

25.08.2019

SONDERMEMORANDUM 2019

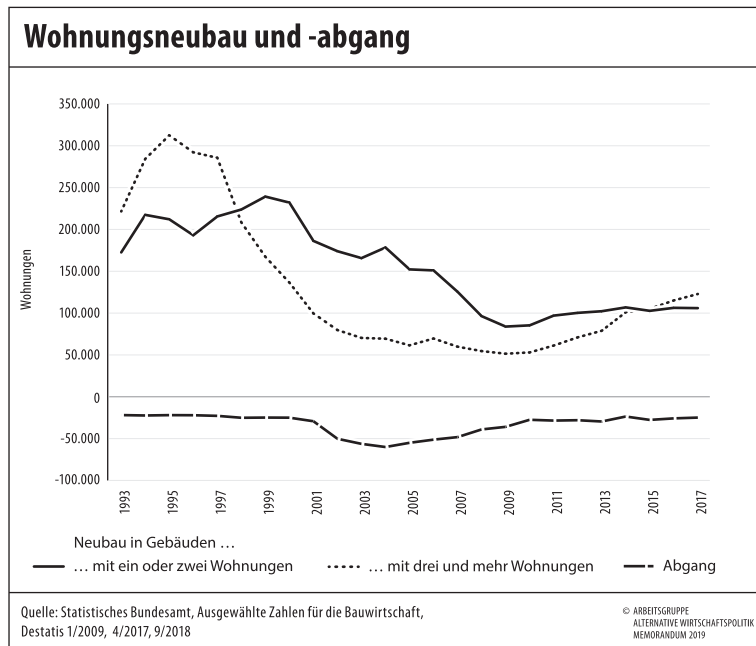
Gutes Wohnen für alle

Wohnen wird immer teurer. Tatsächlich sind die Wohnungspreise und Mieten insbesondere in den Ballungsräumen deutlich schneller gestiegen als die Einkommen der abhängig Beschäftigten. Immobilien sind zum Spekulationsobjekt verkommen. Das Kapital sucht nach lukrativer Anlage. Der Wohnungsmarkt ist zum Schauplatz von Verteilungskämpfen zwischen Kapital und Arbeit degeneriert. Wer weiter auf Marktkräfte setzt, setzt darauf, dass die Reichen immer reicher und die Armen immer ärmer werden. Die aktuellen wohnungspolitischen Entwürfe lassen die Überforderung der Politik erkennen: Seit die Proteste von Mieterinnen und Mietern nicht mehr ignoriert werden können, ist an die Stelle demonstrativer Untätigkeit teils hektische Betriebsamkeit getreten.

In dieser brisanten Situation legt die *Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik* (AAW e.V.) das Sondermemorandum „Wohnen“ vor. Im Mittelpunkt stehen die Ursachenanalyse, die Bestandsaufnahme und die Eigentumsfrage. Es werden Szenarien zur Zukunftsgestaltung vorgestellt. Dabei wird auch klar, dass die Schuldenbremse wie eine Gestaltungsbremse wirkt.

Zehn Thesen zum Wohnen:

1. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt gehen auf langfristige Fehlsteuerungen zurück. Dazu gehören insbesondere die Deregulierung des Wohnungsmarktes, die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und die faktische Beendigung der Wohnungsbauförderung. Die Krise am Wohnungsmarkt ist ein Symptom der neoliberalen Umverteilungspolitik zugunsten des Kapitals.
2. Das Kapital weicht bei der Suche nach lukrativen Anlagen angesichts niedriger Zinsen auf die Immobilienmärkte aus. Immobilien sind zum Spekulationsobjekt verkommen. Dadurch wurden die Kaufpreise in die Höhe getrieben, der Verwertungsdruck wiederum treibt die Mieten. Diese beanspruchen einen wachsenden Teil der Einkommen der abhängig Beschäftigten. Um die durchschnittliche Mietpreisentwicklung für abhängig Beschäftigte im Durchschnitt bezahlbar zu machen, müssten die Lohneinkommen massiv steigen. Ein solcher Lohnanstieg ist jedoch aus vielen Gründen unrealistisch.
3. Trotz frei verhandelbarer Marktmieten im Neubau entwickelt der private Markt keine ausreichende Bautätigkeit. In Deutschland fehlen mehr als eine Million Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen. Die Angebotsmieten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Besonders knapp ist bezahlbarer Wohnung vor allem in Ballungsgebieten. Wohnungen werden hier vielfach am Bedarf vorbei gebaut. Es entstehen luxuriöse Wohnungen, die für die meisten Menschen unbezahlbar sind.
4. Die aktuelle Baukonjunktur trägt alle Züge eines kurzfristigen Booms mit deutlichen Preiserhöhungen ohne nachhaltigen Ausbau der Kapazitäten in der Bauwirtschaft. Ohne eine nachhaltige Auslastungsperspektive wird es keinen Ausbau der Bauwirtschaft geben.
5. Eine marktwirtschaftliche Lösung der Wohnungsfrage ist nicht in Sicht. Das aktuelle Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt wird durch die ungleiche Verteilung von Vermögen befeuert.
6. Auch in der Vergangenheit wurde der Wohnungsmarkt durch staatliche Maßnahmen strukturiert. Heute sind wieder staatliche Eingriffe notwendig, um die gesellschaftliche Spaltung zwischen Kapital und Arbeit nicht weiter voranzutreiben.
7. Ein Mietendeckel verschafft der Wohnungspolitik kurzfristige Entlastung, wird aber das Problem nicht lösen können. Eine Enteignung von Wohnungsunternehmen ändert am feh-



lenden Wohnungsangebot nichts und würde die Investoren nur mit neuen Mitteln für neue Spekulation ausstatten.

8. Staatliche Investitionsprogramme in neuen Wohnraum sind dringend notwendig. Hierbei können Fehler der Vergangenheit vermieden werden. Kommunale Wohnungsbauprogramme sollten Vorrang vor der Förderung privater Investoren haben. Die Schuldenbremse wird mehr und mehr zu Gestaltungsbremse.
9. Wohnungsneubau zu tragbaren Mieten ist machbar.
10. Die aktuelle Grundsteuerreform wird die Mieten (brutto) in Ballungsräumen voraussichtlich weiter steigen lassen. Die Grundsteuer als Vermögensteuer muss bei den Hauseigentümern und -eigentümern verbleiben. Im Zuge der Reform muss daher untersagt werden, sie auf die Mieterinnen und Mieter zu überwälzen.

