



Ein neues Wohnen

Jürgen Büssow

14. April 2020



Inhalt

1	Das Wohnungsproblem ist zur neuen Klassenfrage geworden	3
2	Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot.....	3
3	Einkommen, Mietentwicklungen und Renditeerwartungen von institutionellen Wohnungsinvestoren	4
4	Der Wohnungsmarkt muss neu geordnet werden.....	5
5	Konkrete Vorschläge	6
6	Interessante Quellen	7



1 Das Wohnungsproblem ist zur neuen Klassenfrage geworden

In jüngerer Zeit gab es in vielen Städten der Bundesrepublik Demonstrationen gegen die Preisentwicklungen im Wohnungsbau. In einigen Regionen gingen die Forderungen bis hin zu Enteignungen von Immobilien-Unternehmen. Anlass sind die extremen Mietpreissteigerungen im letzten Jahrzehnt, die insbesondere untere Bevölkerungsschichten treffen. Dass das Wohnungsproblem erst jetzt in einer größeren Öffentlichkeit verschärft diskutiert wird liegt unter anderem daran, dass Altverträge und Mieterschutzrechte Wohnungsinhaber zunächst vor dem Schlimmsten bewahrt haben. Bei Neubezügen, Wohnungswechseln und Neuzugängen auf den großstädtischen Wohnungsmärkten zeigte sich allerdings die drastisch gewandelte Situation. Der Anstieg der Mieten erfolgte in immer größeren Schritten. Die Kosten der Unterkunft verschlingen nun bei Personen mit geringeren Einkommen gerade für Neuzugänge inzwischen weit mehr als 30 Prozent ihrer Nettoeinkünfte. Damit werden die Wohnungskosten zu einer wichtigen Ursache von Altersarmut und Armut bei Geringverdienern. Die hohen Wohnungskosten schränken für viele Menschen Kaufkraft für andere Dinge ein und verringern so die volkswirtschaftliche Nachfrage und den Lebensstandard. Bei Neubauten in Großstadtlagen trifft es zunehmend junge Menschen und Haushalte mit geringeren oder mittleren Einkommen. Viele Renten reichen zum Leben nicht mehr aus. Die öffentlichen Transferleistungen wachsen ins Unermessliche und müssen von Steuerzahlern und Steuerzahlerinnen erbracht werden, damit große Wohnungsunternehmen ihre Profite sichern. Das Wohngeld gerät zur Subventionierungsquelle von Immobilienbesitzern. In den Großstädten sind ca. 50 Prozent der Einwohner „wohnscheinberechtigt“ und hätten Anspruch auf Sozialwohnungen, wenn sie denn angeboten würden. Aktuell fallen mehr Wohnungen aus der Bindung heraus, als neue gebaut werden. Das Wohnungsproblem ist zu einem Sprengsatz für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft geworden.

2 Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot

Experten stellen für Deutschland mittelfristig einen jährlichen Neubedarf von 400.000 Wohnungen fest. Tatsächlich wurden in 2018 lediglich 285.000 Wohnungen fertig gestellt. Jährlich müssten mindestens 80.000 neue Sozialwohnungen bereitgestellt werden. Tatsächlich entstanden in 2017 nur 26.331 neue derartige Wohnungen gebaut.

Der Wohnungsbedarf ist in Deutschland nicht gleichmäßig verteilt. Der eindeutige Trend geht dahin, dass Ballungsräume bzw. Metropolen weiterhin rasch wachsen und Bedeutung ländlicher Gebiete abnimmt. Dies hängt zusammen mit den Wünschen vieler Menschen nach einem Leben in der Großstadt mit ihren vielfältigen Angeboten, mit den in vielen Städten vorhandenen Hochschul- und Schuleinrichtungen, mit dem Wachstum des Dienstleistungsbereiches, der gerade aus Städten heraus organisiert wird. Der Bedarf an Wohnungen in den Ballungsräumen wird in hoher Geschwindigkeit zunehmen, und derjenige in ländlichen Bereiche stark zurückgehen. Dies treibt auch die Preisentwicklungen auseinander.

