

Tenants Unite!

SPEZIAL
Mieten- und Wohnungspolitik international

Bei allen Unterschieden in Kultur und Wohlstand der Nationen zeigen sich in Fragen des Wohnens, zumal zur Miete, erstaunliche Parallelen bei Problemen und deren (teils auch falschen) Lösungsansätzen. Das MieterMagazin betrachtet in diesem Spezial die Wohnungs- und Mietenpolitik in einem internationalen Rahmen. Es stellt die Arbeit der Internationalen Mieterorganisation IUT vor. Es geht dem erstaunlichen Phänomen nach, dass gerade wohlhabende Gesellschaften einen ausgeprägten Mietwohnungssektor haben. Und es zeigt auf, in welche Sackgassen die Privatisierung von staatlichem Wohnraum führen kann. Schließlich betrachten wir mit einem kritisch-optimistischen Auge auch die Entwicklung, dass sich die wachsende Menschheit zunehmend in gigantischen Städten niederlässt.

Die Gründung eines internationalen Dachverbandes der Mieter 1926 geht auf eine Initiative des Österreichers Robert Hoffmayr zurück (links im Bild)



Eine internationale Stimme

Bezahlbarer Wohnraum und Mitbestimmung der Mieter sind die Hauptforderungen der internationalen Mietervereinigung, die fast alle Länder der Erde betreffen.

Seit fast 90 Jahren gibt es mit der „International Union of Tenants (IUT)“ eine nicht-staatliche Organisation, die sich weltweit für Mieterrechte und bezahlbaren Wohnraum einsetzt. Mittlerweile sind ihr 65 Mitgliedsverbände aus 44 Staaten angeschlossen, darunter 25 aus Europa. Sie alle erhoffen sich eine schlagkräftige Interessenvertretung – für bezahlbaren, gesunden Wohnraum



Foto: IUT

und gegen eine Politik, die in erster Linie die Eigentumsbildung fördert. Angefangen hat alles in den 1920er Jahren. Es waren vor allem Österreich, Schweden und Deutschland, die maßgeblich an der Gründung einer internationalen Mietervereinigung beteiligt waren. Schon damals gab es in diesen Ländern mitgliederstarke Mieterorganisationen, die auch erste Erfolge im Kampf gegen Zwangsräumungen und willkürliche Mieterhöhungen vorweisen konnten. Die entscheidende Initiative ergriff 1924 Robert Hoffmayr von der Mietervereinigung Österreichs. In einem Brief an die schwedische Mietervereinigung regte er einen Zusammenschluss der europäischen Mieterorganisationen an, auch um ein Gegengewicht zur kurz zuvor in Paris gegründeten Vereinigung der Hausbesitzer zu schaffen. Auf dem 1. Internationalen Mieterkongress in Zürich 1926 wurde schließlich eine gemeinsame Resolution verabschiedet und ein Dachverband mit Sitz in Wien gegründet. Die Forderungen: Verbesserung der ungesunden Wohnbedingungen, Einführung einer Sozialmiete und ein Ende der Spekulation durch die Hausbesitzer. Bis 1939 wurden dann erste internationale Kooperationen aufgenommen. Es fanden einige Kongresse statt und es wurden vergleichende Untersuchungen zur Wohnungssituation erarbeitet. Erst nach Ende des Zweiten



Foto: Europarat

Die „International Union of Tenants“ hat ein Verbindungsbüro in Brüssel und genießt Beobachterstatus beim Europarat



Foto: IUT

Weltkrieges wurde die Arbeit wieder aufgenommen und der Sitz der „International Tenants Union“, wie sie nun genannt wurde, nach Stockholm verlegt. Zum ersten Präsidenten wurde der Schwede Leonard Fredricsson ernannt.

1957 zählte man gerade mal fünf zahlende Mitglieder: Österreich, Schweiz, Deutschland, Schweden und Dänemark. Dementsprechend bescheiden waren Budget und Einflussmöglichkeiten. Ein halbes Jahrhundert später ist die IUT wesentlich größer und internationaler geworden. Zu den Mitgliedern gehören unter anderem Australien, Kanada, Südafrika, Japan und die USA. Dennoch wird sie nach wie vor von Europa, und hier vor allem von den Ländern mit traditionell starker Mieterbewegung, dominiert. Fast alle europäischen Länder sind vertreten – bis auf Griechenland, Bulgarien, Moldawien und Litauen. „In die-

sen Staaten gibt es keinerlei aktive Mieterorganisation beziehungsweise sie hat wie in Griechenland ihre Arbeit eingestellt“, erklärt Sven Bergensträhle, Präsident der IUT. Um Mitglied zu werden müsse man einige Standards erfüllen, allen voran natürlich, sich für die Interessen der Mieter einsetzen. Die Arbeitsstrukturen in den Mitgliedsländern sind ganz unterschiedlich. Neben Vereinen wie hierzulande gibt es in einigen Ländern auch Mietergewerkschaften. Die unterschiedliche Verankerung sorgt mitunter für Konflikte. So sorgte vor Jahren beim IUT-Kongress in Amsterdam ein Vorstoß der Schweden für einiges Kopfschütteln. In dem Entwurf für eine gemeinsame Charta wurde gefordert, dass tragbare Mieten unter Beteiligung staatlich anerkannter Mieterorganisationen zu vereinbaren seien – ein für viele Länder utopischer Gedanke, der das Prinzip der Marktmiete auf den Kopf stellt.

