



DAS RECHT AUF WOHNEN UMSETZEN!

Für eine rebellische, linke, solidarische Stadt

Der Zugang zu bezahlbarem und sicherem Wohnraum ist ein wichtiger Indikator für die Erfüllung des Ziels 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs). Die Realität ist aber auch in Deutschland mittlerweile oftmals eine andere. Verdrängung, prekäre Wohnverhältnisse und Obdachlosigkeit nehmen zu, vor allem in Großstädten. Andererseits laufen die Geschäfte mit Wohnraum auf Hochtouren.

2017 gab es mit 240 Milliarden Euro einen neuen Umsatzrekord am Immobilienmarkt. Die Immobilien- und Bodenpreise steigen und steigen. Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen zu 5.000 Euro pro Quadratmeter sind keine Seltenheit, aktuell hält in Berlin ein Objekt mit 7.500 Euro den Rekord. Solche Investitionen braucht kein Mensch. Dafür aber umso mehr eine Politik, die das Recht auf Wohnen umsetzt.

ES REGT sich Protest: Anfang April 2019 haben allein in Berlin 35.000 Menschen gegen den Mietensinn protestiert. Die Initiative Deutsche Wohnen und Co. Enteignen nutzte die spektakuläre Demo als Auftakt für ihr Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Berliner Bestände großer Immobilienkonzerne.¹ Denn es geht nicht nur um bezahlbare Wohnungen, sondern um Wohnungsneubau im Allgemeinen und sozialen Wohnungsbau im Besonderen.

Es geht auch um die Eigentumsfrage Innerhalb von nur einem Jahr stiegen die anteiligen Wohnkosten in Berlin von 40 auf 46 Prozent, d. h. durchschnittlich wird fast die Hälfte des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgegeben. Dabei ist für ExpertInnen unumstritten, dass die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens betragen sollte. Immer mehr Haushalte müssen aber mehr ausgeben.² Vor allem in den größeren Städten sind die Mieten besonders hoch. 2018 mussten bei Neuvermietungen im Mittel 11,57 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Dabei fiel das Wachstum der Neuvertragsmieten seit 2010 in keiner der Städte so hoch aus wie in Berlin, bis Ende 2018 ein Anstieg um 73 Prozent. Und die Leerstandsquote in den großen Städten beträgt nur noch 3,6 Prozent. Der Markt reguliert das Problem nicht. Die Liberalisierung durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990, die massive Reduzierung der belegungsgebundenen Sozialwohnungen von 2,8 Millionen in 1990 auf 1,1 Millionen in 2018 sowie die Pri-

vatisierung kommunaler Wohnungsbestände führten nicht wie versprochen zu mehr leistbarem Wohnraum, sondern zu einer Umstrukturierung von Teilen des Wohnungsmarktes durch die Einführung der Finanzmarktlogik. Die kapitalmarktorientierten Immobilienkonzerne sind auf immer steigende Miteinnahmen zwingend angewiesen, um internationale Finanzinvestoren wie Blackrock, Staatsfonds oder Versicherungen zu bedienen. Die zudem auf Modernisierungen, Instandsetzungen und konzernerneigenen Dienstleistungsfirmen basierenden Geschäftsmodelle führen einerseits zu immer mehr Marktmacht und Einfluss in Bezug auf Verbände und Politik, andererseits auch faktisch zur Enteignung der MieterInnen. Denn die Preise sinken nicht, auch wenn das Angebot steigt. Die meisten der neu gebauten Wohnungen sind für Normalverdienende und erst recht für Geringverdienende nicht bezahlbar. 1,9 Millionen Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen fehlen in Deutschland. Und trotz eines sich andeutenden Umdenkens in der Politik werden viel zu wenige Sozialwohnungen gebaut, aktuell nur 26.000 im Jahr, es müssten über 80.000 sein.³ Gleichzeitig fallen jährlich Zehntausende Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung. Innerhalb von nur sechs Jahren sind auch die Quadratmeterpreise für Bauland in den sieben größten Städten Deutschlands von 600 auf 1.120 Euro gestiegen.

