

# faulheit & arbeit

Tageszeitung *junge Welt*  
Sonnabend/Sonntag,  
5./6. Januar 2013, Nr. 4

Pesthauch der »Zivilisation«. Anfang 1913 erschien Rosa Luxemburgs Buch »Die Akkumulation des Kapitals«. Ein Auszug **Seite 3**

Schleichende Aggression. Ein Telepolis-Autor sieht bei Jakob Augstein »regressive Israelkritik«. Schwarzer Kanal von Werner Pirker **Seite 3**

»... weil sie nur in der Gegenwart hergestellt werden kann«. Tina Modottis Manifest über Fotografie aus dem Jahr 1929 **Seiten 4/5**

Wie hätte sie denn auch der alten, kranken Frau ihr Haus verweigern können! Hanna muß weg. Eine Geschichte von Bernhard Spring **Seiten 6/7**

Die Tageszeitung  
**junge Welt**



## »Die Wohnung ist nur noch Renditeobjekt«

**Gespräch ♦ Mit Ida Schillen.** Über linke Wohnungspolitik, Mietobergrenzen und politische Verfehlungen der früheren Berliner Landesregierung

**M**ieterrinnen und Mieter werden vor allem in Großstädten zunehmend aus ihren Wohnungen und aus ihrem vertrauten Wohnumfeld vertrieben. Wie kam es zu dieser Entwicklung?

Der Grund dafür ist in der Liberalisierungspolitik zu sehen, die besonders aggressiv seit Beginn der 1990er Jahre betrieben wird. Der Staat hat zunehmend die Wohnungsversorgung und Mietentwicklung dem freien Markt überlassen, genauso wie die Bereiche Energie, Wasser, Gesundheit, Rente usw. Eine staatliche sozial orientierte Wohnungspolitik und Daseinsvorsorge existiert kaum mehr.

**Die etablierte Politik ist sehenden Auges in das wohnungspolitische Abseits gerannt?**

Bund, Länder und Kommunen haben

sich Zug um Zug aus diesem Politikfeld zurückgezogen. Das Personal in den Bau- und Wohnungsämtern wurde abgebaut. Planungen und andere Leistungen wurden in gewinnorientierte Kapitalgesellschaften ausgelagert und privatisiert. Potentielle Investoren können sich vielerorts nach eigenem Gusto die Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge erstellen. Eine Kontrolle der Bautätigkeit und der Wohnungsbelegung, etwaiger Zweckentfremdung oder spekulativen Leerstands kann nicht mehr stattfinden, da hierfür in den öffentlichen Verwaltungen fast kein Personal mehr vorhanden ist. Insofern können Korruption, Schwarzarbeit und Geldwäsche besonders gut in diesem Bereich gedeihen.

**Da könnte man fast eine Absicht hinter den Personalkürzungen vermuten?**

Das sehe ich auch so. Der Staat versagt

bei seiner eigentlichen Aufgabe. Die Rolle des Staates beschränkt sich darauf, die Wohnungswirtschaft mit direkter und indirekter steuerlicher Förderung zu bedienen, und zwar ohne dauerhafte Gegenleistungen. Kaum ein Wirtschaftsbereich ist so subventionsverwöhnt wie die Bau- und Wohnungslobby.

**Sie halten die Förderprogramme für Steuergeldverschwendung?**

Ja, und das funktioniert so: Es werden Programme aufgelegt, ohne daß zuvor systematische und unabhängige Analysen zur Wohnungsversorgung und Mietentwicklung stattgefunden hätten. Mit den Datenerhebungen werden zum überwiegenden Teil private Unternehmen beauftragt, da ja in den Verwaltungen hierfür kaum mehr Personal vorhanden ist. Oder man greift einfach auf Studien von Wirtschaftsverbänden und ähnlichen Lobbygruppen zurück. Die Forderungen

an die Politik werden aus der Sicht der Wirtschaft und Banken verfaßt, sind also interessengeleitet. Aus diesem Grund ist der aktuellen Forderung nach neuen Förderprogrammen für den Neubau von Wohnungen durchaus mit Skepsis zu begegnen. Ich habe den Verdacht, daß es sich dabei wie bei den »Rettungsschirmen« der Finanzkrise möglicherweise um einen großen Etikettenschwindel handelt.

**Wie das?**

Das heißt, daß nicht die Mieterinnen und Mieter mit den Fördermitteln vor Wohnungsmangel und hohen Mieten gerettet werden, sondern daß die Bau- und Wohnungswirtschaft im eigenen Interesse »gefördert« wird.

