

Bezahlbarer Wohnraum – ein neues Grundrecht?

Die Debatte um bezahlbaren Wohnraum reißt nicht ab. Dabei sind nach einer Forsa-Umfrage 90% der Befragten in Deutschland mit ihrer Wohnsituation durchaus zufrieden. Daher rangiert das Thema Wohnkosten auch nicht an der Spitze der Probleme, um die sich die Politik nach Meinung der Bevölkerung vorrangig kümmern sollte. Für 71% der Befragten ist eine gute Bildungs- und Schulpolitik notwendig, während die Bekämpfung steigender Wohnkosten lediglich von 36% genannt wird. Daher wird auch der Vorschlag einer Enteignung von Wohnungsunternehmen mehrheitlich abgelehnt – nur gut ein Drittel der Befragten sieht darin ein geeignetes Mittel.

(Zu den Ergebnissen <https://kommunal.de/forsa-enteignungen-wohnsituation>)

Inzwischen hat der Deutsche Mieterbund ein Grundrecht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum gefordert (s. Link). Der Auffassung, das sei rechtlich gar nicht möglich, begegnet der Mieterbund mit dem Hinweis, dass ein solches Recht in einigen Landesverfassungen bereits verankert sei. So heißt es in Art. 106 der bayerischen Landesverfassung (ähnlich z.B. auch in Art. 28 der Verfassung von Berlin):

- (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Das ist sicher mehr als nur der Schutz vor Obdachlosigkeit, eine Aufgabe, der sich die Gemeinden seit jeher stellen müssen. Doch der Mieterbund geht einen Schritt weiter. Denn in den genannten Verfassungsvorschriften fehlt der Zusatz „bezahlbar“. Ist schon die „Angemessenheit“ ein schwer fassbarer Begriff, so gilt das für das Kriterium der „Bezahlbarkeit“ erst recht. Beide Kriterien sind nicht abstrakt zu sehen sondern stehen stets in Relation zu der jeweiligen Person bzw. dem jeweiligen Haushalt. „Angemessen“ dürfte sich vor allem auf die Größe des Haushalts, „bezahlbar“ auf das jeweilige verfügbare Einkommen beziehen. Was aber bedeutet „bezahlbar“ für das Wohnen? Oft wird eine Grenze von 25-30% des (noch zu definierenden) Einkommens genannt, die nicht überschritten werden sollte. Das aber ist lediglich ein Durchschnittswert, denn die Menschen entscheiden schließlich autonom über ihre Einkommensverwendung. Wer bereit ist, für eine bevorzugte Lage (z.B. am Wasser) einen höheren Anteil seines Einkommens auszugeben, muss sicher nicht extra geschützt werden.

Offen bleibt bei der Forderung des Mieterbundes, ob er auf der Angebots- oder auf der Nachfrageseite ansetzt. Geht es um die Angebotsseite so kann zum einen das Wohnungsangebot ausgeweitet werden (die klassische marktwirtschaftliche Variante), zum anderen auf die Miethöhe Einfluss genommen werden (Mietpreisbremse, zulässige Modernisierungsumlage, Sozialbindung u.a.m.).

Ein wichtiger Faktor ist dabei die direkte oder indirekte Beteiligung der Gemeinden am Wohnungsmarkt. Mit ihren Wohnungen (unabhängig davon, ob sie von der Gemeinde selbst oder einem gemeindeeigenen Wohnungsunternehmen ge-

halten werden) nimmt die Gemeinde Einfluss auf das örtliche Mietniveau. Größere gemeindliche Wohnungsbestände tragen dazu bei den Mietpreisanstieg zu dämpfen. Ein besonders bekanntes Beispiel ist Wien, wo fast 2/3 der Wohnungen in gemeindlicher oder gemeindenaher Hand sind.

