



Prof. Dr. Barbara Schöning

Die neue Wohnungsfrage



Wer hätte das gedacht: In deutschen Medien wird wieder über das Thema Wohnen diskutiert. Dabei galt die „Wohnungsfrage“ hierzulande jahrelang als „erledigt“, zumindest war sie im politischen Alltag nicht präsent. Doch im vergangenen Jahr geriet das Thema endlich ins Zentrum der bundesweiten Öffentlichkeit – nicht zuletzt infolge der studentischen Proteste gegen Wohnungsmangel und hohe Mieten. Und auch der Kanzlerkandidat der SPD, Peer Steinbrück, hat sich die Wohnungsfrage auf die Wahlkampffahnen geschrieben und plädiert inzwischen für Mietpreisbremsen und die Neuregelung der Maklergebühren. Dabei ist bezahlbarer Wohnraum in vielen Universitätsstädten schon seit Jahren knapp, studentische Aktionen wurden bislang aber jenseits der Lokalpresse kaum wahrgenommen.

Neuerdings beschäftigt das Problem dagegen sogar den zuständigen Bundesbauminister Peter Ramsauer – wenn auch aus höchst privatem Grund: Seinen eigenen studierenden Töchtern bläst bei der Wohnungssuche der kalte Wind der von ihm so geschätzten „dynamischen Wohnungsmärkte“ entgegen. Tatsächlich ist der aktuelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum kein Phänomen überhitzter lokaler Immobilienmärkte, sondern er trifft längst bundesweit all jene Stadtregionen, deren Bevölkerung wächst. Deshalb dürfte – anders als Peter Ramsauer hofft – die Wohnungsknappheit auch nicht bloß vorübergehender Natur sein oder in Kürze durch Neubau und die vermehrte Bildung von Wohneigentum behoben werden können.

Nein, das Problem liegt tiefer: Wohnungsmärkte funktionieren nicht einheitlich, sondern als Teilmärkte. Der Neubau erfolgt meist im hochpreisigen und profitablen Segment, die gewaltige Nachfrage im preiswerten Segment wird dadurch jedoch nicht gedämpft, im Gegenteil: Die Anzahl preisgünstiger Wohnungen nimmt insgesamt durch Sanierungen und Aufwertungen wie auch durch die Reduktion des Sozialwohnungsbestands und reguläre Mietpreissteigerungen immer mehr ab.

Da zugleich die Zahl der Haushalte durch Zuwanderung in die Großstädte steigt, wie auch der Pro-Kopf-Verbrauch an Quadratmetern, wird die Konkurrenz um Wohnungen innerhalb der einzelnen Teilmärkte immer schärfer. Wenn zudem die Realeinkommen stetig sinken, ist es alles andere als verwunderlich, dass es mittlerweile auch für die Mittelschicht immer schwieriger wird, zu bezahlbarem Wohnraum in den betroffenen Städten zu kommen – vom Erzieher über den Polizeibeamten bis zur Facharbeiterin und der Lehrerin, von der Frisörin ganz zu schweigen.

Die Renaissance der Innenstädte

Dies aber ist nicht zuletzt das Ergebnis einer Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, die über Jahre ganz gezielt die

Stärkung der Ballungszentren und Innenstädte propagierte. Erklärtes Ziel dieser neuen, neoliberalen Raumordnungspolitik war es, das Wachstum der Metropolregionen als Innovations- und Wirtschaftszentren zu fördern. Ganz bewusst wurde von dem zuvor herrschenden Ideal der ausgeglichenen räumlichen Verhältnisse in der ganzen Bundesrepublik Abstand genommen (vgl. Brenner 1997). Logische Konsequenz dieser umfassenden Konzentration auf die Metropolregionen ist die zunehmende Vernachlässigung peripherer Räume. Wie sehr dies „gelingen“ ist, beweist alljährlich der Raumordnungsbericht der Bundesregierung. Er zeigt höchst eindrucksvoll, dass die gesamte Bundesrepublik mittlerweile von einer starken räumlichen Polarisierung geprägt ist – in extrem schrumpfende und extrem wachsende Regionen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung 2012).



