Katharina Wiegmann & Juliane Metzker / / Artikel & Podcast

6 Wege aus dem Mietenwahnsinn: So bleibt Wohnen bezahlbar

27. November 2020

Mieten, kaufen, wohnen? Nix da! Heute im Podcast gegen die Weltuntergangsstimmung: Was wirklich hilft, wenn deine Wohnung zum Spekulationsobjekt wird.

Na, hast du es dir gerade auf deiner Couch gemütlich gemacht, um diesen Text zu lesen? Am Schreibtisch im Homeoffice? Mit einem Kaffee am Küchentisch?

Dann sind wir schon mittendrin im Thema. Es geht um dein Zuhause. Zumindest dann, wenn du dafür Miete bezahlst – was in Deutschland auf mehr als die Hälfte der Bevölkerung zutrifft. #1

Mieten ist in vielen Städten Deutschlands so teuer wie noch nie. Dass Wohnen als Ware gehandelt wird, geht uns alle etwas an. Denn wer mit Lebensräumen spekuliert, verändert nicht nur Stadtbilder, sondern auch soziale Dynamiken und letztlich die ganze Gesellschaft.

Wie stoppen wir den Mietenwahnsinn? Welche Möglichkeiten hat die Politik? Wo gibt es schon kreative Lösungen – und wie siegt Solidarität über Konzerninteressen? Darüber sprechen wir heute im *vollgut*-Podcast.

Dies ist die PDF-Version des Artikels **›6 Wege aus dem Mietenwahnsinn: So bleibt Wohnen bezahlbar‹** von Perspective Daily.
Den vollständigen Artikel inklusive Bildern und multimedialer Elemente findest du hier online:
perspective-daily.de/article/1493/wQNWFYi3

Weil einige von euch lieber lesen als hören, bereiten wir den Podcast hier als eigenständigen Artikel auf. Unser Podcast-Archiv mit allen bisherigen Episoden zum Nachhören findest du nach einem Klick auf diesen Link. Übrigens: Unseren Podcast kannst du auch bei Spotify, iTunes und vielen anderen Anbietern abonnieren.

Eine Stadt steht auf gegen Spekulant:innen: Was bringt der Mietendeckel?

Rund 1,5 Millionen Haushalte in Berlin hatten im Jahr 2020 wenigstens einen Grund zum Feiern. Am 23. Februar trat das »Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin« [#2] in Kraft, inzwischen besser bekannt als »Mietendeckel«. Es sieht das Einfrieren der Mieten für einen begrenzten Zeitraum vor, außerdem Obergrenzen für neu abgeschlossene Mietverträge sowie das Absenken überhöhter Mieten ab dem 23. November 2020. Was als überhöht gilt, ist in einer Mietentabelle festgelegt, die nach Baujahr, Ausstattung und Wohnlage unterscheidet und die Quadratmeterpreise abhängig davon zwischen 3,92 Euro (Baujahr bis 1918 ohne Bad) und 9,80 Euro (Baujahr zwischen 2003 und 2013, mit Sammelheizung und Bad) deckelt.

Die momentan verlangten Mieten liegen sehr oft darüber, rund 340.000 Mieter:innen, die aktuell zu viel bezahlen, könnten vom Mietendeckel profitieren, schätzt der Senator für Stadtentwicklung Sebastian Scheel (Linke). [#3]

So radikal wie die rot-rot-grüne Berliner Koalition ist in Deutschland noch niemand gegen die Immobilienlobby vorgegangen. Sie wolle der Spekulation mit Wohnraum und dem Mietenwahnsinn endlich ein Stoppschild setzen, schreibt die Fraktion der Grünen auf ihrer Website über den Mietendeckel. [#4] Und auch dass damit juristisches Neuland betreten werden würde.

CDU und FDP haben auf Landesebene bereits Klage eingereicht – erfolglos. Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird Mitte 2021 gerechnet. Mindestens so lange gilt der Mietendeckel also. Eine gute Nachricht?

