



ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

MUSS WOHNEN IMMER TEURER WERDEN?

**Mythen und Behauptungen
über Wohnen, Miete, Kaufen**

luxemburg argumente

Der drastische Mietanstieg in vielen Städten sowie Konflikte um Verdrängung haben die Wohnungsfrage zurück in die politischen Debatten und auf die Straße gebracht. Wie in kaum einem anderen Bereich unseres Alltags prallen hier existenzielle soziale Bedürfnisse und ökonomische Interessen einer marktförmig organisierten Wirtschaft aufeinander. Eine soziale Wohnungsversorgung – das zeigen die letzten 150 Jahre der kapitalistischen Urbanisierung – muss fast immer gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden. Etwa zehn Prozent des Bruttoinlandsprodukts werden in Deutschland mit Wohnungen und Immobilien erwirtschaftet. Es geht also um viel Geld – entsprechend ausgeprägt sind auch die Interessenkonflikte: auf der einen Seite die vielen MieterInnen, die sich gute und günstige Wohnungen wünschen, auf der anderen Seite Unternehmen und PrivateigentümerInnen, die ihre Gewinne optimieren wollen.

Immer dann, wenn soziale und wirtschaftliche Interessen im Widerstreit stehen, wird auch mit ideologischen Mitteln gekämpft und werden Behauptungen aufgestellt und in den Medien wiedergegeben, die sich bei näherer Betrachtung als einseitig und häufig gar als unwahr herausstellen. Besonders weit verbreitet beim Thema Wohnen sind «Expertenmeinungen», die die Gefährlichkeit von staatlichen Eingriffen betonen und hauptsächlich auf privatwirtschaftliche Initiativen und Marktmechanismen setzen.

In dieser Broschüre werden gängige Behauptungen in den gegenwärtigen wohnungspolitischen Auseinandersetzungen auf den Prüfstand gestellt. Können es Private wirklich besser? Muss Neubau immer teuer sein? Schützt uns das Mietrecht vor Verdrängung? Sie soll dabei helfen, die üblichen Argumente für den sogenannten freien Wohnungsmarkt kritisch zu hinterfragen und den Blick für bedürfnisgerechtere Formen der Wohnungsversorgung zu öffnen. Konzepte für eine andere Wohnungspolitik liegen längst vor. Insbesondere die vielen Mieterinitiativen und selbstverwalteten Wohnprojekte haben für zahlreiche Fragen und Probleme bereits sehr konkrete Antworten und Lösungen entwickelt und Vorschläge formuliert, wie diese umgesetzt werden könnten. Diese Broschüre soll all jene mit Informationen und Argumenten ausstatten, die sich im Alltag oder in ihrer professionellen bzw. politischen Funktion für eine sozialere Wohnungspolitik einsetzen.

INHALT

1	Private können es einfach besser	2
2	Staatliche Eingriffe bremsen den Wohnungsbau	5
3	Neubau entlastet den Mietwohnungsmarkt	9
4	Wohnungen zu bauen ist einfach teuer. Deshalb sind die hohen Mieten auch gerechtfertigt	11
5	Die Mieten steigen auch deswegen, weil Modernisierungen notwendig und kostenintensiv sind	16
6	Das deutsche Mietrecht ist das beste der Welt. Vor allem die «Mietpreisbremse» schützt vor zu hohen Mieten	20
7	Es gibt kein Recht auf Wohnen in der Innenstadt	23
8	Gentrifizierung ist ein ganz normaler Prozess, den es in allen großen Städten der Welt gibt	26
9	Gentrifizierung sorgt für eine bessere soziale Mischung und hat viele andere Vorteile für die Stadt	29
10	Der Kauf einer Eigentumswohnung ist die beste Alterssicherung	34
11	Aufgrund der niedrigen Zinsen können sich immer mehr Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen	38
12	Alternative Wohnformen und Eigentumsmodelle sind nur etwas für eine kleine Minderheit	41
13	Der soziale Wohnungsbau hat versagt	44

PRIVATE KÖNNEN ES EINFACH BESSER

«Privateigentümer müssen ermutigt und nicht eingegrenzt werden.»

Udo di Fabio, Richter am Bundesverfassungsgericht a. D., in seiner Rede auf dem «Tag des Eigentums» 2015 der Haus & Grund Stuttgart¹

Wie wird argumentiert?

Wann immer eine umfassendere staatliche Regulierung der Wohnungsmärkte oder eine Stärkung von öffentlichen Wohnungsunternehmen gefordert wird, ist das Gegenargument von den angeblich überlegenen Marktmechanismen nicht weit. Nicht nur in wirtschaftsliberalen Kreisen ist der Glaube fest verankert, auch für das Gut Wohnung sei «das marktwirtschaftliche Ordnungsprinzip von Angebot und Nachfrage, Wettbewerb und dezentralen Investitionsentscheidungen am effektivsten», um «die notwendige Bedarfsdeckung zu gewährleisten».²

Behauptet wir also, dass private Unternehmen öffentlichen oder anderen nicht gewinnorientierten Wohnungsversorgern überlegen sind. Es wird so getan, als seien der freie Markt und nach Prinzipien ökonomischer Rationalität handelnde Akteure am besten dazu in der Lage, eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zu den nachgefragten Bedingungen bereitzustellen und sinnvoll zu verteilen.

Was ist dran?

Zunächst einmal: Der vielbeschworene freie Wohnungsmarkt ist eine Fiktion. Der Wohnungssektor ist tatsächlich einer der am stärksten staatlich subventionierten Wirtschaftsbereiche in Deutschland. Jedes Jahr profitieren private Bauherren von steuerlichen Vorteilen in Höhe von 8 Milliarden Euro. Zusätzlich fließen jährlich etwa 17 Milliarden Euro an Steuergeldern in die Kassen von Wohnungs- und HauseigentümerInnen und

¹ Haus & Grund Stuttgart: Tag des Eigentums 2015: Hausbesitzer wehren sich gegen Reglementierung, Pressemitteilung vom 24.10.2015. ² FDP – Freiburger Thesen, zitiert nach Brech, Joachim: Die Positionen gesellschaftlicher Organisationen zur Frage der Wohnungsversorgung, in: ders. (Hrsg.): Wohnen zur Miete. Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik, Weinheim/Basel 1981, S. 303.

zwar in Form staatlicher Kostenübernahmen für einkommensschwache Haushalte (Wohngeld und andere Mietübernahmen und -zuschüsse).³

Außerdem ist der Wohnungsmarkt auch in anderer Hinsicht kein typischer Markt, weil es ihm sowohl an Transparenz als auch an Anpassungsfähigkeit mangelt und weil bei der Vergabe von Wohnungen – anders als etwa beim Verkauf von Autos – persönliche Präferenzen eine wichtige Rolle spielen. Viele Menschen mit ausländisch klingenden Namen oder kinderreiche Familien können ein Lied davon singen, wie sie bei der Wohnungssuche manchmal ganz offen, manchmal verdeckt diskriminiert werden.⁴ Unter den gegenwärtigen Bedingungen erfolgt die Verteilung von Wohnungen vor allem nach dem Kriterium der Zahlungskraft der Nachfragenden. Wohnungssuchende mit geringen Einkommen haben dabei systematisch das Nachsehen, sodass insbesondere ihre «Bedarfsdeckung» auf der Strecke bleibt. Da es in der ökonomischen Rationalität des unternehmerischen Wettbewerbs keine Anreize gibt, soziale Belange zu berücksichtigen, lässt sich auch von einer sozialen Blindheit des Wohnungsmarkts sprechen.

Dieser Markt versagt schon bei der Her- und Bereitstellung ausreichend preiswerter Wohnangebote. Private Investoren konzentrieren sich in der Regel auf die Hochpreissegmente und auf Eigentumswohnungen. Über 95 Prozent der privat gebauten Mietwohnungen können sich Normalverdienende gar nicht leisten. Von den Mietwohnungen, die in den vergangenen Jahren in den 20 größten Städten von privater Hand errichtet wurden, sind nur 4,7 Prozent für das Gros der Bevölkerung bezahlbar.⁵ Als bezahlbar gilt eine Wohnung dann, wenn ein durchschnittlicher Haushalt höchstens 30 Prozent seines Einkommens für die Kaltmiete aufwenden muss.

Auch bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen tun sich private Unternehmen erfahrungsgemäß mehrheitlich nicht

3 Deutscher Bundestag: Staatliche Ausgaben für Wohngeld, sozialen Wohnungsbau und Städtebauförderung, 26.7.2016, WD 7-3000-119/16, Berlin 2016. **4** Vgl. zu Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt Planerladen e. V.: Ungleichbehandlung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt, Dortmund 2007; Kiliç, Emsal: Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche – eine Untersuchung in Berlin, in: LADS (Hrsg.): Deutscher Name – halbe Miete? Gleichberechtigte Zugänge zum Wohnungsmarkt gewährleisten, Berlin 2010, S. 25–28; Müller, Annekathrin: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Berlin 2015. **5** Diese Angaben beruhen auf Berechnungen des NDR-Magazins Panorama, das hierzu Marktdaten des Forschungsinstituts Empirica herangezogen hat. Vgl. Müller, Benedikt: Neue Mietwohnungen sind zu teuer, in: Süddeutsche Zeitung, 23.6.2016.

gerade durch die Übernahme sozialer Verantwortung hervor. In der Praxis bedeutet ihre Orientierung an einer wirtschaftlich rationalen Optimierung von Einnahmen und Ausgaben, dass alle Möglichkeiten zu Mietsteigerungen ausgeschöpft werden, solange sie durchsetzbar sind. Zugleich sind Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen von Wohnungen immer nur dann rational, wenn sie höhere Ertrags Erlöse versprechen. Das Ziel einer unternehmerischen Bewirtschaftung sind nicht gute Wohnverhältnisse oder zufriedene MieterInnen, sondern eine möglichst hohe Rendite. Lässt die soziale Lage in bestimmten Gebieten keine hohen Mieteinnahmen zu, sparen viele private Wohnungsunternehmen bei den Instandhaltungskosten, was häufig zur Verwahrlosung der Wohnbestände und ihres Umfeldes beiträgt.

Fazit: Da sich mit unterdurchschnittlichen Mieten keine überdurchschnittlichen Renditen erzielen lassen, gibt es faktisch keine unternehmerische Motivation für die Bereitstellung und Pflege von preiswertem Wohnraum.

STAATLICHE EINGRIFFE BREMSEN DEN WOHNUNGSBAU

«Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt helfen nicht, das Wohnungsangebot zu vergrößern. [...] Sie säen Misstrauen und verknapen das Angebot zusätzlich.»

Hans-Ulrich Rülke, Landtagsabgeordneter der FDP in Baden-Württemberg⁶

Wie wird argumentiert?

Es gibt in Deutschland einen von fast allen Parteien getragenen Konsens, dass der Wohnungsbau vorrangig die Aufgabe von privaten Akteuren ist. 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen im Jahr sind laut Bundesregierung, Deutschem Städtetag und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) notwendig, um vor allem auf den Bevölkerungszuwachs in den Großstädten zu reagieren. Der Staat, so die allgemein geteilte Auffassung, sei schon durch seine begrenzten finanziellen Ressourcen gar nicht in der Lage, die notwendigen Neubauvorhaben selbst zu realisieren. «Wir sind angewiesen auf die freie Wohnungswirtschaft. Die brauchen wir auf jeden Fall», so Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD),⁷ während die Bauwirtschaft über staatliche Gängelungen klagt, die private Investitionen in den Mietwohnungsbau gefährden würden.⁸ Je stärker die Interventionen und Auflagen des Staates, so die Argumentation, desto geringer sei die Bereitschaft von privaten Bauherren, Wohnungen zu errichten.

Was ist dran?

