

REPORT

Februar 2019

BAUEN FÜR EINE DEMOKRATISCHE STADT

Mieten explodieren. Wohnungen werden luxussaniert. Seit Jahren wird zu wenig gebaut. Für Arbeitnehmer ist in vielen Städten kein Platz mehr. Der Markt braucht ein soziales Gegengewicht.

Hilmar Höhn

Wege aus der Wohnungsnot

Steht in einer deutschen Stadt eine Wohnung zur Besichtigung an, bilden sich schon seit Jahren lange Schlangen vor der Tür. Erst recht, wenn die mögliche Bleibe erschwinglich ist. Vermieter können in den Städten nahezu jeden Preis aufrufen. Seit 2010 trieben vor allem Immobilienfirmen die Preise für's Wohnen in die Höhe. Bei den Neuvermietungen in ganz Deutschland um 35 Prozent, in den Städten um fast 40 Prozent. Und in den sieben Großstädten der Republik – Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München – haben die Vermieter die Mieten seit 2010 auf das 1,5-fache getrieben. Zahlen aus unverdächtigster Quelle: Der Deutschen Bundesbank (2019).

Während sich Bundesbanker vor dem Platzen einer Preisblase fürchten, sind Mieterinnen und Mieter in ihrer Existenz bedroht. Zu viele sind bereit, die Hälfte und mehr ihres Einkommens der Miete zu opfern. Andere ziehen sich an den Stadtrand zurück oder ziehen ins Umland und werden zu Pendlern. Problemquartiere entstehen – direkt neben immer besser geschützten und immer höher versicherten Vierteln der Wohlhabenden.

Das Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen. Wohnungen sind in den Städten Mangelware. Seit Jahrzehnten wird zu wenig gebaut. Es fehlen günstige

Wohnungen, Sozialwohnungen und – in der alternden Gesellschaft von Singles – kleine Wohnungen. Experten haben errechnet: Es fehlen 1,9 Millionen Bleiben. Immobilienmanager und ihre Investoren reiben sich die Hände: So schnell kann der Mangel nicht abgebaut werden: Es fehlen Bauleute und Baufirmen. Zuständige Ämter sind unterbesetzt. Vor allem günstiges Bauland fehlt und dazu vielfach der Wille, preisgünstig zu bauen.

Höchste Zeit, über die Zukunft unserer Städte nachzudenken. Denn der eklatante Mangel ist auch eine Chance. Die Politik hat sich über Jahrzehnte aus der Wohnungspolitik abgemeldet. Deutschland war vermeintlich „fertig gebaut“. Der Markt sollte es richten. Jetzt, da die Krise voll da ist, wird Wohnen zum Politikum. Es ist offensichtlich: Der allein gelassene Markt hat versagt. Und Bauen allein genügt nicht. Die moderne Stadt braucht ein demokratisches, soziales und ökologisches Gegengewicht. Es beginnt beim Umgang mit Grund und Boden und führt zu der Frage, wer mit welchen Ideen nachhaltig Bauen will. Städte müssen wachsen können. Aber nicht um jeden Preis. Wohnen und Freizügigkeit müssen Freiheitsrechte für alle sein. In einer Demokratie kann ihre Verwirklichung nicht von Einkommen und Vermögen bestimmt sein.

INHALT

Wege aus der Wohnungsnot	1	3. Nur gut gemeinte Placebos gegen	
Alltag Wohnungsnot	3	Spekulanten?	33
Spekulation hat die Speckgürtel		Wirkungslose Programme, stumpfe	
der Städte erreicht	3	Waffen, aus der Luft gegriffene Zahlen	33
Und plötzlich soll die		☒ Föderalismus und sozialer Wohnungsbau	34
Wohnung 200 Euro mehr kosten	4	☒ Die Parteien stellen sich der Misere	36
Vorwand für Mieterhöhungen: Klimaschutz	4		
45 Prozent des Einkommens für die Miete	4	4. Wien oder: Die demokratische Stadt	
Der große Irrtum:		ist eine Möglichkeit und keine Utopie	39
„Deutschland ist fertig gebaut“	5	„Stadt ist nicht. Sie wird.“	39
Größter Stadtumbau		Am Anfang allen Bauens steht die	
seit Ende des 2. Weltkrieges	5	Bauland-Frage	40
Schleichender Abschied vom sozialen		Eigentum verpflichtet – auch den	
Wohnungsbau	6	Staat auf eine soziale Bodenpolitik	40
Auch Hauspreise schießen durch die Decke	6	☒ Mehr Personal für die Kommunen –	
Bundesbank: Immobilienpreise		mehr Wohnungen für die Bürger?	41
von der Realität abgekoppelt	7	Regierungsbündnis empfiehlt aktive	
☒ „Sozialer Wohnungsbau gehört ganz		Bodenpolitik	42
oben auf die Tagesordnung“	8	Ulm – eine Stadt baut vor	42
Immobilienpreise spiegeln künftige		Berlin wächst sternförmig über sich hinaus	43
Mieterhöhungen wider	10	Co-Working-Spaces auf dem Land?	43
Gontermannstraßen-Mieter		☒ Von der Grundsteuer und ihrer Reform	44
vermasseln Investor die Tour	10	Neue Gemeinnützigkeit – ein soziales	
		Unternehmensmodell	44
		IBA Stuttgart, Zürich und die Erbpacht –	
2. Wie Spekulanten den Zugriff auf	10	Konzepte für die moderne Stadt	45
unsere Städte bekamen		Ein öffentlicher Bodenfonds gegen die	
☒ Wohnen – ein Grundrecht?!	11	Spekulation	45
☒ Wohnen darf kein Luxus werden	12	Genossenschaften – immer noch ein	
Gesetz des Immobilienschungels:		Gegengewicht zum unfreien Markt	46
Kaufen, Verkaufen und Gekauft werden	12	Wiederkehr der Werkswohnung	46
Als Gentrification einfach eine		Die soziale Musterstadt: Wien	46
lukrative Story war	14	Wien: Bezahlbare Wohnungen im Herzen	
Deutscher Irrationalismus:		der Stadt	48
Großer Ausverkauf bei Tiefstpreisen	14		
☒ GAGFAH oder: Wie das ganz große		5. Bauen für die demokratische Stadt	48
Geschäft mit dem Wohnen			
angeschoben wurde	15	Literatur	50
Privatisierung des Wohnens:			
Durchbruch im Osten	16	Impressum	51
Immo-Branche kann ihren Erfolg kaum fassen	17		
Crash, Boom und jetzt Bang?	17		
☒ Wem gehören Deutschlands			
Mietwohnungen?	18		
Die drei Helfer der Spekulanten:			
Kein Bauland, keine Kapazitäten, keine Ideen.	19		
☒ Baut Günstiger !	21		
☒ Kurze Geschichte des sozialen			
Wohnungsbaus	22		
Hast Du keine, miet' Dir eine – Größere?	22		
Gekniffen am Wohnungsmarkt: Singles			
und Familien	23		
Gentrifizierung – ein Schlüsselwort der Misere	23		
☒ Landflucht – Macht denn nur Stadtluft frei?	24		
Keine Aufwertung ohne Verdrängung	25		
☒ Berlin oder:			
☒ Der tägliche Kampf ums Wohnen	26		
☒ „Bauen, bauen, bauen. Aber sozial.“	28		
Städte brechen auseinander	30		
Menschen leben aneinander vorbei	31		
☒ Geschlossene Gesellschaften	32		

ALLTAG WOHNUNGSNOT

Es ist eng geworden in Deutschlands Städten. Und teuer. Wieder einmal in der Geschichte unseres Landes lassen viele Menschen Kleinstädte und Dörfer hinter sich. Ihre Zukunft sehen sie in der Stadt. Hier entstehen neue, interessante Arbeitsplätze. In den Metropolen sind die Hochschulen, an denen die Jugend studieren will. Die jungen Menschen kommen nicht nur aus Deutschland. Als Spanien, Portugal und Griechenland vor einem Jahrzehnt wirtschaftlich am Boden lagen, zog es die Jugend nach Deutschland. Selten aufs flache Land. Sondern in die Zentren.

Auch Flüchtlinge fanden dort eher ein Zuhause. Aber: In den Städten gibt es einfach nicht genug Wohnungen. Es fehlt es an bezahlbaren vier Wänden sowie der Größe nach an geeigneten Wohnungen. Deutschland ist ein Single-Land, die meisten Wohnungen aber wurden für Familien gebaut. Für zu viele Singles sind sie teuer oder zu groß. In der Regel ist beides der Fall.

Vermieter haben freilich eine vollkommen andere Sicht auf die Lage. Sie können für ihre Quadratmeter nahezu jeden Preis aufrufen. Das Indikatorensystem der Deutschen Bundesbank (Bundesbank 2019) ist eindeutig. In den größten Städten unseres Landes gelang es Vermietern seit 2010, den Preis pro Quadratmeter Wohnung um 50 Prozent nach oben zu treiben, in den übrigen Städten liegt der Aufschlag bei 40, deutschlandweit bei 35 Prozent.

Die Mieten eilen der allgemeinen Entwicklung der Preise und Einkommen davon. Das Geschäft mit dem Wohnen lohnt sich. Für Vermieter und Investoren.

Für Mieter dagegen ist es riskant, die Wohnung zu wechseln oder gar in eine Großstadt zu ziehen. Wer auf Wohnungssuche in München ist, muss laut Mietspiegel (2017) für eine sehr einfache Wohnung in mittelmäßiger Lage elf Euro den Quadratmeter bezahlen. Kaltmiete. Und bei jeder neuen Vermietung können Vermieter nochmals aufschlagen. Die Mietpreisbremse stoppt den Mietenwahn nicht. Die setzt allenfalls der Gier einiger Vermieter und Konzernmanager Grenzen.

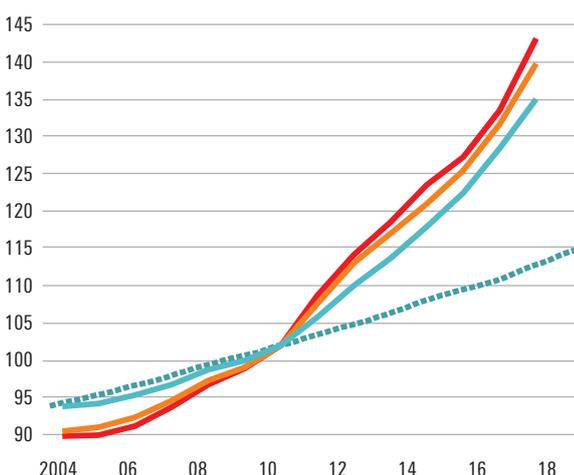
Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stehen vor der Frage, ob sie ihre Unterschrift unter einen Mietvertrag setzen sollen, den sie sich nicht leisten können? Oder sie müssen sich – weil unter den Angeboten nichts Passendes war – zwischen einer zu kleinen aber leistbaren Wohnung oder dem Umzug in die nächste größere Kategorie entscheiden, die dann wieder zu teuer ist. Zur Wahl steht noch die Flucht ins Umland. Doch selbst den Speckgürtel der Städte hat die Spekulation auf die Mieternot erreicht.

Spekulation hat die Speckgürtel der Städte erreicht

Auch der Kauf einer Wohnung, könnte eine Alternative sein, um sich auf Dauer vom Markt abzukoppeln. Doch der Erwerb einer Stadtwohnung oder einem Haus im Pendlerbereich ist für Normalverdiener

Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



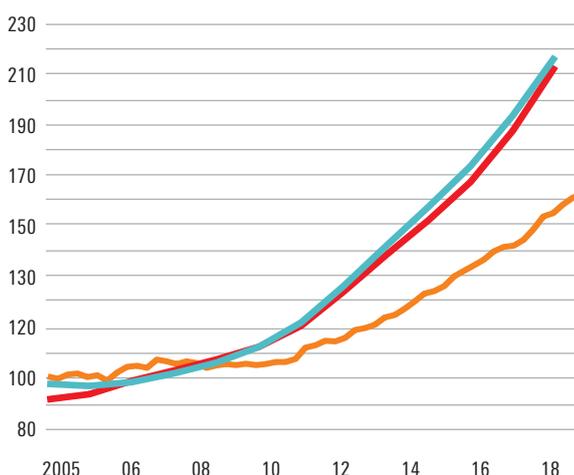
Neuvermietungen ¹⁾
 — Deutschland insgesamt
 — 127 Städte, darunter
 — 7 Großstädte ²⁾
 Bestandsverträge ³⁾
 — Verbraucherpreisindex
 (vierteljährlich)

1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. 2 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. 3 Quelle: Statistisches Bundesamt; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen. Deutsche Bundesbank

Quelle: Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnungsmarkt, 2019

Preise für Mietshäuser in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



Jahreswerte
 — Bestand
 — Neubauten
 — insgesamt, Preisindex
 für Mehrfamilienhäuser
 (vdp) (vierteljährlich)

Berechnungen der Bundesbank auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG für Mehrfamilienhäuser.

Quelle: Deutsche Bundesbank, Indikatorensystem zum deutschen Wohnungsmarkt, 2019

auch keine Option mehr. Das zeigen die Zahlen der Bundesbank: Die Preise für Wohnimmobilien haben sich in den sieben Metropolen der Republik seit 2010 glatt verdoppelt, in den großen Städten stiegen die Preise im Vergleichszeitraum um 180 Prozent, in ganz Deutschland um knapp 150 Prozent. Wer gar versucht sein sollte, ein Mietshaus zu kaufen, zahlt inzwischen das 2,5-fache des Preises von 2010. Spekulation in Reinkultur: Die Preisentwicklung von Wohnungen kalkuliert fette Mieterhöhungen in den kommenden Jahren mit ein.

Und plötzlich soll die Wohnung 200 Euro mehr kosten

2017 war kein gutes Jahr für die Mieterinnen und Mieter des Wohnblocks Gontermannstraße 10b–60. In dem Komplex mit 232 Wohnungen im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg hatten vor allem junge Familien, Rentner und Studenten eine günstige Bleibe gefunden. Ringsum die Gontermann-Straße waren die Mieten schon durch die Decke geschossen. Doch der Bau in Händen der Buwog AG harpte der Sanierung. Manche Wohnungen hatten noch keine Türsprechanlage, statt Plastikfenster schützten noch alte Doppelkassenfenster vor Kälte und Regen.

Die Miete war entsprechend günstig. „Altmietern zahlten sechs Euro pro Quadratmeter“, bei jüngeren Mietverträgen erreichte der Preis „schon 9,50 Euro“, erinnert sich Franziska Schulte. Sie hat sich mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn gegen die Mieterhöhung gestemmt. Heute koordiniert die Alleinerziehende den Widerstand von Mieterinnen und Mieter in ganz Berlin.

Nach ihrer Aufstellung sind 40 Prozent der Mieterinnen und Mieter „soziale Härtefälle“. Das heißt: sie gaben schon vor den Ereignissen des Jahres 2017 mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus. Am 1. Februar 2017 dann der Schock für viele Einwohner des Blocks: Ihr Vermieter, die Bewog kündigte eine umfassende Sanierung der Häuser an. Die Mieten, drohte die Gesellschaft an, sollten um 2,81 Euro pro Quadratmeter und Monat zu steigen. „Für viele Menschen hier wäre das unerschwinglich“. Plötzlich hätte manche Wohnungen 200 Euro mehr im Monat gekostet.

Besonders Rentnerinnen und Rentner und Alleinerziehende „zahlten hier schon mehr, als es ihnen wirtschaftlich möglich ist“.

Was in der Gontermannstraße vor sich ging, ist seit einem Jahrzehnt Alltag für Deutschlands Mieter. Bei Neuvermietungen langen Vermieter kräftig hin, die Mietpreisbremse umgingen sie einfach oder ignorierten sie vielerorts. Bei Bestandswohnungen ist die Möglichkeiten einer Mieterhöhung zum einen nur in zeitlichen Abständen möglich. Und dann in der Höhe auch gedeckelt.

Vorwand für Mieterhöhungen: Klimaschutz

Da kommt die Notwendigkeit, Häuser mit Blick auf Emissionen und Energieverbrauch auf Vordermann bringen zu müssen, gerade recht. Denn die Kosten der Sanierung lassen sich auf die Vermieter umlegen. Und wenn schon einmal draufgesattelt wird, kennen viele Vermieter, besonders Konzerne keine Grenzen. Der Vorteil für sie: viele Altmietern ziehen weg. Mit der Neuvermietung wird die Miete dann richtig teuer. So schaffen es Vermieter, einen immer höheren Anteil der Einkommen ihrer Mieter auf das eigene Konto umzuleiten.

2017 veröffentlichte der Berliner Mieterverein eine Liste von Objekten, in denen Vermieter nach Sanierungen besonders dreist zulangten. Angeführt wird die Übersicht von einer Wohnanlage „Am Steinberg“ im Bezirk Tegel-Reinickendorf. Dort erhöhte der Vermieter die Quadratmetermiete um 16,10 Euro, bei einem Objekt im Prenzlauer Berg-Pankow schraubte ein anderer die Miete um 13,44 Euro nach oben. Und in der Niebuhrstraße 55 im Bezirk Charlottenburg waren es 13,07 Euro, welche die Mieterinnen und Mieter mehr je Quadratmeter bezahlen sollten. „Solche Luxussanierungen“, sagt Reiner Wild Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, „kann sich kein Normalsterblicher leisten“.

45 Prozent des Einkommens für die Miete

Auch ohne Modernisierungen treiben Vermieter in den Städten unseres Landes an der Preisschraube. In Hamburg, berichtet der Publizist Till Briegleb (2019), „bezahlen 45 Prozent der Bürger mehr als die Hälfte ihres Nettoeinkommens für die Miete“. Laut Statistischem Bundesamt gaben 2017 Deutschlands Mieter im Schnitt bereits mehr als 26 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das knappe Gut Wohnen aus – bei 30 Prozent liegt die Grenze, über der ein Mietvertrag für Normalverdiener als zu teuer gilt. Alleinerziehende lagen im Durchschnitt darüber, Alleinlebende – unter ihnen viele Rentnerinnen und Rentner – zahlen sogar mehr als 38 Prozent des Betrages, von dem sie im Monat auskommen müssen.

Armutsgefährdete Personen oder Familien sind von der Preistreiberie und der Untätigkeit politischer Mehrheiten am härtesten getroffen: Im Durchschnitt, so die Statistiker aus Wiesbaden, zahlten sie 2017 nahezu die Hälfte ihres Einkommens für die Miete, am schlimmsten traf es die Singles dieser Gruppe: Sie müssen rechnerisch mehr als 57 Prozent von ihrem Einkommen abziehen, um zu wissen was ihnen zum Leben bleibt.

Subjektiv wahrgenommene finanzielle Belastung durch Wohnkosten 2016

Lesebeispiel: 13,5 % aller Personen empfinden die monatlichen Wohnkosten als eine große Belastung.

	Anteil der Personen, die die monatlichen Wohnkosten als ... ^(1,4) empfinden		
	eine große Belastung	eine gewisse Belastung	keine Belastung
Personen insgesamt	13,5	57,6	28,9
nach dem Haushaltstyp			
Haushalte ohne Kind^{1/2}	11,2	54,8	34,0
Alleinlebende	13,6	51,2	35,3
2 Erwachsene ohne Kind	8,9	56,0	35,1
Haushalte mit Kind(ern)^{1/2}	16,6	61,5	21,9
Alleinerziehende	21,5	59,4	19,1
2 Erwachsene mit Kind(ern)	15,5	62,5	22,0
nach dem Wohnstatus^{1/3}			
Eigentümerhaushalte	11,2	59,1	29,6
Mieterhaushalte	16,2	55,9	27,9

1 Selbsteinschätzung der Haushalte. 2 Als Kind(er) gelten Personen bis 18 Jahre und Personen zwischen 18 und 24 Jahren, die nicht erwerbstätig oder arbeitsuchend sind und mit mindestens einem Elternteil zusammen leben. 3 Die Klassifizierung eines Haushalts als „Mieterhaushalt“ beinhaltet auch die Fälle von Wohnen mit reduzierter Miete. Mietfrei wohnende Haushalte zählen als Eigentümerhaushalte. In Einzelfällen war keine Zuordnung möglich. 4 Als Wohnkosten gelten bei Eigentümern bzw. Eigentümerinnen die kalten und warmen Nebenkosten, bei Mietern bzw. Mieterinnen die Bruttowarmmiete.

Quelle: Leben in Europa (EU-SILC).

Der große Irrtum: „Deutschland ist fertig gebaut“

Die Geschichte von der Explosion der Mieten ist zugleich eine Geschichte darüber, wie in Deutschland über mehr als ein Jahrzehnt politische Mehrheiten in vielen Städten, in Bundesländern und im Bund immun gegen eine Entwicklung in der Gesellschaft sein können. Vor allem dann, wenn sie nicht ihren Erwartungen entspricht. Durch Untätigkeit, politische Placebos oder schlicht Leugnung der Nöte hat sich ein ein gewaltiger Probleberg aufgetürmt. Diesen abzutragen wird Jahre dauern.

Dieser Kurs wurde in den 90er Jahren eingeschlagen. Und er hatte auch einen Slogan: „Deutschland ist fertig gebaut.“

Michael Groschek kann sich noch gut an diese Zeit erinnern. Denn Groschek, heute Präsident des Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mit Sitz in Berlin, war schon Ende der 80er Jahre in der Immobilienwirtschaft. Von 2012 bis 2016 verantwortete er als Minister des Landes Nordrhein-Westfalen unter anderem das Wohnungsbauressort. Er war damals schon misstrauisch. Aber: „Alle haben die Lage in den 90er so gesehen: Die Deutschen werden älter, die Bevölkerung wird schrumpfen. Die Statistiken ließen nur einen Schluss zu: Die deutschen Städte müssen zurückgebaut werden.“ Auf dem Land galt dies ohnehin.

Die Ausgabe 2-2010 des Hausmagazins des Fassaden- und Dämmstoffherstellers Sto, etwa stand unter der Überschrift „Deutschland ist fertig gebaut!“. Im Editorial schrieb der damalige Leiter des Inlandsgeschäftes: „Die Faustformel ‚Wir werden weniger, älter und bunter‘ beschreibt in aller Kürze worauf sich Deutschland einstellen muss: Wachstum und Schrumpfung in unterschiedlicher Ausprägung.“ Thomas Beyerle, damals Head of Global Research der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft, freute sich für seine Auftraggeber: „Deutschland steht am Vorabend des größten Stadtumbaus seit Ende des Zweiten Weltkrieges.“ Von Beyerle wird noch die Rede sein.

Größter Stadtumbau seit Ende des 2. Weltkrieges

Die Entwicklung schien den Prognosen recht zu geben. Nach der Jahrhundertwende stagnierten die Mieten zunächst. Es erschien vollkommen logisch, den „Rückbau“ voran zu treiben. In die Höhe gebauten Wohnhäusern sollten die oberen Etagen genommen werden. Insbesondere im Osten der Republik wurden ganze Häuserzeilen – meist Plattenbauten aus der DDR-Zeit – gänzlich demontiert. So sollte der Markt im Lot bleiben und unansehnlicher Leerstand vermieden werden.

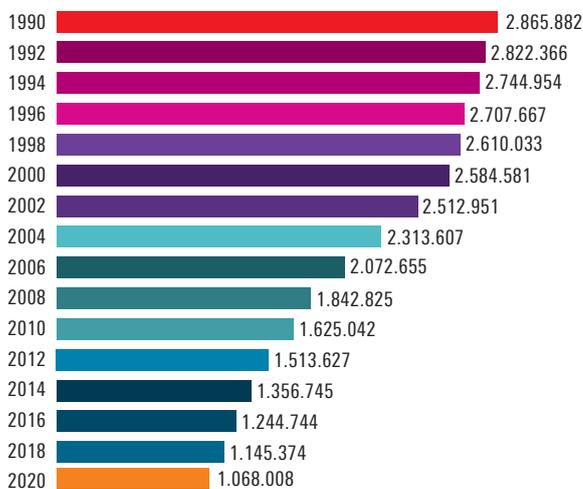
Schleichender Abschied vom sozialen Wohnungsbau

Weil die Mieten auf Dauer ein erträgliches Maß erreicht zu haben schienen, setzten Bund, Länder und Kommunen ihren schleichenden Abschied aus dem sozialen Wohnungsbau fort.

Begonnen hatte dieser schon 1988. Damals wurde den Wohnungsgesellschaften das Privileg der Gemeinnützigkeit entzogen. Wer vorher diesen Weg des Wohnungsbaus eingeschlagen hatte, durfte zwar nicht mehr als vier Prozent Gewinn aus den Mieten ziehen – doch die waren von der Steuer befreit. Damit war gesichert, dass nicht die Renditen von Investoren im Vordergrund des Wohnungsbaus standen, sondern das Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum (Kasten Geschichte des Wohnungsbaus in Deutschland).

So gab es 1987 noch 3,9 Millionen Wohnungen in Westdeutschland, die miet- und/oder belegungsgebunden waren, wie der Begriff sozialer Wohnungsbau präziser beschrieben wird. Seitdem ging es mit der Zahl sozial gesicherter Wohnungen in Deutschland stetig bergab. Denn: In Deutschland läuft die Sozialbindung einer Wohnung nach 20 oder 25 Jahren aus. Schon vorher dürfen Vermieter die Miete an den Mietspiegel heraufziehen. Die Folge: Werden nicht ebenso viele neue Sozialwohnungen gebaut, wie aus der Bindung fallen gelassen werden, geht das Soziale verloren. Von den einst fast vier Millionen Wohnungen für Menschen mit kleinem Geld sind laut Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe gerade noch eine Million Sozialwohnungen übrig. 1987 betrafen die Zahlen nur Westdeutschland. Die Zahlen seit 1990 schließen auch das Gebiet der ehemaligen DDR mit ein.

Bestand belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland



Eigene Berechnung auf Grundlage von Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE (Bundestagsdrucksache 18/885511)

Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (www.bagw.de); 14. Nov. 2017

Neue Sozialwohnungen wurden und werden nur in sehr geringem Umfang gebaut. Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, kennt die Zahlen: „2017 wurden 26.800 Sozialwohnungen gebaut. Um wenigstens den Schwund auszugleichen, müssten etwa 50.000 Sozialwohnungen im Jahr errichtet werden.“ Damit es im Markt wieder ein wachsendes Gegengewicht zur Renditemaximierung gibt, müssten, so Ropertz 80.000, besser 100.000 Sozialwohnungen per anno errichtet werden.

Die veröffentlichten Zahlen zum Wohnungsbau täuschen eine Problemlösung vor, sagt Mieterverbands-Mann Ropertz. Er rechnet vor: „2017 wurden zwar 278.000 Wohnungen und Häuser fertiggestellt.“ Gemessen an der recht abstrakten Zahl, nach der per anno 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, um der Lage Herr zu werden, ist schon das eine ordentliche Zielverfehlung. Wenn man mit Ropertz lediglich eine Stufe tiefer in die Details vordringt, wird die Dramatik der Fehlentwicklungen offensichtlich. „Die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen entfallen auf 1- und 2-Familienhäuser.“ Ein Zuwachs an Wohnungen also, der den Markt für Menschen mit einfachen und mittleren Einkommen nicht wirklich entlastet. „Von den verbleibenden 50 Prozent entfiel wiederum die Hälfte auf neue Eigentumswohnungen, die meisten hochpreisig.“ Mietwohnungen wurden 2017 tatsächlich nur 70.000 gebaut. Und davon war lediglich ein gutes Drittel Sozialwohnungen.

Auch Hauspreise schießen durch die Decke

Allein die stark geschrumpfte Zahl von Sozialwohnungen allein jedoch ist nicht die einzige Ursache für die Misere in unseren Großstädten. Die Bundesbank (2019), beschreibt in ihrem Indikatorenbericht das Treiben von Spekulanten auf dem Markt der Immobilien. In Großstädten wurde für Mietshäuser 2018 das 2,5-fache von 2010 gezahlt. Mit einem realen Wertzuwachs ist das nicht zu erklären. Auch für die Bundesbank nicht, die vorsichtig von Übertreibungen am Markt spricht. Man kann auch sagen: Konzerne, die seit 2005 das Marktgeschehen im Kauf und Verkauf von Wohnungen bestimmen, spekulieren auf starke steigende Mieten in Deutschlands Städten.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2018) widmete den vielen Facetten der Immobilienmarktes im Jahresbericht 2018 ein umfangreiches Kapitel. Dort listen die Wirtschaftsweisen all jene Fakten auf, welche viele Verantwortliche in Bund und Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaft in den vergangenen zwei Jahrzehnten ignorierten:

1. Die Bevölkerung ist seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten nicht geschrumpft. Die Zahl der Einwohner ist in diesem Zeitraum zwar nur schwach aber doch um 3,5 Prozent gewachsen.

- Die Zahl der Haushalte ist kräftiger angestiegen. Es gibt heute deutlich mehr Single-Haushalte als vor 30 Jahren erwartet. Die Gründe: Mehr Menschen ziehen es vor, allein zu leben. Andere wandern der Arbeit in die Städte hinterher und lassen die Familie zurück. Und nicht zuletzt steigt der Anteil der Alten in Deutschland. Und mit ihnen allen hat der Anteil der Single-Haushalte in den Städten die Schwelle von 50 Prozent überschritten.
- Innerhalb von Deutschland hat es in diesem Zeitraum eine massive Wanderungsbewegung gegeben. Nach der Vereinigung und dem Zusammenbruch vieler Betriebe im neuen Osten der Republik zogen viele ehemalige DDR-Bürger auf der Suche nach Arbeit und Perspektive in den Westen – mehr als eine Million.
- Seit Mitte der 2000er Jahre, schreibt der Sachverständigenrat, hat es einen „besonders starken Zuzug in die sieben Großstädte“ gegeben. Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt (Main), Stuttgart und München wuchsen schneller als die meisten Städte in Deutschland. Die Einwohnerzahl in München stieg am stärksten: um 16 Prozent. Es folgen Frankfurt (Main) mit 15 und Berlin mit elf Prozent Zuwachs der Bevölkerung.

Die Verstädterung werde weiter zunehmen, der Trend zur Single-Wohnung auch. Eine Folge der Alterung der Gesellschaft. Der erwartete Trend betrifft allerdings nur im Westen der Republik und Berlin. Die Zahl der Haushalte werde zwischen 2015 und 2035 in Westdeutschland um sieben, in den Stadtstaaten um weitere 13 Prozent wachsen.

Ostdeutschlands Bevölkerung hingegen werde im gleichen Zeitraum um drei Prozent zurück gehen.

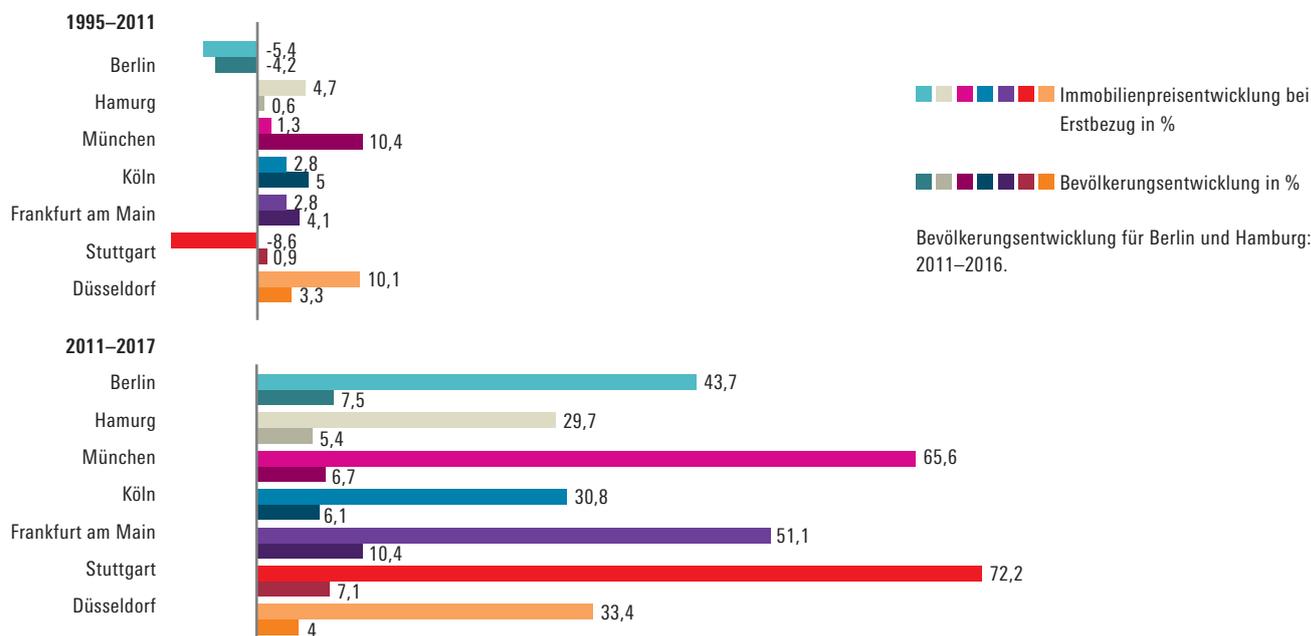
Die steigende Nachfrage bei ohnehin schon bestehender Wohnungsnot treibt den Sachverständigen die Sorgenfalten auf die Stirn. Vermieter können immer höhere Preise durchsetzen. Das Ende der Fahnenstange ist nicht zu sehen.