Jein. Es wehren sich nicht nur die wirtschaftsliberal orientierten Parteien gegen das Gesetz, sondern auch diejenigen, die das größte Druckmittel in der Hand haben: den Wohnraum. In den vergangenen Monaten ist das Angebot auf dem Berliner Mietmarkt eingebrochen – so meldet das Onlineportal ImmoScout24, dass bis zu 45% weniger Mietwohnungen inseriert werden. [#5] Für Menschen, die neu in die Stadt ziehen oder dringend eine neue Wohnung brauchen, ist das natürlich problematisch: Was bringt ihnen eine gedeckelte Miete, wenn sie gar nicht erst eine Wohnung finden?

Aber am Ende dürften auch sie profitieren, wenn der Mietendeckel hält. In jedem Fall ist er eine gelungene Kampagne vonseiten der Politik, die signalisiert, dass sie gegenüber Spekulant:innen nicht machtlos ist.

Update: Im April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel gekippt. In diesem Kommentar erklärt Katharina, warum sie das Experiment dennoch nicht für gescheitert hält:

Und dafür ist es höchste Zeit. Ganze 11,4 Millionen Menschen in Deutschland lebten im Jahr 2019 in Haushalten, die durch ihre Wohnkosten überlastet waren und mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Wohnen ausgeben mussten. [#6] In Städten wie Berlin steigen die Mieten längst stärker als das verfügbare Einkommen. [#7] Wie konnte es so weit kommen?

Blick zurück: Wie alles begann

»Wohnungsnot« herrschte eigentlich schon immer. Mit der industriellen Revolution zog es mehr und mehr Menschen vom Land in die Stadt, erste Arbeiter:innenviertel entstanden. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts

gründeten sich die ersten Genossenschaften, um mit gemeinsamem Kapital Siedlungen zu bauen. Ein Bauboom setzte ein: Nach der »Gründerzeit«, der die noch heute beliebten Stadtvillen mit ihren Jugendstilfassaden entstammen, entstanden ganze Stadtviertel im funktionalistischen Stil auf der grünen Wiese. Auch private Baugesellschaften bauten und vermieteten damals mit gemeinnütziger Ausrichtung, denn ein Gesetz der Weimarer Republik gewährte ihnen im Gegenzug Steuererleichterungen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde in Deutschland viel Wohnraum zerstört. Um dem entgegenzuwirken, errichtete die erste Regierung der Bundesrepublik Deutschland innerhalb eines Jahrzehnts rund 3,3 Millionen Wohnungen. Noch einmal fast genauso viele Wohnungen wurden von privaten Investor:innen gebaut. [#8] Auch in der DDR wurden die größten Kriegsschäden beseitigt. Im Jahr 1970 setzte die SED-Regierung ein großangelegtes Wohnungsbauprogramm auf und förderte auch private Bauunternehmungen. Die Verantwortlichen setzten auf einen staatlich regulierten Mietmarkt, wobei die Wohnungen im Vergleich zu Westdeutschland schlechter ausgestattet und recht klein waren.

Im Zuge der Wiedervereinigung wurde im Jahr 1990 das aus der Weimarer Republik stammende Gesetz zur Wohnungsgemeinnützigkeit gekippt, das Mieterhöhungen und Unternehmensgewinne beschränkte. Damit war der Weg für Wohnen als Ware frei. Viele Städte verkauften in den kommenden Jahren massenhaft Wohnungen an private Unternehmen, um die Stadtkassen aufzufüllen.

In diesem Artikel von Chris Vielhaus erfährst du mehr über den großen Ausverkauf des »Betongolds«:

Besonders Berlin brauchte nach der Wiedervereinigung Geld und verkaufte Wohnungen zu Schleuderpreisen. Zehntausende davon gehören heute börsennotierten Unternehmen wie der Deutsche Wohnen, die für ihre Aktionär:innen Rendite erwirtschaften. Und wenn die Rendite steigen soll, müssen die Mieten steigen.

