

# WOHNEN #4

## FAKTENBLATT

### WOHNUNGSPOLITIK IN DER KOMMUNE

Im September 2018 luden Horst Seehofer und Angela Merkel zu einem Wohngipfel nach Berlin. Die Ergebnisse des Gipfels waren mehr als dürrtig und es ist deutlich geworden, dass die Wohnraumkrise in absehbarer Zeit nicht gelöst wird. Deshalb muss auch weiterhin Druck auf die Bundesregierung ausgeübt werden, aber es soll dabei nicht übersehen werden, dass viele wohnungspolitische Entscheidungen auf kommunaler Ebene fallen.

#### Kommunaler Wohnungsbau

Viele Kommunen haben in den letzten 20 Jahren ihr Tafel-silber in Form von Wohnungen verscherbelt, um ihren Haushalt kurzfristig aufzubessern. Städte wie Kiel, Gera oder Jena verkauften einen Großteil ihrer Wohnungen; Dresden seinen gesamten Bestand auf einen Schlag. Dadurch verloren die Kommunen die Möglichkeit preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung anzubieten. Die Fehler der Vergangenheit werden nun deutlich. Kiel und Dresden haben wieder eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet; Berlin möchte ehemals privatisierte Wohnungen zurückkaufen.

Es ist wichtig und richtig, dass Kommunen ihren Wohnungsbestand ausbauen. Aber die Kommunen müssen diese Wohnungen auch wirklich preisgünstig halten. Manche nutzen ihre Wohnungsbestände um die kommunale Kasse aufzufüllen, heben die Mieten stark an und führen Modernisierungen durch, die den Mieter/-innen teuer zu stehen kommen. Das darf nicht sein.

#### Kommunale Bodenpolitik

Neben den Wohnungen haben viele Kommunen auch Flächen in begehrten Lagen verkauft. Durch diese Privatisierung fehlen jetzt die Flächen um bezahlbare Wohnungen zu bauen oder den Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge nachzukommen. Es geht auch anders: Ulm kauft seit Jahren vorausschauend Flächen an und hält fast ein Drittel des Stadtgebiets in eigener Hand. Wird Boden privatisiert, kann er nicht weiterverkauft werden und damit zum Spekulationsobjekt werden. Durch eine Rückkaufklausel geht das Grundstück wieder an die Stadt über und zwar zum ursprünglichen Verkaufspreis.

#### Bebauungspolitik

Kommunen können durch sogenannte städtebauliche Verträge Betreiber von Neubauprojekten an den Kosten für die Erschließung und an den Folgekosten der öffentlichen Hand beteiligen. Dies erfolgt beispielsweise über die Vorgabe, 30 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnungen zu vermieten oder eine Kindertagesstätte zu bauen und sie der Kommune kostenlos zu überlassen. Auf diesem Weg kann die Allgemeinheit an der Steigerung des Bodenwerts beteiligt werden. Zudem haben Kommunen die Möglichkeit ihre Grundstücke nach sozialen und ökologischen Kriterien zu vergeben und nicht höchstbietend. Um die Kontrolle über den Boden zu erhalten, sollte diese Vergabe nur auf Erbpachtbasis erfolgen.

#### Der DGB fordert:

- kommunale Wohnungsgesellschaften zu gründen bzw. zu stärken und deren Gewinne zu reinvestieren
- eine Personalaufstockung in der kommunalen Bauverwaltung
- eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, Spekulation zu bekämpfen und Privatisierung zu stoppen.

#### AUSGEWÄHLTE BEISPIELE VON PRIVATISIERUNGEN KOMMUNALER WOHNUNGSBESTÄNDE

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl Wohnungen
1999	Stadt Kiel	WCM AG	11 000
2004	Stadt Berlin	Cerberus, Goldman Sachs	65 700
2004	Stadt Wuppertal	u.a. KGAL Allgemeine Leasing	6 000
2006	Stadt Dresden	Fortress Investment Group	47 800
2011	Stadt Leipzig	Brack Capital Real Estate	2 600

Quelle: BBSR

