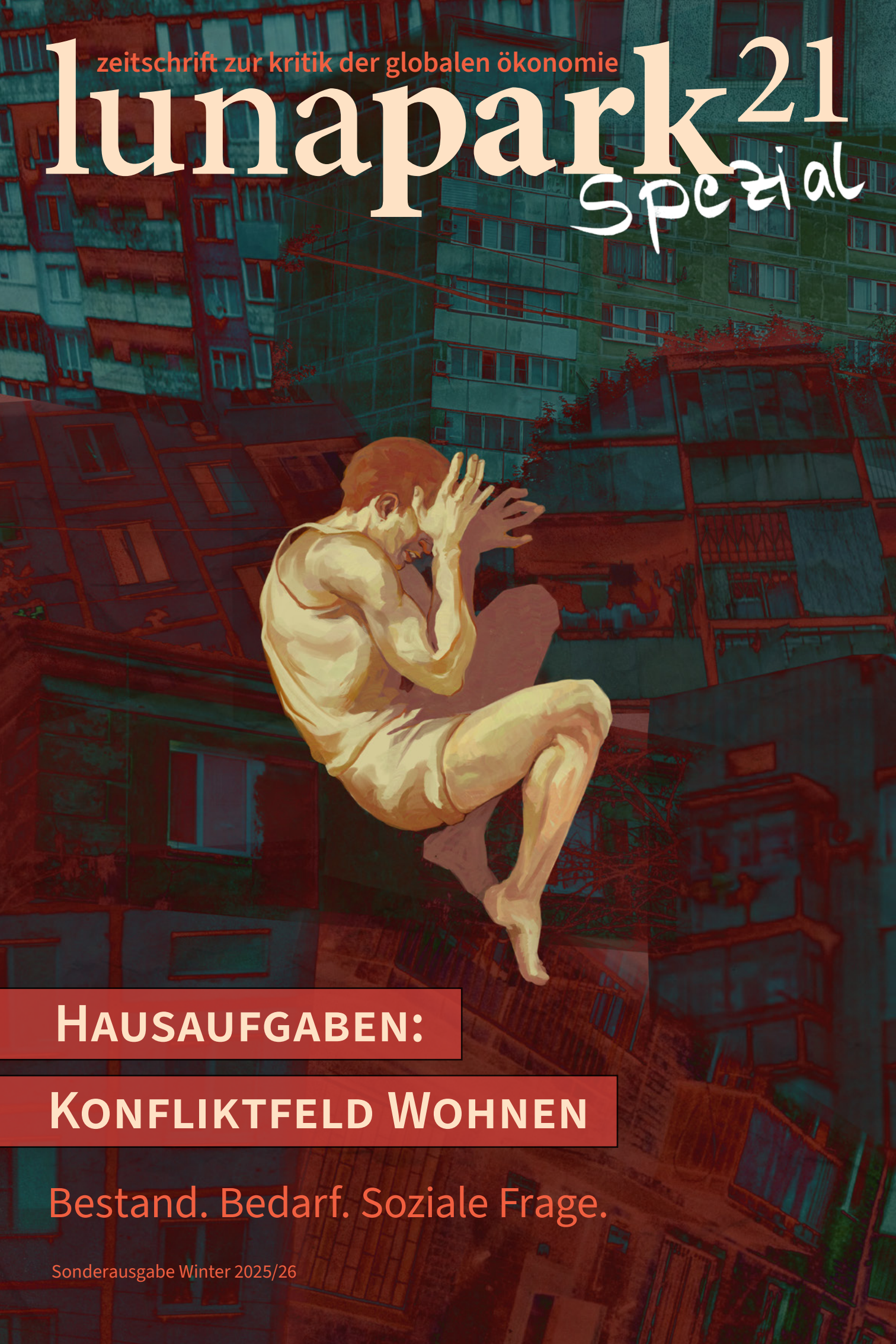




zeitschrift zur kritik der globalen ökonomie

lunapark21

Spezial

HAUSAUFGABEN:

KONFLIKTFELD WOHNEN

Bestand. Bedarf. Soziale Frage.

Sonderausgabe Winter 2025/26



»Man kann einen Menschen mit einer Wohnung gerade so gut töten, wie mit einer Axt.«

Mit diesen Worten, die oft dem Berliner Maler und Grafiker Heinrich Zille zugeschrieben werden, eröffnete der Sozialdemokrat Albert Südekum 1908 sein Buch Großstädtisches Wohnungselend. Erst Jahre später wurde der Satz in Büchern über Heinrich Zille verwendet. Südekum gab keine Quelle an. Er verwendete den Satz wie eine allgemein gebräuchliche Wendung. Zurecht.

So erklärte der liberale Städteplaner Werner Hegemann 1911 das »berühmte Wort« für »grundfalsch«. Bezogen auf Wohnungen, in denen pro Kopf weniger Luftraum zur Verfügung stand als einem bayrischen Zuchthäusler, schrieb er: »Eine Axt ist eine zum Widerstand aufreizende oder eine plötzlich erlösende Waffe; eine schlechte Wohnung dagegen ist ein schleichendes, verruchtes Gift, das, bevor es tötet, seine Opfer langsam betäubt, aus Menschen zu Tieren und aus Tieren zu bleich vegetierenden, schädlichen Schattenpflanzen herabdrückt.« Das Entsetzen über weite Teile der damaligen, vor allem großstädtischen Wohnverhältnisse war damit ebenso ausgedrückt wie die Entmenslichung ihrer Opfer.

Diese deutschen Reaktionen auf die städtebaulichen Folgen der Industrialisierung nahmen, wie schon 1845

Hausaufgaben: Konfliktfeld Wohnen

Friedrich Engels in seiner Frühschrift *Die Lage der arbeitenden Klasse in England* die Wohnungsfrage als etwas grundlegend Neues wahr. Nicht deshalb, weil Menschen zuvor immer besser gewohnt hätten, keinesfalls. Sondern weil das unbewältigte Elend in so großem Kontrast zum neuen, naturbeherrschenden kapitalistischen Reichtum stand. Erst in der Frühen Neuzeit erreichte die Arbeitsproduktivität der Landwirtschaft in einigen Ländern einen Stand, der eine Verstädterung überhaupt möglich machte. Um 1800 lebten in den Niederlanden über 40, in Großbritannien 30 Prozent der Bevölkerung in Städten. Der europäische Durchschnitt lag, wie in Indien, bei 13 Prozent. Vor dem Ersten Weltkrieg wohnten im Deutschen Reich noch mehr als zwei Drittel der stark gewachsenen Bevölkerung auf dem Land. Weltweit war die Urbanisierung eine Entwicklung des 20. Jahrhunderts. Seit 2008 wohnt mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten.

Die Wohnungsfrage hatte immer zwei Seiten. In der Stadt ging es darum, das enge Zusammenleben technisch überhaupt möglich und bezahlbar zu machen. Letzteres nicht zuletzt aufgrund der Angst der herrschenden Klassen vor unkontrollierbaren sozialen Unruhen. Auf dem Land ging es darum, Anschluss an die Verheißungen und echten Erleichterungen des städtischen Lebens zu gewinnen. Auf beiden

Seiten war das nicht einfach. Häuser, erst recht gute Häuser, sind nicht billig. Und auch schlechte Wohnungen können sehr teuer sein.

Für die Mehrheit der Bevölkerung beanspruchen die Kosten der Wohnung regelmäßig den größten Einzelposten auf der Ausgabenseite. Wenn es gar um den Erwerb von Wohneigentum geht, verfügt die Mehrzahl der Haushalte nicht über die Mittel, die teuerste Anschaffung ihres Lebens aus eigener Kraft zu bestreiten. Deshalb gab es immer zwei Wege, wie Wohnungen für die Haushalte abhängig Beschäftigter bereitgestellt werden konnten: erstens die Mietwohnung und zweitens das Wohneigentum auf Kredit. Eine geerbte Wohnung befindet sich nicht immer da, wo auch Arbeit zu finden ist. Die Wohnungsfrage ist zunächst ein privates Problem – und zugleich eine soziale Frage.

Daran hat sich seit 1908 nichts geändert. Doch die durchschnittliche Wohnfläche in der Bundesrepublik beträgt heute etwa 49 Quadratmeter pro Kopf. 1993 nahm das Bundesverfassungsgericht die Besonderheit der Ware Wohnung durch die Darstellung des Mietverhältnisses als eines »eigentumsähnlichen« Rechten auf. Die Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind andere. Welche es sind und wie mit ihnen umgegangen wird, das beleuchten die Beiträge in unserem Spezial: Hausaufgaben.

Welches Angebot? Welche Nachfrage?

Eigentumsfragen auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Sebastian Gerhardt

Ende November vermeldeten die Medien, dass von 2015 bis 2024 die Angebotsmieten in Berlin um »fast 100 Prozent« – genau: 96,6 Prozent – gestiegen sind. In absoluten Zahlen: von 8,45 Euro pro Quadratmeter und Monat auf 16,64. Trotzdem hielt sich die Aufregung über die Meldung in Grenzen. Die Wohnungssuchenden in der Hauptstadt wissen ohnehin, wie es aussieht. Und die meisten Bestandsmieter tangierte die Mitteilung nur peripher. Sie haben eher nicht vor, umzuziehen. Wer nicht mehr an seiner alten Wohnung hängt, hängt doch am alten Mietvertrag. Die Mietenbewegung mobilisiert gern mit dem Slogan: »Wir bleiben alle!« Für immer mehr Menschen steigt die Wohnkostenbelastung. Eine Studie jagt die andere. Doch solange man noch bleiben kann, kann man Meldungen über den Anstieg der Angebotsmieten erstmal ignorieren. Der Berliner Wohnungsmarkt hat sicher eine ganze Reihe von Besonderheiten. Eine oft hervorgehobene Besonderheit fällt in der näheren Umgebung allerdings nicht wirklich auf: Über 80 Prozent der Berliner Wohnungen werden von Mieterhaushalten bewohnt – so wie in Leipzig oder Rostock, in Halle oder Dresden, in Potsdam oder Schwerin, Magdeburg oder Chemnitz. Kurz: Unter den ostdeutschen Großstädten ist die Berliner Situation nicht die Ausnahme, sondern die Regel. Dagegen gibt es nur eine westdeutsche Kommune, für die gleiches zutrifft: Frankfurt am Main. Schon in Hamburg beträgt die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums 21 Prozent.

Freiheit durch Eigentum?

Bundesweit entfallen 43 Prozent der belegten Wohnungen auf selbstgenutztes Wohneigentum. Jenseits der großen Städte ist dies oft auch die Wohnform für die Mehrheit der abhängig Beschäftigten. Doch unter den Bundesländern haben nur das Saarland, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg eine Wohneigentumsquote von mehr als 50 Prozent; Niedersachsen verfehlt die Marke knapp. In Eigentümerhaushalten beträgt die Wohnfläche pro Person 65 Quadratmeter, in Mieterhaushalten nur 48,5 Quadratmeter. Für die Hälfte der Eigentümerhaushalte gilt, dass sie sich den Traum vom freistehenden Einfamilienhaus erfüllen konnten. Unter Mieterhaushalten gilt das nur für 10 Prozent.

Doch so oft auch in Umfragen das Wohnen im Eigentum als bevorzugte Perspektive angegeben wird, die Nachtei-

le sind nicht weniger bekannt. So kann die Dynamik des Kapitalismus nur zu leicht mit dem Wohnen in der eigenen Immobilie in Widerspruch treten: Wenn ein neuer Job andernorts zu suchen ist, findet sich nicht immer eine neue Käuferin oder ein neuer Käufer für das alte Heim. Und nicht alle Häuser oder Eigentumswohnungen sind schon abbezahlt. Für das einmal erworbene Eigentum müssen Millionen von Pendlerinnen und Pendlern lange Arbeitswege in Kauf nehmen.

Bis ins erste Halbjahr 2022 stiegen die Immobilienpreise so stark, dass selbst die niedrigen Zinsen den Kauf von Wohneigentum nicht wirklich erleichterten. Seither sind die Preise etwas zurückgegangen. Doch im Oktober 2025 stellte die Bundesregierung fest: »Bei unteren Einkommensklassen machen inzwischen Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien etwa die Hälfte des Eigentumserwerbs aus. Die familiäre Unterstützung gewinnt daher bei diesen Haushalten immer mehr an Bedeutung.«

Freiheit trotz Miete?

Der besonderen Bedeutung der Wohnungsvermietung hat das Bundesverfassungsgericht 1993 in einer Grundsatzentscheidung Rechnung getragen, die auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung unter den Schutz des Artikel 14 Grundgesetz stellte. Zur Begründung führte es aus: »Die Eigentumsgarantie soll dem Grundrechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich erhalten und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglichen. (...) Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen.«

Allerdings hat der Mieter »... keine originäre, sondern nur eine abgeleitete Beziehung zu dem von einem anderen geschaffenen Wohnraum. Er beansprucht Schutz gegenüber dem Vermieter, von dem er seine Rechte ableitet und der ihm diese Rechtsposition in Wahrnehmung seiner privatrechtlichen Eigentümerbefugnisse überhaupt erst eingeräumt hat. Auch der Vermieter kann für aus dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter fließende Ansprüche das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in Anspruch nehmen (...) Das

steht der Anerkennung des Besitzrechts des Mieters als Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG indes nicht entgegen. Daraus folgt vielmehr nur die Notwendigkeit einer gesetzlichen Ausgestaltung. Der Gesetzgeber muß in Erfüllung seines Auftrages aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG die beiden miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen inhaltlich ausgestalten, gegeneinander abgrenzen und die jeweiligen Befugnisse so bestimmen, daß die beiden Eigentumspositionen angemessen gewahrt werden.«

Diese höchstrichterliche Aufgabenbeschreibung fasste langfristige Entwicklungen des deutschen Wohnungsmietrechts zusammen, wie sie insbesondere in den Bestimmungen zum Kündigungsschutz und Mieterhöhungen sowie im Vorherrschen unbefristeter Mietverträge deutlich werden. Dank solcher Mieterrechte lag der durchschnittliche Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand für Gesamtdeutschland bis Anfang 2022 etwa im Bereich der Steigerung der Verbraucherpreise – und blieb dann deutlich hinter der Inflationsrate zurück. Für abhängig Beschäftigte, d.h. für die Mehrheit der Bevölkerung, bilden die Kosten der Wohnung regelmäßig den größten Einzelposten auf der Ausgabenseite und stellen damit einen erheblichen Teil der Reproduktionskosten der Ware Arbeitskraft dar. Die Rechte von Bestandsmieter*innen anzutasten, ist in Deutschland mit einem hohen politischen Risiko verbunden.

Die Ausgestaltung des Mietrechts macht aber auch deutlich, dass in der Beschreibung des Mietverhältnisses als eines »eigentumsähnlichen« Rechts »ähnlich« nicht »gleich« bedeutet. Und erstmal muss man selbstverständlich einen Mietvertrag haben.

Nicht alle sind klein: die Privatvermieter

Die Besonderheit der Nachfrage nach Wohnungen besteht darin, dass hier direkt über die räumlichen Bedingungen

des persönlichen Lebens entschieden wird. Die Besonderheit des Angebots von Wohnungen besteht darin, dass die Anfangsinvestitionen sehr hoch und das gebildete Vermögen sehr unbeweglich sind. Wenn sich die Geschäfte von einem Ort entfernen, wird das teuerste Gebäude entwertet. Gut 60 Prozent aller Mietwohnungen, gut 14 Millionen, werden von Privatvermietern angeboten, d.h. von Einzelpersonen und Eigentümergemeinschaften. In vielen Fällen handelt es sich dabei tatsächlich

um Kleinvermieter mit ein oder zwei Wohnungen. Eine Tatsache, die von der Immobilienlobby gern betont wird.

Nur ist das bewusst und grob irreführend, denn wie das Vermögen insgesamt, ist das Immobilienvermögen sehr ungleich verteilt. Bei den meisten Haushalten besteht das Immobilienvermögen allein aus dem Hauptwohnsitz. Lediglich etwa 20 Prozent aller Haushalte haben andere Immobilien wie Mietwohnungen oder Grundstücke. Und nur etwa 4 Prozent aller Haushalte erhalten relevante Einkommen durch Vermietung oder Verpachtung aller Art, zumeist von Wohnungen. Auf sie entfallen über 60 Prozent aller Einnahmen privater Haushalte aus Vermietung und Verpachtung.

Die amtliche Statistik spricht hier von »privaten Kleinanbietern«, was nett und persönlich klingt. Doch sind diese Haushalte nicht nur durchschnittlich deutlich reicher als die meisten Bewohnerinnen und Bewohner des Landes; das Wort »klein« suggeriert hier auch für verschiedene Anbieter sehr Differenziertes: Für einige bedeutet es Verluste, für viele einen Vermögenswert, aber ohne nennenswerte Erträge daraus erzielen zu können. Eine



relevante Minderheit schafft es auch, größere Einnahmen aus den Mietobjekten zu gewinnen. Auch wenn der durchschnittliche Umsatz dieser privaten Vermieter im Vergleich zu Unternehmen in anderen Wirtschaftszweigen eher gering ist – in der Verfügung über erhebliche Vermögenswerte stechen diese privaten Haushalte klar heraus.

Privatwirtschaftlich, öffentlich, genossenschaftlich

Die Wohnungsunternehmen unterscheiden sich wesentlich nach Eigentumsform und Strategie.

Die privatwirtschaftlichen Unternehmen mit etwa 3,5 Millionen Wohnungen (15 Prozent) sind durch eine hohe Konzentration der Bestände in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und durch eine hohe Konzentration des Kapitals gekennzeichnet: Auf die größten fünf Unternehmen, Vonovia, LEG Wohnen, Vivawest, TAG und Grand Property kommen schon fast eine Million Wohnungen. Diese Konzentration in der Branche ist auch ein Ergebnis gescheiterter Planungen (siehe Beitrag ab Seite 31). Mit der Krise 2008/09 war die Zeit der Privatisierungen erst einmal vorbei. In einem ersten Schritt mussten sich die Unternehmen von kurzfristigen Verkaufsperspektiven verabschieden und Strategien für die Bestandsbewirtschaftung entwickeln. Im zweiten Schritt platzte der Traum von immer weiter steigenden Preisen und Verkaufszahlen. Die Bestandsmieten schließlich konnten gar nicht so hoch getrieben werden, wie es den im Boom gezahlten Immobilienpreisen entsprochen hätte. Die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia sorgte 2022 noch einmal für hohe Transaktionszahlen. Diese Zahlen bedeuten kein Wachstum, sondern angesichts neuer Risiken eine Konsolidierung.

Die öffentlichen Wohnungsunternehmen haben einen Marktanteil von mehr als 12 Prozent, etwa 2,9 Millionen Wohnungen. Vor allem in den Stadtstaaten, in Großstädten und in Ostdeutschland sind sie entscheidende Anbieter, manchmal in schrumpfenden, manchmal in stark wachsenden Wohnungsmärkten. Auch hier gibt es sehr große Unternehmen mit ihren eigenen Schwierigkeiten (Seite 51-55). Jedoch ist die Konzentration deutlich geringer. Auf die zehn größten öffentlichen Wohnungsunternehmen entfallen zusammen etwa 700.000 Wohnungen.

Die genossenschaftlichen und anderen nicht-Profit-orientierten Wohnungsunternehmen halten gut 2,5 Millionen Wohnungen (11 Prozent). Ihre zumeist kleinen oder mittleren Bestände spielen eine wichtige Rolle auf den lokalen Wohnungsmärkten. Leider werden sie aus der Außenperspektive oft idealisiert: Genossenschaften z.B. sind nicht irgendeinem Gemeinwohl, sondern ihren Mitgliedern verpflichtet. So halten sie sich in der Neubauforderung deutlich zurück.

In die Verlängerung: die Mietpreisbremse

Auf die zunehmenden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt reagierte die Bundesregierung 2015 mit der Einführung der zeitlich befristeten Mietpreisbremse (§ 556 d BGB), die seither mehrfach verlängert und verbal verschärft wurde. Auf ihrer Grundlage können die Regierungen der Bundesländer Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen, in denen dann bei Wiedervermietung »die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen« darf.

Die Landesregierungen müssen ihre Verordnungen nur öffentlich begründen. Der jüngsten Verlängerung bis Ende 2029 verdanken wir die eingangs zitierten Daten zur Verdopplung der Angebotsmieten in der Hauptstadt in den letzten zehn Jahren. In der ausführlichen Begründung der aktuellen Berliner Verordnung finden sich darüber hinaus viele weitere Belege dafür, dass die Nachfrage das Angebot an Mietwohnungen seit Jahren übersteigt, in den nächsten Jahren weiterhin übersteigen wird, und welche Folgen das hat: steigende Bestandsmieten, massiv steigende Angebotsmieten. Auf angespannten Wohnungsmärkten können sich die Vermieter ihre neuen Mieter aussuchen – und Neumieter sind in der Regel froh, wenn sie ausgesucht werden. Sie zahlen die Miete, für die sie unterschrieben haben. Geklagt wird selten. Im Bestand gibt es zudem die legale Umgehungsmöglichkeit durch Vermietung möblierter Wohnungen und Indexmieten.

