

„Was hat eine preiswerte Wohnung mit persönlichem Glück zu tun?“

Einleitung

Im Dezember 2012 verfasste ich einen Beitrag für den 2. Armuts- und Reichtumsbericht für den Hochtaunuskreis. Im Gegensatz zu anderen kreisfreien Städten und Landkreisen wird dieser Bericht nicht, wie üblich, von den Kommunen selbst erstellt, sondern durch das Evangelische Dekanat Bad Homburg. Die Kreisverwaltung will oder kann diese wichtige Aufgabe bis heute nicht ausführen. Die parlamentarischen Gremien akzeptieren dieses Verhalten.

Es geht in diesem Bericht um die Ursachen der Wohnungsnot. Wohnungsnot ist ein Zustand der Unterversorgung mit einem existenziellen Grundbedürfnis von Menschen. Wohnungsnot ist das Gegenteil von Teilhabe oder anders ausgedrückt: Wohnungsnot führt zu Exklusion.

Gleichzeitig gibt es viele Menschen, die von den steigenden Mietpreisen in den letzten Jahren massiv profitiert haben, nämlich alle, die rechtzeitig ihr Kapital in „Betongold“ angelegt haben. Sie sind die Gewinner der Wohnungsnot. Der Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet sichert ihnen eine ständig wachsende Nachfrage an Mieterinnen und Mietern.

Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, diesen Beitrag ein zweites Mal zu veröffentlichen. Es handelt sich um Auszüge.

Steht der Hochtaunuskreis vor einer neuen Wohnungsnot?

(...) Die Suche nach einer preiswerten Wohnung beschäftigt zur Zeit viele Menschen im Hochtaunuskreis und wird immer wichtiger, denn die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt hat sich stark verändert und verändert sich weiter. Die Frage beschäftigt die Armen, die Reichen und Menschen mit einem mittleren Einkommen gleichermaßen. Allerdings sind Perspektiven und Auswirkungen höchst unterschiedlich.

Für die Armen im Hochtaunuskreis gilt: Die gesetzliche Sozialhilfe (SGB II / SGB XII) besteht nicht nur aus dem Regelsatz, sondern immer auch aus dem Unterkunftsbedarf (Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten). Und dieser Unterkunftsbedarf im Hochtaunuskreis übersteigt in vielen Fällen den Regelsatz. Wer eine Wohnung sucht, muss sich nach den Vorgaben des Sozialamtes richten. Da sich diese Vorgaben am unteren Ende des Mietniveaus orientieren, ist die Suche nach einer Wohnung nicht

einfach und sehr zeitaufwendig. Insbesondere der Rückgang der Sozialwohnungen ist zu einem großen Problem geworden.

Auch für Menschen mit einem geregelten bzw. mittleren Einkommen wird die Wohnungsfrage immer wichtiger. Die meisten Familien und Einzelpersonen verwenden 1/3 ihres Einkommens für die Wohnung. Aber nicht selten werden auch mehr (bis 50 % des Einkommens) für Miete, Heizung und Betriebskosten ausgegeben. Tendenz steigend.

Glücklich können sich diejenigen schätzen, die ein eigenes Haus oder eine Wohnung ihr Eigen nennen können. Denn die Preise und damit der Wert ihrer Immobilie, insbesondere in den Vordertaunuskommunen, steigen und steigen.

Glücklich können auch die Mieter sein, die in einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) leben und gleichzeitig über ein normales oder überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Sie brauchen seit Juli 2011 keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen, da diese durch die hessische Landesregierung abgeschafft wurde, unter Hinweis auf das angebliche Überangebot von Wohnungen in Nord- und Mittelhessen und das Ziel, Wohnquartiere zukünftig besser „durchmischen“ zu wollen. (...)

Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Im Oktober 2012 erscheint der Immobilienbericht der Bundesregierung und bestätigt folgende Entwicklungen:

- Die Nettokaltmieten steigen an und dies vor allem in den westdeutschen Ballungsräumen.
- Immer mehr Kapitalanleger legen ihr Vermögen in Immobilien an. Die Umsätze mit Eigentumswohnungen stiegen 2010 um 13 %, mit Eigenheimen um 7 % und mit Mehrfamilienhäusern um 5 %.

Viele Kapitalanleger haben einen Teil ihres Vermögens in den Jahren der globalen Finanzkrise verloren und gehen jetzt auf „Nummer sicher“. Anlage in Immobilien ist der neue Trend. Mietwohnungen vor allem in den Ballungsräumen (Frankfurt, München, Stuttgart) sind der große Renner. Natürlich wollen die Kapitalanleger, dass sich ihre Investition rechnet und dies geht über die Miete. Steigt der Kaufpreis einer Immobilie, steigt auch die Miete.

