

KEINE PROFITE MIT DER MIETE



Verdrängung und Aufwertung stoppen
Bezahlbare Mieten durch kommunalen Wohnungsbau



Sozialistische Alternative Köln

www.sav-koeln.de, koeln@sav-online.de

Visdp. Info. Kontakt: Georg Kümmel, c/o SAV Köln, Körnerstr. 77-79, 50825 Köln



Allein für 2014 wird mit einem Anstieg der Kölner Mieten um 4,5% gerechnet. Auch durchschnittlich Verdienende haben Probleme, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dazu kommt der massive Anstieg der Energie- und weiterer Nebenkosten. MieterInnen müssen einen immer höheren Anteil des Einkommens für das Wohnen bezahlen. Der Mieterverein geht bei Durchschnittsverdienern von rund 40% des verfügbaren Einkommens aus, bei Geringverdienern liegt die Belastung eher bei 50%.

Die Mietenexplosion hat mehrere Ursachen:

Die Bestandsmieten steigen, zum Teil verbunden mit einer „Aufwertung“ der Wohnungen durch Sanierung.

Große Bestände von Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand wurden privatisiert und an Finanzinvestoren verkauft.

Es werden kaum günstige Wohnungen gebaut, die Zahl der Sozialwohnungen mit Mietbindung sinkt beständig.

Wohnen als Ware

Für die Mieterinnen und Mieter ist Wohnen eine Notwendigkeit. Für Immobilienbesitzer und Banken ist Wohnen eine Ware. Laut einer Studie der Commerzbank Tochter *Private Banking* haben neun von zehn Milliardären ihr Vermögen durch Immobilien gebildet.

Immobilien sind eine Erscheinungsform des zinstragenden Kapitals. Unsere Mieten bilden die Zinsen. Nur wenn die Ertragserwartung der Investoren über den allgemeinen Zinserwartungen liegt, lohnt sich ein Einsatz des Geldes.

Private Investoren haben daher kein Interesse am Bau ausreichend bezahlbarer Wohnungen. Sie bevorzugen, soweit die Nachfrage vorhanden ist, den Bau von teureren Wohnungen – und erhöhen ihre zusätzlich Gewinne durch den Mangel. In Großstädten wie München, Berlin, Hamburg und Köln ist diese Nachfrage aktuell vorhanden. Damit wächst auch das Interesse der Immobilienbesitzer, die bisher noch günstigen Mieten zu erhöhen. Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis sind nur begrenzt möglich. Wird man aber die alten MieterInnen los, z.B. durch

energetische Sanierung oder Abriss und Neubau, kann man die Mieten danach noch höher treiben.

Vernachlässigung und Aufwertung

Auch innerhalb einer Stadt existieren deutliche Unterschiede bei den Mieten, z.B. zwischen dem (schon) teuren Ehrenfeld und dem (noch) günstigeren Kalk. Genau dies macht den „Wohnungsmarkt“ so interessant für Investoren: Wenn noch Gebiete mit günstigen Wohnungen existieren, dann ist noch Luft nach oben ...

Nahezu jeder Stadtteil, der eine Gentrifizierung – einen Prozess des Austausches der MieterInnen Richtung zahlungskräftigerer Schichten – erlebt, ist zuvor vernachlässigt worden. Immobilienbesitzer haben nur geringe Investitionen vorgenommen, zum Teil über Jahrzehnte. Der Zustand vieler Häuser hat sich verschlechtert. Diese systematische „Desinvestition“ lohnt sich für die Vermieter, denn sie haben nur geringe Kosten und kassieren trotzdem Miete.

Und sie lohnt sich, weil dadurch erst der Boden für die Aufwertung bereitet wird. Aufgrund von Maßnahmen wie energetische Sanierung“, Abriss und Neubau oder Aufwertung der Wohnungen durch neue Badezimmer, zusätzliche Balkone werden die Mieten erhöht. Viele der BestandsmieterInnen können sich das nicht mehr leisten und werden in günstigere Stadtteile oder Randlagen verdrängt. Dies ist kein Nebeneffekt, sondern der eigentliche Zweck der Aufwertung.

Diese Methoden werden nicht nur von „Miethaien“ angewendet, sondern auch hinter der seriösen Fassade von im öffentlichen Besitz befindlichen Wohnungsunternehmen wie der Kölner GAG. Die GAG hatte z.B. lange Jahre wenig in ihre Siedlung am Höninger Weg in Zollstock investiert. Doch 2014 soll umfassend saniert werden. Allein der Einbau hölzerner Spaltenfenster kommt die MieterInnen teuer zu stehen. Mieterhöhungen um bis zu 60% wären die Folge, so dass viele sich die Wohnung nicht mehr leisten könnten. Die GAG beteuert offiziell, das nicht zu wollen. Doch ohne den Austausch der MieterInnen machen solche umfassenden Sanierungen wirtschaftlich keinen Sinn für den jeweiligen Immobilienbesitzer.



