

Philipp Mattern

Droht ein neuer Substandard? Oder: Was passiert, wenn der Wohnungsmangel nicht behoben wird?

Die neue Wohnungsfrage wird sich in den kommenden Jahren ganz wesentlich als eine Frage nach den Standards des Wohnens stellen. Während in den Großstädten die Wohnungsnot zu einem Massenphänomen wird, fehlt es an einer aktiven Wohnungspolitik, die eine Erhöhung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum bewirkt. Im Zusammenspiel von neoliberaler Sozialstaatlichkeit und privatwirtschaftlicher Initiative droht sich vor diesem Hintergrund ein neuer Substandard zu etablieren. Erste Vorboten sind etwa bei der Unterbringung von Geflüchteten oder Studierenden zu beobachten. Die an den Rändern des Wohnungsmarktes entstehenden Modelle werden sich auf breitere Schichten der Bevölkerung ausdehnen und den uns bekannten Standard normalen Wohnens zur Disposition stellen.

Seit einem guten Jahrzehnt verzeichnen die deutschen Großstädte und Ballungszentren enorme Bevölkerungszuwächse: „Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 Prozent gewachsen. Allein die sieben größten deutschen Städte gewannen innerhalb von fünf Jahren mehr als 600.000 neue Einwohner. Das entspricht einem Plus von 6,6 Prozent“ (BBSR 2017a; vgl. auch Adam 2017). Der stark steigenden Nachfrage nach großstädtischem Wohnraum steht eine unzureichende

Angebotssteigerung gegenüber. Seit Ende der 1990er Jahre sind die Baufertigstellungen in der Bundesrepublik stark rückläufig, vor allem im Geschosswohnungsbau (vgl. Bundesregierung 2017b: 57 ff.). Die Zahl der dort errichteten Wohneinheiten lag über einen Zeitraum von anderthalb Jahrzehnten zum Teil weit hinter derjenigen im Ein- und Zweifamilienhausbau. Erst 2015 kehrte sich dieses Verhältnis nach vielen Jahren wieder um, allerdings auf insgesamt zu niedrigem Niveau (vgl. ebd.: 59). Neuere Prognosen gehen von einem angehäuften Fehlbestand von fast einer Million Wohnungen und einem jährlichen Neubaubedarf von 400.000 Wohneinheiten aus (vgl. Pestel Institut 2015). Gebaut wurde in den letzten Jahren im bundesweiten Schnitt nicht viel mehr als die Hälfte (vgl. Prognos 2017). Zieht man ferner in Betracht, dass auch Häuser abgerissen oder Mietwohnungen in Eigentum oder Gewerbe umgenutzt werden, so wird klar, dass diese Bautätigkeit für die großstädtischen Mietwohnungsmärkte über einen langen Zeitraum nicht viel mehr als eine bestandserhaltende Funktion hatte. Trotz der im europäischen Vergleich insgesamt gestiegenen Bautätigkeit mit einem vergleichsweise hohen Anteil im Wohnungsbau finden keine ausreichenden Investitionen in die günstigen und mittleren Segmente des Mietwohnungsmarkts statt (vgl. Belina in diesem Heft).

Die neue Wohnungsnot als Massenphänomen

Auf den großstädtischen Wohnungsmärkten hat sich ein eklatantes Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum eingestellt. Es mangelt aber nicht an irgendwelchen Wohnungen, sondern vorrangig an kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Die Versorgungsengpässe betreffen heute nicht mehr nur die Millionen- und einige Universitätsstädte, sondern sie haben eine Vielzahl der groß- und mittelstädtischen Zentren und Ballungsräume erfasst (vgl. Adam 2017; BBSR 2017a). Und es sind beileibe nicht nur die Armen, die keine bezahlbare Wohnung mehr finden können. „Was man heute unter Wohnungsnot versteht,“ schrieb Engels in seiner *Wohnungsfrage*, „ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietpreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und *diese* Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat“ (Engels 1973, MEW 18: 213 f.).

Etwas Ähnliches erleben wir heute. Der Begriff einer *neuen* Wohnungsnot macht von sich reden und auch heute trifft das Problem nicht nur die unteren Schichten der Bevölkerung oder die sogenannten Randgruppen, die – das darf nicht verschwiegen werden – bereits in vergangenen Zeiten unter bisweilen prekären Wohnverhältnissen lebten und einen schwierigen Zugang zum Wohnungsmarkt hatten. Sondern diese

neue Wohnungsnot erstreckt sich auf große Teile der besser situierten Lohnabhängigen bis weit hinein in die mittleren Einkommensgruppen und bis hin zu den Gruppen, die man das Kleinbürgertum nennen könnte. So war es gerade die Wohnungsnot der Studierenden, die das Thema vor einigen Jahren erstmals nachhaltig in die Schlagzeilen brachte. Diese Wohnungsnot liegt sicherlich in der hohen Mobilität und damit Fluktuationsrate dieser Gruppe begründet, die sie besonders anfällig für die unmittelbaren Folgen von Wohnungsmarktdynamiken macht. Die Engpässe bei der Wohnungsversorgung musste schließlich auch die Politik offen eingestehen.¹ Bereits im Bundestagswahlkampf 2013 wurde das sich abzeichnende Desaster zu einem bestimmenden Thema (vgl. etwa Gedaschko 2013 sowie die Wahlprogramme der Parteien), seitdem ist es von einer hohen medialen Aufmerksamkeit begleitet. Man kennt heute zur Genüge all die Reportagen und Dokumentationen über Krankenschwestern und kleine Polizeibeamte, die keine bezahlbare Wohnung mehr finden oder extrem lange Pendelwege in Kauf nehmen müssen. Es handelt sich bei ihnen nicht um Außenseiter/innen. Solche Protagonist/innen werden nicht zufällig gewählt, sondern weil sie sich recht einfach als sinnbildliche Vertreter/innen der sogenannten breiten und tragenden Schichten dieser Gesellschaft reklamieren

