

## **Wohnungsmarkt – verzerrte Perspektiven?**

Die wohnungspolitische Debatte um „Wohnungsnot“ und „Mietpreisexplosion“ lenkt den Blick von einem ganz anderen Phänomen ab: Dem Leerstand in weiten Landstrichen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund schätzt dessen Größenordnung auf etwa 2 Millionen Wohnungen. Rein rechnerisch wäre der Wohnungsmarkt in Deutschland also ausgeglichen – doch das wäre natürlich zu kurz gedacht. Daher schlägt der Verband vor, die ländlich geprägten Regionen infrastrukturell so auszustatten, dass sie auch als Standorte wirtschaftlicher Aktivitäten attraktiver werden und damit den Zuzugsdruck namentlich in die Ballungszentren mildern.

Es ist nach wie vor unbegreiflich, dass es in Deutschland Orte gibt, in denen das Mobilfunknetz nicht funktioniert bzw. kein vernünftiger Internetanschluss möglich ist. Noch unbegreiflicher ist es, wenn diese Versorgung am Zuständigkeitsgerangel von Bund, Ländern, Gemeinden bzw. den Anbietern dieser Dienstleistungen scheitert. So wie Straßen für die physische Mobilität erforderlich sind, gilt dies heute in gleicher Weise für die virtuelle Mobilität. Sie gehört zur infrastrukturellen Grundausstattung! Nur ein Hinweis am Rande: Die Anbindung an eine Straße ist für die Erschließung und bauliche Nutzung eines Grundstücks eine notwendige Voraussetzung – die virtuelle Erschließung hingegen spielt keine Rolle!

Gerade Deutschland verfügt über eine große Zahl kleinerer und mittlerer Zentren („small and medium sized cities – SMCs“), die sich als „Anker“ und Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung schon heute vielfach in eher ländlich geprägten Räumen anbieten (Baden-Württemberg sei als Beispiel genannt). Dabei erfüllen sie vor allem Versorgungsaufgaben mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen vom Rathaus bis zur Apotheke, die nicht in jedem (kleinen) Ort vorhanden sein können. So können sie und die sie umgebenden Gemeinden auch wieder als Wohn- und Arbeitsstandorte attraktiv bleiben und werden.

Wem das zu utopisch anmutet, der sollte sich die Gegenfrage stellen: Wieviel Zuzug können die Ballungsräume aushalten? Denn schiere Größe ist kein kommunales Erfolgsmodell; mehr Einwohner bedeuten zusätzlichen Infrastrukturbedarf (KiTa, Schulraum, Ver- und Entsorgung, Nahverkehr usw.), der einen hohen Finanzierungsaufwand erfordert. Vor allem aber benötigen die für die Zuzügler zusätzlichen Wohnungen mehr Platz. Der ist entweder in der Fläche oder in der Höhe zu suchen. Beides findet in der (ansässigen) Bevölkerung wenig Beifall. Einer flächenmäßigen Ausweitung gebieten nicht nur die Stadtgrenzen Einhalt. Vielmehr zählt es zu den Konstanten der Raumordnungspolitik den weiteren Landschaftsverbrauch einzudämmen. Daher wird ein Vorrang „innen vor außen“ gefordert. Aber auch das stößt auf Widerspruch, da die dann zwangsläufige Verdichtung im Innenbereich bisherige Freiräume nimmt.

Eine Ausnahme bilden frühere Industrie-, Bahn- oder Militärliegenschaften. Sie sind eine wichtige Baulandreserve. Inzwischen hat der Bund einer Abgabe der in seinem Besitz befindlichen Flächen an Kommunen unter Verkehrswert zugestimmt. Das ist sicher hilfreich – doch Planung, ggf. Altlastenbeseitigung und Er-

schließung brauchen selbst bei beschleunigten Planungsverfahren einiges an Zeit. Ganz neue Stadtteile, wie sie manchen vorschweben, entstehen eben nicht „über Nacht“!

