

Wohnen ist doch ein Menschenrecht, oder?

Das Zusammenwirken verschiedener Veränderungen auf den Wohnungsmärkten führt zu einer volatilen Situation und erschwert die politische Steuerung. Umso wichtiger ist es, die Ziele und Instrumente klar zu definieren.

Unstrittig ist zumindest, dass eine Wohnung eine der zentralen Grundvoraussetzungen für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist – sie bietet das sprichwörtliche „Dach über dem Kopf“ und ist Ankerpunkt der privaten Lebensorganisation. Für die Bewertung der Wohnungsversorgung geht es aber nicht nur um das schlichte Vorhandensein einer Wohnung. Vielmehr wird die Lebensqualität durch die Wohnverhältnisse geprägt – auch verstanden als Passfähigkeit der Wohnung zur Lebenssituation – sowie die Nachbarschaft. Drastisch illustriert wurde der Zusammenhang von Heinrich Zille: „Man kann einen Menschen mit einer Axt erschlagen, aber man kann ihn auch mit einer Wohnung erschlagen“. Die heutigen Wohnverhältnisse haben nur in sehr seltenen Fällen das Erscheinungsbild des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die Wohnungspolitik ist aber ein zentrales gesellschaftspolitisches Thema geblieben und es geht nach wie vor um Wohnungsmangel, hohe Mieten sowie steigende Immobilienpreise.

Ein Ausdruck dessen ist das im Koalitionsvertrag von 2022 verankerte Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen. Das Ziel war schon zur Zeit des Beschlusses ambitioniert, hatte doch die COVID-19-Pandemie bereits zu Lieferengpässen bei Baumaterialien und Kostensteigerungen im Baugewerbe geführt. Die Situation verschärfte sich weiter durch das Ende der Niedrigzinsphase und den russischen Überfall auf die Ukraine. Seitdem vergeht keine Woche, in der nicht in irgendeinem Zusammenhang auf den wachsenden Abstand zwischen den Baufertigstellungen und den Zielzahlen hingewiesen und die aktuelle Wohnungspolitik für gescheitert erklärt wird. Parallel wächst die Liste der Vorschläge bzw. Forderungen zu einer wohnungspolitischen Neuausrichtung. Diese können hier nicht im Einzelnen diskutiert werden, wichtig erscheint mir aber die Unterscheidung zwischen kurz- und langfristigen Weichenstellungen. Kurzfristige Maßnahmen zur Abfederung der Kostensteigerungen finden sich u.a. in Wohnraumförderprogrammen und Grundstücksausschreibungen von Kommunen. Diese sind jedoch in hohem Maße von der jeweiligen Haushaltslage abhängig. Auf eine längere Perspektive zielen dagegen die Forderungen nach der Absenkung von Baustandards (z.B. Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Regelungen

der Landesbauordnungen) sowie der Quoten für bezahlbaren Wohnraum oder die Absenkung/Ver einheitlichung der Grunderwerbssteuer. Viele der Vorschläge sind keineswegs neu, doch steigt der Nachdruck mit dem sie vorgetragen werden, da angesichts der ermittelten Miethöhen für den frei finanzierten Wohnungsbau von 17,50 bis 20 Euro je Quadratmeter (nettokalt) der Neubau endgültig für viele Haushalte unbezahlbar zu werden droht.

Die derzeitige Situation auf den Wohnungsmärkten sollte nicht als lineare Konsequenz der Entwicklungen gelesen werden. Die Kumulation von Schockereignissen stellt vielmehr eine Ausnahme-situation dar, die auch als solche behandelt werden sollte. „Wir erleben einen zyklischen Reset-Moment ähnlich wie Ende der 1990er-Jahre oder nach der Finanzkrise“ (Leykam, 2023). Die anhaltende Niedrigzinsphase führte dazu, dass Immobilien (Betongold) als Anlageform eine nie dagewesene Attraktivität erhielten. Das Dauerhoch forcierte die Etablierung von Immobilienunternehmen, die nur unter diesen Sonderbedingungen funktionierten und heute als Gesichter der Krise gelten. Heute erweisen sich Kaufpreise von Grundstücken und Immobilien als zu hoch und belasten die Buchwerte der Unternehmen. Insgesamt wurde die Niedrigzinsphase zu wenig genutzt, um Innovation im Immobiliensektor zu fördern, stattdessen wurde an vielen Stellen Geld aus den Wohnungsbeständen gezogen.

Dem Neubau einen besonders hohen Stellenwert in den wohnungspolitischen Instrumenten einzuräumen, beruht auf der Diagnose, dass ein Großteil der Mietpreissteigerungen eine Folge der Knappheit ist, was man als Vermietermarkt bezeichnet. In den 2000er-Jahren herrschte in vielen Städten dagegen ein Mietermarkt, was bedeutet, dass die Vermieter*innen nicht jeden Mietpreis durchsetzen können. Einen Wohnungsüberhang zu bauen und damit den Markt zu entspannen, erscheint unter den skizzierten Rahmenbedingungen kein realistisches Szenario zu sein. Ich möchte aber auf ein anderes Phänomen hinweisen: Wenn hohe Gestehungskosten im Wohnungsbau beklagt werden, dann wird eine Art Kostenmiete kalkuliert, während in der Mietpreisbildung sonst auf die Marktmiete gesetzt wird. Diese spiegelt nicht unbedingt die Kosten wieder, sondern leitet den



Foto: Annette Koroll



Dipl.-Ing.
Ricarda Pätzold
+49 30 39001-190
paeztold@difu.de



Fotos: Ricarda Pätzold

Zum Weiterlesen:

Investitionsbank Berlin: IBB
Wohnungsmarktbericht
2021. (2022)

➔ www.t1p.de/t8e4h

Süddeutsche Zeitung:
Krass, Sebastian,
Ratzesberger, Pia und
Mehrlich,
Lorenz: Warum ist da ein
Loch und kein Haus?
(17. 11. 2023)

➔ www.t1p.de/qwgwm

Immobilien Zeitung
Leykam, Monika
(11.2.2023): Hines steht
bereit.

