

Mietenwahnsinn in den urbanen Räumen



Der Entwurf von Berlins Bausenatorin Katrin Lompscher (DIE LINKE) für einen landesweiten Mietendeckel hat ein politisches Beben ausgelöst. Die Boulevardpresse bringt es vermeintlich auf den Punkt: »Dieser Mietendeckel ist nichts anderes als Enteignung.«

Ein Teil der Berliner Landesregierung will die Mietpreise in der Hauptstadt scharf begrenzen. Wohnungsbaukonzerne befürchten durch die Pläne für eine Mietobergrenze in Berlin Auswirkungen auf ihre Geschäfte. Sollten die Pläne Wirklichkeit werden, würden die Mieteinnahmen im Jahr 2020 um etliche Millionen geringer ausfallen.

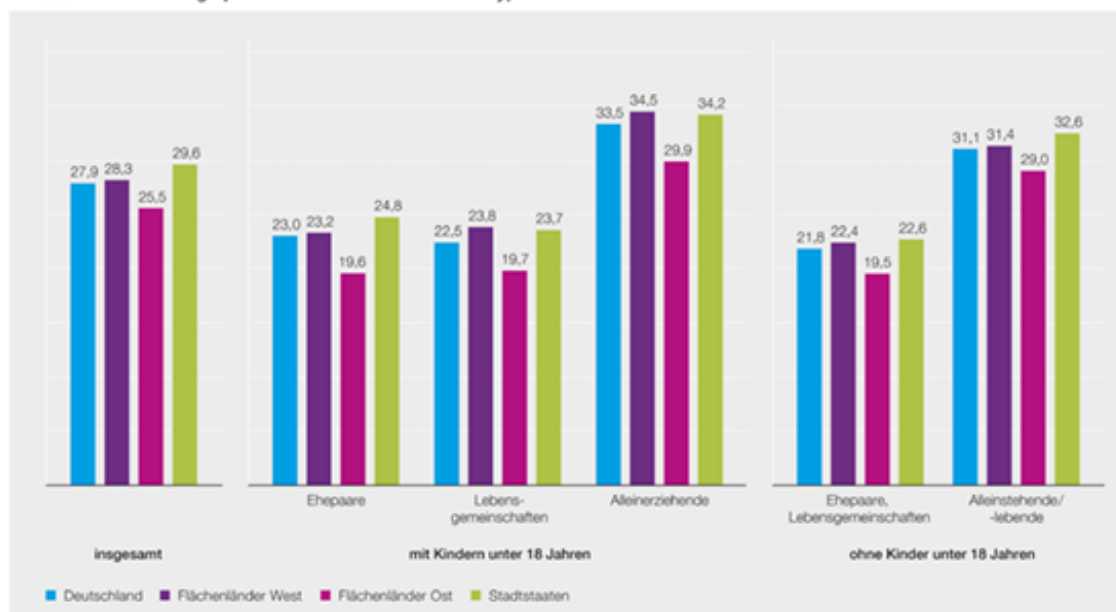
Warum dieser Angriff gegen die Eigentumsrechte? »Wir wollen ein Stoppzeichen setzen gegen Spekulationen, für leistbare Mieten und eine soziale Stadt«, betont die Senatorin. Ziel sei, eine sozial gemischte Stadt auch für die Zukunft zu sichern. Dazu sei es auch erforderlich, in die Bestandsmieten einzugreifen. Die bisherigen Bremsversuche bei den Wohnungsmieten – verstärkter Neubau, Mietbremsen, Kappungsgrenzen etc. – haben keinen Erfolg gebracht. Daher der Vorschlag zur zeitlich begrenzten Deckelung der Bestandsmieten.

Die jüngsten Mieterhöhungen des Konzerns Deutsche Wohnen haben das Fass zum Überlaufen gebracht. Der umstrittene Wohnungskonzern, der in Berlin 111.000 Wohnungen bewirtschaftet, hatte dieser Tage wieder Mieterhöhungen verschickt. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin sollen die Mieten für fünf Jahre per Gesetz eingefroren werden.

Das Thema Wohnen hat sich nicht nur in Berlin in den letzten 15 Jahren zu einer der herausragenden sozialpolitischen Herausforderungen entwickelt.[1] Wegen der rasant steigenden Mieten und dem Fehlen preiswerter Wohnungen haben Geringverdiener immer schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Selbst Durchschnittsverdiener stoßen in vielen Städten auf enorme Probleme bei der Wohnungssuche – bis weit in die Mittelschicht hinein sind Neubaumieten nicht mehr bezahlbar.

Geradezu katastrophal ist die Situation der Menschen, die vom Wohnungsmarkt »quasi abgehängt sind«: Alleinerziehende, Ältere, Behinderte, Geflüchtete, kritisiert das Bündnis »Soziales Wohnen«. In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund, die IG BAU, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie sowie der Baustoff-Fachhandel und der Dachverband der Mauersteinindustrie zusammengeschlossen.