Die Ziele haben sich seit dem Geburtsjahr der IUT nicht wesentlich verändert, lediglich modifiziert. Nach wie vor geht es um den gemeinsamen Kampf gegen eine rein an Marktinteressen orientierte Wohnungspolitik. Eine der wichtigsten Aufgaben ist der Erfahrungs- und Informationsaustausch. Zu diesem Zweck gibt die IUT vierteljährlich ein Magazin, das „Global Tenant“ heraus. Alle drei Jahre findet ein Kongress statt, zuletzt 2013 in Krakau. Obwohl die Länder in Sachen Wohnungsmarkt und Mieterschutz ganz unterschiedlich aufgestellt sind, gibt es doch Themen, die alle angehen. Ausreichend bezahlbare Wohnungen beispielsweise oder eine stärkere Mitbestimmung von Mietern. Darüber hinaus setzt sich die IUT auf internationaler Ebene für einen besseren Mieterschutz und Sozialen Wohnungsbau ein. Sie genießt Beobachterstatus beim Europarat und bei den Vereinten Nationen und pflegt Partnerschaften mit internationalen Organisationen wie zum Beispiel dem „European Housing Forum“. Insgesamt will die IUT dafür sorgen, dass Wohn- und Mietfragen auf die Agenda der EU gesetzt werden. Die Verfügbarkeit von bezahlbaren Woh-

nungen schließlich eine große Rolle für den Arbeitsmarkt. Wo es an erschwinglichen Wohnungen für Verkäuferinnen oder Facharbeiter fehlt, hat das auch Nachteile für die Wirtschaft, denn dann können diese Stellen schlicht nicht besetzt werden. Wohnungs- und Arbeitsmarkt, so die IUT, müssten daher auf EU-Ebene als Einheit betrachtet werden. Als assoziierte Mitglieder, die keine Beiträge zahlen müssen, gehören der IUT auch Länder wie Kongo, Kamerun, Nigeria oder Benin an. Hier kämpft man noch gegen Wohnverhältnisse, wie sie für die westliche Welt längst Geschichte sind: ungesunde, extrem überbelegte Behausungen ohne Wasser- oder Sanitäranschluss. Aber auch in einigen europäischen Ländern fehlt es an elementaren Bestimmungen zum Mieterschutz, oder die vorhandenen Gesetze scheitern an der Korruption. Der Kampf für eine starke und einflussreiche Mieterbewegung geht also weiter. Aus dem Schlachtruf „Tenants in Europe – Unite“ wurde „Tenants Unite!“

Birgit Leiß

■ Internetseite der IUT:
www.iut.nu

Unzureichende Wohnverhältnisse finden sich vor allem in den armen Ländern der Welt (unser Bild: Lagos/Nigeria) – Korruption und mangelnden Mieterschutz gibt es hingegen auch in den wirtschaftlich starken Ländern (unser Bild: Penthouse in New York)



Foto: DAHW



Foto: Tohya/Wikipedia

Lobbyist des Mieterschutzes

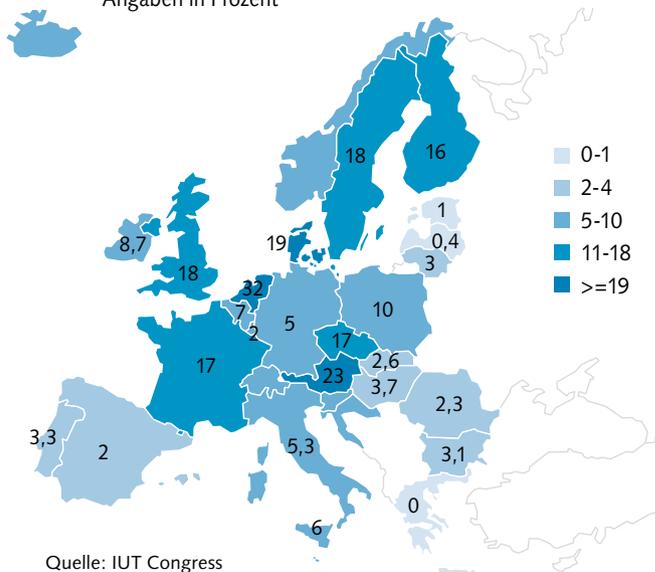
Für den Präsidenten der internationalen Mietervereinigung (IUT) ist Mieterschutz ein universelles Thema.

MieterMagazin: Es ist schwer vorstellbar, dass man so unterschiedliche Mitgliedsstaaten wie Kenia, Israel oder Australien unter einen Hut bekommt. Gibt es da überhaupt Gemeinsamkeiten?

Sven Bergensträhle: Der IUT kann und will ja nicht die einzelnen Mit-

Sozialer Wohnungsbau in Europa

Angaben in Prozent



Quelle: IUT Congress

► *Sven Bergensträhle ist seit 2010 Präsident der International Union of Tenants (IUT) mit Sitz in Stockholm. Der 70-Jährige, der wie sein Vorgänger Schwede ist, ist schon seit vielen Jahren in der Mieterbewegung aktiv.*

gliedsstaaten repräsentieren. Aber wir spielen eine wichtige Rolle, was das Verbreiten von Informationen über das Thema Wohnungen und Mietwohnungsmarkt betrifft. Es geht um den Erfahrungsaustausch. Wir glauben, dass jede nationale Organisation von den Erfolgen und Rückschlägen der anderen lernen kann – trotz aller Unterschiede. In begrenztem Maß leisten wir außerdem Unterstützung beim Aufbau einer nationalen Organisation. Wohnen ist ein fundamentales Recht, ein Grundbedürfnis, ganz egal, wo man lebt. Der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum ist eine der wichtigsten Säulen in einer funktionierenden Demokratie. Das Recht eines jeden auf angemessenen Wohnraum, ein fairer

und transparenter Mietwohnungsmarkt mit einem Mieterschutz und einem Interessenausgleich zwischen Mietern und Eigentümern – das sind universelle Themen.