(<https://www.handelsblatt.com/meinung/kolumnen/expertenrat/bentele/expertenrat-verena-bentele-beim-wohnungsbau-sollte-deutschland-sich-wien-zum-vorbild-nehmen/23106790.html?ticket=ST-1658670-mLvKG9OdgescSfCUvidR-ap6>)

Kritisch dagegen: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/in-wien-leben-60-prozent-in-einer-gefoerderten-wohnung-dennoch-ist-die-stadt-kein-vorbild-in-der-wohnungspolitik-ld.1480080>)

Auf der Nachfrageseite kommen individuelle Transferleistungen wie das Wohngeld oder die KdU-Leistungen in Betracht. Ob die gerade auf den Weg gebrachte Wohngeldreform ausreichend ist, wird sich zeigen müssen, zumal sie erst ab 2022 greifen soll. Eine generelle staatliche Subventionierung von Wohnraum außerhalb des sozialen Wohnungsbaus wäre nicht nur eine Fehlentwicklung, weil sie im Prinzip jedem Nutzer zugutekäme; sie wäre auch in hohem Maße bedenklich, da sie – sofern sie nicht für alle Wohnungen gilt (und dann für den Staat unbezahlbar wird) – den Wettbewerb zwischen den Wohnungsanbietern verzerrt.

Wie so oft zeigt sich, dass der Teufel im Detail steckt. Denn ein weiteres kommt hinzu. Wer ist eigentlich für die Erfüllung eines solchen Grundrechts zuständig? Die bayerische Verfassung spricht (nur) von der Verpflichtung des Staates (hier gemeint: des Landes) und der Gemeinden „billige Volkswohnungen“ zu fördern – nicht zwingend selbst zu errichten. Allerdings wird ein solcher Wohnungsbau heute wohl nicht mehr in Frage kommen; zum einen sind ökologische Kriterien, die Barrierefreiheit oder die Brandsicherheit zu beachten, die auf die Baukosten nicht unwesentlichen Einfluss haben, zum anderen wären „Schlichtwohnungen“ nicht vermittelbar und hätten diskriminierenden Charakter. gerade die hohe Durchmischung, wie sie in Wien zu beobachten ist, vermeidet die Entstehung problematischer Stadtquartiere.

Der wichtigste Hebel, um auf die späteren Wohnkosten Einfluss zu nehmen, bleiben die Grundstückspreise. Diese wiederum kann die einzelne Gemeinde nur durch eine langfristige, vorausschauende Bodenvorratspolitik beeinflussen. Das setzt allerdings voraus, dass die Gemeinde über eine hinreichende Finanzkraft verfügt, um sich das auch „leisten“ zu können. Ein solches Beispiel ist die Stadt Ulm, die seit über 100 Jahren eine aktive Liegenschaftspolitik betreibt (Der neue Kämmerer 2/2019, S. 4). Andere Instrumente wie Vorkaufsrechte sind nicht nur kostspielig sondern auch an enge Voraussetzungen gebunden. Jedenfalls ist ein Vorkaufsrecht kein Mittel „einer allgemeinen Bodenbevorratung“ wie das Bundesverwaltungsgericht jüngst mit Urteil vom 19. Dezember 2018 festgestellt hat (<https://www.bverwg.de/191218B4BN42.18.0>).

Schließlich bleibt die wichtige, aber selten gestellte Frage „wieviel Ballung soll denn sein?“ Denn die Wohnraumknappheit und der Anstieg der Wohnkosten konzentrieren sich (nur) in einer Reihe von Ballungsräumen. Dabei ist das Wohnraumpotential in vielen ländlichen Regionen nicht nur vorhanden sondern auch günstig. Was dort fehlt sind Arbeitsmöglichkeiten, Mobilität oder Versorgung. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, ist Leben und Arbeiten außerhalb der Zentren eine realistische Perspektive. Doch die Kommission für „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land“, die dazu Wegweisendes liefern müsste, hat bislang noch keinen Vorschlag unterbreitet wie ein Ausgleich zwischen Stadt und Land hergestellt werden kann. Sie hat sich an dem Thema „Altschulden“ derzeit festgefahren.

Ach ja, da ist ja noch die Grundsteuer: Der Bund der Steuerzahler hat vor einigen Tagen Berechnungen zu den Auswirkungen des BMF-Modells vorgelegt (s. unter Grundsteuer) ...