► Abb 8 Mietbelastungsquoten verschiedener Haushaltstypen 2014 – in Prozent



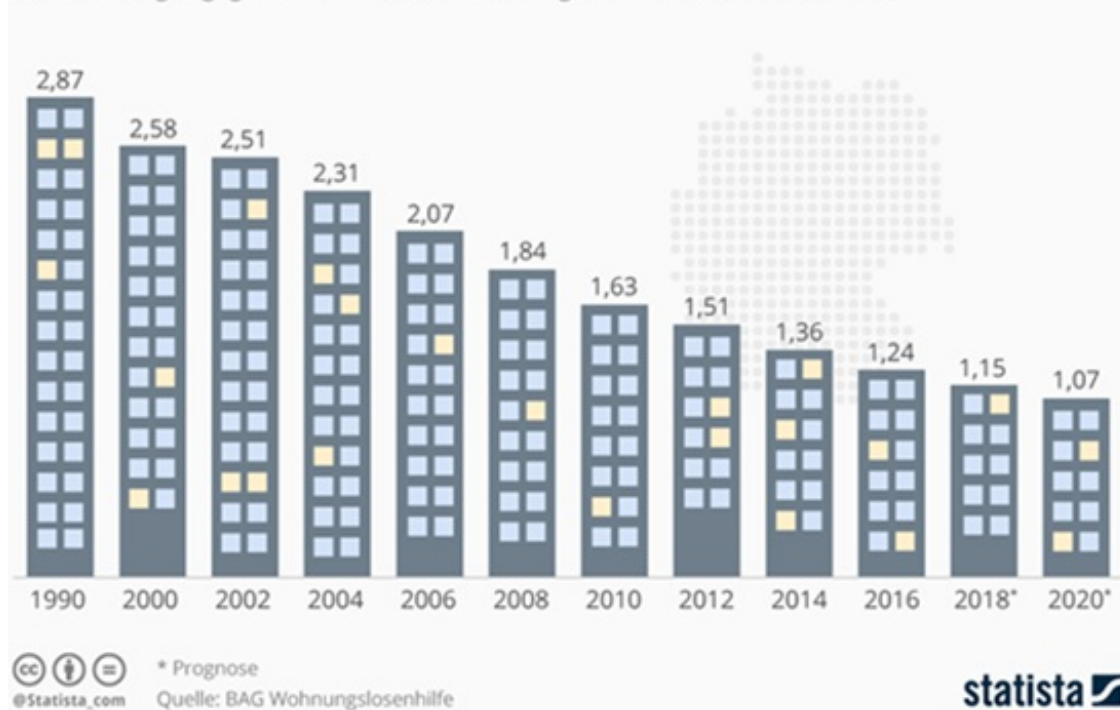
Ein wesentlicher Faktor: der Schwund bei den Sozialwohnungen. So sind im vergangenen Jahr wieder deutlich mehr Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen weggefallen, als neu gebaut wurden. Zum Jahresende 2018 gab es fast 42.500 Sozialwohnungen weniger als noch ein Jahr zuvor, ein Minus von 3,5%. Bei diesen Wohnungen sind die Mieten staatlich reguliert und dadurch vergleichsweise niedrig. Nur Menschen, bei denen die Behörden einen besonderen Bedarf sehen, dürfen dort wohnen. Zentrales Kriterium ist das Haushaltseinkommen –

allerdings sind die Einkommensgrenzen von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich. In der Regel dürfen die Mieter*innen auch dann in der Sozialwohnung bleiben, wenn sie nach einiger Zeit mehr verdienen.

Sozialwohnungen bleiben aber nicht ewig Sozialwohnungen. Nach einer bestimmten Zeit, üblicherweise 30 Jahre, fallen sie aus der Bindung und können normal am Markt vermietet werden. Weil seit den 1980er Jahren nur wenige Sozialwohnungen neu gebaut wurden, fehlt es heute an Ersatz. In den vergangenen 15 Jahren hat sich ihre Zahl etwa halbiert. Inzwischen werden mit staatlicher Förderung zwar wieder vermehrt solche Wohnungen gebaut – doch das reicht nicht, um die Gesamtzahl konstant zu halten. Allein im vergangenen Jahr fielen der Statistik zufolge bundesweit rund 70.000 Sozialwohnungen aus der Bindung, etwa 27.000 wurden neu gebaut.

Immer weniger sozialer Wohnraum in Deutschland

Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)



Fast in allen Bundesländern sind die Zahlen rückläufig. Einzig in Bayern (plus 1.285 Wohnungen) und in Sachsen (plus 161 Wohnungen) wurden im vergangenen Jahr mehr Sozialwohnungen gebaut, als aus der Bindung fielen. In Berlin blieb das Verhältnis stabil. In Brandenburg dagegen schrumpfte der Sozialwohnungsbestand innerhalb eines Jahres um mehr als 12.200 Wohnungen oder fast 30%.

Die meisten Sozialwohnungen pro Person gab es 2018 in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin, die wenigsten im Saarland und in Sachsen-Anhalt. In absoluten Zahlen führt das bevölkerungsstarke Nordrhein-Westfalen mit mehr als 450.000 geförderten Wohnungen – im Saarland dagegen gab es nur 530 Mietwohnungen mit Belegungsbindung.

