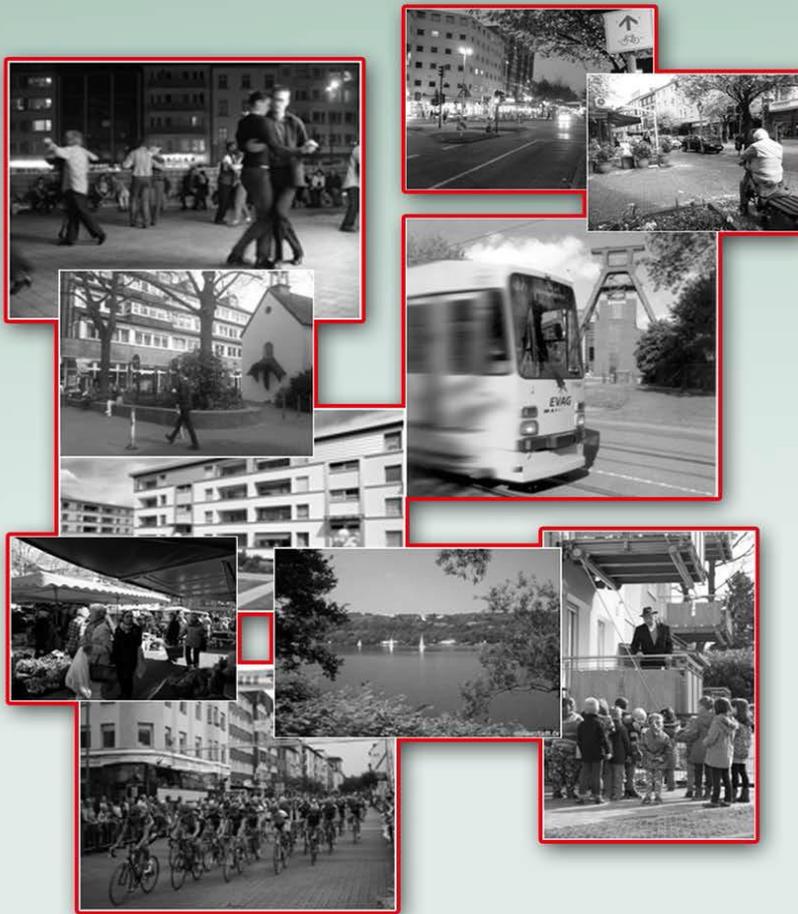


# Wohnen geht uns alle an



**Impressum:**

ver.di-Landesbezirk NRW  
Karlstr. 123-127  
40210 Düsseldorf

**Inhalt und Gestaltung:**

Monika Rösener, Jörg Schledorn,  
Gudrun Kneilmann, Theo Strässer,  
Edith Herzig, Martin Krämer,  
Jutta Hüffelmann, Martina Müller  
Andrea Becker

Gestaltung Vorblatt: Andre Pohlmann

# Wohnen geht uns alle an

## Positionen zur Wohnungspolitik von ver.di NRW

- Wohnen geht uns alle an, ob als Mieter\*in, Eigentümer\*in eines Hauses oder einer Wohnung, sowie Mitglied einer Genossenschaft. Besondere Wohnbedarfe haben ältere Menschen, Student\*innen, Auszubildende, und nicht zu vergessen die Obdachlosen oder Flüchtlinge in einer Notunterkunft. Es geht um die Bezahlbarkeit von Wohnkosten, die Gestaltung der Wohnformen, eine angemessene Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie ein Wohnumfeld mit funktionierender Infrastruktur.
- Die Interessen der Beschäftigten gehen ver.di an: als Gewerkschaft und tarifpolitische Verhandlungspartnerin. Für die Beschäftigten der Wohnungsunternehmen und –Konzerne ergibt sich ein umfassendes Handlungsfeld zum Thema „Gute Arbeit“, aktuell unter dem Stichwort „Arbeit 4.0“. Vorrangig geht es jedoch um das Thema „Tarifflucht“.

Wohnen muss bezahlbar sein

Tarifflucht ächten

### Ein Blick zurück - die historische Entwicklung

Um die derzeitige Situation der Wohnungswirtschaft zu verstehen und neue Perspektiven sowie Ziele zu entwickeln, bedarf es eines Blicks zurück in die Entstehungsgeschichte der Wohnungswirtschaft und auf die Entwicklungen der letzten 25 Jahre in der Bundesrepublik bis heute.

Seit dem Siegeszug des Industriekapitalismus ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Lösung der Wohnungsfrage für die lohnabhängig Beschäftigten und ihrer Familien zunehmend brisanter.

Die Schaffung, der Bau und die Bereitstellung von ausreichendem, sicherem und gesundem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen (Miet-)Bedingungen, in bezahlbaren Wohnungen und Stadtquartieren gehörte von Anfang an zu den zentralen Forderungen und Zielen der Arbeiter\*innenbewegung. Selbsthilfvereine, kirchliche Gruppen und Verbände, auch vorausschauende Unternehmer und staatliche Stellen griffen die Wohnungsfrage mit eigenen Konzepten und Lösungsbeiträgen auf.

Arbeiterbewegung entwickelt eigene Wohnkonzepte

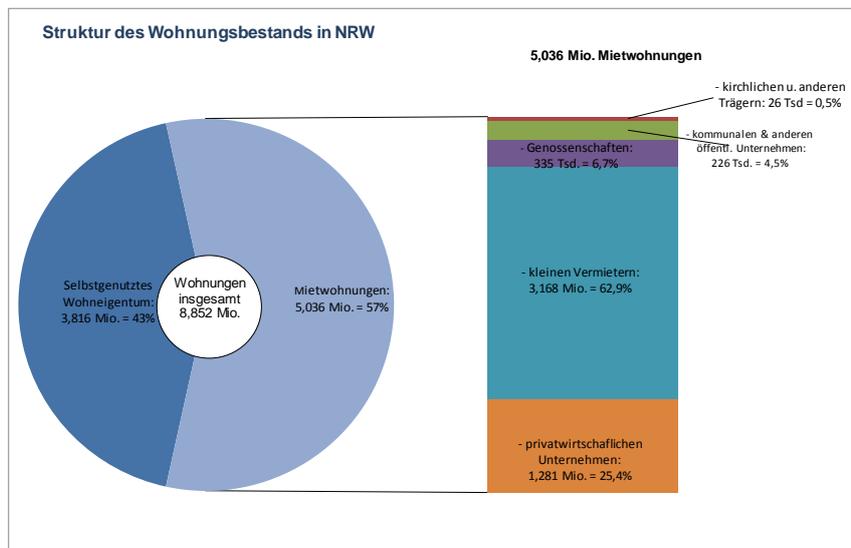
Nach dem Zusammenbruch des Kaiserreiches war in der Weimarer Republik die Wohnungsgesetzgebung und Wohnungsbauförderung ein wichtiger Baustein beim Aufbau eines Sozialstaates. Die ab 1918 geschaffenen ordnungspolitischen Rahmenbedingungen wurden beim Wiederaufbau nach dem Krieg in der Bundesrepublik aufgegriffen und weiterentwickelt.

Gemeinnützige Wohnungswirtschaft als Erfolgsmodell

Die Versorgung „breiter Bevölkerungsschichten“, wie es damals hieß, mit bezahlbarem Wohnraum war staatliche Aufgabe mit hoher Priorität und zugleich Geschäftsfeld einer „gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“, die u.a. steuerlich privilegiert war.

In den fünfziger und sechziger Jahren wurden in Deutschland 5 Millionen Wohnungen errichtet, davon 2 Millionen allein in NRW. Daran haben sich auch Industrieunternehmen über die Bereitstellung von **Arbeitgeberdarlehen/-kapital** beteiligt, um ihre Beschäftigten mit Wohnraum zu versorgen. Es war ein gutes und stichhaltiges Argument bei der **Anwerbung von Arbeitskräften**.

