

# Sozialismus.de

Heft 1-2022 | EUR 8,00 | C 12232

Monatlich Hintergründe, Analysen und Kommentare | täglich im Netz

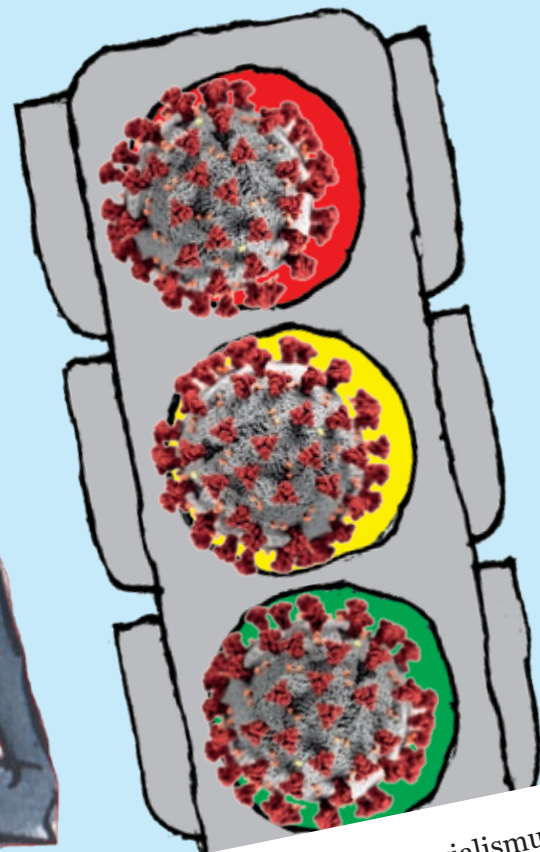
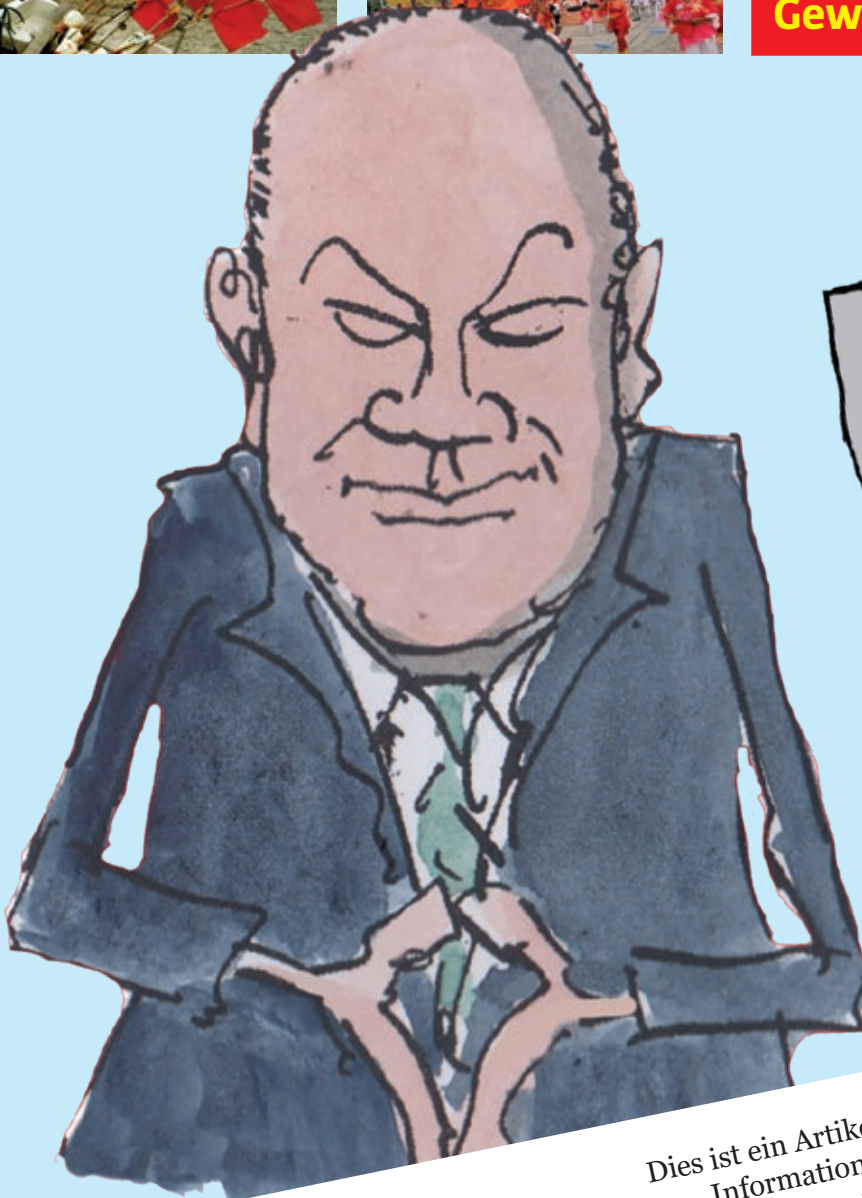