Aber es tut sich etwas

Die Menschen verweigern sich Räumungsbeschlüssen, schließen sich

als Hausgemeinschaften zusammen, führen erfolgreiche und manchmal auch erfolglose Kämpfe, organisieren politische und kulturelle Events, recherchieren Besitzverhältnisse und setzen kommunale Politik und Landesregierungen unter Druck. In allen größeren Städten gibt es lokale MieterInneninitiativen, in Berlin beispielsweise Bizim Kiez, Kotti & Co, Stadt von unten oder das Bündnis Zwangsräumung stoppen. Und in Berlin kommt nach gut zwei Jahren rot-rot-grüner Wohnungspolitik durchaus etwas in Bewegung: Die Mieten in der Stadt stiegen mit 2,5 Prozent nur noch halb so schnell wie bei der letzten Erhebung von vor zwei Jahren, als es noch 4,8 Prozent jährlich waren. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die aktuell in Berlin einen Bestand von über 300.000 Wohnungen verwalten, dürfen ihre Mieten nur noch um maximal 2 Prozent jährlich erhöhen. Bei privaten VermieterInnen greift eine Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent in drei Jahren. Dazu sorgen inzwischen 57 Milieuschutzgebiete dafür, dass preistreibende Luxussanierungen in 460.000 Wohnungen schwieriger geworden sind. Das kommunale Vorkaufsrecht wird zunehmend angewandt und ein Mietendeckel ist beschlossene Sache.

Von Barcelona bis Berlin

Dass sich etwas bewegt, liegt auch daran, dass sich immer mehr Menschen lokal organisieren, unzählige Mieterinitiativen und politische Organisationen schmieden Bündnisse. Es entwickelt sich ein verändertes Verhältnis von Bewegungen und Initiativen, linken Parteien und Regierungen.

Die kommunale, die städtische Ebene hat enorm an Bedeutung gewonnen, sowohl was den administrativen Spielraum als auch was die Mobilisierungsfähigkeit betrifft. Vor wenigen Jahren wurde hinsichtlich der kontroversen mieten- und wohnungspolitischen Themen noch oft achselzuckend und scheinbar ohnmächtig auf die bundespolitische Ebene verwiesen. Inzwischen entsteht auf der lokalen Ebene tatsächlich soziale Gegenmacht. Schon 2013 forderte David Harvey, der britisch-US-amerikanische Stadtforscher, in seinem Buch ‚Rebellische Städte‘ eine urbane Revolution gegen die „Akkumulation durch Enteignung“. In Berlin soll jetzt „zurückenteignet“ werden. Dabei sind Enteignungen alltägliche Praxis, sie stehen im Grundgesetz, sind Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Praktiziert werden sie bis dato aber nur im Straßenbau und im Tagebau. Im Mai 2019 liefen 200 Enteignungsverfahren bundesweit. Dass Wohnen kein Spekulationsobjekt sein