Die Entwicklung der Bauleistungen in den letzten Jahrzehnten zeigt: Auch unter Bedingungen einer weitgehenden Liberalisierung des Bau- und Mietrechts gab es in Deutschland eine stagnierende und teilweise sogar rückläufige Entwicklung. Allein zwischen 1995 und 2010 ist die Anzahl der pro Jahr errichte-

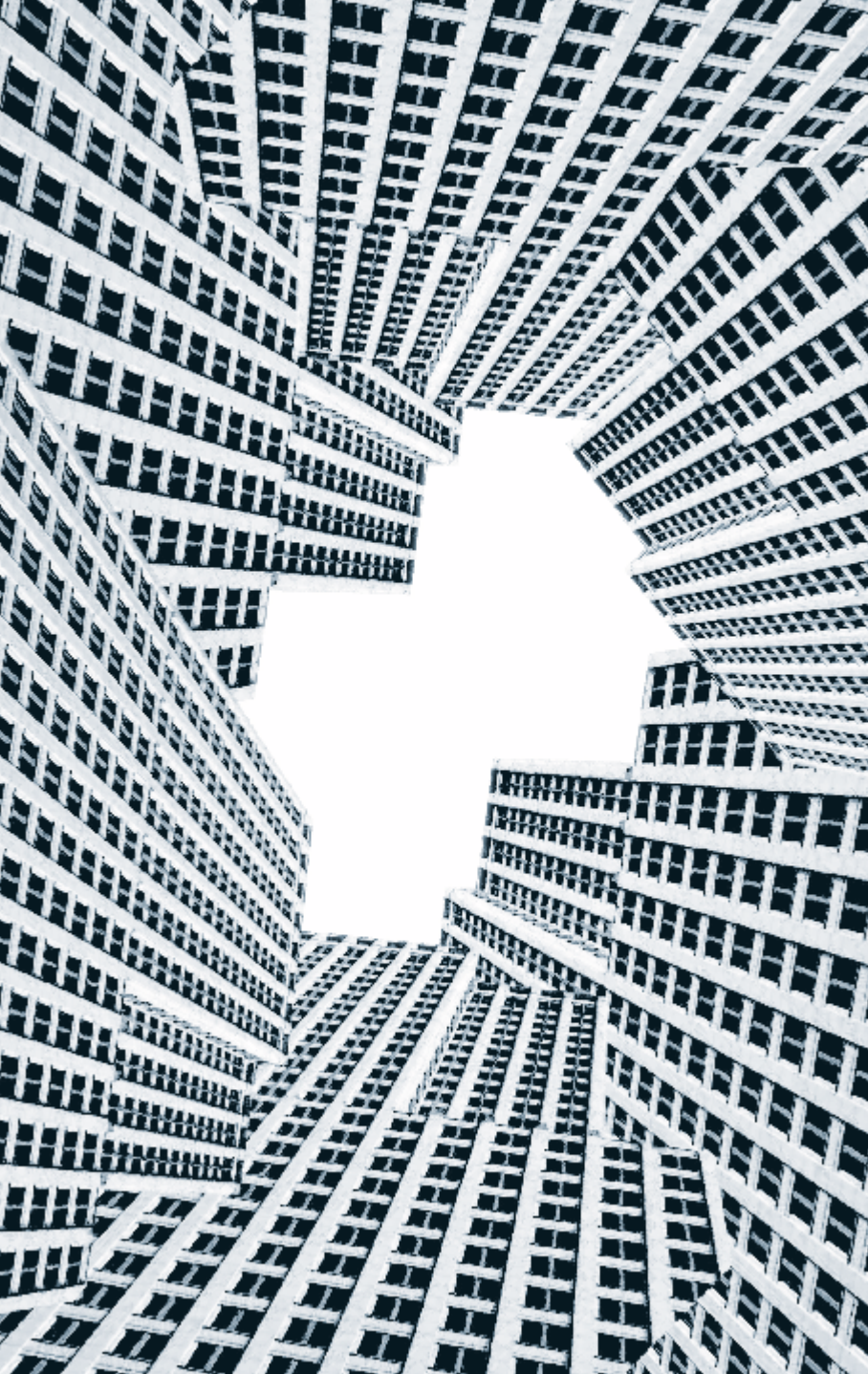
⁶ Zitiert nach Badischer Mieterring (Hrsg.): Mietermagazin, Frühjahr 2016, S. 4. ⁷ Zitiert nach Presseportal von NDR/DAS ERSTE: Analyse: Privater Neubau hilft nicht gegen Wohnungsnot, 23.6.2016. ⁸ Vorsitzende des Aufsichtsrats von Haus & Grund Bayern, zitiert nach Web-Portal von Haus & Grund Bamberg: Wohnungsbau: Staatliche Eingriffe gefährden Wohnungsbauziele, 29.4.2016.

ten Wohnungen von über 600.000 auf unter 160.000 zurückgegangen.⁹ Zuletzt ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen leicht gestiegen, liegt aber mit etwa 240.000 Fertigstellungen im Jahr 2016 noch weit unter den früheren Werten.¹⁰ Bauen ist in Deutschland nicht verboten und private Investitionsentscheidungen dürften weniger von staatlichen Auflagen als von den an Neubauten geknüpften Ertragserwartungen abhängig sein. Ganz grundsätzlich gilt: Gebaut wird von Privaten nur dann, wenn damit eine auch im Vergleich zu anderen Anlageformen mindestens durchschnittliche Rendite zu erwarten ist. Sind die Mietniveaus niedrig, lohnt sich die Errichtung von Neubauten nicht, weil davon auszugehen ist, dass Wohnungssuchende den preiswerten Bestand vorziehen werden. Sind Wohnungen in Städten teuer, bietet der Kauf von bereits existierenden Immobilien oft bessere Gewinnaussichten als eine Investition in den Neubau.

Ohne zusätzliche staatliche Anreize, das macht die historische Entwicklung der Wohnungsbestände seit den 1920er Jahren deutlich, bleiben Neubauaktivitäten begrenzt. Zumindest in den urbanen Ballungszentren ging in der Vergangenheit der Großteil der Wohnungsbauaktivitäten von öffentlichen, gemeinnützigen und genossenschaftlichen und gerade nicht von privaten Bauträgern aus. Gerade weil der Wohnungsbau kostenintensiv und die Zahl der hohen Einkommen begrenzt ist, haben sich private Unternehmen beim Bau von Wohnungen für die Masse der Bevölkerung eher zurückgehalten. Dagegen wurden allein im Zeitraum von 1949 bis 1989 in der alten Bundesrepublik fast fünf Millionen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet. Das entspricht einem Viertel aller in diesem Zeitraum gebauten Wohnungen.¹¹

Das Beispiel Berlin zeigt darüber hinaus: Die Bau- und Wohnungswirtschaft war gerade in den Zeiten am leistungsstärksten, in denen sie mit besonders strikten Auflagen konfrontiert war. Die meisten Wohnungen wurden in den 1920er Jahren unter den Bedingungen der Hauszinssteuer – das heißt einer Steuer auf Einnahmen aus Wohnungsvermietungen – erzielt.¹² In

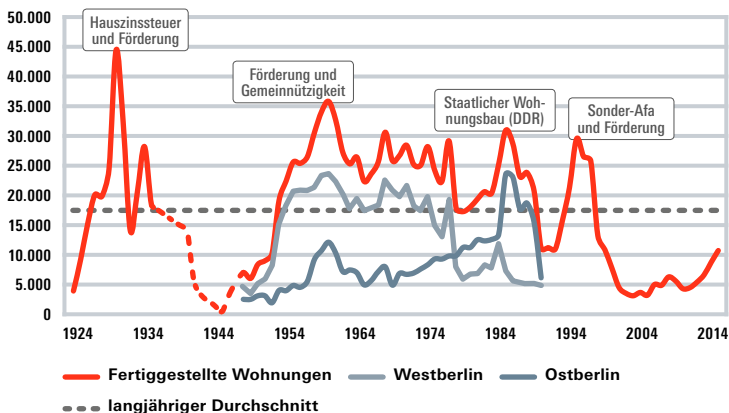
9 Ifo-Institut: Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland bis 2016. Studie im Auftrag der Wüstenrotstiftung, München 2013, S. 27. **10** Statistisches Bundesamt: Baufertigstellungen im Hochbau, Wiesbaden 2017. **11** Verband niedersächsisch-bremischer Wohnungsunternehmen: Tätigkeitsbericht 1989, Hannover 1990. **12** Vgl. hierzu auch Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim 1996, S. 112–130.



den 1960er Jahren entstanden Wohnungen fast ausschließlich im Rahmen von Förderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus, und in den 1980er Jahren war es das staatliche Bauprogramm der DDR, das zu Spitzenwerten bei der Erstellung von Wohnungen führte. Selbst die relativ hohen Neubauzahlen Anfang der 1990er Jahre sind auf staatliche Subventionen zurückzuführen, denn ohne die umfangreichen Steueranreize der sogenannten Sonder-AfA (Sonderabschreibung für Anlagen) hätte es keinen Bauboom in Berlin gegeben.

Fazit: Anders als behauptet gibt es also keinen empirischen Beleg dafür, dass staatliche Eingriffe den Wohnungsbau bremsen. Eher das Gegenteil ist der Fall: Mehr Wohnungsbau braucht starke staatliche Interventionen.

Wohnungsbauaktivitäten und staatliche Interventionen in Berlin, 1924 bis 2014



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten von Gesis (2016) und Statistischem Bundesamt (2015)

NEUBAU ENTLASTET DEN MIETWOHNUNGSMARKT

«Das beste Mittel gegen steigende Mieten ist immer noch der Bau von mehr Wohnungen.»

Jan-Marco Luczk, Rechtsanwalt und Bundestagsabgeordneter
der CDU/CSU¹³

«Es gibt nur eine Lösung: Bauen, Bauen, Bauen.»¹⁴

«Eigenheimbau schafft Mietwohnraum.»

Reiner Braun, stellvertretender Vorstandsvorsitzender
des Forschungsinstituts Empirica¹⁵

Wie wird argumentiert?

Der Ruf nach mehr Neubauten als Antwort auf steigende Mieten geht zurück auf die Logik von Angebot und Nachfrage. Die Annahme lautet: Gibt es zu wenige Wohnungen für die bestehende Nachfrage in einer Stadt, dann steigt die Konkurrenz um die Wohnungen und in der Folge steigen auch die Preise. Will man erreichen, dass sich der Markt wieder beruhigt, muss man demnach das Angebot erhöhen. «Wenn nämlich das Angebot größer ist, erhöht sich auch der Wettbewerb um die Mieter und die Mietpreise sinken wieder», so stellvertretend für viele Mechthild Heil, die Verbraucherschutzbeauftragte der CDU/CSU.¹⁶

Ein zweites Argument für den Neubau geht von sogenannten Sickereffekten aus. Es heißt, durch die Neubauförderung würden Umzugsketten in Gang gesetzt, mit denen die Vorteile des Neubaus an andere Haushalte, insbesondere an solche mit niedrigerem Einkommen, «durchsickern» würden.¹⁷ Bayerns Innenminister Joachim Herrmann (CSU), der für Bau und Verkehr zuständig ist, formuliert es folgendermaßen: «Es ist

¹³ Zitiert nach Deutscher Bundestag: Plenarprotokoll 18/17 vom 20.2.2014, Berlin, S. 1241. ¹⁴ Zitiert nach Sendemanuskript von Panorama: Wohnungsnot: Rettung durch Großinvestoren, 23.6.2016. ¹⁵ Braun, Reiner: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. Studie im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, Bonn 2016. ¹⁶ Zitiert nach der Website der Bundestagsfraktion der CDU/CSU: Der Wohnungsmarkt ist ein sozialer und ein ökonomischer Raum. Rede zu Mieterhöhungen im Deutschen Bundestag vom 20.2.2014. ¹⁷ Vgl. Braun: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung.

in Ordnung, wenn jemand eine etwas teurere Wohnung baut oder kauft. Weil, in der Regel macht er eine andere Wohnung frei, in der er bisher gewohnt hat, die dann jemand anders beziehen kann.»¹⁸

Was ist dran?

Richtig ist, dass auf entspannten Wohnungsmärkten mit einem Überangebot an Wohnungen keine hohen Mietpreise aufgerufen werden können. Das sieht man an vielen Städten und Regionen mit rückläufigen Einwohnerzahlen, wo Hauseigentümlern zu günstigen Mietpreisen vermieten müssen, wenn sie keinen Leerstand riskieren wollen. Doch der umgekehrte Effekt tritt nicht zwangsläufig ein. Hohe Mietpreise konzentrieren sich meist auf besonders nachgefragte Lagen oder bestimmte Wohnungsangebote. Wenn es zum Beispiel eine hohe Nachfrage nach innerstädtischen Altbauwohnungen gibt, wird der Neubau von Einfamilienhäusern am Stadtrand den Nachfragedruck in diesem Marktsegment nicht wirklich entspannen. Wenn Wohnungen für größere Familien knapp sind, hilft ein Überangebot an Einraumwohnungen wenig, wenn dringend preisgünstige Mietwohnungen benötigt werden, können teure Eigentumswohnungen diesen Mangel nicht beseitigen. Es kommt also nicht nur darauf an, dass Wohnungen neu gebaut werden, sondern darauf, was für Wohnungen für welche Bevölkerungsgruppen errichtet werden. In vielen Städten werden vor allem günstige Wohnungen und solche mit Belegungsbindungen benötigt. Diese werden von privaten Investoren in der Regel nicht bereitgestellt, weil sie keine Rendite versprechen (siehe dazu Punkt 2).

