

# Gutes Wohnen und gute Arbeit vor Rendite – Wohnungspolitisches Diskussionspapier

---

Wohnen ist ein Grundrecht (Art. 16, Europäische Sozialcharta). Bezahlbarer Wohnraum wird allerdings gerade in Ballungszentren knapp. Einst gab es vier Millionen Sozialwohnungen, heute sind davon gerade noch 1,5 Millionen übrig. Die Bautätigkeit wurde lange Jahre sträflich vernachlässigt. Die Bauwirtschaft kann aktuell den Nachholbedarf nicht abdecken. Bezahlbarer Wohnraum ist durch die Debatte um die Unterbringung von Geflüchteten verstärkt in den politischen Fokus gerückt, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist allerdings nicht neu: Auszubildende, Studierende, ältere Menschen, Geringverdiener\*innen bis hin Normalverdiener\*innen finden zunehmend keine bezahlbaren Wohnungen in den Innenstädten mehr. Die eingeführte Mietpreisbremse bremst nur unzureichend bzw. wird zum Teil umgangen.

ver.di organisiert nicht nur die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, viele ver.di-Mitglieder sind auch Mieterinnen und Mieter. Als zuständiger Fachbereich für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nehmen wir mit diesem Papier Stellung zu den wichtigsten wohnungspolitischen Fragen und wollen uns damit gleichzeitig für die anstehenden Landtags- und Bundestagswahlen positionieren. Die Debatten und Papiere der Landesbezirke Berlin-Brandenburg und NRW sowie die verabschiedeten Anträge an den ver.di-Bundeskongress 2015 sind in diese Positionierung eingeflossen. Das vorliegende Papier ist in der Diskussion mit den zuständigen Gremien (Branchenvorstand Wohnungswirtschaft, Bundesfachgruppenvorstand Immobilien, Sicherheit, Facility und Bundesfachbereichsvorstand Besondere Dienstleistungen) entstanden und ist nicht abschließend, sondern will eine wohnungspolitischen Debatte mit den innergewerkschaftlichen Gremien, Mieterverbänden und Parteien initiieren.

## **Bezahlbarer Wohnraum für alle – Rückbesinnung auf das „Recht auf Wohnen“**

In der aktuellen Debatte um bezahlbaren Wohnraum rächen sich die Versäumnisse auf dem Feld der Wohnungspolitik der letzten 20 Jahre. Der Staat hat viele Jahre auf aktive Wohnungsbaupolitik verzichtet. Bis 2013 wurde kaum in den Neubau von Wohnungen investiert. Gab es einst vier Millionen Sozialwohnungen, sind davon heute nur noch 1,5 Millionen übrig. Öffentliches Eigentum wurde massenhaft privatisiert. Ehemals kommunale, landeseigene, bundeseigene und industriegebundene Wohnungen wurden den neoliberalen Marktmechanismen preisgegeben. Die politisch gemachte kommunale Finanznot führte in vielen Fällen dazu, dass öffentlicher Wohnraum komplett oder in Teilen an private Unternehmen verkauft wurde. Durch die Finanzmarktkrise flossen Spekulationen in Wohnraum und Boden, was die Preise für Wohnraum in die Höhe getrieben hat. Besondere Bedarfe nach bezahlbarem Wohnraum vor allem für Auszubildende, Studierende, große Familien, ältere Menschen, Geringverdienende und Geflüchtete sind kaum noch zu decken. Immer

mehr Haushalte müssen mittlerweile einen steigenden Anteil ihres Haushaltseinkommens für Miete aufwenden. Hiervon sind zunehmend auch Menschen mit mittleren Einkommen betroffen.

Nach einer langen Zeit der Privatisierung von öffentlichem Eigentum wird nun den öffentlichen Wohnungsunternehmen wieder eine besondere Aufmerksamkeit zu teil. Sie sollen dafür sorgen, dass genügend bezahlbarer Wohnraum v.a. in den angespannten Wohnungsmärkten entsteht. Wir halten diese Fokussierung auf öffentliche Wohnungsunternehmen für sinnvoll.

In den letzten Jahren sind private Wohnungsunternehmen zu großen, z.T. börsennotierten Konzernen angewachsen. Dabei findet häufig eine Spekulation mit Wohnraum auf dem Rücken derjenigen statt, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

U.a. die Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung sowie die Modernisierungumlage ohne zeitliche Befristung eröffnet die Möglichkeit, Mietpreise dauerhaft nach oben zu treiben.

