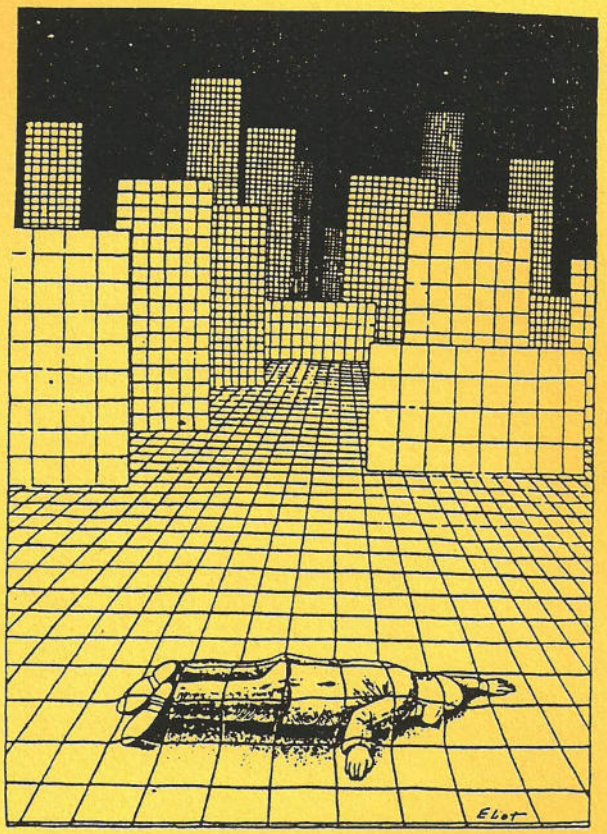

Suche Wohnung

HALBZEIT: NEUE WOHNUNGSPOLITIK NICHT IN SICHT

Aufsatz von Rolf Stärk, MdR, Fraktion DIE GRÜNEN Köln / Fraktionsgeschäftsführer

ERSTER ABSCHNITT:

Grundsätzliches

Wohnungspolitik ist staatliche Daseinsfürsorge, nichts anderes. Wer das weiß, braucht keinerlei Sachverstand, um sofort zu begreifen, daß es kein politisches Aufgabenfeld gibt, in dem Politik so eklatant versagt hat.
Sozialpolitik, Ökologie, Bildungs-, Frauen- und Friedenspolitik: auf keinem dieser Streitbereiche ist nur und ausschließlich Rückschritt zu verzeichnen.

Nur in der Wohnungsversorgung geht es seit den frühen Siebzigern ständig bergab. Staatliche Daseinsfürsorge kann und darf nur auf die Benachteiligten gerichtet sein. Für die gab es immer nur weniger Wohnraum und er wurde immer unbezahlbarer. Und für immer mehr Menschen gibt es überhaupt keine Wohnung mehr in einem der reichsten Länder der Welt. Mit Geld hat das weniger zu tun als mit Geldverteilung.

Land als Handelsware: ein Widerspruch in sich selbst, mit dem auch der offenbar überlegene Kapitalismus nicht fertig wird.
Der Grund liegt keineswegs - wie fast alle glauben - in der Nichtvermehrbarkeit von Land. Auch Wasser und Luft, Gold und Edelsteine sind nicht vermehrbar.
Ein Drittel der Erdoberfläche ist Land, aber es befindet sich nicht da, wo es benötigt und verbraucht wird. Wasser und Luft, Kohle und Öl sind beweglich, förder- und transportierbar, Land nicht.
Immobilien sind immobil, das ist der Haken, an dem jede bisherige Wohnungspolitik hängen blieb.
Eine Handelsware aber muß beweglich sein, sonst ist sie keine (nicht der Gebrauchswert von Perrier-Wasser steigt, wenn es von Frankreich nach England transportiert wird, nicht der Geschmack von schottischem Wasser wird besser, wenn man es nach Frankreich transportiert; aber der Handelswert steigt, weil diese Waren zum Verbraucher transportiert wurden).

Der Landhändler kommt aus diesem Dilemma heraus, wenn er einen Trick anwendet: wenn schon die Handelsware immobil bleibt, dann müssen eben ihre Verbraucher mobil gemacht werden, transportierbar also (von der Entdeckung desselben Prinzips lebt vergleichbar auch die Touristikbranche).

Dieses Prinzip ist der eigentliche Grund für Verdrängung und Vertreibung - von der ersten Völkerwanderung bis zum letzten Eroberungskrieg. Verdrängung aus angestammten Wohnvierteln und

Eroberungskrieg bilden keine Metapher, sondern haben dieselbe Wurzel.

Wenn Immobilien in Preis und Pacht oder Miete steigen, dann tun sie das nicht deshalb, weil sie durch Bodenverknappung wertvoller geworden wären, sondern, weil es möglich ist, deren "wertlosere" gegen "wertvollere" Benutzer auszuwechseln. Dort, wo Land am lukrativsten genutzt werden kann, wo z.B. Acker zu Bauland umgeplant wird, wird es nicht knapper, sondern unrentierlich, wenn die bisherigen Nutzer nicht weggeschafft werden können.

Transportierbarkeit und "Minderwertigkeit" von Immobilienbenutzern sind also Grundbedingungen für Land als Handelsware. Umgekehrt gilt: Immobilien, deren Benutzer nicht mehr transportierbar sind, werden als Handelsware unbrauchbar, gleichgültig, in wessen Eigentum sie sich befinden.(Beispiele: Friedhöfe, Kirchen, Sozialwohnungen mit unbegrenzter Sozialbindung, echte Genossenschaftswohnungen, dauerhaft besetzte Häuser etc.)

