

# DAS ROTE BERLIN

Strategien für eine sozialistische Stadt



*1. Auflage | Januar 2018*

*durchgesehene zweite online Auflage | März 2018*

*Herausgeberin: Interventionistische Linke Berlin*

*V.i.S.d.P. Florian Stümpel, Allee der Kosmonatuten 41, 12681 Berlin*



# INHALT

DIE INTERVENTIONISTISCHE LINKE UND IHRE STADT-AG .....	6
WORUM ES GEHT.....	7
VERGANGENE KÄMPFE.....	9
WAS WIR WOLLEN .....	10

## *KRITIK DES WOHN-EIGENTUMS*

PRIVATER WOHNUNGSMARKT ALS PROBLEM.....	13
KRITIK DER EIGENTUMSWOHNUNG.....	15
ALTER SOZIALER WOHNUNGSBAU UND BERLINER FILZ .....	16

## *ERSTER SCHRITT: DEN PRIVATEN WOHNUNGSMARKT VERDRÄNGEN*

SAND IM GETRIEBE DES IMMOBILIENKAPITALS.....	19
SAND AUF BUNDESEBENE.....	20
SAND AUF LANDESEBENE .....	23
WOHNGELD UND HARTZ IV.....	24
WOHNRAUM FÜR ALLE - AUCH FÜR GEFLÜCHTETE .....	26

## *ZWEITER SCHRITT: AUSBAU ÖFFENTLICHEN EIGENTUMS*

REKOMMUNALISIERUNG .....	28
NEUE GEMEINNÜTZIGKEIT ALS STÜTZE DER REKOMMUNALISIERUNG.....	30
VERGESELLSCHAFTUNGSAGENTUREN STATT BIMA UND LIEGENSCHAFTSFONDS .....	31
VERGESELLSCHAFTUNG DURCH ENTEIGNUNG .....	33

## *DRITTER SCHRITT: DEMOKRATISCHE SELBSTVERWALTUNG VON WOHNRAUM*

DEMOKRATISIERUNG .....	35
------------------------	----

## *WIE WIR GEWINNEN KÖNNEN*

WAS TUN? STRATEGIEN ZUR UMSETZUNG UNSERER ZIELE.....	37
WEITERTREIBENDE FORDERUNGEN.....	38
KÄMPFE ALS SELBSTERMÄCHTIGUNG.....	38
AUßERPARLAMENTARISCHE OPPOSITION.....	39
DIE REGIERUNG VOR UNS HERTREIBEN .....	39
WO ANFANGEN? MITTEL UND METHODEN .....	41
1. BASISKÄMPFE.....	41
2. PROTESTE BÜNDELN.....	41
3. KAMPAGNENARBEIT .....	42
4. VOLKSENTSCHEIDE .....	42
5. ZIVILER UNGEHORSAM.....	43
SUMMARY: RED BERLIN – STRATEGIES FOR A SOCIALIST CITY .....	44

# DIE INTERVENTIONISTISCHE LINKE UND IHRE STADT-AG

Die Broschüre das “Rote Berlin - Strategien für eine sozialistische Stadt” wurde von der „Recht auf Stadt-AG“ der Interventionistischen Linken Berlin erarbeitet und verfasst. Wir arbeiten seit 2009, damals noch als „Avanti“, seit 2014 mit FelS (Für eine linke Strömung) vereint, in der IL. Im Fokus unserer politischen Arbeit stehen die Themen Mieten und Wohnen.

Mit verschiedenen Protest- und Politikformen setzen wir uns ein gegen steigende Mieten, Gentrifizierung und Verdrängung. Ob im Mietenvolksentscheid oder gemeinsam mit selbstorganisierten Mieter\*innen der Deutsche Wohnen AG - wir kämpfen gegen den Ausverkauf der Stadt. Dabei zielt unser Kampf gegen die Spekulation mit Wohnraum auf eine Perspektive der Vergesellschaftung: Wohnraum darf keine

Ware am Markt sein, sondern Gemeingut in demokratischer Verwaltung.

Die Interventionistische Linke ist ein Zusammenschluss linksradikaler Gruppen und besteht insgesamt aus über 30 Ortsgruppen in Deutschland und Österreich. Als IL war es immer unser Ziel, weder Politik für die Nische zu machen, noch mit unseren Losungen so abstrakt zu bleiben, dass wir immer Recht haben, aber nichts bewegen. Basis der IL-Arbeit ist stattdessen eine strategische Verabredung, die wir 2014 im Text „IL im Aufbruch“ festgehalten haben. Zentral ist dort das Schmieden von breiten Bündnissen und das Hineinwirken in die Gesellschaft. Ihre Suche nach Strategien hat die IL immer offengelegt: „Wir sagen, was wir tun – und wir tun, was wir sagen“.



# WORUM ES GEHT

Berlin hat Angst. Laut einer Umfrage befürchten 47% der Berliner\*innen, in den nächsten Jahren wegen Mietsteigerungen ihre Wohnung zu verlieren.<sup>1</sup> Die Angst ist begründet, denn insbesondere seit der Finanzkrise 2008 ist Berlin zur Beute geworden – aus aller Welt flüchten Kapital und Investoren ins „Betongold“. Wurde deswegen anfangs noch gegen Hipster und Studierende geschimpft, so haben viele Menschen inzwischen begriffen, dass nicht andere Mieter\*innen, sondern die Eigentümer\*innen das Problem sind: Wohnraum als Ware, die Immobilie als Spekulation sind Quellen unserer Angst.

Weil uns die Wohnungen nicht gehören, befürchten wir, jemand könnte sie uns wegnehmen. Doch Wohnraum als Eigentum ist nur für wenige ein Gebrauchswert, den sie selber nutzen. Wer könnte auch 110.000 Wohnungen selber bewohnen – so viele besitzt die „Deutsche Wohnen AG“, Berlins größte Vermieterin. Für diese Firma und viele kleinere Vermieter\*innen sind Wohnungen ein reiner Tauschwert, ein Spekulationsobjekt. Gegen sie, nicht gegen selbstgenutztes Wohneigentum, richtet sich unser Kampf. Unser Ziel ist ein Ende der Wohnung als Ware – wir fordern die Abschaffung des privaten Wohnungsmarktes. Dafür haben wir im Folgenden einen strategischen Vorschlag entwickelt: eine Reihe von Reformen, die Wohnraum Schritt für Schritt aus privater in öffentliche Hand bringen und demokratisieren sollen. In diesen Vorschlag ist Vieles eingeflossen: Ideen von

## WIR FORDERN DIE ABSCHAFFUNG DES PRIVATEN WOHNUNGSMARKTS

Mieter\*innen, die sich gegen Zwangsräumungen, Luxusmodernisierungen, teuren Eigentums-Neubau und die Zerstörung ihrer Kieze wehren und dafür Initiativen und Gruppen gegründet haben. In Berlin sind dadurch Mieten, Wohnen

und die Stadt als Lebensraum zum Thema Nummer eins geworden. In diesen Kämpfen ist viel strategisches und fachlich-rechtliches Wissen entstanden, etwa bei den Vorschlägen der Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau (INKW) oder dem Gesetzesentwurf des Mietenvolksentscheid 2015. Nicht von allen Initiativen wurden diese Vorschläge geteilt, oft haben wir parallel statt zusammen gekämpft. Doch immer wenn wir zusammen kamen, dann haben wir auch etwas erreicht.

Wir glauben daher, dass die Zeit reif ist, gemeinsam einen neuen Schritt zu tun, sich eine konkrete Utopie zu eigen zu machen, für die wir gemeinsam kämpfen.

Unser Vorschlag richtet sich deshalb an die Menschen, die mit uns auch außerhalb der Parlamente für ein besseres Berlin kämpfen – auch wenn dieser zahlreiche Forderungen an den Staat stellt. Wir schlagen als Ziel einen Dreischritt vor:

1. Den privaten Wohnungsmarkt zurückdrängen.
2. Wohnraum als Gemeingut ausbauen.
3. Die Verwaltung der bereits landeseigenen Wohnungen radikal demokratisieren.

Das Ergebnis wäre eine **Vergesellschaftung** – begriffen als Einheit von öffentlichem Eigentum und demokratischer Selbstverwaltung.

Bis dahin ist es ein langer Weg, und vieles, was hier an Ideen auftaucht, wurde woanders schon detaillierter formuliert. Doch was wir in diesem etwas zu lang geratenem Papier diskutieren wollen ist eine Strategie, die Vorschläge und Teilforderungen vergangener Kämpfe und politischer Debatten zusammen denkt. Wir wollen mit Leben füllen, was viele von uns fordern, aber

oft nicht mit konkreten Beispielen und Strategien verbinden können: Enteignung, Selbstverwaltung, nicht-kapitalistische Organisation von Wohnen und Stadt. Wir wollen zeigen, dass diese Forderungen zwar radikal sind, aber keineswegs unrealistisch oder „extrem“.

Sie sind notwendig und umsetzbar. Wir hoffen, dass ihr, die stadtpolitisch Bewegten, die Mieter\*innen und die Wohnungssuchenden, dieses Papier als Diskussionsangebot versteht – und als Möglichkeit, zusammen zu kämpfen.



## VERGESELLSCHAFTUNG

Vergesellschaftung ist für uns ein Ziel und ein Prozess: die kollektive (Wieder-)Aneignung von Gütern und Infrastrukturen, die im Kapitalismus in privaten Händen liegen und unter dem Zwang der Kapitalverwertung stehen. Dabei geht es nicht (nur) darum, sie in staatliches Eigentum und staatliche Verwaltung zu überführen (das wäre: Verstaatlichung), sondern sie wirklich in den Dienst und unter die Kontrolle der gesamten Gesellschaft zu stellen. Das gelingt nur durch eine Ausweitung von Ansätzen kollektiver Selbstverwaltung und durch die radikale Demokratisierung der bestehenden staatlichen Institutionen.

# VERGANGENE KÄMPFE

Protest in Initiativen und Bündnissen brachten das Thema Wohnungen in Berlin immer wieder auf die Tagesordnung. Ging es in Kämpfen der 1990er Jahre angesichts eines vergleichsweise offenen Wohnungsmarktes noch gegen Großprojekte, gegen die Kommerzialisierung von öffentlichem Raum, um den Erhalt von Freiflächen und Alternativkultur, so wurde bereits mit den Protesten von „Media Spree“ ab 2007 das Thema Mieten wichtiger. Auch die massiven Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände durch den Rot-Roten Senat gerieten in die Kritik. Denn in dieser Zeit, als Neukölln hip wurde und die Finanzkrise neues Kapital in die Hauptstadt trieb, war die Wohnungsnot nicht mehr zu leugnen. Zahlreiche Mieter\*innenproteste entstanden, die sich gegen Verdrängung wehrten. Am prominentesten wohl die Initiative „Kotti und Co“, die jedoch nur ein Paradebeispiel für viele kleinere Initiativen war. Auch Mitglieder unserer AG waren und sind in Kiezinitiativen aktiv. Gemeinsam beteiligten wir uns an Protesten gegen Zwangsräumungen im Bündnis mit der Kampagne „Zwangsräumung Verhindern“ und Großdemonstrationen wie etwa

---

**DIE GESCHICHTE DER  
STADTPOLITISCHEN BEWEGUNG  
BERLINS IST LANG. SIE WAR  
DA AM ERFOLGREICHSTEN,  
WO SICH LOKALE KÄMPFE MIT  
EINEM GESELLSCHAFTLICHEN  
GEGENENTWURF VERBANDEN.**

---

2011 und 2013 – unser Ziel war stets ein großes Mietenbündnis.

Allerdings mussten wir einsehen, dass Stadtpolitik meist lokal passiert – im Haus, im Kiez. Da, wo die Menschen sehen, was in ihrer Nachbarschaft passiert. Doch auch vielen Kiezinitiativen gelang es nicht, Proteste in ihrem Bezirk dauerhaft zu bündeln, Kämpfe entfalteten sich an konkreten Forderungen, ebten ab und entzündeten sich anderswo neu.

Erst zwei Volksentscheide sorgten in Berlin dafür, dass die zahlreichen Proteste auch auf Landesebene zum Durchbruch kamen. Im Mai 2014 war

dies zunächst ein Veto gegen die bestehende Politik: Es stimmten 700.000 Berliner\*innen gegen die Bebauung des Tempelhofer Feldes. Der Schwarz-Rote Senat hatte das Feld freigegeben für privaten Wohnungsbau und Gewerbe – nur eine geringe Zahl von Sozialwohnungen und kaum öffentlicher Wohnungsbau waren geplant.<sup>2</sup> Die Protestkoalition dahinter war heterogen, umfasste Konservative und Naturschützer\*innen ebenso wie Teile des stadtpolitischen Spektrums. Dass die Pläne niedergestimmt wurden, war dennoch nicht nur Ausdruck bloßer Baufeindlichkeit. Es war die rote Karte für eine Stadtpolitik, die trotz Wohnungsnot zwischen 2008 und 2014 keine einzige günstige Wohnung geschaffen hatte. Gebaut wurden stattdessen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Hochpreis-Segment.

Der Tempelhof-Volksentscheid war ein Stoppschild für diese Politik. Die Gegenoffensive kam im Folgejahr mit dem ersten Berliner Mietenvolksentscheid von 2015. Erstmals formierten sich landesweit Initiativen und Gruppen für einen Öffentlichen Wohnungsbau: Der Entscheid brachte die Berliner Politik mit fast 50.000 Unterschriften ins Schwitzen, nur durch eine geschickte Spaltungstrategie konnte er vor dem Landtagswahlkampf 2016 abgeräumt werden.<sup>3</sup>

Die Peitsche war eine Klage wegen technischer Formfehler, das Zuckerbrot ein Ausbau der öffentlichen Wohnungsbestände sowie ein neues Sozialwohngeld für von Verdrängung bedrohte Mieter\*innen im alten Sozialen Wohnungsbau.<sup>4</sup> Doch ein Kernziel, die Demokratisierung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Umwandlung von einer privaten zur öffentlichen Rechtsform, wurde abgewehrt. Ein undurchsichtiges Konglomerat aus AGs und GmbHs mit seinem Vorstandsfilz aus Reihen der SPD ist damit weiterhin bestimmende Kraft in der Berliner Stadtpolitik. Der Rot-Rot-Grüne Koalitionsvertrag von 2016 tastete diese Struktur nicht an, und die Konflikte um Mieterhöhungen in der landeseigenen Degewo Anfang 2017 zeigten, dass die Berliner Politik kaum Einfluss auf ihre eigenen Unternehmen hat: Statt der angekündigten null Prozent Mieterhöhung setzte sich das Unternehmen mit 4 % Erhöhung durch,

was vom Senat noch als „Erfolg“ gefeiert wurde. Bereits im Koalitionsvertrag fehlte die Vision für ein anderes Berlin.<sup>5</sup> Und in der Regierungspraxis wird langsam sichtbar: Es fehlt der Wille, die Minimalforderungen des Vertrages umzusetzen. Denn dazu müsste man nicht nur verwalten, sondern sich mit bestehenden Strukturen anlegen.

Stadtpolitische Proteste bleiben also wichtig. Sie müssen über den Tellerrand der Kieze blicken, konkrete Forderungen stellen, ohne sich jedoch im Legalismus von Volksentscheiden zu verheddern. Dazu braucht es einen gesellschaftlichen Gegenentwurf.

## WAS WIR WOLLEN

Unsere Vorstellung für eine sozialistische Wohnungspolitik in einem „Roten Berlin“ beginnt mit der Kritik des Immobilienmarktes und des privaten Wohnungseigentums. Wohnungspolitik in (West-)Berlin und der BRD wollte diesen Markt durch öffentliches Eigentum ergänzen, meist auch private Investitionen durch öffentliches Geld locken. Insbesondere Letzteres hat in Berlin zur Herausbildung eines korrupten Filzes aus Bauwirtschaft und Politik geführt. Heute sitzt im Berliner Abgeordnetenhaus keine Partei, die diese Verfilzung von privater Immobilienwirtschaft und staatlicher Politik wirklich trennen will. Obwohl es Gegenmodelle gibt: Genossenschaften und auch kommunale Unternehmen zeigen, dass Wohnraumversorgung ohne Profitinteresse günstiger organisiert werden kann.

Ziel muss daher öffentliches und kollektives Eigentum an Wohnraum sein – doch Vergesellschaftung bedeutet für uns mehr als Verstaatlichung. Denn im neoliberalen Staat betreiben auch öffentliche Unternehmen wie die oben genannte Degewo Renditeoptimierung, die Autokratie der Vorstände entzieht sich jeder Kontrolle. Vergesellschaftung bedeutet für uns deshalb Demokratisierung hin zur Selbstverwaltung.

Das wollen wir schrittweise umsetzen. Ein Vorbild ist dabei das „Rote Wien“ der 1920er Jahre, ein anderes die sozialistischen Wohnungsbauprogramme im Berlin der Zwischenkriegszeit: die Britzer Hufeisensiedlung, der städtische Reformwohnungsbau – Berlin war einmal Pionier eines besseren Wohnungsbaus in öffentlicher Hand. Der Private Markt blieb in Berlin und Wien zwar bestehen, zudem gab es Ausschlüsse und Zugangshürden bei den öffentlichen Wohnungsbeständen. Vieles ging nicht weit genug, die Aufbrüche wurden 1933/34 abgebrochen. Doch genau wie damals muss heute unser erstes Ziel sein, dass das private

Immobilienkapital geschwächt wird.

Statt Förderungen für Private wollen wir daher Sand im Getriebe. Neue Steuern auf Immobiliengewinne und Grunderwerb, mehr Kündigungsschutz: Mieter\*innenrechte müssen vor Eigentumsprivilegien stehen. Das Spekulieren mit Wohnraum soll erst unattraktiv und letztlich ganz unmöglich gemacht werden. Auch Enteignungen und Besetzungen von Leerstand sind kein Tabu – unsere Strategie will Kämpfe nicht befrieden, sondern zuspitzen. Vor allem soll die Verwertungsgrundlage des Geschäfts mit Wohnraum zerstört werden. Denn wenn Wohnraum als Investition unattraktiv wird, sinken die Preise. Hier kann es gar nicht genug Vorschriften, Regelungen, Steuern und Investitionshindernisse geben.