Auch die behaupteten positiven Sickerffekte sind durch die sogenannte Segmentierung von Wohnungsmärkten, das heißt die Aufspaltung nach bestimmten Bevölkerungsgruppen, begrenzt. Es kann auf angespannten Wohnungsmärkten sogar dazu kommen, dass bei jeder Neuvermietung einer freiwerdenden Wohnung die Miete angehoben und somit ein Anstieg der Mietpreise noch beschleunigt wird. Im Ergebnis würden Neubauten damit den Bestand an preiswerten Wohnungen nicht erhöhen, sondern noch weiter reduzieren.

Ein weiteres Problem hat mit der Marktlogik selbst zu tun. Die ökonomischen Anreize für einen Neubau richten sich nach den sonstigen Mietangeboten. Gibt es viele preiswerte Mietwohnungen im Bestand, lohnt sich Neubau nicht, weil Wohnungssuchende nicht bereit sein werden, die höheren Mieten von Neubauwohnungen zu zahlen. Sind Wohnungsmärkte so angespannt, dass auch die Bestandsmieten deutlich anziehen, steigt nicht nur die Bereitschaft, in teure Neubauwohnungen zu ziehen, sondern auch die Ertragslage in den Bestandsimmobilien selbst. Da der Erwerb eines Wohnhauses im Vergleich zum Neubau mit weniger Risiko für die Investoren verbunden ist, sind auf angespannten Wohnungsmärkten Investitionen in den Bestand attraktiver.

Fazit: Solange es keine Einschränkungen bei den Spekulationsgewinnen mit Bestandsobjekten gibt, wird es keine bedarfsdeckenden Neubauinvestitionen geben.

4

WOHNUNGEN ZU BAUEN IST EINFACH TEUER. DESHALB SIND DIE HOHEN MIETEN AUCH GERECHTFERTIGT

Wie wird argumentiert?

«Die Höhe der Baukosten nimmt [...] maßgeblich Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete, die ein Gebäudeeigentümer/Investor unter Berücksichtigung seiner Renditeanforderungen am Markt dauerhaft erzielen muss.» So die Behauptung des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) initiierten «Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen».¹⁹ Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) macht eine Mischung aus steuerlichen und baurechtlichen Vorgaben, Bauwerks- und Nebenkosten und kommunalen Auflagen für die hohen Kosten verantwortlich, erwähnt aber auch das teure Bauland. «Es ist paradox, dass einerseits Bauen und Wohnen

¹⁹ BMUB: Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, Endbericht, Berlin 2015, S. 7.



bezahlbar bleiben sollen, aber andererseits häufig von Bund, Ländern oder Kommunen selbst verursachte Kostensteigerungen genau das verhindern.» In einer Stellungnahme des GdW heißt es dazu zusammenfassend: «Die Gesamtinvestitionen sind heute so hoch, dass sich ein Neubau unter zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter nicht mehr rechnet.»²⁰

Was ist dran?

Tatsächlich belegt eine Reihe von Studien die kostentreibenden Effekte von gestiegenen technischen Anforderungen, hohen europäischen Standards und Auflagen des Baurechts.²¹ Insbesondere die Vorgaben zur Einhaltung von energetischen Standards schlagen stark zu Buche. Die Baukosten in Deutschland sind zwischen 2000 und 2014 im Durchschnitt um etwa 400 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Hinzu kommen höhere Steuern und Abgaben. Konnte der Quadratmeter Wohnung zur Jahrtausendwende für etwa 2.200 Euro errichtet werden, kostet er inzwischen mehr als 3.000 Euro.²² Als Erklärung für steigende Mieten reichen diese Kostenveränderungen jedoch nicht aus. Zum einen sind im selben Zeitraum durch die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken die Finanzierungskosten deutlich gesunken, zum anderen basiert die Preisbildung von Wohnungsmieten gar nicht auf den tatsächlichen Erstellungskosten.

Das seit 2010 niedrige Zinsniveau hat unmittelbaren Einfluss auf die Baufinanzierung. So haben sich die durchschnittlich zu zahlenden Zinssätze für Kredite mit einer Laufzeit von zehn Jahren seit 2008 von 5 auf 1,4 Prozent reduziert (Stand: Juni 2017).²³ Umgerechnet auf die monatliche Belastung der Finanzierungskosten reduzieren sich die Kreditkosten um fast 50 Prozent. Für einen Kredit über eine Million Euro müssen derzeit (bei einer anfänglichen Tilgung von 2,5 Prozent) monatlich 3.259 statt 6.250 Euro (im Jahr 2008) aufgebracht werden. Bei durchschnittlichen Bauaufwendungen sanken durch die veränderten Zinsbedingungen die durchschnittlichen Refinan-

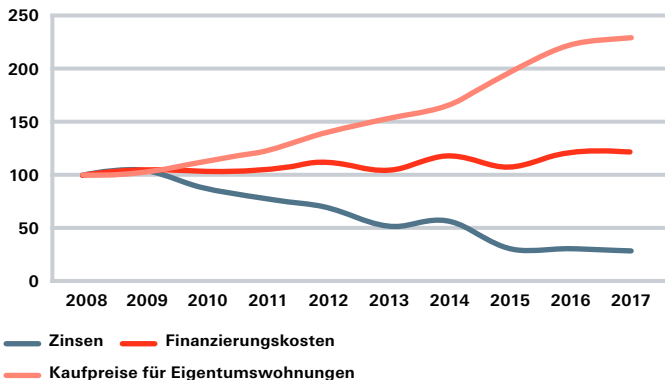
20 Zitiert nach Sievers, Anne-Christin: Wohnungen bauen wird immer teurer, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 19.11.2014. **21** Walberg, Dietmar/Gniechwitz, Timo/Halstenberg, Michael: Kostentreiber für den Wohnungsbau. Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehtungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland, Bauforschungsbericht Nr. 67, Kiel 2015. **22** Vgl. Walberg u. a.: Kostentreiber für den Wohnungsbau. **23** Interhyp: Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre, München 2017.

zierungskosten für den Neubau sogar von knapp 14 auf unter 10 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Der Wohnungsbau könnte also durch die derzeit niedrigen Zinsen deutlich günstiger erfolgen als noch vor zehn Jahren, doch leider sind im gleichen Zeitraum die Grundstückspreise deutlich angestiegen. So haben sich die durchschnittlichen Preise für Bauland zwischen 2008 und 2016 im bundesweiten Durchschnitt fast verdoppelt (von 67 auf 128 Euro pro Quadratmeter).²⁴ Vor allem auf den angespannten Immobilienmärkten fielen die Steigerungen noch drastischer aus. Wohnungsbaufinanzierung bleibt damit teuer, denn der Anstieg der Kaufpreise hebt die Vorteile von niedrigen Zinsen auf. Die günstigen Finanzierungsbedingungen werden also nicht in Form von günstigeren Mietpreisen an die MieterInnen weitergegeben, sondern werden über die steigenden Verkaufspreise fast vollständig von den EigentümerInnen abgeschöpft.

Entwicklung der Bauzinsen- und Kaufpreise, Berlin 2008 bis 2016 (Index)

14



Quelle: Interhyp 2017 und Statista 2017

²⁴ Statista: Kaufwert für Bauland in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2016 (in Euro pro Quadratmeter), Hamburg 2017.

Grundstückspreise zeichnen sich nun dadurch aus, dass sie gerade keine objektiven Werte darstellen, sondern einzig und allein die erwarteten Erträge durch die dort realisierte Nutzung anzeigen. Je höher also die erwarteten Mieteinkünfte, desto höher die Grundstückspreise. Mit der Logik dieser spekulativen Bodennutzung können auch die großen geografischen Differenzen bei den Mietpreisen erklärt werden. Dass in Chemnitz die Mietpreise wesentlich niedriger liegen als etwa in München, lässt sich ja nicht auf riesige Unterschiede bei den Baukosten zurückführen.

So sinnvoll eine Diskussion um die Verringerung von Baukosten auch sein mag: Eine direkte Auswirkung auf die Miethöhen ist davon nicht zu erwarten. Niedrigere Erstellungskosten wären nicht gleichbedeutend mit günstigeren Mieten. Gebaut wird ja nicht für eine möglichst geringe Kostenmiete, sondern für möglichst hohe Gewinne. Vor allem bei der langfristigen Bewirtschaftung verlieren selbst die höchsten Baukosten an Bedeutung.

Fazit: Die Mieten steigen nicht wegen der hohen Baukosten, sondern wegen der hohen Ertragserwartungen. Modellrechnungen zeigen, dass allein mit anderen Finanzierungsmodellen und mit einem Verzicht auf die Eigenkapitalverzinsung trotz der derzeit anfallenden Baukosten Mieten von unter 5 Euro pro Quadratmeter erreicht werden können.²⁵

DIE MIETEN STEIGEN AUCH DESWEGEN, WEIL MODERNISIERUNGEN NOTWENDIG UND KOSTENINTENSIV SIND

«Es führt kein Weg daran vorbei, dass private Eigentümer die vom Verfall bedrohten oder im Wohnstandard veralteten Häuser [...] sanieren. Dies können sie nur, wenn ihnen garantiert wird, dass sie einen Teil der Kosten über die Erhöhung der Mieten wieder zurückbekommen.»

Rainer Werner, Autor und Journalist²⁶

Wie wird argumentiert?

16 Modernisierungsmaßnahmen wie etwa der Austausch von in die Jahre gekommenen Heizungen, Fenstern und Sanitäreinrichtungen werden als notwendige und wichtige Investitionen zur Verbesserung des Wohnstandards und/oder zur Senkung des Energieverbrauchs verstanden. Das Ganze müsse für die EigentümerInnen jedoch wirtschaftlich tragfähig sein. Die These lautet: Ohne den ökonomischen Anreiz, diese zum Teil sehr kostenintensiven Maßnahmen über Mieterhöhungen – die rechtlich verankerte sogenannte Modernisierungumlage (§ 559 BGB) – refinanzieren zu können, würde am Ende die gesamte Bausubstanz verfallen, zum Nachteil aller Beteiligten. Während Mieterinitiativen fordern, den Anstieg der Mieten nach Modernisierungen auf ein moderates Niveau zu begrenzen, lehnt der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft alle Vorschläge zur Kürzung der Modernisierungumlage, die derzeit bei 11 Prozent liegt,²⁷ ab. Seine Begründung: Mit einer Senkung würde die energetische Sanierung von Wohngebäuden ausgebremst. Zudem decke die derzeitige Regelung noch nicht einmal vollständig die drei zentralen Aufwandskomponenten von ImmobilieneigentümerInnen ab: den Werteverzehr von Investitionen (Abschreibungen), die Zinsen sowie die Instandhaltungskosten.²⁸

²⁶ Werner, Rainer: Keine Angst vor Gentrifizierung!, 30.8.2012, unter: <https://starke-meinungen.de/blog/2012/08/30/keine-angst-vor-gentrifizierung/>. ²⁷ Das heißt, der Vermieter kann die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um bis zu 11 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. ²⁸ GdW – Die Wohnungswirtschaft: Brennpunkt Modernisierungumlage, Berlin 2013.

Was ist dran?

Tatsächlich sind viele Modernisierungsmaßnahmen mit sehr hohen Kosten verbunden, doch die derzeitigen Regelungen sehen nicht nur eine Kostenaufteilung zwischen VermieterInnen und MieterInnen vor, sondern eröffnen zusätzliche Gewinnerträge für die EigentümerInnen. So fließen die für die Modernisierung umgelegten Investitionskosten dauerhaft in den Mietpreis ein. Auch wenn die neue Heizung oder das neue Bad längst durch erhöhte Mieten refinanziert worden ist, bleibt die Mieterhöhung bestehen.

Ein Rechenbeispiel: Ein Badeinbau, der 20.000 Euro gekostet hat, kann bis zu 11 Prozent der Kosten (2.200 Euro pro Jahr) auf die Nettomiete angerechnet werden. Pro Monat muss die Mietpartei dafür etwa 183 Euro mehr zahlen als ohne neues Bad. Zunächst ist das für den Eigentümer ein Verlustgeschäft: 20.000 Euro bezahlt und nur 2.200 Euro zurückbekommen. Nach dem zweiten Jahre sind es aber schon 4.400 Euro und nach dem dritten Jahr immerhin 6.600 Euro. Nach zehn Jahren übersteigt die Summe der zusätzlich gezahlten Miete die der Ausgangsinvestition. Ab jetzt lohnt sich der Badeinbau auch für die Vermieterseite. Nach 20 Jahren hat die Investition satte 44.000 Euro erbracht. Das entspricht einem Gesamtgewinn von 22.000 Euro bzw. einem jährlichen Zins von 6 Prozent. Wenn das Bad noch ein paar Jahre durchhält, wird der Gewinn sogar noch gesteigert. Modernisierungen erscheinen somit als eine gute Kapitalanlage. Will die Vermieterin oder der Vermieter das Geld nicht selbst investieren, wird ein Kredit bei einer Bank aufgenommen. Selbst bei einer Zahlungsverpflichtung von insgesamt 9 Prozent (für Zins und Tilgung) unterschreiten die jährlichen Finanzierungskosten (1.800 Euro) für das neue Bad die erhöhten Mieteinnahmen (2.200 Euro), sodass ein jährlicher Gewinn von 400 Euro erzielt werden kann. Nach 25 Jahren ist der Kredit abbezahlt und der Mieter hat 10.000 Euro mehr entrichtet, als für die Finanzierung des Bades aufgebracht werden musste. Bei günstigeren Krediten erhöht sich der Gewinn entsprechend.

