

## Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen: was ist die Wurzel des Übels?

von: Claus Schreer, 23.09.2018



2013 | [strassenstriche.net](http://strassenstriche.net), [Flickr](https://www.flickr.com/photos/strassenstriche/) | CC BY-NC 2.0

### Was sind die Voraussetzungen für eine soziale Wohnungspolitik?

Solange Wohnungen als Ware gehandelt und zum Zwecke des Profits gebaut werden, wird es keine sozialen und für die Mehrheit der Bevölkerung erträglichen Mieten geben. Die Rendite, die von Wohnungseigentümern, den Investoren und Banken beansprucht wird, verhindert das.

Private Investoren bauen Wohnungen nur dann, wenn sie für ihr investiertes Kapital mindestens die marktübliche Rendite erzielen - Ohne Aussicht auf Rendite werden auch keine Wohnungen gebaut.

Bereits eine Rendite - oder die Verzinsung von 4 % auf das in eine Neubauwohnung investierte Kapital (bei Baukosten von 1500,- Euro und Grundstückskosten von 700,- Euro pro qm Wohnfläche) führt zu einer Mietbelastung von 7,30 Euro pro qm monatlich. Dazu kommen noch die anfallenden Kosten von ca. 5,- Euro, dann liegt die Miete schon bei 12,30 Euro pro qm. Tatsächlich entscheiden aber Angebot und Nachfrage über den Mietpreis. Dort wo das Wohnungsangebot knapp ist, wie in München, sind die Mieten wesentlich höher. Und die geltenden Mietgesetze garantieren immer weiter steigende Mieten.

Um die Mieter wenigstens vor den schlimmsten Auswirkungen dieser Wohnungsmarktwirtschaft zu schützen, sieht sich der Staat seit jeher dazu gezwungen

- mit Mietpreis regulierenden Maßnahmen einzugreifen.

Die geltenden Mietgesetze verhindern jedoch bestenfalls einen Teil der Wuchermieten. Sie erlauben Mietpreissteigerungen von 20% und in Großstädten wie München Erhöhungen von 15% innerhalb von drei Jahren.

Die sogenannte „Ortsübliche Vergleichsmiete“ und die kommunalen Mietspiegel orientieren sich an den teuersten Mieten, den Neuvermietungen, bei denen die Eigentümer 10% mehr verlangen dürfen als die Mieten im Mietspiegel. Das ist alles andere, als eine „Mietpreisbremse“.

Das Hauptinstrument - um die teuren Mieten erträglicher zu machen - ist seit Jahrzehnten das Wohngeld - sozusagen das Parodiestück der Sozialen Marktwirtschaft eine staatliche Subvention, die die Mieten nicht senkt, sondern weitere Mietpreissteigerungen ermöglicht. Die steigenden Mieten haben immer höhere Wohngeldzahlungen und höhere Ausgaben für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und für Sozialhilfe-Empfänger zur Folge.

Dafür wurde 2012 die astronomische Summe von 17 Mrd. € ausgegeben, Inzwischen dürfte diese Summe noch weit höher liegen. In der Praxis fließen diese Milliarden in die Taschen derjenigen, die das Problem verursacht haben - an die privaten Hauseigentümer und Immobilienspekulanten.

Das Problem der steigenden Mietpreise wird auf diese Weise natürlich nicht gelöst. Die wichtigsten Voraussetzungen für eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik sind:

1. eine gesetzliche Begrenzung der Mietpreise
2. ein Sozialer Wohnungsbau der diesen Namen wirklich verdient
3. die Überführung des privaten Grundbesitzes in gesellschaftliches Eigentum.

## **Begrenzung der Mietpreise**

Dreh- und Angelpunkt einer sozialen Wohnungspolitik ist die gesetzliche Begrenzung der Mietpreise und als erster Schritt zur Verhinderung weiterer Mieterhöhungen ein gesetzlicher Mietpreisstopp.

Das würde bedeuten, dass alle Mietpreise auf dem derzeitigen Stand eingefroren werden und keinerlei Mieterhöhungen mehr vorgenommen werden dürfen - weder bei bestehenden Mietverhältnissen, noch bei Neuvermietungen. Das könnte sofort geschehen. Den Mietspiegel braucht es dann nicht mehr. Etwas komplizierter ist es, mit gesetzlichen Regelungen, um die teuren Mieten zu senken oder sogar auf die tatsächlichen Kosten zu begrenzen.