1 So erkennt auch die Bundesregierung inzwischen an, dass die dramatisch steigende Wohnungslosigkeit nicht nur auf individuelle Schicksalsschläge zurückzuführen ist, sondern strukturelle Ursachen hat: „... regional oder lokal zum Teil stark steigende Mietkosten aufgrund fehlenden Wohnraums vor allem im Bereich kleiner Wohnungen“ (Bundesregierung 2017b: 50).

lassen. Die neue Wohnungsnot, so stellt man heute fest, ist ein Massenphänomen.

Die aus dem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen resultierende Marktengung ist der wesentliche Grund für die in den letzten Jahren rasant gestiegenen Mieten (vgl. Bundesregierung 2017b). Seit 2007 legten die Angebotsmieten in den Metropolkernen stark zu und seit 2011 auch in allen anderen deutschen Städten (vgl. ebd.: 50 ff.). Werden Wohnungen heute neu vermietet, so übersteigt die am Markt realisierbare Neuvertragsmiete mitunter das Doppelte und mehr der ortsüblichen Bestandsmieten. Der neue Wohnungsmangel wird nicht nur bei der unmittelbaren Wohnungssuche spürbar, sondern die entstehende Ertragslücke übt einen enormen Druck auf die Bestandsmieten aus. Diese Ertragslücke ist es, die neben den seit der Finanzkrise geänderten Anlagestrategien – bekannt unter der Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ oder auch „Flucht ins Betongold“ – den wesentlichen Faktor für die in den letzten Jahren stark angezogenen Immobilienpreise (vgl. ebd.: 53ff.) darstellt, wobei die Antizipation auch zukünftig steigender Erträge das spekulative Element der Preisgestaltung ausmacht. Die Spekulation mit Wohnungen gedeiht erst auf der Grundlage dieser Enge des Wohnungsmarkts – und nicht etwa umgekehrt.

Das alles führt zu der paradox wirkenden Situation, dass trotz einer äußersten Knappheit, frei verhandelbaren Marktmieten im Neubau und real steigenden Erträgen bei aufrechten Mietverhältnissen keine annähernd ausreichende Angebotserhöhung stattfindet. Schuld daran sind keine dem Markt gesetzten Grenzen, sondern es sind die Mechanismen der Marktwirtschaft selbst, die eine adäquate Angebotserhöhung verhindern. Es liegt an den Eigenarten der Ware Wohnraum, dass sich dieses Ungleichgewicht auf

marktwirtschaftlichem Wege und ohne den massiven Einsatz öffentlicher Mittel nicht ausgleichen lässt – zumindest nicht auf dem Standard des Wohnens, den wir heute kennen und als normal voraussetzen.

Die Notwendigkeit öffentlicher Investitionen – und die Folgen ihres Ausbleibens

Bei einem Wohnhaus handelt es sich um ein Investitionsgut mit sehr hohen Anschaffungskosten und sehr langer Lebensdauer (vgl. Riessland 2014: 23). In einer viel beachteten Beispielrechnung für einen Geschosswohnungsbau kam die Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen Kiel bereits 2014 auf Errichtungskosten inklusive Grundstück von gut 3.000 Euro/m² (vgl. Walberg u.a. 2014). Auf dieser Grundlage wiederum kalkulierte etwa das Pestel Institut aus Hannover (2015) in einer ebenfalls viel zitierten Studie unter Beachtung gängiger Investitions- und Finanzierungsmodelle eine freifinanzierte Einstiegsrente der Neubau von Wohnungen ist ausgesprochen teuer – zumindest wenn man ihn ins Verhältnis zu der Zahlungskraft einer Vielzahl der Privathaushalte setzt. Die in den letzten Jahren immer wieder aufgekommene Diskussionen um steigende Grundstückskosten und überhöhte Bauanforderungen als Preistreiber (vgl. BBSR 2017b; Bundesarchitektenkammer 2016) sind vom Ansatz her nicht unschlussig und durchaus ernst zu nehmen, nur können auch sie nicht über das eigentliche Problem hinweg täuschen: die gegebene Einkommens- und Vermögensverteilung dieser Gesellschaft. Der entscheidende Punkt ist, welche wirtschaftliche Nachfrage der existierende Bedarf an Wohnraum auslöst. Berücksichtigt man die verfügbaren Haushaltseinkommen, so zeigt sich, dass der private Markt den