H-J. Urban/C. Ehscheid: Der Ampel-Koalitionsvertrag  
Sabine Reiner: Tarifpolitik in Zeiten von Corona

Beiträge u.a. von

Joachim Rock, Jonathan Dieselhorst/Inga Jensen/Patrick Schreiner, Thorsten Schulten/Torsten Müller, Erhard Crome, Dusan Tésic, Heinz-J. Bontrup

Forum  
Gewerkschaften



Dies ist ein Artikel aus der Monatszeitschrift Sozialismus.de.  
Informationen über den weiteren Inhalt finden Sie unter  
[www.sozialismus.de](http://www.sozialismus.de).  
Dort können Sie ebenfalls ein Probeheft  
bzw. ein Abonnement bestellen.

# Aktuelle Analysen ohne Paywall

veröffentlicht die Redaktion  
zwischen den monatlichen  
Printausgaben im Netz auf  
[www.Sozialismus.de](http://www.Sozialismus.de)

## Runderneuerung der CDU mit Friedrich Merz?

Mit deutlichem Vorsprung ist Friedrich Merz im dritten Anlauf zum CDU-Vorsitzenden nominiert worden. Ist er die geeignete Führungsperson, um der orientierungslosen bürgerlich-christlichen Union wieder ein klares programmatisches Gravitationszentrum zuzuweisen?

## Corona und das Gespenst der Inflation

Die vierte Welle der Corona-Pandemie schlägt sich in der Berliner Republik auch in der Wirtschaftsbilanz nieder. Die gesamtwirtschaftliche Leistung (Bruttoinlandsprodukt) wird in diesem Jahr – so das Ifo-Institut – nur um 2,5% zulegen.

## Widerstände gegen Corona-Impfungen

Auch in Deutschland mehren sich die Stimmen, die nun auf Lockdown und Impfpflicht setzen, was erwartungsgemäß den Protest aus dem gesamten Spektrum von Impfgegner\*innen, Coronaleugner\*innen, Esoteriker\*innen und Rechtsradikalen verstärkt auf den Plan ruft.

## Dafür brauchen wir Unterstützung!

Wie Abonent\*innen und  
Leser\*innen das konkret machen  
könnten, steht ebenfalls unter  
[www.Sozialismus.de](http://www.Sozialismus.de)

## Was die Ampel vorhat und was nicht kommen wird

Redaktion Sozialismus Die Führung ist da Die Ampel-Koalition übernimmt das Steuerrad .....	2
Joachim Rock Ab durch die Mitte! Sozialpolitische Konturen einer Ampel-Koalition .....	8
Thorsten Schulten/Torsten Müller Angemessene Mindestlöhne in Deutschland und Europa .....	14
Jonathan Diesselhorst/Inga Jensen/Patrick Schreiner Der Teufel steckt im Detail Wohnen und Bauen im Koalitionsvertrag .....	18
Erhard Crome Außenpolitischer Personalwechsel .....	22
Joachim Bischoff/Bernhard Müller Der blinde Fleck in der Fortschritts-Koalition: soziale Spaltung .....	26

## SOZIALISMUS-Debatte, Teil 2

Michael Brie Sozialismus als reale Bewegung in Widersprüchen Zu Frank Deppes Geschichte und Zukunft des Sozialismus .....	33
Dusan Tésic »Der Weg ist lang und weit ...« Eine Bewertung des »Sozialismus 3.0« aus chinesischer Sicht .....	36

## Forum Gewerkschaften

Hans-Jürgen Urban/Christoph Ehlscheid Zwischen Fortschrittsrhetorik und Parteienkompromiss Der Vertrag der Ampel-Koalition aus gewerkschaftlicher Perspektive .....	41
Sabine Reiner Tarifpolitik in Zeiten von Corona Die Tarif- und Besoldungsrunde für die Beschäftigten der Länder .....	46
Stephan Krull Management by Stress Die Angstmacher von Volkswagen .....	49

