

Wege zu einem/einer gemeinwohlorientierten/postwachstümlichen/nachhaltigen Wohnungsmarkt/Wohnraumversorgung

1. Ist-Analyse: Wie funktioniert der Wohnungsmarkt in der BRD?

Der Gebrauch von Eigentum soll auch dem Gemeinwohl dienen, sagt Art. 14 GG. Die Realität am im Wohnsektor sieht anders aus: Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist höchst belastet. Viele Menschen streben in die Ballungsräume. Bei knappem Land und Ressourcen steigen die Mieten und Preise der Gebäude. Während die VermieterInnen oft „leistungslose“ Gewinne einfahren, geraten immer mehr MieterInnen an soziale und finanzielle Grenzen.¹ Allein das Immobilienvermögen der privaten Haushalte liegt bei ca. 8000 Mrd. €² und es wächst und wächst.

Organisiert ist der Wohnungsmarkt nach dem seit Gründung der Bundesrepublik geltenden Konzept der Sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage sollen also Produktion und Vergabe von Wohnraum regulieren. Mit 54% befriedigt mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte ihr grundlegendes und vielschichtiges Bedürfnis des Wohnens über das Mieten einer Wohnung.³ Ihr Erfolg bei der eigenen Wohnraumversorgung hängt – den Regeln der Marktwirtschaft folgend - von der persönlichen Zahlungsfähigkeit ab.⁴ Wie und in welchem Ausmaß der Sozialstaat intervenieren soll, ist seit jeher umstritten.

Für eine Analyse der Ist-Situation unseres Wohnungsmarktes ist also nicht nur zu klären, wer unter welchen Rahmenbedingungen Wohnraum zur Miete anbietet. Es ist darüber hinaus zu untersuchen, ob und wie Marktkräfte, die über den eigentlichen Sinn und Inhalt eines Mietvertragsverhältnis hinausgehen, Einfluss auf die vereinbarten Mietpreise nehmen, und, ob geltende staatliche Korrektive ihre geplante Wirkung erreichen.

Um sodann einen Transformationspad hin zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung, zu einem Interessenausgleich zwischen den Mietervertragsparteien und zu einem klimaneutralen Gebäudebestand entwickeln zu können, sind folgende Fragen zu klären:

- a) Welche wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente haben noch heute den richtigen Steuerungseffekt? Oder muss nachgeschärft werden?
- b) Welche der Steuerungsinstrumente, die im Rahmen der Liberalisierungspolitik abgeschafft wurden, würden die heutige Situation entschärfen?
- c) An welcher Stelle brauchen wir möglicherweise neue Instrumente?

¹ **STUDIE CREDITREFORM SZ**

² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/310037/umfrage/immobilienvermoegen-der-privaten-haushalte-in-deutschland/>

³ Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 - Bestand und Struktur der Wohneinheiten; Wohnsituation der Haushalte. 2014. Wiesbaden. (Fachserie 5, Heft 1). S. 14

⁴ Hannemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): APuZ. Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen. 64 (20-21/2014). Beilage zur Wochenzeitung: Das Parlament. Mörfelden-Walldorf: Frankfurter Societäts-Druckerei. S. 40.

1.1 Wer bietet gegenwärtig Wohnraum an?

Mit 57 % wird die Mehrheit des Wohnungsbestandes am deutschen Wohnungsmarkt zur Miete angeboten bzw. vermietet.⁵

Die Anbieterstruktur ist vielfältig und kleinteilig:

Fast 66 % des Mietwohnbestandes sind Eigentum privater KleinanbieterInnen.

Rund 33 % werden von professionellen AnbieterInnen angeboten (12 % von privatwirtschaftlichen Unternehmen⁶, 10 % von kommunalen Unternehmen und 9 % von Wohnungsgenossenschaften). Ca. 2 % werden von Bund und Ländern sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck angeboten.⁷

Das wirtschaftliche Kalkül der AnbieterInnen variiert nicht nur innerhalb dieser drei Gruppen. Es reicht von einer freiwilligen Gemeinnützigkeit mit Renditebeschränkung, wie es noch in einzelnen Genossenschaften zu finden ist (siehe 1.4) bis hin zur Renditemaximierung unter den börsennotierten Unternehmen, die dem andauernden, deutlich höheren Performancedruck des Kapital- und Aktienmarktes unterstehen. Entsprechend der jeweiligen unternehmerischen Politik werden die Bestände von intensiv (präventiv) bis effizient (korrektiv) bewirtschaftet und die Mietpreise von kostendeckend bis gewinnmaximierend kalkuliert.

