

# Mieterbewegung: Wohnst Du noch, oder...

Hannes Hohn, *Neue Internationale* 180, Juni 2013

☒ Steigende Mieten sind kein neues Phänomen, doch in den letzten Monaten sorgte der Umstand, dass immer mehr Menschen sich ihre Wohnung kaum noch leisten können, für Schlagzeilen. In einigen Städten gab und gibt es Proteste gegen die Verteuerung von Wohnraum, es entstehen Mieter-Initiativen und es wird gegen Zwangsräumungen mobilisiert.

Doch entgegen dem Anschein sind nicht die steigenden Wohnkosten an sich das Problem. Natürlich gibt es auch genug Fälle, wo Vermieter ihre Mieter besonders ungeniert "abzocken" - doch das ist nicht neu.

Nach verschiedenen Studien lag der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten 2012 im bundesweiten Durchschnitt um ca. 23%, und selbst bei den Mieten in den „Top-10-Städten“ knapp 20% unter (!) dem Niveau von 1992. Auch die Mietsteigerungsraten lagen jahrelang nicht über der Inflationsrate oder sogar leicht darunter. Allerdings ist seit etwa zwei Jahren tatsächlich wieder ein stärkerer Anstieg der Mieten zu beobachten. Ohne Frage gibt es auch zunehmend Fälle, wo Menschen ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können oder enorme Probleme haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es wäre ja sonst auch schlecht erklärbar, warum Tausende auf die Straße gehen, wenn es kein Problem gäbe - zudem in einer Situation, da es in Deutschland ansonsten nur vereinzelt Proteste oder Streiks gibt.

## Gründe für Mietsteigerungen

Die (normale) Miete ist eine Zahlung der Nutzungskosten für die Wohnung in Raten. Die Miete enthält u.a.: Unterhaltungskosten, anteilige Bau- und Immobilienkosten, Verwaltungskosten sowie den „Verdienst“ des Vermieters, wozu auch die Grundrente gehört. Diese Kosten hängen selbst wieder von der allgemeinen Wirtschaftslage ab und sind somit zum erheblichen Teil vom Vermieter unabhängig.

Ob eine Wohnung zu teuer ist oder nicht, ist natürlich relativ und hängt v.a. davon ab, wie hoch das Einkommen ist. Wenn - wie wir oben sahen - die Mietpreisentwicklung in den vergangenen Jahren allgemein keineswegs galoppiert ist, so bleibt nur der Schluss, dass offenbar die allgemeine Einkommensentwicklung einen negativen Trend aufweisen muss. Und tatsächlich sind in Deutschland die Reallöhne von 2000 bis 2009 um durchschnittlich 2,8% gesunken. Dieser Trend ist naturgemäß im Proletariat und umso mehr im prekären Sektor oder bei Hartz IV-EmpfängerInnen noch weit stärker ausgeprägt.

Daraus folgt, dass allgemein weniger der Anstieg der Mieten, sondern v.a. der Verfall der Löhne und Sozialeinkommen der Kern des „Mietenproblems“ ist.

Daneben gibt es aber sehr wohl besondere Umstände, welche die Situation für Mieter verschlechtert haben. So hat sich die Zahl von Single-Haushalten und Studierenden deutlich erhöht, wodurch die Gesamtzahl der Haushalte (Wohnungen) von ca. 38,7 (2002) auf derzeit 40,5 Millionen gestiegen ist. Gleichzeitig ist der Wohnungsneubau, besonders der von Sozialwohnungen, in den letzten Jahren stark gesunken, u.a. wegen der schlechten Haushaltslage vieler Kommunen. So hatte z.B. auch der „linke“ rot/rote Senat in Berlin den Sozialwohnungsbau zeitweise auf Null gesenkt. Verschärfend kam noch dazu, dass der Anteil der öffentlich geförderten Sozialwohnungen von 2,4 (2002) auf 1,6 Millionen (2010) zurückging. (Daten nach Berliner Zeitung vom 25.5.13)

Im Ergebnis dieser Entwicklungen, die also wesentlich der allgemeinen Wirtschaftslage, der Krise und der Krisen-Politik geschuldet sind, ist ein zunehmender Mangel, v.a. an kleineren, billigen Wohnungen entstanden. Lt. Deutschem Mieterbund fehlen derzeit etwa 250.000 Mietwohnungen. Allein das drückt natürlich die Mieten nach oben.

Daneben ist der Trend zu Modernisierung und energetischer Haussanierung (v.a. Fassadendämmung) ein Hauptgrund für Mietsteigerungen. Die Vermieter können jährlich 11% der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Da die Vermieter aufgrund gesetzlicher Regelungen die Miete aber nicht einfach willkürlich erhöhen können, suchen sie nach anderen Wegen, um richtig abkassieren zu können.

