

## **Wohnungspolitik**

### **1. Der Wohnungsmarkt**

weltweit strömen die Menschen in die Ballungszentren. Köln erwartet bis 2040 einen Zuwachs um 200.000 Menschen. Jährlich kommen also 8.000 Mitbürger hinzu. Die benötigen 5.000 Wohnungen mehr. Jedes Jahr.

Berechnungen von IT.NRW, dem Landesbetrieb Technik und Information, zufolge werden in Köln auch durch den Flüchtlingsstrom 50.000 Wohneinheiten bis 2020 benötigt.

Neben der Zuwanderungs-Tendenz in die Großstädte wurde berücksichtigt, dass es künftig auch Flüchtlinge mit Bleiberecht in die beliebten Städte zieht. Das Land gehe davon aus, dass 2015/2016 rund 250.000 Flüchtlinge eine Bleibeperspektive in NRW haben werden. Mit Familienzuzug würden mittelfristig 500.000 Menschen in NRW eine Wohnung suchen. Dafür würden rund 200.000 Wohneinheiten benötigt

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG) ermittelte einen drastischen Anstieg der Wohnungslosigkeit in Deutschland: 2014 waren ca. 335.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung - seit 2012 ist dies ein Anstieg um ca. 18 %. Die Zahl der Menschen, die „Platte machen“, die also ohne jede Unterkunft auf der Straße leben, stieg seit 2012 um 50 % auf ca. 39.000 in 2014 (ca. 26.000 in 2012). Wenn die wohnungs- und sozialpolitischen Rahmenbedingungen nicht nachhaltig geändert werden, wird es zu einem weiteren Anstieg der Wohnungslosenzahlen um 60 % auf knapp 540.000 bis zum Jahr 2018 kommen, so die Einschätzung der Arbeitsgemeinschaft.

In 2014 waren ca. 172.000 Haushalte (2012: 144.000) vom Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bedroht. In ca. 50 % der Fälle konnte die Wohnung durch präventive Maßnahmen erhalten werden. Doch insgesamt gab es 86.000 neue Wohnungsverluste in 2014: davon ca. 33.000 (38 %) durch Zwangsräumungen und ca. 53.000 (62 %) sog. „kalte“ Wohnungsverluste. Beim „kalten“ Wohnungsverlust kommt es nicht zur Zwangsräumung, sondern die Mieter und Mieterinnen, vor allem alleinstehende, „verlassen“ die Wohnung ohne Räumungsverfahren oder vor dem Zwangsräumungstermin. Ein ausschließlicher Blick auf die Zwangsräumungszahlen verkennt somit das Ausmaß neu entstehender Wohnungslosigkeit.

Dabei spielt die wachsende Zuwanderung von EU-Bürgern und Asylbewerbern zwar eine Rolle als Katalysator und Verstärker, die wesentlichen Ursachen liegen jedoch in einer seit Jahrzehnten verfehlten Wohnungspolitik in Deutschland, in Verbindung mit einer unzureichenden Armutsbekämpfung.

Jede 4. Kölnerin, jeder 4. Kölner ist arm. 26 % der Kölner Bevölkerung lebt unterhalb der Armutsgrenze von 870 €. Etwa 50 % aller Kölner Haushalte hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, aber es gibt nur 7,5 % geförderte Wohnungen. Davon fielen auch im Jahr 2015 1700 Wohnungen aus der Sozialbindung. Die sinkende Kaufkraft führt zu einer zunehmenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

Köln steht wie Berlin, München, Hamburg und andere im Fokus internationaler Wohnungsspekulanten. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Niedrigzinsen und

Wohnungsknappheit garantieren fast risikolose Spekulationsgewinne aus Betongold.

Das Mietrechtsänderungsgesetz (2013) sichert über das Umlageverfahren maßlose Mietsteigerungen über Modernisierungen und energetische Sanierungen. Allein 2014 gab es einen Anstieg der Kölner Mieten um 4,5 %. In Köln Kalk sind Quadratmeterpreise von 8,50 € bis 12,50 € inzwischen Normalität geworden. Die Situation einkommensschwacher Bürger auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich so noch mehr zu.

Sehr problematisch ist auch die Entwicklung der Nebenkosten, insbesondere für Strom und Gas. Immer mehr Betriebe können sich die Umlage nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz ersparen, während der Endverbraucher zur Kasse gebeten wird. Jährlich wird 10 000 Haushalten in Köln der Strom abgestellt.

Die jahrzehntelang gewachsene soziale Struktur der Wohngebiete zerfällt und einkommensschwache Schichten werden in Stadtrandgettos verdrängt. Luxussanierungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Investoren, die ihr Geld vorwiegend in den Bau hochpreisiger Apartments stecken und die anhaltende Nachfrage auf den städtischen Wohnungsmärkten führen jedoch auch dazu, dass sich selbst Doppelverdienerhaushalte die galoppierenden Mieten und Immobilienpreise in den angesagten Quartieren immer öfter nicht mehr leisten können. Für Käufer betrug der Preisanstieg in den fünf größten deutschen Städten im Zeitraum von Januar 2015 bis Januar 2016 im Durchschnitt 4,9 Prozent – für Mieter 2,7 Prozent. Die höchste Kaufpreissteigerung verzeichnete Köln mit 10,7 Prozent.

Eben noch Nutznießer der Gentrifizierung sehen sich weite Teile der gesellschaftlichen Mitte inzwischen als Verlierer der Wohnungsmarktentwicklung und müssen nun fürchten, in der nächsten Aufwertungsrunde von einer Gruppe zahlungskräftiger Nachfrager verdrängt zu werden, denen bei Mieten von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter und Preisen von einer halben Million für die schicke kleine Eigentumswohnung die Luft noch nicht ausgeht.

Die Wohnungssuche in Köln ist für viele zu einem Albtraum geworden – horrenden Mieten, räuberische Maklerprovisionen und viel zu wenige Wohnungen. Aber auch wer eine Wohnung hat, kämpft oft mit Mieterhöhungen, steigenden Nebenkosten oder Vermietern, die notwendige Reparaturen einfach nicht machen.

Viele müssen schon 40-50% ihres Einkommens hinblättern, nur um ein Dach über dem Kopf zu haben.

Für Menschen mit geringem Einkommen und ungesicherter Beschäftigung wächst der Druck, aus den innenstadtnahen Veedeln in die Randgebiete abgedrängt zu werden, weil die Wohnung zu teuer wird oder sie auf dem Wohnungsmarkt völlig chancenlos sind.

In den vergangenen Jahren wurden auch in Köln ehemals öffentliche Wohnungen von Bahn, Post und Land an Finanzinvestoren verschertelt.

Köln wächst, gleichzeitig gibt es jedes Jahr weniger öffentlich geförderte Wohnungen. Rund 3.000 Wohnungen sind jährlich aus der Sozialbindung gefallen, pro Jahr wurden durchschnittlich lediglich 720 halbwegs günstige Wohnungen gebaut. Zudem steigt mit dem Wegfall von immer mehr Sozialwohnungen auch die Rendite für die Bestandswohnungen, weil die Mieterinnen und Mieter keine Wahl haben und steigende Mieten akzeptieren müssen.

Die private Wohnungswirtschaft ist derzeit nicht am geförderten Wohnungsbau interessiert. Die Zinsen sind zu niedrig, genauso die Renditen. Für die Immobilienbesitzer und Bau-Investoren lohnt sich der Bau öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) kaum. Die Stadt Köln bietet ihnen günstige Zinsen an, doch das Zinsniveau ist ohnehin auf einem Rekordtief.

Der „Markt“ wird das Problem der fehlenden Wohnungen und steigenden Mieten nicht lösen. Investoren, private Immobilienbesitzer und die Makler verdienen viel zu gut am Mangel an bezahlbaren Wohnungen und der Not von Mietern und Wohnungssuchenden.

