

Daseinsvorsorge Wohnraum: Auswege aus der Wohnungskrise

Wohnungskrise

2019 werden in Deutschland vermutlich 1,2 Mio. Menschen wohnungslos sein, davon über 50.000 obdachlos. Dazu kommen Millionen Menschen, die in prekären Verhältnissen leben, weil ihre Miete für sie nicht mehr bezahlbar ist, auch wenn sie die Miete – aus Angst vor Wohnungslosigkeit – faktisch noch bezahlen, zu Lasten ihrer sonstigen Ausgaben. In vielen Städten Deutschlands ist das Thema Mieten zum dringendsten Anliegen geworden. Nachfolgend eine Analyse möglicher Ursachen der Krise sowie Lösungsvorschläge.

Wohnungen als öffentliche Infrastruktur

Sind Mietwohnungen überhaupt eine öffentliche Infrastruktur? Was davon gehört zur Daseinsvorsorge? Bei Autobahnen gibt es einen breiten Konsens, dass sie generell der Daseinsvorsorge dienen. Als 2016 die Bundesregierung vorschlug, die Autobahnen insgesamt oder in großen Teilen zu privatisieren, gab es einen Aufschrei. Die Privatisierung wurde dann aufwändig verdeckt und über ein komplexes Modell realisiert, in dem vier (weitgehend wirkungslose) Privatisierungsbremsen die Wahrung von Gemeinwohlinteressen sichern sollten. Wohnungen sind als landesweite Infrastruktur wesentlich größer, sie bilden in Deutschland ein Anlagevermögen von vermutlich mehr als drei Billionen Euro. Auch die Bedeutung als Element der Daseinsvorsorge ist größer: Die meisten Menschen kämen ohne Autobahnen klar, die wenigsten hingegen ohne Wohnung. Dennoch ist die Trennung in Daseinsvorsorgebereiche und Nicht-Daseinsvorsorgebereiche beim Thema Wohnen in der Vergangenheit weitgehend misslungen. Hintergrund ist, dass es Bereiche des Wohnens gibt, die keiner öffentlichen Unterstützung bedürfen (z.B. Luxuswohnungen oder Einfamilienhäuser) sowie andere, die ohne öffentliche Unterstützung nur schlecht oder gar nicht funktionieren (bezahlbarer Wohnraum). Es ist jedoch fatal, dass die Politik sich infolge der Schwierigkeiten mit der Abgrenzung so weitgehend aus der aktiven Wohnungspolitik zurückgezogen hat, dass sie nicht einmal die Grundversorgung sicherstellt. Die fehlende Definition, was im Bereich Wohnen Daseinsvorsorge ist und was nicht mehr, hat gravierende Folgen, die nicht hingenommen werden sollten.

In den vergangenen zehn Jahren hat der Bereich von Wohnimmobilien starke Veränderungen erlebt. Große Kapitalorganisatoren wie BlackRock haben die Bildung großer Wohnungskonzerne befördert, die nun beginnen, Märkte zu dominieren. Auch in Hinblick auf einen bedarfsgerechten Neu- und Umbau versagt der Markt. Was benötigt wird, sind kleine Wohnungen und preiswerte Wohnungen. Stattdessen entstehen wohnflächen-intensive Einfamilienhäuser sowie teure innerstädtische Eigentumswohnungen. Der Anteil an bezahlbarem Wohnraum am Neubau betrug 2015 in den Städten Berlin, Hamburg, Köln und Nürnberg zwischen 6,5 und 8,7 Prozent, bei einem geschätzten Bedarf zwischen 40 und 55 Prozent. Großunternehmen wie Deutsche Wohnen und Vonovia haben in den vergangenen Jahren sogar keine einzige bezahlbare Wohnung gebaut.¹

Auch die Bedarfsermittlung hinsichtlich Sanierung und Instandhaltung versagt bei der derzeitigen Organisation der Wohnungswirtschaft. Was private Eigentümer in der Gebäudeerhaltung machen und was nicht, liegt weitgehend in ihrem eigenen Ermessen. Seit Jahren werden MieterInnen im Kampf gegen schimmelnde Wände, undichte Dächer, defekte Aufzüge, im Winter ausgefallene Heizungen, Müllansammlungen und Rattenbefall von den eigentlich zuständigen Behörden alleine gelassen. Wenn es im Interesse des Eigentümers liegt, ein Mietshaus verfallen zu lassen, so wird ihm das gewährt.

1 Julian Erbersdobler (2019) „Teuer wohnen“, Süddeutsche Zeitung vom 13.4.2019.

Umverteilung

In Deutschland wächst die Zahl der EinwohnerInnen seit 20 Jahren nur minimal. Von 1990 bis 2017 betrug das durchschnittliche Wachstum 0,14 Prozent. In den kommenden 40 Jahren wird die Einwohnerzahl Deutschlands den offiziellen Prognosen nach um 11 Prozent zurückgehen – bis 2060 auf 73,1 Mio. EinwohnerInnen. In vielen Städten Deutschlands wächst die Bevölkerung allerdings zu Lasten anderer Regionen. 2014 untersuchte die Hans-Böckler-Stiftung 77 Städte, davon waren 54 wachsend oder sogar überdurchschnittlich wachsend (31 Städte).

