

Alternativen für bezahlbaren Wohnraum statt Rendite mit der Miete.

Liebe Genossinnen und Genossen, liebe Freunde,
laut Verivox beträgt derzeit die durchschnittliche Miete in Münster 11 € pro Quadratmeter. In Köln sind es 14 Euro, in NRW 8,32 Euro. Vermieter, denen die Gesetze erlauben, für energetische Sanierung die Mieten bizarr zu erhöhen und unter dürftigen Vorwänden Zwangsräumungen zu veranlassen, wüten in Münster vermutlich ebenso wie in Köln. Die Tatsache, dass angesichts der anhaltenden Überproduktionskrise Milliardensummen an überschüssigem Kapital vergeblich in der Industrie nach profitablen Anlagemöglichkeiten suchen, führt zu Immobilienblasen und keineswegs zu bezahlbaren Mieten. Im Gegenteil, die Mieten galoppieren. Gleichzeitig folgt aus der wachsenden Kluft von Arm und Reich die Vertreibung der gering Verdienenden aus der Stadt hinaus und in Wohnungen, die massenhaft von Wohnungskonzernen aufgekauft und in der Folge häufig vernachlässigt werden.

Solange Wohnungen ein Geschäft sind, wird sich das nicht ändern. Der Markt hat es nie gerichtet und wird es nicht richten. In der Vergangenheit half der Soziale Wohnungsbau, in den große Summen öffentlicher Gelder zum Nutzen privater Bauherren und Vermieter flossen. Der soziale Wohnungsbau sorgte zwar für noch bezahlbare Wohnungen. Mittlerweile sinkt aber die Zahl der gebundenen Wohnungen rapide.

Und die Obdachlosigkeit wächst. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) hat schon 2014 einen drastischen Anstieg der Wohnungslosigkeit in Deutschland festgestellt, von 285.000 in 2012 auf 335.000 Menschen im Jahr 2014, ein Anstieg um 18% innerhalb von zwei Jahren. Die Menge der Wohnungslosen, die „Platte machen“, die also ohne jede Unterkunft auf der Straße leben, stieg in diesen beiden Jahren von 26.000 um 50 % auf 39.000. Bis 2018 werde sich die Zahl der Wohnungslosen um 60% auf 536.000 erhöhen, schätzt die BAG Wohnungslosenhilfe in einer Pressemitteilung vom Oktober 2016. Ein offizielle Zählung von Wohnungslosen gibt es bezeichnenderweise nicht. Erst recht gibt es keinerlei wirksame Maßnahmen gegen die Obdachlosigkeit. Sie wird vielmehr zur Abschreckung benötigt, damit die hohen Mieten brav bezahlt werden.

Dabei ist Wohnen ein Menschenrecht. Die Menschenrechtsdeklaration der UNO von 1948 war zunächst mal eine politische Willenserklärung. Immerhin enthält sie soziale Rechte. Das Recht auf Wohlfahrt beispielsweise (Artikel 25) schließt das Recht auf eine Wohnung ein, fehlt aber in der europäischen Menschenrechtskonvention wie auch andere soziale Menschenrechte (Art. 21 bis 26 der UNO-Deklaration). Immerhin hat der UNO-Sozialpakt von 1966 (Artikel 11) schon eine höhere Verbindlichkeit. Denn durch das Vertragsgesetz vom 23. November 1973 gewann dieser Sozialpakt den Rang eines formellen Bundesgesetzes. Es ist zeitgleich mit dem Pakt selbst am 3. Januar 1976 in Kraft getreten.

„Jedermann hat das Recht auf Wohnung“ lautet der Artikel 31 der revidierten Europäischen Sozialcharta von 1996. Diese Sozialcharta ist ein völkerrechtlich verbindliches Abkommen, das innerhalb der unterzeichnenden Staaten des Europarates umfassende soziale Rechte garantieren soll. Die revidierte Fassung ist seit dem 1. Juli 1999 in Kraft. Die Bundesrepublik hat das Abkommen zwar am 29. Juni 2007 unterzeichnet, aber bislang noch nicht ratifiziert, anders als