erhöhten Bedarf an Wohnraum überhaupt nicht decken kann, da sich bei üblichen Investitionsmodellen und -zeiträumen im freifinanzierten Wohnungsbau zwangsläufig eine Einstiegsrente ergibt, die die Zahlungskraft eines großen Teils der Haushalte übersteigt (vgl. Riessland 2014: 23). Anders formuliert: Wer in der Lage ist, sich diese Einstiegsrente zu leisten, müsste auch in der Lage sein, über einen üblichen Tilgungszeitraum von rund 25 Jahren Wohneigentum bilden zu können. Erkennt man an, dass aufgrund der gegebenen Einkommens- und Vermögensverteilung ein großer Teil der Haushalte nicht in der Lage ist, großstädtisches Wohneigentum zu erwerben, dann ist damit auch gesagt, dass sich dieser Teil der Bevölkerung keine Miete im freifinanzierten Neubau leisten kann (vgl. ebd.). Hierin zeigt sich in aller Härte ein Grundwiderspruch der Marktwirtschaft: Der Markt reagiert nicht auf einen objektiven Bedarf, sondern nur auf zahlungskräftige Nachfrage. Bildet sich der Bedarf nicht in einer zahlungskräftigen Nachfrage ab, reagiert der Markt schlichtweg nicht. Genau das können wir beim (ausbleibenden) Wohnungsbau beobachten. Es handelt sich bei den nicht bzw. nicht ausreichend zahlungskräftigen Haushalten wohlgerne nicht allein um Randgruppen, sondern um breite Schichten der Bevölkerung, wie ein Vergleich aktueller Einstiegsrenten im freifinanzierten Neubau bei üblichen Wohnungsgrößen mit den verfügbaren Nettoeinkommen zeigt (vgl. BMAS 2017; Pestel Institut 2015; Statistisches Bundesamt 2018). Hieraus erklärt sich die zwingende Notwendigkeit öffentlicher Investitionen für ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungsbau. Ohne diese Investitionen führt die erhöhte Nachfrage zwar zu steigenden Mieten, nicht aber zu einer nennenswerten Angebotserhöhung. Selbst unter den heute günstigsten denkbaren

Bedingungen sind für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Einstiegsrenten im freifinanzierten Neubau zu gängigen Standards nicht realisierbar.

Um dieses Problem zu lösen haben sich in Deutschland historisch zwei Wege der öffentlichen Investitionssteuerung herausgebildet. Neben der vor allem im klein- und vorstädtischen sowie ländlichen Raum wirksamen Eigenheimförderung war dies die Objektförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, mit der in den großen Städten die Errichtung von Mietwohnungen subventioniert wurde. Auch wenn diese Objektförderung keineswegs fehlerfrei war, so entfaltete sie doch ihre Wirkung und konnte über einen langen Zeitraum in der Bundesrepublik und West-Berlin eine zahlenmäßig hohe Bautätigkeit sicherstellen. Der soziale Wohnungsbau wurde sukzessive abgebaut und mit dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) unter der rot-grünen Bundesregierung zum Jahr 2002 faktisch abgeschafft. Mit der Föderalismusreform 2006 wurde schließlich die soziale Wohnraumförderung in die alleinige Kompetenz der Länder übertragen, die ihrer Verantwortung bisher aber nur sehr ungenügend nachkommen (vgl. Bundesregierung 2017a). Die Abwertung der Objektförderung ging mit einer deutlichen Aufwertung der Subjektförderung einher, also der wirtschaftlichen Stärkung der nachfragenden Haushalte, etwa im Rahmen der Kosten der Unterkunft und des Wohngelds. Statt den Bau leistbarer Wohnungen zu fördern, werden steigende Mieten mit öffentlichen Mitteln bezuschusst. Heute gibt die öffentliche Hand in Deutschland über alle vier Bereiche (WoGG, SGB II, SGB XII und AsylbLG) knapp 18 Milliarden Euro jährlich dafür aus (vgl. Bundesregierung 2017b: 116). Die Subjektförderung hat keinerlei angebotserhöhende Wirkung, sie zielt einzig darauf ab, Haushalten mit

schwacher Zahlungskraft ein Überleben angesichts der heutigen Mietpreise zu ermöglichen. Das ist leider nötig, löst das Problem des Wohnungsmangels aber nicht. Diese Entwicklungen markieren einen tiefgreifenden Paradigmenwechsel in der deutschen Wohnungspolitik. Sie folgen von ihrem Ansatz her einem Wandel des Sozialstaats, der sich gerade im Bereich der Wohnungsverversorgung im Anschluss an Harloe (1995) sehr passend als Residualisierung bezeichnen lässt.² Der Fokus seines Engagements liegt nicht mehr auf der Versorgung breiterer Bevölkerungsschichten mit öffentlichen Gütern, sondern auf der Betreuung besonderer Bedarfs- und Zielgruppen, er zielt nicht auf die Breite, sondern auf die Ränder der Gesellschaft ab.

Im Zuge dieser Transformation gab der Staat „faktisch seine Rolle als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt beziehungsweise als Unterstützer der Angebotsseite auf“ (Egner 2014). Nicht zuletzt wurden hierbei landeseigene und kommunale Bestände vielerorts in großem Umfang privatisiert. Der politisch gewollte Rückzug des Staates aus der Wohnungsverversorgung ist der eigentliche Grund für die neue Wohnungskrise und ihr gigantisches Ausmaß. Nachhaltig wurden beinahe sämtliche Instrumente aus der Hand gegeben, die notwendig wären, um

angemessen auf Entwicklungen reagieren zu können, wie sie sich seit einem Jahrzehnt in den deutschen Großstädten abspielen. Eine politische Lösung der Wohnungskrise scheint auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Aber was passiert stattdessen? Auch wenn die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums unter freifinanzierten Bedingungen zu teuer ist und daher marktwirtschaftlich nicht erfolgen wird, ist ein Dach über dem Kopf unentbehrlich. Im Gegensatz zu anderen hochpreisigen Konsum- oder Luxusgütern lässt sich auf eine Wohnung nicht verzichten. Irgendwo müssen die Menschen schließlich wohnen, auch diejenigen, die sich am Markt nicht mehr ausreichend versorgen können.