## Ökonomische Theoriearbeit & Buchkritik

Heinz-J. Bontrup Inflationäre Aufklärung .....	53
Chup Friemert Überlebensbriefe aus dem Gefängnis (zum Briefwechsel zwischen Margarete Schütte-Lihotzky und Wilhelm Schütte) .....	62

## Impressum | Tipps | Film

Impressum .....	63
Tipps zum Hingehen oder Online .....	64
Jan Dreier: Herr Bachmann & seine Klasse (Filmkritik) .....	65

# Der Teufel steckt im Detail

Wohnen und Bauen im Koalitionsvertrag

von ■ Jonathan Diesselhorst, Inga Jensen und Patrick Schreiner

SPD, Grüne und FDP wollen ausweislich ihres Koalitionsvertrags »Mehr Fortschritt wagen«. Für das Themenfeld Wohnen und Bauen wird dieses Versprechen nur teilweise eingelöst: Bei der Regulierung von Mietverhältnissen

bleibt die Ampel weit hinter dem Notwendigen zurück. Beim Neubau sind ihre Ziele ambitioniert, aber wohl nur schwer umzusetzen. Bei der Leistbarkeit des Neubaus, beim Klimaschutz, bei der Wiedereinführung einer neuen Wohn-

gemeinnützigkeit und bei der Reform der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird es auf die Details der Umsetzung ankommen.

## Neubau: Durch wen und für wen?

Der Koalitionsvertrag sieht vor, jährlich 400.000 Wohnungen zu errichten, davon 100.000 öffentlich gefördert. Dies entspricht einer Steigerung der Wohnungsbauleistung um ein Drittel (im Durchschnitt der letzten Jahre wurden ca. 300.000 Wohnungen fertiggestellt) und einer Vervierfachung der bisher fertiggestellten Zahl an geförderten Wohnungen.

Angesichts fehlender personeller Kapazitäten in Baugewerbe und Bauindustrie muss sich die Bundesregierung jedoch fragen lassen, wie sie ihr Versprechen erfüllen will: Seit 2010 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Erwerbstätigen in der Bauwirtschaft um knapp 200.000 Personen zugenommen. Um eine derart massive Steigerung des Wohnungsbauvolumens umzusetzen, müsste die Baubranche innerhalb weniger Jahre noch einmal so stark wachsen wie im ganzen letzten Jahrzehnt. Hierbei ist außerdem zu berücksichtigen, dass in den kommenden Jahren viele Beschäftigte der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge aus dem Berufsleben ausscheiden werden. Schon allein vor dem Hintergrund dieser Engpässe, aber auch solcher in den kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden ist der Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr zumindest kurz- bis mittelfristig nicht zu erreichen.

Es ist unumstritten, dass von hohen Wohnkosten und Wohnungsmangel in Deutschland zuvorderst Personen bzw. Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen betroffen sind. Der Koalitionsvertrag der »Ampel« sieht zwar vor, dass pro Jahr 100.000 Wohnungen mit öffentlicher Förderung errichtet werden sollen (unklar ist, ob darunter auch geförderte Eigentumswohnungen sowie gemeinnützige Wohnungen gefasst werden). In 2019 sind allerdings über 70.000 Sozialmietwohnungen aufgrund der zeitlichen Befristung aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausge-



Foto: dpa

fallen. Ein tatsächlicher Zuwachs an Sozialwohnungen setzt demnach voraus, dass die Zielmarke von 100.000 Wohnungen annähernd erreicht wird und ganz überwiegend Mietwohnungen gefördert werden.

Jenseits der sozialen Wohnraumförderung fehlen im Koalitionsvertrag konkrete Aussagen zur Frage, was und für wen eigentlich gebaut werden soll. Sofern die übrigen 300.000 Neubauwohnungen keiner Regulation unterworfen werden, muss davon ausgegangen werden, dass freifinanzierter Wohnungsneubau zu »marktüblichen« Kaltmieten von 13 Euro je Quadratmeter und mehr errichtet wird. Mit anderen Worten: Der Mangel an leistbarem Wohnraum lässt sich nicht auf ein reines Mengenproblem reduzieren. Denn Wohnungsneubau ist zeitaufwändig sowie kapitalintensiv und die Verfügbarkeit von Boden begrenzt. Allein deshalb kann »Bauen, bauen, bauen« das Problem hoher Wohnkosten nicht lösen, schon gar nicht kurzfristig. Vielmehr muss in erster Linie für niedrige bis mittlere Einkommen gebaut werden. Die »Ampel« muss daher für einen deutlich höheren Einsatz staatlicher Förderung sowie eine anteilig höhere Bautätigkeit von gemeinnützigen und kommunalen Trägern sorgen. Sonst haben Haushalte, die keine »marktüblichen« Mieten zahlen können, von der Scholz'schen Neubauoffensive nicht allzu viel zu erwarten.