33 der 47 Mitgliedsstaaten des Europarates. Dem Antrag der Bundestagsfraktion der Linkspartei vom 24. Februar 2015 wurde noch nicht Rechnung getragen. Sonst könnte man womöglich zur Erlangung einer Wohnung den Rechtsweg einschlagen. Damit ist nicht zu rechnen. Solange das Recht des Eigentümers mehr gilt als das Recht auf Wohnen, droht jedem Mieter in der Konsequenz die Zwangsräumung, genauso wie die Stromabstellung das gängige Mittel ist, ihn zur Bezahlung offener Rechnungen zu zwingen. Das Eigentumsverhältnis ist ein Gewaltverhältnis. Anstelle des Rechts auf Wohnen herrscht das Gesetz der zahlungskräftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Preise würden sinken, wenn das Recht auf Wohnen umfassend garantiert und realisiert würde. Insofern haben die Eigentümer ein Interesse an Wohnungsmangel, an Wohnungsnot und an der Zwangsräumung säumiger Mieter. Zudem drängen internationale Finanzinvestoren auf den Wohnungsmarkt, treiben die Mieten hoch und zahlungsschwache Mieter aus der Stadt.

Das Handlungskonzept Wohnen (Münster, Juli 2014) formuliert es so: „Einkommensstarke Haushalte sind bereit und finanziell in der Lage, auch höhere Preisforderungen hinzunehmen und verdrängen damit einkommensschwächere Haushalte. Hauptursache des hohen Preisniveaus ist das knappe Wohnungsangebot in Relation zur Wohnungsnachfrage.“ (S. 17)

Aber der Staat, dem das Menschenrecht auf Wohnen anvertraut ist, sorgt nicht für bezahlbare Mieten, sondern setzt im Gegenteil die Gesetze des Marktes mit Gewalt durch. Eine Humanisierung der Wohnverhältnisse setzt folglich die Einschränkung der Eigentumsrechte voraus.

Aber schon 1990 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit samt der damit verbundenen Steuerprivilegien für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften abgeschafft. Das Mietrecht ist immer wieder zugunsten der Eigentümer verändert worden.

Die Sendung report hatte im April 2013 berichtet, dass der Deutsche Mieterbund von 70.000 Zwangsräumungen im Jahr 2012 ausgehe. Er kritisierte, dass die Neufassung des Mietrechts (ab 1. Mai 2013) Zwangsräumungen ermögliche, noch bevor ein Gericht in einer Räumungsklage das Urteil gesprochen habe. Ulrich Ropertz vom DMB: „Wenn ein Mieter schon aufgrund einer einstweiligen Verfügung vor die Tür gesetzt werden kann und danach erst in der Hauptsache verhandelt wird, ob tatsächlich Zahlungsrückstände bestanden, die eine Kündigung rechtfertigten, kann das bedeuten: Prozess gewonnen, Wohnung weg, weil zwangsgeräumt.“

Der Berliner Mieterverein berichtete im Juni 2015 von einer Studie der Humboldt-Uni. Danach haben sich die angesetzten Räumungstermine von rund 5000 im Jahre 2009 auf 6777 im Jahre 2011 erhöht. Mittlerweile wird die Zahl auf 10.000 geschätzt. In Köln hatten wir den spektakulären Fall von Kalle Gerigk im Frühjahr 2014. Erst im zweiten Anlauf konnte der Gerichtsvollzieher unter dem Schutz von mehreren Hundertschaften Polizei, die die gesamte Straße absperren mussten, die Räumung durchsetzen. Tausend Demonstranten verfolgten das Geschehen, aber es wurde auch durch die Presse verbreitet. Dem physischen Erfolg des Vermieters, der auf Eigenbedarf geklagt hatte, folgte eine heftige Debatte in Köln über „bezahlbare Mieten“. Das Thema wurde die Nummer 1 im Kommunalwahlkampf. Kalle ist heute noch ein Protagonist der Mieterbewegung.

Angesichts der steigenden Nebenkosten lässt die wachsende Armut die Zahl der Stromabstellungen ansteigen. In Köln sind es rund 10.000 Uhr pro Jahr. Die Kölnische Rundschau berichtete am vergangenen Samstag von bundesweit 330.000 Haushalten, die innerhalb eines Jahres davon betroffen seien. In 6,2 Millionen Fällen sei diese Maßnahme kostenpflichtig (2,50 bis 30 Euro) angedroht worden. Die Verbraucherzentrale NRW kritisiert die hohen Gebühren bei Stromsperrern und nennt Beispiele, wo über 100 Euro für den Wiederanschluss verlangt wurden.