Wir haben dabei keine Angst vor einem Zusammenbruch der Immobilienpreise, sondern befürworten ihn. Ein Zusammenbruch der Spekulationsspirale, ein schlagartiges Sinken der Kaufpreise für Wohnungen und Häuser wird einige Immobilienfirmen und Investor\*innen in die Pleite treiben. Doch nicht durch diese Pleiten werden Mieter\*innen verdrängt, sondern durch den Normalbetrieb. Die Zerstörung der Preisspirale im Immobiliengeschäft ist eine Voraussetzung für Rekommunalisierung als ersten Schritt hin zur Vergesellschaftung. Denn nur mit einem Ende der Spekulationspreise kann gekauft werden – das Land Berlin, aber auch Genossenschaften und Akteure wie das Mietshäusersyndikat werden nicht mehr durch Mondpreise behindert. Flankiert werden müssen die Aufkäufe durch Enteignungen insbesondere bei Zweckentfremdung, Mietwucher und spekulativem Leerstand.

Für Aufkauf und Rekommunalisierung müssen bereits jetzt Förderinstrumente wie der Berliner Wohnraumförderfonds ausgebaut werden – öffentliches Geld aus den neuen Steuern soll öffentliches Eigentum erwerben. Agenturen wie die



„Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten“ (BImA), die bisher nur privatisieren, sollen neu aufgestellt und zu „Vergesellschaftungsagenturen“ werden. Diese Ziele sind nur durchsetzbar mit einer massiven und engagierten Mieter\*innenbewegung. Denn die Interessen des Immobilienkapitals sind tief eingeschrieben in staatliche Strukturen. Wir müssen daher unsere Pläne als gesellschaftliche und außerparlamentarische Opposition auf dem Wege von Teilkämpfen umsetzen. – Die Veränderungsperspektive besteht aus weitertreibenden Reformen, die schrittweise den Handlungsspielraum des Immobilienkapitals einschränken, die Spielräume für kollektives und öffentliches Eigentum erweitern und durch

Demokratisierung unsere Kampfbedingungen verbessern. Auch wenn wir dabei Forderungen an den Staat stellen, wissen wir, dass ein Mehr an Demokratie in der Geschichte immer von unten erkämpft wurde. Das wird auch heute der Fall sein. Die Vergesellschaftung von Wohnraum wird nur aus der Gesellschaft heraus, mit einer starken, emanzipatorischen und kämpferischen Mieter\*innenbewegung möglich sein.

Doch auch wenn dieser Dreisprung ein harter Tanz wird, laden wir Euch ein – jetzt ist die Zeit, jetzt ist die Stunde. Aufbauend auf den Kämpfen der Vergangenheit haben wir die Chance, in Berlin ein Zeichen zu setzen und eine Wende einzuleiten.

## ROTES WIEN

Das „Rote Wien“ bezeichnet ein reformsozialistisches Projekt, das vom historischen Wahlsieg der Wiener Sozialdemokraten 1919 bis zum niedergeschlagenen Februaraufstand gegen den Austrofaschismus 1934 bestand. Während Österreich in diesen Jahren zunehmend reaktionär regiert wurde, konnte die SDAPÖ (Sozialdemokratische Arbeiterpartei Österreichs) in ihrer Hochburg Wien eine reformistisch-antikapitalistische Kommunalpolitik verfolgen. Hauptziel war die Überwindung der Wohnungsnot und der Aufbau einer sozialen Infrastruktur. Die Voraussetzungen waren denkbar schlecht: Kapitalmangel bei Staat und Banken, hohe Baukosten und Bodenpreise. Der Finanzpolitiker Hugo Breitner entwarf ein Steuermodell, das die Bourgeoisie zur Kasse bat: Luxussteuern (z.B. auf Sekt oder Hausangestellte) und eine zweckgebundene Wohnbausteuer auf Mietwohnungen, die den reichsten 0,5% fast die Hälfte dieser Steuereinnahmen in Rechnung stellte. Harter Mieterschutz drückte auf die Immobilienpreise und eine Wertzuwachssteuer sorgte dafür, dass Wohnungen als Ware an Attraktivität verloren.

Es entstanden nicht nur 64.000 Sozialwohnungen hohen Standards und teils mit kollektiv genutzten Bad-, Koch- und Wascheinrichtungen, sondern auch Gewerberäume, Schulen, Krankenhäuser, Theater, Kinos, Sportanlagen, Zentralwaschküchen und Mutterberatungsstellen. Noch heute sind die Hausbeschriftungen „Erbaut aus den Mitteln der Wohnbausteuer“ in Wien allgegenwärtig.

Das „Rote Wien“ war damals und ist heute ein beeindruckendes Symbol, dass auch unter politisch und wirtschaftlich schwierigen Bedingungen die Lösung der Wohnungsfrage möglich ist. Die SDAPÖ kam allerdings über ein konsequentes Umverteilungs- und Wohlfahrtsprogramm nicht hinaus. Die Auswirkungen des zugrundeliegenden Interessensgegensatz der Klassen und der kapitalistischen Produktionsweise insgesamt wurden abgemildert und durch nicht-kapitalistische soziale Infrastruktur ergänzt. Die abwartende Haltung der Sozialdemokratie wurde ihr dabei zum Verhängnis. Dennoch ist bis heute ihr Vermächtnis eine Inspirationsquelle mit internationaler Ausstrahlung.

# KRITIK DES WOHNNEIGENTUMS

## PRIVATER WOHNUNGSMARKT ALS PROBLEM

Wohnungsnot, Mietpreisexplosion, Gentrifizierung – Diese Schlagzeilen sind aus den Zeitungen kaum noch wegzudenken, in Deutschland und ganz Europa. Die Schere zwischen Einkommen und Miete klafft immer weiter auseinander, Vertreibungen und Zwangsräumungen häufen sich, Obdachlosigkeit steigt. Es zeigt sich eine Wahrheit, die niemand aussprechen will: Der kapitalistisch organisierte Wohnungsmarkt ist nicht in der Lage, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das ist kein „Marktversagen“ eines ansonsten funktionierenden Systems. Es liegt daran, dass die Akteure am Markt überhaupt kein Interesse an der Versorgung der Menschen haben. Es geht ihnen allein darum, möglichst hohe Gewinne zu erwirtschaften.

Dieses Profitinteresse liegt nicht an der „Gier“ von Aktionär\*innen und Vorständen, sondern ist systematisch. Wer Wohnungen am Markt verkauft, hat ein Interesse an Wohnungsnot – denn hohe Nachfrage sichert hohe Preise und Gewinne. Gibt es dagegen ausnahmsweise mal genügend Wohnungen, leiden Bauwirtschaft und Immobilienkapital.

Die Interessen von Mieter\*innen sind der „Immobilienwirtschaft“ nur wichtig, wenn sie sich in Gewinne umsetzen lassen. Ist Wohnungsnot,

---

### PREISWERTER WOHNRAUM WIRD DURCH PRIVATE INVESTITIONEN NICHT GESCHAFFEN, SONDERN VERNICHTET.

---

dann wird der Preis noch erhöht, die Not gesteigert. Sind die Mietsteigerungen ausgereizt oder gesetzlich beschränkt, dann wird an der Instandsetzung gespart. So ließ die Deutsche Wohnen AG im Winter 2016/17<sup>6</sup> viele ihrer Mieter\*innen frieren, weil sie das Geld für eine Sanierung der maroden Heizung lieber als Dividende ausschüttete. So lassen sich auch mit Mieter\*innen, die nicht viel bezahlen können, auf Kosten ihrer Gesundheit, Gewinne erzielen.

Wirklich investiert wird auf dem Wohnungsmarkt nur da, wo der erwartete Gewinn die Kosten weit übersteigt. Saniert und instandgesetzt wird da, wo man mit Verdrängung und Neuvermietung viel Geld verdienen kann. Und auch beim Neubau bauen die privaten Investor\*innen am Bedarf vorbei. Ist das Grundstück erstmal gekauft, muss eine möglichst hohe Gewinnspanne in kurzer Zeit realisiert werden. Mit Sozialwohnungen ist das nicht möglich, und so werden in Berlin vor allem teure Eigentumswohnungen oder Luxuswohnungen gebaut. Die Losung „bauen, bauen, bauen“ ist also keine Lösung der Wohnungskrise.

Denn die „Immobilienwirtschaft“ baut zu teuer und zu wenig. Stattdessen wird in den Bestand investiert, denn hier sind die Investitionskosten im Vergleich zum Neubau gering. Gleichzeitig lassen sich mit Luxusmodernisierungen Mieten und Renditen verdoppeln. Preiswerter Wohnraum wird also durch private Investitionen nicht geschaffen, sondern systematisch vernichtet. Der Staat fördert diese Vernichtung: Bei gesetzlich privilegierten energetischen Modernisierungen übersteigen Mietsteigerungen die gesparten Energiekosten um ein Vielfaches. In der Kreuzberger Otto-Suhr-Siedlung etwa setzt die Deutsche Wohnen AG seit 2016 die energetische Modernisierung gezielt zur

Verdrängung ein.<sup>7</sup>

Investor\*innen auf dem Wohnungsmarkt sind also nicht Partner\*innen, sondern Gegner\*innen. Sie verschärfen eine Wohnungskrise, die der Markt nicht lösen kann. Seit der Finanzkrise 2008 hat sich dieses Problem explosiv verschärft. Viele Akteure am Finanzmarkt sind auf Grund von Pleiten, Verlusten am Aktienmarkt, Nullzinsen und sinkender Renditen in das „Betongold“ geflüchtet. Der Berliner Immobilienmarkt wurde „finanzialisiert“. Das bedeutet, dass das Interesse an langfristigen Investitionen weiter gesunken ist. Die Spekulation dagegen blüht: Häuser werden gekauft, einige Zeit gehalten und dann mit massiven Gewinnen weiter verkauft. Ein gutes Beispiel ist die Lausitzer Straße 10 in Kreuzberg, Heim zahlreicher sozialer Projekte und Initiativen. Sie wurde 2007 vom Investor Taekker für 3 Millionen Euro gekauft. Investiert wurde nichts, zehn Jahr später sollte das Objekt für 19 Millionen weiterverkauft werden.<sup>8</sup> Die Verdrängung der MieterInnen und die Zerstörung der Kiezstruktur wird belohnt mit einem Profit von 16 Millionen Euro, d.h. 1,6 Millionen Euro pro Jahr, das sind 533% Reingewinn. Doch wer hat vor zehn Jahren so schlecht verkauft? Das Land Berlin natürlich. Die Privatisierungswelle der vergangenen Jahre, durchgeführt von einer rot-roten Landesregierung von 2002 bis 2011, ist Grundlage der aktuellen

Spirale von Preissteigerungen.

Für die Mieter\*innen bedeutet dieses Karussell steigende Mieten, ohne dass sich irgendetwas am Haus verändert hätte, eher noch verschlechtert sich der Zustand, denn Gewinne lassen sich ohne weitere Investitionen machen. Häuser werden wie Aktien gehandelt und schon wird auch in Berlin und anderen Großstädten Deutschlands vor der Gefahr von Immobilienblasen gewarnt.<sup>9</sup> Doch selbst wenn die Blase platzt, wird keine einzige Miete gesenkt. Im Gegenteil: wenn die Preise sinken und Investoren feststellen, dass sie den Hals zu voll genommen und zu teuer gekauft haben, steigt der Druck auf die Altmietler\*innen, die noch keine „Marktpreise“ zahlen. Denn um Verluste zu begrenzen, muss das Investment „optimal“ verwertet werden.

So führt der Wohnungsmarkt besonders gut vor Augen, dass im Kapitalismus die Bedürfnisse der Menschen nur indirekt eine Rolle spielen, wenn sich daraus Gewinne generieren lassen.

Viele Mieter\*innen hat angesichts der Spekulationsspirale die Angst gepackt. Wer es sich leisten kann, versucht sich auf die andere Seite zu retten: von der Miete ins Eigentum – endlich Sicherheit. CDU und jüngst auch die AfD finden das eine tolle Sache: Eigentum schützt angeblich vor Wohnungsnot. Doch Eigentum ist keine Lösung.



# KRITIK DER EIGENTUMSWOHNUNG

Die Eigentumswohnung lockt als Ausweg aus der Preisspirale am Wohnungsmarkt. Dieser Traum ist jedoch nur für die obere Mittelschicht realisierbar, er erfordert Ersparnisse oder sichere Arbeitsverträge. Die Mittelschicht schrumpft jedoch seit über 25 Jahren. Aktuell hat die BRD den größten Niedriglohnsektor in Europa und ein guter und gesicherter Arbeitsvertrag ist ein ebensolches Privileg geworden wie ein günstiger, meist älterer Mietvertrag.

Doch auch mit dem Wohneigentum hören die Probleme nicht auf. Erstens verdrängt man andere: Eigentum entsteht oft aus Umwandlung, die Vormieter\*innen müssen gehen und das Mietangebot schrumpft. Wer dabei kein schlechtes Gewissen hat, kann eine Eigentumswohnung bis zur Hälfte der Wand kaufen und ist daran

---

**WOHNEIGENTUM VERDRÄNGT, IST UNFLEXIBEL, RISKANT, DISZIPLINIERT UND IST INSGESAMT KEINE LÖSUNG.**

---

ein Leben lang gekettet: Die Wohnung wächst bei Familiengründung nicht mit und halbiert sich auch nicht bei Trennungen – Eigentum ist unflexibel.

Die neu zusammengewürfelten Gemeinschaften von Eigentümer\*innen in den scheinbar veräußerten Häusern bringen vor allem die Nachteile dieser vermeintlichen Kollektivität zum Vorschein, ohne dass sich irgendein Vorteil kollektiven Wohnens zeigen würde. Denn hier muss sich eine Gruppe von Leuten einigen, die nichts gemeinsam hat, außer der Hoffnung, sich durch Wohneigentum mit niemandem mehr einigen zu müssen. Selbst in vorher gut funktionierenden Hausgemeinschaften bricht nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen schnell ein Kleinkrieg aus. Diese Zweckgemeinschaften mit hohem Konfliktpotential werden zudem bereits im Entstehungsprozess von Immobilienfirmen gern manipuliert. Ein beliebter Trick: Die Firma wandelt 49% eines Altbaus in Eigentum um und verkauft sie, um dann mit der verbliebenen Mehrheit von 51% teure Sanierungsmaßnahmen durchzusetzen.

Die Maßnahmen steigern den Wert der

Unternehmensanteile, müssen jedoch von allen mitbezahlt werden. So zahlten etwa in der Frankfurter Allee die Käufer\*innen der einst volkseigenen DDR-Bauten gleich zweifach für die Profite des Unternehmens – einmal mit dem Kaufpreis, danach durch die überbewertete Sanierung. Das Immobilienkapital macht vor: Eigentum ist Diebstahl. Deshalb lehnen wir diese Form der „Kollektivität“ ab. Auch ohne derart gerupft zu werden, geraten viele Käufer\*innen durch den Kredit für das Eigenheim in Abhängigkeit und Finanznöte. Wegen der niedrigen Zinsen verschulden sich derzeit Wohnungskäufer im Durchschnitt etwa ein Drittel höher, als sie es sich sonst leisten können. Da die Zinsen in Kreditverträgen oft nur auf zehn Jahre festgeschrieben sind, aber 25-30 Jahre abbezahlt werden müssen, kann ein Wiederanstieg der Zinsen schnell zum Alptraum werden: Mit der Erhöhung der Raten kann der Traum vom Eigentum für die Schuldner\*innen in der Privatinsolvenz enden.

Viele hoffen, dass die Wertsteigerung der Wohnung diesen Effekt ausgleicht. Doch genau dies ging in der Vergangenheit schon schief: Es waren nicht zurückgezahlte Wohnungskredite, die die Immobilienblasen in den USA und Spanien 2008 zum Platzen brachten. In beiden Ländern dominiert das Eigentum gegenüber der Miete, beide Länder erlebten ab 2008 mehrere Wellen von Zwangsversteigerungen, in denen hunderttausende Familien ihre Wohnung verloren.

Doch auch jenseits von Immobilienkrisen zeigt sich das zerstörerische Potenzial der Eigentümergeinschaft: Wo das Wohneigentum dominiert, etwa in Südeuropa, ist auch die soziale Ungleichheit höher. Die hohe Jugendarbeitslosigkeit und die Abwesenheit eines Mietmarkts machen es hier vielen jungen Menschen, für die Wohneigentum unerschwinglich ist, unmöglich, in eine eigene Wohnung zu ziehen. Auch historisch war Eigentumsförderung kein Mittel des sozialen Ausgleichs, sondern ein Werkzeug der Gegenrevolution. In den USA mit Reagan, in Großbritannien unter Thatcher, im Moskau der Jelzin-Ära – überall war es das Versprechen von Wohneigentum, das die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände

antrieb. In London etwa wurde die Privatisierung des Sozialen Wohnungsbaus als Wohltat für die Mieterinnen angepriesen. Auch wenn einige Sozialmieter\*innen ein gutes Geschäft gemacht haben mögen – massive Wohnungsnot für die ganze Stadt war die Folge, die bis heute andauert. Trotz all dieser Nachteile wird die Eigentumsförderung noch immer propagiert. Staatliche Bausparprämien und Fördermittel sollen die Menschen ins Eigentum treiben. Eigentum ist beliebt bei den Konservativen – wer Eigentum hat, rebelliert nicht so schnell. Mit einer Hypothek am Hals überlegt man sich zweimal, in einem Arbeitskampf seinen Job zu riskieren. Und wer soviel Eigentum hat, dass er oder sie vermieten kann, lebt ohnehin von der Wohnungsnot anderer. Eigentum ist daher nicht die Lösung, sondern das Problem. Jedoch kein moralisches. Denn niemand soll sich schuldig fühlen, der eigenen Wohnraum selbst oder mit anderen nutzt. Das Problem ist

nicht das Wohneigentum als Gebrauchswert, sondern als Tausch- und als Spekulationsobjekt. Wir können uns aus der Wohnungskrise also nicht mit Bausparverträgen herauskaufen. Im Gegenteil: Jeder staatliche Euro an Eigentumsförderung ist ein Euro zu viel. Verschiedene Regierungskoalitionen haben sich bemüht, Berlin in den Abgrund der „ownershop society“ zu stürzen – durch Privatisierung, Förderung privater Baugruppen und Anbiederung ans Immobilienkapital. Dennoch: Noch immer leben in unserer Stadt 85% der Menschen zur Miete. Das ist ein strategischer Vorteil. Den Kampf um Wohnraum können wir solidarisch führen: Die Mieten müssen für alle bezahlbar bleiben, damit alle bleiben können. Wir brauchen keinen privaten, sondern einen öffentlichen Wohnungsmarkt, keine Eigentumsförderung, sondern Sozialen Wohnungsbau.