1.2 Was ist „Miete“

1.2.1 Begriff:

„[...] die vertragliche, zeitlich beschränkte Gewährung des Gebrauchs einer Sache gegen Entgelt. Miete unterscheidet sich durch die Beschränkung auf den Gebrauch von der Pacht (z.B. eines eingerichteten Geschäftes), die auch den Fruchtgenuss einschließt; durch die Entgeltlichkeit von der Leihe.“⁸

1.2.2 Bürgerliches Recht

Die mietrechtlichen Grundlagen sind in Deutschland im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535–580a BGB geregelt. Die Hauptpflichten der Parteien, die per formfreien Abschluss entweder auf Zeit (Zeitmietvertrag) oder unbestimmte Zeit ein Mietvertragsverhältnis eingehen, sind in § 535 BGB kodifiziert:

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. [1. Auflage]. Leitung: Schürt, Alexander. Stuttgart: Franz Steiner Verlag (Analysen Bau.Stadt.Raum), S. 68

⁶ Z.B. Vonovia mit über 400.000 Whg., Deutsche Wohnen mit über 160.000 Whg. Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/185020/umfrage/groesste-boersennotierte-wohnmobiliengesellschaften/>

⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. [1. Auflage]. Leitung: Schürt, Alexander. Stuttgart: Franz Steiner Verlag (Analysen Bau.Stadt.Raum), S. 68

⁸ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/miete-40560>

1.2.3 Fazit

Die Miete dient dem wirtschaftlichen Betreiben von vermietetem Wohneigentum. Ihre Höhe sollte folglich mindestens die laufenden Kosten für Bewirtschaftung und Abnutzung bzw. Abschreibung des Objektes decken. Hinzu kommt ein Wertzuwachs des Gebäudes durch Nachfrage bei begrenztem Wohnraum und Boden. Auch die Kapitalzinsen zur Finanzierung von Gebäuden setzen einen Mietanteil drauf.

Inwiefern darüber hinaus gehende Renditen abhängig vom unternehmerischen Kalkül über die Mieteinnahmen generiert werden sollten, ist eines der wohnungspolitischen Kernthemen.

2. Wohnungspolitik in der BRD

Auf den Mangel von ca. 6 Mio. Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg reagierte die erste Bundesregierung mit einer massiven Wohnungsbauförderung. Der geförderte Neubau sollte kostendeckend bewirtschaftet werden. Zur Ermittlung der sogenannten Kostenmiete wurde eine Berechnungsverordnung erlassen, nach der die laufenden Aufwendungen den Erträgen gegenüberzustellen waren. Für den Bestand, der den Krieg überdauert hatte, sollte zunächst der Mietpreisstopp von 1936 bestehen bleiben. Sollte sich der Mangel legen, sah die Politik die langfristige Lösung für eine angemessene und zugleich wirtschaftliche Wohnraumversorgung in den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft.

Die Liberalisierung des Wohnungsmarktes wurde in den 1960er Jahren umgesetzt. Bis dahin aber auch danach musste stets zwischen sozialen und wirtschaftlichen Interessen aus- und nachjustiert werden. So, dass unser heutiger Wohnungsmarkt durch einige Interventionen gesteuert wird, deren Gültigkeit für die heutige Situation zu prüfen ist. Andererseits wurden im Laufe der Liberalisierungspolitik auch staatliche Interventionen abgeschafft, die wir heute - nicht selten schmerzlich - vermissen, wie etwa die Wohnungsgemeinnützigkeit.

2.1 Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und ihre Folgen

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen arbeiten nach dem Kostendeckungsprinzip, stellen ihre Tätigkeit auf Bedürftige ab und sind auf Kleinwohnungen bis 120 qm beschränkt. Sie unterliegen einer Bauverpflichtung im Sinne einer volkswirtschaftlichen Bedarfsdeckung und ihre Mittel unterliegen einer Zweckbindung⁹.

