

# Öffentlich Bauen statt Private Fördern. Argumente für eine wohnungspolitische Alternative

Sebastian Gerhardt  
mail:moominek@posteo.de

6. Juli 2018

Das „Memorandum 2018“ enthält in Kapitel 3 eine knappe Darstellung der Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt und schlägt als soziale Alternative einen neuen kommunalen Wohnungsbau vor:

„Um eine weitere Zuspitzung zu verhindern und den sozialen und kulturellen Standard des Wohnens zu erhalten, muss dringend guter und bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Zahl geschaffen werden. Da der Markt dazu nicht in der Lage ist, sind staatliche Investitionen in nennenswerter Größenordnung zwingend nötig. Dabei dürfen die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholt werden. Von allen denkbaren Möglichkeiten ist eine Form der Objektförderung zu bevorzugen, die zielgerichtet, wirkungsvoll und nachhaltig ist: Die öffentlichen Mittel sollten zum Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestands eingesetzt werden, der dauerhaft im öffentliche Eigentum verbleibt.“

Grundlage des Vorschlags ist die Idee einer **angewandten Kritik der politischen Ökonomie**. Viele dazu gehörige Überlegungen konnten nicht in das Kapitel hineingedrängt werden. Dazu gehören

- die besondere politische Vorgeschichte: die INKW-Berlin,
- der Zusammenhang von Wohnungsbau, Wohnkosten und Bodenpreis – mitsamt den Daten und Berechnungen, von denen der Vorschlag ausgeht,
- die Diskussion des Zusammenhangs von Wohnungsfrage und Klassenlage
- die Dynamik der Wohnungsbauinvestitionen in der Bundesrepublik und die Entstehung des aktuellen Wohnungsmangels,

Für produktive Diskussionen und Unterstützung danke ich den Kolleginnen und Kollegen der Memo-Gruppe und, besonders, Philipp Mattern.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Sonderfall Berlin? Die INKW</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Miete, Grundrente, Bodenpreis</b>	<b>7</b>
2.1	Woher kommt der Bodenpreis? . . . . .	7
2.2	Kostenkomponenten im Wohnungsbau und der Einfluss öffentlicher Baufinanzierung auf die Miete . . . . .	10
<b>3</b>	<b>Wohnen und Klassen</b>	<b>13</b>
3.1	Ein klassenübergreifendes Problem . . . . .	13
3.2	Die Sozialstruktur des heutigen deutschen Wohnungsmarktes . . . . .	15
3.3	Klassengesellschaft und kapitalistischer Fortschritt . . . . .	17
<b>4</b>	<b>Wohnungsbau und Wohnungsmangel</b>	<b>20</b>
4.1	Warum wurden zu wenig Wohnungen gebaut? . . . . .	20
4.2	Politik und Wohnungsmarkt seit 1990 . . . . .	21
4.3	Neuer Wohnungsmangel . . . . .	23
<b>5</b>	<b>Marktkonforme Antworten</b>	<b>25</b>
5.1	Neuer Substandard . . . . .	26
5.2	Weitere Stärkung der Nachfrageseite: Ausbau der Subjektförderung? . . . . .	27
5.3	Das alte Modell der Objektförderung neu aufgelegt: Private fördern . . . . .	29
<b>6</b>	<b>Alternative kommunaler Wohnungsbau</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Sofortprogramm: 100.000 Wohnungen</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>34</b>
8.1	Kapitalisieren und fiktives Kapital – einfach gerechnet . . . . .	34
8.2	Kaufmännisches Rechnen – Annuitäten . . . . .	35
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>36</b>

## 1 Sonderfall Berlin? Die INKW

Der Vorschlag eines öffentlich finanzierten kommunalen Wohnungsbaus als soziale Alternative zur Macht des Immobilienvermögens ist nicht neu. Schon in der Krise Anfang der 1980er Jahre haben Stefan Krätke und Renate Hirsch-Borst entsprechende Überlegungen entwickelt [Hirsch-Borst, R./Krätke, S. 1981] [Kraetke, S. 1981]. Wiederaufgenommen wurden sie allerdings erst vor einigen Jahren in der Berliner „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau“. Dazu haben neben der globalen Krise des neoliberalen Modells auch besondere Berliner Umstände beigetragen.

2001 war in der deutschen Hauptstadt eine Bankenkrise im Kleinen ausgebrochen, weil die Bankgesellschaft Berlin im Immobilienfinanzierungsgeschäft ganz groß rauskommen sollte: Doch das nachhaltig abgehängte Ostdeutschland bildete das regionale Umfeld und ohne industrielle Basis wollte die erstrebte Dienstleistungsmetropole einfach nicht gelingen [Gerhardt, S. 2001]. Nach einem Regierungswechsel folgte die Austeritätspolitik durch den „rot-roten“ Senat.

Die sozialen Probleme konzentrierten sich auf den Arbeitsmarkt und die bestenfalls stagnierenden Realeinkommen. Der Wohnungsmarkt galt dagegen als Problem der Vermieter: Der Leerstand, das niedrige Mietniveau, die hohen Kosten! Vor diesem Hintergrund wurde kräftig am Umbau der Mieterstadt Berlin gearbeitet. Ende 2002 legte die Unternehmensberatung Ernst&Young im Auftrag des Senats eine Studie vor, wie ungeheuer gefährlich die unzureichenden Einnahmen und hohen Kosten der öffentlichen Wohnungsbau-Gesellschaften dem Landeshaushalt vielleicht noch werden könnten. Die Abgeordneten erschrecken heftig über das geheime Gutachten: Noch mehr Pleiten! Aber die Unternehmensberater boten einen Ausweg an: „Der derzeit ... angestrebte Mindestbestand in den städtischen Wohnungsgesellschaften von 300.000 eigenen Wohnungen ist zu überprüfen und mit Hilfe geeigneter Verfahren auf ein realistisches und tatsächlich erforderliches Maß anzupassen.“ Folgerichtig setzte der „rot-rote“ Senat mit dem Verkauf der GSW mit 65.000 Wohnungen im Jahr 2004 den verhängnisvollen Kurs der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände fort.

Damit verlor die Landespolitik entscheidende Mittel, um zwei neuen Entwicklungen zu begegnen. Zum einen führte Hartz IV zur nachhaltigen Senkung der Realeinkommen. Zum anderen nahm die Zuwanderung ab 2005 wieder zu. In kurzer Zeit waren die Reserven auf dem Wohnungsmarkt aufgebraucht. Die Mieten stiegen schon seit dem Jahr 2000, auch in den Jahren, in denen die Bevölkerungszahl stagnierte. Der Neubau blieb weit unter dem nötigen Ersatz. Noch 2009 wurden Wohngebäude im Zuge des „Stadtumbaus Ost“ abgerissen. Warnungen gab es – doch sie wurden in den Wind geschlagen.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hatte sich längst gewandelt. Zu den ersten, die es traf, gehörten Geflüchtete. Die entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die Bestände der landeseigenen Gesellschaften hatten es dem Senat 2003 ermöglicht, die Unterbringung von Geflüchteten in Wohnungen zu beschließen und die Belegung von Sammelunterkünften deutlich zu reduzieren. Doch nun wurde es immer schwieriger, Wohnungen zu den vom Sozialamt kontrollierten Mietobergrenzen zu finden. Die Sammelunterkünfte waren schon 2010 wieder überbelegt.

Vor den Abgeordnetenhauswahlen 2011 setzte dann die außerparlamentarische Opposition die Wohnungsfrage mit einer erfolgreichen Demonstration wieder auf die politische Tagesordnung. Mit der Initiative „Kotti&Co“ bekam die Bewegung ein lebendiges Symbol. Auf Konferenzen und Treffen aller Art wurden dann verschiedenste Vorschläge gleichberechtigt nebeneinander gestellt: vom Schutz der Sozialmieter über Mietpreisbremse, Regelsatzmiete und die Anpassung der „Kosten der Unterkunft“ bis zum Konzept eines „revolvierenden Fonds“ für einen Wohnungsneubau für sozial schwache Haushalte [Breitkopf, M./Wahls, R.; 2012]. Dann aber reduzierte die zivilgesellschaftliche Opposition ihre großen Träume einer sozialen Umgestaltung der Stadt Ende 2014 zunächst auf das Format eines amtlich zulässigen „Volksbegehrens“, um sie schließlich für ein Gesetz über die „Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung“ ganz aufzugeben. Auf einige Zugeständnisse im begrenzten Bereich des alten „sozialen Wohnungsbaus“ und einige einsame Mietervertreter in den Aufsichtsräten der Wohnungsbaugesellschaften folgte eine weitgehende Entpolitisierung der Wohnungsfrage. Die notwendige Alltagsarbeit der Mietrechts- und Sozialberatungen gibt es weiter. Doch hat beides kaum organisierende Wirkung über die Szene hinaus. Die meisten Mitglieder der Mietervereine sehen ihren Vereinsbeitrag als Versicherungsgebühr und werden nach der Lösung ihrer akuten Probleme nicht wieder gesehen. Und die punktuelle Vereinigung von lokalen Initiativen konfrontiert zwar den Senat mit der Wohnungsfrage – doch wo ist eine Lösung? Die Mischung aus Protest und Politikerkontakten führt immer wieder in eine Sackgasse.

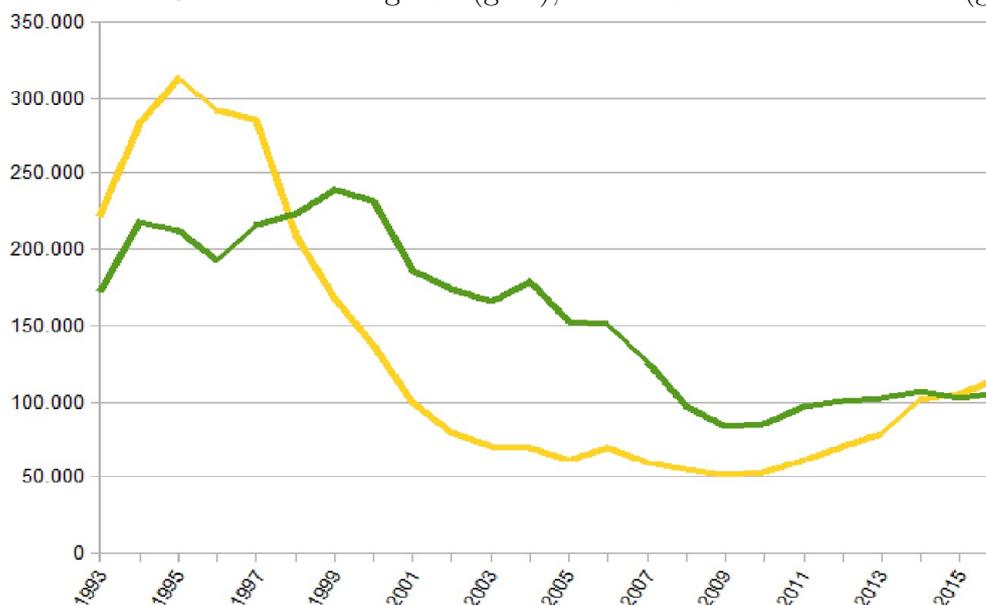
Gebeutel von den Folgeschäden des Immobilien- und Bankenskandals, geprägt von der Praxis langjähriger Austerität halten die Stadtregierungen wie die Opposition bis heute am überparteilichen Konsens fest, dass eine besondere politische Verantwortung für den Wohnungsneubau weder nötig noch bezahlbar sei [LINKE AGH 2014]. Die Privaten bauen ohnehin und die Untergangssphantasien von Ernst&Young haben sich als falsch erwiesen: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erwirtschaften Gewinne. Allein von 2010 bis 2015 nahm das Eigenkapital der sechs Gesellschaften um 1,1 Milliarden Euro zu. Damit können sie wieder investieren und für die soziale Flankierung des Baubooms eingesetzt werden. Doch auch in den letzten Planungen eines seit 2016 „rot-rot-grünen“- Senats wird den privaten Investoren die Hauptverantwortung für den Wohnungsneubau zugeschrieben.

Genau an den Konfliktfeldern der Wohnungspolitischen Debatte setzte die „Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau“ an [INKW 2015]. Die INKW ging davon aus, dass es für ein großes Problem auch große Lösungen braucht. Mit der Forderung nach dem notwendigen Neubau rückte sie die Eigentumsfrage ins Zentrum: Wer baut welche Wohnungen – und für wen? Der realistische Umgang mit den wirtschaftlichen Bedingungen der Wohnungswirtschaft schließt dabei eine Geschenkökonomie aus, in der die Wohnkosten in keiner wirtschaftlichen Beziehung zu den Kosten der Erstellung und des Erhalts der Wohnungen stehen. Die Orientierung auf eine Verbesserung der Wohnbedingungen für die Mehrheit der Berliner Bevölkerung traut dieser Bevölkerungsmehrheit zu, ihre Interessen solidarisch durchzusetzen. Die Forderung nach einem Ausbau des Sozialstaates schließlich setzt auf die bestehenden demokratischen Möglichkeiten von Politik, ohne realexistierende undemokratische Machtverhältnisse zu ignorieren. Sicher ist auch der „Sozialstaat“ kein Fahrrad, mit dem man in beliebige Richtungen „losradeln kann“ (Verena Krieger). Sicher kann und muß über jeden dieser Punkte gestritten werden.

Sicher ist jedoch auch: Berlin ist kein Sonderfall. Das Versorgungsproblem mit bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist längst nicht mehr nur auf die Millionen- und einige Universitätsstädte begrenzt, sondern es hat bereits weite Teile der Mittel- und Großstädte sowie der Ballungszentren erfasst. Und es betrifft keineswegs nur die Ärmsten, sondern betrifft die Lebensrealität breiter Schichten der Bevölkerung in existenzieller Weise. Über eine Million Wohnungen fehlen in Deutschland.

