

# Die eigentumsfeindliche Wohnungspolitik der SPD widerspricht dem Bürgerwillen

**Dr. Schneider, Chefredakteur der dem Regierungslager nahe-  
stehenden Zeitschrift „Gemeinnütziges Wohnungswesen“, begann  
seinen Leitartikel in der diesjährigen Mai-Ausgabe wie folgt:  
„Die Diskussion über Wohnungsbau befindet sich immer noch in  
einem merkwürdig diffusen Zustand. Es wird von einem jährlichen  
Wohnungsbedarf von 450 000 Wohnungen gesprochen. Bei der  
Finanzierung und Vermietung von Wohnungen sind ‚angemessen,  
tragbar, vertretbar‘ besondere Lieblingsvokabeln. Dies alles bei  
leeren Kassen der öffentlichen Hand, dies alles bei schlechten Rahmen-  
bedingungen der Wohnungswirtschaft, bei einer von Wandlungs-  
krisen geschüttelten Bauwirtschaft.“**

**D**ieser knapp und zutreffend dargestellten Situation in der Bau- und Wohnungs-  
wirtschaft steht die Bundesregierung hilflos gegenüber. Die krampfhaften und  
viel zu spät eingeleiteten Versuche innerhalb der bisherigen Konjunkturstützungs-  
programme einen Prozeß des „Krankenschrumpfens“ der Bauwirtschaft zu verhin-  
dern, sind kläglich gescheitert. Den vorhersehbaren und von den bisherigen sozial-  
liberalen Regierungen vorprogrammierten Weg in die Krise analysiert im Folgen-  
den Diplom-Volkswirt Volker Gierth aus Bonn.

## **Die Situation in der Bau- und Wohnungswirtschaft**

Die Halde der unverkäuflichen bzw. unvermietbaren Wohnungen umfaßt inzwi-  
schen etwa 300 000 bis 400 000 Einheiten. Dabei bleiben in zunehmendem Maße  
auch die großen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften auf ihren zu teuren  
und daher unerschwinglichen Sozialwohnungen sitzen. Das durch die Halde un-  
produktiv gebundene volkswirtschaftliche Kapital wird auf 30 bis 40 Milliarden  
DM, der jährliche Zinsverlust auf 4 bis 5 Milliarden DM geschätzt. Immer mehr  
Wohnungsunternehmen brechen unter der drückenden Last hoher Kapitaldienste  
zusammen.

Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft sind geradezu als katastrophal zu bezeichnen. Setzt sich die bisherige Tendenz fort, so ist für das Jahr 1975 mit einer Insolvenzziffer (Konkurse und Vergleichsverfahren) von 1 600 zu rechnen, gegenüber dem bisherigen „Rekord“ von 1 141 Insolvenzen im Jahr 1974 (Normalzahl: 300 bis 400 pro Jahr).

Im März und April 1975 haben die Baufirmen 8,0 Mrd. DM = 5,3 %, real — d. h. preisbereinigt — sogar 8,2 % weniger Aufträge hereingenommen, als im Vorjahr.

## Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe

Nominale Veränderung gegenüber entsprechendem Vorjahreszeitraum in Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten

Monat	Wohnungs- bau	Wirt- schafts- bau	Öf. Hoch- bau	Straßen- bau	sonst. Tiefbau	Insgesamt	
						nominal	real
April 1975	- 12,4	- 22,3	+ 0,9	+ 14,3	+ 2,0	- 6,8	- 9,3
I. Vj. 1975	- 14,0	+ 8,2	- 4,4	+ 10,8	- 17,6	+ 2,2	- 2,3
März 1975	- 16,9	- 4,0	+ 2,5	+ 0,9	+ 7,7	- 3,7	- 7,0
Febr. 1975	- 18,1	+ 15,3	- 13,1	+ 24,5	+ 21,7	+ 2,8	- 1,3
Jan. 1975	- 3,8	+ 16,9	- 3,8	- 22,9	+ 29,5	+ 10,6	+ 3,3
IV. Vj. 1974	- 7,5	+ 10,2	+ 16,0	+ 22,9	+ 2,9	+ 7,3	+ 1,8
Dez. 1974	- 1,9	+ 5,0	+ 16,2	+ 37,5	+ 20,2	+ 11,7	+ 5,3
Nov. 1974	- 11,0	+ 33,1	+ 8,5	+ 20,8	- 6,1	+ 8,2	+ 1,9
Okt. 1974	- 9,0	- 3,5	+ 22,3	+ 17,2	- 0,4	+ 3,7	- 0,1
III. Vj. 1974	- 11,4	- 24,4	+ 3,1	+ 9,7	+ 4,2	- 6,2	- 11,8
II. Vj. 1974	- 20,0	- 27,1	- 0,5	+ 6,8	+ 0,2	- 12,2	- 16,6
I. Vj. 1974	- 32,8	- 24,3	- 7,2	- 7,6	- 13,2	- 21,6	- 25,7
IV. Vj. 1973	- 35,0	- 18,8	+ 18,4	+ 7,2	- 3,3	- 13,6	- 20,2