Auf solche teuren Angebote sind in besonderem Maße die Menschen angewiesen, die auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Chance und keine Aussicht auf Sozialleistungen haben oder einfach nicht warten können: Jede/r kann sich hier seine eigene Liste zusammenstellen. Jeden Tag suchen Menschen neue Wohnungen für neue Lebenssituationen und müssen aus verschiedensten Gründen umziehen und die hohen Mieten zahlen, die ihnen abverlangt werden. 800 Euro pro Monat für ein kleines Zimmer, Kaution im Voraus, Kündigungsfrist für den Vermieter zwei Wochen? Ja, so etwas.

Der Glaube an den Markt

Eine Entspannung der Wohnungsmärkte erwartet die Bundesregierung immer noch von verstärkten privaten Wohnungsbauinvestitionen. Der Markt soll es richten. Deshalb gilt die Mietpreisbremse für Neubauten und umfassende Modernisierungen nicht. Doch trotz hoher Nachfrage der steigenden Mieten erreichte der Wohnungsneubau die Zielzahlen der verschiedenen Bundesregierungen nie und ging seit 2020 zurück: von 306.400 Wohnungen zunächst auf 294.000 und 2024 auf nur mehr 251.900 Wohnungen. In der Lehrbuchökonomie führt ein Nachfrageüberschuss zu

steigenden Preisen. Das ist passiert. Dann sollen die steigenden Preise zu Investitionen führen, die Nachfrage und Angebot zum Ausgleich bringen. Das ist nicht passiert. In Deutschland fehlen seit Jahren weit über ein Million bezahlbare Wohnungen da, wo sie gebraucht werden, nicht nur in Ballungszentren und Universitätsstädten. Ein Leerstand in einer Gegend ohne Jobs und soziale Infrastruktur entlastet nichts. Trotz der lange bekannten Knappheit entwickeln die privaten Anbieter keine entsprechende Bautätigkeit. Der Wohnungsmangel führt zu steigenden Mieten, nicht zu einer ausreichenden Erhöhung des Angebots. Zwei Interpretationen sind dafür besonders beliebt: die hohen Bodenpreise und die hohen Baupreise. Beide sind unzureichend, aber die zweite führt wenigstens in die Nähe einer Erklärung.

Bodenpreise und ihr Grund

Die hohen Baulandpreise, so beginnt die erste Interpretation, seien das Ergebnis der Knappheit, es gebe einfach nicht genug Flächen. »Hohe Grundstückspreise lassen einen frei finanzierten Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten vielfach nicht mehr zu«, behauptete das zuständige Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schon 2017. Aus einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise klingt das plausibel. Ähnlich wurde der Wohnungsmarkt schon Anfang der 1970er Jahre in der SPD diskutiert, und es wurden entsprechende Reformvorschläge entwickelt. Die Wiederaufnahme dieser Vorschläge heute hat allerdings bisher weder die Gründe für das Scheitern der Reform in den 1970er Jahren noch die sozialwissenschaftliche Debatte dazu ernst genommen. Damals wie heute gilt: Preise fallen nicht vom Himmel. Tatsächlich verhält es sich bei der Preisbildung für Bauland umgekehrt: Die mit den fertigen Gebäuden durch Erträge z.B. aus Mieteinnahmen erzielbaren Gewinne führen zu den hohen Preisen für Grundstücke, wobei die aufgrund des Nachfrageüberhangs antizipierten zukünftigen Ertragssteigerungen das spekulative Element der Preisgestaltung ausmachen. Karl Marx würde da von fiktivem Kapital reden. Die hohen Mieten aus den hohen Bodenpreisen zu erklären, ist ein klassischer Zirkelschluss.

Der lange Schatten einer Krise

Außerdem machen die Bodenpreise zwar einen wesentlichen, aber nicht den größten Posten der zu finanzierenden Erstellungskosten aus, vielleicht 20 Prozent. Der deutlich größere Teil sind die Baukosten, und am Ende kommen noch die Kosten der Finanzierung selbst hinzu, die Zinsen. Die Zinsen waren bis Anfang 2022 im historischen Vergleich sehr niedrig, geholfen hat das nichts. Die Baukosten dagegen sind schon vor 2020 deutlich gestiegen.

Hier wirkt bis heute die Krise der Bauwirtschaft Ende der neunziger Jahre nach. In den acht Jahren zwischen 1996

und 2004 verringerte sich die Anzahl der Bauunternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten um über 40 Prozent. Die Beschäftigung im Baugewerbe, die von 1991 bis 1995 von 2,8 Millionen auf 3,2 Millionen zugenommen hatte, ging bis 2006 um über eine Million zurück. Diese Zahlen geben nur einen groben Hinweis, in welchem Umfang in der Bauwirtschaft Qualifikationen und Arbeitserfahrungen entwertet und zerstört worden sind. Was folgte, war eine lange Phase der Stagnation. Die Investitionen der Bauwirtschaft haben sich zwar nominell seit dem Tiefpunkt 2005 mehr als verdoppelt. Real liegen sie immer noch unter dem Niveau des Jahres 1991.

Heute wäre angesichts über einer Million fehlender Wohnungen ein Neuaufbau von Kapazitäten nötig. Die Bauunternehmen dagegen nahmen den Nachfrageboom mit nicht leistungshinterlegten Preiserhöhungen mit, gingen aber keine langfristigen Investitionen, keine Risiken ein.

Politische Antworten heute

Zur Anpassung des Wohnungsmarktes an die kapitalistische Dynamik waren immer staatliche Interventionen nötig. Dazu gehörten Mietobergrenzen ebenso wie steuerliche Förderungen. Die Vorstädte in den USA waren die fordistische Kombination von Auto und billigem Hausbau mit der staatlichen Förderung des Hypothekenmarktes, insbesondere in Form der Absetzbarkeit der Hypothekenzahlungen von der Einkommenssteuer (während Mieten nicht absetzbar waren).

In der alten Bundesrepublik entwickelte sich mit den Neubauprogrammen der Nachkriegszeit ein »sozialer Wohnungsbau« als Investorenförderung mit sozialer Zwischennutzung. Flankiert wurde er schon damals durch die Stärkung der Nachfrageseite, heute das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft (Seite 11-14). Beide Wege haben wichtige soziale Wirkungen. Aber beide Wege subventionieren am Ende die Immobilieneigentümer: über die Förderung des Vermögensaufbaus oder direkt über die Zahlung der steigenden Mieten.

Eine Alternative ist der Ausbau der öffentlichen Wohnungsbestände durch öffentliche Investitionen. Auch dieser Weg ist nicht einfach, aber er wäre nachhaltig. Über eine öffentliche, langfristig sichere Nachfrage nach Bauleistungen ermöglicht er den nötigen Kapazitätsaufbau in der Bauwirtschaft und Kostensenkungen für den nötigen Neubau und die umweltpolitisch notwendigen energetischen Modernisierungen. Nur braucht die Veränderung hin zu einer politisch gestaltenden Wohnungspolitik eine neue, gesellschaftlich handlungsfähige soziale Bewegung. Denn Vergesellschaftung bedeutet, auf andere Weise als Eigentümer wirtschaften zu können. Zu können, nicht nur zu wollen.

Option oder Utopie?

Die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen und der Streit um die Entschädigungshöhe

Andrej Holm

Spätestens seit dem erfolgreichen Volksentscheid der Initiative ›Deutsche Wohnen & Co. enteignen‹ im September 2021 ist klar, dass die Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes nicht nur als utopisches Gedankenspiel, sondern als eine ernstzunehmende politische Option zu diskutieren ist. Fast 60 Prozent der abgegebenen Stimmen votierten für eine Enteignung großer Wohnungsunternehmen.

Das Referendum von 2021 hatte als Beschlussvolksentscheid einen auffordernden Charakter, war aber im Gegensatz zu einem Gesetzesvolksentscheid rechtlich nicht bindend. Die Landesregierungen in Berlin haben seitdem versucht, eine Umsetzung der Forderung des Volksentscheides auszusetzen und zu verzögern. Als Begründung wurde dafür neben ideologischen Vorbehalten auch die rechtliche Komplexität des Vorhabens und eine Reihe von offenen Fragen zur praktischen Umsetzung angeführt.

Während insbesondere verfassungsrechtliche Vorbehalte zur grundsätzlichen Zulässigkeit einer Vergesellschaftung inzwischen auch durch die Ergebnisse der vom Berliner Senat einberufenen ›Expertenkommission Vergesellschaftung‹ als weitgehend ausgeräumt betrachtet werden, konzentriert sich die aktuelle Debatte um die voraussichtlichen Kosten der Vergesellschaftung und die Festsetzung einer Entschädigungshöhe. Denn die im Grundgesetz formulierte Regel zur Entschädigung einer Vergesellschaftung ist alles andere als eindeutig.

Unter Verweis auf Artikel 14 des Grundgesetzes gilt: »Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen«. Aus einer verfassungsrechtlichen Perspektive sind damit vor allem zwei Optionen ausgeschlossen, denn weder eine Enteignung ohne Entschädigung noch eine Entschädigung zum aktuellen Marktwert der Grundstücke und Gebäude haben den Charakter einer Abwägung. Entschädigungssummen zwischen diesen Extremwerten sind grundsätzlich zulässig – solange sie belegen können, dass sie auch »gerecht« abgewogen wurden. In den bisherigen Diskussionen kursieren verschiedene Ansätze zur Bestimmung einer Entschädigungshöhe.

Rechenwege

Eine Marktperspektive beispielsweise wurde bereits in der ersten Kostenschätzung des Vergesellschaftungsvorhabens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und

Wohnen im Jahr 2019 eingenommen. Auf der Basis von Geschäftsberichten von sieben großen Immobilienunternehmen und Schätzungen zu drei weiteren großen Bestandsaltern wurden die Marktwerte für die enteignungsreifen Wohnungsbestände für den Zeitpunkt Ende 2018 auf etwa 32,8 Mrd. Euro bestimmt. Mit einer Konjunkturanpassung von 10 Prozent pro Jahr lag der angenommene Verkehrswert der Vergesellschaftungsbestände bei 36 Mrd. Euro. Von diesem Wert ausgehend wurden Abschläge 15 bis 17 Prozent für die Bodenpreisentwicklung seit 2013 vorgenommen, weil diese nicht als zu entschädigende Eigenleistung der Wohnungsunternehmen gesehen wurde. Zudem wurde ein Abschlag für den Skaleneffekt beim Transfer von großen Beständen von 3 bis 5 Prozent einkalkuliert. Die so kalkulierte Entschädigungssumme lag in der Senatsschätzung etwa 20 Prozent unter dem zuvor berechneten Verkehrswert bei 28,8 Mrd. Euro (Senat von Berlin 2019: 6). Auch der Landesrechnungshof nutzte im Jahr 2024 für eine Abschätzung der Finanzierungsrisiken durch eine Vergesellschaftung für das Land Berlin diesen verkehrswertorientierten Ansatz (Rechnungshof von Berlin 2024: 13).

Eine Sozialisierungsperspektive hingegen nahmen Berechnungen und Schätzungen der Initiative ›Deutsche Wohnen & Co. enteignen‹ ein, die eine Entschädigungshöhe aus den potentiellen Mieterträgen der vergesellschafteten Bestände abschätzten. Im ›Fairen Mieten Modell‹ der Initiative wurde dabei eine auch für Haushalte an der Armutsschwelle leistbare Miete von etwa 4 Euro/m² zur Grundlage genommen und im Rahmen einer vereinfachten Ertragswertberechnung nach Abzug der Bewirtschaftungskosten der Reinertrag einer 40-jährigen Bewirtschaftung zu gemeinwirtschaftlichen Konditionen berechnet (Hoffrogge 2023). Bei einem Vergesellschaftungsbestand von etwa 240.000 Wohnungen liegt die aus der Sozialisierungsperspektive errechnete Entschädigungshöhe bei etwa 9,3 Mrd. Euro.

Ein Unternehmensperspektive bezieht für die verfassungsrechtlich geforderte Abwägung der Interessen die Lage der Unternehmen, die vergesellschaftet werden sollen, in die Bestimmung einer Entschädigungshöhe mit ein. Eine Variante dieser Perspektive argumentiert, dass die Entschädigung mindestens in der Höhe der bestehenden Finanzierungsverbindlichkeiten festgesetzt werden sollte, um die Existenz der Unternehmen selbst nicht zu gefährden. In einer Hochrechnung von 2021 wurden dafür Entschädigungssummen zwischen 9,8 Mrd. Euro (für die grundpfandrechtlich gesicherten Finanzverbindlichkeiten) und 22,8 Mrd. Euro (unter Hinzuziehung von Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen und sonstigen Verbindlichkeiten) kalkuliert (AG-Sozialisierung 2021: 19). Eine zweite Variante bestimmte eine Entschädigungshöhe

von etwa 15,9 Mrd. Euro auf der Basis der von den Unternehmen finanzierten Eigenleistungen für Kauf und Modernisierungsinvestitionen inklusive einer Verzinsung (AG Sozialisierung 2021: 21).

Eine Bankenperspektive ergänzt den Reigen der Varianten zur Bestimmung der Entschädigungssumme durch eine konventionelle Refinanzierungsbetrachtung und fragt danach, welches Refinanzierungsvolumen unter verschiedenen Konstellationen von Miethöhen, Bewirtschaftungskosten und Finanzierungsmodellen ohne dauerhafte Zuschüsse aus den Mieterträgen getragen werden kann.

Szenarien mit verschiedenen Einstiegsmieten (zwischen 6,00 Euro/m² und 8,00 Euro/m²), unterschiedlichen Ansätzen für die Bewirtschaftungsausgaben (zwischen 2,94 Euro/m² und 4,44 Euro/m²) sowie Variationen von Finanzierungsstrukturen und Laufzeiten zeigen, dass Entschädigungshöhen zwischen 10 und 17 Mrd. Euro im Rahmen einer substanzerhaltenden Bewirtschaftung und zu sozialverträglichen Mieten ohne dauerhafte Zuschüsse aus den Mieterträgen refinanziert werden können (Holm/ Thonke/ Arpagaus 2025).

Wenigstens versuchen

Obwohl die Entschädigungssumme für die Beurteilung des Vergesellschaftungsvorhabens von enormer Bedeutung ist, wird die Debatte bisher von Schätzungen und Überslagsrechnungen mit Durchschnittswerten bestimmt. Auch mehr als vier Jahre nach dem erfolgreichen Volksentscheid hat der Berliner Senat noch nicht begonnen, die Unternehmen einer Vergesellschaftung zu identifizieren und die Werte der Wohnungsbestände grundstücksgenau zu bestimmen.

Aktuell bereitet sich die Initiative auf ein zweites Volksbegehren vor und hat bereits einen ersten Entwurf eines Vergesellschaftungsgesetzes veröffentlicht (DWE 2025). Das dort vorgeschlagene Modell zur Bestimmung der Entschädigungshöhe sieht einen am etablierten Bewertungsgesetz (BewG) orientierten Mix aus Gebäudesachwert und einem modifizierten Bodenwert vor. Insbesondere um mit der Entschädigung die Spekulation auf Wertsteigerungen



ohne eigene Leistungen nicht nachträglich zu belohnen, wird dabei vorgeschlagen, die Bodenwerte aus den Jahren 2011 bis 2013 zur Grundlage der Bemessung zu erheben und den entsprechenden Mittelwert um 3,5 Prozent pro Jahr fortzuschreiben.

Konkrete Zahlen können auch von der Initiative nicht benannt werden, aber der Vorschlag ist der erste Versuch, der die Qualitäts- und Lagedifferenzierungen der Vergesellschaftungsbestände überhaupt in den Blick nimmt. Zugleich bietet die im Gesetzentwurf verfolgte Bestandsperspektive bei der Bestimmung der Entschädigungshöhe eine sinnvolle Ergänzung zu den bisher diskutierten Ansätzen und orientiert sich sachgerecht an den Vergesellschaftungsobjekten selbst. Die Verlagerung der Vergesellschaftungsdebatten von den verfassungsrechtlichen Fragen der Zulässigkeit zu einer Diskussion der finanziellen Bedingungen ihrer Umsetzung ist das Ergebnis einer kontinuierlichen Kampagne der Initiative und ihrer fachpolitischen Begleitung.

Zugleich verweisen die unterschiedlichen Positionierungen zur Ermittlung einer angemessenen Entschädigungshöhe darauf, dass eine erfolgreiche Umsetzung der Vergesellschaftungsforderung mehr braucht als politische Mehrheiten. Die Festsetzung einer verfassungsrechtlich resistenten Entschädigungshöhe und ein überzeugender Plan zur Refinanzierung sind im Moment die größten Hürden, die es zu nehmen gilt. Der mit dem Gesetzentwurf vorgeschlagene Mechanismus zur Bestimmung der Entschädigungshöhe sollte als Diskussionsvorschlag aufgegriffen und von möglichst vielen geprüft werden. Das Verfahren einer Gesetzgebung von unten braucht jetzt eine gründliche Auseinandersetzung mit den Vorschlägen, um mögliche Änderungen noch vor dem Start eines neuen Volksbegehrens aufzunehmen. Noch nie war Kritik an »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« so willkommen wie jetzt.

Andrej Holm ist Stadt- und Regionalsoziologie mit den Forschungsschwerpunkten Gentrification, Wohnungspolitik im internationalen Vergleich und Europäische Stadtpolitik.

Zum Nachlesen

DWE 2025: Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG) – Entwurf – (Stan: 26.09.2025). Berlin: DWE ([https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_Rechnungshof Berlindwe_vergesellschaftungsgesetz_2d336724db.pdf](https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_Rechnungshof%20Berlindwe_vergesellschaftungsgesetz_2d336724db.pdf))

AG Sozialisierung 2021: Fachliche und politische Beurteilung des Vorhabens zur Sozialisierung größerer Wohnungsbestände, (https://planwirtschaft.works/wp-content/uploads/2021/08/AG_Sozialisierung_PK.pdf)

Holm, Andrej; Tohnke, Friederike; Arpagaus, Gian 2025: Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Studie im Auftrag von Deutsche Wohnen & Co enteignen (https://content.dwenteignen.de/uploads/171125final_Studie_Finanzierungsoptionen_Vergesellschaftung_BERICHT_ee37ff1957.pdf)

Rechnungshof von Berlin 2024: Bericht zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt (Bericht nach § 88 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung an den Regierenden Bürgermeister von Berlin, die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Berlin: Rechnungshof von Berlin (<https://www.berlin.de/rechnungshof/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen/rs-beratungsbericht-vergesellschaftung.pdf>)

Senat von Berlin 2019: Volksbegehren über »Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)« der Initiative »Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!«

Erläuterung zur amtlichen Kostenschätzung gemäß §15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz vom 1.3.2019). Berlin: Senat von Berlin Hoffrogge, Ralf 2023: Das Faire-Mieten-Modell. Vorlage für die Sitzung der Expertenkommission zum Volksentscheid »Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen« am 13. Januar 2023 (https://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung/_assets/hoffrogge_dwe_oeffentliche-anhoerung_faire-mieten-modell_2023-01-13.pdf?ts=1752710430)



Sprengsatz von erheblicher Brisanz

Die Entwicklung der »Kosten der Unterkunft« im Sozialrecht

Michael Breitkopf

Kein Tag ohne Skandal. Am 9. Dezember 2025 verkündete der Berliner Senat die Fortschreibung der AV-Wohnen, in der geregelt ist, welche Kosten für Miete und Heizung von Sozialamt und Jobcenter übernommen werden sollen. Heiz- und Warmwasserkosten werden angepasst. Aber die Mieterhöhungen, die aufgrund des Mietspiegels 2024 seit anderthalb Jahren erfolgt sind, finden keine Berücksichtigung: »Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete – also der Miete zuzüglich kalter Betriebskosten – bleiben dagegen unverändert.« Wo man in der Stadt Wohnungen zum Mietniveau von 2023 anmieten kann, bleibt das Geheimnis der Landesregierung.

Die »Kosten der Unterkunft« (KdU) wirken auf den ersten Blick wie ein technischer Teil der Sozialgesetzbücher. Tatsächlich bilden sie den Punkt, an dem sich Wohnungsmarktkrise, föderale Finanzarchitektur und soziale Realität unmittelbar berühren. Seit zwanzig Jahren wachsen die Ausgaben, ohne dass die politisch Verantwortlichen ein schlüssiges Konzept zur Angemessenheit oder zur gerechten Lastenverteilung gefunden hätten. KdU sind damit längst kein Verwaltungsdetail, sondern einer der dyna-

mischsten und konfliktreichsten Bereiche der sozialen Sicherung. Umso wichtiger ist ein genauer Blick auf ihre Struktur und Reichweite.

