



In Berlin hat sich das Angebot an Mietwohnungen innerhalb eines Jahres um 25 verringert, in anderen Großstädten hat es um 33 Prozent zugenommen. Foto: dpa

Deckel drauf und Ende

Der sogenannte Mietdeckel in Berlin zeigt, wie sich der linke Senat in der Hauptstadt an der Mangelwirtschaft der DDR orientiert. Wie sieht die Alternative aus? Eine Analyse

VON RICHARD SCHÜTZE

Eine Szene wie zu DDR-Zeiten vor einem „Konsum“-Geschäft: Eine lange Schlange von Wartenden, aus der Haustür hinaus und bis um die Straßenecke herum. Doch 30 Jahre nach dem Untergang der DDR schreiben wir August 2020. Also Warten auf ein Visum vor einem Konsulat? Nein, der „Tatorf“ befindet sich im gutsituierten Charlottenburg im Berliner Westen. Diejenigen, die sich hier geduldig anstellen, wollen eine Wohnung besichtigen. Um sie zu mieten. Mietwohnungen aber sind zur Mangelware geworden, ganz besonders in Berlin.

Dabei hatte die vor kurzem ausgerechnet wegen einer Steueraffäre von ihrem Amt

zurückgetretene Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher mehr und vor allem auch für alle Schichten bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen. Die von Kritikern auch „Bauverhinderungssenatorin“ oder „Baubremse“ titulierte Politikerin der Linkspartei gilt als Initiatorin des nach Ansicht der Oppositionsparteien im Berliner Abgeordnetenhaus verfassungswidrigen „Mietendeckel“-Gesetzes, gegen das Union und FDP im Deutschen Bundestag ein abstraktes Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht angestrengt haben. Experten halten das Gesetz schon deshalb für verfassungswidrig, weil Bundesländer wie Berlin auf diesem Gebiet gar keine Gesetzgebungskompetenz haben, sondern diese ausschließlich dem Bund zusteht. Dies bestätigte auch der Bayerische Verfassungsgerichtshof in einem jüngst ergangenen Urteil zu einem ähnlichen Vorhaben in Bayern.

Mit dem Berliner Landesgesetz sollen die Mieten ab Februar 2020 auf dem Stand von Juni 2019 „eingefroren“ werden und ab 2022 höchstens um 1,3 Prozent jährlich steigen. Außerdem sollen sich bei Neuvermietungen die Mieten künftig an staatlich festgelegten Obergrenzen und den zuvor verlangten Mieten orientieren müssen.

Eigentümer und Investoren reagierten umgehend. Zu Hauf wurden Mietwohnungen angesichts stagnierender oder gar sinkender Ertragsperspektiven als Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten und damit dem Mietmarkt entzogen. Nach Erhebungen des Portals „immoscout“ sind aber trotz des Mehrangebotes im vergangenen Jahr die Kaufpreise für vor 2014 erbaute Wohnungen, dem Stichjahr, das für die Mietdeckelung entscheidend sein soll, nochmals um durchschnittlich mindestens 6,6 Prozent gestiegen. Im Hinblick auf das erwartete Urteil des Karlsruher Bundesverfassungsgerichts boten Vermieter auch schon einmal Mietwohnungen mit zwei alternativen Preisen an: Mit einer mietendeckeladäquaten und mit einer höheren freien Miete.

Während in anderen deutschen Großstädten von Hamburg bis München das Angebot an Mietwohnungen bei „immoscout“ innerhalb eines Jahres um sagenhafte 33 Prozent zunahm, verringerte es sich in Berlin um bis zu 25 Prozent; bei Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, gar um fast 50 Prozent. Zwar sind die Mieten für vor 2014 errichtete Wohnungen sogar um acht Prozent gesunken; doch hat dies seinen Preis.

Die Investitionsbereitschaft in Wohnungsanierungen und den Erhalt von Immobilien sinkt und das Verkaufsangebot von Altbauten steigt. Für Bernd Riexinger aber ist das alles kein Problem: „Der Anreiz, Mieter rauszuwerfen, um Luxussanierungen durchführen zu können, ist sicherlich gesunken“, meinte der Co-Vorsitzende der Linkspartei nun, und stellte fest: „das ist ja auch etwas Gutes.“

Doch der Berliner Senat unternimmt auch keinerlei Anstrengungen, den Neubau von Wohnungen zu fördern. Vielmehr sinkt die Investitionsquote rapide und mit ihr die Zahl der Bebauungspläne. Sinnvolle und sogar notwendige Sanierungen werden massiv behindert und als Luxussanierungen diffamiert; der Mietbestand verkommt immer mehr.