- *Begünstigend kommt hinzu, dass kaum öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) in den letzten Jahren gebaut wurden. Der soziale Wohnungsbau galt als überholt und überflüssig. Der Bestand nahm sogar deutlich ab.*
- *Allein in den Jahren von 1999 bis 2011 verkaufte die öffentliche Hand 917.000 Wohnungen an private Unternehmen, 316.000 kaufte sie zurück.*

Die größte Nachfrage besteht derzeit nach kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer-Wohnungen). Diese sind auf dem Wohnungsmarkt derzeit am wenigsten verfügbar. Den Gesetzen des Marktes folgend ist hier der Quadratmeterpreis am höchsten. Eine weitere Verknappung ist auf dem Gebiet der barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen zu verzeichnen. Hier wirft die demografische Entwicklung ihren Schatten voraus. Die Menschen in Deutschland werden immer älter, und sie wollen natürlich solange wie möglich selbständig in einer Wohnung leben. Diese Wohnungen gibt es aber am Markt nur sehr vereinzelt – unabhängig von der Preisklasse.

Soziale Entwicklungen

Folgende soziale Entwicklungen kommen zu den ökonomischen Veränderungen hinzu und sind wichtig, um die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen:

- **Singularisierung / demografische Veränderung**

Immer mehr Menschen leben allein (39,1 % aller Haushalte in Hessen waren im Jahre 2011 Ein-Personen-Haushalte). Und diese Tendenz wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung noch einmal verstärken. Menschen, die bereits im Alter von 40 oder 50 Jahren allein leben, weil es ihrem Lebensstil entspricht, werden dies auch in 20 Jahren tun. Dann kommt aber noch die Gruppe der Menschen hinzu, die ihren Partner verloren haben. Hinzu kommt die Tatsache, dass die durchschnittliche Lebenserwartung von älteren Menschen deutlich gestiegen ist und weiter steigt (demografischer Faktor).

- **Urbanisierung**

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte bzw. in die Ballungsräume. Dies hat verschiedene Ursachen: Die meisten Arbeitsplätze sind in den urbanen Räumen. Wer Arbeit will, muss sich auf den Weg machen, nicht zuletzt aufgrund der gesetzlichen Änderungen (SGB III, SGB II). Entweder als Pendler, als Wochenendheimfahrer (Zweitwohnsitz) oder als Neubürger in einem Ballungsraum. Aber auch immer mehr ältere Menschen zieht es in die Ballungsräume, weil die medizinische Versorgung hier deutlich besser ist und die Infrastruktur den Bedürfnissen der Menschen entspricht.

- **Migration**

Die Zahl der Zuwanderer steigt deutlich an. Allein im ersten Halbjahr 2012 ist die Zahl der Zuwanderer um 15 % angestiegen (501.000 Einwanderer abzgl. 318.000 Auswanderer).

Dabei handelt es sich sowohl um Flüchtlinge (Afghanistan, Iran, Nordafrika) aber auch um Bürgerinnen und Bürger aus den Staaten der europäischen Union (Griechenland, Spanien), die hier arbeiten möchten. Die Gruppe der Flüchtlinge wird hier bleiben. Die Anerkennungsverfahren wurden deutlich verkürzt. Die große Mehrheit der Flüchtlinge wird eine Aufenthaltserlaubnis bekommen und sich hier dauerhaft niederlassen und integrieren. Das Zuwanderungsgesetz hat hierzu vor 7 Jahren die entsprechenden Instrumente geschaffen. Deutschland ist Einwanderungsland. Eine schnelle und effektive Integration ist eines der vorrangigen innenpolitischen Ziele. Vorbei sind die Zeiten, in denen Asylbewerber jahrelang auf Ihre Anerkennung warten mussten und nicht arbeiten durften. Für die Dauer des Asylverfahrens leben die Flüchtlinge in Sammelunterkünften (Wohnheimen). Mit der Anerkennung (Aufenthaltserlaubnis) werden sie aufgefordert, sich umgehend eine eigene Wohnung (Sozialwohnung oder Privatwohnung) zu suchen. Finden sie diese Wohnung nicht, bleiben sie in der Unterkunft. Wenn zusätzliche Flüchtlinge kommen, muss der Staat (Kreis / Kommune) neue Plätze in Unterkünften bereitstellen.

Ob die Gruppe der EU-Bürgerinnen und EU-Bürger hier auf Dauer leben wird, ist noch ungewiss. Viele junge Frauen und Männer, die in ihren Heimatländern keine Perspektiven mehr sehen, machen von ihrem Recht auf Binnenwanderung (EU) Gebrauch und lassen sich dort nieder, wo sie für sich bessere Lebensbedingungen erhoffen. Verstärkt wird dies durch die Anwerbekampagnen der Bundesregierung und der deutschen Wirtschaft.

