

# Sozialer Wohnungsbau: Was läuft hier schief?

## Sozialbindung als Zwischenspiel, Subvention der Vermieter als Ergebnis

### Laura Valentukeviciute

Wohnen ist Daseinsvorsorge. Nimmt man dieses Konzept ernst, muss die ganze aktuelle Wohnungspolitik in Deutschland auf den Kopf gestellt werden. Es steht außer Frage, dass für die allermeisten Menschen ein Dach über dem Kopf für ein Leben in Würde unabdingbar ist. Es geht hier um ein Grundbedürfnis. Auch die Aussage „Wohnen ist – wie der freie Zugang zu Wasser – ein Menschenrecht“, verweist darauf. Für Güter und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge gelten bestimmte Prinzipien, und das wichtigste davon ist der allgemeine Zugang. Darunter fällt, dass Wohnen für alle bezahlbar sein muss. Allgemein bezahlbaren Zugang gibt es in den meisten Städten und Regionen Deutschlands aber nicht mehr. Vor allem die hohen Angebotsmieten schließen Menschen mit geringem Einkommen aus. Das war nicht immer so.

### Wie sozial ist der soziale Wohnungsbau?

In der Bundesrepublik Deutschland – also bis 1990 in Westdeutschland<sup>1</sup> – wurde 1950 mit dem ersten Wohnungsbaugesetz das Daseinsvorsorge-Prinzip im Bereich Wohnen umgesetzt.<sup>2</sup> Darin legte der Gesetzgeber fest, dass die öffentliche Hand den Wohnungsbau fördern muss, und zwar „unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind“. Im sechs Jahre später verabschiedeten zweiten Wohnungsbaugesetz wurde das Ziel, bezahlbare Mieten für breite Schichten bereitzustellen, allerdings schon aufgeweicht. Das Gesetz enthält nun die Formulierung:

„Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen.“ Weiter: „Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) dienen.“<sup>3</sup>

In den folgenden Jahrzehnten wurden die Rechte der Mieterinnen und Mieter immer weiter beschnitten: 1960 verabschiedete der Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“ und schaffte damit die Mietpreisbindung und den Kündigungsschutz ab. Der Wegfall der Mietpreisbindung zog sich allerdings aufgrund der schlechten Versorgungslage in die Länge: In München und Hamburg kam es erst 1974/75 dazu, in Westberlin sogar erst 1988. Die drastischen Mieterhöhungen führten in den 1970er Jahren in den westdeutschen Großstädten zu heftigen Protesten. Sie bewirkten, dass der Bund 1974 Kündigungsschutzgesetze verabschiedet und Wohngeld für finanziell Schwache eingeführt hat. Das war der Einstieg des Staates in die Mietsteigerungs-spirale, denn diese Beschlüsse halfen den Vermieterinnen und Vermietern, Mietsteigerungen durchzusetzen und somit die Preise in die Höhe zu schrauben. Gleichzeitig sicherte das Gesetz das Recht des Vermieters auf die angemessene wirtschaftliche Verwertung des Wohnraums, was zu zahlreichen Kündigungen führte.<sup>4</sup> Zu weiteren Mieterhöhungen trugen das 1974 beschlossene und 1982 nochmals geänderte „Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen“ bei.<sup>5</sup> Zu weiteren Mietsteigerungen kam es auch durch die sogenannten Modernisierungsgesetze, die den

Eigentümern erlaubten, die Modernisierungskosten auf die Mieter abzuwälzen: Die jährliche Miete konnte damit ab 1976 um 14 Prozent und ab 1978 um 11 Prozent erhöht werden. Zudem wurden 1976 Steueranreize beim Kauf von Altbauwohnungen geschaffen. Das hatte zur Folge, dass Immobilienspekulanten die alten Stadtkerne massenhaft aufkauften und hier die bisherige Wohnbevölkerung vertrieben. Zur Wohnungspolitik der 1970er und 1980er Jahre gehörte auch, dass es immer weniger Förderung für Neubau und somit auch weniger staatliche Gelder für den Bau der Sozialwohnungen gab. Zur Verringerung der Zahl der Sozialwohnungen trug seit 1979 auch die Regelung bei, die es ermöglichte, öffentliche Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und damit früher aus der Mietpreis- und Belegungsbindung auszusteigen.

