

## **Gutes Wohnen – Arbeiten – Leben. Aufbruch in eine solidarische Wohnungspolitik**

Wohnen ist Menschenrecht. Die Versorgung mit Wohnraum gehört zur Daseinsvorsorge und ist damit eine staatliche Aufgabe. Häuser und Wohnungen sind mehr als ein Dach über dem Kopf: Sie sind unser Lebensmittelpunkt, bieten uns ein soziales Umfeld und geben uns Chancen zur Bildung von Nachbarschaft. In der Regel sind sie auch Voraussetzung für einen Arbeitsplatz. Zentrale Aufgabe von Wohnungspolitik muss es daher sein, menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zur Verfügung zu stellen. Dieser Aufgabe werden Bund, Länder und Kommunen nur noch unzureichend gerecht: In Groß- und Universitätsstädten, aber auch in manchen ländlichen Räumen wird Wohnraum knapp; die Zahl der Sozialwohnungen geht immer weiter zurück; insbesondere Auszubildende, Studierende, Menschen mit Behinderung, Geringverdienende, aber auch immer mehr Durchschnittsverdienende finden keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Gab es einst vier Millionen Sozialwohnungen, so sind davon heute nur noch 1,2 Millionen übrig. In vielen Großstädten muss ein erheblicher Teil der Privathaushalte mittlerweile 40 Prozent ihres Einkommens oder mehr für die Miete aufwenden. Die zunehmende Niedriglohnbeschäftigung verschärft das Problem zusätzlich.

Menschenrechte dürfen nicht den Märkten überantwortet werden. Dies gilt gerade auch für das Wohnen. Wohnungsmärkte sind hochgradig intransparent und unflexibel. Vor allem aber sind sie sozial blind: Für private Unternehmen zählen Renditen. Im Wettbewerb um Wohnraum sind Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen daher regelmäßig benachteiligt. Dies gilt noch mehr, wenn sie beispielsweise alleinerziehend sind oder einen Migrationshintergrund haben.

In Zeiten zunehmender sozialer Ungleichheit und kapitalgedeckter Altersvorsorgemodellen wächst – für einige Wenige – der Bedarf an renditeträchtigen Anlagemöglichkeiten. Immobilien sind als Geldanlage- und Spekulationsobjekte geeignet, gerade Wohnimmobilien werden zunehmend als solche genutzt. Ganze Wohnungsbestände wurden von privaten Fonds und Unternehmen gekauft – entweder mit dem Ziel, sie mit Gewinn wieder zu verkaufen, oder mit dem Ziel, nach Luxussanierungen die Mieten zu erhöhen. Dies führt in angespannten Märkten zu drastischen Miet- und Verkehrswertsteigerungen. In Stuttgart und München etwa haben sich die Wohnungspreise zwischen 2009 und 2017 verdoppelt, in Hamburg sind sie um 70 Prozent angestiegen. In Berlin stiegen die Wohnungspreise alleine 2017 um zehn Prozent. Die Neuvertragsmieten stiegen deutschlandweit zwischen 2010 und 2017 um fast 33 Prozent, wobei dieser Anstieg in den Metropolen noch deutlich größer war: In den sieben größten Städten betrug er über 42 Prozent. Angestammte Bewohnerinnen und Bewohner werden so schrittweise verdrängt. Der dringend benötigte Neubau von bezahlbarem Wohnraum hingegen wird unattraktiv angesichts der hohen Renditen, die im Bestand und mit hochpreisigen Wohnungen zu erzielen sind.

Die öffentliche Hand muss gegensteuern und eine eigenständige soziale Wohnungspolitik betreiben. Auf-

### **Impressum**

*Vereinte*

*Dienstleistungsgewerkschaft*

*Paula-Thiede-Ufer-10,  
10179 Berlin*

*V.i.S.d.P. Frank Bsirske*

*Bearbeitung: Bereich Wirtschaftspolitik, 030-6956-1138*

*Februar 2019*

grund zurückliegender Grundstücksverkäufe und Privatisierungen von Wohnungsbeständen ist dies vielerorts deutlich schwieriger geworden. Jetzt rächen sich politische Fehler und Versäumnisse der Vergangenheit. Ehemals öffentliche, werksgebundene und gemeinnützige Wohnungen wurden in großem Umfang privatisiert und damit den neoliberalen Marktmechanismen unterworfen.