Die gemeinsame Verantwortung - von Bund, Ländern und Gemeinden - war selbstverständlich. Ohne diese gemeinsamen Anstrengungen aller – einschließlich der Privatwirtschaft – hätte der Wiederaufbau der zerstörten Städte mit gleichzeitiger Eingliederung von Millionen Vertriebenen und Flüchtlingen nicht bewältigt werden können.



vergleiche  
Grundgesetz  
Art. 14 Abs.(2):  
*Eigentum  
verpflichtet. Sein  
Gebrauch soll  
zugleich  
dem Wohle der  
Allgemein-  
heit dienen*

Quelle: Enquetekommission des Landtags NRW 2013  
Die Grafik macht deutlich, dass die öffentliche Hand und der ehemals gemeinnützige Wohnungssektor kein Gegengewicht mehr bildet zu 1,281 Mio. Wohnungen in der Hand privatwirtschaftlich-professioneller Vermieter oder 3,168 Mio. Mietwohnungen in der Hand kleiner oder Amateurvermieter.

Die Wohnungsversorgung blieb in der Nachkriegszeit nicht ausschließlich dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen. Sie wurde politisch reguliert – Wohnungen sollten generell als öffentliches Sozialgut und auch als Wirtschaftsgut angesehen und behandelt werden.

Bis Anfang der 70er Jahre wurden unter dem Anspruch einer sozialen Marktwirtschaft von den unterschiedlichsten Akteuren Millionen öffentlich geförderte Sozialwohnungen gebaut, sozial- und preisgebunden vermietet.

Seit Ende der 80er Jahre zieht sich der Staat auf allen Ebenen schrittweise aus der Wahrnehmung seiner Verantwortung für angemessene und bezahlbare Wohnungsversorgung breiter Schichten zurück:

politisch, finanziell, administrativ und rechtlich.

Mit der Durchsetzung des Neoliberalismus in der Bundesrepublik wurden Wohnungen letztlich immer mehr zu frei handelbaren Waren und Gütern zur Gewinnerzielung. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums an Wohnungen spielte in der öffentlichen Debatte über viele Jahre keine Rolle mehr.

Beispiele sind u.a.: Abschaffung der Gemeinnützigkeit, Abbau der Förderung im sozialen Wohnungsneubau, vorzeitige Ablösung der Sozialbindung im Bestand, Reduzierung der Wohnungsaufsicht, Verzicht auf Belegungsrechte. Hinzu kam die Verschuldung der kommunalen Haushalte und der damit einhergehenden Verpflichtung der kommunalen Unternehmen ihren Beitrag zur Sanierung der Haushalte zu leisten. Eine neue Qualität erreichte dieser Prozess mit dem Verkauf der ehemals industrieverbundenen Wohnungsunternehmen (z.B. Krupp Wohnungsbau) ab den 90er Jahren. Auch die Privatisierung der Wohnungsunternehmen im öffentlichen Besitz (z.B. Verkauf der landeseigenen LEG NRW) und von öffentlichen Unternehmen mit Wohnungsbeständen (z.B. Bahn und Post) verschärfte die Situation. Käufer waren vornehmlich Handelsplattformen der internationalen Finanzindustrie. Maßgebliche Teile der Wohnungswirtschaft werden nun vorrangig als reine Finanzanlage geführt. Übrig bleibt die radikale und dauerhafte Orientierung an der Durchsetzung des „Shareholder Value“ für die Erwerber.

Siegeszug  
des Neoliberalismus

Verschern der  
öffentlichen  
Unternehmen

---

Shareholder Value: Ein Begriff aus dem Aktienmarktjargon „Ertragswert des Eigenkapitals“. Für ein Unternehmen stellt der Shareholder Value den Ertragswert des Eigenkapitals der Aktiengesellschaft dar. Betriebswirtschaftlich bedeutet ein auf Shareholder Value angelegtes Konzept, dass die Unternehmensleitung die Aktionärsinteressen in den Mittelpunkt aller Entscheidungen stellt. Das Hauptziel der unternehmerischen Tätigkeit ist dann das Steigern der Börsenkurse, doch auch langfristige Erträge und eine gute Wettbewerbsfähigkeit sind Bestandteile der Unternehmensstrategie zur Steigerung des Shareholder Value.

---

Geldgier  
bestimmt  
wohnungspoliti-  
sche- und  
städtebauliche  
Ziele

Zusätzlich wird seit Beginn der Finanzmarktkrise 2008 immer deutlicher, dass wir nicht nur Bund, Länder und Kommunen als verlässliche Ansprechpartner und Adressaten bei der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele im Wohnungsneubau und bei der Stadtentwicklung verlieren, sondern auch, dass die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbaren Wohnungen aus dem Bestand zusätzlich und nachhaltig erschwert wird.

### Fazit

Wir führen die Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt auf die Liberalisierung zurück. Die Maxime „Privat vor Staat“ ist nicht in der Lage für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Doch Wohnen ist ein Grundrecht und die Durchsetzung dieses Grundrechtes, d.h. die Versorgung mit Wohnraum, ist eine staatliche Aufgabe. Nur wer diese Erkenntnis akzeptiert, wird Wege aus der aktuellen Wohnungsnot finden, eine Not, die sich schon länger abzeichnet und durch die große Zahl an Zuwanderern in den letzten zwei Jahren lediglich weiter verschärft wurde.

Marktversagen

Ohne Wohnung gibt es keinen Arbeitsplatz. Damit ist das „Recht auf Wohnung“ eine unabdingbare Voraussetzung für das Funktionieren unserer Gesellschaft.

Gewerkschaft in  
Verantwortung

Dennoch übernehmen viele der Akteure aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg und der Gemeinnützigkeit (abgeschafft in 1990) auch heute noch die Verantwortung für wohnungspolitische und städtebauliche Entwicklungen. Das sind die Länder (NRW leider nicht mehr) und immer noch eine erhebliche Anzahl kommunaler, genossenschaftlicher oder kirchlicher Unternehmen und Stiftungen. Auch die Gewerkschaft IG BCE ist weiterhin bei der erfolgreichen VIVAWEST als Aktionär engagiert.

### Unsere Forderungen

Es wird nicht gelingen Verkäufe rückgängig zu machen. Um ein Gegengewicht zu den internationalen privaten Wohnungsanbietern zu erhalten, ist ein weiterer Verkauf öffentlicher, gewerkschaftlicher, kirchlicher u. ä. Wohnungsgesellschaften konsequent abzulehnen. Auf dem Weg zu einer neuen Wohnungspolitik fordern wir:

- Alle Kommunen müssen finanziell und strukturell so ausgestattet werden, dass sie wieder **aktiv Wohnungspolitik** betreiben können. Das bedeutet:
- Kein Verkauf bestehender Wohnungsgesellschaften
- Entlastung der bestehenden Gesellschaften von Gewinnabführungen an die kommunalen Haushalte **und Nutzung der Gewinne für weitere Investitionen am Wohnungsmarkt**
- Gründung neuer Wohnungsgesellschaften
- Stärkung der Sozialen Stadtentwicklungspolitik
- Die Landesregierung NRW und die Landtagsfraktionen sind aufgefordert, eine **Änderung der Landesverfassung** und der **Gemeindeordnung** zu beschließen, die eine Bürgerbeteiligung vor jeder Privatisierung von Unternehmen, die der Daseinsvorsorge dienen, zwingend vorschaltet.
- Das Land NRW wird auch aufgefordert zur Initiierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Investition in den Wohnungsbestand Anreize zu schaffen, damit **private Unternehmen** für ihre Arbeitnehmer\*innen preiswerte Wohnungen anbieten. Dies kann in Form von Beteiligungen oder Bereitstellung firmeneigener Grundstücke u. ä. erfolgen.
- Bevor auf der „grünen Wiese“ neue Bauflächen ausgewiesen werden, sind Maßnahmen zur **Verdichtung im Bestand** von hoher Qualität zu aktivieren. Dazu gehören Aufstockungen von Gebäuden, Instrumente zur Erschließung von Baulücken, Umnutzung von leer stehenden Büroflächen, Umnutzung von Gewerbeflächen etc.. Das Bundesbauministerium wird dazu einen neuen Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ einführen.
- Ein weitergehender Schritt ist die Entwicklung einer **„neuen Gemeinnützigkeit“** für den Wohnungsbau. Dazu gehören u.a.:
  - Eine Begrenzung von Gewinnausschüttungen

s. Beschluss  
Land Bremen  
aus dem Jahr  
2013  
und  
Beschluss ver.di-  
LbzK NRW 2015

- Eine Versorgung der Bewohner\*innen mit sozialen Leistungen wie Pflege, Einkaufshilfen, Alltagshilfen
- Angebote für Jugendliche evtl. im Verbund mit Nachbargesellschaften
- Gemeinschaftsräume als Treffpunkt für Bewohner\*innen
- Energieversorgung durch eigene Anlagen im Bestand für Wärme und Elektrizität, unter Einbeziehung der Nutzung erneuerbarer Energien

---

Die Debatte um die neue Gemeinnützigkeit findet bereits statt. Eine Zusammenfassung der Anträge von verschiedenen Abgeordneten und den Fraktionen „Bündnis 90/ Die Grünen“ und „Die Linke“ an den Bundestag befindet sich in der Anlage.