## WIR FORDERN

1. Ein absolutes Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
2. Keine staatliche Förderung für Eigentumswohnungen oder Baugruppen, bei denen privates Wohneigentum das Ziel ist.

# ALTER SOZIALER WOHNUNGSBAU UND BERLINER FILZ

Der private Wohnungsmarkt kann bezahlbare Wohnungen nicht gewährleisten. Der „Soziale Wohnungsbau“ sollte deshalb Abhilfe schaffen. Er wurde nach dem Zweiten Weltkrieg in Westberlin massiv ausgebaut und befindet sich mittlerweile in Abwicklung. Nicht, weil soziales Bauen nicht mehr gebraucht wird, sondern weil das Modell seinen vorgeblichen Zweck nie erfüllen konnte. Es versank in Filz und Korruption, die Wohnungsnot blieb.

Nicht Steuern, sondern Zuschüsse sollen seinerzeit die Kapitalflüsse des freien Wohnungsmarktes so strömen lassen, dass eine soziale Wirkung erreicht wird. Der „Soziale Wohnungsbau“ stellt den Großteil dieser Förderungen dar. Im Tausch für Belegungsbindungen und Mietregulation beschenkte der Staat Immobilieninvestor\*innen mit günstigen Krediten, lukrativen Steuerabschreibungen und garantierten „Kostenmieten“. Eigentlich sollte die Kostenmiete die Baukosten widerspiegeln. Doch sie war stattdessen Anreiz, die Baukosten möglichst in die Höhe zu treiben. Die Differenz zwischen

Kostenmiete und der von den Mieter\*Innen gezahlten Sozialmiete wurde durch den Staat subventioniert. Die Gewinne verblieben in Form von überhöhten Baukosten bei Baufirmen, die Mieteinnahmen bei den „sozialen“ Investor\*innen. Beide hatten also gemeinsame Interessen – der berühmte Berliner Baufilz.

Die Bilanz des Modells ist verheerend. Am Ende einer Laufzeit von 35 Jahren ist die Immobilie fast vier Mal abbezahlt. Staat und Mieter\*innen finanzieren ein Haus und bescheren der Immobilienfirma einen risikofreien Gewinn von über 800% des investierten Eigenkapitals und immerhin

noch 200% der eigenen Investitionssumme für Banken.<sup>10</sup> Die Förderung erzielte damit „Sozialmieten“, die dennoch lange Zeit oberhalb der freien Marktmieten lagen. Doch auch diese Sozialbindung war befristet, das Haus gehörte allein dem Investor. Ein Riesengeschäft nicht nur für große Player, sondern dank gemeinsamer Fonds auch für die ganz normale Oberschicht der westdeutschen Nachkriegsjahrzehnte. Der Preis: ca. 30 Milliarden Euro Schulden für das Land Berlin. Viel schlechter kann es nicht laufen. Die Förderung nach diesem Modell wurde daher 2003 mit dem Wegfall der Anschlussförderung eingestellt.

Mittlerweile hat sich der Markt verändert. Im Mietenwahnsinn sind noch größere Gewinne möglich, die Restbestände der alten Förderprogramme sind trotz großer Gewinne den Eigentümern eine Last. In den letzten

Jahren zahlten sie deshalb zu Tausenden ihre Kredite vorzeitig zurück, um die Regulierungen loszuwerden und beispielsweise die Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Das ganze Elend einer Wohnungspolitik, die sich nicht mit dem freien Markt anlegt, ist hier zu beobachten. Es ist den Sozialmieterprotesten wie Kotti & Co oder Mieterstadt.de geschuldet, dass um die zukünftige Politik mit dem „alten sozialen Wohnungsbau“ mittlerweile heftig gerungen wird. „Expertenkommissionen“, Entwurf- und Gegenentwurf – spätestens seit Ende 2015 sind die Konfliktlinien tief in die Regierungskoalitionen und deren Verwaltung hineingetrieben. Ein Ergebnis steht noch aus. Dass es mit dem Fehler aufräumt, durch staatliche Profitbezuschung Wohnungspolitik machen zu wollen, ist dennoch mehr als unwahrscheinlich.

## WIR FORDERN

1. Keine öffentlichen Fördergelder für private Investoren. Öffentliche Gelder nur für ausschließlich öffentliches Eigentum – Ausnahmen dürfen nur Genoss\*innenschaften und andere Formen des Kollektiveigentums bilden.
2. Übergangsregelungen, die eine Verdrängung in den noch vorhandenen Beständen des alten Sozialen Wohnungsbaus verhindern, z.B. Verlängerung der Sozialbindung und Vereinfachung des Zugangs für das im Mietenvolksentscheid erstrittene Sozialwohngeld.
3. Konsequente juristische Aufarbeitung von Korruption und Veruntreuung im alten Sozialen Wohnungsbau. Schadensersatzforderungen gegen Immobilienbesitz\*innen müssen geltend gemacht werden und zur Überführung der Bestände in öffentliches Eigentum genutzt werden.



strassenstriche.net (flickr) CC-BY-NC-ND 2.0

## BERLINER FILZ

„Berliner Filz“ bezeichnet enge Verflechtungen zwischen Berliner Senat, Verwaltung und lokalen Unternehmen, die zu spektakulären Fällen von Korruption vor allem im Baugeschäft führten. Der Begriff wurde geprägt im alten West-Berlin, wo Bau-Investitionen im „Schaufenster des Westens“ gerne gesehen waren und mit öffentlichen Bürgschaften gefördert wurden. Unrealistische Kostenschätzungen und eine Nähe lokaler Politiker zu Architekturbüros und Baufirmen führten immer wieder dazu, dass die öffentliche Hand auf enormen Kosten sitzenblieb – etwa beim „Steglitzer Kreisel“, dessen Bau von 1968 bis 1980 dauerte und 323 Millionen D-Mark verschlang. Nach Fertigstellung fanden sich keine Mieter\*innen für die Büros, so dass das Bezirksamt Steglitz einzog.

Der Skandal zeigt ein Grundmuster späterer Filz-Fälle auf: Das Bauen war Instrument lokaler Wirtschaftsförderung, da Berlin als Inselstadt ohne öffentliche Subventionen ökonomisch kaum überlebensfähig war. Realistische Abschätzungen von Kosten und Bedarf waren geradezu unerwünscht, Risiken wurden mit Bürgschaften des Senats abgedeckt, die Profite durch private Bauträger erwirtschaftet.

Jüngere Skandale wie etwa der seit Jahren stillstehende Hauptstadtflughafen BER weisen ein ähnliches Profil auf: unrealistische Bedarfsplanung, Bevorzugung lokaler Unternehmen mit dem Argument der Wirtschaftsförderung, Haftung des Landes bei mangelnder oder völlig fehlender Kostentransparenz.

Auch der alte Soziale Wohnungsbau folgte dieser Logik des „Bauens um jeden Preis“, nur dass hier nicht Bürgschaften zum Einsatz kamen, sondern öffentliche Förderung die Differenz zwischen Baukosten („Kostenmieten“) und realen Mietpreisen übernahm. Dies bot den Anreiz zu möglichst hohen Baukosten, um unrealistisch hohe Kostenmieten zu erzielen.

Das Bauen als konjunkturpolitischer Selbstzweck wurde von der Bau- und Immobilienwirtschaft massiv protegiert, es kam zu Einflussnahmen auf Parteien und Amtsträger und zu offener Korruption. So etwa der Fall des Charlottenburger Baustadtrates Wolfgang Antes, der 1986 in einem aufsehenerregenden Prozess gestand, mindestens 300.000 Mark von Bauunternehmern erhalten zu haben. Darunter waren 50 000 Mark vom Bordellbetreiber und CDU-Mitglied Otto Schwanz, für die als Gegenleistung ein Pachtvertrag für das Café Europa im Europa-Center herausprang. Doch auch die SPD war mittendrin im Filz: 1981 musste der SPD-Senat zurücktreten, weil er millionenschwere Bürgschaften für geplatzte Bauprojekte des Architekten Dietrich Garski in Saudi-Arabien übernommen hatte. Und noch 2016 musste der damalige Bausenator Andreas Geisel (SPD) erklären, warum ausgerechnet Baulöwe Klaus Groth seiner SPD mehrere Zehntausend Euro für den Wahlkampf gespendet hatte. Die Gelder wurden auf Landes- und Bezirksverbände aufgeteilt, so dass die Einzelspenden von jeweils 9.950 € passgenau unter der gesetzlichen Veröffentlichungsgrenze von 10.000 € lagen. Auch Geisels eigener Bezirksverband Lichtenberg profitierte davon. In zeitlicher Nähe hatte der Bausenator bei einem Projekt am Mauerpark im Sinne der Groth-Gruppe entschieden.

Auch beim Berliner Bankenskandal von 2001 spielten Immobilienspekulationen eine wesentliche Rolle, diese fanden jedoch dem Geist der Zeit entsprechend im Finanzsektor statt, organisiert von der landeseigenen Bankgesellschaft Berlin. Deren Chef, Vorstände und politische Freunde genehmigten sich mit geschlossenen „Prominentenfonds“ eine Investition der Komfortklasse, deren Kollaps die milliarden schwere Bankenkrise ins Rollen brachte. Sowohl CDU (z.B. Klaus Rüdiger Landowsky) und SPD (z.B. Anette Fugmann-Heesing) waren tief in den Skandal verstrickt. Die Kosten des Bankenskandals waren in den Folgejahren ausschlaggebend für den Druck zur Privatisierung landeseigener Wohnungsunternehmen.

# ERSTER SCHRITT DEN PRIVATEN WOHNUNGSMARKT VERDRÄNGEN

## SAND IM GETRIEBE DES IMMOBILIENKAPITALS

Am privaten Wohnungsmarkt profitieren zum einen die Immobilienunternehmen und zum anderen die Akteure des Finanzmarktes, also Banken und Fonds auf dem Rücken der Mieter\*innen. Gerade die Finanzialisierung des Immobiliengeschäfts führt von einer eher langfristigen zu einer sehr kurzfristigen Gewinnerwartung.

Wer also niedrigere Mieten will, darf diesen Akteuren nicht noch Fördergelder schenken, sondern muss die Gewinnmöglichkeiten von Banken, Finanzkapital und Immobilienunternehmen konsequent einschränken. Denn das finanzierte Immobilienkapital treibt mit hohen Gewinnerwartungen Haus- und Grundstückspreise nach oben. Durch diese Preisspirale werden kommunaler Wohnungsbau und Ankauf für eine gemeinnützige Wohnraumversorgung schwierig bis unmöglich. Daher muss erst mal kräftig Sand ins Getriebe der privaten Immobilienspekulation, bevor wir über Rekommunalisierung reden können.

Hilfreich dafür ist jede Verschärfung des Mieter\*innenschutzes. Doch bisher existieren auf Bezirks- und Landesebene nur zahnlose Instrumente wie der Milieuschutz – und selbst diese werden oft nicht durchgesetzt oder haben Ausnahmen. Eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten des Landes in den privaten Mietmarkt ist also wünschenswert. Dazu

müssten weitere Kontrollinstanzen stoßen, damit das Recht auch durchgesetzt wird. Dazu könnte etwa das Klagerecht ausgeweitet werden, zum Beispiel auf Mietrechtsverbände. Die Kernpunkte des Mietrechts sind jedoch auf Bundesebene im Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) geregelt. Hier müssten Mieter\*innenrechte massiv gestärkt werden, damit Immobilien als Anlageobjekt uninteressant und kompliziert werden.

Eine andere Möglichkeit für Sand im Getriebe des Immobilienmarktes ist das Erheben von Steuern. Wie der Name schon sagt, sollen Steuern nicht nur Geld einbringen, sondern auch politisch steuern. Steuern machen unerwünschte Geschäfte weniger profitabel und unattraktiv. Auch liegt beim Steuerwesen die genaue Überprüfung und das Eintreiben zumindest im Grundsatz im Interesse des Staates bzw. des Landes, das seine Kassen füllt und durch die Mehreinnahmen auch die Kontrollen finanziert. Zum anderen könnten mit den Einnahmen kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbau und Ankauf finanziert werden.

## SAND AUF BUNDESEBENE

Nicht nur die meisten Steuerreformen, sondern auch Mieter\*innenschutz und andere zentrale Regelungen, die die Verwertungsmöglichkeiten des Immobilienkapitals einschränken, müssen auf Bundesebene umgesetzt werden.

### Verbot börsennotierter Immobilienunternehmen

Seit den 2000er Jahren treten börsennotierte Immobilienunternehmen wie Vonovia oder die Deutsche Wohnen AG am Markt auf. Sie sind für besonders aggressive Mietsteigerungs-Strategien bekannt. Die Deutsche Wohnen AG etwa erkennt den Berliner Mietspiegel nicht an und versucht diesen durch Klagen bis vor das Berliner Verfassungsgericht<sup>11</sup> oder gezielte Rechtsbrüche zu torpedieren. Grund dafür ist die Orientierung an möglichst hohen und in kurzer Zeit realisierbaren Gewinnen für die Aktionär\*innen. Dieser hohe Renditedruck unterscheidet die börsennotierten Konzerne in der Regel von kleineren Immobilienfirmen und Einzel-Eigentümer\*innen. Börsennotierte Wohnungsunternehmen sind die Institutionen, mit denen das globale Kapital effektiven Zugriff auf die Mieten in den Kiezen und Bezirken erlangte. Jene Märkte also, die zuvor kleinteilig strukturiert und durch langfristige Bindung von investiertem Kapital uninteressant waren. Zudem gab es juristische Hürden. Um Mieter\*innen dem Druck des Weltmarktes nicht auszusetzen, waren börsennotierte Wohnungsunternehmen lange Zeit verboten. Dieses Verbot muss wieder her.

Die Erfahrungen mit Vonovia AG und Deutsche Wohnen AG haben gezeigt, dass eine bloße Regulierung nicht reicht. Die Unternehmen haben durch juristische Expertise, Marktmacht und Kapital-ausstattung die Möglichkeit, Regulierungen zu unterlaufen und zu sprengen. Auch ihre politische Lobbymacht ist enorm. Die Börsennotierten Wohnungsunternehmen tendieren somit zu einem Monopol. Ihr Ziel ist eine marktbeherrschende Stellung. Schon aus liberaler Perspektive wäre da-her über eine Entflechtung und Enteignung nachzudenken. Aus sozialistischer Perspektive gilt dies erst recht: Börsennotierte Wohnungsunternehmen müssen in öffentliches Eigentum überführt werden, die Neubildung derartiger Konzerne muss durch gesetzliche Regelungen unterbunden werden.

### Steuern auf Immobiliengewinne

Wer mit Immobilienverkäufen oder Vermietung Gewinne einfährt sollte davon möglichst viel Steuern abführen als Kompensation für den gesellschaftlichen Schaden durch Immobilienspekulation. Dies sollte dazu führen, dass sich bestimmte Gewinnmargen für Unternehmen kaum noch lohnen. Wichtig ist hier, dass diese Steuer nicht auf die Mieter\*innen umgelegt werden darf, Steuererhöhungen müssen daher mit Mietobergrenzen kombiniert werden, damit reale Umverteilung stattfindet. Eine Ausnahme wäre das Hochpreissegment. Eine „Luxuswohnsteuer“ wäre sinnvolle Umverteilung, siehe dazu unten.

### Grunderwerbssteuer

Hier müssten auf Bundesebene erst einmal die Schlupflöcher gestopft werden, die es durch sogenannte „share deals“ Unternehmen erlauben, beim Erwerb von Wohnungen keine Grunderwerbssteuer zu bezahlen. Das ist möglich, weil sie die Steuer umgehen können, indem offiziell nicht die Wohnung selbst, sondern Anteile („shares“) des besitzenden Unternehmens gekauft werden. Zum anderen wäre es sinnvoll von verschiedenen Akteur\*innen unterschiedlich hohe Grunderwerbssteuern zu verlangen. So könnten bei der Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit Genossenschaften mit einer sehr niedrigen Grunderwerbssteuer in der Expansion gefördert werden – ebenso wie andere Unternehmen, die auf kollektives Wohneigentum setzen. Private Unternehmen würden dagegen gehemmt durch hohe Steuern. Diese Regelung würde dabei helfen, dass der ständige Weiterverkauf von Immobilien immer unrentabler wird. Dies wäre eine Gefährdung des Geschäftsmodells gerade der Unternehmen, die ohne Investitionen auf steigende Immobilienpreise wetten.

Bei langfristigen Investitionen ist die Wirkung der Grunderwerbssteuer dagegen begrenzt. Die Möglichkeit der Entrichtung einer geringeren Grunderwerbssteuer bei Einführung einer

Wohnungsgemeinnützigkeit würde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erleichtern. Zusätzlich sollte die Befreiung von der Spekulationssteuer bei Immobilienunternehmen aufgehoben werden.

### Grundsteuerreform

Die Grundsteuer müsste zu einer echten Luxussteuer umgebaut werden, indem sie nicht mehr pauschal auf die Mieter\*Innen umgelegt werden darf, sondern die Umlage auf das Hochpreissegment konzentriert wird.

So könnte die Berechnung der sogenannten Steuermesszahl, mit der die Grundsteuer festgesetzt wird, zum Beispiel auch umfassen, welche Ausstattung und welche Wohnfläche pro Person zur Verfügung steht. So würde die Grundsteuer ähnlich wirken wie die Wohnbausteuer im Roten Wien der 1920er Jahre, bei der 45% des Steueraufkommens durch die teuersten 0,5% der Wohnungen, also echte Luxuswohnungen, bezahlt wurden. Dies würde Anreize zum Bau von Luxuswohnungen abbauen und Einnahmen zur Rekommunalisierung und Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus generieren.