Aber nicht nur Mieter, sondern auch neue Wohnungseigentümer sind von den Problemen betroffen. Für eine eigene Wohnung verschulden sich viele mit hohen Krediten, oftmals für ihr ganzes Erwerbsleben. Die Niedrigzinspolitik der EZB, mit der Folge niedriger Hypothekenzinsen, und die Mietenexplosionen treiben viele Menschen zu einem Wohnungskauf. Insbesondere Haushalte mit mittleren Monatseinkommen zwischen 2.500 und 5.000 Euro Monatseinkommen gehen in diesem Zusammenhang hohe Risiken ein. Kommt es zu Zinserhöhungen, werden viele Hypotheken nicht mehr bezahlbar sein. Im Münchener Innenstadtbereich betragen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise 2017 für den Neu-



bau mehr als 9.000 Euro, in Düsseldorf ca. 6.370 Euro. Von 2009 bis 2017 stiegen die Preise für Neubauten in den A-Städten um 80 % und in den B- und C-Städten um rund 60 Prozent. Aber auch im Bestand stiegen die Wohnungskosten im selben Zeitraum in Hamburg um 70 Prozent (aufgrund von Nachfragedruck und Mitnahmeeffekten). Die Düsseldorfer Wohnungspreise stiegen im genannten Zeitraum „unterdurchschnittlich“ um 81% und die Wiedervermietungen um rund 41%.

Seit Ende der 1990er Jahre wurden Wohnungen immer mehr zu einem Handelsgut, welches die Renditeinteressen großer Investoren bedient. Das über Jahre hinweg niedrige Immobilienpreis- und Zinsniveau in Deutschland hat für diese günstige Kauf- und Finanzierungsbedingungen geschaffen. Zunächst gebremst durch die Finanzkrise 2007-09, hat der Handel mit Wohnungen in Deutschland seit 2013 wieder erheblich an Geschwindigkeit gewonnen. Der „sichere deutsche Hafen“ ist nach wie vor sehr attraktiv für viele Investoren, da die Kaufpreise von Wohnungen im internationalen Vergleich immer noch als günstig eingeschätzt werden und die Neubauaktivitäten – insbesondere in Wachstumsräumen – hinter dem benötigten Bedarf zurückbleiben.

Dass das Wohnungsproblem sich zu der heutigen Dimension auswachsen konnte, beruht auf einem Politik- bzw. Staatsversagen. Regierungen und Parlamente in Bund und Ländern ließen sich Jahrzehnte von dem neoliberalen Dogma leiten, dass „der Markt“ eigenständig für gerechte Verhältnisse Sorge und der Staat sich heraushalten, und keinesfalls mit Regulierungen eingreifen solle. Versagt haben aber auch die Medien. Das Thema Wohnen fand lange Zeit keine kritische Öffentlichkeit.

3 Einkommen, Mietentwicklungen und Renditeerwartungen von institutionellen Wohnungsinvestoren

Im Schnitt leben in einem Haushalt in Deutschland 3,8 Personen, im alleinerziehenden Haushalt 2,3 Personen. 46 Prozent aller Einkommenshaushalte haben weniger als 2600 Euro mtl. zur Verfügung und 63,8 Prozent weniger als 3600 Euro. Bei einer Kaltmiete von 10 €/qm für 60 qm müssen 600 Euro plus Nebenkosten (150 €/qm), also 750 € gerechnet werden. Für zumutbar werden 30 Prozent des nettoverfügbaren Einkommens gehalten. Dann verbleiben einem solchen Haushalt (!) noch 1.750 Euro zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Bei einem Einkommen von 2.000 € verschlingen die Wohnkosten durchschnittlich bereits 37 Prozent, und bei einem Einkommen von 1.500 netto, das sind ca. 25% aller Haushalte, würde eine solche Miete 50 Prozent des Einkommens aufzehren. Derartige Haushalte werden mit Wohngeld und anderen öffentlichen Transferleistungen aus Steuermitteln gestützt, und letztlich dadurch die Vermieter subventioniert. In den Ballungsräumen der Bundesrepublik ist kaum noch eine Neubau-Mietwohnung unter 10,00 Euro/qm kalt zu bekommen.