Flüchtlingsunterbringung als Türöffner

Die Lage spitzte sich abermals zu, als dem Jahr 2015 eine höhere Zahl von Geflüchteten in die Bundesrepublik kam. Der vermehrte Zuzug verschärfte ohne Frage das Problem des Wohnungsmangels, er war aber keineswegs die Ursache dafür. Dieser Zusammenhang muss immer wieder betont werden. Bei den großen Schwierigkeiten der Flüchtlingsunterbringung handelt es sich nicht um ein Flüchtlings-, sondern um ein Wohnungsmarktproblem, das die Mehrheit der Bevölkerung in den Großstädten betrifft. Die reale Situation auf dem Wohnungsmarkt muss nicht nur der Ausgangspunkt einer jeden Diskussion über die Krise der Flüchtlingsunterbringung sein, sondern die dort vorgenommenen Lösungsexperimente müssen ebenso als Wegweiser für eine mögliche Bearbeitung des Wohnungsmangels auch für andere Teile der Bevölkerung äußerst ernstgenommen werden.

Der Staat war gezwungen, die erhöhte Zahl von Flüchtlingen irgendwie

2 Harloe unterscheidet zwei Modelle der Wohnungspolitik: „residual“ und „mass“ (1995: 523). „The residual model of social housing provision involves small-scale building programmes, targeted on the poor (...). Residual social housing tends to be a more or less stigmatized form of provision which accommodates politically, socially and economically marginalized groups“ (ebd.). The mass model „has involved large-scale programmes of social rented housing, much less closely targeted on the poor“ (ebd.).

unterzubringen, da diese Menschen aufgrund ihres Status unter seiner Obhut standen. Er reagierte auf diese Herausforderung mit den Mitteln, die ihm blieben – und das waren nicht viele. Zu allererst griff man zum massiven Ausbau der Notunterbringung während des Asylverfahrens, zum anderen versuchte man überstürzt, private Wohnflächen zu mobilisieren, die man irgendwo in den Städten vermutete. Beides rief private Akteure auf den Plan, die ein gutes Geschäft mit den satten Tagespauschalen machten.³ „Wir reden überall in Deutschland aktuell nicht mehr über die Frage, wie gut ist eine Unterkunft, sondern nur noch über die Frage, haben wir eine Unterkunft“, mit diesen Worten bewertete der damalige Berliner Sozialsenator Mario Czaja (CDU) die Situation im Sommer 2015. Die Strategie des Ausbaus der Notunterbringung blieb äußerst prekär und stieß schnell an Grenzen. Zudem wurde klar, dass sich das schon bestehende Problem des Wohnungsmangels abermals

verschärfen würde, wenn nach Abschluss der Asylverfahren viele Geflüchtete als anerkannte oder geduldete Flüchtlinge aus der Erstaufnahme auf die regulären Wohnungsmärkte entlassen werden. Um diese abermalige und schlagartige Erhöhung der nicht zahlungskräftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abzufangen, griff man in vielen Städten zu einer Angebotserhöhung der ganz besonderen Art. Sie kommt einem neuerlichen Paradigmenwechsel gleich. In Berlin etwa beschloss der Senat die Errichtung Modularer Unterkünfte für Flüchtlinge (MUFs) für jeweils bis zu 500 Menschen an 60 Standorten. Es handelt sich dabei um Funktionsbauten, die von Grundriss und Bauweise her keineswegs mit einem normalen Wohnhaus vergleichbar sind: dunkle und innenliegende Flure, von denen keine abgetrennten Wohneinheiten, sondern winzige Mehrpersonenzimmer abgehen (vgl. Kuebart 2016). Gemeinschaftsküche und Sanitäreinrichtungen liegen getrennt vom Zimmer auf dem Gang. Die Fassaden sind lieblos, Balkone gibt es nicht. Die Standorte sind wahllos und nach rein funktionalen Kriterien gewählt. Sie folgen keinem städtebaulichen Konzept. Eine stadtplanerische Integration in bestehende Nachbarschaften findet nicht statt. An ihre Stelle tritt die Segregation und Isolation einer Bevölkerungsgruppe, die vom normalen Wohnungsmarkt ausgeschlossen ist (vgl. ebd.).

Weichenstellung für einen neuen Substandard

Das Berliner Beispiel ist kein Einzelfall. Auch in anderen Städten errichtete man zahlreiche solcher auf eine langfristige Nutzung ausgelegte Unterkünfte. Sie firmieren etwa unter dem Namen Schlichtbauten – so beispielsweise in

3 Mitunter kursierten Geschichten, dass es durch eine Bevorzugung von Flüchtlingen zur Verdrängung „alteingesessener“ Obdachloser aus ihren Unterkünften komme (vgl. etwa Loy 2016). Diese sind mit Vorsicht zu genießen. Fraglos hat sich die Flüchtlingsunterbringung zu einem florierenden Geschäftsfeld entwickelt (vgl. Friedrichs/Malter 2016). Eine sozialrechtliche Besserstellung von Flüchtlingen gegenüber Einheimischen gibt es aber nicht. Die astronomischen Gewinne sind vielmehr der gnadenlosen Überbelegung von Zimmern mit ganzen Familien und dem nicht seltenen Abrechnungsbetrug der Anbieter geschuldet (vgl. Fahrur 2017). Das soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich gefährliche Konkurrenzsituationen selbst bei diesen äußerst prekären Formen des Wohnens zu entwickeln drohen.