Verursacht durch die rückläufige Auftragsentwicklung im Jahre 1974 ist es zu Beginn des Jahres 1975 erwartungsgemäß zu einem starken Produktionsrückgang gekommen. Die Bauleistung lag im ersten Quartal 1975 — pro Arbeitstag berechnet — 14 % niedriger als im ersten Quartal 1974. Dies erscheint um so auffallender, als aufgrund der außergewöhnlich milden Witterung ein wesentlich günstigeres Ergebnis hätte erwartet werden können. Der Hochbau ist von dieser Entwicklung wiederum stärker betroffen als der Tiefbau. Innerhalb des Hochbaus weist der Wohnungsbau eine besonders stark negativ ausgerichtete Tendenz auf. Nach einer Meldung des Bonner Städtebauinstituts vom 5. 8. 1975 sprechen in letzter Zeit viele Anzeichen dafür, daß 1975 nur etwa 420 000 Wohnungen fertiggestellt werden (1973 rd. 714 000; 1974 rd. 604 000). Das würde einen Rückgang von 30 % gegenüber 1974 bedeuten.

## Beurteilung der Lage durch Bundesregierung und Opposition

In der Beurteilung dieser Situation und ihrer Ursachen nehmen Bundesregierung und Opposition nahezu gegensätzliche Standpunkte ein. Nach Meinung der CDU/CSU-Bundestagsfraktion ist die derzeitige Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft in erster Linie auf Versäumnisse der Bundesregierung zurückzuführen. Sie stellt in der Begründung ihrer Großen Anfrage betr. Ziele und Aufgaben der Wohnungspolitik (Bundestagsdrucksache 7/3002 vom 18. 12. 1974) fest:

„Die Bundesregierung ist für die eingetretenen Schwierigkeiten in hohem Maße verantwortlich. Die Wohnungsbaupolitik des Bundes war bis in die jüngste Zeit auf Wohnungsbaurekorde ausgerichtet, die von einem überhöhten jährlichen Wohnungsbedarf ausgingen. Die Bundesregierung war bis heute nicht in der Lage, sich den geänderten konjunkturellen und wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen, geschweige denn eine längst fällige mittel- und langfristige Bedarfsanalyse vorzulegen. Ihre Wohnungsbauförderungsprogramme beruhen noch praktisch unverändert auf den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus der Zeit vor 1971. Es fehlt an der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bereits seit langem angekündigten Gesamtkonzeption für den Wohnungsbau.“

Die Bundesregierung sah demgegenüber in den eingetretenen Schwierigkeiten lediglich einen natürlichen und zumutbaren wirtschaftlichen Anpassungsprozeß. So antwortete die Bundesregierung im November 1974 auf eine Kleine Anfrage der Opposition (Bundestagsdrucksache / 2768): *„Die Indikatoren der Nachfrageentwicklung, erteilte Baugenehmigungen und Auftragseingänge zeigen nach saisonaler Bereinigung seit Anfang des Jahres (!) eine deutliche Stabilisierung, wenn auch auf niedrigem Niveau.“* Und Bundesbauminister Ravens erklärte am 30. April 1975 dem Bonner Generalanzeiger: *„Man kann mit Recht davon sprechen, daß der Abschwung im Baubereich abgefangen ist.“*

Eine eigene Verantwortung für die überhöhten Wohnungsproduktionen der vergangenen Jahre sowie für den eingetretenen Niedergang der Bauwirtschaft erkennt die Bundesregierung nicht.