Zurzeit existieren 20,8 Mio. Geschosswohnungen. Davon befinden sich rund 3 Mio. (14,4 %) Einheiten im Eigentum von Selbstnutzern, 8,8 Mio. (42,3 %) gehören privaten Kleinanbietern. Weitere 8,9 Mio. Wohneinheiten (42,3 %) befinden sich im Besitz von professionellen, gewerblichen Anbietern. 3,9 Mio. Wohnungen sind in der Hand von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Obwohl nur 18 Prozent des Geschosswohnungsbaues im Besitz von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sind, bestimmen diese entscheidend die Preisentwicklungen im Wohnungsmarkt. Viele Kleinanbieter nutzen den allgemeinen Preisauftrieb für eigene Preiserhöhungen. Zusätzlich verschärft wird die Situation in einigen Städten durch das Unternehmen Airbnb, welches Wohnung von Privatbesitzern an Personen vermittelt, die sich für kurze Phasen in einer Stadt aufhalten. Die Privatbesitzer verschaffen sich damit eine lukrative Einnahmequelle, entziehen ihre vermittelte Wohnung aber Personen, die nach einer dauerhaften Bleibe in der Stadt suchen.



Außerdem wird die Situation am Wohnungsmarkt dadurch erheblich verzerrt, dass übermäßig stark im höheren Preissegment gebaut wird. Demgegenüber werden für mittlere und kleinere Einkommen viel zu wenige Wohnungen erstellt. Diese Entwicklung hat unter anderem mit den Aktivitäten ausländischer Investoren zu tun, die in einem hochpreisigen Wohnungssegment für die entsprechende Klientel Renditen zwischen fünf und zehn Prozent erzielen können. Diese Finanzmarkt-getriebenen Strategien treiben die Immobilienpreise immer weiter in die Höhe. Kommerzielle Immobilienfonds haben in den letzten drei Jahrzehnten große Bestände kommunaler und staatlicher Wohnungsgesellschaften sowie großer Unternehmen aufgekauft. Insgesamt wechselten zwischen 2000 und 2015 etwa 3,2 Mio. Wohnungen den Eigentümer (wenn man nur große Transaktionen mit über 800 Einheiten betrachtet). Die Hochrendite-getriebenen Gesellschaften können ihre Bestände jeweils nach 10 Jahre steuerfrei wieder veräußern. Sie sind daran interessiert, dass in dieser Phase die Preise weiter angetrieben werden, und damit die Veräußerungsgewinne entsprechend hoch ausfallen. Existenzielle Fragen betroffener Mieter werden in den Geschäftsmodellen dieser Gesellschaften nicht berücksichtigt. Eine Besonderheit des deutschen Steuerrechtes treibt zusätzlich die Spekulation mit Immobilien an: Diese ermöglicht es Investoren, in Zweckgesellschaften zu investieren, die Grundstücke bzw. Immobilien aufzukaufen. Anschließend können die Investoren, nach meist erheblichen Wertsteigerungen, ihre Anteile mit Gewinn weitgehend steuerfrei wieder veräußern. Volkswirtschaftlich betrachtet sind die genannten Strategien der Investoren und Finanzmarkt-Akteure durch Erzeugen von Immobilienbooms an der Herausbildung von Vermögenswertblasen beteiligt, die platzen und Finanzkrisen auslösen können. Der Immobiliensektor ist aufgrund seiner Größe und der in ihm möglichen Spekulationen in der Vergangenheit meist an Finanzkrisen beteiligt gewesen.

