

SYSTEMRELEVANT 79

Sind Enteignungen wirklich das beste Mittel, um die Mietpreise in Großstädten in den Griff zu bekommen? Darüber diskutieren Sebastian Dullien (IMK) und Miriam Rehm (Uni Duisburg-Essen) in unserer neuen Folge Systemrelevant.

Marco Herack:

Heut ist Donnerstag, der 4. November 2021. Willkommen zur 79. Ausgabe von Systemrelevant. Miriam Rehm, ich grüße dich.

Miriam Rehm:

Hallo.

Marco Herack:

Du bist Junior-Professorin für Sozioökonomie mit Schwerpunkt empirische Ungleichheitsforschung am Institut für Sozioökonomie. Und du bist im wissenschaftlichen Beirat der Hans-Böckler-Stiftung. Und ebenfalls dabei: Sebastian Dullien. Hallo.

Sebastian Dullien:

Hallo.

Marco Herack:

Du bist der Direktor des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung, bekannt als IMK, ebenfalls bei der Hans-Böckler-Stiftung. Und an euch wie immer vorweg der Hinweis, dass wenn ihr uns erreichen möchtet, um Ideen, Fragen oder Unmut kundzutun, dann könnt ihr uns beispielsweise auf Twitter antickern @boeckler_de oder auch per E-Mail an systemrelevant@boeckler.de. Also Hinweise, Korrekturen und Anregungen bitte einfach einsenden. Und wir freuen uns, wenn ihr uns in einem Podcatcher eurer Wahl abonniert. Miriam findet ihr auf Twitter als @MiriamRehm und Sebastian findet ihr auf Twitter als @SDullien, also Sebastian Dullien. Mein Name ist Marco Herack und auch wenn man mich auf Twitter findet, muss man mich da wohl suchen. Jedenfalls wollen wir uns heute über ein Thema unterhalten, das zumindest gefühlt sehr stark mit Ungleichheit zusammenhängt: der Wohnungsmarkt und im Speziellen mit der Frage, ob das Enteignen von Finanzinvestoren oder großen Wohnungsbaukonzernen eigentlich eine gute Idee ist. Miriam, fangen wir mal, ja, bei den Basics an. In Diskussionen über den Wohnungsmarkt wird gerne vom kleinen Vermieter gesprochen. Das ist ein ganz beliebtes Bild. Der leidet, der arme Kerl, unter Gesetzen, Vorgaben und Regelungen. Und eigentlich ist ja die Frage, ist das denn überhaupt so ein typischer Vermieter, dieser kleine Vermieter?

Miriam Rehm:

Also die Frage grundsätzlich nach der Sozialstruktur von Vermietern und Vermieterinnen ist natürlich eine total spannende. Und wir haben auch leider sehr wenig Daten dazu. Also alles, was ich sage, immer mit einem Grain of Salt, es auf jeden Fall zu nehmen. Was wir aber wissen aus Vermögenserhebungen, ist, dass der Besitz von zusätzlichen Immobilien, also darum geht es ja beim Vermieten, was wir in Österreich – Sie hören wahrscheinlich an meinem Akzent, ich bin aus Wien – was wir in Österreich Zinshäuser nennen, der ist stark konzentriert, also dieser Besitz. Wir haben bei den reichsten 5 Prozent, von denen sind ungefähr 80 Prozent, besitzen Sie weitere Immobilien. Ob die die jetzt auch weitervermieten, das wissen

wir aus diesen Daten schon wieder nicht mehr. Aber allein der Besitz, 80 Prozent von diesen vermögensreichsten 5 Prozent besitzen weitere Immobilien über ihren Hauptwohnsitz hinaus. Bei der unteren Hälfte sind das weniger als 5 Prozent. Das heißt, wir sehen da schon, dass es eine extreme Konzentration gibt dieser weiteren Immobilien, die sich überhaupt einmal zur Vermietung eignen würden. Das spiegelt sich übrigens auch im Unternehmensbesitz. Der ist nicht ganz so stark konzentriert wie dieser weitere Immobilienbesitz. Unternehmen halten bei den reichsten 5 Prozent ungefähr die Hälfte und bei der unteren Hälfte wiederum unter 5 Prozent. Also das heißt, auch wenn dieser Immobilienbesitz, diese Zinshäuser, diese zu vermietenden Immobilien als Gesellschaften strukturiert sind, auch dann haben wir diese starke Konzentration – bei Aktien das gleiche. Also egal in welcher Form das gehalten wird, aus diesen Daten scheint es so zumindest, aus diesen Mikrodaten, die sind von der Bundesbank erhoben, von der Europäischen Zentralbank koordiniert, also wirklich inhaltlich über jeden Verdacht erhaben, sehen wir eine starke Konzentration des Immobilienbesitzes, des Weiteren Immobilienbesitzes über den Hauptwohnsitz hinaus.

Sebastian Dullien:

Ich würde ganz gern kurz, weil wir ja auch über Enteignen gleich reden wollen und das ist ja so eine Berliner Spezialität, würde ich gerne darauf hinweisen, dass die Wohnungsmarktstruktur in Berlin schon eine etwas andere ist als im Rest der Republik. Also im Rest der Republik, in Deutschland insgesamt einschließlich Berlin, da gehören tatsächlich die meisten vermieteten Wohnungen Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften. Das muss jetzt auch nicht unbedingt der ganz kleine Vermieter sein. Also es kann durchaus jemand sein, der zwei Mietshäuser hat und dann davon auch ganz auskömmlich lebt. Aber das sind eben nicht diese professionellen Konzerne, über deren Enteignung ja diskutiert wird. Und wenn man da jetzt reingeht, dann stellt man fest, dass nur knapp ein Drittel der Mietwohnungen in Deutschland, und die Hälfte der Wohnungen sind etwa Mietwohnungen, und davon wieder nur ein Drittel gehört sogenannten professionellen Eigentümern. Das sind dann Wohnungsbaugesellschaften der öffentlichen Hand, Wohnungsgenossenschaften und eben davon auch ein kleiner Teil privatwirtschaftliche Unternehmen, die dann so was wie die Deutsche Wohnen oder Vonovia oder so was sind.