## Beschleunigt in den Substandard?

Die Koalition hat sich auf eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren im Neubau sowie auf eine Stärkung modularen und seriellen Bauens verständigt, um die Kosten sowie die Erstellungsdauer zu senken. Diese Forderungen sind weder neu noch prinzipiell falsch. Allerdings darf dies nicht dazu führen, sinnvolle etablierte Standards zu umgehen oder aufzuweichen – eine Gefahr, die tatsächlich besteht. Die Aufweichung baulicher Standards konnte in der Vergangenheit bereits bei der Unterbringung geflüchteter Menschen und Studierender beobachtet werden, sie setzt sich in der Debatte um die notwen-

dige Quadratmetergröße einer Wohnung und dem Trend zu Mikroappartements fort.

Auch wenn Neubauaktivitäten notwendig sind und Mieten leistbar sein müssen, darf Neubau nicht auf Kosten gesunder Wohnverhältnisse umgesetzt werden und langfristig zur Schaffung eines neuen Substandards führen. Die Zeit der Mietskasernen ist vorbei, und sie darf nicht wiederkehren.

## (Fehlende) Mietpreisregulierung

Mit »leistbaren Mieten für deinen Kiez«, Mietobergrenzen und einem »Mietmoratorium« warben SPD und Grüne im Bundestagswahlkampf. Ein Blick in den Koalitionsvertrag jedoch zeigt: Regulierende Maßnahmen und Eingriffe in den freien Wohnungsmarkt wurden nahezu keine vereinbart.

Zwar wurde die Kappungsgrenze, also die mögliche Mietpreissteigerung innerhalb von drei Jahren, von 15% auf 11% abgesenkt, jedoch gilt dies nur für Bestandsmietverträge. Diese Maßnahme hat somit kaum Einfluss auf die Entwicklung der Neuvermietungsmieten. Die benötigten jedoch ebenfalls regulierende Eingriffe, um leistbaren Wohnraum sicherzustellen. So stiegen die Neuvermietungsmieten bundesweit zwischen 2012 und 2020 um 37%, in den Top-7-Städten sogar um über 40%. Selbst bei guten Tarifabschlüssen liegen diese Entwicklungen deutlich über den Lohnentwicklungen im selben Zeitraum. Dies führte dazu, dass die Wohnkostenbelastung, insbesondere in den unteren Einkommensgruppen, in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist. Denn je geringer das Haushaltseinkommen ist, desto höher fällt die Wohnkostenbelastung aus. Zu dieser Einschätzung kommt eine Studie von Andrej Holm und seinem Team im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung. So geben in deutschen Großstädten 90% der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aus. Gemeinhin gilt eine Wohnkostenbelastung von 30% als leistbar.

Als weitere Maßnahmen wurden die Verlängerung der Mietpreisbremse sowie die verpflichtende Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für Gemein-

den mit über 100.000 Einwohner\*innen beschlossen. Dies sind jedoch nur Tropfen auf den heißen Stein, denn weder wurden die Umgehungsmöglichkeiten bei der Mietpreisbremse ausgeräumt, noch hat die Verlängerung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels von sechs auf sieben Jahre einen signifikanten Effekt auf die Mietpreisentwicklung. Gut, aber wenig konkret, ist die angekündigte größere Transparenz bei Nebenkostenabrechnungen. Darüber hinaus schweigt sich die neue Koalition zu Fragen des Mietrechts und der Mietpreisregulierung aus.

In den vergangenen Jahren wurden Instrumente, die der Preisspirale am Wohnungsmarkt entgegenwirken, vielfach juristisch aufgehoben. Zuletzt veröffentlichte das Bundesverwaltungsgericht im November 2021 eine Presseerklärung zu einem Urteil, in dem es die Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts und somit den Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung maßgeblich einschränkt: So erklärt das Gericht, dass das Vorkaufsrecht nur noch in Fällen angewendet werden dürfe, in denen die Immobilien starke bauliche Mängel aufwiesen oder gesunde Wohnverhältnisse gefährdet seien. Es nimmt den Kommunen somit ein effektives Instrument aus der Hand, mit dem diese in der Vergangenheit zumindest in Einzelfällen Wohnraum der Spekulation entziehen und leistbare Mieten sicherstellen konnten.

Die Koalition verständigte sich nun darauf, zu prüfen, inwiefern nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts »gesetzgeberischer Handlungsbedarf« besteht. Ob dies tatsächlich zu einer Änderung des BauGB führen wird, bleibt abzuwarten. Vorläufig reiht sich das kommunale Vorkaufsrecht in die Serie wohnungspolitischer Instrumentarien ein, deren Anwendung durch Gerichtsurteile auf kommunaler oder Landesebene untersagt wurde. Dies gilt auch für das Urteil des Bundesverfassungs-

*Jonathan Diesselhorst* arbeitet als Gewerkschaftssekretär im Bereich Wirtschaftspolitik der Gewerkschaft IG BAU, *Inga Jensen* ist Wohnungsforscherin und promoviert an der Bauhaus-Universität Weimar zu Fragen der (Re-)Kommunalisierung von Wohnraum, *Dr. Patrick Schreiner* ist Gewerkschaftssekretär in der ver.di-Bundesverwaltung, Bereich Wirtschaftspolitik.

gerichts zum Berliner Mietendeckel, das darauf verwies, dass das Land Berlin nicht über die nötigen gesetzgeberischen Kompetenzen verfüge, um einen solchen zu beschließen.

Sowohl das Urteil zum kommunalen Vorkaufsrecht als auch jenes zum Mietendeckel zeigen: Eine effektive Form der Mietpreisregulierung und des Mieterschutzes müssen durch (Neu-)Regelungen auf Bundesebene bzw. über eine Länderöffnungsklausel, die den Ländern die Kompetenz und Entscheidungshoheit über bestimmte wohnungspolitische Instrumentarien zurückgibt, eingeführt werden. Hierzu gehören auch weitreichende Maßnahmen wie etwa der bereits genannte Mietstopp. Vom Prüfauftrag für das kommunale Vorkaufsrecht abgesehen, schweigt sich der Koalitionsvertrag allerdings dazu aus.

## Die mögliche Wiederkehr der Wohngemeinnützigkeit

Die Koalition plant, für Neubau- und Bestandswohnungen eine »neue Wohngemeinnützigkeit« einzuführen. Damit knüpft sie an die alte Wohngemeinnützigkeit an, die in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bis 1990 existierte. Sie garantierte für breite Schichten der Bevölkerung leistbaren Mietwohnraum und war ein wesentlicher Pfeiler des Wiederaufbaus nach 1945. Gemeinnützigkeit im Bereich des Wohnens bedeutet, dass Wohnungsunternehmen ihre Renditen und Mieten dauerhaft deckeln, im Gegenzug erhalten sie dauerhaft finanzielle (vor allem steuerliche) Förderung. Eine einmal gemeinnützige Wohnung kann diesen Status nicht mehr verlieren.

Wenngleich sich bei der Umsetzung noch zahlreiche Fallstricke auftun, ist die Wiedereinführung als solche zu begrüßen: Sie kann einen großen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum leisten. Eigentlich. Denn die neue Wohngemeinnützigkeit soll »die etablierte Wohnungswirtschaft« laut Koalitionsvertrag nicht »benachteiligen«. Spiegelbildlich sollen gemeinnützige Wohnungsunternehmen also nicht bevorteilt werden – allerdings stellen nur Vorteile Anreize dar, sich überhaupt in die Wohngemeinnützigkeit zu begeben. Zudem benach-

teiligen gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht-gemeinnützige alleine schon dadurch, dass sie vergleichbaren Wohnraum günstiger anbieten können (und sollen!).

Hintergrund der Formulierung im Koalitionsvertrag dürfte sein, dass das europäische Beihilfe- und Binnenmarktrecht prinzipiell auch in der Wohnungswirtschaft gilt. Es verbietet u.a. Beihilfen und schreibt einen gleichen Marktzugang für alle Unternehmen vor. Ausnahmen erlaubt es nur für sozial benachteiligte Haushalte. Vermutlich plant die Bundesregierung daher, den Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum auf ärmere Haushalte zu begrenzen. Jenseits bestimmter Einkommensgrenzen wütet dann weiter der Markt. Eine Möglichkeit mit ähnlichem Effekt wäre, die Gemeinnützigkeit auf angespannte Wohnlagen zu begrenzen.

