

STANDPUNKTE • WOHNEN IN DER SACKGASSE

Posted on 6. Juli 2019

*Ein Standpunkt von **Dagmar Henn**.*

Wir Deutschen sind das [unbehausteste Volk der EU](#) (1); beinahe 60% wohnen laut aktueller Statistik zur Miete. Nur die Schweizer wohnen noch seltener in ihren eigenen vier Wänden. In großen Städten finden sich weit mehr Mieter als auf dem Land, in der früheren DDR mehr als in der früheren BRD; das zeigt, wie sehr die Übernahme der DDR von der Entwicklung in den anderen sozialistischen Ländern abwich – überall, außer in Deutschland, wurden die Wohnungsbestände des früheren Staates den Bewohnern überschrieben; die Bundesrepublik schaffte es noch, selbst jene, die zu DDR-Zeiten Wohneigentum besaßen, durch Rückgabeansprüche von Alteigentümern zu enteignen, so dass die [Eigentumsquote](#) (2) auf dem ehemaligen Gebiet der DDR zwar bei etwa einem Drittel liegt, diejenigen, die darin wohnen, in weiten Landstrichen aber ursprünglich Bundesbürger sind.

Der Rekord, der noch weit bekannter sein müsste, betrifft die Zahl der Wohnungslosen, die mittlerweile auf eine Million geschätzt wird. Hunderttausende Wohnungen fehlen. Das nimmt unsere desozialisierte Republik aber eher achselzuckend zur Kenntnis, und es sind bis heute keine ernsthaften politischen Bemühungen erkennbar, dem abzuhelpfen. Das wiederum braucht nicht zu überraschen – der Mietmarkt ist ein Kernstück der Umverteilungsmaschine von unten nach oben, und wenn seine Unfähigkeit, die Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, erst einmal offen auf dem Tisch liegt, braucht es tiefe Eingriffe, um umzusteuern; weit und breit findet sich keine politische Kraft, die darüber auch nur ernsthaft nachdenkt.

Dabei hat sich der Aberglaube, die Wohnungsfrage könne über den Markt gelöst werden, selbst im Westen erst in den 1980er Jahren durchgesetzt, und zwar gegen jede historische Erfahrung. Nach den massiven Zerstörungen des zweiten Weltkriegs in den Großstädten waren es öffentliche und gemeinnützige, also nicht gewinnorientierte, Wohnungsbaugesellschaften, die dafür sorgten, die Wohnungsnot zu beheben. Als 1960 in der Bundesrepublik die seit 1922 bestehende Mietpreisbindung, die per Gesetz eine Höchstmiete festlegte, für alle nach 1948 errichteten Wohnungen [aufgehoben wurde](#) (3), waren die Auswirkungen schon deshalb begrenzt, weil sich große Teile der Wohnungsbestände in den Großstädten in den Händen

von Genossenschaften oder gemeinnützigen Gesellschaften befanden und damit weiterhin, wenn auch auf anderer rechtlicher Grundlage, gebunden blieben.

Das Auslaufen der Mietpreisbindung für Gebäude aus dem Altbaubestand führte bereits in den 1970ern zur ersten massiven Welle von Mietsteigerungen. Die Zerschlagung der Neuen Heimat, der größten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 1980er führte sehr schnell dazu, dass neue Wohnungen fast ausschließlich als Eigentumswohnungen im obersten Preissegment errichtet wurden. Ab da verwandelte sich der Mietmarkt in eine Zeitbombe, die mit dem schrittweisen Wegfall der Sozialbindung bei neueren Wohnungen immer schärfer wurde.

Was wir heute sehen, das wiederhergestellte Wohnungselend, ist das zwangsläufige Ergebnis dieser politischen Beschlüsse. Neu und modern daran ist die Gleichgültigkeit, mit der dieses Elend gehandhabt wird. Da erfolgt schon mal der tolle Hinweis, man könne es mit Zeltstädten versuchen – die Stadt Los Angeles, in der inzwischen ganze Häuserblocks von solchen Zeltstädten umgeben sind, [klagt über die Rückkehr](#) (4) längst vergessener Seuchen wie Typhus und Paratyphus, was klar ins Gedächtnis ruft, warum die kommunalen Eingriffsmöglichkeiten in dieses Marktgeschehen unter den Sicherheitsgesetzen zu finden sind: es ist nicht die reine Menschenfreundlichkeit, die einst dazu drängte, die Menschen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen, sondern auch die schlichte Seuchenprävention. Gottlob wurde diese Lektion inzwischen gründlich vergessen, so dass sich die Campingplätze im Umkreis der Großstädte langsam in Kopien US-amerikanischer Trailerparks verwandeln können, in denen jene hausen, die für den Markt zu arm sind.