Etwa 10 Prozent der Wohnungen gehören diesen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, also Unternehmen, die wirklich viele Wohnungen haben. Und in Berlin ist das deutlich mehr. Nur 40 Prozent gehören Privatpersonen, der ganze Rest sind, ja, große Unternehmen. Da sind ein paar öffentliche dabei, aber es sind eben auch so ein paar wie die Vonovia oder die Deutsche Wohnen, also so große Konzerne dabei oder große Unternehmen, die mehr als 10.000 Wohnungen haben. Und ich glaube, das erklärt so ein bisschen auch die unterschiedliche Debatte, die wir in Berlin haben im Vergleich zum Rest der Republik. Im Rest der Republik spielen diese privatwirtschaftlichen, größeren Wohnungsunternehmen nur eine untergeordnete Rolle und in Berlin sind die eben schon ziemlich wichtig für den Wohnungsmarkt insgesamt.

Miriam Rehm:

Ich finde es total wichtig, diese Unterscheidung zwischen einerseits

Privatunternehmen, die die Wohnung ja besitzen, andererseits Privatpersonen – und eben diesen Unterschied innerhalb von Deutschlands. Was man natürlich nicht vergessen darf, ist, dass wir im Endeffekt dann doch immer wieder Letzteigentümerinnen und -eigentümer haben. Und darauf beziehen sich die Daten im Household Finance and Consumption Survey, also die das nach Einkommen strukturieren können. Das ist überhaupt kein Widerspruch, sondern die Wahrscheinlichkeit, dass dann sowohl das Privateigentum an weiterem Immobilienvermögen als auch eben der Unternehmensbesitz, der Aktienbesitz an solchen Gesellschaften dann stark konzentriert ist am oberen Ende, würde ich sagen, ist hoch. Beziehungsweise was wir aus unseren Daten eben sehen, ist, dass sogar der Privatbesitz von weiteren Immobilien, die dann vermietet werden können, stark konzentriert ist am oberen Ende.

Sebastian Dullien:

Das ist auch ehrlich gesagt ja nicht besonders verwunderlich, wenn man davon ausgeht, dass weniger als die Hälfte der Deutschen ihren Wohnhauptsitz besitzt, also wirklich ein Eigentum daran hat, dann sind es natürlich noch mal viel weniger, die eine Zweitwohnung haben, die sie vermieten können. Also auch im eigenen Bekanntenkreis, man kennt vielleicht noch relativ viele Leute, die eine eigene Immobilie haben, wo sie drin wohnen, aber wenn man dann überlegt, wen kennt man, der wirklich eine zweite Wohnung oder vielleicht noch ein Dutzend Wohnungen nebenbei hat, die er vermietet, das sind dann ja doch viel, viel weniger.

Miriam Rehm:

Und da sehen wir auch genau das in den Daten. Also der Besitz des Hauptwohnsitzes beginnt grob ab der Mitte in Deutschland. Der Besitz von weiteren Immobilien wird relevant erst bei den reichsten 20 Prozent und dann massiv bei den reichsten 5 Prozent.

Marco Herack:

Wie ist denn das grundsätzlich zu sehen? In dem Moment, wo jemand eine Immobilie hat, kann man ja fast immer davon ausgehen, dass er zu den Vermögenderen in der Gesellschaft gehört. Also selbst wenn wir jetzt sagen, es gibt durchaus eine merkliche Anzahl an Personen, die halt eine Immobilie hat oder Immobilien hat, die sie vermietet und halt kein großer Konzern ist, da sind das doch schon auch Menschen, die zumindest zu einer gewissen Einkommensgruppe dann auch gehören und entsprechende Interessen haben?

Sebastian Dullien:

Ja, das schon. Wobei, man muss auch sagen, es gibt ein paar Leute, die vermieten, die nicht wahnsinnig reich sind. Also in Deutschland hat diese vermietete Eigentumswohnung zum Beispiel, das ist bei vielen Selbständigen die Art der Alterssicherung. Da gibt es schon viele, die haben eben nicht in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt und die haben dann irgendwann eine Eigentumswohnung gekauft jenseits der, wo sie drin wohnen und vermieten die. Also das gibt es. Aber das ist ehrlich gesagt nicht das Gros der Wohnungen, die wir da vermieten. Also das ist eher ein Einzelfall, aber man muss jetzt fairerweise sagen, dass in bestimmten Gruppen das auch eine Altersvorsorge sein kann.

Miriam Rehm:

Das stimmt natürlich, also keine Frage. Und ein Kollege von mir früher hat immer gesagt, in diesen Mikrodaten gibt es jede Form von Wahnsinn, also jede nur denkbare Kombination an Merkmalen, die man sich vorstellen kann. Und wir haben 4 Prozent jetzt. Ich würde es da auf die genaue Zahl, die Daten sind Erhebungsdaten und keine administrativen Daten, also würde ich da nicht, hat keine hohe Genauigkeit natürlich diese Zahl, aber 4 Prozent der unteren Hälfte nach Vermögen besitzen eine weitere Immobilie. Es ist nicht inexistent. Aber es spielt im Gros, also im Volumen eine untergeordnete Rolle.

Marco Herack:

Gut. Dann kommen wir mal zu den harten Gräben, die hier gebaut werden. In Berlin hat sich ob der stark gestiegenen Mietpreise eine Bewegung gegründet, die einfach sagt, ja, die großen Wohnimmobilienbetreiber, vulgo Konzerne, die sollen enteignet werden, die Stadt soll die Immobilien sich zurückholen und dann soll sie sie für niedrige Preise am besten, also für niedrige Mietpreise, an die Leute vermieten. Jetzt, glaube ich, kann man das Thema mit vielen Dingen beginnen. Aber vielleicht fangen wir es mal so an, dass ich einfach mal euch frage, seid ihr für oder gegen die Enteignung?

Sebastian Dullien:

Also ich finde diese Initiative, wie sie jetzt in Berlin geplant ist, zielführend, um die Probleme am Wohnungsmarkt in Berlin zu lösen. Ich habe jetzt nichts gegen staatliches Eigentum an Wohnungen, das finde ich grundsätzlich gut. Aber ich glaube, dass man jetzt die Probleme, die wir da real haben, nicht so lösen kann.