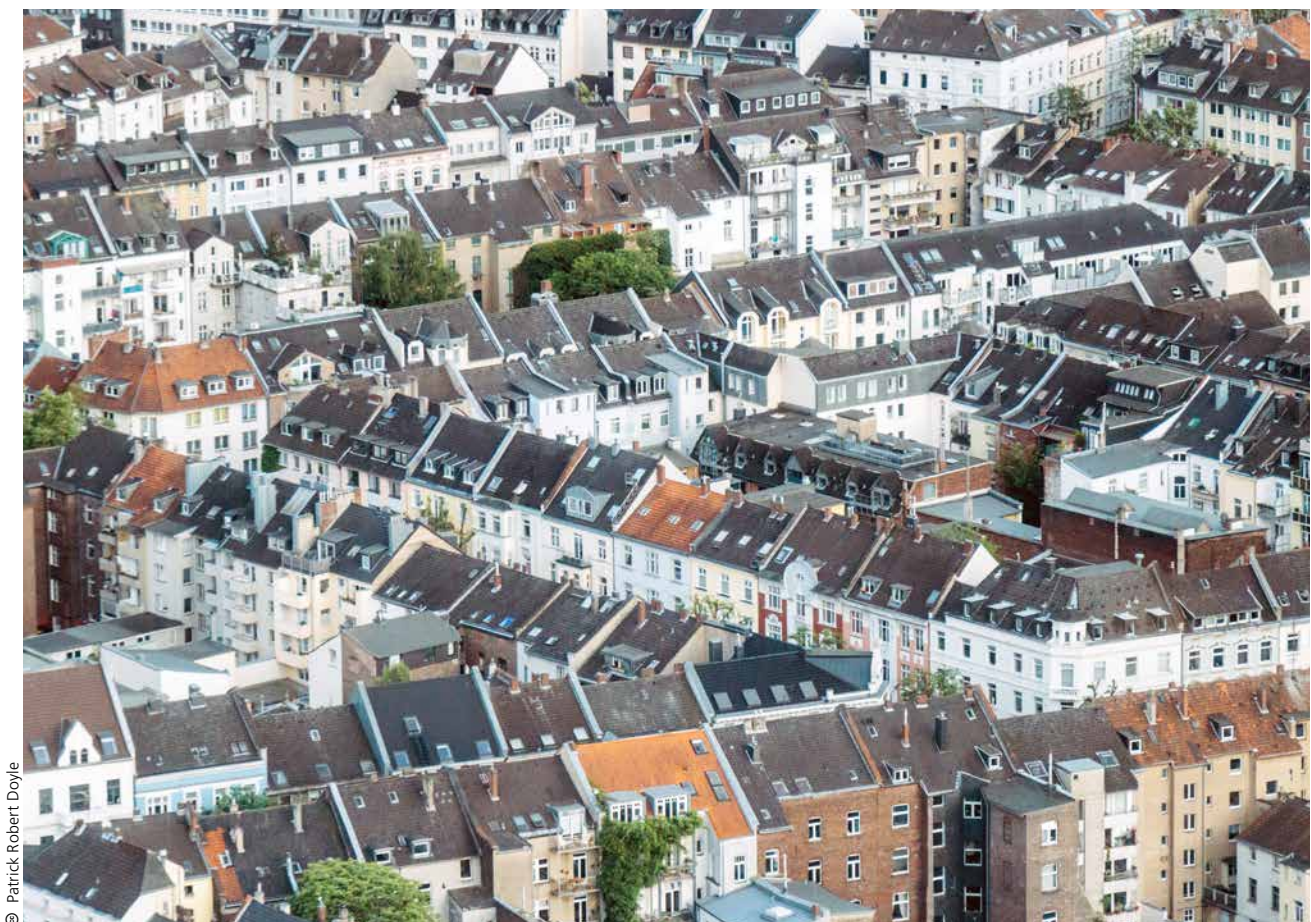
darf und zur Daseinsvorsorge gehört ist inzwischen in aller Munde. Für ein Recht auf Wohnen liegen die Instrumente im Prinzip bereit. Sie heißen: Mietendeckel und Mietpreisbremse, Vorkaufsrecht und Milieuschutzsatzungen, Spekulations- und Zweckentfremdungsverbot, Transparenzregister und Verbot von Share-Deals, Verbot von Zwangsräumungen, staatlich regulierte Neubauten, Förderung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus und von Sozialwohnungen, Diskriminierungsverbote, Bodenfonds und Community Land Trusts. Weiteres kann erfunden werden. So kommen Städte wie Berlin einer rebellischen, linken und solidarischen Stadtpolitik näher, sodass es irgendwann tatsächlich heißen kann: Die Stadt gehört Euch.



Stefan Thimmel

Der Autor ist Referent für Wohnungs- und Stadtpolitik bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

- 1 Wer in Berlin welche Wohnungsbestände besitzt, findet sich in der im Mai 2019 erschienenen Studie ‚Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin im Profil‘ von Christoph Trautvetter und Sophie Bonczyk, Hrg. Rosa-Luxemburg-Stiftung, www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/.
- 2 https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Nachhaltigkeitsindikatoren/Publikationen/Downloads-Nachhaltigkeit/indikatoren-0230001189004.pdf?__blob=publicationFile&v=6, S. 86.
- 3 Holm, Andrej et al., 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf.



© Patrick Robert Doyle

Wem gehört die Stadt? Bezahlbarer Wohnraum ist ein Schritt auf dem Weg zur Erreichung des SDG 11



3/2019

RUNDBRIEF

Forum Umwelt & Entwicklung

SPEZIAL ZUM
NACHHALTIGKEITSGIPFEL
DER VEREINTEN NATIONEN

GROSSE ZIELE, ABER KEIN PLAN.
WO STEHT DIE AGENDA FÜR
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG?