

# Hilde Mattheis Dierk Hirschel



#machtsozialdemokratiemöglich

## Wohnen als neue soziale Frage

### Wohnraum ist keine gewöhnliche Ware sondern ein soziales Grundrecht

In Berlin, München, Hamburg und anderen Metropolen können sich viele Menschen die Miete nicht mehr leisten. Dort explodierten in den letzten zehn Jahren die Wohnkosten. Jeder vierte Haushalt muss hierzulande mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben. In den Ballungsräumen fehlen zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Mietpreise von vier bis fünf Euro für den Quadratmeter sind kaum mehr zu finden. Besonders für Geringverdiener, Alleinerziehende und kinderreiche Familien sind die steigenden Wohnkosten ein akutes Armutsrisiko. Wohnen ist die neue soziale Frage des 21. Jahrhunderts.

#### Warum sind bezahlbare Wohnungen so knapp?

Die neue Wohnungsnot ist in erster Linie Ergebnis von Politikversagen. In den letzten Jahren haben Bund, Länder und Kommunen den sozialen Wohnungsbau sträflich vernachlässigt. Heute sind nur noch sechs Prozent des gesamten Wohnungsbestandes preisgebunden. Zudem wurden viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften privatisiert. Schon 1990 hat Schwarz-Gelb die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft, auch das war faktisch eine Art handstreichartiger Privatisierung.

Darüber hinaus hat die Politik nichts gegen die steigenden Baulandpreise getan. Boden war noch nie so teuer wie heute. Seit den 1960er Jahren sind die Bodenpreise im Schnitt um das 18-fache gestiegen. In München explodierten sie seit den 1950er Jahren um das 340-fache. In einigen Stadtteilen Berlins verzehnfachten sich die Bodenpreise in den letzten zehn Jahren. Die Immobilienbesitzer kommen so in den Genuss leistungsloser Vermögenszuwächse. Dabei profitieren die Eigentümer von staatlichen Vorleistungen. Der steuerfinanzierte Bau von U-Bahnen, Schulen, Theatern, Museen oder Parks steigert den Wert des Baulandes. Diese leistungslosen Bodenrenditen erreichen jedes Jahr rund 150 Milliarden Euro. Da der Immobilienbesitz hoch konzentriert ist, profitieren überwiegend reiche Haushalte. Und viele von ihnen bauen nicht, sondern spekulieren lediglich auf Wertsteigerungen. Wenn Grund und Boden aber immer teurer werden, steigen auch die Baukosten und Mieten.

Wohnraum ist aber keine gewöhnliche Ware. Wohnen ist eine Notwendigkeit und ein soziales Grundrecht, das nicht der Logik des Marktes unterworfen werden darf. Auch Boden ist keine normale Ware. Er ist knapp und nicht beliebig vermehrbar. Seine Verteilung und Nutzung muss am Gemeinwohl ausgerichtet werden. Was mit den knappen Grundstücken geschieht, darf nicht der Profitlogik weniger Privateigentümer überlassen werden.

Die große Koalition hat auf die Wohnungsnot reagiert. Merkel, Scholz und Seehofer wollen mit einer Wohnraumoffensive 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime schaffen. Ferner wurde die Mietpreisbremse verschärft. Diese Maßnahmen werden die Wohnungsnot in den Großstädten aber nicht beseitigen. Deswegen muss sich die SPD für eine offensive Wohnungspolitik stark machen. Der soziale, preisgebundene Wohnraum muss jetzt ausgeweitet und verstetigt werden.

#### Das bedeutet:

- 1.** Öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften müssen eine Schlüsselrolle spielen. In Städten und Regionen mit angespanntem Mietwohnungsmarkt sind sie neu zu gründen.
- 2.** Wir brauchen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Unternehmen, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung stellen und die zugleich ihre Gewinnausschüttungen begrenzen, erhalten steuerliche Vorteile und Zuschüsse. Über diese Gewinnbeschränkung hinausgehende Erträge werden wieder reinvestiert.
- 3.** Jedes Jahr sollten mindestens 100.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden. Geförderte Wohnungen sollten dauerhaft mietpreisgebunden bleiben.
- 4.** Die Mietpreisbremse muss bundesweit einheitlich und unbefristet gelten. Ausnahmetatbestände sind zu streichen, Verstöße zu sanktionieren. Wir brauchen ferner ein Verbandsklagerecht.
- 5.** Ein ökonomisch sinnvoll ausgestalteter Mietendeckel für Bestandswohnungen kann ein Instrument sein, um steigende Mieten wie auch die Spekulation mit Immobilien effektiv einzudämmen.
- 6.** Energetische und sonstige Modernisierungskosten dürfen nicht alleine auf Mieter umgelegt werden. Der derzeit geltende Umlagesatz sollte auf vier Prozent abgesenkt werden.
- 7.** Die Anwendung des Erbbaurechts sollte erleichtert werden. Das Erbbaurecht ist eine seit 100 Jahren bewährte sozial gerechte und spekulationsfeindliche Eigentumsform. Die Kommunen vergeben befristete Bodennutzungsrechte, meist für einen Zeitraum von 99 Jahren.
- 8.** Ein bundesweiter Boden- und Infrastrukturfonds kann die Kommunen dabei unterstützen, Grund und Boden aufzukaufen und so eine strategische Bodenbevorratung zu betreiben.
- 9.** Wir wollen die kommunalen Vorkaufsrechte stärken, damit Städte und Gemeinden besser an Boden gelangen. Die Kaufpreise dürfen sich nicht länger am Verkehrswert, sondern müssen sich an einem sozialverträglichen Ertragswert orientieren.
- 10.** Leistungslose Wertzuwächse müssen durch eine Bodenwertzuwachssteuer abgeschöpft werden.