Marco Herack:

Miriam, unabhängig der Initiative da in Berlin, die sich gegründet hat, bist du da offener oder eher gegen Enteignungen oder Staatsaneignungen oder wie auch immer man das Ganze nennen möchte?

Miriam Rehm:

Also grundsätzlich als Ökonominnen und Ökonomen denken wir ja in Alternativen. Und insofern ist die Frage nicht Enteignung ja oder nein, sondern was ist das Ziel, das wirtschaftspolitische Ziel und das politökonomische Ziel und wie kommen wir dorthin. Und wenn Enteignung da auch politökonomisch, und da gibt es ja derzeit in Berlin eine starke Bewegung dafür, ein Schritt dorthin sein kann, dann würde ich das nicht a priori ausschließen. Also ich habe jetzt keine ideologische Position pro, aber auch eben nicht kontra. Also insofern würde ich mir konkret überlegen, was ist das Ziel für Berlin. Und gerade aus der Wiener Perspektive, glaube ich, können wir da durchaus auch einiges sagen, wie es funktionieren kann und wie können wir dorthin kommen. Und aus meiner Sicht sollte man da nichts ausschließen, aber natürlich auch nichts im ersten Schritt vorlegen oder erzwingen.

Marco Herack:

Welche Gründe würden denn für eine Enteignung sprechen?

Miriam Rehm:

Ich denke, der erste Schritt wäre, das Ziel zu definieren. Also wie wollen wir den

Wohnungsmarkt strukturiert haben. Halten wir den für einen privatwirtschaftlich organisierbaren Markt. Wie sehen wir Grundstück-, Grundeigentum. Ist das durch Angebot und Nachfrage effizient, ist es ein Markt in dem Sinn oder weist das Strukturen auf, wie eben zum Beispiel, dass das Angebot nicht erweiterbar ist oder nur beschränkt erweiterbar ist, die Staatseingriffe notwendig machen. Und das war ja etwas, was das Rote Wien recht früh bejaht hat, diese Frage, dass das so nicht funktioniert. Eine andere Frage ist es, wie wollen wir das Verhältnis von Einkommen zu Wohnkosten gestalten in einem Gemeinwesen. Also was akzeptieren wir oder in welcher Bandbreite kann sich das bewegen, dass es mit dem Ziel einer stabilen ökonomischen Entwicklung vereinbar ist. Also das wäre die Seite, von der ich diese Frage angehen würde. Und das führt dann dazu, dass wir uns ansehen müssen, mit welchen möglichen Instrumenten man da möglicherweise eingreift, wenn man eben feststellt, die Wohnungssicherheit und die Leistbarkeit des Wohnens oder auch Fragen wie der sozialen Durchmischung von Wohnbezirken und Wohngegenden, was ja das Vermeiden einer Gettoisierung, auch das ist natürlich ein sehr wichtiges – aus meiner Sicht, aus der Wiener Sicht – Ziel der Wohnpolitik. Also wie können wir diese Ziele dann erreichen.

Sebastian Dullien:

Ja, ich stimme Miriam ja in ganz vielen Dingen zu. Also ich glaube, dass der Wohnungsmarkt, aber auch der Markt für Grund und Boden in Großstädten kein Markt ist, dem man einfach Angebot und Nachfrage überlassen sollte. Ich bin der Meinung, dass der Staat da eine große Rolle spielen sollte. Der sollte eine Bodenbewirtschaftung machen. Der sollte die Instrumente wie Erbpacht nutzen, das Ordnungsrecht nutzen, das Planungsrecht nutzen, um eben sicherzustellen, dass genug Wohnungen da sind und dass die auch bezahlbar bleiben. Und ich glaube auch, dass der Staat durchaus als großer Marktakteur dabei sein sollte und eben viele Wohnungen haben sollte, um sicherzustellen, dass da auch ausreichend bezahlbare Wohnungen da sind. Ich glaube, wo ein bisschen der Dissens oder weiß heißt, nicht der Dissens. Miriam hat ja gesagt, sie will jetzt sich gar nicht so sehr in die Berliner Debatte einmischen. Also wo ich eigentlich die Bauchschmerzen mit dieser Enteignungskampagne habe, ist, dass ich mich frage, welches Problem, was wir da im Moment konkret haben, lösen wir denn damit überhaupt. Untersuchung in Berlin ist ja das Problem, dass wir zu wenig Wohnungen haben, zu wenig bezahlbare Wohnungen haben und dass dadurch, ja, die Mieten für Neuvermietungsverträge massiv gestiegen sind und dadurch auch die Mobilität zwischen den Wohnungen zum Stillstand gekommen ist. Und da muss man irgendwie dran. Und da sehe ich halt noch nicht so, wie die Überführung von, weiß nicht, ein paar zehntausend Wohnungen in Staatseigentum, wie das daran was ändern würde.

Miriam Rehm:

Ja, meine Frage wäre dann, was würde was ändern. Ich finde, wir Ökonominen und Ökonomen sind immer sehr gut darin, Sachen zu kritisieren und auch zu Recht, also das Haar in der Suppe zu finden. Und in dem Fall, wie gesagt, also ich defer to the Expertise, also ich anerkenne Sebastians Expertise in dieser konkreten Frage absolut. Meine Frage, wie gesagt aus der Wiener Perspektive, wäre, wenn wir die Ziele teilen, und das scheint mir absolut der Fall zu sein, wie kommen wir dann dorthin und haben wir eine gangbare Alternative, die ebenfalls auf dem Tisch liegt.

Nicht dass ich jetzt deswegen damit sagen möchte, dass die Enteignung eine gangbare wäre, aber da gibt es immerhin eine starke Bewegung, eine politische, durchaus auch demokratisch legitimierte Bewegung, die das fordert. Wenn wir jetzt aus ökonomischer Sicht sagen, das macht keinen Sinn, ist nicht die Alternative zu sagen, dann machen wir eben nichts, aus meiner Sicht. Und politökonomisch wäre das ein bisschen meine Befürchtung.