## **Was sind die tatsächlichen Kosten?**

Zur Kosten deckenden Miete gehören:

1. Die Betriebskosten - sind die Kosten für den Unterhalt der Wohnung.  
Sie liegen in München - laut Mietspiegel 2017 - bei 1,45 € pro qm.

- Dazu gehören Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer, Versicherung, Hausmeister, Wartung der Heizung und Reparaturen.
2. Die Instandhaltungskosten von 1,25 € entspreche 1% der Gebäude Herstellungskosten + sind eher großzügig kalkuliert.
  3. Der Betrag Mietausfallwagnis - dient als Absicherung, falls die Wohnung bei einem Mieterwechsel mal kurzzeitig leer steht. Hinzu gerechnet ist hier auch noch
  4. die Gebäudeabschreibung mit 2,50 € pro qm.

Das sind 2% der Baukosten von ca. 1500 € pro qm - und entspricht der steuerlichen Abschreibung von Wohngebäuden. Damit ersetzt der Mieter die Herstellungskosten der Wohnung innerhalb von 50 Jahren.

Die kostendeckende Kaltmiete liegt also bei 5,30 € pro qm monatlich. Alles, was darüber hinaus von den Mietern bezahlt wird, ist Profit der Eigentümer oder Profit der Banken. Bei 15 Euro Kaltmiete z. B. sind das 7,70 € pro qm.

Ein Mietpreisstopp und schließlich die Begrenzung der Miethöhe wäre nicht nur die entscheidende Barriere gegen die weitere Mietpreisexplosion, sondern auch eine wirksame Waffe gegen Grundstücks- Wohnungsspekulation. Auch der Umwandlungsspekulation wäre quasi der Boden entzogen. Und - Wenn die Mieten nicht weiter steigen, entfällt auch eine der wesentlichen Triebfedern für Explosion der Grundstückspreise.

## **Sozialer Wohnungsbau**

Wenn die Mieter nicht auf Gedeih und Verderb den Profitinteressen privater Investoren ausgeliefert sein sollen, dann braucht es eine Alternative, und zwar einen Sozialen Wohnungsbau, der diesen Namen wirklich verdient.

Die oft gut gemeinten Forderungen, der Aufstockung öffentlicher Mittel für den „Sozialen Wohnungsbau“ macht wenig Sinn, denn das bisherige Modell hat seine Untauglichkeit hinreichend bewiesen.

Dieser „Soziale Wohnungsbau“ hat weder zu dauerhaft preiswerten Sozialmieten geführt, noch dazu, dass die mit hohen staatlichen Subventionen entstandenen Wohnungen als mietpreisgebundener Bestand erhalten geblieben sind. Beides war von allen bisher regierenden Parteien nicht gewollt.

Die Zahl der geförderten Wohnungen ist - wie man hier an der roten Kurve sehen kann - dramatisch geschrumpft - von rund 300.000 Wohnungen Mitte der 1950iger Jahre auf nur noch 22.000 Wohnungen im Jahr 2011. Davon waren gerade einmal 12.000 Sozial-Mietwohnungen[1].

Von den ehemals mehr als 6 Millionen Sozialwohnungen im Westen der Bundesrepublik sind durch den Wegfall der Preisbindungen und den massenhaften Verkauf kommunaler Wohnungsbestände heute höchstens noch 1,5 Millionen übriggeblieben.

Sozialen Wohnungsbau mit der Garantie dauerhaft preiswerter Mieten - kann es

überhaupt nur unter völliger Ausschaltung von Kapital- und Bankprofiten geben. Das heißt, dass der soziale Wohnungsbau vollständig aus staatlichen Mitteln finanziert und ausschließlich mit gemeinnützigen oder genossenschaftlichen Trägern verwirklicht werden muss.

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.

Die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften machen das vor, dass sozial tragbare Mieten möglich sind. Leider verfügen sie nur über einen kleinen Bruchteil des Wohnungsbestandes. Sie machen aber, trotz der relativ günstigen Mieten, Gewinne. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG hat z. B. im Jahr 2012 rund 20 Millionen Euro Gewinn erwirtschaftet. Die Behauptung, dass der Wohnungsbau nur über den privaten Kapitalmarkt finanziert werden kann, ist uralt – aber ein Märchen.

Denn seit jeher wird auch der sogenannte „freifinanzierte Wohnungsbau“ einschließlich aller Luxusimmobilien, Zweit- und Drittwohnungen, vom Staat großzügig mitfinanziert. Die staatlichen Steuer-Subventionen, für private Eigentümer und die großen Wohnungsunternehmen sind sogar wesentlich höher als die tatsächlichen Herstellungskosten.