Am 29. März vergangenen Jahres lief auf Arte der Film „Die große Stromlüge“. Darin wird mitgeteilt, daß 2014/15 in Europa etwa 40.000 Wintertote zu beklagen waren. Sie seien gestorben, weil sie ihre Stromrechnungen nicht mehr bezahlen konnten. In den Jahren 2006 bis 2013 habe sich der Strom in Europa um durchschnittlich 42 Prozent verteuert. Osteuropa treffe die Teuerung besonders schlimm. In Bulgarien müssen etwa 50 Prozent des Durchschnittseinkommens für Energie aufgebracht werden, was zu einer beispiellosen Protestbewegung geführt habe. In Spanien seien rund 28 Prozent der Bevölkerung von Energiearmut betroffen. In Frankreich könnten acht Millionen Haushalte ihre Stromrechnung nicht mehr begleichen. In Deutschland sind es sieben Millionen Haushalte, die unter den Begriff der „Stromarmut“ fallen, in Italien 5 Millionen.

Es fehlt an Wohnungen - und es fehlt an bezahlbaren Wohnungen.

Ende Dezember 2016 teilte der DMB mit, daß vor allem in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten Mieten und Eigentumswohnungen teurer würden. „Im laufenden Jahr zogen Mieten in Großstädten nach einem Umzug um sieben bis acht Prozent an. Inzwischen fehlen in Deutschland 850.000 Wohnungen.“

Im vergangenen Juni stellte die Bundetagsfraktion der Linkspartei eine Große Anfrage an die Bundesregierung. Es ging um die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus seit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft. Aus der Antwort vom 21. Februar geht hervor, daß jährlich 45.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, trotz zusätzlicher Bundesmittel. Dabei sei der Bedarf weiterhin riesig, sagt Caren Lay, MdB. In manchen Großstädten habe fast jede/r Zweite Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

In Köln verfügen 46 Prozent der Einwohner über einen Wohnberechtigungsschein, aber der Anteil derjenigen, die Sozialwohnungen nutzen können, ist auf weniger als 7% gesunken. Immer noch fallen mehr Wohnungen aus der Bindung heraus, als Sozialwohnungen gebaut werden.

Engels hat 1873 darauf hingewiesen, daß der Eigentümer bei der Vermietung einer Wohnung deren Gebrauchswert für einen Tauschwert zur Verfügung stellt. Sie ist selbstverständlich Ware, aber im Unterschied zu anderen Waren werde die Wohnung über einen längeren Zeitraum benutzt. Ein Brot sei innerhalb eines Tages verzehrt, die Hose in einem Jahr verschlissen. „Bei Waren von langer Verschleißdauer tritt also die Möglichkeit ein, den Gebrauchswert stückweise, jedesmal auf bestimmte Zeit, zu verkaufen, d.h. ihn zu vermieten. Der stückweise Verkauf realisiert also den Tauschwert nur nach und nach; für diesen Verzicht auf sofortige Rückzahlung des vorgeschossenen Kapitals und des darauf erworbenen Profits wird der Verkäufer entschädigt durch einen Preisaufschlag, eine Verzinsung, deren Höhe durch die Gesetze der politischen

Ökonomie, durchaus nicht willkürlich, bestimmt wird. Am Ende der hundert Jahre ist das Haus aufgebraucht, verschlissen, unbewohnbar geworden. Wenn wir dann von dem gezahlten Gesamtmietbetrag abziehen: Erstens, die Grundrente nebst der etwaigen Steigerung, die sie während der Zeit erfahren, und – zweitens - die ausgelegten laufenden Reparaturkosten, so werden wir finden, daß der Rest im Durchschnitt sich zusammensetzt:

1. aus dem ursprünglichen Baukapital des Hauses,
2. aus dem Profit darauf, und
3. aus der Verzinsung des nach und nach fällig gewordenen Kapitals und Profits.“

(Zur Wohnungsfrage, 1873, Marx/Engels Werke Band 18, Seite 270)

