



2012/11 Inland

<https://jungle.world/artikel/2012/11/muenchen-ist-ueberall>

Wohnungsbaupolitik in Deutschland

München ist überall

Von **André Anchuelo**

Auf Wohnungssuche? Das könnte schwierig werden. Zwei Studien zufolge wird sich in den Ballungsräumen die Wohnungsnot erheblich verschärfen, vor allem wegen der Lohneinbußen der Mieter und der Einstellung des sozialen Wohnungsbaus.

Besonders in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich verschlechtert. Dort gibt es immer weniger bezahlbare Mietwohnungen. Derzeit fehlen in den zehn deutschen Großstädten, in denen der Wohnungsmangel am größten ist, mehr als 100 000 Mietwohnungen – 31 000 davon allein in München, in Frankfurt am Main 17 500 und in Hamburg 15 000. Wenn der Mietwohnungsbau nicht um das Doppelte, nämlich auf mindestens 130 000 neue Wohnungen im Jahr ansteigt, dann wird sich die Lücke erheblich vergrößern: In fünf Jahren werden dann bundesweit 400 000 Mietwohnungen fehlen.

Zu diesen Ergebnissen kommen zwei Studien, die das Pestel-Institut Hannover und der Bochumer Wissenschaftler Volker Eichener, der zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft forscht, im Auftrag der Kampagne »Impulse für den Wohnungsbau« erstellt haben und die kürzlich vorgestellt wurden. In der Initiative haben sich Vertreter der Bauwirtschaft, der Industriegewerkschaft Bau, des Deutschen Mieterbundes und von Wohnungsunternehmensverbänden zusammengeschlossen. Sie fordern, dass bis zum Jahr 2017 insgesamt 825 000 neue Mietwohnungen gebaut werden.

Zwar seien auch in den vergangenen Jahren neue Wohnungen gebaut worden, doch etwa 80 Prozent davon im »Luxussegment«, nach dem Motto: »Reich baut für Reich«, sagt der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. Zwar gebe es den beiden Untersuchungen zufolge auch Gebiete mit größeren Leerständen, doch das seien vorwiegend ländliche Regionen und Teile Ostdeutschlands. Von dort ziehen die Leute weg, meist aus dem schlichten Grund, dass es keine Arbeitsplätze gibt.

In den meisten westlichen Ballungszentren hingegen wächst die Bevölkerung. Das gilt für große Teile Süddeutschlands, besonders die Großräume München und Stuttgart, außerdem für das Rhein-Main-Gebiet und den Raum Düsseldorf-Köln-Bonn. Aber auch im Norden, vom Emsland bis Hamburg und im Großraum Berlin gibt es mehr Zu- als Abwanderer. »Da Wohnungsmärkte lokale Märkte sind, helfen Leerstände in der Eifel, in Südniedersachsen oder Sachsen-Anhalt den Wohnungssuchenden in Hamburg, Köln, München oder Potsdam nicht weiter«, heißt es in der

Studie des Pestel-Instituts. Die für den Wohnungsmarkt entscheidende Anzahl der Haushalte stieg von 2000 bis 2010 sogar insgesamt um gut zwei Millionen an, das sind knapp sechs Prozent. Die Anzahl der Mieterhaushalte entwickelte sich zwar etwas schwächer, der Zuwachs war mit 0,65 Millionen, etwa drei Prozent, aber ebenfalls deutlich.

Wegen der stärkeren Nachfrage bei einem teils sogar geringer werdenden Angebot steigen die Preise auf dem Mietmarkt ganz erheblich. Volker Eichener sagt deshalb: »Die Wohnungsnot ist nicht nur gefühlt.« Tatsächlich seien in den vergangenen vier Jahren die Mieten in allen kreisfreien Städten im Durchschnitt um elf Prozent gestiegen, sagt der Experte für Wohnungsbau. Wer in einer Großstadt einer Lohnarbeit nachgeht, muss inzwischen einen immer größeren Anteil seines Einkommens für die Unterkunft ausgeben. »Einkommen und Wohnkosten laufen immer weiter auseinander«, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut. Einerseits seien Mieten und Nebenkosten deutlich gestiegen, andererseits habe die Zahl einkommensschwacher Haushalte zugenommen.

Inflationsbereinigt hat sich der Studie des Pestel-Instituts zufolge der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1 500 Euro im Monat von 39 Prozent im Jahr 2002 auf über 44 Prozent im Jahr 2010 erhöht. Gleichzeitig mit dieser Ausweitung niedriger Einkommen haben sich jedoch die Betriebskosten für das Wohnen erheblich erhöht. Die in Hannover ansässige Einrichtung kommt zu dem Schluss, dass »die Erhöhung des Anteils der Ausgaben fürs Wohnen nur als dramatisch bezeichnet werden« könne.

Für Erwerbslose sieht die Lage meist noch schlechter aus: Im Zuge der Einführung der Hartz-IV-Gesetze ist die Zahlung von Wohngeld drastisch zurückgegangen. Die Miete von Beziehern des ALG II wird zwar von den Ämtern übernommen, doch diese erzwingen Umzüge, wenn die Jobcenter die Miete für zu hoch erachten. Dann heißt es: ab in die Randlage. Stadtsoziologen warnen vor einer Ghettobildung, wenn ärmere Menschen aus den innenstädtischen Lagen verdrängt würden. Immer mehr Leute landen am Ende sogar auf der Straße. So verweist die Bochumer Studie auf Erhebungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, wonach die Zahl der Obdachlosen nach einem jahrelangen Rückgang wieder angestiegen ist – zwischen 2008 und 2010 um 9,3 Prozent auf bundesweit 248 000 Personen.

Berlin taucht zwar noch nicht unter den Top Ten der deutschen Städte mit der größten Wohnungsnot auf. Doch dafür steigen die Mieten dort immer schneller: Dem Ende Februar vorgestellten Wohnungsmarktreport der Wohnungsbaugesellschaft GSW und des Immobiliendienstleisters CBRE zufolge nahmen die Angebotsmieten für sofort beziehbare Wohnungen im vergangenen Jahr stadtweit um 7,8 Prozent zu. In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gab es sogar zweistellige Zuwachsraten. Angesichts der geringeren Kaufkraft kann man auch in Berlin tendenziell von Münchener Verhältnissen sprechen: Berliner Wohnungen sind im Schnitt zwar um knapp die Hälfte günstiger, doch sind hier auch die Haushaltsnettoeinkommen um über 40 Prozent niedriger. Was Mietervereine in Berlin schon seit Jahren anprangern, kritisieren auch die beiden neuen Studien: Neben der schwachen Entwicklung der Realeinkommen ist vor allem die faktische Einstellung des sozialen Wohnungsbaus der Grund für die Misere auf dem Mietwohnungsmarkt. »Die neue Wohnungsnot ist nicht überraschend gekommen – sie war vorhersehbar und vorprogrammiert«, heißt es im Bochumer Gutachten. So seien vergangenes Jahr in Deutschland weniger als 180 000 neuen Wohnungen gebaut worden, mindestens doppelt so viele seien nötig. Dagegen wurden Mitte der neunziger Jahre noch über 600 000 Wohnungen jährlich gebaut, Anfang der siebziger Jahre sogar bis zu 810 000 Wohnungen im Jahr.

Für Eichener sind die hohen Zahlen in der Vergangenheit ein Ergebnis der staatlichen Wohnungsbaupolitik. Ab Mitte der neunziger Jahre zog sich der Bund schrittweise aus der Wohnungsbauförderung zurück. »Die Geschichte der Wohnungspolitik in den vergangenen eineinhalb Jahrzehnten liest sich als Folge von Streichungen und Kürzungen«, resümiert die Studie. Der soziale Wohnungsbau sei innerhalb eines Jahrzehnts um 80 Prozent reduziert worden.

»Dringendes Handeln ist erforderlich, handelt nicht erst, wenn die Leute auf die Barrikaden gehen«, appellierte der Bundesvorsitzende der IG BAU, Klaus Wieseberg, aus Anlass der Vorstellung der Studien an die Bundesregierung. Doch ob es zu einer großen sozialen Bewegung für bezahlbaren Wohnraum kommt, ist zweifelhaft. Dafür heißt es im Gutachten des Pestel-Instituts, es bestehe »bei den Metropolen und Arbeitsplatzzentren der Bundesrepublik die Gefahr, dass sich eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu einem gravierenden Standortnachteil entwickelt«. Wenn schon keine Einsicht in soziale Notwendigkeiten zu erwarten ist, beeindruckt ja vielleicht die Warnung vor der »Gefahr für den Standort« die Bundesregierung ein wenig.