Berlin hatte 1990 ca. 3.43 Mio. EinwohnerInnen, 2015 waren es 3,61 Mio. Damit ist die Anzahl der EinwohnerInnen Berlins in 25 Jahren um 175.000 angestiegen, das sind ca. 7000 pro Jahr und entspricht einem Wachstum von nur 0,2 Prozent. Für die nächsten Jahre erwartet der Berliner Senat² einen Anstieg von 3,61 Mio. (2015) auf insgesamt 3,83 Mio. in 2030, das wären ca. zusätzliche 21.900 EinwohnerInnen pro Jahr und entspräche einem Wachstum von 0,6 Prozent. Der größte Teil dieses Wachstums (142.000 Menschen) soll jedoch bis 2020 erfolgt sein, danach verlangsamt sich der Anstieg auf 7.700 pro Jahr.

Obwohl also die Bevölkerung nur noch sehr langsam wächst, sind enorme Mietsteigerungen zu beobachten, in 127 Städten waren das in einem Zeitraum von acht Jahren Mietsteigerungen von 38 Prozent oberhalb des allgemeinen Kaufkraftverlustes.³ Diese Steigerungen sind mit dem Bevölkerungswachstum nicht zu erklären, auch nicht mit dem etwas erhöhten Wachstum in den großen Städten. Das legt der Schluss nahe, dass der frei verfügbare Wohnraum anderweitig verknappt und verteuert wurde.

Verknappung

Ein wichtiges Element der Verknappung von Wohnraum ist die zunehmend ungleiche Verteilung. Gutverdiener hatten 2014 nach der Hans-Böckler-Stiftung im Schnitt 52,5 Quadratmeter pro Person zur Verfügung, in armutsgefährdeten Haushalten waren es weniger als 37 Quadratmeter. 8,2 Mio. Menschen im untersten Zehntel der Einkommensverteilung müssen mit 23 Quadratmetern pro Person auskommen, das obere Zehntel lebt auf einer dreimal so großen Fläche von 65 Quadratmetern pro Person. 830.000 Haushalte haben weniger als 20 Quadratmeter pro Person zur Verfügung und leben damit in prekären Wohnverhältnissen.

Die durch ungleiche Verteilung generierte Knappheit ist in einem Segment besonders gravierend: 2016 fehlten 11,6 Millionen Kleinwohnungen. Der Nachfragegruppe der Einpersonenhaushalte von insgesamt 16,8 Millionen Menschen stand im Jahr 2016 nur ein Angebot von 5,2 Millionen Ein- bis Zweizimmerwohnungen gegenüber.⁴ Der Mangel an kleinen Wohnungen vergrößert die Wohnungsnot. Wohnungen mit Flächen von weniger als 45 Quadratmeter machen lediglich 14 Prozent des bewohnten Wohnungsbestandes aus. Viele allein lebende Menschen wohnen nur deswegen in Wohnungen bis zu 75 Quadratmetern, weil sie keine kleinere bezahlbare Wohnung finden. Einpersonenhaushalte haben daher oft einen höheren Wohnflächenverbrauch und auch höhere Mietbelastungen als größere Haushalte.

Spekulativer Leerstand vergrößert das Problem der Verknappung. Das Statistische Bundesamt wies 37,77 Mio. bewohnte Wohnungen aus, die Zahl der Wohnungen in 2014 betrug hingegen 41,22 Mio.

2 2013 gab es eine Korrektur eine Korrektur der Bevölkerungsfortschreibung im Nachgang des Zensus 2011, der der Berliner Senat jedoch bisher nicht folgt und seither in seinen eigenen Schätzungen von einer um 175.305 höheren Einwohnerzahl für Berlin ausgeht.

3 Patrick Schreiner (2019): Mietenentwicklung (Neuvertragsmieten) Deutschland, online unter www.blickpunkt-wiso.de

4 BAG Wohnungslosenhilfe (2017): Zahl der Wohnungslosen, Presseinformation, online unter https://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html

2014 standen also in Deutschland gemäß Mikrozensus 3,45 Mio. Wohnungen leer. Legt man die bewohnte Fläche je Person von durchschnittlich 44,6 m² zugrunde, so ist darin Platz für 7,26 Mio. Menschen.

In einzelnen Fällen kam es auch zur Zerstörung von Wohnraum: Plattenbauten im Osten Deutschlands, z.B. am Rande Berlins, wurden „rückgebaut“, obwohl sie baulich noch intakt waren.

Die zunehmende Nutzung von Wohnraum für Tourismus beschleunigt und verschärft die Verknappung ebenfalls. Plattformen wie Airbnb entwickeln dabei eine besonders starke Dynamik. Airbnb bewirkt eine erhebliche Umwandlung von (zumeist innerstädtischem) Wohnraum in Gewerbe. Vermutlich wird nur ein Teil dieser Umwandlungen statistisch (und steuerlich) erfasst.