Hintergrund

In Deutschland fehlen aktuell mehr als eine Million Wohnungen – vor allem in Ballungsräumen. Offizielle Projektionen gehen von einem not-

wendigen Neubau in der Größenordnung von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr aus. Dem Nachfrageüberschuss auf der einen Seite steht ein Leerstand von etwa 1,7 Millionen Wohnungen in eher strukturschwachen Gebieten gegenüber. Die Leerstandsquote liegt in Ostdeutschland etwa beim Doppelten des Westniveaus.¹

Im Jahr 2017 gab es in Deutschland knapp 42 Millionen Wohnungen.² 2018 wurden 286.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht zwar einem Plus von 1.100 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr³, liegt jedoch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (1991–2017) von 356.000 Wohnungen.⁴ Dazu

kommt, dass die Wohnungen, die aktuell fertiggestellt werden, für viele Menschen zu teuer sind. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum.

In der Bundesrepublik hatte sich mit den Neubauprogrammen der Nachkriegszeit ein „sozialer Wohnungsbau“ entwickelt, wobei im Gegenzug zur Förderung von Bauherren über Zuschüsse, verbilligte Darlehen und erhöhte Abschreibungen bestimmte Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen begrenzten Zeitraum festgeschrieben wurden. Insgesamt wirkte das Modell als Investorenförderung mit befristeter „sozialer Zwischenutzung“. Flankiert wurde es durch die Schaffung des Wohngelds als Lohnsubvention. Doch mit der

- 1 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilträumen Deutschlands, Berlin.
- 2 Statistisches Bundesamt (2018): Wohnungsbestand in Zeitvergleich, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html;jsessionid=2EAD845EBEC0DD354D0CF78287FF787B.internet712>.
- 3 Statistisches Bundesamt (2019): Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2018. Pressemitteilung, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19_201_31121.html.
- 4 Statistisches Bundesamt (2018): Fachserie 5, R. 1 und Bontrup, Heinz-J. (2018): Wohnst Du noch...? Immobilienwirtschaft und Mieten kritisch betrachtet, Hamburg, S. 39.

Wirtschaftskrise der 1970er Jahre setzte sich eine neue Orientierung durch: Nicht mehr für breite Bevölkerungsschichten, sondern nur mehr für besonders Bedürftige sollten besondere Wohnungen mit staatlicher Förderung bereitgestellt werden. Dieser Wandel änderte auch den Charakter einiger bestehender Siedlungen des „sozialen Wohnungsbaus“, die zu sozialen Brennpunkten geworden sind. Bezahlbares Wohnen galt als Randproblem, als Randgruppenproblem.

In den alten Bundesländern manifestierte sich die marktwirtschaftliche „Normalisierung“ der Wohnungswirtschaft in der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 31.12.1989. Gleichzeitig wurde der Neubau von Sozialwohnungen weitgehend eingestellt. Zwangsläufig sank die Zahl der gebundenen Wohnungen, da parallel dazu die mit der Sozialbindung verknüpften Förderungen ausliefen. Im Jahr 1988 gab es in Bayern 495.000 Sozialwohnungen, Ende 2018 waren es nur mehr 137.000. In Berlin sank die Zahl der Sozialwohnungen im gleichen Zeitraum von 340.000 auf 116.000, in NRW von 1.411.000 auf 458.000. Auch in den neuen Bundesländern, die erst in den 1990er Jahren in das marktwirtschaftliche System eingestiegen waren, ging die Zahl der Sozialwohnungen deutlich zurück: In Brandenburg beispielsweise von 113.000 im Jahr 2004 auf nur noch 29.000 im Jahr 2018.⁵

Die 1990er Jahre brachten auch einen deutlichen Neubauboom, vergleichbar nur mit den frühen 1970er Jahren: Der Anteil des Wohnungsbaus an allen Investitionen stieg in den Jahren 1994 bis 1999 auf über 30 Prozent und lag zwischen 1993 und 1999 bei mehr als 7 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Dann kam der Einbruch: Der öffentliche Sektor reduzierte die Infrastrukturinvestitionen, der Wirtschaftsbau und der Wohnungsbau gaben Anfang der 2000er Jahre massiv nach. Von 1996 bis 2004 verringerte sich innerhalb von acht Jahren die Anzahl der Bauunternehmen mit mehr als

20 Beschäftigten um über 40 Prozent. Die Beschäftigung im Baugewerbe, die von 1991 bis 1995 von 2,8 Millionen auf 3,2 Millionen Erwerbspersonen zugenommen hatte, ging bis 2006 um über eine Million zurück. Insbesondere in Ostdeutschland war der Rückgang nach 1999 massiv. Inzwischen hat die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe zwar wieder 2,5 Millionen erreicht. Durch den Einbruch sind jedoch in der Bauwirtschaft in erheblichem Umfang Qualifikationen und Arbeitserfahrungen entwertet und zerstört worden. Mit langfristigen Folgen: Neben zu teurem Bauland sind der Arbeitskräftemangel und fehlende Baukapazitäten die Engpässe des Wohnungsneubaus. Nach Jahren der „Bürokratieabbau“ genannten Stellenstreichungen im öffentlichen Dienst fehlt es vielerorts auch an fachlich qualifizierten Verwaltungen. Mit den Beschäftigten wurde öffentliche Gestaltungsmacht abgebaut – nicht nur im Wohnungsbereich.

Ende der 1990er Jahre galten die sinkenden Neubauzahlen nur als Krise der Bauwirtschaft und nicht als Problem des Wohnungsmarkts. Ende 2005 wurde mit der Eigenheimzulage sogar ein Eckpfeiler der bundesdeutschen Eigentumsförderung und Regionalentwicklung gestrichen, mit der Föderalismusreform 2006 die Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau in die alleinige Verantwortung der Bundesländer übertragen. Doch die meisten Bundesländer kamen ihrer Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau nicht nach. Diese blinde Liberalisierung des Wohnungsmarktes hat langfristige Konsequenzen. Ein entscheidendes Feld sozialstaatlichen Handelns wurde systematisch geräumt.

Wohnkosten und Vermögen

Die Ergebnisse der Privatisierungen wirken fort. Auf dem Wohnungsmarkt in Ballungsräumen treten die verteilungspolitischen Konsequenzen von Liberalisierung, Privatisierung und Finanzmarkt-orientierung erbarmungslos zutage.

