

**Jeder Versuch eines Einzelnen,
für sich zu lösen,
was alle angeht,
muß scheitern.**

(Friedrich Dürrenmatt, 21 Punkte zu den 'Physikern', 1962)

In der Coronakrise sollten wir zuhause bleiben.

Wohnfläche je Person im Durchschnitt:

Obdachlose	0 Quadratmeter
Berliner Mieter	36,7 Quadratmeter
Berliner Wohneigentum	49,0 Quadratmeter

Das Versorgungsproblem mit bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist längst nicht mehr nur auf die Millionen- und einige Universitätsstädte begrenzt.

Es betrifft keineswegs nur die Ärmsten, sondern die Lebensrealität breiter Schichten der Bevölkerung in existenzieller Weise.

Über **eine Million Wohnungen** fehlen in Deutschland.

Es gab immer zwei Wege, wie Wohnungen für normale Leute bereitgestellt werden konnten: die **Mietwohnung** und das **Wohneigentum auf Kredit**.

- Nach Jahrzehnten der Eigenheimförderung leben heute etwa 50 Prozent der bundesdeutschen Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum. Jenseits der großen Städte und im Westen gilt dies auch für die Mehrheit der abhängig Beschäftigten. Aber nicht alle diese Häuser oder Eigentumswohnungen sind schon abbezahlt.
- Und wenn ein neuer Job andernorts zu suchen ist, findet sich nicht immer eine neue Käuferin oder ein neuer Käufer für das alte Heim. Für das einmal erworbene Eigenheim nehmen Millionen von **Pendlerinnen und Pendlern** lange Arbeitswege in Kauf.

Ergebnisse der amtlichen Statistik in der Bundesrepublik

- gut 50 Prozent aller Haushalte und knapp unter 50 Prozent aller Einwohner wohnen in Mietwohnungen
- 65 Prozent aller Mietwohnungen gehören privaten Kleinanbieterinnen und -anbietern,
- 13 Prozent privatwirtschaftlichen Unternehmen,
- 11 Prozent kommunale Wohnungsunternehmen,
- 9 Prozent Wohnungsgenossenschaften.
- Die restlichen 2 Prozent des Mietwohnungsmarktes entfallen auf Bund, Länder und „Organisationen ohne Erwerbszweck“.

- Die Immobilienlobby betont immer wieder, dass 80,6 Prozent der Wohnungen im Besitz von Einzeleigentümern sind – aber das ist bewusst und grob irreführend.
- Wie das Vermögen insgesamt ist das Immobilienvermögen sehr ungleich verteilt.
- Bei den meisten Haushalten besteht es nur aus dem Hauptwohnsitz. Nur etwa 20 Prozent aller Haushalte hat andere Immobilien wie Mietwohnungen oder Grundstücke.
- Und nur eine relevante Minderheit – **weniger als zwei Prozent aller Haushalte** – schafft es, ordentliche Einnahmen aus den Mietobjekten zu generieren: Auf diese Gruppe von 750.000 Haushalten entfallen mehr als **2/3 aller privaten Mieteinnahmen**.

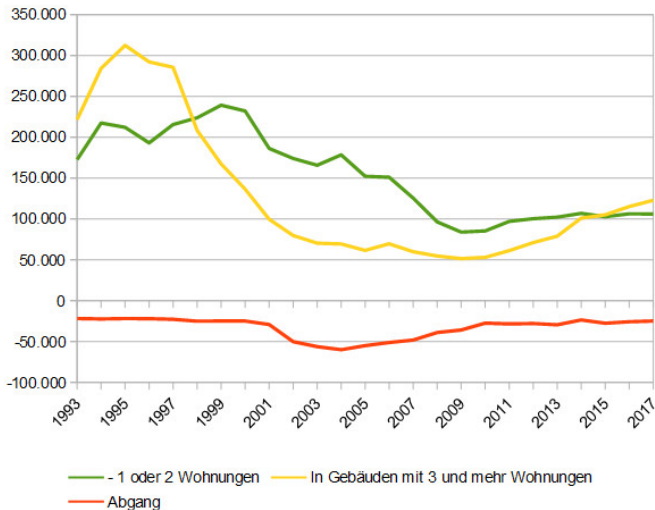
Zur Anpassung des Wohnungsmarktes an die wirtschaftliche Dynamik waren immer **staatliche Interventionen** nötig, etwa **Mietobergrenzen** oder wie **Bauförderung**.