**Wie sollte es Ihrer Ansicht nach laufen?**

Fortsetzung auf Seite zwei O



Ida Schillen ist Stadt- und Regionalplanerin. In den 80er Jahren arbeitete sie in Berlin-Kreuzberg in der Stadterneuerung. 1989 wurde sie Referentin der Berliner Senatorin für Jugend, Sport und Frauen Anne Klein in der SPD/Grünen-Landesregierung. Mitte der 90er Jahre war sie Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und baupolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion. Wegen der Zustimmung der Grünen zum Kosovo-Krieg 1999 trat sie aus der Partei aus. Von 2001 bis 2008 war sie auf Vorschlag der PDS Senatorin für Kultur, Schule und Sport in Rostock. Seit 2008 ist sie Mitglied im Bundesvorstand der Linkspartei. Informationen: <http://www.idaschillen.de>

**Foto Seite 1: Bauzaun in der Kollwitzstraße Berlin-Prenzlauer Berg im August 2007**

**Der Vollzugsplan, der die Liberalisierung des Wohnungswesens 1960 einleitete, hieß Lücke-Plan. Benannt war er nach dem Bundesbauminister Paul Lücke, CDU-Mitglied, der die Eigenheimförderung forcierte und ein ausgewiesener Gegner des Mietwohnungsbaus war. Von Lücke ist der Satz überliefert: »Das Eigenheim ist das Bollwerk gegen den Kommunismus.«**

*O Fortsetzung von Seite eins*

Bevor neue Förderprogramme aufgelegt werden, müßte die Wohnungsproblematik aus sozialpolitischer Sicht analysiert werden. Man muß zuerst einmal herausfinden, wo das Problem wirklich liegt. Gibt es zu wenige Wohnungen? Gibt es die falschen Wohnungen? Zu kleine, zu große Wohnungen? Warum sind die Mieten für viele Menschen zu hoch? Warum zahlen so viele Menschen zähneknirschend die hohen Mieten? Welchen Einfluß haben die Sozial- und Mietgesetze auf die Miethöhe? Und so weiter. All das ist nicht systematisch analysiert worden.

Wenn man sich die wenigen vorhandenen Untersuchungen ansieht, dann ist beispielsweise festzustellen, daß es statistisch gesehen entgegen der landläufigen Meinung genug Wohnungen in Deutschland gibt, weil erstens die Gesamtbevölkerung abnimmt, zweitens stetig neue Wohnungen gebaut werden und drittens selbst in begehrten Großstädten Wohnungsleerstand existiert. In Berlin gibt es immer noch eine relativ hohe Leerstandsquote von sieben Prozent, wie man im Wohnungsmarktbericht 2011 der Investitionsbank Berlin (IBB) nachlesen kann. Das sind nominell rund 133 000 Wohnungen. Dabei muß man zusätzlich von einer Dunkelziffer ausgehen. Leerstehende Wohnungen, in denen bis dato keine Stromablesung erfolgte, sind z. B. nicht erfaßt. Aktuell gibt es keine verlässliche Datenbasis. Keine Angaben gibt es zu den Gründen des Leerstands von Wohnungen, die nicht im Angebot sind, das sind laut Bericht immerhin geschätzte mindestens 90 000 Wohnungen.

Und trotzdem wird nun gefordert, daß der Neubau von Wohnungen mit Millionen gefördert werden soll. Obwohl es statistisch genug Wohnungen gibt. Auch mit mehr Wohnungsbau wird die Situation für die Mieterinnen und Mieter nicht unbedingt verbessert werden, denn die Probleme liegen möglicherweise ganz woanders.

**Es wird derzeit der Eindruck erweckt, daß die Zahl der Einwohner Berlins dramatisch zunimmt. Da macht es sich doch gut, daß es so viele leere Wohnungen gibt, oder?**

Das könnte man so sehen. Stimmt aber nicht wirklich: Eine ähnliche gefühlte Stimmung boomhafter Bevölkerungsentwicklung gab es nach der Wende Anfang der 1990er Jahre in Berlin. Zur Vorbereitung dieses Gesprächs habe ich einige statistische Zahlen herausgesucht. Im Flächennutzungsplan 1994 wurde davon ausgegangen, daß Berlin bis 2010 um mehr als 500 000 Menschen auf eine Vier-Millionen-Stadt anwachsen würde. Auf Basis dieser Prognosen wurden damals fünf große städtebauliche Entwicklungsgebiete und zahlreiche weitere sogenannte Vertragsgebiete gebaut und Stadterweiterungen mit entsprechenden Straßen geplant. Bis 2000 flossen mehr als elf Milliarden Euro öffentliche Förderung in diese Wohnungsbaugroßprojekte – eine gigantische Förderung der Bauwirtschaft ohne nachhaltige Wirkung für die Mieterinnen und Mieter.