Stellen wir uns kurz vor, dass das Vermietungsgeschäft nicht nur eine Wohnung umfasst, sondern zehn oder 100 Wohnungen. Dann lässt sich erahnen, welche hohen Gewinne mit Modernisierungen erwirtschaftet werden können und warum die Immobilienverbände unbedingt an den bestehen Regeln festhalten wollen.

Ein spezieller Fall sind sogenannte energetische Sanierungen. Hier entfällt die Zustimmungspflicht der MieterInnen. So können etwa die oft erheblichen Modernisierungsumlagen für gedämmte Fassaden auch gegen den Willen der MieterInnen auf die Miete angerechnet werden. Damit werden diese gleich doppelt zur Kasse gebeten: Sie müssen nicht nur die auf Dauer gestellte Zahlung der Modernisierungskosten tragen, selbst wenn die Maßnahmen längst abbezahlt sind, sondern müssen auch mögliche Mieterhöhungen akzeptieren, die mit keinerlei Verbesserung des Wohnstandards verbunden sind. Mieterorganisationen haben zudem in den letzten Jahren Beispiele von «fiktiven Modernisierungsankündigungen» dokumentiert, bei denen umfangreiche Umbauarbeiten und hohe Mietsteigerungen angedroht wurden, um Wohnparteien zu einem Auszug zu bewegen. Danach wurden die Wohnungen ohne jegliche Modernisierungsarbeiten zu wesentlich höheren Mieten neu vermietet. Dass es auch anders geht und die Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form keinesfalls alternativlos ist, zeigt sich aktuell in Berlin. In einer Vereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurde beschlossen, dass die Modernisierungsumlage künftig maximal 6 Prozent der anrechenbaren Gesamtkosten betragen darf. Eine Befristung der Modernisierungsumlage auf den Zeitraum der Refinanzierung der Investition (sogenannte Amortisationszeit) wird geprüft.

Fazit: Die Mieten steigen nicht, weil modernisiert wird. Im Gegenteil: Eine Modernisierung erfolgt nur, weil dadurch höhere Einnahmen möglich werden. Die Aufwertung von Gebäuden und Wohnungen ist nicht das Ziel der Investitionen, sondern das Mittel der Verwertung.



DAS DEUTSCHE MIETRECHT IST DAS BESTE DER WELT. VOR ALLEM DIE «MIETPREIS-BREMSE» SCHÜTZT VOR ZU HOHEN MIETEN

«Wir haben ein starkes soziales Mietrecht – und das ist gerade in dieser Situation ein Segen. Der Kündigungsschutz verhindert, dass Menschen aus Wohnungen gedrängt werden können.»

«Die Mietpreisbremse wird dazu beitragen, dass Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben.»

Heiko Maas (SPD), Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz²⁹

Wie wird argumentiert?

20

Nach Einschätzung des Deutsche Mieterbundes stellt «das geltende Mietrecht [...] im Wesentlichen einen gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen dar». Ganz anders sieht diese die Wohnungswirtschaft, die hinter jeder Regulierung einen Eingriff ins Eigentumsrecht vermutet. So bezeichnete etwa Friedrich-Adolf Jahn, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland, die Pläne der letzten Mietrechtsreform als «völlig unannehmbar und an Einseitigkeit und Marktfeindlichkeit unübertroffen». ³⁰ BefürworterInnen des Mietrechts verweisen immer wieder auf den Schutz vor Kündigungen und relativ strenge Begrenzungen für Mieterhöhungen in laufenden Verträgen. Kündigungen des Mietvertrages seien in der Regel nur bei groben Verstößen gegen den Vertrag und deutlichen Mietrückständen möglich. Mieterhöhungen und auch Modernisierungen könnten nur mit Zustimmung der MieterInnen umgesetzt werden. Zudem wurde 2015 von der Bundesregierung die Mietpreisbremse beschlossen, die bei angespannten Wohnungsmarktlagen die Mieten bei Abschluss eines neuen Mietvertrages kappen soll.

²⁹ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Mietpreisbremse und Maklercourtage, Berlin 2017; Rede beim Tag der Wohnungswirtschaft des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) am 11. November 2015 in Berlin. ³⁰ Zitiert nach Ummen, Robert: Wohnungswirtschaft lehnt Mietrechtsreform strikt ab, in: Die Welt, 29.5.2000.

Was ist dran?

Der gesetzliche Mieterschutz in Deutschland hat tatsächlich eine lange Tradition, auch wenn hier im Gegensatz zu beispielsweise Frankreich und Spanien das Recht auf Wohnen nicht in der Verfassung verankert und der grundsätzlich gewährte Schutz der angemieteten Wohnung lückenhaft ist. So sind zum Beispiel Kündigungen bei Eigenbedarf der EigentümerInnen möglich oder bei geplanten Abrissen.³¹ Studien der letzten Jahre belegen, dass EigentümerInnen vor allem dann von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, wenn sie sich davon höhere Erträge versprechen. In angesagten Berliner Bezirken hat es zum Beispiel mehrere Fälle gegeben, in denen VermieterInnen Angebote der Verwaltung zur Mietschuldenübernahme abgelehnt haben, weil ihnen eine Räumung und anschließende Neuvermietung ökonomisch reizvoller erschienen.³² Das Mietrecht bietet hier nur einen unvollständigen Schutz. Selbst in Fällen, in denen Mietrückstände auf Fehler bei der Zahlung der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter zurückgehen, sind Kündigungen und Räumungen möglich.

Die 2015 zuerst im Bundesland Berlin eingeführte «Mietpreisbremse» ist ein weiteres Beispiel für die Grenzen des Mietrechts. Die Grundidee des Bundesgesetzes war, in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten Mietsteigerungen einzudämmen. Bei Neuvermietungen sollen Mieten künftig in gefragten Gegenden nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Klingt erst einmal nicht schlecht, hat aber mehrere Haken. So sieht das Gesetz eine Reihe von Ausnahmen vor, sodass die Auflagen ausgerechnet bei verdrängungsrelevanten Modernisierungsmaßnahmen, nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen und im Neubau nicht greifen. Zudem gibt es eine Art Bestandschutz für bereits teuer vermietete Wohnungen. Wenn schon der Vormieter zu viel gezahlt hat, kann auch teuer wiedervermietet werden. Hier hat die Wohnungswirtschaft ganz offensichtlich ihre Interessen geltend gemacht.

21

³¹ EigentümerInnen, die nachweisen können, dass Abriss und Neubau preiswerter als eine umfangreiche Modernisierung des Hauses sind, können mit solchen Wirtschaftlichkeitsberechnungen eine Abrissgenehmigung erhalten und ihren MieterInnen kündigen. Kündigungen, die auf der Basis solcher Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfolgen, werden im Mietrecht (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) Verwertungskündigungen genannt. ³² Berner, Laura/Holm, Andrej/Jensen, Inga: Zwangsräumungen in Berlin und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, Berlin 2015, unter: www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrebereiche/stadtsoz/forschung/projekte/studie-zr-web.pdf.

Unabhängig davon verfehlt die «Mietpreisbremse» das Ziel einer sozialen Wohnungsversorgung. Um es ganz simpel zu sagen: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen brauchen Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Mietpreisen. Mit einer Kappung knapp über dem Durchschnitt nutzt die «Mietpreisbremse» nur den Besserverdienenden, schafft aber keine zusätzlichen Wohnungsangebote für das untere Einkommensdrittel. Das größte Problem allerdings sind die mangelnden Kontroll- und Sanktionsinstrumente. Was macht man in einer Stadt wie Berlin, wo Untersuchungen zufolge 85 Prozent aller Neuvermietungen zu Preisen oberhalb der Grenzwerte erfolgen, EigentümerInnen sich also nicht an das Gesetz halten oder es umgehen, indem sie etwa «möblierte Wohnungen» anbieten, bei denen die «Mietpreisbremse» nicht greift? Hier hilft unter den gegebenen Bedingungen nur, dass MieterInnen ihr Recht wahrnehmen, gegen eine zu hohe Miete zu klagen. In einzelnen Fällen war dieser Weg bereits erfolgreich.³³ Doch diese individuelle juristische Interventionsmöglichkeit ist nicht allen gleichermaßen zugänglich, sodass bestehende gesellschaftliche Benachteiligungen sogar bei der Durchsetzung des Mietrechts reproduziert werden.

Insgesamt zeigt sich: In Häusern, bei denen es für EigentümerInnen und Investoren ums große und schnelle Geld geht, wirkt das Mietrecht nicht wie vom Gesetzgeber intendiert als Rahmen des Interessenausgleichs. Die Kaskaden aus Abmahnungen, Kündigungen und einstweiligen Verfügungen sind eben nicht darauf gerichtet, einen eigenen Vorteil innerhalb eines Vertragsverhältnisses durchzusetzen, sondern darauf, das Vertragsverhältnis selbst zu beenden. Das Mietrecht verwandelt sich dabei von einem Schutzinstrument zu einem Instrument der Entmietung und Verdrängung.

Fazit: Der Mieterschutz in Deutschland ist lückenhaft. Das zeigt auch die neu eingeführte «Mietpreisbremse», die in der Praxis nicht sanktioniert werden kann. Das System der Kappung knapp über der Durchschnittsmiete würde zudem, wenn es denn greifen sollte, vor allem Haushalten mit durchschnittlichen Einkommen zugutekommen.

33 Kammergericht Berlin: Urteil zur «Mietpreisbremse», Pressemitteilung vom 29.9.2016; Haus & Grund: Mietpreisbremse: Die ersten Gerichtsurteile im Überblick, Berlin 2016.

ES GIBT KEIN RECHT AUF WOHNEN IN DER INNENSTADT

«Ich glaube, eine Stadt muss es auch aushalten, dass es Stadtteile gibt, in denen eben nicht jeder wohnen kann.»

Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer Verbandes Hamburg³⁴

Wie wird argumentiert?

In vielen Städten wird den Protesten von MieterInnen gegen Verdrängung entgegengehalten, es sei kein Drama und von daher auch zumutbar, umzuziehen und in anderen, notfalls auch weniger zentral gelegenen Vierteln der Stadt zu wohnen. Preisunterschiede in Städten seien auf unterschiedlichen Lagequalitäten zurückzuführen. Wer sich steigende Mieten aus eigener Tasche nicht mehr leisten könne, der oder die dürfe nicht von der Solidargemeinschaft verlangen, dass diese Mieten für arme Haushalte gerade in besonders nachgefragten Lagen subventioniere. Auch ein Wohnungsbau im Zentrum habe nur begrenzte Wirkung, weil die Wohnungen in den attraktiven Lagen nicht für alle reichen werden, die dort wohnen wollen. Regeln wird diesen Verteilungskonflikt vor allem der Markt: «Wer beim Preis nicht mithalten kann, hat zwar ein Recht auf Wohnen – aber nicht im Zentrum.»³⁵

23

Was ist dran?

Tatsächlich gibt es keinen juristischen Anspruch, in bestimmten Teilen der Stadt zu wohnen. In Deutschland gibt es nicht einmal ein gesetzlich garantiertes Recht auf Wohnen. Insofern sind die gegen ein Recht auf innerstädtisches Wohnen gerichteten Aussagen als Polemik zu verstehen. Mit ihnen sollen Positionen und Initiativen, die die Verdrängungsprozesse in vielen Städten kritisieren und sich diesen entgegenstellen, diskreditiert werden. Ansprüche auf eine sichere, angemessene und dauerhaft finanzierbare Wohnung lassen sich allerdings aus der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 und aus dem von

³⁴ Zitiert nach einem Interview in: Die Welt, 17.10.2012. ³⁵ Nowakowski, Gerd: Kein Recht auf die Mitte, in: Der Tagesspiegel, 14.3.2011.



