

Makroskop

Kritische Analysen zu Politik und Wirtschaft.

Wohnungsmangel und Mieten: Pfusch am Bau oder verfehlte Regionalpolitik?

Roland Pauli · Freitag den 23. September 2016

Wohnungsmangel und explodierende Mieten sind zentrale politische Themen. Öffentliche Bauförderung und Maßnahmen wie die Mietpreisbremse sollen die Situation verbessern. Funktionieren wird das allerdings nicht, weil die gängige Wohnungspolitik nicht Lösung, sondern Teil des Problems ist.

Bekanntlich ist Wohnungsknappheit eine regionale Erscheinung. Es gibt Ballungsgebiete mit starkem Bevölkerungswachstum, allen voran München, aber auch Stuttgart oder Berlin und weitgehend entleerte Regionen mit abnehmender Bevölkerung. Dort stehen Wohnungen und Häuser in großen Mengen leer. Angesichts dieser simplen Tatsache könnte man auf die nahe liegende Idee kommen, dass Wohnungsknappheit mit Regionalentwicklung zu tun hat. Genauer gesagt, mit einer regional divergierenden Wirtschaftsentwicklung und einem zunehmenden regionalen Ungleichgewicht in Deutschland.

Auf die Idee kommt aber keiner. Stattdessen wird beispielsweise in der Münchner Presse permanent über die Attraktivität dieser Stadt berichtet, die anscheinend so unwiderstehlich ist, dass jeder hierher will, koste es, was es wolle. Ursachen der Wohnungsnot wären demzufolge das Hofbräuhaus, der Englische Garten und der Starnberger See.

Kapitalzentralisation

Nehmen wir also für einen etwas realistischeren Blick auf das Thema durchaus München als Beispiel her: Schaut man in die örtliche Statistik, fällt sofort auf, dass von 2010 bis 2014 in München 82.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze aufgebaut wurden.

Der Schreiber dieser Zeilen hat als Betriebsratsvorsitzender eines Münchner Großunternehmens jahrelang miterlebt, woher dieser Zuwachs unter anderem kommt: Dort wurden immer wieder Abteilungen aus anderen deutschen Städten nach München verlagert und zentralisiert. Mitarbeiter aus Frankfurt, aus Mannheim und natürlich aus der weiteren Umgebung Münchens mussten ihren Jobs folgen. Freiwillig war das genauso wenig wie bei den Zehntausenden aus den neuen Bundesländern, die vor einigen Jahren nach München ziehen mussten und als Wochenendpendler noch

heute die Autobahnen in Richtung Sachsen füllen. Begründet waren diese Zentralisierungen vor allem in der Strategie, möglichst große Einheiten zu schaffen, die man dann besser durchrationalisieren konnte.

Wir sehen hier also einen marktmäßig ganz normalen Vorgang der Zentralisation von Kapital und Investitionen. Arbeitsplätze wandern in einige Ballungsräume, weil das betriebswirtschaftlich profitabel ist. Die Menschen wandern hinterher, die Mieten steigen, die Infrastrukturen sind überfordert - und die Abwanderungsregionen und -städte bluten aus.

Wohnungsbaupolitik im Kreis

Die Wohnungsbaupolitik versucht nun nichts anderes, als dieser Kapitalzentralisation zu folgen und ihr Raum zu verschaffen. Alleine die Stadt München hatte in den vergangenen Jahren einen jährlichen Zuwachs zwischen 25.000 und 30.000 Neubürgern. Sie versucht mit einer Mischung aus Erschließung neuer Flächen und „Verdichtung“ darauf zu reagieren. Damit schafft sie es allerdings bestenfalls, den Zustand in der Schwebe zu halten - was aber auch bedeutet, weiteren Zuzug zu ermöglichen, der wiederum weiteren Baubedarf nach sich zieht. Das Spiel dreht sich weiter, die regionalen Ungleichgewichte nehmen zu.

In der Süddeutschen Zeitung wird seit einigen Wochen immer wieder eine Art Bauoffensive mit großräumiger Ausweisung von Bauland und einem Absenken von Baustandards gefordert.