Öffentliche Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialgerechten Wohnraumversorgung, als Teil einer notwendigen, lokalen sozialen Infrastruktur und Stadtentwicklung. ver.di kritisiert, dass in vielen Kommunen inzwischen auch kommunale Wohnungsunternehmen gezwungen sind, Gewinne zu erwirtschaften, um zur Haushaltssanierung beizutragen.

Die aktuelle Lage an den Wohnungsmärkten unterstreicht, wie wichtig staatliche Regulierung gerade in diesem Bereich der Daseinsvorsorge ist. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eines der zentralen gesellschaftspolitischen Probleme in Deutschland. Ver.di hält vor diesem Hintergrund eine fundamentale wohnungspolitische Kehrtwende für unabdingbar – ein Bruch mit der marktradikalen Wohnungspolitik der letzten 30 Jahre.

## **1. Die Anbieterstruktur an Wohnungsmärkten politisch gestalten**

Viel zu lange dominierte in der Wohnungspolitik das Prinzip „Markt vor Staat“. Der heutige Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist Folge entsprechender politischer Weichenstellungen – und das bei steigenden Kosten für die öffentliche Hand.

- Wohnungspolitik muss die **Vielfalt der Städte und Regionen** berücksichtigen. Sie muss in Städten anders aussehen als in ländlichen Räumen, in boomenden Städten und Regionen anders als in von Strukturwandel und Wegzug erfassten Regionen. Wohnungspolitik muss sich an lokalen und regionalen Ungleichheiten sowie an regionalen Besonderheiten ausrichten.
- Öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sollten das Rückgrat für einen sozial und ökonomisch verantwortlichen Mietwohnungsmarkt bilden. ver.di tritt für eine **Stärkung öffentlicher und gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen** und Wohnungsbestände ein. In Städten und Regionen mit angespanntem Mietwohnungsmarkt sind sie neu zu gründen, sofern es sie dort nicht (mehr) gibt. Dies gilt im Übrigen auch für landes- und bundeseigene Wohnungsgesellschaften. Sinnvoll wären überdies Beratungsangebote der Länder zur Neugründung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen.
- Die heute vielfach zu beobachtende Praxis, dass öffentliche Wohnungsunternehmen Gewinne an die jeweilige Gebietskörperschaft abführen müssen, ist wohnungspolitisch falsch. Sinnvoller ist die **Reinvestition der Gewinne öffentlicher Wohnungsunternehmen** – die Mittel müssen besser für die (nicht zuletzt auch energetische) Sanierung des Bestands sowie für den Neubau oder Ankauf von Sozialwohnungen verwendet werden.
- Öffentliche Haushalte müssen – über Wohnungspolitik im engeren Sinne hinaus – finanziell wieder in die Lage versetzt werden, eine eigene Wohnungspolitik betreiben zu können. Dies setzt eine **ausreichende und gerechtere Finanzierung** der öffentlichen Haushalte über eine stärkere Besteuerung von großen Einkommen, von