Weil sie das nicht begreifen können und wollen, haben die großen Parteien ihre katastrophale Wohnungspolitik nie geändert, auch heute nicht:
Ihre Politik hatte immer nur zwei Stoßrichtungen, die eine bestand darin, Transportierbarkeit und Verdrängung der "wertloseren" Benutzer von Immobilien dadurch zu gewährleisten, daß der Staat sie mit Milliardenaufwand zeitweise unterbrachte (sozialer Wohngungsbau als Verschiebebahnhof und Zwischenlager für den Handelsabfall). Die andere versuchte, die "wertloseren" Benutzer durch Wohngeldzahlungen und Sozialleistungen "wertvoller" zu machen (der Handelsprofit der Immobilie blieb dadurch erhalten, ohne es erforderlich zu machen, die "Wertloseren" gegen "Wertvollere" auszutauschen).

Beides jedoch heizt den Handel an und macht bei Wohnungsknappheit alles noch schlimmer. Selbst wenn öffentliches Baugeld unbegrenzt wäre: es flösse zum größeren Teil über Preissteigerung in den boomenden Handel, der kleinere Teil würde tatsächlich Neubauten entstehen lassen - dasselbe gilt für das Wohngeld.

Jede wirklich neue Wohnungspolitik muß also auf Maßnahmen gerichtet sein, die die Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt dauerhaft unvertreibbar macht.

Das geht nicht per Gesetz, wie auch Linke aus der Wohnungssituation in der DDR lernen können und auch nicht mit ausschließlich staatlichem Wohnungsbau (kapitalistische Vielfalt hat auch Vorteile). Wir brauchen massenhaft neue Wohnungen, aber sie können und sollen nicht alle vom Staat gebaut werden - Beton-Ghettos haben wir schon genug, auch wenn die SPD anders darüber denkt.

Aber etwa ein Drittel aller Wohnungen (und zwar alte wie neue) - ob in staatlichem Eigentum oder nicht - muß dauerhaft unter sozialen Verdrängungsschutz gestellt werden, erst dadurch wird die Immobilie zur sozialen Immobilie: wenn die BewohnerInnen nicht mehr verschoben werden können, entfällt der Handelswert, wie die alten Genossenschaften beweisen. Das Festsetzen von Mietober-

grenzen im Sozialwohnungsbau - die nur explosionsartigen Subventionsbedarf nachsichziehen - erübrigt sich dann.

Das funktioniert nicht in Großstrukturen. Staat und Gesellschaften verwalten im Prinzip ihre Wohnungen und BewohnerInnen nicht anders als die Mietskasernen im vorigen Jahrhundert. Das damalige "Mietrecht" entsprach eher dem, was wir heute unter "Heimordnung" "Heimrecht" usw. verstehen. Zwar wurden bis heute die individuellen Rechte der Immobilienbenutzer gestärkt, ihre Mobilität wurde jedoch keineswegs aufgehoben, sondern nur träger gemacht: es dauert heute einfach länger, einen Bewohner zu verschieben. Dabei folgte der Gesetzgeber stets unwillig und mit erheblicher Verzögerung der Rechtsprechung, die die wesentlichen Prinzipien des heutigen Mietrechtes selbst entwickelte.

Dies ist auch der Grund dafür, daß auch das moderne Mietrecht nicht imstande war, die Mobilität der Mieter tatsächlich zu begrenzen; die Rechtsprechung kann nämlich - im Unterschied zum Gesetzgeber - ihren Schutzwillen immer nur am Einzelfall materialisieren. Es sind stets individuelle Rechtsverhältnisse , die die Rechtsprechung bewerten darf (das BGB setzt nur Rahmenbedingungen, innerhalb derer bekanntlich weitestgehende vertragliche Gestaltungsfreiheit -("Mietverträge") - besteht). Davon ist auch heute noch generell das Verhältnis zwischen Immobilienbenutzern und Immobilieneigentümern geprägt. Selbst bei riesigen Mietergemeinschaften in Siedlungen und bei großen Wohnungsgesellschaften bleibt die Mobilität eines jeden Einzelnen durch die Tatsache garantiert, daß es zwischen Eigentümer und Nutzer immer nur einen individuellen Vertrag - und somit Einzelfallentscheidungen - gibt. Es hat daher - abgesehen von der ursprünglichen Genossenschaftsbewegung, die tatsächlich weitgehende Immobilität garantierte und deshalb vom Gesetzgeber auch prompt wieder kastriert wurde - niemals wirklich syndikalistische Ansätze auf Seiten der Benutzer gegeben ("Mietergewerkschaft"). Daran ändern auch nichts die vielen Mietervereine: selbst der bissigste Mieterschutzverein kümmert sich immer nur um den Einzelfall. Auch der bundesweite Gesamtverband und sein Herr Schlich machen - von allgemeinem Gejammer abgesehen - da keine Ausnahme.

Eine soziale Wohnungspolitik, die darauf gerichtet sein muß, das Drittel der Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt dauerhaft dem Handelswarencharakter des Wohnungsmarktes zu entziehen, muß die Gemeinschaft der Benutzer als eigenständige Körperschaft institutionalisieren, wie das bei den Gewerkschaften schon lange der Fall ist. Ob dabei von Mietermitbestimmung, Mieterselbsthilfe, Beiräten, Initiativen oder Genossenschaften die Rede ist, mag der Diskussion an anderer Stelle überlassen bleiben. Die Institutionalisierung der Gemeinschaft als einzigem Garant einer verminderten Mobilität der Benutzer jedenfalls impliziert nicht nur Mitbestimmung, Selbsthilfe und Genossenschaftlichkeit, sondern sorgt ganz nebenher auch für gesünderen Wohnungsbau, sparsameren Energieverbrauch und verantwortlicheren Umgang mit dem Boden (wer vergiftet sich schon gern selbst oder verschleudert eigenes Geld, das woanders besser zu verwenden wäre?)

Wohlgemerkt: das alles kann unter den Bedingungen einer kapitalistischen Marktwirtschaft nur gelten für das Drittel der Benachteiligten, das dem Immobilienmarkt entzogen werden soll.