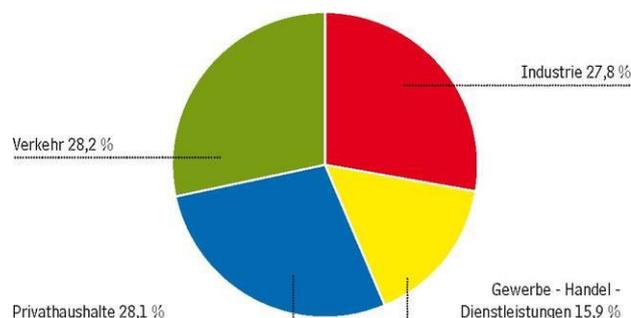
---

- Die Kaufpreise der Grundstücke aus dem Vermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), des Landes und der Kommunen sind zwingend an ein **Nutzungskonzept** zu binden, das vorrangig dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen dient.
- Zu prüfen sind Maßnahmen wie die Eintragung von Belastungen ins Grundbuch, die **Lizensierung von Vermietern** wie in Philadelphia (USA), eine Regulierung der Berufe Immobilienmakler und Wohnungsvermieter, verbindliche Aufklärungspflichten der an Verkäufen beteiligten Makler und Notare, Sanktionierung von Fehlverhalten durch Bußgelder und Ersatzvornahmen.
- Für den Ankauf von sogenannten **Schrottimmobilien**, deren Verwertung und Neunutzung in städtebaulichen Gesamtzusammenhängen ist ein **Fonds aufzulegen**. Die Erfahrungen aus dem „Flächenpool NRW“ sollten auch auf den Bereich der Schrottimmobilien ausgeweitet werden. Dabei sind die Eigentümer vorrangig an der Finanzierung der Wiederinstandsetzung und Sanierung zu beteiligen. Finanziert werden könnte der Fonds über jährliche Anteile aus den Städtebauförderungsmitteln des Landes und z.B. über Einlagen von Genossenschaftsbanken, Sparkassen, Rentenversicherungsträgern, Arbeitgebern und Gewerkschaften als sichere Kapitalanlage.
- Erforderlich ist die Gründung einer **neuen Landesgesellschaft für Bauen und Wohnen**. ver.di sieht diese neue Landesgesellschaft auch als Chance für die Landespolitik erneut als Korrektiv und als Akteur in der Wohnungswirtschaft tätig zu werden. Diesen Ansatz sehen wir ebenfalls als Chance für das **Land aus der Rolle des Bittstellers** gegenüber privaten Eignern und Finanzjongleuren herauszukommen und Vorreiter im Bereich „neue Gemeinnützigkeit“ zu sein.

Umgang mit Schrottimmobilien

## Energetische Ertüchtigung der Gebäude und Wohnungen und Umgang mit den daraus folgenden Mieterhöhungen

Knapp 30% der gesamten Energie wird im privaten Bereich für die Bereitstellung von Wärme und Strom verbraucht.



Quelle: Grafik des BMWi

Da die Neubautätigkeit mit den zukunftsweisenden Regelungen gem. EnEV (Energieeinsparverordnung) nur einen sehr kleinen Anteil an Wohnungen umfasst, können die wesentlichen Einsparungen von Energie nur im Bestand erfolgen. Alle technischen Lösungen sind bekannt und können auf den jeweiligen Gebäudetyp angepasst werden. Doch die Kosten der technischen Nachrüstung sind erheblich. Investitionen müssen für den jeweiligen Eigentümer attraktiv und lohnend sein. Dennoch dürfen die Investitionsumlagen nicht zu derart hohen Mieterhöhungen führen, dass Mieter\*innen in die Verschuldung mit der Gefahr des Wohnungsverlustes geraten. Die Vertreibung aus dem Wohnquartier sollte ausgeschlossen werden, wobei Ersatzwohnraum in der Nachbarschaft als gleichwertig angesehen werden kann. Die Akzeptanz von baulichen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung muss durch Mitwirkung und Beteiligung der Mieter\*innen erhöht werden.

Keine  
Vertreibung  
aus dem  
Wohnquartier

Mieter\*innen sollten regelmäßig über die eigenen Möglichkeiten der Einsparung von Ressourcen informiert werden. Neben der Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW müssen auch die Mietervereine ihre Beratung auf Möglichkeiten zur Energieeinsparung ausdehnen.

Darüber hinaus sollte für Wohnungen ohne energieeffiziente technische Ausstattung eine Mieterhöhung nach Mietspiegel ausgeschlossen werden.

Um den derzeitigen privaten Verbrauch für Wärme und Strom zu senken, muss der energetische Standard einer Wohnung in den Kriterien des Mietspiegels ein hohes Gewicht erhalten. Nur dann investieren Wohnungsunternehmen bevorzugt in energetische Maßnahmen gem. EnEV, statt in Ausstattungen wie z .B. Laminatböden, luxuriöse Bäder.

Wenn Empfänger\*innen von Transferleistungen bei Zahlung der

ortsüblichen Mieten in Wohnungen untergebracht werden, obwohl der bauliche und energetische Zustand oft mit großen Mängeln behaftet ist, kann dies zu einer Konzentration von Hartz IV Empfänger\*innen in Wohnquartieren führen und eine soziale Mischung im Stadtteil verhindern („Geschäftsmodell Hartz IV“). Dies kann auch zu einer Ghettoisierung führen.

Bundesweit zahlte 2013 der Staat an 4,4 Mio. Haushalte insgesamt ca. 17 Mrd. € Transferleistungen (Wohngeld und Kosten der Unterkunft nach SGB II), um Wohnen für sozial Benachteiligte bezahlbar zu machen. Eine hohe Summe, die jedoch keine einzige neue Wohnung schafft.

Enquete-  
kommission  
des Landtags  
kritisiert  
Geschäfts-  
modell  
Hartz IV

Diese Transferleistungen müssen von der Beschaffenheit der Wohnung abhängig sein. Hierbei kann insbesondere den Bemühungen von Vermieter\*innen zur energetischen und altersgerechten Ertüchtigung der Wohnungen Rechnung getragen werden. Das sogenannte „Klimawohngeld der Stadt Bielefeld“ ist auf seine Übertragbarkeit auf andere Kommunen zu prüfen.

---

Beim Klimawohngeld gilt folgende Grundüberlegung, die der Rat der Stadt Bielefeld 2007 beschlossen hat: wenn die Maximalmiete für Transferleistungsbezieher\*innen angehoben wird, können diese Wohnungen mit höherem Energiestandard beziehen bzw. in energetisch sanierten Wohnungen verbleiben (s. Anlage)

---

Die Kommunen sind gut beraten, bei der Bewilligung der Leistungen mit Hilfe einer erhöhten personellen Ausstattung, die angemessenen warmen Wohnkosten zu prüfen und darüber das Transferbudget zu entlasten. Eine regelmäßige Überprüfung der Sätze für Wohngeld mit entsprechender Anpassung ist sicherzustellen. Ein unabhängiges Gremium sollte Standards für tragbare Wohnkosten erarbeiten.

## **Gesetzliche Regelungen zur Mieterhöhung**

Während im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Mietobergrenzen klar geregelt sind, definieren bei Neubau frei finanzierten Wohnungen Angebot und Nachfrage die Miethöhe.