## Tatsachen gegen regierungsamtliche Schönfärberei

1. Bis in die 70er Jahre hinein haben die sozialdemokratischen Wohnungsbauminister Lauritzen und Vogel Prognosen über den jährlichen Wohnungsbedarf in der Größenordnung von 500 000 bis 550 000 Wohnungen angestellt.
2. Durch eine verfehlte Wirtschaftspolitik hat die Bundesregierung die Flucht in die Sachwerte, in das „Betongold“ geradezu provoziert.
3. Es ist nicht, oder zu spät erkannt worden, daß nicht das Wohnen in „Wohnsilos“ die von den meisten Bürgern angestrebte Wohnform ist, sondern vielmehr das Wohnen im Eigenheim bzw. auch in der Eigentumswohnung. Nur der Wohnungsbau zur Eigennutzung erweist sich zur Zeit als stabiler Sockel der Nachfrage

nach Bauleistungen. Ein stärkeres Eingehen auf den Verbraucherwunsch in Richtung Eigenheim hätte die eingetretenen Fehlentwicklungen möglicherweise weitgehend verhindert. Dem hat jedoch die Bauleitplanung unter dem Einfluß mißverständlicher Bedarfsprognosen und der herrschenden Verdichtungseuphorie im Wege gestanden.

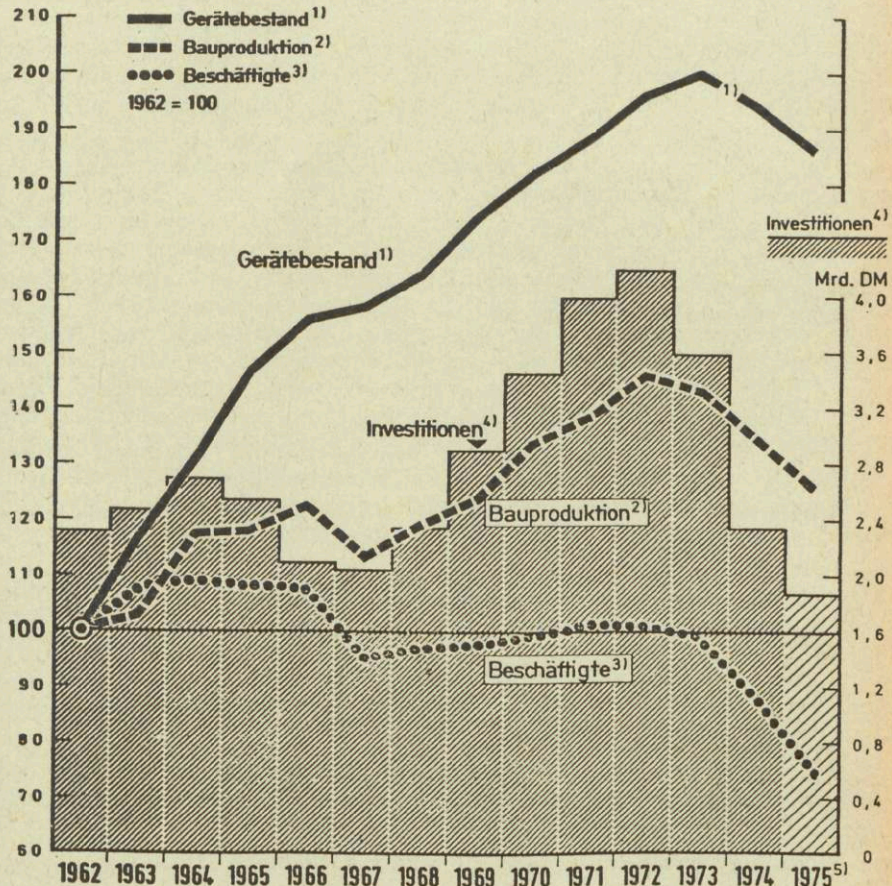
4. Die Konjunkturdaten der Bauwirtschaft, insbesondere über Produktion und Beschäftigung, widerlegen Monat für Monat alle gegenteiligen Darstellungen der Bundesregierung.