Um als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt zu werden, mussten sich die Unternehmen gesetzlichen Grenzen der Geschäftstätigkeit unterwerfen. Im Gegenzug haben sie u.a. *Steuerbegünstigungen und –befreiungen* als Privilegierungen erhalten (vgl. Wissenschaftliche Dienste 2013, S. 5). Zu diesen Unternehmen gehörten kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Zweck beider Unternehmensformen sei nicht der erwerbswirtschaftliche Gewinn, sondern mit diesem als Mittel zum Zweck über die Selbstfinanzierung investieren zu können¹⁰.

Ende der 1980er Jahre wurde der Zweck gemeinnütziger Wohnungsunternehmen für nicht mehr erforderlich befunden. Er werde inzwischen auf Basis jüngerer Gesetze (Raumordnungsgesetz, Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Städtebauförderungsgesetz, Landesbauordnungen und

⁹ Wissenschaftliche Dienste (2013): Sachstand. Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Az.: WD 7 – 3000 – 006/13. Fachbereich: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Hrsg. v. Deutschem Bundestag. Online verfügbar unter <https://www.bundestag.de/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>, zuletzt geprüft am 15.11.2020.

¹⁰ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/gemeinnuetzige-wohnungsunternehmen-34168>

II. Wohnungsbaugesetz) erfüllt. Eine gleichmäßige Besteuerung müsse die Wettbewerbsvorteile gegenüber den nicht steuerbefreiten Wohnungsunternehmen beseitigen.

Mit dem Steuerreformgesetz 1990 wurden - zur Entlastung der Steuerzahler und zugunsten eines gerechteren und einfacheren Steuersystems - die Steuervorteile gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und in der Konsequenz die Unternehmensform der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgeschafft¹¹.

In der Erwartung höherer Renditen haben seitdem zahlreiche ehemals gemeinnützige Unternehmen die Dividendenbeschränkung in Höhe von 4 % gestrichen¹². Seither sind nach Holm, Horlitz und Jensen, den Angaben des Deutschen Bundestages zufolge, die öffentlichen Ausgaben für die sog. *Subjektförderung*, die Förderung der Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte, kontinuierlich gestiegen und jene zur Förderung von Objekten etwa auf dem gleichen Niveau geblieben¹³.

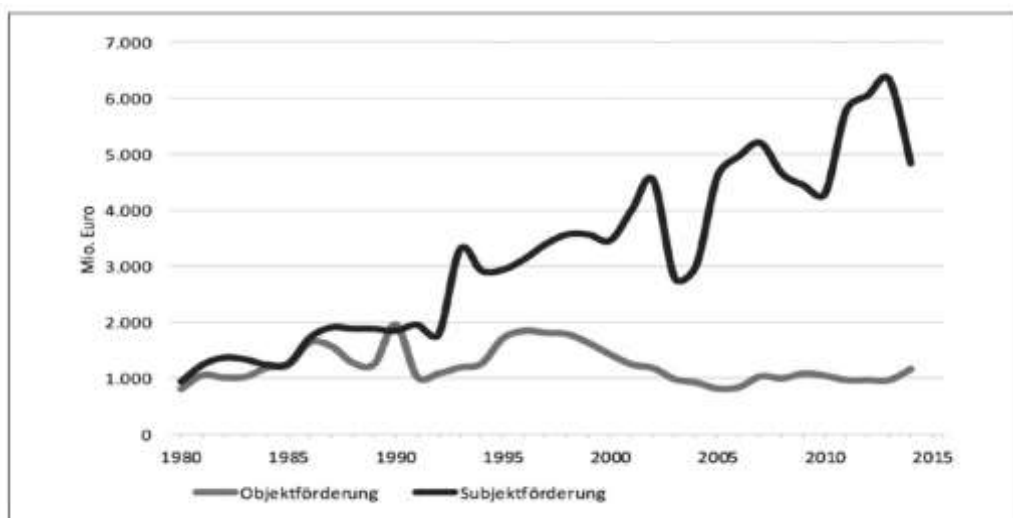


Abb: Vergleich der Kosten der Objekt- und Subjektförderung des Bundes (1980-2014)¹⁴

Das Ziel der Entlastung der Steuerzahler hat das Steuerreformgesetz demnach weit verfehlt.