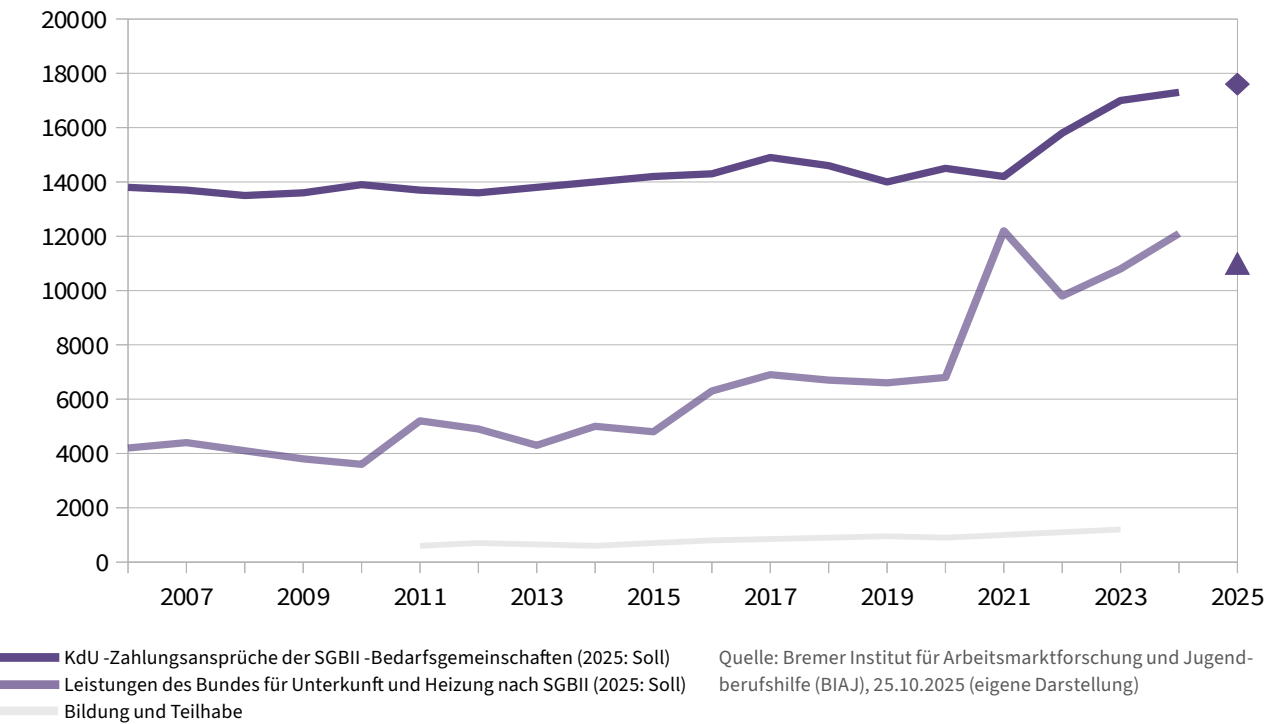
Bezieht sich der Regelsatz (siehe LP21 Heft 65) auf die Kosten des unmittelbaren Lebensunterhalts, so stellen die Kosten der Unterkunft die zweite große Komponente bei der sozialrechtlichen Sicherung des Existenzminimums dar. Darunter ist der Finanzaufwand für Brutto-Warmmieten in Wohnungen ohne Stromkosten, aber auch die Tagessätze in Gemeinschaftsunterkünften (GU) zu verstehen. Nicht zu den KdU zählen die Kosten »in Einrichtungen« (z.B. Pflege- oder Seniorenheime). KdU erhalten folgende Personengruppen:

- Bezieher:innen von Bürgergeld in Kommunen nach § 22 SGB II (Grundsicherung bei Erwerbsfähigkeit).
- Bezieher:innen von Bürgergeld nach § 35 SGB XII 3.+4. Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- Bezieher:innen von Leistungen nach § 3 AsylbLG nach Anerkennung in Wohnungen, aber auch Tagessätze in Gemeinschaftsunterkünften.

Hartz IV und die Verschiebung in die Jobcenter

Mit dem »Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV)« wurde am 1. Januar 2005 die vormalige Arbeitslosen- und Sozialhilfe für Erwerbsfähige

Grafik 1: KdU-Zahlungsansprüche und Leistungen 2006 bis 2024 in Mio. Euro



durch eine einheitliche Grundsicherung abgelöst. Seitdem wird diese Klientel organisatorisch von gemeinsamen Einrichtungen der Kommunen und Arbeitsagenturen betreut (i.d.R. den Jobcentern), über die auch die Leistungen ausbezahlt werden.

Der Übergang der erwerbsfähigen Leistungsbezieher aus den Sozialämtern in den Verantwortungsbereich der Jobcenter – verbunden mit einer erheblichen finanziellen Entlastung der Kommunen – war seinerzeit eine maßgebliche Voraussetzung für die Zustimmung der kommunalen Spitzenverbände und der Länder zur Reform. Für die Festlegung der »Angemessenheit« der Kosten der Unterkunft bleiben jedoch die Kommunen zuständig, die diesbezüglich ein Weisungsrecht gegenüber den Jobcentern ausüben.

Ende 2004 gab es 3,92 Millionen Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfeempfänger im Alter zwischen 15 und 65 Jahren. Im März 2005 erhielten 3,55 Millionen Bedarfsgemeinschaften Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts; in ihnen lebten 4,79 Millionen erwerbsfähige und 1,68 Millionen nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige, überwiegend Kinder. 2005 beliefen sich die Netto-Zahlungsansprüche (ohne Sozialversicherung) auf 28,3 Milliarden Euro, davon 12,3 Milliarden Euro KdU.

Die Zahl der Leistungsbeziehenden ist seitdem ständig angestiegen. Im Dezember 2024 bezogen 5,727 Millionen Personen Leistungen nach SGB II, darunter 3,962 Millionen Erwerbsfähige, von denen jedoch nur etwa 1,8 Millionen wirklich arbeitslos waren. Für diesen Personenkreis wurden Ende 2024 Unterhaltsleistungen von 39,7 Milliarden Euro erbracht, davon 5,4 Mrd. Euro im Ukraine-Kontext.

Die KdU-Zahlungsansprüche stiegen von 13,7 Milliarden Euro (2006) auf 17,4 Milliarden Euro (2024, Grafik 1). Parallel dazu wuchs der Bundesanteil an den KdU (inkl. Bildung und Teilhabe) deutlich: von 4,017 Milliarden Euro im Jahr 2006 auf 12,239 Milliarden Euro im Jahr 2024, und damit von 29,3 auf 70,5 Prozent. Die erste Spitze 2020/21 ist auf pandemiebedingte Sonderregelungen zurückzuführen; der erneute Anstieg ab 2022 steht nicht allein mit dem Zuzug aus der Ukraine in Zusammenhang.

An dieser Entwicklung ist klar erkennbar, dass es sich um ein in mehreren Schüben angepasstes Finanzinstrument des Bundes handelt, die Kommunen von Sozialleistungen zu entlasten. Der in der Grafik dargestellte erwartete Abwärtstrend (Soll-Zahlen für Ende 2024 und Ende 2025) ist bislang nicht eingetreten.

Angemessenheit ohne Konzept: Die Wohnkostenlücke

Die Wohnkostenlücke (WKL) bezeichnet die Differenz zwischen den behördlich anerkannten Brutto-Warmmieten und den tatsächlich seitens der Leistungsbeziehenden

gezahlten Mieten. Denn keineswegs werden die Realmieten übernommen, sondern nur solche, die nach den jeweiligen lokalen Vorschriften der Höhe nach als »angemessen« betrachtet werden.

Tatsächlich stehen die zuständigen Stellen eher ratlos vor der Frage, welche Sozialleistungen denn nun angemessen sind. Eindrucksvolles Material dazu liefern die Verfahren vor Sozialgerichten in Berlin.

Die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen sind deutlich genug. Sie zeigen, dass es der Sozialverwaltung in Berlin, aber nicht nur in Berlin, am geforderten »schlüssigen Konzept« für angemessene Kosten der Unterkunft seit Jahren fehlt.

Selbstverständlich landen die meisten Konflikte um Regelleistungen und Kosten der Unterkunft nie vor Gericht, weil es den Betroffenen an Mitteln und Unterstützung fehlt, um ihre Rechte einzuklagen und sie nicht Jahre auf eine Entscheidung warten können. Das Ergebnis: Von 2,944 Millionen Bedarfsgemeinschaften, die KdU beziehen, zahlen 12,6 Prozent Mietanteile aus dem Regelsatz oder anerkanntem Einkommen. Die Behörden ersparten sich dadurch im Jahr 2024 KdU-Zahlungen in Höhe von 494 Millionen Euro.

SGB XII: KdU im statistischen Blindflug

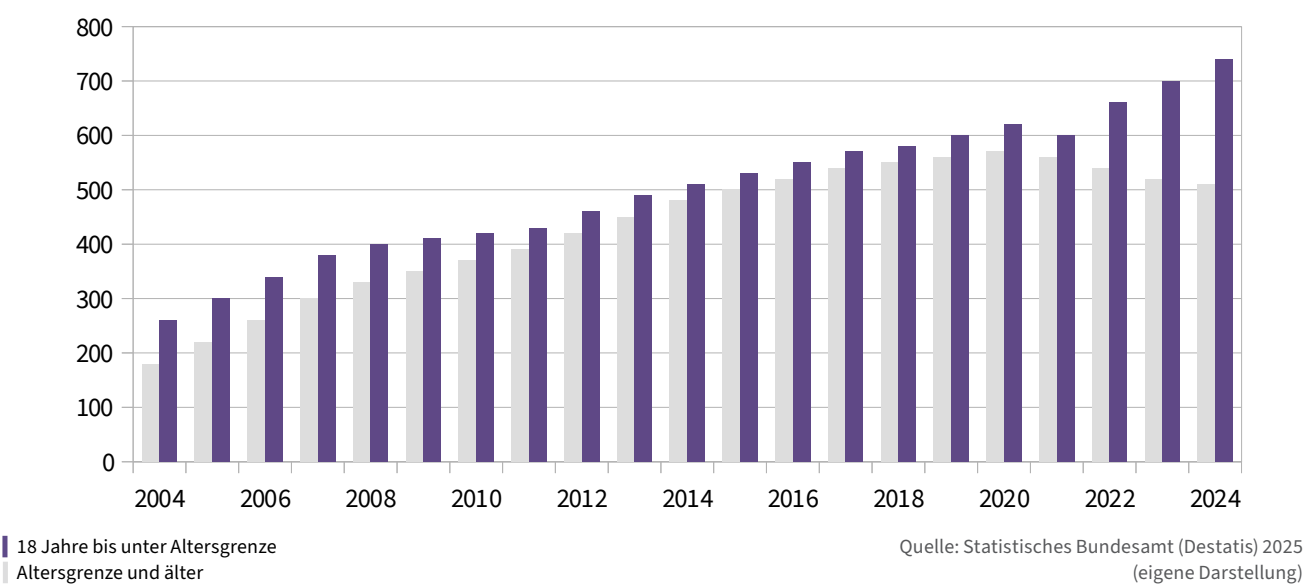
Altersrentner und Erwerbsgeminderte erhalten im Bedarfsfall KdU-Leistungen nach SGB XII. Die kommunal ausgezahlten Leistungen für diese Klientel sind schwer erfassbar, da die publizierten Daten oft nicht zuverlässig zwischen Hilfe zum Lebensunterhalt (HzL, 3. Kapitel), Grundsicherung (Gsi, 4. Kapitel) und den darin enthaltenen KdU unterscheiden. Hinzu kommen Verflechtungen mit anderen Sozialsystemen.

Mit Einführung des SGB XII im Jahr 2005 beliefen sich die Ausgaben für Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen auf 1,2 Milliarden Euro für 80.845 Haushalte, die für Grundsicherung auf 2,8 Milliarden Euro für 462.459 Haushalte. Die KdU werden nicht gesondert erfasst, weil der Bund diese Daten nicht anfordert.

Örtliche KdU-Vorschriften nach § 35 SGB XII existieren nur vereinzelt (z. B. München, Hamburg). Ein Versäumnis, denn diese Klientel hat besondere altersbedingte Bedarfe und bewohnt – aus dem Berufsleben gerade ausgeschieden – häufig Wohnungen, die nach den örtlichen Vorgaben als »nicht angemessen« gelten. Wenn diese Menschen jedoch ihre Wohnungen verlieren, sind sie in der Regel ein Unterbringungsfall mit mehrfachem Kostenaufwand – der dann ausschließlich zu finanziellen Lasten der Kommunen geht (s. jedoch unten, steigende Bundesbeteiligung).

Zwischen 2009 und 2012 erstattete der Bund den Ländern nach § 46a SGB XII einen festgelegten Anteil der Nettoausgaben. Seit 2013 übernimmt er die Nettoausgaben der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Grafik 2: Empfänger:innen von Grundsicherung nach Altersgruppen in Tausend



weitgehend, seit 2014 vollständig. Grundlage sind die Nachweise der Länder an das BMAS, die die Länder dem Bund im Rahmen dieses Erstattungsverfahrens vorzulegen haben.

Nebeneffekt dieser jährlichen Meldungen ist eine Verbesserung der Datenlage an dieser Stelle. Rund 1,26 Millionen Personen erhielten im Dezember 2024 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Die Fallzahlen steigen kontinuierlich, siehe Grafik 2.

Noch gravierender ist die Steigerung des Kostenaufwands, wie Tabelle 1 zeigt.

Eintritt der Babyboomer in Sozialsysteme

Der starke Kostenanstieg seit 2022 hängt mit dem Eintritt der sogenannten Babyboomern ins Rentenalter zusammen (im engeren Sinne die Jahrgänge 1957-1968). Viele erreichen das Rentenalter mit nicht bedarfsdeckenden Renten. Das gilt – häufig unbeachtet – auch für Pensionäre. Betroffen sind überwiegend Frauen.

Die Sozialämter können mit dieser Entwicklung personell kaum Schritt halten, da der Personalaufwand der Kommunen bei der bundeseitigen Kostenübernahme nicht berücksichtigt wird. Dabei erfordert die Betreuung dieser Klientel erhebliche sozialrechtliche Kompetenz über mehrere Bereiche hinweg: Einzubeziehen sind auch Empfänger von Leistungen nach dem 5. bis 9. Kapitel des SGB XII, ins-

besondere Personen mit Hilfe zur Pflege (7. Kapitel), sowie Bezieher von Wohngeld als vorrangiger Leistung. Für all diese Gruppen ist die Bedürftigkeit festzustellen – und die Fälle entsprechend zu koordinieren. Das ebenfalls erforderliche sozialpädagogische Einfühlungsvermögen sei nur am Rande erwähnt.

Gleichzeitig wachsen die Fallzahlen stark: Insgesamt lebten 2022 rund 15,5 Millionen Menschen der Babyboomer-Kohorte in Deutschland. Ihr verstärkter Eintritt in die Sozialsysteme seit 2022 verschärft die Problematik deutlich. Eine intensivere fachliche Auseinandersetzung mit den regional sehr unterschiedlichen Auswirkungen wäre dringend geboten.

KdU in Gemeinschaftsunterkünften

Die Kosten für Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften (GU) für Geflüchtete und Wohnungslose tragen die Kommunen. Indirekt werden sie jedoch durch finanzielle Umverteilungen zwischen Bund und Ländern – zulasten des Bundeshaushalts – entlastet. Zusätzlich besteht eine ausgewiesene Bundesbeteiligung.

Mit dem »Gesetz zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration und zur weiteren Entlastung von Ländern und Kommunen« vom 1.12.2016 (und dessen Fortschreibungs-Gesetzen) reagierte der Bund auf die

Tabelle 1: Entwicklung Kostenaufwand nach SGB XII in Mio. Euro, ohne HzL

Gsi 4.Kap	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brutto	6.837	7.165	7.425	7.886	8.445	9.122	10.424	11.792
Netto	6.338	6.626	6.868	7.561	8.149	8.806	10.090	11.432

Quelle: Bundestags-DS 21/1421 vom 01.09.25, Altersarmut und Alterssicherung in Deutschland; Finanzdaten Exzerpt aus Tab. 10, Gsi-Altersrentner Tab. 11, Wohngeld-Rentner Tab. 14

damalige Flüchtlingszuwanderung. Die Bundesbeteiligung an den KdU im SGB II wurde für 2016–2018 erhöht. Zudem stieg der Länder- und Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer, um die Integrationspauschale von jährlich 2 Milliarden Euro abzudecken. Seit 2019 ist die Bundesbeteiligung an den KdU im SGB II dauerhaft um 10,2 Prozentpunkte erhöht.

Diese Konstruktionen sollten verhindern, dass die Bundesauftragsverwaltung greift, die ab einer Kostenbeteiligung von über 50 Prozent vorgesehen ist (Art. 104a Abs. 3 GG). Der Bundesrechnungshof (BRH) kritisiert dieses System seit Jahren: Die Fachaufsicht liegt formal bei den Ländern, wird aber faktisch kaum ausgeübt; kommunale KdU-Aufwendungen werden weitgehend ungeprüft weitergemeldet.

Die Rechtslage erscheint komplex, läuft aber in der Praxis auf Folgendes hinaus: Die Kommunen können die Jobcenter anweisen, Tagessätze für GU vollständig als KdU zu übernehmen – ohne Angemessenheitsprüfung. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich über eine Rechtsverordnung des BMAS festgelegt.

»Organisierte Verantwortungslosigkeit«

Der BRH stellte fest, dass Jobcenter auch solche Kosten als KdU übernehmen, die nicht unterkunftsbezogen sind: Leerstände, Betreuung, Bewachung, Verpflegung und Strom. Diese Praxis erklärt den deutlichen Aufwuchs der KdU-Ausgaben seit 2019. Sie betrifft nicht nur SGB-II-Leistungsbeziehende, sondern ebenso Unterbringungsfälle nach SGB XII – und eben auch die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften.

In diese Dynamik ist auch das AsylbLG eingebunden. Die meisten Länder haben die Unterbringung von Asylbewerbern den Kommunen übertragen; die Kosten stiegen erheblich, insbesondere in GU. Zwischen 2016 und 2018 erhöhten sich die Ausgaben pro Bedarfsgemeinschaft um durchschnittlich 61 Prozent. Die Unterkunftskosten für Geflüchtete stiegen bundesweit um 20 Prozent, für Nicht-Geflüchtete um 1,1 Prozent.

Die verfügbaren Daten geben bis heute keinen differenzierten Einblick in die Verwendung der lokalen KdU-Mittel. Weder die Bundesagentur für Arbeit noch die kommunalen Sozialämter erfassen KdU in Wohnungen und GU getrennt.

Der BRH resümiert: »Das gewählte Konstrukt stellt sich demgegenüber – durch das Bestreben, den Eintritt einer Bundesauftragsverwaltung gezielt zu vermeiden – als organisierte Verantwortungslosigkeit dar und nimmt zusammen mit der Weisung, die Angemessenheit nicht zu prüfen, den Charakter einer Selbstbedienung an.« Ein Vorteil einzig für die Betreiber, nicht für die Betroffenen.

Dem ist nur hinzuzufügen, dass auch den lokalen Gremien die Entwicklung des GU-Finanzaufwands i.d.R. nicht dargelegt wird. Ein klarer Verstoß gegen die Grundsätze

der Haushaltsklarheit und -wahrheit, aber eben politisch gewollt.

Forschungslücke mit Folgen

Die Konsequenzen der unterschiedlichen Mechanismen der Bundesbeteiligung in den sozialen Leistungsbereichen sind gravierend. Die kommunalen Sozialausgaben steigen rasant, während die Rückvergütung durch Anpassungen der Bundesbeteiligung hinterherhinkt. Der Ausgabenzuwachs hat sich seit 2023 deutlich beschleunigt und wird absehbar anhalten. Nach Daten der Kassenstatistik von Destatis sind die kommunalen Sozialausgaben von 50 Milliarden Euro im Jahr 2014 auf 85 Milliarden Euro im Jahr 2024 gestiegen. Bemerkenswert: Rund die Hälfte dieses Anstiegs entfällt auf die Jahre 2023 und 2024.

Die Entwicklungen zeigen, dass die KdU längst kein technischer Randbereich mehr sind, sondern ein zentraler Faktor sozialer Belastung. Ohne verlässliche Datengrundlagen, klare Angemessenheitskriterien und eine Bundesbeteiligung, die der realen Dynamik folgt, geraten die Kommunen in strukturelle Unterfinanzierung – mit Folgen insbesondere für die Betroffenen. Gleichzeitig bleibt die Forschung erstaunlich stumm: Keine KdU-Forschung zu Mietentwicklung im Wohnungsbestand, keine Forschung zum Aufwuchs der GU-Kosten, keine Forschung zum Eintritt der Babyboomer in die Sozialkassen – insgesamt: keine Projektion auf die Jahre 2030 ff. Das Thema wird weitgehend ausgeblendet. So kann man Demagogie auch den Weg freimachen.