Bundesbank: Immobilienpreise von der Realität abgekoppelt

Die Deutsche Bundesbank blickte in der Februar-Ausgabe ihres Monatsberichtes 2018 auf die Entwicklung der Immobilienpreise des vorangegangenen Jahres zurück. Die Gralshüter der Preisstabilität schrieben: „Der breit angelegte Preisauftrieb bei Wohnimmobilien setzte sich im vergangenen Jahr fort.“ Auch die Preisentwicklung spiegelt die wachsende Verstädterung in Deutschland. „Während sich Wohnraum in städtischen Gebieten mit mehr oder weniger unvermindertem Tempo verteuerte, ermäßigte sich der Preisanstieg in Deutschland insgesamt etwas.“

Die Bundesbanker sahen die Preise realwirtschaftlich nicht mehr gedeckt. „Die Preisübertreibungen in den Städten insgesamt betragen gemäß aktuellen Schätzergebnissen im Jahr 2017 zwischen 15 und 30 Prozent.“ In Großstädten, in denen bereits zuvor beträchtliche Überbewertungen gemessen wurden, „dürften die Preisabweichungen nochmals zugenommen haben“, heißt es im Monatsbericht weiter. In den Großstädten „erreichte die Preis-Miete Relation in diesen Gebieten im vergangenen Jahr ihren Höchststand seit Beginn der 1990er Jahre.“

Entwicklung der realen Immobilienpreise und Bevölkerungswachstum in den 7 Großstädten





„SOZIALER WOHNUNGSBAU GEHÖRT GANZ OBEN AUF DIE TAGESORDNUNG“

Angebot und Nachfrage nach Wohnungen in den Städten passen nicht zueinander. Das ist das Ergebnis einer Studie von Wissenschaftlern um den Stadtsoziologen Andrej Holm im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung. Untersucht hat die Gruppe auch, ob die in den Jahren 2013 bis 2017 vom Gesetzgeber beschlossenen Instrumente gegen die Preistreiberei auf dem Wohnungsmarkt Wirkung entfalten. Ergebnis: Die Politik müsste die Spekulation stoppen, nicht deren Auswüchse, sagt Andrej Holm im Interview:

Report: Herr Holm, noch vor 15 Jahren waren sich die Experten einig. „Deutschland ist fertig gebaut“. Vom Rückbau der Städte war die Rede. Inzwischen ist alles anders. In den Großstädten stehen Menschen für eine neue Wohnung Schlange.

Andrej Holm: In der Tat. Die Wohnungen, die seit einigen Jahren neu vermietet werden, sind fast immer zu teuer, zu klein oder zu groß. Es gibt viele Ursachen dafür, dass Arbeitnehmer oder Rentner in den Städten kein passendes Zuhause finden. Die Menschen werden immer älter, sie leben viel öfter alleine doch gebaut wurden unsere Städte für Familien. Weiter haben wir es mit großen Wanderungsbewegungen im Inland zu tun. Nach der Vereinigung zogen rund eine Million Menschen von Ost- nach Westdeutschland. Heute zieht es viele junge Leute aus allen ländlichen Regionen in die boomenden Städte. In Sachsen-Anhalt stehen 200.000 Wohnungen leer, in Berlin fehlt die gleiche Zahl.

Report: Geändert hat sich aber nicht nur die Nachfrage. Am Wohnungsmarkt geben neuerdings aktivistische Investoren den Ton an.

Holm: Als Deutschland fertig gebaut schien, wurden große, einst gemeinnützige Wohnungsunternehmen meistbietend verkauft. Den Anfang machte die im Osten. Dort wurden öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften um den Preis des Überlebens gezwungen, sich von 15 Prozent der Wohnfläche zu trennen. Nachdem zwischen Ostsee und Erzgebirge große Investoren zugegriffen hatten, wurde der westdeutsche Wohnungsmarkt aufgebrochen. Bestes Beispiel: Die GAGFAH. In dieser Gesellschaft, die überwiegend preisgebundene Sozialwohnungen anbot, waren die Rücklagen der Deutschen Rentenversicherung organisiert. Das schien zu Beginn des Jahrhunderts nicht mehr zeitgemäß. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen wurden künstlichen Sparzwängen unterworfen, bis dahin

öffentliche Wohnungsbestände wurden in „Wertanlagen“ verwandelt, die es zu aktivieren galt. So wurden sie ein Fall für Spekulanten. Heute gehören die GAGFAH-Wohnungen zusammen mit anderen einst gemeinnützig oder kommunal getragenen Wohnungsbeständen einer Gesellschaft namens Vonovia. Die für Immobilienkonzerne wichtige Gewinnkennziffer FFO (Funds from Operation) konnte die Vonovia um mehr als 12 Prozent auf 778,2 Mio. Euro steigern. Zusehends geht die demokratische Kontrolle verloren.

Report: Welche Wohnungen fehlen denn aufgrund falscher Anreize?

Holm: Es fehlen vor allem die Wohnungen, mit denen sich nicht das schnelle und große Geld verdienen lässt. Es geht vor allem um kleine Wohnungen für Alleinstehende, Alte, junge Menschen im Studium, in der Ausbildung, am Start ins Berufsleben oder Wohnungen für Alleinerziehende. Jede Gruppe für sich ist überschaubar und hat eine übersichtliche Lobby. Zusammen genommen geht es jedoch um Millionen Menschen, die an einem überbelegten Wohnungsmarkt scheitern. Kurzum, es fehlen kleine Wohnungen zu leistbaren Mieten.

Report: Es fallen jedoch immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung...

Holm: ...ja. Der Hauptgrund ist die absurde Förderlogik im sozialen Wohnungsbau. Statt mit der wirklich teuren Wohnraumförderung dauerhafte Mietpreisbindungen zu bewirken, beschränken die meisten Förderprogramme die soziale Bindung auf 20 bis 30 Jahre. Danach können Mieten angehoben und Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Im Kern ist der soziale Wohnungsbau eine Wirtschaftsförderung für private Bauherren mit sozialer Zwischennutzung. Um das auszugleichen, müssten dreimal so viele Sozialwohnungen gebaut werden wie heute.

Report: Womit wird der Markt am wenigsten fertig?

Holm: Mit Veränderungen, die sich schneller vollziehen, als sich Investitionen mit Gewinn verdienen lassen. Wir haben inzwischen in den Städten zu mehr als 50 Prozent Singles. Doch die Städte sind für Familien gebaut. Nur wenige Singles können sich eine Familienwohnung leisten. Der Trend zeichnet sich seit Jahren ab – aber keiner reagiert. Der Markt als Regulativ zwischen Angebot und Nachfrage ist – was das Wohnen betrifft – ein Totalausfall.

Report: Die Bundesregierung setzt gegen Mieten, die durch die Decke schießen, auf Instrumente wie die Mietpreisbremse oder sogenannte Milieuschutzgebiete.

Holm: Das sind alles passive Maßnahmen, die lediglich an den Erscheinungen einer grundlegend falschen Entwicklung ansetzen. Die Ursachen der Mietexplosion ist die Spekulation mit Immobilien, also würde eine Spekulationsbremse Sinn ergeben. Öffentliche Grundstücke dürften nur noch an soziale Bauträger gegeben werden. Oder das Wohngeld: Es soll eigentlich Haushalten mit geringen Einkommen helfen, zu teure Wohnungen zu bezahlen. Doch nur ein Prozent der Mieter erhält die Leistung und sie hilft nicht wirklich.

Report: Was empfehlen Sie?

Holm: Wir müssen an die Ursachen ran. Eine der Hauptursachen ist, dass die am Markt mächtigsten Akteure, die großen Wohnungsgesellschaften, kein demokratisches Gegengewicht haben. Um einen neuen Ausgleich zu schaffen, muss der Markt zu Gunsten des Gemeinwohls zurückgedrängt werden. Allein ein größeres Angebot an Wohnungen verwirklicht durch die gleichen Investoren, die jetzt mit Hilfe von Modernisierungen an der Mietpreisschraube drehen, ist nicht vielversprechend.

Report: Am Beginn steht wahrscheinlich aber doch, dass das Bauland in unseren dicht bebauten Städten ein knappes Gut geworden ist.

Holm: Öffentliche Grundstücke sollten aus meiner Sicht ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden. Der Bund hat noch viele Flächen, die angeboten werden könnten. Aber eben nicht an den Meistbietenden. Sondern für Projekte, welche die Nachfrage nach leistbaren, kleinen Wohnungen decken. Eine Verpflichtung für Investoren, bei Verkauf zur Errichtung bestimmter Anteile an Sozialwohnungen und preisgünstigen Wohnungen, wie das jetzt gemacht wird, ist ein Anfang. Die Förderprogramme bleiben jedoch befristet – so sind neue Sozialwohnungen eigentlich Eigentumswohnungen im Wartestand.

Report: Das Prinzip scheint in Stein gemeißelt.

Holm: Muss aber nicht, wie am Beispiel Österreich bestaunt werden kann. Dort nimmt, wer Mietwohnungsbau betreibt, zunächst ein gefördertes Darlehen in Anspruch. Das führt zu einer Quadratmetermiete von etwa 5,20 Euro. Wenn das Darlehen dann nach 25 Jahren beglichen ist, sinkt die Miete in Folge der Anschlussannuität auf etwa 4,86 Euro. Das ist ja auch klar. Wer ein Haus baut, hat auch niedrige Kosten, wenn es einmal abbezahlt ist.

Report: In Deutschland ist es genau anders herum.

Holm: Deswegen hoffe ich auf einen Erfolg der Internationalen Bauausstellung 2022 in Wien. Man kann, Wien macht das vor, über das Baurecht, er-

heblich Einfluss auf den Bodenpreis nehmen. Und: Eine gute Liegenschaftspolitik wirkt besser als jede Mietpreissbremse.

Report: Das durchzusetzen, setzt politische Mehrheiten voraus.

Holm: Ja, die sind ohne eine Mehrheit in der Stadtgesellschaft nicht denkbar. Deswegen sind lokale Bündnisse ja so wichtig.

Report: Was soll Ihrer Ansicht nach mit dem privatisierten Bestand geschehen? In Berlin strebt eine Initiative einen Volksentscheid mit dem Ziel "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" an. Eine realistische Perspektive?

Holm: Ich bin ein strikter Anhänger der Rekommunalisierung. Je größer der Bestand öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, desto größer sind die Möglichkeiten zur sozialen Versorgung mit Wohnraum, desto größer ist auch die Ausstrahlung auf die privaten Wohnungsbestände. Dann sind Wohnungssuchende nicht mehr gezwungen, die astronomischen Preisvorstellungen von Investoren zu bedienen. Die Ausweitung der öffentlichen Bestände kann durch Neubau, Zukauf, die konsequente Nutzung von Vorkaufsrechten und durch Enteignungen erfolgen. Die Initiative in Berlin hat Diskussionen über eine Sozialisierung privater Wohnungsbestände einen neuen Schub gegeben. Das hat in Berlin die Diskussion gedreht, die Menschen reden jetzt darüber, dass wieder mehr Wohnungen in öffentlichen Besitz kommen müssen. Die meisten Wohnungen sind ehemals öffentliche oder gemeinnützige Wohnungen. Die Forderung nach Enteignung hat weniger mit Sozialismus zu tun als mit dem Wunsch, wenigstens ein Maß an Gerechtigkeit zu erreichen, das als Erinnerung und politische Erwartung immer da war. Jetzt wird es Zeit, dass der Vorzeichenwechsel sehr konkret kommt – und nicht nur ein bisschen.

Immobilienpreise spiegeln künftige Mieterhöhungen wider

Das bedeutet: Wenn der Kaufpreis den Mieten davoneilt, dann deswegen, weil sich im Kaufpreis keineswegs der gegenwärtige Ertrag einer Wohnung wieder spiegelt. Es ist die schlichte Erwartung, dass sich in den kommenden Jahren mit der Miete noch höhere Anteile an den Einkommen der Menschen abfassen lassen.

Anders formuliert: Mieter, deren Wohnungen in den vergangenen Jahren den Eigentümer wechselten, müssen sich auf Mieterhöhungen einstellen.

Erfüllen sich die Erwartungen der Investoren aus welchem Grund auch immer nicht, droht das Platzen der Preisblase.

Die Sachverständigen denken bereits in Szenarien: „Bei einem abrupten Anstieg der langfristigen Zinsen oder Erwartungsänderungen“ seien Korrekturen zu erwarten. Doch das Wissenschaftler-Gremium beruhigt die Anleger: Es bestünden „keine akuten Risiken aus der Immobilienfinanzierung für die Finanzstabilität“. Allerdings müssten die Banken „bei einem Preisverfall mit spürbaren Verlusten rechnen“, heißt es im Immobilienkapitel ihres Jahresberichtes von 2018. Es lasse sich vor allem nicht ausschließen, „dass ein deutlicher Preisverfall bei Immobilien zu unerwartet hohen Verlusten führen könnte, wenn der Wert der Kreditsicherheiten überschätzt wird“.

Die Banken seien zwar in jüngerer Zeit zwei Stresstests unterzogen worden. Und doch geben die Sachverständigen zu Protokoll: „Die Verluste könnten weit größer sein, als die vorliegenden Stresstests suggerieren.“ Offenkundig trauen die von der Bundesregierung berufenen Ökonomen den Statistiken nicht. Etwas weiter im Text beklagt sich der Kreis der Wirtschaftsweisen über die „ungenügende Datenlage“ und die „unzureichende Datenverfügbarkeit“ als Problem, das „zeitnah gelöst werden“ solle.

Für Franziska Schulte, Alleinerziehende und Mieterin im Block der Gontermannstraße 10b bis 60 verheißt das nichts Gutes. Denn auch ihre Miete hängt voll am überhitzten, erwartungsgierigen Kapitalmarkt. Gerade erst wurde sie verkauft. Genauer: Am 16. November wurde die seit 2014 an den Börsen Wien, Frankfurt und Warschau notierte Aktiengesellschaft per Gesellschafterbeschluss an den noch größeren Wohnungsgroßkonzern Vonovia verkauft. Mit diesem Verkauf wechselten auch die Wohnungen der widerspenstigen Mieter aus Tempelhof-Schöneberg den Eigentümer.

Die hatten nämlich der Buwog, welche als „Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete“ in Österreich ihren Anfang genommen hatte, die Tour mit den Mieterhöhungen vermässelt. Nachdem ihnen die Modernisierung gemeinsam mit einer saftigen Mieterhöhung angekündigt worden war, erkundigten sich die Bewohnerinnen und Bewohner

nach den rechtlichen Umständen dieser Offensive gegen ihre Einkommen.

„Glücklicherweise liegen die Wohnungen in einem Gebiet mit einer städtebaulichen Erhaltungssatzung“, sagt Franziska Schulte, Sprecherin der Mieterinitiative. Das bedeutet: Ehe modernisiert, also Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen werden können, muss ein entsprechender Antrag vom Bezirksamt genehmigt werden sein.

Gontermannstraßen-Mieter vermässeln Investor die Tour

„Die Buwog hatte aber keinen solchen Antrag gestellt.“ Damit lag das Vorhaben, mit dem letztlich ein Teil des Portfolios der Gesellschaft für einen späteren Verkauf hübsch gemacht werden sollte, zunächst einmal auf Eis. Die Mieterinnen und Mieter übten im Bezirk politischen Druck aus. Mit Hilfe des zuständigen Stadtrates gelang es am Ende, die Vertreter der Buwog an den Verhandlungstisch zu bekommen. Nach „drei zähen Runden“ erreichte die Mieterinitiative, dass die Mieten nach der Modernisierung nicht um 2,81 sondern nur um 1,81 Euro erhöht werden würden. Außerdem akzeptierte die Buwog, dass soziale Härtefälle, also Mieter, die 30 Prozent und mehr ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen berappen mussten, von der Erhöhung ausgenommen würden.

Die Abstriche an der Modernisierung ließen sich verkraften. So blieben etwa die Doppelkistenfenster aus Holz zur Straßenfront erhalten und wurden nicht durch Plastikfenster ersetzt. „Was uns nicht gelungen ist, war die Durchsetzung eines energetischen Sanierungsgutachtens.“ Schließlich, so Franziska Schulz, macht es wenig Sinn, ein Haus mit 40 Zentimeter starken Wänden noch mit einer dicken Styroporschicht einzupacken. Was der Wärmedämmung dient, führt früher oder später zu Feuchtigkeit in den Wohnungen und Schimmelbildung. Energetische Sanierung, so Mieterexpertin Schulz, „muss nicht nach Schema F ablaufen“.

2. WIE SPEKULANTEN DEN ZUGRIFF AUF UNSERE STÄDTE BEKAMEN

Die Buwog ist eine ursprünglich österreichische Wohnungsbaugesellschaft. Doch ihre Geschichte ist typisch für den Umgang mit dem Grundrecht im Zeitalter des Marktradikalismus. Aus der Versorgung mit preisgünstigen, soliden Wohnungen wurde ein Geschäft, genauer: ein Milliardenmarkt. Der sich schnell dreht.

Die Buwog wurde 1950/51 von der Republik Österreich gegründet und blieb 50 Jahre genau das. Im Jahre 2000 fasste der Bundesfinanzminister der Landes Österreich den Entschluss, das Beamtenwohnungswerk zu verkaufen. Der Mann hieß Karl-Heinz Grasser und gehörte der rechtslastigen FPÖ



WOHNEN - EIN GRUNDRECHT?!

Einen Grundgesetzartikel, der hierzulande ein Recht auf eine Wohnung, die Schutz vor Wind und Wetter bietet, im Winter beheizbar ist, über fließend warmes und kaltes Wasser verfügt und die ausreichend mit sanitären Anlagen ausgestattet ist, gibt es nicht. Im Grundgesetz sucht man ihn vergeblich.

In der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948, die unserem Grundgesetz vorausging, findet man dagegen eine eindeutige Formulierung. Dort heißt es in Artikel 11: "Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung..." Artikel 11 des UN-Sozialpaktes von 1966 (der 1976 in Kraft trat) unterstreicht diese Position. Allerdings enthält der Sozialpakt nur eine weiche Formulierung, wie die Vertragsstaaten, darunter auch die Bundesrepublik Deutschland, die Inhalte des Paktes umsetzen sollen. Sie sollten "alle dazu erforderlichen Maßnahmen ergreifen, und zwar unter Ausschöpfung aller ihrer Möglichkeiten".

Deutsche Gerichte nehmen, so Michael Krennerich, Herausgeber der "Zeitschrift für Menschenrechte", nehmen "kaum auf völkerrechtlich verankerte soziale Menschenrechte Bezug". Auch die Bundesregierung, so Krennerich weiter, lasse noch keine Individualbeschwerden zu.

Nun ist es aber nicht so, dass das Recht auf eine Wohnung nicht durch das Grundgesetz abgedeckt wäre. Nur verhält es sich mit dem Wohnen so wie dem Recht auf Arbeit. Es ist ebenfalls nicht im Grundgesetz festgeschrieben. Das Recht auf Arbeit geht in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte dem Recht auf Wohnen in Artikel 23 voraus. Der Absatz 1 beginnt mit den Worten: "Jeder hat das Recht auf Arbeit, auf freie Berufswahl, auf gerechte und befriedigende Arbeitsbedingungen...". Im Grundgesetz steht lediglich: "Alle Deutschen haben das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen."

Etwas weiter geht die Rechtsprechung. In der Entscheidung über die Einführung einer Ausbildungsabgabe folgte das Bundesverfassungsgericht inhaltlich dem Gesetz in einem wichtigen Punkt: Der Staat könne durchaus fordern, dass Arbeitgeber in ihrer Gesamtheit wie im Gesetz gefordert 12,5 Prozent mehr Ausbildungsplätze als es Bewerber gibt, anbieten müssten. Schließlich profitierten sie später selbst von den ausgebildeten Fachkräften – auch jene Arbeitgeber, die

nicht ausbilden wollen oder können. Hier hätte – unter bestimmten Voraussetzungen – der Staat Zwang ausüben können, um dem Markt Ergebnisse abzurufen, die dieser aus sicher heraus nicht erbringen konnte, die aber für sein Funktionieren unabdingbar sind.

Mit dem Menschenrecht auf eine Wohnung verhält es sich ähnlich. Artikel 1 GG, die Unantastbarkeit der Menschenwürde, der Auftrag des Staates, diese zu schützen in Verbindung mit dem Sozialstaatsgebot, das sich aus Artikel 20 GG ergibt, begründen ein Recht auf Arbeit genauso wie ein Recht auf Wohnen. Der Freiheit der Berufswahl und des Arbeitsplatzes steht das Recht auf Freizügigkeit im gesamten Bundesgebiet. Das eine ohne das andere macht keinen Sinn. Beide sind freilich Freiheitsrechte, die vor staatlichem Zwang schützen. Doch was nützt die freie Wahl des Berufes wie des Arbeitsplatzes, wenn es zu wenig Arbeit oder zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt? Was nützt die Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet, wenn ein Teil der Bevölkerung zu bestimmten Quartieren, Stadtvierteln und zusehends der Stadt nur noch Zugang auf dem Bürgersteig, als Hilfs- und Arbeitskraft nicht aber als Bürgerin oder Bürger hat? Wieso schützt das Recht die Menschen vor Drangsal des Staates, erlaubt aber, dass die zunehmende Ungleichverteilung der verschiedensten Ressourcen dazu führt, dass für die einen die Freizügigkeit begrenzt ist, für die anderen jedoch nicht? Schließlich schränkt die zusehende Unfreiheit der Wahl des Wohnortes umgekehrt wiederum die eigenen Chancen wie die der Kinder auf eine freie Entwicklung der Talente und im Berufsleben ein.

Wenn es so ist, dass die Segmentierung der Städte schon dazu geführt hat, dass die unterschiedlichen sozialen Schichten sich nicht einmal mehr begegnen also nur vermittelt voneinander wissen, dann zerfällt mehr als eine Gesellschaft. Wenn die Ungleichverteilung der Ressourcen, das materielle und räumliche Auseinanderfallen von Armen und Reichen, oben und unten dazu führt, dass die Freiheitsversprechen zusehends für die einen gelten, für die anderen aber nicht, dann mag dies für Puristen unter Juristen vielleicht verfassungsrechtlich nicht problematisch sein. Doch mit ihren Freiheitsversprechen hat die Verfassung eine Kultur der Gerechtigkeit hervorgebracht, die dazu führt, dass das Rechtsempfinden der Mehrheit nicht danach fragt, wer den Zugang zur Stadt verwehrt: Der Staat? Die privaten Eigentumsverhältnisse? Es bleibt die individuelle Kränkung und der zusehends gemeinschaftlich erlebte Verlust von Freiheit. Mit politischen Folgen, deren Ergebnis ernst in Umrissen erkennbar ist.

an, die Nationalismus und Rechtsradikalismus miteinander verbunden hatte.

Zunächst wurden die Wohnungen ihren Mietern zum Kauf angeboten. Dazu kam es nicht. Am Ende landete das Paket auf dem Verkaufstresen des Weltmarktes. Das Bankhaus Lehmann Brothers, welches acht Jahre später mit seinem Konkurs die Welt-Finanzkrise einleiten sollte, wurde als Marktmacher ausgeguckt. Die Lehmmänner handelten 2002 einen Kaufpreis für gleich ein ganzes Paket ähnlicher Wohnungsbaugesellschaften von 961 Millionen Euro aus. 2014 erfolgte die Abspaltung der Buwog aus dem Paket.

Gesetz des Immobilienschungels: Kaufen, Verkaufen und Gekauft werden

35.000 Mietverträge und noch mehr Mieter wurden an der Börse platziert. Die Buwog brauchte Geld. Denn das Unternehmen verhandelte bereits um den Zukauf von 18.000 weiteren Wohnungen „in Nordwestdeutschland“, wie es in der Notiz zur Börseneinführung hieß. Vor allem in Deutschland wolle man wachsen. 3000 bis 4000 Mietverträge jährlich sollten die Einnahmehasis der Gesellschaft AG bereichern.

Inzwischen ist die Buwog schon wieder weiterge- reicht. Der Immobilienriese Vonovia, hervorgegan- gen unter anderem aus dem Verkauf des Immobili- envermögens der Deutschen Rentenversicherung, hat sich Ende 2018 die Buwog einverleibt – für nun- mehr das Fünffache des Einstandspreises: 5,2 Milli- arden Euro. (Siehe Kasten von der GAGFAH zur Von- ovia)

Eine vergleichbare Entwicklung nahmen zahlrei- che Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland wie übrigens auch in vielen anderen Ländern der Welt. Um die Jahrhundertwende war sehr viel Kapi- tal am Markt – vor allem Pensionsfonds aus dem an- gelsächsischen Raum waren auf Anlagesuche. Das war die Zeit, als es an den Börsen rund ging. Vor al- lem der sogenannte „Neue Markt“ mit seinen Tech-Aktien boomte. An den Börsen wurden Zu- kunftserwartungen gehandelt, nicht reale Werte. Kein Mensch wusste, was diese neuen, hippen Fir- men trieben und wie sie Geld verdienen sollten. Hauptsache, „die Story“ stimmte.

In diesem Umfeld erschienen Immobilien auf den ersten Blick langweilig. Eine 50 Jahre alte Story der Vermietung von Wohnungen ausgerechnet an Be- amte, das war eigentlich nichts, was von Wert zu sein schien.

Da die Wohnungen jedoch an den Börsen gehan- delt werden sollten, musste eine Story her. Und die lieferten die Immobilienfirmen mit Hochglanzbro- schüren. Thomas Beyerle, jener Head of Global Re- search der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagege- sellschaft, entwickelte sie. Etwa in jener Zeitschrift we der Sto-Gruppe: „Sie strahlt kein bisschen Fröh- lichkeit aus, die denkmalgeschützt ehemalige Eisen- bahnersiedlung 'Am See' im Duisburger Stadtteil



WOHNEN DARF KEIN LUXUS WERDEN

Gastbeitrag von Robert Feiger, Bundesvorsit- zender der IG Bauen Agrar Umwelt

Immer mehr Menschen sind gezwungen, jeden Tag lange Wege zur Arbeit zurückzulegen. Inzwischen verliert jeder vierte Beschäftigte eine Stunde und mehr an wertvoller Lebenszeit für den Weg zur Ar- beit und zurück. Die jüngste Pendler-Studie des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung zeigt, dass immer mehr Pendler immer mehr Zeit verlie- ren: Anfang der 90er Jahre war es erst jeder Fünfte Arbeitnehmer, der so lange Wege zur Arbeit auf sich nahm. Für die Betroffenen ist das Stress pur, für die Umwelt ist es schädlich. Und die Firmen se- hen sich immer öfter mit erschöpften, vom tägli- chen Stau genervten Mitarbeitern konfrontiert.

Zentrale Ursache für diese Entwicklung: In den Städten und Metropolregionen, wo sich die Ar- beitsplätze ballen, sind die Mieten geradezu explo- diert. Vor allem Familien können sich dort keine Bleibe mehr leisten. Ihr einziger Ausweg: Sie zie- hen auf's Land wo Wohnen noch günstig aber die Grundversorgung häufig mangelhaft ist.

Die Preise steigen in hohem Tempo, weil zum Woh- nungsmarkt ein demokratisches und soziales Ge- gengewicht fehlt. Jedes Jahr fallen rund 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung, neue Wohnun- gen in diesem Bereich werden kaum errichtet. Da- gegen lohnt sich für Investoren das Bauen für das reiche Zehntel der Bevölkerung. Die meisten der jährlich 300.000 neue errichteten Wohnungen geht Menschen, die zehn Tage vor Monatsende nicht rechnen müssen, wie sie noch über die Runden kommen.

Ende der Flucht auf's Land: Stress im Stau, Keine Zeit für alles

Wer vor den neuen Spitzenmieten auf's Land flieht, hat oft gleich mehrfach das Nachsehen. Die Ge- sundheit leidet durch den Pendler-Stress. Konflikte im Job und in der Familie bleiben nicht aus, es fehlt schlicht die Zeit für alles. Hobbies, Sport und Schlaf kommen zu kurz. Sobald Kinder da sind, überneh- men meist die Mütter deren Betreuung und gerat- en damit noch stärker unter Zeitdruck. Die Folge: Viele Frauen verzichten auf ihre Karriere und su- chen sich häufig eine Arbeit, auch unter ihrer Qua- lifikation in ihrer Nähe. Ein Ausweg ist für Manche das Homeoffice. Doch insbesondere in der Indust- rie und im Handwerk, etwa am Bau oder in der Ge- bäudereinigung – ist die Arbeit am heimischen Schreibtisch nunmal wie für Millionen andere Ar-

beitnehmerinnen und Arbeitnehmer keine Alternative. Die Beschäftigten müssen zu ihrem Arbeitsplatz. Für sie gibt es nur dann die Perspektive auf ein gelingendes Leben, wenn sie eine Wohnung nahe ihrer Arbeit finden. Das ist in der Regel die Stadt. Doch dort ist der Markt für Wohnungen zu fairen Mieten leer gefegt.

Besserung ist kaum in Aussicht: Seit Jahren fordert die IG BAU mehr bezahlbaren Wohnraum und den Bau von mehr Sozialwohnungen in Metropolen und Ballungsräumen. Baubetriebe und damit natürlich auch die in der IG BAU organisierten Beschäftigten errichten zwar jede Menge Häuser. Doch die Bauleistung bleibt weit hinter dem zurück, was erforderlich wäre, um ganz normalen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine Perspektive in den Städten und damit nahe bei ihrer Arbeit zu eröffnen. 300.000 Wohnungen werden per anno gebaut. 400.000 müssten es sein, um Angebot und Nachfrage mittelfristig ins Gleichgewicht zu bringen.

Unter Mietern macht sich Enttäuschung breit

Dabei hatte sich die Bundesregierung nach jahrelangem Wegschauen endlich vorgenommen, in dieser Legislaturperiode insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen. Viele Pendler und Wohnungssuchende haben dieses Versprechen hoffnungsvoll vernommen. Allmählich macht sich unter Mietern Enttäuschung breit, die Entlastung bleibt aus. Kein Wunder: Der Politik fehlt ein Masterplan mit Instrumenten, wie sie die selbst gesetzten Ziele auch erreichen kann. Beispiel Sozialwohnungen: Ihre Zahl ist 2018 auf kaum mehr als eine Million geschrumpft, von einem Gegengewicht zum entfesselten Wohnungsmarkt kann keine Rede mehr sein. Pro Jahr müssten 80.000 besser 100.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden. Schließlich fallen im gleichen Zeitraum jährlich rund 60.000 aus der Mietpreisbindung. Um wenigstens einen Ausgleich zu schaffen, müssen Bund und Länder je zur Hälfte mindestens vier Milliarden Euro an Fördermitteln investieren. Und das Jahr für Jahr.

Doch auch für viele, die für Sozialwohnungen zu viel verdienen, ist in der Regel bei einem Mietpreis von acht bis neun Euro pro Quadratmeter Schluss. Mehr können auch sie sich nicht leisten. In diesem Segment muss ebenfalls kräftig gebaut werden. Nach unserer Schätzung 60.000 neue Wohnungen im Jahr. Ohne staatliche Hilfe wird das nicht gelingen. Auch hier sieht die IG BAU Bund und Länder in der Pflicht. Rund zwei Milliarden Euro an Fördergeldern im Jahr müssen aufgewandt werden, um ein neues preisgünstiges Angebot überhaupt wieder zu schaffen.

Wohnungsbau muss auch steuerlich besser gefördert werden. CDU, CSU und SPD haben das im Koalitionsvertrag Anfang 2018 beschlossen. So sollen

Unternehmen in den ersten vier Jahren per anno jeweils sieben statt nur zwei Prozent der Baukosten als Abschreibung bei der Ermittlung in Abzug bringen dürfen. Gesetz ist das bis heute nicht. Es hat uns auch niemand schlüssig erklären können, warum diese Form der Förderung auf vier Jahre begrenzt sein soll.

Besonders fatal: Bislang drückt sich die Politik um eine klare Aussage, wie die Kategorie „bezahlbarer Wohnraum“ verstanden werden soll. Des weckt ungute Erinnerungen an die Jahre 2013 bis 2017. Denn schon damals scheiterte eine bessere Förderung des preisfairen Wohnungsbaus an dieser Definitionsfrage. Die Debatte kommt seit Anfang 2018 wieder nicht vom Fleck. Es droht eine Wiederholung, während die Schlangen der Wohnungssuchenden immer länger werden.

Abschreibungssätze anheben

Notwendig ist darüber hinaus die ganz generelle Anpassung der AfA von zwei auf drei Prozent. Die wirtschaftliche Lebensdauer von Wohngebäuden ist schon lange von 50 auf rund 30 Jahre gesunken. Mit dem überholten AfA-Satz sind Bauinvestitionen in normale Häuser deshalb nicht wirklich attraktiv. Das würde auch Genossenschaften helfen. Noch besser aber wäre es, genossenschaftliches Bauen wieder für gemeinnützig zu erklären, von Gewinnsteuern zu befreien und entsprechend zur steuerlichen Förderung dann Investitionszulagen zu gewähren.

Auch die Kommunen haben einen mächtigen Hebel in Hand, um dem Bau von Wohnungen zu günstigen Mieten aufzuhelfen: Sie könnten beim Verkauf öffentlicher Grundstücke Genossenschaften oder Bauvereinen den Vorzug gegeben werden.

Wird ein Bebauungsplan erstellt oder öffentlicher Grund und Boden zwecks Wohnungsbau verkauft, wäre etwa ein geeignetes Kriterium für einen Zuschlag, wie Bauherren oder Investoren Mietobergrenzen akzeptieren oder sich auf den Bau von Sozialwohnungen verpflichten. Kämmerer und Mitglieder der Haushaltsausschüsse sollten das Streben nach möglichst hohen Einnahmen hinter die demokratische und soziale Entwicklung ihrer Stadt zurückstellen. Schließlich ist es im Interesse ihrer Wirtschaft, der Umwelt und nicht zuletzt ihrer Bürger, dass die Wohnungslücke möglichst schnell, möglichst sozial und möglichst ökologisch wertvoll geschlossen wird.

Wedau.“ Es gebe zwar kaum Leerstände und von außen seien die zweigeschossigen Gebäude mit insgesamt 900 Wohnungen „ganz gut in Schuss“. Doch seien viele Bewohner in einem geradezu biblischen Alter. 60 Prozent der Mieterinnen und Mieter im Alter von 60 und darüber. Ein Goldschatz für die Annington-Gruppe! Den alten Leuten in ihrer freudlosen Siedlung wurden umfangreiche Beratungs- und Hilfsangebote gemacht. Man versprach, die Wohnungen würden altersgerecht saniert und überhaupt: „Die Deutschen werden weniger, älter und bunter. (...) Eine Trendumkehr ist nicht in Sicht.“ Was lag da anderes auf der Hand, als eine Siedlung mit Mietern zu erwerben, deren Lebenserwartung baldige, lukrative neue Mietverträge möglich machen würde?

Beyerle pries in seinem Aufsatz die Segnungen der Übernahme der Eisenbahnersiedlung durch einen internationalen Konzern an: „In enger Kooperation mit Alterspsychologen, Gesundheitsberatern und Gerontologen hat die DAIG (Deutsche Annington) 2005 ein interdisziplinäres Servicepaket (...) entwickelt, auf das die Mieter kostenlos zugreifen können.“ Man darf unterstellen, dass die Deutsche Annington nicht selbstlos gehandelt hat. Zur Beratung gehörte auch die Überweisung ins Altersheim. Das machte lange Jahre des Wartens auf das Ableben eines Mieters überflüssig.

Was Beyerle über die Siedlung alter Menschen nicht berichtete: „Am See“ war eine der Mustergartenstädte im Rheinland. Sie wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, um den Arbeitern und Beamten der nahe gelegenen Werkstätten und Bahnhöfen der preußischen Bahn eine Unterkunft zu bieten. Die Planer dachten dabei ein ganzes Leben, den Alltag seiner Bewohner mit: Die brauchten Läden, Kirchen und Schulen. 1928 wurde ein Theatersaal errichtet, die Siedlung wuchs von ursprünglich 312 Häusern mit 485 Wohnungen bis 1930 auf gut das Doppelte an. Die zwischen den Häusern liegenden Gärten dienten zur Selbstversorgung der Siedler, es wurde eine Bücherei mit Leseraum eingerichtet, ein Konsumverein gegründet, eine Wohnbaugenossenschaft, eine eigene Spar- und Darlehenskasse sowie ein sogenanntes Ledigenheim. Vieles hat die Zeit nicht überlebt. Dass es aber eine Großtat wäre, den alt gewordenen Einwohnern das Leben und Leiden im Alter mit Beratung barrierefrei erträglich zu machen, ist kein ganz frischer Gedanke. Sondern in Summe gegenüber der Gründerzeit ein Rückschritt.

Als Gentrification einfach eine lukrative Story war

Darum ging es Beyerle auch gar nicht. Dem Beispiel der Siedlung „Am See“ ließ er viele weitere folgen, die 2010 schon im Visier der Investoren standen. Den Gräfekiez in Berlin Kreuzberg zum

Beispiel. Oder die Spandauer Vorstadt, das Oster- und das Steintor-Viertel in Bremen, Bilk als Stadtteil von Düsseldorf oder die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt von München. Sie alle hatten 2010 aus seiner Sicht einen Vorteil: Sie hatten den Investoren eine Story zu bieten, mit der sich an den Finanzmärkten bis heute ein großes Rad drehen lässt. Die Story hat einen Namen: „Gentrification“. Beyerle erhob sie in den Rang eines „Schlüsselbegriffes“. Er schrieb: Darunter verstehe man „die Aufwertung eines Wohngebietes hinsichtlich sozialer und baulicher/städtebaulicher Aspekte. Der Aufwertungsprozess“ finde meist in „zentrumnahen Stadtteilen statt, die häufig anfangs eine attraktive, aber schlechte Bausubstanz und somit niedrige Bodenpreise bzw. Mieten aufweisen“. Durch eine „Veränderung der Haushaltsstrukturen“ etwa könne es zu einer „Attraktivitätssteigerung kommen, die sich im weiteren Verlauf in steigenden Mietpreisen niederschlägt.“

Damit ließ sich eine Roadshow über die Finanzplätze der Welt und durch die Besprechungszimmer der Fonds gestalten. „Das war eine verrückte Zeit“, erinnert sich der Wirtschaftsweisen Peter Bofinger, der Ende Februar 2019 aus dem Gremium ausschied. „Städte, Länder, Sozialversicherungen und der Bund selbst machten ihre in Immobilien gebundenen Vermögen zu Cash.“ Und zwar zu einem Zeitpunkt, an dem die Immobilienpreise in Deutschland am Boden lagen.

Deutscher Irrationalismus: Großer Ausverkauf bei Tiefstpreisen

„Ausgerechnet in einer Niedrigpreisphase wurden Vermögen, die neben einem wirtschaftlichen Wert ja auch soziales Kapital darstellen, verkauft.“ Schlaun, meint der Ökonom, wäre es gewesen, wenn man den Mieterinnen und Mietern wenigstens einen Zuschuss gegeben hätte, damit sie ihre eigenen Wohnungen hätten erwerben und sich damit vom Markt verabschieden können. Bofinger rechnet, dass es dazu für Normalverdiener eine Unterstützung von etwa 1000 Euro pro Quadratmeter hätte geben müssen. „Jetzt sind die Potenziale weg“, wie Bofinger das nennt. Und der Schaden, den Kämmerer, Finanzminister und ihre Verbündeten in der Fondslobby wie manchen Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften selbst angerichtet haben, ist erheblich. Durch den Verkauf zur Unzeit und an die falschen Bieter sei „der öffentlichen Hand ein Schaden von 60 bis 70 Milliarden Euro“ entstanden, rechnet der in Würzburg lehrende Wirtschaftsprofessor.

Schon in den 80er Jahren war es privaten Firmen ermöglicht worden, in das Geschäft mit Sozialwohnungen einzusteigen. Stadtsoziologe Andrej Holm sieht jedoch den Beginn des großen Ausverkaufs öffentlicher Wohnungen im Osten der Republik.



GAGFAH ODER: WIE DAS GANZ GROSSE GESCHÄFT MIT DEM WOHNEN ANGESCHOBEN WURDE

Die GAGFAH war einer dieser Wohnungsgesellschaften mit langer Tradition. 2018 hätte sie ihren 100. Geburtstag feiern können. Gegründet wurde sie als „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“. Aus den Anfangsbuchstaben leitet sich ihr eigenwilliger Name ab. Die meisten Anteile an der gemeinnützigen AG hielt der damalige deutschnationale Handlungsgehilfen-Verband. Als dieser wie alle anderen Gewerkschaften 1933 vom Nazi-Regime zerschlagen wurde, ging auch das Vermögen über in die NS-Organisation Deutsche Arbeitsfront. Mitte der 30er Jahre verkaufte diese die GAGFAH an die Rentenversicherungsanstalt für Angestellte. So wurden die Immobilien der GAGFAH Teil des Vermögens, mit dem die Renten gesichert wurden. Dort blieb die Gesellschaft auch nach der Befreiung der Deutschlands von der Nazi-Herrschaft. Bis 2004. Solange war das Vermögen der GAGFAH das Rückgrat der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte. Dann wurde die GAGFAH zu Geld gemacht.

„Damals war die Arbeitslosigkeit hoch, die Zahl der Rentner stieg. Entsprechend gering waren die Einnahmen der Rentenversicherung, danke Vorruchstand und Alterung der Gesellschaft stiegen die gezahlten Renten stetig. Um den Arbeitgebern, vor allem ihren damals politisch heiß gelaufenen Verbänden, keinen weiteren Vorwand für Ihre Investitions- und Arbeitsmarktblockade zu liefern, wurde alles geprüft, „was helfen könnte, den Beitrag stabil zu halten“.

Dabei fand man einen Beschluss aus der Ära Kohl. Der hatte Mitte der 90er Jahre in vergleichbarer Situation durchgedrückt, dass die GAGFAH zu Geld gemacht werden sollte. Alt gediente Sozialpolitiker erinnern sich: „Das hat der Blüm einfach nicht umgesetzt.“ 1998 kam dann die rot-grüne Wende, mit der Wirtschaft ging es ein paar Jahre bergauf, der Druck auf die Beiträge war erstmal weg. Kurz nach der Jahrhundertwende war es mit dem Aufschwung schon wieder vorbei. Verunsichert von den Anschlägen auf das World-Trade-Centre in New York und dem Platzen der Internetblase verfiel die Wirtschaft in Attentismus. Ihre Forderung: Die Sozialsysteme und die Ordnung der Arbeit müssten aufgeweicht werden, dann käme Schwung ins Bruttosozialprodukt.

In diesem Umfeld tauchte also der alte Kohl-Plan wieder auf. „Wir hatten alle ein ungutes Gefühl“, erinnert sich einer, der mit dem Vorgang vertraut war. Die damals zuständige Sozialministerin Ulla Schmidt und ihr Team habe sich lange gewehrt. Doch der Druck aus dem Kanzleramt sei übermächtig gewesen. Und so wechselten 81.000 Wohnungen, allein 24.000 davon in Berlin, den Besitzer.

Ein Investor kauft sich ein Wohnungsimperium

Käufer war die Investmentgesellschaft Fortress aus New York. Sie zahlte 3,5 Milliarden Euro, was der Rentenversicherung Entlastung versprach. Im Juli 2005 verleihte sich Fortress die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft, eine Tochter der NordLB, ein. 2006 – nach harter politischer Auseinandersetzung – verkaufte die Stadt Dresden ihre Wohnungsbaugesellschaft mit 48.000 Wohnungen. Weitere, einst im öffentlichen Besitz befindliche Wohnungsbaufirmen folgten. Aus der GAGFAH war mittlerweile eine SE nach luxemburgischen Recht geworden. Sie nannte sich nun GAGFAH-Group. Doch mit den ganzen Zukäufen wuchs auch der Schuldenberg, Wohnungen, wie das in der WOBA gebündelte Stück Dresden, sollten 2012 erst verkauft werden und wurden es dann doch nicht.

Zwei Jahre später kaufte die Deutsche Annington die GAGFAH ganz und gab ihr auch gleich einen neuen Namen: Vonovia – mit inzwischen mehr als 300.000 Wohnungen und einem Marktanteil von knapp 1,5 Prozent der größte Vermieter unseres Landes. Aber auch ein Vermieter, der regelmäßig Mieterproteste auslöst, weil Bestandssanierungen zu abenteuerlichen Mieterhöhungen mißbraucht werden sollen.

Mit dem Kauf der GAGFAH schafften internationale Fonds endgültig den Einbruch in den deutschen Mietermarkt. Das Management ist seinen Aktionären und Gesellschaftern verpflichtet, nicht mehr vorrangig der Versorgung von Menschen mit dem kostbaren Gut Wohnen. Inzwischen hat sich der Mieterprotest radikalisiert: In Berlin strebt eine Initiative einen Volksentscheid an. Das Ziel: Enteignung der Bestände der großen Wohnungsbaufirmen in Berlin. Und eine relative Mehrheit der Berliner findet es richtig.

„Die aus der DDR übrig gebliebenen Wohnungsgenossenschaften waren hoch verschuldet.“ Ursprünglich bei der Staatsbank der DDR. Mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten landeten die Kredite in einer Höhe von 36 Milliarden Mark bei den Gralshütern des Marktradikalismus, der Deutschen Bundesbank.

Ohne eine massive Entschuldung hätten die Genossenschaften nicht weiter bestehen können – mit schlimmen Folgen für die Mieterinnen und Mieter. Denn von 2014 an hätte dieser Betrag verzinst und getilgt werden müssen. Daran wären die Kommunen, häufig Eigentümer der Nachfolge-Wohnungsgesellschaften oder die verbliebenen Genossenschaften finanziell in die Knie gegangen – mit nicht absehbaren sozialen und politischen Folgen.

Abhilfe schuf die Regierung Kohl mit dem Alt-schuldenhilfe-Gesetz. Es sah vor, dass alle Verbindlichkeiten der Gesellschaften mit mehr als 150 jedoch nicht mehr als 1000 Mark je Quadratmeter durch den „Erblastentilgungsfonds“ des Bundes übernommen würden. Das entsprach immerhin einer Entlastung der Gesellschaften in Höhe von 31 Milliarden Mark.

Privatisierung des Wohnens: Durchbruch im Osten

Im Gegenzug verpflichtete das im Juni 1993 verabschiedete Gesetz die ostdeutschen Wohnungsbau-gesellschaften und ostdeutschen Genossenschaf-ten zur Privatisierung von 15 Prozent ihrer gesam-ten Wohnfläche. „Das werde das Einfallstor für die bis dahin in Deutschland nicht wirklich relevanten

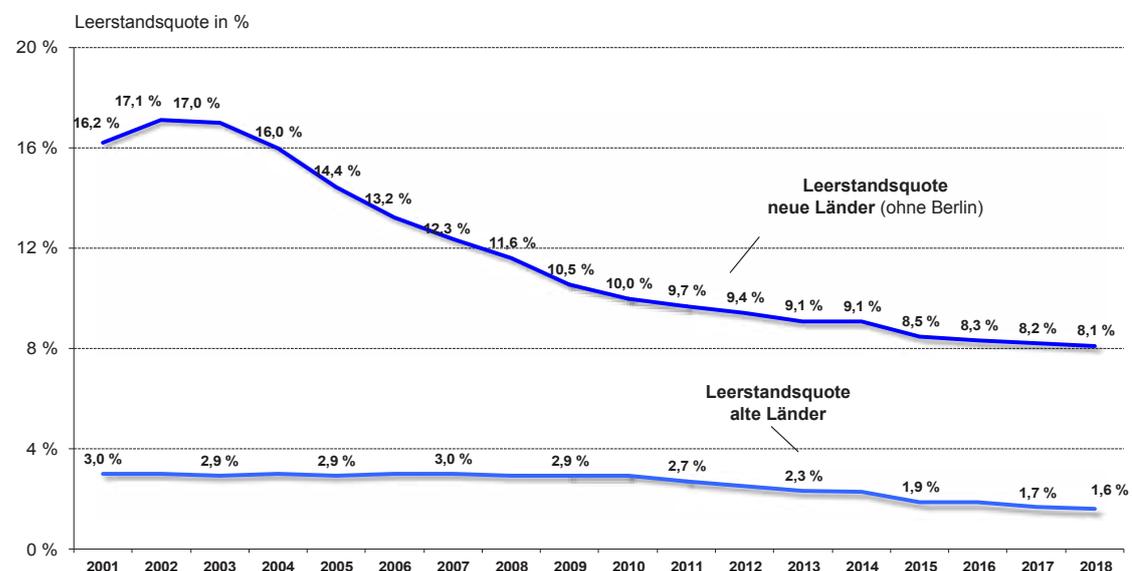
internationalen Immobiliengesellschaften und An-lagefonds.“, sagt Andrej Holm, selbst Ostdeut-scher, rückblickend. Damals, so Holm, sei eigent-lich erst ein Markt entstanden, der mit Recht auf Wohnen ein Geschäft machte. Ein zunächst ge-planter Verkauf der Wohnungen an die Mieter scheiterte nicht zuletzt daran, dass zu Beginn der 90er Jahre viele Menschen zwischen Erzgebirge und Ostsee ihren Arbeitsplatz verloren hatten. Ihre Unternehmen waren der schnellen Vereinigung der beiden Deutschlands unter einer einheitlichen Währung nicht gewachsen. Bei rasant steigender Arbeitslosigkeit wuchs auch das Klima der Unsicherheit. „Wer wollte da das Risiko eines Kredits eingehen, um seine Wohnung zu kaufen?“, fragt Andrej Holm. Die Antwort ist naheliegend. An Stel-le der Mieter traten Gesellschaften auf, die zu-nächst als Zwischenerwerber halten. Holm: „2005, als das Geschäft mit Immobilien in vollem Gange war, trennten sich die Finanzierer, die in den 90er Jahren eingesprungen waren, und machten Kasse.“

Das wirft die Frage auf, wem die Mietwohnun-gen in Deutschland eigentlich gehören. Peter Bofinger hatte diese Frage in die Diskussion im Kreis der Sachverständigen aufgeworfen. Allerdings herrschte Ratlosigkeit im Rund. Bofinger: „Man weiß nichts Genaues.“

Zufällig erschien im Oktober 2018 – also in dem Zeitraum, in welchem das Gutachten der Wirt-schaftsweisen seinen Feinschliff erhielt, in der FAZ ein Artikel, der sich des Themas annahm. Grundla-ge des Berichtes war eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Titel der Unter-suchung: „Perspektiven für Kleinvermieter“. Die

Wohnungsleerstand in Ost und West 2001–2018

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2017 Prognose

Auftraggeber: Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 sowie Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung. Sie wollten wissen, wer eigentlich die wahren Eigentümer am Mietwohnungsmarkt sind.

Das Ergebnis der von ihnen bestellten Untersuchung bestärkte ihre Vermutung: Das Geschäft mit dem Wohnen sei anders als wütende Protestler skandieren, nicht in der Hand von Kapitalgesellschaften. Vielmehr seien „60 Prozent aller Mietwohnungen“ in der Hand von „3,9 Millionen privaten Haushalten“. Diese stünden „69.000 gewerblichen Anbietern von Wohnraum gegenüber“. Fast jede und jeder zehnte Deutsche, so die Forscher vom Arbeitgeberinstitut weiter, sei demnach ein Vermieter. Ja selbst „sechs Prozent der einkommensschwächsten Haushalte vermieteten Wohneigentum“. Diese würden in Wahrheit auch nicht wirklich reich. 53 Prozent der 3,9 Millionen Wohnungsgeber hätten daraus Nettoeinkünfte von weniger als 5000 Euro pro Jahr. Nur zwanzig Prozent oder jeder fünfte Vermieter habe Einkünfte von mehr als 10.000 Euro aus Mietverträgen.

Arme Vermieter? Für die FAZ lag die Antwort am 6. Oktober auf der Hand: „Die meisten Miethaie sind kleine Privateigentümer“. Und damit zu Unrecht der Preistreiberei und Kaltherzigkeit verdächtig.

Der Wirtschaftswissenschaftler Bofinger ist sich über die Qualität der Studie nicht sicher. Datengrundlage ist eine Auswertung des Socio-oekonomischen Panels (SOEP) und die Ergebnisse des Zensus 2011. Daraus, so Bofinger, lasse sich nicht seriös hochrechnen, wie viele private Vermieter es in Deutschland gebe.

Immo-Branche kann ihren Erfolg kaum fassen

Der Trend auf dem Immobilienmarkt geht in Richtung großer Investoren und Kapitalanleger. Die Branche kann ihren Erfolg kaum fassen. „Hand auf's Herz“, heißt es denn auch im Ende 2018 erschienenen Ausblick des deutschen Büros des internationalen Immobilienmarktmachers Savills. Und weiter: „Wenn Ihnen vor zehn Jahren jemand gesagt hätte, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in der kommenden Dekade mindestens verdoppeln würden, hätten Sie's geglaubt?“ Damals ließ der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers die Anleger weltweit erschauern. Weswegen sie das, was sich bald schon in vielen Teilen der Welt zu einer Katastrophe für Arbeitnehmer und Rentner auswuchs, auch „Welt-Finanzkrise“ nannten. „Diese Krise“, heißt es bei Savills weiter, „legte den Grundstein für einen vielleicht beispiellosen Immobilien-Boom, nicht zuletzt in Deutschland“. Seit 2008 seien von instituti-

onellen Investoren in Deutschland Wohn- und Gewerbeimmobilien für eine halbe Billion Euro gekauft worden. Der Anteil der Wohnhäuser lag bei etwa 120 Milliarden Euro. Was Franziska Schulte oder die Mieter in der einstigen Genossenschafts-siedlung „Am See“ in Duisburg seither erleben, feiern die Marktexperten von Savills so: „Dieser Nachfrageschub trieb die Preise in einem Maße, wie es wohl niemand erwartet hat.“

Crash, Boom und jetzt Bang?

Durch die Bank seien neue Rekordwerte erreicht worden. „Die Immobilienkapitalwerte praktisch aller Nutzungsarten haben sich in dieser Zeit etwa verdoppelt.“ In ihrem Ausblick auf die kommende Dekade schwärmen die Savills-Spezialisten von einer „Renaissance der Wohnimmobilien als institutionelle Anlageklasse“.

Die Savills-Prognose für die Zukunft muss Mieterinnen und Mietern Sorgen machen, wie die Rechnungen der Bundesbank oder des Sachverständigenrates: „Ein Crash und ein Boom liegen hinter uns, ein 'Bang' ist bislang nicht am Horizont auszumachen.“ Marktmacher sind eben nicht so zimperlich wie die Experten der Deutschen Bundesbank, die möglicherweise selbst in Frankfurt/Main oder im Umland als Mieter leben. Und so heißt es in dem Report: „Die Wohnungsmieten werden voraussichtlich auch in den kommenden Jahren stärker steigen als die Inflationsrate.“

Erfreulich für Spekulanten: „Die Wohnungsgeheimungszahlen hinken dem Bedarf nach wie vor hinterher, von den Fertigstellungszahlen ganz zu schweigen.“ Damit steht für sie fest: Investoren müssen sich keine Sorgen machen, dass der Strom des Geldes abreist.

Die Savills-Truppe weiß recht genau, wer in den letzten Jahren am deutschen Markt aktiv war. Bei Wohnimmobilien langten am stärksten Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs (Real Estate Investment-Trust) hin. Diese Kapitalsammelstellen – meist tätig für vermögende Anleger, die gerne von der Sicherheit von Immobilienanlagen profitieren, sich nicht aber selbst als Miettreiber die Hände schmutzig machen wollen – kauften in den vergangenen zehn Jahren Immobilien im Wert von 19,3 Milliarden Euro zusammen.

Spezialfonds folgten mit einem Anlagebetrag von 13,1 Milliarden Euro, abgeschlagen wird die Tätigkeit klassischer Wohnungsbaugesellschaften notiert. Das Auftreten privater, aggressiver Investoren ist neu. „Vor der Finanzkrise spielten börsennotierte Wohnungsunternehmen kaum eine Rolle. Heute stellen sie fünf der zehn größten Wohnungseigentümer Deutschlands.“ Und diesen fünf Unternehmen allein gehören 800.000 Wohnungen.



WEM GEHÖREN DEUTSCHLANDS MIETWOHNUNGEN?

Die FAZ schien sich sicher zu sein. „Die meisten Miethaie sind kleine Privateigentümer“, titelte sie einen Artikel, der sich auf Zahlen des Statistischen Bundesamtes sowie eine Studie des arbeitgebernahen Instituts der Wirtschaft stützte. Bewiesen sollte werden: Die Wut vieler Mieter gegen die institutionellen Spekulanten ist der Protest einer lauten Minderheit. Die meisten Mieter wohnen in Wohnungen, die ordentlichen Menschen gehören. Dem Protest sollte die Luft abgelassen, die eigene Klientel beruhigt werden.

„Überdurchschnittlich viele Rentner, Freiberufler, Selbstständige und Verheiratete“ – ja sogar Angehörige des „einkommensschwächsten Fünftel der Bevölkerung“ seien Vermieter.

Die Wahrheit ist: nichts Genaues weiß man nicht. Das Statistische Bundesamt in Wiesbaden jedenfalls gliedert die Eigentümer nur sehr unscharf. Das Statistische Jahrbuch 2018 jedenfalls weist aus, dass es in Deutschland 2014 knapp 37,8 Millionen Haushalte gab, 54,5 Prozent der Wohnungen – gut 20 Millionen – waren gemietet. Für das Jahr 2011 weist die amtliche Statistik Folgendes aus: 58,5 Prozent der Wohnungsbestandes gehörten Einzelpersonen, 22,1 Prozent Eigentümergemeinschaften. Dabei ist jedoch vollkommen unklar, wie viele Wohnungen pro Person bzw. Gemeinschaft gehören. 5,7 Prozent standen im Eigentum von Kommunen oder kommunaler Gesellschaften, 5,4 Prozent gehörten privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, 5,1 Prozent lagen in der Hand von Genossenschaften, 1,7 Prozent der Wohnungen werden sonstigen Unternehmen zugeordnet und nur 0,7 Prozent Kirchen, Bund oder Ländern.

Neuere Zahlen zum Mietwohnungsmarkt sind schwer zu greifen. Auch der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags griff noch 2018 auf diese Zahlen aus der Frühzeit der Privatisierung des Wohnens zurück.

Im Fokus der Diskussion stehen vor allem die großen sechs privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG Immobilien, Vivawest, Grand City und TAG Immobilien. Sie drehen das ganz große Rad am Immobilienmarkt, Wohnungen werden in Paketen von mehreren hundert oder tausend gehandelt. Diese Konzerne bestimmen mit ihrer Aktivität die Kultur, denn gut die Hälfte des Marktgeschehens in den Städten geht auf ihr Konto.

Die Vonovia etwa notierte per 31.12.2017 in ihrer Bilanz im Jahresmittel 353.000 Wohnungen, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,3 Prozent. Der Konzern, der allein 1,5 Prozent der Mietwohnungen in seinem Bestand hat, ist einer der aggressivsten Marktteilnehmer. Die Vonovia schluckt kleinere Gesellschaften wie Ende 2018 die Buwog. Der Konzern langt auch aus Anlass von Sanierungen kräftig hin und sorgt für Proteste quer durchs Land.

Die Nummer 2 auf dem Immobilienmarkt ist die Deutsche Wohnen, die 2017 rund 160.000 Wohnungen in den Büchern führte. Die Nummer 3 ist die Saga, ein städtisches Wohnungsunternehmen in Hamburg mit etwas mehr 132.000 Wohnungen. Eine Besonderheit ist die Vivavest mit Sitz in Essen. Denn anteilig gehört sie der Industriegewerkschaft Bergbau Chemie Energie. Die Vivavest, Nummer 5 auf der Liste der größten Wohnungsunternehmen war 2017 Eigentümerin von mehr als 121.000 Wohnungen – 1.000 mehr als ein Jahr zuvor. Bis 2022, so die Zahl von Ende 2017, werde man mehr als 5.000 Wohnungen bauen – 20 Prozent davon Sozialwohnungen. Mit einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 5,48 gehörte Vivavest zu den günstigen unter den großen Anbietern (Vonovia: 6,27 Euro; Deutsche Wohnen: 6,40 Euro).

Zusammen bringen die großen Sechs auf dem Immobilienmarkt einen nur bescheidenen Marktanteil zusammen. Gemeinsam sind sie Eigentümer von etwas mehr als einer Million Wohnungen – macht bei 20 Millionen Haushalten, die zur Miete wohnen, fünf Prozent Marktanteil. Auch nicht jeder Akteur zeigt sich gegenüber seinen Mieterinnen und Mietern aktivistisch. Dennoch prägt das teilweise aggressive oder ignorante Verhalten von Vonovia, Deutsche Wohnen und LEG die Stimmung gegenüber großen Vermietergesellschaften und ihrer Macht.

Auch um die von FAZ und IW gerühmten privaten Eigentümer ist nicht alles bestens bestellt. Nicht nur, dass niemand weiß, über wieviele Wohnungen einzelne Vermieter tatsächlich gebieten. Das Internet-Medium Correctiv hat erst mit dem Hamburger Abendblatt und nun in Berlin mit dem Tagesspiegel investigative Rechercheverbände geschlossen. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der beiden Metropolen recherchieren sie, wer eigentlich die wahren Vermieter sind, denen Mietwohnungen gehören. Sie schreiben: „Die ersten Ergebnisse aus der Verknüpfung unserer Immobilienrecherche mit Datensätzen aus Malta, Luxemburg, den Bahamas und weiteren Schattenfinanzplätzen weisen darauf hin, dass Offshore-

Firmenkonstrukte gängiger sind, als bisher bekannt. Nicht nur große Fonds oder dubiose Investoren sind dort aktiv, sondern auch viele kleinere Unternehmer haben neben einer deutschen GmbH auch eine Offshore-Firma.“

Journalisten der Süddeutschen Zeitung stießen bei der Auswertung der sogenannten Panama Papers auf zahlreiche Fondskonstruktionen, an denen zur Abwechslung nicht das gehobene Deutschland sondern internationale Größen aus Sport, Film aber auch Stiftungs-Universitäten beteiligt hatten. Viele unwissend – angeblich. Weil viele dieser Personen oder Institutionen das Geschäft mit ihren Vermögen an Anlageberater, Family-Offices oder ihre Banken abgegeben haben.

Mieterbund fordert Transparenz-Register

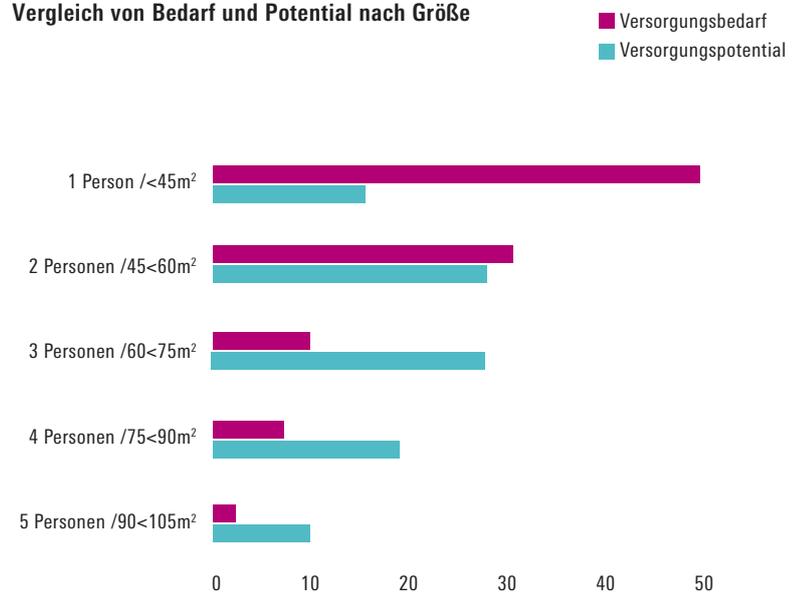
Um Licht ins Dunkel zu bringen, wem Mieter eigentlich Miete bezahlen, sollten öffentlich einsehbare Transparenz-Register eingeführt werden. Das fordert Rolf Bosse vom Mieterverein Hamburg im Gespräch mit Medienportal Correctiv. In Großbritannien oder den Niederlanden könne gegen Gebühr jeder über ein solches Register erfahren, welcher Eigentümer hinter einem Haus steht.

Die drei Helfer der Spekulanten: Kein Bauland, keine Kapazitäten, keine Ideen.

Aber auch aus falschen Prognosen, dem Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau und der Finanzialisierung des faktischen Grundrechts Wohnen ist die gegenwärtige Misere noch nicht hinreichend erklärt. Es fehlt schlechterdings an allem: Kapazitäten in der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben, Fachkräften und Fachfirmen, Flächen, vor allem günstigem Bauland in städtischen Lagen. In dem Savills-Bericht steht es ebenso kurz wie präzise. In Deutschland hält der Preisdruck bei den Mieten und Immobilienpreisen in den Städten an, da es „zahllose Engpässe (u.a. Baugrundstücke sowie Personal in Genehmigungsbehörden und bei den Bauunternehmen)“ gebe.

Der Stadtsoziologe Andrej Holm hat sich im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung eingehend mit der Frage beschäftigt, welche Wohnungen eigentlich Mangelware in unseren Städten sind. (Siehe Liste der Publikationen der HBS zum Thema Wohnen). Anders als die meisten Untersuchungen stellt Holm nicht einfach Angebot und Nachfrage gegenüber, sondern stellt auch die Preise in Rechnung, zu denen das Gut Wohnen in 77 Großstädten Deutschlands gehandelt wird. Holm betont das Kriterium der „leistbaren Miete“ in der Diskussion über Wohnungsnot in unserem Land ein.

Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe



Quelle: Holm 2018

Zusätzliche Wohnungen nutzen nichts, wenn sie keiner bezahlen kann. Holms Diktum: „Mit dem Begriff der Leistbarkeit definieren wir den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am Einkommen.“ Und den verortet er bei 30 Prozent und darüber. Wer mehr als diesen Teil seines Haushaltseinkommens für die Warmmiete ausgibt, überschreite

seine wirtschaftlichen Möglichkeiten. Das mag für Menschen mit hohem Einkommen keine relevante Überlegung sein. Je geringer jedoch das monatliche Einkommen, um so relevanter wird die Größenordnung. „Schon Normalverdiener müssen in unseren Großstädten spitz rechnen, um über den Monat zu kommen“, sagt Holm. „In den Großstädten hätte theoretisch jeder zweite Mieter Anspruch auf eine Sozialwohnung“, sagt Mieterbundgeschäftsführer Ulrich Ropertz. Bei einem Bestand von bundesweit etwas mehr als einer Million Sozialwohnungen „macht diese Rechnung keinen Sinn“. Gegenwärtig wie auf absehbare Zeit bleiben steigende Mieten eine Geisel für große Teile der Stadtbevölkerung.

Zur wirtschaftlichen Überforderung vieler Mieter kommt hinzu, dass das Wohnungsangebot von der Größe her nicht zur Nachfrage passt. In ihrer HBS-Studie analysieren Holm und Kollegen: In knapp der Hälfte aller Haushalte der untersuchten Städte lebt nur eine Person. Doch im Single-Land Deutschland stehen den fast sieben Millionen Single-Haushalten nur 2,5 Millionen kleine Wohnungen zur Verfügung. Die Autoren kommen zu dem Schluss: „Der Wohnungsbestand passt heutzutage also nicht mehr zu der Struktur der Bewohnerschaft in den Großstädten und ist damit ein wesentlicher Grund für die soziale Versorgungslücke.“

Die Forscher blickten tiefer in die Statistik. Sie wollten wissen, wer in Deutschlands Städten unter der Explosion von Mieten und fehlenden Wohnungen zu leiden hat. Eine Auswertung der Einkommenslage der Haushalte in den untersuchten 77 Städten zeigte: „Insgesamt sind damit 4,9 Millionen Haushalte mit 8,4 Millionen Personen“ auf

eine günstige Wohnung angewiesen. Holm und Kollegen machen dazu eine Beispielrechnung auf: Für einen Single mit einem durchschnittlichen Monatseinkommen von 1.484 Euro wäre eine 45 Quadratmeter-Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von 7,24 Euro leistbar.