Die Wohnkosten (brutto) lagen 2017 bundesdurchschnittlich bei gut 26 Prozent des verfügbaren

⁵ Bundesregierung (2017): Antwort auf die Große Anfrage „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive“ der Fraktion DIE LINKE, BT-Drucksache 18/8855 sowie Antwort der Bundesregierung vom 9. August 2019 auf die schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay, BT-Drucksache 19/12234.

Tabelle 1: Angebotsmieten 2004 bis 2017 (Erst- und Wiedervermietungen)

Stadt	Jahr														Anstieg in %	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2004–2010	2010–2017
Berlin	5,94	5,60	5,53	5,51	5,59	5,82	6,05	6,50	7,01	7,57	8,26	8,63	9,29	10,15	1,9	67,8
Hamburg	7,98	7,64	7,52	7,55	7,97	8,32	8,68	9,34	10,03	10,11	10,29	10,38	10,92	11,14	8,8	28,4
München	10,79	10,51	10,56	10,79	11,05	11,26	11,41	11,81	12,53	13,24	13,99	14,59	15,65	16,65	5,7	46,0
Köln	8,34	8,13	8,06	7,94	7,90	8,00	8,01	8,20	8,30	8,81	8,97	9,53	9,94	10,41	-4,0	29,9
Frankfurt/M.	9,32	9,16	9,02	9,17	9,38	9,68	10,01	10,32	10,79	11,27	11,71	12,04	12,76	13,09	7,4	30,8
Stuttgart	8,56	8,47	8,26	8,34	8,49	8,56	8,78	9,07	9,51	10,05	10,73	11,31	11,93	12,62	2,6	43,7
Düsseldorf	7,65	7,53	7,38	7,38	7,47	7,63	7,78	8,03	8,43	8,88	9,05	9,35	9,92	10,19	1,7	30,9
Essen	5,72	5,72	5,57	5,5	5,48	5,49	5,49	5,52	5,56	5,64	5,72	5,93	6,23	6,52	-4,1	18,8
Leipzig	4,94	4,93	4,95	5,01	4,95	4,86	4,90	4,97	5,00	5,07	5,19	5,55	5,93	6,26	-0,8	27,8
Bremen	5,99	5,85	5,71	5,77	5,70	5,76	5,83	6,32	6,47	6,78	7,02	7,16	7,55	8,11	-2,8	39,2
Dresden	5,36	5,48	5,57	5,54	5,55	5,63	5,78	5,95	6,11	6,43	6,59	6,89	7,06	7,34	7,9	27,0
Nürnberg	6,30	6,19	6,17	6,32	6,46	6,58	6,68	6,98	7,33	7,68	8,02	8,35	8,81	9,18	6,1	37,4
Magdeburg	4,75	4,74	4,88	4,82	4,93	4,92	4,96	5,03	5,06	5,13	5,26	5,45	5,58	5,83	4,4	17,5
Potsdam	7,05	7,00	7,06	7,18	7,20	7,19	7,49	7,82	8,18	8,26	8,73	9,05	9,65	9,86	6,3	31,7
Mittelwert der 14 Städte															2,9	34,1

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2018): Soziale Wohnungspolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMWi, Berlin.

baren Haushaltseinkommens.⁶ Die Wohnkostenquote variiert stark nach Haushaltstyp und liegt bei den Alleinlebenden mit gut 38 Prozent deutlich über dem Durchschnitt. Armutsgefährdete Haushalte weisen sogar noch höhere Wohnkostenquoten auf. Viele von ihnen sind nicht in der Lage, die Miete aus eigener Kraft zu bestreiten.

Der Aufwärtstrend bei Mieten und Kaufpreisen in Städten und Ballungsräumen hat sich zuletzt leicht abgeschwächt, ist aber ungebrochen (Tabelle 1). Werden heute Wohnungen neu vermietet, so übersteigen die am Markt realisierbaren Preise in vielen Städten nicht selten das Doppelte der ortsüblichen Bestandsmieten. Die sogenannte Mietpreisbremse der Großen Koalition hat keine nennenswerte Wirkung gezeigt.

Es gab es immer zwei Wege, wie Wohnungen für die Haushalte abhängig Beschäftigter bereitgestellt werden konnten: erstens die Mietwohnung

und zweitens das Wohneigentum auf Kredit. Nach Jahrzehnten der Eigenheimförderung leben heute etwa 50 Prozent der bundesdeutschen Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum. Die Kosten im Wohnungsbau (ohne Grundstück) liegen in der Bundesrepublik heute – mit gewissen regionalen Unterschieden – in der Regel jenseits der 2.000 Euro/qm. Für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen ist Wohneigentum damit unerreichbar. Und nur zu leicht kann die Dynamik des Kapitalismus mit dem Wohnen in der eigenen Immobilie in Widerspruch treten: 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 oder geringere Mieten nehmen Millionen von Pendlerinnen und Pendlern lange Arbeitswege in Kauf.

Ohnehin kann die Frage danach, ob Mieten oder Eigentum aus der Sicht der privaten Haushalte ökonomisch rational ist und sich langfristig rechnet, kaum eindeutig beantwortet werden, da das Ergebnis von zahlreichen Determinanten

6 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-silc.html>.

Tabelle 2. Börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland

Wohnungsunternehmen	Wohnungseinheiten			
	2013	2017	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
Vonovia SE	318.454	350.000	31.546	9,9
Deutsche Wohnen SE	150.219	157.976	7.757	5,2
LEG Immobilien AG	94.311	128.488	34.177	36,2
TAG Immobilien AG	69.809	79.754	9.945	14,2
Grand Cities Properties S.A.	26.000	83.000	57.000	219,2
Akelius Residential Property AB	15.769	20.000	4.231	26,8
Adler Real Estate AG	7.797	50.305	42.508	545,2
Buwog AG (2018 zur Vonovia)	7.225	51.000	43.775	605,9
Gesamt	689.584	920.523	230.939	33,5

Quellen: Bontrup, Heinz-J. (2018): Wohnst Du noch...? Immobilienwirtschaft und Mieten kritisch betrachtet, Hamburg, S. 71; eigene Berechnung.

abhängt. Dazu gehören auch die schwankenden Immobilienpreise. Das Risiko ist hoch: Während aktuell der Wert der Immobilien gerade in Ballungsräumen stark steigt, werden gleichzeitig Immobilien in unattraktiven Gegenden teilweise massiv entwertet.

