

Wohnen

WOHNUNGSNOT BEHEBEN, MIETEN BELEBEN

Zur Behebung der Wohnungsnot, die ja nur Leute haben, die sich eine teure Wohnung nicht leisten können, hat sich die sozialliberale Reformregierung was ganz besonderes einfallen lassen:

“Der Bund zieht sich Schritt für Schritt aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurück und überläßt diese Aufgabe den Ländern. Die Bundesregierung soll später nur noch Rahmenvorschriften zur Wahrung der Rechtssicherheit erlassen dürfen. Im Bestand an Sozialwohnungen soll das Mietniveau durch Verteuerung der öffentlichen Mittel allmählich angehoben, außerdem sollen Fehlbeleger von Sozialwohnungen mit einer Abgabe belastet werden. Im Mietrecht wollen SPD und FDP am Vergleichsmietenprinzip festhalten. Es soll künftig jedoch zulässig sein, bei der Erstvermietung von Neubauwohnungen die Mieterhöhungen kommender Jahre festzulegen (,Staffelmiete‘). Die Koalition hat erwogen, zur Vereinfachung von Mieterhöhungsverfahren die Städte, Gemeinden und Landkreise zur Aufstellung eines Mietspiegels zu verpflichten. Im Bodenrecht wollen die Koalitionspartner durch eine Verschärfung des Baugebots zur Vermehrung des Baulandangebotes in den Städten beitragen.” (Süddeutsche Zeitung, 5.11.1980)

1. erklärt die Regierung zu einem Zeitpunkt, wo zahllose Bewerber um freiwerdende *billige* Wohnungen sich geradezu keilen, daß sie in Zukunft mit diesem Problem nicht mehr befaßt werden will, weil sie offensichtlich beschlossen hat, die Wohnungsfrage künftighin nicht mehr als *nationales* Problem behandeln zu wollen, und überträgt die Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus den Ländern. Mit dieser gelungenen Sparmaßnahme macht sie den Wohnungsbau zu einem Gegenstand des Kompetenzgerangels zwischen Bund und Ländern, um ihn als Erpressungsmittel im ewigen Streit um die Bund-Länderfinanzen einzusetzen. Da die Länder sich ob dieses “Machtzuwachses” keineswegs erfreut zeigen, sondern sich schon vorbeugend “dagegen wehren, den Wohnungsbau künftig allein finanzieren zu sollen” (Süddeutsche Zeitung, 16.11.1980), dürften die Mittel für billige Wohnungen in Zukunft sicher nicht zunehmen. Und das liegt durchaus innerhalb der Rahmenüberlegungen der Bundesregierung. Schließlich fußen alle ihre Beschlüsse auf der Einsicht, daß ihre Lieblingsbürger keine besondere Risikofreude bezüglich des Wohnungsmarktes an den Tag legen, weil ihnen die Renditen im Vergleich zu anderen “Risiken” zu niedrig sind. Deshalb jammern sie darüber, daß sie keine “Kostenmieten” mehr erzielen würden. Das heißt natürlich nicht, daß der Haus- und Grundbesitzerverein seinen Schützlingen Einkommenslosenunterstützungen oder gar Verlustzuweisungen zahlen müßte; im Gegenteil: angesichts noch höherer arbeitsloser Einkommen in anderen Branchen kommt ein Vermieter eben nicht auf seine Kosten, sprich auf andernorts üblichen Reibach. In der Marktwirtschaft werden Güter - egal wie nötig sie *gebraucht* werden, nicht produziert, wenn die Produktion anderer Güter *lohnender* erscheint.

Über die Bedürfnisse des “Marktes” wissen die Politiker genau Bescheid:

“Erst massive Verbesserungen bei der Renditeerwartung könnten eine nachhaltige Wirkung haben.” (Süddeutsche Zeitung, 6.11.1980)

Wenn also die Diagnose lautet, daß die Mieten zu niedrig sind, dann kann dem Mieter nur geholfen werden, indem man zur Gesundung des Wohnungsmarktes alle Hebel in Bewegung setzt, um die Mieten in die Höhe zu treiben.

2. Da müssen einem Sozialliberalen ja geradezu die niedrigen Mieten von Sozialwohnungen ins Auge springen. Sie wollen dem unhaltbaren Zustand eines unangemessenen Abstands zwischen sozialem und freiem Wohnungsbau ein Ende machen durch die "Verteuerung der öffentlichen Mittel" für den ersteren, so daß sie dorthin spärlicher fließen und möglicherweise in zweiteren umgeleitet werden können. Die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt sind dann im Vergleich mit dem höheren "Mietniveau" von Sozialwohnungen gleich weniger hoch, weshalb sie so frei sein können auch noch etwas zu steigen. Den Schuldigen weiß man in einer neuen Sorte von Schmarotzern: Die Spezies "Fehlbeleger" wird mit der Verantwortung für den "Schwund an Sozialwohnungen", die der Staat nicht bauen will, belegt - und wenn sie ihr schlechtes Gewissen schon nicht aus ihren Wohnungen treibt und sie für echte Sozialfälle Platz machen läßt, dann sollen sie wenigstens saftige Mieten zahlen. Das bringt dem Staat 200 Millionen, von denen er für die 20 Millionen Bundesbürger, die einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, immerhin 500 Wohnungen bauen kann.

Konsequenterweise vereinfachen die Mieterfreunde im Kabinett mit ihrer 3. Maßnahme die Erhöhung des Mietniveaus. Zwar hat das Prinzip der Vergleichsmieten auch bisher Mietsteigerungen nicht verhindert. Aber immerhin mußte der Vermieter 5 (fünf!) teure Wohnungen in vergleichbarer Lage präsentieren. Da bei Erstvermietungen keine Schranken existieren, liefern laufend neu vermietete Wohnungen bei bleibendem Wohnungsmangel die sichere Garantie höherer Vergleichsmieten. Da die darin noch enthaltene Behinderung zügelloser Mieterhöhungen so manchem anlagesüchtigem Kapital seine Lust am Wohnungseigentum verderben kann, so daß es seiner Freiheit woanders nachgeht, will der Gesetzgeber diese Zügellosigkeit bei der "Erstvermietung von Neubauwohnungen" gestatten, indem er die bislang verbotene "Staffelmiete" erlaubt, und so dem Vermieter die vertraglich vereinbarte Mieterhöhung gleich für die nächsten fünfzehn Jahre garantiert. Und wie ernst es einer Reformregierung mit den geplanten Mieterhöhungen ist, zeigt die beabsichtigte Verpflichtung der Gemeinden in Zukunft einen Mietspiegel "zur Vereinfachung von Mieterhöhungsverfahren" zu erstellen, damit diese auch in geregelten Bahnen verlaufen und die armen Mietrichter nicht überfordert werden. Ganz nebenbei ist damit eine alte Juso-Forderung zur Mietgerechtigkeit in Erfüllung gegangen!

Bleibt noch das "Baugebot" - seit den 70er Jahren fester Bestandteil des Bodenrechts. In der Opposition mault die Münchner SPD-Stadtratsfraktion schon seit Wochen, die CSU solle das Gesetz endlich anwenden, und die Bundesregierung will die bisher nicht wahrgenommene Möglichkeit, den Grundbesitzer polizeilich zum Bauen zu zwingen, gar noch verschärfen. Aber warum sollte man in Zukunft zu solch unzivilisierten Methoden greifen, wenn die Bundesregierung schon eine ganze Reihe von Maßnahmen beschlossen hat, die Grundeigentümer mit Geld zum Bauen zu zwingen - und das ist nun mal die Stelle, wo Eigentümer ihr soziales Gewissen entdecken.