Ein schmerzhafter weiterer Schnitt für Mieterinnen und Mieter war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 31. Dezember 1989, die umfangreiche Privatisierungen der Wohnungsbestände erst ermöglichte. Der Gesetzgeber überließ seitdem den Regeln des Marktes, folgerichtig wurde auch die Förderung des Neubaus stark reduziert: Während zwischen 1950 und 1989 in der BRD noch durchschnittlich 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr gefördert wurden, waren es zwischen 1990 und 2009 nur noch 10.000.<sup>6</sup>

Ab 2002 trat das neue Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Kraft. Wie auch das Vorgängergesetz führte es vor allem dazu, dass die Eigentumsbildung gefördert und der soziale Wohnungsbau zurückgefahren beziehungsweise die Förderung auf gesellschaftliche Randgruppen reduziert wurde. Wörtlich heißt es



darin: „Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“<sup>7</sup>

Der soziale Wohnungsbau, der ursprünglich breiten Schichten der Bevölkerung Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sichern sollte, ist heute ein Förderinstrument für die Vermehrung des Wohneigentums – und das sowohl für Personen als auch für Unternehmen. So flossen zwischen 1980 und 2014 insgesamt 98 Milliarden Euro Steuergelder in den Wohnungsbau, 80 Prozent davon wurden für die Bildung von Wohneigentum ausgegeben.<sup>8</sup>

Die Tatsache, dass Deutschland ein Mietwohnungsland ist, wird mit dem Gesetz einfach ausgeblendet. Stattdessen werden einerseits mit Milliarden Wohnungsunternehmen gefördert, die spätestens nach dem Ablauf der Sozialbindung ihre Wohnungen für viel Geld vermieten. Andererseits wird Eigentumsbildung

für Privatpersonen gefördert, die sich den eigenfinanzierten Haus- oder Wohnungsbau leisten können. Das so entstandene Haus oder die Wohnung, gehören als Vermögen einzig und allein dem Eigentümer und nicht der Gesellschaft, die über Steuermittel den Bau bezahlt hat.

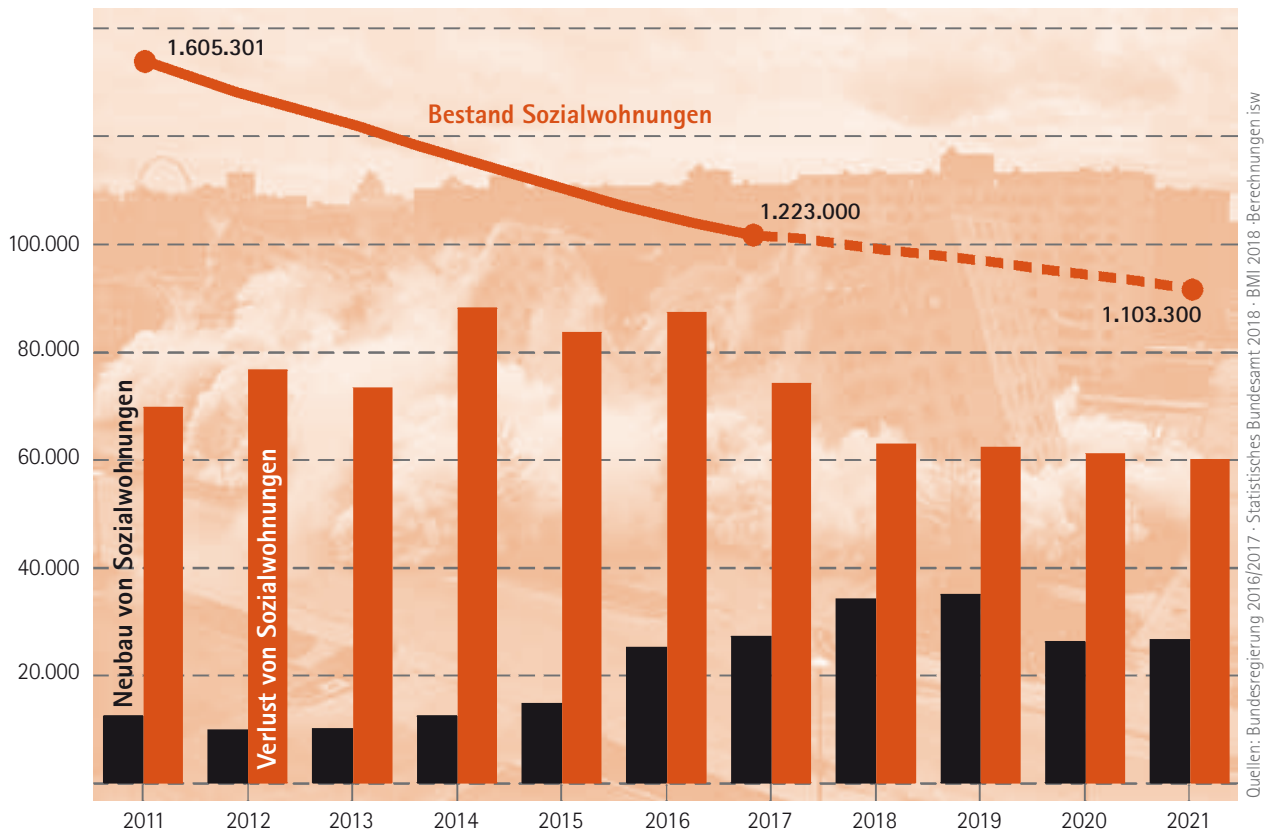
### Öffentliche Hand übernimmt die größten Risiken

Vor allem die Förderung von Wohnungsbauunternehmen wirft einige Schatten. Die Subventionen des sozialen Wohnungsbaus fließen immer in der Anfangsphase, die in der Lebensdauer eines Gebäudes die teuerste ist. Neben den hohen Erstellungskosten muss sich auch noch der Standort bewähren, und nicht umsonst gilt die Planungs- und Bauphase als der riskanteste Abschnitt im Projektverlauf. Diese hohen Risiken finanziert die öffentliche Hand und gibt dann die Wohnungen in der entspannteren Betriebsphase an das Unternehmen ab, statt sie weiter selbst zu betreiben bei

im Vergleich niedrigem Investitionsbedarf. Es fügt sich deswegen wie ein Puzzle, wenn die großen Immobilienkonzerne einen sozialen Wohnungsbau fordern: Der Staat soll bauen, und diese Wohnungen gehen nach durchschnittlich zwanzig Jahren an die Immobilienwirtschaft, die sie dann mit niedrigen Investitionskosten und zugleich meist hohen Mieten betreibt.<sup>9</sup>

Sowohl im privaten als auch im öffentlichen Wohnungsbau gibt es Renditeerwartungen. Diese können jedoch vermieden werden, wenn Sozialwohnungen durch gemeinnützige Unternehmen (ob in privater oder öffentlicher Hand) gebaut und/oder betrieben werden. Dafür könnte eine neue Gemeinnützigkeit im Bereich Wohnen eingeführt werden, wie es zum Beispiel aktuell Attac fordert. Eine Idee dazu haben die Initiatoren der gerade laufenden europäischen Bürgerinitiative „Housing for all“ entwickelt: Sie fordern Zugang zu zinslosen EZB-Krediten für gemeinnützige Wohnbauträger.<sup>10</sup> Zinslose

## Die Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland 2011 bis 2021



Kredite würden dazu führen, dass die Finanzierung des Wohnungsbaus nicht nur für die öffentliche Hand, sondern auch für private gemeinnützige Unternehmen günstiger wäre.