- **Anstieg der Altersarmut**

Die Altersarmut in Deutschland steigt. Dies ist sehr deutlich am Anstieg der Leistungsberechtigten nach dem XII. Sozialgesetzbuch zu erkennen. Die größte Ursache hierfür liegt im Zustand unseres Rentensystems. Das Rentenniveau ist rückläufig. Immer weniger Versicherte erfüllen die Voraussetzungen für einen umfassenden Rentenbezug (geschlossene Erwerbsbiografien). Prekäre Arbeitsbedingungen führen zu einer prekären Alterssicherung. Eine grundlegende Reform (Bürgerversicherung / bedingungslose Grundsicherung) ist nicht in Sicht.

Bezahlbare, seniorengerechte Wohnungen können das Problem der Altersarmut nicht lösen, jedoch deutlich abmildern. Wenn Renten nicht mehr zu einem großen Teil für hohe Mieten verwandt werden müssen, bleibt deutlich mehr zum Leben und vielen bleibt der Gang zum Sozialamt erspart.

Die aufgeführten sozialen und ökonomischen Entwicklungen haben eine deutliche Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zur Folge. In den nächsten Jahren wird auf dem Wohnungsmarkt am stärksten ein Wohnungstyp nachgefragt:

- *klein (bis 60 qm)*
- *preiswert (bis 8 € Kaltmiete pro Quadratmeter)*
- *barrierefrei*
- *im urbanen Raum angesiedelt mit guter sozialer Infrastruktur.*

Diesen Wohnungstyp gibt es aber in Kombination dieser Eigenschaften nur vereinzelt bzw. nicht ausreichend. Was ist zu tun?

Mögliche Lösungen

- **Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus (Objektförderung)**

Eine Möglichkeit bestünde darin, dass der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wieder aufgenommen bzw. deutlich verstärkt würde. Dazu müsste das Land Hessen seine Wohnungsbaupolitik grundlegend reformieren, denn zur Zeit gibt es kaum Kommunen, die mit den Förderbedingungen zufrieden sind. Derzeit gestalten sich die Förderbedingungen wie folgt:

- *Investieren können natürliche und juristische Personen (Privatpersonen, Firmen, Wohnbaugesellschaften, Kirchen, Vereine und Kommunen).*
- *Aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse muss ein nachhaltiger Bedarf an preiswertem Wohnraum bestehen.*
- *Es werden nur vollständige Wohnungen gefördert.*

- Die förderungsfähige Wohnfläche beträgt bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter, für 2 Personen 60 Quadratmeter und für jede weitere Person weitere 12 Quadratmeter.
- Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert.
- Für das Projekt muss ein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung stehen und der Bauherr muss eine Eigenleistung von mindestens 15 % der Gesamtkosten erbringen.
- Die Bereitstellung von Baudarlehen (langfristiges und zinsgünstiges Darlehen durch die Infrastrukturbank Hessen) setzt voraus, dass sich die Kommune mit mindestens 10.000 € pro Wohnung beteiligt.

Und genau hier liegt das Problem: Um die kommunalen Zuschüsse (10.000 € pro Wohnung) aufzubringen, nutzten bis 2011 die Kommunen das Instrument der Fehlbelegungsabgabe. Dabei wurde von Mietern einer öffentlich geförderten Wohnung ein zusätzlicher Betrag zur (preiswerten) Miete abverlangt, wenn sie über ein entsprechendes Einkommen verfügten. Das Geld verblieb in den Kommunen und konnte für neue Investitionen verwandt werden. Natürlich war dies für die Städte und Gemeinden mit einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand verbunden und nicht in jeder Kommune rechnete sich dieser Aufwand. Statt es den Kommunen jedoch freizustellen, ob sie diese Abgabe erheben oder nicht, wurde die Fehlbelegungsabgabe durch die jetzige hessische Landesregierung ersatzlos gestrichen. Dieses Ereignis führte de facto zum Erliegen des sozialen Wohnungsbaus in Hessen.

Natürlich gibt es noch Kommunen (z.B. Frankfurt am Main), die neue Wohnungen bauen. Dies liegt jedoch daran, dass dies bereits vor der Änderung des Gesetzes beschlossen wurde, politisch gewollt ist und durch die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt begünstigt bzw. ermöglicht wird (Eigenkapitalfinanzierung). Die meisten Kommunen sind angesichts ihrer finanziellen Lage und dem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe nicht mehr bereit, in Zukunft in den Bau von Mietwohnungen zu investieren.

