

## **8. April 2019 Wohnungs- und Mietenpolitik**

*von Robert Habeck*

Wohnen ist ein Recht. Und der Markt soll den Menschen dienen. Der Grund- und Bodenmarkt sowie der Kauf und Verkauf von Wohnungen ist aber zum Anlage- und Spekulationsobjekt geworden. In Zeiten niedriger Zinsen investieren professionelle Geldanleger und Hedgefonds in Immobilien. Dadurch kommt es zum Interessenkonflikt zwischen Renditen und Mieten. Bundesweit steigen die Mieten und Wohnungspreise schon lange nicht mehr nur in den Großstädten. Menschen können sich nicht mehr leisten, in ihrem vertrauten Umfeld zu leben. Die Gesellschaft spaltet sich. Die bisherigen politischen Mittel haben sich als unzureichend erwiesen.

Der politische Schwerpunkt lag in der Vergangenheit auf Veränderungen im Mietrecht. So wichtig dieses Thema ist, so wenig wird es den Wohnraummangel beseitigen. Wir brauchen verstärkten Wohnungsbau, öffentlichen wie privaten. Die derzeitigen Programme im öffentlichen Wohnungsbau sind Tropfen auf den heißen Stein.

### **Öffentliches Wohnungsbauprogramm**

Die öffentliche Hand braucht einen Grundstock an Wohnungen. Es war ein Fehler, dass diese in den letzten Jahrzehnten aufgelöst und privatisiert wurden. Es braucht ein Wohnungsbauprogramm für deutsche Städte in einem viel größeren Umfang als es die öffentlichen Haushalte erlauben. Es braucht daher ein Investitionsprogramm. Die öffentlichen Wohnungsgesellschaften müssen vermehrt bauen. Und dazu kann es auch sinnvoll sein, neue Gesellschaften zu gründen.

### **Baupflicht durchsetzen**

Das Bauen scheitert derzeit oft am Bauland. Mit dem Bauland oder baureifem Land in privater Hand wird derzeit spekuliert. Man wartet auf Steigerungen der Bodenpreise statt zu bauen. Das kommunale Bau- und Planungsrecht sieht aber heute schon eine Baupflicht vor. Wird nicht gebaut, kann in letzter Konsequenz eine Enteignung gegen Entschädigung stehen. Das Bundesverfassungsgericht sieht gerade beim Grund und Boden eine besondere und weitgehend soziale Verpflichtung des Eigentums als bei anderem Eigentum. Wer der Aufforderung zu bauen nicht nachkommt, kann zum Verkauf gezwungen bzw. gegen Entschädigung enteignet werden.

## **Kommunale Vorkaufsrechte stärken**

Ziel muss sein, den Bestand von Wohnungen und Boden im Besitz der öffentlichen Hand zu vergrößern. Entsprechend braucht es eine aktive Ankaufstrategie. Akteure wie z.B. Genossenschaften oder Stiftungen, die gemeinwohlorientiert agieren, ergänzen die kommunale Strategie. Das kommunale Vorkaufsrecht soll gestärkt werden, etwa was die Preisermittlung angeht, die heute noch spekulative Wertsteigerungen enthält, oder was die Möglichkeit eines kommunalen Vorkaufsrechts für gesamte Stadtgebiete (nicht nur für Gebiete mit Sozialer Erhaltungssatzung und Sanierungsgebieten) angeht. Die Ausübungsfrist von zwei Monaten soll verlängert werden und es soll auch bei Share Deals und Zwangsversteigerungen gelten.

## **Veräußerungen von öffentlichem Eigentum stoppen**

Auch der Bund muss Bauland für öffentliche und soziale Investoren zur Verfügung stellen. Er hält über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) - und im landwirtschaftlichen Bereich der Bundesverwertungs- und Verwaltungs-GmbH (BVVG) – große Bestände an Boden und Immobilien. Die Anstalt und Gesellschaft verkaufen in den allermeisten Fällen meist-bietend. Das ist falsch. Die noch vorhandenen Bestände sollten Kommunen oder Genossenschaften mit der Pflicht zur Sozialbindung zu entsprechend deutlich niedrigeren Preisen übertragen werden. Man kann auch darüber nachdenken, strategisch zuzukaufen, um in Deutschland eine Bodenvorratspolitik umzusetzen.

## **Erbbaurecht und Erbpacht nutzen**

Kann eine Kommune oder die öffentliche Hand nicht selbst bauen, sollte sie den Boden nicht verkaufen, sondern ein Erbbaurecht einräumen. Nach Ablauf dieses Rechts fällt das Grundstück wieder an die öffentliche Hand zurück. So verhindern wir das alte Problem im sozialen Wohnungsbau, dass nach Ablauf der Bindungsfrist die Wohnungen zu Geld gemacht werden. Sie würden dann einfach in die öffentliche Hand fallen. Auch die BimA könnte, statt an Private zu veräußern, ein Erbbaurecht vergeben.