Doch auch weitere wohnungspolitische Entwicklungen wirken bis heute auf die Mietpreise. Und das nicht immer zugunsten eines Interessenausgleichs zwischen den Mietvertragsparteien.

2.2 Welche wohnungspolitischen Interventionen gelten heute für den Wohnsektor?

Mit dem Instrument des Mietspiegels als Ausgleich zur Einführung des Kündigungsschutzes ein Mietpreistreiber geschaffen, der heute insbesondere in Großstädten wirkt. Mit der ausschließlichen Erfassung von Mieten bei Neuvermietung oder bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen ergibt sich zudem der Verstärkungseffekt, dass die erfolgten Erhöhungen zu weiteren Mietsteigerungen legitimieren.

¹¹ BT-Drucksache 11/2157 1988, S. 1

¹² Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. 7. S. 2.

¹³ Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hrsg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. (Studien, 5/2017). S. 10-11.

¹⁴ Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hrsg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. (Studien, 5/2017). S. 10.

Mit der Ausdehnung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 3 auf 4 Jahre sollte 1993 in einer Zeit starker Nachfrage in Folge starker Wanderungsbewegungen eine Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete bewirkt werden. Denn damit würden auch länger zurückliegende niedrigere Bestandsmieten einbezogen.¹⁵

Dass dieser zum 01.01.2020 erneut und dieses Mal von 4 auf 6 also um 2 Jahre verlängert wurde¹⁶, verdeutlicht die gegenwärtig angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt.

Der Versuch in den 1990er Jahren in Frankfurt, Darmstadt einen ökologischen Mietspiegel mit Einbeziehung von Energiekosten zu etablieren, blieb ein Einzelfall.

1994 - nur ein Jahr nach der Verlängerung der ersten Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete – befindet die Expertenkommission Wohnungspolitik des Bundestags das Mietrecht sei überreguliert: *„Der Mietzins ist der Schlüssel, um das Mietwohnungsangebot zu verbessern.“*¹⁷ Der von ihr entworfene Weg wieder hin zu mehr Marktwirtschaft setzt sich 2001 in Form des Gesetzes *zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts* durch.

2018 hat sich die Situation am Mietwohnungsmarkt erneut zu Ungunsten der MieterInnen verschärft. Noch vor der Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Absenkung der Mietspiegel wurde auch das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung verkürzt. Dieses wurde einst ins Leben gerufen, um den Wohnqualitäts-Standard der öffentlich geförderten Neubauten auch im Altbaubestand zu erreichen. Die dafür erforderlichen Investitionen sollten über Mieterhöhungen rentabel werden. Für die MieterInnen entstände als Gegenleistung ein höherer Wohnkomfort.¹⁸ Im Laufe der Zeit wurden auch Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Mietwohnbeständen in dieses mietrechtliche Anreizsystem aufgenommen. D.h. die aus baulichen und klimaschutz-Gründen dringend erforderliche Modernisierung von (Miet-)Wohnbeständen sorgt in der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation für weitere Mietpreissteigerungen. Deswegen wurde mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 der zur Mieterhöhung berechtigende Anteil der Kosten, die durch Modernisierungsmaßnahmen entstanden sind, von 11 % auf 8 % gesenkt. Ein weiteres, eher inhaltliches Problem der sogenannten Modernisierungsmieterhöhungen, welches ein absolut ungerechtfertigter Mietpreistreibe ist, bleibt jedoch bestehen: Erhaltungskosten werden wie oben gezeigt mit den laufenden Mietzahlungen gedeckt. Entsprechend berechtigen sie nicht zu einer Mieterhöhung und sind von Modernisierungskosten abzuziehen. Nicht selten jedoch wird der Kostenanteil, der „ohnehin“ für erforderlichen Instandhaltungsaufwand entstanden wäre, nicht von den Modernisierungskosten abgezogen.¹⁹ Diese Kosten werden also von den MieterInnen doppelt bezahlt aber nie investiert. Werden zudem Klimaschutz- und Luxusmodernisierung gleichzeitig vorgenommen und monetär intransparent verknüpft, kann das zu Mieterhöhungen bis zu 4 €/qm im Monat führen.²⁰

Zudem wirken die Begrenztheit der natürlichen Ressourcen und die demographische Entwicklung unserer Gesellschaft im gegenwärtigen Rechtsrahmen als Treiber der Wohnkosten.