Die Miete setzt sich also nach Engels anteilig zusammen aus: Grundrente, Instandhaltungskosten, Baukapital plus Profit sowie Kredite plus Zinsen. Mit der Grundrente – in unserem Zusammenhang zu verstehen als Teil des Ertrages, den ein Pächter dem Eigentümer des von ihm genutzten Bodens regelmäßig zu entrichten hat – hat sich Marx im dritten Band des Kapitals beschäftigt. Er unterstellt, daß die Landwirtschaft zu seiner Zeit schon von der kapitalistischen Produktionsweise beherrscht werde. Diese Unterstellung „schließt ein, dass sie alle Sphären der Produktion und der bürgerlichen Gesellschaft beherrscht, dass also auch ihre Bedingungen, wie freie Konkurrenz der Kapitale, Übertragbarkeit derselben von einer Produktionssphäre in die andere, gleich Höhe des Durchschnittsprofits usw. in ihrer ganzen Reife vorhanden ist“. (MEW 25, 627) Er spricht auch von den Unterschieden der Rente je nach Lage und Qualität der Böden und der Investitionen. Namentlich bei Baugrundstücken in großen Städten zeigten sich Unterschiede. Der Eigentümer müsse keine Hand rühren, er riskiere nichts und trage nichts bei, wenn er den Fortschritt der gesellschaftlichen Entwicklung ausbeute. Nach Marx ist also die Miete, soweit sie Zins und Amortisation des im Haus angelegten Kapitals ist, von der Rente für den bloßen Boden zu unterscheiden. Letztere verlange mehrfachen Tribut, nicht zuletzt durch die Nachfrage nach Baugrundstücken, die den Wert des Bodens steigern. Hier setze die Spekulation an. Er zitiert einen Spekulanten, der bekennt, wenig Profit aus den Gebäuden selbst zu schlagen, umso mehr durch die Steigerung der Grundrenten (siehe MEW 25, 781ff.).

Der spezifische Charakter der Grundrente wird in der Regel verkannt, weil sie sich als Zins verhält. Das Stück Boden erscheint als Kapital, auf dessen Menge von der Grundrente, wie wenn sie Zins wäre, zurückgeschlossen wird. Kurz gesagt, Boden hat zwar keinen Wert, aber einen Preis. Marx sagt es so: „Es ist die so kapitalisierte Grundrente, die den Kaufpreis oder Wert des Bodens bildet, eine Kategorie, die prima facie (auf den ersten Blick), ganz wie der Preis der Arbeit irrationell ist, da die Erde nicht das Produkt der Arbeit ist, also auch keinen Wert hat. Andererseits aber verbirgt sich hinter dieser irrationellen Form ein wirkliches Produktionsverhältnis. [...] Es ist in der Tat der Kaufpreis nicht des Bodens, sondern der Grundrente, die er abwirft, berechnet nach dem gewöhnlichen Zinsfuß.“ (MEW 25, 636) Aber in Umkehrung des tatsächlichen Sachverhalts werden hohe Grundstückspreise für die Höhe der Mieten verantwortlich gemacht. In Wirklichkeit erklären sich die großen Unterschiede jedem vorurteilslosen Beobachter durch die Lage der Grundstücke, weil die zu erwartende künftige Rendite dem Nutzer im Voraus abverlangt wird. Das Handlungskonzept Wohnen (Münster, Juli 2014) sagt es so: „In den besonders nachgefragten Wohnquartieren innerhalb des Rings stiegen die

Bodenpreise innerhalb von drei Jahren um fast 40%, in den Außenstadtteilen hingegen nur um wenige Prozent - in Hilstrup beispielsweise um 5 %.“ „Empirica rechnet damit, dass die Neubaunachfrage bis 2030 noch weiterhin positiv sein wird und innerhalb der nächsten 20 Jahre nahezu 'jedes' Wohnungsangebot in Münster auch vermarktbar sein wird, dass mit der Kaufkraft der Münsteraner finanzierbar ist.“ (S. 13)

Hier setzt Bodenspekulation an. Die Debatte darüber ist lange fällig. Wir sollten die Frage nach dem Bodenrecht wieder aufwerfen. Grund und Boden müssen in Gemeineigentum überführt werden.

In der kapitalistischen Wirklichkeit geschieht aber das Gegenteil.

Im Jahr 2000 sind die Liegenschaften des Landes NRW in einen selbstständigen Betrieb überführt worden. Im Jahr 2013 verfügte der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW laut Geschäftsführer Martin Chaumet über ein Immobilienportfolio von 4604 Gebäuden, Mietflächen von insgesamt 10,5 Mio qm und ein Mietumsatz von 1,2 Mrd Euro. Gemessen an diesen Kennzahlen stünde der BLB als Immobilienunternehmen an zweiter Stelle (im EPRA-Index1) der europäischen Immobilienunternehmen. Wert: neun Milliarden Euro. Gemäß Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz hat der BLB „die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten.“ (§ 2,1 BLBG). Hier wird schon der Zielkonflikt offenbar. Denn die auf Privatisierung gerichteten Unternehmensziele sind kaum noch unter dem Feigenblatt „baupolitische Ziele des Landes“ zu verbergen. Der BLB dient der privaten Bereicherung, er wird zwangsläufig ein Korruptionsherd.