Marco Herack:

Echt? Ich glaube ja immer nicht, dass diese Sachen wirklich so, wenn man das eine nicht tut, dann tut man auch sonst nichts. Ist es nicht eher so, da argumentierst du ja schon auch so gerade so ein bisschen darauf hin, man braucht halt ein Maßnahmenpaket. Und in diesem Maßnahmenpaket könnte dann Enteignung ein Thema sein, oder?

Miriam Rehm:

Absolut. Kann eine sein, muss aber absolut nicht. Aber ich bin ganz dabei, es braucht auf jeden Fall ein Maßnahmenpaket und ist auch das, was wir in Wien sehen, historisch wie auch derzeit.

Sebastian Dullien:

Da haben wir tatsächlich eine etwas unterschiedliche Einschätzung. Also um das mal klarzustellen, ich habe überhaupt keine Sorgen, dass man das machen könnte. Gut, ich bin jetzt kein Jurist, aber so, wie ich das gesehen habe und bei den Leuten, mit denen ich gesprochen habe, da ist es so, wenn man das gerne tun möchte und entsprechend entschädigen würde, dann könnte man wahrscheinlich diese Wohnungen enteignen. Im Zweifel könnte man sie ja auch zum Marktwert kaufen. Ich weiß gar nicht, ob da die großen Wohnungsbaukonzerne was gegen hätten, weil sie dann auf einmal doch relativ viel Gewinne realisieren könnten. Aber auf jeden Fall das ist machbar und durch die Konstruktion der Schuldenbremse ist das auch finanzierbar, weil man könnte das über eine finanzielle Transaktion mit einer Kreditaufnahme finanzieren. Also da an der Praktikabilität, das jetzt zu tun, glaube ich, scheitert es gar nicht so sehr. Gleichzeitig würde wahrscheinlicher, wenn man auch so sich anguckt, was in diesem Volksentscheid drinsteht, wäre der erste Versuch, nicht zum Marktwert zu enteignen, sondern doch da drunter.

Und das würde natürlich schon, glaube, jahrelange Rechtsstreitigkeiten mit sich ziehen mit auch tatsächlich hohen Risiken und auch hohen Verfahrenskosten für das Land Berlin. Und wie ich die Berliner Verwaltung kenne und auch die politische Klasse in Berlin, würde ich befürchten, dass da so viel Kräfte gebunden sind mit so einem Verfahren über eine lange Zeit, dass eben gerade die Dinge, die passieren müssten, nicht passieren werden. Und aus meiner Sicht müsste einfach mehr gebaut werden und müsste auch vor allem öffentlich mehr gebaut werden. Und da, ein bisschen anders als du Miriam, du siehst es im Grunde als, wenn ich mal so sage, als ein Window of Opportunity, um jetzt politisch auf dieses Problem hinzuweisen und dann was zu tun und ein Maßnahmenpaket auf den Weg zu bringen. Ich würde eher befürchten, aber ich meine, das ist ja jetzt auch eine reine hypothetische Diskussion, ich weiß ja auch nicht, wie das dann wir passiert, aber ich würde befürchten, dass es da in gewisser Weise ein Entweder-oder gibt, weil es, ja, eine Konkurrenz um politische Aufmerksamkeit der Entscheidungsträgerinnen und -

träger und der Verwaltungskapazitäten gibt.

Miriam Rehm:

Ja, das ist eine politische Einschätzung, die für mich ganz schwer zu treffen ist. Und wie du sagst, Marco, es braucht ein Maßnahmenpaket und, Sebastian, ich glaube, da sind wir uns ja auch einig, ich würde absolut nicht in Abrede stellen, dass man bauen muss. Das war der große Fehler, den Wien ja gemacht hat, dass es zehn Jahre lang keine Gemeindebauten gebaut hat Anfang der 2000er. Das ist inzwischen wieder besser geworden. Sozialer Wohnbau mit den Genossenschaften ist natürlich immer weitergelaufen, aber das ist ein massives Problem, nicht zu bauen. Aber gerade, wenn es darum geht, dass die Ressourcen gebunden sind und beschränkt sind und möglicherweise auch die technischen Fähigkeiten erst aufgebaut werden müssen. Ich meine, Bauen ist ein extrem komplizierter Prozess. Es ist eine massive Frage, also der große restringierender Faktor, der Flaschenhals in Wien jedenfalls beim sozialen Wohnbau sind die Grundstückspreise. Und das, obwohl Wien im Vergleich zu anderen Städten ja immerhin recht lange einen vorausschauende Grundpolitik betrieben hat.

Und dennoch gibt es massive Probleme und sind der Haupttreiber beim sozialen Wohnbau die Grundkosten. Und auch dann, das Bauen selbst ist einfach ein enorm mikromanagementintensiver Prozess. Ich bin selbst natürlich keine Expertin, aber was wir hören aus der Wiener Verwaltung ist, dass es ein extremes Mikromanagement braucht und wahrscheinlich kennen das viele aus irgendwie eigenen Erfahrungen, sei es in Mietwohnungen oder in Eigentum, irgendwie wenn Handwerker, Handwerkerinnen im Haus sind, man muss wirklich einfach da sein und dahinter sein und bei jedem Schritt aufpassen und urgieren und irgendwie neue Termine ausmachen. Und genauso ist es natürlich im Großen. Und insofern bin ich nicht ganz überzeugt, wenn schon Enteignen nicht zugetraut wird, wieso man dann Bauen zutraut. Ich glaube nicht, dass das weniger ressourcenintensiv oder weniger kompliziert, weniger Ressourcen bindet im verwaltungstechnischen Ablauf. Wiederum natürlich kein Widerspruch, aber einfach nur ein Punkt, dass man das aufbauen muss auf beiden Seiten.

