

# Wenn staatliche Wohnungsbaupolitik versagt

Der Geograph Sebastian Schipper hat sich in seiner Habilitation kritisch mit dem mangelnden Wohnraum in Städten wie Frankfurt und Tel Aviv beschäftigt. Er sieht aber in neuen städtischen Mieterinitiativen hoffnungsvolle Ansätze für eine andere Wohnungspolitik »von unten«.



Frankfurt: Blick vom Bahnhofsviertel auf die Euro-Skulptur am Willy-Brand-Platz. Foto: Dettmar

**UniReport:** Herr Schipper, in Ihrer Arbeit beschäftigen Sie sich mit einem Thema, das in einer Stadt wie Frankfurt viele Menschen betrifft, Studierende im Besonderen. Obwohl doch die meisten Parteien der Diagnose vom fehlenden bezahlbaren Wohnraum zustimmen würden, hat sich bislang wenig getan. Ist dieser Politikbereich besonders kompliziert oder woran liegt es?

**Sebastian Schipper:** Es klappt eine riesige Lücke zwischen dem Problemstand und geeigneten politischen Maßnahmen, den Missstand zu beheben. Wenn man einmal einen Blick in die Geschichte wagt, dann zeigt sich, dass früher in Phasen von Wohnungsnot von staatlicher Seite erheblich mehr unternommen wurde. Hier sei nur an die 20er Jahre erinnert, mit dem „Neuen Frankfurt“, was auch einherging mit der Etablierung von Mieterrechten. Heute erlebt man so etwas nicht. Es wird zwar von vielen Seiten gefordert, aber was politisch umgesetzt wird, ist eher enttäuschend. Es hat vor allem damit zu tun, dass auf bundes- und landespolitischer Ebene die Lobbyverbände, die Hauseigentümer und Investoren vertreten, sehr gut organisiert sind. Mieterorganisationen haben es demgegenüber schwerer, Politik ‚von unten‘ zu verändern. Zum anderen sind die Akteure, die Wissen über die Wohnungsmärkte verbreiten, oftmals mit der Immobilienwirtschaft sehr eng verbunden. Alternativen zur Wohnungspolitik werden daher zu selten aufgezeigt.

Haben Ihrer Ansicht nach die zur Bundestagswahl angetretenen Parteien substanzielle Vorschläge zur Lösung des Problems vorgelegt? Irgendwelche wohnungspolitischen Programme finden sich fast bei allen Parteien. Im konservativ-liberalen Lager setzt man vor allem auf mehr Bauen. Das Problem ist aber, dass die neuen Wohnungen für Menschen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen meist nicht bezahlbar sind. Interessant ist hingegen der Ansatz, der von den Grünen und der Linken vertreten und von Teilen der SPD auch geteilt wird: einen gemeinnützigen Wohnungsbausektor zu etablieren. Bis 1990 gab es in Deutschland ungefähr vier Millionen Wohnungen, die über das Gemeinnützigkeitsgesetz preisgebunden waren – so etwas bräuchten wir wieder!

Warum zeigt die Mietpreisbremse bislang so wenig Wirkung?

Die Idee an sich ist gut, die Wiedervermietungsmieten auf 10 Prozent über der ortsüblichen Miete zu begrenzen. Jedoch wurde die Mietpreisbremse von der Großen Koalition so gestaltet, dass sie kaum funktionieren kann: Da es keine Auskunftspflicht gibt, weiß der neue Mieter auch nicht, was sein Vorgänger in der Wohnung gezahlt hat, kann so also kaum gegen seinen Vermieter klagen. Dies müsste im Gesetz unbedingt geändert werden.

Welche anderen Formen, Wohnraum nachhaltig dem Markt zu entziehen, gibt es überhaupt?

Das sogenannte „Mietshäuser Syndikat“ etwa stammt ursprünglich aus Freiburg, und zwar aus der Hausbesetzer-Szene. Dort sah man sich mit der Herausforderung konfrontiert, ehemals besetzte Häuser, die legalisiert wurden, dauerhaft vor Privatisierung zu schützen. Es ging darum, eine Struktur zu schaffen, die dafür sorgt, dass lokale Wohnprojekte eine gewisse Autonomie behalten, ohne dass die Gefahr droht, dass sie von den Eigentümern mit Gewinn weiterverkauft werden. Es wurde eine Art von Eigentümer-Struktur auf Basis des GmbH-Rechts gefunden, nach dem die in den Häusern wohnenden Menschen alle Entscheidungen treffen können, außer beim Verkauf der Wohnungen. Man hat also ein Genossenschaftsmodell, das die Mieten günstig hält. Gerade vor dem Hintergrund, dass von staatlicher Seite momentan so wenig zu erwarten ist, bekommen diese Initiativen, die sich quasi ‚von unten‘ als Netzwerke organisieren, großen Zulauf. In Frankfurt wäre das Hausprojekt NIKA e. V. im Bahnhofsviertel zu nennen. Dies funktioniert allerdings nur mit Unterstützung der Stadt, denn in einer Boomtown wie Frankfurt sind die Immobilienpreise so hoch, dass Initiativen kaum eine Chance haben, Grundstücke zu erwerben, die auf dem Markt angeboten werden.