Schließlich muss der Miete noch 2,65 Nebenkosten je Quadratmeter zugeschlagen werden. Nach dieser Rechnung könnte sich ein Zweipersonenhaushalt mit einem mittleren Einkommen von 2226 Euro eine – gemessen an der Haushaltsgröße – durchschnittliche Wohnung von 85 Quadratmetern unter der Voraussetzung leisten, dass die Nettokaltmiete höchstens 5,25 Euro beträgt.

Für diese Preise gibt es in den Städten und erst recht nicht in den Metropolen unseres Landes ein entsprechendes Angebot. Günstige Wohnungen bis 105 Quadratmeter Wohnfläche zu Quadratmeterpreisen zwischen vier und sieben Euro gab es zwar zum Zeitpunkt der Datenerhebung (2014) in großer Zahl. Sie machen ein Drittel des Wohnungsbestandes aus. Doch ein weiteres Drittel der Wohnungen ist für die Masse der Mieter unerreichbar. Es sind große und in der Regel auch sehr teure Wohnungen. „Insbesondere große und damit familiengeeignete Wohnungen sind in den meisten Preissegmenten nur in geringer Zahl vertreten“, schreiben denn auch die Autoren um Andrej Holm. Sie kosten häufig 15 Euro und mehr pro Quadratmeter und Monat.

Bleibt ein großer Teil von Wohnungen mit durchaus leistbaren Mieten und auch kleinen Einheiten. Familien mit mittleren Einkommen, die irgendwo dazwischen passen müssen, haben das Nachsehen.

Versorgungslücken für Haushalte mit 80 bis unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens

Städte mit geringem Versorgungsgrad

Stadt	Versorgungslücke	Versorgungsgrad der Einkommensklasse in Prozent	Anteil der Versorgungslücke am Wohnungsbestand in Prozent
Hamm	2.362	82,0	3,0
Koblenz	753	89,9	1,3
Bottrop	621	90,0	1,1
Gelsenkirchen	1.986	90,4	1,5
Wolfsburg	631	91,6	1,0
Duisburg	2.566	91,8	1,0
Paderborn	654	94,2	0,9
München	3.173	96,1	0,4
Regensburg	342	96,7	0,5
Jena	237	97,8	0,4
Rostock	132	99,3	0,1
Stuttgart	78	99,7	0,03

Quelle: Holm 2018



BAUT GÜNSTIGER !

Wohnungs- und Bauwirtschaft haben in der Diskussion über den Bau wie die Sanierung von Wohnungen eine Reihe von Vorschlägen vorgelegt, welche die Preise nach Möglichkeit niedrig halten sollten.

Energetische Quartiersanierung: Ein Hauptstreitpunkt zwischen Vermietern und Mietern dreht sich um die Frage, wie teuer die Sanierung sein soll. Und vor allem: Was kann davon auf die Miete umgelegt werden? Um den Wärmeverlust zu stoppen, werden Häuser nach Rezepten von der Stange dick in Dämmstoffe gepackt. Experten melden Zweifel an, ob ein 36 oder 40 Zentimeter starkes Mauerwerk aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts von außen mit einer mehrere Zentimeter dicken Schicht Isoliermaterial gedämmt werden soll. Die Wände atmen dann nicht mehr, der Kondensationspunkt im Mauerwerk verschiebt sich. Schimmel ist die Folge, an Kältebrücken zuerst.

Energetische Sanierung und preiswerte Mieten müssen kein Widerspruch sein. Dieser Überzeugung ist man beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Dieser hatte zu dem Thema eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Klimaexperten Klaus Töpfer eingesetzt. Ergebnis: Nicht jedes Haus soll einzeln betrachtet werden. Das ganze Quartier soll in den Blick genommen werden. Hier lasse sich „die ganze Bandbreite an Technologien zur regenerativen Energieerzeugung und zur Energieeinsparung optimal nutzen“. Gemeint sind etwa gemeinsam genutzte Anlagen zur Strom- und Wärme Gewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung), Solarthermie, Gewinnung von Strom aus der Sonne oder der Betrieb von Wärmetauschern zur Wärme Gewinnung.

Das schließt nicht aus, dass Häuser gedämmt oder Fenster ausgetauscht werden. Möglicherweise reicht ein Außenputz, der zugleich die Wände isoliert. Die Betrachtung größerer Einheiten könne helfen, zu besseren, auch für die Mieter bezahlbaren Ergebnissen zu kommen, meint Michael Groschek, Präsident des Verbandes.

Industrielles Bauen: Auch sogenanntes modulares oder seriellles Bauen könnten helfen, die Kosten neuer Wohnungen in Grenzen zu halten. Dahinter stecke keineswegs die Sehnsucht nach den zur Trabantenstadt zusammen gewürfelten Wohnsilos der 60er und 70er Jahre. Es gehe auch nicht vordergründig um abgesenkte Qualitätsstandards, schwören diejenigen, die sich für diesen Weg im sozialen oder preisgünstigem Wohnungsbau stark machen.

Im seriellen Wohnungsbau werden Fertigteile auf der Baustelle zu Häusern montiert. Das modulare Bauen setzt auf den klassischen Hausbau. In die Gebäude werden jedoch aufwändige Einheiten wie Duschen als Module integriert.

Wohnen im Hochhaus: Ein weiterer Vorschlag ist die Rückkehr zum Bau von Hochhäusern. Grund und Boden sind teuer. Wenn die Fehler der 70er Jahre vermieden würden, diese kasernehafte Anordnung von Wohnungen an dunklen Fluren, zugigen Außengängen und Gebäude wie Umgebung voller toter Winkel, dann könne Wohnen im Hochhaus attraktiv sein, meint neben vielen anderen auch der Städtebau-Experte Groschek.

Abschreibungen: Mit dem eigentlichen Bauen haben Abschreibungen nur mittelbar zu tun. Aber von deren Reform der Wertminderung im Bilanzrecht versprechen sich Bau- und Wohnungswirtschaft viel. Würde der Abschreibungssatz für Immobilien etwa von derzeit zwei auf drei Prozent der Anschaffungskosten angehoben, kann ein Unternehmen jährlich höhere Kosten ausweisen – und seinen zu versteuernden Gewinn senken – ohne dass wirklich diese Kosten entstehen müssen. Das stärkt die Finanzkraft von Unternehmen. In der Bauwirtschaft wäre der Beschleunigungseffekt noch stärker, wenn für die ersten Jahre des Bestehens eines Mietshauses ein höherer Satz beispielsweise von fünf oder sieben Prozent geltend gemacht werden könnte.

Und das hat „gravierende Folgen“, heißt es in der Studie. „Zum einen ist davon auszugehen, dass Haushalte mit mittleren und leicht überdurchschnittlichen Einkommen, die Mieten zwischen acht und zwölf Euro zahlen könnten, auf die preiswerten Bestände ausweichen.“ Dort treffen sie dann bei Wohnungsbesichtigungen auf jene, die sich gerade noch eine sehr günstige Wohnung leisten können.

Hast Du keine, miet' Dir eine – Größere?

Umgekehrt zeigen die Forscher, dass im unteren Preisbereich trotz hoher Nachfrage vergleichsweise wenige kleine Wohnungen vorhanden sind. Mit der Folge, dass Mieter mit geringen Einkommen höhere Mieten hinnehmen, als sie sich eigentlich leisten können. So versorgen sich laut Studie rund fünf Millionen kleine Haushalte mit größeren Wohnungen. Und treffen dann dort erneut auf den Arbeitnehmermittelstand, der eine neue Bleibe sucht. „Statt den eigentlich leistbaren Mietkosten von max. 267 Euro im Monat, müssen die Haushalte in Angebotssegmente mit bis zu 534 Euro im Monat ausweichen.“ Ein Einkommen von 890 Euro zu Grunde gelegt, entspräche dies einer Belastung durch Mietkosten von 61 Prozent – weit jenseits also dessen, was sich ein Haushalt leisten kann. Übrig bliebe ein Einkommen von 356 Euro im Monat. Weniger, als der Hartz-IV-Regelsatz für Alleinlebende.

Tatsächlich gibt es in der Untersuchung von Holm und Kollegen Städte, in denen Angebot und Nachfrage auch von kleinen Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen in Deckung sind. „Leistbare Wohnungen gibt es nicht immer dort, wo sie benötigt werden.“ In München oder Hamburg, Bremen oder Freiburg stand der Nachfrage von Haushalten mit 80 Prozent und weniger des Durchschnittseinkommens fast kein Angebot gegenüber. In Leipzig, Chemnitz, Magdeburg oder Gelsenkirchen dagegen sind Angebot und Nachfrage weitgehend ausgeglichen. Von Leipzig abgesehen handelt es sich jedoch um Großstädte im Strukturwandel. Die Menschen ziehen weg, der Schwarm hat sie noch nicht wachgeküsst.

Noch eine Stufe auf der Einkommenstreppe abwärts, auf 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens und darunter, sieht es noch düsterer aus. Dort wird die Nachfrage etwa in Hamburg, München oder Frankfurt nur zu zehn Prozent und geringer gedeckt.

Das Fazit des Holm-Berichts: „Der Versorgungsgrad beträgt für alle Einkommensklassen bis zum durchschnittlichen (Median-)Einkommen insgesamt 73 Prozent.“ Das bedeutet: Mehr als ein Viertel der Haushalte in den Großstädten finden schon jetzt keine passenden, leistbaren vier Wände. Zum allergrößten Teil handele es sich um Single-Haushalte und Familien.



KURZE GESCHICHTE DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Der Beginn des sozialen Wohnungsbaus fällt mit der Industrialisierung zusammen. Viele Menschen zog es zu Beginn der neuen Ära aus den Dörfern zu den Arbeitsplätzen in den Städten und ihrer Umgebung. Die waren auf den Ansturm nicht vorbereitet. Arbeiter und ihre Familien hausten in überbelegten, dunklen, kaum beheizbaren und feuchten Wohnungen. Es gab vereinzelt Unternehmer, die für Arbeiter und Angestellten systematisch Wohnungsbau betrieben. Dies galt als sozial wohltätig, stellte auch tatsächlich eine Verbesserung der Wohnsituation für jene dar, die eine Werkswohnung bekamen. Die Investitionen in Häuser halfen aber auch, die Löhne niedrig zu halten.

Das Bild der Städte prägte dieser Wohnungsbau aber nicht. Die Menschen wehrten sich gegen das Elend in den Städten mit Mietstreiks und versuchten gemeinsam, Zwangsräumungen von in Not geratenen Familien zu verhindern. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden viele Genossenschaften als Organisationen der Selbsthilfe. Und Städte gründeten kommunale Wohnungsgesellschaften, um die Lage zu entspannen. Systematisch wurde sozialer Wohnungsbau erst mit Beginn der Weimarer Republik möglich. Jetzt entstanden Siedlungen im großen Stil.

Nach dem Zusammenbruch des nationalsozialistischen Terrorregimes, in dem exklusiv für Deutsche weiter sozialer Wohnungsbau betrieben wurde, wurde die staatliche Unterstützung bald wieder aufgenommen. Die Städte lagen in Schutt und Asche. Wohnungen waren extreme Mangelware. Es musste schnell gebaut werden. Denn Millionen Flüchtlinge aus den Sudeten, Schlesien, Pommern und Ostpreußen drängten in die DDR nach Westdeutschland.

In dieser Zeit großer Not entstand auch die Neue Heimat, ein Wohnungskonzern im Eigentum des DGB. Ende der 50er Jahre hatte die Wohnungsgesellschaft, die gemeinwirtschaftlichen Prinzipien folgte, bereits 100.000 Woh-

nungen im Bestand. Gemeinwirtschaftlich hieß, dass ein Wirtschaftsbetrieb nicht privaten finanziellen Interessen zu dienen hatte sondern der Allgemeinheit. Die Neue Heimat wuchs weiter, hatte in den 60er Jahren bereits einen Wohnungsbestand von 200.000 Einheiten. Man expandierte, sanierte auch Städte, erstellte Gewerbeimmobilien und stieg ins Auslandsgeschäft ein. 1982 kam das jähe Ende der Gemeinwirtschaft. Denn tatsächlich hatten sich Vorstandsmitglieder, darunter der Vorsitzende, Albert Vietor, persönlich bereichert. Außerdem hatten sie die Unternehmensgruppe in eine dramatische finanziellen Schiefelage gebracht. Das Wohnungsimperium wankte.

Der Crash traf die Gewerkschaften als Eigentümer hart. Der Skandal fiel zusammen mit dem Ende der sozial-liberalen Koalition und Angriffen der neuen Regierung etwa gegen das Streikrecht.

Auch der gemein- und der genossenschaftliche Gedanke hatte schweren Schaden genommen. In diesem Umfeld gelang es den Koalitionsparteien CDU, CSU und FDP den gemeinnützigen sozialen Wohnungsbau für ausländische Investoren zu öffnen. Ende der 80er Jahre strich die Regierung Kohl-Genscher das Privileg der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaufirmen.

Der nächste Schritt zur Privatisierung des Wohnens war der Zwangsverkauf von Teilen des Immobilienbestandes in Ostdeutschland und schließlich der Verkauf der GAGFAH an einen Finanzinvestor. In Zeiten, in denen Deutschland keine weiteren Wohnungen mehr zu brauchen schien, wurde auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus rigoros zusammen gestrichen. Diese Politik des Nichts-Tuns hat für Millionen Mieterinnen und Mieter heute unbezahlbare Folgen.

Gekniffen am Wohnungsmarkt: Singles und Familien

Dramatisch ist die Situation in Städten, in denen hohe Mieten mit großen Anteilen Bezieher niedriger Einkommen zusammentreffen. Dann verstärken sich die negativen Effekte. Wie beispielsweise in Berlin. In der Bundeshauptstadt fehlen 310.000 leistbare Wohnungen im Bestand, in Hamburg fehlen 150.000, in Köln, München und Bremen 50.000.

Die Studiengruppe gibt sich mit Blick auf die aktuelle Lage pessimistisch. Schließlich basiert ihre Untersuchung auf Zahlen des Mikrozensus 2014. „In vielen Städten sind die Mieten seitdem schneller gestiegen als die Einkommen, so dass unsere Analysen für die meisten Städte eher das Minimum der Problemlagen einer sozialen Wohnungsversorgung beschreiben.“ Mit anderen Worten: Es ist alles noch viel schlimmer geworden.

Gentrifizierung – ein Schlüsselwort der Misere

Die Studien von Holm und vielen anderen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern zeigen, dass Wohnungsnot und Mietenexplosion vor allem ein Großstadt-Thema sind. Hier steigen die Mieten am stärksten, hier fehlen die meisten Wohnungen, in den Großstädten herrscht unter Wohnungssuchenden ein Wettbewerb, der fast nur Verlierer kennt. Für viele hat dieser Wettlauf die Grenze der Belastbarkeit überschritten.

Ein Teil der von der Entwicklung Betroffenen hat begonnen, seine Nachfrage zu verlagern. In den Fokus geraten die Dörfer und Kleinstädte um die Großstädte herum. „Die Nachfrage wird sich auf jeden Fall verlagern“, heißt es in einer Wohnungsmarktprognoze von 2018, herausgegeben vom privaten Forschungsinstitut Empirica für den Zeitraum 2019 bis 2022. Das zeige schon jetzt die zunehmende „Suburbanisierung in den bisherigen Schwarmstädten sowie die veränderten Schwarmwanderungen“. Unter Schwarmstädten sind jene Städte zu verstehen, die ein gutes Arbeitsmarkt- und Bildungsangebot vorhalten und damit attraktiv für den Zuzug aus anderen Regionen des Landes sind. Systematisch erforscht sind die aktuellen Wanderungsbewegungen nicht. Anekdotisch berichtet Empirica in seiner Prognose: „So ziehen etwa junge Brandenburger mittlerweile seltener nach Berlin und dafür öfter nach Rostock, Leipzig oder Chemnitz.“ Und Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, ergänzt: „Provinzstädte sind nur noch vermeintlich günstig. In Görlitz, Halle und Greifswald steigen die Mieten am stärksten.“

Für die betroffenen Städte bleibt dies nicht ohne Folgen. In ihrem Bericht über das Empirica-Gutachten heißt es in der FAZ: „So schossen in Heilbronn die Mieten um 13 Prozent in die Höhe.“ Studenten



LANDFLUCHT - MACHT DENN NUR STADTLUFT FREI?

Zu den großen Stories im Mediengeschäft zählt die Entwicklung der Zeitschrift Landlust. Sie schien so sehr den Nerv der Zeit zu treffen, dass Ende 2018 die Auflage über 800.000 lag. Mitte des Jahrzehnts hatte sie sogar die Schwelle von einer Million überschritten. Ein Auflage, die politische Magazine und Wochenblätter neidisch machen kann.

Das damit verbundene Wohlgefühl scheint lediglich einen exklusiven Kreis anzusprechen. Die Stories der Hefte handeln denn auch von Menschen mit viel Zeit, die ihrer Selbstverwirklichung nachgehen.

Das Gegenteil ist in Deutschland Trend: Landfrust. Die Menschen, vor allem die Jugend, verlassen Dörfer und Kleinstädte. Es zieht sie in die pulsierenden Städte, an die Universitäten dort. Das Dorf hat schon lange seine ökonomische Funktion als Arbeits- und Wohnort derer verloren, die Deutschland ernähren.

Dennoch bleiben manche Szenarien nur schwer vorstellbar. Behalten jedoch die Bevölkerungswissenschaftler recht und hält die Landflucht ungebremst an, weil nur in den Städten Arbeit, Bildung und Zerstreung vorhanden sind, wie es die Mehrheit goutiert, stehen dem ländlichen Raum trostlose Zeiten bevor: „Die ländlichen Gebiete stehen (...) vor der Wahl, sich irgendwann zu entvölkern, oder aber mit innovativen Ideen zu Pionieren des demographischen Wandels zu werden.“ Das schreiben Klaus Töpfer, Multifunktionär und in diesem Fall Vorstandsvorsitzender der Stiftung Kloster Etterburg gemeinsam mit Reiner Klingholz, Direktor des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung. Die erste Auflage der Studie „Die Zukunft der Dörfer“ erschien im Jahr 2011. Sieben Jahre nach erstem Erscheinen gibt es keinen Grund zu der Annahme, dass enthaltenen Prognosen überholt wären.

Untersucht haben die Wissenschaftler die Bevölkerungsentwicklung in zwei Landkreisen: Im Vogelsbergkreis ging zwischen 2000 und 2010 die Bevölkerung um acht Prozent zurück. Mit Konsequenzen für die Dagebliebenen: Der Kosten für die Infrastruktur mussten von der geschrumpften Einwohnerschaft übernommen werden. Die Gebühren für die Abwasserversorgung stieg um die Hälfte und für Trinkwasser um mehr als ein Drittel. Besonders kleine Gemeinden sind von der Landflucht betroffen. Weiler mit weniger als 500 Einwohnern verloren im Vogelsbergkreis nicht

acht sondern „zwischen zehn und 22 Prozent der Bevölkerung“.

Im thüringischen Kreis Greiz ist der Trend uneinheitlicher. Viel anders sind die Ergebnisse nicht: Fast ein Drittel der Dörfer in vergleichbarer Größenordnung verlor zwischen zehn und 30 Prozent seiner Einwohner.

Ganz entscheidend für die Zukunftsfähigkeit von Dörfern ist es, was deren Bewohner selbst aus ihren Gemeinden machen. Je aktiver das Vereins- und Dorfleben, umso stabiler ist die Bevölkerung, stellten die Forscherinnen und Forscher fest.

Sie kommen zu dem Schluss: „Die demographischen Veränderungen sind kaum aufzuhalten“, geschweige denn umzukehren. Ihre Empfehlung lautet, dies hinzunehmen und zu akzeptieren, dass eine „zunehmende Ungleichheit der regionalen Lebensbedingungen“ die Folge sei. Daher seien auch – mit Blick auf die Kosten und die damit verbundene Überforderung der Bevölkerung, die „gesetzlichen Vorgaben zu Standards der Infrastruktur zu überprüfen und an die schwindende Einwohnerzahl anzupassen“. Kleine Gemeinden sollten zusammengeschlossen werden, um Zukunftsentscheidungen nicht von der jeweiligen Insellage zu beurteilen. Die Kommunen sollten Entwicklungskonzepte erarbeiten und dafür Mittel erhalten.

Schließungsprämie für Dörfer?

Am tiefsten wäre der Einschnitt für Orte, in denen zusehends nur noch die Alten zurück bleiben. Hier empfiehlt das Institut eine Schließungsprämie für Dörfer: Wer umziehen wolle in die Nähe einer Stadt und damit besserer Versorgung, solle dafür Unterstützung erhalten. Weiter schlug das Institut vor, einen Fonds zum Rückbau von Dörfern oder von Schrottimmobilien einzurichten. So könne etwa die Attraktivität eines Dorfes gehoben werden, wenn verlassene und verfallende Gebäude abgerissen würden.

Da es in einer Wissens- und Kommunikationsgesellschaft auch für produzierendes Gewerbe und Handwerk darauf ankommt, unmittelbar und schnell mit Kunden, Interessenten und Partner zu kommunizieren, enthalten viele Forderungskataloge (Deutscher Städte- und Gemeindebund 2019) den Hinweis, dass der ländliche Raum – soll er eine Überlebenschance haben – möglichst flächendeckend an das schnelle 5G-Mobilfunknetz angeschlossen werden soll. Mit 5G-Netz wird nicht alles gut. Aber wenn Teile des ländlichen Raumes wie schon beim LTE-Standard abgehängt bleiben, wird sich kaum eine Umkehr der Perspektiven machen lassen.

Was die Digitalisierung zu leisten vermag, konnten die Forscher aus Berlin noch nicht ahnen. Denn dort, wo es schnelles Internet gibt, sind durchaus alternative Szenarien möglich. Das zeigt etwa das Beispiel Kastellaun, zwischen Koblenz und Saarbrücken – also fernab vom Schuss – im Hunsrück gelegen. Dort schlossen sich die Händler zu einem lokalen digitalen Marktplatz zusammen. Man kann bei ihnen digital bestellen, persönlich vorbeischaun oder beides. An anderen Orten, wie im brandenburgischen Bad Belzig, ließ sich ein Co-Working-Space in einem alten Gutshof nieder. Er versammelt aus der Umgebung ebenso wie aus Berlin und dem Raum Halle-Leipzig Kreative unterschiedlichster Richtungen, die in der brandenburgischen Einsamkeit Zukunftskonzepte entwickeln.

Andernorts bieten ländliche Automobilisten per Mobilitätsapp Fahrdienste an: Lokale Hersteller können sich über das Internet überregionale Märkte erschließen, früher undenkbar. Voraussetzung ist, dass es eine erreichbare Paketannahme gibt oder Abholdienste gibt. Auch die digitale Fern-Sprechstunde beim Arzt ist auch seit kurzem möglich und kann helfen, das Leben auf dem Land zu vereinfachen.

Digital und analog – auf dem Land kommt es auf Netzwerke an

Das Monopol der Städte auf Zugang zu Wissen ist gebrochen. Zugang zu schnellem Internet vorausgesetzt – kann heute jede und jeder auch auf dem Land global verbunden sein: Etwa internationale Medien lesen, sich zu Live-Konzerten der Berliner Philharmoniker zuschalten, Musik der Welt hören und sehen, an den besten Bibliotheken arbeiten, theoretisch ist sogar ein Studium an den internationalen Hochschulen dank der Fernkurse von Harvard&Co. möglich. Hier könnten Volkshochschulen eine neue Aufgabe als Lernbegleiter finden. Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in seiner Reihe Experimenteller Wohnungs- und Städtebau 2018 über Kommunen berichtet, die aus dem Schrumpfen herausgekommen sind. Entscheidend, schreiben die Autoren, ist die Fähigkeit der örtlichen Macher zu Kooperationen. Mit anderen Gemeinden, mit der Bürgerinnen und Bürgern, Wirtschaft und Verwaltung in der Stadt. Neben dem, was an Institutionen in einer Kleinstadt vorhanden ist, sind informelle Formen der Kooperation wichtig. „Akteure schmieden neue Allianzen und bauen netzwerkartige Strukturen auf.“

und Familien machen sich auf die Suche nach Alternativen zu den teuren Zentren der Republik. Während in Berlin die Mieten unaufhaltsam zu steigen scheinen, liegen sie in Halle, nur eine Zugstunde mit dem ICE von Berlin entfernt, im Mittel bei nicht einmal sechs Euro.

Die Stadtforscher sprechen angesichts der Wanderungsbewegung von Schwarm und Schwarmstädten, weil der Zulauf nicht gesteuert ist. Und damit ist er auch nicht steuerbar. Die Gründe sind zu verschieden, warum jemand nach Greifswald, Lüneburg oder Düsseldorf zieht.

Aber es gibt dafür ein umso eindeutigeres Ergebnis: Die Städte wachsen. Sie profitieren von der Attraktivität. Die Kaufkraft in Summe steigt, die Steuern auch und die Infrastruktur kann über immer mehr Haushalte und Köpfe finanziert werden. Das macht sie pro Kopf zunächst einmal günstiger. Aber: es fehlen Wohnungen. Vielerorts gibt es nicht einmal mehr genügend Bauland. Es stellt sich die Frage: Soll die Stadt in die Höhe wachsen? Ins Umland? Oder beides?

Gezielt versuchen die Regierungen und Bürgermeister der großen Städte, ihr Umland in die Stadtentwicklung miteinzubeziehen. Mal mehr und mal weniger gelungen. Im Interesse der Städte ist es, auch innerhalb der Stadtgrenzen Flächen für Naherholung oder Sport offenzuhalten. Außerdem ist das Grün in der Stadt wichtig für das dortige Kleinklima. Das Interesse des Umlandes liegt auf der Hand: Auch sie wollen wachsen. Die Frage ist jedoch, was aus ihnen wird: Öde Schlaforte? Oder gelingt es ihnen, auch eine suburbane Infrastruktur zu entwickeln und neue Arbeitsplätze in die Vorstädte zu holen?

Für eine Entwicklungsplanung gibt es gute Gründe, die innerhalb der Stadt selbst liegen. Hier muss noch einmal der Aufsatz von Thomas Beyerle aus der Sto-Hauszeitschrift aus der Schublade geholt werden. Denn er besticht durch seine – aus heutiger Sicht – Offenheit der Gedankenführung. Als der Marktkenner selbstverständlich die Vorzüge der „Gentrification“ als Gewinn für Investoren und Mieter beschrieb, ahnte er wahrscheinlich noch nicht, dass nur wenige Jahre später das Wort zum Kampfbegriff zwischen engagierten Mieterinnen und Mietern einerseits und Investoren andererseits geworden sein würde.

Keine Aufwertung ohne Verdrängung

Mit Untersuchungen zur Gentrifikation hat sich der Soziologe Andrej Holm ebenfalls intensiv beschäftigt. Er hat die von Beyerle gefeierte „Gentrification“ aus Sicht der davon Betroffenen beschrieben. Der Perspektive Mieter und Mieterinnen also. Aber auch aus dem ihres Umfeldes, als den Lokalen, Geschäften und Märkten.

Was für Investoren die Aufwertung eines Wohnquartiers ist, bedeutet für andere Verdrängung und

Vertreibung aus dem vertrauten oder angestammten Viertel. Und zwar in andere, oft wegen Lage und Lebensqualität schlechtere Gegenden einer Stadt. Holm hat die Gleichzeitigkeit beider Seiten der Gentrifizierung – Aufwertung und Verdrängung – treffend in einer Formulierung zusammengebracht: Verursacht die Aufwertung eines Viertels durch Investoren Verdrängung der bisherigen Bewohner, so sei dies nicht als unbeabsichtigter Nebeneffekt zu verstehen. Es ist die „notwendige Voraussetzung für den Erfolg der Investorenstrategie“.

Die Erfolge der Investoren lassen sich in der Zeitschrift WISTA, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt nachlesen. Am Beispiel Berliner Stadtviertel wies der Wissenschaftler Guido Schulz (2017) für den Zeitraum 2007 bis 2012 nach, wie die Aufwertung von Stadtvierteln die Bewohner betrifft. Schulz konnte durch die Weiterentwicklung des von Holm entwickelten Modells „den in der Theorie oft“ behaupteten, „aber selten belegten Zusammenhang zwischen Immobilienwirtschaftlicher und sozialer Aufwertung“ nachweisen.

Die meisten der von Statistiker Schulz identifizierten Gentrifizierungsgebiete waren vor ihrer Heimsuchung durch Investoren Wohnquartiere im mittleren Bereich. Es waren also eben nicht heruntergekommene Stadtviertel oder ehemalige Sozialwohnungsareale, die wie Dornröschen darauf warteten, mit Millionen aufgewertet zu werden. Es wa-



BERLIN ODER: DER TÄGLICHE KAMPF UMS WOHNEN

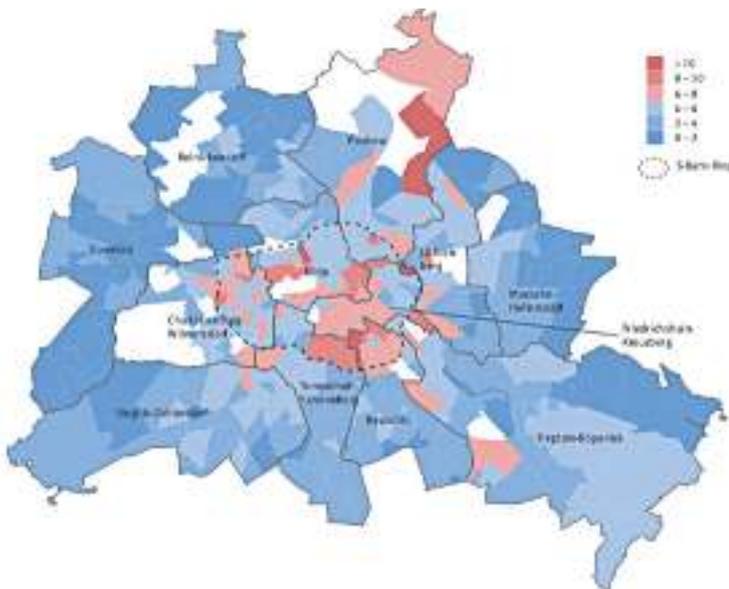
Dass Boden nicht vermehrbar, demnach also kein gewöhnliches Wirtschaftsgut ist, ist nicht nur eine Erkenntnis für in Bedrängnis geratene Mieter. Auch aktivistische Investoren spüren die zunehmende Enge im Wettbewerb um Bauland und Wohnungen. Einige von ihnen haben sich daran gemacht, das Letzte aus Mieterinnen und Mietern herauszupressen. Die Berliner Zeitung hat gemeinsam mit dem Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb) den Fall der Firma Aspire recherchiert. Das Unternehmen kauft Häuser und verkauft mit enormen Renditeversprechen einzelne Apartments an Anleger im Ausland. Mit einer normalen Vermietung lassen sich die Gewinne nicht erzielen. Aspire ist auch kein gewöhnlicher Vermieter.

Verkauft die Gesellschaft Wohnungen an Anleger, hindert sie nach Darstellung der Berliner Zeitung und des rbb Mieter systematisch daran, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht geltend zu machen. Wenn die Kaufverträge dann doch wie vorgeschrieben vorgelegt werden, enthalten sie freilich nicht jene Nebenabreden und Gewinn Garantien, mit denen Anleger geworben werden sollen. Vielfach bekämen Vermieter aber selbst Kaufangebote nicht zu sehen.

Nach dem Verkauf übernimmt Aspire die Verwaltung für die neuen Eigentümer. Bei erst bester Gelegenheit würden Wohnungen in möblierte Apartments oder Ferienwohnungen umgewandelt. Statt Klingelknöpfen neben Namensschildern gibt es am Eingang Kästchen mit Zahlenschlössern, aus denen sich anonyme Kurzzeitmieter ihre Schlüssel holen können. Je mehr Wohnungen heimlich in Ferienwohnungen umgewidmet werden, um so mehr geht der Charakter von Quartieren vor die Hunde.

Denn Aspire ist nicht allein auf dem Markt. Der Berliner Tagesspiegel und die Medienplattform Correctiv betreiben ein gemeinsames Projekt: „Wem gehört Berlin?“ Es sorgt bereits für erste Wellen der Empörung. Man habe, heißt es in eine Newsletter des Tagesspiegel vom 25. Februar 2019 tausende Wohnungsinserate für möblierte Wohnungen ausgewertet. Um Ferienbleiben handelte es sich nicht, die angebotenen Mietzeiträume seien dafür zu lange. Wer immer auch dort einzieht, muss gut bei Kasse sein. „Durchschnittlich 27,44 Euro pro Quadratmeter verlangen Vermieter für diese Apartments“, heißt es in dem Text weiter.

Geschätzte jährliche ökonomische Verdrängungsrate in Berlin
in %



Quelle: Schulz, WISTA, 2017

ren Gegenden, in denen vor zehn Jahren die Miete noch zwischen sechs und sieben Euro den Quadratmeter betrug. Schulz untersuchte, wer in die Stadtviertel zuzog, woher diese Leute kamen und

Entwicklung wie diese gefährden das Zusammenleben im Kiez, Viertel oder Quartier. Dieses lebt vom Zusammenspiel und der wechselseitigen Aufmerksamkeit seiner Einwohner. Je weniger Einwohner auf Dauer im Quartier leben, und je höhere Quadratmeterpreise für Sonderformen des Wohnens aufgerufen werden, um so löchriger wird das Netz, um so unpersönlicher das Leben.