Menschen, die in Deutschland zur Miete wohnen, sind von der Liberalisierung des Wohnungsmarktes stark betroffen. Wobei der Mietanteil in den Groß- und Universitätsstädten sowie den Ballungszentren – also dort, wo die Versorgungsengpässe am eklatantesten sind – mit teils über 85 Prozent wesentlich höher liegt als in den kleinstädtischen und ländlichen Regionen. Hinter den Gesamtzahlen verbirgt sich aber nicht nur eine regionale, sondern auch eine soziale Spaltung: Der Anteil der Mieterinnen und Mieter liegt bei Haushalten mit geringem Äquivalenzeinkommen (bis 60 Prozent des Medians, aktuell 12.400 Euro pro Jahr) wesentlich höher als bei Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (über 200 Prozent des Medians, aktuell 41.300 Euro). Die gegebene Einkommens- und Vermögensverteilung korrespondiert zunehmend mit der Wohnform.

Auffallend ist, dass trotz der relativ robusten Mieterrechte bei den Bestandsverträgen auch hier die Mieten in den vergangenen Jahren kräftig an-

gezogen haben. Dies dürfte auch auf die Durchsetzung der Modernisierungs-„Umlage“ zurückzuführen sein, mit der Vermieterinnen und Vermieter Investitionen in ihr Eigentum für dauerhafte Mietsteigerungen geltend machen können – in einem Ausmaß, bei dem die zulässigen Mietaufschläge die getätigten Investitionen auf lange Sicht stark übersteigen.

Wem gehören die Mietwohnungen?

Laut amtlicher Statistik gehören 65 Prozent aller Mietwohnungen Privatvermieterinnen und -vermietern. Privatwirtschaftliche Unternehmen halten 13 Prozent des Mietwohnungsbestandes, kommunale Wohnungsunternehmen noch 11 Prozent, Wohnungsgenossenschaften kommen auf 9 Prozent. Die restlichen 2 Prozent des Mietwohnungsmarktes entfallen auf Bund, Länder und „Organisationen ohne Erwerbszweck“.⁷ Der Anteil der Privatvermieterinnen und -vermieter ist in ländlichen Regionen und kleinen Städten sowie

⁷ Bundesministerium des Innern (BMI) (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld und Mietenbericht 2016, Berlin.

in den alten Bundesländern deutlich höher als im Osten und in den Metropolen, wo privatwirtschaftliche und öffentliche Unternehmen stärker vertreten sind. Die Immobilienlobby betont zwar immer wieder, dass 80,6 Prozent der Wohnungen in der Hand von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern sind – aber das ist bewusst und grob irreführend. Wie das Vermögen insgesamt ist auch das Immobilienvermögen sehr ungleich verteilt. Nur eine kleine Gruppe von privaten Haushalten erhält relevante Einkommen durch Vermietung oder Verpachtung aller Art.

In den vergangenen Jahren hat allerdings die Bedeutung professionell-gewerblicher Vermieterinnen und Vermieter erheblich zugenommen. Offenbar haben insbesondere börsennotierte Unternehmen immer mehr Wohnimmobilien zu Ertragszwecken in Deutschland erworben. Teilweise wurden dreistellige Zuwachsraten realisiert (siehe Tabelle 2).

Die erzielbare Miete muss selbstverständlich die Bewirtschaftungskosten übersteigen – aber sie ist nach oben nicht durch die Produktions- und Finanzierungskosten begrenzt, sondern ergibt sich allein aus der zahlungsfähigen Nachfrage. So können erhebliche Vermögenseinkommen aus Haus- und Grundeigentum gezogen werden, die dann ihrerseits die Grundlage der Preisbildung für Gebäude und Grundstücke sind. Allerdings ist dies in der Buchhaltung der Unternehmen nicht direkt zu erkennen: Dass „es nur der Titel einer Anzahl von Personen auf das Eigentum am Erdball ist, der sie befähigt, einen Teil der Mehrarbeit der Gesellschaft sich als Tribut anzueignen und mit der Entwicklung der Produktion sich in stets steigendem Maß anzueignen, wird durch den Umstand verdeckt, dass die kapitalisierte Grundrente, also eben dieser kapitalisierte Tribut als Preis des Bodens erscheint und dieser daher wie jeder andere Handelsartikel verkauft werden kann“.⁸

Im Zuge des finanzmarktorientierten Wertewandels passten auch traditionelle Wohnungsunternehmen vielfach ihre Unternehmenspolitik dem allgemeinen Trend an – unterstützt von einer

Politik, die auf marktwirtschaftliche, nicht zuletzt finanzmarktwirtschaftliche Lösungen setzte. Diese Grundidee ist zum Scheitern verurteilt. Denn so wird das Wohnen immer teurer. Die Spaltung der Gesellschaft wird verfestigt.

Keine marktwirtschaftliche Lösung in Sicht

Der Wohnungsmangel in den Ballungsräumen führt zwar zu steigenden Mieten, jedoch nicht zu einer adäquaten Angebotserhöhung. Trotz der äußersten Knappheit sowie frei verhandelbarer Marktmieten im Neubau und real steigender Erträge bei bestehenden Mietverhältnissen entwickelt der private Markt keine ausreichende Bautätigkeit. Und dies, obwohl die Zinsen für Wohnungsbaukredite seit Jahren extrem gering sind. Offenbar ist privaten Investorinnen und Investoren die langfristige Rendite im Wohnungsbau für Normalverdienerinnen und -verdiener zu gering. Auch Wohnungsbaukredite aus dem „Baukindergeld“ werden vor allem für den Erwerb von Bestandsimmobilien verwendet.⁹

Dem relativ statischen Angebot an Wohnungen steht eine sich dynamisch entwickelnde Nachfrage gegenüber. Die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen ist von 1991 bis 2018 entgegen vieler demografischer Prognosen gestiegen. Lebten 1991 noch 80,2 Millionen Menschen in Deutschland, so sind es aktuellen Zahlen zufolge 82,5 Millionen. Zugleich hat die Zahl der hier ansässigen Haushalte im Zeitraum von 1991 bis 2018 kräftig zugenommen (+17 Prozent), die durchschnittliche Haushaltsgröße hat im gleichen Zeitraum abgenommen. 42 Prozent aller Haushalte sind inzwischen Einpersonenhaushalte.¹⁰ Dazu verschärft die Zuwanderung in Ballungsgebiete dort die Nachfrage nach Wohnraum. Das alles, aber auch die Arbeitsmarkt-, Einkommens- und Vermögenssitu-

8 Marx, Karl (1894/1964): Das Kapital. Dritter Band, Berlin, S. 784.

9 Lay, Caren (2019): Baukindergeld verfehlt Ziel von Neubau, <https://www.linksfraktion.de/themen/nachrichten/detail/baukindergeld-verfehlt-ziel-von-neubau/>.