### Wohnungsbau in Deutschland: 1993-2016

Neubau im Geschosßwohnungsbau (gelb), Ein- und Zweifamilienhäuser (grün)



Die offiziellen Projektionen gehen für die Bundesrepublik von einem notwendigen Neubau in der Größenordnung von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr aus. Doch werden deutlich weniger Wohnungen gebaut – und die, die gebaut werden, sind für Normalverdienende regelmäßig zu teuer. Vor allem mangelt es an kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen für normalverdienende und einkommensschwache Haushalte in den Großstädten und Ballungszentren. Seit 2007 steigen die Mieten in den Metropolregionen beträchtlich, seit 2010 auch auf dem flachen Land. Die Wohnimmobilienpreise nehmen seit 2009 deutlich zu ( [Bundesregierung 2017b], 73ff). „Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 Prozent gewachsen. Allein die sieben größten deutschen Städte gewannen innerhalb von fünf Jahren mehr als 600.000 neue Einwohner: ein Zuwachs von 6,6 Prozent“ ( [BBSR 2017c]). Erst im Bundestagswahlkampf 2012 wurden gewisse Probleme bei der Wohnungsversorgung eingeräumt – Stichwort: Studentenwohnungen. Die Politik entdeckte das Thema Wohnungsbau wieder für sich. Und tatsächlich kann die amtliche Begleitforschung eine „Belebung des Wohnungsneubaus“ feststellen – allerdings „ohne dass sich dadurch bislang eine Entspannung und ein preisdämpfender Einfluss bemerkbar machen“ ( [BBSR2017b], S. 8). Angesichts der Engpässe bei der Flüchtlingsunterbringung machte sich mancherorts gar die Idee breit, das Ziel eines angemessenen Wohnens für alle gleich ganz durch die Bereitstellung einer bloßen „Unterkunft“ für Bedürftige zu ersetzen – vorerst für Geflüchtete, aber perspektivisch nicht nur für sie.

Es ist nicht so, dass der Staat in der Wohnungsfrage kein Geld in die Hand nimmt. Doch die heutigen Ausgaben stützen die bestehenden Marktverhältnisse, die durch die extrem ungleiche Verteilung des Immobilienvermögens geprägt sind. Die Träger der „sozialen Sicherung des Wohnens“ müssen trotz sinkender Empfängerzahlen höhere Wohnkosten übernehmen. 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. Dabei ist diese Summe noch nicht einmal ausreichend: [Stefan Sell 2017] hat berechnet, dass Hartz-IV-Empfänger im Jahr 2017 „auf 594 Millionen Wohnkosten sitzenbleiben“. Für das Wohngeld wurden nach der Reform des Wohngeldgesetzes im Jahr 2016 etwa 1,1 Milliarden Euro aufgewendet. Dagegen sehen die derzeit 1,5 Milliarden Euro pro Jahr zur „sozialen Wohnraumförderung“ wie Peanuts aus. Weder ein „Baukindergeld“ noch eine Fortschreibung der bisherigen Politik über 2019 hinaus wird daran etwas ändern. Nutznießerinnen und Nutznießer der heutigen Politik sind die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Investorinnen und Investoren, nicht die Allgemeinheit und erst recht nicht die Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen. Ein Ausbau zweckgebundener Bundesmittel auf etwa 7 Milliarden Euro jährlich würde dagegen ein kommunales Wohnungsbauprogramm von 100.000 Wohnungen pro Jahr in öffentlichem Eigentum ermöglichen.

## 2 Miete, Grundrente, Bodenpreis

Doch warum ist der aktuelle Wohnungsbau dort, wo er stattfindet, für Normalverdienerinnen und -verdiener zu teuer? Eine gar nicht so neue Diagnose der Probleme bei der Wohnraumversorgung lautet: Die **Baulandpreise** seien schuld, es gebe einfach nicht genug Flächen. „Hohe Grundstückspreise lassen einen frei finanzierten Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten vielfach nicht mehr zu“ ([BBSR 2017e], 2). Aus einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise klingt das plausibel. Ähnlich wurde der Wohnungsmarkt schon Anfang der 1970er Jahre in der SPD diskutiert, und es wurden entsprechende Reformvorschläge entwickelt ([SPD 1972], S. 129ff.; [Vogel, H.-J. 1972]). Die Wiederaufnahme dieser Vorschläge heute [Vogel, H.-J. 2017] hat allerdings bisher weder die Gründe für das Scheitern der Reform in den 1970er Jahren noch die sozialwissenschaftliche Debatte dazu ernst genommen ([Brede, H./Dietrich, B./Kohaupt, B. 1976], [Kraetke, S. 1981]).

### 2.1 Woher kommt der Bodenpreis?

Allerdings galt damals wie heute: Preise fallen nicht vom Himmel. Tatsächlich verhält es sich bei der Preisbildung für Bauland umgekehrt: Die mit den Immobilien durch Erträge z.B. aus Mieteinnahmen erzielbaren Gewinne führen zu den hohen Preisen für Grundstücke.

Einen rationellen Zugang zur Bestimmung der Mieten hat Friedrich Engels vor langer Zeit in seiner Polemik mit Artur Mühlberger auf den Seiten des Leipziger [Volksstaat] vorgelegt. In Abgrenzung zur These des Proudhon-Anhänger: „Was der Lohnarbeiter gegenüber dem Kapitalisten, das ist der Mieter gegenüber dem Hausbesitzer.“ ([Volksstaat], Nr. 12, 10. Februar 1872) stellt Engels zunächst den Unterschied zwischen Produktion und Konsumtion heraus: „Der Kapitalist läßt die gekaufte Arbeitskraft erstens ihren Wert wieder erzeugen, zweitens aber einen Mehrwert, der vorläufig und vorbehaltlich seiner Verteilung unter die Kapitalistenklasse, in seinen Händen bleibt. Hier wird also ein überschüssiger Wert erzeugt, die Gesamtsumme des vorhandenen Werts wird vermehrt. Ganz anders beim Mietgeschäft. Um wieviel auch der Vermieter den Mieter übervorteilen mag, es ist immer nur ein Übertragen bereits vorhandenen, vorher erzeugten Werts, und die Gesamtsumme der von Mieter und Vermieter zusammen besessenen Werte bleibt nach wie vor dieselbe. Der Arbeiter, ob seine Arbeit vom Kapitalisten unter, über oder zu ihrem Wert bezahlt wird, wird immer um einen Teil seines Arbeitsprodukts geprellt; der Mieter nur dann, wenn er die Wohnung über ihren Wert bezahlen muß.“ Schließlich zieht er die Konsequenz: „... wir haben es mit einem ganz gewöhnlichen Warengeschäft zwischen zwei Bürgern zu tun, und dies Geschäft wickelt sich ab nach den ökonomischen Gesetzen, die den Warenverkauf überhaupt regeln, und speziell den Verkauf der Ware: Grundbesitz.“ ([Engels 1872], 216)

Allerdings bringt die Ware „Grundbesitz“ einige Besonderheiten mit sich, weshalb „... der Mietpreis, vulgo Mietzins, sich zusammensetzt: 1. aus einem Anteil Grundrente; 2. aus einem Anteil Zins auf das Baukapital einschließlich des Profits für den Bauunternehmer; 3. aus einem Anteil für Reparatur- und Assekuranzkosten; 4. aus einem Anteil, der das Baukapital inkl. Profit in jährlichen Ratenzahlungen abträgt (amortisiert), im Verhältnis wie das Haus allmählich verschleißt.“ ( [Engels 1872], 219) In Bezug auf den letzten Punkt schreibt Engels an anderer Stelle auch nochmals vereinfacht vom „stückweisen Verkauf“ - vereinfacht, weil ja bei der Miete rechtlich gesehen kein Eigentumswechsel erfolgt. Von weiteren Komplikationen, die praktisch durch Fremdfinanzierung und Schuldendienst entstehen, sieht Engels ab, da sie genauso bei anderen Investitionsprojekten auftreten.

Beim Mietvertrag handelt es sich also im Sinne der Marxschen Werttheorie **nicht um einen äquivalenten Tausch**, denn weder eventuelle Finanzierungskosten noch die Grundrente haben etwas mit dem Aufwand für Errichtung, Betrieb und Verwaltung oder mit der Abnutzung eines Wohngebäudes und den daher nötigen Abschreibungen zu tun: „Die Vermietung beinhaltet zwar einen Austauschvorgang (zeitweilige Überlassung des Gebrauchswertes Wohnung gegen eine periodische Mietzahlung), aber keinen Austausch von gleichen Werten.“( [Hirsch-Borst, R./Krätke, S. 1981], 62) Ganz ohne Marxismus bildet eine Ahnung von diesem ungleichen Tausch die Basis für die immer wiederkehrende Kritik am Geldkapital und am Grundeigentum als Quellen „leistungslosen“ Einkommens. Doch mit den Gesetzen des Warenverkehrs ist dieser ungleiche Tausch durchaus vereinbar: So sehr der gesellschaftlich notwendige Arbeitsaufwand die gesellschaftliche Arbeitsteilung reguliert, auf dem Markt geht es um Preise, durch die weitreichende Umverteilungen realisiert werden.

Betrachten wir die beiden vertragsschließenden Seiten: Die entscheidende Besonderheit der **Nachfrage nach Wohnungen** besteht darin, dass hier direkt über die räumlichen Bedingungen der sozialen Reproduktion entschieden wird. Irgendwie und irgendwo müssen Menschen wohnen. Und wie sie wohnen, prägt die Gesellschaft in allen Lebensbereichen. Die Besonderheit der Ware Wohnung wird in der Rechtsprechung z.B. durch die Auffassung des Mietverhältnisses als eines „eigentumsähnlichen“ Rechts aufgenommen.

Aber „ähnlich“ ist nicht gleich. Kapitalistische Gesellschaften sind durch das Privateigentum an Produktionsmitteln formiert, kapitalistische Produktion ist Produktion von Privatproduzenten. Aber weit darüber hinaus ist das **Privateigentum Strukturprinzip der bürgerlichen Gesellschaft**. Soweit, dass jedes Einkommen als Ergebnis eines bestimmten Vermögens oder „Produktionsfaktors“ erscheint. Marx nennt das die **trinitarische Formel**: „Dem Kapitalisten erscheint sein Kapital, dem Grundeigentümer sein Boden und dem Arbeiter seine Arbeitskraft oder vielmehr seine Arbeit selbst (da er die

Arbeitskraft nur als sich äußernde wirklich verkauft und ihm der Preis der Arbeitskraft, wie früher gezeigt, auf Basis der kapitalistischen Produktionsweise sich notwendig als Preis der Arbeit darstellt) so als drei verschiedene Quellen ihrer spezifischen Revenuen, des Profits, der Grundrente und des Arbeitslohns.“ ( [Marx, K. 1894/1964], 830)

Deshalb findet noch die wütende Kritik an Bodenspekulanten regelmäßig ihre Grenze an der gesellschaftlichen Anerkennung des Privateigentums: In der Bundesrepublik gibt es dafür Artikel 14 Grundgesetz mit allen drei Absätzen.

Was das **Angebot von Wohnungen** betrifft, so weist dieses zwei Besonderheiten auf: Zum einen sind zwar die Investitionen sehr hoch, doch wer zu solchen Investitionen in der Lage ist, kann die Gebäude weit über die Nutzungsdauer von anderen Kapitalgütern hinaus einsetzen. Ohne Kriegszerstörungen kann bei entsprechender Instandhaltung ein Haus auch noch nach 200 Jahren ein Zuhause bzw. eine Einkommensquelle sein. Insbesondere der „moralische Verschleiß“ ( [Marx, K. 1867/1962], 426) hält sich in Grenzen – oder es zeigt sich in der Vorliebe für Altbauten sogar das Gegenteil. Für ertragsorientiertes Immobilienvermögen heißt das: Die erzielbare Miete muss die Bewirtschaftungskosten übersteigen – aber sie ist nach oben nicht durch die Produktions- und Finanzierungskosten begrenzt, sondern ergibt sich allein aus der zahlungsfähigen Nachfrage.

Daraus ergeben sich die Verwertungsstrategien im Wohnungsgeschäft, wobei drei Formen zu unterscheiden sind. Die erste Form realisieren z.B. Banken, die an Immobilienunternehmen Kredite vergeben und dafür Zinsen einstreichen. In der Buchhaltung der Immobilienunternehmen erscheint dies etwa als „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und muß aus den Mieteinnahmen erwirtschaftet werden. In der Sache handelt es sich dabei um eine Umverteilung von den Mietern zu den Geldkapitalbesitzern. Je weiter die Tilgung des Fremdkapitals voranschreitet, umso geringer wird dieser Aufwendungsposten für die Immobilienunternehmen.

Nun setzt die spezifische Verwertung des Wohnungsbaukapitals ein. Diese erfolgt „in zwei Formen, die sich im Verlauf der Nutzungsdauer von Mietwohngebäuden vermischen und zunehmend ablösen. (1.) Zu Beginn des Verwertungszeitraums repräsentiert das Mietwohngebäude noch einen Wert, und insofern kann der für den Verleih des Mietwohngebäudes an Konsumenten angeeignete Mietertrag in Analogie zu einem ‚Konsumentenkredit‘ als Kapitalzins bezeichnet werden. (2.) Im Ablauf des Verwertungszeitraums wird das Mietwohngebäude zunehmend entwertet, enthält faktisch immer weniger Wert und insofern kann man den für den Verleih des Mietwohngebäudes angeeigneten Mietertrag zunehmend als Rente bezeichnen.“ ( [Hirsch-Borst, R./Krätke, S. 1981], 58)

So können langfristig erhebliche Vermögenseinkommen aus Haus- und Grundeigentum gezogen werden, die bei den Immobilieneigentümern verbleiben und die Grundlage der **Preisbildung für Gebäude und Grundstücke** sind. In den Worten von Karl Marx: Hier schafft die Rente den Monopolpreis „infolge der Schranke, die das Grundeigentum der rentelosen Anlage von Kapital auf unbebautem Boden zieht“. 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“ ( [Marx, K. 1894/1964], 784). Die so sichtbaren und sehr realen Immobilien sind ökonomisch gesehen nur fiktives Kapital, mit dem kräftig spekuliert werden kann. Denn welcher Zinssatz bei der Kapitalisierung der Einkünfte zugrunde gelegt wird, das ist dem Markt, d.h. der subjektiven Einschätzung der Vermögensbesitzer überlassen.