MieterMagazin: Was haben Sie bisher erreicht?

Sven Bergensträhle: Ein Erfolg ist, dass wir seit 2008 ein eigenes Büro in Brüssel haben, wo wir unsere Themen in die Europäische Union einbringen können. Das Büro unter der Leitung von Barbara Steenbergen hat sicher dazu beigetragen, dass wir mittlerweile als wichtige Interessengruppe anerkannt werden. Wir betreiben klassische Lobbyarbeit: Wir knüpfen Kontakte zu Entscheidungsträgern, arbeiten mit anderen Nichtregierungsorganisationen zusammen und nehmen an Konferenzen teil. In diesem Jahr hatten wir zum ersten Mal die Gelegenheit, mit einem EU-Kommissar über Mieterthemen zu diskutieren.

Aber wir haben auch mächtig Gegenwind – die Privateigentümer und neoliberalen Politiker sind nach wie vor stark. Diese Kräfte haben die Fi-



Foto: IUT

nanzkrise benutzt, um eine soziale Wohnungspolitik zu attackieren und die Privatisierung voranzutreiben. Für viele Menschen hat sich die Lage verschärft, während die Banken und die Wohlhabenden ungeschoren davon gekommen sind. Das hat aber auch dazu beigetragen, dass unsere Forderungen zunehmend unterstützt werden. Allmählich wird anerkannt,

welche wichtige Rolle bezahlbarer Wohnraum für eine gut funktionierende Gesellschaft spielt. Trotzdem: Es liegt noch ein langer Weg vor uns.

MieterMagazin: Kontrovers diskutiert wird derzeit der Soziale Wohnungsbau. Worum geht es bei dieser Debatte?

Sven Bergensträhle: In vielen Ländern steht der Soziale Wohnungsbau unter Beschuss. Das spiegelt sich auch in einigen Entscheidungen der EU-Kommission wider. Das Ziel der Privateigentümer ist es, den Sozialen Wohnungsbau auf einen winzigen Sektor zu beschränken, um mehr Geld zu verdienen. Er soll nur für die am meisten bedürftigen und ärmsten Menschen sein. Die Frage nach der Zielgruppe ist ganz entscheidend, es geht dabei nämlich um die soziale Mischung. Ich halte es für unklug, Ghettos von Bedürftigen zu schaffen, denn die soziale Zusammensetzung in einem Quartier hat großen Einfluss auf die künftigen Chancen der Menschen, die hier leben.

Aus diesem Grund haben einige Länder den Zugang erweitert und lassen auch Haushalte mit einem etwas höheren Einkommen in den Sozialen Wohnungsbau ziehen. Aber die Länder haben unterschiedliche Ansätze, um die soziale Mischung hinzubekommen – und das sollte die EU-Kommission auch akzeptieren. Sie begründet ihre Einmischung mit dem Wettbewerbsrecht.

Aber hat man davon jemals gehört, wenn es um die Subventionen für Eigentümer geht? In manchen Ländern sind diese Subventionen sehr hoch, vor allem in Form von Steuerersparnissen, von denen in erster Linie wohlhabende Haushalte profitieren. Daran sind nicht einmal irgendwelche Bedingungen geknüpft, was dann in stark nachgefragten Regionen zu höheren Mietpreisen führt. Wegen der Subventionen ist es zudem für Bauherrn profitabler, Eigentumswohnungen zu bauen. Dabei braucht ein gesunder Wohnungsmarkt bezahlbare Mietwohnungen.

Das Interview führte MieterMagazin-Mitarbeiterin Birgit Leiß



Foto: Baufiled/Wikimedia

Völkerrechtlich verbindlich, aber in der Praxis eher unbedeutend: Den Sozialpakt der Vereinten Nationen mit dem Recht auf „adäquates Wohnen“ haben 162 Staaten unterschrieben

Das Recht zu Wohnen

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht mit äußerst beschränkter Wirkung.

Das Recht auf Wohnen ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen von 1948 formuliert: „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet“, die Wohnung ist darin ausdrücklich eingeschlossen. Völkerrechtlich verbindlich wurde das Recht mit dem UN-Sozialpakt von 1966. Die 162 Vertragsstaaten erkennen das Recht auf eine „ausreichende Unterbringung“ an (im englischen Original: „adequate housing“). Seitdem die Bundesrepublik 1973 den UN-Sozialpakt ratifiziert hat, ist dies in Deutschland geltendes Recht, das theoretisch auch einklagbar ist. Praktisch hat das aber kaum eine Bedeutung, weil der Be-

griff „ausreichende Unterbringung“ zu unbestimmt ist.

Konkreter ist das Recht auf Wohnung in der Neufassung der Europäischen Sozialcharta von 1996. Die Unterzeichnerstaaten verpflichten sich, „den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern“, „der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen“ sowie „die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind“. Von den 47 Mitgliedstaaten des Europarats haben 32 – von Albanien bis Zypern – die Sozialcharta ratifiziert, Deutschland jedoch nicht.

