

## **Das Geschäft mit dem Wohnen**

von: Claus Schreer, 15.06.2007

In kapitalistischen Gesellschaften ist die Wohnung eine Ware, wie jede andere Ware auch. Private Investoren bauen Wohnungen nur dann, wenn sie für ihr investiertes Kapital mindestens die marktübliche Rendite erzielen und an dieser Rendite orientiert sich der Mietpreis. Ohne Aussicht auf Rendite werden auch keine Wohnungen gebaut. Der kapitalistische Wohnungsmarkt versorgt also nur den zahlungsfähigen Teil der Bevölkerung. Aus diesem Grund sieht sich der Staat seit jeher dazu gezwungen, in den ungezügelt Marktmechanismus einzugreifen; durch Kündigungsschutzregeln, durch gesetzliche Höchstgrenzen bei Mietpreiserhöhungen oder durch staatliche Subventionen in den Wohnungsbau.

Zu den massivsten staatlichen Eingriffen in der Bundesrepublik Deutschland kam es nach dem Zweiten Weltkrieg, als Millionen Häuser und Wohnungen zerstört waren und selbst minimale Ansprüche auf Wohnraumversorgung der Bevölkerung nach den Regeln der Marktwirtschaft nicht zu gewährleisten waren. Damals wurde - neben scharfen Mietpreisbegrenzungen - mit Milliarden- Förderprogrammen der Soziale Mietwohnungsbau angekurbelt. In den 50er und 60er Jahren erreichte er zwischen 40 und 50 Prozent der jährlichen Wohnungsneubauten. Der mietpreisgebundene Soziale Wohnungsbau wurde zum Paradestück der sog. „Sozialen Marktwirtschaft“. Gleichzeitig wurden aber natürlich auch den privaten Wohnungsbauinvestoren großzügige Steuervergünstigungen gewährt.

Heute ist der Soziale Wohnungsbau bei uns auf eine nur noch marginale Größe zusammengeschrumpft, und die Mietpreisbindungen gelten zudem nur noch für einen Zeitraum von 10 oder 12 Jahren. Weitgehend erhalten geblieben sind jedoch die Steuersubventionen für die privaten Investoren. Zusammen mit den Mieteinnahmen garantieren sie geradezu optimale Profitbedingungen. Im Folgenden will ich auf drei Aspekte eingehen

1. Auf die tatsächlichen Kosten des Hauseigentümers und die im Mietpreis enthaltenen Profite
2. Auf die staatlichen Steuergeschenke, mit denen der sog. freifinanzierte Wohnungsbau subventioniert wird.
3. Auf die Grundstücksspekulation und auf das Verhältnis von Bodenpreisen und Mietpreisen
4. Am Schluss will ich dann auf die Frage eingehen: Was wären die wichtigsten Voraussetzungen für eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik.

### **1. Tatsächliche Wohnungskosten, Mietpreis und Profit**

Eine Vorbemerkung zum Sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik: Er wurde über staatliche Darlehen finanziert, die an kommunale, gemeinnützige, aber auch an private Wohnungsunternehmen vergeben wurden. Die geförderten Wohnungen unterlagen während der gesamten Laufzeit der Rückzahlung der Kredite einer gesetzlichen Mietpreisbindung. Die Mietpreise wurden nach einem festgelegten

Verfahren, der sog. Kostenmiete berechnet. Weil für die staatlichen Darlehen sehr niedrige Zinsen (in den 50er und 60er Jahren nur 0,5 %) berechnet wurden, ergaben sich entsprechend niedrige Sozialmieten, lange Kreditlaufzeiten und damit eine über Jahrzehnte andauernde Mietpreisbindung. In den 70er und 80er Jahren wurden dann die niedrigen Zinsen erhöht, und Wohnungsunternehmen erhielten die Möglichkeit, die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurück zu zahlen. Mit der Rückzahlung der Darlehen erlischt aber auch die Mietpreisbindung. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind dann keine Sozialwohnungen mehr.