Deutschland ratifizierten UN-Sozialpakt von 1966 ableiten. Es käme nun darauf an, in den gegenwärtigen Debatten stark zu machen, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Wie existenziell wichtig Nachbarschaftsbeziehungen und das unmittelbare soziale Umfeld insbesondere für ärmere Haushalte sowie kranke, ältere und andere in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen sind, ist schon länger bekannt und wird von wissenschaftlichen Studien immer wieder bestätigt.³⁶ Ein erzwungener Umzug ist oft mit dem Verlust von vertrauten Strukturen, sozialen Netzwerken und anderen Ressourcen verbunden, die für die Bewältigung des Alltags unerlässlich sind. Unter dem vor allem in sozialen Bewegungen diskutierten «Recht auf Stadt» werden Ansprüche von denen zusammengefasst, die strukturell und systematisch von den Vorteilen des gesellschaftlichen Reichtums ausgegrenzt werden. In dieser Perspektive stellt das «Recht auf Innenstadt» die Prozesse der Verdrängung infrage und reklamiert ein «Recht aufs Bleiben» von all jenen, die schon seit langer Zeit an einem Ort leben, dort eine Gemeinschaft und soziale Netzwerke aufgebaut und nicht selten durch ihre aktive Aneignung und Gestaltung der Umgebung zum guten Ruf ihrer Nachbarschaft oder ihres Viertels beigetragen haben. Wenn wir davon ausgehen, dass immobilienwirtschaftliche Lagen nicht nur aus geografischen Koordinaten bestehen, sondern auch die Lebensqualitäten der Umgebung und die Stimmung in einer Nachbarschaft umfassen, dann ist Verdrängung aus einem bestimmten Wohnumfeld gleichbedeutend mit der Enteignung der Verdrängten von den von ihnen erschaffenen Lebensqualitäten.

Fazit: Es gibt kein juristisches Recht auf die Innenstadt, aber es gibt aber auch kein Recht darauf, ausgerechnet in den Vierteln der Ärmsten die größten immobilienwirtschaftlichen Gewinne zu erzielen.

³⁶ Vgl. z. B. Schneider, Nicole/Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen 1999; Herlyn, Ulfert: Zur Aneignung von Raum im Lebensverlauf, in: Bartels, Lothar/Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Lebenslauf und Raumerfahrung, Opladen 1990, S. 7–34; Volkmann, Anne: Quartiereffekte in der Stadtforschung und in der sozialen Stadtpolitik – Die Rolle des Raumes bei der Reproduktion sozialer Ungleichheit, Berlin 2012.

GENTRIFIZIERUNG IST EIN GANZ NORMALER PROZESS, DEN ES IN ALLEN GROSSEN STÄDTEN DER WELT GIBT

«Die Mietpreise steigen in allen Metropolen – was hier passiert, ist ganz normal.»

Sprecher der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft STEG³⁷

Wie wird argumentiert?

Mietsteigerungen und Gentrifizierung werden immer wieder als ein ganz normales Phänomen der Stadtentwicklung beschrieben, das sich – selbst wenn man dies wollte – gar nicht vermeiden ließe. KritikerInnen von Gentrifizierung in Orten mit einem noch vergleichsweise niedrigen Mietenniveau wird häufig vorgeworfen, sie seien provinziell, rückwärtsgewandt und wollten keinen Wandel zulassen. Schließlich handele es sich bei den aktuellen Aufwertungsprozessen in vielen deutschen Städten um eine nachholende Entwicklung. Als Beleg hierfür dienen Verweise auf die für einkommensschwache MieterInnen noch viel schwierigere Wohnungssituation in anderen Regionen und Ländern. Im deutschen Kontext sind Vergleiche mit besonders teuren Städten wie München oder Frankfurt am Main beliebt, als internationale Beispiele für die Normalität von Gentrifizierung werden gern Paris, London oder Kopenhagen herangezogen.

26

Was ist dran?

Wie jeder Versuch einer Naturalisierung von gesellschaftlichen Verhältnissen sind auch Aussagen über die Normalität von steigenden Mieten und Gentrifizierung kritisch zu hinterfragen. Zunächst einmal ist festzuhalten: Die viel beschriebenen Aufwertungs- und Wachstumsprozesse sind in Deutschland auf Metropolenregionen (Städte mit mehr als einer halben Million EinwohnerInnen) und Universitätsstädte beschränkt. Aber selbst dort, wo die Bevölkerung und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst, muss dies nicht zwangsläufig zu all-

³⁷ Zitiert nach Müller, Rainer: Yuppies und Randalen, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 15.9.2009.

gemeinen Mietsteigerungen und zur Verdrängung von alteingesessenen BewohnerInnen führen.

Wien ist ein Gegenbeispiel zu Paris und London: Hier werden etwa 60 Prozent der Mietwohnungen von der Gemeinde oder von Genossenschaften verwaltet, die den Bedingungen der Wohnungsgemeinnützigkeit unterliegen. Die Mieten in diesen Beständen sind abhängig von tatsächlich entstandenen Kosten und staatlichen Förderprogrammen. Eine stärkere Konkurrenz führt dort nicht automatisch zu Mietsteigerungen. Je höher der Anteil von solchen sozial gebundenen Beständen in einer Stadt ist, desto größer sind die Auswirkungen auf die frei finanzierten Wohnungen. Wenn es viele preiswerte Angebote gibt, sind nur wenige MieterInnen bereit, auch überhöhte Preise zu zahlen, sodass die öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungen einen mietpreisdämpfenden Effekt haben.

Daneben hängt die Mietdynamik in den Städten von der jeweiligen Struktur der HauseigentümerInnen und deren Bewirtschaftungsstrategien ab.³⁸ Erfahrungen zeigen, dass Aufwertung und Verdrängung in der Regel umfassende Veränderungen bei der Eigentümerstruktur vorausgehen. So setzen Mietsteigerungen durch Luxusmodernisierungen die finanziellen Kapazitäten für die dafür notwendigen Investitionen voraus. Insbesondere KleineigentümerInnen scheuen aber oft den damit verbundenen Aufwand und kalkulieren mit niedrigeren Erträgen. Investitionsstrategien, die unmittelbar mit Finanzanlagen verbunden sind, weisen hingegen die Tendenz zur möglichst schnellen Verwertung auf und setzen regelmäßig auf hohe Mietsteigerungen durch Modernisierungsarbeiten und Umwandlungen in Eigentumswohnungen.

Grundsätzlich zeigt sich, dass der Verwertungsdruck nach einem Verkauf von Wohnhäusern deutlich steigt, weil sich die KäuferInnen gezwungen sehen, die Aufwendungen für den Erwerb eines Hauses aus der Bewirtschaftung des Gebäudes möglichst schnell zu refinanzieren. Je höher die Verkaufspreise von bebauten Grundstücken, desto höher der Verdrängungsdruck für die MieterInnen. Da es keine festen Maßstäbe für Im-

38 Vesser, Jürgen: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost, Berlin 2007; Van Wezemaël, Joris Ernest: Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz, St. Gallen 2005.

mobilitätspreise gibt, spiegelt sich in jedem Verkaufspreis die Ertragsersparnis der KäuferInnen wider. Hohe Preise zeigen also an, dass mit hohen Einnahmen und Erträgen gerechnet wird. Diese Form der «Ertragsersparnis» ist ein zentraler Motor von Gentrifizierung. So unterschiedlich sich die konkreten Verdrängungsprozesse in den Städten gestalten mögen, fast immer beginnen die Berichte der MieterInnen mit dem Satz: «Und dann kam der neue Eigentümer.»

Mit einer sozialeren Mietgesetzgebung, konsequenten stadtplanerischen Auflagen und einer stärkeren Besteuerung von Spekulationsgewinnen können die Spielregeln für die Verwertung von Wohnimmobilien jedoch verändert und kann der Verdrängungsdruck gesenkt werden. Die beste Versicherung gegen Mietsteigerungen und ungewollte Gentrifizierung ist die Stärkung von öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbauträgern. Denn es gilt: Ohne Profit und Spekulationsgewinne könnten in allen Städten genügend Wohnungen bereitgestellt werden, die sich alle leisten können.

28

Fazit: Mietsteigerungen und Verdrängung folgen keinem Naturgesetz der Aufwertung, sondern sind Folge von Bewirtschaftungsentscheidungen und damit abhängig von den Rahmenbedingungen, die die Politik für die Wohnungswirtschaft setzt.

GENTRIFIZIERUNG SORGT FÜR EINE BESSERE SOZIALE MISCHUNG UND HAT VIELE ANDERE VORTEILE FÜR DIE STADT

«Gentrifizierung ist keine Gefahr, sondern eine Chance.»

Reinhard Wolf von der Handelskammer Hamburg³⁹

Wie wird argumentiert?

Gentrifizierung – so ist in vielen stadtpolitischen Debatten zu hören – sei nicht nur ein ganz normaler Prozess, sondern habe auch viele Vorteile: Die damit einhergehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen retteten nicht nur oftmals heruntergekommene Altbauquartiere vor dem Verfall, sondern machten sie insgesamt attraktiver. Neue BewohnerInnen, Geschäfte und Investitionen sorgten für eine bessere soziale Mischung und Lebendigkeit in bis dahin vernachlässigten Problemvierteln.

Gerade in den Sozialwissenschaften gibt es seit Kurzem einen Trend dazu, den Nutzen der Gentrifizierung insbesondere für ärmere und sozial benachteiligte BewohnerInnen hervorzuheben.⁴⁰ Demnach bringt der Zuzug von Besserverdienenden neue Wirtschaftsaktivitäten in einen Stadtteil, von denen Erwerbslose dann in Form von neuen Arbeitsplätzen profitieren könnten. Mit dem Anstieg der Grundstückswerte erhöhten sich zudem die lokalen Steuereinnahmen, womit sich kommunale Dienstleistungen und Infrastrukturen – etwa die Schul- und Kitaausstattung – verbessern ließen, was schließlich allen und nicht nur den Wohlhabenden zugutekommen würde. Zudem habe die Erfahrung gezeigt, dass die neu hinzuziehenden Mittelschichten sich stärker in ihrem Stadtteil engagieren würden und besser dazu in der Lage seien, die Interessen der Nachbarschaft durchzusetzen.

Dabei ist die Gegenüberstellung von Verslumung und Gentrifizierung eine beliebte Drohkulisse: Wer nicht will, dass be-

³⁹ Zitiert nach Brück, Dominik: «Gentrifizierung ist eine Chance», in: Mittendrin, 9.2.2013. ⁴⁰ Vigdor, Jacob L./Sanford, Terry: Does Gentrification Harm the Poor? Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs, Washington D.C. 2002; Byrne, Peter J.: Two Cheers for Gentrification, in: Harvard Law Journal 3/2013, S. 404–432; Poschardt, Ulf: Was ist eigentlich schlimm an der Gentrification?, in: Die Welt, 12.3.2012.

stimmte Wohngebiete weiter verfallen und deren BewohnerInnen weiterhin abgehängt bleiben, sei auf Investitionen und Initiativen von außen angewiesen. Wer sich gegen Aufwertung stellt, dem wird regelmäßig vorgeworfen, die oftmals von Kriminalität und Verwahrlosung geprägten Verhältnisse in sogenannten Armutsquartieren konservieren zu wollen.

Was ist dran?

Anders als behauptet sind Verslumung und Gentrifizierung keine Gegensätze, sondern beides Extremformen der Immobilienverwertung, die zudem in einem engen Zusammenhang stehen. So ist die Vernachlässigung der Bausubstanz letztendlich die wohnungswirtschaftliche Voraussetzung für eine Gentrifizierung. Vor allem in Städten mit geringer staatlicher Regulierung des Wohnungsmarktes sind Zyklen der Desinvestition und der Reinvestition zu beobachten. Gerade in Stagnationsphasen können immobilienwirtschaftliche Gewinne nicht durch höhere Mieteinkünfte gesteigert werden. Um trotzdem Überschüsse aus den Immobilien zu erwirtschaften, wird vor allem bei den Ausgaben gespart, die für den Erhalt und die Instandsetzung der Häuser benötigt werden. Während Besserverdienende auf den damit verbundenen Qualitätsverlust bei den Wohnstandards und in der Nachbarschaft mit einem Umzug in eine andere Gegend reagieren können, können sich Einkommensschwache dies meist nicht leisten. Und da es vor allem in Großstädten viele Menschen gibt, die aus verschiedenen Gründen (aufenthaltsrechtliche Probleme, Diskriminierung etc.) von regulären Mietverhältnissen ausgeschlossen bleiben, können selbst noch für Substandardwohnungen in heruntergekommenen Häusern regelrechte Wuchermieten verlangt werden. In den USA nennt man die VermieterInnen in solchen Fällen Slumlords. Dieses Phänomen ist aber auch aus deutschen Städten – etwa aus dem Ruhrgebiet – bekannt, wo völlig heruntergewirtschaftete Wohnungen zu überhöhten Mieten zum Beispiel an Roma-Familien und Menschen ohne Papiere vermietet werden.⁴¹ Um sich die hohen Mieten leisten zu können, übernachten manchmal bis zu acht Personen in einem Zimmer.