Sebastian Dullien:

Ja, da würde ich aber sagen, dass tatsächlich Berlin, was das Bauen von Wohnungen angeht, mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das schon einigermaßen hinbekommt. Also der Planungsprozess, da hapert es oft. Und wir müssen auch mal ganz ehrlich sagen, wir haben schon an einigen Stellen in Berlin diese Einstellung „not in my backyard“, also dass die Leute eben eigentlich in ihrem Kiez nicht gebaut haben möchten. Da gibt es auch aus meiner Sicht sehr absurde, ja, Ideen, wenn man auf Diskussionen ist, die einem dann erzählen, ja, wir wollen, dass hier nicht gebaut wird, weil wenn jetzt hier gebaut wird, dann entstehen Jobs und dann wird das hier teurer zu wohnen und außerdem verändert sich der Kiez. Und damit kämpft man natürlich. Das ist eher das größere Problem. Und klar, die Frage ist schon, wie beschleunigen wir das jetzt. Und da ist einfach zu wenig passiert. Aber meine persönliche Beobachtung wäre, dass da auch einige der Entscheidungsträgerinnen, Entscheidungsträger eigentlich nicht so gerne bauen wollen.

Miriam Rehm:

Und das ist natürlich ein massives Problem. Also wenn das nicht gewünscht wird, dann ist es ein zentraler Teil eines Maßnahmenpakets, das herausfällt. Ich meine, in Wien gibt es natürlich ganz stark diese Bürger*innenbeteiligungen, sind irrsinnig schwierig. Überhaupt keine Frage und regelmäßig, dass man da in Sackgassen läuft mit Projekten. Auch wenn das in den meisten Fällen dann meines Wissens doch überwunden werden kann, aber es ist zeitverzögernd und natürlich immer dann für die Abilität von Projekten sehr problematisch. Aber der andere Teil von Massenprojekten, den du da ansprichst, Sebastian, sind natürlich in Wien die Mietzinsbegrenzungen, der Kündigungsschutz, wo das dann eben nur beschränkt Auswirkungen hat, wenn neu gebaut wird oder haben kann. Also wo diese Gentrification, die wir ja in New York zum Beispiel jetzt am eigenen Leib erleben, wie massiv das ist und was es für enorme Auswirkungen hat auf die Struktur von Stadtgebieten, wenn es zu sehr dem freien Markt überlassen wird und nicht sichergestellt ist, dass die Leute in ihrer Umgebung wohnen bleiben können, wenn es eine Aufwertung gibt der Gegend. Also das ist ein massives Problem. Da bin ich ganz, ja, bei dir Sebastian, wenn Entscheidungsträger*innen, wenn das nicht sichergestellt ist.

Sebastian Dullien:

Ja, ich meine, wir haben natürlich auch so einen gewissen Schutz. Wir haben ja auch Begrenzungen der Mietsteigerungen in Deutschland und wir haben einen gewissen Kündigungsschutz. Aber es kommt dann halt doch irgendwann vor, dass jemand, weiß ich nicht, ein Kind kriegt, heiraten möchte, vielleicht die Kinder ausziehen, man eine kleinere Wohnung nehmen möchte, vielleicht trennt man sich vom Partner, von der Partnerin und dann ist halt die Situation, wo man dann oft nicht mehr im gleichen Kiez eine neue Wohnung findet. Die Frage ist, ob wirklich dann die Konsequenz ist, dass man sagt, na ja, also wir bauen jetzt eben nicht, sondern wir quasi konservieren dieses Viertel im Zustand von 1990 und da darf auch keiner hinziehen. Aber man muss einfach sagen, es gibt ein paar Menschen, wo man den Eindruck hat, dass das am Ende das ist, was sie gerne hätten.

Miriam Rehm:

Ja, ich meine, in Wien ist der Kündigungsschutz natürlich schon auch sehr stark. Also wir haben ja die Weitergabe im Verwandtenkreis, also jedenfalls in direkter Linie auch von Gemeindewohnungen, aber halt auch von Genossenschaftswohnungen, also über den Tod hinaus, dass diese Wohnungen erhalten bleiben mit eben sehr niedrigen Mieten und natürlich auch eine rigorose Mietbeschränkung mit Richtwertzinsen und Aufschlägen, die gesetzlich festgelegt sind. Und natürlich eben den sozialen Wohnbau, der eine gewisse Größe hat, also ein Viertel des Marktes österreichweit und in Wien wirklich massiv am Mietmarkt. Das drückt natürlich auch insgesamt die Mieten. Dann braucht es auch nicht im Einzelfall natürlich diese extremen Probleme so stark dann bei Wohnungswechsel oder so, sondern dann ist es insgesamt einfach leichter. Und natürlich man muss auch bedenken, Wien ist einfach nicht so weiträumig wie Berlin. Das macht natürlich schon einen großen Unterschied. Der andere Aspekt, den ich total wichtig finde vom Wiener Modell, ist dass dieser soziale Wohnbau wirklich bis in die reichsten Einkommensschichten hineingeht. Wir haben uns das einmal im Zuge eines Papers angeschaut, das wir geschrieben haben mit einem Kollegen von der Nationalbank,

und wir sehen, selbst bei den reichsten 10 Prozent immer noch so grob 30 Prozent zur Miete und davon die Hälfte im sozialen Wohnbau. Das heißt, wir haben den sozialen Wohnbau bis ganz hinauf. Also diese soziale Durchmischung wirklich bis ganz hinauf, sogar eben in Gemeindewohnungen noch. Das ist wirklich, glaube ich, ein großer Unterschied zur Wohnbaupolitik in vielen anderen Städten, wo die soziale Treffsicherung stärker im Vordergrund steht, hat sich Wien da, glaube ich, recht bewusst entschieden, die Durchmischung in den Vordergrund zu stellen, um eben es möglich zu machen, dass ein Interesse von Hocheinkommensgruppen besteht, den sozialen Wohnbau wohnlich weiterhin zu lassen und damit natürlich auch Mietbegrenzungen, also über die Gemeinnützigkeit natürlich auch die Begrenzung der Kostensteigerungen gesetzlich weiter vorzuschreiben.