Essen, Hannover, Ludwigshafen und anderen Orten. Diese Bezeichnung ist nicht unpassend, denn tatsächlich wecken diese Unterkünfte Erinnerungen an das, was man einmal Schlichtbauweise oder Substandard nannte. Gemeint ist damit die ganz bewusste Unterschreitung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards sowie architektonischer und städtebaulicher Ansprüche,⁴ um Unterkünfte für diejenigen bereitzustellen, die sich am normalen Wohnungsmarkt nicht versorgen können. In der frühen Bundesrepublik wurde dies in großem Umfang praktiziert, um die kriegsbedingte Wohnungsnot zu lindern. Merkmale dieser Schlichtbauten im Substandard waren zum Beispiel das Fehlen eines Flurs hinter der Wohnungstür, sehr kleine Räume, schlechte Schall- und Wärmeisolierung sowie gemeinschaftlich genutzte Waschelegenheiten. Dieser Substandard galt hierzulande viele Jahrzehnte als überwunden. Bisher ging es bei der Schaffung von neuem Wohnraum in der Regel immer um „normale“ Wohnungen mit den heute üblichen Standards. Diese Prämisse scheint nun zur Disposition zu stehen. Das ist die historische Dimension des Problems: Unter dem Handlungsdruck, die Unterbringungskrise bei den Flüchtlingen zu beheben, droht die Etablierung eines neuen Substandards im Wohnungsbau. Und hierbei geht es nicht nur um Flüchtlinge. Die Lebensdauer dieser Gebäude soll viele

Jahrzehnte betragen.⁵ Unverhohlen wird damit geworben, dass etwa Studierende, Obdachlose oder Geringverdienende dort einziehen können, wenn sie nicht mehr für Geflüchtete gebraucht werden (vgl. etwa SenFin 2018). So bitter es klingt, aber hier geht es um nicht weniger als um die Etablierung eines neuen sozialen Wohnungsbaus unter neoliberalen Vorzeichen, der nicht auf eine Massenversorgung mit normalen Wohnungen, sondern auf die Abfertigung zahlungsschwacher Bevölkerungsgruppen zielt. Die Normalisierung dieses Substandards findet im öffentlichen Diskurs sehr offensiv statt. „Das ist ein normales Wohnhaus. So sehe ich es zumindest“, diese Auffassung vertrat sogar der Heimleiter einer Berliner Containersiedlung(!) für Geflüchtete im Winter 2015 gegenüber der Presse (vgl. Linde 2015). Mit dieser Ansicht ist er nicht allein. Der damalige Bezirksbürgermeister von Berlin-Pankow, Matthias Köhne (SPD), erklärte im Sommer 2016 anlässlich des Baubeginns von Modulunterkünften: „Das Bezirksamt begrüßt den zügigen Neubau von Wohnungen. Wichtig ist uns insbesondere, dass die Modularen Unterkünfte perspektivisch auch von anderen Bevölkerungsgruppen genutzt werden sollen und so der Wohnungsmarkt entlastet wird“ (Bezirksamt Pankow 2016). Diese Aussage wurde im Februar 2018 von der Berliner Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die LINKE) aktualisiert:

4 In diesem Zusammenhang äußerst bedenklich ist die im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes 2015 vorgenommene Modifizierung des § 246 Baugesetzbuch, die – vorerst befristet – eine Errichtung von Flüchtlingsunterkünften im sogenannten Außenbereich erleichtert. Der Zugang zu öffentlicher Infrastruktur dürfte hier kaum auf normalem Niveau zu gewährleisten sein.

5 Für die Berliner Modulunterkünfte wird die technische Nutzungsdauer im Außenbereich mit mindestens 80 und im Innenbereich mit 50 Jahren angegeben (vgl. LAF 2018). Die häufig angeführte Möglichkeit eines einfachen und schnellen Umbaus in normale Wohnungen (vgl. ebd.; SenFin 2018) erscheint schon alleine angesichts der gegebenen Grundrisstruktur äußerst fragwürdig (vgl. Kuebart 2016).

Die neuen Flüchtlingsunterkünfte seien für die Wohnraumversorgung von hoher Bedeutung, da sie später dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt und „Menschen mit wenig Einkommen bezahlbaren Wohnraum bieten“ werden (SenFin 2018). Ihr Kollege und Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) ergänzte, dass es sich um „notwendige Vorkehrungen für die künftige Wohnraumversorgung“ handelt und für die Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die LINKE) ist der Bau solcher Unterkünfte „nachhaltig und leistet einen Beitrag für die Wohnraumversorgung der Berlinerinnen und Berliner“ (ebd.). Das sind sehr klare Aussagen, über die inzwischen ein parteiübergreifender Konsens zu herrschen scheint. Dass es sich um eine temporäre Notlösung für eine besondere Bedarfsgruppe handelt – davon ist hier keine Spur mehr zu erkennen.

Mitunter ist im Zusammenhang mit den neuen Flüchtlingsunterkünften von einer „Architektur der Abschreckung“ die Rede (vgl. etwa Wendel 2015). Das ist sicher nicht falsch, nur greift die Kritik zu kurz. Es geht nicht nur um Abschreckung, sondern es geht auch um das Ausloten von Optionen zur materiellen Lösung der Wohnungsfrage. Insofern mögen die in der Not errichteten Flüchtlingsunterkünfte nicht nur menschenunwürdig sein, sie werden langfristig auch fatale Folgen für den Wohnungsmarkt haben. Dieser Zusammenhang wird bisher im zivilgesellschaftlichen Diskurs und in Fachdebatten weitgehend ausgeblendet.

