

■ Andrej Holm

Seit etwas mehr als einem Jahr gibt es sie, die Mietpreisbremse. Für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt können die Bundesländer seither die Miete bei Wiedervermietung beschränken – für zunächst fünf Jahre. Die Länder haben dies bisher in mehr als 300 deutschen Städten getan. Im Kern geht es um die Kappung der Miete bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Idee ist an sich einleuchtend: Ohne Wohnwertverbesserung soll es keine großen Mietsprünge geben. So könnte das überzogene Ausnutzen des Wohnungsmangels in überhitzten Wohnungsmärkten unterbunden werden.

In der Begründung des Gesetzes wurden die intendierten Wirkungen der Mietpreisbremse beschrieben. Die Regelung sollte es „vor allem einkommenschwächeren Haushalten, aber auch Durchschnittsverdienern“ ermöglichen, „eine bezahlbare Wohnung zu finden“ und die Verdrängung erheblicher Teile der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Quartieren verhindern.

Die Immobilienbranche hingegen befürchtete ein „bürokratisches Monster“ und drohte mit einem Investitionsstreich. Exemplarisch dafür ist die Argumentation des Geschäftsführers und Gesellschafters der Deuffen Immobilien GmbH, Christian Deussen, in einem Diskussionsbeitrag bei ImmobilienScout24: „Das Mittel einer Mietpreisbremse ist kurzfristig und rein populistisch. Es wird nicht zu mehr Bautätigkeit in den Ballungsregionen führen. Ganz im Gegenteil, diese wird als Risiko genau wie ein Mietausfallwagnis eingepreist werden. So kann durchaus in der Renditeberechnung das Fazit entstehen, Abstand vom Investment und damit vom Wohnungsbau zu nehmen!“

Ein Jahr später zeigt eine Zwischenbilanz, dass sich weder soziale Heilsversprechen noch wohnungswirtschaftliche Katastrophenszenarien bewahrheitet haben.

Keine Kontrolle

Für Berlin zeigen mehrere Studien, dass der mietspreibremsende Effekt des neuen Gesetzes eher beschränkt blieb. Eine Analyse des Forschungsinstituts Regiokontext belegt, dass sowohl vor als auch nach der Einführung der Mietpreisbremse etwa 80 Prozent der Internetangebote für Wohnungen deutlich über den Grenzen der Mietpreisbremse lagen. Im Jahresverlauf der Immobilienangebote ist zwar für die Monate April bis Juli 2015, also rund um die Einführung der Bremse in Berlin, ein leichter Rückgang der Mietpreise zu beobachten. Seitdem jedoch stiegen sie wieder

und haben inzwischen das Niveau vor der Einführung überschritten. Eine Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung schlussfolgert, die Mietpreisbremse habe sich „als der Papiertiger erwiesen, für den sie von vielen Beobachterinnen im Vorfeld gehalten wurde“.

Die massenhafte Ignoranz gegenüber der gesetzlichen Regelung ist auf die fehlenden Kontroll- und Sanktionsmechanismen zurückzuführen. Mieterorganisationen fordern daher eine Ausweitung der Einsichtsrechte für Mieterinnen beim Abschluss eines neuen Mietvertrages. Denn neben weiteren Ausnahmen sieht das Gesetz einen Bestandsschutz für überhöhte Mietpreise vor: Die Bremse greift nicht, wenn der Mietpreis bereits vor der Wiedervermietung über den Grenzwert lag. Ohne die Kenntnis, wie hoch der Mietpreis bei den Vormieterinnen war, lasse sich die Rechtmäßigkeit der Miethöhe nicht überprüfen, so die Mieterverbände. Doch es darf bezweifelt werden, dass allein die Vorlage des vorherigen Mietvertrages die Durchsetzungsschwierigkeiten löst. So würden etwa Kurz-

Das Ganze ist ein Placebo, das Vermietern nicht wehtut und noch dazu Reichen nützt

zeitverträge an Freunde und Bekannte zu überhöhten Preisen den Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit geben, die Mietpreisbremse gänzlich legal auszuhebeln.