- Die Vorstädte in den USA waren die fordistische Kombination von Auto und billigem Hausbau mit der staatlichen Förderung des Hypothekenmarktes, insbesondere in Form der Absetzbarkeit der Hypothekenzahlungen von der Einkommenssteuer (während Mieten nicht absetzbar waren).
- In der Bundesrepublik entwickelte sich mit den Neubauprogrammen der Nachkriegszeit ein „**sozialer Wohnungsbau**“ als Investorenförderung mit sozialer Zwischennutzung, flankiert durch die Schaffung des **Wohngelds**. Seit der Wirtschaftskrise der 1970er Jahre sollten aber nur mehr für besonders Bedürftige besondere Wohnungen mit staatlicher Förderung bereitgestellt werden.

Die Bundesrepublik war in den 1990er Jahren durch ein durchweg **fehlendes Problembewusstsein** für die Wohnungsfrage gekennzeichnet.

- In den **alten Bundesländern** zeigte sich die „Normalisierung“ der Wohnungswirtschaft in der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und dem Ende des „sozialen Wohnungsbaus“. Systembedingt sinkt seither die Anzahl der gebundenen Wohnungen.
- In den **neuen Ländern** ging es um die Balance zwischen Investitionsförderung und dem Umgang mit dem Bevölkerungsrückgang. Die vorhandene Unterstützung öffentlichen Wohnungsbaus war angesichts der politischen Kräfteverhältnisse und der wirtschaftlichen Entwicklung **chancenlos**.

Wohnungsneubau und Abgang



Der Weg zur **jüngsten Krise auf dem Wohnungsmarkt**:

- Der politisch gewollte Druck auf die Reallöhne (Hartz IV) senkte die Kaufkraft der Durchschnittshaushalte, was einen profitablen Geschosswohnungsbau außer in bestimmten Marktsegmenten ausschloss.
- Die rückläufigen Neubauzahlen hatten den Wohnungsmarkt bereits verengt.
- Bis zum Jahr 2008 stiegen Angebotsmieten und Wohnungspreise nur langsam, um dann massiv zuzulegen, noch weit über die Zunahme der Baukosten hinaus, die sich in den Jahren 2000 bis 2016 um etwa ein Drittel erhöht hatten.
- Doch erst die akuten Engpässe bei der Flüchtlingsunterbringung brachten die neue Wohnungsfrage dauerhaft in die Schlagzeilen.

- Der Wohnungsmangel in Ballungsräumen führt zu steigenden Mieten, auch im Bestand, aber **nicht zu einer adäquaten Angebotserhöhung**.
- Das **niedrige Zinsniveau** kommt Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern zugute, nicht den Mieterinnen und Mietern.
- Werden heute Wohnungen neu vermietet, so übersteigen die am Markt realisierbaren Preise in vielen Städten das **Doppelte der ortsüblichen Bestandsmieten** und mehr.
- Die massiv gestiegenen **Immobilienpreise** entsprechen den Angebotsmieten, nicht den Bestandsmieten!

1. **Neuer Substandard**, das heißt die bewusste Absenkung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards, architektonischer und städtebaulicher Ansprüche.
2. **Stärkung der Nachfrageseite**: Der Ausbau der Subjektförderung ist als Sicherung des Lebensbedarfs geboten und erforderlich. **Die Wohnungsversorgung selbst bleibt jedoch den Marktkräften überlassen.**
3. **Das alte Modell der Objektförderung: Private Bauherren fördern** - die im deutschen Modell des sozialen Wohnungsbaus über viele Jahre praktizierte Form der Objektförderung. Dabei verschwinden die verausgabten öffentlichen Gelder dauerhaft in den Taschen zumeist privater Bauherren, während die Mietpreis- und Belegungsbindungen nur befristet sind: „**Wohnungsbauförderung mit sozialer Zwischennutzung**“ (Christian Donner).

1) **Baulandpreise** und hohe Mieten?

Die mit den Immobilien durch Erträge z.B. aus Mieteinnahmen erzielbaren Gewinne führen zu hohen Preisen für Grundstücke, **nicht umgekehrt.**

2) Angesichts über einer Million fehlender Wohnungen ist ein **Neuaufbau von Kapazitäten** in der Bauwirtschaft nötig.

Doch die Bauunternehmen dagegen nehmen den Nachfrageboom mit nicht leistungshinterlegten Preiserhöhungen mit, gehen aber keine langfristigen Investitionen, keine Risiken ein. Die Krise der Bauwirtschaft Ende der neunziger Jahre wirkt bis heute nach.