Die Bundesregierung geht davon aus, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten. Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass jährlich mindestens 80.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden müssten. Dies müssten Bund und Länder mit mindestens 3 Mrd. Euro fördern. Tatsächlich hat die Bundesregierung den Etat für sozialen Wohnungsbau 2016 auf eine Mrd. Euro verdoppelt und für 2017 auf 1,3 Mrd. Euro erhöht. Das reicht aber bei Weitem nicht aus.

Zukünftig sollte vor allem in der Frage nach Wohnraum für alle wieder gelten „bezahlbares Wohnen vor Rendite“. Dazu müssen aber eine Reihe von Weichenstellungen erfolgen:

#### *Regulierende Eingriffe in den Markt*

Das fängt beim Verkauf von Grundstücken an und geht bis hin zur Gewinnerwartung, die Kommunen und Länder an ihre Wohnungsunternehmen stellen. Aber auch private Wohnungsunternehmen müssen Beschränkungen erhalten, damit Luxussanierung oder energetische Gebäudesanierungen nicht zur Gewinnmaximierung genutzt werden können.

Wir fordern:

1. Öffentliche Grundstücke dürfen nicht an den Meistbietenden verkauft werden, sondern sollen an Unternehmen und Initiativen gehen, die sich verpflichten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Übertragung durch Erbpacht soll dabei im Vordergrund stehen.
2. Luxussanierungen zum Zwecke der Gewinnmaximierung müssen ausgeschlossen werden.
3. Es darf keine weitere Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen stattfinden.
4. Alle Kommunen und Länder müssen finanziell und strukturell so ausgestattet werden, dass sie wieder eine aktive Wohnungspolitik betreiben können.
5. Kommunen, Länder und Bund müssen ausreichend Fördermittel für Wohnungsneubau zur Verfügung stellen. Diese Fördermittel müssen eine eindeutige Zweckbindung für soziale Wohnraumförderung erhalten und sollten den nicht profitorientierten Sektor stärken.
6. Wir begrüßen es, dass zunehmend Kommunen Sozialwohnungen durch städtebauliche Verträge bei Stadtentwicklungsprojekten per Quote absichern und fordern alle anderen Kommunen auf bei erhöhtem Wohnungsbedarf dieses Instrument auch einzuführen.

7. Es muss versucht werden, ehemals privatisiertes Wohneigentum der Kommunen, der Länder und des Bundes zurück zu erwerben, um sie der Profitlogik des Marktes wieder zu entziehen.
8. Kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen sind vielfach in der Pflicht, Gewinne an die Haushalte der Kommune oder des Landes abzuführen. Dies muss aufhören. Die Gewinne der öffentlichen Wohnungsunternehmen müssen zwingend in die Sanierung des Bestands sowie in Neubau oder Ankauf von Sozialwohnungen verwendet werden.
9. Die Bundesländer sollen Auszubildendenwerke (analog zu Studierendenwerken) gründen, die Auszubildenden bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Finanzierung dieser Auszubildendenwerke soll durch die Länder und Beiträge der Arbeitgeber sicher gestellt werden.

### *Stärkung von Quartieren und Infrastruktur*

Eine gut funktionierende Infrastruktur und ein Wohnumfeld, das ein gutes Wohngefühl vermittelt sind ebenso wichtig wie Angebote für alle Bevölkerungsschichten. Eine gut funktionierende Infrastruktur umfasst dabei beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, eine Grundversorgung mit Ärzten und Pflege sowie attraktive Bildungs- und Freizeitangebote. Gemeinsames Wohnen von jung und alt, Gut- und Geringverdienenden, fremd oder gut integriert muss gefördert werden. Es darf keine Ghettoisierung von Reichen oder von Armen geben.