10 Statistisches Bundesamt (2019): Jede fünfte Person lebte 2018 in einem Einpersonenhaushalt, Pressemitteilung, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html.

ation der privaten Haushalte, hat weitreichende Konsequenzen.

Die Versäumnisse der Vergangenheit lassen sich nicht durch kurzfristigen Aktionismus bewältigen. Intelligente Ansätze sind gefragt.

Politik im Spannungsfeld der eigenen Versäumnisse

Die klassische liberale Antwort auf soziale Konflikte auf dem Wohnungsmarkt ist die Subjektförderung. Der Gedanke dahinter ist, bedürftige Haushalte durch eine Bezuschussung ihrer Zahlungskraft marktgängig zu machen. Die Wohnungsversorgung selbst bleibt den Marktkräften überlassen. Statt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und so zu einer Entspannung des Markts beizutragen, werden die aufgrund der Marktege steigenden Mieten subventioniert. Die im Rahmen der Subjektförderung aufgewendeten Mittel landen direkt in den Taschen der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer und entlasten die Unternehmen von der Pflicht, Löhne und Gehälter zu zahlen, die auch bei geringer qualifizierten Tätigkeiten die Reproduktionskosten einschließlich der Mieten abdecken. Aber eine Ankurbelung des Neubaus auf dem Wege der wirtschaftlichen Stärkung zahlungsschwacher Haushalte setzt voraus, dass deren Zahlungskraft bis zur Höhe von Einstiegsmietten im freifinanzierten Wohnungsneubau subventioniert werden müsste. Das wäre schlichtweg unbezahlbar.

Die Subjektförderung existiert in Deutschland in Form des Wohngelds und im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft. Sie ist als Sicherung des Lebensbedarfs geboten und erforderlich. Der Löwenanteil dieser Ausgaben entfiel im Jahr 2016 mit über 16 Milliarden Euro auf die „Kosten der Unterkunft“ nach Sozialgesetzbuch II und XII. Da der Bund nur einen Teil dieser Kosten trägt, werden die betroffenen Kommunen stark belastet.¹¹ Für das Wohngeld wurden nach der Reform des

Wohngeldgesetzes im Jahr 2016 weitere 1,1 Milliarden Euro aufgewendet.¹²

Verglichen mit diesen Ausgaben sehen die derzeit 1,5 Milliarden Euro pro Jahr zur „sozialen Wohnraumförderung“ wie Peanuts aus. Zudem wird diese begrenzte Wiederauflage des alten Modells des „sozialen Wohnungsbaus“ zusammen mit den gewünschten Effekten einer Förderung des Neubaus sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen auch die bekannten Nachteile mit sich bringen: Die verausgabten öffentlichen Gelder verschwinden dauerhaft in den Taschen zumeist privater Bauherren, während die Mietpreis- und Belegungsbindungen nur temporärer Natur sind. Die heute auslaufenden Sozialbindungen sind kein Fehler des Systems – das System ist der Fehler.

Dabei hatte der alte „soziale Wohnungsbau“ zu seiner Zeit eine breite positive Wirkung, nicht zuletzt durch das Setzen von Standards für die Wohnqualität. Heute drohen dagegen die Ersetzung des Wohnens durch eine bloße „Unterkunft“ für Bedürftige, die bewusste Absenkung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards sowie architektonischer und städtebaulicher Ansprüche, um unter marktwirtschaftlichen Bedingungen Wohnraum für diejenigen Bevölkerungsschichten bereitzustellen, die sich am normalen Wohnungsmarkt nicht mehr versorgen können. Ein solcher „Wohnungsbau zweiter Klasse“ würde den sozialen Brennpunkten der Zukunft die passende architektonische Form geben: ein Substandard in Schlichtbauweise, in jeder Hinsicht und auch räumlich isoliert von der besseren Gesellschaft. In Berlin werden bereits Wohnungslose in nicht ausgelasteten Sammelunterkünften für Geflüchtete untergebracht.

Beispiel Berliner Mietendeckel – nur eine Atempause

Eine kurzfristige Antwort auf die Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt ist das Vorhaben der Ber-

¹¹ Junkernheinrich, Martin/Diehl, Annika/Micosatt, Gerhard (2019): Kommunale Finanzausstattung und fiskalische Gleichwertigkeit – Handlungsoptionen zur Stärkung finanzschwacher Kommunen, Kaiserslautern.

¹² Bundesministerium des Innern (BMI) (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld und Mietenbericht 2016, Berlin.

liner Landesregierung, eine öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung einzuführen. In der Begründung heißt es: „Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung durch ausreichenden Neubau gedeckt werden. Es ist festzustellen, dass der Druck auf Angebots- und Bestandsmieten durch eine gestiegene Renditerwartung der Eigentümer wächst. Die Wohnungsmarktanspannung verschärft sich in Berlin daher mit der Folge, dass die Mieten stärker als die Einkommen steigen.“¹³ Bis zur „Entspannung auf dem Wohnungsmarkt“, insbesondere durch eine „zügige Ausweitung des Wohnungsangebots“, soll deshalb ein fünfjähriger Mietstopp im Bestand eingeführt werden, bei Wiedervermietung soll eine Bindung an die vorherige Miete gelten, und es soll verbindliche Obergrenzen geben, die sich am Mietspiegel orientieren. Der Mietpreisdeckel unterscheidet sich von der 2019 verschärften, aber dennoch weitgehend wirkungslosen bundesweiten Mietpreisbremse darin, dass er sich auch auf Bestandsmieten und nicht bloß auf Neuvermietungen erstreckt, signifikante modernisierungsbedingte Mieterhöhungen genehmigt werden müssen und absolute Obergrenzen eingezogen werden. Wie die Mietpreisbremse soll aber auch beim Mietpreisdeckel die Umsetzung auf Antrag der Mieterinnen und Mieter erfolgen und ist daher daran geknüpft, dass sie ihre Rechte auch einfordern.