Überhaupt ist die Verlagerung der Kontrolle eines staatlichen Gesetzes auf die Einzelnen eine schlechte Idee. Denn die Durchsetzung des Mietrechtes ist dann von Kapazitäten und Ressourcen der jeweiligen Haushalte abhängig. Nicht alle Mieter haben Zeit, Lust und Nerven, sich auf einen Rechtsstreit einzulassen oder können im privaten Umfeld auf juristische Expertise zurückgreifen. Eine umfassende Kontrolle der Bremse würde den Aufbau einer formalen Wohnungsaufsicht voraussetzen, bei der sämtliche Vertragsveränderungen gemeldet und vorgelegt werden müssten. Mit der Verschärfung der Meldeauflagen wurde kürzlich ein ähnlich strenges Kontrollregime etabliert – allerdings nur gegen Mieterinnen, denen auf diese Weise Untervermietungen und andere informelle Arrangements des Wohnens erschwert werden.



Die falsche Bremse

Gegenwart Weder Gerede noch Gesetze konnten den rasanten Anstieg der Mieten in den Großstädten stoppen. Dabei sind die Herausforderungen simpel: Arme Haushalte brauchen günstige Wohnungen. Doch dafür fehlt der politische Wille

Unabhängig von diesen Kontrolldefiziten verfehlt die Mietpreisbremse ihre soziale Wirksamkeit durch einen systemischen Mangel. Mit dem Prinzip, die Mieten auf Höhe von zehn Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten zu kappen, werden nur die Spitzen der Preisexlosionen abgemildert, ihre grundsätzliche Marktrendenz wird fortgesetzt. Vor allem entsteht keine einzige preiswerte Wohnung.

Eigentlich sind die wohnungspolitischen Herausforderungen relativ simpel: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen brauchen Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Mietpreisen. Das hat die Mietpreisbremse selbst bei voller Entfaltung ihrer Wirkung nicht zu bieten. Letztendlich ist die Regelung ein Placebo, das Vermieterinnen nicht wehtut und vorrangig den Besserverdienenden nützt.

Ausgeblieben ist auch der Dämpfer für Investitionen in den Neubau, wie ihn die Immobilienwirtschaft wortgewaltig vorhergesagt hatte. Im Jahr 2015 wurden ebenso viele Wohnungen errichtet wie im Vorjahr, die Zahl der Baugenehmigungen ist sogar um zehn Prozent gestiegen. Dass die etwa 250.000 fertiggestellten Wohnungen dem Bedarf von knapp 400.000 deutlich hinterherhinken, hat weniger mit der Mietpreisbremse zu tun als mit dem immer noch günstigen Renditeaussichten beim Erwerb von bebauten Grundstücken. Der größte Teil der Investitionen fließt nicht in den Neubau, sondern in die Wohnungsbe-

stände. Aus dem Immobilienmarktbericht des Bundes geht hervor, dass sich das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien zwischen 2009 und 2014 fast verdoppelt hat. Über 130 Milliarden Euro wurden 2014 für den Kauf von Wohngrundstücken ausgegeben. Mit 7,5 Milliarden wurden nicht einmal sechs Prozent davon für unbebaute Grund-

stücke ausgegeben, wo Neubauten errichtet werden könnten. Dahingegen flossen fast 123 Milliarden in den Erwerb von Bestandsgebäuden – 123 Milliarden, die aus den Mieten oder durch den Verkauf als Eigentumswohnungen refinanziert werden sollen. Ganz offensichtlich hat die Mietpreisbremse keine abschreckende Wirkung auf die Investitionsneigung im Wohnungssektor. Im Gegenteil: Die Verwertungsaussichten im Mietwohnungsbereich scheinen so attraktiv zu sein, dass die große Mehrheit der Investitionen von den Bestandsimmobilien absorbiert wird. Entsprechend gering fällt das ökonomische Interesse für den Neubau aus. Es ist also nicht die Mietpreisbremse, die In-

vestitionen in Neubau verhindert, sondern vielmehr die weiter uneingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten in Bestandswohnungen. Da Investitionen in der Regel rationalen Überlegungen folgen, müssten die Mietsteigerungsmöglichkeiten im Bestand noch stärker eingeschränkt werden, um Geld in den Neubau zu leiten.

Investitionen in Neubau verhindert, sondern vielmehr die weiter uneingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten in Bestandswohnungen. Da Investitionen in der Regel rationalen Überlegungen folgen, müssten die Mietsteigerungsmöglichkeiten im Bestand noch stärker eingeschränkt werden, um Geld in den Neubau zu leiten.

