



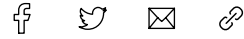
Stadtplaner über die Zukunft der Immobilienbranche

## "Die Wohnungsnot ist gewollt"

Selbst wer gut verdient, kann sich oft keine Wohnung in der Stadt leisten. Der Architekt Ernst Hubeli fordert Enteignungen, um den überhitzten Markt vor der Selbstzerstörung zu retten.

Ein Interview von Matthias Kaufmann

01.06.2020, 11.48 Uhr



**SPIEGEL:** Herr Hubeli, in vielen Städten herrscht Wohnungsnot. Eine Besserung der Lage ist nicht in Sicht. Warum?

**Hubeli:** Das Problem ist, dass die Wohnungsnot gewollt ist.

**SPIEGEL:** Wie meinen Sie das?

**Hubeli:** Die Wohnungsnot gehört zum Geschäftsmodell: Je knapper das Angebot, desto größer sind die Spielräume für Miet- und Bodenpreissteigerungen. Rund die Hälfte der Mieter leidet unter zu hohen Wohnungskosten - nicht nur finanziell, sondern auch seelisch.

Das nehmen die Eigentümer in Kauf, denn in der Not ist jede Wohnung begehrt. Und es macht die Kundschaft gefügig, private Informationen bei Wohnungsbesichtigungen preiszugeben. Manchmal sind es dieselben Leute, die sonst wegen Datenschutz [Google](#) boykottieren.

### Zur Person



Privat

**Ernst Hubeli** ist seit 1982 Mitinhaber eines Züricher Architekturbüros und war Leiter des Instituts für Städtebau an der Technischen Universität Graz und Chefredakteur von der Fachzeitschrift "Werk". Sein Buch "Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert" fasst seine aktuellen Forschungen zu Problemen der Stadtplanung zusammen.

**SPIEGEL:** Ist nicht eine Ursache der Wohnungsnot, dass man Baugrund nicht einfach beliebig vermehren kann, wenn die Nachfrage zunimmt?

**Hubeli:** Da Boden nicht vermehrbar ist, müsste er allen gehören – wie die Luft. Seine private Verwertung ist ein uralter Widerspruch, der auch ab und zu entschärft wird, mit Regulierung, Steuern und sozialem Wohnungsbau. In den vergangenen 30 Jahren ist aber eine andere politische und ökonomische Situation entstanden.

**SPIEGEL:** Was hat sich verändert?

**Hubeli:** Deregulierung und die Billiggeldpolitik haben die Preise getrieben, das Geschäftsmodell hat sich radikalisiert. Börsennotierte, globale Immobilienfonds haben den Markt erobert und die Bodenpreise explodieren lassen. Dieser Handel hat weniger mit "bösen Spekulanten" zu tun und mehr mit Software, die den Spekulanten zum Knecht macht. Pro Stunde können Liegenschaften und ganze Stadtteile 35-mal verkauft, gekauft, verschuldet werden.

**SPIEGEL:** Was ist daran schlimm?

**Hubeli:** Das verändert die Logik von Immobilien. Laut der Stadtforscherin Saskia Sassen ist der Wert der Wohnimmobilien weltweit auf 217 Billionen Dollar angestiegen, das ist mehr als das Doppelte des weltweiten Bruttoinlandsprodukts. Das sind größtenteils Spekulationswerte und bedeutet, dass Boden- und Mietpreissteigerungen vor allem der Wachstumslogik der Finanzmärkte folgen. Die Immobilie existiert abstrakt als bloßer

Börsenwert - eine einzige Zahl, die immer größer werden will. Dass diese Börsenwerte fiktiv sein können, wurde mit der Finanzkrise 2008 vorgeführt, als die größte Immobilienblase aller Zeiten geplatzt ist.

**SPIEGEL:** Wie wirkt sich das praktisch aus?

**Hubeli:** In einer Siedlung in [New York](#) mit mehreren Tausend Wohnungen wurde kürzlich die Miete nochmals börsenautomatisch erhöht - diesmal um 30 Prozent. Den [Fondsmanagern](#) ist dabei entgangen, dass den meisten nun 90 Prozent ihres Einkommens für die Miete abgezockt würden. Das Quartier gehört [Blackstone](#), einem der weltweit größten Immobilienverwalter. Nun überlegt man auch dort, ob die eigene Performance nicht weltfremd ist.