Parteiübergreifend wird Wohnungsneubau als das Rezept gegen Wohnungsnot und Mietpreisexplosion schlechthin angesehen. Neubau wirkt der Ungleichheit jedoch nicht entgegen. Innerhalb von fünf Jahren (2013 bis 2017) wurden in Deutschland fast eine Million Wohnungen neugebaut, bei einem Bevölkerungswachstum von zwei Millionen Menschen im gleichen Zeitraum. Das hätte eigentlich den Mehrbedarf abdecken müssen. Aber das Ergebnis ist anders: Die entstandenen Wohnungen werden viel zu teuer angeboten und bleiben für die meisten Menschen unbezahlbar. Und auch was den Bedarf an kleinen Wohnungen betrifft, wurde an den Anforderungen völlig vorbeigebaut. Die Fokussierung der Politik auf den Neubau ist insgesamt dreifach schädlich:

- Zum einen werden vor allem größere Wohnungen für Besserverdienende gebaut, das Mietpreisniveau steigt damit aber auch für alle anderen.
- Zum zweiten kommt hinzu, dass in Deutschland im Wohnungsbau nach wie vor hauptsächlich Beton eingesetzt wird. Die Produktion von Beton hat einen vergleichbar hohen CO₂-Ausstoß wie der gesamte Autoverkehr.⁵ Neubau statt Umbau hat somit erhebliche ökologische Kosten.
- Zum dritten wird die Landflucht verstärkt, wenn nicht sogar generiert. Menschen ziehen aus ländlichen Regionen in die neugebauten Wohnungen in der Stadt. Für die freistehenden Wohnungen auf dem Land finden sich keine neuen MieterInnen, der Neubaueffekt verpufft. Die im Zuge der Abwanderung zurückgelassenen Städte und Dörfer müssen ihre Infrastrukturkosten auf immer weniger Köpfe umlegen. Gleichzeitig müssen in den Zuzugsgebieten die Infrastrukturen wie Schulen, Kitas, Wasserver- und Abwasserentsorgung oder der Nahverkehr ausgebaut werden. Landflucht ist kein Naturgesetz, sie wird induziert durch eine verfehlte Infrastruktur-, Wirtschafts- und Sozialpolitik für den ländlichen Raum und wird verstärkt durch die planlose Neubaupolitik der Städte. Dieser Umbau der bundesweiten Siedlungsstruktur muss als schädlich erkannt, der Trend umgekehrt werden.

Privatisierung

Deutschland ist ein Land der MieterInnen. Ein wachsender Anteil der Mietwohnungen befindet sich dabei in der Hand weniger privater VermieterInnen. Die öffentliche Hand hat diesen Trend massiv verstärkt: Zum einen wurde der soziale Wohnungsbau in Westdeutschland stark über Zuschüsse an private VermieterInnen gefördert, dadurch verzichtete die öffentliche Hand auf eigenes Bauen und somit auch auf die Bildung von öffentlichem Wohneigentum. Die Abschaffung der Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit 1988 in Westdeutschland und der Rückzug des Bundes aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ermöglichte die Privatisierung von Sozialwohnungen und beförderte dort das Prinzip der Renditemaximierung. Ab Mitte der 1990er Jahre kamen die

5 In der Zement-Herstellung entsteht mehr als die Hälfte CO₂-Ausstoßes im Zuge eines Prozesses, in dem Kalk gebrannt wird. Siehe auch Verena Kern (2017): „Darum ist die Zement-Produktion so klimaschädlich“, Frankfurter Rundschau vom 1.10.2017, online unter <https://www.fr.de/wissen/darum-zement-produktion-klimaschaedlich-11018039.html>

Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften hinzu, die nahezu ausnahmslos weit unter Wert erfolgten. Ein Beispiel:

*„Der bisherige Eigentümer, die "Schönefeld Wohnen GmbH" hatte das Kosmosviertel 1998 für 800 D-Mark (rund 410 Euro) pro Quadratmeter gekauft“.*⁶

Diese 410 Euro pro Quadratmeter wären in heutigen Preisen etwa 550 Euro pro Quadratmeter. Der Rückkaufpreis 2019 soll aber 250 Millionen Euro betragen haben, das entspricht über 2.000 Euro pro Quadratmeter – und die Wohnungen sind stark sanierungsbedürftig. Solcherart verschleuderte Bestände bildeten den großen Erstbestand eines neuen Typus von privatem Wohnungskonzern: Vonovia, Deutsche Wohnen und vergleichbare Kapitalgesellschaften mit Hedge-Fonds und Private Equity als Eigentümern wurden von einer für die Folgen blinden öffentlichen Hand großgezogen.

Die formelle Privatisierung öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften (z.B. durch Umwandlung in GmbHs) führt dazu, dass diese sich immer weiter von Gemeinwohlzielen entfernen. In GmbHs ist die Erwirtschaftung einer Rendite regelmäßig die oberste und oft auch die einzige Maxime. Entsprechend beteiligen sich öffentliche, aber privatrechtliche Wohnungsbaugesellschaften in ganz Deutschland daran, die Mietpreisspirale weiter nach oben zu schrauben, um Gewinne auszuweisen (und auch ans Management auszuschütten). Für Berlin schreibt die Berliner Mietergemeinschaft:

*„Wobei allerdings hinzugefügt werden muss, dass vier der sechs landeseigenen Gesellschaften bis 2014, in ähnlicher Weise die Mieten angezogen hatten, sich also wie ganz normale gewinnorientierte Marktakteure verhielten“.*⁷

Versuche der öffentlichen Hand, als Eigentümerin im Sinne des Gemeinwohls zu steuern, scheitern regelmäßig am GmbH-Gesetz bzw. am Aktienrecht.