### Neuregelung zur Verteilung der Steuereinnahmen

Steuern auf Immobiliengewinne und Luxuswohnungen müssen dem öffentlichen Wohnungsbau zugutekommen. Eine überregionale Umverteilung wäre dafür sinnvoll. So sollten die Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt einen festen Anteil der eingenommenen Gelder bekommen, der in einen kommunalen und/oder gemeinnützigen selbstverwalteten Wohnungsbau investiert werden muss.

### Mehr Mieter\*innenschutz

Das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als Bundesgesetz festgehaltene Mietrecht schützt in Deutschland stärker als ähnliche Gesetze

in vielen anderen Ländern. Dennoch will es als „Kompromiss“ zwischen Mieter\*innen und Eigentümer\*innen nicht wirklich in das Eigentumsprivileg eingreifen. Diese Stoßrichtung muss geändert werden: Je mehr das Eigentumsrecht des Vermieters eingeschränkt wird, desto unattraktiver ist das Geschäft und die Spekulation mit Wohnraum. Die Mieter\*innen profitieren doppelt – persönlich vom gesetzlichen Schutz und kollektiv vom Mietrecht als Sand im Getriebe des Kapitals. Dazu gehört etwa die Abschaffung der energetischen Modernisierungumlage, da diese nicht nur komplett von Mieter\*innen bezahlt wird, sondern die dafür erlaubten Mieterhöhungen auch nach Refinanzierung der Sanierung ewig weiter gelten. Energetische Modernisierung muss stattdessen gesetzlich verordnet und durch die Gewinne der Vermieter\*innen finanziert werden. Damit würde Unternehmen die Möglichkeit genommen werden, den Mietspiegel zu umgehen. Doch auch dieser muss grundsätzlich überdacht werden. Durch seine Orientierung an den Angebotsmieten kann er Mietsteigerungen kaum verlangsamen. Stattdessen müssen Mietobergrenzen festgelegt werden. Diese würden auch die wirkungslose Mietpreisbremse ersetzen. Die Mietobergrenzen sollten sich an der Inflation bzw. den Lohnerhöhungen orientieren und demokratisch auf Landes- oder Kommunalerebene festgelegt werden. Im Endeffekt muss auch das Verfügungsrecht über nicht selbstgenutztes Wohneigentum weiter eingeschränkt werden, indem feste Quoten für Empfänger\*innen von Transferleistungen sowie Inhaber\*innen des Wohnberechtigungsschein eingeführt werden. Letzterer darf dabei nicht an Staatsangehörigkeit oder Aufenthaltstitel gebunden sein. Zusätzlich müssen die Antidiskriminierungsgesetze verschärft werden und Vermieter\*innen zu anonymisierten Bewerbungsverfahren verpflichtet werden.

## **WIR FORDERN AUF BUNDESEBENE**

1. Verbot börsennotierter Wohnungsunternehmen.
2. Schluss mit „Share Deals“ und Einführung einer gestaffelten Grunderwerbssteuer.
3. Höhere Steuern auf Immobiliengewinne.
4. Ausbau der Grundsteuer zur Luxuswohnsteuer.
5. Ersetzung des marktorientierten Mietspiegels durch feste Mietobergrenzen.
6. Wirksame Antidiskriminierungsgesetze für den Wohnungsmarkt, durch feste Quoten und anonymisierte Bewerbungsverfahren.

7. Wohnberechtigungsschein für alle Bedürftigen, unabhängig von Staatsangehörigkeit und Aufenthaltstitel.
8. Verbandsklagerecht bei Verstößen gegen das Mietrecht.
9. Abschaffung der Umlage energetischer Modernisierung auf die Miete.



## SAND AUF LANDESEBENE

Doch auch wenn der Bund nicht will, könnte Berlin loslegen und einiges tun, um Sand ins Getriebe des Immobilienkapitals zu streuen.

Mietrecht ist Bundesrecht, aber die Wahrnehmung der Rechte der Mieter\*innen könnte durch Beratungsstellen in den Bezirken unterstützt werden. Wenn mehr Menschen ihr Recht kennen und durch Beratung und Rechtshilfe bei Prozessen gegen den Vermieter gestützt werden, werden Mietpreiserhöhungen insgesamt gedämpft. Auch gezielte Beratung gegen die um sich greifende Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist notwendig.

Bis 1988 galt in Berlin sogar eine offizielle Mietpreisobergrenze. Diese wurde jedoch abgeschafft und die Wiedereinführung von Mietpreisobergrenzen im Rahmen der Milieuschutzverordnungen von bundesweiter Rechtssprechung gekippt. Dennoch könnte die Zahnlosigkeit des Milieuschutzes durch mehr Eingriffsrechte der Bezirke verbessert werden. Scharfe Kontrollen von bisher wirkungslosen Verordnungen wie dem seit 2016 geltenden Verbot der Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen wären sofort möglich. Dasselbe gilt für das Verbot von Luxussanierungen, das auch im Milieuschutz unterlaufen wird. Auch mehr Personal für die

Prüfung und Umsetzung des Vorkaufsrechtes der Bezirke wären sofort umsetzbar.

Auch die Grunderwerbssteuer kann Berlin jetzt schon erhöhen. Das Schöne dabei ist, dass diese nicht nur spekulationsdämpfend wirkt, sondern auf Grund des Normierungsverfahrens beim Länderfinanzausgleich die Mehreinnahmen zum größten Teil beim Land Berlin verbleiben würden. Oben wurde dargestellt, wie die Grundsteuer auf Bundesebene zu einer Luxussteuer umgebaut werden könnte. Das Land Berlin könnte eine Luxuswohnsteuer jedoch auch eigenständig als Verbrauchssteuer einführen. Diese müsste dann zwar von den Mieter\*innen bezahlt werden, kann aber durch eine Staffelung so konzipiert werden, dass nur diejenigen viel zahlen, die sich auch Luxuswohnungen leisten können.

All diese Möglichkeiten werden bisher kaum oder wenig genutzt. Auf der Bezirks- und Landesebene dominiert die Idee, dass Immobilienunternehmen „Partner“ bei der Bereitstellung von Wohnungen oder Wirtschaftsfaktoren seien, die die Konjunktur ankurbeln. Diese Flausen müssen wir der Landespolitik austreiben.

## WIR FORDERN AUF LANDESEBENE

1. Erhöhung der Grunderwerbssteuer.
2. Einführung einer Luxuswohnsteuer als Verbrauchssteuer, bis zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene.
3. Flächendeckende kostenlose Beratung in Miet- und Antidiskriminierungsrecht.
4. Durchsetzung und Kontrolle aller Möglichkeiten zur Beschränkung der Verwertung von Wohneigentum.

# WOHNGELD UND HARTZ IV

Steigende Mieten sind nicht nur eine Last für den Einzelnen, sondern werden vielfach noch von Steuergeldern subventioniert: Wohngeld und Hartz IV-Leistungen fließen direkt an die Vermieter\*innen. So notwendig dies aktuell auch ist, um Verdrängung zu verhindern – langfristig macht dieses System keinen Sinn.

Denn hier wird öffentliches Geld an private Vermieter\*innen umverteilt, ohne dass sich an der Wohnungsnot etwas ändert. Sinnvolle Wohnungspolitik wäre es stattdessen, einen bezahlbaren öffentlichen Wohnungsmarkt aufzubauen, der Subventionen wie beim Wohngeld unnötig macht. Bei staatlich unterstützten Menschen ohne Einkommen würde dagegen die Leistung wenigstens zurückfließen an öffentliche oder gemeinnützige Vermieter\*innen und somit gemeinwohlorientiert reinvestiert werden.

## Wohngeld

Das Wohngeld ist eine kommunale Leistung, die an Menschen mit Niedriglöhnen ausgezahlt wird. Sie ist mit weniger Schikanen verbunden als beim Hartz IV-Bezug, aber die Bearbeitungszeiten sind so lang, dass viele vom Antrag absehen. Die Bescheide sind zudem für Menschen ohne juristische Kenntnisse schwer verständlich.

Notwendig wäre daher kurzfristig eine personelle Aufstockung der Wohngeldämter, ein Abbau der überlangen Bearbeitungszeiten, eine Vereinfachung des Schriftverkehrs und persönliche Ansprechpartner\*innen in den Bezirksämtern anstatt anonymem Papierkrieg.

## Hartz IV

Das Hartz IV-System ist für einkommensschwache und erwerbslose Mieter\*innen ein vielfacher Fluch. Es zwingt in unterbezahlte und kaum aushaltbare Jobs, es verletzt mit seinen ständigen Gängelungen die Menschenwürde, sorgt für Scham bei allen, die auf Hartz IV angewiesen sind, und verhindert mit einem viel zu geringen Existenzminimum Teilhabe an der Gesellschaft. Zusätzlich sind für Hartz IV-Empfänger\*innen die sogenannten „Kosten der Unterkunft“ (In Berlin in der Ausführungsverordnung Wohnen festgesetzt) so niedrig angesetzt, dass sich diese die steigenden Mieten in den Stadtzentren nicht mehr leisten können und zunehmend an den Stadtrand verdrängt werden. Denn wer die „Angemessenheitskriterien“ der Jobcenter nicht erfüllt, wird aufgefordert, die Aufwendungen, d.h. die Miete, zu senken. Wer nicht umziehen kann oder will, muss die Differenz zwischen der realen Miete

und den zugestandenen „Kosten der Unterkunft“ aus dem ohnehin schon zu niedrigen Regelsatz zahlen. Viele rücken auch dichter zusammen, etwa, indem Zimmer untervermietet werden oder z.B. die Großeltern mit in die Familienwohnung ziehen. Dieses System ist skandalös und gehört abgeschafft. Langfristig muss Arbeit demokratisch verteilt und organisiert werden, bis dahin müssen Menschen ohne Lohnarbeit bedarfsgerecht und ohne Schikanen unterstützt werden.

Auf dem Mietmarkt sind die einzigen, die von dieser Praxis der Jobcenter profitieren, die Vermieter\*innen, denen ihre Mieteinnahmen garantiert werden. Gerne wird die Miete bis an den Höchstsatz des Jobcenters erhöht. Oft ist jedoch eine Überschreitung des Satzes, Rausschmiss und Neuvermietung lukrativer. Auch dabei helfen Jobcenter und Staat. Bei Wechsel der Eigentümer\*in etwa bezahlt das Jobcenter oft zu spät, weil die neuen Kontodaten nicht ankommen. Das Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt jedoch bei Mietverzug von drei Monaten die sofortige Kündigung. Die Schludrigkeit der Jobcenter hat so schon viele Menschen die Wohnung gekostet – ein Skandal, der abgestellt werden muss. Mietverzug ohne eigenes Verschulden darf kein Kündigungsgrund sein.

Wir brauchen eine Anpassung der Hartz IV-Regelungen an die realen Bruttowarmmieten, auch wenn das erst einmal weiter zu viel Geld in die Taschen profitorientierter Investor\*innen spült. Sonst haben wir bald nur noch Reiche in der Innenstadt und das Recht auf freie Wahl des Wohnorts wird noch leerer als bisher. Selbstverständlich gilt diese Anpassung nicht nur für die Kosten der

Unterkunft beim Arbeitslosengeld, sondern auch für Grundsicherung, Asylbewerberleistungsgesetz, das Wohngeld etc. Welche Wohnflächen dabei als angemessen gelten, muss sich auch an den vorhandenen Wohnungen im Gebiet orientieren. Dabei sollte auch „Sonderbedarf“ berücksichtigt werden – beispielsweise bei Rollifahrer\*innen oder „Sondersituationen“, also etwa wenn bei einem Senior\*innenpaar eine Person stirbt. Das langfristige Ziel kann jedoch nicht sein, durch höhere Wohngeldsätze und mehr Geld

für die „Kosten der Unterkunft“ private Vermieter\*innen dauerhaft zu finanzieren. Ziel ist eine politische Wende, weg von einer Subvention privater Vermieter\*innen hin zum Aufbau eines öffentlichen Wohnungsbestandes. Im Fachjargon: von der Subjektförderung (Geldzahlungen über einzelne Mieter\*innen an Vermieter\*in), hin zur Objektförderung (Förderung günstigen Wohnraums für alle). Dies wäre die Umkehrung des seit Beginn der 1990er Jahre anhaltenden Trends der Förderung der privaten Wohnungswirtschaft.

## WIR FORDERN

1. Weg mit Hartz IV, für bedürfnisgerechte Unterstützung ohne Schikanen.
2. Langfristiges Ziel ist die Abkehr von der Subvention privater Vermieter\*innen durch Wohngeld und „Kosten der Unterkunft“ im Hartz IV-System hin zu einem öffentlich organisierten Wohnungsmarkt, der bezahlbare Mieten bereitstellt.
3. Für den Übergang: staatliche Leistungen müssen an real vorhandene Wohnflächen und Mieten angepasst werden

### AV Wohnen

Für Einpersonenhaushalte werden seit 2018 in Berlin Bruttokaltmieten bis zur Höhe von €404 vom Jobcenter gezahlt. Doch selbst ohne Beachtung der Betriebskosten macht das Mietwohnungsangebot von Immobilienscout24 in Berlin, bis zu diesem Preis gerade einmal 3,7% aus (Stand 25.11.2017)



strassenstriche.net (flickr) CC-BY-NC-ND 2.0

# WOHNRAUM FÜR ALLE - AUCH FÜR GEFLÜCHTETE

Berlin gehört zu den wenigen Bundesländern, die die Gesetzgebung bezüglich der Unterbringung von Geflüchteten liberal auslegt. Demnach gilt: Mit Ausnahme der Personen, die aus sogenannten sicheren Herkunftsstaaten kommen, dürfen alle Geflüchteten spätestens nach sechs Monaten in eine eigene Wohnung ziehen. Einzige Bedingung für die Übernahme der Miete durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF, ehemals LaGeSo): Sie muss sich in ähnlichen finanziellen und die Wohnung in flächenmäßigen Rahmen bewegen wie bei Bezieher\*innen von Hartz IV. Der geltenden Gesetzesgrundlage zufolge benötigte das Land also nur eine geringe Anzahl von Erstaufnahmeeinrichtungen. Wir fordern eine entsprechende radikale Kursänderung in der Politik.

Verantwortungslos und zynisch ist die Realität spätestens seit dem sogenannten „Sommer der Migration“ 2015. Ein Beispiel: Im Mai 2016 lebten 28 000 Menschen, darunter Familien, alleinerziehende und allein reisende Frauen, in Notunterkünften (NUKs), die die Standards von Erst- und Gemeinschaftsunterkünften weit unterschritten. Geflüchtete mussten und müssen teilweise noch in Turn- und Messehallen und Flugzeughangars schlafen und leben ohne die Möglichkeit sich zurückzuziehen oder selbst zu kochen. Die Räumlichkeiten bieten keinen oder kaum Schutz vor (sexualisierter) Gewalt. Auch mit dem Sicherheitspersonal, das in den Notunterkünften verstärkt eingesetzt wird, gibt es immer wieder eine Vielzahl von Problemen, die bei Ärgerlichkeiten beginnen und bei Rassismus, Gewalt und Erpressung enden. Zwar ist seit dem Regierungswechsel 2016 Bewegung in diese Situation gekommen, gänzlich verschwunden sind die Notunterkünfte jedoch immer noch nicht.

Der Schwarz-Rote Senat hat 2016 schleppend und in der Ausrichtung rückschrittlich und rassistisch reagiert. Mit der Planung und dem Bau von Gemeinschaftsunterkünften (sog. Tempohomes, also Containerdörfern) und modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUFs) wurde ein neuer Sub-Standard durchgesetzt, ein Wohnen zweiter Klasse. Mittel- und langfristige ist dieses Vorgehen auch von einem finanziellen Gesichtspunkt aus widersinnig. Denn seit vielen Jahren ist bekannt, dass die Finanzierung von Betreiber\*innen und Gemeinschaftsunterkünften teurer ist als die Unterbringung von Geflüchteten in ganz normalen Wohnungen. MUFs und

Gemeinschaftsunterkünfte sind zudem eine verführerische Bereicherungsmöglichkeit für Betreiber\*innen. Dubiose Unternehmen haben in kurzer Zeit Millionen an den Geflüchteten verdient, ohne sich allzu viele Gedanken um menschenwürdige Unterkünfte zu machen.

Da die neuen Gemeinschaftsunterkünfte ein tatsächlicher Fortschritt gegenüber den von fragwürdigen Betreibern aus dem Boden gestampften Notunterkünften waren, die alle bau-, hygienisch und gesundheitsrechtlichen Vorschriften unterschritten, waren die Stimmen gegen diese Planung gering. Die Gemeinschaftsunterkünfte wurden verkauft als einziger und schnellstmöglicher Ausweg aus der untragbaren Situation in Turn- und Messehallen.