Wir fordern:

1. Mieterinnen und Mieter müssen verpflichtend die Möglichkeit erhalten, an der Gestaltung ihrer Quartiere mitzuwirken. Diese Beteiligung muss transparent kommuniziert und gelebt werden. Zur Förderung dieser Beteiligung müssen Begegnungsorte geschaffen werden. Die Beteiligung muss auf Nachhaltigkeit angelegt sein.
2. Stadtentwicklungspolitik ist Gemeinschaftsaufgabe der Kommunen und der anderen Akteure vor Ort inkl. der Wohnungsunternehmen und privater Wohnungsanbieter.
3. Das Programm Soziale Stadt muss mit ausreichend finanziellen Mitteln ausgestattet werden. Gerade in Kommunen, in denen Quartiersentwicklung über ein solches Programm notwendig ist, fehlen oft die finanziellen Mittel dafür.
4. Die Quartiersentwicklung der Wohnungsunternehmen sollte nicht nur Modernisierung der Gebäude beinhalten, sondern auch den sozialen Aspekten der Bewohner\*innen Rechnung tragen, um Gentrifizierung vorzubeugen. Eine ausgewogene Bewohner\*innenstruktur trägt zum sozialen Frieden in dem Quartier bei.
5. Neue solidarische Wohnformen sollen gefördert werden.

### **Neue Gemeinnützigkeit**

Der Markt deckt den Wohnbedarf nicht ab. Das Prinzip „Privat vor Staat“ hat hier seine Fehlbarkeit bewiesen. Wohnen muss auch deshalb viel stärker wieder am Gemeinwohl statt an der Rendite ausgerichtet werden. Vor allem Menschen mit geringem Einkommen dürfen nicht die Verlierer der mehr und mehr angespannten Wohnraumsituation sein. Die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Zuge der Steuerreform 1990 hat vor allem der Profitorientierung auf dem Wohnungsmarkt genützt und die Spielräume der sozialen Wohnungsversorgung eingeschränkt. Unterschiedliche Studien sowie Mieteninitiativen haben die Diskussion um eine neue Gemeinnützigkeit angestoßen, die ver.di

explizit unterstützt. Es braucht wieder eine wohlfahrtstaatlich ausgerichtete Wohnungspolitik. Das Konzept der neuen Gemeinnützigkeit verspricht ein effektives Instrument dafür zu sein. Das Konzept ist gekennzeichnet durch eine „strikte non-profit-Orientierung in der Bewirtschaftung, eine klar definierte Zweckbindung der unternehmerischen Ziele sowie durch eine effektive gesellschaftliche Kontrolle“<sup>1</sup>. „Sie umfasst alle Aktivitäten der Erstellung, Bewirtschaftung und Erneuerung von Wohnungen zu leistbaren Mieten sowie die Erbringung von wohnungsnahen Dienstleistungen, die durch die Zweckbindung der Einnahmen und eine Gewinnbeschränkung einen gesellschaftlichen Mehrwert erfüllen und insbesondere einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung von sozialen, räumlichen und ökologischen Herausforderungen leisten.“<sup>2</sup>

Wir fordern:

1. Wohnen muss wieder am Gemeinwohl statt an der Rendite ausgerichtet werden.
2. Die Wohnungspolitischen Akteure sollen gemeinsam das Konzept der neuen Gemeinnützigkeit diskutieren. Mieterinitiativen- und Verbände, Gewerkschaften und Wissenschaft sind dabei mit einzubeziehen.
3. Bund und Länder sollen anschließend die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor prüfen.

### **Wohnungswirtschaft und Beschäftigte**

Die 400.000 Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft arbeiten in sehr unterschiedlichen Betrieben: Das reicht vom Amateurvermieter mit ein oder zwei Angestellten, über die vielen kleinen Wohnungsunternehmen mit 1.000 oder sogar weniger Wohnungen, über die kommunalen Unternehmen und die Genossenschaften mit einigen Tausend bis zehntausend Wohnungen bis hin zu den großen, zum Teil börsennotierten Unternehmen mit mehreren hunderttausend Wohnungen, (Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG Immobilien oder VIVAWEST).

In dieser differenzierten Branchenstruktur haben sich viele der privatisierten Wohnungsunternehmen, von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt, aus dem Tarifvertrag verabschiedet. Neben der Verschlechterung der Arbeitsbedingungen besteht die Gefahr, dass dies Auswirkungen auf die mittleren und kleinen Unternehmen hat. Die Alternative zum Flächentarifvertrag heißt tarifpolitischer Häuserkampf: Haustarifverträge mit jedem noch so kleinen Unternehmen. Daran können weder Arbeitgeber noch Gewerkschaften ein Interesse haben.

Viele Unternehmensbereiche wurden in eigene Töchter ausgegliedert oder fremdvergeben. Beides hatte auch den Zweck mitbestimmungs- und betriebsratsfreie, vor allem aber tariffreie Unternehmen zu bilden.