Die öffentliche Hand nutzt gleichzeitig ihre eigenen Bestände nicht ausreichend, um bezahlbaren Wohnraum und zusätzliche Kleinwohnungen zu schaffen. Ein Beispiel ist das Flughafengebäude am ehemaligen Flughafen Berlin Tempelhof, das zu 100 Prozent dem Land Berlin gehört – über die formell private „Tempelhof Projekt GmbH“. Das riesige Gebäude besitzt eine nutzbare Nettogeschossfläche von ca. 200.000 m². Die durchschnittliche Wohnfläche pro MieterIn beträgt in Berlin 38,60 m². Es könnten nach einem Um- und Ausbau dort also über 5.000 Menschen eine dauerhafte Bleibe finden. Stattdessen plant die Tempelhof Projekt GmbH Folgendes:

*„Der Flughafen Tempelhof soll in den kommenden Jahren zu einem Experimentierort und neuem Stadtquartier für Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft werden: ein Areal voller spannender Ideen, mit Raum zum Arbeiten, Ausprobieren und Experimentieren, Platz für einzigartige Events und Adresse kreativer, innovativer und gastronomischer Angebote.“*⁸

Verteuerung

Wichtigster Preistreiber bei den Mieten sind die Sprünge bei Neuvermietung, die z.B. in Berlin im Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 5,01 Euro pro Quadratmeter oder in München bei 7,68 Euro

6 Barthel, Everwien, Probst (2019): „Rekommunalisierung in Berlin-Altglienicke, Experten halten Kaufpreis für Kosmosviertel für unwirtschaftlich“, RBB vom 13.3.2019, online unter: <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/03/kosmosviertel-berlin-preis-zu-hoch-stadt-und-land.html>

7 Hermann Werle, Joachim Maiworm (2019): "Den Aktionären verpflichtet _ Immobilien-Aktiengesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten", Arbeitsausschuss "Immobilien-Aktiengesellschaften" der Berliner Mietergemeinschaft

8 Siehe <https://www.thf-berlin.de/standortinfos/interessante-fakten/> sowie <https://www.thf-berlin.de/standortentwicklung/>

pro Quadratmeter lagen.⁹ Seit 2010 steigen die Neuvertragsmieten bundesweit deutlich schneller als die allgemeine Inflation. 2018 hatten sich die Mieten in den 127 größeren Städten um durchschnittlich 60 Prozent verteuert, während die allgemeinen Verbraucherpreise um 22 Prozent gestiegen waren.¹⁰ Die höheren Neuvermietungspreise werden ergänzt durch die Kostenumlagen von Luxussanierungen und energetischen Sanierungen (die auch nach dem Ende der Kostenumlage weiter verlangt werden dürfen). Die Preissprünge bei Neuvertragsmieten gehen wiederum in Mietspiegel und Berechnung von Vergleichsmieten ein und führen damit zu mietspiegel-induzierten Mieterhöhungen.

Eine immer größere Rolle spielen auch die stark steigenden Nebenkosten, die sich vielerorts bereits zu einer zweiten Miete entwickelt haben. In Nordrhein-Westfalen lagen die Nebenkosten zuletzt bei 38 Prozent, in diesem Fall bei 4,48 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Konzerne wie Vonovia haben die damit verbundenen und zuvor extern vergebenen Dienstleistungen wie Hausreinigung, Gartenpflege, Hauswart etc. zurück in den Konzern geholt und verlangen dafür von den MieterInnen über die Nebenkostenabrechnung hohe Preise. Dadurch erzielen sie in diesem Segment teilweise höhere Renditen als mit der eigentlichen Miete.

Das möblierte Wohnen wurde als Möglichkeit wiederentdeckt, besonders viel verlangen zu können. Ausgehend von privatisierten Studentenwohnheimen nutzen Investmentfonds die Wohnungsnot aus, um für sogenanntes Mikrowohnen in Berlin pro Quadratmeter bis zu 62,89 Euro zu verlangen, der Durchschnittswert lag 2010 bei 27,78 Euro pro Quadratmeter¹¹.

Umziehen wird unmöglich

Die hohen und weiter steigenden Mieten führen dazu, dass viele Menschen es sich nicht mehr leisten können, umzuziehen. Durch diese Erstarrung des Mietmarktes steigt der Wohnflächenverbrauch erheblich. Denn weiterhin sterben Menschen und lassen einen Partner in einer – dann zu großen – Wohnung zurück, weiterhin ziehen die Kinder aus, Paare trennen sich. Die umgekehrte Entwicklung ist ebenso versperrt: Paare, die noch in getrennten Wohnungen mit alten Mietverträgen wohnen, können nicht zusammenziehen. Familien, die Kinder bekommen, können sich keine größere Wohnung leisten. Und so haben alle weniger: Wer in einer zu großen Wohnung wohnt, muss den höheren Flächenverbrauch bezahlen, der auch höhere Energiekosten und höhere Aufwendungen zum Sauberhalten der Wohnung umfasst. Und jene, die sich vergrößern müssten, können es nicht bezahlen.

Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und Wohnarmut

Wohnungen gelten als besonders schützenswert. Abhören ist nicht erlaubt, und auch bzw. Ausspähen ist verboten. Niemand darf die Wohnung eines anderen unbefugt betreten, selbst die Polizei benötigt für den Zutritt eine richterliche Anweisung. Diese Grundsätze werden zwar oft verletzt, gleichwohl wird ihnen aber in Gerichtsurteilen weiter ein hoher Stellenwert zugebilligt – soweit man eine

9 Andrej Holm, Claus Schreer (2019): „Mietpreisexplosion und Wohnungsnotstand, Ursachen und Alternativen“, isw-report 116/117, S. 3, Institut für sozial-ökologische Wirtschaftsforschung, München.