Der Neubau und die preisregulierten Bestände des geförderten Wohnungsbaus sind ausgenommen. Kostensteigerungen für die Vermieterinnen und Vermieter sollen abgefangen werden, um wirtschaftliche Härtefälle aufseiten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu vermeiden. Trotzdem ist die Reaktion der Vermieterverbände eindeutig negativ.

Der Beschluss der Berliner Landesregierung stößt ansonsten auf breite Zustimmung. So sprechen sich der Deutsche Mieterbund wie auch der Deutsche Städtetag dafür aus, einen Mietstopp auch anderswo zu prüfen. Zur kurzfristigen Ent-

lastung kann ein Staat, ein Bundesland oder auch eine Kommune immer nur auf Regulierung setzen – dies gilt auch für viele andere Politikbereiche. Notwendig ist aber, dass der Regulierung auch die Gestaltung folgt. Ein Mietstopp kann der Wohnungspolitik nur die Zeit verschaffen, die für ein Umsteuern gebraucht wird.

Von der Rekommunalisierungshoffnung zur Enteignung?

Angesichts der großen Probleme ist es wichtig und richtig, die Eigentumsfrage zu stellen. Das dürfte auch der größte Verdienst der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sein. Dieser Initiative geht es darum, dass per Volksentscheid „der Senat von Berlin zur Erarbeitung eines Gesetzes zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz aufgefordert“ wird. Der Vorschlag zielt auf große Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen und „mit Gewinnerzielungsabsicht“. Öffentliche oder genossenschaftliche Unternehmen sind ausdrücklich ausgenommen. Die Wohnungsbestände der betroffenen profitorientierten Unternehmen sollen demnach zur Verhinderung künftiger Privatisierungen in eine Anstalt öffentlichen Rechts eingebracht werden. Das Ziel ist die Ausweitung eines marktfern bewirtschafteten Wohnungsbestandes.

Vorbild der Initiative waren Rekommunalisierungen lokaler Versorger, die in den vergangenen Jahren realisiert wurden. Dabei konnten zum Beispiel verbleibende öffentliche Anteile in nur teilprivatisierten Unternehmen oder befristete Konzessionen für die privaten Betreiber von Energie- oder Wasserversorgung als Hebel eingesetzt werden. Diese Schritte zur Korrektur kommunalpolitischer Fehler waren nicht billig, aber leistbar.

Aber im Immobilienbereich geht es um weit größere Vermögenswerte als bei Stadtwerken. Und die rechtliche Situation ist völlig anders: Die Sozialbindungen des alten „sozialen Wohnungsbaus“ laufen aus. Das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten nach § 24 Baugesetzbuch

13 Senat von Berlin (2019): Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz, Berlin.

ist kein scharfes Schwert. Denn die Kommune oder ein Dritter – in der Regel ein öffentliches Wohnungsunternehmen – tritt hierbei in einen bereits ausgehandelten Kaufvertrag ein und muss den entsprechenden Kaufpreis zahlen, zumindest den Verkehrswert nach § 194 BauGB und Immobilienwertverordnung. Beim Niveau der Immobilienpreise sind für die Wohnungsunternehmen oft Zuschüsse der Kommune nötig, um die Wirtschaftlichkeit zu sichern. Mangels entsprechender Mittel zur Ausübung des Vorkaufsrechts kommt es daher regelmäßig nur zum Abschluss von „Abwendungsvereinbarungen“ mit Investorinnen und Investoren, um übermäßige Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch Luxusmodernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen auszuschließen. Auch bei größeren Rekommunalisierungen durch Ankauf wurden Marktpreise gezahlt. Einfach verallgemeinern lässt sich dieses Modell daher nicht – dazu wären erhebliche finanzielle Mittel aufzubringen, die bei der Finanzierung kommunalen Wohnungsbaus fehlen würden.

Genau diese finanzielle Schranke soll durch die erstmalige Anwendung von Artikel 15 Grundgesetz verschoben werden. Das Grundgesetz sieht im Falle einer Enteignung eine Entschädigung vor. Dazu wären erhebliche finanzielle Mittel aufzubringen. Eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts würde die Investorinnen und Investoren mit frischen Mitteln für weitere Spekulationen ausstatten: Die GSW, die 2006 für 405 Millionen Euro verkauft wurde, steht heute mit etwa 7 Milliarden Euro in den Büchern der Deutsche Wohnen. Die vorliegenden fantasievollen Rechnungen der Enteignungsinitiative zur „Kostenschätzung“ versuchen sich an der Quadratur des Kreises: Das Privateigentum muss geachtet werden, aber seine Vergesellschaftung soll nicht viel kosten.

Es kommt nicht nur darauf an, die Eigentumsfrage zu stellen. Sie muss auch realistisch beantwortet werden.

Öffentliche Investitionen in neuen Wohnraum

Unstrittig ist: Nur durch ein angemessenes Wohnungsangebot kann der Druck auf dem Markt dauerhaft vermindert werden. Der Markt selbst versagt bei dieser Aufgabe. Daher sind staatliche Eingriffe dringend erforderlich. Als Antwort auf die Wohnungsfrage ist eine Wohnungspolitik nötig, die die Wohnbedingungen für breite Bevölkerungsschichten verbessert, in Stadt und Land, im Osten wie im Westen. Es geht um angemessenen Wohnraum und dabei nicht bloß um die Wohnraumversorgung, sondern um die Frage, wie wir morgen leben wollen. Eine solche Veränderung wird nur durch eine demokratische Veränderung der Kräfteverhältnisse, nicht durch Lobbypolitik oder medienwirksame Symbolpolitik umgesetzt. Ebenso wie im Bereich der Umweltpolitik handelt es sich um einen langfristigen Prozess, in dem das Selbstverständnis der beteiligten sozialen Akteure sich ändern muss und ändern wird.

Der Staat hat hier eine gestalterische Verantwortung. Das Wiederaufleben des Sozialstaates ist gefragt. Deutschland kann an seine sozialstaatliche Vergangenheit anknüpfen. Mit Markt und Regulierung allein wird die Wohnungsfrage nicht zu lösen sein. Erhebliche Investitionen sind notwendig.