- Vermögen sowie von privaten Unternehmen voraus. Die „Schuldenbremse“ oder der „Fiskal-pakt“ erweisen sich immer mehr als ökonomisch schädliche Investitionsbremsen, sie sind abzuschaffen.
- Die so genannten „**Share-Deals**“ ermöglichen es insbesondere Großanlegern und Immobilienspekulanten, beim Kauf einer oder mehrerer Wohnimmobilien die Grunderwerbssteuer zu umgehen. Dies ist dann der Fall, wenn sie weniger als 95 Prozent der Anteile an einem Unternehmen kaufen, das diese Immobilien besitzt. Share-Deals führen zu beträchtlichen Einnahmeausfällen in den öffentlichen Haushalten und können mittelbar zu steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen beitragen. Gestaltungen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals sind zu beenden, indem bei jedem Verkauf von mehr als 50 Prozent der Anteile eines Unternehmens mit Grundbesitz Grunderwerbsteuer fällig wird.
  - Zwischen **Immobilienpekulation, Geldwäsche und Steuervermeidung** durch internationale Fonds und Trusts besteht ein enger Zusammenhang. Deutschland macht es den Tätern dabei besonders leicht: Es gibt kaum Konfiszierungen; und weder das Grundbuch noch die Finanzämter registrieren die wahren Immobilieneigentümer hinter ausländischen Briefkastenfirmen oder wissen, wie viele solcher anonymer Finanzkonstruktionen hierzulande Wohnungen besitzen. Das treibt die Grundstückspreise in die Höhe und leistet einen Beitrag zu weltweiter Ungerechtigkeit und Instabilität. Wir brauchen deshalb ein deutschlandweit vernetztes Immobilienregister, in dem die Eigentümer der Immobilien für Behörden, Presse und betroffene Mieter abrufbar sind. Im Falle von Unternehmen müssen dort die letztlich wirtschaftlich berechtigten, natürlichen Personen eingetragen sein.
  - Die Privatisierungen von Wohnungsbeständen in den letzten Jahrzehnten waren falsch; sie sind mitverantwortlich für den heutigen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten und Regionen des Landes. Um ähnliche Fehler zukünftig zu vermeiden, tritt ver.di für wohnraumbezogene **Privatisierungsbremsen** auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene ein.
  - Wohnen muss wieder am Gemeinwohl statt an der Rendite ausgerichtet werden. Die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Zuge der Steuerreform 1990 hat der Profitorientierung und den Privatisierungen auf dem Wohnungsmarkt den Boden bereitet. Sie war eine Fehlentwicklung, die rückgängig gemacht werden muss: ver.di setzt sich deshalb für eine **neue Wohngemeinnützigkeit** ein. 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. Die Unternehmen selbst unterliegen dabei einer strikten gesellschaftlichen und demokratischen Kontrolle.
  - Der Werkwohnungsbau war lange Zeit eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung in Deutschland. Analog zu den Privatisierungen öffentlichen Wohnraums wurde auch betrieblicher Wohnraum in großem Umfang verkauft – mit ähnlichen Folgen für den Mietwohnungsmarkt. Große (öffentliche und private) Unternehmen müssen ihrer sozialen Verantwortung wieder gerecht werden: **Betriebliche Wohnraumversorgung** muss wieder zu einer tragenden Säule der Wohnungspolitik in Deutschland werden. Betriebliche Wohnraumversorgung kann in Zeiten des Fachkräftemangels auch die Attraktivität des Arbeitgebers steigern.

## 2. Neuen Wohnraum schaffen – sozialen Mietwohnungsbau stärken

Deutschland braucht mehr neuen Wohnraum. Es wird in den kommenden Jahren daher darauf ankommen, Neubautätigkeiten deutlich auszuweiten und Bodenpolitik stärker auf das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auszurichten: Deutschland braucht eine Wohnungsbau-Offensive. Benötigt werden 400.000 neue Wohnungen pro Jahr über mehrere Jahre, davon müssen mindestens 100.000 – mittelfristig die Hälfte – auf den sozialen Mietwohnungsbau entfallen.