Zurück in die Mangelwirtschaft der DDR

Stattdessen setzt Berlin nach dem Muster der DDR immer mehr auf den Erwerb von Wohnungen im Staatsbesitz. Bis zu 50 Prozent der Wohnungen sollen in das Eigentum der öffentlichen Hand gelangen. Dazu üben die Bezirke verstärkt ihr Vorkaufrecht aus und versuchen, mit einer eigens gegründeten Genossenschaft und öffentlichen Mitteln auch zu übersteuerten Preisen „dem Markt“ immer mehr Wohnungen „zu entziehen“. Die demissionierte Bausenatorin, die 1981 in die SED eingetreten war, setzte sich auch vehement für ein Volksbegehren ein, um alle Immobiliengesellschaften zu enteignen, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen.

Doch das Vorbild der DDR mit ihren flächendeckend vergammelnden Wohnungen mit Kohleöfen, dafür aber viele davon ohne Toiletten und Badezimmer, und der durchweg maroden Bausubstanz in den vom Zerfall bedrohten ostdeutschen Städten, sollte abschrecken. Zwar ist Wohnraum ein existenzielles Grundbedürfnis; doch Staat und Gesellschaft müssen sich fragen, mit welchen Mitteln sie dies befriedigen wollen. Jede Form von über Bebauungsplänen hinausgehender Planwirtschaft ist zum

Scheitern verurteilt und schon allein deshalb unsozial. Eine sachgerechte Lösung des Problems ist nicht mit den Mitteln einer die Eigeninitiative diskriminierenden staatlichen Mangelwirtschaft, sondern nur mit Unternehmerrgeist und Investitionsbereitschaft zu erreichen.

Ein sinnvoll strukturierter sozialer Wohnungsbau mit entsprechender staatlicher Förderung kann dabei ein zentrales Element sein; dies setzt allerdings voraus, dass – anders als in Berlin – Bebauungspläne nicht mit einer durchschnittlichen Dauer von bis zu zwölf Jahren auf die lange Bank geschoben und Investoren gezielt vergrault werden. Neben der Bereitstellung von ausreichendem Mietwohnraum muss der Staat aber auch Rahmenbedingungen schaffen, die es seinen Bürgern und vor allem auch jungen Familien ermöglichen, eigenes Wohneigentum zu erwerben.

Nur etwas mehr als 50 Prozent der Menschen in Deutschland wohnen in den eigenen vier Wänden. In den romanischen Ländern des europäischen Südens ist diese Quote deutlich höher und liegt bei 70 Prozent, in Rumänien als europäischem Spitzenreiter gar bei über 90 Prozent. Die gerade auch in Berlin hohe Grunderwerbssteuer von sechs Prozent des Kaufpreises aber ist eines der Hindernisse, die viele von einem Eigentumserwerb abhält. Hinzu kommt, dass Deutschland eines der Länder ist, das weltweit mit der höchste Besteuerung auf Erwerbseinkommen vornimmt. Dies führt dazu, dass viele kein hinreichendes Eigenkapital zum Erwerb einer eigenen Wohnung bilden können. Auch die aktuell niedrigen Zinsen sind kein Anreiz, sich mit einem entsprechenden Erwerbskredit massiv zu verschulden.

Denn mit dem Corona-Lockdown und der noch für lange Zeit desaströsen wirtschaftlichen Entwicklung haben sich für hunderttausende Beschäftigte und Selbstständige die wirtschaftlichen Perspektiven in vielen Branchen verdrüstert; viele Existenzen stehen gar auf dem Spiel. Da schmerzt es noch mehr, wenn mit Kurzarbeiterlöhnen und sinkenden Reallohnperspektiven ein Großteil der zur Verfügung stehenden Nettoeinkommen in Form von Mietzins oder bei Eigentumserwerb auch für Tilgungen und Kreditzinsen aufgewandt werden müssen.

Die Notwendigkeit wäre eine grundlegende Steuerreform, zu der sich aber seit Jahrzehnten keine konservativ geführte Bundesregierung aufrufen mag.