Sebastian Dullien:

Ich glaube, das ist ein wichtiger Punkt. Und das ist auch der Grund, warum – ich glaube, wir haben da früher mal drüber geredet, Marco, hier. Tom Krebs und ich haben ja vor, ja, einiger Zeit mal ein Papier zum öffentlichen Wohnungsbau in Deutschland geschrieben und wie der Bund da nachhelfen könnte. Und wir machen da die Unterscheidung zwischen sozialem Wohnungsbau, der wie in Deutschland eben dafür ist, dass Menschen mit geringen Einkommen da einziehen können und öffentlichem Wohnungsbau, der eben auch im Sinne der Gestaltung der Durchmischung nicht auf bestimmte Einkommensgruppen beschränkt ist. Also da kann man durchaus dann bestimmte Wohnungen auch für bestimmte Einkommensgruppen oder bestimmte Zahl von Wohnungen, man sollte vielleicht nicht die Wohnungen speziell reservieren, aber bestimmte Zahl von Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen reservieren. Aber die Idee ist eben schon, dass man auch tatsächlich bis in die oberen Einkommenssegmente hinein Wohnungen anbietet und dass man das auch so großflächig macht, dass es einen Einfluss auf das Marktergebnis haben kann.

Marco Herack:

Heißt das dann, dass ich mit einem hohen Einkommen in eine Sozialwohnung reinziehe oder wie muss ich mir das vorstellen?

Sebastian Dullien:

Nein, das heißt, dass es Wohnungen gibt, die, ja, jetzt keinen Luxusstandard haben, die einen vernünftigen Preis haben und wo du einziehen kannst. Und die gehören dann der öffentlichen Hand. Und das ist im gleichen Haus, wo auch Leute wohnen, die eben nicht Einkommen haben wie du vielleicht.

Miriam Rehm:

Und oft ist es ja über den Lebenszyklus bedingt. Man zieht dort ein, wenn man vielleicht noch ein geringes Einkommen hat, also wenn man sich zum Beispiel eine Facharbeiterin, Facharbeiter vorstellt. Die ziehen dann vielleicht als Lehrlinge ein oder so. Aber es gibt eben keine regelmäßigen Einkommensüberprüfungen. Das heißt, sie werden nicht aus diesen Wohnungen rausgeschmissen, wenn sich dann eben das Einkommen über den Lebenszyklus erhöht. Und gerade bei den Gemeindewohnungen jetzt zum Beispiel in Wien ist es ja auch möglich, Gemeindewohnungen zu tauschen. Das heißt, man fällt auch nicht heraus, wenn man dann zum Beispiel Kinder bekommt oder eine Familie gründet und mehr

Wohnraum braucht oder fällt nicht notwendigerweise raus.

Sebastian Dullien:

Ich möchte noch mal darauf hinweisen, dass einige der Ökonomen in Deutschland, unter anderem der wissenschaftliche Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium, gerade das ja falsch finden. Die sagen eben, das ist eine Fehlbelegung und das darf eben nicht sein und deshalb sind sie gegen Objekt- und für Subjektförderung. Also ich sehe das explizit nicht so. Ich wollte nur kurz drauf hinweisen, dass es da durchaus auch andere Positionen hier in Deutschland gibt.

Miriam Rehm:

Ja, das ist eine ganz massive Debatte in Österreich natürlich auch, weil das eben gerade aus einer neoklassischen Effizienzlogik und einer Bedürftigkeitsprüfungslogik widersinnig ist. Und der Punkt ist eben, dass das die Wiener Wohnbaupolitik seit einem Jahrhundert inzwischen explizit anders sieht, eben aus einerseits politökonomischen Gründen, aber dann eben durchaus auch breiter gedachten ökonomischen Gründen, wenn man eben die Frage des Wohnungsmarktes und der sozialen Durchmischung mit in den Blick nimmt.

Marco Herack:

So, wie ihr das hier beschreibt, habe ich ja irgendwie so das Gefühl, jedes Modell, das man sich da so ausdenken kann, hat diverse Vor- und Nachteile. Am Ende geht es aber tatsächlich mehr um politischen Willen und Durchsetzungsfähigkeit und vor allen Dingen aber auch so ein bisschen, na ja, Ideenschaffung, um Dinge mal anders zu machen, als man sie bisher gemacht hat. Also am Ende geht es ja immer auch um Stadtgestaltung und die Frage, wie soll so eine Stadt in 10, 15 Jahren ausziehen, weil wenn wir jetzt uns überlegen, wo man ein paar Wohnungen bauen könnte und wie das weitergeht, das wird sich ja nicht in drei Jahren umsetzen im Regelfall. Sondern das sind ja recht lange Prozesse. Und mein Gefühl sagt mir irgendwie, wir haben hauptsächlich ein Problem bei dieser Stadtentwicklung, dass man sich kaum einen Kopf macht, wie soll so eine Stadt eigentlich in 10, 15 oder auch 20, 30 Jahren aussehen. Wie steht man eigentlich dazu, dass da vielleicht Leute zuwandern, dass die Städte größer werden, und wie gestaltet man es. Muss überhaupt immer in der Stadtmitte irgendwie die große Filiale von, ich will jetzt keine Firma nennen, aber von irgendeiner großen Bank oder irgendeiner großen Versicherung da rumstehen und quasi auch den Platz für Wohnraum wegnehmen oder können die nicht auch mal so ein bisschen außerhalb dieser Städte. Und kann man da nicht verschiedene Anreize setzen. Und ich habe immer so das Gefühl, das kommt in diesen ganzen Diskussionen etwas kurz.