- 2013 bezahlte der Staat bundesweit knapp 17 Mrd. Euro wohnraumbezogene Transferleistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft) an 4,2 Mio. Haushalte. Diese Subjektförderung, also die direkte finanzielle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern, gleicht lediglich die zu hohen Mieten des freifinanzierten Marktes aus. Dies zeigt sich nicht zuletzt daran, dass die vor allem in den 1990er Jahren erfolgte weitgehende Umstellung von der Objekt- auf die Subjektförderung den öffentlich geleisteten Finanzaufwand nicht – wie von seinen Befürworterinnen und Befürwortern prognostiziert – reduzieren konnte. Im Zentrum einer Wohnungsbau-Offensive in Deutschland muss daher zukünftig wieder stärker die **Objektförderung** stehen, also die direkte Förderung des Mietwohnungsbaus. Nur sie trägt zur Errichtung von neuen Wohnungen bei. Diese Förderung muss sozial und regional zielgenau ausgestaltet werden. Wohnraumbezogene Transferleistungen an einkommensarme Haushalte werden dessen ungeachtet weiterhin erforderlich bleiben.
- Eine neue Wohngemeinnützigkeit ergänzt bisherige Anstrengungen im **sozialen Mietwohnungsbau**, sie ersetzt sie nicht. Die entsprechenden Fördermöglichkeiten braucht es weiterhin. Sie sind auszuweiten, denn die Zahl mietpreisgebundener Wohnungen geht seit vielen Jahren drastisch zurück. Die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau auf die Länder zu übertragen, wie es im Zuge der Föderalismusreform I beschlossen wurde, war vor diesem Hintergrund ein Fehler. Der Bund muss seine finanzielle Verantwortung dauerhaft und in höherem Umfang als bisher wahrnehmen. Dabei sind vom Bund an die Länder vergebenen Mittel an den Zweck des sozialen Wohnungsbaus zu binden und von den Ländern in mindestens gleicher Höhe aufzustocken.
- Bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau ist das Baurecht grundsätzlich nur mit **Quoten für sozialen und barrierefreien Mietwohnungsbau** auszuweisen. Dies sollte auf der gesamten Fläche einer Kommune gelten, um eine Durchmischung aller Wohnquartiere zu erreichen.
- Der Schwerpunkt von Neubautätigkeiten sollte in der **Stärkung des Mietwohnungsbaus** liegen. Die Förderung von Wohneigentum kann den derzeitigen Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht beheben. Dennoch sind gezielte Fördermaßnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit geringen und mittleren Einkommen sinnvoll.
- **Verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** führen zu hohen Mitnahmeeffekten. Sie sind mit Blick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wenig zielgerichtet und nützen vor allem dem freifinanzierten renditeorientierten Wohnungsbau. ver.di lehnt sie daher ab.
- Um Neubautätigkeiten auszuweiten, braucht es kurze Bearbeitungszeiten in den relevanten Behörden und Ämtern. In vielen Kommunen wurde in den letzten Jahren entsprechendes Personal abgebaut, was sich heute als Fehler herausstellt. Diese Entwicklung ist umzukehren: Damit die anstehenden Herausforderungen bewältigt werden können, brauchen wir eine **Ausweitung des Personals in der öffentlichen Bauverwaltung** mit guten, gesunderhaltenden Arbeitsbedingungen.
- **Nachverdichtung** ist als Instrument zu schärfen, um keine neuen zeitintensiven Bauleitverfahren einleiten zu müssen.
- Die Hürden und Hindernisse für heute bestehende **Vorkaufsrechte der Kommunen** sind zu hoch. ver.di fordert, dass Städte und Gemeinden ein generelles Vorkaufsrecht zum Verkehrswert

erhalten. Die Frist zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechts sollte ausreichend verlängert werden. Die heute gegebene Möglichkeit, das kommunale Vorkaufsrecht durch so genannte Share Deals zu umgehen, muss abgeschafft werden.

- Darüber hinaus sollte das Ziel der **Innenentwicklung gesetzlich als Allgemeinwohl** festgeschrieben werden. Dies würde der kommunalen Wohnungspolitik und Raumplanung einen längeren Zeithorizont eröffnen. Innenentwicklung darf jedoch nicht zulasten von Natur und urbanen Räumen gehen; insbesondere quartiersnahe städtische Grünflächen müssen erhalten bleiben. Zugleich ist die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren sowie langfristig in Gänze zu vermeiden. Nur so kann es auch gelingen, die Urbanität und Attraktivität der Innenstädte bzw. Ortskerne zu wahren.
- Ver.di fordert bei der Entwicklung von Wohnquartieren eine konsequente **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** beim Verkauf von Grundstücken auf allen staatlichen Ebenen hin zu einer konzeptorientierten Ausschreibung. Dabei geht es auch um ungenutzte Flächen wie militärische Konversionsflächen oder ehemalige Bahn- oder Landesflächen. Nicht fiskalische, sondern planerische, wohnungs- und sozialpolitische Ziele müssen beim Verkauf von Grundstücken handlungsleitend sein. Städte und Gemeinden müssen frühzeitig über Veräußerungsabsichten von Bundes- oder Landesliegenschaften informiert und eng in die anstehenden Verfahren eingebunden werden.
- Bei der Entwicklung von Wohnquartieren ist die **Vergabe von Erbbaurechten** besonders nachhaltig. Das Eigentum am Boden bleibt so in der öffentlichen Hand, und die Nutzung kann über den Erbbaurechtsvertrag ausgestaltet werden. Die öffentliche Hand erhält sich auf diese Weise auch langfristig größere Lenkungsmöglichkeiten.
- Kommunen mit angespanntem Mietwohnungsmarkt sollten sich **innerörtliche bebaubare Freiflächen** sowie Grundstücke mit Schrottimobilien frühzeitig zur Entwicklung und Bebauung sichern. Dazu müssen die Kommunen aus-

reichend finanziell ausgestattet werden. Um sicherzustellen, dass entsprechende Vorhaben nicht an mangelnder (kommunaler) Finanzkraft scheitern, wäre übergangsweise über entsprechende öffentliche Fonds nachzudenken, die aus Landes- oder Bundesmitteln zu finanzieren sind. Um sich einen Überblick über Branchen, ehemalige Gewerbeflächen und Baulücken zu verschaffen, sollten Kommunen Kataster anlegen, die auf Landesebene zusammengeführt werden können.