¹⁵ Börstinghaus, Ulf P. (2009): Miethöhe-Handbuch. München: C.H. Beck. S. 16

¹⁶ <https://www.mietgerichtstag.de/2019/12/31/betrachtungszeitraum-mietspiegel-verl%C3%A4ngert/>

¹⁷ BT-Drucksache 13/159 1994, S. 17

¹⁸ BT-Plenarprotokoll 7/125 1974, S. 8321

¹⁹ Wild, Reiner (2017): Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand. Hrsg. v. Berliner Mieterverein e.V. Berlin. Online verfügbar unter <http://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf>, zuletzt geprüft am 16.08.2017.

²⁰ Das Argument Klimaschutz wird hier für die Gentrifizierung missbraucht.

2.3 Welchen natürlichen Grenzen unterliegt das System?

Der Grund und Boden, auf dem Wohnraum steht und entstehen kann ist begrenzt und nicht reproduzierbar. In der Folge steigen der Bodenwert und mit ihm der m²-Preis Wohnfläche kontinuierlich an.

Unterdessen soll eine typische „marktwirtschaftliche“ Lösung gegen steigende Mieten das intensive Bauen neuer Wohnungen sein. Doch auch dies stößt aber an die immer engeren räumlichen und ökologischen Grenzen. Entsprechend dieser Grenzen steigen Baukosten, Gebäudewerte und Mieten in weiteren Spiralen. Eine sozial verträgliche Lösung ist nicht in Sicht.

Inzwischen sind die Neuvermietungspreise derart gestiegen, dass eine Wohnraumverkleinerung nicht unbedingt eine Senkung der Wohnkosten mit sich bringt. Wohnraumwechsel infolge familiärer Veränderungen – dem Auszug der Kinder bspw. - bleiben also oft aus. Auf der anderen Seite sind die Zahl der Single-Haushalte und die Komfortansprüche gestiegen. So ist sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit 1960 von 20 qm auf 40-45 qm angewachsen und die Belegung pro Wohnung von 4 auf 2,5 Personen, in Großstädten auf 1,5 gefallen.

Leider führt gegenwärtig auch die jüngst eingeführte und klimapolitisch auch dringend erforderliche CO₂-Bepreisung zu einer Wohnkostensteigerung, die zumindest im Mietwohnsektor ihre Adressaten verfehlt. MieterInnen haben keinen Einfluss auf die Heiztechnik. Gegenwärtig werden jedoch sämtliche CO₂-Kosten, die durch ihr Heizverhalten entstehen, als Betriebskosten auf sie abgewälzt. MieterInnen können jedoch auf den CO₂-Preis nur mit weniger Heizen reagieren. Das hat sicher auch einen CO₂ Einspareffekt, aber nicht den möglichen. Denn selbst wenn sie infolge des Preisdrucks eine neue, klimafreundlichere Heiztechnik fordern, stößt das vermietertInnenseits wahrscheinlich auf Desinteresse. Denn sie spüren den Preisdruck nicht.

2.4 Fazit

Mieten und die daraus bei einem gegebenen Zinsniveau des Kapitals steigenden Gebäudewerte sind infolge der aufgezeigten Entwicklungen heute ein Abbild von verschiedenen Treibern. Steigende Bodenpreise bei begrenzt verfügbarem Boden, Zinserwartungen am Kapitalmarkt, begrenzt verfügbarer Mietraum bei regional steigender Nachfrage und aufgrund der Mietgesetze (Mietspiegel, Modernisierungumlage) intrinsische Antriebe von Mieterhöhungen reichen weit über Mietpreise zugunsten eines wirtschaftlichen Wohnbesitzes hinaus.