## **Ökonomischer Hintergrund**

Vordergründig erscheint es vielen so, als ob die Verschlechterungen auf dem Wohnungsmarkt der Habgier der Vermieter entspringen. Natürlich ist auch für den Vermieter – wie bei allen Verkäufern bzw. Vermietern einer Ware – das Bestreben, Gewinn zu machen, vorhanden, ja sie müssen Gewinn machen, wenn sie im Konkurrenzkampf nicht auf der Strecke bleiben wollen.

Doch es würde viel zu kurz greifen, nur „bösen Miethaien“ die Schuld an der Misere zu geben. Der Wohnungsmarkt ist Teil der Gesamtwirtschaft. Abgesehen von wenigen größeren privaten Immobilienunternehmen ist die Masse der Wohnungen in der Hand kleiner Eigentümer, von Genossenschaften bzw. der Kommunen, die keine starke Kapitalfraktion darstellen wie etwa die Auto-Industrie, die enormen Druck auf Regierung und Politik aufbauen kann.

Die Miet- bzw. Wohnkosten sind Teil der Gesamtreproduktionskosten der Ware Arbeitskraft. Die Bourgeoisie als Klasse hat daher insgesamt kein Interesse daran, dass die Wohnkosten „ihres“ Proletariats steigen, weil damit auch Druck entstünde, die Löhne anzuheben. Andererseits würde selbst eine allgemeine Senkung der Mieten – so angenehm sie wäre – letztlich dazu führen, dass die Reproduktionskosten der Ware Arbeitskraft fielen, also keineswegs den Interessen aller Kapitalisten zuwider laufen.

Im Kapitalismus hängt jeder Sektor der Wirtschaft mit anderen zusammen, der Trend zum Ausgleich der Profitraten führt dazu, dass das Kapital immer in die lukrativsten Sphären fließt – bis dort ein Überangebot entsteht, das die Preise drückt und zur Kapitalflucht führt.

## **Trends**

Besteht Wohnraummangel, steigen die Preise für Wohnungen. Das führt dazu, dass es sich lohnt, neue Wohnungen zu bauen bzw. vorhandene Wohnungen zu sanieren oder teuer neu zu vermieten. Dieser Trend ist gegenwärtig verstärkt festzustellen. Die als „Gentrifizierung“ bezeichnete Verdrängung von ärmeren Teilen der Bevölkerung aus ihrer Wohnung und ihrem Kiez zugunsten des Zuzugs von solventeren Wohnungsmietern oder -käufern ist Ausdruck dieses Prozesses.

Doch Wohnraummangel kann genauso auch dazu führen, dass es sich lohnt, wieder mehr billigere Wohnungen zu bauen. Damit z.B. die Bau-Unternehmen dabei kräftig verdienen können, werden dann von der Politik auch wieder diverse öffentliche Förderungen wie z.B. Wohngeld oder Sozialwohnungsbau ausgeweitet.

Es ist jedenfalls eine falsche Vorstellung, dass sich im Kapitalismus auf Dauer die Wohnungsnot vergrößern müsste oder gar überhaupt erst im Kapitalismus entstünde. Von Wohnungsnot in ihren verschiedenen Ausprägungen waren die unteren Schichten der Gesellschaft schon immer betroffen. Der Kapitalismus hat daran weder im Positiven noch im Negativen etwas grundsätzlich geändert.

Schon im 19. Jahrhundert untersuchte Friedrich Engels in mehreren Schriften die Wohnsituation der Arbeiterklasse und verschiedene Vorschläge zur „Lösung“ der Wohnungsfrage. Dabei wies er zurecht immer wieder darauf hin, dass die Frage des Wohnens nicht losgelöst von der Frage der Gesellschaft und ihrer allgemeinen Wirtschaftsweise betrachtet werden kann. Letztlich ist eine Lösung der Wohnungsfrage und die Überwindung jeder Form von Wohnungsnot nur durch die Überwindung des Kapitalismus insgesamt möglich.

Das heißt freilich nicht, die Hände in den Schoß zu legen oder mit einer überteuerten Bruchbude vorlieb zu nehmen, bis irgendwann der Sozialismus anbricht.

## **Widerstand: Kiez oder Klasse?**

Gegen die Verdrängung ärmerer Schichten aus für Investoren lukrativen Stadtteilen gab es in mehreren Städten Demonstrationen, v.a. in Berlin, wo inzwischen eine Bewegung entstanden ist, die Tausende mobilisiert. Mehrfach gab es Aktionen gegen Räumungen, die tw. auch Erfolg hatten. Diese Bewegung besteht v.a. aus BewohnerInnen der betroffenen Kieze und Teilen der radikalen bzw. autonomen Linken.