ZWEITER ABSCHNITT:

Wohnungsnot als Folge falscher Förderung.

Es ist mittlerweile weitgehend bekannt, daß unsere gegenwärtige Wohnungsnot im Grunde ein Wohlstandsyndrom ist. Nicht die geringen Prozentzahlen der zusätzlich auf den Wohnungsmarkt drängenden Aus- und Umsiedler, Flüchtlinge aus aller Welt und zukünftig auch EG-Binnenmarktswanderer sind es, die den Wohnraum verknappen, sondern es ist der explodierende Wohnraum-pro-Kopf-Verbrauch. Wir dehnen uns innerhalb des vorhandenen Wohnraums schneller aus, als überhaupt Wohnraum - von wem und auf wessen Kosten auch immer - nachgebaut werden kann. Es ist klar, daß es dabei ganz im Sinne der im ersten Abschnitt beschriebenen Immobilienmarktbedingungen - zu massenhaften Verdrängungen sozial Schwächergestellter kommen muß. Wer mehr hat, leistet sich mehr; auch das ist nur denkbar, weil es zwischen Immobilienbenutzern und -Eigentümern nur individuelle Rechtsverhältnisse gibt. Daran ändern weder erhöhtes Wohngeld oder höhere Sozialhilfe noch schärfere Mietgesetze etwas. Per Dekret kann der individuelle Überverbrauch von Wohnraum bei dem, der es sich leisten kann, nicht eingedämmt werden.

Leute wie der frühere Wohnungsbauminister Oskar Schneider (die den Markt nicht begriffen hatten) glaubten, das Stillen des Mehrbedarfs an Wohnraum dem Markt überlassen zu können. Das konnte aus zwei Gründen nicht funktionieren: zum einen handelt es sich bei dem übermäßig mehrverbrauchten Wohnraum nämlich überwiegend nicht um teuren Neubau (schon gar nicht in Geschoßwohnungen), sondern um vom Gesetzgeber preisgebremsten Bestandswohnraum. Sozial undifferenzierte Preisbremsen aber fördern weniger die Zielgruppe der Benachteiligten als diejenigen, die sich auf Grund höherer Einkommen eben zum gebremsten Preis massenhaft billig bedienen können. Das aber schafft dem Markt keinerlei Anreize zum Neubau von Wohnungen; Wohnungsneubau ist nun mal ein höherwertiges Wirtschaftsgut als Autos, Dienstleistungen u.ä.Und teurer Neubau findet kaum statt, solange der Staat dafür sorgt, daß potentielle Kunden (die Besserverdienenden, die sich den Neubau leisten könnten) sich trotz rasant steigender Mieten bei Wohnungswechsel im Altbestand über Verdrängung billiger versorgen können.

Zum zweiten haben alle Bundesregierungen bis auf den heutigen Tag den individuellen Mehrverbrauch von Wohnraum mit Milliardenbeträgen subventioniert: Von der Bausparprämie über die Ebenholzbrille auf dem Penthouse-Klo bis zur Drittferienwohnung auf Sylt wird alles gefördert. Ob einer sich ein Haus baut oder eine Eigentumswohnung kauft, ob er renoviert oder spekuliert, ob er ein Miethaus oder ein Eigenheim geschenkt bekommt, vererbt oder einfach nur besitzt - immer werden die vier Wände von den Steuerbehörden besser gestellt als Geld oder Produktivermögen von

gleichem Wert. Abschreibungskünstler dürfen so tun, als würde ihr Neubau binnen neun Jahren zur Hälfte verfallen. Die Steuer auf Immobilienvermögen wird noch heute nach den lächerlichen Erträgen des Jahres 1964 festgesetzt und diese Steuer läßt sich auch noch von der Steuer abziehen: was einer für Haus und Grund an den Staat überweist, befreit ihn von der Abgabepflicht beim persönlichen Einkommen. Je neuer, je größer und je üppiger ausgestattet eine Wohnung ist, desto höher wird sie subventioniert. Selbst der Einkommensmillionär hat einen Rechtsanspruch auf 69.960.-DM Steuernachlaß für den Kauf seines Traumschlößchens. Alle 6 Monate beanspruchen die schon Etablierten zusätzlich so viele Quadratmeter, wie die ganze Stadt Nürnberg an Wohnfläche hat. Wegen der wachsenden Ansprüche könnten jedes Jahr zwei Nürnbergs gebaut werden, ohne daß ein einziger Wohnungsloser ein Dach über den Kopf fände.

Das muß am Ende zum Kollaps des Systems führen, und zwar wirtschaftlich wie ökologisch. Fünf Millionen neue Wohnungen müßten in Westdeutschland in den nächsten zehn Jahren gebaut werden; würde der Staat sie komplett bezahlen, fräße das drei bis vier Bundeshaushalte auf. Es geht um Billionen. Folgt man den Vorstellungen von Bauindustrie, Maklern und Mieterverbänden, dann müßte in den kommenden Jahren mehr Kapital in den westdeutschen Wohnungsbau fließen als in die komplette Sanierung der ostdeutschen Städte, der Verkehrswege und der Umwelt in den neuen Bundesländern. Fünf Millionen neue Wohnungen - das wären mehr, als heute der Freistaat Bayern hat. Auch wer Bayern liebt, wird seine sämtlichen Häuser nicht noch ein zweitesmal auf Westdeutschlands Äckern sehen wollen.

