

HEUTE Mission Investing

Der Mythos vom Recht auf Wohnen

Der Mangel an Wohnraum wird zum sozialen Zündstoff, auch in der „Mitte“ Deutschlands. Teil 2 von 4 zum Mission Investing (MI) mit Immobilien räumt mit dem Märchen auf, dass der Mietwahnsinn ohne massive Investitionen ein Problem der Niedrigverdiener bleibt. *Von Christina Moehrle*

Hand aufs Herz: Wenn Sie das Stichwort „bezahlbares Wohnen“ hören, spulen sich bei Ihnen sicher Assoziationen von sozialem Wohnungsbau, Brennpunkten à la Berlin-Neukölln oder Mieterverdrängung durch Luxussanierungen ab. Doch das ist nur das mediale Gesicht des Problems. Seine gesellschaftlichen Folgen schwappen mittlerweile auch zur Einkommensmitte hoch – zu Menschen, deren Arbeitskraft nicht selten das Rückgrat einer funktionierenden urbanen Wirtschaft bildet. Krankenschwestern, Pflegekräfte, Sozialarbeiter, Lokführer, Polizisten, Handwerker, Erzieher, sie alle sind Fachleute, die den Puls einer vibrierenden Stadt am Leben erhalten.

Während auf globalem Terrain der Begriff des bezahlbaren Wohnraums bei maximal 40% des Haushalts-Nettoeinkommens festgezurrert wird – mit länderspezifisch unterschiedlichen Standards, welche Art von Wohnen noch als angemessen gilt –, liegen die Nuancen in Deutschland etwas anders. Eine einheitliche Definition des Begriffs existiert noch nicht. Man navigiert eher entlang weicher Kriterien wie „erschwinglich für Niedrigverdiener“. Dadurch wird es schwierig, das Ausmaß des Problems genauer zu quantifizieren. Wie groß ist die Investitionslücke eigentlich, die sich da auftut und die sich ohne Gegensteuerung haushoch kumulieren könnte?

Die Abgrenzung wird noch zusätzlich erschwert: Das Ausmaß des Problems erweist sich als regional sehr unterschied-

lich. Wie eine Studie der Bertelsmann Stiftung im Segment der Geringverdiener feststellt, ist „Armut nicht nur eine Angelegenheit von Hartz IV“, sondern auch die des „mit Abstand teuersten Konsumguts Wohnen“. Eine einkommensschwache Familie kann nach Abzug der Miete an einem Ort noch bestehen, an einem anderen dagegen weit unter die staatliche Grundsicherung abfallen. Zumal das Wohngeld in den letzten Jahren nicht mitgewachsen ist. Dazu kommen die explodierenden Nebenkosten.


Mittelverdiener in der Wohnraum-Zange

Wirksame Maßnahmen können insofern nur im konkreten Kontext der einzelnen Kommunen entstehen. Ein weiterer Faktor: Bei vielen Sozialwohnungen laufen mittlerweile die Mietpreisbindungen aus, was ohne weitere Intervention zu Begehrlichkeiten führt. Nicht wenige renditeorientierte Investoren wittern treffsicher ein Appetithäppchen und transformieren die Objekte in Miet- oder Eigentums-Delikatessen für Gourmets. Ergebnis: noch weniger Wohnraum, der bezahlbar ist.

Dieses Verknappungsphänomen macht auch nicht vor den Mittelverdienern Halt. Der Druck von „unten“ wird ergänzt durch einen Druck von oben: in Form von bevorzugtem Luxusbau, internationaler Nachfrage, mehr Single-Haushalten oder leerstehenden, bewusst nicht vermieteten

DANKE

Die Rubrik „Mission Investing heute“ wird unterstützt von:

 **IMPACT** IN MOTION

Studie „Bezahlbarer Wohnraum in Deutschland“: www.impactinmotion.com/en/resources
 Studie „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“: www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/keck-kommunale-entwicklung-chancen-fuer-kinder/projektnachrichten
 Analyse „Wie sich Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten verteilen“:
www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/k140626j03
 Bündnis bezahlbares Wohnen: www.bezahlbares-wohnen.de
 Projekt „WAM - Wohnen, Arbeiten, Mobilität“: www.wam.tum.de/projekt