



**„In der Wohnungs-
wirtschaft sind die
Genossenschaften
der dritte Weg“**

Professor Raffelhüschen beschreibt die derzeitige Situation im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Ursachen und Hintergründe. Die Genossenschaften können zwischen privaten Investoren und dem städtischen Wohnungsbau ihre einzigartige Position als den dritten Weg beziehen. Hier geht es nicht um „Non Profit“. Auch eine Genossenschaft will Nutzen. Aber sie will den Nutzen für ihre Mitglieder. Nachhaltig, gemeinnützig und zukunftssträchtig.

Das Thema „Bezahlbares Wohnen“ ist ja hochaktuell. Sehen Sie einen Weg aus dem Dilemma? Was wäre der Weg, den man gehen müsste?

Prof. Raffelhüschen: Die Frage ist sicherlich nicht mit einer einzigen Antwort – sondern nur mit vielen verschiedenen – zu beantworten. Denn so einfach ist die Sache nicht. Wir können eigentlich nicht von bezahlbarem Wohnraum reden, solange wir nicht neuen Wohnraum bauen. Und ohne dass wir das Angebot ausweiten, wird der Wohnraum teurer werden. Tatsächlich bauen wir in Deutschland jährlich etwa 0,7 bis 0,8 Prozent des Bestandes neu. Gleichzeitig verfällt Bestand mit einem höheren Prozentsatz. Das heißt, wir bauen im Moment gar nicht zu – sondern wir bauen ab. Und wenn man sich dann wundert, dass die Mieten teurer werden, dann muss man irgendetwas ökonomisch nicht verstanden haben. Oder anders ausgedrückt: Wenn man das Angebot verknappt, wird es teurer.

Verstanden. Was sind weitere Herausforderungen?

Das Angebot wird nicht nur deshalb verknappt, weil wir nicht genügend bauen, sondern auch deshalb, weil wir nicht genügend Bauland

ausweisen. Wenn man sich ständig von ökologischen Theorien leiten lässt, dann wird es schwierig. Wir benötigen Bauland!

Und da sind dann die politischen Instanzen auf der kommunalen Ebene gefragt?

Genau. Aber es kommt noch etwas hinzu: Wenn man zwar Bauland ausweist, es aber mit 400, 500 oder 600 Euro pro Quadratmeter auspreist, dann kann man als Politiker keinen günstigen Wohnraum erwarten – denn man hat das Ganze ja künstlich verteuert. Ganz offensichtlich haben wir hierzulande die Weichen nicht richtig gestellt. Alle fordern günstigen Wohnraum. Aber wir handeln nicht so, wie wir reden.

Für Sie als Volkswirtschaftler: Ist es mit der Ausweisung von mehr bezahlbarem Bauland und mehr Bautätigkeit schon getan?

Nein, damit ist es natürlich noch nicht getan. Wir benötigen noch mehr. Wir müssen uns klarmachen, wie unsere Zukunft aussieht. Und die Zukunft ist in vielen Facetten gar nicht mehr Zukunft, sondern ist schon Vergangenheit. Nehmen wir den demografischen Wandel. Jeder redet von den demografischen Prozessen und dass da einfach weniger Köpfe da sind. Keiner redet davon, dass die „weniger Köpfe“ tatsächlich aber mehr Haushalte darstellen. Die Menschen

„Nutzwert für die Zeit bis zum Tod. Das ist eigentlich der Grundgedanke der Gegenseitigkeit einer Genossenschaft.“