Aus den Notunterkünften ziehen die Neuberliner\*innen nun also in Tempohomes und MUFs. Wir lehnen jedoch auch diese strikt ab, denn hier wird das „Recht auf Wohnen“ gegen Unterbringung zweiter Klasse eingetauscht.<sup>12</sup> Im Gegensatz zu den Containerdörfern werden die sogenannten MUFs zudem auf Dauer bestehen. Ihre zukünftige Umnutzung mit anderen, einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen wie Senior\*innen und Studierenden war von vornherein eingeplant. Unsere Kritik richtet sich hier nicht grundsätzlich gegen eine modulare Bauweise. Auch die kann schön und wohnlich sein. Der Standardentwurf der Landesregierung von 2016 sah allerdings ohne Not eine ausschließliche Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft vor, anstatt aus den Fertigbau-Modulen richtige Wohnungen zusammenzusetzen. Zudem hat die Planung etliche architektonische Mängel

– überdurchschnittlich viel Quadratmeter für Flurwege, sehr kleine Räume ohne Tageslicht<sup>13</sup> und vieles mehr. Als umzäunte Einheit mit Security-Eingang sondert diese Architektur die Bewohner\*innen von der Nachbarschaft ab. Mit den MUFs wird so durch die Hintertür ein neuer Substandard in der Bauweise etabliert. Proteste von Architekt\*innen und Aktivist\*innen führten immerhin dazu, dass mittlerweile nach diesem Entwurf keine modularen Unterkünfte mehr gebaut werden. Über die neuen Entwürfe ist allerdings nicht viel bekannt. Doch trotz dieses Erfolges wird das Recht der neuen Berliner\*innen auf Wohnraum, die aus verschiedenen Regionen vor Armut, Krieg und Verfolgung geflüchtet sind, weiter ausgehebelt. Selbst da, wo nicht mehr die Unterbringung in großen Gemeinschaftsräumen geplant ist, sollen die neu errichteten Gebäude nicht als normaler Wohnraum, sondern zur „Flüchtlingsanschlussunterbringung“ genutzt werden, wie es im Beamtendeutsch heißt. Mit dieser Planung kann auch dort gebaut werden, wo die Errichtung von richtigen Wohnungen wegen fehlender Infrastruktur bisher nicht erlaubt ist. Dazu hat 2016 das Land Berlin extra die Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (BEFU) gegründet. Dies schließt die Bewohner\*innen auch von den bescheidenen Mitbestimmungsmöglichkeiten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen aus.<sup>14</sup>

Das Land Berlin muss sich auch in Bezug auf die Geflüchteten auf den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus konzentrieren und Erstaufnahmeeinrichtungen nur in dem nötigsten minimalen Zahlen betreiben. Mehr städtische Wohnungen bedeuten auch mehr Spielraum und mehr Menschenwürde bei der Unterbringung von Geflüchteten.

Wir fordern des Weiteren, dass sich die Landesregierung dafür einsetzt, die schlechtere Behandlung Geflüchteter aus sogenannten sicheren Herkunftsländern auch in Bezug auf das Wohnrecht aufzuheben und die Wohnsitzauflage,

die inzwischen selbst für anerkannte Geflüchtete für fünf Jahre gilt, aufzuheben.

Wir benötigen zudem sehr viel mehr Beratungsstellen, die Geflüchteten bei der Wohnungssuche unterstützen, und Beschwerdemöglichkeiten für Personen, die auf dem Wohnungsmarkt rassistisch diskriminiert werden. Um dem entgegenzuwirken, muss es in entsprechender Zahl auch mit den Wohnungsgesellschaften vereinbarte Kontingente „Wohnungen für Geflüchtete“ geben. Auch der Wohnberechtigungsschein muss für Geflüchtete, unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus, ausgestellt werden.

Gegenwärtig verhindert das langsame Handeln des LAF immer wieder, dass Geflüchtete erfolgreich Mietverträge abschließen können. Die Landesregierung muss die Behörde so reformieren, dass spontanes Vorsprechen für Menschen, die eine Zusage vom Vermieter haben, möglich ist.

Unser Ziel ist, die gemeinsamen Interessen von Geflüchteten und Altberliner\*innen auf dem Wohnungsmarkt in gemeinsamen Aktionen zu artikulieren. Dazu gehört auch, dass Proteste von Geflüchteten gegen ihre (Massen-)Unterbringung als „normale“ Mieter\*innenproteste wahrzunehmen, die von den stadtpolitischen Initiativen Berlins breiter unterstützt werden sollten. Ein Abschieben der Zuständigkeit an antirassistische Initiativen darf es nicht geben.

Dies muss ebenso für die steigende Zahl der Obdachlosen gelten, die auch von Bezirksbürgermeister\*innen der Grünen und der SPD im Jahr 2017 in menschenverachtender Weise als „Problem“ behandelt wurden, was einfach weggeräumt werden kann.<sup>15</sup>

Das Problem sind nicht Menschen, die in Berlin leben und leben wollen, sondern die sozialen Verhältnisse – insbesondere die Krise der Wohnraumversorgung. Hervorgerufen durch den privaten Markt, den darin handelnden profitorientierten Akteur\*innen und ihren Verbündeten in Politik, Verwaltung und Justiz.

# ZWEITER SCHRITT AUSBAU ÖFFENTLICHEN EIGENTUMS

## REKOMMUNALISIERUNG

Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben von den alten Förderprogrammen für den sozialen Wohnungsbau profitiert. Dennoch können sie zu einem Gegenmodell zur Förderung der Sozialwohnung im Privatbesitz ausgebaut werden. Beim kommunalen Wohnungsbau wurde nicht privaten Profiteur\*innen öffentliches Geld hinterhergeworfen, sondern hier bauten landeseigene Gesellschaften wie die Degewo, Howoge und andere. Ihre Tradition reicht teilweise bis in die 1920er Jahre zurück, als der öffentliche Wohnungsbau Teil eines breiten sozialdemokratischen Reformprogramms war. Auch die SPD wollte damals eine „Gemeinwirtschaft“ aufbauen, in der Mieteinnahmen nicht privat angeeignet wurden, sondern in öffentlichen Wirtschaftskreisläufen verbleiben - das heißt ein Vorgriff auf eine sozialistische Gesellschaft. Finanziert wurde das Ganze aus Steuern auf Immobiliengewinne, die sogenannte Hauszinssteuer. Diese Zeiten sind jedoch vorbei.

Bereits seit den 1990er Jahren wurden die kommunalen Bestände nicht zur Bereitstellung günstigen Wohnraums genutzt, sondern als Sparschwein zur Sanierung des Landeshaushaltes verwendet. Gegenseitige Übernahmen (sogenannte „in-sich Verkäufe“) und Mietsteigerungen sollten Einnahmen zur Stopfung von Haushaltslöchern bringen. In den 2000er Jahren wurde dann das Schwein geschlachtet: Die Privatisierung von Gesellschaften wie der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (GSW) brachte

zehntausende von Wohnungen in die Hände privater Finanzinvestoren. Als Resultat stellen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin mittlerweile nur noch 20% des Wohnungsbestandes bereit.

Höchste Zeit also, um neu über kommunalen Wohnungsbau und Rekommunalisierung abseits der privaten Bau-Subventionierung nach dem alten Filzmodell nachzudenken.

Um Rekommunalisierungen zu ermöglichen, braucht es effektive Instrumente und politischen Willen sowie Durchsetzungsfähigkeit gegenüber privaten Investor\*innen. Dies gilt für Rekommunalisierung im engeren Sinne, also den Rückerwerb vormals städtischen, jedoch bereits privatisierten Wohnraums, aber auch für den Neubau sowie Ankauf von Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Um Wohnraum der Spekulation durch private Eigentümer\*innen zu entziehen, müsste beispielsweise das kommunale Vorkaufsrecht aktiver durch die Bezirke genutzt werden. Hierfür müssten die Bezirke jedoch mit ausreichenden Mitteln, etwa durch einen entsprechenden Fonds, ausgestattet werden, damit es nicht bei Einzelfällen bleibt.

Eine Finanzierungsmöglichkeit wären die im Kapitel „Sand im Getriebe“ erwähnten Steuererhöhungen auf Immobiliengewinne. Teile dieser Steuern wie die Grunderwerbssteuer sind auf Landesebene realisierbar. Notwendig wäre jedoch zusätzlich die Einrichtung eines zweckgebundenen Bundesförderprogramms für 100% kommunalen

Wohnraum. Perspektivisch soll es so möglich werden, durch massenweise Ankäufe Wohnraum in öffentliche und selbstverwaltete Strukturen zu überführen. Die langfristige Zielmarke der Rekommunalisierungsoffensive durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wäre hierbei die Bereitstellung von mindestens 80% des Berliner Wohnraums durch kommunale Unternehmen oder Genossenschaften und selbstorganisierte Wohnprojekte. Damit wäre die bloße „Re“-Kommunalisierung ausgeweitet auf eine Voll-Kommunalisierung. Nicht nur die einst privatisierten Bestände sollen in öffentliche und genossenschaftliche Hand, sondern die Mehrheit, wenn nicht die Gänze des Wohnungsbestandes – die Ausnahme wären Wohnungen die von den Eigentümer\*innen selbst genutzt und bewohnt werden. Der private Markt wäre zurückgedrängt auf eine Nische, der öffentliche Bestand die Regel. Mieten wären somit kein Spielball des Marktes mehr, sondern Gegenstand politischer und demokratischer Aushandlung.

Um diese Zielmarke eines überwiegend öffentlich bzw. kollektiven Wohnungsbestandes zu erreichen

und auch langfristig zu erhalten, braucht es ein striktes und ewiges Privatisierungsverbot der kommunalen Wohnungsbestände, um diese auch langfristig vor Zugriffen und wechselnden politischen Mehrheiten und Koalitionen zu schützen.

Um die Verwaltung der Bestände entsprechend der Bedürfnisse der Mieter\*innen zu gestalten, muss mit der Rekommunalisierung der Bestände auch eine Erweiterung der Mieter\*innenmitbestimmung, d.h. eine Demokratisierung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, einhergehen. Das langfristige Ziel ist hierbei die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände, das heißt öffentliches Eigentum in Kombination mit demokratischer Verwaltung. Schritte auf dem Weg dorthin sind beispielsweise Mieter\*innenmehrheiten in den Aufsichtsräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen, wirksame und mit realen Kontrollrechten ausgestattete lokale Mieterratsstrukturen und die Änderung der Rechtsform von GmbHs und Aktiengesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AÖR) (Siehe dazu auch das Kapitel „Demokratisierung“).

## WIR FORDERN

1. Kommunales Vorkaufsrecht aktiv nutzen und finanziell ausstatten
2. Investition neuer Steuern auf Immobiliengewinne für Ankauf und Neubau
3. Zusätzlich ein Bundesprogramm zur Finanzierung rein kommunalen Wohnraums
4. Privatisierungsverbot für landeseigene Wohnungsgesellschaften
5. Kein Cent mehr für die private Bausubventionierung nach dem alten Filz-Modell
6. Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften



Halina Wawzyniak (flickr) CC-BY-NC-ND 2.0

# NEUE GEMEINNÜTZIGKEIT ALS STÜTZE DER REKOMMUNALISIERUNG

Wohnraum ist im Kapitalismus nicht nur zur Ware geworden, sondern zu einer spekulativen Geldanlage. Um Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen, muss Wohnraum vom Markt genommen werden, zum Beispiel durch Rekommunalisierung. Die sogenannte Neue Gemeinnützigkeit, die gerade insbesondere von Grünen und Linkspartei diskutiert wird, ist ein Ansatz, der innerhalb des bestehenden Systems nach Möglichkeiten für die Förderung von sozial gebundenem Wohnraum sucht.<sup>17</sup> Wohnraum, der nicht profitorientiert verwaltet wird, soll dabei steuerlich bevorzugt werden.

Historisch betrachtet gab es in Deutschland bereits eine Wohngemeinnützigkeit, die jedoch mit der Steuerreform 1989 abgeschafft wurde. Bei den gegenwärtigen Konzepten von Grünen und Linkspartei zur Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sollen Unternehmen und Genossenschaften, die weniger profitorientiert handeln (max. Gewinn von 4%), sondern nach sozialen Kriterien, bevorzugt werden. Soziale Kriterien in der gegenwärtigen Diskussion sind z.B. niedrige und einkommensabhängige Mieten, vorrangige Vermietung an Prekarisierte und Personen, die sich am freien Markt nicht selbständig mit Wohnraum versorgen können. Unternehmen, die diese Kriterien berücksichtigen, erhalten im Gegenzug Steuererleichterungen und den privilegierten Zugang zu Fördermitteln, Grundstücken und zinsgünstigen Darlehen. Somit kann die Neue Gemeinnützigkeit zu einer Stütze der Rekommunalisierung werden. Denn auf diese Weise können auch nicht-staatliche Unternehmensformen, die nicht profitorientiert handeln und selbstverwaltet sind, dauerhaft sozial gebunden und gefördert werden – neben kommunalen Fonds auch vom Bund. Zusätzlich wird es möglich, die kommunalen Wohnungsunternehmen dauerhaft zur Schaffung leistbaren Wohnraums in die Pflicht zu nehmen und Strukturen wie Genossenschaften und das Mietshäusersyndikat zu fördern. Aber führen uns solche Steuererleichterungen zu einer Vergesellschaftung von Wohnraum?

Damit die Neue Gemeinnützigkeit einen

Schritt hin zu einer neuen Form der Wohnraumversorgung wird, muss sie unserer Meinung nach an kollektives Eigentum und demokratische Verwaltung gebunden werden. Nur öffentliches, genossenschaftliches oder in anderer Rechtsform kollektiviertes Wohneigentum sollte als gemeinnützig gefördert werden. Gleichzeitig müssen die Mieter\*innen über dieses Eigentum in demokratischer Mitverwaltung oder Selbstverwaltung entscheiden können (Siehe dazu das Kapitel „Demokratisierung“).

Bisher wird mit der Neuen Gemeinnützigkeit jedoch meist nur darauf gesetzt, einfach möglichst schnell günstigen Wohnraum zu sichern. In manchen Konzepten können so Unternehmen auch nur bestimmte Bestände in die Gemeinnützigkeit überführen. Es geht dann nicht um eine neue Form des Wohnens, sondern es soll vor allem privaten Wohnungsunternehmen ein neues Geschäftsmodell angeboten werden, um im Gegenzug dauerhafte Sozialbindungen für Wohnraum zu sichern.

Wir denken, dass dies nicht weit genug geht und setzen uns für eine Förderung von Ansätzen der Vergesellschaftung durch eine Neue Gemeinnützigkeit ein. Durch die Bindung der Gemeinnützigkeit an öffentliches/kollektives Eigentum und Demokratisierung sollen Mieter\*innen und Arbeitende in den Unternehmen ihr Lebens- und Arbeitsumfeld entsprechend ihrer Bedürfnisse bestimmen und demokratisch verwalten und gestalten können. So können jenseits von Staat und Kapital unterschiedliche Formen der Selbstverwaltung geschaffen werden, in der die Schaffung eines guten Wohn- und Lebensraums eine kollektive Aufgabe ist. Nur durch ein paar Unternehmen, die für bestimmte Bestände weniger profitorientiert handeln, wird der Wohnungsmarkt nicht demokratisiert und die Wohnraumbewirtschaftung an die Interessen der Arbeitenden, der Mieter\*innen und der Bevölkerung ausgerichtet. Nur durch die kollektive Verwaltung von Wohnraum kann verhindert werden, dass in Krisenzeiten Wohnraum privatisiert oder profitorientiert verwaltet wird.

## WIR FORDERN

1. Neue Gemeinnützigkeit einführen und mit massiven Fördermitteln ausstatten
2. Bindung der Gemeinnützigkeit an harte soziale Kriterien bei der Vermietungspraxis
3. Bindung der Gemeinnützigkeit an öffentliches oder kollektives Eigentum
4. Bindung der Gemeinnützigkeit an Entscheidungsbefugnisse für Mieter\*innen und Arbeitende durch z.B mindestens paritätisch besetzte Aufsichträte und die Kontrolle der sozialen Vermietungskriterien durch MieterInnenräte

## VERGESELLSCHAFTUNGSAGENTUREN STATT BIMA UND LIEGENSCHAFTSFONDS

Mit dem Ende der DDR, aber auch durch den Abzug alliierter Truppen in den 1990er Jahren gelangten Bund, Länder und Kommunen in Deutschland an zahlreiche Liegenschaften und Grundstücke über Wälder bis hin zu Wohnungen und Kasernen. Viele Objekte dieser Vermögensmasse wurde aus historischen Gründen rückerstattet: Die während des Nationalsozialismus enteigneten Menschen und ihre Erben verlangten ihr Eigentum zurück.

Durch den Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ bei in der sowjetischen Besatzungszone und ab 1949 in der DDR enteigneten Menschen ging der Staat jedoch weit über jede Verpflichtung zum Ausgleich historischen Unrechts hinaus. Ziel war es, die ungewollte Masse an Staatseigentum schnell abzuwickeln, um Alternativen zur Marktwirtschaft gar nicht erst aufkommen zu lassen. In den 1990er Jahren entstanden dafür zahlreiche Privatisierungsagenturen – die berühmteste davon die Treuhand, die DDR-Betriebe für eine D-Mark noch an die windigsten „Investor\*innen“ verkaufte und die De-Industrialisierung Ostdeutschlands auf dem Gewissen hat.

Jedoch ist noch nicht alles verkauft. Wenig bekannt ist, dass von der „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ (BImA) auch heute noch öffentliches Eigentum nach Treuhand-Prinzip verschleudert wird. Auch auf Berliner Ebene verfuhr der „Liegenschaftsfonds“ lange ähnlich. Für ein Rotes Berlin muss dieser Prozess jedoch umgekehrt werden – die Privatisierungsagenturen von Bund und Land müssen durch

Vergesellschaftungsagenturen ersetzt werden. Sie müssen öffentliches Eigentum nicht abbauen, sondern aufbauen!

Für den alten Liegenschaftsfonds Berlin wurde des Öfteren gefordert, er solle Leerstand für Wohnprojekte zur Verfügung stellen – meist jedoch am konkreten Objekt und fast immer vergeblich, denn der Fonds verkaufte meistbietend. Insbesondere unter der Rot-Roten Landesregierung wurde der Fonds regelrecht geplündert, um die Kosten des Berliner Bankenskandals von 2001 zu decken. Daher ist heute in diesem Landesvermögen nicht mehr viel Masse vorhanden. Der Fonds wurde 2015 in „Berliner Immobilienmanagement GmbH“ umbenannt, die Ausverkaufspolitik eingeschränkt. Die Versprechen des 2017 angetretenen Rot-Rot-Grünen Senates, hier für ein weiteres Umsteuern zu sorgen, müssen dennoch Objekt für Objekt überprüft werden. Kritik von Leerstand ist nötig, gerne auch tatkräftig durch Besetzungen.

Im Fokus solcher tatkräftiger Kritik muss jedoch anders als bisher nicht das Einzelobjekt stehen, sondern die Struktur. Nötig ist ein totaler Bruch mit dem Prinzip der Privatisierungsagentur!