Bei Mieterhöhungen greifen verschiedene gesetzliche Regelungen zum Schutz der Mieter\*innen:

---

Das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff BGB regelt die Zustimmung der Mieter\*innen zu einer Mieterhöhung "zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit" für die Vermieter\*innen. Sie wurde als Ausgleich zu dem Verbot für Vermieter\*innen geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen.

---

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann sich aus Gutachten oder dem qualifizierten Mietspiegel ableiten. Dieser ist noch nicht in allen Städten eingeführt und folgt bisher auch nicht einheitlichen Kriterien. Energetische Qualitäten und Ausstattungen sind nach derzeitigen Kriterien nur mit geringen Auf- und Abschlagsansätzen zur Mietpreistabelle eingearbeitet und regional unterschiedlich bewertet.

Kriterien für  
Mietspreis-  
spiegel  
aktualisieren

---

Eine Wärmedämmung wird z.B. im Mietspiegel von Bochum nahezu 50% niedriger bewertet, als Laminatboden. Es ist zurzeit durchaus möglich eine Mieterhöhung für ein 60-er Jahre Haus auf mehr als 5,00€/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter Berufung auf den Mietspiegel durchzusetzen. Auch wenn die Wohnung mit Kohleöfen beheizt wird, keine ausreichende Fassadendämmung und einfach verglaste Fenster aufweist. Dies gilt insbesondere in nachgefragten Standorten.

---

Umlage-  
schlüssel  
senken

Bei Modernisierungsmaßnahmen in frei finanzierten Wohnungen können die entstandenen Kosten zurzeit mit 11% auf die Miete umgelegt werden. Hier strebt die Bundesregierung eine Neuregelung mit gesenkten Umlageschlüsseln und Mietobergrenzen an, zum Schutz der wohnenden Mietparteien vor Vertreibung.

Mietpreis-  
bremse  
nachbessern

Mit der Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015, die eine Begrenzung der Miete bei Neuvermietung in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten regelt, bestehen bisher noch wenig gute Erfahrungen. Denn eine Studie des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaft) ergibt, dass Eigentümer die bisherige Miete nur auf Nachfrage offen legen und Mieter zu selten diese Angabe einfordern. Ohne rechtliche Nachbesserung bleibt diese Regelung jedoch wirkungslos, obwohl langfristig diese Instrumente die Ausgestaltung der qualifizierten Mietspiegel beeinflussen könnten.

Da die Erstellung des örtlichen Mietspiegels bei den Kommunen liegt, sollte ver.di auf die beteiligten Ratsmitglieder durch Aufklärung Einfluss nehmen. Denn sie beschließen in Abstimmung mit den Mieterverbänden und Vermietervertretern den qualifizierten Mietspiegel.

### **Besondere Wohnformen**

**Altersgerechte Wohnungen** sind zurzeit noch Mangelware. Dabei wollen viele Senior\*innen möglichst lange in ihrer Wohnung oder zumindest in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Das einzelne Interesse deckt sich hier mit dem volkswirtschaftlich Sinnvollen. Dämpft doch Autonomie der Senior\*innen Pflegekosten und Sozialausgaben.

Die Anwendung der strengen DIN 18040-2 ist bei Neubaumaßnahmen nahezu ohne Mehraufwand umzusetzen, doch sieht dies im Bestand völlig anders aus. Bauliche Eingriffe, um z.B. bodengleiche Duschen nachzurüsten oder Bewegungsflächen einzuhalten, sind oft kaum oder nur mit extrem hohem finanziellen Aufwand zu bewerkstelligen. Mit der Folge einer erheblichen Mietsteigerung. Dabei benötigen die Bewohner\*innen oft gar nicht die gesamte Maßnahmenvielfalt der DIN 18040-2. Deshalb ist diese bei der Bewilligung von Fördermitteln bei Modernisierungen im Wohnungsbestand nicht als alleiniger Maßstab anzuwenden. Hier müssen praktikable Lösungen erarbeitet werden, die einen Anreiz zur altersgerechten Nachrüstung bieten, ohne die finanziellen Möglichkeiten aller Beteiligten zu überfordern.

Unter der Wohnraumknappheit, insbesondere in Ballungsräumen, leiden auch **Studenten\*innen und Auszubildende**.

Das Bundesbauministerium fördert seit Anfang November 2015

nachhaltige und innovative Wohnbauprojekte für Studierende und Auszubildende, die zu einem späteren Zeitpunkt in altengerechte Wohnungen umgewandelt werden können. Dabei stehen besondere Aufwendungen zur Senkung des Energieverbrauches im Fokus. Während Studenten\*innen bereits seit langen Jahren auf eine Unterbringung durch das Studentenwerk zugreifen können, fehlt ein entsprechendes Angebot für Auszubildende.

Insbesondere diejenigen, die nicht in der Nähe des Arbeitsortes wohnen, haben aufgrund der oft eingeschränkten Mobilität (kein Führerschein) und einer geringen Ausbildungsvergütung wenig Möglichkeit zu pendeln oder sich eine preisgünstige Wohnung zu mieten. Wohnheimplätze oder entsprechende Wohnungen für Wohngemeinschaften sind dort wo Bedarf besteht, einzurichten. Dies erhöht die Möglichkeiten und die geforderte Mobilität für alle Berufseinsteiger\*innen, sich überall zu bewerben.

Deshalb müssen analog zu den Studierendenwerken Auszubildendenwerke gegründet werden. Diese sind durch die Länder und Beiträge der Arbeitgeber zu finanzieren.

Beschluss des  
ver.di Bundes-  
kongresses  
2015 (D 019)

Aktuell suchen hunderttausende **Flüchtlinge** nach bezahlbarem Wohnraum, um mit einem festen Wohnsitz ihre Chancen auf einen Arbeitsplatz zu verbessern. Dabei sollten Flüchtlinge als „normale Mietsuchende“ und nicht als besonders förderungswürdige Gruppe betrachtet werden. Die aktuelle Situation erfordert dennoch konkrete schnell umsetzbare Maßnahmen. Der starke Zuzug von Flüchtlingen und anderen Migrant\*innen führt zu besonderen Herausforderungen für den Bund, das Land und die Kommunen. Viele Städte besitzen nicht die Möglichkeiten allen Flüchtlingen zeitnah Wohnungen zu vermitteln. Dieses sollte aber sowohl aus Fragen der Menschenwürde wie aus finanziellen Gründen das Ziel sein.

Wir bekennen uns zur Verpflichtung Deutschlands und der Europäischen Union, Kriegsflüchtlingen und Verfolgten Zuflucht und Asyl zu gewähren. Wir bekennen uns zur Aufgabe, NRW als ein soziales Einwanderungsland zu gestalten, in dem alle Menschen das gleiche Recht auf eine angemessene Wohnung zu bezahlbaren Mieten haben.

**Zuwanderung ist nichts Neues.** Die Integration der 14 Millionen (bundesweit) deutschen und deutschstämmigen Zuwanderer\*innen nach dem zweiten Weltkrieg und bis in die 90er Jahre ist nur mit dem ehemals gemeinnützigen Sektor der Wohnungswirtschaft gelungen. Gleiches gilt für die Integration der ausländischen Arbeitnehmer\*innen und ihrer Familien seit den späteren 50er Jahren oder für die rund 2 Millionen Spätaussiedler\*innen/Zuwanderer\*innen aus dem Osten seit Ende der 80er Jahre.

## Soziale Stadtentwicklung – eine Utopie?

Damit sich die Stadtbevölkerung auch in Zukunft nicht weiter auseinander lebt, muss der Blick auf das Miteinander der Menschen gerichtet werden.

Ghettos für Reiche

Auf der einen Seite sondert sich die Gruppe der Reichen in ihren „grün, smart, innovativ und überwachten Bereichen“ ab. Sie wird, weil finanzstark, von den Kommunen auch im Rahmen der Aufwertung von Quartieren umworben und gefördert.

Auf der anderen Seite muss das Gewicht auf Stabilisierung der gesellschaftlichen Veränderungsprozesse gelegt werden. Arbeitsmarkt und Integrationsarbeit nehmen dabei eine bedeutende Rolle ein.