Das staatliche Berechnungsverfahren für die „Kostenmiete“ dient bereits seit vielen Jahren auch den privaten Wohnungsunternehmen sowie den Spitzenverbänden der Haus- und Grundbesitzer als Kalkulationsgrundlage, zur Rechtfertigung ihrer teuren Marktmieten. In dieser Kalkulation erscheinen die Profite der Eigentümer und der Banken als Kostenfaktoren. Nach der Logik der Investoren decken die teuren Mieten gerade mal die entstandenen Kosten.

Schauen wir uns diese Kostenbestandteile der Miete am Beispiel einer Musterwohnung mit durchschnittlichen Herstellungskosten und der heute üblichen Finanzierung einmal etwas genauer an:

## A Durchschnittliche Herstellungskosten

einer 80 qm Wohnung		Kosten pro qm
Baukosten	160.000,- €	2000,- €
Grundstück	40.000,- €	500,- €
Gesamtkosten	200.000,- €	2.500,- €

Quelle:  
Planungsreferat der  
Landeshauptstadt München

## B Finanzierung

Eigenkapital (25 %)	50.000,- €	625,- €
Fremdkapital (75 %)	150.000,- €	1.875,- €

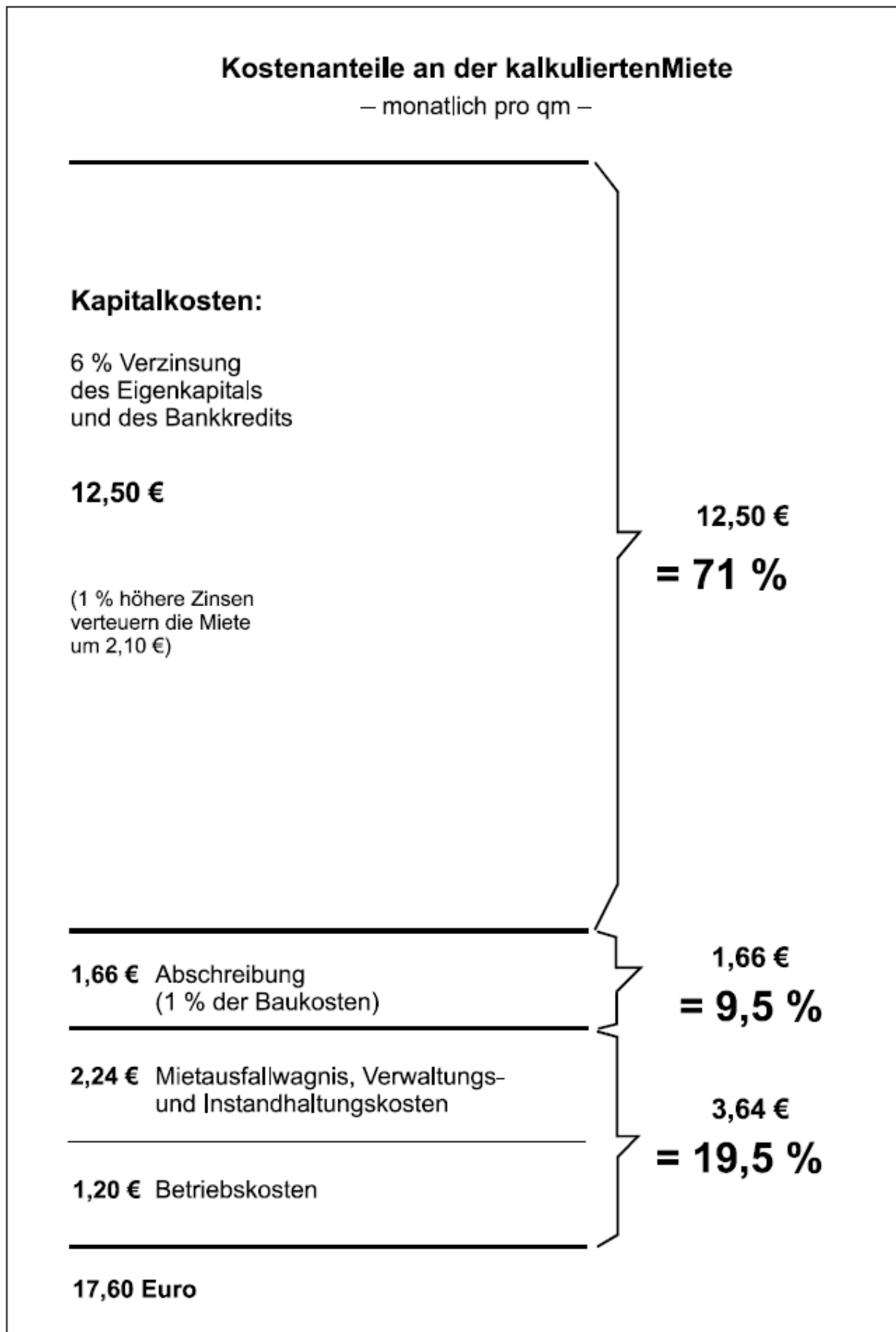
## C Die sog. Kostenmiete

### Kostenkalkulation des Eigentümers pro qm monatlich

1. Verzinsung des eingesetzten Kapitals 6 % aus 2.500,- Euro Tatsächlich handelt es sich bei diesem Betrag um die Rendite auf das Eigenkapital und den Profit der Bank	12,50 €
2. 1 % Abschreibung der Baukosten, ohne Grundstücksanteil (2.000 : 12)	1,66 €
3. Verwaltungskosten (z.B. Hausmeister) *	0,32 €
4. Instandhaltungskostenpauschale 20,- pro qm jährlich : 12 Sie wird im Sozialen Wohnungsbau für anfallende Gebäudereparaturen berechnet	1,66 €
5. Mietausfallwagnis (entsprechend Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau) 2 % der Miete – bei 13,- € pro qm monatlich	0,26 €
6. Betriebskosten-Umlage * (= Städt. Gebühren Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Wartung von Heizungs- u. Warmwassergeräten, Grundsteuer, Versicherungen etc.)	1,20 €