Wiederbelebung des kommunalen Wohnungsbaus

Eine soziale Lösung der Wohnungsfrage muss die Eigentumsfrage realistisch beantworten: Öffentlich bauen statt private Investorinnen und Investoren fördern! Es dürfen nicht wie im alten sozialen Wohnungsbau private Eigentümerinnen und Eigentümer beschenkt werden, wobei die Belegungsbindungen und Mietgrenzen lediglich einen befristeten Kollateralnutzen darstellen. Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand. Deshalb sind die im Rahmen eines Wohnraumprogramms bereitgestellten öffentlichen Gelder in den öffentlichen Wohnungsunternehmen zum Neubau guter Wohnungen einzusetzen, die dauerhaft in öffentlichem Eigentum verbleiben und damit einer politischen, demokratischen

Tabelle 3: Szenarien für private und öffentliche Finanzierungsmodelle und daraus folgende Mietkosten für ein beispielhaftes Wohnungsbauprojekt (12 Wohnungen zu je 73 Quadratmetern = 876 qm Wohnfläche)

	Freifinanziert privat	Öffentlich, Variante I	Öffentlich, Variante II
Preis pro qm Wohnfläche (in Euro)	2.998	2.548	2.548
Preis insgesamt (in Euro)	2.626.248	2.232.311	2.232.311
Anteil Eigenkapital (in Prozent)	20	33	40
Eigenkapital (in Euro)	525.250	744.104	892.924
Kredit (in Euro)	2.100.998	1.488.207	1.339.386
Zinssatz Fremdkapital (in Prozent)	3	2	2
Annuität (Tilgung in 30 Jahren) (in Euro)	107.191	66.448	59.804
Verwaltung + Instandhaltung (in Euro)	12.614	12.614	12.614
Miete Gesamtobjekt pro Jahr (in Euro)	119.806	79.063	72.418
Miete pro qm und Monat (in Euro)	11,40	7,52	6,89

Quelle: Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik: MEMORANDUM 2018, S. 110.

Kontrolle zugänglich sind. „Die umfangreichsten Möglichkeiten für eine postneoliberale Wende in der lokalen Wohnungspolitik liegen im Bereich des kommunalen Eigentums.“¹⁴

In den nächsten Jahren soll damit ein neuer Grundstock an öffentlichem Wohneigentum aufgebaut und ein relativ geräuschloser Umbau der Eigentümerstruktur im Wohnungswesen eingeleitet werden. Die kommunale Selbstverwaltung sollte durch Formen der Mietermitbestimmung ergänzt werden.

Als erster Schritt ist ein Sofortprogramm zur Errichtung von 100.000 neuen Wohnungen pro Jahr im öffentlichen Eigentum nötig und machbar. Das dazu erforderliche Investitionsvolumen von insgesamt 18 Milliarden Euro kann zu 40 Prozent – etwa 7 Milliarden Euro – von der öffentlichen Hand als Eigenkapitalzuführung aufgebracht werden. Die verbleibenden 60 Prozent sollten kreditfinanziert gedeckt, also von öffentlichen Investitionsbanken akquiriert und bereitgestellt werden.

Eigentlich könnte dieser Ansatz auf einen brei-

ten Konsens in der Gesellschaft setzen. Tatsächlich aber gibt es auch berechtigte Sorgen. Denn in der Vergangenheit wurde das mühsam über Jahre geschaffene staatliche Vermögen marktliberal teilweise zum Schleuderpreis verkauft. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, könnten die Länderverfassungen ein Privatisierungsverbot aufnehmen.

Investitionssteuerung kann nicht im luftleeren Raum existieren, sie muss materiell unterfüttert sein. Um die bestehende Ungleichheit in der kommunalen Finanzausstattung nicht zu verstärken, muss die Finanzierung auf der Ebene des Bundes und der Länder sichergestellt werden. Angesichts massiver regionaler Ungleichgewichte muss der Verteilungsschlüssel dabei dem Verfassungsauftrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse wieder Geltung verschaffen.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Gemeinnütziger Wohnungsbau hat in Deutschland wie in anderen Ländern Europas eine lange Tradition. In Preußen wurden 1867 gemeinnützige Wohnungsunternehmen von der Steuern befreit. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde in der Bundesrepublik der gemeinnützige Wohnungsbau zum Rückgrat der öffentlichen Wohnraumversorgung. Nach über 100 Jahren wurde jedoch 1988 der gemeinnützige Wohnungsbau unter der

14 Metzger, Joscha/Schipper, Sebastian (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg, in: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bielefeld, S. 204.

Regierung Kohl abgeschafft, was die Grundlage für spätere, massive Privatisierungen von Wohnungsbeständen schuf.

Wie muss eine moderne Gemeinnützigkeit ausgestaltet sein, damit sie tatsächlich zur Lösung der sozialen Probleme auf den Wohnungsmärkten beiträgt? Gewinne der gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen sind in den gemeinnützigen Wohnungsbau zu reinvestieren oder für Mietsenkungen zu verwenden. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hätten eine Modernisierungspflicht wie auch eine von lokalen Bedarfsanalysen abgeleitete Baupflicht. Zur dauerhaften Verpflichtung auf die lokalen sozialen Bedürfnisse gehört weiterhin die Einführung von unbefristeten Belegungsrechten der Kommunen. Im Gegenzug kämen gemeinnützige Wohnungsunternehmen in den Genuss von diversen Steuerbefreiungen (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, ggf. Umsatzsteuer), von Fördermitteln und -darlehen. Außerdem bekämen sie einen privilegierten Zugang zu öffentlichen Grundstücken und Liegenschaften. Der Verkauf von geförderten Wohnungsbeständen wäre allenfalls an andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen zulässig und genehmigungspflichtig.

Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit stünde öffentlichen wie privaten Unternehmensformen offen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften wären die zentralen, aber nicht die einzigen Akteure der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Auch andere Unternehmen könnten gemeinnützige Töchter gründen, um unter den genannten Kriterien günstigen und attraktiven Wohnraum für ihre Belegschaft bereitzustellen.

Auswirkungen auf die Mieten

Die Kosten im Wohnungsbau hängen von vielen Faktoren ab: von amtlichen Bauvorschriften, der Qualitätsentwicklung, der Produktivität im Baugewerbe, den Bodenpreisen.¹⁵ Noch im Jahr 2000 entfielen knapp 54 Prozent der Baukosten auf den

Rohbau und 46 Prozent auf den Ausbau. 2014 war es schon umgekehrt: Insbesondere aufgrund höherer Anforderungen in der Gebäudetechnik ergaben sich 54 Prozent für den Ausbau gegenüber 46 Prozent für den Rohbau.