FOTO: MARTIN REILLER/MAGDO

Von Mieterräten und Initialkapital

Zukunft Es gibt viele gute Ansätze, um die Wohnungskrise endlich zu lösen. Hier sind sechs davon

1. Vorfahrt für die Gemeinnützigkeit

Bis 1990 war Wohngemeinnützigkeit ein bewährtes Mittel für die Stärkung eines Wohnungssektors, der sich nicht allein am Profit orientiert. Linke und Grüne fordern die Wiederbelebung des Instruments, das unter Helmut Kohl nach dem Skandal um die „Neue Heimat“ und zugunsten uneingeschränkter freier Wohnungsmärkte geopfert wurde. Wohngemeinnützigkeit meint unter anderem, kommunale Wohnungsunternehmen, Baugruppen, Genossenschaften und Privatvermieter, die gutes Wohnen für Menschen mit geringen Einkommen anbieten, mit finanziellen Mitteln des Bundes zu fördern. Für Wohnungen mit dauerhafter Preisbindung soll es eine Investitionszulage geben.

Ein Antrag der Grünen im Bundestag sieht den Bau von jährlich 100.000 zusätzlichen Wohnungen vor, um zum einen die ansonsten jährlich bis zu 60.000 aus der Sozialbindung herausfallenden Wohnungen zu kompensieren und zum anderen den imensuren Rückgang der Zahl geförderter Sozialwohnungen zurückzudrehen: Von einst 3,3 Millionen in den 1980er Jahren seien heute nur noch 1,5 Millionen Sozialwohnungen übrig. Zu ändern wäre das – gerade in diesen Zeiten, in denen Bundesanleihen den deutschen Staat keine Zinsen kosten.

2. Liegenschaften unter öffentlicher Kontrolle

Gegen den Aberglauben an die Allmacht des Marktes hilft es, mehr Liegenschaften unter öffentlicher Kontrolle zu verwalten. Lange jedoch haben Städte und Kommunen ihre Grundstücke schlicht höchstbietend verschleudert. Das Paradebeispiel ist Berlin, wo der Senat seit Jahrzehnten dem Mantra des Schuldenabbaus zu huldigen hat.

Private Akteure können durchaus weiter mitmischen, aber dann bitte gemäß eines Baurechts nach Schweizer Vorbild: Kaufverträge auf Zeit erlauben es privaten Akteuren dort, Land bebauen und nutzen zu lassen. Die öffentliche Hand aber bleibt Besitzerin der Fläche.

3. Schaut auf Halle an der Saale und Krefeld

Freiimfelde gilt, trotz des charmanten Namens, als Problembezirk von Halle an der Saale. Ändern will das nun die Montag-Stiftung Urbane Räume, deren Projekt „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“ heißt. „Entwicklungschancen von Menschen und Orten“ soll es verbessern und zugleich den Zusammenhalt in den Nachbarschaften stärken. Dafür tätigt die Stiftung eine Anfangsinvestition in Immobilien oder Freiflächen. Um eine 6.000 Quadratmeter große Brache geht es in Freiimfelde. Diese will die Stiftung nun gemeinsam mit Anwohnerinnen, der Stadtverwaltung sowie Akteuren aus der lokalen Wirtschaft entwickeln und bewirtschaften – strikt nach Kriterien des Gemeinwohls. Wird aus dem einstigen Problemviertel tatsächlich ein blühender Bezirk, so kann die Rendite aus der Erstinvestition in weitere Projekte vor Ort fließen.

Gegen 63 andere, meist von Bürgerinitiativen getragene Projekte aus ganz Deutschland hatte sich Freiimfelde durchgesetzt. Das 2014 gestartete Pilotprojekt der Montag-Stiftung, die „Nachbarschaft Samtweberei“ in Krefeld, ist bereits für ihre soziale Quartiersentwicklung ausgezeichnet worden.