Abb. 1: Bis ins Detail: Aufwertung der Innenstädte (Foto: www.streetwalker.si)

Die lange tabuisierte Wohnungsnot in den Ballungszentren ist daher eine notwendige Folge der politisch erwünschten räumlichen Konzentration von Investitionen und Arbeitsplätzen, Ausbildungschancen und Wohlstand. Das aber zieht die Mig-



ration von weiterer Bevölkerung in die Städte nach sich. Dementsprechend wächst – wie in einem Teufelskreis – die Nachfrage nach Wohnflächen, was wiederum die Wohnungspreise explodieren lässt – aller Voraussicht nach bis zumindest 2025 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung 2011).

Jahrelang musste sich die Politik im Windschatten von Schrumpfungs- und Alterungsdebatten nicht um das Thema bezahlbaren Wohnraums kümmern. Doch was politisch höchst bequem war, zeigt nun seine dramatischen Folgen. Die Stadtentwicklungspolitik des letzten Jahrzehnts richtete sich auf die an sich begrüßenswerte Stärkung städtischer Zentren. Sie war dabei allerdings in erster Linie den Interessen „urbaner“ – sprich: gut bis sehr gut verdienender – Mittelschichten verpflichtet. Das Leben in den Innenstädten sollte gerade auch für einkommensstarke Schichten, zum Beispiel Familien mit doppeltem Einkommen oder wohlhabenden Senioren, wieder attraktiv gestaltet werden. Nicht zuletzt deshalb, weil dies den Erhalt wertvoller Steuermittel für die Kernstädte zu garantieren schien. Folgerichtig dominierte angesichts steigender Einwohnerzahlen in den Kernstädten zunächst die Freude über die gelungene „Reurbanisierung“, sprich: die Renaissance der Innenstädte.



Abb. 2: Zielgruppe junge Familie (Foto: Jost)

Diese räumliche Aufwertung der Innenstädte wäre uneingeschränkt zu begrüßen, wenn sie denn flankiert worden wäre von entsprechenden Investitionen in den sozialen Wohnungsbau, einem wirksamen Milieuschutz oder der Stabilisierung der Wohnungspreise. Doch soziale Wohnraumversorgung war in dieser Stadtentwicklungspolitik kein Thema, im Gegenteil: Im Zuge der Föderalismusreform zog sich der Bund 2006 aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gänzlich zurück. Dass die kommunalen Wohnungsbauunternehmen schon seit Mitte der 1980er Jahre ihre Bestände an sozialem Wohnraum massiv reduziert hatten – durch Privatisierung und auslaufende Belegungsbindungen –, nahm dagegen jenseits der Fachpresse kaum jemand wahr.

Fehlende Sozialwohnungen

Wer jedoch nun, angesichts der intensiven Berichterstattung der letzten Monate, auf Reformbestrebungen seitens der Bundes- und Landesregierungen hofft, wird jäh enttäuscht. Bislang fehlt eine umfassende Politik sozialer Wohnraumversorgung völlig. Diese müsste auf einer Idee sozialer Wohnraumversorgung gründen, die das „Recht auf Wohnen“ und das „Recht auf Stadt“ für alle betroffenen Schichten verwirklicht. Dergleichen ist derzeit jedoch weit und breit nicht in Sicht: Die zu Recht begrüßten Gesetzesinitiativen, die Hamburg nun in den Bundesrat einbringen wird, wurden vielmehr schon vor einiger Zeit im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur bundesweiten Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vorbereitet. Sie sehen vor, die Mieterhöhungen bei Neuvermietung auf 20% gesetzlich zu begrenzen und die Vermieter dazu zu verpflichten, die Maklergebühren künftig selbst zu tragen. Die jüngst beschlossene Mietrechtsreform von 2012 bedient hingegen vor allem die Interessen der Vermieter, indem sie die Mietminderung während energetischer Sanierung erschwert und auch die Sanierungskosten nicht zuletzt den Mietern aufbürdet.