Michael Breitkopf war aktiv in der Recherche zum Berliner Bankenskandal und der Sozialberatung im Stadteilbüro Berlin-Friedrichshain.

Zum Nachlesen:

Michael Breitkopf: Bedarfsgerecht? Die Entwicklung des Existenzminimums im Sozialrecht. Lunapark21 Nummer 65, Sommer 2025.

Bundesagentur für Arbeit, Sonderbericht: Der Übergang von der Arbeitslosen- und Sozialhilfe zur Grundsicherung für Arbeitssuchende, Aug. 2005.

Bundesrechnungshof, Prüfung der Beteiligung des Bundes an den Leistungen für Unterkunft und Heizung, 19.12.2019.

Bundesrechnungshof, Prüfung der Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rechtskreis des SGB II, 23.06.20; Teil I: Geflüchtete, Teil II, Nicht-Geflüchtete.

Bundeszentrale für politische Bildung, Kühnlenz: Das Bürgergeld – eine Bilanz.

Beschlossene Ziele, verschiedene Interessen

Probleme einer sozial(v)erträglichen Wärmewende nicht nur in Berlin

Martin Reents und Sebastian Gerhardt

Krisen zeichnen sich dadurch aus, dass mensch nicht weiß, wo zuerst anfangen. Alles ist wichtig, alles ist dringend. Deshalb gibt es immer die Versuchung, zunächst gar nichts zu tun. Klimakatastrophe? Ja, sicher – aber ich bin kein Eisbär. Klar, die Frage ist, wie lange man in einer europäischen Millionenstadt noch leben kann.

Alle bemerken die zunehmende Überhitzung der Stadt im Sommer. Aber weil es alle merken, wird sich ja bestimmt jemand darum kümmern. Das gleiche Bedürfnis, einen lebenswerten Platz zum Leben zu haben, führt nicht immer zu gemeinsamen Schlussfolgerungen. Auch Menschen, die unter genau den gleichen Bedingungen leben, entwickeln sehr verschiedene, ja gegensätzliche Interessen, je nachdem, wie sie sich selbst und ihre Möglichkeiten einschätzen.

Die andere Frage ist ja, wie teuer es wird. Nur ein Bruchteil der alltäglichen Konflikte in der Wohnungssuche, um Mieterhöhungen, Betriebskosten und Wohnkostenübernahmen erreicht die Miet- und Sozialberatungsstellen. Die Preissteigerungen 2021-23 haben die privaten Haushalte nochmal unter zusätzlichen Druck gesetzt. Vor diesem Hintergrund löst die Diskussion um die notwendige »Wärmewende« auch bei gut aufgestellten Eigenheimbesitzerinnen und vielen, die ihre Miete durchaus noch zahlen können, existenzielle Ängste aus.

Das Land Berlin hat sich im Klimaschutz- und Energiewendegesetz 2021 das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden. Eine allgemeine, politisch und rechtlich verbindliche Aufgabe. Aber wie kann dieses Ziel erreicht werden? Zwar ist der Primärenergieverbrauch Berlins im Zuge der Deindustrialisierung und der Modernisierung der Infrastruktur seit 1990 um etwa 40 Prozent zurückgegangen. Die Braunkohle wurde bis zum Jahr 2000 weitgehend, bis 2018 vollständig als Primärenergieträger abgelöst, der Steinkohle- und Mineralölverbrauch deutlich reduziert. Gleichzeitig stieg der Anteil von Erdgas am verminderten Primärenergieverbrauch von 16 auf fast 50 Prozent.

Für die CO₂-Bilanz war all das positiv. Der CO₂-Ausstoß für den gleichen Heizwert wird beim Umstieg von Steinkohle auf Erdgas um etwa ein Drittel vermindert. Die Gesamtemissionen wurden gegenüber 1990 halbiert. Doch wie es weitergehen soll, ist unklar. Zwar erfordert auch die Umstellung eines Kraftwerks von Kohle auf Gas große Investitionen.

Eine Umstellung auf erneuerbare Energie erfordert jedoch einen Systemwechsel.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft

In Berlin fallen mehr als 40 Prozent der CO₂-Emissionen für Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser in Gebäuden an. Im Bestand geht es um insgesamt gut 2 Millionen Wohnungen mit über 150 Millionen qm Wohnfläche (Zensus 2022). Für das Erreichen der Klimaneutralität ist die Situation in der Hauptstadt sicher nicht die schlechteste, denn prägend für Berlin ist der Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern, die aufgrund des geringeren Anteils der Gebäudehülle und einer im Durchschnitt besseren Ausnutzung des Wohnraums in der Regel effizienter sind als Ein- oder Zweifamilienhäuser. Heizungstechnisch entfallen 43 Prozent auf Fernwärme, 41 Prozent auf Zentral- und 12 Prozent auf Etagenheizungen, der Rest auf andere Heizungsarten. Bei den Energieträgern der Wärmeerzeugung dominiert das Erdgas. Zum einen wird bei den Energieträgern der Heizung für 46 Prozent aller Wohnungen direkt Gas angegeben. Zum anderen wissen wir, dass auch die Fernwärme zu 60 Prozent aus Erdgas erzeugt wird, das macht nochmal 26, zusammen 71 Prozent Erdgas. Nur 11 Prozent der Fernwärme stammen aus erneuerbaren Energiequellen. Jenseits der Fernwärme sieht es noch schlechter aus: Auf erneuerbare Energieträger entfielen hier 2022 gerade 1,2 Prozent, auf Strom – egal welcher Erzeugung – 0,9 Prozent. Insgesamt heißt das aber: Nur 6 Prozent der Wärmeerzeugung im Wohnungsbereich stammten aus erneuerbaren Energien.

Der Weg zur Klimaneutralität im Wohnungssektor ist also eine der zentralen Herausforderungen. Es geht dabei um verschiedene Probleme, die mit verschiedenen Mitteln angegangen werden müssen. Im Bestand müssen die Energieträger für Nah- und Fernwärmenetze sowie von Wärmepumpen auf erneuerbare Quellen umgestellt, die Wärmenetze ausgebaut, die Wärmetechnik in den Gebäuden modernisiert und die Energieeffizienz erhöht werden.

Wie werden die neuen Strukturen der Energie- und Wärmeversorgung reguliert? Wie wird verhindert, dass überhöhte Wärmepreise aufgerufen werden, und dass Verbraucherinnen und Verbraucher die Kosten für wirtschaftliche Fehlkalkulationen tragen müssen? Wie sind Mechanismen des Ausgleichs zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien möglich, und wie können nichtprofitorientierte (gemein-

wohlorientierte) Angebotsstrukturen unterstützt, gefördert und gesichert werden?

Projektionsfläche Wärmeplanung

Das politische Ziel ist beschlossen. Die realen Bemühungen um die Wärmewende sind aber nicht nach den sachlichen Problemen und ihren Zusammenhängen verknüpft, sondern nach Grundstücks- und Unternehmensgrenzen, nach Ressort- und Bezirkszuständigkeiten fragmentiert. Es fehlt eine schlüssige Strategie, wie der Umbau gelingen kann, ohne dass es zu massiven Wohnkostensteigerungen kommt. Investitionsentscheidungen sind Eigentümerentscheidungen. Über Jahre war die energetische Modernisierung eine Strategie, die wesentlich durch die Möglichkeit für Mieterhöhungen angetrieben wurde.¹ Inzwischen befürchten Eigentümer eher, dass sie drohende Kosten nicht auf Mieter:innen umlegen können. Zumal nicht immer klar ist, mit welcher technischen Entscheidung heute man übermorgen noch richtig liegt.

Deshalb ist für Vermieter das Contracting eine attraktive Alternative. Die Wärmeversorgung wird an einen Anbieter vergeben, der die ökologischen Stan-

dards erfüllen soll, und dafür wird den Mieter:innen mit den Betriebskosten die Rechnung präsentiert. Der Vermieter aber ist aus der Verantwortung. Erfahrungen mit bestehenden Contracting-Modellen zeigen, dass dabei die Mieter:innen den Preissteigerungen ungeschützt ausgeliefert sein können.

Die große Antwort der Politik heißt Wärmeplanung. Im Prinzip gibt der Prozess der Wärmeplanung die Möglichkeit, lokale Bedarfe und Ressourcen zu

identifizieren und verschiedene Interessen an der Wärmewende konstruktiv zusammenzuführen. Voraussetzung ist eine Kooperation der entsprechend qualifizierten Stellen der öffentlichen Verwaltung, der Versorger und der Wohnungsunternehmen. Zugleich müssen die Erwartungen an die Wärmeplanung realistisch bleiben. Es handelt sich um einen langen Prozess, durch den Leitplanken für Investitionsentscheidungen gesetzt und fortlaufend nachjustiert werden. Sackgassen und Irrtümer nicht ausgeschlossen.

Ende Oktober hat die Umweltverwaltung den Beteiligungsprozess zum Entwurf des »Berliner Wärmeplans 2026« eröffnet. So umfangreich die Ausarbeitung ist, sie kann nicht alle Fragen beantworten. Und die Antworten, die sie gibt, sind in keiner Weise verbindlich: Wie

gesagt, Investitionsentscheidungen sind eben Eigentümerentscheidungen. Es gibt nur einen Eigentümer, den das Land Berlin in die Pflicht nehmen kann: sich selbst.

Die öffentlichen Liegenschaften und die öffentlichen Unternehmen können und müssen insofern ein Ausgangspunkt für quartiersbezogene Lösungen und eine neue Energieinfrastruktur sein.

Im Zentrum stehen dabei neben dem öffentlichen Fernwärmenetz die Verwaltung der Landesimmobilien und die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) mit ihren großen Wohnungsbeständen.

Energetische Modernisierung

Über den Gebäudezustand sind wir nicht immer gut informiert. Genau kennen wir die Verteilung auf die Energieeffizienzklassen nur für die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Anfang 2024 entfielen auf die beste Klasse A gut 3 Prozent, auf B immerhin 20 Prozent und auf C 31 Prozent des Wohnungsbestands. In der Energieeffizienzklasse D befanden sich 24 Prozent der Wohnungen. Auf jeden Fall umfangreich modernisiert werden müssen die Wohnungen in den Klasse E bis H, zusammen 22 Prozent des Bestandes der LWU. Eine Ertüchtigung des gesamten Wohnungsbestandes der LWU auf mindestens Energieeffizienzklasse C in 20 Jahren bedeutet, dass die Hälfte des Bestands saniert werden muss. Es werden in der Zukunft auch Gebäude angefasst werden müssen, die aus heutiger Sicht noch als unproblematisch gelten. Realistisch ist dieses Unterfangen nur bei einem Sanierungstempo von etwa 2,5 Prozent des Gesamtbestandes pro Jahr.

Für den gesamten Wohnungsbestand in Berlin ist damit zu rechnen, dass eine höhere Sanierungsquote nötig ist. Tatsächlich waren Sanierungen in solchen Größenordnungen in den 90er Jahren in Ostdeutschland aufgrund der erheblichen offensichtlichen Investitionsbedarfe durchaus möglich. Das ist aber nur mit den Möglichkeiten industrieller Vorfertigung und serieller Umsetzung zu schaffen. Und nur im Rahmen einer geplanten, mehrjährigen Anstrengung, die auf effektive Großsanierungen setzt.

Eine mögliche Strategie würde die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst sanieren. Nur finden sich dort auch besonders viele Wohnungen mit noch relativ geringeren Mieten.

Bisher finanzieren Wohnungsunternehmen die Kosten für die energetische Modernisierung durch die Umlage der Kosten auf die Mieter:innen und in einem geringen Umfang aus Förderprogrammen. Konditionen und Volumen der aktuellen Förderprogramme sind zur Zeit auf Einzelmaßnahmen oder Pilotprojekte ausgelegt. Mieterhöhungen sind

beschränkt. Also wird das Problem in die Zukunft geschoben, und die Sanierungsquote ist viel zu gering, aktuell knapp ein Prozent pro Jahr.

Großvermieter, auch die öffentlichen Unternehmen, setzen daher zur Zeit offenbar ganz auf Veränderungen in der Fernwärmeversorgung. Sie hätten gerne eine Dekarbonisierung der Energieträger ohne große Veränderungen für die eigene Heizungstechnik. Zugleich ist eine Absenkung der Temperatur in den derzeitigen Berliner Hochtemperaturnetzen denkbar.

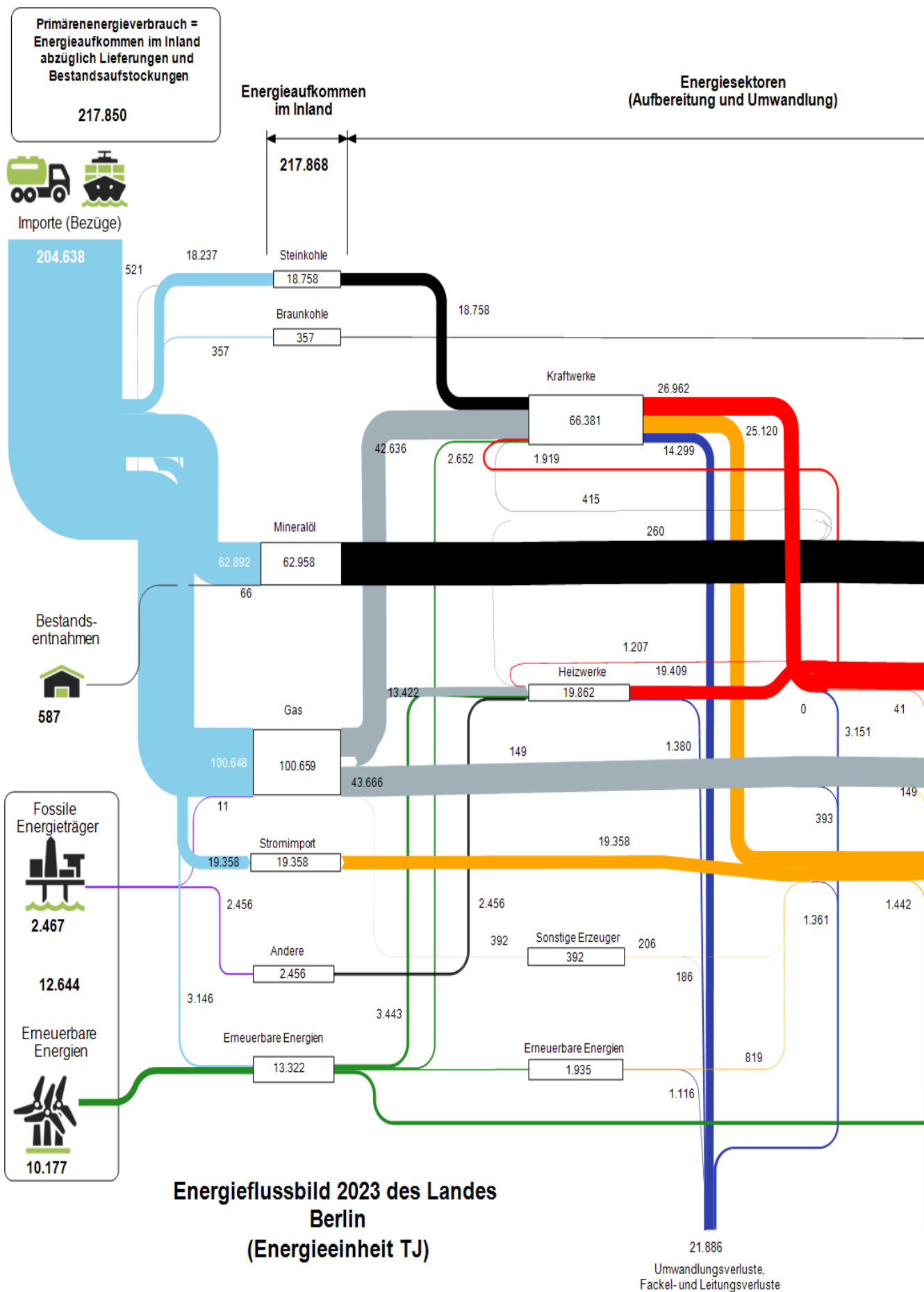
Damit werden neue Wärmetauscher und eine dezentrale Warmwasserversorgung nötig, vielleicht auch neue Heizkörper. Dies fällt weiterhin in die Verantwortung der Wohnungseigentümer und Vermieter.

Rolle der Energieversorger

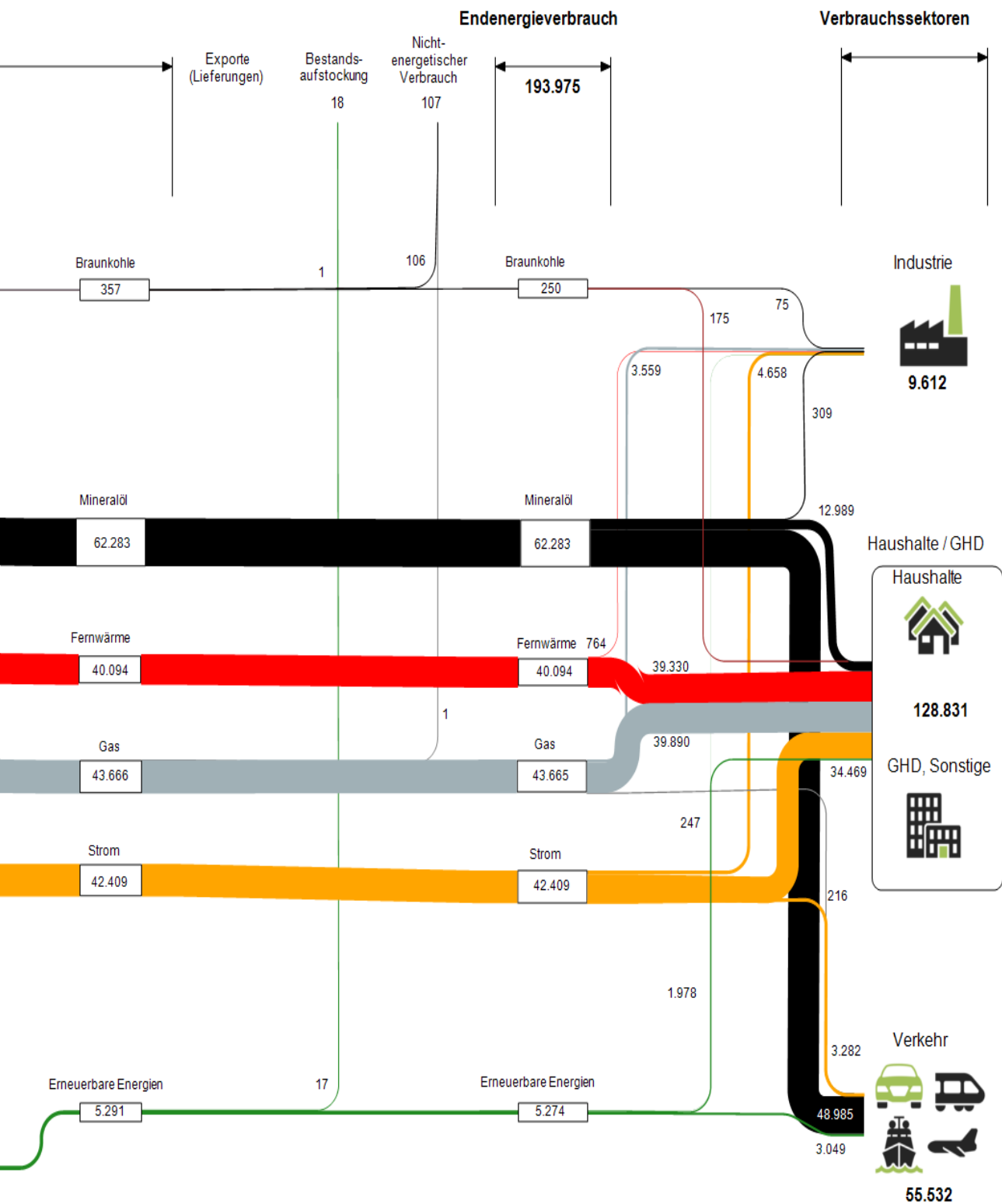
Berlin hat 2021 und 2024 von Vattenfall erst das Berliner Stromnetz und dann das größte Fernwärmenetz Europas zurückgekauft. Die Vattenfall Wärme Berlin AG wurde zur Berliner Energie und Wärme GmbH (bew) im Eigentum des Landes. Damit hat das Land die Möglichkeit zur Gestaltung der neuen Strom- und Fernwärmeinfrastruktur gewonnen, und damit auch eine große Verantwortung übernommen. So sind zum Beispiel die sogenannten dezentralen Lösungen der Wärmeerzeugung weitestgehend auf eine stabile, in der Regel nicht dezentrale Stromversorgung angewiesen. Umfangreiche Investitionen in den Ausbau des Berliner Stromnetzes müssen dafür realisiert und finanziert werden, ohne dass dabei die Strompreise durch die Decke gehen.