Die *Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896* geht bei ihrer Anlage am Melatengürtel in Ehrenfeld rabiät vor. Sie will die – durchaus brauchbaren – Häuser abreißen und durch neue ersetzen. Die Mieten werden deutlich steigen. Mit Umzugshilfen wurden MieterInnen zum schnellen Auszug gedrängt. Der Leerstand eines Teils der Wohnanlage ist ein Werkzeug des Vermieters, um das Wohnen für den verbliebenen Rest unattraktiv zu machen und den Verfall zu beschleunigen.

Investition und Desinvestitionen, systematische Vernachlässigung und Aufwertung durch Sanierung oder Abriss und Neubau sind zwei Seiten einer Medaille.

Neben Sanierung und Abriss nutzen Immobilienbesitzer auch das Mittel der Eigenbedarfskündigung und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, um das „Betongold“ zu versilbern.

Privatisiert und ausgesaugt

Im den letzten Jahren haben internationale Konzerne 850.000 Wohnungen in Deutschland erworben. Große Wohnungsbestände von Bund, Ländern, Kommunen, Bahn und Post wurden zu Spottpreisen privatisiert, auch in Köln. Viele Hochhäuser in Chorweiler wurden von der landeseigenen LEG verkauft.

Die Finanzinvestoren wollten mit dem günstigen Kauf großer Wohnanlagen einen schnellen Profit durch zügigen Wiederverkauf realisieren. Allerdings fanden sie in vielen Fällen keine Käufer. Die Zinsen sind niedrig und daher fließen Investitionen von Bau- und Kaufwilligen in Eigenheime oder attraktive Innenstadtlagen.

Das neue Geschäftsmodell einiger Immobilienspekulanten ist daher die komplette Verwahrlosung der Anlagen. Die Häuser sind marode, die Fahrstühle defekt, die Mieterinnen und Mieter leiden unter kaputten Leitungen, Kälte und Müll. Obwohl die Eigentümer in Chorweiler immer weiter Miete kassiert haben, ist einer von ihnen inzwischen insolvent. Dessen Häuser befinden sich in Zwangsverwaltung und sollen versteigert werden.

Zu diesem Geschäftsmodell gehört auch, dass Immobilienkonzerne gezielt an ALG2-EmpfängerInnen vermieten,

um die „Kosten der Unterkunft“ dank städtischer Überweisungen pünktlich auf dem Konto zu haben. Die Erwerbslosen können nicht selbst eine Mietminderung vornehmen, sondern müssen erwirken, dass die Stadt die Miete mindert. Das nützt ihnen allerdings wenig. Die Stadt spart Geld, aber am Zustand der Häuser ändert sich nichts.

Der *Talos*-Konzern in Porz-Finkenberg ist keineswegs insolvent. Aber auch er kassiert Miete und investiert nicht in die dortigen Hochhäuser. Finkenberg wurde 2009 von der Immobilien-Zeitung als „Problemviertel“ bezeichnet. Im Januar 2014 definierte ein Gutachter des Amtsgerichts das „Problemviertel“ jedoch als „mittlere Wohnlage“ und bescheinigte dem Vermieter, dass die Mieterhöhungen berechtigt waren. Nach dieser Logik gibt es in ganz Köln nur „gute“ oder „mittlere“ Wohnlagen.

Wohnungen der Bahn AG z.B. in Kalk Nord wurden an den mit 200.000 Wohnungen größten Immobilienkonzern des Landes, die Kapitalbeteiligungsgesellschaft *Deutsche Annington AG*, verkauft. Die *Deutsche Annington* investiert wenig in die Häuser, hat aber die Mieten deutlich erhöht.

Krise des Sozialwohnungsbaus

Der herkömmliche Sozialwohnungsbau ist in die Krise geraten. Das Modell öffentlicher Förderung aus der Nachkriegszeit war eine Brücke zwischen der begrenzten Kaufkraft vieler MieterInnen und den Renditeerwartungen der Immobilienbesitzer. Wurden in den 1950er und 60er noch ca. 150.000 Wohnungen jährlich durch die Förderung des Staates geschaffen, sind es in den letzten beiden Jahrzehnten lediglich 10.000 gewesen.