Der Grund sind die hohen Abschreibungsmöglichkeiten der Baukosten und die Abschreibung der an die Banken zu zahlenden Zinsen. Die Steuersubventionen können nicht nur für die Investoren, die die Wohnungen bauen in Anspruch genommen werden. Bei einem Weiterverkauf der Wohnungen beginnt sich das Steuersparkarussell erneut zu drehen, aber jetzt – weil das Objekt, inzwischen wesentlich teurer ist – mit noch höheren Steuersubventionen. Das Ergebnis ist, dass der Staat im Laufe der Jahre die ursprünglichen Baukosten doppelt oder dreifach finanziert. Hunderte Milliarden sind auf diese Weise an private Bauinvestoren gezahlt worden, ohne dass dadurch bezahlbare Wohnungen entstanden sind.

Nehmen wir an, stattdessen hätte der Staat – wie in den 1950er und 60iger Jahren – auch weiterhin jährlich rund 250.000 Wohnungen errichtet, und keine dieser Wohnungen hätte ihre Sozialbindung „verloren“, dann gäbe es heute – zusammen mit den 4 Millionen kommunalen Wohnungen aus der DDR mehr als 20 Millionen Sozialwohnungen.

Aus den Mieteinnahmen dieser Wohnungen könnten – bei einem Aufschlag auf die Kostenmiete von 1,- EUR pro qm monatlich – jährlich rund 20 Mrd. € in einen staatlichen Wohnungsfond fließen.

Hinzu kämen die Einsparungen eines großen Teils der 17 Milliarden €, die derzeit für Wohngeldzahlungen und die Finanzierung der Unterkunft bei Hartz IV-Empfängern und für die Grundsicherung ausgegeben werden.

Aus diesem öffentlichen Wohnungsfond von mehr als 20 Milliarden hätte man jährlich rund 200.000 neue Wohnungen mit dauerhaft sozialen Mieten bauen können. Die 20

Milliarden stehen allerdings nicht mehr zur Verfügung. Sie wurden verschleudert.

Die Konsequenz müsste sein, wenigstens jetzt mit einem groß angelegten Sozialwohnungsbau-Bauprogramm zu beginnen, statt die Wohnungsbau-Konzerne und die Reichen weiterhin zu füttern.

## **Grundeigentum in gesellschaftliches Eigentum**

Grund und Boden müssen der privaten Verfügungsgewalt entzogen werden. Auf Dauer führt kein Weg daran vorbei. Die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen ist dabei nur eines von vielen Problemen, die eine grundlegende Änderung des Bodenrechts erforderlich machen.

Der entscheidende Punkt ist, dass unter Beibehaltung des kapitalistischen Bodeneigentums und seiner Verwertungslogik, eine an den Bedürfnissen der Allgemeinheit, an ökologischen Erfordernissen und Zukunftsperspektiven ausgerichtete Stadtplanung und Stadtentwicklung verhindert wird. Häufig werden in der politischen Auseinandersetzung die hohen Grundstückspreise für die Mietpreisexplosion verantwortlich gemacht. Tatsächlich verhält es sich genau umgekehrt.

Die Rendite, die auf einem bestimmten Teil der Erdoberfläche erzielt werden kann, bestimmt den Wert des Grundstücks – denn der Wert des Bodens ergibt sich aus seiner Nutzung aus den Möglichkeiten seiner profitablen Verwertung und aus seiner Monopolstellung, insbesondere in den Ballungsgebieten, wo Baugrundstücke besonders knapp sind.

- Ein Waldgrundstück z. B. oder Ackerbauland wirft selbst bei intensivster Nutzung weniger ab, als ein städtisches Baugrundstück 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 sehr hohe Einnahmen bringen.
- Das gleiche gilt für Grundstücke in großen Städten. Auf Grund des Wachstums der Städte, der Ansiedlung großer Unternehmen herrscht hier eine ständige Übernachfrage nach Grundstücken für gewerbliche Nutzung und für Wohnungen.

Innerhalb der Städte schaffen die Kommunen durch Investitionen in die Infrastruktur Lagevorteile für diejenigen, die dort den Boden besitzen, mit der Folge, dass hohe Mieten durchgesetzt werden können. Der Bodenpreis, der für ein Grundstück bezahlt werden muss, richtet sich danach, wie hoch die Rendite ist, die auf dem Grundstück zu erwarten ist. Und je höher die Mieten, desto höher ist auch der Bodenpreis.