leben einzelner. Dazu kommt, dass deutlich mehr Personen in ihrem Wohnraum verharren. Schauen Sie sich all die Witwen und Witwer an, die alleine auf 200 und mehr Quadratmetern wohnen und dort alleine ihre letzten Jahre verbringen. Wenn Sie sich das alles klarmachen, dann wissen Sie, dass die Wohnungsnachfrage tatsächlich – demografisch bedingt – nicht weniger wird, sondern ganz im Gegenteil: Wir rechnen damit, dass in den nächsten 15 bis 20 Jahren die Nachfrage jedes Jahr um 1 Prozent steigt. Wenn wir also jedes Jahr 1 Prozent dazubauen müssen und dabei gleichzeitig den Verfall von 2 Prozent ausgleichen müssen, dann heißt das, dass wir 2 bis 3 Prozent des Bestandes brauchen, um überhaupt die Nachfrage auf konstantem Niveau zu halten. Tatsächlich bauen wir derzeit aber nur ein Drittel von dem, was notwendig wäre. Wenn man sich das klarmacht, dann weiß

man, zumindest als Fachmann, dass die Mieten auch in Zukunft überproportional steigen werden. Das kann ja nicht anders sein.

Und wenn sich das Problem so einfach nicht lösen lässt, dann empfehlen einige Politiker, die Mieten zu deckeln. In Berlin zum Beispiel. Ist das ein Weg?

Wenn man das Angebot noch weiter herunterschieben will – dann ist das der Weg! Eins ist klar: Weder Gemeinden noch der Staat können das Kapital aufbringen, um 3 Prozent des Wohnbestandes jährlich zusätzlich zu bauen. Dazu benötigen wir privates Kapital. Und privates Kapital wird nur dann investiert, wenn es verlässliche Rahmenbedingungen gibt. Wenn man aber die privaten Investoren so erschreckt wie in Berlin, dann muss man sich nicht wundern, dass Berlin wahrscheinlich zu einer Stadt wird, die bald dem gleicht, was wir

schon einmal hatten: In Ost-Berlin quasi Verrottung der Innenstadt. In West-Berlin Rückgang nutzbarer Altbaubestände. Das wäre dann das Resultat der Politik, die man heute dort fährt.

Das werden natürlich die Politiker nicht gern hören. Suchen die Volksvertreter nicht einfach nur eine schnelle Lösung?

Ja, es ist eine schnelle Lösung. Eine Lösung, die kurzfristig den Markt für ein bestimmtes Klientel entspannt – langfristig ist sie allerdings Gift. Man muss im Falle von Berlin auch sagen: Berlin hatte eigentlich nie einen freien Wohnungsmarkt gehabt. Berlin ist in puncto Mieten die billigste Hauptstadt Europas. Wenn Sie versuchen, in Freiburg eine Wohnung für 7 Euro zu finden, dann werden Sie lange, lange suchen. Wenn man in Berlin 40 Prozent der Bevölkerung in Hartz IV hat, können diese Menschen den Wohnraum natürlich nicht bezahlen. Aber hier fehlt der industriepolitische Ansatz. Von der Wahrnehmung als industrielle Stadt, die Berlin früher ja einmal hatte, ist die Stadt weit entfernt.

Wäre das Modell der Wohnungsgenossenschaft ein Weg heraus dieser Situation?

Tatsächlich sind die Genossenschaften der dritte Weg im Bereich der Wohnungswirtschaft. Sie stehen zwischen privaten Investoren und dem städtischen Wohnungsbau. Die Genossenschaft will den Nutzen für ihre Mitglieder. Sie will eine Situation für ihre Mitglieder verbessern, die sonst nicht besserbar wäre. Dieser Gedanke war die Idee von den Pionieren der Genossenschaft wie Raiffeisen und vielen anderen. Die tragenden Säulen der Genossenschaften sind in Deutschland die Volksbanken und die Wohnungswirtschaft. Stütze der Wohnungswirtschaft waren auch die Selbstständigen – jeder selbständige Handwerker, jeder selbständige Bäcker oder Metzger hatte sein Mietshaus gebaut, um fürs Alter vorzusorgen. Das tun die heute immer weniger. Weil sie aufgrund der Mietgesetzgebung nicht mehr willens sind, das zu investieren. Die Genossenschaft war das zweite große Standbein, zusammen auch mit städtischen Unternehmen, und erfüllte den Zweck, sich gegenseitig zu nutzen. Das war ein wichtiger Gedanke in der Wohnungswirtschaft. So dass damals wir im Prinzip durch die Handwerker und die Genossenschaften eigentlich auf zwei guten, soliden Beinen standen. Beide Beine sind ins Straucheln geraten. Privat haben wir praktisch nur noch Großinvestoren, weil die Verwaltungskosten bei den Mietgesetzauflagen von kleinen Selbstständigen nicht geleistet werden können. Und auch einige Genossenschaften sind ins Straucheln geraten, weil sie altmodisch daherkamen und junge Menschen nicht mehr überzeugen konnten.



Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

ist Professor an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, er ist deutscher Wirtschaftswissenschaftler mit Ausrichtung auf Finanzwissenschaft und Sozialpolitik. Nach eigenen Angaben ist Professor Raffelhüschen ein Vertreter der Freiburger Schule und wirbt für eine Ergänzung des umlagefinanzierten Rentensystems durch eine kapitalbasierte Rente. Darüber hinaus forscht Professor Raffelhüschen im Bereich der Immobilienökonomie. Seit 2017 ist er Studienleiter der Deutschen Immobilienakademie an der Universität Freiburg.

Es gibt ja sogar Familien, die, obwohl sie es sich leisten könnten, auf Immobilien-eigentum verzichten, um eine gute Wohnung in einer Genossenschaft zu nutzen.

Die Entscheidung, ob ich mein Vermögen in Immobilien stecke oder in Fonds oder Aktien, liegt beim Einzelnen. Ich würde als Wissenschaftler sagen, der beste Rat ist, sein Vermögen zu verteilen. Man steht nur auf mehreren Beinen gut. Und je mehr, desto besser. Diversifikation ist der einzige Rat, den ich da geben kann. Wenn man zum Beispiel keine Kinder hat, wozu soll Eigentum da gut sein. Also nicht Eigentum für das Leben danach. Nutzwert für die Zeit bis zum Tod. Das ist eigentlich der Grundgedanke der Gegenseitigkeit einer Genossenschaft.

Es gibt ja sogar Wohnungen, die innerhalb einer Familie übertragen werden.

Natürlich ist auch der genossenschaftliche Gedanke, dass ich meine Kinder dazu animiere, ebenfalls Mitglied in der Genossenschaft zu werden – wenn die Kinder zum Beispiel in derselben Stadt wohnen.

Zum Thema Glücksforschung: Sind Menschen, die in ihrem eigenen Besitz wohnen, zufriedener als Menschen, die zur Miete wohnen?

Jeder, der Einfluss auf die Selbstnutzung hat, ist deutlich zufriedener als einer, der fremdbestimmt in seinem Wohnraum leben muss. Wenn ich meinen Wohnraum frei gestalten kann, bin ich deutlich zufriedener, als wenn ich das nicht kann. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau haben wir so eine Art Durchmischung. Ich bin nicht so frei wie in meinem Eigentum – ich bin aber dennoch deutlich zufriedener, als ich das als „normaler“ Mieter bin.

Können wir in Sachen bezahlbarer Wohnraum von Nordeuropäern lernen?

Kopenhagen ist deutlich teurer als Berlin – schwer zu sagen, was man da lernen kann. Die Kirschen in Nachbars Garten schmecken einfach immer besser. Aber der genossenschaftliche Weg ist etwas, was man in Skandinavien genauso wie in Deutschland mit Erfolg praktiziert.

Was wären Ihre Forderungen, um genügend bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu bekommen?

