

Schwarz-Grün zum Zweiten: Wie entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum in Hessen?



Rasande Tyskar (CC BY-NC 2.0)

Seit hundert Tagen regiert erneut Schwarz-Grün in Hessen. Die Grünen wollen nicht weniger als »ein Jahrzehnt des ökologischen und sozialen Aufbruchs gestalten« (FAZ v. 28.4.2019).

Um die krasse Wohnungsnot in Hessen stärker als bisher bekämpfen zu können, stellt der Fraktionschef der Grünen heraus: »Bis 2024 geben wir 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau aus. Das reicht für 22.000 Wohnungen. Das Kapital der Nassauischen Heimstätte wird erhöht. Die Baulandoffensive ist beschlossen. Das eine Instrument, das alle Probleme löst, gibt es nicht« (ebd.). Die angestrebte Zahl neu zu bauender Sozialwohnungen entspricht auch der SPD-Mindestforderung, jährlich sollen mindestens 6.000 vom Land geförderte Wohnungen entstehen. Reicht das aber aus, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Alein in der ersten schwarz-grünen Legislaturperiode seit 2014 ist der Bestand an Sozialwohnungen um 26% zurückgegangen. Die jetzt beschlossene Baulandoffensive der Landesregierung klingt gut, allerdings sah es unter grüner Zuständigkeit in der vergangenen Wahlperiode in Frankfurt so aus, dass die dortigen Filetstücke und Bauareale des Landes zum Höchstpreis an Private verhökert wurden. In diesen Fällen war von Neubau bezahlbaren Wohnraums nicht die Rede. Auf dem verkauften ehemaligen Areal der Universität Frankfurt beispielsweise kann sich jetzt jede/r in dem darauf errichteten Wohnhochhaus zukünftig eine Dreizimmerwohnung für 1,9 Mio. Euro kaufen. Für private Investoren lohnen sich teure Wohnungen eben mehr. Eine eng mit einer integrierten Stadtentwicklungsplanung verbundene Baulandoffensive mit einem fest eingeplanten Anteil von Sozialwohnungen sieht jedoch anders aus.

Zur dramatischen Lage im Wohnungsbau, der großen Lücke zwischen Bedarf und Angebot an Sozialwohnungen, stellt der hessische Paritätische Wohlfahrtsverband fest:

- 55.000 Haushalte sind auf der Suche nach einer Sozialwohnung, aber nur 582 Sozialwohnungen sind im Jahr 2017 genehmigt worden.
- Die Zahl der Student*innen, für die es öffentlich geförderte Plätze in Wohnheimen gibt, liegt unter dem Bundesdurchschnitt.
- Deshalb sollte die Privatisierung öffentlicher Wohnungen und von Grundstücken gestoppt werden. Zudem müsste der Bestand an erschwinglichen Miet- und Sozialwohnungen gesichert und der gemeinnützige Wohnungsbau viel stärker reaktiviert werden.

Betrachtet man alle bundesweit geförderten Wohnungen, etwa im Zuge von Modernisierungen, sind die Zahlen sogar rückläufig. Im Jahr 2017 wurden 57.550 Wohnungen gefördert – 6% weniger als im Vorjahr.

Nicht nur die großen Zentren seien deshalb vom Wohnungsmangel betroffen, schreibt der Städtetag in einer Stellungnahme, sondern insgesamt 138 Kreise und kreisfreie Städte. In den Großstädten lägen 35% bis 50% der Haushalte unter der Einkommensgrenze, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Doch nur 6% der bundesweit angebotenen Mietwohnungen seien Sozialwohnungen.

Zudem verkauften in der Vergangenheit viele Städte und Bundesländer ihre Sozialwohnungen, die für die einkommensschwache Bevölkerung vorgesehen waren, an private Investoren, die sich jedoch nur eine bestimmte Zeit an die Preisbindung von Sozialwohnungen halten müssen. Danach können sie zu Marktpreisen vermieten. Diese Wohnungen und die aus ihrem Bestand verkauften Flächen fehlen jetzt den Kommunen und Länder, um neue Sozialwohnungen als Ersatz für die, die aus der Preisbindung fallen, zu bauen.

Obwohl der Bund sein Engagement zuletzt erhöht hat, fallen Jahr für Jahr mehr Wohnungen aus der Sozialbindung, als neu hinzukommen. Darauf verweist der Deutsche Mieterbund. Von ehemals rund vier Mio. preisgebundenen Wohnungen seien 2017 nur noch etwa 1,25 Mio. übrig geblieben. Der Grund ist, dass die Sozialbindungen oft nach rund 20 Jahren auslaufen. Laut Mieterbund sind zwischen 2006 und 2017 mehr als 600.000 Wohnungen aus der Bindung gefallen, während nur rund 242.000 neue Sozialwohnungen gebaut worden seien. »Um den Schwund an Sozialwohnungen zu stoppen, müssten also jährlich rund 40.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden«, rechnet der Bundesdirektor des Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, vor. Zum Vergleich: Gefördert wurde 2017 der Neubau von 26.231 Wohnungen.

Die landeseigene hessische Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte (NH) will 4.900 neue Wohnungen bis zum Jahr 2021 errichten, wie der Leitende Geschäftsführer Thomas Hain ankündigte. Davon seien 1.100 Eigentumswohnungen und 3.800 Mietwohnungen. Etwa 30% davon, also mehr als 1.100 Wohneinheiten, seien als geförderte Wohnungen geplant – das sind Sozialwohnungen oder Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen. 30% wovon? Indem die Eigentumswohnungen aus der Berechnung gleich herausfallen, schönen die Grünen in der Landesregierung ihre Wohnungsbaubilanz. Die kann so aber nicht aufgehen – vor allem nicht für zehntausende Berechtigte auf eine geförderte Wohnung.

Fazit: Besonders in den Großstädten mangelt es an Wohnraum überhaupt: Sozialwohnungen, aber auch an Wohnungen für Normalverdiener-Familien, Rentner*innen und Student*innen. In Großstädten müssen bereits 1,6 Mio. Menschen mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Die Menschen mit geringem Einkommen trifft der Mangel allerdings am härtesten. Sozialer Wohnungsbau geht zu langsam voran, 22 000 in Hessen gebaute Sozialwohnungen bis 2024 bei aktuell 55 000 Suchenden ist zu wenig.

Zudem sind immer mehr Menschen von »Modernisierung« betroffen. In der Regel bedeutet das eine Grundsanierung von vermieteten und bewohnten Häusern, ein nach wie vor beliebtes Mittel von Investoren, um Mieter*innen[1] mit relativ günstigem Mietzins durch Baumaßnahmen –verbunden mit Schikanen und Willkürmaßnahmen – aus ihren angestammten und bezahlbaren Wohnungen zu drängen. Weil die betroffenen Mieter*innen, soweit sie die dem Druck überhaupt standhalten konnten, nach erfolgter Sanierung die erhöhten Mieten nicht mehr zahlen können, sind dann doch gezwungen, ihr soziales Umfeld zu verlassen und an den Stadtrand zu ziehen. Die rücksichtslose Zerstörung sozial gewachsener Räume in den Städten durch private Investoren muss die Kommunalpolitik auf den Plan rufen. Die Sanierung der Innenstädte muss ohne Vertreibung der Mieter*innen an ihre Ränder erfolgen. Der Profitgier muss durch Land und Kommunen ein Ende gesetzt werden.

Die Wohlfahrtsverbände, SPD und DIE LINKE fordern, dass hessenweit statt 30% mindestens 40% Sozialwohnungen bei öffentlichen Projekten gebaut werden müssen, und eine viel stärkere Förderung des Baus von Sozialwohnungen durch den Bund erfolgt. Die Nassauische Heimstätte muss vom Land in Absprache mit den Kommunen stärker für den Bau von bezahlbaren Wohnungen genutzt werden. Außerdem sollte die öffentliche Hand die Wohnungen zurückkaufen, für die die Sozialbindung ausgelaufen ist oder ausläuft. Besser wäre, wie DIE LINKE fordert: Einmal sozial gebaut, soll die Sozialbindung für immer bestehen bleiben.

Angesichts von bundesweit über einer Mio. fehlenden Wohnungen ist ein Neuaufbau von Baukapazitäten notwendig. In Hessen müssten jährlich mindestens 37.000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken, gibt das Bündnis »#Mietenwahnsinn Hessen« an. Tatsächlich würden weniger als 20.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Die Behebung der Wohnungsnot »kann man den freien Marktkräften nicht überlassen«, folgerte der hessische Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB), Michael Rudolph. Die vergangenen Landesregierungen seien in dieser Frage »gescheitert«. Ohne eine massive Ausweitung der Wohnbauförderung und öffentlicher, langfristiger Nachfrage nach Bauleistungen kann das Wohnungsdefizit nicht abgebaut werden.

Nur mit einem wachsenden öffentlichen Wohnungsbestand gibt es eine reale, politisch gestaltete Alternative zu den massiven Mietsteigerungen bei Neuvermietungen, den damit verbundenen Mietsteigerungen im Bestand und den spekulativen Steigerungen der Bodenpreise insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen, stellt auch die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik in ihrem neuesten Gutachten fest. Die geplante Baulandoffensive der hessischen Landesregierung – so viel kann man festhalten – ist bei weitem nicht ausreichend.

[1] Auf das Problem, wie die Bestandsmieten stabilisiert werden können, kann an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden. Hier sind drastische Maßnahmen, wie eine Reform des Mietenspiegels, eine deutliche Verschärfung der Mietpreisbremse, oder auch ein Mietendeckel, wie er jetzt für Berlin diskutiert wird, erforderlich.

Quelle: https://www.vorort-links.de/nc/archiv/analysen_ansichten/detail/artikel/schwarz-gruen-zum-zweiten-wie-entsteht-mehr-bezahlbarer-wohnraum-in-hessen/