Während Aspire in Berlin Häuser kauft, in Wohnungen zerteilt und ins Ausland kauft, streitet eine Mieterinitiative für die Enteignung der Wohnungsbestände großer Immobilienkonzerne in Berlin.

Entzündet hat sich der Streit am geplanten Verkauf einiger Blöcke an der im sowjetischen Stil der 50er Jahre errichteten Wohnhäuser in der Karl-Marx-Allee. Die Wohnungen im Ostteil der Stadt gehörten bislang einer Firma Predac Immobilien. Die will die 360 Wohnungen nun verkaufen. Und zwar an eine jener Gesellschaften, die es immer wieder verstehen, als Wohnungsfirmen Negativ-Schlagzeilen zu provozieren: Die Deutsche Wohnen.

Deutsche Wohnen enteignen?

Aus Sicht der Mieter ein No-go. Sie zahlen sechs Euro Miete in zentraler Berliner Lage. Januar machten die Mieter von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch und reichten es an die Berliner Wohnungsgesellschaft Gewobag weiter. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft hatte sich bereit erklärt, die Wohnungen zu übernehmen. Für die Mieter hat das nur Vorteile. Und das nicht nur bei der Miete. Eine kommunale Wohnungsgesellschaft ist mehr als andere an Recht, Gesetz und leitbare Preise gebunden. Anders als bei privaten Vermietern kann die Politik leichter mobilisiert werden, wenn größere Konflikte zwischen Mietern und Gesellschaft auftreten. Außerdem hat die Gewobag Mieterräte eingerichtet. Die Aussicht, von einem Unternehmen, das dem Land Berlin gehört und in dem Mieterinnen und Mieter etwas zu sagen haben, über den Tisch gezogen zu werden, erscheint nachvollziehbar gering.

Für die Gewobag ist der Ankauf von Wohnungen und Immobilien kein ungewöhnlicher Vorgang. Das Unternehmen mit einer Bilanzsumme von drei Milliarden Euro begibt zwecks Wachstum Schuldscheine – nach eigener Darstellung sollen im Oktober 2017 300 Millionen Euro so

eingeworben worden sein. Die Gesellschaft habe beste Ratings. Das Orderbuch sei mit 540 Millionen Euro überzeichnet gewesen. Seit 2012 seien durch die landeseigene Gesellschaft rund 10.000 Wohnungen „mit Fokus auf geringe und mittlere Einkommensschichten“ aus dem Markt heraus gekauft worden. Der Ankauf weiterer 15.000 Einheiten sei das gegenwärtige Ziel.

In Berlin hat sich ungeachtet solcher Interventionen das politische Klima radikalisiert. Die Kritik an der Gesellschaft Deutsche Wohnen, welche die Häuser in der Karl-Marx-Straße kaufen wollte, steht am Beginn der Enteignungsinitiative. Die Zahl der Heuschrecken ist groß, die Mittel der kommunalen Gesellschaften begrenzt. Soaggressiv, wie manche große Gesellschaften in der Bundeshauptstadt als Vermieter auftreten, antworten nun ihre Mieter. Forderungen nach Enteignung großer, privater Wohnungsunternehmen fallen auf einen Boden, der von einigen Immobiliengesellschaften selbst fruchtbar gemacht wurde. In einer Aufstellung ihrer Forderungen proklamiert die Initiative für ein Volksbegehren: „Wie lange wollen wir zusehen, dass unsere Stadt zur Beute einiger gieriger Profitjäger wird?“ Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen der Deutsche Wohnen in Berlin seien früher im Besitz der Stadt gewesen. „Wir wollen einfach unsere Häuser zurück.“

Die klare Kante kommt an. Das Meinungsforschungsinstitut FORSA ermittelte im Februar 2019 im Auftrag der Berliner Zeitung, dass 44 Prozent der Berliner für die Enteignung aller privaten Immobilienkonzerne sind, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin halten, 39 Prozent sprachen sich dagegen aus, 17 Prozent hatten zu dem Thema keine Meinung.

Das Thema ist in der politischen Arena angekommen. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) ist gegen Enteignungen, denkt aber laut darüber nach, die 50.000 Wohnungen zurückzukaufen, die mit dem Verkauf der einst landeseigenen GSW ins Portfolio der Deutschen Wohnen wanderten. Die Jusos sind wie die Partei Die Linke für Enteignungen, bei den Grünen ist das Meinungsbild nicht einheitlich. Wohnen ist ein explosives Thema geworden. Ein Riss geht mitten durch die Stadt, teilt die Parteien und die Regierung des Landes Berlin. Denn die wird von SPD, Linken und Grünen gebildet.



“BAUEN, BAUEN, BAUEN. ABER SOZIAL.”

Der Deutsche Gewerkschaftsbund hat im Herbst 2018 gemeinsam mit dem Sozialverband VdK und dem Deutschen Mieterbund einen „Alternativen Wohngipfel“ veranstaltet. Alternativ, denn einen Tag später hatte Bundeskanzlerin Angela Merkel die Creme des Deutschen Wohnungsbaus zur Tagung gebeten. Die Stimme der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, der Mieterinnen und Mieter und der Beschäftigten auf dem Bau sollte deutlich wahrnehmbar sein. Tags darauf würde die Bühne anderen gehören: Der Kanzlerin, dem Heimatminister Horst Seehofer und den vielen, vielen Vertreterinnen und Vertretern der Immobilienbranche. Leitbares Wohnen, Zielzahlen von 100.000 neuen bezahlbaren Wohnungen im Jahr blieben bei der Kanzlerin die Meinung einer Minderheit. Report traf DGB-Vorstandsmitglied Stefan Körzell Anfang 2019 zum Interview:

Report: Herr Körzell, wer eine Wohnung sucht, hat es heutzutage schwer. Zumindest dann, wenn sie oder er in einer Großstadt eine Bleibe braucht. Wer es in Köln, München oder Berlin versucht aber nur über ein normales Einkommen verfügt, für den ist die Lage seit Jahren schon geradezu aussichtslos. Wie kam es dazu?

Stefan Körzell: Die Lage in den Großstädten ist katastrophal. Um sich eine angemessene Wohnung leisten zu können, müssen viele Arbeitnehmer die Hälfte ihres Haushaltseinkommens aufbringen. Sie arbeiten sozusagen für ihre Vermieter. Die Konsequenz liegt auf der Hand: Vor allem in den Städten muss viel mehr gebaut werden. Bauen, bauen, bauen lautet die Devise – und zwar bezahlbare Wohnungen.

Report: Die Bauwirtschaft sagt, sie würde gerne mehr bauen. Aber die Kapazitäten seien erschöpft. Mehr geht nicht?

Körzell: Die Zahl der neu gebauten Wohnungen reicht einfach nicht. Es gibt dafür mehrere Gründe. Erstens: Es fehlt an Bauland. In vielen Städten wäre es ja vorhanden, steht aber nicht zur Verfügung.

Report: Und Zweitens?

Körzell: Die Bauwirtschaft gerät an Kapazitätsgrenzen. Die haben Arbeit ohne Ende. Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten war der Nachholbedarf am Bau ähnlich hoch. Damals hatten 1,4 Millionen Menschen Arbeit auf dem Bau. Dann ging es steil bergab, heute finden nur noch 700.000 Menschen in der Branche einen Job. Es fehlt die Hälfte der Belegschaften. Um diese Kapazitäten wieder aufzubauen, müssen längerfristige Perspektiven her. Die öffentliche Hand muss stetig investieren – in die Infrastruktur, in den Wohnungsbau. Drittens: Auch die Behörden, besonders die für Planungen und Geneh-

migungen, wurden auf ein viel zu niedriges Maß herunter gefahren. Die Beschäftigten in den Ämtern kommen den Anträgen von Bauherren nicht mehr hinterher. Das alles führt dazu, dass heute Millionen eine neue Bleibe suchen, die ihren Erwartungen gerecht wird – auch hinsichtlich der Miete. Und leider geht es nicht voran.

Der Arbeitsmarkt Bau braucht eine auf Dauer stabile Entwicklung

Report: Zahlen auf den Tisch.

Körzell: Gebaut werden müssen über 400.000 neue Wohnungen jährlich, davon mindestens 100.000 preis- und belegungsgebunden, also im sozialen Wohnungsbau. Und das brauchen wir über Jahre! 2002 gab es noch einen Bestand von 2,5 Millionen preisgebundener Wohnungen. 2017 waren davon gerade noch 1,2 Millionen übrig. Die Zahl geht weiter bergab. Gleichzeitig ist unser Arbeitsmarkt so falsch aufgestellt, dass Millionen Menschen gezwungen sind, für den Preis des Mindestlohnes oder wenig mehr zu arbeiten. Menschen gehen in Rente und können sich ihre Wohnung nicht mehr leisten, weil wir inzwischen Armut im Alter haben.

Report: Daraus folgt?

Körzell: Wir müssen mehr, deutlich mehr Sozialwohnungen bauen. Ein Beispiel, dass es deutlich macht: In Düsseldorf hätten 50 Prozent der Einwohner ein Recht auf eine öffentlich geförderte preisgebundene Wohnung. Es gibt aber nicht annähernd ein ausreichendes Angebot. Zwei Dinge stimmen nicht: Die Mieten haben vielerorts ein irrationales Niveau erreicht. Das sieht selbst die Bundesbank so.

Bürohäuser zu Mietwohnungen

Report: Und?

Körzell: Die Löhne müssen steigen. Es wird Zeit, dass der Mindestlohn seine Bedeutung verliert, weil es mit den Einkommen bergauf geht. Allerdings wird beides nicht von heute auf Morgen zu erreichen sein. Lohnsteigerungen gibt es nicht von jetzt auf gleich. Vor allem müssen wir die Menschen besser vom Nutzen einer Gewerkschaftsmitgliedschaft überzeugen. Und Bauen braucht Land und Zeit.

Report: Gibt es überhaupt genug Bauland? Die Großstädte sind zum Teil bereits sehr dicht bebaut...

Körzell: ...und dennoch bleiben Grundstücke unbebaut, weil es für einige lukrativer ist, damit zu spekulieren. Es geht aber auch anders: In Frankfurt stehen seit Jahren zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche leer. Kann man die nicht zu Wohnungen umbauen? Es gibt dafür sehr gute Beispiele. Leerstand kann nicht hingenommen werden, wenn in den Städten Tausende keine bezahlbare Wohnung finden.

Report: Und wenn es dann mal Flächen gibt, etwa das ehemalige Tempelhofer Flugfeld in Berlin, dann streiten Umweltschützer, Naherholungssuchende und Wohnungswirtschaft um die Fläche.

Körzell: Mit dem Ergebnis, dass die, die eine Wohnung haben, in der Mehrzahl sind und sich in einem Bürgerentscheid gegen die Minderheit durchsetzen. Diese Zielkonflikte zwischen Umwelt, Freizeit und Wohnen gibt es nicht nur in Berlin. Deswegen wäre es ja hilfreich, etwa leerstehende Bürogebäude in Wohnungen zu verwandeln.

Report: Wozu führt das?

Körzell: Die Spannungen wachsen. Schauen Sie: Vor zehn, 15 Jahren konnte sich ein ganz normaler Arbeitnehmer noch eine Wohnung in Berlin-Mitte leisten. Heute schaffen wir schon „Milieuschutzzonen“, um die Mieten erschwinglich zu halten und die Verdrängung von Normalmietern durch Menschen mit mehr Geld als der Durchschnitt zu stoppen.

Nach Frankfurt pendeln täglich Hunderttausende

Report: In London wohnt fast kein Normalsterblicher mehr.

Körzell: Das gibt es ja in unseren Großstädten auch. Tagsüber ist Frankfurt eine Millionenstadt. Über den Abend schrumpft die Stadt auf 750.000 Einwohner zusammen. Hunderttausende Menschen pendeln nach Frankfurt und wieder heim. Jeden Tag. Oft mehr als 100 Kilometer. In Berlin entwickelt sich das auch: Die Kleinstädte rund um Berlin boomen.

Report: Kreativität im Umgang mit der Misere braucht aber auch Menschen, die kreativ sein können. Wenn die Beschäftigten in den zuständigen Ämtern jedoch chronisch überlastet sind, dann wird es schwierig, kreativ zu sein.

Körzell: Es rächt sich jetzt, dass man vor 15, 20 Jahren der Meinung war, „Deutschland ist fertig gebaut“. Dazu kommt, dass die Politik auf Druck reaktionärer Kreise der Verwaltung eine Magerkur verordnet hatte, die ihren höchsten Ausdruck in der Schuldenbremse fand. Deutschland hat sich in zentralen Bereich wie beispielsweise den Baubehörden die Handlungsfähigkeit kaputt gespart. Allein in den Bauverwaltungen der Kommunen wurden zwischen 2006 und 2015 fast 30 Prozent der Stellen einfach gestrichen. Diese Kapazitäten müssen jetzt ersetzt werden. Sonst wird es nicht gehen.

Report: Sie sagen, dass der Mangel so schnell nicht behoben sein wird. Wie konnte man sich vor 15 Jahren so über die Dynamik am Wohnungsmarkt täuschen? Und wie verhindern wir heute, dass wir nicht schon wieder falschen Prognosen auf den Leim gehen?

Körzell: Es gab Hochrechnungen, die zeigten, dass es nun losgehe mit dem Schrumpfen der Bevölke-

rung. Das war falsch. Übersehen wurde, dass wieder mehr Kinder geboren werden. Unterschätzt wurde, dass die Alterung unserer Gesellschaft mit einem gänzlich anderen Bedarf an Wohnungen einhergeht. Die Zuwanderung wurde falsch eingeschätzt. Während die Politik den Rückbau ganzer Stadtviertel oder von Hochhäusern diskutierte, nahm sie nicht zur Kenntnis, dass die Vorzeichen sich fundamental änderten.

Report: Und jetzt fehlen die Kapazitäten.

Wir brauchen eine Einstellungsoffensive

Körzell: Jetzt fehlen Bauleute und Verwaltungsspezialisten. Wir brauchen eine Einstellungsoffensive in diesen Bereichen.

Report: Droht dann nicht das Szenario der 90er? Plötzlich reißt die Nachfrage nach Bauleistungen ab und hunderttausende Stellen und tausende Unternehmen werden gestrichen?

Körzell: Ich sehe das so nicht. Denn einen Investitionsstau gibt es nicht nur bei Wohnungen. Schulen, Straßen, Verwaltungen, Kanalisation, energetische Gebäudesanierung, es fehlt überall an Aktivitäten. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau schätzt, dass die Städte und Gemeinden einen Investitions-Rückstau von mehr als 145 Milliarden Euro haben. Wenn man es klug anstellt, dann versucht man nicht, die Investitionen auf einmal zu tätigen. Das geht sowieso nicht. Wir fordern ein mittelfristiges Investitionspaket, das Deutschland zu einem modernen Land und Vorbild in Europa macht. So kann das Menschenrecht auf eine angemessene Wohnung eingelöst werden. So können die Schulen auf dem neuesten Stand und die Verwaltungsgebäude energetisch saniert werden. Die mittelfristige Orientierung würde dafür sorgen, dass es nicht zu einer Blasenbildung kommt. Jetzt haben wir das umgekehrte Phänomen: Die Nachfrage ist hoch, die Kapazitäten sind gering. Die Preise am Bau steigen über das erträgliche Maß. Auch das schadet der Bautätigkeit.

Report: Welche Wohnungen fehlen eigentlich?

Körzell: Ich sage immer: Heute bauen Reiche für Reiche. Was wir aber brauchen sind Wohnungen, die sich Arbeitnehmer leisten können, wir brauchen Wohnungen für ältere Menschen. Wir brauchen übrigens auch wieder Wohnheime für Auszubildende und neue Studentenwohnheime.

Report: Stichwort Gemeinnützigkeit. Der Wissenschaftler Andrej Holm plädiert für die Wiedereinführung des gemeinnützigen Bauens, Genossenschaften sollen wieder stärker eingebunden werden in den Wohnungsmarkt, neue Formen des gemeinsamen Bauens sollen gefördert werden. Der DGB hat mit seinem gemeinwirtschaftlichen Ansatz in den 80er Jahren Schiffbruch erlitten. Wo steht der DGB heute?

Wir müssen wieder gemeinnützig bauen

Körzell: Wir haben unsere Lektion gelernt. Ich bin davon überzeugt, dass wir in Deutschland wieder gemeinnütziges und genossenschaftliches Bauen fördern müssen. Das erwartet der DGB von den politischen Parteien. Die Privatisierung des Wohnens war ein Fehler. Die großen Wohnungsgesellschaften verfügen über eine erhebliche Marktmacht auf dem Wohnungsmarkt. Ihnen gehört zwar nicht die Mehrheit der Wohnungen – doch sie bestimmten mit ihrer Preispolitik ganz erheblich das Leben ihrer Mieter. Gut, dass es Mieterverbände und deren Rechtsschutz gibt. Aber es braucht darüber hinaus ein starkes Gegengewicht, damit das Menschenrecht Wohnen nicht weiter der Spekulation zum Opfer fällt. Es muss darum gehen, Wohnen dem Zugriff von Spekulanten zu entziehen. Wir brauchen Vermieter und Wohnungsgesellschaften mit Augenmaß.

Report: Die Bundesregierung hat es mit der Mietpreisbremse versucht.

Körzell: Die wurde auf Druck einiger großer Vermieter so gestaltet, dass sie kaum Wirkung entfalten konnte. Ich bin davon überzeugt, dass es das Beste wäre, nicht die Erscheinungen einer verfehlten Wohnungspolitik sondern die Ursachen zu bekämpfen. Und das geht nur, wenn gebaut wird. Sozialwohnungen, preisgünstige Wohnungen und keine Luxustempel.

Report: Für Investoren sind Mietobjekte derzeit eine feine Sache. Die Mieten in Deutschland ziehen an, ihre Gewinne steigen. An den Börsen und am Geldmarkt ist dagegen seit geraumer Zeit nichts zu holen – außer Verluste. Womit rechnen Sie, wenn Zinsen und Kurse wieder steigen?

Körzell: Dann kann es sein, dass sich die heutigen Investoren zurückziehen aus dem Geschäft mit den Mietern und die Häuser und Wohnungen anderen Spekulanten zum Abwohnen verkauft werden. Wohnen ist ein Menschenrecht. Um es durchzusetzen, müssen wir in den Städten, den Ländern und im Bund Bündnisse aktivieren und eine gesellschaftliche Mehrheit für eine neue Kultur des Bauens und Wohnens gewinnen.

Report: Gibt es ein Beispiel, wie es gehen kann?

Körzell: Ich habe mir angesehen, wie der Wohnungsbau in Wien funktioniert. Und bin beeindruckt, dass es mit einer vorausschauenden Boden-, Bau- und Mietrechtspolitik gelingen kann, Menschen ein sicheres und lebenswertes Zuhause zu geben.

Report: Die Gewerkschaften kämpfen für Gute Arbeit. Wie ist die Entsprechung beim Thema Wohnen?

Körzell: Gutes Wohnen.

Report: Was versteht der DGB darunter?

Körzell: Bezahlbare Mieten und möglichst kurze Wege zum Arbeitsort. Je nach Alter ist der Bedarf aber auch verschieden. Jede Planung für den Wohnungsmarkt muss das beherzigen. Wenn wir uns am Wiener Beispiel orientieren, dann kann das auf Dauer gelingen.

wohin die anderen verzogen. Ergebnis: Die „Senkung der Armutsraten“ in diesen Quartieren ist „in erster Linie über die Verdrängung eines Teils der Bewohnerinnen und Bewohner und nicht über kollektive Einkommenszuwächse erfolgt“.

In den Berliner Ortsteilen Moabit und Mitte lagen im Beobachtungszeitraum die jährlichen Wegzüge bei über acht Prozent. Zum Vergleich: Normal in Berlin sind 4,1 Prozent. Die höchste gemessene Wegzugsrate stellte Schulz im „Lebensweltlich orientierten Planungsraum“ Hasenheide fest. In dem zu Neukölln gehörenden Quartier zogen zwischen 2007 und 2012 jährlich 14 Prozent der Menschen weg.

Damit wütete im Berlin rund um das Jahr 2010 die Gentrifizierung in einem Ausmaß, wie in New York City zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Die wissenschaftliche Beschäftigung mit den damaligen Vorgängen in den New Yorker Stadtvierteln SoHo oder dem Meatpacking District/Manhattan ist der Ausgangspunkt der Gentrifikations-Diskussion.

Städte brechen auseinander

Die Aufwertung des einen Stadtteils kann zum Problem anderer Stadtteile werden. An sich gilt es zwar als unproblematisch, wenn sich Stadtteile voneinander unterscheiden. In dem einen Quartier leben eher Arbeiter, Studenten und Künstler und in anderen Viertel bestimmen Angestellte und Kleinunternehmer die Kultur. Das ist nicht untypisch für eine Stadt. Die Spezialisierung der Quartiere steht sogar am Beginn der Entwicklung von Städten.

In den Subzentren entstehen nicht nur offizielle, von Institutionen wie Schulen, Geschäften, Verwaltung oder Ärzten, getragene Netze. Mindestens ebenso wichtig aus der Sicht von Stadtforschern, sind die informellen Netze der Hilfe und Selbsthilfe, der Versorgung und des kulturellen Miteinanders. Nachbarschaftliche Solidarität ist Teil des sozialen Kapitals einer Gesellschaft.

Das feingliedrige, von Menschen gewobene Netz, hält Belastungen aus. Ein normales Maß an Wegzug und Zuzug wird aufgefangen und integriert. Problematisch wird es allerdings, wenn die Segregation, wie der Fachbegriff für die Verschiedenheit von Wohnquartieren lautet, ruppig und unvermittelt geschieht. Vor allem dann, wenn die Entwicklung zu einer immer deutlicheren Unterscheidung der Lebenschancen, der Krankheits- oder Lebenserwartung führt – also der Gleichheitsgrundsatz grob verletzt wird.

Führt Gentrifizierung – also die Auflösung stabiler städtischer Milieus – zu einer solchen Entwicklung? Im Mai 2018 veröffentlichten der Wissenschaftler Marcel Helbig und die Wissenschaftlerin Stefanie Jähnen am Wissenschaftszentrum Berlin (WZB) ein Diskussionspapier mit der Überschrift: „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer

Städte?“ Sie untersuchten die Entwicklung von 74 Städten in Deutschland. Gemessen wurde Segregation entlang der Frage, wie viele Menschen aus einem Stadtteil in andere Quartiere ziehen müssten, damit bestimmte Merkmale wie Einkommen, Bildung oder ethnische Herkunft gleichmäßig verteilt wären. Aus der Abweichung wird ein sogenannter Segregationsindex errechnet.

Seit 2005, dem Jahr 1 nach Einführung von Hartz IV, stieg der Index für die Verteilung der Empfänger dieser Leistung stetig an. „Allein zwischen 2005 und 2014 ist es damit durchschnittlich zu einem Anstieg der sozialen Segregation um 10,5 Prozent in den deutschen Städten gekommen“, schreiben die WZB-Forscher. Auch fast 30 Jahren nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten muss der Index eigentlich nach West und Ost wortwörtlich geteilt gelesen werden. In Ostdeutschland lag der Spaltungs-Index bereits 2005 deutlich über dem Westniveau (26,1 : 23,2). Danach wurden in den Ostdeutschen Städten geradezu dramatisch steigende Werte gemessen. Die Spaltung der Städte im Osten legte um 23,4 Prozent zu. In Westdeutschland lag der Anstieg bei nur 8,3 Prozent und erreichte erst den Wert 25,1.

Menschen leben aneinander vorbei

Das Spaltungsranking führen denn auch zwei Städte in Ostdeutschland an: Schwerin und Rostock. Es folgen dicht an dicht Erlangen, Erfurt, Wolfsburg und Potsdam. Während sich in dieser Aufzählung zwei Gemeinden im Westen der Republik befanden, führen – was die Geschwindigkeit der Vertiefung angeht – ausschließlich Städte zwischen Ostsee und Erzgebirge die Tabelle an: Rostock, Schwerin, Potsdam, Halle, Erfurt und Weimar.

Es gibt in dieser Aufstellung sogar Städte, mit zusehends nivellierter Bevölkerung: Offenbach, Fürth und Regensburg. Die positive Entwicklung bestimmt jedoch nicht das Gesamtbild. Den beiden Forschern fiel auf, dass insbesondere Jugendliche aus armen Familien in zusehends geschlossenen Milieus aufwachsen. In Rostock und Schwerin müsste theoretisch jeder zweite Jugendliche aus einer Familie mit Hartz-IV-Bezug umziehen, sodass Kinder armer Familien gleichmäßig über die Quartiere verteilt wären.

Das gilt keineswegs für alle Städte. Jedoch ist die Zahl der Orte, an denen die Spaltung ein kritisches Maß erreicht hat, aus Forschersicht erschreckend. „In den ostdeutschen Städten, Rostock, Halle, Schwerin, Neubrandenburg und Erfurt, aber auch Berlin, Saarbrücken, Kiel, Essen, Dortmund, Bremen und Oberhausen sind soziale Brennpunkte entstanden, in denen die Mehrheit der Kinder arm ist.“ Daraus, so die Autoren weiter, erwachse die

Gefahr sozialer Benachteiligung. „Es fehlen Vorbilder, sowohl im Quartier als auch in der Schule.“ Fazit: „Das Niveau der sozialen Segregation von SGB-II-Empfängern bewegt sich in einigen ostdeutschen Städten mittlerweile auf der Höhe der Armutssegregation in amerikanischen Metropolregionen.“ Was für Deutschland weniger gut erfasst ist: Wie verteilen sich eigentlich die Mitglieder des gehobenen Mittelstandes und der Oberschicht über die Städte?

Die Forscher Marcel Helbig und Stefanie Jähnen werfen die Frage auf: „Wenn im eigenen Umfeld nur wenige Angehörige anderer ethnischer, sozialer und Altersgruppen leben, was bedeutet das dann für das gegenseitige Verständnis?“

Gentrifizierung und Segregation können, müssen aber nicht zwangsläufig zusammenhängen. Stadtforscher Sebastian Schipper erklärte in einem Interview mit dem Deutschlandfunk (2017), wie die Menschen etwa auf die Preistreiberei mit Mieten reagieren: Es gebe auch Menschen, „die in den Wohnungen bleiben, aber eben mehr Geld für die Miete ausgeben müssen und deswegen woanders sparen. Das ist die eine Strategie, mit der man damit umgehen kann. Die andere ist natürlich, klar, irgendwo anders eine günstige Wohnung zu finden“.

Franziska Schulte aus der Gontermannstraße in Berlin, kennt diese bittere Wahl aus ihrer Nachbarschaft. Der Mieterinitiative, für die sie spricht, war es zwar gelungen, geringere als die vom Eigentümer angepeilten Mietsteigerungen durchzusetzen. „Aber für eine 2,5-Zimmer-Wohnung sind das im Monat noch immer 120 Euro, die nun mehr zu zahlen sind.“ Für viele Bewohner heißt das, dass sie den Gürtel enger schnallen. „Die einen verzichten auf die Ernährung mit Bio-Lebensmitteln, die anderen streichen den Urlaub.“ Wieder andere ziehen früher, als sie das vorgehabt hätten, ins Berliner Umland. „120 Euro mehr im Monat, das sind 1.440 Euro mehr im ganzen Jahr – da“, sagt Schulte, „muss man sich ganz schön strecken, damit es reicht.“ Schließlich lägen die Verdienste vieler der im Block lebenden Alleinerziehenden zwischen 1.400 und 1.600 Euro netto. „Da stehen dann einfach mal zehn Prozent weniger zur Verfügung.“

Andrej Holm berichtet in einem Interview mit der Zeitschrift „Theorie und Praxis der Sozialarbeit“ über vergleichbare Fälle: „Wir sprechen nicht nur von Verdrängungen vom Ort, sondern von einer ganz massiven Einschränkung des Lebensstandards. Da wird bis hin zum Essen oder an den Energie- oder Heizkosten gespart. Es wird bewusst das Sperren der Heizung oder das Abstellen des Stroms in Kauf genommen, um die Wohnung nicht zu verlieren.“



GESCHLOSSENE GESELLSCHAFTEN

Franziska Bader hat die letzten der in Deutschland unerforschten Orte zum Thema ihrer Dissertation gemacht. Die Anthropogeographin hat über Gated Communities geforscht. Geschlossene Gesellschaften, die zu betreten im Grunde zunächst nur deren zahlende Mieter, Haus- oder Wohnungseigentümer das Recht haben. Mal ist es ein Areal frei stehender Häuser von einer Mauer umgeben, mal handelt es sich um ein Mehrparteienhaus. Ihnen allen gemein ist: Zutritt hat nur, wer hier wohnt. Oder als erwünschter Besucher autorisiert wird.

Solche geschlossenen Siedlungen bieten ihren Bewohnern häufig Mehrwerte über das Wohnen hinaus. Beispielsweise Schwimmbäder oder Fitness- und Gemeinschaftsräume, vor allem aber das Versprechen von Sicherheit vor unerwünschten Begegnungen mit der Zufallswelt draußen vor der Tür.

Untersucht hat sie etwa das Hoffjäger Palais in Berlin, eine Gated Community vom Typ Doormen-Wohnen, die Lenbachgärten in München oder die Sophienterrassen in Hamburg. Es handelt sich um Objekte mit Baukosten zwischen 26 und 400 Millionen Euro. Wer hier einzieht, kann vergleichsweise günstig mit einem Quadratmeterpreis von 2500 Euro davonkommen. Dieser Preis wurde bei den Prenzlauer Gärten aufgerufen. Beim The Seven in München hingegen waren 15.000 Euro für den Quadratmeter zu überweisen. Es gibt diese Communities inzwischen in allen Größenordnungen. Die Belles Etages beanspruchen 1140 Quadratmeter Stadt, die Allées des Châteaux liegen in einem 15 Hektar großen Park im Norden von Berlin.

Ein Immobilienentwickler hat besonders viel Erfahrung mit dem Bauen von Gated Communities: Die Frankonia Eurobau AG: Ob die Münchener Lenbachgärten, die Sophienterrassen oder die Heinrich Heine Gärten in Düsseldorf, ihnen allen sei gemein, dass es sich um „Lebensräume für anspruchsvolle Menschen“ handle, wie der Prospekt der Frankonia behauptet. Besucher und Bewohner könnten die herausragende Qualität der Wohnungen „oft intuitiv“ spüren. Es gebe keine Finesse, „die nicht bewusst gewählt worden ist“.

Der Doormen oder Concierge der Sophienterrassen sei mehr als nur der Wächter und Verreiber ungebeter Gäste. Er halte „als menschliche Seele (...) mit einer Schar hilfreicher Geister die Nichtigkeiten des Alltags von den Bewohnern fern, schützt ihre Privatsphäre

und gibt ihnen so ein wunderbares Gefühl an geborgener Sicherheit“.

Von den Werbern des Berliner The Charleston wird er im Prospektmaterial als „Fels“ und „Anker“ gefeiert. Eine Erscheinung „wie Mensch gewordenes Wohlgefühl“.

Während sich Franziska Bader stärker mit der Typologie all jener beschäftigte, die am Bau der geschlossenen Wohnanstalten verdienen, hat sich der Architekturhistoriker Dietrich Erben in seinem Aufsatz „Architektur des Frivolen“ auf die Erzählung der Gated Communities fokussiert, die bei den Interessentinnen und Interessenten solcher Objekte die Kaufentscheidung auslösen.

Gated Communities nennt Erben das „gebaute Eingeständnis, dass ein Ausgleich zwischen Arm und Reich, dass eine Integration unterschiedlicher Gesellschaftsschichten nicht mehr erwünscht ist“. Für ihre Bewohner seien diese Gemeinschaften „Generatoren der Nostalgie“. Die Architektur trete Bewohnern und Besuchern als Symbolsystem gegenüber, das „Wunschräume und Wunschzeiten“ aufrufe. Meist würden die Gedanken durch Blicke rückwärts in der Geschichte gelenkt. Zugleich wird eine heile, bürgerliche Gemeinschaft versprochen, in der das Böse lediglich von außen die abgeschlossene Gesellschaft bedroht. Ausgeprägte Ängste und zugleich das Streben nach Sicherheit gehören ohne Zweifel in das Entscheidungssammelsurium, welches zumindest einigermaßen vermögende Menschen hinter bewachte Mauern ziehen lassen. Es sind nur ein paar tausend Menschen, so Bader, die sich in Deutschland in solchen abgeschlossenen Gemeinschaften niedergelassen haben. Aber die Existenz dieser exklusiven Orte sind Ausdruck negativer Segregation, der Bruchlinien durch unsere Städte.

3. NUR GUT GEMEINTE PLACEBOS GEGEN SPEKULANTEN?

Es hat Jahre gedauert, bis vor allem die Parteien der Großen Koalitionen akzeptierten, dass in Deutschlands Städten Millionen Wohnungen fehlen. Für die Betroffenen dauert die Untätigkeit oder die Einführung nicht wirksamer Instrumente inzwischen zu lange. Sie haben wie Franziska Schulte und die Mieterinnen und Mieter in der Berliner Gontermannstraße begonnen, sich in Initiativen zu organisieren.

Protest gibt es nicht nur in Berlin. In Münster etwa rebellieren die Mieter eines Blocks, der dem Wohnungsgiganten Vonovia gehört. Ihr Motiv: In Folge einer Sanierung will der Konzern die Mieten um bis zu 40 Prozent in die Höhe treiben. In Potsdam kämpfte 2015 eine Mieterinitiative erfolgreich gegen den Verkauf ihres Hauses in der Sellostraße. Aus der Initiative ging dann eine Gemeinschaft der Mieter hervor, die schließlich ihr Haus selbst erwarben.

