

## Über den Bundestagswahlkampf hinaus: Soziale und ökologisch nachhaltige Mietwohnungspolitik

---

in der Frankfurter Rundschau am 6. 9. 2021: <https://www.fr.de/meinung/waehlen-und-wohnen-90962060.html>



Eigentlich bietet der Bundestagswahlkampf den Parteien eine große Chance, bis in den letzten Winkel der Republik über die Alltagssorgen hinaus die großen Herausforderungen und notwendige Lösungsvorschläge kontrovers zu diskutieren. Jedoch, beim aktuellen Vorrang für substanzlose Wahlkampfparolen kommt wieder einmal die notwendige Aufklärung über die Politik-Herausforderungen in der nächsten Legislaturperiode zu kurz. Leider trifft die Problemreduktion auch den Streit über eine zukunftsfähigen Wohnungswirtschaft vor allem mit bezahlbaren Mieten im Zeitalter des ökologischen Umbaus. Zwar bieten die derzeit im Bundestag vertretenen Parteien durchaus in ihren Wahlprogrammen Stoff zum Für und Wider einzelner Instrumente: Mietpreisbremse, Mietendeckel, Wohngelderhöhung, Schutzstatus für Wohnquartiere, Sanierungshilfen, Eigenheimförderung,

sozialer Wohnungsbau, neue Wohngemeinnützigkeit, kommunales Engagement bis hin zu radikalen Vorschlägen der Enteignung marktbeherrschender Wohngesellschaften. Allerdings sind kaum Konturen einer umfassenden Analyse der aus dem Ruder laufenden Märkte für Mietwohnungen zu erkennen. Der wohnungspolitische Handlungsdruck ist trotz vieler, gut funktionierender Unternehmen riesig. Dass immer mehr Menschen einen angemessenen ökologisch nachhaltigen Wohnraum nicht mehr bezahlen können, begründet die neue „sozialen Frage“ dieser Tage. Einen bitteren Beleg bietet dazu die viel zitierte Studie der Humboldt-Universität im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung: Die Verlierer der immer stärker auf Renditezuwächse getrimmten Märkte sind 1,1 Millionen Haushalte mit 2,1 Millionen Menschen, die nach Abzug der Miete unterhalb des sozialstaatlich definierten Existenzminimums landen. Aber auch bei den darüber liegenden Einkommensgruppen nimmt der Anteil der Mietkosten am verfügbaren Einkommen ein bedrohliches Ausmaß an. Allerdings stehen den finanzschwachen Verlierern viele Anbieter als Gewinner auf den zum Teil monopolisierten Wohnungsmärkten mit hohen Renditen und Dividendenausschüttungen gegenüber. Eine der entscheidenden Triebkräfte dieser sozialen Spaltung ist die Tatsache, dass Wohnimmobilien als Rendite trachtige Vermögensobjekte eingesetzt werden. Dies ist einerseits eine Folge der wachsenden Vermögenskonzentration. Andererseits beschleunigen die geldpolitische Niedrigzinsphase sowie die stark volatilen Aktienmärkte Spekulationsgeschäfte auch mit sozial sensiblen Mietwohnungen. Dieses Marktversagen in einem wesentlichen Bereich der gesellschaftlichen Daseinsvorsorge muss an vorderster Stelle auf die Agenda des neuen Bundestages. Als Leitbild für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft bietet sich die sozial moderierte und ökologisch fundierte Marktwirtschaft frei von wettbewerbsfeindlicher, monopolistischer Marktmacht an.

Vier Aufgabenschwerpunkte einer sozial und ökologisch systemischen Mietwohnungspolitik, die derzeit viel zu wenig diskutiert werden, bestimmen die neue Legislaturperiode des Deutschen Bundestags:

**Erstens** stellt sich im nächsten Bundestag wiederum die systemrelevante Aufgabe: Eine sozial ausgewogene und ökologisch-nachhaltige Wohnungspolitik ist nicht nur auf der Basis eines massiven Wohnungsneubaus, sondern auch durch die Sicherung eines fairen Wettbewerbs vor allem der Großanbieter durchzusetzen. Dazu gehört aber auch, die rein spekulative Nutzung von Mietimmobilien als Vermögensobjekt durch Regulierungen zu bändigen.

**Zweitens** lohnt es sich, die alte Erfolgsgeschichte sozial orientierter Anbieter auch im Eigentum von Kommunen und Wohngenossenschaften zu forcieren. Eine „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ zu realisieren, ist ordnungspolitisch eine gute Idee.

**Drittens** stoßen oftmals gut begründete Mietpreiserhöhungen etwa infolge unaufschiebbarer Sanierungsinvestitionen durch verantwortungsvolle Wohnungsgesellschaften auf wachsende prekäre Einkommensverhältnisse. Deshalb braucht der Wohnungsmarkt Entlastung durch eine aktive Politik zum Abbau der Sozial- und Erwerbsarmut. Dazu dienen die die Existenz sichernde Anhebung der staatlichen Grundsicherung sowie eine angemessene Ausrichtung des Wohngelds auch auf die Agenda einer zukunftsfähigen Wohnpolitik.

**Viertens** stellt sich dem neu gewählten Bundestag die Aufgabe, den ökologischen Umbau im Bereich der Mietwohnungen per sozialem Ausgleich politisch durchsetzbar zu machen. Maßnahmen zur energetischen Sanierung sollten gezielt zur Entlastung der Vermieter und Mieter von diesen gesellschaftlich begründeten Kosten öffentlich gefördert werden. Die unvermeidbaren CO<sub>2</sub>-Preiserhöhungen müssen

sozial verträglich für die Finanzschwachen gestaltet werden. Sozialpolitisches Nichtstun löst am Ende heftige Widerstände gegenüber einer alternativlosen Umweltpolitik aus. Der in wirtschaftswissenschaftlichen Studien durchgerechnete Klimabonus, der aus dem Gesamtaufkommen der CO<sub>2</sub>-Abgabe finanziert und pro Kopf zugeteilt wird, sichert unbürokratisch einen sozialen Ausgleich für die relativ stark belastenden Umweltkosten bei den Einkommensschwachen.

---