⁴¹ Vgl. Balke, Christian: Mietwucher wird im Duisburger Norden oft hingenommen, in: IKZ-Online, 5.11.2014.



Diese Desinvestitionsstrategie vonseiten der HauseigentümeInnen hat noch einen weiteren Vorteil: Ist der Wert der Gebäude und Grundstücke erst einmal so richtig im Keller, lohnt sich das Geschäft mit der Gentrifizierung umso mehr. Denn entscheidend sind dabei nicht nur die zu erwartenden potenziellen Einnahmen, sondern ist die Ertragslücke, die mit einer Aufwertung geschlossen werden kann.

Aber es gibt auch hier Gegenbeispiele, die beweisen, dass man sich nicht zwischen «Ghetto» oder Gentrifizierung entscheiden muss: Überall dort, wo in der Vergangenheit mit ausreichend öffentlichen Geldern und unter Beteiligung der BewohnerInnen saniert wurde, konnte die Bausubstanz erhalten und verbessert werden, ohne dass es zum Austausch der Bevölkerung kam. Die behutsame Stadterneuerung in Berlin-Kreuzberg der 1980er Jahre kann als Musterbeispiel für einen solchen Prozess gelten. Fast alle Gebäude wurden erneuert und umgebaut, ohne die alteingesessenen MieterInnen zu verdrängen.⁴² Diese Gefahr stellt sich zunehmend erst in den letzten Jahren, nachdem die Bindungen und Verpflichtungen aus der behutsamen Stadterneuerung ausgelaufen sind. Bei der Gentrifizierung geht es also weniger um die Frage von Aufwertung oder Vernachlässigung, sondern vielmehr um die Frage der öffentlichen Verantwortung und um den Umgang mit privatem Gewinnstreben. Was die angeblichen Vorteile der Gentrifizierung für benachteiligte Bevölkerungsgruppen angeht, so ist die Forschung den Beweis hierfür bislang schuldig geblieben. Abgesehen davon, dass bei dieser Argumentation alle jene ausgeblendet werden, die aufgrund des erzwungenen Wohnortwechsels im Zuge der Gentrifizierung überhaupt nicht in den Genuss der behaupteten Vorteile kommen können. Dagegen gibt es umfangreiche Studien, die zeigen, dass es in den Aufwertungsgebieten zu einer «Verdrängung aus dem bisherigen Lebensstil» kommt, weil steigende Wohnkosten mit Einsparungen bei anderen Ausgaben (z. B. für Bildung, Kultur, Freizeit) oder durch ein «Zusammenrücken» ausgeglichen werden müssen.⁴³ Auch viele der neuen kommerziellen Angebote, die oftmals als Ausdruck von

⁴² Vgl. z. B. Terlinden, Ulla: Gesellschaftliche Modernisierung durch Stadterneuerung? Eine historisch-empirische Analyse sozialen Wandels und staatlicher Zielsetzungen an Beispielen, Berlin 1992. ⁴³ Vgl. z. B. Blasius, Jörg: Verdrängungen in einem gentrifizierten Gebiet, in: Dangschat, Jens/Blasius, Jörg (Hrsg.): Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden, Opladen 1994, S. 408–425.

mehr Vielfalt und Lebensqualität wahrgenommen werden, können von ärmeren BewohnerInnen aufgrund der meist hohen Preise kaum genutzt werden. Was sich hingegen bestätigt hat, ist die These vom stärkeren zivilgesellschaftlichen Engagement der neuen BewohnerInnen. Meist sind es die hoch gebildeten Mittelschichten, die in den Quartiersräten und der Lokalpolitik ihre Interessen vertreten. In vielen Aufwertungsgebieten entwickeln sich dabei auch NIMBY-Initiativen,⁴⁴ die gegen ruhestörende Clubs, ungewünschte Neubauprojekte und teilweise auch gegen Sozialwohnungen mobilisieren.

Fazit: Gentrifizierung kann wie alle anderen Stadtentwicklungsprozesse nicht gut für die gesamte Stadt oder zum Vorteil für alle sein. In einer auf Ungleichheit basierenden Gesellschaft produzieren solche Entwicklungen immer GewinnerInnen und VerliererInnen. Gentrifizierung gut oder schlecht zu finden ist immer eine soziale und politische Positionierung.

⁴⁴ NIMBY = Not In My Backyard, was so viel bedeutet wie «nicht vor meiner Haustür».

DER KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG IST DIE BESTE ALTERSSICHERUNG

«Ich bin fest davon überzeugt, dass die Immobilie die perfekte Altersvorsorge ist.»

Jens Haupt, Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft der Berliner Sparkasse⁴⁵

«Wenn einer die Möglichkeit bekommt, eine eigene Wohnung zu kaufen – und damit eine Heimat – dann ist das doch gut und richtig.»

Einar Skjerven, Immobilieninvestor und geschäftsführender Gesellschafter der Skjerven Group GmbH⁴⁶

Wie wird argumentiert?

34

Der Kauf einer Wohnung, so die selbst in linken Kreisen gepflegte Überzeugung, bedeutet mehr Sicherheit und Unabhängigkeit. Statt ein Leben lang monatlich Miete an einen Vermieter zu zahlen und dessen Vermögen zu mehren, ist der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung eine Investition in die Zukunft. Insbesondere nach Abzahlung der Kredite, so das Versprechen, ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden in der Regel sogar günstiger als das Wohnen zur Miete. Gerade für Menschen, die im Alter nur eine niedrige Rente erhalten werden, zahlen sich die getätigten Investitionen finanziell aus: durch verringerte Wohnkosten und die Möglichkeit, Wohneigentum zu vermieten oder zu einem viel höheren Preis wieder zu verkaufen. Darüber hinaus schützt Eigentum vor Verdrängung durch Gentrifizierung. Die Aufwertung des Stadtteils trägt sogar zur Wertsteigerung der eigenen Immobilie bei.

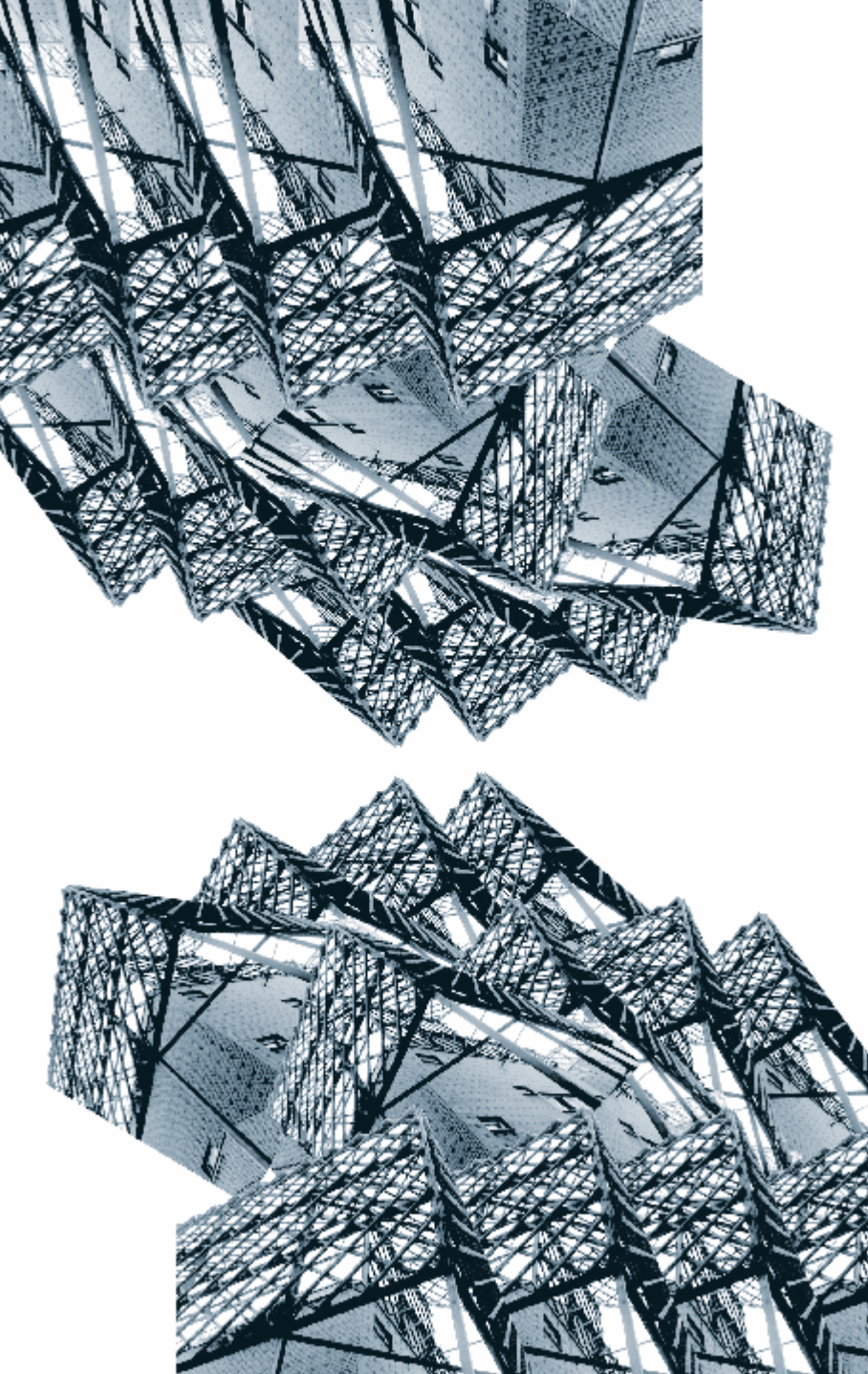
⁴⁵ Zitiert nach Berliner Akzente: «Berlin ist ein unglaublich spannender Markt», Interview vom 21.2.2017, unter: www.berliner-akzente.de/geld_finanzen/immobiliengesellschaft.php. ⁴⁶ Zitiert nach Bünger, Reinhart: «Gentrifizierung ist gut», in: Der Tagesspiegel, 21.2.2017.

Was ist dran?

Schon seit Langem werben interessierte Kreise aus Wirtschaft und Politik mit den vielfältigen Verheißungen von Wohneigentum. Doch in der Praxis zeigt sich, dass es nur bestimmte Bevölkerungsgruppen sind, die tatsächlich von den Vorteilen profitieren können. Nach wie vor ist Vermögen, das als Eigenkapital eingebracht werden muss, und ein stabiles Einkommen die Bedingung, um eine Bankenfinanzierung für den Kauf einer Wohnung oder eines Eigenheims zu erhalten. Die Hypothekenkrise in den USA hat deutlich gezeigt, was passieren kann, wenn die finanziellen Voraussetzungen für die Kreditvergabe bewusst herabgesetzt werden. Hunderttausende Familien haben dort im Zuge der Krise ihre Häuser und Wohnungen verloren und mussten zusehen, wie ihr Sicherheit versprechendes Eigentum in Zwangsversteigerungen zu Schleuderpreisen feilgeboten wurde. Letztendlich hatten sie ihre frühere Abhängigkeit von VermieterInnen nur gegen eine Abhängigkeit von den Banken eingetauscht.

Im Unterschied zu den gesetzlich geregelten Mietsteigerungsmöglichkeiten, die in gewisser Weise berechenbar sind, können sich die Konditionen für die Finanzierung von Wohneigentum recht schnell verändern. Verlässlich kalkuliert werden können nur die Zinsen und Tilgungsraten für den jeweils laufenden Kreditvertrag. Wie sich die Zinsbelastungen in den nächsten zehn oder 15 Jahren entwickeln werden, können weder die KäuferInnen noch die Banken vorhersagen – entsprechend hoch ist das Finanzierungsrisiko.