- Wenn landwirtschaftliche oder gewerbliche Flächen in **Bauland für Wohnraum** umgewidmet werden, so sind späteren Käufern/Investoren soziale Kriterien vorzugeben.
- Wo gebaut werden kann, sollte auch gebaut werden müssen. Möglichkeiten des Baugebots gemäß Baugesetzbuch sind konsequent auszunutzen. Unbebaute baureife Grundstücke sollten mit einem spürbar höheren Grundsteuersatz belegt werden („**Grundsteuer C**“). Dies schafft einen Anreiz, bebaubare Grundstücke auch tatsächlich zu bebauen, und kann Spekulation von Grundstückseigentümern stoppen.

### 3. Wohnraum muss bezahlbar sein

Bezahlbarer Wohnraum und menschenwürdiges Wohnen brauchen staatliche Regulierung und Rahmenbedingungen, damit Marktexzesse (wie etwa überhöhte Mietpreise und die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren angestammten Wohnungen und Nachbarschaften) verhindert wird. Wir wollen, dass die Aufwendungen für Miete und Nebenkosten regelmäßig maximal 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens betragen.

- Die **Preisbindung des geförderten Wohnraums** ist auf Dauer zu stellen: In seiner heutigen Form führt der soziale Mietwohnungsbau nur zu einer zeitlich begrenzten sozialen Zwischennutzung des geförderten Wohnraums. Ver.di fordert, dass geförderte Wohnungen dauerhaft mietpreisgebunden bleiben müssen.
- Die **Mietpreisbremse** ist ein im Grundsatz richtiges Instrument, um die Entwicklung der Mieten zu bremsen. Sie ist allerdings erst sinnvoll und wirksam, wenn sie bundesweit einheitlich und unbefristet gilt. Ausnahmetatbestände sind zu streichen, Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind zu sanktionieren. Wir brauchen ferner ein Verbandsklagerecht, um die Mietpreisbremse wirksam durchzusetzen.
- Da die Mietpreisbremse nur bei Neuverträgen gilt, braucht es für Bestandsmieten eine gesonderte Regelung. Die bisher bestehende **Kapfungsgrenze bei Mieterhöhungen** im Bestand (Begrenzung des Mietanstiegs auf 20 Prozent binnen drei Jahren bzw. 15 Prozent in angespannten Wohnlagen, aber nie höher als die ortsübliche Vergleichsmiete) ist zu hoch und sollte auf 10 bzw. 6 Prozent binnen drei Jahren gesenkt werden.
- **Mietpreisspiegel** sind wichtige wohnungspolitische Instrumente. Sie müssen in allen Kommunen verbindlich eingeführt und nach klaren und verlässlichen wissenschaftlichen Kriterien erhoben werden. Einzubeziehen sind die Mietverträge der letzten zehn Jahre. Damit entfällt das Verfahren, bei dem Wohnungsunternehmen willkürlich ausgewählte Wohnungen als Vergleich angeben können, um Mieterhöhungen zu begründen.
- Die **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit** führt oft dazu, dass der bestehende Wohnraum aufgegeben werden muss, da er den Richtsätzen der Miethöhe nicht entspricht. Gerade für Ältere ist es aber wichtig, in ihrem sozialen Umfeld zu verbleiben. Der Bezug von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit darf daher in der Regel nicht dazu führen, dass es zum Verlust des bestehenden Wohnraums kommt.
- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der **Umwelt- und Klimaschutz** dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Maßnahmen zur Energieeinsparung müssen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend des jeweiligen Standes von Technik und Wissenschaft weiter vorangetrieben und öffentlich gefördert werden.
- Die im Rahmen von energetischen und sonstigen **Modernisierungen** anfallenden Kosten dürfen allerdings nicht alleine auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Der derzeit geltende Umlagegesetz ist viel zu hoch, ver.di fordert seine Absenkung auf 4 Prozent.
- Mieterinnen und Mieter sollten über die Einsparmöglichkeiten von Ressourcen informiert werden. Die Akzeptanz von baulichen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung muss durch Mitwirkung und Beteiligung erhöht werden. Entsprechende **Beratungsangebote** sind zu stärken und auszubauen.
- Boden ist seiner Natur nach begrenzt, nicht produzierbar und nicht verzichtbar. Eine höhere Nachfrage und insbesondere Spekulation führen daher rasch zu steigenden Preisen. Hieraus resultieren zum einen steigende Kosten im Wohnungsbau (höhere Grundstückspreise sind hierfür eine der wichtigsten Ursachen), zum anderen leistungslose Einkommen auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer. Es muss vor diesem Hintergrund Aufgabe **öffentlicher Flächenpolitik** sein, steigende Grundstückspreise bestmöglich einzudämmen.
- Die Grundsteuer hat (auch) den Charakter einer Vermögensbesteuerung. In ihrer Höhe kann sie von Mieterinnen und Mietern nicht beeinflusst werden. Beides spricht dafür, die **Grundsteuer**