Sebastian Dullien:

Ich glaube, du hast recht, dass es in der Debatte manchmal ein bisschen zu kurz kommt oder nicht mit überkommt. Also ich glaube, es ist ganz wichtig, dass man sagt, also bauen, bauen, bauen ist jetzt richtig, um Mangel zu beheben, aber bauen, bauen, bauen, und darum haben viele Leute damit auch Probleme, bedeutet halt oder zumindest in der Wahrnehmung der Menschen, da ist dann noch mal mehr Beton, da ist noch weniger Freifläche, da sind keine Grünflächen, keine öffentlichen Räume und so weiter. Darum ist eigentlich so eine Quartiersplanung total wichtig, dass man eben sagt, man plant dann meinetwegen ganze Blöcke und guckt, wo

bleiben dann Freiflächen, wo sind Grünflächen, wo wird was nicht versiegelt, wo habe ich auch gleich die Kita, wo habe ich die Schule, wo baue ich einen Sportplatz oder wo baue ich vielleicht auch noch ein Schwimmbad mit dahin. Das hat man in Hamburg jetzt auch stärker versucht, dass man quasi Konzeptvergabe macht, dass, wenn dann geplant werden muss, dann muss da eben ein Gesamtkonzept sein. In Berlin hat man es an einigen Stellen auch versucht. Aber das ist natürlich wirklich noch nicht so weit gediehen. Und da muss man aber auch sagen, dass es natürlich für den öffentlichen Bauherrn jetzt einfacher ist, diese Dinge mit zu planen und mitzudenken. Klar, private können das im Prinzip auch machen, aber private bauen dann oft nicht in so großem Maßstab und außerdem haben die natürlich immer noch einen ganz anderen Anreiz, na, ich sage jetzt mal, die Gemeinflächen möglichst klein zu halten, weil sie dann mehr Luxusflächen bebauen und verkaufen können. Und das ist aus meiner Sicht auch ein Argument für eben öffentlichen Wohnungsbau.

Miriam Rehm:

Dem stimme ich voll zu und das ist auch etwas, was wir in Wien ganz stark sehen. Also dass diese Betonung der Gemeinschaftsflächen sowohl indoor als auch outdoor im sozialen Wohnbau extrem gut funktioniert. Und was ich da noch ergänzen würde, ist, dass es natürlich für die öffentliche Hand leichter ist, jetzt gerade wenn man aus dem ökologischen Gesichtspunkt, also Deutschland hat ohnehin weniger ein Problem als Österreich, aber die Zersiedelung ist ja ein massives Problem gerade in Bezug auf die Klimakrise. Also wenn wir im städtischen Bereich bleiben und versuchen, das dennoch eher verdichtet zu lassen, ist natürlich Verkehrsplanung etwas, was gerade für den öffentlichen Verkehr und Anbindung, was ganz zentral ist, auch für die Attraktivität natürlich von solchen Gegenden. Und ein zentraler Aspekt da meiner Ansicht nach ist diese üblicherweise radiale Verkehrsplanung, wo das sternförmig alles auf das Zentrum zugeschnitten ist, wie du gerade gesagt hast, Marco. Und das ist natürlich ein sowohl verkehrstechnisch, aber auch geschlechtspolitisch ein massives Problem ist, weil eigentlich die Verbindung zwischen den peripheren, also eben zur Schule, zur Kita, für die Care-Trips, die Frauen hauptsächlich machen, auch noch dazu öfter mit anderen Verkehrsmitteln als mit dem Auto im Gegensatz zu Männern, dass das oft nicht gegeben ist, weil eben die Stadtplanung darauf zugeschnitten ist, dass alle ins Zentrum zu den Jobs und wieder herausfahren, aber nicht dass sie von Peripherie zu Peripherie die Kinder oder die Alten versorgen. Und das ist eben etwas, was die öffentliche Hand mit ihrer Stadtplanung, mit der Bauplanung und mit der Verkehrsplanung integriert natürlich lösen kann, während das privaten a priori unmöglich ist, diese Aspekte einzubeziehen.

Marco Herack:

Ich glaube, du hast da gerade auch einen ganz wichtigen Punkt noch mal angesprochen. Wir haben ja auch den Klimawandel. Und wir haben ja diesen Sommer in den Städten gesehen, dass Klimawandel bedeutet, wenn da so schwallartig Regen runterkommt, ja, also hier in Köln zum Beispiel, dann fahren auf einmal die ganzen Straßenbahnen nicht mehr, weil die durch irgendwie so kleine Tunnel durch müssen, und da sammelt sich dann das Wasser. Nur mal als ganz plumpes Beispiel, was da so passieren kann. Und dann gab es auch tatsächlich mehrere Recherchen, die dann so nahegelegt haben, dass in der Stadtplanung der

Klimawandel eigentlich, na ja, bisher noch gar nicht berücksichtigt wurde, aber dann demnächst mal aufploppen wird, wenn vermehrt solche Probleme auftauchen. Nun könnte man natürlich sagen, das heißt, die Probleme werden jetzt noch größer in der Stadtplanung und im Stadtausbau. Man könnte aber natürlich auch andersherum rangehen und sagen, das ermöglicht uns ja vielleicht auch, die Stadtplanung dann tatsächlich mal neu zu denken.

Sebastian Dullien:

Ja, wobei man jetzt fairerweise dazusagen muss, dass das ja nicht nur ein städtisches Problem ist, dass man noch nicht richtig eingestellt hat auf das, was mit dem Klimawandel passiert. Also wenn ich mich jetzt an diese Überschwemmungen, die wir hier hatten, in Nordrhein-Westfalen erinnere, die waren ja ausnahmsweise mal nicht im Stadtgebiet, sondern die waren ja im Grunde eher in dörflichen Strukturen.

Marco Herack:

Das ist richtig, ja.

Miriam Rehm:

Schön. Und was ich aus dem Klimawandelaspekt noch ergänzen will, eine Sache ist natürlich dann die Mitigation und die Frage, wie geht man mit den Folgen des Klimawandels um. Aber ein ganz zentraler Mittreiber des Klimawandels und jetzt wenn wir es irgendwie beschränkten auf den CO₂-Ausstoß, ist natürlich Heizen. Und das ist etwas, was sich in verdichteten, städtischen Bereichen sich deutlich besser mit Retrofitting, mit Dämmen, mit grüner Heiztechnologie deutlich leichter lösen lässt oder zumindest es wahrscheinlich effizienter ist, das zu lösen, als in einem sehr stark zersiedelten Bereich, ohne da jetzt irgendwie werten zu wollen. Aber das ist auf jeden Fall eine Aufgabe für die öffentliche Hand, da im Wohnbau eine tragende Rolle miteinzunehmen. Und ich meine, durchaus auch Immobilieneigentümer, -eigentümerinnen mit in die Pflicht zu nehmen, dass eben Heizen als ein zentraler Ausstoß von Schadstoffen und damit Treiber des Klimawandels hin angehalten wird.

