

# Ausverkauf kommunaler Grundstücke stoppen!



**Bezahlbare  
Wohnungen im  
öffentlichen  
Eigentum  
schaffen!**

AG Kommunen Wohnen

## Wohnen – die neue soziale Frage!

Immer weniger Menschen können sich eine angemessene Wohnung leisten, weil ihre Einkommen weit weniger steigen als die Mieten. Das Menschenrecht auf Wohnen ist in Deutschland dadurch zunehmend infrage gestellt. Ein paar Zahlen machen dies deutlich:

- Von 1995 bis 2010 wurden in Deutschland eine Million öffentliche Wohnungen privatisiert.
- Während es Mitte der 1980er Jahre rund vier Mio. Sozialwohnungen gab, waren es 2017 nur noch 1,5 Mio.
- Von 2010 bis 2017 sind die Mieten in den deutschen Großstädten um 29 Prozent gestiegen. In besonders attraktiven Städten wie Berlin haben sie sich innerhalb der letzten zehn Jahre fast verdoppelt.
- Nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe waren 2018 in Deutschland rund eine Million Menschen ohne Wohnung.

**DIE STEIGENDEN MIETEN IN DEUTSCHEN GROßSTÄDTEN**  
Median der Jahres-Nettokalmmieten bei Neuvermietungen (in Euro)



Basis: 53.700 Mietwohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern, die im 1. Halbjahr 2011 und 2017 auf immowelt inseriert wurden

Quelle: immowelt.de / © BY-SA (Attribution - ShareAlike) @Statista.com

## Ursächlich für die Misere: Wohnraum als Ware

Diese Entwicklung hat System. Wohnraum ist im Kapitalismus eine Ware, Grund und Boden überwiegend in Privateigentum. Gleichzeitig sind über 50 Prozent der Bevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen. Mitte der 1980er Jahre konnten Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen noch ausreichend Wohnungen finden. Der Markt war stärker reguliert und die öffentliche Hand sorgte für ein hinreichendes Angebot an günstigen Wohnungen. Das hat sich grundlegend verändert und große Wohnungskonzerne wie Vonovia, Deutsche Wohnen und LEG nutzen dies aus. Sie wollen möglichst viel Profit aus ihren Immobilien erzielen.

Die Politik hat es ihnen in den letzten Jahrzehnten dabei immer einfacher gemacht. Der gemeinnützige Wohnungsbau wurde 1989 abgeschafft. Bund, Länder und Kommunen haben im großen Stil ihre Wohnungen an Immobilienkonzerne verkauft. Die Gesetze wurden so geändert, dass Vermögensverwaltungsgesellschaften in das Geschäft mit Wohnungen einsteigen und von den Privatisierungen profitieren konnten.

Hinzu kommt, dass für immer größer werdende Vermögensbestände Anlagemöglichkeiten gefunden werden müssen. Diese hohen Vermögensbestände sind politisch verursacht, durch die steuerliche Entlastung von Vermögenden und die Förderung privater Rentensysteme zulasten der öffentlichen Rente. Wohnraum ist für Anleger\*innen als Betongold attraktiv und wird dadurch immer mehr zur Ware. Mieter\*innen, sorgen so zwangsweise dafür, dass sich die Vermögen der Wohlhabenden vermehren.

## Grundrecht auf Wohnen verwirklichen – den öffentlichen Wohnungsbestand ausbauen

In Deutschland gibt es keinen Mangel an Luxusapartements, es besteht ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen in den wachsenden Städten. Boomregionen, in denen neue Arbeitsplätze entstehen



und die Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten vorhalten, veranlassen Menschen aus ökonomisch abgehängten Regionen abzuwandern. Die Politik versagt beim Ausgleich der Regionen und der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse, der Markt versagt bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum dort, wo er dringend benötigt wird. Marktkonforme Maßnahmen wie Wohngeld oder die Förderung von Wohneigentum durch Subventionen lösen das Problem nicht. Sie heizen das Geschäft mit Immobilien nur weiter an. Wir brauchen ein Umdenken, welches Wohnraum als Teil einer sozialen Infrastruktur begreift.

Voraussetzung für eine dauerhafte Lösung ist eine grundlegende Reform des Bodenrechts mit dem Ziel, dass Grund und Boden grundsätzlich in öffentlicher Hand bleibt und Privaten nur zur zeitweisen Nutzung überlassen wird. Damit hätte die öffentliche Hand deutlich mehr Gestaltungsspielraum und könnte die Bodennutzung besser den gesellschaftlichen Notwendigkeiten anpassen.

Die Kommunen müssen nicht auf eine solche Reform warten. Sie können schon heute ihre Grundstücke für den Bau von Wohnungen nutzen, statt sie an die Meistbietenden zu verkaufen. Oder sie können Boden in Erbpacht an Wohngenossenschaften vergeben. Selbst bei der Vergabe der Grundstücke an Immobiliengesellschaften ist es besser, diese in Erbpacht zu vergeben, statt zu verkaufen. Damit sichern sich die Kommunen ihren Einfluss auf die langfristige Nutzung der Flächen und verhindern Bodenspekulation.

Zudem müssen die Kommunen wieder mehr Wohnungen bauen. Wenn Kommunen selbst hinreichend Wohnungen besitzen, können sie diese nicht nur preisgünstig anbieten, sondern sie dämpfen dadurch auch den Anstieg der Durchschnittsmieten. Auch können und sollten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieter\*innen weitgehend beteiligen, beispielsweise über Mietbeiräte/Mieterbeiräte. Bei der Finanzierung sind Bund und Länder gefragt, die Kommunen zu unterstützen – beispielsweise über die Einnahmen aus progressiven Steuern. Die Schuldenbremse darf kein Hindernis darstellen, wenn die Kommunen Kredite für den Wohnungsbau aufnehmen wollen.