aus dem Katalog der Betriebskostenarten zu streichen.

- Eine **Reform der Grundsteuer** ist unabdingbar. Den Kommunen muss diese wichtige Einnahmequelle erhalten bleiben. Ver.di hält den von 14 Bundesländern mitgetragenen Vorschlag einer Grundsteuerreform für grundsätzlich geeignet und politisch aussichtsreich. In der Sache nicht begründbar ist allerdings das damit angestrebte Ziel der Aufkommensneutralität. Zu prüfen wäre, inwiefern durch eine höhere Gewichtung der Grundstücksbesteuerung Anreize für eine Stärkung des Mietwohnungsbaus und eine effiziente Flächennutzung gesetzt werden können. Auch wäre zu prüfen, inwiefern bei der Grundsteuer zwischen Wohnnutzung und verschiedenen Formen gewerblicher Nutzung unterschieden werden kann.

#### **4. Für Wohnraum, der zu den Menschen passt**

Wohnraum zu schaffen ist mehr als Häuser zu bauen: Er muss zu den Menschen passen – und Menschen sind vielfältig. Dies erfordert einen Wohnungsmix aus Wohnungen verschiedener Größen, Zuschnitte und Lagen.

- Ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sind auf **barrierearmen und barrierefreien Wohnraum** angewiesen. Der demografische Wandel wird dazu führen, dass diese Nachfrage in den nächsten Jahren und Jahrzehnten deutlich zunimmt. Sie zu befriedigen – und Menschen zu ermöglichen, lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, gegebenenfalls mit entsprechender Betreuung – ist sowohl Ausdruck von Menschenwürde als auch von zielführender Mittelverwendung.
- Während Studierende bereits seit langen Jahren auf eine Unterbringung durch Studierendenwerke zugreifen können, fehlt ein entsprechendes Angebot für Auszubildende. Insbesondere diejenigen, die nicht in der Nähe des Arbeitsortes wohnen, haben aufgrund einer geringen Ausbildungsvergütung und ihrer oft eingeschränkten Mobilität wenig Möglichkeiten zu pendeln oder sich eine preisgünstige Wohnung zu mieten. Deshalb müssen – analog zu den Studierendenwerken – **Auszubildendenwerke** gegründet werden. Sie sind durch die Länder und Beiträge der Arbeitgeber zu finanzieren.
- Deutschland ist ein Einwanderungsland. Menschen kommen aus verschiedenen Gründen hierher: auf der Flucht vor Verfolgung oder Krieg, auf der Suche nach Arbeit oder im Rahmen der Familienzusammenführung. Mit einem festen Wohnsitz verbessern sich ihre Chancen auf Arbeit – auch deshalb ist Wohnen für die **Integration von Flüchtlingen sowie anderer Migrantinnen und Migranten** von entscheidender Bedeutung. Umso fataler wirkt sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum aus: Gerade in Zeiten verstärkter Einwanderung braucht es daher verstärkte Anstrengungen, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum für alle in Deutschland lebenden

Menschen zu schaffen. Deutschland muss ein soziales Einwanderungsland sein, in dem alle hier lebenden Menschen das gleiche Recht auf eine angemessene Wohnung zu bezahlbaren Mieten haben.