Zum anderen ist das Immobilienvermögen – das ist die zweite Besonderheit – ganz und gar immobil. Wenn sich das marktwirtschaftliche Glück von einem Standort abwendet, zieht dies eine Entwertung des Immobilienvermögens nach sich. Ohne zahlungsfähige Nachfrage kein Gewinn. Wie bei jeder „Entwertung“ von fiktivem Kapital handelt es sich auch hier selbstverständlich um einen Preisverfall, der die Gesellschaft als ganze kein bißchen ärmer macht: Am Wert oder Gebrauchswert der Anlagegüter eines Unternehmens ändert sich nichts, wenn der Aktienkurs fällt. Und ein Haus ist nicht weniger bewohnbar, nur weil sich auf dem Immobilienmarkt der Preis halbiert hat. Aber für die Eigentümer des fiktiven Kapitals ist das kein Trost. Die ungleichmäßige Entwicklung kapitalistischer Gesellschaften führt auch national immer wieder zu einem Gegensatz „wachsender“ und „schrumpfender“ Regionen. Deshalb ist die Immobilienwirtschaft wie kaum ein anderer Erwerbszweig zur Sicherung ihrer Interessen regional- und lokalpolitisch verankert.

## 2.2 Kostenkomponenten im Wohnungsbau und der Einfluss öffentlicher Baufinanzierung auf die Miete

Für die Wohnungsunternehmen hängen die Kosten im Wohnungsneubau von vielen Faktoren ab: amtlichen Bauvorschriften, der Qualitätsentwicklung, der Produktivität im Baugewerbe, den Bodenpreisen [Walberg, D./Gniechwitz, T./Halstenberg, M. 2015]. 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 höhere Anforderungen in der Gebäudetechnik ergaben 54 Prozent für den Ausbau gegenüber 46 Prozent für den Rohbau. Ein viel zitiertes, repräsentatives Beispiel für die Kosten eines einzelnen Wohnungsbauprojektes (12 Wohneinheiten zu 73 Quadratmeter Wohnfläche) fin-

det sich in einer Studie der Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ( [Walberg, D./Gniechwitz, T./Schulze, T./Cramer, A. 2014], 22ff.):

**Tabelle 1: Bau- und Erwerbskosten eines beispielhaften Wohnungsbauprojekts in Euro je qm Wohnfläche, Median**

Grundkosten (Kostengruppe 300 und 400 mit Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen)	1.432
Kellergeschoss mit Neben- und Abstellräumen (keine Aufenthaltsräume)	122
Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehen Kellerersatzräume	-28
Tiefgarage	292
Abzüglich der Kosten in Bezug auf eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage	43
Aufzugsanlage	68
Anspruchsvolle Baustellenlogistik z.B. im stark verdichteten städtischen Raum	137
Bauwerkskosten der erweiterten Variante des Typengebäudes	1.980
Außenanlagen mit geringen Erstellungsmaßnahmen	40
Baunebenkosten (Ansatz: 19,9 v.H. in Bezug auf die Kostengruppe 300 bis 600)	402
Gesamte Baukosten	2.422
Bodenpreis je qm Wohnfläche	576
Gesamt	2.998

Auf dieser Grundlage – und bei weiteren betriebswirtschaftlichen Annahmen – kommt das [Pestel Institut 2015] im freifinanzierten Wohnungsbau auf eine Nettokaltmiete von über 10 Euro pro Quadratmeter. Allerdings gehen in den Kostenansatz spezifisch deutsche Erschwernisse ein, in erster Linie die jahrzehntelange Vernachlässigung der kostengünstigeren seriellen Produktion im Geschosswohnungsbau [IAB Weimar 2015]. Der Neubeginn eines nachhaltigen Geschosswohnungsbaus würde den Aufbau und die stetige Auslastung entsprechender Kapazitäten in der Bauindustrie ermöglichen und damit auch entsprechende Kostensenkungen, ohne Abstriche an der Wohnqualität [BBSR 2017d]. Es ist aber auch zu klären, ob unter heutigen Bedingungen etwa die Bauvorschriften zu Garagen bzw. Parkplätzen der Realität in den Großstädten noch entsprechen. In Berlin etwa hat weniger als die Hälfte aller Haushalte ein Auto.

Im Grundsatz gilt: Billig sind gute Wohnungen nie. Durch öffentlichen Wohnungsbau lassen sich die zu veranschlagenden Mieten jedoch drastisch senken. Dies liegt vor allem daran, dass die öffentliche Hand als guter Schuldner sehr niedrige Zinsen zahlt. Ein höherer Eigenkapitalanteil (s.u. Variante Öffentlich II) kann die Kapitalkosten noch weiter verringern. Zudem kann ein öffent-

licher Wohnungsbau durch serielle Fertigung und gleichmäßige Auslastung der Kapazitäten auch die Baukosten senken (in realistischer Annahme um ca. 15 Prozent). Die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung sollten allerdings in gleicher Höhe wie auch bei Privaten veranschlagt werden, um die Wohnungen in gutem Zustand zu erhalten. Schließlich muss auch im öffentlichen Wohnungsbestand ein Gewinn erwirtschaftet werden, der für die Tilgung von aufgenommenen Krediten notwendig und für weitere Investitionen in neue öffentliche Wohnungsbestände aus sozialen Gründen wünschenswert ist. Entscheidend ist dabei, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen über ihre Arbeit Rechenschaft ablegen und insbesondere die Gewinnverwendung demokratischer Kontrolle unterliegt. Die Steigerung der Eigenkapitalrendite ist aber nicht nötig. Im Ergebnis kann so die für Schuldendienst und Bewirtschaftung nötige Miete von 11,40 Euro pro Quadratmeter auf unter 7 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden (siehe Tabelle).

**Tabelle 2: Szenarien für private und öffentliche Finanzierungsmodelle und daraus folgende Mietkosten für das beispielhafte Wohnungsbauprojekt (12 Wohnungen zu je 73 Quadratmetern = 876 qm Wohnfläche)**

	Privat	Öffentlich I	Öffentlich 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 v.H.)	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 v.H.)	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: Eigene Berechnung**

([https://planwirtschaft.files.wordpress.com/2018/06/180614\\_datenmodell.xls](https://planwirtschaft.files.wordpress.com/2018/06/180614_datenmodell.xls))

### 3 Wohnungsfrage und Klassenlage. Sozial- und verteilungspolitische Dimensionen

#### 3.1 Ein klassenübergreifendes Problem

In der frühen Diskussion um die Wohnungsfrage in der deutschen Arbeiterbewegung waren sich die Kontrahenten in einem Punkt einig. Artur Mühlberger schrieb: „Da uns so oft und viel der lächerliche Vorwurf gemacht wird, wir treiben Klassenpolitik, wir streben eine Klassenherrschaft an und dergleichen mehr, so betonen wir zunächst und ausdrücklich, daß die Wohnungsfrage keinesweges ausschließlich das Proletariat betrifft, sondern im Gegenteil sie interessiert in ganz hervorragender Weise den eigentlichen Mittelstand, das Kleingewerbe, die kleine Bourgeoisie, die gesamte Bürokratie, **kurz, alle Glieder der Gesellschaft, welche nicht selbst Eigentümer, Besitzer von Häusern oder eigenen Wohnungen sind.**“ [Mühlberger, A. 1872] Und Friedrich Engels stimmte ihm hierbei zu, wenn auch nicht in voller Breite: „Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. **Und diese Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.**“ ([Engels 1872], 213f)

Selbstverständlich haben die beiden Kontrahenten gegensätzliche Schlussfolgerungen aus dieser Beobachtung gezogen. Die Härte der Auseinandersetzung ist aber nur vor dem Hintergrund der damaligen Wohnungskrise zu verstehen, die sich aus der kapitalistischen Urbanisierung ergab und in Berlin zuerst hervortrat. Unter dem Titel **Die Armut in Berlin** hieß es im [Volksstaat] Nr. 16 (24. Februar 1872, S. 2):

„... daß der früher richtige Satz, ein Fünftel des Einkommens werde für Wohnungsmiete ausgegeben, durch die enorme Steigerung der Mieten umgestoßen worden ist, daß heute bei den **Mittelklassen ungefähr der vierte Teil, bei den Armen ein noch größerer Bruchteil des Einkommens für die Miete ausgegeben werden muß.** Es stehen uns über die Wohnungsverhältnisse nur die damals noch günstigen Resultate der Volkszählung von 1867 zu Gebote:

2.265	Whgen	ohne heizbares Zimmer	6.091	Mensch.
74.972	„	mit 1 heizbaren Zimmer	289.320	„
39.440	„	mit 2 heizb. Zimmern	181.318	„
17.543	„	mit 3 heizb. Zimmern	86.146	„
7.795	„	mit 4 heizb. Zimmern	40.281	„
8.222	„	mit 5-7 heizb. Zimmern	49.901	„
2.404	„	mit 8 oder mehr heizb.Z.	21.343	„

Also 50,6 pCt. der Wohnungen hatte nur ein oder kein heizbares Zimmer! Dagegen hatten 18.534 Wohnungen keine Küche, also 12,1 pCt. aller Wohnungen! Die Statistik bezeichnet Wohnungen, in denen 6 oder mehr Menschen auf ein, oder 10 und mehr Menschen auf zwei heizbare Zimmer kommen, als überfüllt! Berlin hatte damals 15.574 solcher überfüllten Wohnungen, das sind 10,2 pCt aller Wohnungen und darin lebten 16,5 pCt der Bevölkerung! Außerdem hat Berlin noch einen, in keiner anderen Stadt in solchem Umfang gefundenen Mißstand, nämlich die der Gesundheit so schädlichen 14.292 Kellerwohnungen, 9,4 pCt. aller Wohnungen!“

In Anbetracht einer regulären Arbeitszeit von 66 bis 78 Stunden pro Woche selbst in den wenigen Großbetrieben konnten die Konsequenzen nicht ausbleiben und wurden genau statistisch erfasst: Betrug die Lebenserwartung eines Neugeborenen im preußischen Durchschnitt bei den Knaben 34 Jahre und bei den Mädchen 36, so waren es in Berlin nur 26 bzw. 29 Jahre. Deshalb traf im Neuanfang der Berliner Arbeiterbewegung das Plädoyer der Marxisten für gewerkschaftliche Organisierung und Verkürzung der Arbeitszeit durchaus auf Zustimmung. Die Haltung Engels zur Wohnungsfrage eher weniger:

„Wie ist nun die Wohnungsfrage zu lösen? In der heutigen Gesellschaft gerade wie eine jede andere gesellschaftliche Frage gelöst wird: durch die allmähliche ökonomische Ausgleichung von Nachfrage und Angebot, eine Lösung, die die Frage selbst immer wieder von neuem erzeugt, also keine Lösung ist.“ ([Engels 1872], 226).

Und die Berliner – unabhängig davon, ob sie zur Arbeiterklasse zählten oder nicht – störte dabei nicht, dass Engels im Eifer der Polemik „ein historisches und moralisches Element“ unterschlagen hatte, dass Marx in der Wertbestimmung der Ware Arbeitskraft ausgemacht hat ( [Marx, K. 1867/1962], 185). Die Berliner wollten einfach nicht alle auf die „ökonomische Ausgleichung von Angebot und Nachfrage“ warten. Eine Zwangsräumung Ende Juli 1872 löste die dreitägigen „Blumenstrassenkrawalle“ aus. 102 Polizisten wurden – meist durch Steinwürfe – verletzt, 159 Personen durch Säbelhiebe verwundet. 12 „Anführer“ wurden im Februar 1873 zu insgesamt 47 Zuchthaus verurteilt. (alle Angaben [Habedank u.a. 1987], 174ff)

### 3.2 Die Sozialstruktur des heutigen deutschen Wohnungsmarktes

Kellerwohnungen gibt es immernoch ganz offiziell. Kaum in Berlin, aber in Poznan. Ein Blick auf den heutigen deutschen Wohnungsmarkt zeigt jedoch, das auch heute Wohnformen und Sozialstruktur eng zusammenhängen und die Dynamiken des Marktes eine sozial hoch selektive Wirkung entfalten.

Das Verhältnis von Eigentümer- und Mieterhaushalten hält sich bundesweit etwa die Waage. Traditionell ist Deutschland als „Mieterland“ zu betrachten: Nach wie vor wohnt insgesamt etwa die Hälfte aller Haushalte zur Miete, wobei dieser Anteil 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 Mieteranteil liegt bei Haushalten mit geringem Äquivalenzeinkommen (bis 60 Prozent des Medians = 12.400 EUR pro Jahr) wesentlich höher als bei Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (über 200 Prozent des Medians = 41.300 EUR). Nach den Ergebnissen des sozio-ökonomischen Panels verringerte sich die Eigentümerquote bei Haushalten mit niedrigen Einkommen zwischen 1995 und 2015 von 20,6 Prozent auf 16,7 Prozent, während die Mieterquote von 79,4 Prozent auf 83,3 Prozent stieg. Bei den Haushalten mit hohem Einkommen verhielt es sich umgekehrt: Hier stieg die Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer im selben Zeitraum (73,0 Prozent auf 75,4 Prozent), während die Zahl der Mieterhaushalte sank (27,0 Prozent auf 24,6 Prozent, alle Angaben nach [BMAS 2017], S. 528).

Noch drastischer stellt sich die soziale Spaltung des Wohnungsmarktes in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes dar: Bei geringem Äquivalenzeinkommen kommen demnach auf 91 Mieterhaushalte ganze 9 Eigentümerhaushalte. Bei mittlerem Äquivalenzeinkommen liegt das Verhältnis bei 51 zu 49. Bei hohem Äquivalenzeinkommen kommen auf 78 Eigentümerhaushalte noch 22 Mieterhaushalte ([BMAS 2017], 529). Das heißt: Die gegebene Einkommens- und Vermögensverteilung korrespondiert strukturell mit der Wohnform. Hieraus wird deutlich, dass steigende Mieten die Haushalte mit niedrigen Einkommen besonders belasten.