Tatsächlich ist vor drei Wochen, am 13. Februar, der vormalige Chef des BLB, Ferdinand Tiggemann, wegen Bestechlichkeit und Untreue zu sieben Jahren und sechs Monaten Haft verurteilt worden. Es ging um das Justizzentrum Düsseldorf - übrigens auch das Gebäude, in dem Tiggemanns Prozess stattfand. Außerdem um das Gelände für den Neubau einer Fachhochschule in Düsseldorf und um das ehemalige Landesbehördenhaus in Bonn. Der BLB-Chef habe über Jahre mit einem kriminellen Immobilienmakler zusammengearbeitet. Die beiden hätten unter anderem durch illegale Absprachen und Zwischenkäufe von Grundstücken die Kaufpreise in die Höhe getrieben und damit Schäden in zweistelliger Millionenhöhe verursacht.

Aber auch der Landtag war gezwungen, die BLB-Machenschaften durch einen Parlamentarischen Untersuchungsausschuss (PUA BLB) untersuchen zu lassen. Zwei Tage nach dem Urteil des Landgerichts Düsseldorf, am 15. Februar, nahm der Landtag den Schlussbericht des PUA BLB entgegen. Merkwürdigerweise kommen nicht alle Objekte, an denen Tiggemann verdient hat, im Bericht vor, andersherum sind ihm nicht alle krummen Dinger, die im Landtag behandelt wurden, als kriminelles Fehlverhalten angelastet worden. Noch weniger kommen die Nutznießer der Korruption vor, die Korrumpeure, die, die mittels Bestechung Millionen Euro der Landeskasse entziehen konnten.

Der Bericht des PUA ist mittlerweile zugänglich, als PDF-Datei von der Seite des Landtags herunter zu laden. Umfang 823 Seiten.

<https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-14150.pdf>

Er untersucht gemäß seinem Auftrag die Struktur des BLB, rechtswidriges Verhalten Einzelner, fehlerhaftes Managements und/oder fehlende Kontrolle als

Ursache für etwaige Missstände.

- Der PUA stellt fest, dass die Kosten des Duisburger Neubaus Landesarchiv NRW von 30 auf 200 Mio Euro gestiegen waren. Beim Erweiterungsbau des Polizeipräsidiums Köln-Kalk hat vor allem die GSE¹ unter Führung des Herrn Götttsch nach bemerkenswerten Vergabevorgängen sehr viel Geld verdient, mindestens aber 3,3 Mio an angeblich entgangenen Gewinnen. Der WDR berichtete im vergangenen Juli von einer finanziellen Mehrbelastung von 55 Millionen Euro für das Land in diesem Fall.
- Mit der Grundstücksspekulation beim geplanten Bauvorhaben „Fachhochschule Köln“ machten die Grundstücksentwickler Götttsch und Bauwens-Adenauer² innerhalb von acht Wochen 25 Millionen Euro Gewinn, als sie dem BLB die sogenannten Domgärten für 87 Mio Euro verkaufen konnten.
- Schloss Kellenberg: für die praktisch nicht nutzbare Ruine wandte der BLB 3,1 Mio Euro auf.
- Das Vodafone-Hochhaus in Düsseldorf wurde für 142 Millionen Euro gekauft, ohne dass eine Nutzung vorgesehen war.
- Das Landesbehördenhaus in Bonn ist ein offenbar unverkäufliches Objekt. Sein Wert fiel im Laufe der Jahre von 70 Mio Euro auf 10,7 Mio Euro – das war das letzte Kaufangebot, das aber nicht realisiert werden konnte. Seine 60 000 qm wurden bis 2003 von der Polizei genutzt, gegenwärtig ist ein Teil des sanierten Neubaus an die Uni Bonn vermietet, der belastete Altbau steht leer.
- Für den Neubau des LKA in Düsseldorf mussten 34 Mio, dann noch einmal 14,2 Mio Euro nachgeschossen werden, am Ende kostete es 107 Millionen Euro.