4 Der Wohnungsmarkt muss neu geordnet werden

In den letzten Jahrzehnten, angetrieben von der neoliberalen Wende seit den 1980er Jahren mit ihrem Privatisierungswahn, haben viele kommunale bzw. staatliche Institutionen Grundbesitz an Investoren veräußert und damit die Kontrolle, die Regulierungskompetenz und die Stadt- und Raumgestaltungszuständigkeit über diese Flächen verloren. Flächen sind nicht vermehrbar. In vielen Ländern wird, um nicht den genannten Kontroll- und Kompetenzverlust zu erleiden, Grund und Boden nicht an Private dauerhaft verkauft, sondern nur in Erbpacht vergeben. Der Staat behält seinen regulierenden Einfluss. Insbesondere kann so der Erwerb von Wohnungen im Erbbaurecht niedriger besteuert werden als im Eigentum. In China werden Grundstücke nur für die Dauer von 70 Jahren vergeben, in Usbekistan für 90 Jahre. Selbst in den USA wird das Erbbaurecht „ground lease“, mit einer Laufzeit von 50 bis 99 Jahren, angewandt. Ähnlich ist es in Frankreich, England, der Schweiz, den Niederlanden und Polen. Das Erbbaurecht ist nicht die einzige Antwort für einkommensgerechte Wohnkosten, aber es ist ein wichtiger Hebel, die Spekulation einzudämmen.

Ein wichtiges Argument für das Erbbaurecht sind die niedrigeren Kapitalkosten beim Erwerb von Grund und Boden. Alleine die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Maklerpreise, Grunderwerbssteuer) verschlingen das Eigenkapital vieler mittlerer Einkommensbezieher. Deswegen finanzieren die Banken nur ungern Neubauten im Erbbaurecht mit seinen sehr langen Bindungsfristen. Der von den öffentlichen Instanzen erhobene Erbpachtzins darf allerdings auch nicht zu hoch sein, um die Wohnungskosten nicht anzutreiben.



5 Konkrete Vorschläge

- Flächen in den Städten, die sich für den Wohnungsneubau eignen, müssen in den nächsten 10 Jahren mindestens zu 50 Prozent an Bauträger vergeben werden, die für kleinere und mittlere Einkommen Wohnungen erstellen.
- Aufgrund der Knappheit bebauungsfähiger Flächen in Ballungsräumen sind daher Spekulationen mit Grundstücken durch entsprechende Gesetzesänderungen radikal zu unterbinden. Außerdem ist in Großstädten verdichtetes Bauen angesagt und Flächen für Villen und isolierte Einzelhäuschen so weit wie möglich nicht mehr zu vergeben bzw. baurechtlich zu genehmigen.
- Renovierungen in Altbeständen dürfen nicht zu Preiserhöhungen führen, welche die Altmietler herausdrängen. Strategien von Luxussanierungen, die den Zweck verfolgen, Wohnungen für ein Vielfaches des früheren Wertes zu verkaufen und gleichzeitig Mieter herausdrängen, müssen auflagen- und steuermäßig erschwert werden.
- Die Gemeinden sollten ihr Vorkaufsrecht stärker in Anspruch nehmen als bisher, um gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsgesellschaften kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen.
- Vorrang für alle Baugenehmigungen hat die ausreichende Sicherung für bezahlbaren Wohnraum in den Städten. Baugenehmigungen darf es in den angespannten Ballungsräumen in Zukunft nur noch geben, wenn 50 Prozent der neuen Wohnungen nach Erbbaurecht an gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, in privater oder öffentlicher Trägerschaft erstellt werden. Oder aber private Wohnungsgesellschaften garantieren, nach den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu wirtschaften. Das Bauplanungsrecht muss für diese Entwicklung zugespitzt werden. Systematische Leerstände sind mit einer Belegungspflicht abzubauen, notfalls mit Enteignungen.
- Das Instrument der Mietpreisbremse ist angesichts der Mietpreisexplosionen berechtigt. Es ist allerdings in Ballungsräume vielfach wirkungslos gewesen, weil dort die Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot weit übersteigt. Das Instrument sollte dennoch beibehalten werden, wobei zugleich der Bau von mitpreisgebundene und von Sozialwohnungen massiv vorangetrieben werden muss.
- Die Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden macht den Wohnungsmarkt intransparent und hat System. Die Zuständigkeiten für die Bauordnung und das Planungsrecht müssen in Richtung Klarheit und Transparenz neu geordnet werden, um Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten identifizieren zu können.
- Die Baugenehmigungen der Kommunen müssen beschleunigt werden, auch durch mehr Personal in den Bauverwaltungen der Kommunen oder mittels temporärer Vorarbeiten durch private Ingenieurbüros. Der schlanke Staat, begleitet durch die Ideologie der „Schwarzen Null“, ist das Einfallstor für die Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge auch im Wohnsektor.
- Faktoren, welche unnötigerweise die Baukosten in die Höhe treiben, sind ebenfalls auf den Prüfstand zu stellen: Technische Ausstattungen, Brandschutze, Barrierefreiheit für alle Wohnungen in allen Etagen müssen mit Augenmaß angewandt werden. Die Bauordnungen und das Planungsrecht müssen auf Lobbyeinflüsse von beteiligten Interessengruppen kritisch überprüft werden. Preistreiber für die Steigerung der Baukosten um 49 Prozent in den Jahren 2000 bis 2016 sind u.a. die Anforderungen für Energiesparen (+15 Prozent), Normen und Standards, z.B. Schalldämmung (+3 Pro-