Was kann außer einem Mietendeckel noch helfen, bezahlbaren Wohnraum für alle zu sichern?

Bauen, enteignen, tauschen – 6 Ansätze gegen den Mietenwahnsinn

Eines ist klar: Das Thema ist hochkomplex. Es gibt jede Menge Vorschriften und Gesetze, die sich zum Teil auf Länderebene unterscheiden. Außerdem handeln verschiedene Akteur:innen mit Interessen, die sich zum Teil überschneiden, zum Teil aber auch voneinander abweichen.

Und schließlich gibt es zahlreiche Lösungsansätze, wovon manche erprobt sind, andere dagegen noch eher utopisch anmuten. Wir haben einige für euch gesammelt:

- **Bauen.** Wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, wird die begehrte Ware teurer – das ist ein Grundprinzip der Marktwirtschaft. Die offensichtlichste Lösung lautet in diesem Fall also: bauen, bauen, bauen und damit das Angebot erweitern. Doch so einfach ist es dann doch nicht, schließlich muss auch dafür Geld vorhanden sein. Und nicht nur Wohnungen sind ein teures Gut, sondern auch die Grundstücke, worauf sie gebaut werden. Um zu verhindern, dass damit spekuliert wird, greift beispielsweise die Stadt Ulm durch. Sie kauft seit Langem gezielt Grundstücke auf. [#9] Wenn Baugrund benötigt wird, kommen nicht die Höchstbietenden zum Zug, sondern diejenigen, die den größten Wohnungsbedarf haben. Junge Familien sind die Hauptzielgruppe.

  Doch was ist, wenn in der Stadt kein Platz mehr ist? Nach oben bauen wäre eine Möglichkeit. Die Technische Universität Darmstadt und das Eduard-Pestel-Institut Hannover haben berechnet, dass sich auf den Dächern Deutschlands gut 1,5 Millionen neue Wohnungen bauen ließen. [#10]

  Ein aktuelles Vorzeigeprojekt für ein komplett neu geplantes Stadtviertel ist die Seestadt Aspern in Wien. [#11] Bis 2028 soll etwa 7 Kilometer östlich der Innenstadt ein Zuhause für mehr als 20.000 Menschen entstehen. Aber nicht nur das: Auch Firmen sollen sich hier ansiedeln sowie Bildungs- und Freizeitangebote.

- **Die Stadt als Vermieterin.** Auch hier ist Wien Vorbild. Im Gegensatz zu vielen deutschen Städten hat die österreichische Hauptstadt seit den 20er-Jahren an ihrem Wohnungsbestand festgehalten und nicht im großen Stil privatisiert. Die »Wiener Wohnen« gehört zu 100% der Stadt und ist Eigentümerin von mehr als 200.000 Wohnungen. Weitere 200.000 Wohnungen sind im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften, die durch die Stadt gefördert werden. So leben heute fast 2/3 der 1,9 Millionen Wiener:innen in Wohnungen, an denen die Stadt beteiligt ist – zu bezahlbaren Mieten. #12 Wenn Berlin sich daran ein Vorbild nehmen wollen würde, müsste es sehr viel bauen. Oder zu einem Instrument greifen, das Wirtschaftsliberalen bei bloßer Erwähnung Schweißperlen auf die Stirn treibt …

- **Enteignen.** Dabei ist diese Möglichkeit sogar im Grundgesetz vorgesehen. Artikel 15 besagt: »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.«

  Darauf beruft sich die Berliner Initiative »Deutsche Wohnen & Co enteignen«, #13 die über einen Volksentscheid etwa 240.000 Wohnungen von Immobilienkonzernen vergesellschaften will, um nicht nur Spekulation und Mietsteigerungen, sondern auch Zwangsräumung und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu beenden. Maximal 3.000 Wohnungen sollen private Wohnungsgesellschaften noch besitzen dürfen. In der ersten Phase haben 77.000 Berliner:innen für ein entsprechendes Volksbegehren der Initiative unterschrieben. Die darauffolgende rechtliche Prüfung war erfolgreich, in der zweiten Phase braucht die Initiative nun 170.000 gültige Unterschriften, bevor über das Volksbegehren abgestimmt werden kann.