Viele Staaten haben das Recht auf Wohnen in ihren Verfassungen verankert, zum Beispiel Belgien, Spanien, Portugal, Russland, der Iran, Südafrika und ein Großteil der lateinamerikanischen Länder. Eine Reihe weiterer Staaten hat sich in der Verfassung die Aufgabe gestellt, für angemessene Wohnverhältnisse zu

sorgen. Dazu gehören in Europa die Schweiz, die Niederlande, Schweden, Finnland, Polen und die Türkei. In Deutschland formulierte die Weimarer Verfassung von 1919 erstmals das staatliche Ziel, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu sichern. Im Grundgesetz der Bundesrepublik ist davon nicht mehr die Rede. In der Verfassung des Landes Berlin heißt es immerhin: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land Berlin fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohneigentum.“

In der Regel steht das Recht auf Wohnen nur auf dem Papier. Um es zur Geltung zu bringen, ist jedoch eine starke gesellschaftliche Bewegung notwendig. Das zeigt zum Beispiel Frankreich. Seit 1990 ist dort das Recht auf Wohnung („droit au logement“) gesetzlich festgeschrieben. Doch es brauchte erst eine breite wohnungspolitische Protestbewe-



Foto: dpa



Foto: Peter Homann

Wie sich die Bilder ähneln: Mieterprotest in Motril/ Spanien und in Berlin gegen Zwangsräumung

gung mit spektakulären Besetzungen leerstehender Häuser und monatelangen Zeltlagern am Ufer der Seine, bis die Regierung dieses Recht im Jahr 2007 einklagbar machte. Damit kann jeder einen Anspruch auf eine Unterbringung erheben. Viele Familien werden aber in Hotels, Pensionen oder Sammelunterkünften untergebracht, wo sie auf nicht absehbare längere Zeit ohne Küche und eigenes Bad leben müssen. Das ist zwar besser als die Obdachlosigkeit, aber noch keine angemessene Wohnung. Damit das Recht auf Wohnen erfüllt wird, muss eine aktive Wohnungspolitik betrieben werden, die sich nicht darauf verlässt, dass der Markt das Problem schon lösen wird. Eine Floskel in der Verfassung reicht nicht aus. *Jens Sethmann*

SPEZIAL

Mieten- und Wohnungspolitik international

Erfolgsindikator

Der Mietwohnungssektor eines Landes ist ein Indikator für dessen Wohlstand und soziale Verantwortung.

Mietwohnungen bedeuten nicht Armut und schlechte Wohnqualität: Zu diesem Fazit kommt eine aktuelle Studie der Inter-American Development Bank. Ein Stadtplaner und zwei Finanzexperten hatten den Wohnungsmarkt in 20 Staaten Lateinamerikas und der Karibik über die zurückliegenden Jahre untersucht und ihre Erkenntnisse unter dem Titel „Mietwohnungen gesucht“ („Rental Housing Wanted“) zusammengefasst. Die Autoren zeigen eine Tendenz auf, die von Nicaragua (circa 5 Prozent Mietwohnun-

gen) bis Kolumbien (40 Prozent Mietwohnungen) wahrzunehmen ist und die in den weiten ländlichen Gebieten Chiles (15 bis 20 Prozent Mietwohnungen), aber vor allem in Megastädten wie Bogotá und Santo Domingo (knapp 40 Prozent Mietwohnungen) immer deutlicher zutage tritt: Der Mietwohnungssektor spielt eine wichtige Rolle in einer Region, in der 37 Prozent der Haushalte, fast 54 Millionen Familien, unter gewaltigen Wohnproblemen leiden, weil ihre Behausungen überfüllt, schlecht gebaut oder auch an keinerlei Infrastruktur angeschlossen sind. Eine

Foto: AFIDA



Foto: picture alliance/AP Photo

Das Baulandproblem der Schweiz erfordert ein verdichtetes Bauen – Mietwohnungsanteil: 61 Prozent

Demonstration im Fussball-WM-Land Brasilien gegen die schlechte Wohnungsversorgung

In Deutschland bewerkstelligte nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem der staatliche Mietwohnungsbau eine schnelle Wohnungsversorgung



Foto: Landesbildstelle Berlin

verblüffende Erkenntnis: Mit besserem Einkommen sinkt nicht etwa das Interesse an einer gemieteten Bleibe und steigt der Hang zum Eigenheim – das Gegenteil ist der Fall: Mit höherem Verdienst tritt vor allem in den Städten das Wohneigentum in der Gunst hinter gemieteten Wohnraum zurück.

Der Report zeigt damit einen Zusammenhang auf, den europäische Statistiken noch wesentlich deutlicher werden lassen: Es sind die wirtschaftlich stärksten, die reichsten Länder, die auf unserem Kontinent über einen großen Mietwohnungssektor verfügen: In der Schweiz leben 61 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen, in Deutschland sind es 55 Prozent, in Österreich 50 Prozent und in den Niederlanden und Dänemark 43 Prozent.

Je höher das Pro-Kopf-Einkommen, desto größer die Bereitschaft zu mieten, anstatt ins eigene Heim zu ziehen. „Diese Fakten widersprechen so mancher Politikermeinung“, kommentiert Wolfgang Amann vom „In-

stitut für Immobilien Bauen und Wohnen“ in Wien. Über Jahrzehnte galt in Österreich wie auch in Deutschland Wohneigentum als Mittel zur Vermögensbildung und Hebung des Lebensstandards. Amann: „Das ist auch ein Grund, warum so viele Wohnungsbestände privatisiert worden sind – doch das war eine Fehlkalkulation.“

Geförderte Mietwohnungen in Österreich beispielsweise, die von ihren Bewohnern nach zehn Jahren mehrwertsteuerfrei erworben werden können, sind als Eigentum nur wenig nachgefragt. „Lediglich ein Viertel der Mieter nimmt das Angebot an“, erläutert Amann. Wirtschaftlich stabile, reife Märkte und verlässliche Vertragsverhältnisse, so der Experte, seien die Gründe für den hohen Mieteranteil.