Billig sind gute Wohnungen nie. Doch lassen sich mit öffentlichem Wohnungsbau, wie im MEMORANDUM 2018 gezeigt¹⁶, die zu veranschlagenden Mieten drastisch senken: Die öffentliche Hand muss als gute Schuldnerin keine hohen Zinsen zahlen und auch keine hohen Renditen erzielen. Zudem kann öffentlicher Wohnungsbau durch kostengünstigen seriellen Wohnungsbau die Baukosten deutlich senken. Der Neubeginn eines nachhaltigen Geschosswohnungsbaus würde den Aufbau und die stetige Auslastung entsprechender Kapazitäten in der Bauwirtschaft ermöglichen und damit auch entsprechende Kostensenkungen, ohne Abstriche an der Wohnqualität.¹⁷ Mieten im Neubau unter 7 Euro pro Quadratmeter sind so machbar – statt 11 Euro oder mehr im freifinanzierten, renditeorientierten Wohnungsbau. Voraussetzung ist ein langfristig angelegtes Programm für einen neuen kommunalen Wohnungsbau mit nachhaltigen Perspektiven für die Mieterinnen und Mieter. Auch der Bauwirtschaft würden damit dauerhafte Perspektiven geboten.

Die Ausgangsdaten dieses Modells – der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche in der freifinanzierten Variante, die Größe des Gesamtprojektes – sind einer Veröffentlichung zur Kostenoptimierung im Wohnungsbau entnommen.¹⁸ Für den öffentlichen Wohnungsbau wird eine Senkung der Baukosten von 15 Prozent angenommen. Der Zinssatz ist für die öffentliche Hand geringer als bei privaten Investorinnen und Investoren angesetzt. Die Varianten I und II Öffentlich unter-

15 Vgl. Walberg, Dietmar/Gniechowitz, Timo/Halstenberg, Michael (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau. Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland. Hrsg. von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel.

16 Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (2018): MEMORANDUM 2018. Der Preis der „schwarzen Null“. Verteilungsdefizite und Versorgungslücken, Köln.

17 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017): Kapazitätsauslastung im Baugewerbe. BBSR-Online-Publikation 14/2017.

18 Walberg, Dietmar/Gniechowitz, Timo/Schulze, Thorsten/Cramer, Antje (2014): Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Kiel.

scheiden sich im Anteil des Eigenkapitals: Höheres Eigenkapital bedeutet eine höhere Anschubfinanzierung, aber auch eine geringere Schuldenlast. Der (höhere) Eigenkapitalanteil kann auch durch das Einbringen öffentlicher Grundstücke erbracht werden. Sicher sind am Ende für Geringverdienerinnen und -verdiener oder Erwerbslose knapp 7 Euro Nettokaltmiete immer noch zu viel. Nicht in allen Fällen wird die Subjektförderung entfallen können.

Zur Bruttomiete zählen die Betriebskosten. Dazu gehört auch die Grundsteuer, die auf jahrzehntealten Einheitswerten basiert und laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts reformiert werden muss. Die durch das Bundesfinanzministerium geplante Reform, die am realen Wert und an der Profitabilität der Mietobjekte ansetzt, geht in die richtige Richtung. Allerdings sollte auf die Optionsklausel für einzelne Bundesländer verzichtet werden. Auch wenn noch unklar ist, wie die neue Grundsteuer im Einzelnen aussehen wird, wird in Ballungszentren voraussichtlich mehr zu zahlen sein. Ohne allzu großen Aufwand könnte eine Politik, die es mit den Mieterinnen und Mietern ehrlich meint, die Überwälzbarkeit der Grundsteuer auf die Miete untersagen. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Vermögensteuer. Es ergibt keinen Sinn, dass diese von denjenigen getragen wird, die kein Eigentum an den zu versteuernden Vermögen haben. Damit würde die Bruttomiete sinken können.

Finanzierung

Wohnungsbauten sind Investitionen. Investitionen sind im Regelfall über Schulden zu finanzieren und diese langfristig über Erträge gegenzufinanzieren (in diesem Fall Mieten bzw. Steuern). Diesen ökonomischen Grundsatz missachtend haben Bundestag und Bundesrat 2009 das Grundgesetz so verändert, dass im Normalfall die Nettokreditaufnahme für den Bund auf 0,35 Prozent des BIP begrenzt und ab 2020 eine Neuverschuldung für die Bundesländer ganz verboten ist.

Die Finanzierung des beschriebenen Wohnungsbauprogramms ist dennoch möglich. Kommunen sind vom Verbot der Nettokreditaufnahme nicht betroffen. Auch für die Stadtstaaten, die keine

kommunale Ebene besitzen und als Bundesländer unter das Kreditverbot fallen, ist der kreditfinanzierte Neubau über landeseigene Wohnungsbaunternehmen grundsätzlich möglich bzw. kann durch geeignete Rechtsformen und nicht unnötig restriktiv ausfallende Landesregelungen ermöglicht werden, auch wenn öffentliche Wohnungsbaunternehmen nicht immer die (Zins-)Vorzüge der öffentlichen Hand genießen.

Die Eigenkapitalzuführung für das Wohnungsbauprogramm in Höhe von 7 Milliarden Euro soll aus Mitteln bestritten werden, die der Bund den Ländern und Kommunen zusätzlich zur Verfügung stellt. Dies ist angesichts der nicht genutzten Verschuldungsspielräume des Bundes möglich. Da allerdings in allen möglichen Bereichen (Infrastruktur, öffentliche Gebäude, Klimaschutz etc.) ein gigantischer Investitionsstau entstanden ist, erweist sich das in der Verfassung verankerte Kreditverbot immer deutlicher als Zukunfts- und Gestaltungsbremse. Es ist daher aufzuheben.

Fazit

Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt sind hausgemacht und gehen auf langfristige Fehlsteuerungen zurück. Eine marktwirtschaftliche Problemlösung ist nicht in Sicht. Die *Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik* fordert daher vor allem den Ausbau des kommunalen Wohnungsbaus. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum muss erhöht werden. Mit dem Ausbau des kommunalen Wohnungsbaus können bezahlbare Mieten dauerhaft gesichert werden. Dies scheint angesichts der aktuellen Schief lagen dringend geboten.

Weitere Analysen, Literatur und Quellen siehe

- Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (2018): MEMORANDUM 2018. Der Preis der „schwarzen Null“. Verteilungsdefizite und Versorgungslücken, Köln.
- Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (2019): MEMORANDUM 2019. Klimakollaps, Wohnungsnot, kriselnde EU – Alternativen der Wirtschaftspolitik, Köln.