**Die Prognose war vor allem Rechtfertigung für die Subventionierung der Bauwirtschaft?**

Das könnte man sagen. Wer sich in der amtlichen Berlin-Statistik die tatsächliche Bevölkerungsbilanz von 1990 bis 2010 anschaut, wird sich die Augen reiben und lediglich einen Bevölkerungszuwachs von etwas über 27 000 Menschen feststellen, also nur etwa fünf Prozent der vorhergesagten 500 000. In der ersten Dekade bis 2000 gab es sogar einen leichten Rückgang. Im selben Zeitraum wurden in Berlin allerdings mehr als 190 000 Wohnungen neu gebaut. Für wen? Zu wessen Nutzen?

In der Tat ist bemerkenswert, daß in den beiden letzten Jahren verhältnismä-

ßig mehr Menschen, vor allem junge Leute, nach Berlin gezogen sind, etwa 40 000 allein 2011. Allerdings kann man auch bei dieser Zahl noch nicht von einem Boom sprechen. Es handelt sich dabei vor allem um die Zuwanderung junger Leute aus Deutschland. Ob diese Entwicklung so fortgeschrieben werden kann, wage ich sehr zu bezweifeln. Es könnte sein, daß es sich hierbei um die letzten geburtenstarken Jahrgänge der DDR handelt und daß der ostdeutsche Wende-Geburtenknick – oder besser ausgedrückt – der Gebärstreik ostdeutscher Frauen, die im vereinten Deutschland keine sichere Erwerbsperspektive sahen, den Zugangstrend junger Leute nach Berlin bald wieder reduziert. Auch die beachtliche Steigerung der Anzahl der Haushalte, vor allem der Einpersonenhaushalte, um etwa 211 000 in den letzten 20 Jahren muß hinterfragt werden: Handelt es sich dabei z. B. um Briefkastenhaushalte oder um eine künstliche, durch den Staat selbst herbeigeführte Wohnungsnachfrage, nämlich u. a. durch die Bafög-Regelung oder die Neuregelung des Wohngelds für Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften? In beiden Fällen wird nur gezahlt, wenn es sich um eigenständige Haushalte mit eigener Wohnung handelt, so daß Kinder bzw. Partner sich der Mühe unterziehen, aus familiärer Gemeinschaft auszuziehen. Es kann also nicht so einfach gefolgert werden, daß ein zusätzlicher Haushalt zwingend eine zusätzliche Wohnung erfordert.

Was ich mit diesen Hinweisen sagen möchte, ist, daß die verantwortlichen Politiker aus den Fehleinschätzungen, Fehlplanungen und Fehlförderungen endlich die Lehren ziehen müßten. Die völlige Konzentration auf mehr Neubauwohnungen löst nicht das tatsächlich vorhandene Wohnungsproblem, sondern dient möglicherweise dazu, vor allem der Bauindustrie einen Zuschuß zu geben.

**Wo sehen Sie das tatsächliche Wohnungsproblem?**

Wie schon gesagt, es fehlen die genauen Analysen, um hierauf eine wirklich fundierte Antwort zu geben. Kommen wir auf Ihre Ausgangsfrage zurück. Wenn Mieterinnen und Mieter aus den Wohngebieten verdrängt werden, liegt es nicht daran, daß es dort keine Wohnungen gäbe, sondern an den überhöhten Mieten und den Renditeerwartungen der Vermieter. Die Wohnung ist kein soziales Gut mehr, sondern nur noch Renditeobjekt. Große Wohnungsbestände sind in die Hände von Heuschrecken und Finanzhais geraten und werden als Finanzprodukt gehandelt.

**Mit Hilfe der Linken in der Berliner »rot-roten« Regierung ...**

Das war ein wohnungspolitischer Frevel, bei dem die Berliner Linkspartei massiv an Glaubwürdigkeit eingebüßt hat.