„Ein soziales Mietrecht“, ergänzt Barbara Steenbergen, Brüsseler Büroleiterin der „International Union of Tenants“ (IUT – Internationale Mieterallianz), „ist mindestens genauso wichtig, weil es vor Vermieterwill-



aller jungen Leute (78 Prozent) noch im „Hotel Mama“.

Wolfgang Amann: „Logischerweise braucht man Kapital oder Kreditwürdigkeit, um sich Wohneigentum leisten zu können – ein schwacher Mietsektor trifft demnach die Jungen und die Einkommensschwachen besonders.“ Und nicht zuletzt die Mobilen: Arbeitskräfte, die für einen Job umziehen müssen und das nicht können, weil sie keine Mietimmobilie finden.

Immobil – unbeweglich im Wortsinne – wird eine Gesellschaft, die ausschließlich auf Immobilienbesitz setzt. In ihrer Studie zum Wohnungsmarkt in Südamerika haben die Autoren auch auf den Norden des Kontinents geblickt: In den USA (um die 30 Prozent Mietwohnungen) sind es fast 60 Prozent der Haushalte mit eher niedrigem Einkommen, vor allem

aber Singles, die Wohnraum gemietet und nicht gekauft haben. Und das ist der flexible Teil der amerikanischen Gesellschaft. 40 Prozent der zur Miete wohnenden US-Amerikaner zogen innerhalb der letzten zehn Jahre ein oder mehrmals um, aber nur 10 Prozent der Immobilienbesitzer.

Die Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbaren Mietwohnungen ist eben nicht nur Ausdruck von Wohlstand, sondern entscheidende Basis für einen mobilen Arbeitsmarkt und damit wirtschaftliche Prosperität, so eine der Schlussfolgerungen der Studie. Sie drückt sich aus in der Empfehlung an die Regierungen der lateinamerikanischen Länder, ihre auf Immobilienbesitz fixierte Politik zu ändern und künftig Mittel in den Mietwohnungssektor zu investieren.

Rosemarie Mieder

kür, Wucher und Verdrängung schützt.“ Wenn sie auf die Statistik blicke, so die Interessenvertreterin, dann fielen ihr noch eine ganze Reihe anderer Ursachen ein, die den Mietmarkt in bestimmten Ländern zu einem starken Segment anwachsen ließen: Kultur, Geschichte, Tradition und schließlich auch geografische Bedingungen vor Ort. „Die Schweiz beispielsweise hat ein massives Baulandproblem“, so Barbara Steenberg. „Denen fehlt einfach der Platz, die müssen gedrängter und in die Höhe bauen.“ Nicht nur ausländische Arbeiter wohnen in dem Alpenland zur Miete, sondern viele Schweizer selbst. „Und in Deutschland musste nach dem Krieg so schnell wie möglich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Das war zu einem großen Teil nur über den Mietwohnungsbau möglich.“

Auf den Zusammenhang zwischen dem Wohlstand eines Landes und einem ausgeprägten Mietwohnungssektor – mithin auf eine soziale Wohnraumversorgung – verweisen auch folgende Zahlen: 51 Millionen junger Menschen zwischen 18 und 34 Jahren (46 Prozent) leben in Europa noch daheim bei ihren Eltern. Wo es einen öffentlichen oder geförderten Mietsektor gibt, etwa in Dänemark (43 Prozent Mietwohnungen) oder Schweden (37 Prozent Mietwohnungen), ist die Zahl derer, die sich eine erste eigene Wohnung leisten können, bedeutend höher. In Spanien (18 Prozent Mietwohnungen) sitzen über drei Viertel

Foto: ZB-Fotoreport



Wohnungssuche in Moskau nach der Abkehr von der staatlichen Wohnraumversorgung

Tot-Privatisierung

Wohin ein Kahlschlag der staatlichen Wohnraumversorgung führt, zeigen viele ehemalige Ostblockstaaten – aber nicht nur diese.

Nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Staaten Mittel- und Osteuropas gab es dort auch in der Wohnungspolitik eine 180-Grad-Wende: Privatisierung hieß das neue Zauber-

wort. In der Wohnungswirtschaft gab es einen Wechsel von einem Extrem ins andere. In manchen postkommunistischen Staaten wurde von einem Tag auf den anderen das Ruder von „staatlich“ auf „privat“ herumgerissen – zuweilen ohne sich die Folgen klarzumachen.

Am schnellsten hat Litauen Tatsachen geschaffen. Schon 1993 waren 93 Prozent der ehemals staatlichen Wohnungen zu verbilligten Preisen

an die Bewohner verkauft worden. Radikaler, außerordentlich schlecht organisiert ist das Privatisierungsprogramm in Russland, wo Anfang der 90er Jahre mehr als zwei Drittel aller Wohnungen dem Staat gehörten. Seit 1992 kann jeder Mieter einer staatlichen oder kommunalen Wohnung einmalig seine Wohnung kostenlos in sein Privateigentum übernehmen. Nur wer mehr als 18 Qua-

dratmeter pro Person bewohnt, muss eine geringe Ausgleichszahlung leisten. Die Mieter gehen auf dieses Geschenk nach wie vor nur zögerlich ein. Zum einen gibt es in den russischen Staatswohnungen einen hohen Mieterschutz, und Mietverhältnisse können auch an Nachkommen vererbt werden. Zum anderen ist der hohe Instandhaltungsaufwand der oftmals schlecht gepflegten Wohnhäuser offensichtlich. Nach Privatisierungen stecken die Neueigentümer viel Mühe in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen, die Häuser gehen aber langsam zugrunde: Fassaden bröckeln, undichte Dächer werden nicht repariert, Treppenhäuser verdrecken, Installationen verrotten und die Haustechnik bleibt vorsintflutlich. Ein Großteil der Wohnungseigentümer wäre mit den anteiligen Kosten einer Grundinstandsetzung auch finanziell überfordert.