### **Ideologische Einflüsse**

Die rasante Talfahrt der Bau- und Wohnungswirtschaft hat jedoch nicht ausschließlich ökonomische Ursachen. Die vielfach äußerst emotional geführten Diskussionen um Gesetzesvorhaben, wie z. B. die Novelle zum Bundesbaugesetz, das Mietrecht oder Wohnungsmodernisierungsgesetz haben in erheblichem Umfang zu einer Verunsicherung der Bau- und Wohnungswirtschaft beigetragen. Hier sei insbesondere hingewiesen auf die Vorschläge des früheren Wohnungsbaupexperten der SPD, Neuffer, den Mietwohnungsbau in ausschließlich öffentliche Verantwortung zu überführen, auf die „Antivermieterkampagne“, die 1971 zur Verabschiedung des ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes führte, das de facto einem Mietstopp gleichkam, und auf die SPD-Parteitagbeschlüsse zur Aufspaltung des Eigentumsbegriffs in ein Verfügungseigentum und ein Nutzungseigentum. Mit der verfassungsmäßigen Problematik eines solchen Vorhabens hat sich Prof. H. Westermann in seinem Gutachten: „Zulässigkeit und Folgen einer Aufspaltung des Bodeneigentums in Verfügungs- und Nutzungseigentum“, Schriftenreihe des Instituts für Kommunalwissenschaften der Konrad-Adenauer-Stiftung, Band 3, befaßt. Er kommt zu dem Ergebnis, daß eine solche Aufspaltung mit unserer Verfassung nicht vereinbar ist.

Den Ausweg aus der Krise suchte die Bundesregierung erstmalig im Dezember 1974, zu einem Zeitpunkt als „das Kind längst in den Brunnen gefallen war“. Das Gesetz über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau von 27. 12. 1974 sowie das die Mietwohnung als betriebliches Anlagevermögen begünstigende Gesetz zur Förderung von Investitionen und Beschäftigung vom 23. 12. 1974 innerhalb des 1. Konjunkturstützungsprogramms war allerdings von Anfang an falsch angelegt. Angesichts einer Halde von 300 000 leerstehenden Wohnungen dürften sich nicht viele Bauträger bereitgefunden haben, ihr ohnehin knappes Eigenkapital in zusätzliche Mietwohnungen zu investieren. Nachhaltige Impulse konnten eher von einer bevorzugten Förderung von Eigentumsmaßnahmen für breite Schichten der Bevölkerung ausgehen, da nur hier die für einen Aufschwung notwendige Eigendynamik vermutet werden konnte. Ein entsprechender Änderungsantrag der CDU/CSU-Fraktion wurde jedoch von der Koalition abgelehnt.

# Schrumpfende Bauwirtschaft



1) Ab 1974 geänderte Erfassung des Baumaschinenbestandes. 2) Von Kalenderunregelmäßigkeiten bereinigt. 3) Bestand Ende Juni. 4) In jeweiligen Preisen, 1974 vorläufig, 1975 geschätzt. 5) Geschätzt.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Ifo-Investitionstest; Berechnungen des Ifo-Instituts und des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e. V.

## Vorschläge für eine Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik

Obwohl in den letzten Jahren von jedem Verband bzw. von jeder Vereinigung der Bau- und Wohnungswirtschaft eine Fülle von Vorschlägen zur Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik unterbreitet worden sind, sah sich die Bundesregierung bisher weder in der Lage eine langfristige Konzeption für den Wohnungsbau vorzulegen, noch ein kurzfristiges Krisenmanagement zu konzipieren. Selbst umfangreiche Gutachten wissenschaftlicher Gremien, die entweder ausschließlich für die Bundesregierung tätig waren oder zumindest dem Regierungslager nahestehen, blieben bisher unbeachtet:

So hat die Arbeitsgruppe I des Arbeitskreises „Sozialer Wohnungsbau“ beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in ihrem Gutachten „Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft im Umbruch“ in erster Linie staatliche Maßnahmen zum Haldenabbau gefordert. Dabei sollen vorrangig direkte Preisreduktionen, die zunächst zu Lasten der Bauherren gehen, sowie zeitlich begrenzte Lastenbeihilfen der Unternehmen und der Kreditgeber einen gewissen preissenkenden Ansteckungseffekt ausüben. Zusätzlich sollen subsidiäre Maßnahmen der öffentlichen Hand, wie öffentliche Lastenbeihilfen, steuerliche Anreize im Rahmen des § 7 b EStG und im Rahmen der Grunderwerbssteuer und schließlich bei geeigneten Objekten auch eine nachträgliche Einbeziehung leerstehender Wohnungen in die öffentliche Förderung, ergriffen werden.

So machte der wissenschaftliche Beirat beim Bundesminister für Jugend, Familie und Gesundheit in seinem im November 1974 erstellten Gutachten „Familie und Wohnen“ u. a. folgende Vorschläge für eine Neuorientierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus:

- a) Festsetzung von Mindeststandards für die Wohnungsversorgung der Familien und für die Gestaltung der Wohnungsumwelt.
- b) Verlagerung des Schwergewichts der öffentlichen Maßnahmen vom sozialen Wohnungsbau (Objektförderung) auf das Wohngeld (Individualförderung), so daß die Objektförderung auf die Altstadtsanierungen und die Modernisierung von Altbauten beschränkt wird.
- c) Reform der Struktur des Wohngeldsystems mit dem Ziel, seine Höhe an die durch Einkommen und Kinderzahl differenzierte Leistungsfähigkeit der Familien anzupassen.

Diese Vorschläge haben erneut die öffentliche Diskussion darüber entfacht, ob eine stärkere Betonung der Individualförderung gegenüber der Objektförderung nicht dem bisher praktizierten System vorzuziehen sei. Die Nachteile der derzeit praktizierten Objektförderung, die bei stabilen Wirtschaftsverhältnissen ausgezeichnet funktionierte, liegen in der automatischen Steigerung der Sozialmieten durch die degressiv gestaffelten Aufwendungsbeihilfen; gleichzeitig werden mit immer mehr Mitteln immer weniger Wohnungen gefördert, da die untragbar hohen Einstandsmieten durch höhere Förderung auf ein tragbares Maß heruntersubventioniert werden müssen.

Gegen eine stärkere Betonung der Individualsubvention spricht allerdings, daß bei dem vorhandenen Bestand an Sozialwohnungen eine solche Umstellung nicht möglich ist, bei der künftigen Wohnungsbauförderung jedoch auf eine Steuerung des sozialen Wohnungsbaus nicht verzichtet werden kann, und daß diese nur durch Objektförderung möglich ist.

Die der Unternehmensgruppe Neue Heimat angeschlossene Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (GEWOS) unterbreitete Mitte dieses Jahres als Lösungsmöglichkeit zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus die Ausgabe ertragssteuerbegünstigter Pfandbriefe, deren Zinssatz dem Kapitalmarktzins abzüglich des Spitzensteuersatzes entsprechen sollte, also keine Begünstigung der Kaufinteressenten darstellen soll. Dieser Vorschlag hat jedoch bisher kaum Gegenliebe gefunden. Gegen ihn werden vor allem kapitalmarktpolitische, haushaltsmäßige und sozialpolitische Bedenken geltend gemacht. Man befürchtet insbesondere zinstreibende Tendenzen, umfangreiche Tauschoperationen mit tarifbesteuerten Anleihepapieren, zu große Einnahmeeinbußen bei Bund, Ländern und Gemeinden sowie eine ungerechtfertigte Begünstigung der Großverdiener als Folge der progressiven Gestaltung des Einkommenssteuertarifs.

## Die Alternative der Opposition

Die alternative Konzeption der CDU/CSU-Fraktion zur Wohnungsbaupolitik läßt sich eindeutig aufzeigen:

■ Am 8. 10. 1970 hat der wohnungspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, Josef Mick, MdB, den damaligen Wohnungsbauminister vor weiteren Rekorden im Wohnungsbau gewarnt und angeboten, einen Rückgang der Bauleistungen politisch mit zu verantworten.