Das Thema Wohnungsversorgung steht zwar wegen der akuten Engpässe im Vordergrund, doch darf es nicht dazu führen, dass mit einseitiger Wohnungsbelegung bestimmter Bevölkerungsgruppen neuer Sprengstoff in die Stadtteile getragen wird.

Quartier zum Wohlfühlen

Eine gut funktionierende Infrastruktur und ein Wohnumfeld, das ein gutes Wohngefühl vermittelt, sind dabei ebenso wichtig wie Angebote für alle Bevölkerungsschichten, ob jung, alt, groß, klein, fremd oder gut integriert. Ob Familien, Singles oder Wohngemeinschaften – sie alle benötigen attraktive Angebote. So sind auch gute Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundversorgung bei Ärzten und Pflege im Quartier unerlässlich, damit die Bürger möglichst jede Lebensphase im selben Wohnumfeld leben. So können sich Bürger\*innen auch für und *in* ihrem Quartier engagieren. Die Attraktivität und Chancengleichheit dieser lebenswerten Stadtteile werden gesteigert, wenn dort auch verschiedene Institutionen wie Bürgerämter, Sozialberatungen, Verbraucherberatung ebenso im Quartier aktiv sind wie unterschiedliche Bildungsträger. Auch interessante Freizeitangebote im direkten Wohnumfeld sind unumgänglich für alle Generationen, um so auch Gelegenheiten zur Kommunikation nutzen zu können. Attraktive Bildungs- und Freizeitangebote im Stadtteil und in der Nachbarschaft müssen die Chancengleichheit für junge Generationen sichern. Gelegenheiten zur Kommunikation müssen gemeinsam von allen Bewohner\*innen geschaffen und genutzt werden können. Dann wird die Wohnadresse nicht mehr über die Erfolgsaussichten bei einer Bewerbung (Job/Finanzen/Verträge) entscheiden.

Das Programm „Soziale Stadt“ mit ausreichendem finanziellem Rahmen ist dabei von den Kommunen auszuschöpfen und einzusetzen.

## Sozialer Wohnungsbau

Wurden in den Hochzeiten des sozialen Wohnungsbaus bundesweit noch bis zu 317.000 (Höchststand 1952) geförderte Wohnungen jährlich gebaut, so waren es im Jahr 2014 nur noch 12.500.

Die Bundesregierung schätzt, dass Jahr für Jahr bundesweit 400.000 neue Wohnungen erstellt werden müssten. Tatsächlich waren es 2014 nur 245.000 Wohnungen, darunter lediglich 12.500 Sozialwohnungen. Es bestand demnach eine Lücke in Höhe von 155.000 Wohnungen.

Der deutsche Mieterbund schätzt, dass jährlich mindestens 80.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden müssten. Dies müssten Bund und Länder mit mindestens 3 Mrd. € fördern.

Tatsächlich hat die Bundesregierung den Etat für den sozialen Wohnungsbau 2016 auf eine Mrd. € verdoppelt, und für 2017 auf 1,3 Mrd. € erhöht.

Auf NRW bezogen bedeutet dies:

2014 bestand ein rechnerischer Bedarf von 52.000 neuen Wohnungen. Gebaut wurden 46.300. Nicht unterschieden wurde dabei in Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Gefördert wurden 6.700 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, davon 3.500 im Mietwohnungsbau. Des Weiteren ist der Wohnungsmarkt gespalten. Leerständen auf dem Land und in Teilen des Ruhrgebietes stehen dynamisch wachsende Städte in der Rheinschiene und an Universitätsstandorten gegenüber. In der öffentlichen Diskussion geht es vor allem um die Wohnungsnot in den „Schwarm“ Städten, für die sich vor allem junge Menschen entscheiden, um zu studieren, eine Ausbildung zu beginnen oder eine Arbeitsstelle anzutreten.

Parallel hierzu sind die Prophezeiungen der Demografen zu den Bevölkerungsrückgängen, selbst im Ruhrgebiet, zumindest überzogen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen wird enorm viel Geld umgesetzt. Allein 2011 wurde bundesweit eine Bruttowertschöpfung von 266 Mrd. € erwirtschaftet, das waren 12 % der gesamten Wertschöpfung in Deutschland. Der Staat zahlt allein an Transferleistungen (Wohngeld und Kosten der Unterkunft) inzwischen ca. 17 Mrd. € jährlich. Hinzu kommen weitere Subventionen, von Steuererleichterungen oder Zuschüssen für sozialen Wohnungsbau einmal abgesehen.

Es wird geschätzt, dass Mieterhaushalte im Schnitt 1/3 des Haushaltseinkommens für Mieten ausgeben. Und es werden Jahr für Jahr Milliardenbeträge für den Erwerb von Wohnimmobilien ausgegeben. Sei es die junge Familie, die eine Eigentumswohnung kauft oder ein Haus baut, sei es der Geschäftsmann, der „Betongold“ für die Alterssicherung erwirbt oder der Hedgefonds (Investmentfonds), der Milliarden für den Erwerb ganzer Wohnungsgesellschaften ausgibt. Trotz dieser enormen Umsätze werden die Bedürfnisse nach menschenwürdigem und bezahlbarem Wohnraum nicht erfüllt.

Diese Fehlsteuerung der Finanzströme unterstreicht unsere Forderungen nach Aufbau und Erhalt kommunaler und landeseigener Wohnungsbaugesellschaften sowie der Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit.

## Wohnungswirtschaft und Beschäftigte

ca.40.000  
Beschäftigte  
in NRW

Die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft arbeiten in sehr unterschiedlichen Betrieben. Das reicht von Amateurvermieter\*innen 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. Es besteht die Gefahr, dass dies Auswirkungen auf die mittleren und kleinen Unternehmen hat.

Geschäftsmodell  
mitbestimm-  
ungs- und  
tariffreie Zone

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

Traditionell ist der gewerkschaftliche Organisationsgrad in der Branche nicht hoch. Das erleichterte diese Entwicklung. Bei Vonovia kommen z.B. nur noch 20% der Beschäftigten in den Genuss eines Tarifvertrages. Diesen Trend umzukehren ist unsere gewerkschaftliche Hauptaufgabe in der Branche.

Profitgier der  
Aktionäre

Betriebsräte aus der Wohnungswirtschaft berichten von Arbeitsplatzabbau, verstärktem Arbeitsdruck und Arbeitsverdichtung, die aufgrund von Outsourcing und dauernden Restrukturierungen, vor allem in börsennotierten Unternehmen zu zunehmenden Stress für die Beschäftigten führen. Dies sind alles negative Folgen der Privatisierung, die krank machen können. Aktionärsinteressen werden auch über die Senkung der Personalkosten bedient. Betriebsräte haben verstärkt ihre „Wächterfunktion“ wahrzunehmen.

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 und der Instandhaltung sind noch nicht abzusehen.

In einer Publikation „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.

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 verbunden sein können, sollten jedoch beachtet werden. (z.B. Vereinbarkeit von Beruf

und Familie, Zeitsouveränität etc.).