Um eine öffentlich geförderte Wohnung zu erhalten, müssen die Bürgerinnen und Bürger einen Antrag beim zuständigen Wohnungsamt stellen und ihr Einkommen nachweisen. Nur wer ein geringes Einkommen (gestaffelt nach Haushaltsgröße) hat, darf eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den Ballungsräumen ist in den letzten Jahren deutlich

angestiegen und kann durch das jährlich geringer werdende Angebot nicht annähernd befriedigt werden.

Über den eben geschilderten Weg der Objektförderung hinaus, also dem Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen, besteht eine weitere Möglichkeit in der Subjektförderung.

- **Subjektförderung**

Das Instrument der Subjektförderung bedeutet, dass der Staat die Bürgerinnen und Bürger dadurch entlastet, dass er ihnen finanzielle Zuschüsse gewährt, um die Kosten für eine Mietwohnung zu tragen. Dies geschieht vor allem durch das Wohngeld, eine bundesweite Sozialleistung. Dabei wird das Einkommen, die Haushaltsgröße (Personenzahl) und die Beschaffenheit der Wohnung (Kaltmiete, Nebenkosten, Wohnungsgröße) berücksichtigt.

In der Praxis (Wohnungsmarkt im Hochtaunuskreis) kommt es längst zu einer Kombination aus Objekt- und Subjektförderung, da sich auch die Mietpreise für Sozialwohnungen am örtlichen Wohnungsmarkt orientieren und viele Haushalte diese Kosten nur mit Inanspruchnahme staatlicher Transferleistungen (SGB II/ SGB XII/ Wohngeld) finanzieren können.

In der politischen Auseinandersetzung wird jedoch immer noch so getan, als gäbe es nur einen dieser Wege. Mit der sozialen Wirklichkeit in den Städten und Gemeinden des Hochtaunuskreises hat dies wenig zu tun.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Nachfrageüberhang auf dem lokalen Wohnungsmarkt) würde eine verstärkte Subjektförderung (etwa durch ein zusätzliches kommunales Wohngeld) nur die Mietpreise nach oben treiben und vor allem die Vermieter begünstigen.

Fazit

Dieser Bericht ist nun 2 ½ Jahre alt. Das Problem der Wohnungsnot hat sich in dieser Zeit drastisch verschärft. Keines der strukturellen Probleme wurde von den politisch Verantwortlichen gelöst: Der soziale Wohnungsbau durch die Kommunen bewegt sich nach wie vor auf einem viel zu niedrigen Niveau. Die Fehlbelegungsabgabe wurde auch durch die schwarz-grüne Landesregierung noch nicht wieder eingesetzt und die Flüchtlingspolitik durch die Landkreise gleicht einem Chaos. Dabei hängen all diese Fragen miteinander zusammen und müssten als Ganzes gelöst werden. Die Zahl der Flüchtlinge steigt, jetzt und in den kommenden Jahren. Mit ihrer Anerkennung haben Flüchtlinge theoretisch ein Anrecht auf eine Sozialwohnung. Hier konkurrieren die

Flüchtlinge mit anderen Bevölkerungsgruppen, die ebenfalls und oft seit Jahren unterversorgt sind. Die Folge: Viele der anerkannten Flüchtlinge (über 20 % der Bewohner) leben in Sammelunterkünften, obwohl sie dort nicht hingehören. Allein der Mangel an preiswertem Wohnraum zwingt sie dazu. Gäbe es genügend Sozialwohnungen und gäbe es ein adäquates Wohnungsmanagement seitens der Landkreise, wäre dieses Problem deutlich leichter zu handhaben. Auch die Hessische Landesregierung ist an dieser Fehlentwicklung maßgeblich beteiligt. Viel zu lange hat sie der dramatischen Entwicklung in den hessischen Ballungsräumen, vor allem im Rhein-Main-Gebiet, tatenlos zugesehen. Bis heute fehlen die notwendigen Instrumente.

Ich erlebe immer mehr politisch Verantwortliche und Vertreterinnen und Vertreter der Kirchen und sozialen Organisationen gegenüber dieser Entwicklung als macht- und ratlos. Dabei ist es vor allem eine Frage der Haltung, mit der wir Menschen und sozialen Problemen begegnen. Viel zu lange bestimmte die Denkweise des Neoliberalismus und das Prinzip der Exklusion die Sozial- und Wohnungspolitik. Eine einfache Rückbesinnung auf die Grundwerte der Verfassung und das Prinzip der Sozialen Marktwirtschaft (Ordoliberalismus) wäre jetzt angebracht. Und auch die Kirchen wären angesichts der ständig steigenden Kirchensteuereinnahmen durchaus in der Lage, ihren konkreten Beitrag zu leisten, ohne dabei ihre Eigeninteressen zu vernachlässigen. Es gilt mehr denn je der alte Spruch von Erich Kästner: „Es gibt nichts Gutes, außer man tut es.“