Der Kauf- oder Verkaufspreis, der für ein Grundstück bezahlt werden muss, ist also nicht der Preis für den Boden, sondern der Kauf der Rendite auf dem betreffenden Grundstück.

Karl Marx schrieb: Der Preis des Bodens ist „**der Kaufpreis, nicht des Bodens, sondern der Grundrente, die er abwirft**„.

Richtig ist natürlich: auf teuren Grundstücken, die oft noch höher sind als Baukosten, ist kein Sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau mit preiswerten Mieten möglich, ebenso wenig wie eine Planung für eine ausgleichende Entwicklung zwischen Ballungszentren und ländlichen Regionen.

Das kapitalistische Bodeneigentums und seine Verwertungslogik führt zu gravierendsten Fehlentwicklungen

- zur Überkonzentration von Industrie, Handel und Gewerbe in den Ballungszentren;
- zur Entvölkerung der Innenstädte und stattdessen eine Konzentration von Banken, Büros, Verwaltung, Kaufhäusern und Vergnügungsbetrieben;
- zu einer auf die Zentren ausgerichtete Verkehrsplanung mit überdimensionierten Straßen, die aber doch nicht verhindert, dass die Städte im Verkehr ersticken;
- zur Verdrängung der Wohnbevölkerung in Trabantenschlafstädte und in die Region; die immer größere räumliche Trennung von Arbeit, Wohnen und Erholung, verbunden mit immer weiteren Wegen und dadurch immer mehr Verkehr;
- zur Einfamilienhaus-Zersiedelung und der zunehmenden Entvölkerung ländlicher Gebiete, die größtenteils mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht ausreichend erschlossen sind.

Das Ausmaß der Fehlentwicklungen und Zerstörungen wird dadurch immer weniger korrigierbar: Diese Entwicklung wird - wenn sie nicht gestoppt wird - noch weit größere Probleme hervorrufen als das heute schon der Fall ist.

## **Planungssohnmacht der Kommunen**

Nach dem Buchstaben des Gesetzes haben zwar die Städte und Kommunen die vollständige Planungshoheit - die Realität aber sieht anders aus. Laut Bundesbaugesetzbuch sollen die Kommunen „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“.

Sie entscheiden über die Flächennutzung aller unbebauten Grundstücke. In Bebauungsplänen können Ausmaß und Art der baulichen Nutzung festgelegt werden, z. B. welche Grundstücke für den Gemeinbedarf - 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 für den Sozialen Wohnungsbau festlegen. Die Kommunen können Erhaltungssatzungen erlassen und Sanierungsgebiete bestimmen, sie können den Abriss erhaltenswerter Gebäude verbieten, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote erlassen.

Die Kommunen haben ein Vorkaufsrecht für alle unbebauten Grundstücke - ebenso in Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebieten. Die Kommunen haben notfalls auch das Recht auf Enteignung - allerdings: Sie sind auch entschädigungspflichtig - und da liegt das Problem.

Denn die Kommunen haben gar nicht das nötige Geld, um von ihren Rechten im notwendigen Umfang Gebrauch zu machen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts oder bei Enteignungen muss in der Regel der Verkehrswert - d. h. der gerade übliche

Marktpreis, oder besser gesagt, der Spekulationspreis - bezahlt werden. Das gleiche gilt auch für den Ankauf von Grundstücken, wenn z. B. Schulen, Kindergärten u. ä. gebraucht werden.

In der Realität steht also die Planungshoheit der Kommunen nur auf dem Papier. Dort, wo die kommunalen Rechte in die Praxis umgesetzt werden sollen, um eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten“, müssen Millionen an Bodenspekulanten bezahlt werden.

Ein Beispiel dafür: Im Jahr 1970 musste die Landeshauptstadt München für ein Grundstück, das als Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen wurde, 11,5 Mio. DM an eine Bauträgergesellschaft zahlen, die dieses Areal selbst wenige Jahre vorher für 2,1 Millionen DM erworben hatte. Die Planungs- und Eingriffsrechte der Kommunen - das ist die Realität - scheitern an den als unantastbar geltenden Eigentumsrechten der Bodenbesitzer und an den Kapitalverwertungsinteressen der Bauinvestoren.

Nicht die Ausnahme, sondern die Regel ist es daher, dass Bebauungspläne direkt mit den Grundeigentümern und Bauinvestoren ausgehandelt werden und dabei eine möglichst profitable Nutzung der Grundstücke gewährleistet wird.