3. Wie können wir den steten Mietpreisanstieg regulieren? Welche Stellschrauben haben wir herausgearbeitet?

3.1 Mietenspiegel

Unter dem Gesichtspunkt, dass keine Mieterhöhung auch eine betriebswirtschaftliche Entscheidung ist, stellt sich die Frage, warum eigentlich nicht alle Mieten in den Mietspiegel einfließen. Solange dieser nur Neuvermietungspreise und Mieterhöhungen jüngster Zeit betrachtet, dient er dem kontinuierlichen Anstieg des Mietpreises. Die Ausdehnung seines Betrachtungszeitraum dient lediglich der Tempodrosselung. Dieses System stammt aus Zeiten, in denen es mit gemeinnützigen Wohnungsunternehmen noch ausreichend drückende Preiskonkurrenz gab, konnten sie ihre Mietpreise eben nicht nach der Marktlogik gestalten.

Heute muss er, zumindest solange es keine und nicht ausreichend gemeinnützige Konkurrenz am Markt gibt, unbedingt auch unveränderte Mieten berücksichtigen, um ein Instrument zugunsten der Markttransparenz sein zu können.

Zudem sollten Instrumente wie der ökologische Mietspiegel mit Einbeziehung von Energiekosten auf ihre klimapositiven Auswirkungen geprüft werden, damit sie ggf. den herkömmlichen Mietspiegel ersetzen können.

3.2 Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Nicht nur weil Eigentum auch zu Gemeinwohl verpflichtet, soll die Gemeinnützigkeit wieder in den Wohnungsmarkt eingeführt werden. Ihre Abschaffung war als Entlastung für den Steuerplaner gedacht – hat aber zu einer deutlichen Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte geführt (s.o.). Zudem wirken gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Konkurrenz am Markt mietpreisreduzierend. Ihre Miete darf nicht auf die maximale Rendite kalkuliert werden und wird dementsprechend die heute sichtbaren Auswüchse des freien Wohnungsmarktes zügeln. Gemeinnütziges Unternehmertum kann zudem Vorbildcharakter übernehmen und die gebetsmühlenartig wiederholten Bedenken der Wohnungswirtschaft gegenüber politischen Eingriffen in die Mietpreisgestaltung (Mietpreisbremse, Mietendeckel) sozusagen von innen heraus widerlegen.

Die sodann weniger steigenden Mietpreise führten auf Dauer zu einer Entlastung der Steuerzahler hinsichtlich der Subjektförderung. Einkommen und Mietbelastung wäre für zunehmend viele Haushalte wieder in einem angemessenen und leistbaren Verhältnis.

3.3 Modernisierungsmieterhöhungen

Mieterverbände laufen Sturm gegen dieses Anreiz-Instrument und fordern die Abschaffung des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierungen.²¹ Rational vertretbar wären Erhöhungen denen entsprechende Heizkosteneinsparungen „warmmietneutral“ gegenüberstehen würden. Hierzu wurden schon 2011 Vorschläge erstellt, wie man die Modernisierungskosten mit einem „Drittmodell“ zwischen VermieterInnen, MieterInnen und Staat (Fördermittel) aufteilen könnte.²² Der BUND hat dies 2020 nochmals wissenschaftlich untersuchen lassen²³. Weiterführend ist das Konzept einer funktionalen Umlage von Anteilen der Modernisierungskosten, die tatsächlich zu einer (energetischen) Verbesserung der modernisierten Bauteile führen.²⁴ Beide Ansätze setzen darauf, dass die Mietbestandteile aufgeteilt werden auf einen Teil, der mit der Funktion und dem Erhalt des Gebäudes verbunden ist und auf Abtrennung unbegründeter und spekulativer Anteile.

3.4 CO₂-Preis raus aus den Nebenkosten

Soll das Instrument der CO₂-Bepreisung seine Wirkung entfalten, so muss es die Verantwortlichen – im Mietwohnbestand also diejenigen, die über die Heiztechnik entscheiden können - treffen. Diese

²¹ Der frühere DMB Präsident Dr. Franz-Georg Rips kritisierte den § 559 BGB, der die Umlage von Modernisierungskosten regelt, als systemfremdes und sozial ungerechtes Element der Mietpreisbildung, das ersatzlos zu streichen wäre. „§ 559 BGB: Eine Baustelle im Mietrecht“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 67. Jg. Heft 12, Dez. 2014, S. 695 f

²² Vorschlag von DNR, NABU, BUND und DMB: <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/15494-energetische-gebaeudesanierung-vermeidet-energiearmut-durch-immer-hoehere-heizkosten.html?cHash=c78eb62a222a9d41f074c7261f8024a5>

Siehe auch: https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/gutachten-energetische-modernisierung.pdf

²³

https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/energiewende/energiewende_sozialer_klimaschutz_mietwohnungen.pdf

²⁴ Funktionales Kostensplitting zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen, Diss. Kirsten David, Hamburg HafenCityUniversität, 2019

Kosten müssen als „Betreiberkosten“ und nicht als Betriebskosten definiert werden. Alternativ könnte (im Falle von Mietmärkten mit niedriger Nachfrage) ein Übergang zu einer Warmmiete erfolgen, mit Festlegung des Wärmeanteils mittels Energiekennwerten. Energetische Modernisierungen müssen warmmietneutral erfolgen.²⁵

3.5 Begrenzte Ressourcen besteuern

Grund und Boden dürfen keine Ware sein, denn sie sind Grundvoraussetzungen der menschlichen Existenz und von Grundbedürfnissen. Die Wertsteigerung von Grundstückseigentum allein infolge der Begrenztheit dieser natürlichen Ressource ist als leistungsloser/risikoloser Wertzuwachs zu bewerten. Er führt zudem zu einer Umverteilung laufenden Einkommens von MieterInnen in bleibendes Vermögen der VermieterInnen. Viel diskutiertes Mittel, diese Wertzuwächse zu begrenzen und/oder abzuschöpfen, liegt im Bereich der Bodenpolitik: die Bodenwertsteuer oder – abgabe²⁶. Wie bei der CO₂-Bepreisung ist für den Mietwohnsektor sicherzustellen, dass diese Kosten nicht als Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Neben steuerlichen Maßnahmen kommt in Frage, Grund und Boden sowie Wohnungen mehr in kommunales Eigentum zu überführen²⁷.

3.3.1 Wohnungsneubau / Nutzung / Umnutzung Bestand

Auf den ersten Blick unkonventionell ist der Ansatz von Daniel Fuhrop: „Verbietet das Bauen“.²⁸ Genauer betrachtet, geht es um das Um-Bauen, Modernisieren und Umverteilen der Wohnfläche, Organisation gemein(wirt)schaftlicher Wohn- und Lebensweisen, um Energieeinsparung und Klimaschutz sowie um den Stopp des Flächenverbrauchs zugunsten von Frei- und Naturräumen. Das ist auch unser Ansatz. Es wird nicht gelingen oder auch nicht das Ziel sein, Privateigentum an Wohnraum zu enteignen. Vielmehr geht es darum, dieses dem Gemeinwohl zugutekommen zu lassen.

3.3.2 Wohnflächenbedarf pro Kopf reduzieren

Um den Bedarf an Wohnfläche pro Kopf nicht länger infolge demographischer Verschiebungen bei gleichzeitigem Anstieg von Neuvermietungspreisen gegenüber den Bestandsmieten zu steigern, wird im Rahmen von Projekten der Suffizienz angestrebt, über Tauschbörsen²⁹ vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und freiwillig umzuverteilen³⁰. Hierbei muss aber sichergestellt werden, dass nicht der Tausch zu weiteren Mieterhöhungen führt.

Zudem sollte der Wohnraum bzw. seine Großzügigkeit nicht mehr als Statussymbol akzeptiert werden. Sein Ressourcenbedarf muss mehr kommuniziert werden.

3.6 Fazit

Die Mieten werden zu Nutzenmieten, die Miete selbst eher zu einem Nutzungsentgelt. Gewinne durch Spekulation, steigende Bodenpreise, Wachstumsantrieb im Wohnungsmarkt werden durch

²⁵ vgl. Drittelmodell von BUND und DMB, sowie

https://www.duh.de/fileadmin/media/news_import/Stimmen_fuer_Energiewende_08112013.pdf

²⁶ In letzter Zeit prägnant: Hans-Jochen Vogel. Mehr Gerechtigkeit ! Wir brauchen eine neue Bodenordnung - nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Herder Verlag, Freiburg, 2019, <https://www.perlentaucher.de/buch/hans-jochen-vogel/mehr-gerechtigkeit.html>

²⁷ Das Vorkaufsrecht der Kommunen wird hierzu kaum genutzt. Auch verfügen Kommunen oft nicht über Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft und auch kommunale Unternehmen müssen Leitplanken ihrer Wohnungspolitik erhalten.