Das gilt insbesondere für die bundeseigene BImA, bei der deutlich mehr zu holen ist. Die BImA verwaltete unter anderem das Dragoner-Areal am Kreuzberger Mehringdamm, eine fast fünf Hektar große Fläche. In heftigen Kämpfen konnte die Initiative „Stadt von Unten“ den Ausverkauf an einen Investor stoppen. 2017 schließlich wurde im Rahmen der „Hauptstadtverträge“ das Areal an die Stadt übergeben. Ergebnis eines jahrelangen

Einzelfall-Kampfes der vom Bezirk über den Bundestag bis in den Bundesrat ging. Ähnlich verlief es beim Plan zum Verkauf von 5000 Berliner BImA-Wohnungen im Jahr 2014. Nur ein berlinweiter Aufschrei und Protest durch alle Instanzen führte dazu, dass das Land Berlin versprach, die Wohnungen selbst zu kaufen. Doch danach wurde es still, und 2017 kam heraus, dass die BImA nicht verkauft hat. Die Spekulation geht damit weiter, weil sich später vielleicht höhere Preise erzielen lassen.<sup>18</sup>

Beide Fälle zeigen, dass Protest wirkt. Die Rückschritte zeigen aber auch, wie zäh die Kämpfe sind, wenn nicht das Privatisierungsprinzip als Ganzes gestoppt wird. Denn unter Druck verwies der Sprecher der BImA stets auf seinen gesetzlichen Auftrag. Das BImA-Errichtungsgesetz von 2004, geschrieben von der rot-grünen Schröder-Regierung, sieht eine Verwaltung „nach kaufmännischen Grundsätzen“ vor mit dem Ziel, „nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“<sup>19</sup>.

Die BImA funktioniert somit nach der Logik des neoliberalen Staates, der öffentliches Eigentum auch da abbaut, wo es rentabel ist. So werden die Staatseinnahmen geschmälert und neue Sparzwänge aufgebaut. Privatisierung spart kein Geld, sie kostet Geld und ist eine reine Herrschaftstechnik. Sie verwandelt nicht nur öffentliches Eigentum in privates Kapital, sondern beschränkt auch den Raum demokratischer Politik. Über die Verwendung von Privateigentum wird nicht diskutiert, sie unterliegt allein den Mechanismen des Kapitals. Wohnungspolitik wird so strukturell unmöglich gemacht. Jede privatisierte Wohnung schwächt politisches Handeln und stärkt kapitalistisches Privileg.

Statt Privatisierungsagenturen wie der BImA brauchen wir daher Vergesellschaftungsagenturen,

die öffentliches Eigentum aufbauen, in Selbstverwaltung übergeben und das Politische gegenüber dem Markt stärken.

Es wäre seitens einer neuen Bundesvergesellschaftungsagentur nur der Verkauf (oder besser kostenfreie Überlassung) in öffentliches bzw. kollektives Eigentum zulässig. Kriterium für „öffentliches Eigentum“ wäre dabei nicht nur Staat oder Stadt im Grundbuch, sondern Selbstverwaltung durch die Nutzer\*innen. Konkrete Modelle und Kriterien dafür wären zu entwickeln. In Berlin-Schöneberg etwa machten die Mieter\*innen im Jahr 2014 der BImA ein Kaufangebot in Kooperation mit einer Genossenschaft<sup>20</sup>.

Voraussetzung für solche Modelle ist jedoch ein ewiges Privatisierungsverbot in jedem Verkaufsvertrag. Dies muss auch für landeseigene Unternehmen gelten, die von einer Bundesvergesellschaftungsagentur Eigentum übernehmen.

Damit die Vergesellschaftung kein Einmaleffekt bleibt, sollte eine Bundesvergesellschaftungsagentur mit laufenden Steuermitteln ausgestattet werden, um jedes Jahr neue Wohnungsbestände aufzukaufen und in lokales Gemeineigentum zu überführen. Dazu könnte die Vermögenssteuer wieder eingeführt werden, aber auch die im Kapitel „Sand im Getriebe“ aufgezeigten Steuern auf Immobiliengewinne könnten hierfür verwendet werden.

Erleichtert würde die Arbeit einer derartigen Agentur, wenn auf Bundesebene spekulativer Leerstand im Wirtschaftsstrafrecht verboten würde – bei Strafe der Enteignung zu Gunsten der Agentur. Gleichzeitig sollten Selbsthilfemaßnahmen wie Hausbesetzungen bei Leerstand legalisiert werden, wie es lange Zeit in den Niederlanden und in England der Fall war.

## WIR FORDERN AUF LANDESEBENE

1. Die „Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM, ehemals Liegenschaftsfonds) muss ihre Bestände nach gesellschaftlichem Interesse und nicht nach Meistgebot vergeben.
2. Eine demokratische Beteiligung der Stadtgesellschaft.
3. Transparente Vergabekriterien - Wichtige Kriterien sind
  - a) die Schaffung von Wohnraum
  - b) in demokratischer Selbstverwaltung
  - c) in dauerhaftem und kollektivem Besitz.

## WIR FORDERN AUF BUNDESEBENE

4. Bundesweiter Verkaufsstopp aller BImA- Wohnungen und Grundstücke an Privateigentümer\*innen
5. Sofortige Streichung der Verkaufspflicht an den Meistbietenden im BImA-Gesetz
6. Radikaler Umbau der BImA durch ein neues BImA-Gesetz oder ihrer Zerschlagung und der Aufbau einer neuen Vergesellschaftungsagentur.
7. Die Ausstattung der Vergesellschaftungsagentur mit laufenden Mitteln, einerseits Gelder zum Ankauf, andererseits traditionell durch Überlassung von nicht benötigten Liegenschaften.

### Bundesanstalt für Immobilienaufgabe (BImA)

Die 2005 gegründete Anstalt öffentlichen Rechts ist für die wirtschaftliche Verwaltung, Verwertung und Veräußerung von bundeseigenen Immobilien, Grundstücken und sonstige Liegenschaften (z.B. Forstgebiete) zuständig. Die Veräußerungspolitik der BImA ist an einer maximalen Gewinnerwartung orientiert. Der BImA-Vorstandssprecher Dr. Jürgen Gehb hält dieses Vorgehen weiterhin für richtig. Ziele wie die Förderung des sozialen Wohnbaus sollten seiner Meinung nach auf anderen Wege erreicht werden .

## VERGESELLSCHAFTUNG DURCH ENTEIGNUNG

Neben einer Vergesellschaftungsagentur, welche aktiv Wohnungen aufkauft, sehen wir auch andere Möglichkeiten, Wohnraum dem Markt zu entziehen. Wie oben dargestellt, ist der Immobilienmarkt das Problem und nicht Teil einer Lösung der Wohnungsfrage. Jede Ausweitung der Marktlogik würde die bestehenden Probleme noch vergrößern. Gleichzeitig ist eine bloße Abfederung der Knappheit am Wohnungsmarkt durch den Ausbau kommunaler Bestände nicht ausreichend. Öffentliche Wohnungsunternehmen können auf einem privaten Wohnungsmarkt nur als Teilnehmer\*innen desselben agieren. In sehr großer Masse können sie dabei „mietpreisdämpfend“ wirken. Dies kostet die Kommunen viel Geld, aber die Marktlogik wird nicht überwunden.

Das letzte und effektivste Mittel zur Auflösung dieses Konfliktes ist daher das Instrument der Enteignung. Sie erscheint uns das beste Mittel, um Wohnungsnot zu lindern, Spekulation zu beenden

und soziale Wohnungspolitik auch gegen die Interessen des Immobilienkapitals durchzusetzen. Enteignungen, die für Autobahnen, Kohleförderung oder Atommüllendlager häufig gebraucht werden, sind in der Wohnungspolitik relativ unbekannt. Während jedoch bei Enteignungen in den Bereichen Kohle- und Atomkraft die Profitinteressen großer Energiekonzerne über den Interessen der Allgemeinheit stehen, wäre es im Bereich der Wohnungspolitik andersherum. Enteignungen und Beschlagnahmungen, d.h. die Einschränkung der Eigentumsrechte durch staatliche Vorgaben, würden vielmehr die Interessen der Allgemeinheit über die Profitinteressen der Wenigen stellen. Ziel ist die schrittweise Zurückdrängung von privatem Wohnungseigentum – mit Ausnahme von selbst genutzten Wohnungen. Denn Ziel der Enteignung ist nicht die Zwangsäumung der Einfamilienhäuser, sondern die Verhinderung aller Zwangsäumungen für alle Zeiten. Dies

bedeutet in letzter Konsequenz die Abschaffung von Wohnraum als Ware.

Juristisch ist die Beschlagnahmung und Enteignung durch das Grundgesetz gedeckt. Dort wird zwar auch das Recht auf Eigentum gewährt, jedoch nur unter der Bedingung, dass „sein Gebrauch [...] zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ muss. Ist das nicht der Fall, dann sind Enteignungen rechtlich nach Art. 14 Abs. 2 und 3 zulässig.

### Enteignung als Mittel gegen Spekulation

Die Umwandlung in Ferienwohnungen oder AirBnB-Hostels und andere Zweckentfremdungen sind Alltag am Wohnungsmarkt. Sie stehen nicht nur in Zeiten akuter Wohnungsnot gegen das Allgemeinwohl. Das Nebeneinander von Zwangsräumungen einerseits und Ferienwohnungen andererseits zeigt, dass in der Marktwirtschaft die Wohnungen nicht denen zu Gute kommen, die sie nötig haben. Enteignungen gegen Entschädigung sind hier ein notwendiges Mittel politischer Steuerung.

Jenseits von Verletzungen des Allgemeinwohls gibt es auch regelrechten Missbrauch von Wohneigentum, etwa durch spekulativen Leerstand, menschenunwürdige Überbelegung, Verwahrlosung durch fehlende Instandhaltung, Mietwucher und anderes. In diesen Fällen muss selbstverständlich entschädigungslos enteignet werden. Besetzungen von ungenutztem Leerstand dürfen nicht kriminalisiert werden, sondern sind als Selbsthilfe und Notwehr legitim. Sie sollten daher auch legal sein.

Ohne Enteignungen gibt es kein Mittel, Spekulation mit Wohnraum komplett zu unterbinden. Dieses Mittel ist auf lokaler Ebene umsetzbar. Dazu ein Beispiel: Das Bezirksamt Hamburg-Mitte enteignete 2017 einen Vermieter, der sechs

Wohnungen mit Vorsatz hat leer stehen lassen.<sup>21</sup> In Berlin jedoch kuschen die Verantwortlichen noch vor den Profitinteressen der Immobilien- und Wohnungslobby – Enteignungen kommen allenfalls in Sonntagsreden vor und lösen sofort größte Entrüstung aus.

### Wohnungen als Gemeingut

Die hier gemachten Analysen und Erfahrungen von Mieter\*innen zeigen deutlich, dass Enteignungen nicht nur als letztes Mittel genutzt werden können. Letztendlich muss Wohnraum als Menschenrecht in öffentliches Eigentum überführt werden. Auch gegen den Willen der Eigentümer\*innen. Auch das ermöglicht das Grundgesetz in Artikel 15 explizit. Es erlaubt die Vergesellschaftung von Grund und Boden, Produktionsmitteln und Naturschätzen in Gemeineigentum. Es wird Zeit, diese Möglichkeit zu nutzen.

Zwar haben Eigentümer\*innen bei Enteignung laut Gesetzeslage Anspruch auf Entschädigung. Dieser Anspruch ist jedoch nicht willkürlich, sondern muss „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten“ bestimmt werden (Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 GG). Entschädigungen sollten sich daher am Einkaufspreis oder Sachwert orientieren, weil sonst die Spekulationsgewinne der Besitzenden von uns allen bezahlt würden.

Dagegen wird sich die Immobilienlobby mit Händen und Füßen wehren, tatkräftig unterstützt von ihren Verbündeten in Verwaltung, Politik und Justiz. Die sozialistische Stadt wird nicht konfliktfrei und als reine Reform durchgeführt werden können. Der Begriff „Enteignung“ ist eine Kampfansage in den kommenden Auseinandersetzungen um eine Stadt für alle. Unsere Botschaft muss lauten: „Ja, wir wollen euch alle enteignen! – Wir sind dazu entschlossen und bereit!“

## WIR FORDERN

1. Vergesellschaftung und Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit als praktisches Mittel sozialer Wohnungspolitik
2. Entschädigungen dürfen keine Spekulationspreise abbilden, sondern nur nach Sachwert oder Einkaufspreis bemessen werden, je nachdem was niedriger ist.
3. Bei Mietwucher, spekulativem Leerstand, Überbelegung und anderem Missbräuchen des Eigentums muss entschädigungslos enteignet werden.
4. Für einmal enteignete und in öffentliche Hand überführte Wohnungsbestände gilt ein ewiges Privatisierungsverbot.

# DRITTER SCHRITT DEMOKRATISCHE SELBST- VERWALTUNG VON WOHNRAUM

## DEMOKRATISIERUNG

Enteignung bedeutet für uns jedoch nicht einfach Verstaatlichung. Wir wollen keinen Staat, der die Bestände beim nächsten Haushaltsloch wieder privatisiert. Wir wollen keinen Staat, der uns als Vermieter\*innen genauso bevormundet wie zuvor das Immobilienkapital. Starke Mieter\*innenräte und echte Selbstverwaltung unterscheiden daher unsere Forderungen nach Rekommunalisierung von einer reinen Verstaatlichung. Unser weitergehendes Ziel ist eine Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes: Es soll eine volle Mitbestimmung der Mieter\*innen über das Re-Produktionsmittel „Wohnung“ ermöglicht werden.<sup>22</sup>

### Kämpfe um die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Skandale um Mieterhöhungen bei der landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaft Degewo Anfang 2017, der Widerstand der landeseigenen Gesobau gegen Versuche des Bezirks Mitte, per „Verordnungsmiete“ Mietobergrenzen durchzusetzen oder das Aussortieren unliebsamer Kandidat\*innen bei den Mieter\*innenratswahlen 2016 für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigen, dass noch viel zu tun ist.<sup>23</sup> Die landeseigenen Unternehmen brauchen Demokratie von Unten, da sie sonst zum „Staat im Staate“ werden und als Verwaltungsbürokratie weder von gewählten Politiker\*innen noch von sonst irgendwem kontrollierbar sind. Nur Selbstverwaltung kann diese Verkrustungen aufbrechen. Mit dem Mietenvolksentscheid wurden 2015 bereits erste Schritte eingeleitet, um hier eine Demokratisierung voranzutreiben. Gefordert wurden weitgehende Mitbestimmungsrechte. Von diesen Forderungen im Gesetzesentwurf des Volksentscheides wurden

jedoch nur kleinste Ansätze umgesetzt.

Demokratisierung von Wohnraum muss jedoch mehr bedeuten als einzelnen Mieter\*innen-Beiräten kleine Mitsprachebefugnisse zu geben. Demokratisierung muss tief in die Machtstrukturen dieser Unternehmen eingreifen, es muss eine wirkliche Selbstverwaltung durch Mieter\*Innen unter Beteiligung der Angestellten der landeseigenen Unternehmen das Ziel sein.

### Genossenschaften

Um solche Selbstverwaltung zu ermöglichen, ist auch im Genossenschaftsgesetz eine Stärkung der Mitglieder\*innendemokratie dringend notwendig, denn auch bei dieser sinnvollen Form des Kollektiveigentums an Wohnraum gibt es leider eine Tendenz zur Annäherung an das Verhalten privater Immobilienkonzerne. Viele Genossenschaften steigern die Miete nach intransparenten Kriterien. Die Mitglieder wissen nicht, was vor sich geht, denn die Genossenschaften halten nur einmal im Jahr Mitgliederversammlung, per Akklamation wird der Vorstand entlastet,

Geschäftsberichte beschränken sich auf das allernötigste. Kontrolle, Mitbestimmung oder gar Selbstverwaltung findet oft nicht mehr statt. Das aktuelle Genossenschaftsgesetz begünstigt diese Zustände, indem es Vorständen und Aufsichtsräten zu viel Macht einräumt.

### Demokratisierung aus Kämpfen heraus

Die „eingeschlafene“ Demokratie in vielen Berliner Genossenschaften zeigt, dass eine starke und selbstbewusste Mieter\*innenbewegung nötig ist, um demokratische Strukturen überhaupt füllen zu können. Denn Demokratisierung ist nichts, dass sich von oben durchsetzen lässt. Sie ist ein langer Prozess von Organisierung und Selbstermächtigung von Mieter\*innen in der Stadt. Nach und nach muss der Aufbau von lokal verankerten Strukturen, die Punkte des Widerstands schaffen und Selbstorganisation im Kiez stärken, vorangetrieben werden. Darauf können Demokratisierungsprozesse im Häuserblock, der Nachbarschaft und im Kiez aufbauen. Gerade die vielen und wachsenden Kämpfe gegen Mietsteigerungen und Verdrängung verdeutlichen, dass es ein großes Verlangen nach Mitbestimmung über den eigenen Wohnraum und das Wohnumfeld besteht.

Erste Schritte auf dem Weg zur Vergesellschaftung werden so bereits erprobt. Denn Selbstverwaltungsmodelle wurden in der Stadtgesellschaft Berlins bereits erkämpft und demokratisch organisiert. Dort wo Mieter\*innen sich nicht mit dem Verkauf ihres Hauses abfinden, sich zusammentun und gegen die Privatisierung kämpfen, möchten sie auch weiterhin mitentscheiden, was mit ihrem

Zuhause passiert. Zahlreiche selbstverwaltete Hausprojekte sind in den letzten Jahren aus derartigen Bewegungen neu entstanden. Sie konnten mit gemeinwohlorientierten Akteur\*innen wie dem Miethäusersyndikat ihr Haus kaufen und als Gemeinschaftseigentum verwalten.

Demokratisierung bedeutet für uns also nicht das bloße bürokratische Verwalten. Demokratisierung muss heißen, gemeinsam darüber zu entscheiden, was mit den Gemeingütern der Nachbarschaft passiert. Den landeseigenen Wohnungsunternehmen kommt hier eine Schlüsselstellung zu. Sie sind neben privaten Konzernen wie der Deutsche Wohnen AG die größten Vermieter Berlins. Sie sind die ausführenden Organe für fast alle stadtpolitischen Maßnahmen des Senats – von der Rekommunalisierung bis hin zum Neubau ganzer Stadtquartiere. Degewo und Co. sind unser öffentliches Eigentum – aber ohne Demokratie kann hier von Vergesellschaftung keine Rede sein. Es ist daher unabdingbar, dass Kämpfe um die Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen intensiviert werden müssen.