Ein großer Teil der Wohnungen gehört mittlerweile Immobilienunternehmen. Nachdem der Immobilienkonzern Deutsche Wohnen die GSW übernommen hatte (Handelsblatt 14.5.14) verdoppelte sich der Gewinn von 30,9 Mio Euro im Vorjahr auf 59,1 Mio Euro im ersten Quartal 2014. Schon im Mai ging man davon aus, dass es übers Jahr 207 Millionen Euro werden könnten. Die Deutsche Wohnen (gegründet von der Deutschen Bank) war schon im Mai 2013 mit 150.000 Objekten der zweitgrößte private Wohnungsvermieter in Deutschland nach der Deutschen Annington. In Berlin, ihrem wichtigsten Markt, habe die Deutsche Wohnen die Mieten dank des neuen Mietspiegels im Schnitt um 4,6 Prozent angehoben, berichtet das Handelsblatt. Konzernweit lagen die Mietsteigerungen bei 4,2 Prozent. Der Nettogewinn erhöhte sich um 74 Prozent auf 45,5 Millionen Euro.

Vor einem Jahr berichtete der SPIEGEL (16.2.2015), dass der Immobilienkonzern den Rivalen Conwert Immobilien Invest übernehmen will. Mit dem Zukauf will die Deutsche Wohnen den Konkurrenten Deutsche Annington herausfordern. Die Deutsche Annington plant für 3,9 Milliarden Euro die Konkurrentin GAGFAH zu kaufen. Conwert hat seinen Sitz in Österreich, der Wohnungsbestand des Unternehmens besteht aber zu 90 Prozent aus 25.000 deutschen Wohnungen im Wert von zuletzt 1,4 Milliarden Euro. Sie befinden sich vor allem in Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Die Deutsche Wohnen würde damit auf 175.000 Wohnungen anwachsen, die Hälfte des Bestands von Deutscher Annington und GAGFAH zusammen mit ihren 350.000 Wohnungen.

Die Deutsche Annington ist als börsennotierte europäische Aktiengesellschaft das größte deutsche private Immobilienunternehmen mit mehr als 3.400 Mitarbeitern, deutschlandweit an mehr als 600 Standorten präsent, und hatte im September 2014 184.000 Wohnungen im Bestand, dazu kamen noch mehrere Zehntausend für Dritte verwaltete Wohnungen. Eigentümerin der Deutschen Annington ist eine große Londoner Immobiliengesellschaft.

Die GAGFAH ist ebenfalls als europäische Aktiengesellschaft börsennotiert, ihr Hauptaktionär ist das amerikanische Investunternehmen FORTRESS, die GAGFAH ist finanziell verbunden mit dem größten US-amerikanischen Kreditinstitut, der „Bank of America Corporation“. Sie hatte 2013 über 143.196 Mietwohnungen in ihrem Bestand und verwaltete rund 35.000 Wohnungen für Dritte.

Durch den Zusammenschluss der beiden hält das neue Unternehmen einen Bestand von rund 350.000 Wohnungen mit etwa 1 Mio Mietern, einen Portfoliowert von 21 Mrd. EURO, und wird das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen von Kontinentaleuropa.

Ein solches Unternehmen ist selbstverständlich seinen Aktionären mehr verpflichtet als den Mietern.

In Köln konnte zwar der Verkauf der GAG verhindert werden, aber auch in unserer Stadt sind Gagfah, Whitehall, Deutsche Annington tätig. So ist hier ein wachsender Teil ehemals gemeinnützig oder öffentlich kontrollierter Wohnungen unmittelbar der Verwertungslogik des internationalen Finanzkapitals unterworfen.

Liebe G. und G.,

Sie wissen nicht wohin mit ihrem Geld!

Der Immobilienmarkt boomt - und die Bundesbank sieht erste Anzeichen einer gefährlichen Preisblase. Die Kreditvergabe sei zuletzt bedenklich gestiegen, warnt

Vorstandmitglied der Bundesbank Andreas Dombret im Interview mit Spiegel online am 30. März 2016

Der Immobilienboom in deutschen Großstädten nimmt nach Ansicht der Bundesbank allmählich bedenkliche Züge an. "Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren in den Metropolen und Metropolregionen deutlich gestiegen", (SPIEGEL ONLINE).

Zwar legten die Banken bei der Kreditvergabe weiterhin konservative Kriterien an, das Kreditvolumen sei zuletzt allerdings so stark gewachsen wie seit 13 Jahren nicht mehr. Die Finanzinstitute müssten angesichts des jetzigen Marktes sehr vorsichtig sein und ihre Immobilienkreditentscheidungen besonders gut abwägen", warnt Dombret.