<b>Kalkulierte Kostenmiete</b>	<b>17,60 €</b>

\* Quelle: Münchner Mietspiegel 2007

Die folgende Grafik zeigt die Größenverhältnisse zwischen der Rendite auf das eingesetzte Eigen- und Bankkapital und den tatsächlichen Kosten der Wohnung, der



Profitermittlung - Reale Ausgaben des Eigentümers pro qm monatlich:

6 % Bankzinsen jährlich für 1.875 Euro Fremdkapital : 12	=	9,37 Euro
1 % jährl. Tilgung des Fremdkapitals : 12	=	1,56 Euro
Verwaltungskosten	=	0,32 Euro
Betriebskosten	=	1,20 Euro
Instandhaltungskosten	=	0,00 Euro
Mietausfallwagnis	=	0,00 Euro
<hr/>		
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>12,45 Euro</b>

Bei einer angenommenen Miete von 13 Euro pro qm (Das entspricht etwa dem Durchschnittspreis bei Neuvermietungen in München) wäre das ein äußerst magerer Gewinn von **0,55 Euro**. Durch Mieterhöhungen in den darauf folgenden Jahren kann der Gewinn jedoch ganz berächtlich erhöht werden. Das wirklich große Geschäft mit der Wohnung machen die Eigentümer aber erst durch die staatlichen Steuersubventionen.

## 2. Das Märchen vom freifinanzierten Wohnungsbau

Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus besteht aus direkten und indirekten Subventionen; aber nur die direkten Subventionen tauchen in den staatlichen oder kommunalen Haushalten als Ausgaben auf. Direkte Subventionen sind

- die öffentlichen Mittel für den Sozialen Wohnungsbau
- Mittel zur Städtebauförderung und für Sanierungsgebiete
- die Eigentumsförderung und die Bausparprämien
- und schließlich die Wohngeldzahlungen für einkommensschwache Mieter

Wesentlich umfangreicher sind jedoch die indirekten Staatssubventionen, die Steuervergünstigungen, die in den privaten Wohnungssektor fließen. Erst durch diese Milliarden Steuersubventionen wird der private Wohnungsbau zum großen Geschäft für Kapitalanleger und Immobilienkonzerne.