So bleibt es bei föderaler Flickschusterei und postmarxistischen Allmachtphantasien, die die Zustände nur verschlimmern.

KOLUMNE

Brücken in das Arbeits-Leben

VON THOMAS BERENZ

Zu Beginn des Monats August sind zahlreiche junge Menschen in ihre Ausbildungszeit gestartet. Ein aufregender Lebensabschnitt begann. Immerhin hieß es für die neuen Azubis in aller Regel: raus aus der Schule, rein in das Arbeits-Leben. Nicht alle erreichen das Ziel ihrer Ausbildung. Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Ausbildungsabbrüche in Deutschland. Im zurückliegenden Jahr wurde jeder vierte Ausbildungsvertrag vorzeitig gelöst. Private Gründe können hierfür genauso eine Rolle spielen wie Konflikte im Ausbildungsbetrieb oder eine zu niedrige Vergütung. Für einige der Jugendlichen sind die Erwartungen an den gewählten Ausbildungsberuf zu hoch. Für andere die Herausforderungen im Betrieb und der Berufsschule zu groß. Letzteres gilt besonders für Jugendliche, denen es wegen persönlicher oder sozialer Probleme, fehlender oder schlechter Schulabschlüsse, mangelhafter Sprachkompetenz oder Grundbildung erst gar nicht gelingt, den Weg über eine Ausbildung in ein Existenzsicherndes Berufsleben einzuschlagen. Ob in solchen Fällen eine sogenannte „Berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme“ der Bundesagentur für Arbeit wirklich „fit“ für die Ausbildung und das (Berufs-) Leben machen kann, ist fraglich. Es wird nicht wenige Jugendliche geben, die trotz dieser Maßnahme auf der Strecke bleiben und zeitweilig mit einfachen Gelegenheitsjobs oder längerer Arbeitslosigkeit konfrontiert sein werden.

Was diese Jugendliche, in denen trotz aller Hemmnisse mitunter ungeahnte Talente schlummern, wirklich brauchen, ist eine individuelle, bereits in der Schule ansetzende Förderung und Unterstützung bei der Berufsfindung. Sie brauchen konkrete Hilfe während der Ausbildung und schließlich die Begleitung in der Übergangsphase von der Ausbildung in ein festes Angestelltenverhältnis. Denn „Genies fallen nicht vom Himmel. Sie müssen Gelegenheit zur Ausbildung und Entwicklung haben“, sagte einmal August Bebel. Soll das Problem der – in Folge der Coronapandemie wieder ansteigenden – Jugendarbeitslosigkeit und Langzeitarbeitslosigkeit nachhaltig angegangen werden, dann muss die Arbeitsmarktpolitik neue Ansätze einer inklusiv ausgerichteten Berufsausbildung fördern, die über das rein Fachliche hinaus auch auf eine umfassende Beschäftigungsfähigkeit von Jugendlichen zielt. In Zeiten von Fachkräftemangel und unbesetzten Ausbildungsstellen wäre das auch eine Investition in die Wirtschaft unseres Landes. Auch die Ausbildungsträger selbst können und müssen sich in der Begleitung und Förderung ihrer Auszubildenden engagieren. Der Sozialethiker und Ökonom Joseph Kardinal Höfner beschrieb einmal den „Betrieb als Lebensraum“, der „letztlich im Dienst der Persönlichkeitsentfaltung des Einzelnen stehen muss –, nicht bloß im Dienst des Kapitals und nicht bloß im Dienst der Produktion und der Kundschaft“. Jugendlichen eine Brücke in das Arbeits-Leben zu bauen, damit sie ihren persönlichen Weg finden und gehen können, ist im Sinne der Solidarität und Subsidiarität eine sinnvolle und gebotene Aufgabe.



Der Autor ist Leiter des Arbeitsbereiches Erwachsenen- und Familienbildung im Bischöflichen Generalvikariat Trier. Foto: Bistum Trier, Pressestelle

Die Kolumne erscheint in Kooperation mit der Katholischen Sozialwissenschaftlichen Zentralstelle in Mönchengladbach.

Anzeige

Steven J. Jensen
Die menschliche Person
Eine thomistische Psychologie für Anfänger
ISBN 978-3-86838-227-3
288 Seiten, Broschur, EUR 19,90

Verlag für scholastische Philosophie

EDITIONES SCHOLASTICAE
www.editiones-scholasticae.de