Mikroapartments als Assetklasse

Experimentiert wird derzeit nicht nur bei Flüchtlingen, sondern auch bei anderen Gruppen, etwa bei Studierenden. In zahlreichen Städten werden seit einigen Jahren vermehrt sogenannte Mikroapartments

für Studierende errichtet. Sie gehen nicht auf staatliches Engagement zurück, sondern auf privatwirtschaftliche Initiative. In der Immobilienbranche werden die Mikroapartments als neue und attraktive Assetklasse bezeichnet. Die Wirtschaftswoche erläuterte im April 2017: „Unter dem Strich steht eine höhere Rendite als bei Wohnimmobilien, Büros oder Ladenlokalen. Für die sieben größten Studentenkampustädte hält Immobiliendienstleister Savills noch gut vier Prozent netto für realistisch. Dieses Jahr dürfte erstmals über eine Milliarde Euro neu in solche Wohnungen fließen“ (Hoyer/Schwerdtfeger 2017). Es handelt sich bei diesen Unterkünften um Gebäudekomplexe mit enorm flächenreduzierten Wohneinheiten von in der Regel 20 bis maximal 25m² inklusive Kochnische und Bad. Sie werden meist möbliert vermietet, häufig gehören auch Freizeit- und Serviceeinrichtungen zum Angebot. Bisher fanden die Investitionen vorrangig im hochpreisigen Segment statt, mit Warmmieten von teils weit über 500 bis zu knapp 1.000 Euro. Das ändert sich inzwischen und es bilden sich preisgünstigere Linien heraus, die mit Warmmieten unter 500 Euro vom Kostenfaktor her mit manchem WG-Zimmer konkurrieren können (vgl. ebd.). Die Branche hat hier ein neues Geschäftsfeld entdeckt. So prophezeite der Geschäftsführer eines privaten Immobilienentwicklers im Gespräch mit der Immobilien Zeitung im Dezember 2017: „Ja, der Markt entwickelt sich weiter und es wird künftig auch vermehrt preisgünstige Konzepte mit entsprechenden Abschlägen bei Lagequalität, Ausstattung und Möblierung geben“ (Ochs 2017). Die Rechnung bei diesem Geschäftsmodell ist relativ einfach: Aufgrund von Kostenoptimierung bei Lage und Ausstattung sowie einem aufs Äußerste reduzierten Flächenverbrauch wird freifinanziert errichteter Wohnraum

plötzlich auch für zahlungsschwächere Teile der Nachfrageseite erschwinglich. Die Kaltmieten pro Quadratmeter sind keineswegs günstig, sondern mit üblichen Neubaumieten vergleichbar, aufgrund der sehr geringen Größe der Wohneinheit ergibt sich jedoch eine Gesamtmiete, die in absoluten Zahlen als moderat und auch für Studierende bezahlbar durchgeht. Mit diesem Angebot können privatwirtschaftliche Marktakteure eine Nachfrage bedienen, die ihnen beim normalen Wohnungsbau verschlossen bliebe.

Die Branche hat erkannt, dass dieses bei Studierenden erprobte Modell verallgemeinerungsfähig ist. „Der Markt für Microliving wird sich in den kommenden Jahren verändern. Es werden (...) zunehmend andere Zielgruppen wie die Berufspendler und die Senioren in den Fokus rücken“ erläutert ein leitender Manager auf diesem Gebiet gegenüber der Immobilien Zeitung (ebd.). Es handelt sich bei diesem Investor mitnichten um einen Hellseher oder Visionär, sondern schlichtweg um einen Geschäftsmann, der mit Zahlen umgehen kann. Einzig die Aufzählung der „anderen Zielgruppen“ ließe sich ohne weiteres und mit nur wenig Phantasie ergänzen, denn es sind relativ breite Teile der Nachfrageseite, die auf diesem Wege adressiert werden können. Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang eine Studie des Instituts Prognos zum Wohnbautag 2017 (vgl. Prognos 2017). Darin wurde unter anderem die sogenannte Wohnkaufkraft berechnet. Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Wohnraum sich ein Haushalt bei gegebenen Einkommensverhältnissen und Mietpreisen theoretisch leisten könnte, wenn er maximal 35 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens für die Wohnung ausgibt (vgl. ebd.: 23 ff.). Die Ergebnisse sind beachtlich: Single-Haushalte mit einem Einkommen im untersten Quintil können sich in den

Städten Berlin, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart rechnerisch 18m² Wohnfläche leisten. In München sind es sogar nur 14m². Das zweite Einkommensquintil kommt in den erstgenannten Städten auf knapp über 30m², in München auf 28m². Noch drastischer sieht es bei Paaren mit zwei Kindern aus. Hier kann sich das unterste Quintil um die 50m² Wohnfläche leisten, Schlusslicht ist auch hier München mit 40m². Und selbst das zweite Einkommensquintil einer vierköpfigen Familie kommt laut dieser Rechnung in vielen Städten auf kaum über 80m². Fast durchweg müssen solche Familien zu den bestverdienenden 40 Prozent gehören, um sich einen heute als angemessen geltenden Wohnflächenverbrauch leisten zu können (vgl. ebd.). Die Berechnungen von Prognos beziehen sich auf die ortsüblichen Neuvertragsmieten. Beachtet man, dass die Einstiegsmietten im freifinanzierten Neubau vielerorts noch darüber liegen, so wird klar, dass die Verhältnisse noch problematischer sind, wenn es um die Schaffung neuen Wohnraums geht. Erst unter der Bedingung einer sehr drastischen Verminderung des Wohnflächenverbrauchs ließe sich eine Angebotserhöhung marktwirtschaftlich bewerkstelligen.