### Was kann ver.di allein unmittelbar in Angriff nehmen:

- Alle gewerkschaftlichen Gremien von ver.di werden aufgefordert, die **Privatisierung** öffentlicher, gewerkschaftlicher, kirchlicher oder anderen sozialen Zielen verpflichteten Wohnungsgesellschaften **abzulehnen** und
- alle **Initiativen** von Beschäftigten und Mieter\*innen zu **unterstützen**, die sich gegen weitere Privatisierungen in der Wohnungswirtschaft zur Wehr setzen. Dabei sind insbesondere in Aufsichts- oder Verwaltungsräten von privaten und öffentlichen, kirchlichen, genossenschaftlichen und gewerkschaftlichen Wohnungsgesellschaften maßgebliche Versuche zu initiieren und unterstützen, die mit satzungsändernden Anträgen eine Privatisierung verhindern werden.
- Die Landesregierung wird möglichst gemeinsam mit anderen Gewerkschaften aufgefordert, den Aufbau einer **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft** in Angriff zu nehmen, ggf. unter Beteiligung von Kommunen, die auf keine eigene Wohnungsbaugesellschaft mehr zurückgreifen können, Arbeitgebern sowie Stiftungen.
- Die Aufstellung von Mietspiegeln obliegt den Kommunen. Sie beschließen in Abstimmung mit Mieterverbänden und Vermietervertretern den qualifizierten Mietspiegel, der bei Mieterhöhungen gem. §§ 558 ff BGB zur Begründung herangezogen wird. Der Landesbezirksvorstand und die Bezirksvorstände werden aufgefordert, in ihren Kommunen gemeinsam mit den Ratsvertreter\*innen daraufhin zu wirken, dass in den **Kriterien des Mietspiegels** der energetische Standard einer Wohnung ein so hohes Gewicht erhält, dass Wohnungsunternehmen bevorzugt in energetische Maßnahmen gem. EnEV investieren, statt in die Verbesserung der Ausstattung wie z.B. Laminatböden, luxuriöse Bäder. Der Abschlag auf die Tabellenmiete soll so hoch angesetzt werden, dass bei energetischer Nachrüstung eine Mieterhöhung den Energiekosteneinsparungen in etwa entspricht.
- Bei **Finanzanlagen** seitens ver.di wird geprüft, ob eine Beteiligung an Wohnungsgenossenschaften oder an einer neuen Landesgesellschaft für Bauen und Wohnen eine gute Option sein kann.
- **Runde Tische** mit Akteur\*innen zur Wohnungspolitik auf Kreis-/ Stadt-/ Landes-/ Bundesebene werden im Aufbau unterstützt.
- Der **ver.di Fachbereich 13** ist aktives Mitglied im Netzwerk Mieten & Wohnungen und wird hier die **eigenen Positionen** nachdrücklich **vertreten**.
- Die **Personalräte der Städte** werden aufgefordert, mit ihren Verhandlungspartnern über die Einrichtung von

Tarifforderung  
zu Wohnkosten  
entwickeln

Verwaltungseinheiten mit entsprechendem Personal zur Prüfung von Nebenkostenabrechnungen aus öffentlich geförderten Wohnungsbau zu beraten.

- ver.di entwickelt Tarifforderungen zur Thematik Beteiligung an Wohnkosten.
- Der **ver.di Fachbereich 13** erarbeitet Unterrichtsmaterialien zu verschiedenen Aspekten des sozialen Wohnungsbaus und energiewirtschaftlicher Sparmaßnahmen in Zusammenarbeit mit Mieterinitiativen / Mietervereinen und Verbraucherzentralen für den Berufsschulunterricht/Gesellschaftskunde

## **Ausblick**

### **„Eine andere Wohnwelt ist möglich“**

Die Analyse der derzeitigen Situation und die daraus abgeleiteten Forderungen sind längst nicht abschließend. Sie sind kein wohnungspolitisches Programm von ver.di, dennoch sollen sie einen Beitrag zur aktuell stattfindenden Diskussion der Wohnungspolitik leisten.

Das Miteinander in enger Nachbarschaft wirkt sich unmittelbar auf das gesellschaftliche Klima und den Zusammenhalt aus. Daher muss das Thema Wohnen auch in der gewerkschaftlichen Diskussion wieder eine höhere Bedeutung bekommen.

Der Markt deckt den Wohnbedarf nicht ab. Das Prinzip „Privat vor Staat“ hat hier seine Fehlbarkeit bewiesen. Wohnen muss auch deshalb wieder viel stärker am **Gemeinwohl statt** an der **Rendite** ausgerichtet werden.

Aus den Fehlern der jüngsten Vergangenheit (Verkauf von öffentlichen Wohnungsunternehmen und Vernachlässigung der Fragen zur Wohnraumversorgung) müssen Lehren gezogen werden, um mit neuen politischen Weichenstellungen **positiv Einfluss auf die Wohnsituation** in unseren Städten nehmen zu können. Vor allem Menschen mit geringem Einkommen dürfen nicht die Verlierer\*innen der mehr und mehr angespannten Wohnraumsituation sein, mit der Folge, dass sie in die Vorstädte gedrängt werden.

Wir wollen, 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 **Politik aktiv den Wohnungsmarkt gestaltet**, statt ihn den Akteuren des Finanzmarkts zu überlassen.

**Begründung:**

Der „Runde Tisch Wohnungswirtschaft“ des ver.di Fachbereiches 13 NRW hatte im Jahr 2014 unter Beteiligung von ver.di-Aktiven der Branche, Vertreter\*innen der Mietervereine und von Gewerkschaftssekretär\*innen ein wohnungspolitisches Grundsatzpapier erarbeitet. Daraus ergeben sich Forderungen an die Politik aber auch Schlussfolgerungen für das eigene gewerkschaftliche Handeln. Dieses Papier hat der FB 13 NRW am 30.04.2014 auf einer Betriebsräte- und Beschäftigtenkonferenz der Branche zur Diskussion gestellt. Zur Landesbezirkskonferenz des Landesbezirks ver.di NRW hat der Fachbereich 13 mehrere Anträge zur Politik in der Wohnungswirtschaft gestellt. Das vorliegende Papier stellt eine Fortschreibung der Diskussion dar.

**Anlagenverzeichnis**

- Zusammenfassung aus den Anträgen zum Thema „Neue Gemeinnützigkeit“ von Abgeordneten und Fraktionen „Die Linke“ und „Bündnis 90/Die Grünen“
- Auszug aus dem „Klimabonus Bielefeld“
- Literatur und Quellenangaben

## **Zusammenfassung der Papiere zum Thema Neue Gemeinnützigkeit von Abgeordneten und Fraktionen „DER LINKE“ und „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Wohnungspolitik und neue Gemeinnützigkeit**

In Ballungsgebieten, Universitäts- und Großstädten explodieren die Mieten. Über eine Million Menschen sind im vergangenen Jahr nach Deutschland gekommen. Die meisten von ihnen werden bleiben und brauchen dauerhaft ein Dach über dem Kopf jenseits von Notaufnahmelagern und Container-Dörfern. Das erhöht den Handlungsdruck in einem Bereich, in dem die Versäumnisse der vergangenen Jahre immer deutlicher zu Tage treten. Für alle bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Gegenden Deutschlands mittlerweile Mangelware.

#### **Ausgangslage**

Neue Studien und aktuelle Marktbeobachtung zeigen einen schnell steigenden Wohnraumbedarf in Nordrhein-Westfalen. In vielen Städten, nicht nur in den großen Ballungsräumen der Metropolregion Rhein/Ruhr, verstärkt sich der Nachfrageüberhang stetig. Das gilt besonders für die Hotspots Bonn, Köln, Düsseldorf, Aachen und Münster. Modellrechnungen der Landesregierung gehen davon aus, dass sich bis zum Jahr 2020 in NRW allein auf Grund der demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Flüchtlingen und Migranten eine Neubaunachfrage von 400.000 Wohnungen ergeben könnte. Durch Zuwanderung ist ein Neubaubedarf – so schätzt das Land - von weit über 100.000 Wohnungen entstanden. Für Migranten und Zuwanderer aus EU-Staaten können allenfalls rund 40 % der zusätzlich benötigten Wohnungen aus dem Bestand mobilisiert werden.

#### **Steigender Handlungsdruck**

Der Handlungsdruck auf dem Wohnungsmarkt ist enorm, weil sich unabhängig vom Flüchtlingszuzug besonders die Stadtregionen in den nächsten Jahren auf mehr Wachstumsdruck einzustellen müssen. Die Konkurrenz um bezahlbare Mietwohnungen nimmt dabei stark zu. Der Drang vieler Wohnungssuchender in die Städte hält an und trifft jenseits der Hotspots viele weitere Städte im Land.

Notwendig ist eine massive Steigerung der Wohnungsbautätigkeit über alle Preissegmente, jedoch insbesondere im mittleren und unteren Preissegment, wo der Mietpreisanstieg zuletzt besonders dramatisch ist.