Hintergrund des Immobilienbooms ist die extreme Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die den Leitzins Anfang des Monats erstmals in ihrer Geschichte auf null gesenkt hat. Banken, die ihr überschüssiges Geld bei der Notenbank parken, müssen dafür sogar Strafzinsen zahlen, weil der sogenannte Einlagenzinssatz negativ ist.

Die Niedrigzinsen heizen bisher zwar nicht die Verbraucherpreise an, wohl aber Aktien- und Immobilienmärkte.. Pumpt sich da eine Blase auf, die platzt, sobald die Zinsen irgendwann wieder steigen?

Weil die Zinsen so niedrig und bei der EZB sogar negativ sind, müssen die Banken irgendetwas mit ihrem Geld machen. Und deshalb vergeben sie so viele Immobilienkredite. Das kann aber auch problematisch werden, wenn die Zinsen steigen. Das größte Risiko jedoch ist ein anderes: Wenn sich die Konjunktur eintrübt und die Arbeitslosigkeit steigt, dann können die Kunden womöglich trotz niedriger Zinsen ihre Kredite nicht mehr bedienen.

## **2. Bürgerlich-kapitalistische Wohnungspolitik**

Den Verantwortlichen der Stadt Köln war die sich entwickelnde Lage auf dem Wohnungsmarkt seit langem bekannt. Bereits im „Wohnungsbaugesamtplan 2003“ stellte der Rat der Stadt Köln einen Gesamtbedarf von 57 000 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2000-2015 fest. Davon sollten 14 000 „öffentlich geförderte“, also preisgebundene Wohnungen sein. Tatsächlich wurden lediglich 8550 Wohnungen öffentlich gefördert.

Damit aber nicht genug!

Zunehmend wurden kommunale, Landes- und Bundes-Grundstücke und Sozialwohnungen zum Höchstgewinn an private Investoren verkauft und so der Willkür des freien Marktes überlassen. (Beispiel: Wohnungen der Bahn-AG an die Deutsche Annington) und die städtische GAG wandelte ca. 4000 preiswerte Wohnungen in Eigentumswohnungen um.

Im Dezember 2013 hatte der Kölner Stadtrat nun mit Zustimmung von Grünen und der Partei Die Linke drei Maßnahmen beschlossen.

Erstens: Zum Zwecke der Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus und des Erhalt von sozial gemischten Stadtteilen sollen Milieuschutzsatzungen erstellt werden.

Zweitens: „Das Kooperativen Baulandmodell“ Dieser Baulandbeschluss setzt den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Wohnungsbau-Vorhaben auf mindestens 30 Prozent fest. Entsprechende Quoten will die Stadt mit privaten Grundeigentümern vereinbaren, wenn sie ihr Grundstück als Bauland genehmigt haben wollen.

Und drittens dem Sonderprogramm „Bezahlbaren Wohnraum sichern“ will der Stadtrat mehr Förderung von Sozialem Wohnungsbau erreichen. Er verspricht den Bauherren 150 Euro pro qm, wenn in den teuren Stadtteilen Wohnraum für Einkommensschwache geschaffen wird. Das Programm ist aber bei zwei Millionen Euro gedeckelt. Damit kann man 150 Wohnungen fördern. Das reicht jedoch hinten und vorne nicht. Die Stadt verfehlt ohnehin ihr Ziel von jährlich 1.000 neuer geförderter Mietwohnungen. Angesichts des geringen Zinsniveaus empfinden Bauherren aber die Sozialbindung als vermeidbare Belastung und lassen öffentliches Baugeld liegen. 2013 wurden 324 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig, gleichzeitig fielen aber 1400 Sozialwohnungen aus der Bindung.

Aber es geht nicht nur um Sozialwohnungen. Die Unterversorgung mit Wohnraum lässt die Mieten generell steigen. Und das Zugeständnis zeitweiliger Mietpreisbindung kann eine Subventionierung, die an die Gesamthöhe der Baukosten heranreicht, nicht rechtfertigen. Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern gebaut werden, sollten gefälligst in öffentliches Eigentum übernommen werden.