4. Kommunen Europas, gebt den Ton an

München hat nicht nur einen teuren Wohnungsmarkt, sondern auch die mithin ambitioniertesten Programme zu dessen sozialer Regulierung. Das „Münchner Modell“ soll Haushalten mit mittlerem Einkommen den Erwerb günstigen Eigentums ermöglichen und gerade Familien mit bezahlbaren Mietwohnungen versorgen. Flächen für Wohnungsbau vergibt die Stadt zum Festpreis, um Teuerungsspiralen durch Bieterwettstreite zu verhindern, und je nach Konzept: Wer sich auf 60-jährige Bindung als Mietwohnung und Begrenzung von Mietsteigerungen einlässt sowie Eigenbedarfskündigungen ausschließt, hat beste Chancen. Eldorado des sozialen Wohnungsbaus ist Wien: 60 Prozent der Wiener leben in geförderten oder Gemeindefamilien. Als die EU-Kommission vor ein paar Jahren daran ging, dem sozialen Wohnungsbau den Garaus zu machen, weil er sich nicht mit dem freien Markt vertragen, da scharfe Wiens sozialdemokratische Stadtregierung andere Städte sein, um die Errungenschaft gemeinsam zu verteidigen. Zuletzt lud die Stadt EU-Vertreter zu Workshops ein, um zu zeigen, dass es für die an der Sparpolitik krankende Union zukunfts-trächtig sein kann, alles für eine gerechte Wohnraumversorgung zu tun.

5. Mieter, rein in die Aufsichtsräte

Wer in Berlin derzeit ein Mietshaus von einer der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften betritt, findet dort einen Aushang: „Mieterratswahl 2016 – Kandidieren Sie!“ Initiativen strengen in Berlin jüngst ein Volksbegehren für bezahlbare Mieten an. Statt der dafür zunächst nötigen 20.000 sammelten sie 50.000 Unterschriften, ließen sich aber auf einen Kompromiss mit der Politik ein und legten ihr Volksbegehren zunächst auf Eis. Teil des Kompromisses sind die Mieterräte: Gewählte Vertreter sollen dort Mieterinteressen zu Neubau und Modernisierung sowie Quartiersentwicklung artikulieren und sie gegenüber den Chefetagen vertreten: Ein Mieterrat pro Unternehmen sitzt bald in dessen Aufsichtsrat.

6. Auf dem Land spielt die Zukunft

Der Rückzug aus der Stadt raus auf Land gilt weithin als Flucht – nicht nur vor steigenden Mieten, lärmendem Verkehr und Stress in Arbeit und Freizeit, sondern auch vor den damit verbundenen politischen Herausforderungen. In Frankreich aber soll die Stadtlucht der Tarnac-Gruppe genau das Gegenteil von Entpolitisierung markieren: Vor zehn Jahren kauften die mutmaßlichen Autoren des Manifests *Der kommende Aufstand* einen Hof im Dorf Tarnac im Limousin zwischen Paris und Toulouse.

Das Dorf war 2008 in aller Munde, als die Polizei Teile der Gruppe wegen Terrorverdachts verhaftete. Eigentlich aber arbeiten die Kommunarden in Tarnac an der Vision einer anderen Zukunft, wobei die Frage „Wie wollen wir wohnen?“ im Zentrum steht. Zusammen mit Flüchtlingen bauen sie modulare Häuser, die sich zu größeren Einheiten zusammenfügen lassen. Das Dorf soll dabei gesellschaftliches Experimentierfeld und utopische Keimzelle zugleich sein, denn die durchökonomisierte Stadt gilt den Aktivisten als tot. Nur fernab von ihr ließe sich erleben, wie ein Neuanfang aussehen und wie sich ein gemeinsames Leben an sozialen Bedürfnissen und Nachhaltigkeit orientieren könne.

Alle Texte: Antonia Märzhäuser

bietet es Gelegenheit, wohnungspolitische Handlungsfähigkeit zu demonstrieren, ohne für die Effekte in Haftung genommen zu werden. Die Neubaustrategie ist wie ein schön verpacktes Geschenk, das erst in ein paar Jahren geöffnet werden darf. Der Wohnungsmarkt ändert sich schließlich nicht von einem Tag zum anderen, und der Glaube an den Neubau verlangt vor allem Geduld. Geduld, die auch all jenen abverlangt wird, die die aktuelle Wohnungspolitik kritisieren. Heute das Lob für die steigenden Neubauproduktionen und die Evaluation der Effekte auf später vertragen: Der Neubau ist das perfekte Instrument für einen in Legislaturperioden getakteten Politikbetrieb. Zum anderen ist die Neubauerorientierung ausgesprochen konsensfähig, da sie den meist langjährigen Geschäftspartnern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht wehtut. Anders als mieterrechtliche Auflagen, Erhaltungssatzungen oder Umwandlungsverordnungen schränkt der Neubau die Marktkräfte nicht ein, sondern fördert sie offen. Im Kern reduziert sich Wohnungspolitik in Gestalt von Neuba-

nungsversorgung“ vorgelegt. Das Ergebnis war abzusehen. Empirica-Vorstand und Studienleiter Reiner Braun verkündete, der Sickerkeffekt sei nun nachgewiesen.