**Aufgearbeitet sind die Verfehlungen des Berliner Landesverbands auf diesem Gebiet bis heute nicht ...**

Das ist wohl ein langer Weg. Eine ehrliche Aufarbeitung, vielleicht auch mit personellen Veränderungen, wäre notwendig, um verlorenes Vertrauen und verlorene Wählerinnen und Wähler wiederzugewinnen. Es reichte nicht aus, daß in der zweiten »rot-roten« Legislaturperiode der gleiche Frevel einer massenhaften Wohnungsprivatisierung nicht nochmal wiederholt wurde. Eine Wiedergutmachung sieht anders aus. Die »rot-rote« Regierung hätte beherzter das Problem der Mietsteigerung und Mieterverdrängung angehen können. Immerhin gibt es noch etwa 270 000 landeseigene Wohnungen, bei denen eine Regierung die Mieten ja auch mal senken könnte.

**Sie haben vorgeschlagen, eine gesetzliche feste Mietobergrenze im Bereich von vier bis sechs Euro Nettokaltmiete einzuführen.**

Ja, das stimmt. Ich halte eine feste Mietobergrenze für ein geeignetes Mittel, um

das Problem der Mieterverdrängung zu lösen, damit die Menschen in ihren Wohnungen und der vertrauten Umgebung bleiben können.

**Was nicht unumstritten ist, selbst in Ihrer Partei.**

Ein staatlicher Eingriff in den Markt und die Mietpreisgestaltung sind eine komplexe Angelegenheit. Es ist allerdings auch nichts Neues. Der massenhafte Aufbau der kriegszerstörten Wohnungen nach 1945 war nur mit einem rigiden Preisrecht, der Mietpreisbindung und einem strikten Mieterschutz machbar, gekoppelt an Milliarden Mark öffentlicher Fördermittel und Steuersubventionen für den Mietwohnungsbau. Es dauerte jedoch nur wenige Jahre. Der Vollzugsplan, der die Liberalisierung des Wohnungswesens 1960 einleitete, hieß Lücke-Plan. Die Mietpreisbindung wurde regional bezogen eingeschränkt und schrittweise ganz aufgehoben. Fortan gab es sogenannte schwarze Kreise, die die Regionen mit Mietpreisbindung bezeichneten und »weiße« Kreise ohne Preisbindung. Benannt war der Plan nach dem Bundesbauminister Paul Lücke, CDU-Mitglied, der die Eigenheimförderung forcierte und ein ausgewiesener Gegner des Mietwohnungsbaus war. Von Lücke ist der Satz überliefert: »Das Eigenheim ist das Bollwerk gegen den Kommunismus.« In Berlin wurde die für den Altbaubestand geregelte Mietpreisbindung, also der »schwarze« Kreis, erst 1987 abgeschafft. Ein großer Mieterprotest hatte sich dagegen gestemmt, leider erfolglos. Die Durchschnittsmiete im Altbau betrug damals weniger als vier D-Mark. Die Wirkung der niedrigen und preisgebundenen Mieten hielt noch lange an, teilweise bis heute. Die soziale und kulturelle Mischung der Wohnbevölkerung in den Westberliner Altbaugebieten wird allgemein als positiv und lebendig angesehen. Sie ist allein eine Folge der niedrigen Mieten.

**Wäre es nicht besser, die Mieten nach dem Haushaltseinkommen zu staffeln?**

Wer lebendige Stadtviertel will, muß generell niedrige Mieten schaffen. Hohe Mieten und ähnlich die Staffelung nach Einkommensgrenzen führen zu räumlicher Trennung in arme und reiche Gebiete, was im Fachjargon als Segregation oder Gentrifizierung bezeichnet wird. Vermieter würden Besserverdienende bevorzugen und Menschen mit niedrigem Einkommen benachteiligen. Die Koppelung an das Einkommen wäre nur aufwendig realisierbar und zudem mit einer ständigen Schnüffelei und Kontrolle verbunden, ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Das halte ich für keine gute Idee, auch wenn ich den Impuls verstehen kann, mit der Einkommenskoppelung zu verhindern, daß Besserverdienende nicht auch noch von niedrigen Mieten profitieren. Besser finde ich es jedoch, wenn die Umverteilung über höhere Steuern für Besserverdienende geregelt wird und nicht über unterschiedliche Mieten.

**Ihre Gegner beschwören den Zusammenbruch der privaten Wohnungswirtschaft herauf, niemand würde mehr Wohnungen bauen, wenn eine Mietobergrenze zwischen vier und sechs Euro eingeführt wird.**

Wenn dem so wäre, wäre die Wohnungswirtschaft schon längst zusammengebrochen. Ich habe bereits die Zeit nach 1945 und die 80er Jahre in Berlin genannt, mit niedrigen Mieten, die keinen Zusammenbruch verursachten, auch nicht in der Folgezeit. Im Jahr 1999 betrug die durchschnittliche Berliner Miete laut Mietpreisspiegel vier Euro und 2010 lag sie bei 5,21 Euro. Wenn man bedenkt, daß im Mietpreisspiegel lediglich die Neuvermietungen der letzten vier Jahre erfaßt sind, also Mieten, die frei erhöht werden

können, ohne daß sie der gesetzlichen Beschränkung in bestehenden Mietverträgen unterliegen, kann man davon ausgehen, daß das allgemeine durchschnittliche Mietpreisniveau darunter liegt.