Ohne gravierende Eingriffe in die Rechte der Bodeneigentümer ist deshalb auch keine soziale Wohnungspolitik möglich.

Wie schon in den 1970iger Jahren wird heute wieder die Besteuerung oder Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen gefordert. 1971 wurde in München unter Vorsitz des damaligen SPD-Oberbürgermeisters Hans-Jochen Vogel eine Bodenkommission ins Leben gerufen. Am 8. März 1972 forderte die Vollversammlung des Münchner Stadtrats schließlich eine rasche und durchgreifende Reform des Bodenrechts. Ausdrücklich wurde jedoch betont, dass nicht das Ziel verfolgt werde, Grund und Boden in Gemeineigentum zu überführen.

Wörtlich hieß es: „Da die hohen Bodenpreissteigerungen Resultat und Produkt des Bodenmarktes sind, liegt es natürlich nahe, die Lösung des Problems darin zu suchen, dass Grund und Boden aus der Marktwirtschaft herausgenommen und zumindest in den Gebieten, in denen die Missstände besonders krass sind, in Gemeineigentum überführt werden.

Zweifellos würde ein solcher Schritt auch umfassende Möglichkeiten für eine Verbesserung der Bodenordnung und eine sozialere und gerechtere Verteilung von Boden und Bodennutzung eröffnen.

Indessen wären mit der Aufhebung der Marktwirtschaft auf dem Bodensektor gleichzeitig auch außerordentlich weitgehende und tiefgreifende, in ihrer Tragweite schwer absehbare Rückwirkungen in anderen Bereichen unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung verbunden.“

Es gehe es deshalb nicht um eine prinzipielle Änderung des Bodenrechts sondern darum, die Auswüchse dieses Systems zu korrigieren und es wieder funktionstüchtig zu gestalten. Geschehen ist seither nichts.

Die Grundstückspreise sind weiter explodiert. Eine Besteuerung oder die Abschöpfung

der Bodenwertsteigerungen würde allerdings auch nicht funktionieren.

## Beispiel 1

Die durchschnittlichen Preise für Agrarland liegen zwischen 1,00 € (in Thüringen) und 5,20 € (in Bayern) Jetzt werden z. B. von der Gemeinde Tölz 10.000 Hektar bisheriges Agrarland als Bauland ausgewiesen. Von Heute auf Morgen steigen die Grundstückspreise auf dieser Fläche von 5 € auf z. B. 500 €. Wenn die Gemeinde die Wertsteigerung - 495 € abschöpft, Wieso sollte der Bauer das Grundstück verkaufen?

Er wird entweder einen Hypotheken-Kredit aufnehmen und selber bauen oder sich mit einem Investor zusammen tun und sich mit seinem teuren Grundstück an dem Bauprojekt beteiligen. Die Wertsteigerung findet dann erst beim Verkauf oder der Vermietung der zukünftigen Wohnungen statt, z. B. bei einer Miete von 16 € pro qm. Was soll davon abgeschöpft werden? 5 € der 10 €? Was aber haben die Mieter davon?

## Beispiel 2

Das Paulaner-Gelände am Nockherberg. Auf dem bisherigen Gewerbegebiet werden jetzt Wohnungen errichtet. Im Zentrum Münchens ist das eine Goldgrube. Der Schöghuber-Konzern hat aber das Brauereigelände nicht verkauft. Eine Bodenwertsteigerung hätte man gar nicht abschöpfen können. Stattdessen werden die Wohnungen von der zum Konzern gehörenden „Bayerischen Hausbau“ errichtet. Wer hier eine Wohnung kauft, zahlt zwischen 10.000 und 17.000 € pro qm. Wer sich das leisten kann, würde sicher auch noch die Wertzuwachs-Steuer bezahlen, die der Konzern auf die Käfer umlegt. Bezahlbare Mieten wird es dann immer noch nicht geben.

Grund und Boden aus dem Warenkatalog kapitalistischer Verwertung zu streichen und in Gemeineigentum zu über führen und damit der Grundstücks-Spekulation ein Ende zu bereiten, muss deshalb weiterhin unsere zentrale Forderung sein.

„Vom Standpunkt einer höheren ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Individuen am Erdball ganz so überholt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem anderen Menschen.“ ~ Karl Marx

---

[1] Mietenbericht der Bundesregierung 1998, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR - 2012, EBZ - Business School, Febr. 2012