- Die Beschäftigung im Baugewerbe, die von 1991 bis 1995 von 2,8 Millionen auf 3,2 Millionen zugenommen hatte, ging bis 2006 um über eine Million zurück.
- Inzwischen hat die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe wieder 2,5 Millionen erreicht. Doch in riesigen Umfang sind Qualifikationen und Arbeitserfahrungen entwertet und zerstört worden.
- Ohne eine öffentliche, langfristig sichere Nachfrage nach Bauleistungen werden die Unternehmen ihre Kapazitäten nicht erweitern und nicht in neue, kostensenkende serielle Bauverfahren investieren (MEMORANDUM 2018).

3) **Wenig Platz für guten Willen:**

- Es geht nicht um die mehr oder weniger guten Absichten von Investorinnen und Investoren. Auch die in den vergangenen Jahren im Umfeld der Grünen und der LINKEN (Holm/Horlitz/Jensen 2015; Kuhnert/Leps 2015) diskutierte „neue Gemeinnützigkeit“ hat genau hier ihre Grenzen.
- Eine bloße Steuerentlastung ist nicht hinreichend.
- Nicht die Rechtsform der Gemeinnützigkeit, sondern nur eine massive öffentliche Förderung würde es solchen Unternehmen ermöglichen, Neubauwohnungen zu sozial akzeptablen Bedingungen zu errichten und zu vermieten.

Große Probleme brauchen große Lösungen

Öffentlich-rechtliche Mietpreisbeschränkungen:

- Der Jurist Peter Weber hat den Vorschlag einer **öffentlich-rechtlichen Mietpreisbegrenzung** entwickelt. Die Berliner Landesregierung hat diesen Vorschlag aufgegriffen.
- Das ist tatsächlich ein neuer Weg der Regulierung.
- Notwendig ist nur, dass der Regulierung auch die Gestaltung folgt: Ein Mietenstopp kann der Wohnungspolitik nur die Zeit verschaffen, die für ein Umsteuern gebraucht wird.

Eine sozialstaatliche Alternative zum alten deutschen Fördermodell ist der **öffentlich finanzierte Wohnungsbau im öffentlichen Eigentum**.

- Im **Memorandum 2018** ist dieser Vorschlag ausformuliert.
- Er folgt der Maxime, wonach öffentliche Aufgaben in die öffentliche Hand gehören und die eingesetzten Mittel möglichst nachhaltig verwendet werden.
- Vorbild ist z.B. der Wiener Gemeindebau, der mit einem Anteil von 32 Prozent der Mietwohnungen zentral für eine Wohnungspolitik ist, die international als Vorbild gilt.
- Die Situation am deutschen Wohnungsmarkt erfordert ein zügiges und entschlossenes Handeln, um mittelfristig überhaupt die nötigen Bau- und Planungskapazitäten aufzubauen.

Grundsätze für einen neuen kommunalen Wohnungsbau

- 1. Eine soziale Lösung der Wohnungsfrage muss die Eigentumsfrage ernst nehmen: **Öffentlich bauen statt Private fördern!** Es dürfen nicht wieder private Eigentümerinnen und Eigentümer beschenkt werden, wobei die Belegungsbindungen und Mietgrenzen lediglich einen befristeten Kollateralnutzen darstellen.
- 2. Es geht darum, öffentliche Gelder in den öffentlichen Wohnungsunternehmen zum Neubau guter Wohnungen einzusetzen, die **dauerhaft in öffentlichem Eigentum verbleiben** und damit **einer politischen, demokratischen Kontrolle zugänglich sind**. Die kommunale Selbstverwaltung sollte durch Formen der Mietermitbestimmung ergänzt werden.

- 3. Der Aufbau eines öffentlichen Wohnungsbestands zielt auf einen Ausbau des Sozialstaats. Er richtet sich gegen den neoliberalen **Abbau des Sozialstaats zu einer Armenbetreuung wie gegen die Ablösung staatlicher Verantwortung durch private Initiativen oder Wohltätigkeit.**
- 4. Ein neuer kommunaler Wohnungsbau bedarf einer **Objektförderung**, also des Einsatzes staatlicher Gelder für die Errichtung neuer und guter Wohnungen. Denn nur durch ein vergrößertes Angebot kann der Druck der Eigentümerinnen und Eigentümer auf die Mieterinnen und Mieter vermindert werden. Die Subjektförderung (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) ist nötig, kann aber das Wohnungsproblem nicht lösen.