Eine Demokratisierung und Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes ist nur als soziale Bewegung von unten möglich, die in ihren Kämpfen mit der Passivität des verwaltet-Werdens bricht. Diese Bewegung muss unabhängig sein und als außerparlamentarische Opposition wirken. Sie kann nur so eine wirklich breite, Szenen und Milieu übergreifende Sprengkraft entfalten. Sie kann nur so fortschrittliche wie reaktionäre Regierungen gleichermaßen unter Druck setzen.

## WIR FORDERN

1. Einführung realer Selbstverwaltungsmodelle in landeseigenen Wohnungsunternehmen statt nur beratender Beiräte.
2. Transparenz aller Unternehmensdaten der landeseigenen Wohnungsunternehmen für Mieter\*innen-Räte.
3. Schulung, Unterstützung und Aufwandsentschädigung dieser Mieter\*innen-Räte, um Aufgaben erfüllen zu können.
4. Ausgleich der Mitbestimmung der Angestellten und der Mieter\*innen-Selbstverwaltung.
5. Mieter\*innen-Räte müssen die Vielfalt der Mieter\*innenschaft der einzelnen Unternehmen widerspiegeln.
6. Selbstverwaltung muss in Genossenschaften wieder hergestellt werden, ermöglicht durch eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes auf Bundesebene.

# WIE WIR GEWINNEN KÖNNEN

## WAS TUN? STRATEGIEN ZUR UMSETZUNG UNSERER ZIELE

Das Ziel des „Roten Berlin“ ist die Abschaffung des privaten Wohnungsmarktes. Dies bedeutet, wie oben dargelegt, die Orientierung jeder Wohnungspolitik auf die Behinderung und Schwächung des privaten Immobilienkapitals. Das heißt konkret, dass Investitionen und Spekulation mit Wohnraum unrentabel werden müssen. Als sozialistische Alternative sollen öffentliche, kollektive und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen aufgebaut werden. Durch Kauf und Enteignung sollen diese wachsen und die Mehrheit der Wohnungsbestände übernehmen. Diese „Sozialisierung“ muss mit einer Demokratisierung und Selbstverwaltung verbunden werden – nur so verdient das Endergebnis den Namen „Vergesellschaftung“, eine gesellschaftliche Alternative zum herrschenden Elend.

Was wir fordern, ist jedoch keine Utopie, sondern real umsetzbar. Dieses Ziel können wir nur als breite Bewegung erreichen.

Es wird allerdings enorme Widerstände geben. Das Immobilienkapital hat sich festgesetzt in Gesetzen, Verwaltungen, Parteiprogrammen, Lobbyverbänden. In Berlin sind sowohl Sozialdemokratie als auch Teile der Gewerkschaften seit Jahrzehnten Teil eines Blocks, der Wohnungsbau als Konjunkturförderung denkt und Wohnungsförderung zielgerichtet in die Hände privater Unternehmen lenkt. Die Ideologie von der Alternativlosigkeit des Eigentums reicht bis in unseren Alltag. Vielen Menschen erscheint das private Eigenheim näher als die Idee eines sozialisierten Wohnungsmarktes.

Für ein rotes Berlin müssen wir daher kämpfen. Es wird uns nicht geschenkt, es muss eine breite Bewegung mit verschiedenen Formen des Widerstands zusammenwirken. Veränderung wird es weder allein durch Volksentscheide, noch durch Kampagnen, Hausbesetzungen oder Kiezinitiativen geben – all dies muss zusammenwirken und Druck entwickeln. Einige solcher Druckpunkte wollen wir im Folgenden aufzeigen. Das wichtigste ist jedoch, dass verschiedene Strategien und ihre Träger sich nicht verselbständigen oder gar gegeneinander arbeiten. Wir müssen stattdessen gemeinsam lernen, Strategien zu entwickeln und „weitertreibende Forderungen“ zu stellen, bei der Kämpfe durch Teilerfolge über sich hinauswachsen.

### Sozialisierung denkbar machen

Unsere erste Aufgabe muss sein, einen nicht-kapitalistischen Wohnungsmarkt denkbar zu machen. Einige Schritte dazu sind bereits getan. So hat eine neue Generation von Mieter\*innenprotesten in den letzten zehn Jahren den neoliberalen Ausverkauf unserer Stadt angeprangert und an vielen Stellen ausgebremst. Neue Privatisierungen wurden verhindert, Großprojekte von Investoren gestoppt. Außerdem gibt es neuen Aufbau öffentlichen Eigentums.

Doch dies ist noch nicht die Wohnungswende. Unser erstes Ziel muss es sein, Bewusstsein zu schaffen, dass nur die Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes den Namen „Wohnungswende“ wirklich verdient.

# WEITERTREIBENDE FORDERUNGEN

Ein Mittel, in aktuellen Kämpfen größere Dimensionen denkbar zu machen, sind weitertreibende Forderungen: Teil-Forderungen, die konkret Alltagsprobleme lösen und gleichzeitig Kämpfe um eine Vergesellschaftung erleichtern. Einerseits auf der Ebene des Bewusstseins, indem sie zeigen, dass eine Lösung der Wohnungskrise nur gegen das Immobilienkapital möglich ist. Andererseits materiell, indem sie etwa durch mehr Demokratie unsere Kampfbedingungen verbessern. Die Initiative Kotti & Co etwa begann mit Forderungen gegen jährliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau. Ausgehend von der Absurdität, dass durch das korrupte System des alten sozialen Wohnungsbaus Mieter\*innen in Sozialwohnungen schneller verdrängt wurden als bei den „Privaten“, wurden Alternativvorschläge bis hin zu Enteignungen formuliert. Ein Erfolg ist,

dass mit dem Neuen Kreuzberger Zentrum heute zumindest ein Teil des Kotti nun in öffentlicher Hand ist – und der Kampf weitergeht.

Vielleicht gelingt Ähnliches auch den Mieter\*innen in der Otto-Suhr-Siedlung, deren Wohnungen einst staatlich waren und jetzt von der Deutsche Wohnen AG an der Börse gehandelt werden. In beiden Fällen zeigt ein konkreter Konflikt die Systemfrage auf, und dies müssen wir als Linke immer wieder fördern. Wir dürfen dabei weder Angst vor kleinschrittigen Forderungen haben noch dürfen wir Befrieder und Sozialarbeiter werden. Ziel ist eben das Weitertreiben vieler Teilkämpfe gegen Wohnungsmarkt und Marktwirtschaft. Lernen müssen wir dabei, diese Kämpfe weder als Instrument noch als Identität zu sehen – wir müssen sie als Strategie, als Teil eines großen Kampfes ums Ganze lesen und führen.

# KÄMPFE ALS SELBSTERMÄCHTIGUNG

Das „Rote Berlin“ fordert nicht Verstaatlichung, sondern Vergesellschaftung: öffentliches Eigentum in demokratischer Selbstverwaltung. Dies setzt jedoch voraus, dass wir bereits stark genug sind, unsere Stadt in die eigenen Hände zu nehmen. Der Aktivismus, das Engagement und die radikale Demokratie der jetzt schon in Berlin sichtbaren Versammlungen und Initiativen sind ein Vorgriff auf jene Vergesellschaftung.

So etwa die Mieter\*innen der landeseigenen Degewo, die aus Kiezversammlungen heraus die Initiative „Mariannenkiez“ gründeten und Mieterhöhungen abwehrten. Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wäre in diesem und ähnlichen Konflikten die notwendige weitertreibende Forderung.

Denn wir dürfen Selbstverwaltung nicht nur in der Nische denken, nur für eine alternative Szene oder einzelne linke Hausprojekte. Die Degewo verwaltet 75.000 Häuser. Wir müssen mutig genug sein, solche Dimensionen zu denken und letztlich die ganze Stadt in den Blick zu nehmen. Auch unsere weitertreibenden Forderungen zielen in diese Richtung: nicht nur radikaler

werden, sondern mehr werden. Beides muss stets miteinander abgewogen werden. Eine Forderung, die zu früh oder zu weit treibt, ohne die Menschen mitzunehmen, lässt uns alleine dastehen als radikale Minderheit. Eine Forderung, die vorausseilend zu sehr verwässert ist, rückt uns in die Rolle des Vermittlers und Befrieders von Konflikten.

Gut formulierte weitertreibende Forderungen sollen also die Kampfbedingungen verbessern und Konflikte eskalieren, indem sie politisiert werden, wie etwa der Mietenvolksentscheid 2015 eine Reihe lokaler Konflikte auf Landesebene hob. Die Lokalen Kämpfe sind mit so einer Eskalation jedoch nicht erledigt: Die Privaten Vermieter etwa wurden im Mietenvolksentscheid (noch) nicht thematisiert. Hier entstehen immer wieder weitere Einzelkonflikte, die so aufgegriffen werden wollen, dass nicht nur die an Gnade des Einzelvermieters appelliert wird, sondern das Eigentumsprivileg infrage steht. Jedes Zugeständnis in solchen Kämpfen inspiriert andere, führt zur Gründung neuer Initiativen, immer wieder gelingt es, Kämpfe auf die Landes- und Bundesebene zu heben und Systemwechsel zu thematisieren. Dieses Szenario

ist jedoch kein Automatismus – es erfordert strategisches Denken. Wir müssen Kampfziele klug wählen, gewinnbare Zwischenziele formulieren, um Frustration und Rückschläge klein zu halten. Vor allen Dingen erfordert es jedoch ein „Wir“ der

existierenden stadtpolitischen Bewegungen und der neu dazustößenden Betroffenen. Ein Wir, das gemeinsame Stoßrichtungen auslotet und handelt, anstatt sich identitär abzugrenzen.

## AUßERPARLAMENTARISCHE OPPOSITION

Denn Spaltung wird die Antwort von Staat und Immobilienkapital sein, um unsere Kämpfe klein zu halten. Der Mietenvolksentscheid konnte 2015 nur entschärft werden, weil neben dem juristischen Verbot auch Teilforderungen erfüllt wurden, die einigen Initiativen näher lagen als anderen. Dies führte zu heftigen Debatten unter den beteiligten Gruppen, die heute dennoch weiter zusammenarbeiten. Eine Voraussetzung dafür war, dass sich weder die Mietenvolksentscheid-Initiative noch die stadtpolitische Bewegung vereinnahmen ließen.

Gerade durch ihre Unabhängigkeit hat es die stadtpolitische Bewegung geschafft, Erfolge zu erzielen. Sie besteht im wesentlichen aus Bündnissen von Betroffenen in Form von lokalen Initiativen, aufgelockert durch Soli-Strukturen und Linke Gruppen. Durch diese direkte Basisorganisation hat es die Bewegung geschafft,

nicht nur eine Partei, sondern alle Parteien zu Zugeständnissen zu bewegen – auch die große Koalition inklusive der CDU musste 2015/2016 ihre Forderungen ernst nehmen und teilweise erfüllen.

Diese Kampfweise muss weiter aufrechterhalten werden: Basisarbeit mit Mieter\*innen, offen unterstützt von linken Gruppen. In einzelnen Bündnissen mögen einzelne Parteimitglieder eine Rolle spielen, aber der Charakter des Ganzen muss außerparlamentarisch sein. Dennoch muss mit Parteien diskutiert werden. Parteien sind Teil des Staates, und wenn wir Teilziele umsetzen wollen, müssen sich Parteien und Abgeordnete dafür einsetzen. Dies muss jedoch gerade unter einem rot-rot-grünen Senat die Form sozialen Drucks annehmen: keine Tauschgeschäfte, kein Wahlkampf, keine Hinterzimmergespräche.

## DIE REGIERUNG VOR UNS HERTREIBEN

Außerparlamentarisch bedeutet: Wir sind nicht an Koalitionsverträge gebunden und unterliegen keinem Fraktionszwang. Wenn Einzelne, wie im Gefolge des Mietenvolksentscheid geschehen, öffentliche Ämter annehmen, müssen sie in eine andere Rolle wechseln. Dies bedeutet nicht das Ende jeder Solidarität, wie die Solidaritätskampagne für Andrej Holm 2017 gezeigt hat. Auch nach seinem Wechsel aus Wissenschaft und Aktivismus auf einen Staatssekretärsposten verteidigte ihn die Bewegung. Sozialer Druck bedeutet auch, dass glaubwürdige politische Persönlichkeiten gegen Angriffe des Immobilienkapitals verteidigt werden. Ebenso müssen sinnvolle Ziele des rot-rot-grünen Berliner Koalitionsvertrages immer wieder eingefordert werden. Die meisten dieser Ziele stimmen ohnehin eins zu eins mit langjährigen Forderungen der stadtpolitischen Bewegung

überein.

Das Einklagen von Wahlversprechen durch eine sich neu organisierende Gruppe an der Basis war z.B. im Protest der Degewo-Mieterinnen der Initiative „Mariannenkiez“ gegen Mieterhöhungen wesentlich radikaler als die ebenso zu hörenden Stimmen, die abstrakt vor dem „Verrat“ warnten. Denn natürlich wird Rot-Rot-Grün seine Wahlversprechen nicht einhalten. Ziel kann jedoch nicht sein, dieses absehbare Ereignis zu „entlarven“, Ziel muss sein, um jedes einzelne Versprechen zu kämpfen und dabei weitertreibende Forderungen aufzustellen. Politischer Druck erweitert die Spielräume für diejenigen in der Politik, die es mit einer Wohnungswende ernst meinen. Aus jedem Bruch eines Wahlversprechens muss die stadtpolitische Bewegung daher einen Kampf machen, der eskaliert und aus dem die Bewegung

gestärkt hervorgeht.

Parallel dazu muß ständig klargemacht werden, dass nicht ein Koalitionsvertrag das Maß der Dinge ist, sondern das Ende der Wohnungsnot – und die lässt sich nur gegen das Immobilienkapital beenden. Nach einem Jahr mit dem neuen Senat zeigt sich, dass Forderungen an Rot-Rot-Grün vor allen Dingen darin bestehen müssen, dass wir uns nicht mit einigen Leuchtturmprojekten abspesen lassen. So wichtig Erfolge wie die

Rekommunalisierung des Neuen Kreuzberger Zentrums, darf unser Ziel nicht sein, als „linke Projektentwickler“ einzelne Häuser und Bestände zu retten. Ziel ist die Zurückdrängung und Abschaffung des privaten Immobilienmarktes. Ideen für weitertreibende Forderungen auf dem Weg dahin möchte dieses Papier liefern. Die Mittel und Formen zur Durchsetzung dieser Forderungen sind vielfältig und sollen im Folgenden kurz reflektiert werden.



*Rasande Tyskar (flickr) CC-BY-NC-ND 2.0*

# WO ANFANGEN? MITTEL UND METHODEN

## 1. BASISKÄMPFE

Die bisherigen Erfolge in Berlin wurden an der Basis erkämpft. Die Medien reagierten verhalten bis gar nicht auf Pamphlete aus der radikalen Linken, aber empathisch auf Protesten betroffener Mieter\*innen und Einzelschicksale von Verdrängung und Wohnungsnot. Auch Parteien zeigten mitunter Interesse an solchen Fällen. Radikale Linke waren da erfolgreich, wo sie Allianzen eingegangen sind, etwa in der Initiative „Zwangsräumungen Verhindern“ oder in der Friedelstrasse 54, wo nicht nur Linke um ihren Kiezladen kämpften, sondern die Mieter\*innen des Hauses Teil des Kampfes waren. Trotz Räumung und letztlichem Scheitern hat die Eskalation den politischen Druck erhöht. Wir müssen in dieser Hinsicht noch stärker werden, um die nächste Räumung ganz zu verhindern. Denn nur, wenn organisierte Linke sich in die Mühen der Ebene begeben und – selbst betroffen oder mit Betroffenen gemeinsam – kämpfen, sind sie auch glaubwürdig.

Eine Herausforderung bleibt jedoch die Verbindung vom Kleinsten zum Großen. Oft stand beides Nebeneinander. Auf autonomen Kiezversammlungen wurde nur über den Laden an der Ecke oder nur über die herrschaftsfreie Gesellschaft diskutiert. Die Strategie der weitertreibenden Forderung bedeutet jedoch, beides zu verbinden: Alltagsforderungen, Teilreformen und am Ende das Ziel der Entmachtung des Immobilienkapitals.

Wir müssen als radikale Linke im Sinne dieser Strategie immer wieder neu die Verbindung eingehen. Wir müssen Mieterinnen helfen, Versammlungen organisieren, Anstöße für Kiezgruppen geben, unser Wissen aus vergangenen Kämpfen weitergeben. Nur Hilfe zur Selbsthilfe bringt gesellschaftliche Bewegung. Dies ist Unterstützung, die nicht entmündigt und Passivität verstärkt.

## 2. PROTESTE BÜNDELN

Als Stadt-AG der Interventionistischen Linken haben wir lange versucht, gemeinsam mit anderen in Berlin ein übergreifendes Bündnis aller Kiezinitiativen und Mieter\*innenproteste zu initiieren. Immer wieder gab es dazu gute Anfänge, aber nie die Kontinuität, die wir in Bündnissen wie dem „Fo-um Wohnungsnot“ (2011), „Keine Rendite mit der Miete“ (2012) oder „Berlin für Alle“ (2016) angestrebt haben. Auch der Mietenvolksentscheid 2015 hatte trotz seiner Durchschlagskraft nicht die Kontinuität, die wir uns gewünscht hätten, weil eine Weiterentwicklung der vielen Unterschriftensammelinitiativen zur Stadtteil-Selbstorganisation ausgeblieben ist.