Das Bauen in die Höhe („2 Geschosse über Aldi“) ist in begrenztem Umfang sicher möglich, wenn es sich nicht um eine bebaute Umgebung handelt; dort nämlich spielt der Nachbarschaftsschutz eine große Rolle. Nachbarn befürchten nämlich, dass höhere Gebäude Einblick in ihren Garten/Hof erlauben. So scheiterte – eine eigene Erfahrung – der Bau von (nutzbaren) Dachgeschossen in einer Bungalowsiedlung an genau solchen Einsprüchen. Ob aber andererseits Wohntürme – d.h. die Rückkehr zum Hochhaus – eine Lösung sind, ist doch sehr fraglich (der Konflikt zwischen hoch und niedrig wird sehr anschaulich mit der Schweizer „Niederdorfpolitik“ umschrieben: <https://www.avenir-suisse.ch/niederdorfpolitik-fuer-die-global-city/>).

Eine zweite verzerrte Perspektive ist die holzschnittartige Verengung des Wohnungsmarktes in Luxus- und Sozialwohnungen. So werden in vielen Städten Versuche unternommen, einen verpflichtenden Anteil von Sozialwohnungen bei Neubauten durchzusetzen. Das ist im Grundsatz sicher zu unterstützen – doch Sozialwohnungen gelten nur für eine bestimmte Personengruppe, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat. Das Pendant zum Wohnberechtigungsschein war früher übrigens die Fehlbelegungsabgabe, wenn im Lauf der Zeit das Einkommen der Mieter die gesetzlich vorgegebene Einkommensgrenze überschreitet. In den meisten Ländern ist sie inzwischen abgeschafft – ob das bei forciertem Sozialwohnungsbau noch haltbar, lässt sich bezweifeln. Die Fehlbelegungsabgabe (Ausgleichszahlung) ist ein recht aufwendiges Verfahren und führt nicht unbedingt zum Umzug der Mieter – füllt oft nur die öffentlichen Kassen, aus denen dann weitere Sozialwohnungen gebaut werden sollen...

Völlig übersehen wird aber oft, dass die meisten Menschen gar keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, aber trotzdem bezahlbaren Wohnraum suchen. Für diese große Gruppe müsste sich kommunale Wohnungspolitik in besonderem Maße einsetzen. Dies könnte eine Aufgabe kommunaler Wohnungsunternehmen sein (sofern sie nicht veräußert wurden). Die Unternehmen müssen aber zumindest auf ihre Kosten kommen. Diese sind gerade in den Ballungszentren mit ihren hohen Grundstückspreisen allerdings so hoch, dass günstige Mieten nur schwer zu erreichen sind.

Eine direkte Subventionierung der Unternehmen zur Reduzierung der Miethöhe aus einer öffentlichen Kasse scheitert in der Regel am sog. Beihilfeverbot. Eine Lösung wäre die Verdichtung in eigenen Siedlungen (da der teure Grunderwerb entfällt). Aber das ist vermutlich nur der berühmte „Tropfen auf den heißen Stein“ und stößt wieder auf Gegenwind ...

Manchmal wird auch gefordert, dass Bauen wieder günstiger werden muss: Wer aber die Reduzierung von Baustandards fordert, muss sich darüber im Klaren sein, dass es zu einem großen Teil um Energieeinsparung, Brandschutz und Behindertengerechtigkeit geht!

Auch wenn die Parteien gerade in Wahlkampfzeiten viel versprechen: Für die kommunale Wohnungspolitik gibt es keinen, schon gar keinen kurzfristigen „Königsweg“. Ob staatliche Maßnahmen (immer wieder genannt werden steuerliche Entlastungen) helfen können, muss an dieser Stelle dahingestellt bleiben.

April 2019

N.S. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung empfiehlt die Wirtschaftsförderung und die Vergabe von Fördergeldern auf die Ballungszentren. „Was um Himmels Willen hat die Verfasser bei der Veröffentlichung dieses Gutachtens nur geritten“, fragt zu Recht Christian Erhardt in der Zeitschrift Kommunal. 4/19 (<https://kommunal.de/dorf-der-zukunft>) . Wollte man nämlich den Gutachtern folgen, würden der Druck auf die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren und das Mietniveau noch weiter steigen. Ist es da nicht sinnvoller über den Transfer von Arbeit nachzudenken?