

25.04.2013 - Das Dach über dem Kopf wackelt

Steigende Mieten und Verdrängungsdruck werden zum Topthema der Berliner Stadtpolitik

von Jochen Gester

In den letzten beiden Jahrzehnten unterschied sich Berlin von vergleichbaren Metropolen Europa vor allem durch verhältnismäßig geringe Lebenshaltungskosten. So konnte die Stadt eine hohe Anziehungskraft gerade auf jüngere Menschen ausüben, die die historischen Sehenswürdigkeiten, die kreativen Potenziale der Kieze und das große kulturelle Angebot der Stadt nutzen. Auch eine Gastronomie zu erschwinglichen Preisen und Übernachtungsmöglichkeiten für jeden Geldbeutel unterstützen dies. Davon profitieren auch die Berliner, jene, die seit langem hier wohnen, wie jene, die hier ihre Zelte neu aufgeschlagen haben.

Doch die Zeiten eines relativ entspannten Wohnungsmarkts sind jetzt auch in der Hauptstadt definitiv vorbei. Gleichzeitig liegt das Verdienstniveau hier im tiefen Osten deutlich unter dem in anderen deutschen Großstädten. Angebot und Nachfrage, gerade nach erschwinglichen Mieten, klaffen immer weiter auseinander, zumal der Zuzug neuer Bewohner deutlich an Fahrt gewinnt.

Seit 2000 gibt es in Berlin 165.000 neue Haushalte, und diese Entwicklung wird ? vor allem angesichts der desaströsen Lage in Griechenland und Spanien ? weiter anhalten. Hinzu kommt, dass die EU-Krise den Berliner Immobilienmarkt zum neuen attraktiven Anlagemarkt gemacht hat. In einem Ranking der Beratungsgesellschaft Pricewaterhouse Coopers liegen Berlin und Hamburg heute noch vor London an der Spitze von 27 europäischen Metropolen. Die Liegenschaften kommen zum Teil ohne Ansicht des Objekts unter den Hammer, darunter sind auch viele Mietobjekte. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) spricht von einer regelrechten «Schwemme von Eigentümern aus dem süddeutschen Raum», die ihre vermieteten Wohnimmobilien zum Kauf anbieten. Hatte die SPD-Stadtentwicklungssenatorin noch 2011 erklärt, es gebe «keinen Grund, in absehbarer Zeit von einem Wohnungsmangel zu sprechen», so würde dies heute niemand mehr behaupten. Im Gegenteil: Die «Mietfrage» ist heute das TOP-Thema der Berliner Stadtpolitik.

Privatisierung

Berlin ist eine klassische Mieterstadt. Trotz des seit Jahren anhaltenden Trends der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen liegt der Mietwohnungsanteil heute immer noch bei 85%. Davon zählt etwa ein Viertel der Objekte zumindest theoretisch zum sozialen Wohnungssektor, eine Quote, die immer noch knapp über dem bundesweiten Durchschnitt der Großstädte liegt.

Der Anteil an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften hat sich durch die Privatisierungspolitik des Senats von 30% Anfang der 90er Jahre auf heute 14% reduziert, die Zahl der Sozialwohnungen fiel von 370.000 auf etwa 150.000. Nur noch jede dritte Wohnung ist heute im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Im langjährigen Jahresmittel hat sich der Bestand an Sozialwohnungen durch das Auslaufen der Förderungen/Bindungen um ca. 10.000 Wohnungen pro Jahr verringert.

Dieser Abgang wird nicht annähernd durch neu gebaute Sozialwohnungen kompensiert. 185000 der 1,06 Millionen privaten Mietwohnungen werden von großen Wohnungsbauunternehmen verwaltet, darunter etwa 70.000 Wohnungen der 2004 privatisierten städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW. In über 150.000 Wohnungen sind die Mieter heute unmittelbar mit den Verwertungskalkülen institutioneller Anleger konfrontiert.

Verdrängung aus der Innenstadt

Durch diese Politik der Liberalisierung des Wohnungsmarkts haben die Mietpreise in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt. Zwischen 2003 und 2011 sind die durchschnittlichen Mittelwerte der Mietspiegel um 23% gestiegen, bei den bisher preiswertesten Wohnungen in Altbauten, Zwischen- und Nachkriegsbeständen sogar um fast ein Drittel. Bei Neuvermietungen liegt der Wert sogar fast bei 50%.

Der Blick auf die Situation in den einzelnen Stadtteilen zeigt: In den begehrten Innenstadtlagen ist die Situation besonders angespannt. In nur vier Jahren explodierten die Mieten in Kreuzberg, Neukölln, Friedrichshain und Prenzlauer Berg um mehr als 25%. Da im Gegensatz zu Metropolen wie London und Paris in den Innenstadtbezirken heute noch Bewohner mit geringen Haushaltseinkommen konzentriert sind, trifft sie diese Entwicklung besonders stark. Im Zentrum der öffentlichen Diskussion steht dabei die Versorgung der über 350.000 Haushalte, die sich bei der Wahl ihrer Unterkunft daran halten müssen, was die Jobcenter als «angemessen» erachten. Die Zahl der

«angemessenen Wohnungen» reduzierte sich seit 2007 von 100.000 auf 42.000 Wohnungen ? mehr als die Hälfte.

Der Stadtplaner Andrej Holm resümiert in einer Begleitbroschüre zur Konferenz «Nichts läuft hier richtig», der wir hier auch die wichtigsten Untersuchungsergebnisse entnehmen, «worin die Reise der städtischen Armut geht: raus aus der Innenstadt, rein in die Großsiedlungen». Und für alle, die nicht umziehen wollen oder keine Wohnung finden, gilt: Sie zahlen die Wohnmehrkosten aus dem Regelsatz, durch Verzicht auf Essen, den Gang zum Arzt, den Abschluss einer Versicherung oder andere existenzsichernde Ausgaben.

In einem Rechenbeispiel für die Wohnungen rund um das Kottbusser Tor in Kreuzberg errechnete eine Arbeitsgruppe der Konferenz für eine dreiköpfige Familie einen Fehlbetrag von 184,80 Euro zwischen den realen und den «angemessenen» Kosten. Sie müssen von den zu 70% von Hartz-IV-Leistungen abhängigen Bewohnern aus dem Regelsatz aufgebracht werden, wobei die Heizkosten noch gar nicht berücksichtigt sind.

Rückkehr zum Vermierrrecht

Die Teilnehmer einer anderen Arbeitsgruppe der Konferenz befassten sich mit den Folgen der Senatsentscheidung von 2003, aus der Anschlussförderung für 28.000 Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus auszusteigen. Mit dieser Entscheidung wurden sämtliche Mieterschutzregelungen außer Kraft gesetzt, die Vermieter können nun auf einen Schlag die volle Kostenmiete geltend machen, und dies sogar ggfs. rückwirkend bis zu 23 Monaten. So wurde bekannt, dass die neuen Eigentümer der Kreuzberger Fanny-Hensel-Siedlung jetzt eine Rendite auf das eingebrachte Kapital einfahren, die von 4,5% auf 31,5% p.a., also um das Siebenfache gestiegen ist. Ermöglicht wurde dies durch einen Kredit der landeseigenen Investitionsbank IBB.

Die Antwort auf den Vermarktungswahn liegt nicht einfach darin, die klassischen Konzepte des sozialen Wohnungsbaus wieder in den Stand zu setzen. Denn diese Politik hat bedeutende Konstruktionsfehler: Die gewaltigen Mittel, die hier von Mietern und Steuerzahlern aufgebracht werden, lohnen sich letztlich nur für die Banken und die Eigentümer (siehe Grafik «Beispielhaus»). Dem setzte die AG Re-Kommunalisierung ein Zukunftskonzept entgegen, das sicherstellen könnte, dass Steuermittel künftig dort bleiben, wo es Sinn macht: bei der Entwicklung der städtischen Liegenschaften.