- Ein besonderer Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten besteht für **wohnungslose Menschen**. In den Kommunen und kommunalen Verbänden sind viele sinnvolle Konzepte entwickelt worden, um die Betroffenen unterzubringen, ihnen aus Notlagen herauszuhelfen oder sie gar nicht erst in eine Notlage kommen zu lassen. Diese Arbeit muss fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

## **5. Funktionierende Nachbarschaften in lebenswerten Städten und Regionen schaffen**

Lebenswerte Städte und Regionen bedürfen ausreichender Infrastrukturen, eines aufgeschlossenen Miteinanders der Menschen und funktionierender Wohnumfelder. Hierfür braucht es nicht zuletzt ausreichende, qualitativ hochwertige Bildungs-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen, einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr sowie Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

- Mieterinnen und Mieter müssen die Möglichkeit erhalten, an der **Gestaltung ihrer Quartiere** mitzuwirken, zum Beispiel im Rahmen von Mieterbeiräten. So ist gewährleistet, dass Infrastrukturen und Wohnumfelder den Bedürfnissen derer entsprechen, die sie nutzen.
- Ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung ist und bleibt der **Erhalt und die Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums**. Bestands-Siedlungen bieten oft viele Qualitäten wie eine gewachsene Nachbarschaft, ein grünes Wohnumfeld und Infrastruktur. Hier gilt es, Strukturen zu bewahren und nur umsichtig zu verändern. Auch Instrumente wie Milieuschutz und soziale Erhaltungssatzung sollten in diesem Zusammenhang verstärkt genutzt werden.
- Durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen kommt es häufig zur Verdrängung der Mieterinnen und Mieter. Dem **Erhalt von Mietwohnungen** muss daher eine hohe politische Priorität zukommen. Politische Instrumente, um Umwandlungen zu verhindern, sind auszubauen und konsequent zu nutzen. Die aktuell gültige Kündigungsfrist von drei Jahren im Falle einer solchen Umwandlung ist auf zehn Jahre zu verlängern.
- Wohnungspolitik muss auch auf die **Überwindung sozialräumlicher Spaltung und Ausgrenzung** zielen. Einer Konzentration sozialer Probleme in manchen Stadtvierteln muss sie ebenso entgegenwirken wie der reicher Haushalte in anderen. Die Vorgabe von Quoten für den sozialen Mietwohnungsbau bei Neubauprojekten ist dabei ein wichtiges Steuerungsinstrument.



- Gleichwohl ist festzustellen, dass Wohnungspolitik Grenzen hat: Sie kann die zahlreichen Probleme, die aus zurückliegenden „Reformen“ an Sozialstaat und Arbeitsmarkt resultieren, nicht alleine lösen. Funktionierende Nachbarschaften und lebenswerte Wohnumfelder brauchen vielmehr eine deutliche Minderung der **sozialen Ungleichheit** und der Armut in Deutschland.
- Die Stärke des **Programms Soziale Stadt** liegt in seiner übergreifenden Betrachtung sozialer und infrastruktureller Probleme der Wohnquartiere. Damit unterstützt der Bund die Stabilisierung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Durch die finanzielle Förderung werden städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens unterstützt. ver.di fordert eine Ausweitung des Programms.
- So genannte **Schrottimmobilien** können ganze Straßenzüge und Quartiere in eine Abwärtsspirale führen. Die gesetzlichen Möglichkeiten, deren Eigentümer zu zwingen, diese Häuser wieder bewohnbar zu machen, oder aber diese Immobilien zum gleichen Zweck in öffentliches Eigentum zu überführen, sind auszuweiten und konsequent zu nutzen.
- Eine jüngere Entwicklung sind **Plattformen im Internet**, auf denen Wohnraum zur kurzzeitigen Anmietung angeboten und damit zweckentfremdet wird. In Berlin beispielsweise waren vor der Einführung restriktiverer gesetzlicher Regelungen etwa 19.000 Wohnungen beim Marktführer Airbnb im Angebot. Solche Geschäftsmodelle, soweit sie auf eine dauerhafte Zweckentfremdung von Wohnraum zielen, unterlaufen die Standards und Regulierungen des Beherbergungsgewerbes. Zudem stehen sie im Widerspruch zum wohnungspolitischen Bemühen, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in einem angenehmen Wohnumfeld zu gewährleisten. Sie sind daher ordnungspolitisch zu unterbinden.

## 6. Für Gute Arbeit in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft ist Arbeitgeber für etwa 250.000 Menschen. Privatisierungen sowie die Unterfinanzierung der öffentlichen Haushalte haben die Arbeits- und Entlohnungsbedingungen in der Branche in den letzten Jahrzehnten massiv verschlechtert. Diese Entwicklung gilt es umzukehren: Die Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft müssen sich wieder am Leitbild der Guten Arbeit orientieren.