Steuersubventionen - Derzeit gelten in der BRD folgende Abschreibungsregeln für neu errichtete Wohngebäude

- entweder lineare Abschreibung 33 Jahre lang 3 % der Herstellungskosten ohne Grundstückskosten
- oder degressive Abschreibung Vollständig geltend gemacht werden können die Zinszahlungen für das Fremdkapital In unserem Fall 6 % Zinsen aus 1.875 Euro pro qm =  $112,50 : 12 = 9,37$  Euro pro qm
  - 4,0 % jährlich in den ersten 10 Jahren (= 40 %)
  - 2,5 % jährlich in den folgenden 8 Jahren (= 20 %)
  - 1,5 % in den restlichen 32 Jahren
- Die Unternehmensteuern liegen bei 38 % des Gewinns (Körperschaftsteuer plus Gewerbesteuer)
- Der Einkommensteuerhöchstsatz liegt bei 42 % (ab 52.000 bzw. 104.000 Euro

jährlich)

- oder bei 45 % ab einem Jahreseinkommen von 250.000 bzw. 500.000 Euro)

Unser Eigentümer macht folgende Steuerabsetzungen geltend (alle Angaben pro qm)

- 4 % Gebäudeabschreibung jährlich
- aus 2.000 Euro = 80,- Euro : 12 = 6,66 Euro
- Zinsen an die Bank monatlich = 9,37 Euro
- Insgesamt 16,03 Euro monatlich

### **Ermittlung der Kapitalrendite**

bei einem Steuersatz von	38%	42%	45%
Steuersubvention aus 16,03 Euro	= 6,09EUR	6,73EUR	7,21EUR
plus Mietüberschuss	0,55EUR	0,55EUR	0,55EUR
= monatlich	6,64EUR	7,28EUR	7,76EUR
= jährlich	79,68EUR	87,36EUR	93,12EUR
Auf das eingesetzte Eigenkapital von 625 EUR pro qm ist das eine Kapitalrendite von	12,8%	14,0%	14,8%

Wegen der niedrigeren Gebäudeabschreibung nach 10 Jahren sinkt zwar die Kapitalrendite, doch durch regelmäßige Mietsteigerungen wird diese Einbuße mehr als ausgeglichen. Noch profitabler ist der Weiterverkauf, denn private Kapitalanleger können nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren die Wohnung steuerfrei weiterverkaufen.

### **Doppelt- und Dreifachfinanzierung privater Wohnungsbauminvestitionen durch den Staat**

Beispiel: Unsere 80 qm Musterwohnung wurde im Jahr 2007 von einem Kapitalanleger erworben. Der Einfachheit halber verwenden wir die vorher genannten Bau- und Grundstückskosten, und auch die Finanzierung mit 25 % Eigenkapital und 75 % Bankdarlehen. Mit einem Jahreseinkommen von 150.000 unterliegt der Käufer dem Höchststeuersatz von 42 %. Nach Ablauf der Spekulationsfrist verkauft er die Wohnung im Jahr 2017 für 300.000 Euro. Für die 100.000 Euro Verkaufsgewinn braucht er keinen Cent Steuern zu zahlen. Der Staat beschenkt ihn mit 42.000 Euro.

Bis zu diesem Zeitpunkt erhält er Steuersubventionen in Höhe von 6,73 Euro pro qm monatlich. Für das Wohnungsobjekt sind das jedes Jahr:

- 6,73 Euro x 80 qm x 12 Monate = 6.460,- Euro
- in 10 Jahren: 64.680,- Euro Steuersubvention.