²⁸ Neuauflage 2020, <https://www.verbietet-das-bauen.de/> Infos und Video eines Vortrages

²⁹ <https://inberlinwohnen.de/>

³⁰ Z.B. auch mit Angeboten kostenloser Umzüge.

neue Abgaben³¹ abgeschöpft und zur Förderung nachhaltiger Gebäude und Wohnformen verwendet. Modernisierungen zugunsten des Klimaschutzes werden transparent mit funktionaler Zuordnung der Kosten warmmietneutral umgesetzt.

Doch wer soll dies in die Hand nehmen?

4. Kommunale Wohnungsverwaltungen

Wo es am ehesten heute schon klappt sind bestimmte kommunale Wohnungsbaugesellschaften und vor allem Wohnungsbau-Genossenschaften, die auch mit Kommunen kooperieren können. Die Kommunen können Träger des Gemein-Wohl-Gebäudebestandes werden, allerdings benötigen dies hierzu noch viel Erfahrung und Leitplanken für dieses Wohn-Wirtschaften. Dafür gilt es dringend Themen der Nachhaltigkeit in die Lehrpläne der Schulen und Universitäten zu verankern. Im Weiteren gilt es vorbildliche Beispiele vorzustellen und Transformationswege, zur Überführung von privatem Hauseigentum in Gemeinwohleigentum zu beschreiben.

Dr. Kirsten David & Dr. Werner Neumann

BUND Schreibwerkstatt, Arbeitsgruppe Wirtschaftsstrukturen, Rahmenbedingungen der Gemeinwirtschaft, Hamburg, Altstadt, 08.01.2021

³¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Baulandsteuer> - Grundsteuer C

Anhang:

5. 2048 – Aus: Zukunft für Alle

„Heute leben wir alle in lebendigen Nachbarschaften, deren Zentren sogenannte Lebensmittelpunkte sind. Wir wohnen in verschiedenen selbstgewählten Formen und können diese auch wechseln. Wohnraum ist in kommunaler, genossenschaftlicher oder gemeinschaftlicher Hand. Klimagerechtes Wohnen ist möglich und die neue Normalität. Das Leben auf dem Land ist genauso attraktiv wie städtisches Wohnen.

Mieter*innen zahlen eine Kostenmiete. Diese ermöglicht die Instandhaltung und notwendige Investitionen. Sollten doch Überschüsse erwirtschaftet werden, so werden diese für Auf- und Umbau weiterer Wohnflächen verwendet, ähnlich dem Modell des Mietshäuser Syndikats, das es schon seit den 1990er Jahren gibt.“³²

6. Unsere Tiny Tales zum Thema:

Zukunftsgeschichte 2 (Kirsten & Werner)

“Wie schön, dass in dem großen Haus endlich wieder Kinder spielen“, dachte er und lehnte sich in den Sessel seiner kleinen Wohnung im Mehrgenerationenhaus. Den Wohnungstausch hatte die Stadt organisiert.

Zukunftsgeschichte 3 (Kirsten & Werner)

Ein Glück, dass ich die 300 € Mieterhöhung nicht zahlen musste, 4,00 €/m² für eine Luxusmodernisierung! In der Vereinbarungsstelle konnte man mir helfen. Die Maßnahmen bleiben warmmietenneutral und ich genieße das gute Wohnklima in meiner Wohnung.

Zukunftsgeschichte 4 (Kirsten & Werner)

Von wegen Landschaftsverchandlung! Der atomare Brennstoff lagert auf der Sonne. Und die Familie freute sich über den preisgünstigen Strom, den sie von den Windkraftanlagen im Umland und vom Dach des Miethauses erhielten.

Zukunftsgeschichte 13 (Kirsten & Werner)

Doch Jahre später wurde das Ausmaß des nicht klar formulierten Zwecks erst deutlich und man traute sich zu einer Definition, die lange als überholt und konservativ galt. Heute ist die Miete wieder eine kostenbasierte, transparente Nutzungsgebühr und dient nicht mehr der Wert- und Renditestеigerung von Aktien.

³² <https://zukunfftueralle.jetzt/buch-zum-kongress/11-wohnen/>