- Auch in der Wohnungswirtschaft ist **Digitalisierung** zunehmend ein Thema. Sie kann einerseits die Servicequalität der Wohnungsunternehmen steigern, den Zugriff auf Informationen beschleunigen und Arbeitsprozesse erleichtern. Sie kann andererseits aber auch zu Arbeitsverdichtung, Leistungsüberwachung, Zerstückelung von Arbeitsvorgängen, Arbeitsplatzverlusten, zur Bedrohung des Normalarbeitsverhältnisses, zur Zerfaserung der Arbeitszeiten und zur Entfremdung von den Mieterinnen und Mietern führen. Viele Folgen sind derzeit noch nicht absehbar. Es wird vor diesem Hintergrund Aufgabe von Betriebsräten und Gewerkschaften sein, diesen Prozess im Sinne der Beschäftigten zu beeinflussen. Politisch wird es darauf ankommen, die betriebliche Mitbestimmung zu erweitern, Qualifizierungsmaßnahmen auszuweiten und den Beschäftigtendatenschutz zu stärken.
- Bis in die 1990er Jahre waren in der Wohnungswirtschaft **Tarifverträge und Tarifbindung** Standard. Insbesondere im Kontext der zurückliegenden Privatisierungen und Börsengänge sind seither in großem Umfang tariffreie Zonen insbesondere in den großen Konzernen entstanden. Hierfür werden neue Gesellschaften (Betriebe) ohne Tarifbindung gegründet, und bestimmte Tätigkeitsfelder werden dorthin ausgelagert. Aus tariffreien Zonen werden durch Ausscheiden älterer Beschäftigter im Laufe der Zeit tariffreie Konzerne. Das ist kein Zufall, sondern bei vielen Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft ein Geschäftsmodell. Dieses wird von den Großen der Branche vorexerziert und dann von den anderen Wohnungsgesellschaften nachvollzogen. Der Wettbewerb in der Branche

darf zukünftig nicht mehr als Wettbewerb zwischen den Beschäftigten ausgetragen werden. Deshalb müssen die Tarifbindung im Allgemeinen sowie der Flächentarifvertrag der Wohnungswirtschaft im Besonderen gestärkt werden.

- Dieses Geschäftsmodell der Arbeitgeber schwächt auch die Strukturen der **betrieblichen Mitbestimmung**. Es handelt sich auch hierbei um eine gezielte Strategie. Aus permanenten Neugliederungen und Zerschlagungen bestehender Betriebe resultiert eine ausgeprägte Kleinteiligkeit betrieblicher Strukturen. Sie erfordert nicht nur permanent neue Betriebsrats-Gründungen, sondern führt auch zu unzureichenden Freistellungen. Eine dauerhafte und solide Betriebsratsarbeit wird hierdurch massiv erschwert. Dies macht rechtliche Anpassungen erforderlich: Betriebsrats-Gründungen und Wahlverfahren sind zu vereinfachen, bestehende Schwellenwerte abzusenken und Rechte sowie Schutzmechanismen für Wahlvorstände auszuweiten.
- Die **Unternehmensmitbestimmung** lässt sich durch eine entsprechende Wahl der Rechtsform aushebeln. Gerade größere private Wohnungsunternehmen nutzen zunehmend diese Möglichkeit, den Beschäftigten ihr demokratisches Mitbestimmungsrecht zu nehmen. ver.di fordert, bestehende Schlupflöcher zu schließen.
- Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf die **Arbeitsbedingungen** der Beschäftigten. Wir beobachten außerdem eine deutliche Leistungsverdichtung und die Zunahme des Arbeitsdrucks. Verschärft wird diese Situation dadurch, dass Zukäufe von Wohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen nach wie vor an der Tagesordnung sind, für den Prozess des Zusammenwachsens verschiedener Belegschaften aber weder ausreichend Zeit noch ausreichend Geld zur Verfügung gestellt wird. Gerade für die börsennotierten Wohnungsunternehmen stehen nicht die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten oder die Serviceleistung gegenüber Mieterinnen und Mietern, sondern der Börsenkurs und die Dividende im Zentrum. Das hat zur Folge, dass die Beschäftigten ihre Arbeit nicht so erbringen können, wie sie möchten. Gegen diese Entwicklungen können Betriebsräte, Beschäftigte und ver.di nur gemeinsam Strategien entwickeln und umsetzen.