Wer die Mieten mit marktwirtschaftlichen Mitteln bändigen will, muss das jährliche Bauvolumen über den drängenden Bedarf heben, also mindestens 4000 neue Wohnungen im Jahr bauen. Aber stattdessen werden Büroflächen großzügig über Bedarf bereitgehalten und Büroleerstand steuerlich begünstigt. Mit der Folge, dass allein in Köln 700 000 Quadratmeter Büroflächen auf Mieter warten. Wir wollen keine weiteren Büropaläste in der Innenstadt. Leerstehende Büros sollten in Wohnungen umgewandelt werden.

Zu fragen ist, warum Die Linke auf diesbezügliche Initiativen verzichtet. Nicht verwunderlich ist, dass solche Programme von der FDP abgelehnt werden. Die FDP ist sogar gegen Milieuschutzsatzungen. Sie würden Investitionen und notwendige Modernisierungen verhindern, sagt sie. Überhaupt ist die FDP gegen „eine ideologisch getriebene Wohnungsbaupolitik, investitionshehmende Diskussionen über Mietpreisbremsen, sogenannte Milieuschutz-Satzungen und komplizierte Bauvorschriften“, weil sie Investoren abschrecken. Im Umkehrschluss muss man unterstellen, dass die FDP hohe Mieten wünscht, um Investoren zu ermutigen. Das sagt sie zwar nicht, aber für sie, ebenso wie für Investoren ist die gegenwärtige Katastrophe der wünschenswerte Zustand.

Die Piraten bringen als Idee die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ein. Sie wird in München, der Stadt mit den teuersten Mieten, praktiziert. Dort werden die Nutznießer von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen an den durch die Planung ausgelösten Kosten beteiligt. Immerhin. Aber offenkundig mindern diese Maßnahmen nicht das Mietniveau.

Dies wird aber von den bürgerlichen Parteien nicht nur in Köln mit der Einführung der sog. Mietpreisbremse zur Beruhigung der Bevölkerung suggeriert. Diese Bremse soll dem rasanten Anstieg der Mieten in deutschen Großstädten und Ballungszentren Einhalt gebieten. Dort, wo die Miete ohnehin schon hoch ist, soll sie künftig weniger stark ansteigen als bisher. Doch nicht alle Mieter profitieren von den gesetzlichen Regelungen.

Die Mietpreisbremse gilt nur für Mietverträge, die neu abgeschlossen werden. Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen greift die Mietpreisbremse nicht.

Zieht ein Mieter in eine neue Wohnung ein, darf die Miete künftig maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt in der Regel der örtliche Mietspiegel Auskunft. Gibt es keinen Mietspiegel geht auch eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, zum Beispiel beim Mieterverein, oder ein Sachverständigen-Gutachten Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt wurden. Ausnahmen gibt es ebenfalls für Wohnungen, die aufwändig modernisiert wurden. Als aufwändig saniert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen. Eine weitere Ausnahmeregelung: Vermieter können immer mindestens so viel verlangen, wie schon der Vormieter gezahlt hat. Sie müssen die Miete nicht senken.

### **3. Gegenwehr**

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten hat mittlerweile auch die politische Debatte erreicht. Seit einiger Zeit steht die Wohnungsfrage wieder auf der öffentlichen und politischen Tagesordnung – auf kommunaler, Landes- und Bundesebene wird über Wohnungsknappheit, Gentrifizierung, die zunehmende sozialräumliche Spaltung der Städte und das „Recht auf Stadt“ gestritten. Doch während sich die öffentliche Debatte auf die im Bundestag beschlossene, reichlich zahnlose Mietpreisbremse und das Bestellprinzip bei der Bezahlung von Wohnungsmaklern konzentriert, werden die wohnungspolitischen Weichen längst dezentral gestellt: Den Bundesländern und Kommunen kommt seit der Föderalismusreform 2006 die Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung zu; nur noch bis 2019 erhalten sie vom Bund übergangsweise Kompensationszahlungen.

Die sozialen Bewegungen, die sich in vielen Städten gegen diese Entwicklungen formieren, haben längst erkannt, dass der Kampf um bezahlbares Wohnen keineswegs nur auf Bundesebene, sondern vor allem lokal ausgetragen werden muss. In zahlreichen Städten wird daher bereits um eine neue Wohnungspolitik gerungen.