Mehrverbrauch von Wohnraum ist eine stille und daher besonders heimtückische Form von Umweltzerstörung. Fast die Hälfte des Kohlendioxyds, mit dem wir die Atmosphäre aufheizen, jagen wir beim Heizen durch die Schornsteine. Den Reklamespruch "ich bin zwei Öltanks" haben Deutschlands Häuslebauer millionenfach beherzigt - ihre immer größeren Eigenheime sind schlecht isoliert, durch Ritzen und große Glasfenster zieht die Wärme ab und heizt draußen den frischen Wind auf, der ins freistehende Haus bläst. Das Wuchern der Wohnviertel erzeugt außerdem immer mehr Autoverkehr. Pendler fallen in die Städte ein und die Daheimgebliebenen brauchen einen Zweitwagen, weil sie in den ausgedehnten Vororten nicht einmal eine Zeitung zu Fuß holen können. (Quelle: Roland Stimpel, "Der verbaute Markt - Villenglück und Wohnungsnot"). Diese indirekte Subventionierung des Wohnraummehrverbrauchs summiert sich jedes Jahr auf eine Summe irgendwo um achtzig Milliarden Mark. Nur einen Bruchteil davon, zuletzt knapp sieben Milliarden Mark, weist das Bonner Bauministerium in seinem Etat aus. Diese Summenrelation zeigt deutlich, daß auch Frau Ministerin Schwätzer nicht die entfernteste Chance hat, etwas Grundlegendes zu ändern. Ihre Politik besteht aus einem Konzentrat ranzig gewordener Altprodukte aus der fehlgeleiteten Wohnungspolitik der letzten 40 Jahre, sahnehäubchenverziert und mikrowellenerhitzt.

Aber auch der alten Tante SPD fällt nichts Neues ein, ob als Opposition in Bonn, Regierung in Bundesländern oder Mehrheitsfraktion in Städten und Gemeinden: auch ihre Uraltrezepte lauten

Mietpreisbegrenzung, Kündigungs-fristverlängerung (bei Umwandlung in Wohnungseigentum), soviel Geld wie möglich zum Neubau von Sozialwohnungen. (Um Mißverständnissen vorzubeugen: ich kritisiere nicht diese Maßnahmen, sondern die Tatsache, daß gleichzeitig mehr als das Zehnfache jährlich ausgegeben wird, um diese unwirksam bleiben zu lassen). In Köln z.B. geht jede wohnungspolitische Mark ausschließ-lich in den Wohnungsneubau; für andere Maßnahmen bleibt nichts übrig. Dabei sind diese Programme von grotesker Hilflosigkeit: jährlich fallen nämlich fünf mal soviele preiswerte Altsozialwohnungen aus der Sozialbindung , wie teure Neusozialwohnungen gebaut werden können. Das alles weiß man. Ebenso, wie man seit langem die demografische Entwicklung kennt, die zwangsläufig zum Wohnungsmehrverbrauch führen mußte. Man weiß auch, daß die gegenwärtige Wohnungsnot bis zum Ende dieses Jahrtausends so ansteigen wird, daß wir uns nostalgisch nach der heutigen Zeit zurücksehnen werden. Mit geschlossenen Augen und Vollgas läßt man dennoch die Karre weitersausen, ab und zu werden (etwa alle sechs Monate) erfreuliche Statistiken veröffentlicht; so und so viele Baugenehmigungen wurden wieder einmal erteilt usw.

Es klingt wie ein Witz. Im Umwelt-und Energiebereich wird allenthalben die Förderung und Subventionierung von sparsamem Verhalten zumindest diskutiert (lineare Abfallgebühren, verbrauchsstrafende Abwassersatzungen, Strom-, Gasspartarife etc.). Nur im Wohnungsbereich wird der galoppierende individuelle Mehrverbrauch staatlich belohnt; und das, obwohl der Wohnungsmangel schon jetzt größer ist, als die Energieknappheit es jemals war und vermutlich sein wird.

Eine Wohnungspolitik, die wirklich Grundlegendes verändern will, kommt um einschneidende und umfassende Steuerrechtsänderungen nicht herum.

DRITTER ABSCHNITT:

Wem fehlt der mangelnde Wohnraum: den Mehrverbrauchern oder den Verdrängten?

Wer mehrverbraucht, verdrängt. Wer verdrängt wurde, saß nicht auf der Straße, sondern hatte eine Wohnung, die ihm weggenommen wurde von jemandem, der auch eine Wohnung hat, sich aber eine doppelt so große wünscht und auch leisten kann. Wenn also mehr Wohnraum benötigt wird, so fehlt dieser zunächst einmal denjenigen, die sich auszuweiten wünschen und nicht denjenigen, die verdrängt werden. An dieser Stelle setzt auf Bundes- ,Landes- und kommunaler Ebene ein kollektiver Denkfehler ein: es gibt nämlich den unangezweifelten Konsens, daß aller fehlender Wohnraum nur den Verdrängten fehle. Während sich auf dem mietpreisverzerrten Altbauwohnungsmarkt Handel und Wandel fett machen, sollen die leeren öffentlichen Kassen doppelt so teure Wohnungen für diejenigen nachbauen, denen anderswo die Besserverdienenden ihre Wohnungen preiswert weggeschnappt haben. Ob teure Neuvermietung oder Verkauf als Eigentumswohnung, beides ist allemal billiger als der Neubau von Wohnungen. Deshalb hat sich auch das freie Anlage-kapital aus dem Wohnnungsneubau zurückgezogen: warum soll man vier bis sechstausend Mark in einen Neubauquadratmeter investieren, (bei dem man bei einer Monatsmiete von 22-28 DM gerade nur auf seine eigenen Kosten kommt), solange man auf dem preisverzerrten Bestandsmarkt eine wesentlich höhere Kapitalrendite schneller und einfacher realisieren kann? (Davon mehr im fünften Abschnitt).Unter solchen "Markt" -Bedingungen ist es nur vernünftig, die Dummheit des Wohnungsneubaus dem Staat zu überlassen. Auf diese Weise macht sich die dümmste Wohnungspolitik aller Zeiten nicht nur für die Unterbringung der Verdrängungsopfer verantwortlich (was sie wie bekannt gar nicht leisten kann), sondern sie finanziert auch noch die Grundlagen der gewaltigen Profite, die auf dem Markt des vorhandenen Wohnungsbestandes erwirtschaftet werden.