Doch obwohl es in Berlin kein formales Bündnis gibt, sind die Proteste um Wohnraum nicht schwächer geworden, sondern haben sich ausgebreitet. Initiativen treffen sich ad hoc, beraten

sich gegenseitig, geben Wissen und Erfahrung weiter. Diese kollektiven Lernprozesse haben wir nach Kräften unterstützt: als Einzelmitglieder in Kiezgruppen, durch einen stadtpolitischen Kongress im Januar 2016, in zahlreichen kleineren Veranstaltungen. Mehr und mehr sind wir jedoch zu der Erkenntnis gekommen, dass es in Berlin zumindest momentan weniger ein Riesenbündnis oder einen Runden Tisch zum Mietenprotest braucht, sondern stabile Netzwerke, stetigen Austausch und eine Kultur der Zusammenarbeit, damit die stadtpolitische Bewegung auch kurzfristig handlungsfähig ist und Forderungen stellen kann. Diese Strategie der informellen, netzwerkartigen Bündelung mag diffus sein, spart jedoch aufwendige Koordination. Gerade in Zeiten aufsteigender Protestdynamik funktioniert sie sehr gut. Sie braucht jedoch Anstöße für

gemeinsame strategische Ziele. Das Rote Berlin will ein solcher Anstoß sein  
Dieser Anstoß gilt jedoch nicht nur für Berlin. Auch bundesweit wird Wohnungsnot festgestellt, diskutiert und kritisiert. Aber es gibt wenig überregionale Bewegung und daher bis auf die wirkungslose Mietpreisbremse keinerlei politischen Erfolge.

Ziel muss daher sein, aus den stadtpolitischen Protesten verschiedener Städte einige strategische Forderungen zu artikulieren, die überregional kampagnenfähig sind. Einige Möglichkeiten wurden oben formuliert. Wir hoffen, dass sie Inspiration für eine oder mehrere auch bundesweite Kampagnen der nächsten Jahre sein können.

### 3. KAMPAGNENARBEIT

Kampagnenarbeit ist die klassische Taktik der außerparlamentarischen Linken. Man setzt ein Thema, stellt Forderungen auf, organisiert Veranstaltungen und plakatiert die Stadt zu. Diese Taktik hat sich in der Vergangenheit jedoch oft da totgelaufen, wo Kampagnenarbeit sich bewusst oder unbewusst nur an die ohnehin schon organisierte Linke richtete. Binnen-Mobilisierung verringerte den Kreis der Mobilisierbaren von vornherein, die Idee, dass die ganze Stadt „eigentlich“ hinter uns steht, wurde immer unglaubwürdiger  
Die Mieterinnenkämpfe bieten hier jedoch ganz andere Möglichkeiten. Der Protest ist da, Unmut

über das Immobilienkapital hat breite Schichten erreicht, Organisation findet statt. Schafft es die radikale Linke, sich durch Basisarbeit zu erneuern, ohne sich in den Kiezen zu verlieren, gewinne Kampagnenarbeit eine ganz neue Dimension. Gerade dort, wo langwierige und komplizierte lokale Kämpfe das große Ganze auch mal hinten anstellen müssen, kann eine breiter aufgestellte Kampagne wichtige Arbeit leisten. Das „Rote Berlin“ will hier ein Impuls sein, eine Einladung zur Diskussion, wie sich große Ziele und kleine Schritte inhaltlich verbinden lassen.

### 4. VOLKSSENTSCHEIDE

Weil Militanz mit Illegalität gleichgesetzt wurde, hat die radikale Linke lange nicht nur Wahlen, sondern auch Volksentscheide ignoriert. Doch das bisher erfolgreichste Mittel der Berliner stadtpolitischen Bewegung war der Mietenvolksentscheid von 2015. Obwohl er befriedet und nur teilweise umgesetzt wurde, hat er das Selbstbewusstsein der Bewegung gestärkt und konkrete Verbesserungen gebracht. Grund dafür war die enorme Medienaufmerksamkeit durch die direkt gesetzgebende Wirkung des Entscheids. Trotz des eher passiven Mittels einer Unterschriftensammlung war der politische Druck sehr hoch. Viele der in diesem Papier aufgestellten Forderungen auf Landesebene sind im Prinzip per Volksentscheid umsetzbar, und ein Mietenvolksentscheid 2.0 und 3.0 sollten konkret diskutiert werden. Sie müssen jedoch

anders als 2015 von einer breiteren Kampagne begleitet werden, die über den unmittelbaren Gesetzestext hinausgeht. Denn der Nachteil von Volksentscheiden ist, dass diese nur in einem sehr engen juristischen Korridor möglich sind: sie dürfen nicht mehrere Themen koppeln und kein Bundes- oder EU-Recht beeinträchtigen. Dies bedeutet nicht nur die Verengung von Möglichkeiten, sondern faktisch auch eine enorme Komplexität. So wird ein Gesetzesentwurf für ein Volksentscheid schnell zum Anwaltsrennen. Volksentscheide müssen daher eingebunden werden in Kampagnenarbeit, sollten aber auch und gerade für Druck auf Rot-Rot-Grün weiter genutzt werden. Warum nicht ein Volksentscheid für eine höhere Grunderwerbssteuer, deren Erlöse eins zu eins in öffentlichen Wohnungsneubau fließen müssen?

## 5. ZIVILER UNGEHORSAM

Volksentscheide und Begleitkampagnen sind nur zwei von vielen möglichen Mitteln. Wenn die Verantwortlichen aus Wohnungsbau und Politik, die derzeit unsere Stadt besitzen und beherrschen, uns das Recht auf eine Wohnung streitig machen, sind auch radikalere Protestformen wie Besetzungen von Leerstand oder die Blockade von Zwangsräumungen legitim und notwendig. Die Besetzer\*innenbewegung seit den 1970er Jahren bis hin zu den jüngsten Sitzblockaden gegen Zwangsräumungen haben das immer wieder gezeigt.

Unser Ziel muss sein, die weitertreibenden Forderungen mit einer Strategie des zivilen Ungehorsams dort zu erzwingen, wo Veranstaltungen, Kundgebungen und Latschdemos ignoriert werden. Bei dieser Radikalität können wir jedoch nur erfolgreich sein, wenn wir die Bevölkerung mitnehmen, als Bewegung einer Mehrheit sind und nicht als Linke aus der Nische handeln. Wir brauchen breite Legitimität. Jede Gewalt gegen Personen verbietet sich daher, ebenso wie Personalisierungen anderer Art: Nicht Hipster, Schwaben und Tourist\*innen sind unsere Feinde, sondern das Immobilienkapital. Wir kämpfen nicht gegen Einwanderung oder Neuberliner\*innen, sondern für eine Stadt, in der alle willkommen sind.

Unser Ungehorsam darf daher kein Protestritual sein, sondern eine Einladung für die 85%

Mieter\*innen in Berlin, von denen viele vielleicht zum ersten Mal demonstrieren oder protestieren. Eine Kultur des zivilen Ungehorsams ist unser Ziel, die Passivität überwindet und Protest zur Norm erhebt. Militanz darf daher nicht zum Fetisch werde. Wir müssen immer wieder neu diskutieren, an welchem Punkt wir zivilen Ungehorsam gezielt einsetzen können, sodass Privateigentum und Staat als Gewaltverhältnisse sichtbar werden. Die Kampagne „Zwangsräumungen Verhindern“ hat dies an Beispielen vorgemacht, und die Besetzung eines Seniorenzentrums durch rüstige Rentner in der Stillen Straße hat 2012 gezeigt, dass ganz andere Formen von Hausbesetzungen möglich sind, bei denen nicht nur eine linke Szene ihre Interessen verteidigt, sondern sozialer Raum erfolgreich angeeignet wird.

All diese Mittel dürfen, das muss noch einmal betont werden, nicht verabsolutiert werden – weder Volksentscheid 2.0 noch die nächste Hausbesetzung sind das Allheilmittel. Wichtig ist erstens der Mut, ein Ziel wie die Abschaffung des privaten Immobilienmarktes gemeinsam und entschieden zu vertreten, zweitens die Herstellung eines „Wir“ aus Betroffenen, Initiativen und radikaler Linker, die sich so ein Ziel zu eigen macht und auf liebgegewonnene Abgrenzungen verzichtet und drittens der Wille zur gemeinsamen strategischen Diskussion.

# SUMMARY: RED BERLIN – STRATEGIES FOR A SOCIALIST CITY

Berlin is in fear: according to recent polls, 47% of all Berlin inhabitants fear that they might not be able to afford their apartment in the future. Since the financial Crisis of 2008 Berlin became a harbor for both domestic and foreign capital, investing in the local housing market to avoid low interest rates elsewhere. Berliners started to complain about hipsters and students in this time of rising rents, but soon realized that the problem is not caused by tourists and latte macchiato, but by land-lords and real estate capital. The problems is that apartments in Berlin have turned from places to live into places of revenue and investment

Tenants protests multiplied in the last decade, in all neighborhoods of Berlin people fought in local initiatives and protests against the conversion of flats for rent into flats for sale, against rising rents and displacement. These protests succeeded in stopping the city government from privatizing public housing as it was customary in the 2000s. A public referendum in 2015 (“Mietenvolksentscheid”) challenged free-market ideology and forced the city to invest in new public housing.

Nevertheless, this expansion of public housing will not solve the problem. Construction goes slow, the city grows faster, and there are almost no regulations to stop the ongoing speculation in the private real estate market. As long as public housing is a mere addition to the private market, the shortage of housing will persist. The combination of housing shortage and free market will result in skyrocketing rents. Berlin will turn into a no-go area for the working class and the poor.

To stop this vicious circle, this paper proposes a radical vision: the abolition of the private real estate market. It is led by the insight that housing should not be a commodity to be traded on the market – decent housing is a human right. Therefore, like education and healthcare, housing

should be provided as a public good.

Inspired by the Red Vienna of the 1920ies and socialist schemes for public housing in Weimar Berlin, our proposal for a socialist city intends to socialize housing. Socialization – in German *Vergesellschaftung* – means that ownership of real estate will be taken over by the public, i.e. the city of Berlin and its public housing agencies, or transferred to collective forms of ownership such as cooperatives. Only public ownership will be able to expand construction and build flats that needed – not condos or lofts for the rich, but affordable housing for the people of Berlin.

Socialization as we understand it is more than state ownership. In the present, state-ownership means bureaucratic rule since many city-owned housing providers often behave as bad as private real estate companies: high rents, evictions for those unable to pay, no transparency or say for the public that in name owns these agencies. Therefore, socialization is only complete when combined with democratization of all existing and future public housing. We need a tenants’ self-administration instead of the more or less symbolic “Mieterräte” (tenants’ councils) that were formed to control the existing six city-owned housing agencies (called Degewo, Gesobau, Ge-wobag, Stadt und Land, WBM and Howoge).

Socialization for us also does not mean the expropriation of family homes – all homes owned by the people who actually live there are owned and used in a social manner already. The idea of socialization is not to take homes away, but provide homes for all those in need.

How to achieve this radical plan? Our strategy proposes three steps: at first, the private real estate market needs to be regulated and taxed in a way that makes investment and ownership a pain in the ass. Investors should be taxed out of business. As soon as profits fall, real estate value will collapse

as well. In a second stage, it will be possible for both cooperatives and the city-owned housing agencies to buy the devalued property. Today, skyrocketing and speculative prices are a barrier to all schemes for “Rekommunalisierung”, i.e. buying back property that was sold off in the 2000s. Taxation will deter speculative capital and at the same time provide the funds for buying and compensating owners. In addition expropriation is necessary where overcrowding, neglect, excessive rents above the legal limits of the local rent-index (Mietspiegel) and other abuses of the privilege of property occur. In addition, expropriation is the only means to deal with monopolists such as “Deutsche Wohnen AG”, a company that owns 110.000 flats in Berlin and converts local housing shortage into revenue for its shareholders on the stock market.

As a third step in addition to taxation and the consecutive transfer from private to transfer public ownership, democratization of both existing and new public housing agencies is necessary to complete the vision for a socialist city.

Our brochure outlines this broad plan with more details, such as which taxes need to be raised, how tenant protection laws might both end evictions and at the same time limit speculation due to a

decommodification of housing. It also deals with housing for refugees and comments on both Berlin and federal legislation that needs to change achieve the socialization of housing.

The last section of the paper deals with the question of how to achieve these ambitious goals. It proposes a strategy of cumulative struggles. It suggests to organize to break up larger goals into smaller interim-demands and set up campaigns for goals such as higher taxation of real-estate profits, expansion of the powers of the tenants councils (Mieterräte). All these campaigns could be united under the larger vision of Socialization, an idea with the potential to unite today's fragmented tenants' protests in Berlin.

This proposal was drafted by Interventionistische Linke Berlin, but draws from the common struggle of many more initiatives and individuals. Interventionistische Linke (IL) is a federation of local leftist initiatives that joined forces in 2014 to form an amalgamated organization. It exists in more than 30 German and Austrian cities. Apart from struggles for the “right to the city” IL is engaged in campaigns against capitalist globalization, for democratic healthcare, in feminist protests and movements to stop climate change.

# QUELENNACHWEIS

<sup>1</sup> Berliner Zeitung, 2. April 2017: Jeder zweite Berliner fürchtet, bald seine Wohnung zu verlieren. Online: <https://www.berliner-zeitung.de/26296368>

<sup>2</sup> Vgl. Avanti, 2014: Neubau nicht um jeden Preis! - Warum die Pläne des Berliner Senats auf dem Tempelhofer Feld kein sozialer Wohnungsbau sind. Online: <http://www.avanti-projekt.de/sites/default/files/Tempelhof-Flyer.pdf>

<sup>3</sup> Vgl. die Erklärung der IL Berlin, 2015, Erfolg oder Mitmachfalle. Online: <http://www.interventionistische-linke.org/beitrag/erfolg-oder-mitmachfalle-gespraech-ueber-den-berliner-mietenvolksentscheid>

<sup>4</sup> Zur Einordnung des Gesetzes vgl. unsere Kommentare IL Berlin, 2015: Druck Wirkt, aber etwas fehlt. Online: <http://www.interventionistische-linke.org/beitrag/druck-wirkt-aber-etwas-fehlt>; sowie IL Berlin, 2015, Vom Berliner Mietenvolksentscheid zum Kompromiss - Wenn Erfolge Bitter Schmecken. Online: <http://www.interventionistische-linke.org/beitrag/vom-berliner-mietenvolksentscheid-zum-kompromiss>

<sup>5</sup> Vgl. IL Berlin, 2016: „Recht auf Stadt mit Rot-Rot-Grün?“ Online: <http://www.interventionistische-linke.org/beitrag/recht-auf-stadt-mit-rot-rot-gruen> .

<sup>6</sup> Berliner Kurier, 14. Dezember 2016: Klagewelle an „Deutsche Wohnen“ Mieter frieren in eigenen vier Wänden. Online: <https://www.berliner-kurier.de/25295970>

<sup>7</sup> Neues deutschland, 19 Dezember 2016: Verdrängung mit Ansage. Mieter der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin- Kreuzberg wehren sich gegen Mieterhöhungen durch Deutsche Wohnen

<sup>8</sup> taz, 9. Februar 2017: Verkauf der Lause 10 in Berlin-Kreuzberg - Protest zahlt sich aus. Online: <http://www.taz.de/!5383000/>

<sup>9</sup> So etwa der Immobilienverband ZIA, Vgl. Tagesspiegel, 15. Februar 2017: Das Ende des Immobilienbooms steht bevor. Online: <http://www.tagesspiegel.de/19392002.html>

<sup>10</sup> AG Kostenmiete, 2012: Das Kostenmietenproblem. Kostenmieten, Eigenkapitalverzinsung und Aufwendungszuschüsse - Das System des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin. In: Nichts läuft hier richtig. Informationen zum sozialen Wohnungsbau.

<sup>11</sup> tagesspiegel, 1. November 2017: Stadtentwicklung Berlin. Deutsche Wohnen startet Großangriff auf den Mietspiegel. Online: <http://www.tagesspiegel.de/20525660.html>

<sup>12</sup> Kleilein, Doris, 2016: Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge in Berlin. In: Bauwelt 28-29.2016

<sup>13</sup> Kuebart, Philipp, 2016: Belastung oder Chance?. Fehler bei der geplanten Unterbringung von Geflüchteten und Möglichkeiten für Berlin. In: MieterEcho 381

Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung vom 07.06.2016. Online: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.485156.php>

<sup>14</sup> Rbb24, 2017: Verdrängungseffekte befürchtet. Giffey fordert Berlin-weite Strategie bei Obdachlosen. Online: <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2017/10/giffey-tiergarten-obdachlose-berlin.html>

<sup>15</sup> Mietenvolksentscheid, 2015, eigene Berechnungen. Online: <https://mietenvolksentscheidberlin.de/worum-gehts/alles-wichtige-in-kuerze/#wohnungsnott>

<sup>16</sup> Sowohl die Die LINKE als auch Bündnis 90/Die Grünen haben Anträge zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit im Bundestag eingebracht. Beide Parteien haben dafür jeweils eine Studie in Auftrag gegeben (Die LINKE: Holm/Horlitz/Jensen, 2015: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, <sup>17</sup> Modelle und erwartbare Effekte. Online: [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf); Bündnis 90/Die Grünen: Kuhnert/Leps, 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Springer VS

<sup>18</sup> Berliner Zeitung, 8. September 2017: BIMA. Warum der Bund seine Wohnungen in Berlin nun doch nicht verkauft. Online: <https://www.berliner-zeitung.de/28376416>

<sup>19</sup> Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimAG), § 1 Errichtung, Zweck, Sitz, Absatz 1. Online: [https://www.gesetze-im-internet.de/bimag/\\_\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bimag/__1.html)

<sup>20</sup> Berliner Morgenpost, 14. August 2014: Mieter gehen beim Verkauf ihrer Bundes-Wohnungen leer aus. Online: <https://www.morgenpost.de/bezirke/tempelhof-schoeneberg/article131245565/Mieter-gehen-beim-Verkauf-ihrer-Bundes-Wohnungen-leer-aus.html>

<sup>21</sup> Stern, 3. Mai 2017: Wohnungen jahrelang leerstehen lassen. Hamburg enteignet Vermieter. Online: <https://www.stern.de/7437404.html>

<sup>22</sup> Vgl. dazu unseren Artikel „Jenseits des Mietspiegels“, Stadt-AG Avanti Berlin, September 2013: Jenseits des Mietspiegels. In: Analyse & Kritik, Nr. 586, Online: [https://www.akweb.de/ak\\_s/ak586/19.html](https://www.akweb.de/ak_s/ak586/19.html)

<sup>23</sup> taz, 25. August 2017: Mitbestimmung bei Landesgesellschaften. Kritische Mieter sind nicht erwünscht. Online: <http://www.taz.de/!5436176/>