In vielen Städten haben Mieter angefangen, sich gegen Abzocke durch hohe Mieten, Vernachlässigung der Instandhaltung, Umwandlung in Eigentumswohnungen und Vertreibung durch Modernisierung zur Wehr zu setzen. In München haben sich Mieterinitiativen zum Mieterbündnis für bezahlbares Wohnen zusammengeschlossen. In Hamburg, Berlin und Freiburg sind Tausende Menschen gegen Mietwucher auf die Straße gegangen und haben eine gesetzliche Obergrenze für Mieten und den Neubau von günstigen Wohnungen gefordert.

Die städtischen Protestbewegungen werden immer häufiger von milieu- und schichtübergreifenden Bündnissen getragen, in denen Angehörige der neuen urbanen Mittelschicht die Wortführerschaft übernommen haben, die über die erforderlichen sozialen und kulturellen Ressourcen verfügen, um ihre Anliegen öffentlichkeitswirksam zu artikulieren.

Seit es auch für die junge städtische Mittelschicht schwieriger geworden ist, die persönlichen Wohnpräferenzen und Lebensstiloptionen in den begehrten Innenstadtquartieren zu realisieren, erhält die Wagenburgmentalität erste Risse. Neben dem zwangsgeräumten Arbeitslosen, der studentischen Hausbesetzergruppe und dem türkischen Ladenbesitzer kämpfen in den lokalen

Initiativen gegen Verdrängung nun plötzlich nicht nur Gentrifizierer der ersten Stunde, die schon in den 1980er oder 90er Jahren ins ehemalige Arbeiterviertel gezogen sind und jetzt die Luxussanierung fürchten. Seite an Seite mit ihnen streitet auch das junge Doppelverdienerpaar mit Kind, das seine geräumige Altbauwohnung kürzlich erst gemietet hat und sie nun schon wieder räumen muss, weil sie zu einem Preis verkauft werden soll, den die beiden nicht bezahlen können.

So mischt sich in den Jubel über die erfolgreiche Transformation der Innenstädte mittlerweile die Statuspanik einer Mittelschicht, die ihren Lebensstandard seit dem Siegeszug des Neoliberalismus bedroht sieht. Auf den flexibilisierten Arbeitsmärkten ist die lange Zeit sicher geglaubte Aufwärtsmobilität einer neuen Ungewissheit gewichen, sinkende Realeinkommen lassen die finanziellen Spielräume schrumpfen und schüren Präkarisierungsängste, während gleichzeitig die Absicherung sozialer Risiken immer öfter der privaten Initiative überantwortet wird. Trotz gestiegener Nervosität hat sich die Mittelschicht um die Verteidigung des Sozialstaates bislang allerdings nicht verdient gemacht, wie der Soziologe Steffen Mau vom Institut für Sozialwissenschaften in Berlin zu Recht betont. Im Prinzip begrüßte man das neoliberale Projekt mit seiner Orientierung auf den Markt, auf Privatisierung, Deregulierung und Wettbewerb, das den weniger Leistungswilligen nun endlich Beine machen sollte. Statt auf Solidarität setzt man in der Mitte der Gesellschaft mehr denn je auf Abschottung gegenüber den sozial bereits Abgehängten, ob bei der Suche nach der besten Schule für den eigenen Nachwuchs oder auf den umkämpften Wohnungsmärkten, wo sich das Mitleid mit den Opfern der Gentrifizierung in Grenzen hält.

Es wäre indes voreilig, die temporären Zusammenschlüsse gegen die Auswüchse eines entfesselten Wohnungsmarktes bereits als Ausdruck eines neuen städtischen Wir-Gefühls zu deuten. Oder womöglich als Zeichen einer gruppenübergreifenden Solidarisierung,

Den Ursachen der zunehmenden sozialräumlichen Polarisierung in den Städten zu begegnen, hieße nämlich, das neoliberale Projekt grundsätzlich in Frage zu stellen und sich für gesamtgesellschaftliche Alternativen zu einer auf Deregulierung setzenden Arbeitsmarkt-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik stark zu machen. Das scheint derzeit mit den knappen Solidaritätsressourcen einer verunsicherten städtischen Mittelschicht nur schwer vereinbar.