Das Bündnis »Soziales Wohnen« fordert deshalb einen konsequenten Kurswechsel in der Wohnungsbaupolitik und hat einen »Aktuplan für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland«^[2] vorgelegt. Grundlage ist eine gleichlautende Studie des Pestel-Instituts (Hannover). Darin kommen die Wissenschaftler zu dem Schluss, dass eine Entspannung auf Deutschlands Wohnungsmärkten nicht in Sicht sei. Insbesondere der andauernde Schwund bei den Sozialwohnungen führe dazu, dass mehr und mehr Menschen vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden. Um diese Entwicklung zu bremsen, müsse es als Minimalziel wieder zwei Millionen Sozialwohnungen geben – und damit eine Rückkehr zu dem Bestand, den es 2007 noch gab.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Reihe von Maßnahmen erforderlich.

- Ab sofort müssen jährlich mindestens 80.000 neue Sozialmietwohnungen entstehen und weitere 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und Ankauf von Belegrechten gesichert werden, um bis zum Jahr 2030 den Bestand an Sozialmietwohnungen von gegenwärtig weniger als 1,2 Mio. Wohnungen wieder auf über zwei Mio. Sozialmietwohnungen zu stabilisieren.
- Bei einem durchschnittlichen Subventionswert in Höhe von 60.000 Euro je neu gebauter Sozialmietwohnung erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen je Jahr 4,8 Mrd. Euro an Mitteln von Bund und Ländern.

Zusätzlich müssen für 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten weiteren 1,5 Mrd. Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Da im Jahr 2018 von Bund und Ländern insgesamt nur 2,4 Mrd. Euro an Fördermitteln (1,5 Mrd. Euro vom Bund und 0,9 Mrd. Euro von den Ländern) für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt wurden, müssen diese Etatmittel jährlich um rund 3,9 Mrd. Euro auf insgesamt 6,3 Mrd. Euro erhöht und mindestens für 10 Jahre in dieser Größenordnung bereitgestellt werden.

- Außerdem müssen für Haushalte, die nur geringfügig über den Einkommensgrenzen für die Bewilligung von Wohnberechtigungsscheinen liegen, jährlich mindestens 60.000 bezahlbare Wohnungen insbesondere in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen neu gebaut werden. Für den Neubau von 60.000 (statt der lediglich rund 3.000 in 2018 neu entstandenen) bezahlbaren Wohnungen sind noch einmal mit mindestens drei Mrd. Euro pro Jahr erforderlich. Die Miete der so geförderten Wohnungen muss dann auch langfristig auf einem bezahlbaren Level gehalten werden.
- Das von den Kommunen für die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellende Bauland sollte einen Preis bis maximal 300 Euro pro Quadratmeter Bauland nicht überschreiten. Liegen die Grundstückspreise darüber, hat der soziale Wohnungsbau praktisch keine Chance mehr.
- Das für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellte Geld darf von den Ländern nicht länger für den Bau von Mietwohnungen ohne Sozialbindung ausgegeben werden. Darüber hinaus sollten die Bundesländer Mittel vom Bund eins zu eins kofinanzieren.
- Das Bündnis »Soziales Wohnen« fordert zudem, »Wohn-Diskriminierung« entschieden entgegenzutreten. So sollen künftig 10% aller neuen, barrierefrei gebauten Sozialmietwohnungen betroffenen Gruppen – u.a. Älteren, körperlich Behinderten oder Demenzzkranken – zur Verfügung gestellt werden. In den Kommunen müssten für diesen Zweck »Wohn-Härtefallkommissionen« etabliert werden. Die würden dann über das 10-Prozent-Kontingent der zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden.

Ein solcher Kurswechsel in der Wohnungspolitik sollte Bestandteil einer umfassenden Reformagenda sein, die den großen Herausforderungen des Klimas, der sozialen Sicherungssysteme (Mindestsicherung, Rente), der öffentlichen Infrastruktur (Verkehr, Gesundheit, Bildung) und der notwendigen Transformation des industriellen Sektors Rechnung trägt

Mag sein, dass das Berliner Projekt der Mietendeckelung scheitert. Es gibt bei der Ausgestaltung reichlich Verständigungs- und Kompromissmöglichkeiten. Faktisch geht es um die Grundgedanken: Zeit zu gewinnen, um endlich wirksame »Bremsmanöver« umsetzen zu können. Daher will der von SPD, Linke und Grünen getragene Senat die Mieten vom Jahr 2020 an für fünf Jahre einfrieren, um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu beruhigen.

Berlin wäre das erste Bundesland mit einer solchen Regelung. Selbst eine Begrenzung auf die normale Preissteigerungsrate für die Wohnungswirtschaft wäre ein wirklicher Fortschritt.

Anmerkungen

[1] Siehe hierzu auch Reinhold Gütter, Wohnungsnot und Bodenmarkt. Nachhaltige Alternativen für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg 2019 (im Erscheinen).

[2] Pestel-Institut, Leitfaden für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland, Studie im Auftrag des Verbändebündnisses »Soziales Wohnen«, August 2018.

Quelle: https://www.sozialismus.de/kommentare_analysen/detail/artikel/mietenwahnsinn-in-den-urbanen-raeumen/