Die bestehenden Fernwärmenetze müssen parallel grundlegend überprüft und umgebaut werden, um die Klimaziele zu erreichen. Dabei sind die Möglichkeiten zur Erweiterung entgegen der öffentlichen Wahrnehmung und vielleicht auch Erwartungen begrenzt. An der Errichtung neuer und zusätzlicher Wärmenetze in Gebieten, die nicht über Einzellösungen versorgt werden können, führt daher kein Weg vorbei. Hinzu kommt die Umstellung der Energieträger. Die derzeitigen Programme zur Förderung von Wärmepumpen usw. stellen auf Hausbesitzer, auf Vermieter oder das selbstgenutzte Wohneigentum ab. Fernwärmebetreiber haben davon wenig. Was heißt das? Einen wesentlichen Teil der bis 2030 erfolgenden Schritte zur Dekarbonisierung wird die bew nicht durch die Umstellung auf Erneuerbare, sondern durch die Umstellung der letzten Steinkohleverwendung auf Erdgas erbringen. Das ist eine echte Reduktion, aber keine abschließende Lösung.

Die Investitionskosten für den langfristigen Ausstieg aus den fossilen Energien sind hoch, wie Susanne Hunneke von der bew auf einem Forum des Berliner Mietervereins im Mai 2025 vorrechnete.² Wie sehr das am Ende die Verbraucher belastet, das wird neben den öffentlichen Investitionen und



Energieflussbild 2023 des Landes Berlin
(Energieeinheit TJ)



1.633 Verbrauch in den Energiesektoren

dem Zinsniveau wesentlich vom Gebäudezustand abhängen – womit wir wieder bei den Wohnungsunternehmen wären.

Zwischen der Erhöhung der Energieeffizienz und der Umstellung auf erneuerbare Energien besteht eine Wechselwirkung, bei der ortsbezogen (d.h. im jeweiligen Quartier) optimierte Lösungen gefunden werden müssen. Um diese Lösungen zu finden und wirksam anzuschieben, muss man seine Wohnungsbestände genau kennen. Eine Strategie, die einseitig auf die Optimierung der Energieeffizienz setzt, ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Ein Outsourcing aller Probleme an die Versorger genauso wenig.

Konsequenzen, sozial und politisch

Gerade die Wohnungsbestände der LWU sind geeignet, großmaßstäblich neue Lösungen und neue Strukturen der Wärme- und Energieversorgung aufzubauen, die auch die umgebenden Quartiere einbeziehen. Um ein entsprechendes Investitionsprogramm zu konzipieren, müssen viele Fragen beantwortet werden: Gibt es brauchbare Beschreibungen von Gebäudetypen und/oder Quartieren mit ähnlichen Sanierungsanforderungen?

Können daraus koordinierte, auch unternehmensübergreifende Strategien entwickelt werden? Wo gibt es einen Stau bei nichterledigten Instandhaltungen? Welche lokalen Kooperationsmodelle bei der Wärmeversorgung gibt es, welche Modelle können neu entwickelt werden? Welche Erfahrungen liegen dazu vor? Umfassende Modernisierungsmaßnahmen dieser Art bedeuten große Eingriffe in die sozialen Quartiersstrukturen vor Ort und können Aufwertungsprozesse auslösen und befördern.

Wie gelingt es, Mieter:innen durch Mitbestimmung und Mitwirkung bei der Planung und der Umsetzung von Maßnahmen der energetischen Modernisierung und der Umstellung der Wärmeversorgung einzubeziehen und so sowohl die Wirksamkeit dieser Maßnahmen langfristig zu verbessern als auch die soziale Nachhaltigkeit sicherzustellen?

Nach unseren Schätzungen betragen die vollen Kosten einer energetischen Modernisierung (je nach Ausgangslage) zur Zeit bis zu 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Das ist nicht sozialverträglich allein aus den Mieten zu bezahlen. Auch die resultierenden Einsparungen bei den Betriebskosten können solche Investitionen nicht refinanzieren, denn sie belaufen sich nicht selten auf weniger als 1 Euro pro Quadratmeter und Monat. Zum Vergleich: 2024 betrugen allein die Instandhaltungskosten der LWU 32 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Die Mehrkosten einer energetischen Modernisierung im hier skizzierten Umfang bedeuten für die LWU etwa eine Verdopplung dieser Aufwendungen. Diese Kosten können nicht aus den Jahresüberschüssen der Unternehmen bezahlt werden, die bei nur 11 Prozent

der Gesamterträge liegen. Sollten die Mehrkosten aus den Bestandsmieten refinanziert werden, bedeutete das eine Steigerung der Wohnkosten für Mieter:innen von über 25 Prozent, die durch Einsparungen bei den Heizkosten nur zu einem geringen Anteil ausgeglichen werden. Selbst wenn der Bund in diesem Szenario 30 Prozent der Aufwendungen subventioniert, verbliebe eine Investitionslücke, die Wohnkostensteigerungen von etwa 20 Prozent nötig macht. Dies zeigt:

Ohne ein effektives Investitionsprogramm des Landes für die LWU und umfangreiche Förderungen für andere Eigentümer wird ein sozialverträglicher ökologischer Umbau nicht möglich sein.

Eine sozialverträgliche energetische Modernisierung der Wohnungsbestände der LWU kann nur eine warmmieten-neutrale Sanierung sein – eine Modernisierung ohne Erhöhung der Wohnkosten. Dies erscheint derzeit nur schwierig erreichbar – und dennoch muss alles unternommen werden, um sich dieser Aufgabe zu stellen. Dabei müssen alle Instrumente auf den Prüfstand, die dabei helfen können, diesen Prozess zu unterstützen. Dazu gehört im Fall der LWU auch die Möglichkeit einer Erhöhung des Eigenkapitals, denn anders als Förderprogramme mit regelmäßiger Unsicherheit über die Fortsetzung des Programms abhängig von der Haushaltslage und dem möglichen Wechsel von Regierungskonstellationen schafft eine konditionierte Eigenkapitalzuführung Planungssicherheit für die öffentlichen Unternehmen. Damit wird der Aufbau angemessener und effektiver Strukturen und Kooperationsbeziehungen möglich.

Zugleich sollten auch die weiterhin nötigen Förderprogramme für private Vermieter die Eigentümer stärker zur Kooperation anhalten. Zur Entwicklung und Umsetzung einer solchen Programmatik ist aber – genau wie beim Wohnungsneubau – ein Kulturwandel auf Seiten des Gesellschafters der LWU nötig: von einer begleitenden, ausschließlich auf finanzielle Anreize setzenden zu einer lenkenden und gestaltenden Rolle in der Investitionspolitik. Es wäre das Gegenteil der in den letzten Jahrzehnten erlernten politischen Grundhaltung aller Parteien.

Martin Reents und Sebastian Gerhardt engagieren sich im Netzwerk Berlin – Wohnen 2030

Anmerkungen:

- 1 Philipp Möller: Kalt erwischt. Herausforderungen und unge löste Probleme der Wärmewende im Gebäudesektor am Beispiel Berlins. LP21 Heft 63, Winter 2024.
- 2 Susanne Huneke, Berliner Energie und Wärme (bew): Perspektiven der Fernwärme und Wege zur Dekarbonisierung. <https://www.berliner-mieterverein.de/wohnen2030/ag1-bestandsentwicklung.htm>

Sicher wohnen statt Miet-Abzocke

Die bundesweite Kampagne der ›Linken‹ gegen Mietwucher

Heike Sudmann

Im November 2025 hat ›Die Linke‹ den Mieten-Notstand ausgerufen und eine bundesweite Kampagne für sicheres Wohnen und gegen Mietabzocke gestartet. Gemeinsam mit vielen Mieter:innen soll gierigen Vermieter:innen und Wohnungsunternehmen wie Vonovia und Co das Handwerk gelegt, sollen illegale Mieten und Mietwucher nicht länger hingenommen werden. Ein Mietendeckel, der die Mieten auf das richtige Maß stutzt und ein Investitionsprogramm für bezahlbare gemeinnützige und kommunale/städtische Wohnungen sind die mittelfristigen Ziele.

Was haben sinkende Mieten und Lottogewinne gemeinsam? Auf beides warten die meisten Menschen ein Leben lang, während sie viel Geld für Mieten und Lottoscheine auf den Tisch blättern. Mieten, die ständig erhöht werden, sind in den meisten Großstädten Normalität geworden.

Gegenleistungen, die auch nur ansatzweise die überhöhten Mieten rechtfertigen würden, sucht mensch vergeblich. Auch für Bruchbuden, Schimmelwohnungen oder andere schlechte Behausungen werden horrenden Mietpreise aufgerufen und gezahlt. Warum? Weil die Vermieter:innen es können, weil vor allem ärmere Mieter:innen oft keine Alternativen haben, wenn sie nicht obdachlos werden wollen. Der Markt regelt das, sagen die einen. Die anderen, auch ›Die Linke‹, sagen, dass Wohnungen keine Ware sind und nicht wie solche gehandelt werden dürfen.

Überhöhte Miete oder Mietwucher?

Liegt eine Miete um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt sich nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz der Verdacht auf eine Ordnungswidrigkeit.

Sind es 50 Prozent oder mehr, ist zu prüfen, ob ein strafbarer Mietwucher

(§ 291 Strafgesetzbuch) vorliegt. Die betroffenen Mieter:innen müssen nicht selbst gegen die Vermieter:innen vorgehen, sondern wenden sich an die jeweils zuständige Behörde. Diese nimmt dann Kontakt auf zu den Vermietenden. In Frankfurt am Main arbeitet seit Jahren eine eigene Dienststelle für die Mieter:innen und hat mehrere hunderttausend Euro Rückzahlungen an die Mieter:innen erreicht und Bußgelder verhängt. In anderen Städten gab es bis Ende 2024 nichts Vergleichbares.

Mietwucher-App: Erschreckende Ergebnisse, abschreckende Gesetzeslage

Um Druck aufzubauen und Mieter:innen zu unterstützen, hat ›Die Linke‹ im November 2024 eine Mietwucher-App¹ an den Start gebracht. Anfangs nur in vier, aktuell in 28



Städten können Mieter:innen ihre Miete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete abgleichen. Ergibt der Rechner, dass eine überhöhte Miete oder Mietwucher vorliegt, können die Mieter:innen per Mausklick eine Meldung an das zuständige Wohnungsamt abschicken. Dieses übernimmt dann die weiteren Ermittlungen und leitet notwendige Verfahren ein.

Mittlerweile haben 220.000 Menschen die Mietwucher-App genutzt (Stand 4.11.2025). Rund zwei Drittel von ihnen mussten feststellen: Meine Miete ist zu hoch und liegt mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel. Eine klare Ordnungswidrigkeit, für die Bußgelder fällig werden. Bei über der Hälfte der geprüften Fälle sah es noch schlimmer aus: Hier lagen die Mieten sogar über 50 Prozent oberhalb der Vergleichsmiete – was eine Straftat darstellt.

Dennoch konnte die App nur fünf Prozent der aufgedeckten Fälle mit Zustimmung der Mieter:innen an die Wohnungsämter melden. Das liegt nicht nur an der Angst, sich mit den Vermieter:innen anzulegen. Sondern auch daran, dass Wuchermieten kaum effektiv bestraft werden. Würden alle Meldungen der App tatsächlich geahndet und die Mieten in der Folge abgesenkt, hätten die rund 7500 betroffenen Mieter:innen jeden Monat fast zwei Millionen Euro Miete eingespart, im Durchschnitt pro Haushalt 247 Euro im Monat. Auf das Jahr gerechnet sind das über 22 Millionen Euro.

Mietwucher effektiv stoppen – durch ein schärferes Gesetz

Das Problem: Das Gesetz gegen Wuchermieten ist zu kompliziert formuliert. Die »individuelle Ausnutzung« ihrer Notlage müssen die Mieter:innen aufwendig nachweisen, was in der Praxis sehr abschreckend wirkt. Zudem sind die maximalen Bußgelder auf 50.000 Euro begrenzt.

»Die Linke« hat deshalb einen Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht, der Mieter:innen und den Behörden die Verfolgung und Ahndung illegaler und überhöhter Mieten erleichtert. Allen Lippenbekenntnissen und Beteuerungen zum Schutz der Mieter:innen zum Trotz, wurde Anfang November 2025 dieser Gesetzentwurf von SPD und CDU abgelehnt. Der Schutz und die Wahrung der Interessen der Immobilienlobby und der Mietmafia sind der Bundesregierung anscheinend wichtiger.

Wer ist Opfer der Mietabzocke?

Es gibt Menschen, die kein Problem haben, zwei-, dreitausend oder noch mehr Euro Monatsmiete zu zahlen. Zu hohe Mieten sind für Menschen mit wenig Einkommen jedoch ein existenzielles Problem. Prekär Beschäftigte, 57 Alleinerziehende, große Familien, Rentner:innen, Studierende oder Wohnungs- und Obdachlose sind Opfer der Mietabzocke und des Klassenkampfes per Mietvertrag.

Anfang November 2025 veröffentlichte der Deutsche Mieterbund seinen Mietenreport.² Ein Drittel der Mieter:innen befürchtet demnach, die Miete bald nicht mehr zahlen zu können. Anfang Dezember stellt der Paritätische Wohlfahrtsverband in seiner Studie zur Wohnarmut³ fest: »Wohnkosten sind einer der entscheidenden Treiber sozialer Ungleichheit in Deutschland. 5,4 Millionen Menschen geraten allein durch die Wohnkosten unter die Armutsgrenze – ein Befund, den die bisherige Sozial- und Armutsforschung häufig unterschätzt hat. Damit sind nicht 13 Millionen, sondern 18,4 Millionen Menschen von Armut betroffen.«

Ausrufen des Mieten-Notstands

Ist es großkotzig, den Mieten-Notstand auszurufen, oder ist es notwendig? Angesichts der drastischen Zahlen und des weiterhin nicht vorhandenen politischen Willens der demokratischen Mehrheit, Mieter:innen vor Abzocke zu schützen, muss endlich mehr passieren. Hier gilt aus meiner Sicht der Grundsatz: Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt. Deshalb ist es der richtige Schritt, bundesweit Mieter:innen im Kampf gegen zu hohe und Wuchermieten zu unterstützen. Wobei die illegalen Mieten nur die Spitze des Eisbergs sind: Heizkostentricks, versteckte Mieterhöhungen, marode Häuser – für viele Vermieter:innen zählt nur der Profit, während Millionen in kalten Wohnungen sitzen, weil sie die Heizkosten nicht mehr bezahlen können. Mit dem Heizkostencheck⁴ der »Linken« sollen Mieter:innen sich auch hier Euro für Euro zurückholen können.

Die bundesweite Mieten-Kampagne der »Linken« ist eine Notwehr, um den Mieten-Notstand zu stoppen. Union und SPD schützen nicht die Mieter:innen, sondern Vermieter:innen und Immobilienkonzerne, die mit immer dreisteren Tricks die Mieterinnen und Mieter abzocken.

Ein bundesweiter Mietendeckel, der die Mieten auf das richtige Maß zurechtstutzt, muss ebenso her wie ein Investitionsprogramm für bezahlbare gemeinnützige und kommunale/städtische Wohnungen. Damit auch nach der Mietzahlung ausreichend Geld für ein gutes Leben da ist.

Heike Sudmann ist wohnungspolitische Sprecherin und Co-Vorsitzende der Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft.

Anmerkungen

1 <https://mietwucher.app>

2 <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/mietenreport-2025/>

3 https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/expertise_armutsericht_2025_wohnarmut_web.pdf 4 <https://www.die-linke.de/mitmachen/kampagnen/heizkostencheck/>

4 <https://www.die-linke.de/mitmachen/kampagnen/heizkostencheck>

Erste Erfolge in der Hauptstadt

In Berlin werden Mietpreisüberhöhungen auf Druck der Linken wieder verfolgt

Philipp Möller

Die Nachricht schlug ein wie eine Bombe: Anfang Oktober wurde eine Vermieterin vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wegen Mietpreisüberhöhung zu einem Bußgeld von mehr als 26.000 Euro verdonnert. Zusätzlich erhält die betroffene Mieterin rund 22.000 Euro an überzahlter Miete zurück. Die Miete in der betroffenen Wohnung lag 170 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit geht eine Berliner Behörde erstmals seit vielen Jahren erfolgreich gegen Mietpreisüberhöhungen nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz vor.

Der Fall ist ein erster Erfolg der bundesweiten Kampagne gegen Mietwucher, die die Linke im November 2024 startete (siehe Beitrag von Heike Sudmann hier im Heft). Doch der Weg dahin war steinig und bezeugt, wie ressourcenintensiv die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen aktuell ist.

Der Erfolg geht auf Regine Sommer-Wetter zurück, Stadträtin der «Linken» die im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg für das Wohnungsamt und damit für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zuständig ist. Unter ihrer Leitung startete der Bezirk erste Pilotverfahren und schuf auf Antrag der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung bereits im Frühjahr 2025 eine erste Stelle, die für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung zuständig ist.

Das Ausmaß von Mietpreisüberhöhungen ist in der Hauptstadt riesig. Das machte zuletzt eine Studie im Auftrag des Deutschen Mieterbundes deutlich. Laut den im »Mietenmonitor« ausgewerteten Daten verstoßen 46 Prozent der Mietwohnungsangebote in Berlin gegen die Mietpreisbremse. Ein Drittel der Inserate liegt sogar 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete und kann damit als Mietpreisüberhöhung gewertet werden. Bei Angeboten für möblierte Wohnungen liegt der Anteil der Verstöße gegen die Mietpreisbremse sogar bei 69 Prozent, wovon bei mehr als der Hälfte eine Mietpreisüberhöhung feststellbar ist.

Viele Meldungen von Mietpreisüberhöhungen laufen aktuell ins Leere. In den Wohnungsämtern fehlt es an Personal, technischer Ausstattung und Know-How. Die Mitarbeitenden der Wohnungsämter leiten Fälle, wo Mieten mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen und damit der Verdacht auf »Wucher« nach §291 Strafgesetzbuch besteht, ungeprüft an die Staatsanwaltschaft weiter. Jedoch sind die Voraussetzungen zur Ermittlung von Wucher nach § 291 StGB mit dem nötigen Nachweis einer Ausnutzung der

individuellen Zwangslage von Mieter:innen nochmals höher als bei einer Mietpreisüberhöhung nach §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch.

Diese aufwendigen Ermittlungen werden aktuell über alle Abteilungen der Staatsanwaltschaft verteilt – mit Ausnahme ausgerechnet der Abteilung für Wirtschaftskriminalität – bearbeitet. Es fehlt schlicht an speziellen Strukturen, weshalb die Verfahren in der Regel eingestellt werden.

Die hohe Zahl an eingestellten Fällen ist jedoch nicht nur Ausdruck fehlender Strukturen in den Wohnungsämtern und bei der Staatsanwaltschaft, sondern liegt teils auch an fehlender Mitwirkung seitens der Mieterinnen.

Was viele nicht wissen: Als Zeugen in den Verfahren erhalten sie nach der Meldung Post von den Behörden.

Darin enthalten sind Fragebögen zu ihrer Wohnsituation sowie zur Wohnungssuche. Ihre Mitwirkung ist entscheidend, um Beweise über das »Ausnutzen einer Zwangslage« der Mieter seitens der Vermieter zu sammeln, und erfolgt auf Basis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2004, die die Verfolgung an das Ausnutzen der Zwangslage von Mieterinnen koppelt und damit stark einschränkte.

Grundlegend wird sich an dieser misslichen Situation nur etwas ändern, wenn die Bundesregierung den §5 des Wirtschaftsstrafgesetzes reformiert und die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen vereinfacht. Hierzu soll eine von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten; ob diese aber tatsächlich auch umgesetzt werden, ist fraglich. Bis dahin müssen Senat und Bezirke auf der bestehenden Rechtsgrundlage zu mehr erfolgreichen Fällen kommen. Die entscheidende Stellschraube dafür ist ausreichend Personal.

Nach zähem Ringen, unzähligen Anfragen und Anträgen im Parlament, die die aktuelle Überforderung der Behörden offenlegten und den Senat zum Handeln aufforderten, wurde nun Mitte Dezember bekannt, dass ab Beginn des Jahres 2026 durch Senat und Bezirke berlinweit, mit einer Aufstockung auf insgesamt 40, deutlich mehr Stellen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen geschaffen werden. Zusätzlich wird ein Portal aufgebaut werden, über das Verdachtsfälle online gemeldet werden können.

Insgesamt stehen dafür 4,5 Millionen Euro in den kommenden zwei Jahre zur Verfügung. Mieterinnen und Mieter in Berlin dürfen sich also ab dem kommenden Jahr auf etwas mehr Unterstützung durch die Behörden freuen.

