



**Sozialer Wohnungsbau**

In Deutschland steigen Mieten rasant. Initiativen fordern mehr staatliches Engagement und schauen neidisch nach Österreich



# Neubaumiete: 4,78 Euro pro Quadratmeter

**MIETEN** In Deutschland gilt sozialer Wohnungsbau als zu teuer. Ein Modell aus Österreich zeigt, dass es geht: nachhaltig niedrige Mieten, ohne Banken, mit Balkon

VON CHRISTOPH WILLINGER

BERLIN taz | Das neue Quartier steht mitten in Salzburg. Im Erdgeschoss des architektonisch anspruchsvollen und nach neuesten Kriterien für Energieeffizienz errichteten Viertels ist Platz für „Kunst, Kultur und Soziales“. Der Clou aber ist, dass hier in den oberen Stockwerken keine Luxuswohnungen für Gutverdiener, sondern 292 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet wurden.

„Die Nettokaltmiete für eine 77-Quadratmeter-Wohnung beträgt 368,24 Euro“, rechnet Alexander Tempelmayr, Sprecher der gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb) vor. Das ergibt eine Quadratmetermiete von nur 4,78 Euro.

Die Kredite kommen nun aus dem eigens gegründeten Salzburger Fonds. Auch der nimmt Zinsen. Aber er berechnet je nach Förderart für Mietwohnungen oder selbst genutzte Eigenheime entsprechende Rendite. Das kann im Laufe der Jahrzehnte die Gesamtkosten fast verdoppeln. Ein Effekt, der auch in Österreich nicht unbekannt ist.

Im Jahr 2005 stand das Land Salzburg mit 1,5 Milliarden Euro Schulden in der Wohnbauförderung da“, erklärt Walter Blachfellner, der im Bundesland Salzburg der für die Wohnbauförderung zuständige sozialdemokratische Landrat. „Deshalb haben wir uns seit 2006 komplett von der Finanzierung über private Banken verabschiedet.“

Die Kredite kommen nun aus dem eigens gegründeten Salzburger Fonds. Auch der nimmt Zinsen. Aber er berechnet je nach Förderart für Mietwohnungen oder selbst genutzte Eigenheime entsprechende Rendite. Das kann im Laufe der Jahrzehnte die Gesamtkosten fast verdoppeln. Ein Effekt, der auch in Österreich nicht unbekannt ist.

In Deutschland wäre das ein unglaublich niedriger Preis. Auch hierzulande würden dringend Wohnungen gebraucht. Erst im August hatte das Pestel-Institut im Auftrag des Deutschen Mieterbundes festgestellt, dass derzeit „mindestens vier Millionen Wohnungen“ fehlen. Doch Neubau gilt nicht als Lösung für Niedrigverdiener. Städtische Wohnungsbaugesellschaften rechnen bei Neubauten mit einer Nettokaltmiete von kaum unter 8 Euro pro Quadratmeter.

Der Bau von Sozialwohnungen gilt in Deutschland als gescheitert. Zu teuer. Ohne langanhaltenden Effekt. Die Sozialbindung der mit Milliarden geförderten Wohnungen läuft meist nach 30 Jahren aus. Bundesweit fallen so pro Jahr rund 100.000 günstige Wohnungen weg.

Besonders absurd ist die Situation in Berlin. In den 60er und 70er Jahren wurden dort viele Sozialbauten errichtet. Aber sie waren vor allem Steuerabschreibungsmodelle für betuchte Westdeutsche. Wer mehr als 150.000 Mark im Jahr verdiente, konnte seine Einlage innerhalb von fünf Jahren über Steuerersparnisse wieder zurückholen. Gleichzeitig konnten die Baukosten nicht hoch genug sein, denn nach diesen richtete sich die sogenannte „Kostenmiete“, die in einigen Häusern 14 Euro pro Quadratmeter erreichte. Die Differenz zu den niedrigen Sozialmieten zahlte jahrelang die Berliner Landesregierung. Mittlerweile hat der Berliner Senat diese Dauersubvention gestoppt. Damit entfällt aber auch die Sozialbindung. Künftige Eigentümer dürfen ihre Mieten an den fiktiven „Kosten“ ausrichten.