### Sozialbindung auf Zeit

Das Problem ist bekannt: In Deutschland fehlen Sozialwohnungen. Seit Jahrzehnten werden sie – mal mit mehr und mal mit weniger Elan – gebaut, doch nie gibt es genug. Warum? Die Ursache liegt in der Besonderheit des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland: Die Mietpreisbindung ist zeitlich begrenzt und endet, wenn der vergünstigte Kredit, den der Wohnungseigentümer bekommen hat, zurückgezahlt ist. Das kann fünfzig, aber auch fünfzehn Jahre dauern; im Durchschnitt sind es zwanzig. Danach werden die Wohnungen zu den marktüblichen Preisen angeboten. Der österreichische Wissenschaftler Christian Donner bezeichnete das deutsche System deswegen als „eine Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“.<sup>11</sup>

Aufgrund der auslaufenden Sozialbindung entsteht die Situation, dass

Sozialwohnungen laufend neu gebaut werden müssen, oder wie der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm es ausdrückte: „Die Wohnbauförderung baut den Bindungsverlusten hinterher“.<sup>12</sup> Nach seinen Berechnungen wurden seit den 1950er Jahren über 4,3 Millionen Mietwohnungen gefördert. Trotzdem gibt es aktuell nur noch 1,18 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung.<sup>13</sup> Laut IG Bau-Chef Robert Feiger ist in den vergangenen drei Jahren für jährlich durchschnittlich 84.550 Wohnungen die Sozialbindung ausgelaufen. Das bedeutet: „Rein rechnerisch verschwinden damit pro Tag 232 Sozialwohnungen vom Markt – knapp zehn Wohnungen pro Stunde, alle sechs Minuten eine.“<sup>14</sup> Wenn dieser Abbau weiter anhält, wird es schon 2023 weniger als eine Million Sozialmietwohnungen geben.

Zwar wird der soziale Wohnungsbau seit 2016 wieder stärker gefördert, aber um die Abgänge wettzumachen, müssten jedes Jahr mindestens 50.000 Sozialwohnungen neu entstehen. Der aktuelle Anstieg der Förderung reicht dafür aber nicht

aus. Damit wird sich die Situation weiter verschärfen, besonders ab dem Jahr 2020, wenn der Bund seine jährliche Förderung für den sozialen Wohnungsbau an die Länder um 500 Millionen kürzt.<sup>15</sup>

Für die Lösung des Problems braucht man einerseits eine Änderung dahingehend, dass die Sozialbindung nicht auslaufen darf, das heißt, dass sie für die gesamte Nutzungsdauer der Wohnung bestehen bleiben muss. Andererseits müsste die öffentliche Hand ein Kontingent an Sozialwohnungen festlegen und es im Bereich der Bestandswohnungen Schritt für Schritt aufbauen. Das könnte in der Praxis so aussehen: Zieht ein Mieter aus einer Wohnung der öffentlichen Hand aus, muss diese Wohnung als Sozialwohnung ausgewiesen werden. So würde man auch vermeiden, dass für die Schaffung neuer Sozialwohnungen zwangsläufig neu gebaut wird.

### Grund- und Bodenpreise

Die Kosten für den Wohnungsbau steigen – trotz der niedrigen Zinsen – enorm. Das liegt auch an den



hohen und steigenden Erschließungs-, Projektentwicklungs- und Baukosten. Insbesondere ist der Bodenpreis kontinuierlich und stark gestiegen. Wissenschaftliche Untersuchungen zur Wohnungspolitik zeigen, dass der Anstieg der Grundstückspreise bedingt ist durch die zu erwartenden Erträge aus dem Grundstück beziehungsweise aus dem Bau, der darauf steht. Und so ist der Preis eines Grundstücks, auf dem eine Luxusimmobilie entstehen könnte, deswegen so hoch, weil die hypothetischen Erträge sehr hoch sind. Diese Entwicklung ist vor allem für Bestandsimmobilien problematisch, weil die Besitzer die möglichen Höchsterträge auch bei bestehenden Häusern und Mietern durchsetzen wollen. Das führt zu einer Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner und zur Erhöhung der Mietpreise – auch ohne den Bau einer Luxusimmobilie.

Die Grundstücke sind oft sogar teurer als die Baukosten, und in vielen Fällen können sich die öffentliche Hand oder auch Genossenschaften sich das Bauland gar nicht leisten.