Mit dem Steuergeschenk von 42.000,- Euro beim Verkauf des Objekts sind das nach 10 Jahren 106.680,- Euro Staatssubvention.

Im Jahr 2017 beginnt sich das Steuersubventions-Karussell – jetzt auf höherer Kostengrundlage – erneut zu drehen. Der neue Besitzer macht jedes Jahr folgende

Steuerabsetzungen geltend:

- 2 % Abschreibung der Erwerbskosten von 240.000,- Euro (ohne Grundstücksanteil) = 4.800,- Euro
- 7 % Zinsen (die inzwischen gestiegen sind) für den Bankkredit von 225.000,- Euro = 15.750,- Euro

Zusammen sind das jährlich 20.550,- Euro, die das zu versteuernde Einkommen mindern. Bei einem Steuersatz von 42 % erhält er eine Subvention von 8.631,- Euro jährlich. In 10 Jahren sind das 86.310,- Euro. Auch der zweite Eigentümer kann die Wohnung weiterverkaufen – vielleicht dann für 500.000 Euro –, ohne für den dabei erzielten Gewinn von 200.000 Euro Steuern zu zahlen. Das Steuergeschenk läge in diesem Fall bei 84.000,- Euro – Insgesamt wären das diesmal 170.310,- Euro Staatssubvention

### **Ergebnis nach 20 Jahren**

Die 80 qm Wohnung, deren Baukosten ursprünglich bei 160.000,- Euro lagen, wird der Staat mit insgesamt 276.990,- Euro subventioniert haben. Und er wird die gleiche Wohnung in den folgenden Jahren auf ähnliche Weise weiter subventionieren.

## **3. Grundstücksspekulation**

### **Das Verhältnis von Bodenpreisen und Mietpreisen**

Ein Grundstück an sich hat keinerlei Wert. Der Wert entsteht erst dadurch, dass er Boden aufgrund unterschiedlicher Nutzung unterschiedliche Gewinne erzielt – und nur daran orientieren sich die Grundstückspreise. Ein Waldgrundstück oder Ackerbauland wirft selbst bei intensivster Nutzung weniger ab, als ein städtisches Grundstück oder eines, auf dem Bodenschätze gefördert werden. Der karge Felsboden einer Mittelmeerinsel wirft gar keine Rendite ab, das Grundstück am Meer oder im touristischen Zentrum der Insel kann aber hohe Einnahmen bringen.

Auch auf städtischen Grundstücken können je nach Lage und Art der Nutzung unterschiedlich hohe Renditen erzielt werden: Die Industrie braucht gute Verkehrsanschlüsse. Banken, Einzelhandel, Kaufhäuser usw. machen in günstigen Lagen der Innenstädte und an Verkehrsknotenpunkten überdurchschnittlich hohe Umsätze. Verwaltungen der Wirtschaft und des Staates sind ebenfalls meist an zentralen Lagen interessiert. Mit öffentlichen Investitionen in eine gute Infrastruktur (v.a. Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes, Fußgängerzonen u.ä.) schaffen die Kommunen Lagevorteile für diejenigen, die dort den Boden besitzen. Auch für Wohnungen gibt es eine Reihe von Lagevorteilen, die sich die Grundstückeigentümer bezahlen lassen. Dazu gehören z.B. relative Nähe zum Zentrum, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Je besser die Wohnlage, desto höher die Miete. Für den Grundstückspreis entscheidend ist aber nicht nur die Lage, sondern auch die Intensität der Nutzung, also, ob Hochhäuser oder nur einstöckige Gebäude errichtet werden dürfen. Grundstücke in großen Städten und Ballungsräumen haben gegenüber ländlichen Gebieten eine Monopolstellung. Aufgrund des Wachstums der Städte herrscht eine ständige Übernachfrage, weshalb überdurchschnittlich teure Wohnungs-, Büro- und

Ladenmieten durchgesetzt werden können.