Fast die Hälfte aller Mieterhaushalte in Köln hat Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung, aber nur noch 7,5% aller Wohnungen sind Sozialwohnungen. Seit dem Jahr 2000 ist deren Zahl von 67.000 bis Ende 2012 auf knapp 41.000 gefallen. Jährlich sind zwischen 1.500 und 3.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, nur ca. 200 bis 900 wurden gebaut.

Für die Investoren lohnen sich Sozialwohnungen nicht. Einerseits sind die Zinsen niedrig, so dass Bauen relativ



günstig ist. Andererseits gibt es genug Nachfrage für hochpreisige Wohnungen und Büros, mit denen sich weit höhere Profite erzielen lassen.

Alle Versuche, im Rahmen der herkömmlichen Förderung gegenzusteuern, sind ins Leere gelaufen. Die Anhebung der Mietobergrenzen im sozialen Wohnungsbau auf 6,25 bzw. 7,15 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete, welche seit 2012 in NRW gelten, hat nicht zum Bau von substanzuell mehr Sozialwohnungen geführt. Auch die Festlegung einer 30%-Quote z.B. durch das in Köln beschlossene „Kooperative Baulandmodell“ wird nach Schätzungen des Wohnungsamtes lediglich zum Bau von bis zu 200 zusätzlichen Sozialwohnungen führen.

„Der Markt“ ist nicht in der Lage, ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, auch nicht, wenn von politischer Seite aus versucht wird, die Investoren mit Zuckerbrot und Peitsche, mit „Fördern und Fordern“ dazu zu bringen, mehr Sozialwohnungen zu bauen.

Der herkömmliche Sozialwohnungsbau liegt in den letzten Zügen. Aber auch, wenn er wiederbelebt werden könnte, wäre das kein großer Gewinn. Sozialwohnungen haben nur eine zeitlich begrenzte Mietpreis- und Belegungsbindung, nach 20 Jahren ist Schluss.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau war und ist für die staatlichen Geldgeber eine teure und ineffiziente Angelegenheit. Berechnungen haben ergeben, dass im Laufe der Förderung oft das zweifache des Baupreises als öffentliche Aufwendung an den Eigentümer zurück fließt. In den 80er und 90er Jahren stiegen die Mieten in Sozialwohnungen schneller als im frei finanzierten Wohnungsbau.

Weitere staatliche Leistungen wie das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft für ALG2-BezieherInnen wirken als staatliche Garantie für Vermieter und kosten jährlich 15 Milliarden Euro. Würden die Fördermittel seitens der öffentlichen Hand verwendet werden, um selbst günstige Wohnungen zu bauen, wäre dies weit effektiver für den

Staat und die MieterInnen.

Einfach mehr bauen?

Angeblich wollen alle etablierten Parteien „mehr bezahlbare Wohnungen schaffen“. Auch die Lobby der Immobilienbesitzer in Köln, der *Haus- und Grundbesitzerverein*, hat sich dies auf die Fahne geschrieben. Sein Rezept ist einfach: Es müssten viele neue Häuser gebaut werden, ohne jede staatliche Einmischung, dann würden irgendwann auch genug bezahlbare Wohnungen entstehen. Dafür soll die Stadt mehr Flächen zur Verfügung stellen und Boden schneller baureif machen. Ähnlich argumentieren auch CDU und FDP.

Doch mehr Wohnungen führen nicht automatisch zu mehr günstigen Wohnungen. Wenn z.B. das Gebiet rund um den Mülheimer Hafen „entwickelt“ wird, dann entsteht dort ein hochpreisiges Wohnquartier, was den Prozess der Aufwertung in ganz Mülheim befördert und somit auch die Bestandsmieten nach oben treibt.

Auch die etablierten Parteien wie die SPD, die sich mit *Haus- und Grundbesitzerverein* medienwirksam um die Wohnungspolitik streiten, sehen günstige Wohnungen als eine Art Abfallprodukt des allgemeinen Wohnungsbaus. Allerdings wollen sie dies nicht dem unregulierten Markt überlassen, sondern sanft steuern, z.B. durch die Festlegung einer 30%-Quote bei größeren Bauvorhaben. Aber auch sie akzeptieren, dass die Mehrheit aller neu entstehenden Wohnungen weit teurer als der Bestand sein wird. Damit verabschieden sie sich faktisch von ihrer Parole vom „bezahlbarem Wohnraum“, mit dem sie auf Stimmenfang gehen.