Das Problem mit den hohen Baulandkosten ist aber nicht neu. Schon in den 1970er Jahren wurde in München aufgrund der stark steigenden Bodenpreise das Thema Bodenreform ins Spiel gebracht. Der damalige Münchner Bürgermeister und spätere Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Hans-Jochen Vogel (SPD) stellte

den Bodenverkauf grundsätzlich in Frage und argumentierte: „Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Er ist unvermehrbare und unverzichtbar.“ Vogel weiter: „Jeder braucht ihn in jedem Augenblick seines Lebens wie das Wasser oder die Luft.“ Er plädierte dafür, „dass Grund und Boden aus der Marktwirtschaft herausgenommen und zumindest in solchen Gebieten, in denen die Missstände besonders krass sind, in Gemeineigentum überführt werden.“<sup>16</sup>

Eine der wichtigsten Reformen sei, dass die öffentliche Hand das „Verfügungseigentum“ an Grund und Boden bekomme und die Akteure, die den Boden bebauen wollen, nur das „Nutzungseigentum“ daran behielten. Leider wurde die Initiative zur Bodenreform damals nicht weiterverfolgt. Deshalb kam das Thema Wohnungsnot in regelmäßigen Abschnitten auf die politische Agenda. Seit neuem wieder widmen sich Initiativen und Personen aus Wissenschaft und Politik verstärkt dem Thema und betonen den Zusammenhang zwischen den steigenden Bodenrenten und der Explosion der Wohnungspreise.<sup>17</sup> Auch politische Parteien befassen sich wieder damit.<sup>18</sup> Es geht unter anderem darum, dass die öffentliche Hand den Wohnungsunternehmen oder Individuen, die Wohneigentum selbst nutzen wollen, den Boden nicht mehr verkaufen dürfte, sondern

ihnen langfristige Nutzungsrechte erteilen oder Erbbaupachtverträge anbieten müsste. Allerdings darf sich dann auch nach der Erteilung der Nutzungsrechte oder der Erbbaupachtverträge die öffentliche Hand nicht einfach zurückziehen. Es muss gelten: Nutzungs- und Erbbaupachtverträge sind auf beiden Seiten mit bestimmten Auflagen verbunden. Die Vertragsnehmerseite (private, öffentliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungseigentümer) müsste zum Beispiel verpflichtet werden, den Mietpreis auf ein bestimmtes Niveau zu senken. Die öffentliche Hand müsste die Grundstücke vorrangig nicht an Immobilienkonzerne, sondern an öffentliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Träger weitergeben, die sich verpflichten, darauf Sozialwohnungen in ausreichender Menge bereitzustellen.<sup>19</sup> Auch darf die öffentliche Hand die Erbbaupachtverträge nicht dafür nutzen, das öffentliche Recht zu verlassen oder Bereiche der Daseinsvorsorge ins Privatrecht auszulagern.<sup>20</sup>

### Fazit

Die aktuellen Maßnahmen, die Wohnungsnot zu lindern, sind nicht nur unzureichend. Sie sind schlicht kontraproduktiv. Wir brauchen eine echte Wende in der Wohnungspolitik. Erstens: Die aktuell auslaufenden Sozialbindungen müssen gestoppt und auf die Nutzungsdauer der Wohnungen ausgedehnt werden. Auf diese Weise

könnte schnell und vor allem günstiger der soziale Wohnungsbau umgesetzt werden. Zweitens: Die Wohnungsgemeinnützigkeit muss wieder eingeführt werden; der soziale Wohnungsbau darf nicht mehr im kommerziellen, sondern muss im gemeinnützigen Wohnungsbau stattfinden. Und drittens: Eine Bodenreform muss umgesetzt werden, damit die Gesellschaft die Verfügungs- und Entscheidungshoheit über eines ihrer wichtigsten Güter behalten kann.

