

Editorial

vorgänge Nr. 228 (4/2019), S. 1/2

Zwischen 2006 und 2018 stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in manchen deutschen Großstädten um bis zu 100 Prozent, während im gleichen Zeitraum mehr als 40 Prozent des einstigen Bestands von 2,1 Millionen Sozialwohnungen verloren gingen. 2018 verfügten die Miethaushalte über ein mittleres Nettohaushaltsvermögen von 5.300 Euro, während jene mit Eigentumswohnungen über ein mittleres Vermögen von 232.300 Euro verfügten. Im gleichen Jahr verzeichnete der Immobilienkonzern Deutsche Wohnen einen operativen Gewinn von knapp 480 Millionen Euro. Mit diesen wenigen Zahlen (vorwiegend aus Bundestags-Drucksache 19/12786) lassen sich die Probleme am deutschen Wohnungsmarkt umreißen. Welche Probleme mit steigenden Mieten und Neubaupreisen, dem zunehmenden Mangel an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum verbunden sind, aber auch welche wohnungspolitischen Alternativen existieren, ist das Thema dieser Ausgabe der **vorgänge**.

Den Themenschwerpunkt eröffnen wir mit einem Beitrag aus dem aktuellen Bericht zur „*Entwicklung der Menschenrechtssituation in Deutschland*“ des *Deutschen Instituts für Menschenrechte*. Der Bericht macht das Ausmaß und die alltäglichen Probleme, die aus der Wohnungslosigkeit entstehen, sichtbar. Dabei geht er besonders auf die ordnungsrechtliche Unterbringung Obdachloser durch die Kommunen ein. Diese als kurzfristige, für akute Notlagen gedachte Unterbringung weit unterhalb eines menschenwürdigen Wohnstandards weitet sich nach Beobachtungen des Instituts aus – und wird in manchen Fällen zum jahrzehntelangen Dauerzustand, aus dem es für die Betroffenen kaum noch einen Ausweg respektive eine Rückkehr in „normale“ Wohnverhältnisse gibt. Dem stellt das Institut menschenrechtliche Mindestanforderungen gegenüber, die sich aus dem Recht auf Wohnen ergeben und fordert verbindliche, gesetzlich verankerte Standards für die Unterbringung wohnungsloser Menschen.

Der folgende Text von *Gunter Rudnik* widmet sich jenen, die zwar (noch) eine eigene Wohnung haben, diese aber nicht selbst finanzieren können und deshalb auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Für die Bezieher*innen der sozialen Grundsicherung nach SGB II („Hartz IV“) bedeutet dies, dass ihre „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdUH) bis zu einer Angemessenheitsgrenze von den Jobcentern übernommen werden. Das Dilemma besteht jedoch darin, dass die Regelsätze für angemessene KdUH nur sehr langsam, die Mieten und Betriebskosten dagegen rapide steigen. Zu welchen Folgeproblemen das führen kann, schildert der Autor ausgehend von seinen Erfahrungen als Berliner Sozialrichter.

Der Beitrag von *Sebastian Gerhardt* bietet eine ökonomische Perspektive auf den Wohnungsmarkt in Deutschland. Er stellt die Entwicklung der Bau-Investitionen und des verfügbaren Wohnraumangebots dar, identifiziert maßgebliche Faktoren für die steigenden Mietpreise und analysiert die Eigentumsverhältnisse am deutschen Wohnungsmarkt. Dabei zeigt sich, dass die Wohnarmut vor allem ein Mieterproblem ist – aber das selbstgenutztes Wohneigentum auch keine brauchbare sozialpolitische Alternative darstellt. Gerhardt setzt sich kritisch mit den gängigen wohnungspolitischen Maßnahmen (Mietpreisbremse/Mietendeckel, Eigentumsförderung, Wohngeld, sozialer Wohnungsbaus) auseinander – die für ihn jedoch keine nachhaltigen Lösungen des Angebotsdilemmas bieten.

Die wohnungspolitischen Debatten wurden im vergangenen Jahr vor allem durch zwei Berliner Initiativen beflügelt: eine Volksinitiative zur Enteignung bzw. Rekommunalisierung größerer Wohnungsgesellschaften sowie den Vorstoß des Berliner Senats zur Einführung eines Mietendeckels. Damit liegen neben den eher kompensatorischen sozialstaatlichen Instrumenten erstmals markante Alternativen auf dem Tisch – die zugleich heftige Kontroversen auslösten. Mit diesen Kontroversen befassen sich die letzten drei Beiträge

unseres Schwerpunkts:

Zunächst stellt *Julian Zado* den mittlerweile für Berlin in Kraft getretenen gesetzlichen Mietendeckel vor. Er erläutert in seinem Beitrag die politischen Hintergründe, die den Senat dazu veranlassten, für fünf Jahre eine feste Mietobergrenze für alle vor 2014 erstmals bezugsfertig gewordenen Wohnungen einzuführen. Über die Frage, ob die Berliner Regelung schon formell oder auch materiell verfassungswidrig sei, wurde bereits vor der Verabschiedung des Gesetzes heftig gestritten. Letztlich wird diese Frage von den Gerichten zu entscheiden sein – vor dem Bundesverfassungsgericht klagen bereits mehrere Vermieter*innen gegen den Mietendeckel.

Noch umstrittener als das bereits beschlossene Gesetz ist der von einer Volksinitiative eingebrachte Vorschlag zur Enteignung privater Wohnungsunternehmen. Auch er löste eine wahre Flut juristischer Gutachten aus, in denen die generelle Anwendbarkeit von Artikel 15 Grundgesetz bzw. die Verhältnismäßigkeit der vorgeschlagenen Enteignungslösung geprüft wurden. Wir dokumentieren hier auszugsweise zwei Stellungnahmen des Rechtsanwalts *Dr. Reiner Geulen* sowie des Staatsrechtlers *Prof. Dr. Joachim Wieland*. Beide bewerten die Berliner Initiative als zulässigen wohnungspolitischen Eingriff.

Ob dieser auch politisch sinnvoll und zielführend ist, bleibt jedoch eine andere Frage, die *Carsten Kühl* in seinem Beitrag kritisch beurteilt. Relativ unstrittig sei, dass der Staat regulierend in den Wohnungsmarkt eingreifen darf und soll – der Streit beginne aber bei der Frage, „*welche Instrumente, in welcher Dosierung die richtigen sind*“. Für die Probleme am Wohnungsmarkt macht Kühl u.a. das „Schwarmverhalten“ der jüngeren Generation verantwortlich. Deren Drang in die Großstädte führe zu regionalen Ungleichgewichten, denn insgesamt sei in Deutschland genügend Wohnraum vorhanden – nur leider am falschen Ort. Hinzu komme der Strukturwandel in ehemaligen Industrieregionen, der zu Einkommensverlusten und damit steigenden Mietbelastungen führe. Das könne kurzfristig durch Anpassungen im Wohngeldgesetz kompensiert werden – langfristig führe jedoch kein Weg an größeren öffentlichen Investitionen in neue Sozialwohnungen vorbei.

Ich wünsche Ihnen im Namen der gesamten Redaktion eine anregende Lektüre mit dieser Ausgabe der *vorgänge* und freue mich über Ihre Anregungen und eventuelle Kritik.

Sven Lüders

<https://www.humanistische-union.de/publikationen/vorgaenge/228/publikation/editorial-61/>

Abgerufen am: 29.03.2024