Die Vorstellung, man könne mit einer rabiaten zusätzlichen Ausweitung der Bautätigkeit dann doch noch bezahlbaren Wohnraum schaffen, dürfte allerdings ebenfalls auf Sand gebaut sein. Die Rechnung ist nämlich ohne die Bodenrente gemacht. Boden ist bekanntlich nicht vermehrbar. Der Preis für bebaubaren Boden in Stadtnähe steigt parallel zur Nachfrage. Seit 2000 hat sich in München der Bodenpreis verdoppelt. Er steigt seit einigen Jahren immer schneller, deutlich schneller übrigens als die Mieten.

Was lernen wir daraus? Würden die Kampagnen für flächendeckenden Billigbau umgesetzt, endete die „Attraktivität“ Münchens vermutlich in Billigbau-Trabantenstädten mit trotzdem immer noch zu hohen Mieten.

Regionalpolitik statt Baupolitik

Die Lösung des Problems besteht also nicht in Wohnungsbaupolitik, sondern in Regionalpolitik. Statt die Menschen zur Arbeit zu bringen, muss man die Arbeit zu den Menschen bringen!

Und schon wird es schwierig: Versuchen Sie mal, mit einem Kommunalpolitiker eines Ballungsgebietes das Thema regionale Ungleichgewichte zu diskutieren und lassen sie ganz nebenbei das Wort „Wachstumsbremse“ fallen. Das empörte Entsetzen in seinen Augen wird Sie noch lange verfolgen!

Allerdings gibt es für Regionalpolitik auch wenig schlüssige Konzepte - außer dem guten alten Konzept der Subventionierung. Subventionierung würde in unserem

Kontext aber womöglich zum Subventionswettbewerb führen und den können wiederum die ärmeren Regionen nicht gewinnen. Letztlich bliebe nur eine Mischung aus regional nach Entwicklungskriterien stark differenzierten Gewerbesteuern und einem Stopp der weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen in Boomregionen. Also eine Art von Investitionslenkung.

Vorwärtsweisen könnte stattdessen aber eine Mischung aus stark differenzierten Gewerbesteuern und einem Stopp der weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen in Boomregionen. Letzteres ist selbsterklärend: In Städten und Kreisen mit niedriger Arbeitslosigkeit und einem stark überdurchschnittlichen Stellenwachstum müsste durch einen verbindlichen Ausweisungsstopp der Grund und Boden für weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen verknappt werden, um die weitere Zentralisierung von Arbeit abzubremsen.

Zusätzlich sollten die Gewerbesteuern nach regionalpolitischen Zielen und Entwicklungsnotwendigkeiten gestaffelt werden. Die Höhe der Gewerbesteuer spielt eine Rolle bei Standort- und Investitionsentscheidungen von Unternehmen. Zwar existieren derzeit bereits unterschiedliche Steuersätze, aber diese Unterschiede sind deutlich zu gering, um eine Lenkungswirkung zu entfalten und sie orientieren sich nicht unbedingt an regionalpolitischem Ausgleich.

Auch hier würde gelten: Die Steuersätze werden systematisch an die Arbeitslosenquote gekoppelt. Je höher die Beschäftigung, desto höher die Gewerbesteuer. Für die reichen Kommunen müssten die Spitzensteuersätze im Vergleich zum derzeitigen Stand außerdem deutlich heraufgesetzt werden.

Die Mehreinnahmen, die Boomstädte dadurch erzielen würden, müssten sie an die Kommunen und Regionen mit den niedrigeren Gewerbesteuern abführen. Dadurch könnten diese Kommunen die anfänglichen Nachteile niedrigerer Steuersätze ausgleichen.

Allerdings passt so etwas natürlich nicht in die marktgläubige politische Landschaft. Deswegen werden wir noch lange über Gentrifizierung, Mietpreisexplosion und Verkehrsinfarkt diskutieren, ohne dass sich etwas ändern wird.

(Statistische Angaben nach „Jahreswirtschaftsbericht Stadt München, 2015“)