Die Zahl der Haushalte mit Bedarf an sozialem Wohnraum steigt beständig

Seit Jahren wird die Wohnungsnachfrage nach bezahlbaren Wohnungen durch eine Reihe veränderter Faktoren und Trends weiter zugespitzt:

- Die demografische Entwicklung der Bevölkerung führt zu einem verstärkten Bedarf an kleineren, barrierearmen und altersgerechten Wohnungen.
- Die Erreichung der notwendigen Klimaschutzziele verlangt höchste energetische Standards beim Wohnungsneubau und im Bestand.
- Die anhaltende Binnenwanderung durch wachsende Mobilität in Verbindung mit der Zunahme der Singlehaushalte führt zu explodierenden Mieten in wachsenden Städten sowie zu Leerstand und Mietpreisverfall in schrumpfenden Regionen.
- Die wachsende Zahl von Studierenden bringt noch zunehmend ungedeckten Wohnungs- und Wohnheimbedarf in Hochschulstädten mit sich.

Folgen marktliberaler Wohnungspolitik

Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes zum 01.01.1990 wurde eine der größten Fehlentscheidungen in der Wohnungspolitik seit 1945 vollzogen:

Im Zuge des Skandals um die „Neue Heimat“ nutze die damalige schwarz-gelbe Bundesregierung die Chance, den Schutz von bezahlbarem Wohnen in Deutschland zu Gunsten einer marktliberalen Wohnungspolitik zu beenden. Ein Fehler, der damals etwa 100 Millionen Mark Mehreinnahmen einbringen sollte und heute Milliarden Euro kostet - den Bund, die Länder, die Kommunen und nicht zuletzt jede Mieter\*in.

Ca. 17 Milliarden bringt der Staat jedes Jahr für Wohngeld und Kosten der Unterkunft auf. Leider wird mit diesem Geld nicht eine neue Wohnung geschaffen, sondern teure Mieten zugunsten der Vermieter auf ein erträgliches Maß reduziert.

Die in der Folge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit einsetzenden verstärkten Mieterhöhungen, verbunden mit dem fortlaufenden Wegfall von Sozialbindungen im Wohnungsbestand, führten neben einer anwachsenden Wohnkostenbelastung bei den Mieterhaushalten zu deutlich wachsenden Ausgaben für Sozialleistungen auf allen staatlichen Ebenen. Der soziale Wohnungsbau hingegen wurde drastisch zurückgefahren und konnte immer weniger den Verlust an sozial gebundenen Mietwohnungen ausgleichen.

In den gemeinnützigen Wohnungen lagen die Mieten vor allem in den Ballungszentren bis 30 Prozent unter den sonstigen Mieten. Seit Abschaffung der alten Wohngemeinnützigkeit sind über 2 Millionen dieser günstigen Sozialwohnungen verloren gegangen, durch Privatisierung und Auslaufen der Sozialbindungen. Dieser Trend ist

ungebrochen: Seit 2002 ist eine weitere Million Sozialwohnungen verloren gegangen - von 3,6 Millionen sind mittlerweile nur noch 1,5 Millionen übrig und die Nachfrage steigt stetig an. Wenn dieser Trend nicht gestoppt werden kann, werden jedes Jahr weitere 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld für Rentner\*innen, Erwerbstätige mit niedrigen Einkommen und Arbeitslose weiter ungebremst steigen.

In den zurückliegenden Jahrzehnten hat sich dadurch ein Mangel an sozialem Mietwohnraum aufgebaut, der auf 4 Millionen Wohnungen geschätzt wird. Die Anzahl der Haushalte mit Bedarf an sozialem Wohnraum dagegen ist dagegen beständig angewachsen. Sie liegt gegenwärtig bei über 7 Millionen.

Dieses seit 1990 wachsende quantitative Missverhältnis wird seit Jahren durch qualitative Veränderungen in der Wohnungsnachfrage weiter zugespitzt:

Auf all diese Herausforderungen hat der deutsche Wohnungsmarkt bei den derzeitigen ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen keine nachhaltig sozialverträgliche und adäquate Antwort. Im Selbstlauf verengt der Markt sein Angebot auf zahlungsfähige Nachfrage, stellt Wohnraum nur bei hohen gesicherten Renditeaussichten bereit und grenzt so einen großen Teil der Bevölkerung als gleichberechtigte Marktteilnehmer aus.

Soziale und ökologische Zielsetzungen sind dem freien Wohnungsmarkt an sich wesensfremd.

Staatliche Marktanzreizprogramme erreichen ihre Ziele nur in dem Maße, wie damit Renditeerwartungen der privaten Investoren bedient werden. Deshalb muss zusätzlich zum privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarktsegment wieder ein starker gemeinnütziger Sektor in der Wohnungswirtschaft geschaffen und ausgebaut werden: eine öffentliche, sozial verpflichtete Alternative.

Ein Aufbruch zu einer neuen sozialen Wohnungspolitik mit nachhaltig bezahlbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten kann mit einer Wiederbelebung und Neuaktivierung der Wohnungsgemeinnützigkeit gelingen. Das trägt zum Zusammenhalt in unserer Gesellschaft bei.

Das Prinzip ist einfach: öffentliches Geld für öffentliche Güter. Für den Wohnungsmarkt heißt das: gefördert werden gemeinnützige Wohnungsanbieter und deren Wohnungen, damit Menschen mit wenig Einkommen, Arbeitslose, junge Familien, Rentner\*innen, oder Studierende sich diese auf Dauer leisten können.

#### Neue Gemeinnützigkeit

Bei dieser „neuen Gemeinnützigkeit“ geht es um die Sicherung und den Wiederaufbau eines preisgünstigen und dauerhaft sozialgebundenen Segmentes auf dem Wohnungsmärkten.

Der fortlaufende Verlust sozialgebundenen Wohnraums kann nur kompensiert und der Trend umgekehrt werden als breit unterstützte Gemeinschaftsaufgabe von Bund Ländern und Gemeinden. Dafür würde ein breit getragenes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wichtige

Erfolgsvoraussetzungen und entscheidende gesetzliche Rahmenbedingungen schaffen müssen.

Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit soll die Bildung neuer Träger der sozialen Wohnraumversorgung zu fördern, um so die Akteursvielfalt auf dem Wohnungsmarkt zu stärken. Sowohl in einem engen als auch in einem weiteren Sinn sollen gemeinnützige Akteure auf dem Wohnungsmarkt angesprochen und zu neuen Aktivitäten und Investitionen motiviert werden. Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen, private und kommunale Wohnungsunternehmen können wichtige und solidarische Akteure für gutes Wohnen sein. Sie werden durch Anreize gestärkt, in neue Projekte zu investieren,

Auf einem vielfältigen Markt mit aktiven Baugenossenschaften und Bauvereinen, kommunalen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Wohnprojekten und privaten Vermietern will die neue Wohnungsgemeinnützigkeit die Akteure unterstützen, damit sie mit dem Bau und der Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum schwarze Zahlen schreiben.

Die darüber hinaus gehende Sicherung sozial gemischter Stadtviertel muss ebenfalls durch vielfältige Akteure auf dem Wohnungsmarkt erfolgen - vor allem aber auch durch die entsprechende Liegenschaftspolitik der Bundes, der Länder und der Kommunen. Sie muss gestützt werden durch das kommunale Planungsrecht, die kommunale Planungshoheit und wird flankiert von den in einigen großen Städten bereits eingeführten Instrumenten Sozialer Bodennutzung (SOBON).

#### Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

In einem Bundesgesetz soll die Wiedereinführung und der Aufbau eines gemeinnützigen Sektors in der Wohnungswirtschaft ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der europarechtlichen Rahmensetzung sollen Regelungen getroffen werden, die gemeinwohlverpflichtete Wohnungsunternehmen oder Unternehmensteile für die Wahrnehmung ihrer Versorgungspflicht wirtschaftlich privilegieren. Damit soll eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland aufgebaut werden.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit soll als Unternehmensmodell grundsätzlich jeder Unternehmensform und jedem Eigentümer offenstehen. Sie kann als Status zur privilegierten Förderung verstanden werden, der sich an besondere Verantwortung und die Erfüllung besonderer Pflichten knüpft. Öffentliches wie privates Kapital sollen im Wohnungssektor gleichermaßen auf einen dem Gemeinwohl dienenden Zweck (Mietpreisbindung, soziale Wohnraumversorgung, Bedarfsdeckungspflicht etc.) verpflichtet werden.