Fazit

Dass das Wohnen überhaupt den hohen Standard hat, den wir heute kennen, hat vor allem einen Grund: die Wohnungspolitik des verblässenden Sozialstaats. Die Wohnungsfrage ist im Kapitalismus nicht lösbar, meinte Friedrich Engels. Wenn sie auch nicht endgültig gelöst wurde, so verschwand sie doch im 20. Jahrhundert in weiten Teilen Europas. Allerdings – zumindest im „Westen“ – nicht in einer Abkehr vom Kapitalismus, sondern im Sozialstaat, der in diesem Punkt im Kern

aus einer keinesfalls fehlerlosen, aber dennoch wirksamen Wohnbauförderung bestand. Heute ist allenthalben von einer „Wiederkehr der Wohnungsfrage“ oder einer „neuen Wohnungsfrage“ die Rede. Die Wohnungsfrage kehrt nicht zufällig zurück, sondern sie ist die unmittelbare Folge der fehlenden bzw. abgebauten staatlichen Regulierung und Intervention. Die neue Wohnungsfrage wird sich in den kommenden Jahren ganz wesentlich als eine Frage nach den Standards des Wohnens stellen. Diese Standards betreffen Ausstattung, Größe und Lage der Wohnung und sie tangieren in sehr empfindlicher Weise auch das, was man den kulturellen und sozialen Standard des Wohnens nennen kann. Dazu gehört etwa die Möglichkeit auf Privatsphäre und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die uns heute bekannten Standards sind historisch äußerst variabel, es hat sie nicht immer gegeben und sie sind keinesfalls in Stein gemeißelt. Die Gefahr der Etablierung eines neuen Substandards droht ganz real. Erstens muss eine potentielle Nachfrage nach solchen Unterkünften heute als gegeben vorausgesetzt werden. Sie beschränkt sich beileibe nicht mehr nur auf die ärmsten der Armen oder die Marginalisierten, die schon zuvor vom Wohnungsmarkt exkludiert waren. Zweitens stellt dieser neue Substandard für den residualisierten Sozialstaat eine durchaus gangbare Option dar, den Wohnungsmarkt auf diese Weise zu entlasten und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum abzufangen. Drittens und zuletzt eröffnet die Standardabsenkung bei der Schaffung von Wohnraum ein Geschäftsfeld für private Investor/inn/en. Sie können damit eine Kundschaft bedienen, die ihnen andernfalls versperrt bliebe, da sie für normale Neubauwohnungen nicht zahlungskräftig genug ist. Der vorhandene Bedarf kann so in Nachfrage verwandelt werden.

Der neue Substandard befindet sich heute in der Erprobungsphase. Er wird sich von den Rändern des Wohnungsmarktes her ausbreiten, wenn es nicht gelingt, die Engpässe des Wohnungsmarktes in der Breite zu beheben. Je mehr die Wohnungsnot zu einem Massenphänomen wird, desto massentauglicher werden auch die heute bei Studierenden oder Geflüchteten erprobten Lösungen. So real diese Gefahr auch ist, sie ließe sich abwenden. Die beste Alternative wäre eine wohnungspolitische Strategie, die auf eine gezielte Erhöhung des Angebots an günstigen Mietwohnungen in den Großstädten ausgerichtet ist. Die Voraussetzung dafür wäre, öffentliche Mittel in großer Zahl zu mobilisieren und sie sinnvollerweise in ein öffentliches Wohnungsbauprogramm zu lenken (vgl. Arbeitsgruppe alternative Wirtschaftspolitik 2018). Das wäre der Kernbestandteil und die wesentliche Bedingung für das Gelingen einer Wohnungspolitik, die nicht nur an einer Verwaltung des Wohnungsmangels arbeitet, sondern sich aktiv seine Beseitigung durch die Schaffung von guten und bezahlbaren Wohnungen in ausreichender Zahl zu ihrer zentralen Aufgabe macht.

Literatur

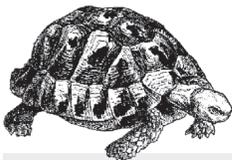
- Adam, Brigitte (2017): Wachstumsdruck in den deutschen Großstädten. In: *BBSR-Analysen kompakt* 10/2017. URL: bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017_wachstumsdruck.html, Zugriff: 26.02.2018.
- Arbeitsgruppe alternative Wirtschaftspolitik (2018): *MEMORANDUM 2018*, Köln (im Erscheinen).
- BBSR (2017a): Großstädte unter Wachstumsdruck. In: *BBSR-Analysen kompakt* 10/2017. URL: bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017_wachstumsdruck.html, Zugriff: 26.02.2018.