Selbstverständlich kostet die Umsetzung der Ideen, Wohnen zu einem echten Bestandteil der Daseinsvorsorge zu machen, Geld. Wenn man aber die Kosten für die bisherigen Maßnahmen zur Bereitstellung der

Wohnungen zusammenrechnet, zeigt sich, dass der Immobilienmarkt eine der am meisten subventionierten Branchen in Deutschland ist. Allein in der Zeit nach der Wiedervereinigung flossen 266 Milliarden Euro als Subventionen in die Wohnungswirtschaft – durchschnittlich etwa 10,6 Milliarden Euro pro Jahr.<sup>21</sup> Und diese gewaltige Summe an Steuergeldern floss, wie dargestellt, nicht den Einkommensschwachen zu. Sie wurde überwiegend in die Kassen von gut Betuchten und von Wohnungsbaukonzernen gespült. Faktisch wurden damit die Spekulation und der Anstieg der Mieten beflügelt.

Änderungen in der Bereitstellung der Sozialwohnungen und eine Bo-

denreform sind unausweichlich, und sie müssen unverzüglich umgesetzt werden. Je schneller das passiert, desto weniger öffentliche Subventionen, überteuerte Mieten und Bodenrenten verlieren wir an den Immobiliensektor. Statt weiter die Immobilienwirtschaft zu subventionieren, sollten wir das Geld für den Umbau des Bereichs Wohnen zur Daseinsvorsorge verwenden.

---

**Laura Valentukeviciute** ist Vorstandsmitglied von Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) e.V. und hat noch vor zehn Jahren in einer zentral gelegenen Berliner WG ein Zimmer für 120 Euro (mit Nebenkosten, Internet etc.) gemietet – heute undenkbar.