Philipp Möller, Aktivist und wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Berliner Linksfraktion, engagiert sich seit Jahren im Bereich der Wohnungspolitik

Einen Unterschied machen

Niedergang und Wiederaufstieg der Wohnungsunternehmen des Landes Berlin

Sebastian Gerhardt

Berlin ist nicht nur eine Mieterstadt. Berlin ist eine Stadt, in der viele Mieter:innen sozusagen ihre eigene Landesregierung zum Vermieter haben. 1993 gehörten den landeseigenen Wohnungsunternehmen fast 36 Prozent aller Berliner Wohnungen. 2009 waren es noch 14, 2024 immerhin wieder 18 Prozent. Über die Wiederentdeckung des öffentlichen Eigentums, über seine soziale und wirtschaftliche Bedeutung und Perspektiven lässt sich aus dem Fall Berlin viel lernen.

Erfolge wie Versäumnisse des Wohnungsbaus wirken lange nach. Ohne einen Blick zurück ist gerade hier die Gegenwart nicht zu verstehen. Doch ist dieser Blick zurück in Berlin etwas komplizierter: Wie Gesamtberlin in der Nachkriegszeit eine Ost- und eine Westgeschichte hatte, so hatte auch das öffentliche Wohnungswesen eine Ost- und eine Westgeschichte, die nur an einem Punkt lange übereinstimmten: den umfangreichen staatlichen Regulierungen, wenn auch in verschiedenen Systemen und auf sehr verschiedene Weise.

Vorgeschichte West

Westberlin zählte 1989 knapp 1,1 Millionen Wohnungen, davon 87 Prozent Mietwohnungen. Knapp 240.000 Wohnungen – etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes – befand sich im Bestand der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften in privatrechtlicher Form oder im direkten Landeseigentum. Wie der Wohnungsmarkt in Westberlin insgesamt war auch der öffentliche Bestand geprägt durch den Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg und die besondere Westberliner Ausprägung des sozialen Wohnungsbaus, in dessen Rahmen bis 1987 im 1. Förderweg knapp 440.000 Wohnungen gefördert worden waren.

Die Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in Westberlin wurden Ende der achtziger Jahre grundlegend verändert. Zum einen beendete in Bonn die Koalition von CDU/CSU und FDP mit dem »Gesetz über die dauerhafte soziale Verbesserung der Wohnungssituation in Berlin« vom 14. Juli 1987 die letzte Mietpreisbindung des Altbaus in einer bundesdeutschen Großstadt und erzwang den raschen Übergang Westberlins in das Vergleichsmietensystem ab 1988 (»Weißer Kreis«). Zum anderen beendete das »Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den

allgemeinen Wohnungsmarkt« vom 25. Juli 1987 eine über einhundertjährige Tradition der staatlichen Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnungsbewirtschaftung zum 31.12.1989.

Vorgeschichte Ost

Als diese Beschlüsse gefasst wurden, konnte niemand wissen, dass Ende 1989 auch das Ende der staatlichen Wohnungsbewirtschaftung und des Wohnungsbaus in der DDR nahe sein würde. 1989 zählte man in Ostberlin 631.338 Wohnungen, davon waren knapp 60 Prozent (374.811) als volkseigen erfasst, fast 24 Prozent wurden von Privateigentümern und Sonstigen (z.B. Kirchen), fast 17 Prozent genossenschaftlich gehalten. Die extrem niedrigen Mieten – die Belastung durch die Warmmiete lag unter 4 Prozent der Haushaltseinkommen – deckte die Bewirtschaftungskosten der Wohnungen nur zu etwa einem Drittel, die Gesamtaufwendungen der Wohnungswirtschaft einschließlich des Neubaus nur zu 20 Prozent.

Über die Hälfte der Aufwendungen der Wohnungswirtschaft wurde direkt aus dem Staatshaushalt finanziert, der Rest über Kredite – die späteren »Altschulden« der Wohnungswirtschaft und der volkseigenen Betriebe waren die Deckung zu den Spareinlagen der Bevölkerung. Weil der Mietenstopp die Bewirtschaftung von Immobilien sehr unattraktiv machte, wurde auch ein Großteil der Wohnungen in privatem Eigentum – soweit nicht selbst genutzt – von den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) bewirtschaftet. Die Genossenschaften bewirtschafteten ihre Bestände selbst.

Wie im Westen, also auch auf Erden?

Nach der Währungsunion und dem Beitritt wurden die KWV der 11 Ostberliner Stadtbezirke in privatrechtliche Unternehmen umgewandelt. Die bald stagnierende Einkommensangleichung im Osten gab keine großen Sprünge für höhere Mieten her. Die Bundesregierung sah das ein. Die ersten Mieterhöhungen kamen – aus Sicht der Wohnungsunternehmen schon zu spät – zum Oktober 1991. Erst 1997/98 wurde das Vergleichsmietensystem in Ostdeutschland eingeführt. Für die Miethöhe in Ostberlin tatsächlich entscheidend wurden die Bestandssanierungen und die Modernisierungsumlage. Schon 1998 war in den ersten Ostberliner Beständen das Westniveau überschritten. Doch konfrontiert mit Wanderungsbewegungen und wachsendem Leerstand, einem Sanierungsstau insbesondere in den Altbaubeständen und der Drohung deutlich steigender Zinsen für die Altschulden (auch wenn diese zunächst gestundet wurden), fanden sich

die neuen öffentlichen Wohnungsunternehmen in Ostberlin in einer neuen Welt mit vielen neuen Mauern. Ohne massive öffentliche Beihilfen und staatliche Bürgschaften waren die Unternehmen nicht überlebensfähig. Rasch wurden die meisten von den alten Westberliner Wohnungsbaugesellschaften übernommen, die im Zuge der Ausweitung nach Osten ihre Bestände verdoppeln und verdreifachen konnten, nicht ohne lauthals über die damit geerbten Probleme (»Platte«, Leerstand usw.) zu klagen.

Tatsächlich war der Leerstand nicht nur ein Ostberliner Problem. Während Experten und Politikberater Mitte der Neunziger Jahr noch ein rasches Bevölkerungswachstum mit bis zu 6 Millionen Berliner:innen in den Blick nahmen, waren die amtlichen Planer schon damals viel vorsichtiger. Die Grundlage des Flächennutzungsplanes 1994 war die Annahme eines Bevölkerungswachstums auf maximal 3,7 Millionen bis zum Jahr 2010. Tatsächlich wurde diese Größenordnung 2019 erreicht. Die Einwohnerzahl Berlins blieb von 1993 bis 2010 bei etwa 3,4 Millionen praktisch konstant. Auch moderne, teure Neubauten trafen selbst nach dem Regierungsumzug 1999 nicht immer auf Nachfrage. Im Durchschnitt aller LWU betrug der Leerstand Ende 2000 etwa 7 Prozent, mit Schwerpunkt in Marzahn und Hellersdorf am östlichen Stadtrand. Daraus machte die Politik eine Legitimation für eine mittelfristige Abrisspolitik in Teilen der Plattenbaubestände. Bis zum Abschluss des Programms 2011 wurden in Berlin 4446 Wohnungen »zurückgebaut«. Dabei hatten Wohnungsmarktexperten der Investitionsbank Berlin schon 2009 »eine zunehmende Marktanspannung im unteren Mietpreissegment« ausgemacht – eine erste Andeutung der Verengung des Wohnungsmarktes. Zehn Jahre lang war kaum gebaut worden.

Privatisierungen

Bis zum Jahr 2009 hatte sich jedoch viel verändert. Die wirtschaftlichen Schwächen Westberlins wurden seit 1994 nicht mehr durch Bundessubventionen und Zuschüsse zum Landeshaushalt abgefangen. Bis dahin hatten diese Mittel nicht nur zu einer ganz eigenartigen Struktur der öffentlichen Verwaltung, sondern auch zu einer Privatwirtschaft geführt, an der vor allem die Vereinnahmung der Gewinne privat war. Doch dann waren die privaten Interessen des Westberliner Bürgertums nicht mehr mit den Klasseninteressen der bundesdeutschen Bourgeoisie identisch. Und der »Aufschwung Ost« wollte sich nicht einstellen. Die Illusion eines großen Sprungs nach vorn zerplatzte nach einem kurzen Boom schon 1993. Die Arbeitslosigkeit nahm in den frühen neunziger Jahren ebenso massiv wie nachhaltig zu wie die Verschuldung des Landeshaushalts.

Grundlage der Wohnungspolitik des Senates dieser Zeit war die Einschätzung, dass die Wohnungsfrage im Prinzip

gelöst sei und – abgesehen von Randgruppen – dem Markt überlassen werden konnte. Den LWU blieb in diesem Szenario die Rolle der eier-legenden Wollmilchsau: sie sollten die Berlinplanungen des Senates umsetzen (Sanierung Ost, Stadtentwicklungsgebiete), soziale Konflikte entschärfen (Quartiersmanagement), ab 1996 verstärkt Dividenden und Sonderdividenden abdrücken (Fusionen, In-sich-Geschäfte) und sich für mögliche Verkäufe hübsch machen.

Ende 1993 umfasste der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen 621.295 Wohnungen, davon 254.464 in den Westberliner, 366.831 in den Ostberliner Wohnungsbaugesellschaften, von insgesamt knapp 1,74 Millionen Wohnungen in der deutschen Hauptstadt fast 36 Prozent. In Ostberlin waren Bis Ende 1995 schon etwa 120.000 Wohnungen privatisiert. Erst 1998 setzten die Privatisierungen auch im Westen ein (Gehag: 34.000 Wohnungen). Im Jahr 2000 waren noch 396.000 Wohnungen übrig, die 21 Prozent des Gesamtwohnungsmarktes ausmachten. Doch die Privatisierungen waren noch nicht vorbei.

Zehn Jahre Austerität

Die Krise der Berliner Bankgesellschaft legte 2001 mit den Schwächen ihres Immobiliengeschäfts das Scheitern der bisherigen Landespolitik offen. Mit dem Immobilienmarkt stellte der Rot-rote-Senat auch die Wohnungspolitik auf den Prüfstand. Zwei externe Gutachten wurden handlungsleitend. Am 27. Januar 2003 legte das Beratungsunternehmen Empirica den Endbericht einer Expertenkommission vor. Gleich auf der dritten Seite stand, warum Berlin künftig keinerlei Wohnungsbauförderung mehr braucht: Die Bevölkerung werde langfristig auf 3 bis 3,1 Millionen Menschen sinken. Dass Empirica zwölf Jahre zuvor, 1991, mit der Vorhersage eines deutlichen Bevölkerungswachstums in Berlin bis zum Jahr 2000 klar falsch gelegen hatte, störte niemand. Ein halbes Jahr später erklärte die Unternehmensberatung Ernst&Young höchst vertraulich, die LWU würden »ab 2005 insgesamt Verluste« einfahren: Abnahme des Eigenkapitals, drohende Liquiditätsengpässe – all das verbunden mit dem Hinweis auf die »grundsätzliche Gefährdungslage für eine Konzernhaftung des Landes«. Kurz nach dem Großkonflikt um die Kapitalerhöhung und die Risikoabschirmung für die Bankgesellschaft musste das bei Senatoren und Abgeordneten Panik auslösen. Die Gewinnabführungen der LWU wurden ausgesetzt.

Aber mit der Drohung hatten E&Y zugleich die Idee einer Rettung verbunden: »Der derzeit (...) angestrebte Mindestbestand in den städtischen Wohnungsgesellschaften von 300.000 eigenen Wohnungen ist zu überprüfen und mithilfe geeigneter Verfahren auf ein realistisches und tatsächlich erforderliches Maß anzupassen.« Die Botschaft hieß schlicht: Verkaufen, weil das Land sonst für die Pleiten

haften muss. Am 25. Mai 2004 stimmte der Senat dem Verkauf der GSW mit 65.000 Wohnungen zu. Zwei Jahre später waren die Widerstände gegen den Verkauf einer weiteren Gesellschaft, der WBM, zu stark.

Die LWU waren im Jahr 2005 insgesamt wieder zu schwarzen Zahlen zurückgekehrt. Wohnungsverkäufe spielten noch 2005/2006 eine wesentliche Rolle, dann endete der umfangreiche Bestandsabbau. Insgesamt wurden zwischen dem 31.12.2001 und 31.12.2006 etwa 110.000 Wohnungen aus dem Bestand der LWU verkauft. Entscheidend für die Stabilisierung der LWU war zum einen die schlichte Tatsache, dass die Berlinerinnen und Berliner irgendwo wohnen müssen – und deshalb für den projizierten Anstieg des Leerstands kein Platz war. Zum anderen resultierte die Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage der LWU aus einem brutalen Sparkurs: Rechnen wir die GSW heraus, die 2004 privatisiert wurde, dann haben wir für die – mit der noch selbständigen WBG Marzahn – sieben anderen LWU des Jahres 2000 insgesamt 5092 Beschäftigte. 2009 waren es noch 2835. Eine Personalkürzung um 44 Prozent, der nicht zuletzt die Bau- und Planungskapazitäten zum Opfer fielen.

Erst 2007 legte der Senat eine langfristige Konzeption für den Betrieb der LWU vor. Auch hier wurde immer noch keine Vorfahrt für eine nachhaltige soziale Bewirtschaftung beschlossen, sondern den Unternehmen der Weg zu einer »nachhaltigen Dividendenfähigkeit« auferlegt. Der Tiefpunkt der Bestandsentwicklung war erst 2009 mit 258.000 Wohnungen erreicht, zu diesem Zeitpunkt knapp 14 Prozent aller Berliner Wohnungen.

Druck von der Straße

Kurz vor der Abgeordnetenhauswahl und dem Ende der zweiten rot-roten-Regierung zogen am 3. September 2011 einige Tausend Menschen unter der Losung »Steigende Mieten Stoppen! Damit noch was zum Leben bleibt!« durch Berlin. Keine Großorganisationen hatten mobilisiert, sondern Stadtteilgruppen und Mieter:inneninitiativen. Sie holten das Thema in die Landespolitik zurück. Der nächste Senat aus SPD und CDU musste reagieren. Lange als weiteres finanzielles Risiko für den Landeshaushalt beargwöhnt, rückten die LWU nun nach der Konsolidierung der Unternehmen und mit der Verengung des Berliner Wohnungsmarktes wieder ins Zentrum der Wohnungspolitik.

Eine Erweiterung der LWU-Bestände um 30.000 Wohnungen wurde beschlossen. Im September 2012 schloss der Senat einen Vertrag mit den eigenen Wohnungsunternehmen, das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten«, der soziale Kriterien vor allem für die Bestandsbewirtschaftung enthielt. Nicht etwa dass der Eigentümer, das Land, solche Vorgaben einfach verordnete.

Das Land etablierte eine neue Wohnungsbauförderung.

Nach einer Anlaufphase zeigten sich 2015 erste Ergebnisse: 1375 Fertigstellungen bei den 6 LWU. Alle ließen sich nicht von solcher Aktivität beruhigen. Die Initiative für einen Mietenvolksentscheid erreichte Ende 2015 nicht ihre Ziele, aber die Verabschiedung des Wohnraumversorgungsgesetzes. Dort wird unter anderem die »Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe)« als Aufgaben der LWU festgeschrieben. Insbesondere sollen sie durch »Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten« beitragen. Auf einmal sollten die LWU wieder bauen.

Ein Zehn-Jahresplan: Die Roadmap

Im April 2016 »verabredeten«, wie es offiziell hieß, die sechs LWU mit dem Senat einen Plan über zehn Jahre zur Bestandserweiterung von knapp 300.000 auf 400.000 Wohnungen im Jahr 2026. Davon sollte 2/3 durch Wohnungsneubau, 1/3 durch Bestandsankäufe realisiert werden. Bald stellte sich heraus, dass es anders kam. Die Ziele beim Ankauf wurden überboten, die Neubauziele verfehlt. Die Gründe waren einfach: Für den Ankauf braucht es keine lange Bauplanung und Bauzeit, nach dem Kauf fließen sogleich die ersten Mieten. Für den Neubau fehlten den LWU die erforderlichen Planungs- und Bausteuerungskapazitäten. Es war auch nicht ersichtlich, warum sie diese aufbauen sollten. Wer kann schon wissen, wann ein Senat wieder auf die Idee kommt, aus Finanzgründen den Wohnungsbau zu reduzieren und eine neue Schrumpfung im Personal zu verordnen.

Doch der Ankauf von Wohnungen ist eine Umverteilung auf dem Wohnungsmarkt, keine Erweiterung des Angebots. Ein Neubaubedarf von über 100.000 Wohnungen wird wie ein Staffelsab von einem Stadtentwicklungsplan Wohnen zum nächsten weitergereicht. 2024 verbesserte der Senat die Wohnraumförderungsbestimmungen wesentlich. Das mögliche Fördervolumen stieg auf 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Selbst private Unternehmen finden es nun zuweilen wieder attraktiv, preisgebundene Wohnungen zu bauen. Doch die so erkauften Bindungen sind befristet. Und angesichts der Baukostensteigerungen subventioniert man mit höherer Förderung dem Markt hinterher. Weiterhin werden die politischen Neubauziele – für Berlin aktuell 20.000 Wohnungen pro Jahr, 6.000 davon durch die LWU – regelmäßig verfehlt. Bei einem schon heute existierenden Mangel und

einer weiter wachsenden Bevölkerung ergibt das einen langfristig angespannten Wohnungsmarkt.

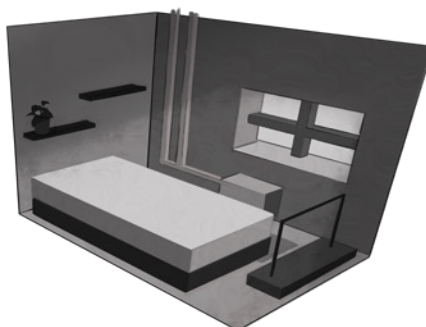
Im Herbst 2025 gibt sich die Berliner Landesregierung optimistisch, das Ziel der Roadmap mit einem kleinen Trick erreichen zu können. Der Trick besteht darin, in den Zielbestand von 400.000 die Wohnungen der ehemaligen Bad Bank der Bankgesellschaftssanierung, der heutigen berlinovo mit einzurechnen. Das könnte klappen. Aktuell entfallen im gewachsenen Gesamtwohnungsmarkt von inzwischen über 2 Millionen Wohnungen auf die sechs LWU knapp 18 Prozent. Mit der berlinovo werden es Ende 2026 gut 19 Prozent sein.

Projektionen und Realitäten

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlins – die degewo, GEWOBA, gesobau, HOWOGE, Stadt und Land und WBM – sind zentrale Instrumente zur Gestaltung der Wohnungspolitik in Berlin. 2019 schrieb die damalige AöR Wohnraumversorgung Berlin: »Zusammengerechnet wären sie mit knapp 323.000 Wohnungen (Stand Ende 2019) das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland«. Ende 2024 waren es sogar 366.496 Wohnungen. Aber der Konjunktiv im Zitat sollte nicht überlesen werden: Zusammengerechnet »wären sie« etwas sehr Großes – sie wollen und sollen sich aber nicht einfach zusammenrechnen lassen.

Die Unternehmensstruktur der Berliner LWU hat sich seit 1990 unter dem Einfluss verschiedener Faktoren sehr dynamisch, aber nicht immer rationell entwickelt. Im Zusammenhang mit dem notwendigen Neubau hat sich gezeigt, dass die entstandenen Strukturen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen dem Bedarf nicht gewachsen sind. Auch nach Anlauf des Neubaus entfiel 2019 bis 2024 etwas über die Hälfte der Bestandserweiterung der LWU auf Ankäufe.

Bis Ende 2026 stehen mit dem Klimapakt der Landesunternehmen, der Wärmeplanung, der lange angekündigten neuen Roadmap für die weitere Bestandserweiterung der LWU und schließlich den Abgeordnetenhauswahlen im September viele Entscheidungen an. Gerne wird in diesem Zusammenhang von Weichenstellungen geredet, so als ob die Gleise alle schon gelegt sind. Tatsächlich fehlt es derzeit



jedoch oft schon an einer Vorstellung vom Startpunkt, vom Ziel und dem Weg dazwischen. Ohne eine realistische Intervention der breiten stadtpolitischen Linken wird die nächste Roadmap nur eine Zusammenfassung der bestehenden Unternehmensplanungen.

Mieten und Kosten der LWU

Was ist realistisch? Auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich die gleichen Entwicklungen wie anderswo: Das unzureichende Angebot führt zu steigenden Angebotsmieten und Immobilienpreisen, aber auch die Mieten im Bestand nehmen zu. Der Vergleich mit dem Mietspiegelniveau ergibt, dass die LWU – mit einem gewissen Abstand – dem Markt folgen. Real ist der Abstand noch größer, als Tabelle 1 angibt, denn der Durchschnitt für die LWU wird mit dem Median für den Gesamtmarkt verglichen. Der Median liegt aber immer unter dem arithmetischen Mittel. Eine Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt ergab nur der Zensus für 2022. Es waren 7,67 Euro gegenüber einem Durchschnitt der LWU von 6,40. Diese werden insoweit ihrem öffentlichen Auftrag gerecht und wirken mietpreisdämpfend. Sie sind aber sowohl als Anbieter von Wohnraum

wie als Nachfrager von Lieferungen, Leistungen und Personal Marktteilnehmer und bestimmen den Trend nicht. Der Wunsch, dass Wohnungen »keine Ware« sein sollen, nimmt diesen Zusammenhang nicht ernst.