Die gesamte Debatte der etablierten Akteure läuft darauf hinaus, unter dem Stichwort „Wohnungsmangel“ mehr Flächen für Investoren bereit zu stellen. Unser Problem mit den teuren Mieten wird argumentativ gedreht, um den verstärkten Zugriff von Investoren auf Grundstücke zu legitimieren.

Dieser Zugriff mag durch kommunale Maßnahmen wie das „Kooperative Baulandmodell“ zur Verstärkung des Sozialwohnungsbaus begleitet werden. Das führt aber lediglich dazu, dass ein Teil der Wohnungen durch staatliche Gelder subventioniert wird. Die Tendenz zur Verringerung des Anteils von Sozialwohnungen wird dadurch nicht umgekehrt. Damit sind diese Maßnahmen lediglich die teure Begleitmusik zur immobilienwirtschaftlichen Landnahme.

Kommunales Wohnungsbauprogramm

Noch nie wurde eine Versorgung mit günstigen Wohnungen durch private Investoren sicher gestellt. Die großen Wohnungsbauprogramme in der Geschichte des Kapitalismus wurden sämtlich durch Kommunen, Bund und Länder oder gemeinnützige Genossenschaften getragen. Auch heutzutage gilt: Wer behauptet, die Wohnungsfrage könnte durch private Investoren gelöst werden, träumt oder lügt.

Auch öffentliche Wohnungsgesellschaften agieren heute wie private Immobilienkonzerne. Die Aktien der Woh-



nungsgesellschaft GAG gehören mehrheitlich der Stadt Köln. Die GAG könnte als kommunales Unternehmen eingesetzt werden, um günstige Wohnungen zu bauen. Doch das Unternehmen ist an der Börse notiert und soll Profite erwirtschaften. Diese werden an die Aktionäre ausgeschüttet, unter anderem an die Stadt Köln, die mit den GAG-Millionen allgemeine Haushaltslöcher stopft.

Wir werden nur dann günstige Wohnungen für alle erreichen, wenn Grund und Boden und die Häuser der profitablen Verwertung durch Private entzogen werden. Wohnen ist kein Privileg, sondern ein Recht und muss als öffentliche Aufgabe begriffen und dem Markt entzogen werden.

Wir meinen damit nicht, dass „Oma ihr klein Häuschen“ vergesellschaftet werden soll. Wir meinen, dass die öffentliche Hand aufhören soll, Grundstücke an private Investoren zu verkaufen und den Versuch einstellen soll, diese durch Subventionen zum Bau halbwegs günstiger Wohnungen zu bewegen. Stattdessen müssen öffentliche Gelder direkt eingesetzt werden, um gute Wohnungen zu schaffen, die dauerhaft günstig sind.

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden private Mietshäuser auch „Zinshäuser“ genannt. Das trifft es sehr gut. Immobilien werden meist mit Krediten finanziert, die Kreditkosten fließen in die Miete ein. Erst werden mit der Miete die Kredite des Vermieters abbezahlt, danach kann dieser Gewinne machen. Privater Wohnungsbau ist auch ein gutes Geschäft für die Banken.

Der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm schätzt die realen Bau- und Bewirtschaftungskosten inklusive Instandhaltung bei Wohnungen mit Luxusausstattung auf 10 Euro/qm, bei Wohnungen mit normaler Ausstattung auf nicht mehr als 6 Euro/qm.

Würde der Wohnungsbau der profitablen Verwertung entzogen, könnte z.B. die Stadt Köln gute Wohnungen für 6 Euro Nettokaltmiete zur Verfügung stellen. Dafür müsste sie zu Beginn umfassende Investitionen vornehmen, aber langfristig würde sich der kommunale Wohnungsbau

selbst tragen.

Es gibt historische Beispiele dafür. In Wien wurden in den 1920er und 30er Jahren rund 60.000 kommunale Wohnungen gebaut, finanziert durch eine vom Bundesland Wien erhobene Luxussteuer. Durchschnittlich verdienende Arbeiterfamilien konnten ihre Miete mit ca. 4% ihres Einkommens bezahlen. Durch progressive Besteuerung des Immobilienbesitzes wurden die Marktpreise in Wien so begrenzt, dass die Stadt preisgünstige Grundstücke erwerben konnte. Dieses bald 100 Jahre alte Bauprogramm wirkt bis heute nach.

Die städtischen Instrumente, den privaten Investoren noch mehr Gelder hinterher zu werfen oder ihnen mehr uns schneller Grundstücke bereit zu stellen, damit sie wenigstens 30% Sozialwohnungen bauen – und damit 70% teure Wohnungen – sind wirkungslos.