Auch in Offenburg regt sich 2018 Widerstand. Wie so oft, wenn Mieter sich zusammenschließen, richtet sich der Protest gegen die Großen im Geschäft: Vonovia, Deutsche Wohnen oder LEG und ihre Praxis, die energetische Gebäudesanierung zum Vorwand für saftige Mieterhöhungen zu nehmen.

Und in Dortmund taten sich 2018 Mieter zusammen, weil die Wohnungsgesellschaft LEG ihre Briefe und Bitten unbeantwortet ließ. Ob Schimmel an den Wänden, unklare Nebenkostenabrechnungen oder Härtefälle – der Vermieter, der auf die monatliche Zahlung der Miete pocht, war für klärende Gespräche nicht zu haben.

Als Deutschland für „fertig gebaut“ gehalten wurde, etwa zu Beginn des Jahrhunderts, schlossen SPD und Grünen einen Koalitionsvertrag. Auf fast 90 Seiten ging es 2002 um Arbeit, Gesundheitsreform und Wirtschaftspolitik. Für die Wohnungspolitik reichten eineinhalb Seiten. Innenstädte, die vielfach seither weiter verödet sind, sollten belebt werden. Es schien zu reichen, Konversionsflächen und Brachen für den Wohnungsbau zu nutzen, eine Qualitätsoffensive für Baukultur zu starten und Feigenblatt-Projekte, wie das Programm „Soziale Stadt“ aufzulegen. Es sollte über die wohnungspolitische Enthaltensamkeit hinwegtäuschen, angeblich um die Arbeit in Brennpunkt-Vierteln besser „mit arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen besser zu vernetzen“.

Als zehn Jahre später die Wohnungsnot die Diskussion in den Städten prägte, begründeten CDU, CSU und SPD die zweite Große Koalition nach 2005. Der Aufgabenkatalog war nun schon auf mehr als 130 Seiten angewachsen. Inzwischen waren bezahlbare Mieten Thema. Und die Koalitionäre verwiesen auf etwas, was ohnehin schon festgeschrieben war: Der soziale Wohnungsbau solle bis

Ende 2019 mit jährlich 518 Millionen Euro gefördert werden.

Gegen den Mietwahn beschlossen die Koalitionspartner die Einführung einer Mietpreisbremse. Energieeffizientes Bauen, dessen Auswirkungen auf die Miete immer mehr Mieter gegen ihre Vermieter aufbrachte, sollte ungeachtet dieser Konflikte gefördert werden.

Wirkungslose Programme, stumpfe Waffen, aus der Luft gegriffene Zahlen

Im Vertrag der dritten Großen Koalition seit 2005 reichten dann schon 170 Seiten nicht mehr, um den Aufgabenkatalog aufzuschreiben, den CDU, CSU und SPD sich vorgenommen hatten. Am Beginn des Wohnungskapitels steht die markige Aussage, die drei Parteien wollten erreichen, dass „1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden“. Selbst in Fachkreisen wird angenommen, dass dies bis Ende der Legislaturperiode 2021 geschehen soll. Diese Zahl ist jedoch nach den weiterhin bescheidenen Zahlen fertig gestellter Wohnungen mehr als unrealistisch. Die Aussage stimmt schlicht nicht. Die Jahreszahl 2021 oder ein anderes Datum ist schlicht nicht im Text enthalten. Wichtige Themen, wie die Mobilisierung von Bauland und die Bodenpolitik der Zukunft wurden zur Beantwortung in eine Enquête-Kommission verschoben. „Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden“, heißt es in dem Papier, welches in seiner Überschrift unter anderem eine „neue Dynamik für Deutschland“ und einen „neuen Zusammenhalt für unser Land“ verspricht. Wussten die Unterhändler nicht, dass der soziale Wohnungsbau ein Niveau erreicht hat, dass nur ein Bruchteil derer, die einen Wohnberechtigungsschein bekommen könnten, eine Wohnung bekommen würde? War den Autoren nicht bekannt, dass Jahr für Jahr doppelt so viele Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, wie neu gebaut werden?

In die Amtszeit der jetzigen Regierung wäre fast das Ende der Beteiligung des Bundes aus dem Wohnungsbau gefallen. 2019 sollte es soweit sein. Weshalb das Heimatministerium, das zugleich auch Bauministerium ist, 2018 den Ländern noch einmal 1,52 Milliarden Euro überweisen sollte.

Das war den späteren Koalitionären bei ihren Verhandlungen um die Jahreswende 2017/2018 nicht geheuer. Auch die Länder wollten mit der Last des sozialen Wohnungsbaus nicht allein gelassen werden. Also schrieben die Autoren in den Koalitionsvertrag, der Bund auch über 2019 hinaus mit den Ländern „Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen“.

Dazu musste das Grundgesetz geändert werden, was nach einigem Rucken auch Ende Februar 2019 gelang. Auf jeden Fall würde der Bund 2020 und



FÖDERALISMUS UND SOZIALER WOHNUNGSBAU

In den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts begannen die Präsidenten der Landtage eine Diskussion über die Frage, wie die Zukunft des Verhältnisses für Bund und Länder aussehen werde. Der Bund war in ihren Augen an zu vielen Aufgaben der Länder beteiligt, dass deren Gestaltungsspielraum im Grunde auf die Bildungspolitik beschränkt war. Und auch das war und ist umstritten.

Aus der Verflechtung von Bund- und Länderaufgaben gab es umgekehrt eine enorme Reibungsfläche zwischen Bund und Ländern bei der Gesetzgebung. Oft wurden die Deals Nachts im Vermittlungsausschuss zwischen Bundestag und Bundesrat getroffen. Häufig, wie kritisiert wird, in Unkenntnis der Sachlage. Die Ebenen zu entflechten lag demnach genauso im Interesse von Bund und Ländern. Der erste Anlauf scheiterte 2004. Das zweite rot-grüne Kabinett war vorzeitig am Ende. Und Union und FDP hatten orchestriert von Verbänden der Wirtschaft und der Arbeitgeber auf Fundamentalopposition geschaltet. Erst die erste große Koalition im neuen Jahrhundert führte zur Wiederaufnahme der Verhandlungen – diesmal waren SPD, CDU und CSU Partner. Also ging alles sehr schnell.

Die Bildungspolitik ging weitgehend an die Länder. Der Bund sollte sich nach 2019 aus seinem Beitrag zum sozialen Wohnungsbau ganz zurückziehen. Der galt ohnehin als Auslaufmodell, um den jedes Bundesland sich selbst kümmern konnte.

15 Jahre später, Ende Februar 2019, wurden sowohl die Alleinzuständigkeit der Länder für

die Bildungspolitik als auch den Sozialen Wohnungsbau rückgängig gemacht. Begründung: Für beides fehlt es in vielen Ländern an Geld, die Gleichmäßigkeit der Lebensverhältnisse ist gefährdet. Allerdings sind die Felder nun aus Sicht der Länder „besser“ geregelt. Sie brauchen die Bundesmittel nicht pari-pari mit eigenen Mitteln aufstocken. Und: Der Bund darf keine eigenen Erhebungen bei den Behörden der Länder über den Verbleib der Bundesförderung anstellen. Bundesfinanzminister und die Haushälter des Bundestages müssen sich mit den von den Ländern übersandten Unterlagen begnügen.

Bund plant erneut Rückzug aus Wohnungs- und Städtebau

In 2019 erhalten die Länder über Anteile am Umsatzsteueraufkommen noch einmal 3,1 Milliarden Euro „Entflechtungsmittel“. Von 2020 will der Bund wieder Zuschüsse bezahlen – also selbst investieren. Die mittelfristige Finanzplanung 2018 bis 2022 zeigt, dass der Bund 2020 und im Folgejahr das Niveau von mehr als drei Milliarden Euro halten will. 2022 scheint sich für die Haushälter das Thema sozialer Wohnungsbau und Städtebau allmählich wieder zu erledigen. In der Planung sind für 2022 nur noch Mittel von 2,3 Milliarden Euro vorgesehen.

Das entspricht – die Teuerung weggelassen – dem Niveau, welches der Bund 2017 tatsächlich zur Verfügung stellte: 2,4 Milliarden Euro. davon nur 1 Milliarde für den sozialen Wohnungsbau. Ein Betrag, der vorne und hinten nicht reichte, um dem Sozialen Wohnungsbau aufzuhelfen.

2021 „mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen“. Inzwischen ist das Grundgesetz geändert und der Weg für die Fortführung der Unterstützung frei und 2020 und 2021 gibt es sogar mehr Geld

Beschlossen wurde, die Mietpreisbremse nachzuschärfen und es Vermietern zu erschweren, Sanierungen zum Anlass zu nehmen, Mieter mit unbezahlbaren Mieterhöhungen zu überziehen. Der Punkt ging an die SPD. CDU und CSU setzten dafür das Baukindergeld durch. Zehn Jahre lang sollten Eltern pro Kind einen Zuschuss von 1200 Euro erhalten (Bundesetat 2018: 263 Millionen Euro). Fällig

werden sollte der Zuschuss bezahlt vom Steuerzahler bei „Ersterwerb von Neubau oder Bestand“.

Der Vertrag listet einige konkrete Vorschläge auf, wie Bauland mobilisiert und die energetische Gebäudesanierung intelligenter abgerechnet werden soll, als Haus für Haus und damit sehr teuer für die Mieter. (Siehe „Die Parteien stellen sich der Misere“)

Stadtsoziologe Andrej Holm hat im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung untersucht, wer von verschiedenen „wohnungspolitischen Maßnahmen“ profitiert. Im Mittelpunkt der Untersuchung der Forschungsgruppe von Andrej Holm, Stephan Juncker und Kevin Neitzel stehen das Wohngeld (Bun-

deset 2018: 540 Millionen Euro, ergänzt um Landesmittel), die Wohnraumförderung sowie die Mietpreisbremse. Das Trio hat dafür Daten aus 77 deutschen Großstädten erhoben und ausgewertet. Ihre Bilanz der gegenwärtigen Wohnungspolitik fällt vernichtend aus:

- **Wohngeld:** Lediglich 1,2 Prozent der Haushalte in den Großstädten beziehen diese Sozialleistung. Viele Mieter, die Wohngeld beantragen könnten, können dies nicht, da sie soziale Transfers beziehen. Damit sind sie vom Unterstützungssystem ausgeschlossen. Unter allen Sozialleistungen, die Mieter beziehen, erreicht das Wohngeld lediglich 13 Prozent. Schlimmer noch: Das Wohngeld entfaltet kaum Wirkung. Im Durchschnitt beseitigt es keine wirtschaftliche Überforderung von Mietern, mindert sie nur. „Die mittlere Mietbelastung der Haushalte nach Wohngeldzahlung liegt bei weit über 40 Prozent des Einkommens.“ Und damit absolut über dem Level, was als „leistbare Miete“ definiert haben. Holm und Kollegen argwöhnen: „Wohngeldzahlungen fließen (...) über die Mietzahlungen an die Vermieterinnen und Vermieter und haben letztendlich den Charakter einer Wirtschaftsförderung ohne soziale Gegenleistung.“ So wird die Zahl derer, die Wohngeld erhalten immer weniger: Obwohl der Immobilienmarkt extrem angespannt ist, ging ihre Zahl 2017 gegenüber 2016 um 6,2 Prozent zurück.
- **Förderprogramme:** Weil der „Soziale Wohnungsbau“ zur Ländersache erklärt wurde, entwickelt sich die Förderlandschaft nach Bundesländern auseinander. Der durchschnittliche Mietpreis im geförderten Wohnungsbau lag nach Auswertung der drei Forscher bei 6,07 Euro. Dort wo die Not am größten ist, bleiben „die Mieten (...) überwiegend zu teuer“. Zwar könnte der soziale Wohnungsbau für Entspannung auf dem Markt sorgen – die Größenordnung, in der miet- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet werden, ist zu gering. Holm und Kollegen rechnen vor: „In den zehn bevölkerungsreichsten Städten standen 2014 weniger als 5000 geförderte Neubauwohnungen einer Versorgungslücke für 880.000 Haushalten mit geringen Einkommen gegenüber.“ Aus Sicht von Peter Bofinger sticht unter den Landesprogrammen das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz aus dem Jahr 2007 hervor. Mit ihm könnten „Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte weitgehend vermieden werden“, heißt es im Gutachten des Sachverständigenrates. Es zeichne sich durch einen nach Einkommen und Größe der Familien gestaffelten Mietzuschuss aus. So liege die Obergrenze der Förderung mit einer Familie mit zwei Kindern bei 5400 Euro. Diese Förderung wirkt der Bildung sozialer Brennpunkte entgegen und orientiert sich am

Leuchtturm demokratischer und sozialer Stadtentwicklung, der Stadt Wien. Dort, so das Gutachten der Sachverständigen, sei die Einkommensgrenze ebenfalls sehr hoch angesetzt.

„Rund 75 Prozent der Haushalte bekommen die Möglichkeit eines Zugangs zu einer geförderten Wohnung.“ Wobei Menschen mit steigenden Einkommen auch eine höhere – aber immer noch erschwingliche – Miete bezahlen müssen als Geringverdiener.

- **Mietpreisbremse:** Von ihr, schreiben Holm und Kollegen, profitieren „Haushalte mit durchschnittlichen und überdurchschnittlichen Einkommen“. Wer wenig verdient und demzufolge auch nur günstige Wohnungen mieten kann, hat wenig von der Bremse am Wohnungsmarkt. „Auf die Versorgungslage von Haushalten mit geringen Einkommen und unterhalb der Armutsgrenze hingegen hat die Mietpreisbremse keinen Einfluss.“ Sie haben auch seit der Einführung des Instruments „keine Chance auf eine leistbare Wohnung“. Es gibt sie schlicht nicht.

- **Baukindergeld:** Mit dem Baukindergeld sollte es Familien ermöglicht werden, sich Wohnungseigentum anzuschaffen, von der Last der Miete zu befreien und die alte Wohnung frei zu machen. So sollte es gelingen, das Angebot an Immobilien auszuweiten. Mit den 263 Millionen Euro, die dafür im Bundesetat 2018 angesetzt waren, ist genau das ist nicht passiert. Das Programm, erst im Sommer eingeführt, war ein Renner. Doch fast 90 Prozent der Anträge wurden für den Kauf bestehender Häuser oder Wohnungen gestellt. Das ergab eine Anfrage an die Bundesregierung, gestellt von Carmen Lay, Sprecherin der Linken für Wohnungsbaupolitik. „Die Mittel werden fleißig abgefragt“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Aber es werden kaum neue Wohnungen gebaut. „Das Geld fließt in den Bestand, Mieter kaufen fertige Wohnungen. Das bringt Null Entspannung. Das Gesetz“, so Ropertz, „ist ein totaler Rohrkrepierer“.

„Alle Versuche, die Fehlentwicklungen des Marktes wegeregulieren zu wollen, wenn sie schon eingetreten sind, können nicht funktionieren“, sagt Andrej Holm. Sie seien kostspielig, bürokratisch und führen erneut zu Effekten, die nicht beabsichtigt waren – oder, wie am Beispiel Baukindergeld offenkundig – gar keinen Effekt haben.

Was hilft diese Erkenntnis? Holm meint: „Wohnungsbau, den sich die Menschen leisten können, beginnt bei der Frage, wie Bund, Länder und Gemeinden mit ihrem Grund und Boden umgehen, auf dem gebaut werden könnte. Weiter hängt die Miete von der Art und Weise des Bauens ab. Es müsse geklärt werden, wer mit welchem Konzept den Zuschlag bekommt und bauen darf? Kommunen und ihre Kämmerer sollten bei Grundstücksverkäufen



DIE PARTEIEN STELLEN SICH DER MISERE

Das Thema Wohnen hat alle im Bundestag vertretenen Parteien erreicht. Gemessen an der Not, die sich in nicht einmal einem Jahrzehnt aufgebaut hat, ist einiges geschehen. Der Gesetzgeber war zu einer ganzen Reihe an Innovationen bereit. Die beiden großen Koalitionen haben die Mietpreislöscher eingeführt und inzwischen nachgeschärft. Die Einführung des Baukindergeldes wurde beschlossen. Ende Februar 2019 wurde sogar ein Teil der Föderalismusreform rückgängig gemacht, weil die Länder eingesehen haben, dass sie die Not der Städte ohne Hilfe des Bundes nicht lindern oder beheben können. Ehrgeizige Ziele wurden vereinbart. So soll die Bautätigkeit auf 350.000 Wohnungen angeschoben werden. 1,5 Millionen Wohnungen müssten dringend gebaut werden, ist jetzt sogar Regierungslinie.

Die Aktivitäten zeigen, dass eine große Koalition durchaus zu Handeln in der Lage ist. Von alleine oder etwa im Bündnis mit der FDP hätten die Mitglieder der CDU/CSU-Bundestagsfraktion kaum für die Einführung einer Mietpreislöscher gestimmt. Umgekehrt wäre die SPD wohl kaum bereit gewesen, dem Baukindergeld zuzustimmen – zu offensichtlich zeichnete sich schon im Vorfeld des Entwurfes ab, dass der staatliche Zuschuss die gewünschte Entlastung auf dem Markt nicht bringen würde.

Andererseits ist inzwischen ebenso klar, dass Mietpreislöscher und Milieuschutzgebiete bestenfalls mäßigen Erfolg auf die soziale Schieflage in den Städten entfaltet haben.

Und die Zahl der fertiggestellten Wohnungen? Bleibt noch immer weit hinter der Kampfansage gegen die Wohnungsnot zurück. Von einem Aufschwung beim Sozialen Wohnungsbau kann überhaupt keine Rede sein.

Also war alles nur hilfloser Aktionismus? Der Soziologe Holm sagt: „Man kann einen Markt, der völlig falsch läuft, nicht von seinen falschen Ergebnissen her ordnen.“ Zumal Fehlentwicklungen im Wohnungsbau in Beton gegossen sind. Boden, einmal bebaut, ist bebaut. Abriss ist teuer. Einmal an Private verkauftes Eigentum ist verkauft. Das sieht auch Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund so, Stefan Körzell vom DGB und viele andere. Deutschland ist nicht fertig gebaut, das moderne Deutschland könnte seine Zukunft vor sich haben. Es gibt sie noch die ausufernden Flächen ehemals öffentlicher

Unternehmen in oder am Rande von Städten. Es gibt auch sie noch: Familien mit kleinen und mittleren Einkommen sowie Singles, die von der Rente oder vom Job als Verkäuferin über die Runden kommen müssen. Damit sie bezahlbare vier Wände finden, muss es zunächst günstiges Bauland geben. Und dann Investoren mit sozialen Ideen für das Wohnen in der Stadt.

Union handelt auf Sicht

Die CDU hängt mit ihrer Wohnungspolitik an der Eigenheimförderung fest. Deren jüngste Variante, das Baukindergeld, wurde im Sommer mit den Stimmen der Großen Koalition beschlossen. Danach ging es Schlag auf Schlag. Die Große Koalition setzte im September durch, dass die Umlage von Modernisierungskosten auf acht Prozent werden müssen, dass Kleinvermieter von Bürokratie entlastet und die Abschreibungsmöglichkeiten für die Immobilienwirtschaft verbessert werden. Ein „insgesamt ausgewogenes Konzept“, erklärte nach Verabschiedung die Fraktion per Pressemitteilung.

Der bislang letzte programmatische Beschluss zur Wohnungspolitik der CDU ist ihre Hamburger Erklärung von 2015. Darin gab die CDU ein Bekenntnis zur Mietpreislöscher ab und empfahl den Kommunen, sie mögen von Wohnungseigentümern Belegrechte zwecks Unterbringung einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürgern erwerben. Die Leitfragen für ein neues Grundsatzprogramm der CDU enthalten ein eigenständiges Kapitel.

Das bayerische System der Wohnbauförderung, das auch Durchschnittsverdienern Zugang zu geförderten Wohnungen eröffnet, erhält vom einstigen Sachverständigen Peter Bofinger die Auszeichnung „sehr gut“. Das kann sich die CSU auf die Habenseite schreiben. Der Partei hängt jedoch der Verkauf der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft an den Fondsanbieter Patrizia Alternative Investments nach, den der heutige Ministerpräsident Markus Söder zu verantworten hatte. 30.000 Wohnungen in zentralen Lagen gingen an Investoren. Und die drehten bei ihren Münchner Mietern – so der Vorwurf des Mieterbundes – sogleich die Preisschraube an.

SPD macht was geht und will mehr

Die SPD hat von Anbeginn an ein gespanntes Verhältnis zur dritten Großen Koalition in zwei Jahrzehnten. Die Innovationen des Bundes in

der Wohnungspolitik gehen auf ihr Konto. Es war Sozialdemokraten, die gefordert hatten, dass Bund und Länder über 2019 hinaus im Sozialen Wohnungsbau kooperieren müssten. Die entsprechende Erhöhung der Mittel um eine halbe Milliarde Euro ging auf ihr Konto – auch wenn es nun der Heimat- und Bauminister Horst Seehofer für sich verbucht.

Auf Drängen der SPD wurde der Bundesanstalt für Liegenschaften der Weg geebnet, Grundstücke zwecks Wohnungsbau an Länder und Kommunen verbilligt abgeben zu können.

Bundesjustizministerin Katharina Barley hat sich dafür stark gemacht, dass Mietrecht Mieter besser vor Wucherei und überzogenen Sanierungsumlagen schützt. Vermieter werden zu mehr Transparenz gezwungen, damit die Mietpreisbremse energischer als bislang greifen kann.

Damit ist die Arbeit der Koalition an dem Thema aus Sicht der SPD nicht beendet. Als Nächstes werde die Praxis der Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen eingeschränkt, die Grundlagen zur Mobilisierung von Bauland geschaffen und das Wohngeld reformiert.

Der Beschluss des außerordentlichen SPD-Parteitag in Wiesbaden (April 2018) geht nicht weit über die Programmpunkte hinaus, welche die Partei mit den Unionsparteien im Koalitionsvertrag ausgehandelt hatte.

AfD: Blank von Sachverstand

Deutlicher unterscheiden sich die Programme und Überlegungen der Parteien, die im Bundestag in der Opposition sind. Oppositionszeit kann dabei helfen, Positionen zu finden.

Das Wort kann ist in diesem Zusammenhang wichtig. Denn eine Partei und ihre Bundestagsfraktion haben auffallend wenig zu bieten: Die AfD. Die letzte Meldung auf der Homepage der Deutschnationalen im Bundestag stammt von 1. Oktober 2018. Der Abgeordnete Jürgen Pohl hängt sich per Pressemitteilung ungebeten an den alternativen Wohnungsgipfel von DGB, Mieterbund, VdK und anderen. In seiner Meldung stellt er wenig überraschend fest, dass in Deutschland bis zu 400.000 Wohnungen fehlen. Inhalte? Fehlanzeige. Der Abgeordnete Marc Bernhard hält die Grunderwerbssteuer und nicht die Entwicklung der Boden- oder Baupreise für den entscheidenden Grund, weshalb Familien sich die eigenen vier Wände nicht mehr leisten können.

Unter dem Menüpunkt „Programm“ finden sich auf der Seite der AfD noch folgende Punkte: Die

Mietpreisbremse lehnt die Partei als staatlichen Dirigismus ab, sie fordert die Ausweisung neuer Baugebiete und die Abschaffung unnötiger Vorschriften etwa zur Wärmedämmung. Die Aussagen bleiben unbestimmt. Es wird nicht deutlich, wie die Deutschnationalen die Wohnungsnot in den Städten beheben wollen.

FDP gegen Mietpreisbremse

Auch die FDP lehnt die Mietpreisbremse ab. Der bau- und wohnungspolitische Sprecher der Bundestagsfraktion, Daniel Föst, rechnet vor, dass der Bau von 1,5 Millionen Wohnungen, wie die Koalition es anstrebe, 200 Milliarden Euro an Kosten verursachen würde – Grund und Boden nicht mitgerechnet. Die Mietpreisbremse stelle jedoch eine „Kampfansage an Vermieter und Wohnungsunternehmen“. Sie verhindere geradezu, dass gebaut wird. Wie es gehen könnte, listet Föst in einem 10-Punkte-Plan auf. An erster Stelle fordert die FDP Unterstützung für die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland durch die Aktivierung von Flächen. Forderung 2: Ein Evergreen der Baupolitik: Städte sollten „nachverdichtet“ also enger bebaut werden, Dachgeschosse könnten zum Wohnen hergerichtet werden. Weiter: Genehmigungen müssten schneller vonstattengehen, insbesondere durch die Digitalisierung der Verfahren. Es folgen weitere Punkte, die wahrscheinlich in jedem FDP-Programm auftauchen (wie die Zerlegung der Berufsausbildung in kleine Einheiten, um schnell Hilfs- und später vielleicht Fachkräfte für den Arbeitsmarkt zu gewinnen). Bessere Abschreibungsmöglichkeiten und ein Freibetrag bei der Grundsteuer runden den zehnpunkte-Katalog ab, dessen Umsetzung den nötigen Schwung in die Bautätigkeit bringen werde.

Schnittmengen zwischen Grünen und Linken

Zwei Parteien haben ihre Jahre in der Opposition genutzt, um ihr Profil zu schärfen: Bündnis 90/ Die Grünen (Grüne) und Die Linke (Linke). Ihre Programme weisen große Schnittmengen auf. Das liegt wohl daran, dass beide Parteien Zulauf in den Städten haben und die Gerechtigkeitsfrage sich dort nun einmal sehr konkret stellt.

Die Grünen haben 2018 einen Eckpfeiler ihrer Wohnungsbaupolitik beschlossen: Die „Grüne Wohnoffensive“. Im Oktober wurde ein wesentlicher Punkt des Konzeptes, die Idee einer Neuen Gemeinnützigkeit mit einer Studie hinterlegt, die Chris Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik



sowie Lisa Paus, in der Fraktion für die Finanzpolitik zuständig, vorgelegt haben.

Gemeinnützigkeit ist für die Grünen der Schlüssel zu preisgünstigem Bauen. Mithilfe eines Investitionsprogramms des Bundes und in Verbindung mit Fördergeldern der Länder Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften oder auch Einzelpersonen zum Bauen angeregt werden. Und zwar vorrangig zur Errichtung von Sozialwohnungen und anderer Bleiben mit „leistbaren Mieten“.

Ähnlich wie im gleichnamigen Modell von Andrej Holm und Kollegen, soll die Eigenkapitalverzinsung auf 3,5 Prozent per anno gedeckelt werden. Was darüber hinaus an Gewinn anfallt, muss nach dem grünen Plan reinvestiert werden. Weil das Eigenkapital dank der Förderung klein gehalten werden kann, wäre diese Schwelle schnell erreicht. So entstünden sozusagen Wohnungen aus Wohnungen.

Sozialwohnungen sollen künftig nicht mehr nur übergangsweise Sozialwohnungen sein. Für sie sollte gelten: Einmal gefördert, immer gefördert. Die Studie kommt in einer Beispielrechnung zu dem Schluss, dass die Kombination der Programme von Bund und Ländern – je nach Bedürftigkeit der Mieter – in Neuss zu Quadratmetermieten von 4,25 oder 7,42 Euro möglich wären. Die Gemeinnützigkeit hätte laut Studie einen Mengeneffekt: „Es könnten sofort ein Viertel mehr Wohnungen gebaut werden.“ Das wäre bei der derzeit niedrigen Zahl neugebauter Sozialwohnungen ein wichtiger wenn auch nach wie vor bescheidener Impuls.

Weitere Vorschläge der Grünen: Ein Programm Faire Wärme soll energetische Gebäudesanierung mit dem Einsatz von jährlich sieben Milliarden Euro für Mieterinnen und Mieter erträglich machen. Darüber hinaus wollen sie die Maklergebühren auf zwei Prozent des Kaufpreises deckeln, wer den Makler bestellt, soll ihn bezahlen. Dächer wollen auch die Grünen ausbauen, Lücken in den Städten schließen und öffentlicher Grund, insbesondere des Bundes soll verbilligt an Kommunen verkauft werden, um sozialen Wohnungsbau möglich zu machen. Gegebenenfalls sollen Grundstücke per Erbpacht abgegeben werden.

Grüne und Linke verbindet, dass sie beide das Instrument einer Mietpreisbremse für richtig halten – allerdings fordern beide Parteien auch, das System von Ausnahmen zu befreien. Gegenwärtig sei es löchrig wie ein Schweizer Käse. Zu viele Vermieter umgehen die Mietpreisbremse mit billigen Tricks.

Caren Lay, mieterpolitische Sprecherin der Linken-Fraktion im Bundestag will die Mietpreisbremse nicht nur von Ausnahmen befreien, die das Instrument unglaublich machen. Auch die zeitliche Befristung auf 2020 ergebe keinen Sinn – eine wirksame Mietpreisbremse brauche kein Verfallsdatum. Zudem müsse sie in ganz Deutschland greifen. Gegenwärtig komme sie nur in acht Bundesländern zur Anwendung. Und auch dort lediglich in sublokalen „angespannten Wohnungsmärkten“. Per Ende Dezember waren es 313 Gemeinden.

Wie Stefan Körzell vom DGB, Thorsten Schäfer-Gümbel, SPD-Spitzenkandidat der SPD bei der Landtagswahl in Hessen und so viele andere waren die Linken auch auf Feldforschung in Wien. Im Konzept der Linken für ein öffentliches Wohnungsbauprogramm ist das Ziel vorgegeben, nicht einfach 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen, wie es im Koalitionsvertrag heißt, sondern dieselbe Zahl an Neubauwohnungen mit dauerhaft günstigen Mieten. Auch die Linken wollen – nach dem Wiener Vorbild – die zeitliche Befristung der Beleg- oder Sozialbindung streichen. Dafür soll Geld bereitgestellt werden, um jährlich 250.000 Sozialwohnungen – also das Zehnfache des gegenwärtigen Niveaus – zu errichten. Das wäre in etwa die Zahl der 2018 insgesamt fertig gestellten Wohnungen. Außerdem sollen 130.000 Einheiten von kommunalen Wohnungsgesellschaft, Genossenschaften und anderen am Gemeinwohl orientierten Trägern gebaut werden.

Den Wohnungsbestand wollen die Linken Zug um Zug wieder Vergesellschaften. Allerdings nicht auf dem Wege der Enteignung, wie das gerade eine Initiative in Berlin antreibt. In Milieuschutzgebieten sollen Städte „ihr Vorkaufrecht“ nutzen, um sich „die Stadt zurückzukaufen“.

Die zusätzliche Förderung des sozialen und des preiswerten Wohnungsbaus sowie die Auflage eines Rekommunalisierungsfonds soll nach linker Schätzung jährlich zehn Milliarden Euro kosten.

Als eilige Reformen schlagen die Linken vor, die Mietspiegel neu zu regeln, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf höchstens zwei Prozent zu begrenzen und Kommunen zu ermächtigen, in Gebieten unter Milieuschutz auf dem Verordnungsweg Mieten rechtssicher festlegen zu können.

„nicht länger auf den höchsten Preis sondern auf das beste Konzept achten.“

Wie man das beste Konzept findet? Es sei, sagt Holm, „eines, das eine vielfältige Stadt zum Ziel hat. Mit ausreichend Wohnungen und Immobilien, die sich auch ganz normale Arbeitnehmer und Rentner leisten können“, sagt Holm.

4. WIEN ODER: DIE DEMOKRATISCHE STADT IST EINE MÖGLICHKEIT UND KEINE UTOPIE

Der Stadtsoziologen Andrej Holm hat einen Plan, Soziales Wohnen könnte gelingen, wenn man den Gedanken der Gemeinnützigkeit wiederbeleben würde. Da seit der Abschaffung derselben dreißig Jahre vergangen sind, nennt Holm seinen Vorschlag Neue Gemeinnützigkeit. Sein Ziel: „Mieten zwischen vier bis sechs Euro den Quadratmeter.“

Holm ist nicht der Einzige, der sich an Alternativen zur gegenwärtigen Misere sucht. Ob Holms Neue Gemeinnützigkeit oder die Idee eines Bodenfonds, der Baugrund aufkauft, damit darauf Sozialer Wohnungsbau errichtet werden kann oder eine engagierte Liegenschaftspolitik einer Stadt, es gibt viele gute Ansätze und Beispiele, die durch zwei Dinge verbunden sind:

1. Sie setzen nicht darauf, die Ergebnisse von Marktversagen zu korrigieren oder gar mit Subventionen zu befördern.
2. Sie wollen ein wirkungsvolles Gegengewicht zum vermarkteten Wohnungsbau errichten. Wohnen soll sein, was es ist: ein Menschenrecht und im Grunde auch einverwirklichtes Grundrecht.

Niemand – außer die Vertreter der AfD – sind der Meinung, ökologisches und vor allem energetisch zukunftsweisendes Bauen wäre verzichtbar. Im Grunde also geht es um eine Form von nachhaltigem Bauen. Und das Gegenteil zum Prinzip des Marktes ist das der Demokratie.

Deswegen ist es mit Bauen allein auch nicht getan: Städte brauchen Flächen, sonst können sie sich nicht entwickeln. „Als wir noch davon ausgingen, dass Deutschland fertig gebaut ist, planten wir, Hochhäusern die oberen Etagen zu nehmen.“ In luftiger Höhe zu wohnen, galt vor zwanzig Jahren als architektonischer wie stadtplanerischer Missgriff. „Inzwischen“, sagt Michael Groschek vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, „denken wir wieder darüber nach, in die Höhe zu bauen.“ Die Not sei einfach zu groß. Und: „Man kann heute hoch bauen, weil neue Konzepte dies auch zu einer sehr guten Qualität ermöglichen.“ Platte und Wohnsilo waren gestern, sagt Groschek.