Der Geschäftsführer Tiggemann konnte für den BLB risiko- und folgenreiche Entscheidungen treffen, ohne diese vorab begründen zu müssen (Schlussbericht, S. 620). Das geschah nachträglich. Und dieses Problem ist schon in den Verordnungen zum BLBG angelegt. Der Artikel 4.3 (AnwVOBLB) bestimmt: „Über Grundstücksankäufe, deren Wert 50.000 Euro übersteigt, sowie über Grundstücksverkäufe, deren Wert 50.000 Euro übersteigt, ist der Verwaltungsrat in der nächstfolgenden Sitzung des Verwaltungsrates zu unterrichten.“

Aber jetzt, so der PUA, sei alles in Ordnung. Denn es würden unterdessen weitreichende Vorgaben zu den inhaltlichen Anforderungen an Verwaltungsratsvorlagen gemacht. Ausdrücklich seien alle Entscheidungen und Prozesse nachvollziehbar zu dokumentieren (siehe Schlussbericht, S. 621). „An einer Stellungnahme zu weiteren Änderungen zur Struktur des und zur Aufsicht über den BLB sieht sich der Ausschuss gehindert, da diese erst nach Ablauf des Untersuchungszeitraums erfolgt sind.“ (ebenda, S. 622)

Zu deutsch: zu Struktur und Aufsicht des BLB hat der PUA nix zu kamelle. In der Tat haben wir es mit einem bundesweit durchgesetzten neoliberalen Konzept zu tun. Andere Bundesländer haben ebenfalls solche BLBs zur Entwicklung ihrer Grundstücke und Immobilien eingerichtet. Sie heißen auch so. Auch der Bund gliedert seine Liegenschaften aus. Gesetzliche Grundlage ist das

1 GSE ist die Abkürzung für die Kölner GSE Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Köln, die Heinz Hermann Götttsch in Gestalt der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft H.H.Götttsch KG, zu 51% der S RheinEstate Grundbesitz GmbH & Co. KG, die wiederum 100%ige Tochter der Sparkasse ist, sowie Hans Georg Engel in Gestalt der Engel Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG, Köln, gehört. Die GSE hatte 1996 das 40 Hektar große Grundstück der CFK, der Chemischen Fabriken Kalk, gekauft und in der Folge entwickelt.

2 Heinz-Hermann Götttsch wurde am 19. Juni 2015 zu Kalk und am 11. September 2015 Themenkomplex „Fachhochschule Köln“ vernommen. Die FH ist noch bis zum 2. November 2015 Thema. Weitere Zeugen sind Norbert Walter-Borjans, Fritz Schramma, Bernd Streitberger, Paul Bauwens-Adenauer, Dr. Patrick Adenauer (die beiden Adenauer-Enkel wurden am 18. September 2015 gehört)

Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimAG)

Darin heißt es: „Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Die Abführung an den Bundeshaushalt erfolgt auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes.“

So geschieht es auch. Ich höre aus Mannheim, dass dort die Grundstücke der ehemaligen US-amerikanischen Kasernen durch die BiMa nach kaufmännischen Gesichtspunkte verwertet und veräußert werden. Wir haben es also nicht nur mit einem, sondern mit vielen Korruptionsherden zu tun. Was ist da zu fordern? Die Finanzverwaltungen des Bundes und der Länder müssen ihre Liegenschaften wieder selbst verwalten. Denn die Ausgliederung der Liegenschaften mit eigener Rechtsform ist korruptionsanfällig, erleichtert die Spekulation und führt allemal zur privaten Aneignung öffentlichen Eigentums. Nötig ist aber, dass öffentliche Liegenschaften und Immobilien auch formell in öffentliche Hände zurückgegeben werden und dort bleiben, um künftig wieder öffentlich kontrolliert und verwaltet werden zu können.

Von kommunalen Liegenschaften habe ich noch nicht gesprochen. In Köln konnte im Jahre 2003 durch die Initiative der Bürger verhindert werden, dass die kommunale Wohnungsgesellschaft GAG (Gemeinnützige AG für Wohnungsbau), die immerhin über einen Bestand von 42.000 Wohnungen verfügt, privatisiert wurde. Aber in der vergangenen Woche haben wir im Rahmen der Initiative „Recht auf Stadt“ ein Flugblatt mit einem Offenen Brief an Oberbürgermeisterin Henriette Reker verteilt: „Wir stellen fest, daß die GAG die gegenwärtige Marktlage in Köln ausnutzt, um Mieten zu erhöhen, Mieter zu vergraulen und zum Wegzug zu veranlassen. Dazu verwendet sie Instrumente, die allzu gut von kommerziellen und privaten Immobilienunternehmen bekannt sind. Einerseits dienen der GAG mehr oder weniger oberflächliche Modernisierungen als Vorwand für überproportionierte Mietsteigerungen, zum anderen werden mit Hinweis auf den Mietspiegel, der just durch solche Modernisierungen samt folgender Mieterhöhungen gestiegen ist, höhere Mieten auch für solche Wohnungen verlangt, die bislang von Modernisierungen verschont geblieben sind (....). Unterdessen wächst in Zollstocker Straßen die Zahl der Wohnungen mit GAG-Häusern, die an private Eigentümer oder Immobilienkonzerne verkauft sind. Bekanntlich gehört die GAG der Stadt. Wir bitten Sie, Frau Reker, als Stadtoberhaupt diese Beanstandungen zu prüfen, die Prüfergebnisse bekannt zu machen und dafür zu sorgen, dass dieses städtische Unternehmen sich in seiner Gier mäßigt. Wir erwarten, dass die GAG ihren sozialen Auftrag erfüllt und keine weiteren Mieter mehr vertreibt. Insbesondere muss gesichert werden, dass keine weiteren Wohnungen mehr privatisiert werden, sondern weiterhin im Eigentum der Stadt bleiben.“