- (2017b): *Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse*. URL: bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2017/2017-baulandpreise.html, Zugriff: 26.02.2018.
- Bezirksamt Pankow (2016): *Baubeginn für Modulare Unterkünfte zur Flüchtlingsunterbringung (MUF) in Berlin-Buch*, Pressemitteilung vom 20.7.2016. URL: berlin.de/ba-pankow/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.500513.php, Zugriff: 26.2.2018.
- BMAS (Hg.) (2017): *Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*. URL: <http://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Bericht/Der-fuenfte-Bericht/fuenfter-bericht.html>, Zugriff 26.2.2018.
- Bundesarchitektenkammer (2016): *Bezahlbarer Wohnraum für alle. Positionspapier vom 11.2.2016*. URL: bak.de/presse/positionen-1/bezahlbarer-wohnungsraum-fuer-alle-positionspapier-der-bundesarchitektenkammer/, Zugriff: 26.02.2018.
- Bundesregierung (2017a): *Antwort auf die Große Anfrage „Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektiven“ der Fraktion DIE LINKE*. Deutscher Bundestag, Drucksache 18/8855 vom 8.03.2017. URL: dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/114/1811403.pdf, Zugriff: 26.02.2018.
- (2017b): *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenericht 2016*. Deutscher Bundestag, Drucksache 18/13120 vom 7.7.2017. URL: dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/131/1813120.pdf, Zugriff: 26.02.2018.
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 20-21/2014. URL: bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=all, Zugriff: 26.02.2018.
- Engels, Friedrich (1973): Zur Wohnungsfrage, *MEW*, Bd. 18: 209-287.
- Fahrun, Joachim (2017): Das Millionengeschäft mit den Flüchtlingen. In: *Berliner Morgenpost*, 30.10.2017. URL: <https://www.morgenpost.de/berlin/article212386951/Das-Millionengeschaeft-mit-den-Fluechtlingen.html>, Zugriff: 26.02.2018.
- Friedrichs, Julia/Malter, Bettina (2016): Flüchtlinge als Geschäftsmodell. In: *correctiv.org*, 12.5.2016. URL: <https://correctiv.org/recherchen/flucht/artikel/2016/05/12/was-kosten-fluechtlingsheime/>, Zugriff: 26.02.2018.
- Gedaschko, Axel (2013): Bundestagswahl 2013: Wettstreit um das Thema Wohnen. In: *haufe.de*, 21.8.2013. URL: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/16-brandenburger-hof-gespraech/bundestagswahl-2013-wettstreit-um-das-thema-wohnen_260_193324.html, Zugriff 26.02.2018.
- Harloe, Michael (1995): *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Oxford.
- Hoyer, Niklas/Schwerdtfeger, Heike (2017): Wohnungsnot der Studenten macht Investoren reich. In: *WirtschaftsWoche* 27.4.2017. URL: wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilien-wohnungsnot-der-studentenmacht-investoren-reich/19691858-all.html, Zugriff: 26.02.2018.
- Kuebart, Philipp (2016): Belastung oder Chance? Fehler bei der geplanten Unterbringung von Geflüchteten und Möglichkeiten für Berlin. In: *MieterEcho* 381, Juni 2016.
- LAF (2018): *Modulare Unterkünfte*. URL: <https://www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/modulare-unterkuenfte/>, Zugriff: 26.02.2018.
- Linde, Christian (2015): Von der Wohnung zur Unterkunft. Politik der Provisorien hebt Recht auf angemessenen Wohnraum immer mehr aus, in: *MieterEcho* 372, Februar 2015.
- Loy, Thomas (2016): Wohnungslose müssen raus, Flüchtlinge sollen rein. In: *Der Tagesspiegel*, 22.1.2016. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/betreiber-des-gaestehaus-moabit-gekuendigt-wohnungslose-muessen-raus-fluechtlingsollen-rein/12857806.html>, Zugriff: 26.02.2018.
- Ochs, Jutta (2017): Die Betten sind zu teuer. In: *Immobilien Zeitung* 50/2017. URL:

- immobilien-zeitung.de/144431/betten-sind-zu-teuer, Zugriff: 26.02.2018.
- Postel Institut (2015): *Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs*. URL: impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/deutschland-braucht-400000-neue-wohnungen-pro-jahr.html, Zugriff: 26.02.2018.
- Prognos (2017): *Studie Wohnbautag 2017. Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten*. Endbericht, Stuttgart/Freiburg. URL: [prognos.com/publikationen/alle-publikationen/729/show/7a627125ce8c05571d86ee612c9c425f](http://publikationen/alle-publikationen/729/show/7a627125ce8c05571d86ee612c9c425f), Zugriff: 26.02.2018.
- Riessland, Bernd (2014): Das österreichische Wohnungsmarkmodell – der Versuch einer effizienten Marktsteuerung. In: *Kurswechsel* 3/2014.
- SenFin (2018): *Weitere Standortvorschläge für Modulare Unterkünfte in allen Berliner Bezirken*, Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 14.2.2018. Online: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/nachrichten/artikel.675692.php>, Zugriff: 26.02.2018.
- Statistisches Bundesamt (2018): *Laufende Wirtschaftsrechnungen. Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte*. Fachserie 15 Reihe 1-2016. URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/EinkommenVerbrauch/EinnahmenAusgabenprivaterHaushalte.html>, Zugriff: 26.02.2018.
- Walberg, Dietmar/Gniechwitz, Timo/Schulze, Thorsten/Cramer, Anja (2014): *„Optimierter Wohnungsbau“. Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland*, Kiel. URL: igbau.de/Binaries/Binary26929/arge_-_praxis-untersuchungt_-_optimierter_wohnungsbau.pdf, Zugriff: 26.02.2018.
- Wendel, Kay (2015): *Architektur der Abschreckung*. In: *Bauwelt* 48.

express

ZEITUNG FÜR
SOZIALISTISCHE BETRIEBS- &
GEWERKSCHAFTSARBEIT



Niddastraße 64, 60329 FRANKFURT
Tel. (069) 67 99 84
express-afp@online.de
www.express-afp.info

Ausgabe 5/18 u.a.:

- Initiative zur Vernetzung der Gewerkschaftslinken:
»Wurzelpflege« – Klassenverhältnisse ernst nehmen und Kurs ändern
- Peter Balluf: »Umbau im Kartenhaus« – Geldinstitute als Vorreiter der Industrie 4.0
- Samantha Winslow: »Sturm in der Staubglocke« – Neun Tage Streik der LehrerInnen Oklahomas
- Inga Nüthen im Gespräch mit Ray Goodspeed: »Solidarität, Genosse – das wäre echte Intersektionalität« – Über Schwule und Lesben im britischen Bergarbeiterstreik und die Bedeutung von Klassenkämpfen heute
- Karin Zennig: »Die Verheerungen des Friedens« – Eindrücke einer Solidaritätsreise nach Kolumbien – März 2018

Probieren? kostenfreies
Exemplar per mail oder web anfordern