zent) und Bauwerkskosten (+31 Prozent). Dagegen stiegen die Lebenshaltungskosten um 25 Prozent.

- Nicht jedes Einzelinteresse macht in der Summe ein Gemeinwohlinteresse.
- Bei Wahlen müssen die Parteien und ihre Kandidatinnen und Kandidaten daran gemessen werden, was sie gegen die enormen Mietpreissteigerungen und Verzerrungen im Wohnungsmarkt unternehmen.
- Dem Argument der kommerziellen Wohnungswirtschaft und einschlägiger Lobbygruppen, dass aus der Misere nur heraushilft, wenn mehr Wohnungen gebaut und nicht weitere Regulierungen eingeführt würden, muss entgegengehalten werden, dass entscheidend ist, wer baut. Es dürfen nicht länger die kommerziellen Investoren den Wohnungsmarkt beherrschen. Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften sollten wesentlich stärker gefördert und bevorzugt werden.
- Da es sich bei Wohnbauinvestitionen nicht um staatlichen Konsum handelt und diese sich nach 10 bis 30 Jahren amortisieren, müssen die öffentlichen Haushalte in diesem Bereich von der „3-Prozent-Verschuldungsgrenze des BIP“ ausgenommen werden. Auch der gemeinnützige Wohnungsbau finanziert sich selbst, wenn er von der Bodenspekulation entlastet wird.
- Der kommunale Wohnungsbau ist aus der „Schwarzen-Null-Haushaltsideologie“ herauszunehmen. Die „Schwarze-Null“ ist der Trojaner des Anlage suchenden Finanzkapitals mit dem Ziel, den Staat und gemeinnützige Investoren aus der öffentlichen Daseinsvorsorge herauszudrängen. Die Rentabilitätsgarantie dieser privaten Investitionen übernehmen die Steuerzahler.

6 Interessante Quellen

- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/>
- <https://www.welt.de/wirtschaft/article180555914/Zahl-der-Sozialwohnungen-geht-weiter-zurueck.html>
- Deutschland-Monitor, Deutsche Bank-Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018
- <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216870/etablierung-grosser-wohnungskonzerne>
- DGB-Verteilungsbericht 2016 – Gerecht verteilen – Wohlstand sichern
- <https://www.recht-finanzen.de/contents/1299-wohneigentum-verkaufen-vorkaufsrecht-der-gemeinde>
- <https://www.spd.de/standpunkte/wohnen>
- <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/bild-1229145-1106249.html>
- FAZ, 20.02.2019
- <https://www.antenne.de/experten-tipps/haus-und-garten/mietpreis-explosion-in-den-letzten-10-jahren> ; www.immowelt.de
- Kai Eicker-Wolf, Patrick Schreiner, Mit Tempo in die Privatisierung, PapyTossa Verlag, Köln 2017