10 Patrick Schreiner 2019: a.O.

11 „Glaubt man einem Marktbericht von Jones Lang Lasalle und Berlinovo, hat sich der Markt für möbliertes Wohnen in Deutschland ab dem Jahr 2016 stark gewandelt. Investoren in dem Segment konzentrierten sich vorher hauptsächlich auf studentisches Wohnen heißt es darin, sie kauften beispielsweise privatisierte Studentenwohnheime als Teil größerer Investmentfonds. Doch nun wandelt sich der Markt zunehmend hin zu neuen Zielgruppen. „Ab 2016 wird daher mehr vom Segment Mikrowohnen gesprochen“, heißt es in dem Bericht. Die Preise reichen laut Tagesspiegel-Analyse von 10,15 Euro pro Quadratmeter bis hoch zu 62,89 Euro, der Durchschnittswert aller online erreichbaren Angebote liegt bei 27,78 Euro pro Quadratmeter.“ Aus: Baum, Gegg, Gerlach, Lehmann, Meidinger, Wittlich (2019): „Jackpot mit Landesgeldern, Tagesspiegel Langzeitrecherche „Wem gehört Berlin?“, online unter <https://interaktiv.tagesspiegel.de/wem-gehört-berlin/artikel/jackpot-mit-landesgeldern/>

Wohnung hat. Viel schlechter sieht es aus, wenn man seine Wohnung verloren hat. Dann hat man viel weniger Rechte. Und das kann schnell passieren: Wer nach einer Eigenbedarfskündigung nicht sofort eine neue Wohnung findet, ist auf Zwischenmiete oder Untermiete angewiesen und lebt somit bereits in einer prekären Situation. Ca. 52.000 Menschen leben in Deutschland sogar ohne jede Unterkunft auf der Straße. Seit 2014 (ca. 39.000) ist dies ein Anstieg um 33 %.

Jahrzehntelang war Wohnungslosigkeit rückläufig. In den letzten Jahren ist Wohnungslosigkeit wieder deutlich gestiegen: von 2013 bis 2017 lag der jährliche Anstieg laut BAG Wohnungslosenhilfe bei durchschnittlich 9 Prozent. Von 2017 bis 2018 prognostiziert die BAG Wohnungslosenhilfe einen weiteren Zuwachs um ca. 350.000 auf dann ca. 1,2 Millionen wohnungslose Menschen.

Verbunden mit der Bedrohung durch Wohnungslosigkeit ist die sogenannte Nachmietzahlungsarmut. Darunter leiden Menschen, die zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit so viel Geld aufwenden, dass ihnen nicht mehr genug für ein Leben in Würde bleibt. Etwa 1,3 Mio. Haushalte – das entspricht 10 Prozent aller Großstadthaushalte – haben nach der Mietzahlung ein Resteinkommen unterhalb der Grundsicherungssätze nach SGB II und SGB XII.¹² Gleichzeitig haben VermieterInnen ein Auge auf das Verhältnis von Einkommen zu Miete:

*„Vermieter*innen verlangen in der Regel Einkommensnachweise, die zeigen, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmacht. Grund hierfür sind Befürchtungen einer eingeschränkten Zahlungsfähigkeit.“¹³*

Faktisch von Wohnungslosigkeit bedroht sind somit all die Menschen, die mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Sie müssen befürchten, dass bei einem notwendig gewordenen Wohnungswechsel wegen Arbeitgeberwechsel, Heirat, Trennung, Baby oder Eigenbedarfskündigung keine Wohnung mehr gefunden werden kann. Davon betroffen sind 28,1 Prozent der Haushalte, die die Hans-Böckler-Stiftung 2017 untersucht hat. 15,8 Prozent der Menschen bezahlen sogar mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen und gelten auch aus Sicht der Bundesregierung als „durch Wohnkosten überbelastet“.¹⁴

Mietpreisbremse bremst nicht

Die 2015 vom Bund eingeführte Mietpreisbremse konnte hohe Steigerungen nicht verhindern:

„Erste Studien legen nahe, dass die 2015 eingeführte Regelung bisher keine Wirkung zeigt. ‘Die Mietpreisbremse ist in unseren Augen klassische Symbolpolitik’, sagt Henger. ‘Sie wirkt – wenn überhaupt – nur schwach, und dabei nicht mal in die richtige Richtung.’ Ähnlich sieht das der Eigentümerverband Haus und Grund: ‚Man hat da ein ganz schlechtes Gesetz gestrickt, das vorne und hinten nicht wirkt. Auch beim Mieterbund sieht man keinen Effekt. In Großstädten und Ballungszentren sind die Preissteigerungen nicht erklärbar, wenn die Mietpreisbremse greifen würde‘ sagt ein Sprecher des Mieterbunds.“¹⁵

12 Hans-Böckler-Stiftung 2017, a.a.O., S. 72

13 Hans-Böckler-Stiftung 2017, a.a.O., S. 69

14 Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2016): „6. Armuts- und Reichtumsbericht“, online unter: <https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Gesellschaft/Wohnkostenbelastung/wohnenkostenbelastung.html>

15 Merkur (2016): Studie zu Wohnkosten in Deutschland, online unter <https://www.merkur.de/leben/wohnen/studie-wohnenkosten-deutschland-mietern-meisten-leben-bleibt-zr-6664662.html>