Wundersame Ketten

Empirica untersuchte nicht nur den unmittelbaren Versorgungsbeitrag für die neuen Eigenheimbewohner, sondern zeichnete sogenannte Umzugsketten nach, die durch den Erwerb der Eigenheime ausgelöst wurden. Teilweise bis zum vierten Kettenglied verfolgten die Forscherinnen die Umzüge und stellten tatsächlich fest, dass auch Mietwohnungen aus dem einfachen Marktsegment durch den Umzug ins Eigenheim neu vermietet werden konnten.

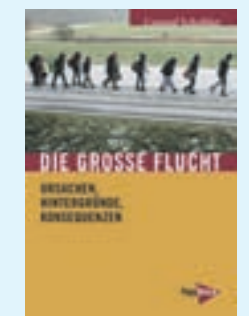
In den fünf Beispielen für Umzugsketten werden insgesamt 17 Haushalte mit ihren soziodemografischen Kennzahlen vorgestellt. 70 Prozent von ihnen haben ein überdurchschnittliches Einkommen. Dennoch verkündet Empirica gleich auf der ersten Seite die gewünschte Botschaft: „Am Ende dieser Sickerketten stehen immer auch einkommenschwächere Haushalte.“ Die Zahlen belegen das, denn zu 30 Prozent werden frei werdende Wohnungen von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen bezogen. Doch 30 Prozent der Neuvermietungen sind für 50 Prozent des gesamten gesellschaftlichen Einkommenspektrums kein Ruhmesblatt sozialer Gerechtigkeit.

Nicht thematisiert bleibt der wohnungswirtschaftliche Effekt der Umzugsketten. Da Bestands- und Neuvermietungen in den meisten Städten stark auseinanderklaffen, ist damit zu rechnen, dass an jedem Kettenglied eine Neuvermietungsrendite realisiert wird. In der Summe steigen so die gesamtgesellschaftlich aufzubringenden Mietbeträge. Im Schatten der teuren Neubauproduktion treiben ein, zwei, drei teure Neuvermietungen das Mietniveau der Stadt in die Höhe. Statt sozialer Wohnungsvorsorgung und Preisdämpfung erwirkt Neubau bei angespanntem Mietmarkt das Gegenteil der beabsichtigten Wirkung.

Angesichts der Spekulation mit Ertrags-erwartungen in den Städten braucht es nicht Mietpreisbremse und Luxusneubau. Sondern eine Verwertungsbremse und kommunalen Wohnungsbau. Solange politischer Willen fehlt, den Handel mit Bestandsimmobilien deutlich einzuschränken, wird es keine soziale Wohnungsvorsorgung in den Großstädten geben.

Andrej Holm ist wissenschaftlicher Mitarbeiter des Bereichs Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin und Autor des Buches *Mietwahlwahn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*

ANZEIGE PapyRossa Verlag | Luxemburger Str. 202 | 50937 Köln



Conrad Schuhler
DIE GROSSE FLUCHT
Ursachen, Hintergründe, Konsequenzen

Die Verantwortung für die Große Flucht wird ebenso verdrängt wie deren Ursachen. In den Blick geraten Kriege des Westens sowie weltweite Verelendung, durch eine »Wirtschaft, die tötet«. Was sind die Alternativen zu Rassismus, Nationalismus und zur Festung Europa?

ISBN 978-3-89438-601-6 | 131 Seiten | € 12,90

Heinz-J. Bontrup
KRISENKAPITALISMUS UND EU-VERFALL
2., erweiterte Auflage | Mit einem Kapitel zu TTIP/CETA

Heinz-J. Bontrup bestimmt in diesem »Leitfaden einer wirtschaftspolitischen Alpbetisierung« (neues deutschland) Charakter und Mechanismen der gegenwärtigen Krise. Die erweiterte Neuauflage nimmt zudem die Freihandelsabkommen TTIP & CETA kritisch unter die Lupe.

ISBN 978-3-89438-537-8 | 263 Seiten | € 17,90



Tel. (02 21) 44 85 45 | mail@papyrossa.de | www.papyrossa.de