Häufig werden in der politischen Auseinandersetzung die hohen Grundstückspreise für die Mietpreisexplosion verantwortlich gemacht; auch Wohnungsbauunternehmen rechtfertigen damit ihre teuren Mieten. In Wirklichkeit verhält es sich genau umgekehrt. Die Rendite, die auf bestimmten Flächen eines Ortes erzielt werden kann, entscheidet darüber, wie hoch der Bodenpreis ist. Die Rendite ergibt sich aus der Nutzung, also z.B. aus den Einnahmen der Büro-, Laden- oder Wohnungsmieten. Je größer der Wohnungsmangel und je knapper das Angebot, desto teurer sind die Mieten - und mit den Mieten wächst der Preis des Bodens, auf dem das Haus steht. Der Preis, der für ein Grundstück bezahlt werden muss, ist also nicht der Preis für den Boden, sondern der Kauf der Rendite, die auf dem betreffenden Grundstück erzielt werden kann. (Das ist übrigens nicht von mir, sondern von Karl Marx aus „Das Kapital“ Dritter Band) Noch einmal anders ausgedrückt heißt das Mit dem Kauf des Grundstücks erwirbt der neue Besitzer das Recht, die auf diesem Teil der Erde mögliche Rendite zu erzielen. Der Grundstückspreis steigt natürlich, wenn z.B. hohe Mietsteigerungen zu erwarten sind, oder wenn durch eine andere Nutzung, z.B. Abriss und Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses höhere Gewinne ermöglicht werden. Die zu erwartende höhere Rendite wird dann als Wertsteigerung des Bodens schon im Voraus vom zukünftigen Nutzer abkassiert.

Nochmal zurück zu der Argumentation, die hohen Grundstückspreise wären verantwortlich für die Mietpreisexplosion: Selbstverständlich treiben Spekulationspreise für Grund und Boden den Gesamtherstellungspreis im Wohnungsbau in die Höhe. Wesentlich preistreibender auf die Mieten wirkt sich jedoch die Verzinsung des im Wohnungsbau investierten Kapitals aus.

Der Hausbesitzer macht seinen Profit völlig unabhängig davon, wie teuer oder billig der Bodenpreis war. Unter günstigen Bedingungen kann er hohe Wohnungs- bzw. Ladenmieten verlangen. Die Bodenrendite fließt jetzt in seine Tasche. Sie würde ihm auch dann zufallen, wenn gar kein Grundeigentum existierte, wenn er den Boden als „herrenloses Land“ benutzen könnte. Denn entscheidend ist nicht der Besitz des Bodens, sondern die Möglichkeit, aus seiner Nutzung Profit zu schlagen.

## **Schlussfolgerungen: Die wichtigsten Voraussetzungen für eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik**

### **These 1**

Appelle an die Sozialpflichtigkeit des Wohnungseigentums sind nutzlos! Privater Wohnungsbau und Wohnungsvermietung verfolgen kein soziales Ziel. Der Zweck von Investitionen in den Wohnungssektor ist die Rendite. Ein anderes Interesse gibt es nicht. Eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik erfordert deshalb drastische Eingriffe in die am Profit orientierte kapitalistische Verwertung des Grund- und Hausbesitzes. Solange Wohnungen zum Zwecke des Profits gebaut werden, wird es keine sozialen und für die Mehrheit der Bevölkerung erträglichen Mieten geben. Die Rendite, die das Wohnungskapital beansprucht, verhindert das.

### **These 2**

Ohne grundlegende Änderung des Bodenrechts ist weder eine soziale Wohnungspolitik noch eine an sozialen, kulturellen und ökologischen Erfordernissen orientierte Landes- und Stadtentwicklung möglich. Grund und Boden müssen der



privaten Verfügungsgewalt und der Profitspekulation entzogen und in demokratisch kontrolliertes gesellschaftliches Eigentum überführt werden. Dabei ist die Wohnungsfrage nur eines von vielen Problemen, die eine grundlegende Änderung des Bodenrechts erforderlich machen.