Hausbesetzungen waren und sind also auch nicht immer zielführend?

Hausbesetzungen, etwa im Frankfurter Westend der 1970er oder in Berlin-Kreuzberg der 1980er Jahre haben oft ganz

wesentlich die Stadtentwicklung geprägt und Wohnungspolitik verändert. Heutzutage werden Hausbesetzungen vor dem Hintergrund überhitzter Wohnungsmärkte kaum mehr geduldet. Dagegen war man nach der Wende in einer Stadt wie Leipzig gewissermaßen dankbar dafür, dass sich Besetzer leerstehender Häuser angenommen haben.

Sie haben in Ihrer Arbeit die Städte bzw. Ballungsräume Frankfurt am Main und Tel Aviv verglichen. Was war der Grund für den Vergleich und zu welchen Ergebnissen sind Sie gekommen?

Ich war auf mehreren Exkursionen und im Rahmen von Austauschprogrammen in Israel und konnte 2011 die gewaltigen Proteste in Tel Aviv gegen die extremen Mietpreiserhöhungen verfolgen: Eine halbe Millionen Menschen waren auf den Straßen, und das über Monate. Das kennt man so in Frankfurt nicht. Dabei ist die Situation in beiden Städten ganz ähnlich: Es gibt zu wenig Wohnraum, die Bevölkerung wächst und es wird zu wenig in den sozialen Wohnungsbau investiert. In Israel gibt es zudem kein eigenes Mietrecht, Mietverträge werden behandelt wie andere Verträge auch, der Staat greift dort nicht ein. In Tel Aviv wie auch in Frankfurt wurde nach der Finanzkrise der Leitzins gesenkt, mit dem Effekt, dass Wohnungspreise und Mieten noch stärker angestiegen sind.

In Ihrer Arbeit ist die Rede vom „Spannungsfeld von akademischer Wissensproduktion und politischen Interventionen“. Das bedeutet, Sie begeben sich als Forscher bewusst in einen Zwischenraum zwischen Wissenschaft und Gesellschaft; würden Sie das als Politikberatung bezeichnen?

Als Beratung würde ich das nicht bezeichnen, denn es ist mehr ein gegenseitiger Austausch. Ich arbeite im Sinne einer kritischen angewandten Geographie eng mit Mieterinitiativen zusammen, auch um gesellschaftliche Veränderungen anzustoßen. Das ist nicht immer ganz einfach, man stößt durchaus auch an Grenzen: Die eigenen zeitlichen Ressourcen sind hier zu nennen. Auch kann man das mit den Mieterinitiativen gemeinsam erarbeitete Wissen nicht in jedem Fall in einer wissenschaftlichen Publikation verwenden. Dafür eignen sich eher bewegungsnähere Formate oder Zeitungsartikel. Grundsätzlich muss man als Wissenschaftler natürlich auch einen gewissen Abstand zu seinem Forschungsfeld wahren. Fragen: Dirk Frank

Sebastian Schipper: Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden: Springer 2017

## ANZEIGE



**„Du willst ein Konto, das genau so flexibel ist wie du? Das PrivatKonto Young Plus für Studierende und Auszubildende\* bringt dich online, per Sparkassen-App oder in unseren Filialen auf Touren. Mit tollen Extras wie Handykartenschutz mit Handy-/Laptopversicherung, internationalem Studentenausweis, Ticketservice, der AdlerCard und vielem mehr.“**

**Bring dein Konto auf Touren. Mit den Finanzprofis der Frankfurter Sparkasse.**

Seit 1822. Wenn's um Geld geht.

\* Beleghaft beauftragte Buchungen für Geschäftsvorfälle in Euro im EWR kosten 1,50 Euro pro Posten, Kontoauszüge am SB-Service kosten 0,50 Euro pro Auszug. Der monatliche Kontopreis beträgt 2,90 Euro. Du erhältst bis zu 100% Rabatt, wenn du regelmäßig einen Finanz-Check machst. Schüler, Studenten, Auszubildende sowie freiwillig Wehrdienstleistende und Teilnehmer am Bundesfreiwilligendienst.

frankfurter-sparkasse.de

**Frankfurter Sparkasse 1822**