Doch selbst eine deutliche Ausweitung der Bewegung vor Ort und bundesweit – so wünschenswert sie wäre – hätte wahrscheinlich zu wenig Schlagkraft, um wirklich etwas zu erreichen. Um diese Kraft zu erlangen, ist es notwendig, die Bewegung zu einer Bewegung aller Betroffenen, darunter v.a. der Lohnabhängigen zu machen. Das ist aber kaum möglich, wenn deren große Organisationen sich wie jetzt kaum oder gar nicht einmischen. So ist die Beteiligung der LINKEN an den Protesten in ihrer Hochburg Berlin sehr schwach, die Gewerkschaften betrachten sie m Grunde als Frage, die „außerhalb“ ihres Bereichs liege.

Dass dem so ist, liegt aber auch an der Bewegung selbst bzw. deren Führungen. Sie müssten die Unterstützung ihres Kampfes durch die Großorganisationen offensiv einfordern und dabei auch die Mieterorganisationen wie den Mieterbund dazu verpflichten, Aktionen und Mobilisierungen direkt zu unterstützen.

Eine weitere Schwäche der Bewegung liegt darin, dass sie teils sehr lokalborniert ist und im schlimmsten Fall auch chauvinistische Tendenzen hat. In Berlin etwa sorgte der unsägliche Slogan „Schwaben raus!“ für mediale Furore.

Das Hauptproblem der Bewegung ist aber, dass sie die Mietproblematik und die Gentrifizierung nicht als Auswirkungen des „normalen“ Kapitalismus und der Krise ansehen, sondern sie oft als besondere Auswüchse von Miet-Wucher und Abzocke betrachten. Doch wenn das sinkende Lohnniveau eine Hauptursache für die zunehmenden Miet-Probleme ist, dann ergibt sich daraus auch, dass die Mieterbewegung sich als Teil des Kampfes der Arbeiterklasse verstehen und größere Teile der Klasse dafür gewinnen muss.

So unterstützenswert die Verhinderung von Zwangsräumungen ist, so können solche Aktionen am Gesamtproblem jedoch nichts ändern. Die Perspektive der Bewegung und ihre Forderungen müssen die entscheidenden Probleme angehen und dafür Lösungen vorlegen.

Wir schlagen dazu u.a. vor:

- Ausbau des kommunalen Sozialwohnungsbaus – finanziert aus der progressiven Besteuerung von Reichtum und Kapital, darunter v.a. der Groß-Immobilisten!
- Offenlegung der Geschäftsunterlagen aller Vermieter, Bau-Investoren und Baufirmen für Kontrollkomitees der MieterInnen und der Arbeiterklasse! Darauf fußend:

Festlegung von Mietobergrenzen und deren Anpassung an die Inflationsrate!

- Entschädigungslose Enteignung aller VermieterInnen, die bewusst Häuser zu Spekulationszwecken „entmieten“!

Um diese u.a. Forderungen umsetzen zu können, braucht es neben Protesten auch effektive Aktionsformen wie Blockaden und Besetzung von Häusern, wo Mieter zwangsgeräumt oder „entmietet“ werden sollen. Wenn massenhaft und nicht nur individuell durchgeführt, ist auch ein Mietboykott richtig und wirksam.

Jedoch muss dazu die Bewegung insgesamt deutlich ausgeweitet werden. Dazu schlagen wir vor:

- Verbindung der Mieterproteste mit anderen Protesten und Bewegungen gegen die Krise!
- Aufbau von Mieterkomitees und einer bundesweiten Koordinierungsstruktur!  
Vorbereitung einer bundesweiten Aktionskonferenz, die einen Mobilisierungsplan berät und beschließt!

Wir sind uns aber auch bewusst, dass eine Lösung des Wohnungsproblems, das ein sinnvoller und effektiver Umgang mit Wohnraum nur dann möglich ist, wenn das Privateigentum an Immobilien, an Baufirmen usw. überwunden ist und die Gesellschaft bewusst und planmäßig die Wohnbedürfnisse befriedigt. Dazu aber bedarf es einer anderen Gesellschaftsordnung: des Sozialismus. Der Kampf gegen die Wohnungsmisere und die dazu entstehenden Strukturen sind Keimzellen einer solchen Entwicklung, weil sie das Bewusstsein dafür entwickeln helfen, dass wir uns um uns selber kümmern müssen – ohne Eigentümer, Makler, Banker und Bürokraten.

*Bild: <http://www.flickr.com/photos/kietzmann> (CC BY-NC-ND 2.0)*