1. Wir müssen dafür sorgen, dass Private wieder in Wohnung und Immobilien investieren. Wenn wir das Kapital nicht dazu bringen – der Staat kann das nicht leisten.
2. Wir müssen auch den kleinen Selbstständigen dazu bringen, sein Mietzinsobjekt wieder als seine Altersvorsorge zu sehen und in Immobilien zu investieren.
3. Wir müssen die Mietgesetzgebung optimieren. Wenn kleine Vermieter drei, vier, fünf Jahre brauchen, um Mietnomaden aus der Wohnung rauszuklagen – dann wird es schwierig, sie zum Investieren zu bewegen.
4. Kommunen sollten nicht so heuchlerisch sein und so tun, als ob billiger Wohnraum auch dann möglich wäre, wenn die Flächen rar ausgewiesen werden und dann auch noch zu teuer sind.
5. Deutschland ist eine Kulturlandschaft. Hier ist kein Urwald und wir brauchen auch keinen mehr. Wir sind dicht besiedelt. Und daher benötigen wir auch nicht die Hemmschwelle, Flächen einmal wieder zu versiegeln. Da sollte man flexibler sein.

Hört sich eigentlich machbar an. Wo sehen Sie dann den Mietspiegel in Zukunft?

Wenn man heute Wohnimmobilien mietet, dann beträgt die Miete in Deutschland im Durchschnitt ca. 20 Prozent des Einkommens eines Durchschnittsverdieners. Mieten sind in Euro gemessen sehr teuer geworden. Aber wenn man sich anschaut, wie viel der Durchschnittsverdiener in den Generationen vor uns für seine Miete aufbringen musste, dann stellt man fest, dass der Durchschnittsverdiener in den 60er Jahren wie folgt kalkuliert hat: Ein Drittel für Essen, ein Drittel für Miete und ein Drittel für anderes. Das heißt, unsere Väter

und Großväter haben ein Drittel ihres Einkommens für Miete gebraucht. Wir benötigen ein Fünftel. Und beschweren uns.

Aber reicht ein Fünftel des Einkommens auch in München für die Miete?

München ist mit Freiburg zusammen eine der teuersten Städte Deutschland. Hier benötigt der Durchschnittsverdiener 31 Prozent seines Einkommens für Miete. Das heißt, wir sind in den teuersten Städten Deutschlands nicht teurer als damals. Münchener bezahlen im Verhältnis nicht mehr Miete als unsere Großväter in den 60er Jahren – und zwar damals in ganz Deutschland. Wenn wir die Erschwinglichkeitsindikatoren anschauen, dann sieht die Welt doch etwas anders aus.

„Wenn ich meinen Wohnraum frei gestalten kann, bin ich deutlich zufriedener, als wenn ich das nicht kann.“

Und der Mietspiegel in Berlin – wo geht da die Reise hin?

Wenn wir nach Berlin schauen: Die Bestandsmieten haben sich in den letzten 15 Jahren um 15 bis 16 Prozent nach oben bewegt. Die Preise für Neuvermietung dagegen über 100 Prozent. In Berlin haben die Menschen, die in ihrer Wohnung geblieben sind, aber gleichzeitig auch mehr als 15 Prozent Lohn-erhöhung bekommen. Das heißt für die Bestandsmieten in Berlin: Die Miete ist im Verhältnis zum Einkommen günstiger geworden. Nur die Neuvermietung ist nach oben geschossen.

Warum ist die Steigerung bei Neuvermietung so extrem?

Ganz einfach: Wenn ich als Vermieter die Bestandsmieten nicht erhöhen kann, sondern nur bei Neuvermietung zuschlagen kann, dann werde ich das notgedrungen wohl machen. Die Tatsache, dass die Neuvermietung so teuer geworden ist, liegt daher auch an Instrumenten wie der Mietpreisdeckelung. Könnte der Bestandsvermieter marktgerecht reagieren, wäre es anders. Das muss sich übrigens auch eine Genossenschaft klar-machen. Auch sie muss hin und wieder Bestandsmieten für langjährige Genossen erhöhen, damit neu hinzukommende Genossen nicht überproportionale Preiserhöhungen bezahlen müssen.

Herr Professor Raffelhüschen – vielen Dank für das Gespräch. ○