■ 1972 brachte die CDU/CSU-Fraktion mit ihrem Gesetzentwurf zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau erstmals den Gedanken, die Mittel des sozialen Wohnungsbaus künftig vorrangig für die Förderung von Wohnungseigentum einzusetzen, in den Bundestag ein. Die Bundesregierung konterte 1973 mit dem ideologiebelasteten Konzept der sog. Wohnbesitzwohnung, bei der der Mieter gegen Hingabe eines erheblichen Eigenkapitalanteils lediglich ein Dauermietrecht zugesprochen bekommt, in keinem Falle aber Eigentümer einer Wohnung werden kann.

■ Das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, das am 31. 12. 1974 seinen äußerst dirigistischen Vorgänger ablöste, hebt aufgrund zahlreicher Änderungsanträge der CDU/CSU-Fraktion und aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts den bis dahin bestehenden faktischen Mietstopp auf. Zwar garantiert auch dieses Gesetz die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes noch nicht in vollem Umfange, es konnten jedoch wesentliche substantielle Verbesserungen durchgesetzt werden.

■ Durch Vorstöße aus der Opposition heraus hat die CDU/CSU-Fraktion ferner dazu beigetragen, daß u. a. das 2. Wohnungsbaugesetz und das Wohngeldgesetz novelliert und den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepaßt worden sind.

■ In einer Fülle von Großen und Kleinen Anfragen hat sie die Bundesregierung immer wieder durch eigene Denkanstöße zum Handeln aufgefordert, so zuletzt in ihrer Großen Anfrage vom 18. 12. 1974, in der sie u. a. Maßnahmen zum Haldenabbau, zur Befreiung der Zwischenerwerber von der Grunderwerbssteuer und zu einer Verbesserung des § 7 b EStG vorschlug.

■ Die CDU/CSU-Fraktion hat über die Konrad-Adenauer-Stiftung das sog. Westermann-Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit einer Aufspaltung des Eigentums anfertigen lassen.

■ Sie hat ferner über die Konrad-Adenauer-Stiftung ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sich mit der Problematik eines neuen Systems der Wohnungsbauförderung befassen soll.

■ Sie hat — leider ohne Erfolg — darauf gedrängt, daß bei dem ersten Konjunkturstützungsprogramm der Bundesregierung auch eigengenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen unter die Förderung fallen.

Der wohnungspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, Josef Mick, MdB, machte im Dezember 1974 andere Gründe als wirtschaftspolitische Unkenntnis für die ablehnende Haltung der Bundesregierung verantwortlich. Er kann sich bestätigt fühlen, wenn er das für den Mannheimer Parteitag der SPD ausgearbeitete neue wohnungspolitische Programm der Sozialdemokraten liest.

Dort steht: „*Wohnungseigentum und Mietwohnungsbau sollen in gleicher Weise unterstützt werden.*“ Das bedeutet, daß die SPD immer noch nicht aus der Vergangenheit gelernt hat und weiterhin ihrer Ideologie der Verdichtung und der Eigentumsfeindlichkeit huldigt, obwohl das Wohnen im Eigentum zweifellos die Wohnform der Zukunft sein wird und obwohl sich die Bautätigkeit zukünftig in immer größerem Ausmaß auf diesem Sektor abspielen wird.

Demgegenüber schreibt der Bundesfachausschuß „Strukturpolitik“ der CDU in einem Papier zur „Neuorientierung der Wohnungsbau- und Wohnungsbauförderungspolitik“ — und dies müßte m. E. als Leitsatz über einer zukunftsicheren Wohnungsbaupolitik stehen —: „Der Wohnungsbau soll künftig stärker dem Ziel dienen, breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Grund-, Haus- und Wohnungseigentum zu eröffnen. Breitgestreutes Eigentum in der Form des Familienheims oder der eigengenutzten Wohnung sind gerade heute ein geeigneter Weg zur Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand. . . . Der Wesensgehalt des Haus- und Wohnungseigentums darf auch nicht durch einen fortgesetzten Abbau der Zugriffs- und Verwendungsmöglichkeiten, seiner Übertragbarkeit, Dauer und Sicherheit und seiner Abwehr- und Einwirkungsrechte ausgehöhlt werden.“