Es haben sich ohnehin nur selten handlungsfähige Eigentümergemeinschaften zusammengefunden. Wo es sie gibt, können sie sich häufig nicht gegen die mächtigen Hausverwaltungen durchsetzen, die sich in den Städten kartellartig organisiert haben. Sie kassieren zwar von den Eigentümern hohe Gebühren, führen Reparaturen aber nur nach Gutdünken durch.

Obwohl die vollständige Privatisierung ausdrückliches Ziel der russischen Regierung ist, waren Anfang 2013 immer noch 24 Prozent der staatlichen Wohnungen in öffentlicher Hand. Die ursprünglich bis 2006 begrenzte Möglichkeit der Gratis-Privatisierung wurde deshalb schon dreimal verlängert, sie gilt nun bis 2015. Das Wohnen zur Miete wird in Russ-

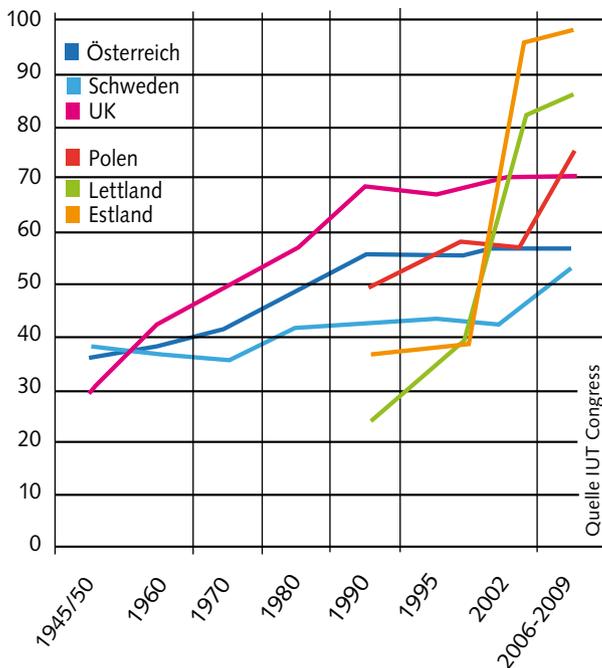
land nur noch als Notbehelf gesehen. Mieter werden stark benachteiligt: Sie bekommen in der Regel keine amtliche Meldebestätigung. Deshalb können sie oft keine Sozialleistungen beantragen und nicht an Kommunalwahlen teilnehmen. Es gibt auch kein nennenswertes Mietwohnungsangebot. Für Sozialwohnungen gibt es jahrelange Wartezeiten. Neu gebaut werden fast nur Eigentumswohnungen.

Etwas gemäßigter führte Polen die Privatisierung durch. Hier wurden nach 1990 zunächst sämtliche staatlichen Wohnungen an die Städte und Gemeindeverwaltungen übertragen. Diese sind verpflichtet, die Wohnungen an kaufwillige Mieter abzugeben. Bis zu 20 Prozent des Verkehrswertes wurde den Käufern dabei erlassen. Weil es in Polen schon nach 1972 die Möglichkeit gab, staatliche Wohnungen in privates Eigentum zu überführen, lief die Mieterprivatisierung nach 1990 geordneter ab als in Russland. Der Anteil öffentlicher Wohnungen sank zwischen 1990 und 2002 von 31 auf 11 Prozent.

Das Kaufangebot gilt auch für die genossenschaftlichen Wohnungen, die 1990 ein Viertel des polnischen Wohnungsbestandes ausmachten. Dabei werden aber nur handelbare Wohnrechte veräußert. Die Genossenschaften bleiben als Gebäudeeigener und -verwalter bestehen, ihr Anteil am Wohnungsbestand ist nahezu gleich geblieben.

In anderen Ländern wurden die Genossenschaften stärker als Teil des abzuschaffenden sozialistischen Systems wahrgenommen. Deshalb drängte man sie nach der Wende oft zurück. So sind in Russland viele Wohnungsbaugenossenschaften in gewerbliche Unternehmen umgewandelt worden. In der Slowakei, Tschechien und Ungarn hat man den Genossenschaften die gesetzliche Grundlage entzogen. Sie können nun zwar noch ihre Bestände bewirtschaften und verwalten, aber keine neuen Wohnungen mehr bauen. Damit haben die Staaten einen nicht-profitorientierten Akteur ausgebremst, der günstigen Wohnraum bieten könnte.

Wohneigentum in Europa



dratmeter pro Person bewohnt, muss eine geringe Ausgleichszahlung leisten. Die Mieter gehen auf dieses Geschenk nach wie vor nur zögerlich ein. Zum einen gibt es in den russi-

In den Jahren nach dem Systemwechsel 1990 reduzierte Polen den öffentlichen Wohnungsbestand von 31 auf 11 Prozent (Foto: Wohnhaus in Warschau)



Foto: dpa-Bildarchiv

Ein Vorbild für die Privatisierung in den ehemaligen Ostblockstaaten dürfte die marktradikale Politik Margaret Thatchers in Großbritannien gewesen sein. Seit 1980 gilt dort das „Right to buy“ (Kaufrecht): Wer mindestens drei Jahre Mieter in einer kommunalen Wohnung („council home“) ist, kann diese kaufen. Mit Preisnachlässen von bis zu 70 Prozent auf den Verkehrswert werden dazu große Anreize gegeben. Von einst rund 6,6 Millionen öffentlichen Wohnungen gingen rund zwei Millionen in privates Eigentum über. Viele dienten anschließend als Spekulationsobjekte. Etwa ein Drittel dieser Wohnungen gehört heute gewerblichen Vermietern. Schottland hat den Ausstieg aus dem Right to buy ab 2017 beschlossen. Der britische Premierminister David Cameron treibt hingegen die Privatisierung noch weiter voran. Allein in London, wo der Kaufpreinsnachlass im letzten Jahr auf 100000 Pfund erhöht wurde, sind bereits rund 520000 kommunale Wohnungen privatisiert worden.