**SPIEGEL:** So gut gehen diese Geschichten aber nicht immer aus.



**Titel:** Die neue Krise der Städte: Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert

**Herausgeber:** Rotpunktverlag

**Seitenzahl:** 200

**Autor:** Ernst Hubeli



**Hubeli:** Nein, aber es zeigt sich, dass Immobilien von der übrigen wirtschaftlichen Realität völlig losgelöst sind. Auch von der Lebensrealität der Kunden. Und inzwischen haben auch die Banken Schiss. Wenn Mieter ihre Miete nicht bezahlen können, werden die Hypotheken zum Problem. Deshalb haben die Banken die Vergabekonditionen erheblich verschärft.

**SPIEGEL:** Woran machen Sie diesen Sinneswandel fest?

**Hubeli:** Der Schweizer Ex-Nationalbanker Philipp Hildebrand, nun Vizepräsident des weltweit größten Anlagekonzerns Blackrock, kritisiert in Marx-Manier die Performance-Maschinerie: Sie sei unproduktiv, rückständig und volkswirtschaftlich schädlich. [Bei Ihnen im SPIEGEL war zu lesen](#), dass die Enteignungsforderung in Berlin mit Vernunft zu tun hat und nicht mit Kommunismus. Und die Pensionskassen können nicht länger ignorieren, dass ihre Pensionäre mit ihrem eigenen Geld die eigene Miete in die Höhe treiben.

**SPIEGEL:** Der Immobilienmarkt beschädigt damit die eigene Existenzgrundlage.

**Hubeli:** Genau, wenn es so bleiben soll, wie es ist, muss sich alles verändern. Denn dem Markt droht die Selbstzerstörung seiner Beute, wenn die Stadtgesellschaft zur Aktiengesellschaft verkümmert. Die Stadt ist für immer mehr Leute zu teuer. Die Übriggebliebenen können nur noch ihresgleichen treffen. Wo sich aber nur wenige die Stadt leisten können, wird die Stadtgesellschaft homogen und das Stadtleben reizlos und öde. Damit zerstört der Immobilienmarkt auch den sozialen Zusammenhalt und trifft den Lebensnerv europäischer Urbanität: "Das Miteinander unter Unbekannten", wie Max Weber schrieb, sei eine zivilisatorische Errungenschaft. Die europäische Stadt war lange Keimzelle gesellschaftlichen Fortschritts.

**SPIEGEL:** Das Recht auf Wohnen ist etwas anderes als ein Recht, in der Stadt zu wohnen.

**Hubeli:** Das sehe ich anders. Recht auf Wohnen ist nicht vom Recht auf Stadt zu trennen. In der Stadt bestehen mehr Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, Rollenänderungen nicht zuletzt von Frauen sind leichter umsetzbar, dort ist mehr informelle Interaktion möglich. Natürlich hat jeder das Recht, an diesen Vorzügen teilzuhaben.

**SPIEGEL:** Sie schreiben in Ihrem Buch "Die neue Krise der Städte", dass vor allem Wohnungen gebaut würden, die sich die wenigsten Menschen so wünschen würden - was meinen Sie damit?



**Hubeli:** Soziologen unterscheiden ein rundes Dutzend Milieus in Deutschland, die alle unterschiedliche Bedürfnisse haben. Eine vierköpfige Familie braucht etwas anderes als Singles. Patchworkfamilien und Mehrgenerationenhaushalte haben wieder andere Wünsche als Berufsnomaden und so weiter. Der Standardtypus wiederholt aber das immer gleiche Schema "Wohnzimmer-Küche-Schlafzimmer-Bad" aus den Fünfzigerjahren, das längst veraltet ist.

**SPIEGEL:** Warum sollte das so sein?

**Hubeli:** Der Wohnungsmarkt hat kein objektives Interesse, das Angebot dem Bedarf anzupassen. Solange Wohnungsnot herrscht, steht er weder unter Konkurrenz noch unter Innovationsdruck. Deshalb gibt es auch keinen Warentest für Wohnungen. Würden sich iPhone- oder Schokoladen-Produzenten eine ähnliche Ignoranz gegenüber dem Bedarf der Kunden leisten, wären sie bankrott. Beim Wohnen geht es aber nicht um Schokolade, sondern um ein Grundbedürfnis, das von der Verfassung geschützt wird. Mit anderen Worten: Das Geschäftsmodell ist nicht nur zynisch, sondern verfassungswidrig.

**SPIEGEL:** Ist es nicht nachvollziehbar, wenn ein Bauherr bei einer so großen Investition es vermeidet, Wohnungen auf einen sehr speziellen Bedarf zuzuschneiden?

**Hubeli:** Aber die Wohnungen werden ja auf einen speziellen Bedarf zugeschnitten, obwohl es ihn kaum noch gibt: Der Anteil kleinfamiliärer Haushalte ist in den meisten Städten auf rund zehn Prozent geschrumpft, und selbst die Kleinfamilie wohnt nicht mehr wie in den Fünfzigerjahren. Wichtiger als das Wohnzimmer ist das eigene Zimmer, das ein digitales Kommunikationszentrum mit Weltbibliothek via Internet ist. Und die meisten Frauen haben weder den Drang noch die Lust, in einem Wohn-Kinder-Getto den neuesten Paulo Coelho unter dem Apfelbaum zu lesen, geschweige denn am Herd zu versauern.

**SPIEGEL:** Sie sagen, Wohnen sei ein "Disziplinierungsapparat". Wie meinen Sie das?

**Hubeli:** Wohnungsnot macht Mieter unterwürfig und erpressbar. Unterschätzen Sie die Machtdimension dieses Geschäftsmodells nicht, sie reicht bis zum Rechtspopulismus, der oft die Ursache der Wohnungsnot im "Ausländer" sieht. Dann wird das Recht auf Wohnen zum völkischen Recht umgedeutet. Der frühere SPD-Vorsitzende Franz Müntefering meinte deshalb: "Jede kostengünstige Wohnung ist eine Stimme weniger für Rechtspopulisten."

**SPIEGEL:** Die Disziplinierung, sagen Sie, besteht auch in Hausordnungen und Vorschriften. Aber es braucht doch Regeln und Rücksichtnahme.

**Hubeli:** Zum einen ja, zum anderen sind viele Regeln einfach Gewohnheiten, die normal erscheinen, weil wir nichts anderes kennen. Observation und Überkontrolle sind ja nicht naturgegeben, auch nicht Verbote, eine Wohnung zu verändern. In "Überwachen und Strafen" hat Michel Foucault schon 1975 gezeigt, dass Hausordnungen historisch aus dem Gefängnisbau überliefert sind und sich schleichend auf andere Institutionen ausgedehnt haben. In der Pädagogik wie im Schulbau hat diese Erkenntnis Reformbewegungen ausgelöst. Das ist im Wohnungsbau noch nicht angekommen.

**SPIEGEL:** Wenn wir mal von Corona-Ausgangssperren absehen: Die wenigsten dürften ihre Wohnung als ein Gefängnis sehen.

**Hubeli:** Die Wahl der Wohnung ist in der Wohnungsnot ebenso wenig eine freie Entscheidung wie die Frage, in welcher Zelle ein Sträfling untergebracht wird. Allerdings nehmen die Menschen das Zwanghafte kaum wahr, sie kennen es nicht anders. Über 80 Prozent bejahen die Frage, ob sie mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, weil sie eine Verneinung damit gleichsetzen, im Leben versagt zu haben. Im Fachjargon bezeichnet man das als kognitive Dissonanz. Mit anderen Worten: Weil die Wohnsituation für viele entzaubert ist, wird sie verzaubert – im Kopf. In die Wohnungen werden traumhafte Gegenwelten projiziert – "Wohnen wie der Landadel" oder wie Claudia Schiffer, auch wenn kaum jemand eine Ahnung hat, wie der Adel gelebt hat oder wie Frau Schiffer wohnt.