„Die unwirksame Mietpreisbremse feiert allerdings ZIA, der Lobbyverband der Immobilienwirtschaft, als ihren politischen Erfolg und resümiert im ZIA-Geschäftsbericht für 2013: ‚Die Arbeit des ZIA in Sachen Reform des Mietrechts hat sich also gelohnt‘“.¹⁶

Die Berliner Mieten sind (Stand Juli 2018) seit Einführung der Mietpreisbremse (2015) um 34 Prozent gestiegen. In den drei Jahren zuvor betrug der Anstieg 25 Prozent.¹⁷ Das Versagen der Mietpreisbremse wird verstärkt durch die problematische Sozialwohnungspolitik in der Vergangenheit. Gab es 1987 noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, waren es 2016 nur noch ca. 1,2 Millionen, bis 2020 werden weitere 170.000 aus der Bindung herausfallen. Die vormaligen Sozialwohnungen haben jedoch nun vielfach einen besonders hohen Quadratmeterpreis, den viele MieterInnen nach Auslaufen der Bindung nicht mehr bezahlen können.

Dabei sind die wohnungsbezogenen staatlichen Unterstützungszahlungen nicht zurückgegangen, sie werden nun über Wohngeld, über die Grundsicherung sowie die Übernahme der Wohnkosten im Zuge von „Hartz IV“ erbracht, durch die BaföG-Reform (2019) wurde das Wohngeld sogar erhöht.

Immobilienblase treibt die Mieten vor sich her

Commerzbank-Experten weisen darauf hin, dass die Hauspreise seit 2010 deutlich schneller als Mieten, Verbraucherpreise und die Einkommen der privaten Haushalte steigen. Zuletzt betrug das Plus in der ersten Jahreshälfte fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Ballungszentren sei der Anstieg noch höher.¹⁸

Seit 2016 warnen Experten vor der Gefahr einer Immobilienblase in Deutschland. Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Commerzbank wies für Berlin 2015 einen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen um 14 Prozent aus, Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um 22 Prozent. „Der Immobilienboom in Deutschland nimmt immer mehr Züge einer Blase an, da sich die Häuserpreise mehr und mehr von den Fundamentalfaktoren abkoppeln“, so das Fazit der Ökonomen. Wichtigster Treiber für den Preisboom seien die extrem niedrigen Zinsen, die Baukredite billig machen. Der Trend ist seither ungebrochen. 2019 lagen die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Berlin erneut im zweistelligen Bereich:

Die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen lagen im gleichen Zeitabschnitt [April 2018 bis März 2019] im Schnitt bei 3.900 Euro [pro qm]. Gegenüber dem Vorjahr veränderten sie sich damit um 10,0 Prozent [...].

Die Mietsteigerungen sind hoch, liegen aber dennoch bei etwa der Hälfte:

Wer in Berlin im Vorjahr eine Wohnung mietete, zahlte im Schnitt einen Immobilienpreis pro Quadratmeter von 10,90 Euro. (+ 5,3 Prozent).¹⁹

In der Folge kommt es dazu, dass das 20- bis 25-fache der Jahresnettokaltmiete in der Immobilienwirtschaft als Kaufpreis bereits als normal angesehen wird. Vor 15 Jahren galt bereits das 20-fache der Jahresnettokaltmiete als sehr teuer, der Mittelwert lag beim 15-fachen. Steigen nun die Immobilienpreise von vermieteten Wohnungen doppelt so schnell wie die Mieten, wächst der Druck, die Mieten mittelfristig zu erhöhen, erheblich.

16 Hermann Werle, Joachim Maiworm: „Den Aktionären verpflichtet. Immobilie-Aktiengesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten“, Ausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften der Berliner MieterGemeinschaft, 2019, Berlin

17 <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/bezahlbarer-wohnraum-mieten-steigen-dramatisch-trotz-preisbremse-30997204#>

18 <https://www.mz-web.de/wirtschaft/gefaehrlicher-trend-warum-experten-vor-einer-neuen-immobilienblase-warnen-24509786>

19 <https://www.homeday.de/de/preisatlas/berlin>

Die öffentliche Hand beteiligt sich teilweise an der Entstehung bzw. Vergrößerung von Spekulationsblasen. Vielerorts findet ein Rückkauf um jeden Preis statt. So hat Berlin sanierungsbedürftige Wohnungen zum Preis von 37 Jahresmieten (Kosmos-Viertel) bzw. 52 Jahresmieten (Karl-Marx-Allee) gekauft.

250 Millionen Euro soll die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft "Stadt und Land" nach rbb-Recherchen für unsanierte Wohnungen im Berliner Kosmosviertel gezahlt haben. [...] Dem rbb liegt ein Maklerexposé aus dem Jahr 2018 vor, nach dem die Jahresnettokaltmiete für die Wohnungen im Kosmosviertel rund 6,7 Millionen Euro beträgt. [...] Das heißt: Die "Stadt und Land" hätte erst in 37 Jahren den Kaufpreis über die Mieten wieder erwirtschaftet. "Ein Preis zum 37-Fachen ist wohnungswirtschaftlicher Unfug", meint Thomas Doll. Er ist Berliner Projektentwickler und hat bereits viele Bauvorhaben für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften realisiert. Ein freies Unternehmen würde das niemals machen, sagt Doll. Üblich seien bei Immobilienkäufen das 20- bis 25-Fache der Jahresnettokaltmiete.²⁰