#### Anmerkungen:

- 1 Im Beitrag wird nur die Wohnungsbaupolitik in der BRD dargestellt, weil die heutige Wohnungsbaupolitik in ganz Deutschland von den Entscheidungen und Entwicklungen in der BRD geprägt ist. Die Wohnungsbaupolitik in der DDR wurde nach 1990 durch die Wohnungsbaupolitik der BRD ersetzt.
- 2 „Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß innerhalb von 6 Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden“ Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl.) 1950/16: 83ff.
- 3 [http://www.lexsoft.de/cgibin/lexsoft/justizportal\\_nrw.cgi?t=157181998536228176&sessionID=16310806591879655436&templateID=chtmltopdf&txid=1398132](http://www.lexsoft.de/cgibin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?t=157181998536228176&sessionID=16310806591879655436&templateID=chtmltopdf&txid=1398132)
- 4 § 564b, Abs. 2 BGB, <https://dejure.org/gesetze/OBGB/010901/564b.html>
- 5 Bundesgesetzblatt III 402-29
- 6 Vgl. Andrej Holm, Claus Schreer *Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Alternativen*, ISW-Report 116/117, Mai 2018, S. 14.
- 7 <https://xgesetz.de/wofg>
- 8 *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte*, Andrej Holm, Sabine Horlitz, Inga Jensen, 2017, S. 13, [https://www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit\\_2.Aufl.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_2.Aufl.pdf)
- 9 Marlene Gürgen und Kai Schlieter *Streitgespräch zum Berliner Wohnungsmarkt ‚Nur neuer Wohnraum schafft Entspannung‘*, 09.10.2019, *Berliner Zeitung*. <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/streitgespraeche-zum-berliner-wohnungsmarkt--nur-neuer-wohnraum-schafft-entspannung--33286306>. Auf die Frage, was eine bezahlbare Wohnung ist, antwortete Ralf Spann, Europa-Chef vom Immobilienkonzern „Akelius“: „Das wird ja mit fünf bis sieben Euro pro Quadratmeter diskutiert. Und davon gibt es zu wenig. Aber das ist Aufgabe des Staates, solche Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Es gab 1990 in Deutschland 2,9 Millionen Sozialwohnungen. 2018 waren es nur noch 1,2 Millionen Sozialwohnungen. Sozialer Wohnungsbau ist Aufgabe des Staates.“ Weiter: „Wir sind ein langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen. Wir bewirtschaften unsere Immobilien, wir vermieten sie, wir modernisieren sie. Wir sind kein Projektentwickler.“
- 10 <https://www.housingforall.eu/de/wohnen-muss-bezahlbar-sein-fuer-alle/>
- 11 Christian Donner, *Wohnungspolitik in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*, Wien 2000, S. 200.
- 12 Andrej Holm, Claus Schreer *Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Alternativen*, ISW-Report 116/117, Mai 2018, S. 35.
- 13 *Verbände, Organisationen und Initiativen gründen Aktionsbündnis Wohnen ist Menschenrecht*, eine Pressemitteilung von BAG Wohnungslosenhilfe e.V. vom 12.09.2019, <https://www.bagw.de/de/presse/index~170.html>
- 14 *Verbände fordern Bau von knapp 900.000 Sozialwohnungen*, rbb-Abendschau, 22.08.2019, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/08/verbaende-sozialwohnungen-wohnungsnot-mietpreisbremse.html>
- 15 *Bundeshaushalt 2020: Sozialer Wohnungsbau knapp kalkuliert*, 13.09.2019, [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/bundeshaushalt-2020-foerdermittel-fuer-wohnungsbau-bestae-tigt\\_84342\\_499828.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/bundeshaushalt-2020-foerdermittel-fuer-wohnungsbau-bestae-tigt_84342_499828.html)
- 16 Zitiert nach: *Steigende Baulandpreise sind genauso ein Problem wie der Klimawandel*, in *Süddeutsche Zeitung*, 11.11.2017; und: Hans-Jochen Vogel: *Bodenrecht und Stadtentwicklung* erschienen in: *Neue Juristische Wochenschrift* 1972.
- 17 So erklärte Prof. Dirk Löhrl im Interview „Der Boden stellt eine gigantische Umverteilungsmaschinerie dar“ (in: *Telepolis*, 24.07.2017). Danach sei „Rente“ im „Sprachgebrauch von uns Ökonomen ein leistungsloses Einkommen. Wobei – wie eben gesagt – der Preisanstieg beim Boden durchaus die Folge einer Leistung ist, aber einer öffentlichen Leistung. Die Leistung ist sozialisiert, der daraus resultierende Profit privatisiert. Das ist geltendes Recht, gerecht ist das jedoch nicht.“ <https://www.heise.de/tp/features/Der-Boden-stellt-eine-gigantische-Umverteilungsmaschinerie-dar-3778718.html?seite=all>
- 18 Zum Beispiel die rot-rot-grüne Regierung in Berlin, in ihrem Koalitionsvertrag von 2016 (<https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/koalitionsvereinbarung/>) oder SPD in Hessen Süd in „Beschlüsse. Bezirksparteitag“ vom 05.05.2018, Frankfurt ([https://www.spdhessensued.de/wp-content/uploads/sites/270/2018/05/Beschl\\_\\_\\_sse\\_BZPT\\_2018.pdf](https://www.spdhessensued.de/wp-content/uploads/sites/270/2018/05/Beschl___sse_BZPT_2018.pdf))
- 19 Ebd. Koalitionsvereinbarung der Berliner Regierung von 2016
- 20 Die Schulbauprivatisierung in Berlin steht beispielhaft dafür. Der Berliner Senat versucht, den Bau und die Sanierung der Schulen an die privatrechtlich organisierte, aber landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge mbH auszulagern. Der Howoge sollen Schulgrundstücke – und somit auch die darauf stehenden oder die zu erstellenden Gebäude – in Erbbaupacht gegeben werden. Mit diesem Schritt soll in Berlin die formelle Privatisierung des Schulbaus durchgesetzt werden. Gegen dieses Vorhaben wurde 2018 die Volksinitiative „Unsere Schulen“ ins Leben gerufen. Mehr Informationen dazu auf [www.gemeingut.org/schwerpunktthema-schulprivatisierung/](http://www.gemeingut.org/schwerpunktthema-schulprivatisierung/)
- 21 Vgl. Andrej Holm, Claus Schreer *Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Alternativen*, ISW-Report 116/117, Mai 2018, S. 45