Die üblichen Baudarlehen sind so gestaltet, dass über die Vertragslaufzeit jährlich der gleiche Betrag gezahlt werden muss. Durch die erfolgte Tilgung reduziert sich dann Jahr für Jahr der Zinsanteil zugunsten der Tilgung. Je höher der anfängliche Tilgungssatz, desto schneller ist das Eigentum bei der Bank abgezahlt. Aber mit einer höheren Tilgung steigen die Kosten. Vor allem KäuferInnen mit geringeren Einkommen sind daher gezwungen, mit niedrigen Tilgungsraten einzusteigen. Bei einer durchaus üblichen Einstiegstilgung von einem Prozent wäre das Haus oder die Eigentumswohnung aber erst nach 62 Jahren vollständig abbezahlt. Selbst bei einem Eigentumserwerb in jungen Jahren müssten die KäuferInnen sehr alt werden, um überhaupt in den Genuss der Vorteile zu kommen, die das Eigentum verspricht. Auch bei einer anfänglichen Tilgungsrate



von zwei Prozent – mit deutlich höheren Kosten – wäre die Eigentumswohnung erst nach 38 Jahren abgezahlt. Um pünktlich zum Eintritt ins Rentenalter die Alterssicherung genießen zu können, müsste der Kauf also bereits mit Mitte Zwanzig erfolgen, in einem Alter also, in dem die meisten gerade mit ihrer Ausbildung fertig sind und auch die Familiengründungsphase noch nicht abgeschlossen ist. Ein halbwegs realistischer Zeitraum (mit knapp 22 Jahren) für die Refinanzierung ergibt sich erst bei einer anfänglichen Tilgungsrate von vier Prozent. Doch hierbei wären, das derzeitige Zinsniveau vorausgesetzt, die jährlichen Kosten für dieselbe Darlehenshöhe mehr als doppelt so hoch wie bei einer Tilgungsrate von einem Prozent. Kurzum: Den Absicherungseffekt von Wohneigentum muss man sich leisten können. Wer ein niedriges Einkommen hat, muss länger zurückzahlen und wird durch den Eigentumserwerb in der Regel keine verlässliche Alterssicherung aufbauen können. Darüber hinaus ist zu fragen, inwieweit Wohneigentum in der jetzigen Form überhaupt noch den Flexibilitätsanforderungen der modernen Arbeitswelt entspricht. Die Herausforderungen von häufig wechselnden Arbeitsorten, bildungsbedingten Umzügen sowie sich abhängig von der jeweiligen Lebensphase ändernden Wohnbedürfnissen lassen sich im Rahmen eines vorrangig auf Mietwohnungen setzenden Systems deutlich besser bewältigen. Die in anderen Ländern übliche Abfolge von Verkäufen und Neuerwerbungen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern stößt hierzulande an die Grenzen der Kosten und des Angebots. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten wäre ein Wechsel von einer Eigentumswohnung in eine andere außerdem mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Fazit: Es ist nicht das Wohneigentum, das Menschen im Alter ökonomisch absichert, sondern es sind die ökonomischen Sicherheiten und Privilegien, die den Eigentumserwerb ermöglichen.

AUFGRUND DER NIEDRIGEN ZINSEN KÖNNEN SICH IMMER MEHR MENSCHEN DEN TRAUM VOM EIGENHEIM ERFÜLLEN

«Angesichts niedriger Zinsen ist die Finanzierung sogar oftmals günstiger, als weiter zur Miete zu wohnen.»

Christian Streim, Landesvorsitzender von Haus & Grund Hessen⁴⁷

Wie wird argumentiert?

Wer kennt nicht das Mantra der Immobilien- und Bauwirtschaft: Investment in «Betongold» ist die sicherste und beste Kapitalanlage. Gerade wenn die Finanzierung günstig ist, weil die Zinsen einen Tiefststand erreicht haben, sollte die Chance zum Eigentumserwerb genutzt werden. Jürgen Schick, Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD, bringt es wie folgt auf den Punkt: «Immobilien sind so erschwinglich wie noch nie.»⁴⁸ Viele andere sogenannte Experten aus der Finanz- und Immobilienbranche argumentieren ähnlich und wollen den Erwerb von Wohneigentum sowohl denjenigen, die nach einer lukrativen Anlageform für ihr Ersparnis oder Ererbtes suchen, als auch MieterInnen zur Eigennutzung schmackhaft machen. Sie behaupten, die derzeitigen Finanzierungskosten würden niedriger ausfallen als die Mietpreise, die für eine vergleichbare Wohnung zu zahlen wären.

38

Was ist dran?

Die derzeit historisch niedrigen Zinssätze haben die Finanzierungskosten für Wohneigentum in Deutschland tatsächlich deutlich gesenkt. Ein Blick auf die Entwicklung der Bauzinsen zeigt, dass diese sich zwischen 2008 und 2017 von 4,8 auf 1,4 Prozent deutlich verringert haben. Die Finanzierung eines Kredites in der Höhe von 100.000 Euro würde (bei einer angenommenen anfänglichen Tilgung von 2,5 Prozent) aktuell eine monatliche Belastung von 325 Euro (statt wie vor zehn Jahren von 608 Euro) betragen. Klingt erst einmal nicht schlecht, doch im gleichem Zeitraum sind auch die Durchschnittsprei-

⁴⁷ Zitiert nach Murr, Günter: Einfachbauten für Flüchtlinge. Eigentümerverband will Standards senken, in: Frankfurter Neue Presse, 12.10.2015. ⁴⁸ Zitiert nach Seibel, Karsten: So erschwinglich war Eigentum noch nie, in: Die Welt, 3.2.2015.

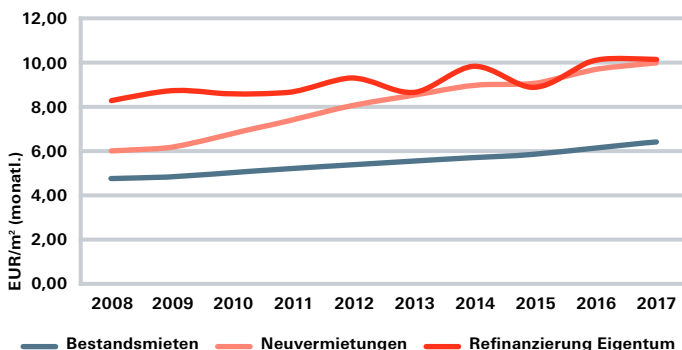
se für Eigentumswohnungen deutlich gestiegen: in Berlin von 1.359 Euro (2008) auf 3.102 Euro pro Quadratmeter (2017). Der Kredit lässt sich zwar deutlich günstiger finanzieren, doch für dieselbe Kredithöhe gibt es auch nur noch deutlich weniger Quadratmeter Wohnfläche. Während im Jahr 2008 in Berlin noch fast 74 Quadratmeter für 100.000 Euro erworben werden konnten, reicht dies Summe aktuell nur noch für 32 Quadratmeter. Solche Entwicklungen vollziehen sich nicht nur in Städten mit vergleichsweise günstigen Ausgangswerten. Auch in München – der teuersten Stadt in Deutschland – sind die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2012 und 2016 von 4.600 auf über 7.000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Für 100.000 Euro könnten hier nur noch 14 Quadratmeter Wohnfläche erworben werden.⁴⁹

Auch bezogen auf die monatlichen Kosten für die Refinanzierung der Kredite zeigt sich, dass Eigentumserwerb in den letzten zehn Jahren nicht günstiger geworden ist. Wieder ein Berliner Beispiel: Kostete ein Quadratmeter Eigentumswohnung im Jahr 2008 (bei hohen Zinsen und niedrigen Preisen) pro Monat noch durchschnittlich 8,26 Euro, so sind es aktuell (bei niedrigen Zinsen und hohen Preisen) bereits über 10 Euro. Damit liegen die Refinanzierungskosten einer Eigentumswohnung auch 2017 immer noch deutlich über den durchschnittlichen Nettokaltmieten (von 6,39 Euro/qm) im Bestand, das heißt Wohnungen, die älter als 15 Jahre sind. Auffällig ist, dass der durchschnittliche Abstand zwischen Bestandsmieten und den Finanzierungskosten von Wohneigentum seit etwa zehn Jahren relativ stabil zwischen 3,50 und 4,00 Euro pro Quadratmeter liegt. Damit entspricht die monatliche finanzielle Belastung beim Eigentumserwerb im Durchschnitt 166 Prozent der vergleichbaren Mietkosten, wenn man in einem Altbau wohnt. Eigentum bleibt also trotz der günstigen Zinsen eine Option, die ausschließlich den Besserverdienenden offensteht.

Anders gestaltet sich der Vergleich zwischen den Kosten bei Neuvermietungen und den Kosten des Eigentumserwerbs. Hier hat sich die Lücke zwischen 2009 und 2017 von 2,53 Euro pro Quadratmeter auf 0,13 Euro pro Quadratmeter deutlich reduziert. Für eine durchschnittliche Eigentumswohnung sind dem-

nach ähnlich hohe monatliche Belastungen einzukalkulieren wie für den Erstbezug einer Mietwohnung. Wenn es also eine neue Attraktivität von Eigentumswohnungen gibt, dann geht die weniger von den geringen Zinsen als von den steigenden Mieten aus. Insbesondere für Wohnungssuchende mit höheren Einkommen, den Haushalten, die 10 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und mehr für die Miete ausgeben können, ist die Eigentumsbildung eine rationale Alternative. Für die allermeisten Haushalte bedeutet aber diese Annäherung der Mieten an die Finanzierungskosten von Wohneigentum, dass sie von den Marktangeboten nahezu völlig ausgeschlossen und noch stärker auf den schrumpfenden Bestand von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen angewiesen sind.

Vergleich der monatlichen Wohnkosten für Miet- und Eigentumswohnungen in Berlin 2008 bis 2017



Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage von Daten von Interhyp 2017, Statista 2017, Berliner Mietspiegel und BBU 2016

Fazit: Die VerkäuferInnen von Eigentumswohnungen schöpfen den Zinseffekt durch steigende Kaufpreise selbst ab. Im Verhältnis zum eingesetzten Kapital ist der Kauf einer Eigentumswohnung heute sogar noch teurer als zu Zeiten hoher Zinsen. Eigentumserwerb wird erst dann ökonomisch attraktiv, wenn die monatlichen Mietkosten über den monatlichen Belastungen des Eigentumserwerbs liegen. Es ist nicht die wachsende Zahl von Eigentumswohnungen, die die Mieten steigen lassen, sondern es sind die hohen Mietpreise, die viele (ökonomisch privilegierte) Wohnungssuchende zum Erwerb von Eigentum treiben.

ALTERNATIVE WOHNFORMEN UND EIGENTUMSMODELLE SIND NUR ETWAS FÜR EINE KLEINE MINDERHEIT

«Geld ist nicht die einzige Hürde, wenn man in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt einsteigen will.»⁵⁰

Wie wird argumentiert?

Obwohl sich alternative Wohnprojekte und Baugruppen in den letzten Jahren einer wachsenden Beliebtheit erfreuen und in Medien und Politik eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren, gibt es gerade auch in linken Kreisen immer wieder Kritik an deren Exklusivität. Den eigentumsorientierten Baugruppen, die sich am Modell der sogenannten Bauherrngemeinschaften orientieren, wird vorgeworfen, relativ hohe finanzielle Zugangshürden aufzuweisen und somit nur etwas für wohlhabende Bürgerkinder zu sein. Alternative Wohnprojekte und kollektive Wohn- und Eigentumsformen wie zum Beispiel Genossenschaften zeichneten sich wiederum dadurch aus, dass sie nur bestimmte Milieus von Gleichgesinnten ansprechen würden. All jenen, die nicht zu der eigenen Subkultur oder favorisierten Zielgruppe zählten oder zumindest deren (Zugangs-)Codes verstünden, blieben solche Projekte in der Regel verschlossen. Somit reproduzierten alternative Wohnformen typische gesellschaftliche Ausgrenzungsmechanismen. Insbesondere Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund und niedrigen Bildungsabschlüssen hätten dabei das Nachsehen.

41

Was ist dran?

Tatsächlich haben die meisten Baugruppen und Wohnprojekte zurzeit einen eher exklusiven und manchmal auch ausgrenzenden Charakter. Während Baugruppenprojekte, bei denen sich mehrere bauwillige Haushalte zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten, ausreichend Eigenkapital und geregelte Einkommen voraussetzen, sind die

⁵⁰ Huschke, Reinhardt: Anders wohnen als gewohnt, in: Telepolis, 23.12.2012.

meisten kollektiven und selbstverwalteten Wohnprojekte auf eine andere Art und Weise sozial selektiv. Zugehörigkeiten zu bestimmten Szenen sowie die Bereitschaft und Fähigkeit, viel Zeit in die gemeinsame Planung zu stecken, sind hier die wesentlichen Bedingungen für den Zugang.