Wenn es aber, wie festgestellt, die wohlhabenderen Verdränger sind, denen der zusätzliche Wohnraum fehlt, so ist es folgerichtig, diesen auch einen wesentlichen Teil des freizufinanzierenden teuren Neubaus zuzumuten (die damit einhergehenden Probleme der Baulandbeschaffung, Nutzungsverdichtung, des Primats der Binnenentwicklung etc. wurden an anderer Stelle als GRÜNE Programmatik hinreichend behandelt) und die Schwächeren stattdessen in den Wohnungen und Wohnvierteln zu belassen, wo sie bereits sind, statt sie dorthin zu transportieren, wo es ihnen ihre Einkommensobergrenze vorschreibt. An dieser Stelle ist der zweite grundlegende Schnitt in der bisherigen Wohnungspolitik anzusetzen. Wohnungspolitik als staatliche Daseinsfürsorge hat - wie im ersten Abschnitt festgestellt - sozialdifferenziert etwa ein Drittel des gegenwärtigen Wohnungsbestandes für die Benachteiligten dauerhaft dem allgemeinen Immobilienmarkt zu entziehen. Was läge also näher, als einen beträchtlichen Anteil dieses Drittels auf dem allgemeinen Bestandsmarkt zu erwerben, wo der Quadratmeter Wohnfläche nur halbsoviel kostet, wie im Neubau? Auf diese Weise könnte für jede Steuermark nicht nur doppelt soviel Wohnraum sichergestellt werden wie beim Neubau, sondern die Zielgruppe der potentiellen Verdrängungsopfer könnte auch dort

geschützt werden, wo sie sich zu Zeit befindet, statt Monowohnstätten Einkommensgrenzen- Stigmatisierter zu schaffen. Städte und Gemeinden wären häufig genug bereit dazu, wenn es für solche Ankäufe Bundes- oder Landesmittel gäbe. In NRW jedenfalls gibt es keine Regelmark für den Ankauf bestehender Wohnungen. Statt - wie in Abschnitt zwei dargelegt - jährlich Milliarden an Steuerförderung in die Geldbörsen der wohlhabenderen privaten Altbau-Wohnungskäufer zu stecken, sollte dieses Geld zum selben Zweck der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden.

Kritiker werden jetzt einwenden, daß öffentliche Ankaufpolitik auf dem Bestandsmarkt spekulativ wirke und die Preise noch stärker anschnellen lasse. Zweitens werden sie sagen, daß zwar von der öffentlichen Hand eine Menge Wohnungen gekauft werden könne, der größte Teil dieser Wohnungen jedoch fehlbelegt im Sinne der geltenden Einkommensobergrenzen im sozialen Wohnungsbau seien.

Dem kann entgegengehalten werden, daß solche Ankäufe vorwiegend dort stattfinden müßten, wo ohnehin bereits die Schutzbedürftigkeit einer Vielzahl potentiell von der Verdrängung Bedrohter festgestellt wurde, nämlich in den förmlichen Sanierungsgebieten. Dort steht der öffentlichen Hand nämlich ein vielfältiges gesetzliches Instrumentarium der Preiskontrolle zu Verfügung. Zum zweiten ließe sich sagen, daß hier endlich einmal ein sinnvolles Einsatzfeld für Mittel des sog. Dritten Förderweges zu finden wäre. Der Dritte Förderweg ist für die Wohnungshilfe derjenigen gedacht, die sich im Grenzbereich oberhalb der Einkommensobergrenzen des Sozialwohnungsbaus befinden. Darüberhinaus ist es gerade im Bereich öffentlichen Wohnungseigentums unproblematisch und wünschenswert, Miethöhenbelastungen einkommensabhängig zu verteilen: nicht alle Wohnungen müssen gleichmäßig subventioniert werden und es wäre endlich möglich, den vielen Initiativen eine Chance einzuräumen, die nach den heutigen Förderrichtlinien keine Möglichkeit haben, ihre Projekte zu verwirklichen: Selbsthilfegruppen, Mehrgenerationen-Initiativen usw., in denen es große Einkommensunterschiede gibt.

VIERTER ABSCHNITT:

Bestehende Sozialbindungen erhalten

Einer der großen Nachteile des herkömmlichen Sozialwohnungsbaus ist die zeitliche Begrenzung der Sozialbindung. Vorzeitige Ablösung von Fördermitteln - insbesondere in Zeiten niedrigen Zinsniveaus - beschleunigt zusätzlich das Ende der Sozialbindung. Gegenwärtig laufen, wie bereits festgestellt, fünfmal soviele Sozial- und Belegungsrechte aus dem Sozialwohnungsbau davon, wie überhaupt nachgebaut werden. Das bedeutet für die betroffenen Mieter eine Angleichung ihrer meist extrem niedrigen Sozialmiete an die allgemeine Marktmiete (dieser Prozeß wird zeitlich gedehnt durch die sog. Kappungsgrenze, an deren Verschärfung zur Zeit gearbeitet wird) oder gar Verkauf als Eigentumswohnung, wobei sie den Kaufpreis entweder selbst aufbringen oder nach 3-5 Jahren i.d.R. die Wohnung aufgeben müssen. Auf diese Weise wird es zum Ende dieses Jahrzehnts kaum noch Sozialwohnungen geben. Die öffentlichen Mittel reichen aber hinten und vorne nicht aus, um neben allem anderen auch noch all diese Wohnungen zu erwerben. Hier könnte mit wesentlich geringeren Mitteln (etwa einem Viertel des Aufwandes) zumindest gebremst werden: es ist nämlich rechtlich problemlos, im Wege des reinen Rechtskaufs Sozialbindungs- und Belegungsrechte zu erwerben. Ein solches Programm könnte (und müßte) für die Eigentümer auslaufender Sozialwohnungen wirtschaftlich äußerst interessant sein. Darüberhinaus wäre ein solches Programm nicht nur billig, sondern auch außerordentlich flexibel. Die Laufzeiten neuer Bindungsrechte könnten beliebig gestaltet werden (das wirkt sich lediglich auf den Preis des Rechtskaufes aus), vielfach bestehende Fehlbelegungen könnten durch einkommenabhängige Miethöhen ausgeglichen werden.

Einem solchen Programm stehen allerdings bisher wesentliche Hinderungsgründe entgegen; zum einen müßten auch hier wieder einmal die geltenden Steuergesetze geändert werden, zum zweiten gibt es für den Bindungsrechtskauf bisher weder Bundes- noch Landesmittel. Zum Steuerlichen: nach den gegenwärtigen Regeln betrachtet der Staat den Kaufpreis für Bindungsrechte als vorweggenommene Einkünfte aus Vermietung, die im Jahr des Kaufs voll - und d.h. extrem hoch - versteuert werden müßten. Der GRÜNE Arbeitskreis Wohnen und Stadtentwicklung der Kölner Ratsfraktion hat ein Abschreibungsmodell entwickelt, daß diese steuerlichen Nachteile vermeiden könnte. (Bevor nun dem geneigten Leser der Kamm schwillt: es handelt sich nicht um ein strategisches Programm, sondern es soll lediglich die bestehende blödsinnige Steuerordnung nutzen, um für eine Übergangszeit einem dringenden Problem gegenzusteuern.) Sie hat dieses Modell der durchaus interessierten Verwaltung vorgestellt: der Kämmerer indes, dessen gegenwärtige Haushaltsnöte sich zu seiner Phantasiebereitschaft umgekehrt proportional verhalten, hat es jedoch bisher abgelehnt, dieses Modell auch nur durchrechnen zu lassen, von einem praktischen Versuchslauf ganz zu schweigen. Er hält sich lieber an die regierende SPD und die schwört auf Unbewährtes: jede Mark für den Neubau von Sozialwohnungen.

FÜNFTER ABSCHNITT:

Entzerrung der Investitionsrenditen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt

Wenn schon ca. ein Drittel aller Wohnungen für die Benachteiligten als dauerhaft sozialgebundenes öffentliches Eigentum (nicht in verschwenderischen Großstrukturen verwaltet, sondern in überschaubaren Einheiten unter weitestgehender Mitwirkung der sparsamen Benutzer) vorgehalten werden soll, so ergibt sich daraus, daß die übrigen zwei Drittel des insgesamt benötigten Wohnraumes in privater Hand und damit Gegenstand des Immobilienmarktes sind. Wie bereits festgestellt, ist auf diesem Markt eine ganze Menge in Bewegung, allerdings im Wesentlichen im Bereich der bestehenden Wohnungen und des Eigenheim-/Eigentumwohnungsneubaus; freifinanzierter Geschoßwohnungsbau (Mietwohnungen, "Renditeobjekte") findet kaum statt. Sowohl Wohnungs- als auch Gewerbeimmobilien wurden immer aus zwei Gründen bebaut: entweder bestand die Absicht der Selbstnutzung (Häuslebauer, Eigentumswohnungs- Selbstnutzer/Eigenheimer, Firmensitz usw.) bei gleichzeitigem Werterhalt des konsumtiv eingesetzten Kapitals oder es wurde Kapital zu Renditezwecken investiert in der Erwartung des vollständigen Kapitalerhalts und einer Eigenkapitalrendite von 4-7% ; der relativ hohe Kostenanteil des eingesetzten Fremdkapitals mußte ebenfalls erwirtschaftet werden. Aus dieser Rechnung resultierten die Mietzinshöhen, der Markt mußte die entsprechenden Mieten erbringen, sonst wurde eben nicht gebaut. Da Gebäude - ebenso wie etwa Schiffe - zu den höchstwertigen Wirtschaftsgütern zählen, sind sie entsprechend teuer. Einem Marktgesetz gehorchend ist ihre Rendite relativ niedrig, weil die Investition als besonders langlebig und vor allem als sicher gilt ("mündelsicher"). Die Sicherheitserwartung beruht auf der langen Erfahrung eines stetigen Wertzuwachses, der den Geldwertverfall übertraf. Die Ursachen dafür sind u.a. in den Eigenarten der Immobilie begründet, die im ersten Abschnitt beschrieben wurden. Obendrein gab es schon immer besondere steuerliche Vorteile für Immobilieneigentümer, z.B. extrem niedrige Bewertung im Erbfall.

Solange die vorgenannten Regeln galten und die investiven Erwartungen sich erfüllten, wurden zahlreich freifinanzierte Wohnungen gebaut. Zu den größten Investoren gehörten die Versicherungen (für die die Steuervorteile nur zu einem geringeren Teil gelten), weil diese gesetzlich verpflichtet sind, die Prämien ihrer Versicherten besonders sicher anzulegen. Heute ist der freifinanzierte Wohnungsbau praktisch tot, auch die Versicherungen legen ihr Geld längst woanders an. Woran liegt das? Wieso funktionieren die Gesetze des Marktes nicht mehr? (Wer Abschnitt 1 gelesen hat, weiß, daß ich nicht den Markt vergöttere; aber wer mit CDU und FDP über deren Marktgläubigkeit streiten will, sollte sich besser als diese sich mit den Regeln des Marktes auskennen.)

Sie wurden ganz einfach aus politischen Gründen aus den Angeln gehoben, verzerrt, manipuliert, und zwar in zwei unterschiedliche Richtungen: zum einen wurde aus eigentumsideologischen Gründen

nicht nur der Neubau über steuerliche Anreize gefördert, sondern auch das Eigentum (wird ein bestehendes Mietshaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, so werden die Wohnungskäufer steuerlich fast ebenso großartig gefördert, als hätten sie neuen Wohnraum geschaffen). Zum anderen gab es den durchaus lobenswerten und sozialpolitisch gutgemeinten Ansatz, über Miethöhenregelungen und Kündigungserschwernis den allgemeinen Mietanstieg zu bremsen. Das letztere war allerdings bereits die Reaktion auf die Folgen früherer marktverzerrender Eingriffe; auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Immobilienmarktes gilt die Regel, daß es letztlich nur ein einziges wirksames Mittel gegen übermäßigen Preisanstieg gibt: <u>das Herstellen eines Überangebotes.</u>

Es ist aufschlußreich, sich zum Vergleich jenen Teil des Immobilienmarktes anzusehen, der nach wie vor den üblichen Marktregeln gehorcht, nämlich die gewerblichen Immobilien. Dort gibt es seit jeher eine zyklische Pendelbewegung von Angebot und Nachfrage zu beobachten: steigen die Gewerbemieten als Folge eines wirtschaftlichen Booms und damit einer Verknappung des Angebotes, so werden prompt in folgenden Jahren Überangebote im gewerblichen Bereich geschaffen, die dann wieder zu einer entsprechenden Preisstagnation führen. Diese Schwankungen schrecken Investoren nicht ab, weil infolge des höheren Risikos auch die Renditen im gewerblichen Bereich entsprechend höher sind. Der Grund für diese Schwankungen liegt hauptsächlich in der Trägheit des Investitionsgegenstandes: von der Planung bis zur Bezugsreife eines Gebäudes vergehen in der Regel 2-3 Jahre, rechnet man die Grundstücksplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan etc.) hinzu, kommt man je nach Standort leicht auf 8-15 Jahre. Wenn ich mich heute als Investor zum Bau einer Gewerbeimmobilie entschließe, weil die Mieten eine anständige Rendite erwarten lassen, so weiß ich weder, ob ich bei Bezugsreife nicht schon wieder auf ein Überangebot treffe, noch, ob die Veränderungen des Wirtschaftslebens nicht schon andere Nutzungsformen bevorzugen (Tertiärisierung, Just-In-Time-Produktion zur Reduzierung des Lagerbedarfs, Diversifizierung und Dezentralisierung von Produktionsabläufen etc.). Dennoch funktioniert die Sache durchaus im Sinne der geltenden Marktregeln, weil im gewerblichen Bereich trotz aller Probleme immer noch die grundlegende Angebots-Nachfrage-Dialektik besteht.

Ganz anderes gilt bei den Mietwohnungen: wer heute auf dem Wohnungsmarkt beispielsweise 1 Mio. freies Eigenkapital investieren möchte, steht vor der Wahl neuzubauen oder bestehende Wohnungen zu erwerben. Wer sich für den Neubau entscheidet befindet sich mit dem einen Bein in der Amtsstube des Konkursrichters, mit dem anderen in der Lokalredaktion der Boulevardpresse: er muß, um nur seine bescheidene Rendite von 4% zu erwirtschaften, seine Wohnung zu einer Kaltmiete von 22-28 DM/qm monatl. anbieten, Tendenz steigend. Zwar darf er bei der Erstvermietung soviel nehmen, aber er gerät schnell in ein doppeltes Dilemma: die Zahl derjenigen, die diese Miete zu zahlen bereit sind, ist begrenzt, denn auch für Hochverdiener ist es bedeutend preiswerter, aus Altbauwohnungen schwächere Mieter zu verdrängen. Andererseits gilt die Preisfreiheit nur bei der Erstvermietung; sobald der Mieter wechselt, gelten wieder die Obergrenzen des

Mietspiegels; will er die nicht massiv verletzen (Mietwucher), muß er mitansehen, wie seine Kapitalrendite sich in reale betriebswirtschaftliche Verluste verwandelt. Ist er Höchstverdiener, so kann er allenfalls hoffen, das Gröbste über steuerliche Abschreibungspräferenzen abzufedern und über den erhofften späteren Wertzuwachs Alterssicherung zu betreiben. Das gilt aber nur für den höchstverdienenden privaten Investor: Gesellschaften (z.B. Versicherungen) kommen nur in sehr eingeschränktem Maß in den Genuß von Steuervorteilen.

Ein Investor, der noch alle Tassen im Schrank hat, wird sich diese Investition zweimal überlegen. Kauft er jedoch bestehende Wohnungen, so hat er es mit einem ertragsabhängigen Kaufpreis zu tun, der etwa bei der Hälfte des Neubaupreises liegt. Den Ertrag wiederum kann er leicht steigern, indem er Modernisierungen, Erweiterungen und vergleichbare Investitionen tätigt, bei denen der Staat nicht nur immense Steuervorteile verspricht, sondern ihm darüberhinaus auch noch eine gesetzlich garantierte Rendite von 11% zusteckt (und das gilt nun auch wieder für die Gesellschaften, die folglich und bekanntermaßen erheblich in den Bestandsmarkt investierten, z.B. der Gerling-Versicherungs-Konzern in ein ganzes Kölner Stadtviertel. Allerdings gilt eine Einschränkung beim Doppelkassierern von Direktsubventionen und Steuersubventionen: hier und da gibt es immerhin Kumulationsverbote). Aber das ist noch nicht alles: da er weiß, daß nur wenige Idioten freifinanzierte Neubauwohnungen erstellen werden, kann er mit weiterer Verknappung und damit mit weiter steigenden Erträgen und anziehenden Kaufpreisen rechnen. Will er spekulieren, so tut er gar nichts an dem Haus, verzichtet auf Ertragssteigerungen und verkauft es nach 3-5 Jahren einfach weiter. Er kann mit einem Verkaufsgewinn von 20-50% rechnen, steuerfrei, versteht sich.(Ausnahme: Gewerbesteuer) Spekuliert er nicht, sondern investiert langfristig, so kann er sicher sein, daß sein im Laufe der Zeit gewaltiger Vermögenszuwachs so gut wie nicht besteuert wird. Das Schönste aber kommt noch: im Laufe der Jahrzehnte wird sein Fremdkapital getilgt, der Mietüberschuß wird zum Reinertrag; die Mieten aber, die anfangs in einer Relation von etwa 10-12% zu den Erstellungs- oder Anschaffungskosten gestanden haben, sind mittlerweile um ein Vielfaches gestiegen; Mietspiegel und Vergleichsmietregelungen verhindern bekanntlich den Mietanstieg nicht, sie machen ihn nur träger. Irgendwann wird seine Bude steuerlich abgeschrieben sein, dann wird er diese Altbauimmobilie gegen eine andere austauschen, denn das kommt auch noch dazu: bei jedem Eigentumswechsel geht die steuerliche Abschreiberei von vorne los, gerade so, als ob es sich um einen Neubau handelte.

Hat sich der zweite Abschnitt mit dem steuerlichen Irrsinn befaßt, der den individuellen Mehrverbrauch von Wohnraum fördert, so haben wir es jetzt mit demselben Steuerschwachsinn zu tun, der den Neubau von freifinanzierten Wohnungen verhindert. Es dürfte nicht ganz falsch sein, die staatlichen Regularien auf dem Wohnungsmarkt mit den Absurditäten der EG-Agrarordnung zu vergleichen, womöglich sind sogar die Ursachen vergleichbar.

Diese Karre ist nicht von heute auf morgen aus dem Dreck zu ziehen. Gesetzliche Versprechungen können nicht rückwirkend

aufgehoben werden (und gerade im Immobilienbereich erstrecken diese sich zum Teil auf Laufzeiten von 50 Jahren). Deshalb ist es schlicht naiv, wenn einflußreiche Leute in CDU und FDP davon träumen, wieder mal alles ruck zuck den Gesetzen des Marktes überlassen zu können. Auch die traditionelle Hase-und-Igel-Politik der Sozialdemokraten ist längst in eine Sackgasse geraten: den Wettlauf um die Schaffung eines Wohnungsüberangebotes mit staatlichen Mitteln hat sie längst verloren. Und schärfere Preisbremsen lindern zwar kurzfristig die Nöte derjenigen, die eine Wohnung besitzen, schaffen aber keinen einzigen Quadratmeter für die wohnungslosen Verdrängungsopfer.

Die erforderlichen Schritte decken sich daher im Wesentlichen mit denen des zweiten Abschnittes: Abschaffung aller steuerlichen Vorteile für Immobilien (Änderung der Abschreibungsrichtlinien, der Vermögensbewertung und-Besteuerung), statt dessen nur noch direkte Subventionierung von Neubauten nach Regeln, die den Wohnflächen-pro-Kopf-Verbrauch berücksichtigen und flächen-sowie ernergiesparende Bauweise erzwingen (nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch, um die Grundstücks-, Versorgungs- und Entsorgungskosten drastisch zu senken; solche Wohnungen werden langfristig trotz höherer Kaltmieten attraktiver werden als Altbauten mit ihren Wahnsinnsnebenkosten).

Darüberhinaus sind Mietpreisregelungen (und die werden noch eine geraume Zeit erforderlich sein) nicht mehr wie bisher an Preisvergleiche zu knüpfen, sondern an eine Relation zu den Erstellungs- bzw. Erwerbs- und Unterhaltungskosten, zur Umwelt- und Verbrauchsfreundlichkeit der Bautechnik und zur Quantität des individuellen Wohnraumverbrauches (Großverbrauch muß pro Kopf und Quadratmeter teurer sein als Kleinverbrauch; heute ist es umgekehrt).

SECHSTER ABSCHNITT:

Fazit und Ungelöstes

Eine solche Politik wird nicht den Warencharakter des Immobilienbenutzers aufheben, sie wird aber längerfristig die Wirkung der Verteilungsunterschiede zwischen "wertvolleren" und "wertloseren" Benutzern reduzieren und sie wird die Investitionsmittel auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt wieder dorthin lenken, wo sie hingehören: in den Neubau.
Dann auch wird das öffentliche Geld frei für dauerhaft sozialgebundenes kommunales (besser wäre: genossenschaftliches) Wohnungseigentum für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte, die in Selbstverwaltungskörperschaften mit hohem Identifikationswert sparsamer, ökologisch verträglicher und mit geringerer sozialer Stigmatisierung wohnen können.

Ein Problem allerdings löst dieser Entwurf nicht: bei der projektierten "Durchmischung" der Einkommensunterschiede in diesem aus dem Markt genommenen kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungssegment ("Fehlbeleger" gibt es nicht mehr, weil Miete einkommensabhängig kassiert wird) ergibt sich real ein höherer Anteil kommunal bzw. genossenschaftlich aus dem Markt gezogener Wohnungen als das geforderte Drittel für die Benachteiligten. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen ist aber unter den aufgezählten Voraussetzungen auch nach meiner optimistischen Einschätzung nicht zu schaffen. Außerdem: wer mehr als das genannte Drittel unter den heutigen gesellschaftspolitischen Voraussetzungen aus dem Markt herauslösen will, treibt allenfalls programmatische Stilblüten.
Dazu sei zweierlei gesagt:
Erstens: Bringen wir es erst einmal auf den grundsätzlich richtigen Weg: die grundlegende Änderung in der Wohnungspolitik ist sowieso fällig.
Zweitens: im Verlaufe dieses Weges bleibt mehr als genug Zeit (da bin ich sicher) für einen weiteren Aufsatz, der sich mit Lösungsansätzen für dieses Problem befaßt.