Marco Herack:

Jetzt würde ich zum Ende hin mal sagen, alles, was wir jetzt besprochen haben, ich glaube, viele Probleme sind recht gut lösbar in irgendeiner Form, es wird allerdings auch eine gewisse Zeit dauern. Vor allen Dingen aber kostet es auch Geld. Und da ist ja dann immer die Frage, woher soll denn dieses Geld kommen, vor allen Dingen gerade dann, wenn man sagt, man möchte die Mieterinnen und Mieter eigentlich nicht noch mehr belasten. Das heißt ja dann doch eigentlich, dass die öffentliche Hand dieses Geld beschaffen müsste.

Sebastian Dullien:

Ja, aber das ist ja kein Problem. Also gerade, wenn es darum geht, einen neuen Kapitalstock zu schaffen oder selbst Wohnungen zu kaufen, dafür kann man ja problemlos einen Kredit aufnehmen. Und jetzt wird ja gerne gesagt, ja, aber dann kann man auch keine niedrigeren Mieten anbieten als die privaten Wohnungsbauunternehmen, weil man muss ja den Schuldendienst zahlen. Das übersieht aber, dass der Staat zurzeit doch noch mal deutlich weniger Zinsen

zahlen muss als die Privatinvestoren und außerdem natürlich eine andere Renditeanforderung hat als ein börsennotiertes Unternehmen. Erstens, da ist schon eine kleine Marge. Also von daher, das ist schon möglich, da jetzt zu bauen und, ja, vielleicht nicht super günstige Wohnungen anzubieten, subventionsfrei, aber wenn man jetzt probiert, auch über serielles Bauen, wo noch sehr viel Potenzial ist, günstiger zu bauen, als das bei kleinteiliger, privatwirtschaftlicher Bereitstellung getan wird und dann eben auch die günstigeren Finanzierungskosten weitergibt, dann kann man durchaus, ja, man wird damit nicht alle Probleme der Mietbelastung lösen können, aber damit kann man schon durchaus einigermaßen bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Miriam Rehm:

Also das denke ich. Im öffentlichen Bereich, glaube ich, lässt sich das relativ leicht lösen, wenn politischer, demokratischer Wille da ist. Im privaten Bereich ist es natürlich eine andere Frage. Aber ich denke eben, da können wir vielleicht die Klammer wieder schließen zum Beginn, da können wir, glaube ich, schon vom Roten Wien lernen. Also die Situation in Wien am derzeitigen Wohnungsmarkt, dass die Mieten relativ steigen bei allen Problemen, in Steigerungsraten trotzdem im internationalen, im deutschen Vergleich noch relativ niedrig sind, ist einfach pfadabhängig aufgrund der Reformen des Roten Wiens. Und die waren durchaus massiv. Das ist über einerseits eben wie eine massive Mietzinsbegrenzung mit dem Friedenszins, also im Grunde halt keine Abgeltung der Hyperinflation oder der hohen Inflation nach dem Ersten Weltkrieg, Mieten wurden eingefroren auf ihrem nominalen Niveau, andererseits eben über diesen starken Mieterschutz, Kündigungsschutz und Weitergabe innerhalb des Familienverbands und andererseits über massive Besteuerung der Mietwohnungen, aber eben die nicht übergewälzt werden konnte aufgrund eben dieser Mietzinsbegrenzung, hat es da im Grunde eine Enteignung der Besitzer*innen von Wohneigentum gegeben.

Das hat vor allem kleine Gewerbetreibende getroffen. Sebastian, wie wir am Anfang eben geredet haben, es gibt durchaus die kleinen Selbständigen, die das besitzen. Das war damals noch deutlich weiter verbreitet, als es heute ist, wo ja die untere Hälfte kaum etwas besitzt. Und da wurde tatsächlich durchaus de facto enteignet über Besteuerung und Profitabilitätsbeschränkungen. Und das Ergebnis daraus hat im Pfad darin gemündet, dass es einerseits eben diese politische Machtverschiebung gab hin zu Mieter*inneninteressen und auch zur öffentlichen Hand, die in der Lage war, dann auch gleichzeitig massiv zu bauen. Und insofern würde ich das nicht von vornherein ausschließen, dass auch private Vermieter, Vermieterinnen dazu herangezogen werden, die Folgen des Klimawandels für ihre Objekte hintan zu halten.

Das ist Teil ihrer Aufgabe, würde ich sagen, in einem funktionierenden Wohnmarkt. Also das ist die Aufgabe von uns allen, den Klimawandel so weit wie möglich zu begrenzen. Ich meine, in Deutschland hat man die Auswirkungen wirklich gesehen jetzt diesen Sommer schon. Die Auswirkungen sind in Europa angekommen. Sie sind nicht nur mehr in fremden Ländern quasi. Und insofern gibt es überhaupt keinen Grund, warum da ausschließlich Mieter Und Mieterinnen zahlen sollten und der Staat, sondern es haben alle beizutragen.

Marco Herack:

Miriam Rehm und Sebastian Dullien, ich danke für das Gespräch.

Sebastian Dullien:

Ja, danke für die Moderation, Marco. Und danke Miriam fürs dabei sein.

Miriam Rehm:

Danke für die Einladung. Hat Spaß gemacht.

Marco Herack:

Und euch vielen Dank fürs Zuhören. Und wenn ihr uns noch etwas dazu mitteilen möchtet, das ist ja bei diesem Thema ganz gerne mal der Fall, dann könnt ihr uns anschreiben. systemrelevant@boeckler.de ist die E-Mailadresse. Und auf Twitter erreicht ihr uns [@boeckler_de](https://twitter.com/boeckler_de). Miriam findet ihr auf Twitter als [@MiriamRehm](https://twitter.com/MiriamRehm) und Sebastian findet ihr auf Twitter als [@SDullien](https://twitter.com/SDullien). Also dann, bis nächste Woche. Tschüss.

Miriam Rehm:

Tschüss.

Sebastian Dullien:

Bis dann. Tschüss.