Der Kampf um das »Recht auf Stadt« und gegen Zwangsräumungen wird in vielen Ländern geführt. Inzwischen gibt es auch Versuche transnationaler Vernetzung der Mieterbewegung.

Protest und Widerstand richten sich an unterschiedliche Adressaten. Während es in Deutschland oft um Mietzahlungen an private Vermieter geht, sind es in Spanien die Banken, an die Kredite zurückgezahlt werden sollen. Da die meisten Menschen, dies auf absehbare Zeit nicht schaffen und somit nie wirkliche Eigentümer werden, hat sich bei Mieterkämpfen im Ruhrgebiet der Kampftruf »Wir sind alle Mieter der Banken« etabliert.

Die Initiative „Recht auf Stadt“ gibt es mittlerweile in 17 bundesdeutschen Städten, so auch in Köln. Die Kölner Initiative „Recht auf Stadt“ unterstützte u. a. den Protest gegen Zwangsräumungen „Alle für Kalle“ und organisierte Aktionen vor der Hauptversammlung der GAG.

Im April 2015 fand in Kassel mit über 60 Aktivist\*innen aus 15 Städten ein erstes bundesweites Treffen stadtpolitischer Gruppen statt. Es war der Versuch sich über lokale Erfahrung mit Stadtpolitik auszutauschen und einzelne übergreifende

Themen zu vertiefen. Zuvor gab es mehrere Vernetzungsversuche über Kongresse, dem BUKO-Arbeitsschwerpunkt Stadt und Raum sowie dem Aktionsbündnis "Keine Profite mit der Miete", die jedoch keine Kontinuität entwickelten.

Nun findet am 22.-24. April 2016 in Köln, in der Feuerwache, unterstützt u. a. von der Rosa Luxemburg-Stiftung das zweite bundesweite Treffen stadtpolitischer Gruppen statt.

Liebe Genossinnen und Genossen,

die Initiative „Recht auf Stadt“ in Köln fordert eine kommunale Wohnungsoffensive. In diesem Kontext formuliert sie 10 Forderungen, denen wir uns im Wesentlichen anschließen können.

1. Wohnen ist ein Menschenrecht!

(Artikel 25 UNO-Charta). Artikel 13 Grundgesetz: „Die Wohnung ist unverletzlich.“ Daher werden Zwangsräumungen, Eigenbedarfskündigungen, Mieterverdrängung, Strom- und Heizungs-Sperrungen (Sonderregelung Mietnomaden) abgelehnt.

2. Keine Profite mit der Miete!

Das Prinzip der Kostenmiete muss für alle Wohnungen gelten. Das bedeutet, die Miete deckt die tatsächlichen Kosten und die Instandhaltung (mehr nicht). Dieses Prinzip gilt auch bei nachhaltigen sinnvollen Modernisierungen und energetischen Maßnahmen.

3. 5.000 - 7.000 neue kommunale Wohnungen sofort! 3.000 - 4.500 kommunale Wohnungen jährlich.

4. GAG von der Börse

Um soziale Verantwortung, Aufgaben und Arbeitsweisen klar verankern zu können, werden die städtischen Wohnungs-Betriebe und Einrichtungen in eine Rechtsform umgewandelt, die nicht der Gewinnmaximierung verpflichtet ist.

5. Im Wohnungsbereich muss außerdem eine qualifizierte Mieter-Mitbestimmung, Bestandserhaltung (Unveräußerbarkeit und Instandhaltung) und die unbefristete Sozialbindung nachhaltig verankert werden.

6. Die Stadt muss selber bauen!

Wenn die vorhandenen städtischen Einrichtungen die neuen Anforderungen einer kommunalen Wohnungsoffensive nicht ausreichend umsetzen können, muss die Stadt einen eigenen Bau-Finanztopf einrichten oder eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft, die selber und mit eigenen Leuten baut.

7. Keine Privatisierung städtischen Eigentums!

8. Milieuschutzverordnungen sollen den Abriss von sanierungsfähigem Bestand, Teuer-Sanierungen und Umwandlungen in Eigentum in gefährdeten Vierteln verhindern.