Nur die gesunkenen Energiepreise und – in selbst genutztem Wohneigentum – die geringen Zinsen haben in den letzten Jahren die Wohnkostenbelastung im Bundesdurchschnitt stabil gehalten. Sie liegt bei rund 22 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens. Bei Mieterhaushalten sind es unter Berücksichtigung der Subjektförderung 29 Prozent. Jedoch verbergen sich auch hinter diesen Durchschnitt regional und vor allem sozial erhebliche Differenzen. Bei Haushalten mit weniger als 60 Prozent des medianen Äquivalenzeinkommens ist für den Zeitraum zwischen 2010 und 2015 ein Anstieg

der Wohnkostenbelastung von 35,1 Prozent auf 41,1 Prozent zu beobachten, während sich die Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit einem darüber liegenden Einkommen weitgehend konstant verhält ( [BMAS 2017], 531).

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Wohnkostenüberbelastung, von der gesprochen wird, wenn die Wohnkosten mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen. Sie stieg zwischen 2010 und 2015 insgesamt lediglich um 1 Prozentpunkt auf nunmehr 15,6 Prozent. Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen stieg sie in diesem Zeitraum aber von 42,2 Prozent auf 51,9 Prozent, während sie bei Haushalten mit einem darüber liegenden Einkommen von 9,4 Prozent auf 8,4 Prozent sank ( [BMAS 2017], 532). Auch hier ist eine deutliche Differenz zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern zu beobachten: Während die Überbelastung für Eigentümerhaushalte kontinuierlich gesunken ist, stieg sie bei Mieterhaushalten insgesamt deutlich.

Ausweichen können die Mieter nicht. Denn die stark steigenden Mieten in den Groß- und Universitätsstädten sowie inzwischen in weiten Teilen der Ballungszentren sind Folgen des Wohnungsmangels. Die damit einhergehenden sozial-, verteilungs- und wirtschaftspolitischen Problemlagen sind Folgen der Machtverhältnisse auf dem Markt.

Bezüglich der Vermögensverteilung ist folgenreich, dass der über das selbst genutzte Wohneigentum hinausgehende Wohnimmobilienbesitz sich lediglich auf eine kleine Schicht sehr vermögender Haushalte konzentriert. Wenn die durch Mieterträge erzielten Vermögenseinkommen stärker steigen als die Erwerbseinkommen breiter Schichten, führt dies gesamtgesellschaftlich zu einer Umverteilung von unten nach oben. Dieser Umverteilungseffekt wirkt wiederum verschärfend auf die ohnehin zunehmend ungleiche Vermögensbildung. Die aufgrund des Nachfrageüberhangs antizipierten zukünftigen Ertragssteigerungen bilden ein besonders spekulatives Element der Preisgestaltung.

Negativ betroffen von diesen Entwicklungen sind vor allem die Mieterinnen und Mieter – jene breiten Bevölkerungsschichten, die vor allem in den Großstädten und Ballungszentren wohnen und über niedrige bis mittlere Erwerbseinkommen verfügen. Für die (tendenziell bürgerlichen) Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sind die steigenden Wohnkosten und die Überlastung keine Probleme. Die Engpässe müssen als Probleme der Mieterinnen und Mieter behandelt und behoben werden. Dazu ist eine aktive Wohnungspolitik notwendig, die öffentliche Mittel in nennenswerter Höhe in die Hand nimmt. Denn eine ausreichende Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist anders nicht zu gewährleisten. Die Wohnungsfrage muss wieder politisiert werden.

### 3.3 Klassengesellschaft und kapitalistischer Fortschritt

Für abhängig Beschäftigte und ihre Familien, d.h. für die Mehrheit der Bevölkerung, beanspruchen die Kosten der Wohnung regelmäßig den größten Einzelposten auf der Ausgabenseite. Wenn es gar um den Erwerb von Wohneigentum geht, verfügt die Mehrzahl der Haushalte nicht über die Mittel, die teuerste Anschaffung ihres Lebens aus eigener Kraft zu bestreiten (Riessland 2014). Deshalb gab es immer zwei Wege, wie Wohnungen für die Haushalte abhängig Beschäftigter bereitgestellt werden konnten: erstens die Mietwohnung und zweitens das Wohneigentum auf Kredit.

So oft aber kapitalismusfreundliche Reformerrinnen und Reformer die Schaffung von Wohneigentum als Weg zu sozialer Integration und Harmonie gepredigt haben, so selten war ihr Erfolg – und dieser war erst Recht nicht von Dauer. Zwar leben nach Jahrzehnten der Eigenheimförderung heute etwa 50 Prozent der bundesdeutschen Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum. Jenseits der großen Städte und im Westen gilt dies mitunter auch für die Mehrheit der abhängig Beschäftigten. Aber nicht alle diese Häuser oder Eigentumswohnungen sind schon abbezahlt. Die Kosten im Wohnungsbau (ohne Grundstück) liegen in der Bundesrepublik heute – mit gewissen regionalen Unterschieden – in der Regel jenseits der 2.000 Euro/qm. 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 nehmen Millionen von Pendlerinnen und Pendlern lange Arbeitswege in Kauf.

Warum das so ist? Auf der einen Seite hat sich vieles geändert seit der kapitalistischen Urbanisierung:

**1. Die Produktivkraft der Arbeit:** Um Profit zu machen, ist es in der BRD nicht mehr nötig, dass 12 oder 14 Stunden an 6 Tagen in der Woche gearbeitet wird. Es wird in der BRD reichlich Profit gemacht, auch wenn die Jahresarbeitszeit sich gegenüber dem 19. Jahrhundert etwa halbiert hat, der Wohnflächenverbrauch bei über 40 qm pro Person liegt, die Arbeiterklasse hierzulande nicht hungert und sich Schuhe, Kleidung, Möbel und vieles andere leisten kann. Die Lebenserwartung hat sich gegenüber 1872 mehr als verdoppelt.

**Nur manche Linke machen daraus leider ein Problem.** Da die Leute etwas zu verlieren haben, werden sie nicht aktiv, sagen sie. (Auch wenn es ohne geregeltes Einkommen höchstens für ein paar Wochen reicht.) Aber der Reichtum dieser Gesellschaft ist nicht das Produkt des Kapitals, sondern der gesellschaftlichen Arbeit. Wer in der entfremdeten Form des Reichtums nicht das Produkt der Arbeitenden erkennt, der bleibt noch hinter dem Alltagsverstand zurück, der immer wieder beides vorbringt. Einerseits: „Wir kleinen Leute können ja nix machen.“ Andererseits: „Ohne uns läuft nichts.“

2. Die Organisationsweise der individuellen Reproduktion: es gibt in der Bundesrepublik einen realexistierenden Sozialstaat, nicht nur eine „Sozialstaatsillusion“. Die zwangsweise Umverteilung von Arbeitskosten und Steuern – Sozialversicherung, Grundsicherung – zugunsten von Alten, Kranken und Erwerbslosen fängt in einer rechtlich abgesicherten Form existenzielle Risiken ab. Auch ohne individuellen Rechtsanspruch der Betroffenen und zuweilen sehr selektiv wird vom bürgerlichen Staat weitergehend sozialpolitisch eingegriffen.

3. Die **Urbanisierung** ist praktisch abgeschlossen – aber nunmehr geht es um die Mobilität zwischen verschiedenen Städten und Ballungsräumen.

Auf der anderen Seite hat sich vieles nicht geändert, wie in einer Hochphase sozialstaatlicher Eingriffe im Jahr 1949 ein sehr kluger Mensch knapp zusammenfasste:

„Wesentlich ist: Die Bezahlung der Arbeit ist auch im Prinzip nicht bedingt durch den Wert der durch sie erzeugten Güter. (...) Die Arbeitsmittel (Kapital) sind Privatbesitz, und die Besitzer verfügen frei über die Verwendung der Arbeitsmittel. Der Arbeitsvertrag ist frei. Eine in solchem Sinne rein privatkapitalistische Wirtschaft gibt es nirgends. Insbesondere ist es den Arbeitern nach langen politischen Kämpfen gelungen, eine etwas gemilderte Form des „freien Arbeitsvertrages“ für gewisse Kategorien von Arbeitern zu erreichen. **Aber im Ganzen genommen unterscheidet sich unsere Wirtschaft nur wenig vom „reinen Kapitalismus“.** Es wird produziert für den **Profit statt für den Bedarf.**“ (Albert [Einstein 1949]: Warum Sozialismus?)

Die von Einstein hier ganz umstandslos verwendete Mehrwerttheorie setzt einerseits den Zusammenhang von gesellschaftlich notwendiger Arbeitszeit und Wert voraus und andererseits den historisch bestimmten Wert der Ware Arbeitskraft, d.h. den Wert, mit dem die **Reproduktion einer Klasse abhängig Beschäftigter** bestritten wird ( [Marx, K. 1894/1964], 840-893). Die Wohnkosten bilden einen erheblichen Anteil der Reproduktionskosten der Arbeitskraft. In den Wert der Arbeitskraft geht nicht ein, was irgendwann einmal nötig war, diese Arbeitskraft herzustellen. Es geht in den Wert der Arbeitskraft nur ein, was Beschäftigte heute für ihren Unterhalt und den ihrer Familie herausholen können: Nicht die Kosten ihrer Kindheit, sondern die Kosten ihrer Kinder ebenso wie die Aufwendungen für die Alterssicherung ihrer Eltern und Großeltern. Was die abhängig Beschäftigten aber für sich herausholen können, das entscheidet sich nicht nur im Betrieb, sondern ebenso in der Umverteilung durch die Marktpreise: Es geht um den Reallohn!

Anders als Friedrich Engels annahm, macht es deshalb einen Unterschied, dass die **"Prellerei des Käufers durch den Verkäufer"**(Engels) systematisch den besitzenden Klassen zugute kommt. Nur die nachklassische Wirtschaftstheorie konnte aus dem Zins den Preis einer Finanzdienstleis-

tung und aus der Grundrente das angemessene Entgelt eines Produktionsfaktors „Boden“ machen, womit diese Formen **sekundärer Ausbeutung** ( [Hirsch-Borst, R./Krätke, S. 1981], 62) durch Geldkapital und Grundeigentümer unsichtbar gemacht werden. Die klassische bürgerliche Ökonomie war nicht zuletzt an der Verteilungsabhängigkeit der Preise gescheitert – aber sie hat sie wenigstens wahrgenommen. Später wurde daraus der Ausgangs- und Kernpunkt des neoricardianischen Projektes. Man muß Pierro Sraffas Kostentheorie der Preise nicht bis zur Verabschiedung von der Marxschen Arbeitswerttheorie folgen. [Sraffa, P. 1968] Aber in Bezug auf Grundeigentum und Produktion ist der ökonomische Realismus schon Ricardos nicht zu widerlegen.

Sicher gibt es auf der Ebene der Alltagserfahrung keine Klassenfragen. Was es gibt, sind die deutlichen Unterschiede zwischen arm und reich. Sogar die offizielle Gesundheitsberichterstattung der Bundesregierung weiß: Wer arm ist wird früher sterben [Robert-Koch-Institut 2014]. Aber ihrem Selbstverständnis nach sieht sich die Mehrheit in diesem Land weiter in der Mittelschicht – auch wenn die damit verbundenen Hoffnungen schon lange brüchig geworden sind [Herrmann, U. 2010]. Der Mann mit den Schwielen an den Händen auf der Baustelle kann ein Kapitalist sein, die Kollegin im sauberen Kostüm am Schreibtisch eine Lohnarbeiterin: Die Grenzen der Klassen verlaufen nicht mehr entlang der „Kragenlinie“.

Auf der Ebene der Alltagserfahrung geht es um private Probleme. Und kaum ein Problem ist so privat wie die Frage des Wohnens. Dennoch ist auch die Wohnungsfrage eine Klassenfrage. **Es geht darum, zu welchen mehr oder weniger erträglichen oder unerträglichen Bedingungen die Reproduktion der arbeitenden Klasse erfolgt.** Und das ist bestimmt durch die Entwicklung der Produktivkraft der gesellschaftlichen Arbeit wie durch die Gestaltung des Kräfteverhältnisses zwischen den Klassen. Es ist Zeit, dass sich auch die Gewerkschaften wieder um die Wohnungsfrage kümmern. Denn gemeinsame Interessen fallen nicht vom Himmel, sondern müssen gebildet werden: Es geht darum, einem zunächst ganz privaten Problem eine politische Form zu geben. Sonst entscheidet allein „der Markt“, d.h. in der Konkurrenz entscheiden die Marktteilnehmer mit dem besseren Kontostand.