Neue technologische Entwicklungen unter dem Stichwort „Wohnungswirtschaft 4.0“ stehen bevor. Die Beschäftigten werden sich deshalb auf Neuerungen einstellen müssen. Die Rationalisierungsmöglichkeiten im Bereich der Wohnungsverwaltung, der Buchhaltung, des Rechnungswesens, der Instandhaltung sind noch nicht abzusehen. In einer Publikation

---

<sup>1</sup> Dr. Andrej Holm (2015): Neue Gemeinnützigkeit, Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Kurzfassung, Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. Im deutschen Bundestag, S. 6

<sup>2</sup> Ebd.

„Wohnungsmarkt 2030“ des Gesamtverbandes der Deutschen Wohnungswirtschaft von 2013 wird der „Arbeitnehmer der Zukunft“ beschrieben: Er sei ein 25-Stunden-Mensch, er sei sehr flexibel, immer auf dem Sprung, total vernetzt und pausenlos im Netz, Arbeit nach Feierabend und am Wochenende finde er wunderbar.

In allen Unternehmen der Wohnungswirtschaft kämpfen Beschäftigte mit Arbeitsverdichtung, den Auswirkungen von Digitalisierung und Schwierigkeiten in der Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Pflege. Die Belegschaften sind zum Teil überaltert, Fachkräfte werden dringend benötigt, um beispielsweise auch den erhöhten Arbeitsaufwand für den Wohnungsneubau überhaupt stemmen zu können.

Die Aufgabe von Betriebsräten und Gewerkschaften wird es sein, Schutzrechte vor weiterer Entgrenzung der Arbeit auszubauen und die betriebliche Mitbestimmung entsprechend der sich neu entwickelnden Arbeitsverhältnisse anzupassen. Die Chancen, die mit dem Stichwort 4.0 für die Beschäftigten und deren betrieblicher Vertretung dabei verbunden sein können sollten jedoch beachtet werden. (z.B. Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Zeitsouveränität etc.).

Von der Politik fordern wir deshalb:

1. Tarifflicht lässt sich auch politisch bekämpfen. Die Vergabe von Fördermittel für den Wohnungsbau sollte an die Tarifbindung der Unternehmen sowie das Vorhandensein von Mitbestimmungsstrukturen geknüpft sein.
2. Insbesondere in öffentlichen Wohnungsunternehmen darf kein Outsourcing stattfinden. Bereits ausgegliederte Bereiche müssen wieder in die öffentlichen Wohnungsunternehmen integriert werden. Gute Arbeit, Tarifbindung und Mitbestimmungsstrukturen müssen auch hier umgesetzt werden.

Von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft fordern wir:

1. Die unbefristete Übernahme aller Auszubildenden, um dem zukünftigen Fachkräftebedarf Rechnung zu tragen.
2. Befristungen von Arbeitsverhältnissen zurückzudrängen und Gute Arbeit, Tarifbindung und Mitbestimmung im Unternehmen umzusetzen.
3. Die Rückkehr in die Flächentarifbindung, dort wo Tarifflicht begangen wurde.
4. Die Stärkung der Tarifbindung sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Tarifverträge hin zu einem Rahmen, der alters- und altersgerechtes Arbeiten ermöglicht.

## **Fazit**

Wohnen ist ein Grundrecht und die Durchsetzung dieses Grundrechts, d.h. die Versorgung mit menschenwürdigem Wohnraum, ist staatliche Aufgabe und kann nicht allein dem Markt überlassen werden. Nur wer diese Erkenntnis akzeptiert, wird Wege aus der aktuellen Wohnungsnot finden. Eine Not, die sich z.T. schon seit längerem abzeichnet und die sich durch die große Zahl an Zuwander\*innen in den letzten Jahren lediglich weiter verschärft hat. Ohne Wohnung gibt es keinen Arbeitsplatz. Damit ist das „Recht auf Wohnen“ eine unabdingbare Voraussetzung für das Funktionieren unserer Gesellschaft.

Unser Anspruch ist, dass Jung und Alt, gut und weniger gut Verdienende multikulturell und in Frieden miteinander wohnen und leben können. Wir wollen Integration statt Segregation. Wir wollen eine soziale Stadt, in der sich Menschen an der Gestaltung ihres Quartiers und ihres Lebensumfelds beteiligen. Wir wollen, dass die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft gute und sichere Arbeitsbedingungen haben. Wir wollen, dass Politik aktiv den Wohnungsmarkt gestaltet und ihn nicht den Akteuren der Finanzindustrie überlassen.