**SPIEGEL:** Wie können Sie so wissen, was die richtige Wohnung wäre?

**Hubeli:** Diese Dissonanz erschwert es zu sagen, was gutes Wohnen ist, auch in der Forschung. Unabhängig davon gibt es aber kein Rezept, keine Muster. Wohnen ist etwas, das immer anders sein und anders werden kann, es ist ein Prozess mit unberechenbaren Ereignissen. Architektonisch ist es jedenfalls etwas Unfertiges, ein Raum in Erwartung, weil sich die Bedürfnisse ständig ändern.

**SPIEGEL:** Viele Regeln, die unser Wohnen bestimmen, sind doch das Ergebnis freundlicher Intentionen: Bezahlbarer Wohnraum entsteht oft in großen Häusern, in denen auf kleiner Grundfläche viele Wohnungen untergebracht sind. Wenn aber viele Menschen eng beisammenleben, bedarf es der Rücksichtnahme.

**Hubeli:** Klar, wie sich Rücksichtnahme und andere Verhaltensweise einspielen, ist

**"Die Wahl der Wohnung ist in**

**der Wohnungsnot ebenso wenig eine freie Entscheidung wie die Frage, in welcher Zelle ein Sträfling untergebracht wird."**

Ernst Hubeli

aber veränderbar. Das abgeschottete, zellenartige Wohnen - egal ob bezahlbar oder nicht - ist historisch gesehen eine kurze Episode. Auch der Adel hat früher weniger privat und in Verbänden gelebt. Heute würde man sagen: in Genossenschaften, wenn auch in solchen, die andere ausgrenzen. Ausgangspunkt meiner Überlegung ist, dass das Wohnen mit Freiheit und Spielräumen zu tun haben sollte und nicht mit Einengung und Normierung. Für den Wohnungsbau heißt das: Es genügen Grundfunktionen, damit die Bewohner ihre Räume selbst anreichern können. Das muss nicht baulich geschehen, sondern in Form unterschiedlicher Bespielbarkeit der Räume.

**SPIEGEL:** Das klingt utopisch.

**Hubeli:** Keineswegs. Wenn die Möglichkeit besteht, wird das auch gemacht. Eine Ahnung davon geben Zwischennutzungen oder leer stehende Häuser vor ihrem Abbruch. Wer einmal die Erfahrung mit dem Abbau von Bevormundung und Disziplinierung gemacht hat, wird eine Schrottwohnung von Mad Max einer Pensionskassenwohnung vorziehen. Utopisch scheint mir daher, dass der Wohnungsmarkt weiter am Bedarf vorbeiproduzieren kann, wie in den vergangenen 30 Jahren. So wird er kaum überleben.

**SPIEGEL:** Von einer solchen Wende merken die meisten Mieter nichts.

**Hubeli:** Der Immobilienmarkt steht kurz vor der Selbstzerstörung. Einen Vorgeschmack darauf hat die Finanzkrise von 2008 gegeben, Auslöser waren ja faule Immobilienkredite. Derzeit lässt sich beobachten, wie das Vertrauen der großen Investoren schwindet. Noch im Februar, also vor Corona, wollten zum Beispiel maßgebliche Investoren aus dem wichtigsten US-Immobilienfonds der größten Schweizer Bank aussteigen. Sie glauben nicht mehr an das Geschäftsmodell. Außerdem nimmt der politische Widerstand zu, zum Beispiel bei Ihnen in der Hauptstadt.

**SPIEGEL:** Sie denken an den Berliner Mietpreisdeckel?

**Hubeli:** Auch, und an die Forderung, große Wohnungskonzerne wie die Deutsche Wohnen zu enteignen. Solche Forderungen galten vor Jahrzehnten als realitätsfern und linksradikal. Heute kommen sie aus bürgerlichen Kreisen und werden mit der sozialen Verantwortung von Eigentum begründet.