Immerhin ist es Wohnungslosenhilfen und Mieterinitiativen inzwischen gelungen, die Wohnungsnot insbesondere einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen wenigstens zu thematisieren. So gerieten in den letzten Monaten endlich auch der Verkauf und Abbau von Sozialwohnungen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den Fokus der Debatte – mitsamt den dadurch ausgelösten sozialen Verdrängungsprozessen.

Die Regulierung der Wohnungsmärkte ist überfällig

An Konzepten, wie sozialer Wohnraum dauerhaft geschaffen werden könnte, mangelt es nicht – etwa durch den dauerhaften Erhalt von Belegungsbindungen für öffentlich geförderte Sozialwohnungen, durch die Kopplung von Baugenehmigungen an die Integration von sozialem Wohnraum in innerstädtischen 1-a-Lagen, wie sie unter anderem in New York praktiziert wird, oder durch eine Wohnungssteuer für Unternehmen, die zur Förderung öffentlichen Wohnungsbaus genutzt wird, wie in Frankreich. Was jedoch fehlt, ist die gesellschaftliche Aufmerksamkeit für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Stadtentwicklungspolitik muss auch deren „Recht auf Stadt“ und „Recht auf Wohnen“ ernsthaft einbeziehen.

Und darüber hinaus: Tatsächlich betrifft die derzeitige Wohnungsnot in den wachsenden Großstädten mittlerweile auch große Teile der Mittelschichten. Die Debatte um soziale Wohnraumversorgung muss sich daher insgesamt neu orientieren und das Blickfeld weiten: In den Fokus der Aufmerksamkeit gehören Mittelschichten und Geringverdiener bzw. Hartz-IV-Empfänger, Innenstädte und Umland, der Mietwohnungsmarkt ebenso wie der Markt für Wohneigentum. Woh-



nungsmärkte funktionieren längst stadtreional. Das heißt, Wohnstandorte werden innerhalb der gesamten Stadtregion ausgewählt – nach den Kriterien Preis, Entfernung vom Arbeitsort, infrastrukturelle Versorgung und Verkehrsanbindung etc. Die Bereitstellung von (sozialem) Wohnraum wird dagegen ausschließlich kommunal verhandelt und meist vor allem in den Kernstädten der Ballungsräume. Die Bevölkerung wächst jedoch in den verstädterten Räumen insgesamt, nicht nur in den Kernstädten. Das gilt auch für die Wohnungspreise: Auch Teile des Umlands sind zunehmend unbezahlbar.

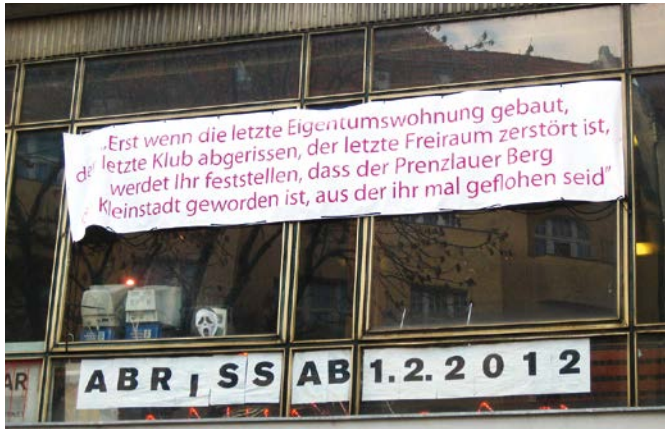


Abb. 3: Protestplakat in Prenzlauer Berg (Foto: Jost)

Doch „Recht auf Stadt“ bedeutet „Recht auf Zentralität“ und daher auch „Recht auf Leben im verstädterten Raum“. Soziale Wohnraumversorgung muss daher ein Thema der Stadtregionen in Gänze sein, weil Wohnungsmärkte stadtreional funktionieren, weil die Kernstädte das Problem kaum alleine werden schultern können und weil die oft durchaus wohlhabenden Umlandgemeinden nicht aus ihrer Pflicht entlassen werden dürfen, sich für soziale Wohnraumversorgung zu engagieren.