Die Stadt muss stattdessen die GAG von der Börse nehmen und in einen städtischen Eigenbetrieb umwandeln. Die Gewinne der GAG sind in den Wohnungsbau zu reinvestieren anstatt sie an die Aktionäre abzuführen. Die GAG ist von der Stadt Köln zu beauftragen, alle zur Verfügung stehenden Fördermittel des Landes NRW für den Bau von Sozialwohnungen zu nutzen und somit bis zu 1.000 bezahlbare Wohnungen jährlich zu bauen. Die GAG muss darauf verpflichtet werden, die zeitliche Befristung der Mietobergrenzen aus dem sozialen Wohnungsbau aufzuheben.

Die Tätigkeit der GAG wird jedoch nicht ausreichen. Neben der GAG sollte die Stadt Köln einen weiteren Wohnungsbaubetrieb aufbauen bzw. einen kommunalen Wohnbaufonds auflegen. Darüber sollten mindestens 3.000 qualitativ gute und dauerhaft günstige Wohnungen jährlich erstellt werden.

Die österreichische Stadt Salzburg z.B. baut kommunale Wohnungen ohne Bankkredite und somit, ohne hohe Zinsen zu bezahlen. Es wird eine Miete zur Deckung der Baukosten und der Unterhaltung in Höhe von 4,78 Euro pro Quadratmeter berechnet. Die Anschubfinanzierung

des Salzburger Fonds wurde mit Bundesmitteln und EU-Geldern geleistet, aber der Fonds trägt sich wegen der geringen Kreditkosten langfristig selbst über die Mietentnahmen.

Für ein derartiges Wohnungsbauprogramm müsste zunächst ein dreistelliger Millionenbetrag jährlich investiert werden. Die Stadt müsste Gelder von Prestigeprojekten abziehen und gleichzeitig darum kämpfen, günstige öffentliche Kredite zu bekommen, um den Fonds zu finanzieren. Mittelfristig würden sich u.a. Einsparungen dadurch ergeben, dass die Stadt weniger Kosten der Unterkunft und Wohngeld aufbringen müsste, um die

Vermieter von MieterInnen mit niedrigem Einkommen zu subventionieren.

Um Flächen für dieses Wohnungsbauprogramm zu bekommen, muss die Stadt ihr Vorkaufsrecht für Grundstücke des Landes und des Bundes konsequent nutzen. Verkäufe städtischer Grundstücke an private Investoren sind sofort einzustellen. Jedes städtische Grundstück muss zuvor auf seine Verwendbarkeit für den kommunalen Wohnungsbau geprüft werden.

Die SAV Köln tritt ein für eine kommunale Wohnungsoffensive:

Keine Grundstücke an private Immobilien-Investoren – die „Stadtentwicklung“ für den Profit stoppen

Grund und Boden in gesellschaftliches Eigentum, keinen Verkauf von für den Wohnungsbau brauchbarer städtischer Flächen an private Investoren. Entwicklung von frei werdenden Flächen durch die Stadt, um den Bau günstiger Wohnungen, den Erhalt kultureller Einrichtungen sowie von Erholungs- und Grünflächen sicher zu stellen.

GAG von der Börse nehmen und in städtischen Eigenbetrieb umwandeln.

Bau von 1.000 Wohnungen jährlich durch NRW-Fördergelder, unbefristete Verlängerung der Mietobergrenzen aus dem sozialen Wohnungsbau in den GAG-Wohnungen.

Umfassende Anwendung von Milieuschutzsatzungen in den Kölner Veedeln.

Verbot von aufwertenden Sanierungen, Verbot von Umwandlung in Eigentumswohnungen. Verbot des Abrisses renovierungsfähiger Häuser. Stopp von Zwangsräumungen.

Preisstopp bei den Nebenkosten.

Keine Erhöhung der Kosten für Energie, Wasser und Entsorgung durch die städtischen Beteiligungsbetriebe wie RheinEnergie und AWB bis inklusive 2016. Danach Preissteigerungen nur bis zur Höhe der durchschnittlichen Einkommenssteigerung von ArbeitnehmerInnen, RentnerInnen und SozialleistungsempfängerInnen.

Bau von 3.000 kommunalen Wohnungen jährlich.

Durch den Aufbau eines weiteren kommunalen Wohnbaubetriebes bzw. eines Fonds. Alle Wohnungen mit unbefristeter günstiger Kostenmiete.



Sozialistische Alternative Köln

www.sav-koeln.de, koeln@sav-online.de

Visdp. Info. Kontakt: Georg Kümmel, c/o SAV Köln, Körnerstr. 77-79, 50825 Köln