Für das Geschäft mit der Wohnung ist der Besitz des Bodens keine notwendige Voraussetzung. Auch auf kommunalisiertem Boden könnte die Wohnungsspekulation blühen. Um das zu verhindern, sind andere Maßnahmen erforderlich, auf die ich noch eingehen werde. Der entscheidende Punkt ist, dass unter Beibehaltung des kapitalistischen Bodeneigentums und seiner Verwertungslogik eine an den Bedürfnissen der Allgemeinheit, eine an ökologischen Erfordernissen und Zukunftsperspektiven ausgerichtete Planung, Nutzung und Entwicklung weder in den Städten noch auf dem Land zu gewährleisten ist. Ich will nur auf einige der gravierendsten Fehlentwicklungen hinweisen:

- Die Überkonzentration von Industrie, Handel und Gewerbe in den Ballungszentren;
- Die Entvölkerung der Innenstädte und statt dessen eine Konzentration von Banken, Büros, Verwaltung, Kaufhäusern und Vergnügungsbetrieben;
- Eine auf die Zentren ausgerichtete Verkehrsplanung mit überdimensionierten Straßen, die aber doch nicht verhindert, dass die Städte im Verkehr ersticken;
- Die Verdrängung der Wohnbevölkerung in Trabantenschlafstädte und die Region, die immer größere räumliche Trennung von Arbeit, Wohnen und Erholung, verbunden mit immer weiteren Wegen und mehr Verkehr;
- Die Einfamilienhauszersiedelung und die zunehmende Entvölkerung ländlicher Gebiete, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht mehr ausreichend erschlossen werden.

In diesem Zusammenhang will ich kurz auf die in der Bundesrepublik existierenden gesetzlichen Regelungen eingehen, die nach dem geltenden Bundesbaugesetzbuch „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern sollen“ (§1 BauGB)

- Nach dem Buchstaben des Gesetzes haben die Städte und Kommunen die vollständige Planungshoheit. Sie entscheiden über die Flächennutzung aller unbebauten Grundstücke und sie verfügen über zahlreiche Eingriffsrechte auch bei bebauten Grundstücken, wenn städtebauliche Umstrukturierungen erforderlich sind und beschlossen werden.
- In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen kann festgelegt werden, welche Grundstücke für den Gemeinbedarf (z.B. für Schulen, Grünflächen oder die Verkehrserschließung) benötigt werden. Die Kommune kann Gewerbegebiete und Gebiete für den Bau von Wohnungen ausweisen und dabei auch den Anteil der zu errichtenden Sozialwohnungen festlegen.
- Die Kommunen können Sanierungsgebiete bestimmen, sie können den Abriss erhaltenswerter Gebäude verbieten, Modernisierungs- und Baugebote erlassen. Die Kommunen haben ein allgemeines Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke und notfalls auch das Recht auf Enteignung.

Im Prinzip wären diese zahlreichen Planungs- und Eingriffsrechte der Kommunen ein

hervorragendes Instrumentarium für eine sozialgerechte und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Die Grenzen der „Planungshoheit“ zeigen sich jedoch sehr schnell, wenn Nutzungspläne und Bebauungsauflagen in der Praxis durchgesetzt werden sollen und dabei die Kommunen mit Entschädigungsforderungen der Grundstückseigentümer konfrontiert werden. Sowohl bei der Ausübung des Vorkaufsrechts als auch bei Enteignungen müssen die Kommunen den „Verkehrswert“, d.h. den gerade üblichen Marktpreis bezahlen. Entschädigungen müssen auch dann bezahlt werden, wenn Grundstücke durch einen neuen Bebauungsplan an Wert verlieren. Die Landeshauptstadt München z.B. musste im Jahr 1970 für ein Grundstück, das als Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen wurde, 11,5 Millionen DM an eine Bauträgergesellschaft zahlen, die dieses Areal wenige Jahre vorher für 2,1 Millionen DM erworben hatte.

