

---

## MARKT ODER STAAT IM WOHNUNGSWESEN

Rezension von: Wolfgang Blaas/Gerhard Rüschi/Brigitta Brezina/Claudia Doubek, Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen, Böhlau-Verlag, Wien 1991, 318 Seiten, öS 588,-

---

Zeitpunkt und Thema für diese Publikation waren gut gewählt. Die Wohnungspolitik ist in Diskussion geraten. Grund: die sich verschärfenden Probleme in der Wohnungsversorgung. Auch die Koalitionsparteien haben vereinbart, durch verschiedenste Maßnahmen der staatlichen Intervention auch zukünftig allen Einwohnern eine angemessene Wohnversorgung zu „leistbaren“ Preisen wieder zu ermöglichen.

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, so die Autoren, „unbelastet von ideologischer Überfrachtung“, die ökonomische und gesellschaftliche Funktionalität staatlicher Interventionen im Wohnungssektor zu beurteilen. Im Vordergrund standen dabei drei Fragenkomplexe:

- Inwieweit lassen sich die wichtigsten staatlichen Interventionen mit Marktversagen begründen?
- Wie wirken sich die staatlichen Interventionen auf die Wohnungsversorgung aus? Gibt es neben dem Marktversagen auch ein Staatsversagen?
- Wie soll ein zeitgemäßes Muster staatlicher Intervention im Wohnungswesen beschaffen sein?

Die Arbeit ist in vier Abschnitte gegliedert. Im ersten Teil – den theoretischen Grundlagen – werden Grundlagen der ökonomischen Theorie der Wohnungspolitik referiert. Im Vordergrund stehen dabei die ökonomischen

Besonderheiten des Wohnungsmarktes. Resümee dieser Darstellung: Das Zustandekommen eines Gleichgewichtes auf dem Wohnungsmarkt darf nicht erwartet werden. Es besteht daher „ein allokatiospolitischer Handlungsbedarf“ (Seite 387). Daneben besteht aber auch ein eventueller verteilungspolitischer Handlungsbedarf „und zwar dann, wenn ein signifikanter Anteil der Bevölkerung das Bedürfnis nach einer eigenen oder gemieteten Wohnung nicht befriedigen kann“.

Dieser „verteilungspolitische Handlungsbedarf“ wird auch im zweiten Teil der Arbeit anhand empirischer Daten nachgewiesen: allerdings nur bezüglich der Neubauwohnungen: die Neubaukosten – inkl. einer angemessenen Kapitalverzinsung – sind so hoch, daß „ein wesentlicher Teil der Bevölkerung nicht in der Lage ist, aus eigener Kraft eine qualitätsmäßig angemessene Neubauwohnung zu erwerben“ (Seite 290). Nach all dem vielen statistischen Datenmaterial registriert man allerdings etwas enttäuscht das Fehlen einer Analyse über „die Leistbarkeit“ des älteren geförderten Wohnungsbestandes und welche Rolle dieser Bestand im Rahmen verteilungspolitischer Zielsetzungen in der Wohnversorgung spielen könnte.

Für den Wohnungspolitiker am interessantesten ist der dritte Teil der Studie. Dieser Teil befaßt sich mit den zentralen staatlichen Interventionen im Wohnungswesen, nämlich mit der Wohnbauförderung, dem Mietrecht und der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Anhand von statistischem Datenmaterial wird die Wirkung der drei Instrumente dargestellt und beurteilt. Davon ausgehend werden auch konkrete Reorganisationsvorschläge, die nach Meinung der Autorinnen und Autoren den Zielerreichungsgrad erhöhen, gemacht.

Dieser Teil des Buches – er umfaßt etwa die Hälfte des gesamten umfangreichen Werkes – stellt systematisch und gut gliedert die einzelnen In-