Ein bekannter Spruch behauptet, ein Bild sage mehr als Tausend Worte. Von Zahlen ist an dieser Stelle leider selten die Rede. Dabei zeigt erst eine Gegenüberstellung der Ertrags- und Aufwandsentwicklung, worauf die relativ konfliktfreie LWU-Politik der ersten Jahre von Rot-rot-grün beruhte: Die Aufwendungen der LWU blieben bis 2018 weitgehend stabil, während die Erträge stiegen. Steigende Jahresergebnisse gaben zu vielen Diskussionen Anlass, wie sie denn sinnvoll verwendet werden könnten.

Seit 2019 sieht es anders aus. Der erbitterte Widerstand gegen den Mietendeckel bei den LWU hatte auch, aber nicht nur ideologische Gründe. Mit steigenden Kosten sind die Überschüsse zurückgegangen, angesichts der Investitionsanforderungen ein reales Problem. Die Unternehmen sollen

Tabelle 1: Mietentwicklung: Durchschnitt in EUR pro Quadratmeter

	degowo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM	Ungewichteter Durchschnitt	Median Mietspiegel, EUR pro qm
2000	3,74	3,66	3,53	4,09	3,86	3,64	3,75	4,00
2006	4,75	4,09	4,62	4,94	4,37	4,78	4,59	4,75
2012	5,28	4,94	5,26	5,34	4,97	5,42	5,20	5,54
2018	6,14	6,04	6,09	6,30	6,00	6,28	6,14	6,72
2022	6,48	6,35	6,39	6,41	6,31	6,47	6,40	
2024	6,86	6,80	6,71	6,77	6,69	6,83	6,78	7,21

Quellen: Beteiligungsberichte und Mietspiegel fortlaufend. Zensus 2022.

Tabelle 2: Betriebskostenentwicklung: Durchschnitt in EUR pro Quadratmeter

	degowo	Gesobau	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM	Ungewichteter Durchschnitt
2000	2,14	2,16	2,15	2,00	1,88	2,26	2,10
2006	2,34	2,51	2,44	1,93	2,20	2,32	2,29
2012	2,48	2,75	2,88	2,03	2,32	2,41	2,48
2018	2,53	2,52	2,72	2,14	2,30	2,44	2,44
2024	3,21	3,13	3,74	3,30	3,21	3,25	3,31

Quellen: Beteiligungsberichte und Mietspiegel fortlaufend.

Tabelle 3: Zusammengefasstes Jahresergebnis in Mio. EUR

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
237,13	352,91	379,31	410,18	331,27	257,55	314,08	297,33	313,92	216,02	267,98

Quelle: Beteiligungsberichte fortlaufend.

aber umfangreiche Investitionen in den Bestand und die Bestandserweiterung unternehmen, die auch Eigenkapital erfordern. In dieser Situation hat der CDU-SPD-Senat ihnen mit der Kooperationsvereinbarung 2024 größere Möglichkeiten zu Mieterhöhungen eingeräumt, statt eine rationelle Investitionsstrategie des Landes zu entwickeln.

Gestiegene Preise und bauliche Anforderungen zeigen sich zum Beispiel in der Instandhaltung. Es gibt große Unterschiede zwischen den Unternehmen, die der unterschiedlichen Struktur der Bestände, aber auch der verschiedenen Finanzkraft geschuldet sind. Doch in den letzten Jahren hat sich einiges geändert: Von 2019 auf 2024 nahm der Durchschnitt über alle sechs LWU von 25 auf 32 Euro pro Quadratmeter und Jahr zu.

Entgegen manchen Husarenmeldungen ist die wirtschaftliche Lage der LWU stabil, was sich auch in den Bilanzen zeigt. Der überwiegende Teil des Vermögens entfällt auf das Anlagenvermögen. Auf der anderen Seite ist die Eigenkapitalquote in den Wachstumsjahren von 32 auf 23 Prozent zurückgegangen, doch für die Fortführung ihres Geschäftsmodells ist das sicher hinreichend. Eine andere Frage ist, ob damit den Investitionserfordernissen in Neubau und

energetischer Modernisierung weiterhin genügt werden kann.

Der Unterschied

Trotzdem, das öffentliche Eigentum macht einen Unterschied, denn es ist einer politischen, demokratischen Kontrolle zugänglich. Private Investoren und Wohnungskonzerne wie die Vonovia haben in den letzten Jahren ihren Neubau eingestampft, die Berliner LWU nicht.

Das öffentliche Eigentum ist aber auch kein Zauberstab. Es ist nicht zu erwarten, dass die LWU bei unveränderten Rahmenbedingungen auch nur die Neubauziele des derzeitigen Senats nachhaltig erreichen könnten. Von den etwa 10.000 bezahlbaren Wohnungen pro Jahr, die für eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes nötig wären, ganz zu schweigen. Also müssen die Rahmenbedingungen geändert werden.

Wo Pläne wohnen

Eisenhüttenstadt zwischen industriellem Erbe, demografischer Halbierung und der Logistik europäischer Migrationspolitik

Susanne Rohland

Es gibt ja diese zwei Lager in der Wohnungsfrage: Neubau ist nötig vs. Wirtschaften im Bestand. Der zweite Ansatz setzt voraus, dass Menschen Wohnungen bewohnen können, die längst existieren. Wir leben heute mit den Entscheidungen von vor mehreren Jahrzehnten, und es stimmt ja: Wohnungen stehen leer. Aber Lebensentscheidungen sind mehr als Wohnentscheidungen. Umfeld, Broterwerb, und für die Verwöhnten unter uns: politisches Klima. Die Liste ließe sich fortsetzen. Passen die Pläne der Vergangenheit und ihre Ergebnisse zur Gegenwart? Soweit wir wissen, war Planwirtschaft nie einfach. Jedenfalls gibt es im entvölkerten Osten der Republik weiterhin mehr Platz als Bedarf.

Marketing-Gags sprechen sich herum in einer vernetzten Welt. Wer zuerst auf die Idee kam, Wohnen auf Probe anzubieten, ist nicht überliefert. Aber Probewohnen im Osten – zuletzt hat das Eisenhüttenstadt angeboten. Der Clou: Es ging um lediglich zwei möblierte Wohnungen, die die Stadt für die Aktion bereitgestellt hat.

An die 1700 Bewerbungen gingen ein. Die Berichterstattung über das Kuriosum war erfolgreich, wie es scheint: Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Artikel weist eine einschlägige Immobilienplattform für Eisenhüttenstadt lediglich sieben Mietangebote aus. Zum Vergleich: Für Berlin sind es über 7000. Dafür sind in Eisenhüttenstadt die Preise noch normal: Für um die 70 Quadratmeter zirka 450 Euro kalt, für um die 60 Quadratmeter etwa 370 Euro kalt. Kein einziges Berliner Plattform-Angebot kann da mithalten. Das Probewohnen erzählt aber mehr über Eisenhüttenstadt, als man auf

den ersten Blick sieht. Denn kaum eine Stadt in Deutschland zeigt so deutlich, dass Planung nie aufhört.

Utopie auf dem Reißbrett

Der Name Eisenhüttenstadt verweist auf den Grund der Existenz: das integrierte Hüttenwerk, um das die Stadt geplant und gebaut wurde. Nur am Anfang war etwas – genauer: jemand – anderes noch wichtiger. Stalinstadt hieß der Ort ab Beginn der 1950er Jahre für einige Zeit. Nach dem soundsovielten Parteitag der KPdSU ziemte sich die Namensgebung 1961 nicht mehr, und das Ortseingangsschild wurde angepasst.

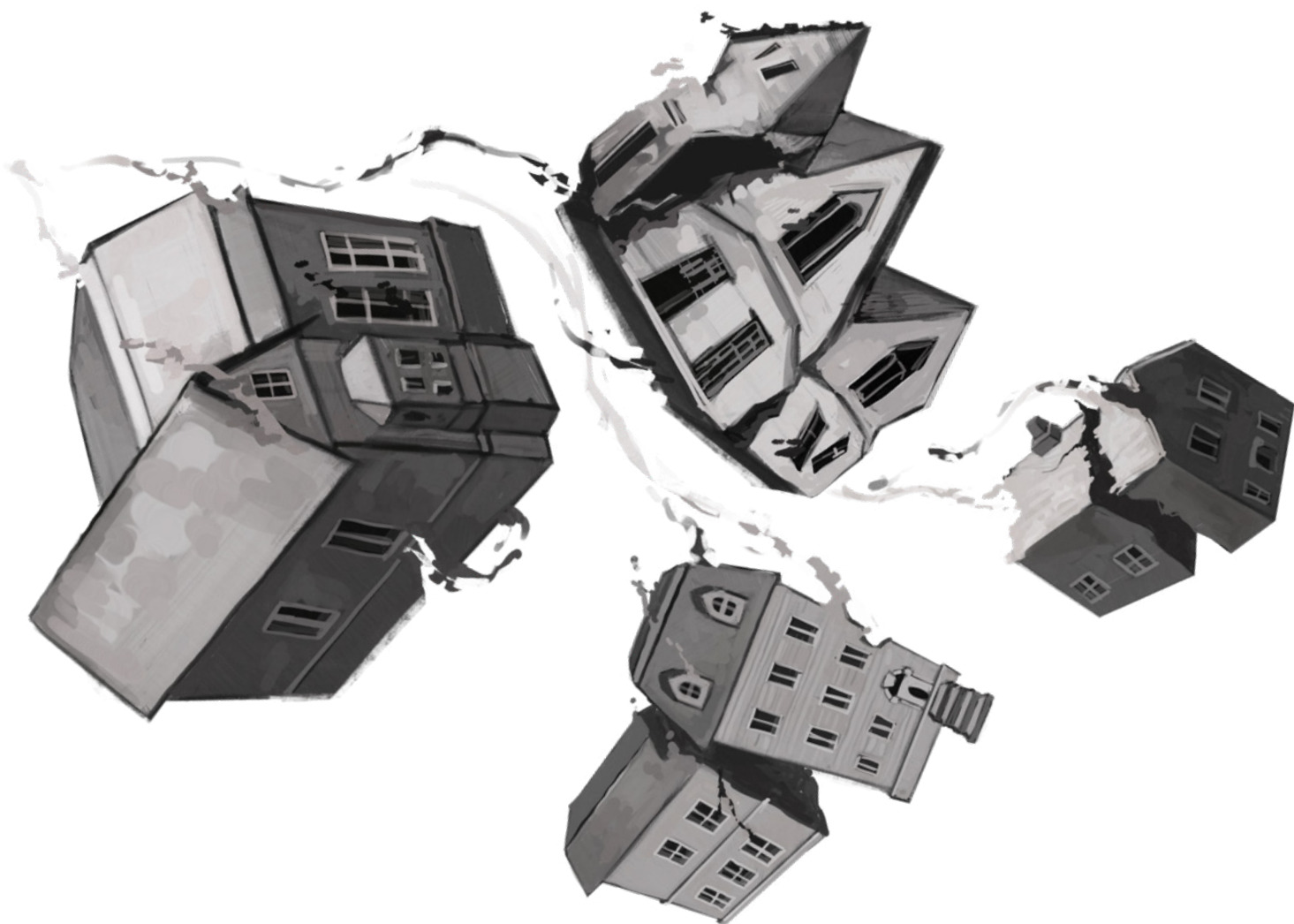
Eisenhüttenstadt gilt gern als die erste deutsche Planstadt nach 1945. Die Realität war wie immer komplizierter als die Zusammenfassung. Der Wohnungsbau zum EKO, dem Eisenhüttenkombinat Ost, begann 1951. Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein Gesamtplan für die Stadtentwicklung vor. Als der Plan dann kam, war der bereits fertige Wohnkomplex I nachträglich mit einzupassen. Schwer vorhersehbar auch die Konjunktur, wann welche Architektur als spießig oder modern gilt. Oder ab wann der motorisierte Individualverkehr eine echte Rolle spielt und gegenüber Fußgänger:innen und Radfahrer:innen auf einmal zu priorisieren ist. Und auch wenn ein Plan vor der Ausführung existiert, kommt man nicht immer ohne Improvisation aus. »Das Leben produziert jeden Tag Aufgaben, von denen man gestern noch nichts wusste«, meint Herbert Härtel, von 1958 bis 1968 Chefarchitekt für die Planstadt, im Architekturführer Eisenhüttenstadt – und berichtet: »Im IV. Wohnkomplex. Das war auch so eine abenteuerliche Geschichte. Die Straße der Republik war eigentlich die erste Straße, in der die Häuser auf Fernwär-

me ausgelegt waren. Furchtbar stolz waren wir da. Aber das Heizkraftwerk nördlich des späteren VI. Wohnkomplexes stand noch nicht.« Die Lösung? »Es wurden zwei Lokomotiven von der Reichsbahn gekauft. Eine stand an der Kreuzung Karl-Marx-Straße/ Straße der Republik und produzierte die Wärme. Die andere wurde rechts vom Theater positioniert. Das war das Spannende in diesen Jahren, dass man von einem Provisorium ins andere taumelte.« Soweit er existierte, war der ursprüngliche Plan, mit vier mehr oder weniger unabhängigen aber verbundenen Wohnkomplexen bis Anfang der 1960er Jahre Unterbringung für 25.000 bis 30.000 Menschen zu ermöglichen. Eine Stadt sollte es sein, die den »sozialistischen Menschen« nicht nur beherbergen, sondern hervorbringen sollte. Eine große Rolle spielte deshalb von Anfang an neben dem Wohnungsbau auch die soziale und kulturelle Infrastruktur.

Im Einklang mit den Bedürfnissen des Stahlwerks kam bald ein fünfter Wohnkomplex hinzu. Bis 1989 sind es sieben geworden, bei einer Bevölkerungszahl von 53.000. Alle Prognosen sagten damals einen Anstieg auf 60.000 Einwohner:innen voraus, keine den Fall der Mauer. Jedenfalls ist Wohnkomplex VIII nicht mehr gebaut worden.

Plankorrektur

Mit fast 3000 Arbeitsplätzen ist das EKO noch immer der größte Arbeitgeber der Stadt. 11.000 Arbeitsplätze waren es in den 1980er Jahren, allein im Werk. Hinzu kamen Baugewerbe, Lebensmittelindustrie, Dienstleistungssektor, Transportgewerbe, Gesundheit, Bildung und Kultur usw. usf. Immerhin konnte das Werk trotz Treuhand erhalten werden. Heute gehört es ArcelorMittal, einem börsennotierten Stahlkonzern mit »über 60 Werken in mehr als zwei Dutzend Staaten«, wie die Firmenwebsite mitteilt.



»Smarter steels for people and planet«, heißt es dort ebenfalls. Die Planungen für CO₂-freie Stahlproduktion hat das Unternehmen im Sommer 2025 erst einmal eingestellt.

Mit den Arbeitsplätzen verschwanden die Leute. Die Stadt hat sich sozusagen halbiert: Etwa 24.000 Einwohner:innen sind noch da. Die Wohnkomplexe I bis IV stehen unter Denkmalschutz. Die anderen Komplexe wurden, ganz oder in Teilen, großzügig zurückgebaut.

Probewohnen nicht für alle

Und dann hat Eisenhüttenstadt, gleich neben Polen gelegen, noch eine ganz andere Funktion in der Berlin-Brandenburger Wohn- und Raumpolitik: Am Rand der Stadt liegt die Zentrale Aufnahmestelle des Landes Brandenburg (ZAST) und, neu seit März 2025, das sogenannte Dublin-Center für schnellere Abschiebungen, hier

nach Polen. Eine abgeschlossene Welt. Fast im wahrsten Sinne des Wortes.

Was man da will, muss man dem Wachpersonal vor Ort mitteilen, Ausweiskontrolle inklusive. Sonst kommt man nicht rein. So schon die Situation bei einem Besuch in der ZAST vor 15 Jahren. Die Lage vor Ort: trist, trostlos. Von draußen kann man kaum verstehen, wie ein »Hallo« zur Waffe werden kann: kein Gruß, eine Drohung, eine Machtansage. Der Name der Betroffenen für diesen Ort: »Eisen«. Tagsüber sieht man viele Kinder im schulpflichtigen Alter.

Der Kontrast zur ursprünglichen Utopie könnte kaum größer sein. Statt eines Ortes zur Formung des sozialistischen Menschen ein Ort zur Isolation von Menschen, die nur auf der Suche nach Zukunft sind. Die ZAST und das Dublin-Center passen nicht trotz, sondern wegen ihrer Härte in die Erzählung – sie markieren den Punkt,

an dem die europäische Identität vom Versprechen auf Freiheit in eine Praxis der Ausgrenzung umschlägt.

Die Stadt ist heute ein Scharnier zwischen Bewegungen, die politisch völlig unterschiedlich bewertet werden: Probewohner:innen, die man umwirbt, Geflüchtete in der ZAST, die man kontrolliert, sortiert, verwaltet, überwacht, und schließlich Ostdeutsche nach 1990, von denen viele mit den neuen Freiheiten, Möglichkeiten und Zwängen gen Westen verschwunden sind. Eisenhüttenstadt ist einer der wenigen Orte, an denen sich diese Bewegungen überlagern.

Vielleicht bleibt die eigentliche Frage, wer hier wem ein Zuhause bieten kann – und wer darüber entscheidet.

Lektürehinweis

Martin Maleschka (Hrsg.): Architekturführer Eisenhüttenstadt. DOM- Publishers Berlin, 2023 (3. Aufl.).

Mieten, Kosten und Profite

Die Abschöpfungsquote, eine urbane Legende

Sebastian Gerhardt

Der Initiative Deutsche Wohnen enteignen (DWE) liegt eine einfache Überlegung zugrunde: Die Mieten sind zu hoch, weil die privaten Gewinne aus der Vermietung zu hoch sind. Beim Sammeln von Unterschriften für den Berliner Volksentscheid warben Aktivist:innen selbstbewusst mit der Frage: »Willst Du weniger Miete zahlen?« Nur dass die einfache Überlegung dem realen Geschäftsmodell der großen privaten Vermieter nicht gerecht wird, und die Initiative nicht mehr mit Mietsenkungen nach der Vergesellschaftung wirbt.

Dabei war die Initiative gar nicht so allein. Gestützt auf den Geschäftsbericht der Vonovia für das Jahr 2021 teilt Knut Unger in einer Broschüre der Rosa-Luxemburg-Stiftung mit:

»Die Belastung der Mieteinnahmen durch die laufenden Kosten beträgt lediglich 25,5 Prozent.« Er berechnete weiter eine Abschöpfungsrate, die sich auf etwa 50 Prozent belaufen soll: »Der Slogan ›Enteignung ist die halbe Miete‹ trifft für das Geschäftsjahr 2021 insofern also zu.« 2023 legte die Initiative Finanzwende nach.

Sie definierte die Abschöpfungsquote als den »Prozentsatz der Mieteinnahmen, der über Gewinnausschüttung an die Aktionär:innen fließt« und berechnete sie für gleich vier Wohnungskonzerne – Vonovia, LEG, TAG, Grand City Property – und mehrere Jahre. Demnach lag diese Quote im Zeitraum 2016 bis 2021 für alle diese Konzerne zwischen 29 und 43 Prozent. Die Leser:innen solcher Positionen nehmen selbstverständlich an, dass entsprechend umfangreiche Mietsenkungen nach einer Vergesellschaftung möglich sein sollten.

Welche Kosten?

Scheinbar gibt die Vonovia dieser Auffassung recht. Im Geschäftsbericht 2021 findet sich schon ganz zu Beginn, auf der zweiten Umschlagseite unter den Kennzahlen, die »EPRA- Kostenquote«, die sich auf die von Knut Unger angeführten 25,5 Prozent belief. In den Folgejahren verlor diese Angabe diesen prominenten Platz, wird aber weiterhin im besonderen Abschnitt »Berichterstattung nach EPRA« mitgeteilt. Im Jahr 2024 betrug sie 23,3 Prozent.

Dort kurz vor Schluss des Geschäftsberichts findet sich auch die Berechnung dieser Größe: Unter dem Bruchstrich stehen die Bruttomieteinnahmen; 2024 waren das 3,3 Milliarden Euro. Über dem Bruchstrich stehen die »EPRA-Kosten«, die sich nur auf 773 Millionen beliefen. Mit Papier und Bleistift oder einem Rechner ergeben sich 23,3 Prozent.

Wir wären also fertig, wenn nicht ein Blick in die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für den gleichen Zeitraum ganz andere Kostenblöcke zeigte. Allein der Materialaufwand 2,3 Milliarden Euro, für das Personal 899 Millionen. Da passt etwas nicht zusammen. Nur warum?