Das Bundesbaugesetz ist ein weitgehend zahnloser Papiertiger. In der Realität scheitern die Planungs- und Eingriffsrechte der Kommunen an den als unantastbar geltenden Eigentumsrechten der Bodenbesitzer und an den Kapitalverwertungsinteressen der Bauinvestoren. Beispiel Sozialer Wohnungsbau: Das Recht der Kommunen, in Bebauungsplänen Gebiete festzulegen, auf denen Sozialwohnungen errichtet werden sollen, ist völlig wertlos, solange die dafür erforderlichen öffentlichen Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden, wenn die Kommune nicht die entsprechenden Grundstücke besitzt oder sie zu Spekulationspreisen erwerben muss. Gängige Praxis ist deshalb heute, dass Bebauungspläne direkt mit den Grundeigentümern und Bauinvestoren ausgehandelt werden und dabei eine möglichst profitable Nutzung der Grundstücke gewährleistet wird. Als Gegenleistung dafür übernehmen die Bauträgergesellschaften einen Teil der Kosten für die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Voraussetzung nach dem Bundesbaugesetz ist, dass „ein Grundstück durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Wertsteigerung erfährt“.

### **These 3**

Dauerhaft preiswerte Mieten kann es überhaupt nur unter Ausschaltung von Kapital- und Bankprofiten geben. Die Rendite ist der preistreibende Faktor; ohne diesen Profitanteil könnten die Mieten auf etwa ein Drittel der heutigen Marktmieten gesenkt werden. Im Prinzip gibt es nur zwei Möglichkeiten zur Durchsetzung sozialer, für die Mehrheit der Bevölkerung erträglicher Mieten: Erstens einen Mietstopp, d.h. die gesetzliche Begrenzung der teuren Mieten und Zweitens ein gemeinnütziges, staatliche finanziertes soziales Wohnungsbauprogramm. Die gesetzliche Begrenzung der Mieten müsste sich an den tatsächlichen Wohnungskosten orientieren, also an den Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten einer Wohnung, und logischerweise auch jede Mieterhöhung ausschließen, wenn nicht zusätzlich entstandene Kosten nachgewiesen werden. Da private Wohnungsinvestoren auf ihre Rendite nicht verzichten werden, würde der private Mietwohnungsbau zum Erliegen kommen. Für die Mehrheit der Mieter wäre das kein Schaden. Die zentrale Frage ist die nach einer Alternative zum profitorientierten kapitalistischen Wohnungsbau. Soziale, für die Mehrheit der Bevölkerung erträgliche und bezahlbare Mieten sind überhaupt nur über einen gemeinnützigen sozialen Wohnungsbau zu verwirklichen, einen Wohnungsbau, der nicht der kapitalistischen markt- und Profitlogik unterworfen ist.

Sozialen Wohnungsbau, der diesen Namen verdient, wird es aber nur unter der Bedingung geben, dass er überwiegend staatlich finanziert und ausschließlich mit gemeinnützigen oder genossenschaftlichen Trägern verwirklicht wird. Nur ein auf diese Weise entstehender und wachsender gemeinwirtschaftlicher Wohnungssektor, der von den Mietern demokratisch verwaltet wird, böte die Möglichkeit für ein dauerhaftes soziales Wohnungswesen. Sozialer Wohnungsbau kann genauso, wie das bei Straßen, Schulen, Krankenhäusern und Kindergärten der Fall ist, aus öffentlichen Haushaltsmitteln finanziert werden. Die Behauptung, dass die dafür notwendigen - sicher sehr umfangreichen - staatlichen Gelder nicht vorhanden sind, und Wohnungsbau deshalb nur über den privaten Kapitalmarkt finanziert werden kann, ist - wie bereits dargestellt - nachweisbar falsch. Mit seinen Steuersubventionen finanziert der Staat schon heute den gesamten privatwirtschaftlichen Wohnungsbau (die Subventionen überschreiten sogar die Herstellungskosten) einschließlich aller Luxusimmobilien. Dabei handelt es sich um Milliardensummen, durch die die Reichen immer reicher und gleichzeitig die Wohnungsprobleme weiter verschärft werden.