
empirica-Pressenote "Wohnungspolitik" (18. März 2013)**Wohnungspolitik von gestern – Kein Rezept für morgen**

Der Wohnungsbau ist trotz konjunkturell steigender Mieten regelrecht eingebrochen. Der Tiefstand der Wohnungsfertigstellungen mit gut 150.000 in 2010 und das schwache Wachstum auf 216.000 in 2012 reichen jedoch nicht, denn in vielen Städten wurden zwischen 2006 und 2011 noch alte Leerreserven abgebaut. Ohne nachhaltige höhere Produktion werden die Warteschlangen noch längere Zeit weiter bestehen. Die Politik reagiert jetzt zu spät und zu hektisch und wedelt z.T. nur verbal mit unterschiedlichen Instrumenten.

Die von der SPD vorgeschlagenen Mietrechtsänderungen sollen z.B. Mietvereinbarungen bei Neuverträgen durch Kappungsgrenzen – 10 % über der Vergleichsmiete – deckeln. Der Mieterschutz, der sich in 40 Jahren in vier z.T. sehr viel ausgeprägteren Mietenzyklen bewährt hat, soll dennoch verschärft werden. Doch die Gratwanderung zwischen Mieterschutz und Mieterschädigung durch Beeinträchtigung der Investitionen bleibt prekär. Aus der Deckelung der Mieten bei neuen Verträgen kann leicht ein Mietenstopp in Trippelschritten werden, denn die gedeckelten Mieten gehen in die Datenbasis künftiger Mietspiegel oder werden zu Vergleichsmieten. Die Investitionsneigung verbessert sich dadurch sicher nicht.

Neue Sozialprogramme müssen aus fiskalischen Gründen klein bleiben und erreichen in Förderlotterien nur eine winzige Minderheit der Berechtigten. Die Subventionenkunden sind dankbar (sofern sie in der Nähe der Förderinseln wohnen). Die Engpässe am Markt werden jedoch nicht spürbar verändert. Besser als sozialer Wohnungsbau wären dagegen unter künftigen Marktbedingungen neue individualisierte Förderungen, durch die einkommensschwächere unterversorgte Familien eine Förderzusage in Form eines Umzugswohngelds erhalten. Die begünstigten Familien könnten sich gestützt auf die zugesagten Mietbeihilfen am Markt angemessene Wohnungen an für sie geeigneten Standorten im Rahmen ihrer Belastbarkeit neu mieten.

Steuerliche Förderungen im Wahljahr für die Zeit danach anzukündigen, wie der Bauminister es tut, fördern zunächst Attentismus. Selbst wenn nach der Wahl in Windeseile gehandelt würde, kämen die ersten neu geförderten Häuser viel zu spät auf den Markt. Wer nicht pfeifen kann, sollte nicht bis zur Wahl als Ersatz nur den Mund spitzen.

Alle Subventionsvorschläge konzentrieren sich darauf, die Investitionsnachfrage zu erhöhen. Sie gehen am zentralen Mangel der Märkte vorbei, denn in den Wachstumsstädten fehlt es an preiswertem Bauland. Neubau wird durch kommunale Auflagen und Zurechnung von Folgekosten von Kitas bis Grünflächen zu sehr verteuert. Wir erleben wirtschaftlich betrachtet gegen alle Vernunft eine regelrechte unsoziale „Neubaubesteuerung“. Die Kommunen müssen ihre Baulandpolitik verbessern, damit preiswerter Wohnungsbau möglich bleibt. Politisch verteuerter Neubau zieht

auch die Bestandsmieten mit nach oben und trifft nicht nur die kaufkräftigen Neubaugenachfrager.

Gemessen an dauerhaft verbesserten Neubaumöglichkeiten wären die Gießkannen des Steuerrechts ziemlich sinnlos oder überflüssig. Konjunkturrell kämen sie ohnehin zu spät. Einige Sozialwohnungen, die sicher nicht dort stehen, wo die Hotspotinflation auf lokalen Märkten tobt und schwächere Mieter ihre Wohnungen verlieren, hätten kaum spürbare Wirkungen. Eine räumlich konzentrierte „Schwarmnachfrage“ an Engpassstandorten erzeugt als neues Phänomen an immer mehr Hotspots soziale Härten durch Verdrängung.

Für die Kommunen bleibt die ewige Aufgabe, durch günstige Investitionsbedingungen hohe Fertigstellungen und dann auch wieder ausreichende, in der Wirkung soziale Leerreserven zu ermöglichen. Die Nachfrager brauchen gerade am Wohnungsmarkt mehr Wahlmöglichkeiten. Es gilt weiter: „bauen, bauen, bauen“ – auch gegen lokale Widerstände. Alle wollen größere und bessere Wohnungen, doch kaum jemand Wohnungsbau in Sichtweite. Dieses Dilemma bleibt und wird in den Vorschlägen ausgeklammert. Soziale Märkte mit Leerreserven verschärfen Wettbewerb und sind in den Wirkungen besser als mehr Regulierungen. Das schützt die Mieter und verbessert ihre realen Lebensbedingungen.