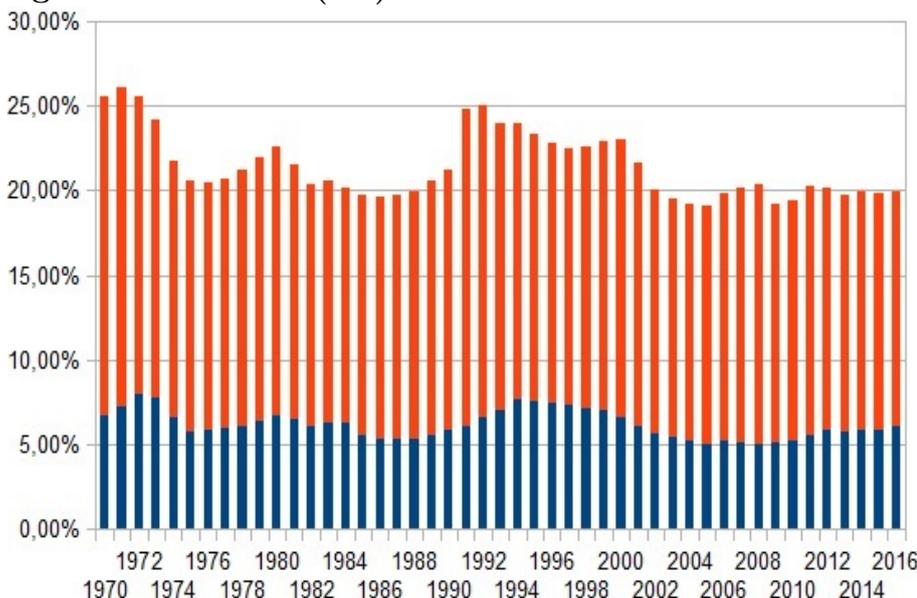
Radikal sein heißt auch hier: Die Dinge an der Wurzel fassen. Und das heißt nicht allein die Einkommensverteilung, sondern ebenso die Vermögensentstehung und Vermögensverteilung zu untersuchen. Im Arbeitermarxismus hieß das:

**Die Eigentumsfrage stellen.**

## 4 Wohnungsbau und Wohnungsmangel

### 4.1 Warum wurden zu wenig Wohnungen gebaut?

**1970-2016: Anteil der Wohnungsbauinvestitionen (blau) und sonstigen Investitionen (rot) am BIP der BRD**



Die amtliche Statistik weist aus, dass in der Bundesrepublik privaten Kleinanbieterinnen und -anbietern 65 Prozent aller Mietwohnungen gehören. Privatwirtschaftliche Unternehmen kommen auf 13 Prozent, kommunale Wohnungsunternehmen auf 11 Prozent, Wohnungsgenossenschaften auf 9 Prozent. Die restlichen 2 Prozent des Mietwohnungsmarktes entfallen auf Bund, Länder und „Organisationen ohne Erwerbszweck“ [Bundesregierung 2017b]. Die vielen privaten Kleinanbieterinnen und -anbieter und die mittelständische Struktur des Baugewerbes schaffen ein weites Betätigungsfeld für Freundinnen und Freunde des kleinen und mittleren Unternehmertums. Daraus resultiert – neben dem Versprechen selbst genutzten Wohneigentums – die zweite Stütze der Propaganda für eine marktgerechte Lösung der Wohnungsfrage. Von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen her gehören aber auch die privaten Kleinanbieter zu den oberen zehn Prozent der Bevölkerung. Zudem wird der Markt in den Ballungszentren zunehmend von großen Kapitalgesellschaften geprägt.

Der Markt allein, das heißt: die Interessen der Vermögenden allein, hat es aber nie gerichtet. Zur Anpassung des Wohnungsmarktes an die wirtschaftliche Dynamik waren immer staatliche Interventionen nötig. Dazu gehörten Mietobergrenzen ebenso wie steuerliche Förderungen. Die Vorstädte in den USA waren die fordistische Kombination von Auto und billigem Hausbau mit der staatlichen Förderung des Hypothekenmarktes, insbesondere in

Form der Absetzbarkeit der Hypothekenzahlungen von der Einkommenssteuer (während Mieten nicht absetzbar waren). In der Bundesrepublik wiederum entwickelte sich mit den Neubauprogrammen der Nachkriegszeit ein „sozialer Wohnungsbau“ als Investorenförderung mit sozialer Zwischennutzung. Flankiert wurde er durch die Schaffung des Wohngelds als Lohnsubvention. Mit der Wirtschaftskrise der 1970er Jahre setzte sich dann eine Orientierung auf einen residualen Wohnungsbau durch. Das heißt: Nur mehr für besonders Bedürftige sollten besondere Wohnungen mit staatlicher Förderung bereitgestellt werden. Ein integraler Wohnungsbau mit einer breiten sozialen Mischung hatte in der Bundesrepublik keine parlamentarischen Fürsprecherinnen und Fürsprecher.

## 4.2 Politik und Wohnungsmarkt seit 1990

Die Bundesrepublik war in den 1990er Jahren durch ein durchweg fehlendes Problembewusstsein für die Wohnungsfrage gekennzeichnet. In den alten Bundesländern hatte sich die marktwirtschaftliche „Normalisierung“ der Wohnungswirtschaft in der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit manifestiert. Der Neubau von Sozialwohnungen wurde weitgehend eingestellt. Systembedingt sank die Anzahl der gebundenen Wohnungen, sobald die Förderung auslief. Im Jahr 1988 gab es in Bayern 495.240 Sozialwohnungen, im Jahr 2014 waren es nur mehr 147.078. In Berlin sank die Zahl der Sozialwohnungen im gleichen Zeitraum von 339.828 auf 135.346, in NRW von 1.410.950 auf 488.858 [Bundesregierung 2017a].

In den neuen Ländern ging es um die Balance zwischen der Investitionsförderung und dem Umgang mit dem deutlichen Bevölkerungsrückgang. Es gab durchaus ein kollektives Bewusstsein bezüglich der staatlich in großem Umfang organisierten Wohnungsversorgung in der DDR. Angesichts der politischen Kräfteverhältnisse und der wirtschaftlichen Entwicklung waren diese Stimmungen jedoch chancenlos. Selbst in den neuen Ländern, die erst in den 1990er Jahren in das System eingestiegen waren, ging die Zahl der Sozialwohnungen deutlich zurück, in Brandenburg beispielsweise von 113.215 im Jahr 2004 auf noch 48.911 im Jahr 2016 [Bundesregierung 2017a].

Die 1990er Jahre brachten noch einmal 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. Vor diesem Hintergrund trafen neoliberale Privatisierungsprogramme nur lokal auf entschlossenen Widerstand. Die sinkenden Neubauzahlen ab Ende der 1990er Jahre galten als Krise der Bauwirtschaft und nicht als Problem des Wohnungsmarkts. Speziell im Geschosswohnungsbau brach die Anzahl neugebauter Wohnungen um die Jahrtausendwende deutlich ein, aber auch bei Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen sind seit 2000 die Zahlen nach und nach um etwa die Hälfte gesunken (Abb. 1). Ein entscheidendes Feld so-

zialstaatlichen Handelns wurde systematisch geräumt. Anfang 2005 wechselte in Berlin ein Großteil des Personals der Wohnungsämter in die Jobcenter – die alte Aufgabe schien überflüssig. 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. Als Ausgleich dafür erhalten die Länder bis Ende des Jahres 2019 Kompensationszahlungen vom Bund. Doch die meisten Bundesländer kamen ihrer Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau nicht nach. Und die geplante Verlängerung der Zahlungen des Bundes über 2019 hinaus ändert nichts am unzureichenden Umfang der Mittel und an der fehlenden Bundeskompetenz.

Die Jahrtausendwende war gekennzeichnet von einer regelrechten Welle der Wohnungsprivatisierung. Im Ergebnis hatten Ende 2015 börsennotierte Wohnungsunternehmen etwa 900.000 Wohnungen in ihrem Bestand ( [BBSR 2017a], 29). Der Schwerpunkt beim Verkauf von kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaften lag in NRW und Berlin sowie in Sachsen, wo die Dresdner WOBA im Jahr 2006 an die US-Investmentgesellschaft Fortress verkauft wurde. Das Argument für die Verkäufe waren die jeweiligen Haushaltsdefizite der Kommunen und der Länder. Von politischer Seite waren alle in den Parlamenten vertretenen Parteien an den Privatisierungen beteiligt, in Berlin neben der SPD auch die mitregierende PDS, heute Die Linke. Die rot-rote Koalition verkaufte mit der GSW die größte Berliner Wohnungsbau-Gesellschaft zu einem für den Investor Cerberus höchst lukrativen Preis von rund 500 Euro/qm – so billig gab es in keiner anderen deutschen Großstadt Wohnungen zu kaufen.

Der verkaufswilligen Politik standen in dieser ersten Verkaufswelle finanzstarke Investoren überwiegend aus den USA gegenüber. Die Private-Equity-Branche hatte bei ihrer Suche nach Verwertungsmöglichkeiten die Wohnungsbau-Gesellschaften als Renditequelle entdeckt. Neben Cerberus trat eine Reihe weiterer finanzstarker und global agierender Private-Equity-Fonds (Terra Firma, Fortress, Oaktree etc.) erstmals auf den hiesigen Wohnungsmärkten auf und profitierte von der neoliberalen Politik. „Mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 und der seit 2002 geltenden Steuerfreiheit bei der Veräußerung von inländischen Kapitalgesellschaften“, so ein BBSR-Bericht im Rückblick, waren „entscheidende Hürden für die Privatisierung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aus dem Weg geräumt worden“ ( [BBSR 2017a], 20).

Dem Geschäftsmodell der Private-Equity-Branche entsprechend wurden die Wohnungsunternehmen auf schnelle Rendite getrimmt und einzelne Wohnungsbestände weiterverkauft; der Mieter-Service wurde „kostenoptimiert“, ebenso wie die Beschäftigungsverhältnisse. Nach weniger als zehn Jahren zogen sich die Fonds aus dem Geschäft zurück, in der Regel durch den Gang an die Börse. Seither erleben wir das Anwachsen börsennotierter Immobilien-

aktiengesellschaften, die als Halter und „Optimierer“ der Bestände auftreten und in manchen Großstadtregionen zu mächtigen Akteuren heranreifen und jegliche Mieterhöhungsmöglichkeiten nutzen. Zu den Großaktionären dieser AGs gehören wiederum milliardenschwere Fonds wie BlackRock, Sunlife etc., sodass hier von einer Internationalisierung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann. In deren Folge dürften staatliche Regulationen erschwert durchzusetzen sein und weiter unter Druck geraten, etwa durch Investitionsschutzabkommen.

Insbesondere für die Großstadtregionen lässt sich festhalten, dass die Phase der Privatisierungen einen dynamischen Handel mit Wohnungsportfolios in Gang gesetzt hat, zu dessen Ergebnissen die Immobilienaktiengesellschaften gehören. Die Börsenzeitung titelte am 7. September 2017: „MDax wird zum Immobilienindex“ – und stellte fest, dass von den 50 gelisteten Unternehmen sechs aus der Immobilienbranche kommen und vier davon – Deutsche Wohnen, LEG, TAG sowie Grand City – Wohnungsvermieter sind. Zudem ist mit Vonovia der Branchenprimus seit 2015 im Dax gelistet. Der Wert der Immobilien dieser Aktiengesellschaften stieg laut einem Gutachten der Immobilienwirtschaft und nach Angaben des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und von Barkow Consulting zwischen 2013 und 2016 von 67 auf mehr als 90 Milliarden Euro ([gif-ev 2017],56). In dem Gutachten wird „der Bedeutungsgewinn der Immobilienaktienunternehmen“ als großer Erfolg gewertet, „weil damit die Sichtbarkeit der Branche insgesamt gestiegen ist und [...] weil gerade über Aktienunternehmen der Zugang internationaler Investoren zum deutschen Markt ermöglicht werden kann“ (ebd.). Diese in einzelnen Regionen zu mächtigen Playern herangewachsenen Unternehmen und deren wachsender Einfluss auf die Wohnungsmärkte sind kritisch zu verfolgen, insbesondere angesichts des Umstandes, dass auf der anderen Seite mit den Privatisierungen die zuvor politisch regulierten Wohnungsbestände und damit die staatlichen Einflussmöglichkeiten verringert wurden. Auf den Wohnungsmärkten in den Ballungszentren ist somit eine deutliche Machtverschiebung zugunsten aggressiv agierender Akteurinnen und Akteure zu beobachten. Auch traditionelle Wohnungsunternehmen passten ihre Unternehmenspolitik dem neuen Trend an – unterstützt von einer Politik, die auf marktwirtschaftliche, nicht zuletzt finanzmarktwirtschaftliche Lösungen setzte.

### 4.3 Neuer Wohnungsmangel

Die offene Anbietung an die Finanzmärkte ist seit der Krise der Jahre 2007 und 2008 nicht mehr „politisch korrekt“ und wird in der Öffentlichkeit vermieden. Aber die Ergebnisse der Privatisierungen wirken fort. Und die merkwürdige deutsche Distanz zur Wohnungsfrage wurde noch in der Berichterstattung zur Finanzkrise deutlich. Die Vorgeschichte der US-Immobilienkrise war nicht nur eine Geschichte von finanziellen Abenteuern und der Verände-

rung von Standards bei der Kreditvergabe, sie war vor allem die Geschichte eines bis heute ungelösten und in den vergangenen 30 Jahren massiv verschärften sozialen Problems ( [Isenburg, D. 2002]; [Gerhardt, S. 2010]). Doch auch linke Autorinnen und Autoren haben diesen Aspekt in ihren Krisendarstellungen allzu oft vergessen. Dabei kamen genau im Zeitraum 2008–2009 Veränderungen zum Tragen, die zur aktuellen Krise auf dem Wohnungsmarkt führten. Zum einen senkte der politisch gewollte Druck auf die Reallöhne die Kaufkraft der Durchschnittshaushalte, was einen profitablen Geschosswohnungsbau außer in bestimmten Marktsegmenten ausschloss. Zum anderen hatten die rückläufigen Neubauzahlen den Wohnungsmarkt bereits verengt. Das war zunächst kaum bemerkt worden, da in den 1990er Jahren die Bevölkerungszahl in den deutschen Großstädten sank und bis etwa 2009 auf diesem Niveau verharrte ( [Adam, B. 2017], 3). Doch die Situation änderte sich rasch und führte in den Ballungsräumen und Universitätsstädten innerhalb weniger Jahre in die Krise. Bis zum Jahr 2008 stiegen Angebotsmieten und Wohnungspreise nur langsam, um dann massiv zuzulegen, weit über die Zunahme der Baukosten hinaus, die sich in den Jahren 2000 bis 2016 um etwa ein Drittel erhöht hatten. Doch erst die akuten Engpässe bei der Flüchtlingsunterbringung brachten die neue Wohnungsfrage in die Schlagzeilen.

