

Wie kann man in einer Hauptstadt wie Berlin die Mieten nachhaltig reduzieren und langfristig stabilisieren?

Statt Brot und Spiele brauchen die Berliner langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Berlin darf die Wohnraumversorgung, Wohnraumsicherung und Mietpreishöhe nicht länger dem Zufall oder dem freien Markt überlassen. Wir brauchen dringend ein kommunales Wohnungsaufkaufprogramm mit dem Ziel der Mietpreissenkung und Mietpreisstabilisierung.

Vor dem Hintergrund, dass für viele die Mieten schon jetzt unbezahlbar sind, ist es erforderlich, dass Berlin sofort Maßnahmen ergreift, um dieses Ziel zu erreichen. Statt Zeit zu vergeuden und Geld für die Olympiabewerbung auszugeben, sollte Berlin sich voll und ganz auf die nachhaltige Versorgung von bezahlbarem Wohnraum für seine Bewohner konzentrieren.

Das Wohnungsaufkaufprogramm sollte in ganz Berlin, also in allen Bezirken, zum Tragen kommen.

Dazu stellen sich folgende Fragen: Wie kann man die Mieten nachhaltig reduzieren, über einen Zeitraum von 30 Jahren konstant halten und anschließend sogar noch weiter senken? Die Antwort lautet: Durch kommunalen Wohnungsaufkauf in größerem Umfang und gleichzeitige Finanzierung durch einen revolvingierenden Fonds.

Was ist ein revolvingierender Fonds? Definition: Ein revolvingierender Fonds ist ein Fonds, dessen Kapitalstock ständig aufgefüllt wird durch die zurückfließenden Darlehensraten der mit diesem Geld finanzierten Projekte. Das an den Fonds zurückfließende Geld wird sofort wieder zur Finanzierung weiterer Projekte gleicher Art verwendet. Ab einer bestimmten Größe läuft dieses Fördermodell, wie ein Subventions-Perpetuummobile, ohne zusätzliches weiteres Geld von außen, automatisch endlos weiter. Die Verwaltungskosten des Fonds werden durch eine separate Gebühr durch die Darlehensnehmer beglichen. Durch den Einsatz eines revolvingierenden Fonds erhöht sich der Nutzen des eingesetzten Kapitals, ab einer bestimmten Fondsgröße, abhängig von der Zeit, um ein Vielfaches (z.B. das 2,71-fache nach dreißig Jahren, das 4-fache nach ca. 50 Jahren, das 7,32-fache nach 100 Jahren, usw.).

Warum braucht Berlin dringend ein kommunales Wohnungsaufkaufprogramm?

Großinvestoren kaufen Mietwohnungen, teilweise sogar zu Dumpingpreisen, um mit ihnen maximalen Profit zulasten der Bewohner zu erwirtschaften. Die Instandsetzung und Bewirtschaftung wird aus Profitgründen vernachlässigt und teure Modernisierungen führen zu unbezahlbaren Mieten und zu einer Verdrängung der Bestandsmieter. Die Mieten werden nicht nur für normale Arbeitnehmer unerschwinglich, sondern insbesondere auch für Arbeitslose oder Rentner. Die finanzielle Situation der Rentner wird sich noch weiter verschlechtern, wenn, wie von der Bundesregierung beschlossen und vom Parlament abgesehen, das allgemeine Rentenniveau Schritt für Schritt immer weiter gesenkt wird. Um diese vorhersehbare Massen- und Altersarmut zu vermeiden, müssen schon jetzt politisch die Weichen gestellt werden, um die Bürgerinnen und Bürger nachhaltig und wirkungsvoll zu entlasten.

Derzeit hat Berlin noch ca. 137 000 Sozialbauwohnungen. Wenn man sämtliche Sozialbauwohnungen zu einem Durchschnittspreis je vermieteter Wohnung von 1.500 Euro/m² durch eine gemeinnützige kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufkaufen würde und mit einem revolvingierenden Fonds um finanziert, dann könnte man die Grundmiete einheitlich auf 4,17 Euro/m² zuzüglich Verwaltungs- und Instandsetzungskostenanteil reduzieren. Bei einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren und einer monatlichen Tilgung von 1/360tel wären die jeweiligen Darlehen nach 30 Jahren vollständig getilgt. Nach vollständiger Tilgung der Darlehen könnte man die Grundmieten um weitere 4,17 Euro/m² reduzieren und bräuchte nur noch den Verwaltungs- und Instandsetzungskostenanteil als Grundmiete erheben (zuzüglich der Heiz- und Betriebskosten). Dies ist besonders dann begrüßenswert und erforderlich, wenn im Alter die zur Verfügung stehenden Mittel geringer werden. Nur durch sinkende Mieten im Alter kann man nachhaltig Altersarmut verringern oder sogar vermeiden.

Um alle 137 000 Sozialbauwohnungen Berlins aufzukaufen, benötigt man, bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m², insgesamt 14.385.000.000,00 Euro. Durch den Einsatz eines revolvingierenden Fonds über einen Zeitraum von 100 Jahren könnte man den tatsächlichen Kapitalbedarf auf 1.965.163.934,43 Euro reduzieren.

Da nicht nur Mieter in Sozialbauwohnungen von Armut und Altersarmut betroffen sind, sollte das Land Berlin nicht nur Sozialbauwohnungen aufkaufen sondern nach und nach alle Bestandswohnungen der Stadt. In Berlin gibt es ca. 1.630.000 Mietwohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.500 Euro/m² beträgt der Gesamtkaufpreis 171.150.000.000,00 Euro. Durch den Einsatz eines revolvingierenden Fonds über einen Zeitraum von 100 Jahren könnte man den tatsächlichen Kapitalbedarf auf 23.381.147.540,98 Euro reduzieren. Während der Tilgungsphase betrüge die Grundmiete 4,17 Euro/m² zuzüglich Verwaltungs- und Instandsetzungskostenanteil. Nach Ablauf der Darlehensfinanzierung könnte die Grundmiete um weitere 4,17 Euro/m² reduziert werden.

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis und jeder hat ein Recht auf Wohnen. Wenn man das Wohnen dem freien Markt überlässt, dann steigen die Mieten ins unbezahlbare. Aus diesem Grund muss der Staat, insbesondere in Großstädten wie Berlin, durch den systematischen Aufkauf von Wohnungen, diese der Spekulation entziehen. Im Gegensatz zur bisherigen Förderung von Sozialwohnungen würden diese Wohnungen nicht nach Ablauf der Finanzierung ihren Status als Sozialbauwohnung verlieren sondern weiterhin Sozialbauwohnungen oder geförderte Wohnungen bleiben. Nur durch Einsatz eines revolvingenden Fonds lassen sich die Mieten nachhaltig senken und langfristig stabilisieren. Dies führt u.a. dazu, dass sich die Grundmieten 30 Jahre lang nicht erhöhen. Statt die Idee weiter zu verfolgen, die Olympischen Spiele nach Berlin zu holen, sollte sich die Stadt auf die Senkung und Stabilisierung der Mieten ihrer Bürger konzentrieren. Nur so lässt sich die drohende Massenarmut mit all ihren dramatischen Folgen für die Bürger und den Staat vermeiden.

Weitere Informationen zum Thema revolvingender Fonds (Subventions-Perpetuummobile) in meinem Buch, Projekt Zukunft oder unter www.guenter-dawid.de

Günter Dawid

Berlin, den 13.03.2015

Hintergrundinformationen und Nebenrechnungen:

Durch den Einsatz eines revolvingenden Fonds erhöht sich der Nutzen des eingesetzten Kapitals, ab einer bestimmten Fondsgröße, abhängig von der Zeit, um ein Vielfaches (z.B. das 2,71-fache nach dreißig Jahren, das 4-fache nach ca. 50 Jahren, das 7,32-fache nach 100 Jahren, usw.). Eine ausführliche Berechnungstabelle zu diesen Zahlenangaben befindet sich in meinem Buch, Projekt Zukunft, im Anhang auf den Seiten 87 bis 143.

Aufkauf aller Berliner Sozialbauwohnungen:

Sozialbauwohnungen: 137.000

Wohnfläche: 9.590.000 m² (Annahme 70 m² je Wohnung)

Mittlerer Kaufpreis je m²: 1.500,00 €

Gesamtkaufpreis: 14.385.000.000,00 €

Tatsächlicher Kapitalbedarf: 1.965.163.934,43 € (Beim Einsatz eines revolving Fonds über einen
Zeitraum von 100 Jahren)

Monatliche Tilgung: 4,17 €/m² (Grundmiete= 4,17 € zuzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskostenanteil)

(1.500 €/m² / 360 Monate = 4,17 €)

Aufkauf aller Berliner Mietwohnungen:

Mietwohnungen: 1.630.000

Wohnfläche: 114.100.000 m² (Annahme 70 m² je Wohnung)

Mittlerer Kaufpreis je m²: 1.500,00 €

Gesamtkaufpreis: 171.150.000.000,00 €

Tatsächlicher Kapitalbedarf: 23.381.147.540,98 € (Beim Einsatz eines revolving Fonds über einen
Zeitraum von 100 Jahren)

Monatliche Tilgung: 4,17 €/m² (Grundmiete= 4,17 € zuzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskostenanteil)

(1.500 €/m² / 360 Monate = 4,17 €)