- **Selbst kaufen – mit gemeinnützigen Stiftungen.** Diese Idee kommt von einem Mann, der selbst viel Geld mit Immobilien verdient hat. Hamid Djadda heißt der Unternehmer, der mit seinem Verein »Erste Sahne« den Mietenwahnsinn stoppen will. [#14] Als er über Medienberichte von einem Glaser erfuhr, dessen Werkstatt in Berlin-Friedenau nach 40 Jahren vor dem Aus stand, weil das Haus an einen Investor verkauft worden war, handelte Djadda. [#15] Er einigte sich mit dem Investor und erwarb das Haus selbst – über eine gemeinnützige Stiftung, der er aus seinem Privatvermögen ein Darlehen zur Verfügung stellte.

  Der Vorteil am Modell Stiftung als Vermieterin: Ist sie einmal als gemeinnützig anerkannt, kann die Satzung nicht mehr verändert werden. Die darin vereinbarten Mieten sind sicher. Gezahlt werden diese weiterhin, langfristig bekommt Djadda sein Geld also wieder zurück – bzw. seine Familie, zu Lebzeiten werde das wohl nichts mehr, gibt er in Interviews über seine Initiative zu. [#16] Er möchte nun bewirken, dass auch andere Menschen – oder eben der Staat selbst – Kapital zur Verfügung stellen, damit Immobilien dem Markt dauerhaft entzogen werden können. Theoretisch könnte das auch mit vielen kleinen privaten Beträgen funktionieren, meint Djadda.

- **Leerstand beenden.** Auch Spekulant:innen entziehen dem Markt bisweilen Immobilien, die eigentlich ein schönes Zuhause für viele Menschen sein könnten. Darauf machte Ende Oktober in Berlin die Initiative »Leerstand hab ich Saath« aufmerksam, als sie für einige Stunden mit einer Gruppe von Aktivist:innen ein seit Jahren leer stehendes Gebäude besetzten. #17 Der Grüne Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel twitterte daraufhin: »Der Leerstand in der Habersaathstraße ist untragbar! #18 Das Bezirksamt Mitte geht dagegen mit allen rechtlichen Mitteln vor, aber der Prozess ist schrecklich zäh. Deswegen ist es gut, auf den Leerstand öffentlich aufmerksam zu machen.« In anderen Worten: Oft braucht es den Druck von unten, damit etwas passiert. Mit dem Zweckentfremdungsgesetz steht in Berlin inzwischen auch ein rechtliches Instrument zur Verfügung, um Leerstand, Abriss oder auch die Umwandlung von Wohnraum in Tourist:innenunterkünfte zu verhindern.

- **Tauschen.** Ein Problem, das mit steigenden Mieten einhergeht: Die Menschen ziehen weniger um, auch wenn sich ihr Bedarf ändert. Warum sollte ein älteres Paar aus seiner 4-Zimmer-Wohnung ausziehen, sobald die Kinder aus dem Haus sind, wenn keine Chancen bestehen, im selben Viertel eine 2-Zimmer-Wohnung zu ähnlich guten Konditionen anzumieten? Wenn die einen zu viel Wohnraum beanspruchen, fehlt er den anderen. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wie die Howoge in Berlin bieten Tauschbörsen für ihre Mieter:innen an. Der Mieter:innenverein will sich nun dafür einsetzen, dass diese Möglichkeit auch bei anderen Wohnungsunternehmen gängige Praxis wird.