**Sie wollen also eingreifen, um die Preisspirale nach oben zu stoppen?**

Ja, die gesetzliche Mietobergrenze würde den jetzt noch vorhandenen Bestand an Wohnungen mit relativ niedrigen Mieten schützen und Preisexzesse nach oben verhindern. Es muß doch nicht sein, daß mit Wohnungen Josef-Ackermann-Renditen erzielt werden. Die Rendite mit der Miete würde nicht mal vollständig abgeschafft, sondern lediglich eingeschränkt. In einer Modellrechnung z. B. auf der Grundlage des realen Kaufs eines Mietwohnungshauses mit acht Wohnungen und 20 Prozent Eigenkapital bei einem Kaufpreis von 360 000 Euro, dem 12fachen der Jahresmiete, konnte ermittelt werden, daß nach Abzug von kaufbezogenen Neben- und Finanzierungskosten, Grundsteuer, Verwaltung und Instandhaltungsrücklage bei einer Nettokaltmiete von fünf Euro eine Eigenkapitalverzinsung, also eine Rendite von etwa zehn Prozent bleibt. Das ist fünfmal so viel, wie jemand derzeit bekommt, der sein Geld zur Bank bringt und nicht einmal zwei Prozent Zinsen erhält.

**Die Vermieter fürchten bei einer Mietobergrenze finanzielle Einbußen. Wie könnten Sie denen die Angst nehmen? Und wie wollen Sie verhindern, daß noch unter der Mietobergrenze liegende Mieten dann alle bis zu der Grenze erhöht werden, was ja nicht Ihre Intention wäre?**

Beide Probleme könnte man durch eine intelligente öffentliche Förderpolitik lösen.

**Sie sind also nicht generell gegen öffentliche Förderung?**

Nein, ich bin nur dagegen, daß öffentliche Förderungen ohne dauerhafte Gegenleistung der privaten Bauinvestoren erfolgen. Zehn- oder 15jährige Preisbindungen sind doch lächerlich, wenn man die jahrzehntelange Nutzungsdauer einer Wohnung betrachtet. Staatliche Förderung muß vor allem den Mieterinnen und Mietern und dem Gemeinwohl zugutekommen und nicht ausschließlich den Investoren. Man könnte künftige Steuervergünstigungen und direkte Förderungen für Mietwohnungen an die dauerhafte Einhaltung der Mietobergrenze koppeln.

**Sind das nicht Wunschträume?**

Wohnen muß als eine soziale Frage politisiert werden. Zahlreiche Sozial-, Stadt-, und Mieterinitiativen haben das Thema längst aufgegriffen, gehen auf die Straßen und fordern Mietobergrenzen von vier Euro und die Entprivatisierung des Wohnungswesens. Die Kämpfe haben begonnen. Warum sollten sie nicht erfolgreich sein? Schließlich hat die Mieter- und Hausbesetzerbewegung Anfang der 80er Jahre auch die Westberliner Wohnungspolitik der Abrißbirne gestoppt und die Behutsame Stadterneuerung bewirkt.

Auch ein Blick über den Tellerrand lohnt sich. Jüngst war Elke Kahr, die Grazer Stadträtin der KPÖ bei der wohnungspolitischen Konferenz meiner Partei in Göttingen zu Gast. Die KPÖ vertritt in Graz seit vielen Jahren ganz offensiv eine mieterfreundliche Politik, setzt sich für den gemeindlichen Wohnungsbau mit niedrigen Mieten ein und fordert feste Mietobergrenzen für alle Wohnungen. Da sie einen Teil dieser sozialen Wohnungspolitik praktisch auch im Stadtrat umsetzen konnte, wurde die KPÖ bei der Wahl Ende des vergangenen Jahres als zweitstärkste Kraft mit mehr als 20 Prozent erneut in das Kommunalparlament gewählt. Es lohnt sich also, Wunschträume in glaubwürdig linke Wohnungspolitik umzusetzen.

**Das Gespräch führte Markus Bernhardt**