Benchmarking für die Finanzmärkte

Fangen wir auf der einen Seite an. Die EPRA, die European Public Real Estate Association, ist eine in Belgien registrierte Organisation, die seit 1999 ganz gemeinnützig die Interessen der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen vertritt. Insbesondere arbeitet sie an größerer Transparenz für die Anleger. So sollen Kennzahlen der Geschäftsberichte von Unternehmen aus verschiedenen Ländern vergleichbar gemacht werden.

Dazu gehört zum Beispiel eine Definition von Bewirtschaftungskosten, die finanzmarktorientierte Unternehmen für ihr Benchmarking entwickelt haben und verwenden.

Diese Definition schließt nur Aufwendungen für Mieterverwaltung (Operative Kosten Rental) und eng abgegrenzte Instandhaltungen ein. Aufwendungen für warme und kalte Betriebskosten sind ausgeschlossen, da sie nicht aus der Nettokaltmiete gezahlt werden. Abschreibungen sind ausgeschlossen, da ihnen keine Zahlungen entsprechen. Zinsaufwendungen sind ausgeschlossen, da – finanzmarktkapitalistisch gedacht – die Eigentumsfrage keine Rolle spielt und deshalb Fremd- und Eigenkapital als gleichberechtigt angesehen werden.

Wir müssen hier nicht diskutieren, ob diese enge Definition für den Vergleich der Performance von börsennotierten Unternehmen taugt. Hier geht es nur darum, ob sie zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und Strategien dieser Unternehmen hilfreich ist. Und das ist sie nicht. Die Definition ist zu eng und unrealistisch, auch eine nachträgliche Berücksichtigung von Zinskosten korrigiert sie nicht ausreichend. Sie sollte weder der politischen Einschätzung der Gegenseite noch der Vorstellung von den Möglichkeiten nicht-profitorientierter Wohnungsunternehmen zugrunde gelegt werden. Warum entschiedene Kritiker des Finanzkapitals wie Knut Unger und Finanzwende sie dennoch zum Ausgangspunkt ihrer Berechnungen machen, ist sachlich nicht zu verstehen. Tatsächlich verstellen sie sich und ihren Leser:innen damit das Verständnis für das Geschäftsmodell von Vonovia und Co. Sowohl bei den Erträgen wie bei den Aufwendungen fehlen wichtige Punkte in ihrer Rechnung.

Pauschalierte Ansätze zur Höhe von Bewirtschaftungskosten finden sich auch in der II. Berechnungsverordnung (BV) und werden in der Diskussion immer wieder herangezogen.

Die II. BV dient der Begutachtung von Förderungen im Sozialen Wohnungsbau, d.h. sie zielt auf – vor einigen Jahren – neu errichtete Bestände. Für die Bewirtschaftung realer Bestände sehr unterschiedlichen Baualters und Zustands sind ihre Vorgaben nicht realistischer.

Doppelte Buchführung als bessere Quelle

Es gibt Alternativen. 2024 haben Andrej Holm, ich, David Scheller und Itziar Gastaminza Vacas eine Studie zur nachhaltigen und sozialen Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände vorgelegt. Dafür haben wir vor allem die Geschäftsberichte von öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen herangezogen. Auch für die Analyse des Geschäftsmodell der Vonovia und Co. enthalten solche Berichte reichlich Informationen. Sicher, alle dort enthaltenen Daten werden für bestimmte Zwecke erhoben und veröffentlicht. Das bestimmt und begrenzt ihre Aussagekraft. Aber gelogen werden darf nicht. Denn nicht ein systemfremder kapitalismuskritischer Impuls, sondern das sehr bürgerliche Interesse von Anteilseignern und Gläubigern an Kontrolle und Steuerung ihres Eigentums hat Publikationspflichten und Prüfungsaufgaben für Kapitalgesellschaften erzwungen.

Das wichtigste Mittel der Beschreibung wirtschaftlicher Vorgänge ist die »doppelte Buchführung«. Bei dieser handelt es sich nicht, wie der Volksmund annimmt, um eine Technik des Betruges, wobei einer geheimen Buchführung mit den wirklichen Angaben für den Hausgebrauch eine zweite Buchführung mit lauter Fälschung und Irreführung für den Rest der Welt gegenübersteht.

Die doppelte Buchführung ist eine zahlenteufel zivilisatorische Errungenschaft. In der Bilanz werden unter den Aktiva das Vermögen eines Unternehmens und unter den Passiva die Verschuldung gegenüber den Fremdkapitalgebern und das Eigenkapital zu einem Stichtag als Bestandsgrößen dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung stellt die Stromgrößen Erträge und Aufwendungen gegenüber und bestimmt daraus das Jahresergebnis. Aus den Stromgrößen ergeben sich die Veränderungen der Bestände. Selbstverständlich ist das interne Rechnungswesen eines großen Wohnungsunternehmens weit umfangreicher als bloß der veröffentlichte Geschäftsbericht, umfasst mehr Konten, enthält weitergehende Informationen über den baulichen und technischen Zustand tausender Gebäude, Angaben über zehntausende Vertragsverhältnisse und Millionen einzelner Buchungen. In einem Jahresabschluss ist nicht von tropfenden Wasserhähnen die Rede, sondern vom Instandhaltungsbedarf. Nicht nur aus Gründen der Geheimhaltung (Betriebsgeheimnisse), sondern aus Gründen der notwendigen Übersicht wird diese Vielzahl von Informationen im Jahresabschluss in wenigen Dutzend Konten zusammengefasst. Doch in den Konten der Jahresabschlüsse stecken wenigstens die wesentlichen Daten zur wirtschaftlichen Lage eines Unternehmens. Altlinke würden vielleicht sagen: zum Gewicht des Unternehmens in der »gesellschaftlichen Arbeitsteilung«.

Mittel zur Spekulation Das reale Geschäftsmodell gerade der großen privaten Vermieter findet sich im Memorandum 2019 der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, in Kapitel 3 ausführlich analysiert: Die für die Betroffenen oft kaum tragbaren Wohnkosten sind für die privaten Wohnungskonzerne nur ein Mittel, um die Spekulation für ihre Anleger günstig

zu gestalten. Und das fällt ihnen nicht leicht, weil die Wohnungsbewirtschaftung auch für sie teuer ist und Mieterhöhungen nicht zuletzt aufgrund der Wirkungen des deutschen Mietrechts und der Tätigkeit von Mieterverbänden begrenzt sind.

Dividendenzahlungen nehmen die Halter der Aktien gern mit. Die Rendite für die Aktionäre kommt in dieser Strategie jedoch nicht aus dem laufenden Geschäft, sondern vor allem aus den steigenden Aktienpreisen.

Alle acht deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften bewerten ihre Immobilien in den Bilanzen nicht nach deutschem Handels- und Steuerrecht zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sondern als Konzerne und Finanzinvestoren nach den International Financial Reporting Standards. Die Anteilseigner von Vonovia setzen darauf, dass die Preise der internen Bewertung bei Verkäufen von Immobilienbeständen auch auf dem Markt realisiert werden können. Die Veräußerungsgewinne verbleiben weitgehend im Unternehmen und werden für Zukäufe genutzt.

Solange das funktioniert, steigt nicht nur der in den Bilanzen ausgewiesene Unternehmenswert, sondern auch der Börsenkurs. Die Aktionäre können ihre Anteile zu einem höheren Preis verkaufen, als sie selbst bezahlen mussten. Diesen höheren Preis bezahlen die neuen Anleger, die jetzt einsteigen und auf einem höheren Niveau das Gleiche versuchen: Sie spekulieren auf einen weiter steigenden Aktienkurs. Bis August 2021 hat das mit der Vonovia auch funktioniert.

Opfer für die Marktbereinigung

Mit der Übernahme der Deutschen Wohnen zeigte sich jedoch, dass auch Investoren Schwierigkeiten haben. Das war das nächste Kapitel einer Bereinigung unter den privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen, die seit Jahren etwa 13 Prozent der Mietwoh-

nungen in Deutschland kontrollieren. Ihre Bestände sind fast durchweg aus den Wohnungsprivatisierungen der späten 1990er und frühen 2000er Jahre entstanden.

Die Finanzkrise 2007-09 hat die Ära der Privatisierungen aber erst einmal beendet. Seitdem drängeln sich all die privatwirtschaftlichen Unternehmen im selben Marktsegment, das nicht mehr wächst. Sie können sich im Wesentlichen nur gegenseitig etwas abkaufen oder fusionieren. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt das in seinem Bericht zu den Wohnungs- und Immobilienmärkten in Deutschland 2020 so dar: Seit 2015 befindet sich das Handelsgeschehen mit großen Wohnungsbeständen in einer »zweiten Tiefphase«, denn es herrscht »Knappheit an verfügbaren Wohnungsportfolios«.

Der Deutsche Wohnen unter ihrem Vorstandschef Michael Zahn war es nicht gelungen, auf dem beschränkten Markt erfolgreich zu wachsen.

Anders als Vonovia war sie mit allen großen Übernahmeprojekten in den letzten Jahren gescheitert. Bis zum Ende wurden die Bestände der DW deshalb von zwei privatisierten Berliner Wohnungsunternehmen geprägt, der Gehag und der GSW: 70 Prozent des DW-Bestandes lagen in der Hauptstadt. Und in Berlin lassen sich nicht genauso Geschäfte machen wie in München oder Frankfurt/M., weil Berlin nicht München oder Frankfurt ist. Der Standort der DW gibt einfach nicht so viel her: Eine Lektion, die Zahn und Co. erst durch eine lange Reihe von Gerichtsverfahren und Mieterprotesten lernen mussten.

Trotzdem sind Michael Zahn und die DW erfolgreich gescheitert. Das Übernahmeangebot war für ihre Aktionäre ein gutes Geschäft, sie sind mit viel Geld ausgestiegen. Für die Vonovia-Aktionäre ist es seither weniger gut gelaufen. Angesichts von Inflation und Zinswende ist die Spekulation auf

weiter steigende Immobilienpreise bis auf weiteres kein erfolgversprechendes Geschäftsmodell mehr. Die größte Wohnimmobilien-AG Europas, die Vonovia, musste ihren Wachstumskurs 2022 abrupt beenden. Die Investitionen wurden zusammengestrichen. Abschreibungen und Verminderung der Buchwerte führten 2023 zu deutlichen Verlusten. Für die Dividende war das Unternehmen darauf allein nicht angewiesen. Die hohen Gewinnrücklagen gestatteten der Vonovia einen positiven Bilanzgewinn auch bei negativem Jahresergebnis. In der Bestandsbewirtschaftung verdient sie genug, um nicht zu Notverkäufen gezwungen zu sein. Die engen Wohnungsmärkte ermöglichen weiter steigende Mieten. Für Berlin meldet die Vonovia für 2024 eine Durchschnittsmiete von 7,91 Euro pro Quadratmeter in ihren Beständen, damit hält sie sich etwa im Marktdurchschnitt. Nur die Börsenspekulation hat sich noch nicht erholt: Der Aktienkurs hat sich gegenüber August 2021 mehr als halbiert.

Follow the money! Ein Vergleich

Knut Unger und Finanzwende haben danach gefragt, wie die eingezahlten Mieten zu den ausgezahlten Dividenden stehen. Motto: Nur Bares ist Wahres! Das war zu einfach, weil sie andere

Zahlungen und Konten nicht beachtet haben. Aber selbstverständlich müssen große Kapitalgesellschaften über ihre Zahlungsströme Rechenschaft ablegen, in der Kapitalflussrechnung, im Cash flow.

Und damit wir die Angaben der Vonovia besser beurteilen können, ziehen wir die Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) zum Vergleich heran. Die sechs Berliner LWU wären zusammengekommen das zweitgrößte Wohnungsunternehmen Deutschlands, theoretisch. Auf jeden Fall ist es möglich, ihre Daten zusammenzufassen und mit denen der Vonovia zu vergleichen.

Ausgangspunkt der Kapitalflussrechnung ist das Jahresergebnis. Zusammen mit den ergebniswirksamen Vorgängen, denen keine Einzahlungen oder Auszahlungen des Unternehmens entsprechen (z.B. Abschreibungen) erhalten wir den Cash flow der laufenden Geschäftstätigkeit. Dieser ist bei funktionierenden Gesellschaften eigentlich immer positiv.

Nicht Teil der Gewinn- und Verlustrechnung ist der bloße Tausch zwischen Konten des Vermögens. Finanzwirksam ist ein solcher Tausch, wenn aus dem Finanzvermögen Sachanlagen oder Vorräte erworben werden (Auszahlungen für Investitionen in das Anlage- oder Umlaufvermögen), oder



Tabelle: Vergleich Cash flow LWU und Vonovia

Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Laufende Geschäftstätigkeit /betriebliche Tätigkeit									
LWU zusammen	790	860	899	937	1.005	1.005	1.098	1.126	1.113
Vonovia	829	946	1.133	1.556	1.431	1.824	2.084	1.901	2.402
Investitionstätigkeit									
LWU zusammen	-881	-1.165	-1.676	-3.002	-2.195	-1.950	-3.595	-1.603	-1.781
Vonovia	416	-1.350	-3.893	-2.506	-1.730	-19.116	938	-826	-188
Finanzierungstätigkeit									
LWU zusammen	81	414	609	2.134	1.156	2.569	944	582	1.059
Vonovia	-2.812	-871	3.042	903	403	18.125	-3.145	-961	-1.821
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes									
LWU zusammen	-9	109	-168	68	-34	1.624	-1.553	105	391
Vonovia	-1.567	-1.275	282	-47	113	819	-130	116	390

Quelle: Auswertung der Jahresabschlüsse der LWU, 2006 bis 2024. Geschäftsberichte der Vonovia

wenn Einzahlungen für Verkäufe aus dem Anlagevermögen erfolgen. Solche Punkte zusammen machen den Cash flow aus der Investitionstätigkeit aus, der bei investierenden Gesellschaften eigentlich immer negativ ist. Für die Berliner LWU der letzten Jahre war das immer der Fall.

Ebenfalls nicht Teil der Ergebnisrechnung ist die Aufnahme oder Rückzahlung von Krediten. Sie bilden den Kern – eventuell mit einigen anderen Punkten – des Cash flows aus der Finanzierungstätigkeit. Je nach Umfang der beiden Bereiche kann dieser positiv oder negativ ausfallen. Die Aufnahme von Krediten setzt nicht nur Kreditwürdigkeit voraus, sondern bringt auch künftige regelmäßige Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern mit sich: Zins und Tilgung, ersterer in der Gewinn- und Verlustrechnung, die zweite nur in der Kapitalflussrechnung notiert. Am Ende zeigen sich die verschiedenen Zahlungsströme in der Veränderung der Kontostände, der Veränderung im Finanzmittelbestand.

Der Vergleich zeigt zwei ganz verschiedene Geschichten. Vor allem durch Unternehmensübernahmen ist

die Vonovia viel stärker gewachsen als die LWU, wofür sie sich stärker verschuldet hat. Nach der Übernahme der Deutschen Wohnen 2021 und angesichts der veränderten Kostenlage hat sie ihre Investitionen, insbesondere in den Neubau, praktisch eingestellt. Dagegen haben die LWU ihre Investitionen insbesondere in Neubau und Ankauf fortgesetzt und bauten ihre Zahlungsfähigkeit aus. Es macht einen Unterschied, wem ein Wohnungsunternehmen gehört.

Folgen für DWE?

Die Berliner Vergesellschaftungsinitiative war im Vonovia Geschäftsbericht 2023 unter den wohnungspolitischen Entwicklungen des Jahres erwähnt, aber nicht als Geschäftsrisiko aufgefasst. Tatsächlich hat sich die Lage der Initiative sehr verändert.

Anders als der Volksentscheid »Deutsche Wohnen enteignen!« im Jahr 2021 funktioniert eine Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände nicht als Protestbewegung.

Vergesellschaftung heißt, auf andere Weise als Eigentümer wirtschaften zu können. Das ist ein Großkonflikt, in dem man nicht nur die Gegenseite re-

alistisch einschätzen lernen muss. Die Initiative musste in den letzten Jahren eine steile Lernkurve bewältigen. Sie wirbt nicht mehr mit Mietsenkungen nach der Vergesellschaftung. Ein deutlich verlangsamter Anstieg der Mieten wird inzwischen als Erfolg angesehen. Doch die von der Initiative bisher veröffentlichten Überlegungen zur Kostenschätzung der Entschädigung versuchen sich immer noch an der Lösung verschiedener Widersprüche: Das Privateigentum muss geachtet werden, seine Vergesellschaftung soll aber nicht viel kosten. – Gutes Wohnen soll in den Beständen langfristig gesichert sein, aber es soll nicht viel kosten. – Eines der größten Wohnungsunternehmen des Landes soll gegründet werden, aber die Arbeitsstrukturen sollen möglichst gemeinschaftlich aufgestellt werden!

Vergesellschaftung heißt aber nicht Vergemeinschaftung. Gleiche Bedürfnisse bedeuten noch nicht gleiche Interessen. Politik fängt da an, wo man nicht mehr alle Beteiligten persönlich kennt. Die öffentliche Diskussion über diese Herausforderungen steht erst am Anfang.

Inhalt

4

Welches Angebot?

Welche Nachfrage?

Eigentumsfragen auf dem
deutschen Wohnungsmarkt

SEBASTIAN GERHARDT

8

Option oder Utopie?

Die Vergesellschaftung von
Wohnungsunternehmen und der
Streit um die Entschädigungshöhe

ANDREJ HOLM

11

Sprengsatz von erheblicher Brisanz

Die Entwicklung der Kosten der
Unterkunft im Sozialrecht

MICHAEL BREITKOPF

15

Beschlossene Ziele, verschiedene Interessen

Probleme einer sozial(v)erträglichen
Wärmewende nicht nur in Berlin

MARTIN REENTS UND

SEBASTIAN GERHARDT

21

Sicher Wohnen statt Miet-Abzocke

Kampagne gegen Mietwucher

HEIKE SUDMANN

23

Erste Erfolge in der Hauptstadt

In Berlin werden Mietpreis-
überhöhungen auf Druck
der Linken wieder verfolgt

PHILIPP MÖLLER

24

Einen Unterschied machen

Niedergang und Wiederaufstieg der
Wohnungsunternehmen des Landes
Berlin

SEBASTIAN GERHARDT

29

Wo Pläne wohnen

Eisenhüttenstadt zwischen
industriellem Erbe, Demografie und
europäischer Migrationspolitik

SUSANNE ROHLAND

31

Mieten, Kosten und Profite

Abschöpfungsquote,
eine urbane Legende

SEBASTIAN GERHARDT

Vorgriff Rücktitel

Fortsetzung des Zitates auf der letzten Umschlagseite:

»Wo dieses noch den Notwendigkeiten der Gemeinschaft untergeordnet ist oder sich als genießendes Individuum freisetzt, kann sich Häusliches schon bilden. Aber es hatte in dieser Gestalt immer die Tendenz, in die hypertrophe Form des Hauses, in die des Palastes überzutreten. Palast und Hütte als architektonische Gestalten des ausbeuterisch herrschenden und des beherrschten, niedergedrückten Lebens sind die Antipoden des Hauses.

»Friede den Hütten! Krieg den Palästen!« In diesem Kampfruf spricht sich ein gesellschaftliches Subjekt aus, das noch nicht auf eine allseitige Überwindung der Entfremdung hinzielt.«

Quelle: Lothar Kühne, Haus und Landschaft. Zu einem Umriss der kommunistischen Kultur des gesellschaftlichen Raumes. Nach: derselbe, Haus und Landschaft. Aufsätze. Dresden 1985. S. 24f.

Bildnachweis Umschlagseite hinten : Villa Almerico Capra (La Rotonda) / User:Acuario51 / Wikimedia Commons / CC-BY-SA-4.0 (Ausschnitt, Farbfilter, Textzusatz)

Vielleicht kein Bankraub aber

Komplizen gesucht

Zahlbar in Einzelheft oder Soli-Abo:

lunapark21.net/soli

impressum

Sonderausgabe: Das Heft 67 der Zeitschrift Lunapark21, dem die Texte entnommen sind, erschien am 29. Dezember 2025.

Herausgeber: Lunapark 21 GmbH, Am Treptower Park 24, 12435 Berlin. **Geschäftsführer:** Sebastian Gerhardt (V.i.S.d.P.).

Titelbild, Collagen und Zeichnungen: Alina Kastueva. **Satz:** Alina Kasteuva & Susanne Rohland. **Layout-Konzept und Vorlage:** Klaus R. Bittl. **Lektorat:** Jürgen Hanh-Schröder. **Heft 68** erscheint im März 2026. ISSN 1866-3788

Bezugsmöglichkeiten unter **www.lunapark21.net**



Das Bauwerk der neueren gehobenen Architektur,
welches die Idee des Hauses beispielhaft aus-
drückt, ist die Villa Rotonda in Vicenza.

Sie ist die programmatische Verwirklichung der
Idee des alten Hauses, dessen mehr oder weniger
verborgene Mitte nicht die Gemeinschaft, sondern
das herrschende Individuum ist.

Lothar Kühne