Der Geschosswohnungsbau nahm in den vergangenen Jahren zögerlich Fahrt auf. Im Jahr 2015 lag er mit 105.095 fertiggestellten Wohneinheiten bundesweit wieder knapp vor der Zahl neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (102.713). Diese Entwicklung ist jedoch nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Eine Entspannung des Mietwohnungsmarktes ist so nicht zu erreichen. Trotzdem haben für die amtlichen Berichterstatte(r)innen und Berichterstatte(r) noch 2017 die erkannten „Wohnungsmarktengpässe mit steigenden Mieten und Preisen“ in städtisch geprägten Regionen natürlich nichts mit der langjährigen Eigentumsförderung und der Marktmacht privater Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern nur etwas mit unvorhersehbaren „Bevölkerungsgewinnen aus dem In- und Ausland“ zu tun. Jedoch fallen auch diese Wanderungsbewegungen nicht vom Himmel. Gerade abhängig Beschäftigte müssen dorthin gehen, wo ihre Arbeitskraft nachgefragt wird. Selbst die Bundesregierung musste deshalb einräumen, dass Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot nicht nur auf der „persönlichen Ebene“ begründet sind – durch Faktoren wie „wirtschaftliche Notlagen, familiäre Probleme, Suchtprobleme, aber auch psychische Erkrankungen“ als möglichen Ursachen –, sondern dass es „strukturelle Gründe“ gibt: „regional oder lokal zum Teil stark steigende Mietkosten aufgrund fehlenden Wohnraums vor allem im Bereich kleiner Wohnungen“ ( [Bundesregierung 2017b], 72ff.).

Der ausgebliebene Wohnungsbau für Normalverdienende und das daraus folgende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage seit Ende der 1990er Jahren sind das Ergebnis einer ertragsorientierten Immobilienbewirtschaftung und der daran gebundenen Entwicklung der Immobilienpreise.

## 5 Marktkonforme Antworten auf den Wohnungsmangel

Werden heute Wohnungen neu vermietet, so übersteigen die am Markt realisierbaren Preise in vielen Städten das Doppelte der ortsüblichen Bestandsmieten und mehr. Umso beachtlicher ist es, dass der private Markt trotz der äußersten Knappheit sowie frei verhandelbarer Marktmieten im Neubau und real steigender Erträge bei bestehenden Mietverhältnissen keine ausreichende Bautätigkeit entwickelt. Der Wohnungsmangel führt so zu steigenden Mieten, jedoch nicht zu einer adäquaten Angebotserhöhung. Die entscheidende Frage ist, welche Nachfrage der vorhandene Bedarf auslöst. Anhand verschiedener Investitionsrechnungen und unter Berücksichtigung der Haushaltseinkommen lässt sich zeigen, dass der private Markt den erhöhten Bedarf an Wohnraum überhaupt nicht decken kann, da sich bei den üblichen Investitionsmodellen und -zeiträumen im freifinanzierten Wohnungsbau zwangsläufig eine Einstiegsrente ergibt, die die Zahlungskraft eines großen Teils der Haushalte übersteigt. Einfach formuliert: Wer in der Lage ist, sich diese Einstiegsrente zu leisten, könnte auch über einen üblichen Tilgungszeitraum von etwa 25 Jahren Wohneigentum bilden. Erkennt man an, dass aufgrund der gegebenen Einkommens- und Vermögensverteilung ein Großteil der Haushalte eben nicht in der Lage ist, Wohneigentum zu erwerben, dann heißt das zugleich, dass sich dieser Teil der Bevölkerung auch keine Rente im freifinanzierten Neubau leisten kann: „Für diese Haushalte wird daher vom Markt kein Angebot geschaffen.“ ([Riessland, B. 2014], 23)

Hier zeigt sich in aller Härte ein Grundprinzip der Marktwirtschaft: Der Markt reagiert nicht auf Bedürfnisse, sondern nur auf eine zahlungskräftige Nachfrage. Bildet sich der Bedarf nicht in einer zahlungskräftigen Nachfrage ab, dann reagiert der Markt schlichtweg nicht. Genau dies lässt sich beim (ausbleibenden) Wohnungsbau beobachten. Es handelt sich bei den nicht zahlungskräftigen Haushalten wohlgerne nicht um Randgruppen, sondern um die Mehrheit der Gesellschaft, wie etwa ein Abgleich aktueller Einstiegsrenten im freifinanzierten Neubau mit den gegebenen Haushaltseinkommen zeigt.

Auch die niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre führten nicht zu einer ausreichenden Bautätigkeit, sondern haben lediglich die angespannten Märkte zusätzlich angeheizt. Im Zusammenhang mit geänderten Anlagestrategien („Grundbuch statt Sparbuch“, „Flucht ins Betongold“) wirken sie fatal auf die Wohnungsmärkte, da sie Investitionen in den Bestand stimulieren, verbunden mit der Spekulation auf steigende Erträge. Das niedrige Zinsniveau kommt Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern zugute, nicht aber den Mieterinnen und Mietern: „Das derzeit niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer stärkeren Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Auch inländische

und ausländische institutionelle Investoren investieren vermehrt in deutsche Immobilien. Dies alles trägt zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten bei, wenn auch regional deutlich differenziert. [...] Bei Mieterhaushalten führt die Wohnungsknappheit zu einem Anstieg der Belastung durch steigende Mieten, während die Wohnkostenbelastung bei Eigentümerhaushalten aufgrund des niedrigen Zinsniveaus gesunken ist.“ ( [BMAS 2017], 362) Nicht zuletzt in dieser Erfahrung zeigt sich die Notwendigkeit einer Investitionssteuerung, die gezielt auf eine Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen wirkt.

So offensichtlich aber die Notlage auf dem Wohnungsmarkt auch ist – die Beharrungskräfte in der offiziellen Wohnungspolitik sind nicht geringer. Interessengeleitet wird auf ein „Weiter so“ im Korridor der herrschenden Politik gesetzt. Ihr Kern ist nach wie vor die Kombination von Investorenförderung mit Armenfürsorge durch den Staat. Im Raumordnungsgesetz ist festgelegt, dass in der Bundesrepublik „ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse“ anzustreben sind. Tatsächlich entspricht die reale Entwicklung dieser Vorgabe nicht. An den marktkonformen Antworten auf die Wohnungskrise wird deutlich, was heute auf dem Spiel steht.

## 5.1 Neuer Substandard

Eine marktradikale und geradezu nihilistische Antwort auf die Wohnungskrise wäre es, auch weiterhin auf jegliche wirkungsvolle politische Gestaltung zu verzichten und abzuwarten, was passiert. Leider ist dies derzeit die Realität, aufgrund des Mangels an Ideen und politischem Willen. Es ist abzusehen, dass sich bei einer weiteren Fortführung des Verzichts auf ausreichende politische Interventionen beim Wohnungsbau perspektivisch marktwirtschaftliche Lösungen entwickeln werden, die auf die Etablierung eines neuen Substandards hinauslaufen. Gemeint ist damit 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. Erste Anzeichen dafür können etwa in der Zunahme privat geführter Wohnheime oder Studentenappartements gesehen werden, die zu marktüblichen Quadratmeterpreisen errichtet, jedoch aufgrund einer enorm reduzierten Fläche pro Wohneinheit zu einer absolut als leistbar angesehenen Miete angeboten werden [MieterEcho 2015a]. Weiterhin wäre die Aufweichung von baurechtlichen Standards bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu erwähnen [MieterEcho2015b]. Auch der staatlich finanzierte Bau von Flüchtlingsunterkünften eröffnet neue Perspektiven – nämlich auf eine residuale Angebotserhöhung als Form neoliberaler Sozialstaatlichkeit. Ein solcher „Wohnungsbau zweiter Klasse“ würde im Zusammenspiel von Markt und residualem Sozialstaat den sozialen Brenn-

punkten der Zukunft die passende architektonische Form geben: ein neuer Substandard in Schlichtbauweise, in jeder Hinsicht und auch räumlich isoliert von der besseren Gesellschaft [Mattern, P. 2018].

Es muss betont werden, dass diese Optionen bisher nur auf kleine Gruppen der Gesellschaft ausgerichtet sind und unmittelbar keine breiten Schichten betreffen. Jedoch bleibt zu befürchten, dass sie die Funktion eines Türöffners zur Etablierung eines neuen Substandards spielen werden. In manchen europäischen Nachbarländern gibt es schon seit längerer Zeit einen ausgeprägten „zweiten Wohnungsmarkt“. Gerade vor dem Hintergrund dieser Gefahr wird deutlich, wie dringend nötig neue Konzepte zur Stärkung eines inklusiven Wohnungsmarktes sind, um der drohenden Segregation zu begegnen.

## 5.2 Weitere Stärkung der Nachfrageseite: Ausbau der Subjektförderung?

Bei der wirtschaftlichen Stärkung der Nachfrageseite (Subjektförderung) handelt es sich um eine klassisch liberale Idee. Der Gedanke dahinter ist, bedürftige Haushalte durch eine Bezuschussung ihrer Zahlungskraft marktgängig zu machen. Als Sicherung des Lebensbedarfs ist die Subjektförderung geboten und nach Lage der Dinge erforderlich. Die Wohnungsversorgung selbst bleibt jedoch den Marktkräften überlassen. Die Subjektförderung existiert in Deutschland in Form des Wohngelds und im Rahmen der Übernahme der Unterkunftskosten. Über alle vier Rechtskreise (WoGG, SGB II, SGB XII und AsylbLG) gibt die öffentliche Hand derzeit über 17,6 Milliarden Euro jährlich aus, wobei das Wohngeld den kleinsten Teil ausmacht [Bundesregierung 2017b].

Historisch betrachtet ging die Aufwertung der Subjektförderung mit einer Abwertung der Objektförderung, d.h. der Förderung des Wohnungsbaus einher. Es war ein Paradigmenwechsel in der bundesdeutschen Wohnungspolitik. In deren Fokus steht seither nicht der Aufbau und Erhalt einer gesellschaftlich notwendigen Infrastruktur – in diesem Fall die Förderung des Baus bezahlbarer Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung –, sondern eine individuelle Bezuschussung „Bedürftiger“. Die Subjektförderung geht dabei nicht an die Wurzel des Wohnungsproblems. Statt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und so zu einer Entspannung des Markts beizutragen, werden die aufgrund der Marktengpass steigenden Mieten subventioniert. Der Ausbau der Subjektförderung bei gleichzeitigem Abbau der Objektförderung führt in einen regelrechten Teufelskreis. Die im Rahmen der Subjektförderung aufgewendeten Mittel landen dabei direkt in den Taschen der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Die Subjektförderung ist nicht nur eine ausgesprochen teure, sondern vor allem auch eine nicht nachhaltige Verwendung öffentlicher Mittel.

Dennoch wird sie heute parteiübergreifend als geeignetes und vorrangiges Mittel gegen steigende Mieten gehandelt (siehe etwa die Programme zur Bun-

destagswahl 2017). Dass eine weitere Erhöhung der Subjektförderung einen positiven Effekt auf die nötige Neubautätigkeit haben wird, wäre zwar theoretisch denkbar und wird mitunter im politischen Diskurs unterstellt. 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. Schon deshalb, aber auch aus prinzipiellen sozialstaatlichen Erwägungen kann ein Ausbau der Subjektförderung nicht zielführend sein. Eine weitere Anpassung der Subjektförderung an Wohnungsmarktbewegungen muss jedoch als notwendiges Übel betrachtet werden, um zahlungsschwachen Haushalten ein Überleben auf dem heutigen Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Zur Behebung des Wohnungsmangels – dem Kern des Problems – wird die Subjektförderung aber selbst bei einer weiteren Erhöhung keinen Beitrag leisten. Perspektivisch ist daher eine Umkehr des Verhältnisses von Subjekt- und Objektförderung erstrebenswert. Allein dies würde der Rede von einem „Richtungswechsel in der Wohnungspolitik“ gerecht werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung der Nachfrageseite ist die Eigenheimzulage. Sie folgt einer klassisch konservativen Programmatik, die auf die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum durch staatliche Subventionierung abzielt. Die Eigenheimzulage in ihrer bisherigen Form wurde mit Beginn des Jahres 2006 abgeschafft. Der Erwerb von Wohneigentum wurde jedoch in einigen Bundesländern aus Mitteln der sozialen Wohnbauförderung bezuschusst. Im Bundestagswahlkampf 2017 sprachen sich sowohl die CDU/CSU als auch die SPD nachdrücklich für eine Neuauflage der Eigenheimzulage aus. Dieses Vorhaben folgt offenbar der Erwartung, das Wohnungsproblem lösen zu können, indem Mieterinnen und Mieter zu Eigentümerinnen und Eigentümern gemacht werden. Die forcierte Einführung eines „Baukindergelds“ (CDU/CSU) bzw. „Familienbaugelds“ (SPD) würde regional jedoch völlig undifferenziert wirken und wäre keineswegs zielgerichtet. Zudem dürfte es höchstens eine Option für den ländlichen sowie für den vor- und kleinstädtischen Raum sein. Auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Großstädten und Ballungszentren ist die Eigenheimzulage angesichts heutiger Immobilienpreise nicht praktikabel – und wenn überhaupt, dann nur für Besserverdienende. Zudem folgt sie in der Koppelung an den Familienverbund bzw. die Kinderzahl einem zutiefst konservativen Gesellschafts- und Familienmodell. Die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage setzt ferner Eigenkapital in nennenswertem Umfang voraus. Gerade die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass die Eigenheimzulage unterm Strich weniger als ein Eigenkapitalsubstitut denn vielmehr als eine Eigenkapitalerhöhung wirkt. Daraus erklären sich die hohen Mitnahmeeffekte: Es werden nicht in erster Linie die Haushalte befähigt zu bauen bzw. zu kaufen, die dies ohne die Eigenheimzulage nicht könnten. Vielmehr bauen bzw. kaufen diejenigen, die es sowieso täten, unter Nutzung der Eigenheimzulage teurer und größer. Aus diesen Erfahrun-

gen sowie aus prinzipiellen sozial- und gesellschaftspolitischen Erwägungen ist eine Wiedereinführung der Eigenheimzulage äußerst kritisch zu sehen.