Für die Karl-Marx-Allee sollen bis zu 5.000 Euro pro Quadratmeter bezahlt worden sein, der Mittelwert soll 3.850 Euro pro Quadratmeter betragen haben. In beiden Fällen waren die Bestände Anfang bzw. Mitte der Neunziger Jahre öffentlich gewesen und privatisiert worden. Die damaligen Erlöse betragen nur Bruchteile dessen, was heute bezahlt wird, und liegen auch ein Vielfaches über dem, was seither vom Eigentümer investiert wurde. Zuletzt hatte der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, die Rekommunalisierung der GSW-Wohnungen vorgeschlagen:

Unter Zugrundelegung der Werte aus der Karl-Marx-Allee, bei der die Gewobag laut Deutsche Wohnen 3850 Euro pro Quadratmeter zahlen muss, läge der Kaufpreis für den von Müller vorgeschlagenen Deal bei 13,7 Milliarden Euro. Verkauft worden war das [...] Unternehmen im Jahr 2004 – damals noch im Besitz von 65.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten - bei einem Schuldenstand von 1,56 Milliarden Euro für 405 Millionen Euro.²¹

Berlin hat derzeit etwa 58 Milliarden Euro Schulden. Bei den bisherigen Rückkaufpreisen würde das den offiziellen Schuldenstand Berlins um fast 25 Prozent erhöhen.

Auch viele Menschen aus dem gehobenen Mittelstand sind beunruhigt und kaufen völlig überbewertete Wohnungen. Schließlich sind auch sie nicht vor Eigenbedarfskündigungen geschützt, sie fürchten, im überhitzten Wohnungsmarkt dann keine (adäquate) Alternative zu finden. Damit tragen sie ebenfalls dazu bei, die Preise in die Höhe zu treiben.

Lösungen

1. Daseinsvorsorge definieren

Um notwendigen Wohnraum von zusätzlichem Wohnraum zu unterscheiden, ist eine begriffliche Trennung nötig. Vorgeschlagen wird, dass jeder EinwohnerIn eine Mindestfläche und eine Maximalfläche zugewiesen werden. Die Mindestfläche muss ein Leben in Würde ermöglichen. Sie sollte differenziert werden nach Familiengröße und Region. Alleinstehende sollten größere Mindestflächen erhalten, da in Ein- und Zweizimmerwohnungen der Anteil der Flächen für Küche, Bad und WC notwendigerweise größer ist.

20 Barthel, Everwien, Probst 2019, a.a.O.

21 RBB (2019): „Staatsanwaltschaft ermittelt gegen Deutsche-Wohnen-Tochter“, RBB vom 12.4.2019, online unter <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/04/deutsche-wohnen-predac-karl-marx-allee-betrugsverdacht.html>

2. Wohnungstausch organisieren

Wohnungstausch muss zum zentralen Element in der öffentlichen Wohnungspolitik werden. Es ist genügend Wohnraum für alle da, er muss endlich gerecht verteilt werden. Dazu sind die gesetzlichen Grundlagen zu erweitern. Viele Menschen möchten umziehen, aber finden keine preiswerte Wohnung. Denn die VermieterInnen verlangen bei jeder Neuvermietung derzeit zwischen 3,50 und 7,50 pro Quadratmeter mehr! Für neugebaute Wohnungen werden von vornherein Nettokaltmieten von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr verlangt. Dabei zeigen viele Genossenschaften schon lange, wie es geht: Deren MieterInnen können sich zum Wohnungstausch anmelden. Getauscht werden muss nicht zwingend „MieterIn A in Wohnung B, MieterIn B in Wohnung A“. Es werden mehrere Tauschwünsche zu einem Stichtag gesammelt, eine bestimmte Anzahl frei werdender Wohnungen werden zur Ermöglichung des Tauschvorgangs nicht sofort vergeben. Wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, werden Wartelisten erstellt und soziale Bedarfe gewichtet.

VermieterInnen dürfen weiterhin MieterInnen ablehnen. Allerdings werden Ablehnungen erfasst und reguliert, im Zweifel fallen Gebühren bzw. Steuern an. Im Gegenzug übernimmt das Amt zur Wohnraumversorgung im begrenzten Umfang Mietausfallgarantien und haftet gegenüber der VermieterIn für berechnete Ansprüche bei Zahlungsausfall.

3. Mietanstieg sofort stoppen, Mietobergrenze festlegen

Eigentum an Wohnraum, das über die Maximalfläche hinausgeht, unterliegt einer Regulierung. Danach kann die Aufteilung zu großer Wohnungen verlangt werden sowie die Vermietung von Leerstand. Die Mieten sind auf dem jetzigen Stand als Sofortmaßnahme einzufrieren. Dann sind sie absolut auf 3,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen. Die Wohnkostenbelastung darf inklusive aller Nebenkosten bei durchschnittlichem Verbrauch maximal 20 Prozent des Einkommens nicht überschreiten.²²

Wohnungsbezogene Dienstleistungen, die verbrauchsabhängige Kosten verursachen, dürfen Mieter auf Wunsch eigenvertraglich abschließen. Alternativ können die MieterInnen Sammelverträgen beitreten, die das Amt zur Wohnraumversorgung anzubieten hat oder die Mietervereine anbieten.