10. Nachhaltige Bürgerbeteiligung

In demokratisch gesteuerten Geschäftsabläufen ist diese sowohl bei neuen und umgewandelten kommunalen Gesellschaften als auch bei neuen Wohnungsprojekten zu verankern.

Die Partei Die Linke in Köln äußert sich hier schon etwas staatstragender. Im Rahmen ihres Projektes „Solidarische Stadt“ formuliert sie u. a.

- Für mehr bezahlbare Mietwohnungen!
- Für eine starke GAG in öffentlicher Hand!
- Für mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau!
- Ökologie beachten!
- Für öffentlich-demokratische Gestaltung!
- Boden ist keine Ware
- Keine Zwangsumzüge für ALG 2-Bezieher

Darüber hinaus will sie sich dafür einsetzen, dass sich Mieterinnen und Mieter zusammenschließen und aktiv werden.

Im Rahmen der Kommunalwahlen 2014 und der Entwicklung kommunalpolitischer Aktivitäten und Forderungen hat sich die Kreisorganisation Köln schon mehrfach mit der Wohnungsfrage und der Wohnungsmarktpolitik beschäftigt. Hieraus sind umfangreiche Ausarbeitungen und Positionsbestimmungen zum Thema entstanden und politische Aktivitäten, wie z. B. bei der Verhinderung von Zwangsräumungen wurden ergriffen.

Wir haben uns zu den Skandalen rund um den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes (BLB), der Dombrauerei und der Messehallen geäußert.

Schaut man sich die Materialien an so ergeben sich folgende Forderungen:

- Wir fordern anstelle eines Justizentrums den Bau von Geschosswohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Dombrauerei an der Alteburger Straße. Es ist das Grundstück, das Bouwens- Adenauer im Jahr 2008 für wenig Geld erworben und acht Wochen später für viel Geld an das Land verkauft hat. Artikel 29,2 der Landesverfassung lautet: „Das Land hat die Aufgabe, nach Maßgabe der Gesetze neue Wohn- und Wirtschaftsheimstätten zu schaffen [...]“.
- Wohnungen in öffentliches Eigentum! Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern gebaut werden, sollen in öffentliches Eigentum übergehen.
- mindestens 4000 neue Wohnungen im Jahr
- Keine weitere Privatisierung von kommunalem Eigentum. Im Gegenteil, Privatisierungen müssen wieder rückgängig gemacht werden.
- Grund und Boden gehören in Gemeineigentum
- Leerstehende Büros sollten in Wohnungen umgewandelt werden.
- Keine Zwangsräumungen
- Keine Gas- und Stromabstellungen
- Garantie der Grundversorgung mit billiger Haushaltsenergie

Wir sollten, wie Klaus schon in seinem Redebeitrag auf der wohnungs- und mietenpolitischen Konferenz der DKP am 22. März 2014 eingefordert hat heute im Rahmen unseres kommunalpolitischen Seminars darüber beraten, wie wir uns an den Bewegungen gegen die Wohnungsnot beteiligen und wie wir in diesen Bewegungen »die Eigentumsfrage, welche mehr oder minder entwickelte Form sie auch angenommen haben möge, als die Grundfrage der Bewegung« (Kommunistisches Manifest, MEW 4, 492) hervorheben.

Ich möchte meine Ausführungen mit einem Zitat von Marx beenden, auf das ich im Zuge dieser Ausarbeitung gestoßen bin und was mich besonders angesprochen hat.

»Ein Teil der Gesellschaft verlangt hier von den andern einen Tribut für das Recht, die Erde bewohnen zu dürfen, wie überhaupt im Grundeigentum das Recht der Eigentümer eingeschlossen ist, den Erdkörper, die Eingeweide der Erde, die Luft und damit die Erhaltung und Entwicklung des Lebens zu exploitiern. Nicht nur das Steigen der Bevölkerung, und damit das wachsende Bedürfnis der Behausung, sondern auch die Entwicklung des fixen Kapitals, das sich entweder der Erde einverleibt oder Wurzeln in ihr schlägt, auf ihr ruht, wie alle industriellen Gebäude, Eisenbahnen, Warenhäuser, Fabrikgebäude, Docks usw., steigert die Baurente notwendig.« (siehe MEW 25, 781ff.)

Anne Frohnweiler  
April 2016