

Gibt es in Deutschland zu wenig Wohnungen?

Das kann man pauschal nicht sagen: Während in manchen ländlichen Gegenden Wohnungen leer stehen, gibt es vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Dort wird es immer voller – einerseits wegen Zuwanderung aus dem Ausland, aber auch durch Menschen aus anderen deutschen Regionen, die wegen ihres Studiums oder Berufs dort hinziehen. Aufgrund der dauerhaft niedrigen Zinsen hat zudem ein Run auf Immobilien eingesetzt, deren Preise durch die hohe Nachfrage steigen. Damit sich das Investment rechnet, fordern die neuen Besitzer der Immobilie oft höhere Mieten. Investoren sparen auch gern an Sanierungen, um die Gewinne hochzuhalten, oder nutzen Modernisierungen, um Mieter aus ihren Wohnungen zu vertreiben und anschließend höhere Mieten verlangen zu können. Ein anderer Grund für die Wohnungsknappheit ist, dass in vielen Städten der kommunale Wohnungsbau reduziert wurde. So ist z.

B. die Zahl der Sozialwohnungen, also jener Wohnungen, für die niedrige Mieten garantiert sind, stark gesunken – von fast drei Millionen vor 30 Jahren auf jetzt etwas über eine Million.

Und warum gibt es so wenig städtische Wohnungen?

Nach dem Zweiten Weltkrieg oder auch nach der Wiedervereinigung – immer, wenn die Wohnungen knapp wurden, sorgte der Staat für Abhilfe, u. a. mit dem sozialen Wohnungsbau. Mitte der 1970er-Jahre sah man in Westdeutschland die Wohnungsfrage als gelöst an und zog sich zunehmend zurück. Ähnliches passierte um 2006 herum. Damals wurden große Teile der öffentlichen Wohnungsbestände an

Was eigentlich ein Grundrecht sein sollte, ist in letzter Zeit zunehmend eine Angelegenheit von arm oder reich geworden. Wir klären vorweg mal kurz die wichtigsten Punkte

private Investoren verkauft – in Dresden etwa an einen US-amerikanischen Investmentfonds. Außerdem war bereits 1990 die staatliche Förderung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen abgeschafft worden. Anlass waren damals Korruption und Millionenschulden bei der gewerkschaftseigenen Wohnungsgesellschaft Neue Heimat. Heute gibt es Forderungen, die Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor wieder gesetzlich zu verankern.

Gehört freies Bauland eigentlich nicht allen – wie Luft und Wasser?

Auch unbebautes Land hat Besitzer – und die haben ordentliche Zuwächse: Bundesweit sind die Preise für einen Quadratmeter Bauland seit Anfang der 1960er-Jahre bis 2015 um 1.600 Prozent gestiegen. Ein Landbesitzer kann auch verdienen, wenn er nicht baut: indem er das Land einfach liegen lässt und abwartet, dass dieses immer teurer wird. Diese Spekulationen haben mit dazu geführt, dass oft nicht genug gebaut wird. Um das zukünftig zu verhindern, schlagen einige vor, Gewinne aus solchen Bodenspekulationen höher zu besteuern.

Wie schafft man denn nun mehr bezahlbaren Wohnraum in Städten?

Um das Bauen zu fördern, fordern manche weniger Bürokratie: unter anderem eine Vereinfachung

des Baurechts oder auch die beschleunigte Ausweisung von Bauflächen. In einigen Städten werden Wohnungsbaunternehmen, die in guten Lagen bauen dürfen, verpflichtet, einen Teil der Wohnungen für einkommensschwache Mieter anzubieten. Ein weiterer Vorschlag ist, dass eine Stadt Flächen billiger an Investoren verkauft, die es nicht auf maximale Gewinne abgesehen haben – wie zum Beispiel gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugenossenschaften, die ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Auch der Ruf nach mehr kommunalem Wohnungsbau wird stärker.

Kann man Mietsteigerungen nicht gesetzlich begrenzen?

2015 hat der Bundestag das Gesetz zur Mietpreisbremse verabschiedet, das es den Bundesländern ermöglicht, die Mietsteigerung in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ bei Neuvermietung zu begrenzen. Liegt die übliche Vergleichsmiete beispielsweise bei acht Euro pro Quadratmeter, darf der Vermieter höchstens 8,80 Euro verlangen. Das Problem ist, dass es viele Ausnahmen gibt: Bei Neubauten, also Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden sind, oder nach einer „umfassenden Modernisierung“ gilt die Bremse nicht. In Berlin hat der Senat den umstrittenen „Mietendeckel“ beschlossen, der unter anderem vorsieht, dass die Mieten für fünf Jahre eingefroren werden und eine Mieterhöhung nur in Ausnahmefällen möglich ist. Zudem können bestehende Mietverträge rückwirkend geändert werden, wenn darin die im Gesetz vorgegebene maximale Miethöhe überschritten wird. Kritiker befürchten, dass diese staatlichen Eingriffe verfassungswidrig sind und die strengen Mietregulierungen Investoren verschrecken – und so letztlich weniger Wohnungen entstehen könnten. Eins steht fest – die Debatte geht gerade erst richtig los. ↗