Am Ende laden wir die betroffenen Mieter zu einem Treffen Mittwoch in einer Woche ein. Sollte sich diese Initiative verbreitern, erhoffen wir uns, dass die Stadt als Eigentümer der GAG eine andere Politik macht.

Seit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 gibt es für den Profit im Wohnungsmarkt kein Halten mehr. Die Mietpreisbremse wirkt nicht, zumal angesichts des Wohnungsmangels kein Mieter wagt, die notwendigen Daten beim Vermieter zu erfragen. Bezieher von Sozialleistungen, erst recht Flüchtlinge und Asylanten, werden häufig in gesundheitsgefährdende und überhaupt menschenunwürdige Wohnverhältnisse gezwungen.

In dieser Lage schwinden die Unterschiede zwischen den kommunalen Wohnungsunternehmen und den finanzmarktorientierten Vermietungskonzernen. Nötig sind kommunale Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen dauerhaft halten und nicht am Gewinn, sondern am Gemeinwohl orientiert sind.

Aber die Stadt Köln verpflichtet die GAG immer noch zur Abführung von Gewinnen an den städtischen Haushalt.

Offenkundig wirken auch die drei Maßnahmen nicht, die der Stadtrat im Dezember 2013 mit Stimmen fast aller Parteien beschlossen hat. Das waren

Erstens: Milieuschutzsatzungen. Diese Maßnahme ist bislang noch Absicht.

Zweitens: Das „Kooperative Baulandmodell“. Bauherren sollen mit günstigen Grundstücken zu einer Quote von 30 % Sozialwohnungen veranlasst werden. Das klappt nicht, zumal die Bauherren die Sozialwohnungsquote herunterhandeln.

Drittens: das Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern“ verspricht den Bauherren 150 Euro pro qm zusätzlich, wenn sie Sozialwohnungen schaffen. Wegen der Deckelung auf 2 Millionen Euro könnten damit im besten Fall 150 Wohnungen entstehen. Das reicht nicht. Die Stadt verfehlt ohnehin ihr Ziel von jährlich 1.000 neuen Sozialwohnungen. Angesichts des geringen Zinsniveaus empfinden Bauherren die Sozialbindung als vermeidbare Belastung und lassen öffentliches Baugeld liegen.

Auch Münster hat solche Pläne. Im Handlungskonzept Wohnen findet sich das Kapitel „Sozialgerechte Bodennutzung“. Darin heißt es: „für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.“ (S. 31)

Hier kann man sehen, dass die Subventionierung des Baus von Sozialwohnungen zwar die Grundstückspreise hochschrauben, aber nicht garantieren kann, dass die Zahl der Sozialwohnungen steigt. Sie sinkt in Köln wie in Münster.

Was hilft? Stadt und Land müssen selbst bauen - auf Gelände, das ihnen gehört. Es ist einfach nicht sinnvoll, private Gewinne zu subventionieren mit Krediten, die an die Baukosten heranreichen, statt öffentlichen Wohnungsbau preiswert zu betreiben.

Die Neue Heimat hat bis in die achtziger Jahren hinein etwa 200.000 Wohnungen als gemeinnütziges und damit steuerbegünstigtes Unternehmen bewirtschaftet. Aber im Februar 1982 kam heraus, dass sich mehrere Vorstandsmitglieder persönlich bereichert hatten. Der Skandal wurde durch einen parlamentarischen Untersuchungsausschuss des Bundestags

aufgearbeitet. In der Folge verlor die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit an öffentlicher Zustimmung.