### 5.3 Das alte Modell der Objektförderung neu aufgelegt: Private fördern

Statt auf eine wirtschaftliche Stärkung der nachfragenden Haushalte zielt die Objektförderung auf eine Erhöhung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum. Dafür werden öffentliche Mittel gezielt in den Bau von Mietwohnungen gelenkt. Vor allem im internationalen Vergleich zeigt sich, dass es dabei durchaus verschiedene Modi gibt und dass das in Deutschland bekannte Fördermodell des sozialen Wohnungsbaus lediglich eines von mehreren denkbaren Modellen ist.

Die Förderung von Bauherren über Zuschüsse, verbilligte Darlehen und erhöhte Abschreibungen ist die im deutschen Modell des sozialen Wohnungsbaus über viele Jahre praktizierte Form der Objektförderung. Im Gegenzug zu dieser Förderung wurden Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen definierten Zeitraum quasi erkaufte. Dieses Modell kann durchaus eine gewisse Wirkung erreichen und tat es auch. Zumindest eine höhere Bautätigkeit konnte dadurch über einen langen Zeitraum sichergestellt werden. Jedoch erwies sich dieses Modell aus systemischen Gründen als nicht nachhaltig: Die verausgabten öffentlichen Gelder verschwanden dauerhaft in den Taschen zumeist privater Bauherren, während die Mietpreis- und Belegungsbindungen nur temporärer Natur waren. Die Gebäude selbst gehörten, obwohl durch sie mitfinanziert, nie der öffentlichen Hand. Dieses Modell wurde nicht ohne Grund und keineswegs unpassend als „Wohnungsbauförderung mit sozialer Zwischennutzung“ (Christian Donner) bezeichnet. Aus diesem Grund lässt sich vor allem vom heutigen Standpunkt aus eine enorme problemverschiebende Wirkung konstatieren. Durch die nur temporären Bindungen werden Wohnungsmarktprobleme von morgen induziert! Heute stehen Kommunen angesichts auslaufender Bindungen vielerorts vor großen Herausforderungen. Diese auslaufenden Bindungen sind dabei kein Fehler des Systems – das System ist der Fehler.

Auch die heute existierenden bzw. neu aufgelegten Wohnungsbauförderprogramme der Länder folgen im Wesentlichen diesem Prinzip. Die Länder wurden nach der Föderalismusreform im Jahr 2006 vom Bund mit ursprünglich rund einer halben Milliarde Euro jährlich, inzwischen mit gut 1,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau unterstützt, allerdings ohne Kontrolle der Zweckbindung. Die Verdreifachung der Mittel erfolgte, um den Bundesländern angesichts des erhöhten Wohnungsbedarfs aufgrund der hohen Anzahl von Geflüchteten unter die Arme zu greifen.

Bei den im Bundestagswahlkampf 2017 parteiübergreifend postulierten Forderungen nach Erhöhung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) für Wohn-

gebäude bzw. nach einer Sonderabschreibung für die energetische Modernisierung handelt es sich um Steuergeschenke, die kaum geeignet sein dürften, eine sozialpolitisch notwendige Wirkung zu erzielen. Besonders eine Sonderabschreibung für die energetische Modernisierung würde ohne eine gleichzeitige Abschaffung – oder zumindest starke Einschränkung – der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB einer doppelten Besenkung der Immobilienwirtschaft gleichkommen. Zahlreiche der heute existierenden und auf verbilligte Darlehen bzw. Zinssubventionierung ausgerichtete Förderprogramme werden von privaten Bauherren gar nicht abgerufen, da sie aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen völlig unattraktiv sind. Investorinnen und Investoren entscheiden in erster Linie nach ihrem Vorteil. Nur zweitrangig – wenn überhaupt – ist für sie die Frage, ob eine solche Investitionsförderung den Mieterinnen und Mietern zum Vorteil gereicht. Daraus folgt, dass eine konsequent auf Herstellung bezahlbaren Wohnraums zugunsten der Mieterinnen und Mieter ausgerichtete Bautätigkeit zwangsläufig in einem möglichst marktfernen Segment erfolgen muss.

## 6 Eine Alternative: Öffentliche Investitionen für den Aufbau eines neuen kommunalen Wohnungsbestands

Eine soziale Alternative zum alten deutschen Fördermodell ist der öffentlich finanzierte Wohnungsbau im öffentlichen Eigentum. Diese Option folgt der sozialstaatlichen Maxime, wonach öffentliche Aufgaben in die öffentliche Hand gehören, die eingesetzten Mittel möglichst nachhaltig verwendet werden und eine Bereicherung privater Akteurinnen und Akteure ausgeschlossen wird. Vor einigen Jahren bezog selbst der Berliner Finanzsenator Ulrich Nußbaum diese Position [Juergens, I./Lange, K. 2013].

Ein derartiger öffentlicher Wohnungsbau kann auch auf bedeutende historische Referenzen verweisen. So wurde er etwa im britischen Council Housing der Nachkriegszeit praktiziert – und im österreichischen Gemeindebau seit der Ersten Republik. Während der öffentliche Wohnungsbau in Großbritannien infolge der neoliberalen Politik von Margaret Thatcher und ihren Nachfolgern demontiert wurde, existiert er in Österreich heute noch. Der Gemeindebau ist mit einem Anteil von 32 Prozent der Mietwohnungen weiterhin ein elementarer Bestandteil der Wiener Wohnungspolitik, die international als Vorbild gilt. Die Umsetzung solch einer Alternative in der heutigen Bundesrepublik setzt die Klärung vieler Fragen voraus. Dabei sollte von folgenden Überlegungen ausgegangen werden:

1. Eine soziale Lösung der Wohnungsfrage muss die Eigentumsfrage ernst nehmen: Öffentlich bauen statt Private fördern! Es dürfen nicht wieder private Eigentümerinnen und Eigentümer beschenkt werden, wobei die

Belegungsbindungen und Mietgrenzen lediglich einen befristeten Kollateralnutzen darstellen.

2. Es geht darum, öffentliche Gelder in den öffentlichen Wohnungsunternehmen zum Neubau guter Wohnungen einzusetzen, die **dauerhaft in öffentlichem Eigentum verbleiben** und damit **einer politischen, demokratischen Kontrolle zugänglich sind**. Die kommunale Selbstverwaltung sollte durch Formen der Mietermitbestimmung ergänzt werden.
3. Der Aufbau eines öffentlichen Wohnungsbestands zielt auf einen Ausbau des Sozialstaats. Er richtet sich gegen den neoliberalen Abbau des Sozialstaats zu einer Armenbetreuung wie gegen die Ablösung staatlicher Verantwortung durch private Initiativen oder Wohltätigkeit. Subjektförderung und residuale Wohnungspolitik entspringen liberalen Konzepten.
4. Ein neuer kommunaler Wohnungsbau bedarf einer Objektförderung, also des Einsatzes staatlicher Gelder für die Errichtung neuer und guter Wohnungen. Denn nur durch ein vergrößertes Angebot kann der Druck der Eigentümerinnen und Eigentümer auf die Mieterinnen und Mieter vermindert werden. Die Subjektförderung (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) ist nötig, kann aber das Wohnungsproblem nicht lösen.
5. Nötig ist eine integrale kommunale Wohnungspolitik, die die Wohnbedingungen für die Mehrheit verbessert. Es geht nicht um eine residuale Versorgung „einkommensschwacher Haushalte“, die von der Politik als Problemgruppen definiert und besonders betreut werden. Im Gegenteil muss es das Ziel sein, als Schritt zur Bekämpfung der Armut die Isolation der Armen zu verhindern.
6. Um die bestehende Ungleichheit in der kommunalen Finanzausstattung nicht zu verstärken, muss die Finanzierung auf der Ebene des Bundes und der Länder sichergestellt werden. Denn Investitionssteuerung kann nicht im luftleeren Raum existieren, sie muss materiell unterfüttert sein.
7. Eine solche Veränderung kann nur durch eine demokratische Veränderung der Kräfteverhältnisse, nicht durch Lobbypolitik oder medienwirksamen Symbolismus umgesetzt werden.

Dieser Vorschlag setzt nicht auf die mehr oder weniger guten Absichten von Investorinnen und Investoren. Denn darum geht es nicht. Auch die in den vergangenen Jahren im Umfeld der Grünen und der LINKEN ( [Holm,

A./Horlitz, S./Jensen, I. 2015]; [Kuhnert, J./Leps, O. 2015]) diskutierte „neue Gemeinnützigkeit“ hat genau hier ihre Grenzen. Nicht die Rechtsform der Gemeinnützigkeit, sondern nur eine massive öffentliche Förderung würde es solchen Unternehmen betriebswirtschaftlich ermöglichen, Neubauwohnungen zu sozial akzeptablen Bedingungen zu errichten und zu vermieten. Eine bloße Steuerentlastung gemeinnütziger Unternehmen ist dafür nicht hinreichend, wie die Kalkulationen und Investitionsrechnungen in den einschlägigen Untersuchungen selbst ausweisen [Holm, A./Horlitz, S./Jensen, I. 2017]. Der Dreh- und Angelpunkt bezahlbaren Wohnens ist auch hier der direkte Einsatz öffentlicher Mittel.

In welcher Form auch immer: Ohne ein öffentlich finanziertes Investitionsprogramm ist eine nennenswerte Erhöhung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen nicht denkbar. Die Mittel dafür sind in Zeiten hoher Steuereinnahmen und niedriger Zinsen durch die öffentliche Hand durchaus aufzubringen. Ihre Bereitstellung ist nicht nur notwendig und sinnvoll, sondern auch möglich. Ausgangspunkt aller diesbezüglichen Überlegungen muss die Frage sein, wie diese Mittel möglichst wirkungsvoll und nachhaltig eingesetzt werden können. Parallel zu der Bereitstellung finanzieller Mittel müssen die Regional- und Bauplanungsmöglichkeiten der Kommunen und Länder ausgebaut werden, um eine demokratische Gestaltung des Einsatzes dieser Mittel zu ermöglichen.

Das ändert allerdings nichts daran, dass auf dem Wohnungsmarkt die soziale Frage nicht gelöst werden kann. Soweit können die Wohnkosten nicht fallen, dass Jahrzehnte des Drucks auf die Einkommen der abhängig Beschäftigten und des Rückgangs gewerkschaftlicher Organisationsmacht ausgeglichen werden könnten. Dazu gehören noch ganz andere Konfliktfelder: nicht nur Arbeitsmarkt und Arbeitszeit, sondern vor allem die Entscheidung über die Ziele der gesellschaftlichen Arbeit. Aber eine demokratische Gesellschaft braucht eine soziale Infrastruktur, deren Teil die Wohnungsversorgung ist.

## 7 Sofortprogramm: Mindestens 100.000 neue Wohnungen pro Jahr im öffentlichen Eigentum

Die Notwendigkeit öffentlicher Investitionen für bezahlbaren Wohnungsbau ist an sich unbestritten. Eine vielbeachtete Studie, die im Jahr 2015 im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau vom Pestel Institut erstellt wurde, zeigt einen jährlichen Bedarf von 80.000 neuen Sozialwohnungen, für deren Bau öffentliche Investitionen in Höhe von 6,4 Milliarden Euro veranschlagt werden [Pestel Institut 2015]. Dazu kamen 60.000 „bezahlbare Wohnungen“ mit einer Miethöhe um die 7,50 Euro/qm, deren Bau mit weiteren 3,2 Milliarden Euro jährlich zu subventionieren sei. Zusammen 140.000 Wohnungen pro Jahr, die unter freifinanzierten Marktbedingungen nicht errichtet werden können.

Die Kontroverse ist nicht, ob, sondern wie öffentliche Mittel in erheblichem Umfang eingesetzt werden sollen. Hier ist eindringlich für den nachhaltigen Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestands im öffentlichen Eigentum zu plädieren. Die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt erfordert zügiges und entschlossenes Handeln, um mittelfristig überhaupt die nötigen Kapazitäten aufzubauen.

Ungeachtet weiterer wohnungspolitischer Maßnahmen wäre ein wichtiger Schritt ein wohnungspolitisches Sofortprogramm, mit dem der Bau von 100.000 Wohnungen pro Jahr im öffentlichen Eigentum zu finanzieren ist. Setzt man unter Beachtung aller regionalen Unterschiede die Errichtungskosten (inklusive Grundstück) mit 2.500 bis 3.000 Euro/qm an und geht von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 qm aus, so kommt man auf eine Summe von etwa 180.000 Euro pro Wohneinheit. Bei 100.000 Wohnungen ergibt sich daraus ein Investitionsvolumen von 18 Milliarden Euro jährlich. Mit 7 Milliarden Euro aus öffentlichen Haushalten ließen sich knapp 40 Prozent dieser Investitionen finanzieren. Die verbleibenden gut 60 Prozent wären kreditfinanziert mit Mitteln zu decken, die von öffentlichen Investitionsbanken zu akquirieren und bereitzustellen wären. Ferner wäre die Möglichkeit staatlicher Bürgschaften in Betracht zu ziehen. Schritt für Schritt würde sich damit ein öffentliches Vermögen entwickeln, das auch neue Investitionen gestattet. Zur Ausführung müssen die kommunalen bzw. landeseigenen Wohnungsunternehmen in geeigneter Form auf- bzw. ausgebaut werden, sodass sie in der Lage sind, dauerhaft die Trägerschaft dieses neuen kommunalen Wohnungsbaus zu übernehmen. Es müsste dringend überdacht werden, inwiefern die heute überwiegend privatwirtschaftliche Rechtsform dieser Unternehmen dafür geeignet ist. Ferner wird der Akquise bzw. Schaffung von Bauland in der öffentlichen Hand eine Schlüsselrolle zukommen.