Allein seit 1990 wurden in Berlin rund 21 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau gesteckt. Die befinden sich heute in den Taschen der Eigentümer und Banken. Die Mieten aber steigen.

Das Gegenmodell aus Österreich heißt „Salzburger Wohnbaufonds“. Er beruht im Kern auf drei Säulen: staatliche Förderung; gemeinnützige Bauträger; und vollständiger Verzicht auf Bankkredite.

Üblicherweise werden Neubauten von Banken vorfinanziert; der Eigentümer zahlt den Kredit über 25 bis 30 Jahre zurück. Die Geldgeber wollen dafür

nur 1 bis 2,5 Prozent – festgelegt auf die gesamte, im Schnitt 30-jährige Laufzeit. So konnten in Salzburg bei einer typischen Beispielwohnung die Bruttokosten von knapp 1.000 Euro auf knapp 600 Euro gesenkt werden. „Was bisher die Banken verdient haben, fließt nun in billigere Mieten und mehr Bauvolumen“, sagt der Landrat. Das Geld zum Aufbau des Fonds stammt unter anderem aus zweckgebundenen Zuschüssen des Bundes von jährlich 113 Millionen Euro und aus Mitteln der EU für umweltrelevante Investitionen. Vor allem aber kann der Wohnbaufonds „als staatlicher Fonds mit gemeinnütziger Zielsetzung Geld der Bundesbank für zur Zeit niedrigste Zinssätze zu bekommen“, so Blachfellner.

**Der unerschöpfliche Topf**  
Langfristig aber wird keine Förderung mehr gebraucht. „In spätestens 15 Jahren kommen wir ohne einen Cent Steuergelder aus“, sagt Blachfellner mit hörbarem Stolz in der Stimme. Denn das Geld zahlen die Bauherren nicht an die Banken, sondern an den Fonds zurück. So kann es zur Finanzierung weiterer Projekte genutzt werden: ein „revolvierender“ Fonds, der sich nicht erschöpft. Auch der Effekt auf die Mieten ist nachhaltig. Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Österreich sind



Zentral, aber billig: Das Neubauviertel in Salzburg liegt nur einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt. Foto: gswb



Dezentral, aber empört: Anwohnerprotest in Berlin-Kreuzberg. Foto: Christian Mang

nicht gewinnorientiert. Daher soll selbst nach voller Rückzahlung aller Darlehen die Nettokaltmiete nahezu stabil bleiben.

Inzwischen hat der Salzburger Wohnbaufonds höhere Weihen bekommen. Rund 20 Experten des European Housing Forum der Europäischen Union kürten ihn vor Kurzem zum „Best-Practice-Beispiel für EU-Regionen“. Sie lobten das „hervorragende Modell, das nachhaltige Investitionen in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum mit dem klaren Ziel der Senkung der Wohnkosten für die Bewohner verbindet“.

Barbara Steenbergen, Leiterin des Verbindungsbüros der International Union of Tenants (Internationale Mieterunion) zur EU in Brüssel, war mit in Salzburg. „Wo gibt es das noch in Europa, das bezahlbare Neubaugewohnungen, überwiegend zur Miete und sogar schön, in der Innenstadt von der öffentlichen Hand angeboten werden?“ Dabei sei doch allgemein bekannt, „was für ein Standortnachteil es etwa für Paris ist, dass alle dort arbeiten wollen, aber keiner eine Wohnung zu moderaten Preisen findet“.

Landrat Blachfellner ist sich sicher, etwas Nachhaltiges schaffen zu haben. „Mit unserem Modell überlassen wir der nächsten Generation nicht Schulden, sondern stellen ihnen Geld zur Verfügung.“

**Proteste am Samstag**

- **Hamburg:** Die Demo des Netzwerks „Recht auf Stadt“ und des Bündnisses „Mietenwahnsinn stoppen“ startet um 13 Uhr auf dem Stühlinger Kirchplatz. Infos: [www.rechtaufstadt-freiburg.de](http://www.rechtaufstadt-freiburg.de).
- **Berlin:** Die Demo des Bündnisses Kotti & Co startet um 16 Uhr am Kottbusser Tor, Kreuzberg. Infos: [www.kottico.net](http://www.kottico.net).