Nicht ganz zufällig gehören heute neben London auch Moskau, St. Petersburg und Warschau zu den teuersten Wohnorten Europas.
Jens Sethmann

Die Hälfte der Menschheit lebt in Städten, und ihr Anteil nimmt zu: Hongkong, Bogotá, chinesische Reißbrettstadt, Elendsviertel in Rio de Janeiro



Foto: Wikipedia



Foto: Wikipedia



Foto: Wu Hong/EPA/Corbis

SPEZIAL

Mieten- und Wohnungspolitik international

Weltweit verlassen Menschen ihre Felder und Höfe und suchen in den großen Städten Arbeit, Wohnung und Lebensunterhalt. Ein Grund ist die Bevölkerungsexplosion. Ein Stück Land kann schließlich nur eine bestimmte Anzahl von Menschen ernähren. Zudem lockt der höhere Lebensstandard in den Städten. Während in den Industrieländern die städtische Bevölkerung nur noch langsam zunimmt, wächst sie in den Entwicklungs- beziehungsweise Schwellenländern, hauptsächlich in Afrika und Asien, jährlich um 4,2 Prozent. Nach Berechnungen der Vereinten Nationen (UN) werden 2030 weltweit rund 60 Prozent aller Menschen in Städten leben. Diese nehmen zwar nur rund 2 Prozent der Landfläche ein, aber in ihnen werden zwei Drittel der Energie und 60 Prozent des Wassers verbraucht. 70 Prozent aller CO₂-Emissionen kommen aus den Städten. Städtische Agglomerationen sind nicht ökologisch – aber unvermeidbar.

1975 gab es weltweit nur drei Städte mit mehr als 10 Millionen Einwohnern: New York, Tokio und Mexiko-Stadt. Im 21. Jahrhundert bestimmen die Megacities Chinas und In-

diens den Trend. 2010 waren es bereits 29, 10 davon liegen in Asien. Prognosen besagen, dass es 2020 weltweit bereits neun Megastädte mit mehr als 20 Millionen Einwohnern geben wird. Allein in Mexiko-Stadt werden 2025 mindestens 32 Millionen Menschen leben. Folgen der extremen Verstädterung sind:

- zunehmende soziale Segregation, das heißt eine immer größer werdende Kluft zwischen den Armen und Reichen,

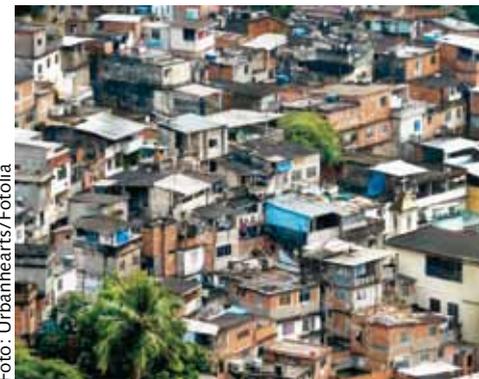


Foto: Urbanhearts/Fotolia

- ausgeprägte räumliche Fragmentierung, das heißt krasse Gegensätze zwischen Elendsvierteln („Slums“) und illegalen Siedlungen am Stadtrand, abgeschotteten Villenvierteln („gated communities“) und modernen Geschäftszentren,

- Versagen der kommunalen Dienstleistungen (Wasser- und Stromversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, Gesundheits- und soziale Dienstleistungen, öffentlicher Personennahverkehr),

Der Globus wird zur Stadt

Der größte Teil der Menschheit wird zukünftig in riesigen Städten leben – ein unausgereiftes, aber womöglich das wirtschaftlichste Modell.

Die Welt „verstädtert“: 2006 lebten zum ersten Mal in der Geschichte ebenso viele Menschen in der Stadt wie auf dem Land. In den Industrieländern und einem Teil der Schwellenländer liegt der Verstädterungsgrad heute bereits bei über 75 Prozent. Der Drang in die Städte ist unaufhaltsam und unumkehrbar. Die Verstädterung ist die größte Herausforderung in den kommenden Jahrzehnten.

■ starke Umweltgefährdung durch die Ballung von Bevölkerung und Industrie sowie das unkontrollierte Flächenwachstum der Städte. Immer wieder kommt es in den Megacities zu Protesten. Im Mai 2014 rebellierten Einwohner von Mexiko-Stadt gegen die unzureichende Wasserversorgung. In Brasilien wurde im Vorfeld und während der Fußball-Weltmeisterschaft für bessere Lebensbedingungen demonstriert. Die Städte der Zukunft könnten 50 Millionen und mehr Einwohner haben. Sind diese sich ausbreitenden Agglomerationsräume überhaupt noch regierbar und bewohnbar? Gibt es ein Limit für die Größe einer Stadt? Inwieweit beeinflussen die ökologischen Folgen dieser Megacities die globalen Klimaveränderungen? Wie viele Megacities kann die Erde überhaupt verkraften? Noch gibt es mehr Fragen als Antworten, auch wenn Forscher aus aller Welt daran arbeiten.

