

»Das Wohnhaus wird zur Kampfarena«

Wohnen dürfe nicht dem freien Markt überlassen werden, warnt der Berliner Soziologe Hartmut Häußermann. Sonst drohten soziale Spaltung und am Ende Slums

DIEZEIT: Was ist schlecht daran, wenn Finanzinvestoren in Deutschland ganze Wohnungsgesellschaften mit sozialer Funktion kaufen?

Hartmut Häußermann: Es bedeutet, dass der Bestand an Wohnungen in der Hand von Wohnungsgesellschaften, die eine soziale Verpflichtung sehen, rasch abnimmt, wenn er an Unternehmen wechselt, die vorwiegend an einer kurzfristigen Rendite interessiert sind. Das ist ein Orientierungswechsel. Wohnen wird noch stärker kommerziellen Aspekten unterworfen, als es ohnehin schon ist. Wohnen ist ein soziales Gut, eine Dienstleistung. In den sechziger Jahren gab es die Parole: Wohnen darf nicht Ware sein. Das heißt, die elementare Notwendigkeit, ein Heim zu haben, darf nicht Spielball von Märkten sein. Hinzu kommt, dass die Kommunen sich durch solche Wohnungsverkäufe freiwillig, ja man muss sagen: mutwillig aus den Möglichkeiten zur Steuerung der Stadtentwicklung zurückziehen.

ZEIT: Was ändert sich, wenn eine Wohnung ausschließlich eine Ware ist?

Häußermann: Dann erlangt das Gewinnkalkül einer Kapitalgesellschaft zentrale Bedeutung für Ihre persönlichen Lebensumstände. Sie sind als Mieter dann immer weniger Herr Ihrer eigenen Verhältnisse. Zwar gibt es ein gutes Mietrecht in Deutschland, aber dauernd um seine Rechte kämpfen zu müssen bedeutet Stress und verdirbt das Wohngefühl. Das Wohnhaus wird zur Kampfarena. Wenn finanzielle Anforderungen hochgeschraubt werden, müssen Sie möglicherweise umziehen, sich unfreiwillig einer neuen Umgebung anpassen. Das schafft einfach Unruhe, überflüssige Unruhe im Leben von Menschen, aber auch in Nachbarschaften und schwächt so die soziale Stabilität.

ZEIT: Aber viele Kommunen sind stark verschuldet. Ist da Privatisierung nicht ein Ausweg?

Häußermann: Nein, die Wohnungsversorgung stärker dem Markt zu überlassen, das war die Umorientierung in der Wohnungspolitik, die in den achtziger Jahren eingeschlagen und in den Neunzigern realisiert wurde. Der Staat solle sich aus der Wohnungsversorgung zurückziehen, weil es keine Wohnungsnot mehr gebe, die den Eingriff rechtfertige. Das war eine ordnungspolitische Grundsatzentscheidung. Man könnte ebenso gut eine andere Grundsatzentscheidung treffen: Der Staat hat Haushalte mit niedrigeren Einkommen mit preiswerten Wohnungen zu versorgen. Deshalb muss er immer über ein gewisses Quantum an Wohnungen in einer Stadt verfügen können. Wenn er das nicht mehr kann, wird es diese extremen sozialen Entmischungen geben, die wir in anderen Ländern sehen und die zu politischer Unruhe führen.

ZEIT: Warum führt das zu politischer Unruhe?

Häußermann: Wenn Sie eine große Zahl von Menschen haben, die über kein Einkommen verfügen und denen auch kein Sozialstaat unter die Arme greift, und wenn es gleichzeitig einen Wohnungsmarkt gibt, der völlig frei ist von sozialen Interventionen, dann werden beide Probleme mit kumulativer Wirkung verknüpft. Dann bilden sich Stadtgebiete heraus, wo die Ärmsten in den schlechtesten Beständen wohnen – und das sind Slums.

ZEIT: Wo, bitte, gibt es in Deutschland Slums?

Häußermann: Es gibt Beispiele, nicht ganze Stadtteile, aber kleinräumige Gebiete, in Köln zum Beispiel das Gebiet Kölnberg. Da wird die Notlage von Menschen ausgebeutet und nichts investiert – das ist schon so was wie ein Slum.