„Stadt ist nicht. Sie wird.“

Aber was wird die Stadt der Zukunft sein? Im Memorandum zur Internationalen Bauausstellung 2022 heißt es: „Stadt ist nicht. Sie wird.“ Die Idee, viel Bauen werde schon helfen, um den Notstand in unseren Städten zu beseitigen, ist jedenfalls keine Lösung, sondern gelebte Tonnenideologie.

Wohnungen müssen vor allem für Singles gebaut sein, altersgerecht und müssen zu einem Preis vermietet werden können, den sich Bezieher geringer Einkommen – ob aus Arbeit oder Rente – leisten können.

Anders als in den 60er und 70er Jahren darf der neue Zug in die Städte nicht zum Bau neuer Trabantenstädte führen. Die Zeit, in der sich Architekten und Stadtplaner von der Idee einer funktionalen Stadt, wie sie 1933 in der Charta von Athen entworfen worden war, leiten ließen, sind vorbei. Die Vollendung war die autogerechte Stadt. Heute geht es eher darum, das Leben in der Stadt vom Verkehrskollaps zu befreien.

Auch die Zeit der „unternehmerischen Stadt“ (Sebastian Schipper, 2018) geht nun zu Ende. Städte waren bloße Standorte im Schachspiel der Investoren. Das Geld floß und fließt nach wie vor dahin, wo die Renditen gerade am besten sind. Das marktradikale Experiment, das Recht auf Wohnen durch seine Finanzialisierung einzulösen, ist gescheitert.

Die IBA 2022 in Wien eröffnet eine neue Perspektive. Bewusst setzen die Macher auf eine neue Idee von Stadtentwicklung: „Die IBA_Wien positioniert sich als Gegenstück zu bestehenden Think-Tanks, die den geförderten Wohnbau als wettbewerbsverzerrend sehen“, heißt es im Memorandum ihrer Macher. Weiter werde die IBA 2022 „Grundlagen und Argumente für einen breiten geförderten Wohnbau liefern“. Sie wollen „den sozialen Wohnungsbau, das soziale Quartier als zukunftsfähiges sozialpolitisches Instrument verankern.“ Wien will Standards setzen.

Wien setzt sie im Grunde schon heute. Doch dazu, wie eine engagierte und kluge Bodenpolitik mit Wohnungsbau durch Kommune und Genossenschaften zusammen gehen, später.

Schließlich werden auch hierzulande eine Reihe von Modellen und Ideen diskutiert, die deutlich machen, dass das neue Zeitalter des Wohnungsbaus gekommen ist. Die Themen – grob gegliedert – sind: Die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Städte, der Umgang mit Grund und Boden sowie die Gewinnung von Bauland, die Qualität des Bauens, die energetische Quartierssanierung und – hier kommt dann wieder die Stadt Wien ins Spiel – die Frage, wie man das alles zusammenführt. Die Stadt soll für ihre Bürgerinnen und Bürger ein Ort sein, in dem Gutes Leben und Gute Arbeit zusammenpassen.

Am Anfang allen Bauens steht die Bauland-Frage

Am Anfang allen Bauens steht die Bauland-Frage. In diesem Zusammenhang lohnt sich der Gang in die Archive. Genauer: In das Archiv des Bundesverfassungsgerichtes. In seiner Entscheidung über einen behördlichen versagten Kauf landwirtschaftlicher Fläche urteilte das Bundesverfassungsgericht im Januar 1967 (Bundesverfassungsgericht 1967), der Bundesgerichtshof müsse seine Entscheidung zu Gunsten der Verwaltung überprüfen. Viel wichtiger als die Entscheidung in der Hauptsache jedoch waren die Ausführungen des Ersten Senats zum Umgang mit Grund und Boden: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt viel mehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“

Grund und Boden, so die Richter weiter, sei weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne Weiteres gleichzustellen. Er könne „im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden“.

Eigentum verpflichtet – auch den Staat auf eine soziale Bodenpolitik

Die Richter wurden noch deutlicher: Eigentum verpflichtet nicht nur, „sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“. Die verfassungsgebende Versammlung habe bei der Formulierung dieses Satzes „vor allem die Bodenordnung“ im Blick gehabt, schreibt das Richterergremium. Dieser Satz dürfe keineswegs nur als Mahnung an die Eigentümer verstanden werden, sondern als „Richtschnur für den Gesetzgeber“ bei Regelungen zur Eigentumsfrage „das Wohl der Allgemeinheit zu beachten“. Dann folgt ein Satz von höchster Aktualität: „Es liegt hierin eine Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat.“

Die Karlsruher Entscheidung hatte weit reichende Folgen. Selbst die FDP beschäftigte sich damals intensiv mit der Eigentumsfrage. In den Freiburger Thesen, ihrem 1971 verabschiedeten Grundsatzprogramm, erhielt das Thema Bodeneigentum ein eigenständiges Kapitel. Konsequenterweise lehnten die damaligen Liberalen eine Sozialisierung von Grund und Boden ab. Aber was danach folgt, wäre heute revolutionär: Nicht die Maximierung von Investorenrenditen oder die Sanierung kommunaler Haushalte sollte im Mittelpunkt der Bodenpolitik stehen, sondern die „Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit ausreichendem Wohnraum und

humanerer Städtebau müssen die Hauptziele der Bodenpolitik“ sein.

Weiter forderten die Liberalen danach, dass den Gemeinden eine „angemessene Bodenpolitik“ ermöglicht werden soll. Nur unter dem Gesichtspunkt breiter Vermögensbildung dürften Grundstücke privatisiert werden, die Verfahren zur Enteignung seien zu verbessern. Die Grunderwerbssteuer bekämpfte die FDP schon damals. Dafür aber sollten die Gewinne aus Grundstücksverkäufen der Einkommensteuer unterworfen werden. Dies gilt heute nur beschränkt, wenn Grundstücke innert zehn Jahren nach dem Kauf veräußert werden. Aber das reichte der FDP damals auch noch nicht: Der jährliche Wertzuwachs von unbebautem Bauland sollte als Einkommen betrachtet und zum halben Steuersatz versteuert werden.

Aus heutiger Sicht ist das für FDP-Anhänger ein echter Gruselkatalog. Aber: hier – wie auch in vielen anderen Parteiprogrammen der damaligen Zeit – werden Diskussionen sichtbar, die bis heute anhalten, ohne dass man sich heute ihrer langen Geschichte bewusst wären. Freilich: den progressiven Freiburger Thesen war nur eine kurze Existenz vergönnt. 1977 wurde es durch die marktorientierten Kieler Thesen eingeholt. Die FDP bereitete den Wechsel zurück zur Union vor. Das Ende einer Ära demokratischen und sozialen Aufbruchs neigte sich dem Ende entgegen.

Bodenpolitik ist nun wieder hochaktuell. Zunächst stellt sich allerdings die Frage, wie und wohin Städte noch wachsen sollen. Vielfach haben sie sich bis an die Stadtgrenzen ausgedehnt – die Grünflächen innerhalb der Städte können aus Gründen des Umweltschutzes, der Wahrung des städtischen Kleinklimas und der Naherholung nicht angetastet werden.

Michael Groschek warnt aber auch vor „neuen Stadtmauern“. Damit meint er die Grüngürtel, die manche Städte umgeben und die für unantastbar gehalten werden. Außerdem gebe es in vielen Städten noch ausreichend Boden in Hand des Bundes aus dem Bestand ehemaliger Bundesunternehmen. Bahn, Post und auch Bundeswehr brauchen die Flächen von einst nicht mehr. Viele ihrer verlassenen Grundstücke sind beim Bund gelandet. Allein in Berlin gehören 1000 Liegenschaften dem Bund, 250 werden zu Wohnzwecken genutzt.

Ehemalige Kasernen, Rangier- und Kopfbahnhöfe, aufgelassene Postverteilzentren, städtische Läger, die nicht mehr genutzt werden, alles das könnte noch in Bauland umgewandelt werden, zählt Michael Groschek auf. Entscheidend dafür aber sei, dass der Boden nicht wie in früheren Jahren meistbietend verkauft werde. Im Idealfall, so der Stadtsoziologe Holm, sollten die Flächen, die noch da sind, an die Kommunen verkauft werden, damit diese eine soziale Stadtentwicklung durch gezielte Vergabe von Flächen verbinden könnten.



MEHR PERSONAL FÜR DIE KOMMUNEN - MEHR WOHNUNGEN FÜR DIE BÜRGER?

Seit Deutschland auf Sparkurs ging, fehlen neben immer mehr Schwimmbädern, Bibliotheken und modernen Computerlaboren an den Schulen auch moderne Straßen, Kanäle und Brücken. Justiz und Polizeien sind chronisch überlastet. Investitionen in Asphalt, Beton und Gebäude der öffentlichen Hand wurden versäumt. Der Zustand öffentlicher Gebäude ist oft erschreckend rückständig, durch die Fenster pfeift der Wind. Von der Wand fällt der Putz. Es fehlen auch Sozialwohnungen und preisgünstige vier Wände. Für das Ausbleiben der Modernisierung von Kanälen und Straßen gibt es nun schon seit Jahren eine sehr bequeme Ausrede: Auf den Ämtern fehle das Personal – einmal um selbst planen zu können. Aber es fehlten auch Angestellte und Beamte in der Verwaltung, die Bauvorhaben genehmigen könnten. Wäre ausreichend qualifiziertes Personal in den Ämtern, dann flüchtete es besser auf dem Bau.

Das ist eine mögliche Lesart der Zahlen. Aber: An Baugenehmigungen herrscht überhaupt kein Mangel. 2018 wurde nach Schätzung des Verbandes der Wohnungswirtschaft der Bau von rund 353.000 Einheiten genehmigt. 2017 waren es laut Statistischem Bundesamt etwas mehr als 305.000 und 2016 mehr als 323.000. Doch die die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag mit 235.000 in 2016 und 245.000 Einheiten in 2017 weit hinter der Zahl der Genehmigungen zurück. Im Mai 2018 teilte die Wiesbadener Statistik-Behörde mit: Die Entwicklung habe inzwischen „zu einem Überhang von nunmehr 653.000 genehmigten, noch nicht fertig gestellten Wohnungen“ geführt. Von Genehmigungsstau kann keine Rede sein, sondern einer Investitions- und Baublockade.

Richtig ist dennoch: Die Ämter sind offenkundig unterbesetzt. Tatsächlich wurde zwischen 2006 bis 2015 der „Personalbestand im für Planung und Umsetzung wichtigen Bereich 'Bauen und Wohnen' (inkl. Räumliche Planung und Verkehr) um rund 9200 VZÄ (Vollzeitäquivalente) auf insgesamt 98.0000 gekürzt.“

Die engere Bauverwaltung traf es besonders hart: Sie wurde von gut 40.000 auf nicht einmal mehr 32.000 Stellen zusammen gestaucht. Diese Zahlen stammen aus einem Report der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Jahre 2016.

Die Autoren raten jedoch zur Vorsicht im Umgang

mit den Zahlen. Viele Aufgaben seien von den Kommunen an private Unternehmen ausgelagert worden – die Verwaltungen beschränkten sich mehr und mehr darauf, diese Projekte zu steuern und darauf zu achten, dass nach Gesetz und Recht gearbeitet werde. Es müsse auch nicht zwingend auf den Stand von 2006 zurück gegangen werden. Die Digitalisierung leiste auch einen Beitrag dazu, Verwaltungsaufgaben und Prozesse zu beschleunigen, ohne dass damit ein Qualitätsverlust einhergehe. Das, so die Forscher weiter, setze eine „dauerhafte Qualifizierung“ der öffentlich Beschäftigten voraus.

Kapazitäten am Bau sind ausgelastet

Eher scheint das Problem bei der Bauwirtschaft zu liegen. Die Kapazitäten von Handwerk und Industrie sind hoch ausgelastet. Im November teilte der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) mit: „Die Reichweite der Aufträge hält im Hochbau bei 3,5 Monaten“, im Tiefbau sei sie nur leicht zurück gegangen. Die Auslastung der Geräte lag im Oktober 2018 im Hochbau auf „hohem Niveau“: Bei 75 Prozent. Die Investitionsbereitschaft in der Branche sei hoch, so der ZDB, ein Drittel der dafür vorgesehenen Ausgaben entfielen aus Rationalisierungs- und Erweiterungsinvestitionen.

Die Bauwirtschaft stellt auch wieder ein. 2009 war die Beschäftigung am Bau tief abgerutscht. 2009 waren noch etwas mehr als 700.000 Menschen in den Zweigen des Bauhauptgewerbes beschäftigt. Mitte der 90er Jahre waren es zeitweise über 1,4 Millionen. Der seit sechs Jahre anhaltende Aufschwung hat die Branche wiederbelebt. Peter Hübner, Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie rechnete Anfang Januar damit, dass die Beschäftigung 2019 weiter auf 850.000 Arbeitsplätze steigen werde. Allerdings erreiche die Branche allmählich Grenzen des Wachstums. Hübner: „Die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter in unserer Branche liegt nur noch geringfügig über derjenigen der offenen Stellen.“ Das bedeute: Es werde „immer schwieriger, geeignetes Personal zu finden“.

Der Anstieg der Baupreise weit über dem Niveau der Teuerung deutet darauf hin, dass die Knappheit die Verhandlungsmacht der Unternehmen der Branche gestärkt hat, so dass sie höhere Preise am Markt durchsetzen kann. Im November 2018 lagen sie 4,8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Das Statistische Bundesamt spricht vom stärksten Anstieg der Baupreise seit 2007 – ein Indiz für einen von Knappheit geprägten Markt.

Regierungsbündnis empfiehlt aktive Bodenpolitik

2014 gründete die Bundesregierung ein breit angelegtes „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Darin vertreten: Vertreter von Bund, Länder, Gemeinden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, DGB, IG BAU und der Mieterbund. An erster und zweiter Stelle ihres 10-Punkte-Programms: Es müsse Bauland bereitgestellt werden und Grundstücke der öffentlichen Hand nicht nach dem Preis, sondern den angebotenen Konzepten vergeben werden. Weiter empfahl das Bündnis, Brachen und Lücken in Wohnsiedlungen zu bebauen.

Es gibt nicht sehr viele aber doch eine Reihe von Beispielen, wie Kommunen Bauland an so vergeben können, dass Stadtentwicklung auch sozial gelingen kann. In Münster etwa wird kein Bauland ohne Auflagen ausgewiesen. Wer Wohnungsbau betreiben will, muss 30 Prozent öffentlich geförderte und 30 Prozent öffentlich förderfähige Wohnungen errichten. Werden die Quoten nicht zugesichert, weist die Stadt, die selbst auch Grundstücke aufkauft, auch kein Bauland aus. Damit gelingt es der Stadt, die Baulandpreise vergleichsweise günstig – auf 200 Euro den Quadratmeter zu halten. Am freien Markt sind es mittlerweile 347 Euro.

In Köln wurde das Areal der ehemaligen Clouth Gummiwerke in ein Wohngebiet umgewidmet. In der Stadt am Rhein gilt schon seit 2013, dass bei Wohnungsneubauten 30 Prozent geförderter Wohnungsbau dabei sein muss. Beteiligt werden sollten auf dem 14,4 Hektar großen Grundstück verschiedenste Akteure: Immobilienfirmen, private Investoren, vor allem aber Baugruppen sollten auf Clouth Häuser mit insgesamt 1.000 Wohnungen bauen. Auch 500 Arbeitsplätze sollen auf dem Areal entstehen. Dazu wurden Grundstücke an Baugruppen für 850 Euro je Quadratmeter abgegeben wurden – kommerzielle Bauträger hingegen wurden mit 3.700 bis 5.500 Euro zur Kasse gebeten.

Die Stadt Düsseldorf ist auch aus schierer Not 2013 auf den Zug aufgesprungen. Weder fanden in der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen Einkommensschwache geeignete Wohnungen noch diejenigen, deren Einkommen nur knapp über jener Grenze liegen, die sie von Sozialwohnungsberechtigten und dem wohlhabenden Teil der Gesellschaft trennt. Es falle „insbesondere Haushalten mit mittleren Einkommen schwer, am freien Markt eine bezahlbare und angemessene Wohnung zu finden“, heißt es in einer Übersicht des Bündnisses für Wohnen. Wurden Bauverfahren nach dem Juni 2013 gestartet, mussten 20 bis 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau und zehn bis 20 Prozent „preisgedämpfter Wohnungsbau“ im Paket sein. Immerhin: 2016 waren 4730 „Wohneinheiten im Verfahren“, davon 950 öffentlich gefördert und 950 preisgedämpft – was einer Quadratmetermiete von 9,60 Euro entsprach. Doch von einer Lösung

des Wohnungsproblems ist die Stadt am Rhein weit entfernt.

Unter Deutschlands Kommunen gibt es eine Stadt, die mit ihrer Liegenschaftspolitik nicht erst in Zeiten erneuter Wohnungsnot angefangen hat. Die Rede ist von Ulm an der Donau. In der Studie von Andrej Holm über die fehlenden Wohnungen in deutschen Städten kommt Ulm sehr gut weg: 2720 Wohnungen fehlen hier. Es ist einer der ganz niedrigen Werte einer deutschen Großstadt. Deutlich besser liegen nur Moers und Bottrop – Städte im Strukturwandel – und Wolfsburg.

Ulm – eine Stadt baut vor

Ulm dagegen boomt. Und das hat einen Grund: Die Stadt kann wachsen. Denn Gemeinderat, Bürgermeister und Verwaltung betreiben seit 125 Jahren – seit die Industrie die Menschen in die Städte lockte – eine aktive Baulandpolitik. Sie war von Anfang an darauf ausgelegt, Spekulation mit dem wertvollen Gut Boden zu verhindern. Seit 1889/90 kauft die Stadt systematisch Flächen. „Wichtigste Grundbedingung einer erfolgreichen Baulandstrategie ist, dass in Neubaugebieten nur dann Bebauungspläne ins Verfahren gehen und letztlich rechtskräftig werden, wenn die Stadt alle Grundstücke besitzt“, heißt es in einer Eigendarstellung der Stadt. Und die Stadt besitzt selbst sehr viel Grund und Boden. Und kauft ständig dazu.

Mit Bauland spekulieren ist in Ulm ausgeschlossen. Wer es von der Stadt erwirbt, kann dies lediglich zum Zwecke des Wohnungsbaus tun. Seit 1890 gilt das Ulmer Wiederkaufsrecht: Ehemals stadteigene Grundstücke können nur an die Stadt zurück verkauft werden. Gelöscht wird das Wiederkaufsrecht aus dem Ulmer Grundbuch erst, „wenn der verfolgte Zweck verwirklicht ist, also z. B. ein Wohnhaus zehn Jahre bewohnt war“

Diese straffe Liegenschaftspolitik hält die Preise niedrig und macht deutlich günstigere Mieten als in den Städten der Umgebung.

Nun kann nicht jede Stadt nachholen, was die Schwarmstadt Ulm über 125 Jahre teils auf der Grundlage sehr alter Stiftungen, aufbauen konnte. „Aber vorbildlich ist das schon“, sagt Michael Groschek. Irgendwann müsse man ja beginnen, sagt er mit Blick auf Nachahmer.

Berlin fängt auch an. Die Stadtregierung und ihre Bezirke arbeiten mit dem Land Brandenburg und den um Berlin verstreut liegenden Städten und Dörfern an einem Entwicklungsplan für die aus allen Nähten platzende Großstadt. Die Kabinette beider Länder beschlossen Ende Januar 2019 einen neuen Landesentwicklungsplan. Das gemeinsame Ziel: Berlin braucht eine räumliche Entwicklungsperspektive. Aber auch Potsdam und die Umlandgemeinden wollen nicht einfach Anhängsel der Bundeshauptstadt werden. Die reine Schlafstadt, deren Einwohner morgens in ein fernes Zentrum pendeln,

dort womöglich einkaufen, sich kulturell und gesellig umtreiben und nur zum Schlafen in die Vororte kommen, ist keine Perspektive.

Berlin wächst sternförmig über sich hinaus

Wer heute auf eine Landkarte Berlin in Brandenburg betrachtet, erkennt im Grund ein unregelmäßiges Vieleck, das den Süden Brandenburgs vom Norden wie den Westen vom Ost trennt. Es macht also Sinn, beide Bundesländer zusammenzudenken. Zumal Brandenburg an seinen Rändern Einwohner verliert und der Zuzug aus Berlin ins Umland bereits heute erheblich ist. Die Bundeshauptstadt soll nun entlang der aus der Stadt herausführenden Bahntrassen sternförmig in alle Richtungen wachsen – nur eben auch auf Brandenburger Grund.

Die Verkehrsanbindung ist wichtig, schon jetzt sind zu den Stoßzeiten die nach Berlin führenden Straßen hoffnungslos überfüllt. So wächst die Stadt über ihre Grenzen hinaus. Es besteht die Gefahr, dass die Verdrängungsstrategen in Berlin nun ein Ventil finden, um Mieter, die sich die Mieten nicht mehr leisten können, zu verdrängen.

Im Kern geht es aber genau darum nicht. Das entspräche dem alten Konzept angebundener Trabantenstädte. Es geht vielmehr darum, den Städten und Dörfern im Umland selbst eine Entwicklungsperspektive zu geben. Die Hoffnung: Wer vor die Stadt zieht, kann dort auch Arbeit finden, einkaufen, ein Unternehmen gründen. Daraus könnten lebensfähige Gemeinden entstehen, deren Einwohner überwiegend nicht nach Berlin pendeln.

Das sieht – abstrakt – auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund so. Würden ländliche Räume gestärkt, etwa durch die Anbindung in die nächste Mobilfunknetzgeneration 5G, durch die Dezentralisierung von Behörden und einen enger getakteten, ansprechenden öffentlichen Nahverkehr, könnten Ballungszentren entlastet werden, schreibt der Verband, in dem 11.000 Städte und Gemeinden zusammengeschlossen sind.

Eine Grundlage dafür wären – wie im gemeinsamen Landesentwicklungsplan von Berlin und Brandenburg im großen Stil vorgezeichnet – Kooperationen zwischen Städten und Gemeinden – etwa bei Wohnungsbau. Die Hoffnung des Städte- und Gemeindebundes: Dass die kleineren Gemeinden, die gegenwärtig eher von Leerstand als von Wohnungsnot betroffen sind (siehe Kasten: Landflucht Macht denn nur die Stadtluft frei?), etwas vom Wachstum der Städte abbekommen. Auch der Städte- und Gemeindebund warnt vor ausufernden, trostlosen Schlafstädten ohne inneren Zusammenhang, wie sie New York oder London umgeben.

Co-Working-Spaces auf dem Land?

Um dies zu vermeiden, wäre es nötig, dass die Voro-

orte selbst interessant für Arbeitgeber werden. Alternative: Gemeinden bauen im Umland der großen Zentren Co-Working-Orte auf, in denen all jene, die sonst mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn in die Großstadt zu ihrem Arbeitsplatz pendeln müssten, einen hochmodernen Arbeitsplatz vorfinden. Digitalisierung macht es möglich. Überfüllte Züge, die im Winter Pandemien besten Nährboden bieten, Staus, die Be- und Anwohner nur nerven, hohe Feinstaubwerte – einiges könnte reduziert werden, meint etwa Prognos-Verkehrs- und Mobilitätsexperte Alexander Labinsky (2018).

Im Umgang mit Bauland gibt es aber noch eine ganze Reihe weiterer Vorschläge, die auf dem Tisch liegen. Fünf Jahre nach Wien findet die Leistungsschau des Städtebaus in Stuttgart statt. Einer jener Metropolen, in der 50.000 Wohnungen fehlen, die an der Last der Pendler- und Lieferverkehre erstickt und neue Wege einschlagen muss, um wachsen zu können, ohne kaputt zu gehen. Leiter der Stuttgarter IBA ist Andreas Hofer, ein Architekt aus der Schweiz.

In Zürich hat Hofer für Genossenschaften „Häuser und Neubauquartiere entwickelt, die so lebendig und vielfältig sind wie es der Gesellschaft entspricht“, schreibt die Süddeutsche Zeitung in der Anmoderation zu einem bemerkenswerten Interview mit Hofer. Was der deutsche Städtebau von der Schweiz lernen könne, wird Hofer gefragt. Er antwortet: „Aber es gibt die Erkenntnis, dass, wenn man in einer erfolgreichen Stadt eine Durchmischung haben will, man einen größeren Anteil an Wohnungsbestand braucht, der nicht dem Markt ausgesetzt ist. Alle, die glauben, dass man das durch irgendwelche Anreize oder Liberalisierungen lösen kann, scheitern.“

Hofer bezieht ähnlich klare Position, wie das Bundesverfassungsgericht vor 52 Jahren: „Wenn man den Kapitalismus ernst nimmt, wird er Wohnungsnot produzieren.“ Die Sache sei doch vergleichsweise einfach: Investoren orientieren sich an der Kaufkraft, „die reichsten zehn Prozent können mehr bezahlen als die Ärmsten“.

Er empfiehlt, was in Zürich seit Jahrzehnten gute Praxis sei. Die Stadt schränkt noch radikaler als Ulm die Verfügbarkeit an öffentlichem Grund und Boden ein. Sie verkauft keine Grundstücke mehr. Hofer: „Wer den Boden besitzt, kann bestimmen, was darauf passiert. Das Modell der Erbpacht, bei dem die öffentliche Hand vorschreiben kann, was auf dem Grundstück gebaut wird, ist dabei das einzige, mit dem man langfristig ohne juristische Klimmzüge die Mieten auf dem Kostenniveau halten kann.“

Nach Ablauf der Erbpacht, Hofer geht von 90 Jahren, in Deutschland sind 99 Jahre die Regel, könne neu entschieden werden, was mit dem Grundstück geschieht. Es fällt an den Eigentümer zurück – mit allem was dazu gehört und darauf steht. Hofer weiter: „Man vergesellschaftet Bodenmehrwerte. Das ist einfach klug.“ Hofer will mit der



VON DER GRUNDSTEUER UND IHRER REFORM

Steuerthemen sind Gerechtigkeitsthemen. Wird eine Steuer reformiert, etwa ihre Berechnungsgrundlage verändert oder Steuersätze angepasst, entfacht dies logischerweise einen Wettstreit der Interessenvertreter um die Deutungshoheit. So war dies auch bei der Reform der Grundsteuer. Sie wurde notwendig, weil das Bundesverfassungsgericht 2018 entschieden hatte, die gegenwärtige Bemessung des Wertes von Grundstücken sei überholt. Der Wert von Grund und Boden und damit die Grundlage ihrer Besteuerung zu historischen Einheitswerten ist aus Sicht der Richter nicht mehr verfassungsgemäß.

Drei Modelle standen zur Debatte: Das Kostenwertmodell hätte neben der Fläche auch den von Gutachtern regelmäßig erhobenen Bodenwert sowie die pauschalierten Herstellungskosten eines Gebäudes saldiert. Das wäre die genaueste Erfassung des Vermögens gewesen.

Das Flächenmodell hingegen sollte nur zwei Kategorien von Böden unterscheiden: Wird das Gelände zum Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt? Der Wert des Grundstücks, ob in München oder Bautzen gelegen, wäre mithin egal gewesen.

Dritte Variante: das sogenannte Bodenwertmodell. Es kombiniert zwecks Bemessung der Besteuerung Fläche mit Bodenrichtwert – die tatsächliche Bebauung ist dann irrelevant.

Die Fachleute hatten sich entlang dieser drei Varianten schwer in der Wolle und bekämpften sich wechselseitig mit Vorlesungen und Gastbeiträgen vor und für geneigtes Publikum. Jetzt kam es so: Am 1. Februar 2019 einigten sich die Finanzminister von Bund und Ländern (Bundesfinanzministerium 2019) auf eine gemeinsame Lösung. Künftig soll die Grundsteuer auf Wohngrundstücke auf der Basis von Nettokaltmieten erhoben werden, die aus dem Mikrozensus abgeleitet werden. Häuser, die vor 1948 gebaut wurden, erhalten eine eigene Kategorie. Grund und Boden wiederum wird nach den von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten bewertet.

Kommunen sollen darüber hinaus die Möglichkeit erhalten, neben der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Flächen), B (Wohnungen) noch eine Kategorie C zu erheben. Diese soll bei „baureifen Grundstücken“ zugreifen. In der Regel wird sie höher als die Grundsteuer A oder B sein, um Bauland aus der Spekulationsfalle zu holen und Bauland zu mobilisieren.

IBA Stuttgart Denkanstöße geben, die heute Notleidende Stadt zum Labor machen. Soziales Bauen alleine reicht nicht. Es sei seine Utopie, die „Stadt zum schönsten Spielfeld der Demokratie zu machen“.

Neue Gemeinnützigkeit – ein soziales Unternehmensmodell

Auch Andrej Holm treibt das Thema Erbpacht um. Für die Rosa-Luxemburg-Stiftung hat er mit Sabine Horlitz und Inga Jensen einen Entwurf für eine Neue Gemeinnützigkeit entworfen. Im Kern geht es der Gruppe ähnlich wie Hofer darum, ein Gegengewicht zum Bauen nach Marktgesetzen zu errichten. Dazu will er nicht neue Förderprogramme entwickeln. Sondern „die Verantwortung für eine soziale Wohnungsversorgung auf der Ebene der Unternehmen selbst festzuschreiben“. Durch Entlastungen auf der Steuerseite soll sozialer Wohnungsbau möglich sein – ohne dass von auslaufender Sozialbindung Gefahr für die Mieterinnen und Mieter drohe. Die drei Wissenschaftler haben nachgerechnet. Es kann gelingen, wenn fünf Punkte erfüllt sind:

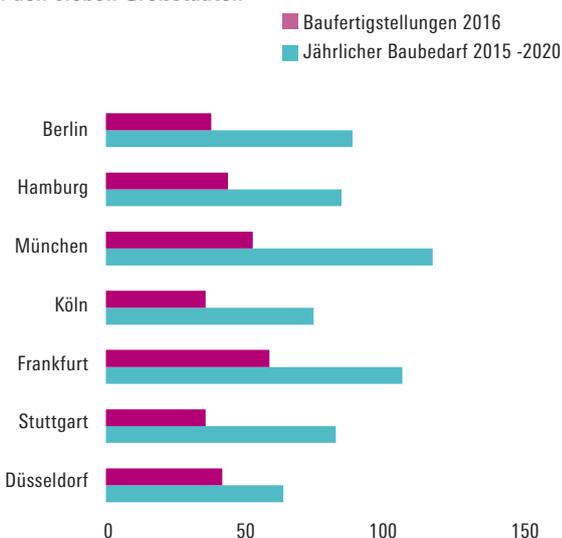
1. Die Unternehmen beschränken sich bei der Verzinsung von Eigenkapital von maximal vier Prozent. Grundlage soll der jeweils gültige Basiszins plus zwei Prozent sein. Derzeit liegt der bei -0,88 Prozent, die aktuelle Verzinsung läge dann bei 1,12 Prozent.
2. Es wird vorrangig und dauerhaft an Haushalte vermietet, die „sich am Markt nicht selbst mit Wohnungen versorgen können“.
3. Die Mieten orientieren sich an den Einkommen. Steigt das Haushaltsnettoeinkommen, dann steigt auch die Miete. Sinkt das Einkommen, wird auch die Miete gesenkt. Als maximale Belastung werden 30 Prozent Miete vom Haushaltsnettoeinkommen gerechnet.
4. Die erwirtschafteten, über die Eigenkapitalverzinsung hinausgehenden Überschüsse werden entsprechend der Ziele der neuen Gemeinnützigkeit reinvestiert.
5. Mieter bekommen eine kollektive Interessenvertretung gegenüber dem Vermieter durch Mieterräte. Sie sollen ein weitgehendes Mitbestimmungsrecht in Fragen von Investitionen in neue Gebäude und Bestand, bei Kündigungen oder dem Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen bekommen.

Dafür, so Holm und Kolleginnen, brauche es nicht einmal zwingend ein neues Bundesgesetz. Unternehmen könnten auch ohne Gemeinnützigkeitsgesetz dazu übergehen, gemeinnützig zu wirtschaften. Unterstützung erhofft sich die Wissenschaftlergruppe dennoch vom Fiskus. Zur Kalkulation wirklich günstiger Mieten zählen die Befreiung von der Gewerbesteuer, von der Körperschaftsteuer und beim Einkauf für Bauten auch von der Mehrwertsteuer. Weiter werben Holm und Kolleginnen

ler Möglichkeiten – Steuerbefreiung gemeinnützigen Bauens, Verzicht auf Kapitalverzinsung und zinsfreies öffentliches Darlehen – eine Quadratmetermiete von 4,98 Euro möglich. Um dann noch die gegenwärtige Zielmiets im Sozialen Wohnungsbau von 4,50 Euro zu erreichen, bräuchte es nach der von Holm und Kollegen propagierten Neuen Gemeinnützigkeit am Ende doch einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 329 Euro je Quadratmeter.

IBA Stuttgart, Zürich und die Erbpacht – Konzepte für die moderne Stadt

Baubedarfe und Baufertigstellungen bei Wohnimmobilien in den sieben Großstädten



Quelle: Sachverständigenrat, 2018

zwecks Neuer Gemeinnützigkeit für einen Verzicht auf die Grundsteuer, da diese an die Mieter durchgereicht würde – was der Intention des Modells zuwiderlaufen würde.

Die kräftigste Entlastung würden Finanzminister, Kämmerer und Haushaltspolitiker der Neuen Gemeinnützigkeit gewähren, wenn der Erwerb von Grundstücken und der Bau von Häusern von der Grunderwerbs- und der Umsatzsteuer befreit würden. So ließen sich die Gesamtkosten von 2700 auf 2260 Euro je Quadratmeter reduzieren. Wenn dann noch Grundstücke für den gemeinnützigen Bau von Sozialwohnungen kostenfrei abgegeben würden, „könnten Aufwendungsmieten von 7,44 Euro je Quadratmeter erreicht werden“.