Dabei hatte der damalige Untersuchungsausschuss in seinem Schlussbericht am 7. Januar 1987 formuliert, dass sich die Wohnungsgemeinnützigkeit als bewährtes und schützenswertes Prinzip erwiesen habe, das auch in Zukunft im Interesse der Wohnungssuchenden und der Wohnungspolitik insbesondere in den Bedarfsschwerpunkten unverzichtbar sei.

Aber die interessierte Wohnungswirtschaft und entsprechende Kapitalgruppen nutzten die Gelegenheit zur Diffamierung der Idee der Gemeinnützigkeit. Das erleichterte die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts durch das Steuerreformgesetz vom 3. August 1988. Es trat am 1. Januar 1990 in Kraft. Stoltenberg versprach als Finanzminister einen Gewinn von 100 Millionen DM an zusätzlichen Steuern für den Fiskus. Denn die Steuerprivilegien der gemeinnützigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurden abgeschafft. Steuerbefreiung sei zur Schaffung gesunder und preiswerter Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung weder erforderlich noch geeignet. Für eine besondere gemeinnützigkeitsrechtliche Mietpreisbindung gäbe es keine Rechtfertigung mehr. Bestehende Mietpreisbindungen und Wohnungsbelegungsrechte wurden abgebaut. Wohngeldregelungen und sozialhilferechtliche Vorschriften traten an ihre Stelle.

Womöglich fiel die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Januar 1990 nicht ganz zufällig mit der Abschaffung der DDR zusammen. In der DDR-Verfassung von 1968 heißt es: „Jeder Bürger der Deutschen Demokratischen Republik hat das Recht auf Wohnraum für sich und seine Familie entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Bedingungen. Der Staat ist verpflichtet, dieses Recht durch die Förderung des Wohnungsbaus, die Werterhaltung vorhandenen Wohnraums und die öffentliche Kontrolle über die gerechte Verteilung des Wohnraums zu verwirklichen.“ Dieses Recht hat keinesweg automatisch auch Wohnraum verschafft, aber das in der Verfassung niedergelegte Grundrecht auf Wohnung verpflichtete die Wohnungswirtschaft der DDR auf ein Gemeinnützigkeitsmodell. Das war jetzt aber schnell Vergangenheit. Und so entfiel der Druck der Systemkonkurrenz, der auch in anderen Fragen als dritter Tarifpartner gewirkt hat.

Im vergangenen Jahr hatte die Initiative „Recht auf Stadt“ am 22. und 23. April zu einem bundesweiten Treffen in Köln eingeladen. In einer der Arbeitsgruppen stellte Knut Unger aus Witten das Konzept der Neuen Gemeinnützigkeit vor.

Er schilderte, wie nach ihrer Abschaffung 1990 kommunale Bestände, Werkwohnungen und Genossenschaften auf den Finanzmarkt geworfen worden sind. Hier hatten sie Rendite zu erwirtschaften. Sehr spät habe die Diskussion über eine neue Gemeinnützigkeit eingesetzt. Sie mündete in Vorschläge von Grünen und Linkspartei, die jeweiligen Gutachten stammen von Jan Kuhnert, bzw. Andrej Holm. Trotz der Bedenken in der Runde wird das Konzept für richtig gehalten. Immerhin gibt es Sorgen, dass die Begriffe politisch gekapert werden könnten. Aber das Konzept ist so überzeugend, dass sich auch der DMB dazu verhalten musste. Er installierte eine Kommission zu diesem Thema.

Und am 23. Juni 2016 haben DMB und das Netzwerk Mieten & Wohnen eine Konferenz zum Thema „Brauchen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit?“ in

Berlin organisiert. Auch der DMB drängt auf ein Gesetz für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Bezüglich der Ausgestaltung der Forderungen stützt er sich auf Kuhnert und Holm. Im Kern geht es bei den gegenwärtigen Diskussionen um die Regeln und sozialen Bedingungen, die gewahrt sein müssen, damit ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig gelten und von Steuern befreit werden kann.

Ich fasse mal zusammen.

Die Landesmitgliederversammlung der beiden DKP Bezirke in NRW im vergangenen Oktober hat nützliche Sofortforderungen beschlossen. Wir brauchen am Gemeinwohl orientierte kommunale Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen dauerhaft halten und nicht gewinnbringend bewirtschaften. Öffentliche Grundstücke dürfen nicht mehr verkauft werden. Und wir wollen die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Mit diesen Forderungen können wir Mieter organisieren, die sich gegen Gentrifizierung, Zwangsräumungen und Mieterhöhungen wehren.

Klaus Stein, Münster 6. März 2017