**Mehr zum Thema**

**SPIEGEL:** Wie können denn konkrete Lösungen aussehen?

**Hubeli:** Das Problem ist, dass 30 Jahre lang mit Immobilien Geld von unten nach oben verteilt wurde. Der Wert von Immobilien nimmt ja zu, ohne dass die Eigentümer wirklich viel dafür tun müssen. Zudem profitieren sie davon, wenn die Infrastrukturen mit Steuergeldern verbessert werden und der Boden dadurch an Wert gewinnt. Mieterhöhungen setzen - volkswirtschaftlich gesehen - keine produktive Leistung voraus, bedeuten aber in der Folge für die meisten Mieter eine Lohnreduktion, die Immobilienkonzerne bereichert.

**SPIEGEL:** Der frühere SPD-Vorsitzende Hans-Jochen Vogel schlägt vor, diese Umverteilung von unten nach oben durch Steuern auszugleichen.

**Hubeli:** Das wird sehr kompliziert und bürokratisch, die Abgaben müssten enorm hoch sein. In den Neunzigerjahren hat der damalige Bürgermeister von Paris, Jacques Chirac, das versucht und ist gescheitert. Eine gerechtere und volkswirtschaftlich sinnvolle Bodenpolitik wird nicht ohne Enteignungen möglich sein.

**SPIEGEL:** Und die Enteignungsforderung in Berlin halten Sie für realistisch?

**Hubeli:** Es gibt in Ihrem Grundgesetz diese Möglichkeit, wenn Eigentum dem öffentlichen Interesse zuwiderläuft.

**SPIEGEL:** Verfassungsrechtlich dürfte es weniger Probleme geben als bei der politischen Akzeptanz.

**Hubeli:** In Berlin hat das Volksbegehren das nötige Quorum bekommen, den Volksentscheid müsste man abwarten. Der "Tagesspiegel" schätzt, dass eine große Mehrheit dafür ist. Sie dürfen nicht vergessen: Es geht ja nicht darum, kleine Mittelständler und Eigentümer zu enteignen. Hier ist von Aktiengesellschaften die Rede, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen und ihre Mietpreise in der Regel verdoppelt haben.

**SPIEGEL:** Die Entschädigungen, die bei der Enteignung fällig werden, sind teuer.

**Hubeli:** Der eingeführte Mietendeckel und die Ankündigung einer Enteignung zeigen da schon Wirkung: Die Bodenpreise sinken und die Aktie von Deutsche Wohnen war bereits vor Corona gefallen. Es gibt also so etwas wie die Rache des Marktes: Berlin wird wieder attraktiv für die Mieter und unattraktiv für den Immobilienhandel, was die



Entschädigung der Immobilienkonzerne massiv verbilligt. Dabei geht es – das haben viele vergessen – vor allem um den Rückkauf von ehemals städtischem Wohneigentum, das Anfang der Zweitausenderjahre viel zu billig verhökert wurde.

**SPIEGEL:** Fassen wir zusammen: Schuld an der Misere ist die Idee, dass der Markt es am besten regelt, wenn man ihm freien Lauf lässt?

**Hubeli:** Marktgläubigkeit ist eine Ideologie, die Realitäten ausblendet. Eine Wohnung ist ja keine Kaviarbüchse, sondern dient der Grundversorgung. Nun hat der Immobilienmarkt versagt; er hat gegen das öffentliche Interesse und Gemeinwohl, dem das Eigentum grundsätzlich verpflichtet ist, agiert. Man muss also nicht gleich von einer Renaissance der DDR sprechen, wenn Enteignungen gefordert werden – sie sind verfassungskonform, was in Berlin auch drei Rechtsgutachten bestätigt haben. Die Immobilienkonzerne sind also selbst schuld, wenn ihr Geschäft eingeschränkt wird oder wenn sie enteignet werden.

**SPIEGEL:** Wie wirkt sich die Coronakrise aus?

**Hubeli:** Man muss Corona-Effekte nicht überbewerten. Es ist aber aufschlussreich, dass Enteignungen nun politisch durchgewinkt werden, fast in ganz Europa und ohne Notstandsgesetze. Im Sinn von Gemeinwohl werden Kündigungsschutz, Mietpreisstopp und auch Mietpreisreduktionen für das Gewerbe umgesetzt. Sogar in der Schweiz wird gerade debattiert, ob um die Hälfte oder auch um 70 Prozent. Die politische Hürde ist sehr niedrig geworden. **S**