Betrachtet man die gegenwärtige Lage in den Städten durch die Brille des 'Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft', mit dem 1960 in der BRD die Mietpreisbindung aufgehoben wurde, so müssten die meisten Kommunen schon zur Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum übergegangen sein. Dort hieß es nämlich, dass in Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern die Wohnraumbewirtschaftung verlängert werden kann, wenn die Zahl der Mietparteien die Zahl der Normalwohnungen um mehr als fünf Prozent übersteigt. Nehmen wir das Beispiel München: der Gesamtbestand an Wohnungen beträgt knappe 800.000. Fünf Prozent davon sind 40.000. Nach dieser alten Definition wäre das Fehlen von 40.000

Wohnungen ein Grund für die Wohnraumbewirtschaftung. Das bedeutet, Mietverträge könnten nur noch zwischen Wohnungseigentümern und behördlich zugewiesenen Mietern abgeschlossen werden; dadurch erfolgt die Verteilung nach Bedarf, nicht nach Geldbeutel. Die Kommune hätte zudem das Recht, in unterbelegte Wohnungen zusätzliche Mieter einzuweisen, also beispielsweise leerstehende Zweit- und Drittwohnungen der Vermögendsten wieder als Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

40.000 Wohnungen? Die fehlen in München längst; schon [im Jahr 2012](#) (5) fehlten geschätzte [31.000](#) (6), und seitdem werden es jährlich durch fortgesetzten Zuzug zehntausend mehr, so dass der Fehlbestand inzwischen bei über 80.000 Wohnungen liegen dürfte, dem doppelten der Eingriffsschwelle von 1960.

Dennoch hat bisher noch keine Kommune versucht, diese Karte zu ziehen. Nicht einmal die Beschlagnahmung von Wohnraum, um Zwangsräumungen zu verhindern, ist sonderlich verbreitet, selbst wenn alle Notunterbringungen aus allen Nähten platzen. Das sei ja Enteignung, wurde mir entgegengehalten, als ich im Münchner Stadtrat vor Jahren einmal vorschlug, dieses kommunale Recht zu nutzen; ein Indiz für das niedrige mietenpolitische Bildungsniveau. Denn bei einer Beschlagnahmung wird die Miete von der Stadt weiterhin gezahlt; es wird in die Verfügung über das Eigentum, also den Besitz, eingegriffen, das Eigentum selbst bleibt unangetastet.

Ohnehin ist Miete das, was die ältere Version des Wortes besagt: Mietzins. Die Miete ist der Zins auf das in Boden und Gebäude angelegte Kapital. Das Grundgesetz kennt zwar ein Recht auf Eigentum, aber keinen Anspruch auf Verzinsung desselben. Ginge es nach dem Grundgesetz und nicht nach dem menschenfeindlichen und kapitalfreundlichen EU-Recht, wären weitreichende Eingriffe in die Mieten, also die Verzinsung, absolut legitim.

Wohneigentum ist äußerst unregelmäßig verteilt. Die untere Hälfte der Einkommen besitzt nichts, Eigentum an Mietwohnungen konzentriert sich im oberen Fünftel der Einkommensverteilung. Ganze 60% des vorhandenen Immobilienbestands befinden sich im Besitz des oberen Zehntels. Und da wird sichtbar, wie der Umverteilungsmechanismus funktioniert. Denn während die Ausgaben für die Wohnung vor allem für die unteren Einkommensgruppen [massiv gestiegen](#) (7) sind (um über 30% für das unterste Fünftel, um

über 20 für das zweite Fünftel), während sie für das oberste Fünftel der Einkommensverteilung gefallen sind, entwickelten sich die Einkommen, auch dank Eingriffen wie Hartz IV, genau entgegengesetzt: die Einkommen des untersten Fünftels sanken seit 1993 um etwa acht Prozent, des zweiten Fünftels immer noch um ein Prozent, während die Einkommen des obersten Fünftels um sieben Prozent gestiegen sind. (Die Einkommen des obersten Promilles sind geradezu explodiert). Um jedes Stück, das die Mietbelastung gestiegen ist, wuchsen die Einkommen des wohlhabenderen Teils der Gesellschaft. Ein weitgehend unregelmäßiger Mietmarkt sorgt also systematisch dafür, die Armen ärmer und die Reichen reicher zu machen.

Wenn sich an dieser Situation etwas ändern soll, wenn man also verhindern will, dass sich auch hierzulande Zeltstädte ausbreiten, sind scharfe Eingriffe nicht zu vermeiden. Der Grund dafür liegt in der Verbindung zwischen Mieten und Bodenpreisen -wenn die Mieten steigen, steigen die Bodenpreise mit, und zwar schneller, als die Mieten selbst, da der Bodenpreis die gewissermaßen geronnene Erwartung künftigen Mietzinses ist. Während sich der [allgemeine Preisindex](#) (8) seit 1980 in etwa verdoppelt hat, hat sich der Preis für Bauland vervierfacht. In der teuren Stadt München liegt der Bodenanteil bei einer neu gebauten Wohnung längst über den Baukosten. Genossenschaften können unter solchen Bedingungen gar nicht mehr bauen. Maßnahmen, die die Mieten nicht absenken und damit auch die Bodenpreise, sind da zwangsläufig nur begrenzt wirksam.

