



FOTO: PRIVAT

„Die öffentliche Hand verhält sich schizophren.“

Soziale Durchmischung und ihre Feinde

DER STREITBARE PROFESSOR

Der Wohnungsbau boomt, zumindest in den großen Ballungsräumen und auch in ausgesuchten Mittelstädten. Doch damit verbunden ist die Sorge, es entstünde nur neuer Wohnraum für Wohlhabende. Städte mit Handlungsdruck haben die Reißleine gezogen und schaffen nur noch Planungs- und Baurecht, wenn neben Eigentumswohnungen anteilig auch preisgedämpfte und Sozialwohnungen gebaut werden.

Die Zinsen sind niedrig. Anlagealternativen sind aktuell nicht vorhanden. Die demografische Entwicklung ist das Sahnehäubchen, das den Kuchen für den Vertrieb der Wohnungen verziert. Die Grundstücke sind rar, der Wohnraum ein knappes Gut. Kein Wunder, dass der Markt für Wohnungen explodiert, egal, ob es um den Verkauf oder die Vermietung geht. Beste Zeiten für Bauträger, Investoren und Vermieter.

In den westlichen Demokratien soll sich der Staat aus der Preisbildungspolitik möglichst raushalten und es den Märkten

selbst überlassen, bis sich Angebot und Nachfrage nach einer hoffentlich überschaubaren Zeit immer wieder selbst justieren.

Auch wenn wir das in Deutschland inzwischen gerne einmal vergessen, so haben wir uns doch für die Soziale Marktwirtschaft entschieden. Die Märkte sollen sich doch nicht so ganz sich selbst überlassen werden. Insbesondere da, wo es um Güter geht, welche die Grundbedürfnisse abdecken, muss und darf der Staat steuernd eingreifen. Er kann das über eine eigene Beteiligung als Marktteilnehmer, wie zum



Beispiel über kommunale Wohnungsbaugenossenschaften, oder über Gesetzgebungsmaßnahmen tun.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Deshalb ist es nachvollziehbar, dass der Staat oder die öffentliche Hand intervenieren, wenn es zu Fehlentwicklungen kommt. Problematisch ist nur, dass sich die öffentliche Hand schizophren verhält. So stieg man aus der öffentlichen Wohnraumförderung aus und verkaufte Wohnungsbestände, um Kasse zu machen. Gleichzeitig wurde an der Kostenschraube gedreht, indem zum Beispiel (sicher auch viele sinnvolle) Gesetze zur Energieeinsparung eingeführt oder mehrfach die Grunderwerbsteuer erhöht wurden. Doch jetzt ist das Geschrei der Politik nach preiswertem Wohnraum unüberhörbar laut. Insbesondere zu Wahlkampfzeiten.

Auch die Idee, sich als Kommune die Schaffung von Planungs- und Baurecht vergolden zu lassen, ist kreativ. Wer Planungsrecht für Wohnungsbau haben will, so der Ansatz, bekommt dies nur, wenn neben den lukrativen Eigentumswohnungen auch mietpreisgedämpfte Wohnungen und Sozialwohnungen errichtet werden. In Hamburg gibt es die Drittellösung: ein Drittel Eigentumswohnungen, ein Drittel mietpreisgedämpft und ein Drittel sozialer Wohnungsbau.

Das hat seinen Preis. Nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren zahlt dann ein anderer die Zeche. Der Bauträger rechnet: Wenn er zwei Drittel seines Angebots subventionieren muss, dann müssen die Eigentumswohnungen diese „Subvention“ erwirtschaften. Das heißt ganz konkret, dass der frei finanzierte Wohnungsbau und damit die „normale“ Mietwohnung noch teurer werden.

Das Modell mit der Sozialquote funktioniert in Städten wie München, Düsseldorf und Hamburg. Hier wird ungebremst gebaut. Der gesellschaftliche Ansatz, der hinter dieser Quersubventionierungspolitik steht, ist aber ein anderer. Es geht um die soziale Durchmischung. Die Politik will, dass Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen und unterschiedlicher Bildungsherkunft nebeneinander wohnen und sich nicht in abgegrenzte Quartiere zurückziehen.

Grau ist alle Theorie. Viele solcher politisch korrekten Ideen funktionieren nur in den Köpfen derer, die sie sich ausgedacht haben. Die meisten dieser Theorien aber sterben einen langsamen, oft auch grausamen Tod, weil es „menschelt“. Es ist menschlich, das „gleich sich gern zu gleich gesellt“. Wäre aber allein das Suchen nach Gemeinsamkeiten das Motiv, dann wäre menschliches Zusammenleben nicht so kompliziert. Es gibt aber noch eine ganze andere Triebfeder menschlichen Handelns, die uns Deutschen nur zu gut bekannt ist: Es ist der Neid. Es ist dieses furchtbare Gefühl, das man hat, wenn man Mitbewohnern im Hausflur begegnet, die das haben, was man selbst gerne hätte. Das ist einer der wahren Feinde der sozialen Durchmischung! ■

PROFESSOR DR. JÜRGEN ERBACH MRICS lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden.

	Technische Akademie Südwest e.V. TAS	
Weiterbildungsstudiengang		
Grundstücksbewertung		
M.Eng. oder Zertifikat Sachverständige/r berufsbegleitend, 4-5 Sem.		
www.tas-kl.de 0631 3724-4720		Start: 13.11.2017

Diese Ausgabe finden Sie in unserer App für iPad und iPhone sowie im eMagazine für PC und Laptop:

➤ DIE AKTUELLE AUSGABE

- >> als eMagazin direkt unter www.immobilienmanager.de/immobilienmanager/emagazine.html
- >> oder in der immobilienmanager App direkt auf Ihrem iPhone oder iPad.



➤ AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir täglich News zu Running Deals und Köpfen, Projektentwicklung und Finanzierung.

➤ FACEBOOK



Unter dem Namen **Immobilien Manager** finden Sie aktuelle Informationen aus der Redaktion und dem Verlag.

➤ WIR TWITTERN



Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.