Doch beide Formen zeigen grundsätzlich, dass es andere Wege gibt, die Wohnungsversorgung zu organisieren. Die oft von Mittelschichtshaushalten gebildeten Baugruppen demonstrieren, dass eine gemeinsame und bedarfsgerechte Planung von Wohnhäusern prinzipiell funktionieren und im Vergleich zu klassischen Bauträgerprojekten sogar preiswerter sein kann. Die durchschnittlichen Kosten von Baugruppenprojekten liegen bis zu 500 Euro pro Quadratmeter unter den Preisen von kommerziellen Vergleichsprojekten. Ansätze von selbstverwaltetem Wohnen in Kombination mit kollektiven Eigentumsstrukturen, wie sie derzeit bundesweit in etwa 125 Projekten des Mietshäuser Syndikats realisiert werden, belegen darüber hinaus, dass eine andere Ökonomie des Bauens möglich ist. Mit einem Mix von Mikrokrediten, Selbsthilfeanteilen und Solidarbeiträgen werden Häuser und Grundstücke aus den Verwertungskreisläufen herausgelöst. Die Wohnkosten der meisten Projekte liegen deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten und in vielen von ihnen werden solidarische Modelle der Mietgestaltung praktiziert. Auf der Basis von langfristigen Kalkulationen und einem Gewinnverzicht sind so selbst bei Neubauten Mietpreise von 6 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) möglich, wie beispielhaft das Wohnprojekt M29 in Berlin Prenzlauer Berg zeigt.⁵¹

Die vielfältigen Wohnprojekte und Baugruppen, die es inzwischen in vielen deutschen Städten und Regionen gibt, bieten einen reichen Erfahrungsschatz, der für eine Umgestaltung und Neuausrichtung der herrschenden Wohnungspolitik genutzt werden sollte. Durch ihre Pionierarbeit konnten in den letzten Jahren vielerorts Bedenken und Vorbehalte von Behörden und Finanzpartnern gegenüber nicht gewinnorientierten Ansätzen abgebaut werden. In den meisten Großstädten haben die Stadtverwaltungen inzwischen sogar Beratungsstellen für selbstorganisierte Wohnprojekte eingerichtet. Mit der Professionalisierung und institutionellen Anerkennung wird auch die

⁵¹ Vgl. hierzu die Angaben auf der Website des Mietshäuser-Syndikats unter: www.syndikat.org/de/projekte/hausprojekt_m29/.

Zielgruppe solcher Projekte wachsen. Schon jetzt gibt es erste Vorhaben, die bereits in der Planungsphase darauf achten, künftige BewohnerInnen aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu rekrutieren und die Teilnahme am kollektiven Wohnen von Milieuzugehörigkeiten zu entkoppeln.⁵²

Modellrechnungen für einen Wohnungsbau unter den Bedingungen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zeigen zudem, dass preiswerte Mieten nicht nur in sogenannten Nischenprojekten realisiert werden können. Bei einer Kombination aus Steuererleichterungen, günstigen Pachtverträgen für Grundstücke, Eigenkapitalverzicht für die Zeit der Refinanzierung und zinslosen Darlehen könnten bei gleicher Bauqualität die Mietpreise im Vergleich zu denen in Standardneubauten auf etwa 5 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) halbiert werden.⁵³

Fazit: Eine Verknüpfung von gemeinnütziger Ökonomie und selbstverwalteten Wohnstrukturen ist keine utopische Spinnerei, sondern eine machbare und notwendige Alternative zur marktformigen Organisation des Wohnungsbaus.

DER SOZIALE WOHNUNGSBAU HAT VERSAGT

«Geförderter Wohnungsbau ist gescheitert.»⁵⁴

Wie wird argumentiert?

Der soziale Wohnungsbau hat spätestens seit der sogenannten Neue-Heimat-Affäre Mitte der 1980er Jahre in der Bundesrepublik einen schlechten Ruf. Das Führungspersonal des DGB-eigenen Unternehmens hatte damals durch schamlose Selbstbereicherung die Idee von einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nachhaltig diskreditiert.

Die Immobilienwirtschaft kritisiert seitdem die zu hohen Kosten der staatlichen Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau und die Verfehlung der Versorgungsziele. Verwiesen wird dabei regelmäßig auf das Problem der Fehlbelegungen durch Besserverdienende, die Sozialwohnungen zulasten der wirklich Bedürftigen blockieren würden. In öffentlichen Diskussionen wird immer wieder auf den Professor verwiesen, der trotz seiner üppigen Beamtenbezüge in einer teuer subventionierten Wohnung bleibt. Andererseits wird regelmäßig die Gefahr einer Ghettoisierung beschworen, da durch die Belegungsbindungen eine hohe Konzentration von armen Haushalten in Sozialwohnungssiedlungen entstehen kann. Stattdessen, so auch die aktuell wieder vielfach erhobene Forderung, sollten wohnungspolitische Förderungen zielgenauer in Form von Subjektförderung wie dem Wohngeld erfolgen. Dann komme das Geld auch bei denen an, die eine staatliche Hilfe wirklich benötigen, und Segregation – das heißt die ungleiche Verteilung von gesellschaftlichen Gruppen im (städtischen) Raum – könnte vermieden werden.

44

Was ist dran?

In der Alltagssprache wird der Begriff der Sozialwohnung oft für die Gesamtheit preiswerter Wohnungen benutzt und meist mit einem bestimmten Bautyp – dem Klischee anonymer und zubetonierter Großsiedlungen – assoziiert. Der soziale Wohnungs-

⁵⁴ Zitiert nach Ochs, Jutta: Geförderter Wohnungsbau ist gescheitert, in: Immobilienzeitschrift, 30.3.2017.

bau ist aber weder ein preiswertes Wohnungsmarktsegment noch eine Gebäudeklasse, sondern er war in der Bundesrepublik lange Zeit in erster Linie ein Förderprogramm für Investoren.⁵⁵ Für den Kreis der Begünstigten gibt es bis heute keine Einschränkungen: Kommunale und kommerzielle Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Investoren können gleichermaßen öffentliche Gelder nutzen, um – so die offizielle Formulierung – Wohnungen für die Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können. Im Rahmen entsprechender staatlicher Förderprogramme wurden seit 1956 über 4,3 Millionen Mietwohnungen und etwa drei Millionen Eigenheime und Eigentumswohnungen errichtet. In den 1950er und 1960er Jahren erhielten pro Jahr durchschnittlich mehr als 150.000 Mietwohnungen eine Förderung – das waren immerhin bis zu 80 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen.

Obwohl die Wohnungswirtschaft über Jahrzehnte von diesen Förderprogrammen profitierte, gibt es inzwischen Kritik an dieser Form der «Objektförderung». Kritisiert werden vor allem die sozialen Auflagen, die der Staat als Gegenleistung für seine Förderung verlangt. Die meisten Förderprogramme sind mit sogenannten Mietpreis- und Belegungsbindungen verknüpft. Das heißt, die Mieten dürfen einen in den Förderrichtlinien festgesetzten Betrag nicht überschreiten und zum Einzug berechtigt sind nur Haushalte mit geringem Einkommen. Solche Auflagen wurden von der Wohnungswirtschaft so lange akzeptiert, wie diese auf öffentliche Gelder angewiesen war und vor allem ärmer Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen versorgt werden mussten, mit denen im privat finanzierten Wohnungsbau kein Gewinn zu machen war. Durch die zunehmende Verquickung des Immobilienmarktes mit der Finanzwirtschaft sind Wohnungsunternehmen heute aber nicht länger von staatlichen Krediten abhängig. Und vielfach werden die Preisbindungen angesichts der rasant steigenden Mieten als ökonomische Zumutung angesehen.

Die Sorge um die öffentlichen Ausgaben («Der soziale Wohnungsbau ist zu teuer») ist daher in den meisten Fällen nur vorgeschoben, denn die VertreterInnen der Immobilienwirtschaft

55 Vgl. hierzu ausführlicher: Holm, Andrej/Hamann, Ulrike/Kaltenborn, Sandy: Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt, Heft 2, Berlin 2016.

fordern gleichzeitig vehement eine Ausweitung der sogenannten Subjektförderung. Das ist naheliegend, denn letztendlich sind Wohngeldzahlungen und die Kosten der Unterkunft von Hartz-IV-BezieherInnen, die vom Staat übernommen werden, nichts anderes als eine Wirtschaftsförderung, denn über die Mietzahlungen fließen diese Gelder direkt den VermieterInnen zu. Auch die Angst vor Fehlbelegungen erscheint vorgeschoben. Zum einen zeigen Studien in Sozialwohnungsbeständen, dass ein Großteil der MieterInnen dort tatsächlich nur über ein geringes Einkommen verfügt. Der in der Argumentation immer wieder bemühte Professor ist eher die Ausnahme. Besonders paradox erscheint das Argument vor dem Hintergrund der Geschichte. In den 1980er und 1990er Jahren waren es die Wohnungsunternehmen, die vehement gegen die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe protestierten und dies mit der Angst vor einer «sozialen Entmischung» begründeten.

Auch die Furcht vor einer Ghettobildung über den sozialen Wohnungsbau ist weitgehend unbegründet. Weil sich wirklich arme Haushalte die Mieten in Sozialwohnungen kaum leisten konnten, zogen sie in der Vergangenheit in vielen Regionen verstärkt in die lange Zeit vernachlässigten Innenstadtquartiere, die mit ihren Substandardwohnungen preisgünstigere Unterkünfte boten. Die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen in Deutschland sind vielmehr so definiert, dass in den meisten Städten etwa die Hälfte der Bewohnerschaft für einen Einzug infrage kommt. Angesichts eines Förderprogramms für die Hälfte der Stadtbevölkerung von Ghettoisierungsgefahren zu fabulieren, sollte sich eigentlich von selbst verbieten und darf als billige Polemik betrachtet werden.

Doch nicht nur die Immobilienwirtschaft kritisiert den sozialen Wohnungsbau. Auch Mieterinitiativen wie Kotti & Co aus Berlin sagen: «Nichts läuft hier richtig»,⁵⁶ weil die Mieten im geförderten Wohnungsbau inzwischen für die meisten BewohnerInnen zu hoch sind und die Bindungen nach Ablauf der Programmlaufzeiten aufgehoben werden. Im Kern geht es in dieser Kritik um die Grundstruktur der Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus. Die Förderprogramme sichern den HauseigentümerInnen über den gesamten Förderzeitraum nicht nur

eine Refinanzierung der Kosten zu, sondern zusätzlich eine Eigenkapitalverzinsung von bis zu 6,5 Prozent. Da die Förderung nicht auf einen Schlag zum Zeitpunkt des Baus der Wohnungen gezahlt wird, sondern über einen langen Zeitraum als sogenannte Kapitalkostenfinanzierung, ist die Miethöhe unmittelbar von der Höhe der staatlichen Subventionen abhängig. Insbesondere die jährliche Reduzierung der Förderbeträge wird in dem System durch eine jährliche Erhöhung der Miete ausgeglichen. Das einzig Feststehende im sozialen Wohnungsbau sind die Erträge für die EigentümerInnen. Die sozialen Verpflichtungen von Mietpreis- und Belegungsbindungen sind zeitlich begrenzt und nach dem Bindungsende können Sozialwohnungen frei vermietet oder auch verkauft werden. Mit dieser Konstruktion unterscheidet sich der hiesige soziale Wohnungsbau von wohnungspolitischen Programmen in vielen anderen Ländern. Der österreichische Wohnungswissenschaftler Christian Donner bezeichnet das deutsche System deshalb treffend als eine «Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung».⁵⁷

Fazit: In gewisser Weise stimmt es, dass das alte Modell des sozialen Wohnungsbaus versagt hat. Mieterinitiativen und politische Parteien fordern daher seit Langem eine Reform der Förderprogramme, um dauerhaft erschwingliche Mieten zu sichern: einmal gefördert, für immer gebunden. In den Diskussionen zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit werden diese Gedanken aufgegriffen. Förderungen für einen sozialen Wohnungsbau sollen zukünftig an die dauerhaft geltende Verpflichtung geknüpft sein, günstige Mietwohnungen an Haushalte mit geringem Einkommen zu vermieten.

Impressum

luxemburg argumente Nr. 15

wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

V. i. S. d. P.: Stefan Thimmel

Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de

ISSN 2193-5831 · Redaktionsschluss: Juni 2017

Autor: Andrej Holm

Redaktion: Stefan Thimmel

Illustrationen: image-shift.net

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100% Recycling

AKTUELLE VERÖFFENTLICHUNGEN



Konzeptwerk Neue Ökonomie
**KEIN WACHSTUM IST
AUCH (K)EINE LÖSUNG**
Mythen und Behauptungen
über Wirtschaftswachstum
und Degrowth

luxemburg argumente Nr. 14

Mai 2017

52 Seiten

ISSN 2193-5831

Download und Bestellung unter:
www.rosalux.de/publication/14854



AG Kritischer Konsum
**GUTER KUNDE,
BÖSER KUNDE**
Über das Für und Wider
«ethischen» Konsums

luxemburg argumente Nr. 13

November 2016

44 Seiten

ISSN 2193-5831

Download und Bestellung unter:
www.rosalux.de/publication/42889

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