4. Wohnungsmarkt regulieren

Wohnen ist ein Menschenrecht. Damit ist es kein gewöhnliches Handelsgut. Eigentum wird von der Verfassung geschützt, die Erzielung von Rendite hingegen nicht.²³ In Deutschland verpflichtet Eigentum, der Gebrauch von Eigentum hat dem Gemeinwohl zu dienen. Wer Wohnungen vermietet, muss Regulierungen erdulden. Es wird vorgeschlagen, dazu ein Amt bzw. regionale Ämter zur Wohnraumversorgung zu gründen. Dabei muss auch dem Wohnungsleerstand entgegengewirkt werden. Wer Wohnungen spekulativ leer stehen lässt, muss damit rechnen, dass die öffentliche Hand die Wohnungen beschlagnahmt und vermietet. Bei in Sanierung befindlichen Häusern und Wohnungen, die über drei Jahre keinen signifikanten Baufortschritt zeigen, greift das Amt für Wohnraumversorgung ein.

22 Die Wohnkostenbelastung liegt nach den Angaben der Bundesregierung der letzten Jahre zwischen 21,3 Prozent und 22,5 Prozent. 2015 lag die Wohnkostenbelastung bei 15,8 Prozent der Haushalte jedoch über der 40-Prozentgrenze. Die Wohnkostenbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der Ausgaben für Wohnkosten zum Haushaltsnettoeinkommen jeweils abzüglich der Sozialleistungen für das Wohnen. Das Haushaltsnettoeinkommen umfasst die Summe aller Einkommensarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge. Siehe Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2016, a.a.O.

23 Jens Sethmann (2019): „Berliner Mietendeckel. Kommt der Schwarze Kreis zurück?“, Mietermagazin 04/2019, online unter www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0419/berliner-senat-prueft-mietendeckel-kommt-der-schwarze-kreis-zurueck-041923.htm

5. Ersatzvornahme nutzen

Zu den Verpflichtungen von Vermietern gehört die mangelfreie Bereitstellung des Wohnraums. Die Durchsetzung dieses Zustands erfolgt mit staatlicher Hilfe, der damit seinem Daseinsvorsorgeauftrag nachkommt. MieterInnen sind technisch, juristisch und organisatorisch oft nicht imstande, die Beseitigung von Mängeln an einer Mietsache durchzusetzen. Wesentliches Element zur Durchsetzung der Mangelfreiheit sowie des Umbaus von Wohnungen sollte die Ersatzvornahme sein. MieterInnen können ihre Forderungen an die öffentliche Hand abtreten. Die öffentliche Hand setzt sie zusammen mit eigenen Forderungen durch oder nimmt sie ersatzweise selbst vor. Der für Ersatzvornahmen erforderliche Geldbetrag wird nach gerichtsfester Feststellung vom Staat vorgeschossen und als Last ins Grundbuch eingetragen. Die Rückzahlung erfolgt über die (Teil-)Pfändung der Miete.

6. Kleine Wohnungen und Räume für gemeinschaftliches Wohnen schaffen

Es fehlen bundesweit 11 Millionen Kleinwohnungen. Viele derzeit allein lebende Menschen möchten aus ihren großen (und teuren) Wohnungen in kleine, günstigere Wohnungen oder Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen umziehen oder sind an einer Aufteilung bzw. Verkleinerung ihrer Wohnung interessiert. Die Anzahl der Wohnungen kann so erhöht werden. In freiwerdenden größeren Wohnungen könnte Platz geschaffen werden für Familien, Wohngemeinschaften oder Konzepte von betreutem Wohnen im Alter. Dieser Umbau der Infrastrukturen bedarf staatlicher Anreize, aber auch intensiver Planung, baulichen Sachverständs und eventuell einer Anpassung der Bauordnungen. Bund, Länder und Kommunen können als Hauptmieter auftreten und untervermieten. Für gemeinschaftliches Wohnen im Alter bis hin zu temporären Wohngemeinschaften für Berufstätige kann die öffentliche Hand als Intermediär auftreten und so bestimmte Vertrags- und Wohnformen wesentlich breiter ermöglichen als das derzeit der Fall ist.

7. Öffentlichen Wohnraum zurückgewinnen

Die Rückgewinnung einer maßgeblichen Menge von Wohnungen in die Verwaltung oder ins Eigentum der öffentlichen Hand sollte Ziel einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik werden. Für die Wohnungslosen sollte die öffentliche Hand als Mieterin auftreten und im Zweifel auch zur Beschlagnahme greifen. Wohnungslosigkeit ist eine echte Not und hat auch in der Vergangenheit Beschlagnahme gerechtfertigt. Ein Kauf von Wohnungen sollte die Bestände wieder sukzessive erhöhen. Dabei ist aber unbedingt darauf zu achten, dass nicht hochgradig sanierungsbedürftige Wohnungen zu überhöhtem Preis erworben werden. Es sollte für die öffentliche Hand die Reihenfolge gelten: Exorbitante Gewinne in der Wohnungsvermietung ausschließen, bei mangelbehafteten Wohngebäuden die Sanierung durchsetzen oder per Ersatzvornahme selbst sanieren. Wenn das sichergestellt ist, sinkt auch der Kaufpreis, spekulative Anteile entfallen zwangsläufig. In Fällen, in denen Gebäude durch zu hohe Grundschulden in die Zwangsversteigerung kommen, sollte sich die öffentliche Hand das Vorkaufsrecht sichern.

Stand: 22. Mai 2019