## **Wohngemeinnützigkeit neu einführen**

Wohnungseigentümer, die sich verpflichten, Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zu schaffen, die Mieten zu begrenzen, sollten entsprechend gefördert werden. Das war bei der Wohngemeinnützigkeit so, die wegen eines Skandals bei der Neuen Heimat abgeschafft wurde. Insgesamt war das Modell aber erfolgreich und es sollte wiederbelebt werden. Für die Investoren gibt es dann Investitionszulagen und eine Steuerfreiheit, wenn sie als sozialer Vermieter auftreten.

## **Mieten begrenzen**

Die Gewinnerzielung durch private Vermietungen ist ein legitimer Anreiz für Wohnungsbau im privaten Sektor. Allerdings kann es keinen Anspruch auf unbegrenzte Rendite geben. Gerade die großen, und teilweise börsennotierten Immobilienunternehmen haben in den letzten Jahren Milliardengewinne gemacht – während Menschen ihre Wohnungen nicht mehr bezahlen konnten. Das Grundgesetz formuliert ausdrücklich eine besondere Verpflichtung des Eigentums. Dieser muss jetzt Geltung verschafft werden. Dafür gibt es verschiedene Maßnahmen. Die Mietpreisbremse, die sich in der derzeitigen Form als weitgehend wirkungslos erwiesen hat, muss endlich scharfgestellt werden. Mieterhöhungen können begrenzt werden.

Um die Mietanstiege zu durchbrechen wäre für die Nettokaltmieten auch eine regional differenzierte Obergrenze in absoluter Höhe – auch für bestehende Mietverhältnisse – ein denkbarer Weg, so wie er im Augenblick vom Berliner Senat diskutiert wird. Das würde auch dazu beitragen, dass das Mietrecht leichter durchgesetzt wird. Es scheitert schon heute oft nicht an der Existenz von Gesetzen, sondern dass die Rechtsdurchsetzung beim Mieter liegt, der sich häufig gegen Verstöße nicht wehrt, weil dies für ihn mit einem langen und kostspieligen Rechtsstreit verbunden wäre. Öffentliche Kontrollen gibt es praktisch keine. In Zukunft müsste ein Mieter einen Verstoß dann nur noch den Behörden melden.

## **Enteignungen als letztes Mittel**

Enteignungen werden in Deutschland vor allem ideologisch diskutiert, sind aber eine im Grundgesetz vorgesehene Möglichkeit, die soziale Marktwirtschaft zu schützen.

In einer Notlagensituation, wie wir sie heute in manchen Städten schon vorfinden, darf man kein Mittel ganz ausschließen. Der richtige Umgang mit Enteignungen ist pragmatisch, nicht ideologisch. Ein differenziertes Vorgehen des aktiven Ankaufs von Boden und Wohnungen ist sinnvoll. Konzentriert werden sollte sich vor allem Häuser mit bewusstem Leerstand. Oder wenn eine große Wohnungsgesellschaft dauerhaft ihren Pflichten als Vermieter nicht nachkommt. Also als ein letztes Mittel. Ob eine Enteignung ökonomisch Sinn macht und das richtige Mittel ist, muss jeweils kommunal entschieden werden und wird wesentlich von den erwarteten Kosten für die Steuerzahler abhängen.

Schon die Möglichkeit in besonderen Fällen zu enteignen wird das Verhalten großer Wohnungsgesellschaften ändern.

## **Schwarzgeld und Fehlnutzungen verhindern**

Der deutsche Immobilienmarkt ist ein Paradies für Geldwäsche, weil es hierzulande kaum Kontrollen gegen Geldwäsche gibt. Abhilfe ließe sich durch ein Immobilienregister schaffen, in dem anders als im Grundbuch, nicht nur der Eigentümer, sondern bei juristischen Personen

auch die dahinterstehenden natürlichen Personen öffentlich einsehbar sein müssen. Damit wird der Erwerb einer Immobilie für Kriminelle weniger attraktiv.

### **Share Deals unterbinden**

Bei Share Deals werden nicht Wohnungen sondern Anteile an Unternehmen, die Wohnungen besitzen, gekauft. Die meisten Share Deals fallen heute nicht unter die Grunderwerbssteuer und sind deshalb ein Haupttreiber der Spekulationen mit Wohnungen. Die Mieten aber steigen bei jedem Kauf und Verkauf. Die Sharedeals im Immobilienbereich müssen unterbunden werden und der vollen Steuerpflicht unterliegen. Eine Wiederveräußerungssperre bei Immobilien-geschäften soll kurzfristige Spekulationsgewinne verhindern.