ZEIT: Ist der soziale Wohnungsbau eine deutsche Sonderentwicklung?

Häußermann: Der soziale Wohnungsbau ist nach der Demokratisierung in Deutschland eingeführt worden. In der Weimarer Republik gab es die ersten Wohnungsbauten mit öffentlicher Förderung. Die politische Absicht war, die extreme soziale Segregation, die durch den freien Wohnungsmarkt in den Städten entstanden war, abzubauen, also die proletarischen Wohnviertel zu beseitigen. Gutes, gesundes, hygienisches Wohnen sollte unabhängig vom Status auf dem Arbeitsmarkt möglich sein. Arme Leute sollten nicht auch schlecht wohnen. Nach dem Zweiten Weltkrieg ist im Wohnungsbaugesetz verankert worden, dass der soziale Wohnungsbau breiten Schichten der Bevölkerung dienen soll, also nicht nur den Armen oder Ausgegrenzten. Sozialer Wohnungsbau war kein Fürsorgewohnungsbau, sondern ein gesellschaftliches Instrument, das zur Integration des Proletariats in die bürgerliche Gesellschaft diente.

ZEIT: Die Finanzinvestoren sagen, die Zeiten großer Wohnungsnot seien vorbei, damit habe auch der Staat keine soziale Fürsorgepflicht mehr.

Häußermann: Bei Leuten mit niedrigen Einkommen gibt es immer noch Wohnungsnot, wenn man ihre Wohnverhältnisse vergleicht mit dem, was Standard ist in unserer Gesellschaft. Und die Versorgung der Randgruppen, der sozial Marginalisierten ist nach wie vor eine Aufgabe der Städte, dazu sind sie verpflichtet. Wir haben genug Haushalte, die mit fünf oder sechs Quadratmeter Wohnfläche pro Person auskommen müssen; Haushalte mit drei oder vier Personen pro Raum.

ZEIT: Manche Kommune argumentiert damit, der Erlös, den sie für ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft erzielt, sichere soziale Leistungen, weil so Geld hereinkomme, mit dem diese Aufgaben finanziert werden können.

Häußermann: Eine Kommune kann doch ihre strukturelle Verschuldung nicht durch eine einmalige Einnahme sanieren! Das ist absurd, das ist eine kurzfristige Sichtweise. Man erreicht in einem Haushaltsjahr eine Entlastung, aber langfristig bewirkt das nur wenig. Wenn die Wohnungsbaugesellschaften die Ursache für die Verschuldung wären, wäre es ein richtiges Argument, aber die Ursachen liegen doch ganz woanders: in den zu geringen Einnahmen aus den Steuern, die ihnen Bund und Länder zuteilen und die zur Finanzierung ihrer gesetzlichen Verpflichtungen nicht ausreichen.

ZEIT: Was wären heute die Aufgaben von Wohnungspolitik?

Häußermann: Eine Wohnungspolitik rechtfertigt sich dadurch, dass sie eine bestimmte Vorstellung hat von Mindestqualität und Mindeststandards für angemessenes Wohnen in unserer Gesellschaft, sonst könnte man ja wirklich alles dem Markt überlassen. Der unregulierte Markt würde aber dafür sorgen, dass ein guter Teil der Bevölkerung unter Bedingungen lebt, die wir als nicht menschenwürdig betrachten. Das war ja im 19. Jahrhundert, bis 1918, der Fall. Angemessene Wohnstandards in der Gesellschaft für alle durchzusetzen, das wäre heute die Aufgabe der Wohnungspolitik. Ihre Aufgabe ist es nicht,

die Rendite von Wirtschaftsunternehmen sicherzustellen. Aber davon sehen wir zurzeit nichts.
Es gibt keine Wohnungspolitik mehr.
Die Fragen stellte Roland Kirbach

Hartmut Häußermann ist Professor für Stadt- und Regional- soziologie an der Humboldt-
Universität zu Berlin

(c) DIE ZEIT 05.01.2006 Nr.2