Bei diesem Verzicht käme das Erbbaumodell ins Spiel. Übergibt der öffentliche Eigentümer ein Grundstück in Erbpacht und verzichtet auf den Erbpachtzins, wirkt sich das positiv auf die Miete aus.

Doch auch eine Quadratmetermiete von 7,44 Euro ist aus Sicht von Andrej Holm für Mieter mit Wohnberechtigungsscheinen noch zu hoch. Ein vollkommener Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung sowie ein zinsfreies Darlehen für könnten die Miete noch einmal um 3,60 Euro je Quadratmeter drücken. So wären bei maximaler Ausschöpfung al-

Neue Formen des Bauens sind keine Erfindung unserer Zeit. Die IBA Wien schließt an 100 Jahre städtischen, sozialen Wohnungsbau an, die IBA Stuttgart nimmt Bezug zur Weißenhofsiedlung auf dem Stuttgarter Killesberg, wo Ende der 20er Jahre die Mitglieder des Deutschen Werkbundes unter Leitung von Mies van der Rohe damals führende Architekten zeigten, was zukunftsweisendes und zugleich soziales Bauen sein kann. Viele Genossenschaften waren in ihrer Entstehungszeit eng verbunden mit der Arbeiterbewegung, mit Organisationen der Angestellten oder Unternehmen. Ihnen allen war gemeinsam, das freie Spiel der Marktkräfte beim Thema Wohnen auszuhebeln – oder in seiner Wirkung einzuschränken.

Ein öffentlicher Bodenfonds gegen die Spekulation

Das deutsche Institut für Urbanistik (difu) und der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) bringen dazu einen eigensinnigen Vorschlag ein, um den Spielraum für Spekulanten zu verengen oder ihn ganz zu unterlaufen. Neben Bekanntem schlagen die beiden Organisationen vor, einen Boden- und Infrastrukturfonds einzurichten.

Während in Ulm die Stadt zu den ganz großen Eigentümern von Grund und Boden zählt, fangen andere Städte nach Jahrzehnten, wenn überhaupt damit wieder an. So fehlt ihnen ein solider Grundstock ebenso wie finanzielle Mittel. Hier soll der Bodenfonds eingreifen. Bund und Länder seien gefordert, einen oder mehrere Fonds einzurichten, die Rolle des Aufkäufer von Grundstücken übernehmen, um sie für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Gezielt könnten Mittel aus der Wohnungs- und Städtebauförderung eingebracht werden, weiter Grundstücke von Land und Bund. So könnte der Grundstock für einen schlagkräftigen Fonds gelegt werden, der in den Städten Flächen aus dem Markt heraus kauft.

Guido Spars, Professor für „Ökonomie des Planens und Bauens“ an der Bergischen Universität Wuppertal, geht einen Schritt weiter. Er empfiehlt Einzahlungen in einen Bodenfonds als Alternative zur Altersvorsorge in Versicherungen und Fonds.

Eine niedrige jedoch sichere Verzinsung mit einer weiterreichenden Garantie wäre aus Spars Sicht eine attraktive Grundlage eines solchen Fonds. Der Fonds, so die Idee, brauche die Grundstücke nicht weiterverkaufen, sondern könne sie auch im Eigentum halten und per Erbpacht vergeben.

Der Fonds sei dann in der Lage, aus regelmäßigen Erbpachtzahlungen und Verkäufen Erlöse zu erzielen, die reinvestiert werden. Wenn ein bis zwei Millionen Anleger im Monat 200 Euro einbringen, könnten, hat Spars errechnet, könnten mit Einbringung von Bund und Ländern schnell 50 bis 100 Milliarden Euro zusammenkommen. Damit ließen sich in Deutschland Flächen in der Größenordnung zweier Großstädte freikaufen.

Genossenschaften – immer noch ein Gegengewicht zum unfreien Markt

Das Ende der Gemeinnützigkeit 1988 bedeutete nicht das Ende genossenschaftlichen Bauens und Wohnens. Noch immer leben fünf Millionen Menschen bei den rund 2000 im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft zusammen geschlossenen Genossenschaften. Genossenschaftliches Wohnen gilt als günstiger als der freie Wohnungsbau. Beträgt die durchschnittliche Kaltmiete in Deutschland etwa 7,69 Euro den Quadratmeter sind es bei Genossenschaften 5,27 Euro. Damit stellen sie nach wie vor ein wichtiges Gegengewicht zum freien Markt dar. In Leipzig etwa stellen Genossenschaften noch 15 Prozent des Wohnraums, in Dresden und Hamburg sind es mehr als 14 Prozent. Über die Jahre waren die Solidargemeinschaften unter den Wohnungsgesellschaften etwas grau und langweilig geworden. Das ändern sie jetzt. War früher Mitgliedschaft in einer Genossenschaft eine Art Entscheidung auf Lebenszeit, bieten sie jetzt mobile Mitgliedschaften an. Wer umzieht, kann seine Anteile sozusagen zu einer Genossenschaft in einer anderen Stadt mitnehmen. Im Angebot sind auch Gästezimmer für Besuche – die oft in Genossenschaftswohnungen nicht recht Platz finden.

Heute treten neben institutionellen Investoren häufig auch Baugruppen auf, zu denen sich Bauherren – häufig unter Federführung von Architekten – zusammenschließen. Dabei nutzen sie zentrale Einrichtungen häufig gemeinsam – etwa Blockheizkraftwerke, Solar- oder Solarthermieanlagen mit denen Häuser geheizt, mit warmem Wasser versorgt und mit Strom beliefert werden. Auch Anschlüsse, ein erheblicher Kostenfaktor beim Bauen, können gemeinsam genutzt werden. Manche Städte fördern solche Zusammenschlüsse, etwa in dem sie Baugrund gezielt günstiger abgeben, wie der Umgang der Stadt Köln mit Baugruppen auf dem Courth-Gelände zeigt.

Wiederkehr der Werkswohnung

Eine Spielart des Wohnungsbaus erlebt ihre regelrechte Wiedergeburt: die Werkswohnung. In den vergangenen Jahrzehnten schien es, als könnten sich Firmen gar nicht schnell genug von ihrem Wohnungsbestand trennen, mit dem sie früher Arbeiter, Angestellte, bisweilen sogar leitende Angestellte angeworben hatten. Jetzt wird wieder gebaut. Die ÜSTRA etwa in Hannover hat rund 2000 Beschäftigte. Der Verkehrsbetrieb hat seinen letzten Neubau einer Werkswohnung vor 40 Jahren abgeschlossen. Jetzt entstehen auf einem ehemaligen Werksgelände 139 neue Wohnungen, jede Fünfte ist eine Sozialwohnung.

Auch die Stadtwerke Köln investieren. Bis 2025 rund 140 Millionen Euro in den Bestand und den Neubau. Köln ist eines der teuren Pflaster der Republik. Kein Wunder, dass 900 der 12.000 Beschäftigten des kommunalen Konzerns bei einer Mitarbeiterbefragung angaben, sie würden auch gerne in den Genuss einer Werkswohnung kommen. Wer bei den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) in Rente geht, kann wohnen bleiben. Die günstigen Werkswohnungen bezeichnet Sophie von Saldern, Personalleiterin der KVB, als Teil der Altersvorsorge. Werkswohnungen sind für viele Formen inzwischen aber mehr als eine Form betrieblicher Sozialpolitik. Auf dem Arbeitsmarkt ist mit dem Angebot einer Werkswohnung sogar ein Stich zu machen. Was noch vor zehn oder zwanzig Jahren als angestaubt und altbacken abgetan worden wäre, entfaltet in einer Zeit explodierender Mieten und Fachkräftemangel ganz neuen Charme.

In einem Interview für die Studie Mitarbeiterwohnen der Stadtentwicklungsforscher von Regiokontext sagt von Saldern: „Wir beginnen gerade damit, auch aktiv auf unsere Wohnungen im Rahmen der Personalsuche hinzuweisen.“ Das Angebot solle gezielt in Stellenangeboten aufgenommen werden. Erfahrungen mit dem Werbeargument Werkswohnung hat man bei der KVB nicht mehr. Man sei also gespannt, so Frau von Saldern, welche Rolle Wohnungen bei der Entscheidung der Bewerber spielten.

Es sind aber nicht nur Stadtwerke und Verkehrsbetriebe, die für ihre oft nicht so hoch bezahlten Beschäftigte wieder Wohnungen bauen. VW, Audi und Bosch versorgen neuerdings auch Mitarbeiter mit Wohnungen in den Städten. Selbst auf dem Land gilt eine Werkswohnung als Argument für Wechsel des Arbeitgebers. Genaue Zahlen gibt es keine. Die Fälle bleiben anekdotisch. Doch der Trend ist nicht zu übersehen.

Die soziale Musterstadt: Wien

Wien hat sich zu einer Art Pilgerstätte für all jene entwickelt, die eine Alternative zum Chaos suchen, das Investoren in unseren Städten angerichtet haben.

Als die Bundesregierung im Oktober 2018 zum Wohngipfel geladen hatte, veröffentlichte die konservative Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) einen äußerst wohlwollenden Bericht über die eigenwillige Stadt, die so vieles anders macht. Wien, schreiben die Autoren nicht ohne Bewunderung, ist die Stadt, in der Mietverträge von einer Generation auf die andere vererbt werden. Die Zeitung berichtet über „schmucke Altbauwohnungen, die seit Generationen von einer Familie bewohnt werden“. Es gebe förmlich Mieterdynastien. Wien wächst, werde bald schon zwei Millionen Einwohner haben. Und weil das so ist, habe die Stadtregierung beschlossen, in den kommenden Jahren an 28 Standorten 3.500 neue Wohnungen zu bauen. Schreibt die FAZ.

Die Präsidentin des Sozialverbandes VdK, Verena Bentele, hat in einem Gastbeitrag für das Handelsblatt aus Anlass des gleichen Wohnungsgipfels ganz andere Zahlen zugrunde gelegt. Wien, schreibt Bentele, baue seit Jahren rund 10.000 Wohnungen pro Jahr. Die Mieten für die begehrten Gemeindewohnungen, zu denen man über Wartelisten kommt, „gehen ab 3,70 Euro pro Quadratmeter los“, für Neubauten liege der Preis im Mittel bei 7,50 Euro.

Was stimmt? Im Geschäftsbericht für das Jahr 2017 listet die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung der Stadt Wien auf, was unter Regie der Stadt Wien gebaut wird. „Aktuell sind Projekte mit insgesamt 18.900 Wohneinheiten in Planung oder Bau, in die Fördermittel der Stadt im Umfang von 733 Millionen Euro fließen.“ Mit der Förderung löse die Stadt Gesamtinvestitionen von 2,1 Milliarden Euro aus. Wien, heißt es im Text weiter beheimate Europas größte Hausverwaltung mit 220.000 Wohnungen und einer halben Million Einwohnern. Die Stadt sei so on der Lage, auf Verände-

rungen im Wohnen, in den Quartieren, schnell und flexibel zu reagieren. Die Zahlen sprechen also eher für die These von Frau Bentele. Und die FAZ? Beschäftigte sich mit einem Ausschnitt des Gemeindewohnungsbaus – der WIGEBa, der Wiener Gemeindewohnungsbaugesellschaft, die laut Geschäftsbericht an 28 Standorten rund 3400 neue Gemeindewohnungen selbst baut – zu einem Quadratmeterpreis von 7,50 Bruttomiete. Die eine Zahl also beschreibt, welche Häuser die Stadt Wien selbst baut – die andere, in wie vielen Projekten sich die Stadt Wien mit einem sehr hohen Anteil an Fördermitteln beteiligt und damit Zugriff auf Miethöhen und Belegung hat.

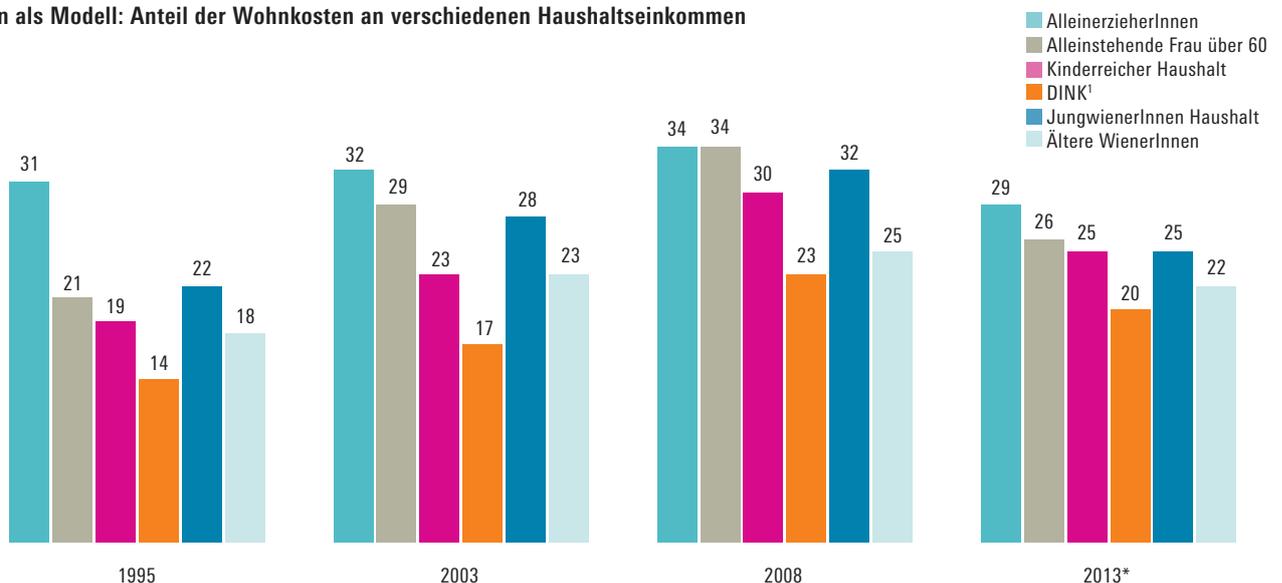
Der von der Gemeinde beeinflusste Wiener Wohnbau war schon vor der IBA Gegenstand sozialwissenschaftlicher Untersuchungen. Umfassend berichtete das sozialwissenschaftliche Institut SORA Ende 2014 über die Entwicklung des öffentlichen Wohnbaus in Wien.

Ergebnis: Wohnen in Wien geht anders als irgendwo in den westlichen Zentren. Während in München oder Berlin Mieterinnen und Mieter inzwischen 50 Prozent ihres Haushaltseinkommens für ihre eigenen vier Wände bezahlen, waren es in Wien 2013 in keiner Gruppe am öffentlichen Wohnungsmarkt mehr als 30 Prozent. Alleinerziehende kamen auf 29 Prozent, Rentnerinnen auf 25 Prozent. Der Rest, kinderreiche Familien, Wiener Neubürger und Zweiverdienerhaushalte sogar weit darunter.

Fazit: Mehr als ein Viertel der Wienerinnen und Wiener bezahlen Mieten, die sich Menschen mit ganz normalen Einkommen leisten können. Obwohl auch im geförderten Wiener Wohnungsbau die Mieten im Mittel zwischen 5,70 und neun Euro kosten.

Entsprechend hoch sind die Wohlfühlwerte der Mieterinnen und Mieter. Die gemessene Zufriedenheit

Wien als Modell: Anteil der Wohnkosten an verschiedenen Haushaltseinkommen



¹ Double Income No Kids

mit der Wohnung pendelte 1995 je nach Haushaltstyp zwischen 50 und 60 Prozent. Lediglich die Rentnergeneration kannte 1995 so einen Zustand wie Unzufriedenheit mit der Wohnung – im Bereich von drei Prozent.

Bis 2013 waren die Wohlfühlwerte deutlich gestiegen: Auf nun 70 bis 80 Prozent. Zählt man jene dazu, die ihre Lage die Note befriedigend gaben kletterte die Zustimmung sogar auf über 90 Prozent. Mit der Umgebung, in denen die Mieterinnen und Mieter zu Hause waren, zeigten sich unabhängig vom Haushaltstyp – alleinerziehend, Rentnerinnen, kinderreiche Familien, DINKs (Double Income No Kids), JungwienerInnen oder angestammte Bevölkerung 2014 mit mehr als 90 Prozent zufrieden. Ein Wert, der sich seit 1995 stetig nach oben entwickelte.

Wien: Bezahlbare Wohnungen im Herzen der Stadt

„Wien ist auch nicht das Paradies“, sagt Ulrich Ropertz vom Mieterbund. Allein der Standard des Wohnens in Wien würde in Deutschland wohl bemängelt werden. Und wer eben nicht in den Genuss einer geförderten Wohnung komme, der zahle das übliche Großstadtniveau. Dennoch ist eine Bewunderung über die Entschlossenheit, wie Wien dem Markt das Wohnen vorenthielt, nicht zu überhören. Und Michael Groschek schwärmt: „In Wien gibt es an den touristischen attraktiven Standorten günstige Wohnungen.“ Das sei das Ergebnis von 100 Jahren engagierter Bodenpolitik. Vom sozialen Wohnungsbau profitieren übrigens ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger Wiens. „75 Prozent der Haushalte in Wien gelten als berechtigt, in einer geförderten Wohnung zu leben.“

Am Anfang der Boden- und Baupolitik stand im Wien der 20er Jahre eine Wohnbausteuer, die Eigentümer von Luxuswohnungen und Eigenheimen enorm belastete. Daraus entstand ein kommunales Immobilienvermögen, stabil wie kaum ein zweites auf der Welt. Der über die Jahre gewachsene Wohnfonds der Stadt stellt Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung und ermöglicht eine aktive Liegenschaftspolitik für die Weiterentwicklung der Stadt, die inzwischen auch an ihre Grenzen stößt. Was immer in Deutschland zur Diskussion steht, in Wien scheint es schon vorhanden.

BAUEN FÜR DIE DEMOKRATISCHE STADT

Es kann freilich nicht gelingen, das auch in Österreich einzigartige „Wiener Modell“ einfach auf die deutschen Verhältnisse zu übertragen. Jede Gemeinde hat ihre Kultur des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung. Eingeschlagene Pfade lassen

sich nicht einfach verlassen. Das darf jedoch nicht schon die Ausrede sein, die Debatte darüber, wie sich unsere Städte entwickeln sollen, für beendet zu erklären. Ganz im Gegenteil: Angesichts der großen Not vieler Menschen in den Städten wegen Preistreiberei und nackter Ausbeutung, Verdrängung und Ausgrenzung gilt das Diktum des Bundesverfassungsgerichtes um so mehr: Grund und Boden sind keine beliebige Handelsware. Der Gesetzgeber – Bund, Länder und Gemeinden – sind aufgefordert, regulierend in den Markt einzugreifen. Sie müssen gemeinsam alles unternehmen, dass jeder Mensch ein Zuhause auf der Höhe unserer Zeit bekommt. Eine Wohnung zu haben ist wie Arbeit ein zentraler Platzanweiser in unserer Gesellschaft. „Wien“ ist vielleicht nicht so einfach nach Heilbronn oder Köln zu übertragen. Aber von Wien können alle lernen, wie das geht mit der Alternative zum Wohnungsbau in der Hand von Konzernen.

Denn Wien zeigt uns, was einmal Teil einer demokratischen Stadtentwicklung auch bei uns war, wovon auch Ansätze immer noch vorhanden sind – oder gerade unter dem Druck der Verhältnisse wieder belebt wird. Die demokratische Stadt war nie Vergangenheit. Vor allem: In der Erwartung der Menschen an den Alltag in ihrer Stadt war sie immer vorhanden. Man glaubte aber, dies ignorieren zu können.

Ein Jahrzehnt lang wurde deswegen auch nur mit halbem Herzen versucht, gegen die Preistreiberei vorzugehen. Man hoffte, mit ungenügenden Bremsen und verwegenen Subventionen ließen sich, die Möglichkeiten zur Erhöhung von Mieten zu begrenzen – oder wenigstens ihre Folgen abzumildern. Inzwischen ist klar: Mietpreisbremse, Quartiersschutz und Baukindergeld haben nicht gereicht. Die Mieten steigen und steigen und steigen. Die Grundstückpreise erreichen ungeahnte Höhen. Eigentumswohnungen und Häuser in Großstädten sind für das Einkommen eines ganz normalen Haushaltes kaum mehr erschwinglich. Und: Es wurde und es wird noch konsequent weiter am Bedarf vorbei gebaut. Statt kleine Wohnungen zu bauen, die sich auch Menschen mit geringen Einkommen und kleinen Renten leisten können, werden vielfach große, aufwändig ausgestattete Wohnungen für Menschen errichtet, die sich Quadratmetermieten von 15 Euro aufwärts leisten können.

Das nährt die Spannungen in unserer Gesellschaft, die es aufgrund der sich öffnenden Schere zwischen Arm und Reich ohnehin gibt. Wer sein Viertel, seinen Kiez, seine Heimat verlassen muss, weil sie oder er sich die eigenen vier Wände nicht mehr leisten kann, fühlt sich zu recht verdrängt, nicht respektiert und schlicht schlecht behandelt. Wer trotzdem bleibt und für das Wohnen so viel bezahlt, dass der Urlaub entfällt oder am Essen und der Kleidung gespart wird, erlebt die Stadt als Zumutung. Stadtviertel, in denen der Zusammenhalt unter Nachbarn nur noch eine Erinnerung ist,

sind nach ihrer „Aufwertung“ durch aktivistische Immobilienkonzerne vielleicht hübsch anzusehen. Ein Ort aber, in dem Menschen verschiedener sozialer Schichten eine gemeinsame Identität entwickeln, sind sie nicht mehr.

Genau das macht das Leben in der Stadt so wertvoll. „Stadtluft“, wie das zu Beginn unserer Städte hieß, „sollte frei machen“. Deswegen muss nun, nachdem offensichtlich ist, dass das Wohnen mächtigen Investoren nicht allein überlassen werden kann, Abhilfe gegen Mietwucher und Verdrängung geschaffen werden. Auf die unwirksame Mietpreisbremse muss der Gesetzgeber nun Spekulationsbremsen folgen lassen.

Hier sind zehn Möglichkeiten, der Preistreiberei Einhalt zu gebieten:

1. Öffentliche Flächen können für sozialen Wohnungsbau in Erbpacht vergeben werden. Das macht sie für Spekulanten vollkommen uninteressant.
2. Bund und Länder sollen ihre ungenutzten Flächen den Städten und Gemeinden überlassen, damit diese sie voranging an Genossenschaften, Baugruppen oder ihre eigenen Wohnungsgesellschaften vergeben. Und zwar auf absehbare Zeit mit der Auflage, vorrangig sozialen Wohnungsbau und leistbare Wohnungen zu errichten.
3. Die Sozialbindung im geförderten Wohnungsbau darf nicht mehr zeitlich befristet sein. Nach der nächsten Reform des sozialen Wohnungsbaus muss gelten: Einmal gefördert ist immer gefördert.
4. Kommunen erwerben wieder selbst Grund und Boden und übernehmen so Stück für Stück die Kontrolle darüber, wer in den Städten was bauen kann. Mit gezielten Auflagen verhindern sie Spekulation mit Bauland und Häusern.
5. Ein weiterer Schritt könnte sein, dass Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn alle Grundstücke der Stadt gehören. Dann ist die Stadt in der Lage, den Boden- wie den Mietpreis zu bestimmen und nicht private Nutznießer.
6. Dabei kann die Einrichtung öffentlicher Bodenfonds helfen, die gezielt Flächen aus dem Markt herauskaufen, um preisgünstigen oder sozialen Wohnungsbau zu schaffen.
7. Eine „Neue Gemeinnützigkeit“ fördert den sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Genossenschaften, kommunale oder sozial ausgerichtete Wohnungsbaufirmen und neue solidarische Formen des Wohnungsbaus.
8. Kommunale Wohnungsfirmen und Genossenschaften kaufen gezielt Wohnungen aus dem Markt zurück.
9. In letzter Konsequenz darf die Enteignung sozialer Vermieter kein Tabu sein. Wer Mieterin-

nen und Mieter in ihrer Existenz gefährdet, muss selbst das Risiko eingehen, in seinem Recht vom Eigentum Gebrauch zu machen, eingeschränkt zu werden. Allerdings muss allen klar sein: Die fälligen Entschädigungen werden teuer.

10. Mitbestimmung ist ein Korrektiv, das sich in der Arbeitswelt bewährt hat. Auch Mieterinnen und Mieter müssen bei Vermietern ab einer bestimmten Zahl von Wohnungen oder vermieteten Quadratmetern die Möglichkeit haben, über grundlegende Entscheidungen rund um die eigenen vier Wände mitzubestimmen. Dabei geht es nicht um eine Konkurrenz zur betrieblichen Mitbestimmung in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft sondern um eine sinnvolle Ergänzung derselben.

Die Ära der Wettbewerbsstadt ist zu Ende. Wir wissen: Der Markt weiß nur, wo viel Geld zu verdienen ist. Von den Bedürfnissen der Menschen in den Städten hat er – von Ausnahmen abgesehen – hat er keine Ahnung. Die Finanzialisierung des Wohnens hat sich ebenso wenig bewährt wie die Idee, Arbeit in leicht handelbare Pakete zu zerlegen. Das Gegenteil von Privat ist die Gesellschaft, das Gegenteil des Marktes ist die Demokratie. Und genau darum geht es: Das Geschehen rund um das Menschenrecht Wohnen wird noch von Fonds und Firmen beherrscht. Es wird Zeit für ein demokratisches Gegengewicht.

Die demokratische Stadt baut sich nicht von alleine. Die beste Stadt, geplant auf einem Reißbrett, würde nie so lebendig, wie Planer sie sich erdenken. Dazu müssen Menschen nicht nur befragt sondern auch politisch mobilisiert werden. Dass das Konzept, den Städtebau Konzernen zu überlassen, seine Zeit gesehen hat, ist dabei eine große Chance. Denn die Zukunft unserer Städte ist nun offen. Jetzt kann es gelingen, der Entwicklung der Heimat von Millionen, eine bessere Richtung zu geben. Die Internationalen Bauausstellungen in Wien und Stuttgart, die sich ausdrücklich als Impulsgeber verstehen, kommt deswegen eine große Bedeutung zu: sie zeigen, wie sie funktionieren kann, diese vielfältige demokratische Stadt.

Um sie durchzusetzen, braucht es gesellschaftliche Mehrheiten. Freiwillig geben Konzerne ihre Macht nicht ab. Wenn sich Mieterinnen und Mieter zusammen mit Gewerkschaften, Genossenschaften, Mieterorganisationen, sozialen Initiativen, Umweltgruppen und den vielen Bewegungen, denen die Zukunft des Wohnens nicht egal ist, zusammen tun, können sie bestimmen, wie die Stadt aussehen soll, in der sie und ihre Kinder in Zukunft wohnen wollen. Wenn dieser Druck da ist, wird die Zeit der halbgarigen Ausreden vorbei sein. Dann werden auch die notwendigen politischen Mehrheiten zustande kommen, welche die demokratische Stadt von der Idee zur Wirklichkeit werden lassen.

LITERATUR

Bader, Franziska (2017): Die (Re)Produktion geschlossenen und bewachten Wohnens in Deutschland, Leipzig. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:15-qucosa2-167224>

Berliner Mieterverein (2017): Liste sehr hoher Mietsteigerungen nach Modernisierung, Berlin. <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/presse-archiv/pm1725.htm>

Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2011): Die Zukunft der Dörfer – Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang, Berlin. https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf

Briegleb, Till (2019): Neuer Anstrich, alte Idee, Süddeutsche Zeitung, 13. Februar 2019.

Bundesfinanzministerium (2019): Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes, Berlin. <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Video/2019/2019-02-01-eckpunkte-grundsteuer-reform/2019-02-01-eckpunkte-grundsteuer-reform.html>

Bundesverfassungsgericht (1967): Beschluss des Ersten Senats vom 12. Januar 1967 zum Grundstückverkehrsgesetz (Az. 1 BvR 169/63), Karlsruhe. Wiedergegeben in: <https://opiniojuris.de/entscheidung/1436>

Correctiv (2018/19): Wem gehört Hamburg?, Essen und Berlin. <https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehört-hamburg/> (abgerufen am 21.2.2019)

Deutsche Bundesbank (2018): Monatsbericht Februar 2018, Frankfurt/Main. <https://www.bundesbank.de/resource/blob/693508/3f72f469c9951bf9be4a577f1f1ae1fb/mL/2018-02-konjunktur-in-deutschland-data.pdf>

Deutsche Bundesbank (2018): Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Stand 27. November 2018, Frankfurt (Main). <https://www.bundesbank.de/resource/blob/615188/75b23e-ae9eb18d27dbd2e447b833a96b/mL/indikatoren-system-zum-deutschen-wohnungsmarkt-data.pdf>

Empirica (2018): Wohnungsmarktprognose 2019-22 – Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030, Berlin. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wohnungsmarktprognose-2019-22-regionalisierte-prognose-in-drei-varianten-mit-ausblick-bis-2030/>

Erben, Dietrich (2012): Architektur des Frivolen in Virtuelle und ideale Welten, Hrsg. Ulrich Gehmann, Karlsruhe Institut für Technologie (KIT), Karlsruhe. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/de/>

Hacker, Evelyn / Hoser, Bernhard / Mayerl, Corinna (2014): Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien – Wohnqualität und BewohnerInnenstrukturen im Zeitvergleich 1995–2013, SORA-Institut, Wien. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:3BkAdgnU9eQJ:https://www.wohnbauforschung.at/index.php%3Finc%3Ddownload%26id%3D5858+&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=de>

Helbig, Marcel / Zähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?, Wissenschaftszentrum Berlin. <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>

Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“, Düsseldorf

Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?, Working Paper Forschungsförderung der HBS, Düsseldorf.

Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin. <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/>

Hofer, Andreas, (2019): Ran an den Markt! Interview mit Laura Weissmüller, erschienen in der Süddeutschen Zeitung vom 1. Februar 2019.

Internationale Bauausstellung (IBA) Wien (2017): Neues soziales Wohnen – Memorandum zur Internationalen Bauausstellung in Wien 2022. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/IBA_Wien_Programmatik/170223_IBA_Memorandum_Ansichtsversion.pdf

Institut der deutschen Wirtschaft (2018): Perspektiven für privaten Kleinvermieter, Köln. <https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/michael-voigtlaender-bjoern-seipelt-perspektiven-fuer-private-kleinvermieter-361123.html>

Krennerich, Michael (2018): Ein Recht auf (menschenswürdiges) Wohnen? APuZ. <http://www.bpb.de/apuz/270880/ein-recht-auf-menschenwuerdiges-wohnen?p=all>

Labinsky, Alexander (2018): Coworking auf dem Denkbar ist vieleLand, Prognos Trendletter. https://www.prognos.com/fileadmin/images/images/Newsletter/tl_2_18/0036_18_013_trendletter_2_2018_210x297_Seite_2.pdf

Mietspiegel der Stadt München (2017): Anwendung am 12. Februar 2019 auf eine 100 Quadratmeterwohnung, Baujahr 1930-1948, durchschnittliche Lage in Blockbebauung ohne besondere Ausstattung. <https://www.mietspiegel-muenchen.de/2017/pdf.php>
RegioKontext: Mitarbeiterwohnen, Berlin. <http://www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf> (Download 19.2.2019)

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2018): Keine schnellen Lösungen in der Wohnungsbaupolitik, Wiesbaden. https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg201819/jg2018_07_immobilien.pdf

Savills Research Deutschland (2018): Ausblick Immobilienmarkt Deutschland. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/analyse-ausblick-immobilienmarkt-deutschland.pdf>

Schipper, Sebastian (2018): Stadt im Wettbewerb – Programm und Wirklichkeit der unternehmerischen Stadt, Bundeszentrale für politische Bildung. <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216891/unternehmerische-stadt?p=all>

Schipper, Sebastian (2017): Warum die Ungleichheit in Städten weltweit zunimmt, Deutschlandfunk Kultur Berlin. https://www.deutschlandfunkkultur.de/stadtforscher-sebastian-schipper-warum-die-ungleichheit-in-1008.de.html?dram:article_id=391823

Schulz, Guido (2017): Aufwertung und Verdrängung in Berlin – Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung, WISTA 04/2017, DeStatis, Wiesbaden. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/2017/04/AufwertungVerdrangungBerlin_042017.pdf?__blob=publicationFile

Stadt Ulm (2019): Grundstückspolitik – Über 125 Jahre Ulmer Bodenpolitik. <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundstueck/grundstueckspolitik> (abgerufen am 18. Februar 2019)

sto AG (2010): we – werte entwickeln, Wiesbaden. https://www.sto.de/media/documents/wowi_1/we_2010-02.pdf

Wien / Landesrecht (2019): Gesamte Rechtsvorschrift für Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049> (Abgerufen am 20.02.2019)

Wiener Wohnbau (2017): Jahresbericht 2017, Wien. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/Wiener_Wohnbau_Jahresbericht_2017/Wiener_Wohnbau_Jahresbericht_2017.pdf

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages (2018): Wohnraummietrecht – Historisches und Statistisches, Berlin. <https://www.bundestag.de/blob/563322/1aa228d86be40a53a9d239f1a1dc3dae/wd-7-121-18-pdf-data.pdf>

IMPRESSUM

Ausgabe

Bauen für eine demokratische Stadt
Februar 2019
ISSN 2511-6177

Herausgeber

© Hans-Böckler-Stiftung
Hans-Böckler-Straße 39
40476 Düsseldorf
www.boeckler.de

Pressekontakt

Rainer Jung
49 (211) 7778-150
rainer-jung@boeckler.de

Autor

Hilmar Höhn
hilmarhoehn@icloud.com
Satz
teamADwork werbe GbR
Düsseldorf



»Bauen für eine demokratische Stadt« von Hilmar Höhn ist lizenziert unter Creative Commons Attribution 4.0 (BY). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. (Lizenztext: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>) Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z. B. von Schaubildern, Abbildungen, Fotos und Textauszügen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.