**Über die Ausgestaltung eines solchen Programms wird es viele Diskussionen geben müssen. Aber ein Konzept liegt vor. Seine Umsetzung würde zeigen, wer gute Wohnungen für alle wirklich will.**

## 8 Anhang

### 8.1 Kapitalisieren und fiktives Kapital – einfach gerechnet

Ist bei einem Geschäft ein regelmäßiger Ertrag  $E$  pro Jahr zu erwarten, so kann dieser Ertrag als Gewinn einer vorgestellten, fiktiven Kapitalsumme  $K_f$  betrachtet werden, die mit einem bestimmten Prozentsatz  $r$  verzinst wird:

$$E = r * K_f , \text{ also}$$

$$K_f = \frac{E}{r} \text{ und z.B. mit } E = 6.000EUR \text{ und } r = 3 : \%$$

$$K_f = \frac{6.000EUR}{3\%} = 200.000EUR$$

Aber diese Berechnung setzt selbstverständlich voraus, dass der Kapitalisierungszinssatz  $r$  bekannt ist. Tatsächlich entscheidet hier allein die subjektive Einschätzung der Vermögensbesitzer. Juristische Festlegungen (§ 247 BGB) sollen dabei die Willkür eingrenzen. Doch auch der Bezug auf den [Basiszinssatz] der Bundesbank liefert nur einen Durchschnitt (sehr) vieler subjektiver Entscheidungen, da der Basiszinssatz selbst der Marktentwicklung folgt.

## 8.2 Kaufmännisches Rechnen – Annuitäten

In vielen Fällen wird für den Schuldendienst eine feste Zahlung pro Jahr festgelegt, eine Annuität  $A$ . Sei  $K_0$  die Hauptsumme des Kredits,  $n$  die Laufzeit in Jahren,  $r$  der Zinssatz und  $q = (1 + r)$  der Verzinsungsfaktor, so ergibt sich die Annuität zu:

$$A = K_0 * q^n * \frac{q - 1}{q^n - 1}$$

Diese Formel muss man nicht glauben. Sie ergibt sich aus der laufenden Verzinsung der verbleibenden Schuldsomme, der vollständigen Tilgung zum Ende der Laufzeit und etwas Algebra wie folgt:

$$K_1 = K_0 * (1 + r) - A$$

$$K_2 = K_1 * (1 + r) - A$$

$$= K_0 * (1 + r) - (1 + r) * A - A$$

...

$$K_i = K_0 * (1 + r)^i - \sum_{k=0}^{k=i-1} A * (1 + r)^k$$

$$= K_0 * (1 + r)^i - A * \sum_{k=0}^{k=i-1} (1 + r)^k$$

...

$$K_n = 0 = K_0 * (1 + r)^n - \sum_{k=0}^{k=n-1} A * (1 + r)^k$$

$$\text{also: } K_0 * (1 + r)^n = A * \sum_{k=0}^{k=n-1} (1 + r)^k$$

Mit der Abkürzung  $1 + r = q$  können wir den Ausdruck rechts leicht vereinfachen:

$$\begin{aligned} A * \sum_{k=0}^{k=n-1} (1 + r)^k &= A * \sum_{k=0}^{k=n-1} q^k \\ &= A + A * q + A * q^2 + \dots + A * q^{n-1} \\ &= A * (1 + q + q^2 + \dots + q^{n-1}) \\ &= A * \frac{q^n - 1}{q - 1} \text{ und erhalten nach Umstellen:} \end{aligned}$$

$$A = K_0 * q^n * \frac{q - 1}{q^n - 1}$$

## Literatur

- [Adam, B. 2017] : Wachstumsdruck in deutschen Großstädten, in: BBSR-kompakt 10/2017, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017\\_wachstumsdruck.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017_wachstumsdruck.html).
- [Memo 2018] : Der Preis der „schwarzen Null“: Verteilungsdefizite und Versorgungslücken. Köln 2018
- [ARGE Kiel 2015] : Kostentreiber im Wohnungsbau, [www.dgfm.de/wohnungsbaupolitik/sv/artikel/arge-kiel-kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau.html](http://www.dgfm.de/wohnungsbaupolitik/sv/artikel/arge-kiel-kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau.html).
- [Basiszinsatz] : <https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Standardartikel/Bundesbank/Zinssaetze/basiszinssatz.html>
- [BBSR 2017a] : Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Online 1/2017, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017.html).
- [BBSR2017b] : Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Sonderveröffentlichung, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland.html).
- [BBSR 2017c] : Großstädte unter Wachstumsdruck. BBSR-Analysen Kompakt 10/2017, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017\\_wachstumsdruck.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017_wachstumsdruck.html).
- [BBSR 2017d] : Kapazitätsauslastung im Baugewerbe. BBSR-Online 14/2017, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-14-2017.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-14-2017.html).
- [BBSR 2017e] : Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017-baulandpreise.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017-baulandpreise.html).
- [BMAS 2017] : Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Hg. vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales, [www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Bericht/Der-fuenfte-Bericht/fuenfter-bericht.html](http://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Bericht/Der-fuenfte-Bericht/fuenfter-bericht.html).
- [Brede, H./Dietrich, B./Kohaupt, B. 1976] : Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage, Frankfurt/Main.

- [Breitkopf, M./Wahls, R.; 2012] : Thesen für ein wohnungspolitisches Handlungskonzept. Berlin 2012, [http://www.hartzkampagne.de/pdfs/breitkopf\\_wahls\\_wohnungspol\\_handlungskonzept\\_entwurf\\_8-2012.pdf](http://www.hartzkampagne.de/pdfs/breitkopf_wahls_wohnungspol_handlungskonzept_entwurf_8-2012.pdf)
- [Bundesregierung 2017a] : Antwort auf die Große Anfrage „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive“ der Fraktion DIE LINKE, BT-Drucksache 18/8855, <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/114/1811403.pdf>.
- [Bundesregierung 2017b] : Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld und Mietenbericht 2016, <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/131/1813120.pdf>.
- [Einstein 1949] : Warum Sozialismus? in: Aus meinen späten Jahren. Frankfurt/M.-Berlin-Wien 1979. Erstveröffentlichung englisch: Monthly Review No. 1, 1949.
- [Engels 1872] : Die Wohnungsfrage, Marx-Engels-Werke (MEW), Band 18. <http://www.dearchiv.de/php/numai.php>
- [Gerhardt, S. 2001] : Berliner Wirtschaft: Das Ende der Frontstadt (Teil 1). Die Hauptstadt des Ostens (Teil 2). junge Welt, 24./25. Juli 2001. [https://planwirtschaft.files.wordpress.com/2011/08/bw\\_ges.pdf](https://planwirtschaft.files.wordpress.com/2011/08/bw_ges.pdf)
- [Gerhardt, S. 2010] Gerhardt, S. (2010): Von der Verbriefung des Immobilienvermögens zur Illiquidität der Finanzmärkte, in: Forschungsseminar Politik und Wirtschaft Leipzig (Hg.): Bubbles, Schocks und Asymmetrien, Marburg.
- [gif-ev 2017] : Gutachten Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, [www.gif-ev.de/dms/\\_file/view,125/DVGutachtenImmobilienwirtschaft2017.pdf](http://www.gif-ev.de/dms/_file/view,125/DVGutachtenImmobilienwirtschaft2017.pdf).
- [Habedank u.a. 1987] ; Bezirksleitung Berlin der SED. Kommission zur Erforschung der Geschichte der örtlichen Arbeiterbewegung: Geschichte der revolutionären Berliner Arbeiterbewegung. Band 1. Von den Anfängen bis 1917. Berlin 1987
- [Herrmann, U. 2010] : Hurra, wir dürfen zahlen. Der Selbstbetrug der Mittelschicht. München 2010.
- [Hirsch-Borst, R./Krätke, S. 1981] : Verwertung des Wohnungsbaukapitals und Staatseingriffe im Wohnungssektor, in: Prokla, Heft 45, Berlin.

- [Holm, A./Horlitz, S./Jensen, I. 2015] : Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag, [http://www.heidrun-blum.de/fileadmin/kreise/Blum/Neue\\_Gemeinnuetzigkeit\\_gesamt\\_2015-09-16.pdf](http://www.heidrun-blum.de/fileadmin/kreise/Blum/Neue_Gemeinnuetzigkeit_gesamt_2015-09-16.pdf).
- [Holm, A./Horlitz, S./Jensen, I. 2017] Holm, A./Horlitz, S./Jensen, I. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung, [www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf).
- [IAB Weimar 2015] : Einfluss von typisierten und vorgefertigten Bauteilen oder Bauteilgruppen auf die Kosten von Neubauten und Bestandsmodernisierungen. Abschlussbericht des Instituts für Angewandte Bauforschung Weimar gGmbH (IAB) für das BBSR. [www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/Bauteile/Endbericht.pdf](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/Bauteile/Endbericht.pdf);
- [INKW 2015] Sechs Argumente für einen neuen kommunalen Wohnungsbau, <http://www.inkw-berlin.de/texte.html>
- [Isenburg, D. 2002] U.S. Housing Policy Transformation: The Challenge of the Market; in: Dymski, G. A./Isenberg, D. (Hg.): Seeking Shelter on the Pacific Rim. Financial Globalization, Social Change and the Housing Market, Armonk NY, S. 42-62.
- [Juergens, I./Lange, K. 2013] : Finanzsenator stoppt Ausgaben für privaten Wohnungsbau, Berliner Morgenpost, 25.09.2013, [www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article120359780/Finanzsenator-stoppt-Ausgaben-fuer-privaten-Wohnungsbau.html](http://www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article120359780/Finanzsenator-stoppt-Ausgaben-fuer-privaten-Wohnungsbau.html).
- [Kraetke, S. 1981] : Kommunalisierter Wohnungsbau als Infrastrukturmaßnahme, Frankfurt/Main.
- [Kuhnert, J./Leps, O. 2015] : Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen, [www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag\\_de/themen\\_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf](http://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf).
- [LINKE AGH 2014] : Kommunaler Wohnungsbau - Sozial und wirtschaftlich. [http://www.linksfraktion-berlin.de/fileadmin/linksfraktion/download/Publikationen/Studie\\_Wohnen\\_2014\\_Die\\_LINKE\\_im\\_AGH.pdf](http://www.linksfraktion-berlin.de/fileadmin/linksfraktion/download/Publikationen/Studie_Wohnen_2014_Die_LINKE_im_AGH.pdf)

- [Marx, K. 1867/1962] : Das Kapital, Erster Band, Marx-Engels-Werkausgabe, Band 23, Berlin.
- [Marx, K. 1894/1964] : Das Kapital, Dritter Band, Marx-Engels-Werkausgabe, Band 25, Berlin.
- [Mattern, P. 2016] : Die Wohnungskrise in Zeiten der Migration, in: Analyse & Kritik, Nr. 616.
- [Mattern, P. 2018] Mattern, P. (2018): Droht ein neuer Substandard? In: Prokla, Nr. 191, i.E.
- [MieterEcho 2015a] : Wohnen im Substandard, Heft 372, [www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2015/mieterecho-372-februar-2015.html](http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2015/mieterecho-372-februar-2015.html).
- [MieterEcho2015b] : Flüchtlingskrise? Wohnraumkrise, Heft 378, [www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2015/mieterecho-378-dezember-2015.html](http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2015/mieterecho-378-dezember-2015.html).
- [Mühlberger, A. 1872] : Die Wohnungsfrage, Der [Volksstaat] Nr. 10, 3. Februar 1872 und Nr. 12, 10. Februar 1872.
- [Pestel Institut 2015] : Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/deutschland-braucht-400000-neue-wohnungen-pro-jahr.html](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/deutschland-braucht-400000-neue-wohnungen-pro-jahr.html).
- [Riessland, B. 2014] : Das österreichische Wohnungsmarktmodell – der Versuch einer effizienten Marktsteuerung, in: Kurswechsel, Nr. 3/2014.
- [Robert-Koch-Institut 2014] : Soziale Unterschiede in der Mortalität und Lebenserwartung. GBE-Kompakt 2/2014. [http://www.gbe-bund.de/pdf/GBE\\_kompakt\\_2\\_2014\\_Soziale\\_Unterschiede.pdf](http://www.gbe-bund.de/pdf/GBE_kompakt_2_2014_Soziale_Unterschiede.pdf)
- [Stefan Sell 2017] : Hartz IV-Empfänger bekommen 1,63% mehr Geld. Von der Angemessenheit, ungedeckten Stromkosten und Mieten mit Selbstbeteiligung <http://aktuelle-sozialpolitik.de/2017/09/22/mehr-geld-hartz-iv-probleme-bleiben/>.
- [SPD 1972] : Vorschläge zur Reform der Bodenordnung. in: Langzeitprogramm 1, Bonn/Bad Godesberg 1972, S. 129ff.
- [Sraffa, P. 1968] : Warenproduktion mittels Waren. Berlin(DDR) 1968.
- [Vogel, H.-J. 1972] : Bodenrecht und Stadtentwicklung, in: NJW, Heft 35, S. 1544ff.
- [Vogel, H.-J. 2017] : Die verdrängte Herausforderung der steigenden Baulandpreise, Süddeutsche Zeitung, 11.11.2017.

[Volksstaat] : Leipzig 1869-1876, Nachdruck, Leipzig 1971.

[Walberg, D./Gniechwitz, T./Schulze, T./Cramer, A. 2014] : Optimierter Wohnungsbau. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Kiel, [www.igbau.de/Binaries/Binary26929/arge\\_-\\_praxis-untersuchungt\\_-\\_optimierte\\_wohnungsbau.pdf](http://www.igbau.de/Binaries/Binary26929/arge_-_praxis-untersuchungt_-_optimierte_wohnungsbau.pdf).

[Walberg, D./Gniechwitz, T./Halstenberg, M. 2015] : Kostentreiber für den Wohnungsbau. Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, [www.dgfm.de/wohnungsbaupolitik/sv/artikel/arge-kiel-kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau.html](http://www.dgfm.de/wohnungsbaupolitik/sv/artikel/arge-kiel-kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau.html).

## Daten Statistisches Bundesamt

### **Baupreise:**

[www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html).

### **Wohnungsbau:**

Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft, destatis, 1/2009 und 4/2017, [www.destatis.de/GPStatistik/receive/DESerie\\_serie\\_00000473?list=all](http://www.destatis.de/GPStatistik/receive/DESerie_serie_00000473?list=all).

### **Investitionen:**

Inlandsproduktberechnung - Lange Reihen ab 1970. Fachserie 18 Reihe 1.5

### **Wohnkostenbelastung:**

Wohnen und Wohnkostenbelastung