Aber nichts davon ist ein Naturgesetz, ganz im Gegenteil. Der Zustand der Wohnungsversorgung ist vollständig menschengemacht, und in völliger Kontrolle des Gesetzgebers. Es gibt zwei durchaus bekannte Modelle, wie eine dauerhafte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gesichert werden kann. Das erste wird seit Anfang vergangenen Jahrhunderts in Wien praktiziert, das zweite schon seit 125 Jahren in Ulm.

Das [Wiener Modell](#) (9) funktioniert mit Elementen, wie sie in der BRD auch einmal vorhanden waren. Über die Hälfte der vorhandenen Mietwohnungen befindet sich in der Hand der Stadt oder gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften und unterliegt einer Mietpreisbindung. Um das Jahr 2010 sank der Anteil vorübergehend unter 50%, und schon begann der hier weidlich bekannte Kreislauf aus Spekulation, Umwandlung und Anstieg der Bodenpreise; die Wiener Politik konterte das durch massiven Neubau

gebundener Wohnungen, hob den Anteil wieder über 50%, und erreichte damit wieder Stabilität.

Die [Stadt Ulm](#) (10) hat vor 125 Jahren beschlossen, dass Grundstücke nur an die Stadt verkauft werden dürfen, und zwar zu dem Preis, zu dem sie sie zuletzt verkauft hat. Da Kommunen Planungshoheit besitzen, also schlicht ohne ihre Zustimmung auf städtischem Gebiet nicht gebaut werden darf, funktioniert auch das. Die Ulmer Version ist allerdings erst sehr langfristig wirksam, weil die wenigsten Kommunen noch nennenswerte Flächen besitzen.

Um in der gegenwärtigen Lage eine weitere Erhöhung der Wohnungslosigkeit zu vermeiden, bräuchte es eine Mietpreisbindung für zumindest einen nennenswerten Teil des Bestandes in Verbindung mit forciertem Neubau. Eigentlich sind die Voraussetzungen für öffentlichen Wohnungsneubau günstig. Der Bund bekommt, wenn er Kredite aufnimmt, sogar Geld obendrauf gelegt. Mit diesem Geld könnte gebaut und im Anschluss günstig vermietet werden. Dummerweise wurde gleich auf mehrfache Weise Sorge getragen, dass das nicht geht... durch die Schuldenbremse, die eine Kreditaufnahme untersagt, und durch die letzte Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Ländern, die die Wohnungsbauförderung auf die Länder übertragen hat (die nicht ganz so günstige Kreditbedingungen hätten, aber auch der Schuldenbremse unterliegen). Schließlich müsste man den Wohnungsbau zu einer Aufgabe der Daseinsvorsorge erklären, um nicht mit EU-Recht zu kollidieren. Sprich, es wurden nicht nur über Jahrzehnte hinweg Bedingungen geschaffen, die einzig für Kapitalanleger Vorteile haben, den Mietern aber das Leben zunehmend erschweren, es wurden auch noch Arm- und Fußfesseln der verschiedensten Art angelegt, um eine vernünftige Reaktion auf dieses Elend zu verhindern.

Die Kommunen wiederum haben nicht das Geld, um ausreichend zu bauen, und sind mit ganz überwiegend in GmbHs aus der städtischen Verwaltung ausgegliederten Wohnungsbaugesellschaften außerdem noch per Gemeindeordnung verpflichtet, mit diesen kommunalen Beteiligungen Gewinne zu erwirtschaften, nicht die Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken.

Nicht einmal der Zuzug des Jahres 2015 führte zu einem Umdenken. Offensichtlich ist es kein moralisches Problem für die politische Klasse, erst lauthals 'Willkommenskultur' zu verkünden, und dann zuzusehen,

wie die auf günstige Wohnungen angewiesenen Bevölkerungsgruppen sich wechselseitig zerfleischen und ein Teil der willkommen Geheissenen in Zelten oder auf der Parkbank endet. Denn es gibt noch ein klitzekleines Hindernis – die Bauwirtschaft hätte gar nicht die Kapazitäten, die dringend benötigten Wohnungen zu bauen; man hat so lange an jeder Ausbildung gespart, dass selbst bei großzügigem Import von Baukolonnen aus aller Herren Länder das nötige Aufsichtspersonal, das ansatzweise für die Einhaltung der Bauvorschriften sorgt, nicht mehr vorhanden ist. Wenn also die erforderlichen gesetzlichen Schritte, wie etwa eine Wiederherstellung der Gemeinnützigkeit, die Definition von Wohnungsbau als Daseinsvorsorge und die Aufhebung der Schuldenbremse zumindest für diesen Bereich, vollzogen wären, bräuchte es immer noch mindestens drei Jahre, bis das erforderliche Personal ausgebildet ist. Währenddessen wächst die Wohnungslosigkeit weiter. Eine schnellere Abhilfe gäbe es nur durch Wohnraumbewirtschaftung; dafür allerdings fehlen der politischen Kaste mehr als zwei Eier in der Hose.