## Mieter auf der Straße

**DEMO** Bundesweit protestieren Aktivisten gegen Wohnraummangel und für Mietobergrenzen

BERLIN taz | So viel Einigkeit ist selten: Bundesweit rufen mehrere Mieterinitiativen für Sonnabend zu Demonstrationen gegen überhöhte Mietpreise und Wohnungsmangel auf. „Der Aktionstag ist ein Anfang. Die überregionale Vernetzung der Initiativen hat erst begonnen“, sagt Matthias Klaudien vom Berliner Bündnis Kotti & Co.

Die Proteste werden befeuert durch die Preissteigerungen bei Neummietungen, die in Berlin, Hamburg und Freiburg bis zu 8 Prozent jährlich erreichten. Auf dem Immobilienportal „Wohnungsboerse.net“ liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei provisionsfreien Neummietungen im einst günstigen Berlin-Kreuzberg inzwischen bei 9,41 Euro.

Das Bündnis Kotti & Co fordert die „sofortige Absenkung der Mieten und die temporäre Wiedereinführung einer Mietobergrenze von 4 Euro nettokalt pro Quadratmeter“ für Großsiedlungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus in Berlin, heißt es in einer Erklärung. Dafür will das Bündnis die „Rekommunalisierung“ der ehemals landeseigenen Wohnungen erreichen, sagt Klaudien. Das Land Berlin solle Bestände aus den privatisierten Wohnungsbaugesellschaften zurückkaufen; dafür müsse die Bundesregierung Geld bereitstellen. Die Aktivisten schlagen auch neue Finanzierungsmodelle in Anlehnung an das Salzburger Modell (siehe links) vor.

Für Hamburg fordert das Bündnis „Mietenwahnsinn stoppen“ eine „gesetzliche Mietobergrenze von 4 Euro nettokalt“, sagt Johannes Füllner, Aktivist im Bündnis. Bei Neummietungen zahle man derzeit in Hamburg im Schnitt 11 Euro pro Quadratmeter. Um eine regionale Mietobergrenze durchzusetzen, spricht sich das Bündnis für die „Vergesellschaftung von Wohnraum“ aus, wobei die genauen Modalitäten noch unklar sind. Als erster Schritt wäre es schon ein Erfolg, wenn „bei Neummietungen nur 7 bis 8 Euro pro Qua-

dratmeter verlangt würden“, so Füllner. Die Aktivisten fordern auch, leer stehende Bürogebäude in Wohnhäuser umzuwandeln.

In Freiburg rufen die regionale Gruppe des Netzwerks „Recht auf Stadt“ und die Studierenden-schaft u-asta unter dem Motto „Bezahlbarer Wohnraum ist die halbe Miete“ zu Demonstrationen auf. Im Bundesdurchschnitt zahlten die BürgerInnen 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete, in Freiburg hingegen 44 Prozent, heißt es in einer Erklärung. „Die Mieten verschlingen einen zu hohen Anteil vom Einkommen“, sagt Hannes Hein vom Vorstand des u-asta. Die Aktivisten fordern, dass die Stadt auch für Studenten mehr Wohnraum bereitstellt.

**Bund lockert Mieterschutz**

Sozialer Wohnungsbau ist Sache der einzelnen Bundesländer. Das Mietrecht allerdings obliegt der Bundesregierung. Aus der Opposition brachte die SPD-Fraktion einen Antrag in den Bundestag ein, wonach Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nicht mehr wie bisher um 20 Prozent, sondern in vier Jahren nur noch um 15 Prozent erhöht werden dürfen. Außerdem soll die Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieten eingeschränkt werden.

SPD und Grüne wollen in Gebieten mit Wohnraummangel bei Neummietungen Mietobergrenzen von nur noch maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete erlauben. Die Linkspartei fordert, dass Mietsteigerungen ohne wohnverbessernde Maßnahmen nur noch bis zur Höhe des Inflationsausgleichs zulässig sein sollen.

Die schwarz-gelbe Regierungskoalition sperrt sich gegen mehr Mieterschutz. Sie hat im Gegenteil eine höchst umstrittene Gesetzesnovelle auf den Weg gebracht, die unter anderem Mietminderungen in den ersten drei Monaten einer energetischen Sanierung ausschließt.

BARBARA DRIBBUSCH