Der Traum vom Eigenheim und die Prekarisierung der Mittelschicht

Daher sind spezielle Strategien gefordert, wie soziale Wohnraumversorgung stadtreional organisiert werden kann. Dafür aber muss die Diskussion neben der Miete auch das Wohneigentum in den Blick nehmen. Denn erstens steigen nicht nur die Mieten, sondern auch die Kaufpreise bzw. die Bodenwerte. Dieser Anstieg aber wirkt sich wiederum höchst negativ auf die Mieten aus. Zweitens aber steigen die Mieten noch zusätzlich dadurch, dass immer mehr Menschen im städtischen Mietmarkt verbleiben, was wiederum die Kaufpreise steigen lässt. Die Konsequenz: Der Erwerb von Wohneigentum wird auch für Angehörige der Mittelschichten immer schwieriger – und zwar sowohl in der Stadt als auch im Umland.

Hinzu kommen weitere Gründe, die vom Erwerb von Wohneigentum abhalten: So gibt es keine Eigenheimzulage mehr, die Realeinkommen und Vermögen schrumpfen, die Arbeits-

verhältnisse sind zunehmend befristet und prekär, die Arbeitsmobilität und -flexibilität wächst, die Familiengründung in Deutschland erfolgt heute später oder zunehmend gar nicht mehr. Der Bau des Eigenheims (am liebsten im stadtnahen Grünen) ist daher zwar immer noch Wohnwunsch Nummer eins, aber zunehmend schwieriger zu realisieren. Damit entfällt aber auch die Hauptmotivation zum Umzug ins Umland, weshalb eine wachsende Gruppe tendenziell in den innerstädtischen Mietwohnungsmärkten verbleibt.

Wer Mietpreise wirklich stabil halten will, auch und insbesondere in den Ballungszentren, kommt daher um wirksame Konzepte zur Drosselung von Bodenpreissteigerungen nicht herum (etwa mit Hilfe des Erbbaurechts). Nur so wird der Erwerb von Hauseigentum größeren Schichten möglich (bleiben), was wiederum den Druck auf die Mieten reduzieren würde. So wird in den – im Übrigen mit Blick auf soziale Wohnraumversorgung wenig vorbildhaften – USA beispielsweise der Erwerb von Wohneigentum bereits in Konzepte für soziale Wohnraumversorgung integriert. Auf diese Weise sollen einkommensschwache Haushalte und Mittelschichten dauerhaft mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.

Dagegen ist in der „neuen Wohnungsfrage“ der Bundesrepublik noch vieles völlig offen, eben weil das Thema in der Politik viel zu lange keine Rolle spielte. Was schon an sich unverzeihlich ist: geht es doch bei dieser Debatte um die grundlegende Frage, wie Wohnen sozialverträglich organisiert werden kann – gerade auch in einer zunehmend polarisierten städtischen Gesellschaft. Darin aber liegt weitaus mehr als nur eine wohnungspolitische Herausforderung. Im Kern geht es vielmehr darum, unsere Städte und Stadtregionen vor extremer sozialräumlicher Spaltung zu schützen und gesellschaftliche Teilhabe an städtischem Wohlstand und städtischer Infrastruktur für alle dauerhaft zu ermöglichen.

Prof. Dr. Barbara Schöning

Professur Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar

Dieser Beitrag wurde erstveröffentlicht in: Blätter für deutsche und internationale Politik 2/2013, Seite 17-20 www.blaetter.de

Quellen:

Brenner, Neil (1997): Die Restrukturierung staatlichen Raums: Stadt- und Regionalplanung in der BRD 1960-1990, in: „PROKLA“, 4/1997, S. 545-565, hier S. 555 und 562 – ders., Globalisierung und Reterritorialisierung: Städte, Staaten und die Politik der räumlichen Redimensionierung im heutigen Europa, in: „WeltTrends“, 17/1997, S. 7-30, hier S. 16.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung, Raumordnungsbericht 2011, Bonn 2012, S. 38.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung, Wohnungsmarktprognose 2025, Bonn 2011.