Die Leidtragenden sind die Mieter und jene, die gerne Mieter wären. Jene, die von einer von Oligarchen bestimmten Politik behandelt werden wie Nutzvieh, das, sobald es nicht mehr gemolken werden kann, zur Schlachtung freigegeben wird. Bisher hält sich die Gegenwehr in sehr bescheidenen Grenzen. Aber womöglich sind die Nebenwirkungen dieser Entwicklungen, die das ändern werden. In manchen Städten leidet die Infrastruktur bereits sichtbar; wenn Müllfahrer und Altenpflegerinnen sich die Wohnungen nicht mehr leisten können, fallen Stück für Stück zentrale Leistungen in sich zusammen wie ein Kartenhaus. In Münchens großer Kinderklinik ist bereits von zwei chirurgischen Stationen nur eine in Betrieb (11), weil das Pflegepersonal fehlt. Dass die Stadt ihre Zulage für städtische Bedienstete inzwischen auf fast 300 Euro pro Monat erhöht hat (12), ist ein Indiz dafür, wie ernst solche Ausfälle inzwischen geworden sind. Sie können hoffentlich irgendwann genug Zorn erwecken, dass wieder Wohnungspolitik betrieben wird, um die Bedürfnisse der Menschen zu decken, und nicht, um die Zinsgier der Wohlhabendsten zu befriedigen.

Quellenhinweise:

1. Baldenius, Kohl, Schularick: Die neue Wohnungsfrage. Universität Bonn 2019

<http://www.macrohistory.net/wp-content/uploads/2019/06/Die-neue-Wohnungsfrage-.pdf>

2. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohneigentum/01_start.html?nn=446450
3. Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft (1960)
https://dejure.org/BGBI/1960/BGBI_I_S_389
4. The Los Angeles Disease Renaissance: Typhoid and Typhus Make a Comeback
<https://www.zerohedge.com/news/2019-06-08/los-angeles-disease-renaissance-typhoid-typhus-make-comeback>
5. <https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.wohnungsmangel-in-muenchen-fehlen-31-000-wohnungen.901d99d0-e0b6-46ed-93e1-d9cdad49096d.html>
6. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/223140/umfrage/anzahl-der-fehlenden-mietwohnung-en-nach-staedten-in-deutschland/>
7. Baldenius, Kohl, Schularick: Die neue Wohnungsfrage. Universität Bonn 2019
<http://www.macrohistory.net/wp-content/uploads/2019/06/Die-neue-Wohnungsfrage-.pdf>
8. <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp> Eine so lange Reihe war in der Statistik des Bundes online nicht zu finden
9. <https://de.wikipedia.org/wiki/Gemeindebau>
10. <https://www.businessinsider.de/wie-uhl-dafuer-sorgt-dass-spekulanten-bei-grundstuecken-und-bauflaechen-seit-ueber-100-jahren-keine-chance-haben-2019-1>
11. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/notfallmedizin-fuer-kinder-wenn-krank-kinder-nicht-mehr-versorgt-werden-koennen-1.3943502-2>
12. <https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.kosten-120-millionen-euro-muenchen-zulage-und-garantis-mvv-ticket-fuer-stadt-mitarbeiter.49c159db-2fa9-49f3-a4fc-5ec9b92ab07a.html>

Bildquelle: Andrew Lam / Shutterstock

+++

Danke an die Autorin für das Recht zur Veröffentlichung des Beitrags.

+++

KenFM bemüht sich um ein breites Meinungsspektrum. Meinungsartikel und Gastbeiträge müssen nicht die Sichtweise der Redaktion widerspiegeln.

+++

KenFM jetzt auch als kostenlose App für Android- und iOS-Geräte verfügbar! Über unsere Homepage kommt Ihr zu den Stores von Apple und Google. Hier der Link: <https://kenfm.de/kenfm-app/>

+++

Dir gefällt unser Programm? Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten hier: <https://kenfm.de/support/kenfm-unterstuetzen/>

+++

Jetzt kannst Du uns auch mit Bitcoins unterstützen.



BitCoin Adresse:

18FpEnH1Dh83GXXGpRNqSoW5TL1z1PZgZK