- 5. Nötig ist eine integrale kommunale Wohnungspolitik, die die Wohnbedingungen für die Mehrheit verbessert. Es geht nicht um eine Versorgung „einkommensschwacher Haushalte“, die von der Politik als Problemgruppen definiert und besonders betreut werden. Im Gegenteil muss es das Ziel sein, **als Schritt zur Bekämpfung der Armut die Isolation der Armen zu verhindern.**
- 6. Um die bestehende Ungleichheit in der kommunalen Finanzausstattung nicht zu verstärken, muss die Finanzierung auf der Ebene des Bundes und der Länder sichergestellt werden. Denn **Investitionssteuerung kann nicht im luftleeren Raum existieren, sie muss materiell unterfüttert sein.**

Im Grundsatz gilt: Billig sind gute Wohnungen nie. Durch öffentlichen Wohnungsbau lassen sich die zu veranschlagenden Mieten jedoch drastisch senken:

- Die öffentliche Hand zahlt als guter Schuldner sehr niedrige Zinsen.
- Ein höherer Eigenkapitalanteil kann die Kapitalkosten noch weiter verringern.
- Ein öffentlicher Wohnungsbau durch serielle Fertigung, Ausbau und gleichmäßige Auslastung der Kapazitäten die Baukosten senken (in realistischer Annahme um ca. 15 Prozent).

Aber:

- Die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung sollten in gleicher Höhe wie auch bei Privaten veranschlagt werden, um die Wohnungen in gutem Zustand zu erhalten.
- Auch im öffentlichen Wohnungsbestand muss Gewinn erwirtschaftet werden, der für die Tilgung von aufgenommenen Krediten notwendig und für weitere Investitionen in neue öffentliche Wohnungsbestände aus sozialen Gründen wünschenswert ist.
- Entscheidend ist, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen über ihre Arbeit Rechenschaft ablegen und insbesondere die Gewinnverwendung demokratischer Kontrolle unterliegt.

Szenarien für private und öffentliche Finanzierungsmodelle und
Mietkosten für das beispielhafte Wohnungsbauprojekt (12
Wohnungen zu je 73 Quadratmetern = 876 qm Wohnfläche)

	Privat	Öffentlich I	Öffentlich II
Preis pro qm Wohnfläche	2.998	2.548	2.548
Preis insgesamt	2.626.248	2.232.311	2.232.311
Anteil Eigenkapital (in v.H.)	20	33	40
Eigenkapital	525.250	744.104	892.924
Kredit	2.100.998	1.488.207	1.339.386
Zinssatz Kredit (in v.H.)	3	2	2
Annuität (30 Jahren)	107.191	66.448	59.804
Verwaltung usw.	12.614	12.614	12.614
Miete Gesamtobjekt pro Jahr	119.806	79.063	72.418
Miete pro qm und Monat	11,40	7,52	6,89

Ein erster wichtiger Schritt wäre **ein wohnungspolitisches Sofortprogramm**, mit dem der Bau von 100.000 Wohnungen pro Jahr im öffentlichen Eigentum zu finanzieren ist.

- Bei Errichtungskosten (inklusive Grundstück) von etwa 180.000 Euro pro Wohneinheit zu 65 qm ergibt sich ein Investitionsvolumen von 18 Milliarden Euro jährlich.
- Mit 7 Milliarden Euro ließen sich knapp 40 Prozent dieser Investitionen finanzieren. Die verbleibenden gut 60 Prozent wären kreditfinanziert mit Mitteln zu decken, die – sinnvollerweise – von öffentlichen Investitionsbanken zu akquirieren und bereitzustellen wären.
- Schritt für Schritt würde sich damit ein öffentliches Vermögen entwickeln, das auch neue Investitionen gestattet.

- So eine Veränderung wird nur durch eine demokratische Veränderung der Kräfteverhältnisse, nicht durch Lobbypolitik oder medienwirksame Symbolpolitik umgesetzt werden.
- Dazu braucht es mehr als Protest: Dazu braucht es Organisation, in der sich das Selbstverständnis der beteiligten sozialen Akteure ändern kann und ändern muss.
- Es geht um langfristige staatliche Interventionen im Umfang von vielen Milliarden Euro jährlich, die nur mit großen öffentlichen Wohnungsunternehmen nachhaltige Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt herbeiführen können.
- Großorganisationen sind bürokratisch. Sie demokratisch zu kontrollieren ist schwierig, erfordert Ressourcen und Aufklärung. Doch sonst entscheidet der Markt. Das ist die größere Gefahr.

**Eine demokratische Gesellschaft braucht
eine soziale Infrastruktur,
deren Teil die Wohnungsversorgung ist.**

Vielen Dank und auf in die Diskussion!

<https://www.alternative-wirtschaftspolitik.de>