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung fokussiert sein Programm „Future Megacities“ (Megastädte von morgen) auf die sogenannten „Sekundärstädte“ an der Schwelle zur Megacity. Im Rahmen dieses Programms wurden bereits ganz konkrete Maßnahmen umgesetzt. So wurde in Hefei, einer Stadt in China mit heute 3 bis 5 Millionen Einwohnern, ein Verkehrsleitsystem installiert, um den drohenden Verkehrskollaps zu vermeiden. In einigen Stadtteilen der äthiopischen Hauptstadt Addis Abeba wurden Kompostieranlagen für den Müll errichtet. Die vietnamesische Metropole Ho-Chi-Minh-Stadt wird bei der nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Das kommunistische China forciert zurzeit die weltweit größte Umsiedlungsaktion der Geschichte. In den kommenden Jahrzehnten sollen jährlich 10 bis 20 Millionen Bauern urbanisiert werden, insgesamt rund 400 Millionen – freiwillig oder auch zwangsweise. Zurzeit lebt noch nicht einmal die Hälfte der Bevölkerung in den Städten, künftig sollen es 85 Prozent sein. Aber bereits heute ersticken Peking, Shanghai und andere Megacities am Verkehr. Einen Aus-

weg sehen die chinesischen Städteplaner in neuen, auf dem Reißbrett entworfenen Städten. In diesen Reortengebilden regiert die Uniformität, sie verfügen über keine gewachsenen Strukturen. Um die Entstehung von Slums durch unkontrollierten Zugang zu verhindern, müssen sich die Zuzügler in der Stadt offiziell registrieren lassen. Ob ein solches Modell funktionieren kann, muss sich erweisen. Übertragbar ist es auf demokratische Länder nicht.

Die Hauptstadt Mexikos setzt auf eine Strategie der kleinen Schritte. Jeden Morgen strömen fünf Millionen Menschen zur Arbeit in die Innenstadt. Jetzt wurde eine neue U-Bahn-Linie gebaut, Radwege, ein Fahrrad-

verhandeln über die Legalisierung der Siedlungen, regeln den Aufbau der Infrastruktur, verwalten das Budget für den Kauf der Parzellen und die interne Organisation der Siedlung. Der Wille zur Verbesserung der sozialen Lage motiviert zu Selbstorganisation, Gemeinschaftsinn und Nachbarschaftshilfe.

Einig sind sich Experten vor allem darin: Der Wettlauf mit der Zeit, mit dem weiteren Wachstum der Megacities, wird nicht überall gewonnen werden. Aber die Verstädterung ist auch eine Chance. Die Ballung von Menschen, Materialströmen und Wohngebieten in Megastädten bewirkt eine Senkung des Ressourcen- und Energieverbrauchs, da durch die

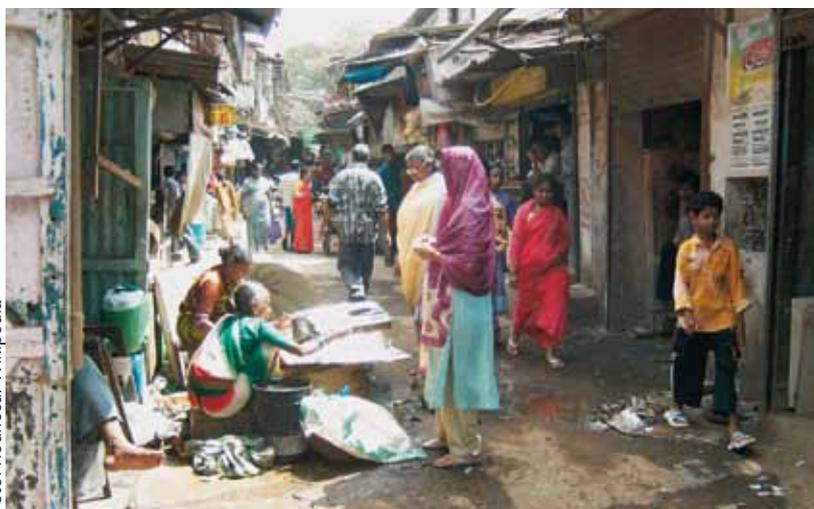


Foto: Kounosu/Wikipedia

Je größer die Städte, desto größer auch die unkontrollierte Ansiedlung (Slums in Mumbai/Indien und Manila/Philippinen)

verleihsystem und Fußgängerzonen eingerichtet, die Kfz-Steuern erhöht, Parkgebühren eingeführt und der öffentliche Nahverkehr gefördert. Die Luft ist dadurch bereits wesentlich besser als noch vor einigen Jahren. Da die Mieten in den alten innerstädtischen Wohnvierteln trotz schlechtesten Standards oft das Einkommen der Mieter übersteigen, vergibt das Institut für Wohnungswesen Kleinkredite zur Aufwertung bestehender Wohnungen. 22 Prozent der Familien leben in sogenannten Iztapalapa – informellen, quasi illegalen Siedlungen am Stadtrand, außerhalb des staatlichen Organisationssystems, in einer Art „Staat im Staat“ mit demokratisch gewählten Vertretern der Siedler, die von diesen bezahlt werden. Diese Vertreter nehmen Kontakt mit den Behörden auf,



Foto: dpa

Nutzung moderner Planungs- und Dienstleistungskonzepte mit der gleichen Menge an Verkehr, Energie und Raum mehr Menschen versorgt werden können. Stoffkreisläufe können teilweise geschlossen werden. Die Komplexität der Infrastrukturen und der urbanen Industrie beschleunigt die Umsetzung von Innovationen. Die Verstädterung ist Fluch und Segen zugleich. *Rainer Bratfisch*