Im Gegenzug sollen Investoren Steuervergünstigungen sowie einen privilegierten Zugang zu öffentlichen Förderungen und Grundstücken

erhalten.

Somit entsteht durch die neue Wohnungsgemeinnützigkeit eine Mischform aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Interessen, die ohne Zwang auf freiwilliger Basis entsteht.

Das Vermögen, das Bund, Länder und Kommunen und nicht zuletzt Private gemeinsam in die gemeinnützige Wohnungswirtschaft investieren, wird durch die Gewinnbeschränkung und die Bindung im Zweck der sozialen Wohnraumversorgung dauerhaft gebunden. Die Wohnungs-gemeinnützigkeit gleicht damit dem Modell einer Stiftung. Sie hat das Potential, durch allmähliche Umwandlung der Eigentümerstrukturen und die schrittweise Integration bereits vorhandener Bestände, neu gegründeter Unternehmen sowie der Aufspaltung und Auslagerung von Unternehmensteilen bestehender Wohnungsunternehmen zu einem zentralen Baustein einer sozialen Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Gesellschaftspolitik zu werden und eine nachhaltig dämpfende Wirkung auf die lokalen Mietpreisspiegel zu entfalten.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit soll einem einfachen Prinzip folgen: Öffentliches und privates Eigentum soll durch ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz an gemeinwohlorientierte Ziele und Pflichten gebunden werden, denen es sich freiwillig, aber dauerhaft unterwirft. Im Gegenzug soll es eine gesonderte Form der Förderung erhalten, die durch die Übernahme einer öffentlichen Leistung gerechtfertigt ist. Folgenden Pflichten sollen gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterliegen:

- Mietpreisbindung auf der Basis des Kostendeckungsprinzips
- Beschränkung des Geschäftskreises auf die Zielgruppe mittlerer und niedriger Einkommen
- Bau- oder Modernisierungspflicht
- Bedarfsdeckungspflicht
- Vermögensbindung: Gewinn wird unter Abzug der begrenzten Eigenkapitalrendite vollkommen in den gemeinnützigen Zweck reinvestiert
- Zweckbindung der öffentlichen Mittel im Bereich der Wohnungswirtschaft

Diesen Pflichten soll eine Vielzahl von Privilegien gegenüberstehen, die gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Anspruch nehmen können und die ihnen helfen, den ihnen übertragenen öffentlichen Auftrag zu erfüllen.

Hierzu gehören Steuererleichterungen, die bei sogenannten Vermietungsgenossenschaften und auch in anderen Bereichen des Gemeinnützigkeitsrechts bereits heute üblich sind.

Dazu zählen aber auch unterschiedlichste Formen der Förderung auf Landes- und Kommunalebene, die regional und lokal Besonderheiten

berücksichtigen.

Folgendes soll zu den Privilegien der gemeinnützig gebundenen Wohnungsunternehmen zählen:

- Körperschaftsteuerbefreiung
- Gewerbesteuerbefreiung
- reduzierter Umsatzsteuersatz bei der Herstellung und Instandhaltung von Gebäuden
- exklusiver Zugang zur Wohnraumförderung
- privilegierter Zugang zur Städtebauförderung
- privilegierter Zugang zu öffentlichen Liegenschaften und Beständen
- zinsgünstige oder zinslose Kapitaldarlehen
- öffentliche Garantien
- weitere individuelle Förderungen auf regionaler oder lokaler Ebene z.B. ein Grunderwerbsteuerverzicht des Landes

Die Bundesregierung soll auf dem Weg eines neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit entsprechenden Änderungen des Körperschaft-, Umsatz- und Gewerbesteuergesetzes einen stiftungsähnlichen Unternehmensstatus schaffen, dem sich Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Eigentümerstruktur und Rechtsform unterordnen können.

Zusammengefasst von  
Theo Strässer, Münster

## **Auszug aus dem „Klimabonus Bielefeld“**

oder Bielefelder Klimawohngeld

Bielefelder Klimabonus – Sozialverträgliche Sanierung:

Die Bielefelder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH mit knapp 12.000 vermieteten Wohnungen hatte jahrelang Probleme nach einer Modernisierung die Miete bei Hartz IV-Empfängern entsprechend anzupassen.

Grundüberlegung:

Wenn die Maximalmiete für Transferleistungsbeziehende angehoben wird, können diese Wohnungen mit einem höheren Energiestandard beziehen bzw. in energetisch sanierten Wohnungen verbleiben.

Im Jahr 2007 folgte ein Ratsbeschluss, die Anpassung der Richtlinien für die Werte der angemessenen Kosten für die Kosten der Unterkunft (KdU) nach energetischen Gebäudekriterien anzupassen.

Hierzu wurden Pauschalen pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche festgelegt, die entsprechend der Grenzwerte des Energieausweises nachzuweisen sind. Berücksichtigt wird ebenfalls, ob der Wert die Warmwasserversorgung einschließt.

## Literaturliste und Quellenangaben „Runder Tisch“

- AG Wohnungsmarkt Ruhr (Hg.): Wohnungsmarkt Ruhr – Dritter regionaler Wohnungsmarktbericht, Essen 2015
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohntrends 2030 – Studie (Lang- und Kurzfassung) Berlin 2013
- Holm, Andrej, Sabine Horlitz, Inga Jensen: Neue Gemeinnützigkeit – Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag O.O. September 2015
- Holm, Andrej: Mietenwahnsinn Knauer Verlag München 2014
- InWIS-Studie: Branchenanalyse Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Projektleitung Rolf Heinze, Michael Neitzel, bearbeitet von Manuel Sudau, Sebastian Klöppel, Wiebke Gottschalk Im Auftrag von Hans-Böckler-Stiftung und ver.di Arbeitsentwurf, Bochum, 16.02.2016
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Verwaarloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten bei Umgang mit verwaarlosten Immobilien – „Schrottimmobilen“. Berlin 2014
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Berlin 2011
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Grafiken zum Energieverbrauch
- Deutscher Bundestag: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.04.2016: Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen Drucksache 18/8081
- Deutscher Bundestag: Antrag der Fraktion DIE LINKE vom

28.01.2016: Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen Drucksache: 18/7415

- Deutscher Mieterbund. Nordrhein-Westfalen: Wohnungspolitik in den Kommunen des Ruhrgebiets. Positionen des Mieterbundes NRW  
Düsseldorf 2015
- Deutscher Städtetag: Positionspapier des Deutschen Städtetages zur Bekämpfung von Wohnraumangel und steigenden Mieten in den Städten. Berlin 2013
- DGB: Dokumentation DGB-Fachtagung „Umdenken- Gegenlenken- Handlungsfähiger Staat im Bereich der Wohnungswirtschaft am 15.10.2015 in Berlin
- Eick, Volker: Projektdossier Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen, ver.di nrw FB 13,  
Düsseldorf 19.12.2012
- Jung, Alexander: Die neue Wohnungsnot in der SPIEGEL 15/2016 S. 10ff.  
Kuhnert, Jan in Zusammenarbeit mit Olof Leps: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)  
Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum .  
Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Hannover 2015
- Landtag Nordrhein-Westfalen: Abschlussbericht der Enquetekommission I in der 16. : Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW  
Düsseldorf, März 2013
- Landtag NRW, Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 12.04.2016: Die soziale Wohnraumförderung braucht bedarfsgerechte Finanzierungsgrundlagen. Drucksache 16/11704
- NRW.Bank: Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen. Preisgebundener Wohnungsbestand 2013. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen  
Düsseldorf 2014
- NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015  
Düsseldorf 2015
- SPD-Bundestagsfraktion: Bezahlbares Wohnen in der Sozialen

Stadt, Berlin Januar 2013

- Umweltamt der Stadt Bielefeld, „Bielefelder Klimabonus“ 2007
- Statistisches Bundesamt: Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969 – 2014  
Wiesbaden 2015
- Steinert, Jürgen (HG. Für den Arbeitskreis Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln?  
Berlin 2007
- Fotos: eigene Bilder und „meine Stadt“