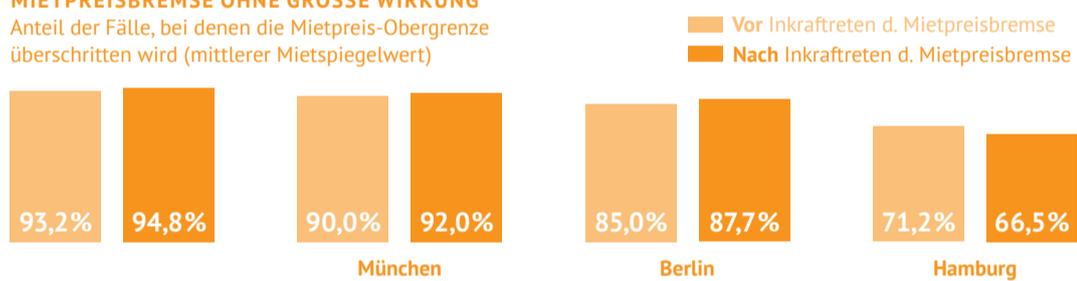
Als weiteres Mittel zur Verwirklichung des Grundrechts auf Wohnen werden derzeit Enteignungen diskutiert. Die großen Wohnungskonzerne Vonovia, Deutsche Wohnen und LEG waren in den letzten Jahren maßgeblich für den Anstieg der Mieten bei Geschosswohnungen verantwortlich. Sie haben dem Gemeinwohl geschadet, ihre Enteignung lässt sich insofern begründen.

## Wohnungsgemeinnützigkeit wiedereinführen und Mietpreisbremse ausbauen

Der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau sollte durch die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gestärkt werden. Sie würde kommunale und genossenschaftliche Bauträger steuerlich entlasten und den Bau von Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen fördern. Zwar würde der Staat Steuereinnahmen verlieren, gleichzeitig aber Wohngeld einsparen.

### MIETPREISBREMSE OHNE GROSSE WIRKUNG

Anteil der Fälle, bei denen die Mietpreis-Obergrenze überschritten wird (mittlerer Mietpreiswert)



Quelle: Deutscher Mieterbund / © BY-SA (Attribution – ShareAlike) @Statista.com

Die Mietpreisbremse ist bisher weitgehend wirkungslos geblieben. Sie muss zu einem wirklichen Instrument zur Dämpfung der Mieten ausgebaut werden. Die Möglichkeiten der Mieter\*innen, sich gegen Mietsteigerungen zu wehren muss verbessert und die Befristung der Mietpreisbindung sollte aufgehoben werden. Nur erforderliche Modernisierungen sollten auf die Mieten umgelegt werden können und auch bei umfassend modernisierten Wohnungen muss die Mietpreisbremse gelten. Damit wird die Verdrängung alteingesessener Mieter\*innen nach Modernisierungen verhindert. Für Bestandsmieten braucht es einen Mietpreisdeckel.

Um das Menschenrecht auf bezahlbares Wohnen umzusetzen sowie Boden und Wohnungen der Spekulationen zu entziehen fordert Attac:

- Grund und Boden grundsätzlich in öffentlicher Hand belassen,
- öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbestände ausbauen,
- Mieter\*innen an der Verwaltung von Wohnungen in städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitgehend beteiligen,
- profitorientierte Wohnungsunternehmen enteignen,
- Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einführen,
- strenge Mietpreisbremse ohne zeitliche Befristung auch nach Renovierungen und Mietpreisdeckel für Bestandsmieten durchsetzen.

## Wer oder was ist Attac?

Attac ist ein breites Netzwerk, das sich den Sachzwängen der Globalisierung widersetzt. In über 30 Ländern haben sich Menschen und Organisationen aus der Umwelt-, Friedens- und internationalen Solidaritätsbewegung, aus Kirchen und Gewerkschaften zu Attac zusammengeschlossen. Allein in Deutschland machen schon über 25 000 Menschen mit. Attac streitet für ein faires Welthandelssystem, gegen die Übermacht der Finanzmärkte und gegen die lokale und weltweite Verteilungs-Ungerechtigkeit. Das Netzwerk entwickelt Alternativen für ein solidarisches und umweltverträgliches Miteinander. Attac steht für vielfältige und kreative Aktionsformen: von Bildungs- und Diskussionsveranstaltungen bis zum Protest bei internationalen Gipfeln oder spektakulären Aktionen des zivilen Ungehorsams. Viele Fluchtgründe haben ihren Ursprung in den negativen Folgen neoliberaler Globalisierung; das Thema Flucht und Migration spielt deshalb bei Attac in verschiedenen Bereichen eine Rolle. Die neu gegründete AG Globalisierung und Migration beschäftigt sich mit diesen Zusammenhängen. Unter [www.attac.de/migration](http://www.attac.de/migration) finden sich mehr Infos zum Thema.

Weitere Adressen und AnsprechpartnerInnen finden sich im Internet unter [www.attac.de](http://www.attac.de) oder können telefonisch im Bundesbüro erfragt werden:

Attac, Münchener Straße 48, 60329 Frankfurt/M. – Tel.: 069-900 281-10, Fax: -99 – [info@attac.de](mailto:info@attac.de)