»Die Stadt war wie etwas Altes, Zerknittertes, in dessen Falten Staub und Schätze zu finden waren, aber dann wurde sie glatt gestrichen, ausgefegt, und einige ihrer Bewohner:innen wurden hinausgedrängt, als wären auch sie nur Schmutz.« So erinnert sich die amerikanische Autorin und Essayistin Rebecca Solnit in ihrem neuen Buch an ihre Jahre in San Francisco, einer Stadt, die weltweit als Beispiel für Gentrifizierung dient.

Das Phänomen lässt sich auch in vielen deutschen Städten beobachten: alteingesessene Bewohner:innen müssen aus ihren Quartieren ausziehen, weil wohlhabendes Klientel einzieht. Dabei handelt es sich meist um Viertel, die überhaupt erst aufgrund der Bewohner:innen attraktiv und lebendig geworden sind. Künstler:innenviertel oder Kieze, worin sich kulturelle Vielfalt versammelt, worin sich Menschen selbst organisieren, um eine unterfinanzierte Infrastruktur auszugleichen.

Viele Städte erkennen das inzwischen, ein Umdenken hat längst eingesetzt – und auch die Solidarität untereinander wächst.

Zusätzliche Informationen

Quellen und weiterführende Links

#1 Statistisches Bundesamt: Wohnverhältnisse privater Haushalte (2019, PDF)
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/evs-wohnverhaeltnis-haushalte-2152591189004.pdf?__blob=publicationFile

#2 Das Gesetz kannst du hier einsehen
http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=MietBegrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true

#3 Sebastian Scheel im Interview mit der taz
https://taz.de/Berlins-Bausenator-ueber-Mietendeckel/!5728068/

#4 Hier findest du die Statements der Grünen-Fraktion zum Mietendeckel
https://gruene-fraktion.berlin/faq-mietendeckel/

#5 Laut einer Analyse des Onlinemarktplatzes ImmoScout24 wurden seit September 2019 45% weniger Mietwohnungen inseriert
https://www.bz-berlin.de/berlin/studie-enthuellt-der-mietendeckel-deckelt-nur-die-zahl-der-wohnungsinserate

#6 Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 29. Oktober 2020
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/10/PD20_428_639.html;jsessionid=3737F79925FAC0931E68E12BD9844B3C.internet8711

#7 Das visualisiert der Tagesspiegel hier in seiner Recherche »Wem gehört Berlin?« (2019)
https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/mieten-und-renditen/

#8 Bei der Bundeszentrale für politische Bildung erfährst du mehr über die Wohnungspolitik seit 1945
https://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945

#9 Der Deutschlandfunk berichtet über Ulms Rezept gegen hohe Mieten
https://www.deutschlandfunkkultur.de/stadtentwicklung-ulms-rezept-gegen-hohe-mieten-und.1001.de.html?dram:article_id=486962

#10 Hier schreibt David Ehl, wie es bald City-Lofts für alle geben könnte
https://perspective-daily.de/article/11

#11 Hier kannst du dich über die Seestadt Aspern informieren
https://www.aspern-seestadt.at/

#12 In diesem Daily von Chris Vielhaus erfährst du mehr über die Wiener Wohnungspolitik
https://perspective-daily.de/article/797

#13 Website der Initiative »Deutsche Wohnen & Co enteignen«
https://www.dwenteignen.de/

#14 Website des Vereins Erste Sahne e. V.
https://erste-sahne.berlin/

#15 Hier berichtet n-tv über Djaddas Stiftung (2019)
https://www.n-tv.de/wirtschaft/Wie-ein-Investor-Berliner-Mieter-retten-will-article21030902.html

#16 Sieh dir hier ein Interview mit Hamid Djadda an
https://www.youtube.com/watch?v=wHQxMDXYikI&feature=emb_title&ab_channel=rb

#17 Website der Initiative »Leerstand hab ich Saath«
https://lhis.uber.space/

#18 Hier geht es zum Tweet des Bezirksbürgermeisters

https://twitter.com/DasselVon/status/1321878841216950273