➔ www.t1p.de/jbj8o

Immobilien Zeitung
Ochs, Jutta (23.11.2023):
„Die Mieten im Bestand
müssen teurer werden“.

➔ www.t1p.de/s7ba0

Sebastian, Steffen (2021).
Stellungnahme zur Anhö-
rung im Ausschuss für Recht
und Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages:
(BT-Drucksache 19/23116)
(19.05.2021).

➔ www.t1p.de/ux6gq

detektor.fm, radioeins vom
rbb: Thielmann, Charlotte &
Schloz, Rabea (2023).
Teurer Wohnen (7 Teile):
Podcast.

➔ www.t1p.de/vf6k5

Mietpreis aus der Zahlungsbereitschaft der Woh-
nungssuchenden ab.

Die 2015 beschlossene Mietpreisbremse zielt
darauf ab, diese Möglichkeiten zu begrenzen,
dennoch haben sich die Angebotsmieten immer
weiter von den Bestandsmieten – für die das
Mietrecht weitergehende Schutzmechanismen
vorsieht – entkoppelt. Infolge dessen sinkt die Bin-
nenwanderungsquote. In Berlin betrug diese im
Jahr 2004 noch 11,4 Prozent, 2020 dagegen nur
noch 6,9 Prozent, es unterblieben damit 122.000
Umzüge (Investitionsbank Berlin, 2022). Da die
Anpassung der Wohnverhältnisse mit erheblich
höheren Wohnkosten verbunden ist, verbleiben
Mieter*innen in ihrer jetzigen Wohnung, obwohl
diese möglicherweise nicht mehr ihren Bedürf-
nissen entspricht, weil sie zu groß oder zu klein
ist, nicht in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt
etc. Die Konsequenz dieses Log-In-Effekts ist,
dass sich insbesondere in den prosperierenden
Agglomerationsräumen im zurückliegenden Jahr-
zehnt die Zugänglichkeit der Wohnungsmärkte
verschlechterte.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken
wurden in vielen Städten Initiativen zum Woh-
nungstausch lanciert, die jedoch bislang kaum
signifikante Effekte entfalten. Andere Vorschläge
(Ochs, 2023; Sebastian, 2021) zielen dagegen
auf eine Anhebung des Niveaus der Bestands-
mieten in Richtung der Angebotsmieten durch
eine Reduzierung der Regulierung. Damit würde
der Anreiz sinken, in einer zu großen Wohnung zu
verbleiben und die „blockierte“ Wohnfläche dem
Wohnungsmarkt zugeführt. Hintergrund ist die
im Durchschnitt steigende Wohnfläche pro Kopf,
die jedoch bei Mieter*innen und in Großstädten
wesentlich geringer ausfällt als bei Eigentümer*in-
nen sowie im ländlich geprägten Raum. Der zweite

Teil der Argumentation basiert darauf, dass die
Bestandsmieten auf einem „künstlich“ niedrigen
Niveau gehalten werden und damit Wohnungs-
eigentümer*innen quasi besteuert würden. Als
Referenzwert dient wiederum die Marktmiete, die
nicht ausschließlich aus den tatsächlichen Kosten,
sondern auch der Wohnungsknappheit sowie ge-
samtgesellschaftlichen Investitionen in Quartiere
und Infrastruktur resultiert.

Für Bestandsmieter*innen gibt es neben privaten
Gründen – Familienvergrößerung oder -verklei-
nerung, Scheidung etc. – auch externe Faktoren,
die einen Wohnungswechsel unausweichlich ma-
chen, etwa die Anmeldung von Eigenbedarf, eine
nicht tragbare Mieterhöhung oder wenn das Haus
einem Ersatzneubau weichen muss (Thielmann
& Schloz, 2023). Die Trennlinie zwischen Woh-
nungs-Nutzenden und Wohnungs-Suchenden
ist damit keineswegs undurchlässig und die Ver-
unsicherung wirkt tief in die Stadtgesellschaften
hinein: „In einer frei drehenden Stadt wie Mün-
chen sind Genossenschaften einer der wenigen
Notausgänge, um dem erbarmungslosen Markt zu
entkommen“ (Krass et al., 2023).

Zu dem Denkmuster, das hohe Mieten für alle als
Instrument eines „gerechteren“, entspannteren
Wohnungsmarkts interpretiert, gehören auch die
Unterstützungsleistungen für die „wirklich“ Be-
dürftigen, die zielgenau durch Wohnbeihilfen un-
terstützt werden. Doch letztlich können steigende
Anteile der Mieten an den Haushaltseinkommen
sowie die öffentlichen Transferleistungen auch als
„Kaufkraftvernichtung“ interpretiert werden. Das
Geld steht für andere Ausgaben oder Zwecke
nicht zur Verfügung. Das Menschenrecht auf
Wohnen braucht mehr als Noteingänge und es ist
höchste Zeit, einen alternativen Verteilungsme-
chanismus als lediglich den Preis zu entwickeln.