Hier zeigt sich einmal mehr, wie marktradikale rechtliche Festlegungen eine sinnvolle Politik unterlaufen können. Eine Begrenzung auf nur einen kleineren Teil der Bevölkerung oder auf bestimmte Wohnlagen widerspricht der eigentlichen Idee von Wohngemeinnützigkeit, die sich ausdrücklich an breite Schichten und vielfältige Bewohnerschaften wendet. Zudem macht sie es schwierig, ganze Unternehmen gemeinnützig werden zu lassen. Notwendig wäre es daher, das gesamte Wohnungswesen aus dem europäischen Binnenmarkt- und Beihilferecht auszunehmen – was die Ampelkoalition allerdings nicht anstrebt.

Ein weiterer Stolperstein: Bei der Umsetzung der neuen Wohngemeinnützigkeit wird es wichtig sein, dass öffentliche Subventionen nur gegen Gegenleistungen gewährt werden. Gemeinnützige Unternehmen haben sich dauerhaft an bestimmte Prinzipien wie Gewinnbeschränkung, Zweckbindung der Mittel, die Anwendung von Tarifverträgen und Mitbestimmung zu binden. Es gilt zu verhindern, dass die neue Gemeinnützigkeit ein bloßes Steuerspar- oder Subventionsmodell wird. Dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die sich jahrelang massiv gegen Gemeinnützigkeits-Modelle wehrte, dazu bisher auffällig stillhält, kann Grund zur Sorge sein.

Bedenklich stimmt auch, dass es insbesondere in der SPD die Überlegung zu geben scheint, nicht nur Wohnungsunternehmen, sondern auch privaten Kleinvermietern eine Art Gemeinnützigkeit anzubieten. In Veröffentlichungen der parteinahen Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) ist von »Gemeinwohlwohnungen« die Rede. Dieses Anliegen erscheint zwar prinzipiell schlüssig, befinden sich doch die meisten Mietwohnungen in der Hand privater Kleinvermieter. Anders als bei einer »echten« Gemeinnützigkeit sieht der bei der FES veröffentlichte Vorschlag für sie aber keine Renditebeschränkungen und lediglich 10-jährige Bindungen vor, die auch für nur einzelne Wohnungen gelten können. Die öffentliche Hand läuft damit Gefahr, sich einen relativ beschränkten Versorgungseffekt durch teure Geschenke zu erkaufen.

## Klimaschutz – wer bezahlt die Rechnung?

Die »Ampel« plant die Einführung eines Förderprogramms für Wohnungsneubau, das statt auf Energieeffizienz auf die Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche fokussiert. Zudem sollen die energetischen Standards für Neu- und Bestandsgebäude ab 2024 bzw. 2025 deutlich angehoben werden. Alternativ sollen die Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Einsparung auch durch »gleichwertige Maßnahmen« erreicht werden können. Diese »Innovationsklausel« besagt, dass Vorgaben zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht zwingend nur durch Wärmedämmung, sondern auch durch die Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien erfüllt werden können.

Gegen die Umstellung von Energieeffizienz auf CO<sub>2</sub>-Ausstoß als zentraler Messgröße ist per se nichts einzuwenden. Die Hoffnung, dass allein mit einer »grünen« Elektrifizierung der Wärmeversorgung Klimaschutz im Gebäudesektor schneller und kostengünstiger wird, trägt jedoch: Auch wenn die Umstellung auf grüne Energieträger und Heizformen sinnvoll und notwendig ist, wird gleichwohl der Stromverbrauch massiv zunehmen – zusätzlich zum Bedarf des Verkehrs und der Industrie. Sofern nicht parallel die Energieeffizienz

von Gebäuden verbessert wird, wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht gemindert, sondern lediglich in den Energiesektor »verschoben«.

Offen bleibt im Koalitionsvertrag auch, wie angesichts der gestiegenen Klimaschutzanforderungen an Neubau- und Bestandswohnungen eine erneute Mietpreisspirale vermieden werden soll: Von Mietpreisbindungen oder sonstigen sozialen Auflagen für Vermieter\*innen ist beim angekündigten neuen Förderprogramm jedenfalls keine Rede. Umgekehrt knüpft auch die in Aussicht gestellte höhere soziale Wohnraumförderung nicht explizit an die Erreichung der Klimaziele an. So ist weiterhin nicht auszuschließen, dass am Ende vor allem Mieter\*innen zur Finanzierung der notwendigen Investitionen herangezogen werden.

Eine mögliche Antwort auf dieses Problem gibt der Koalitionsvertrag, indem eine Umstellung des Mietrechts auf das Modell der Teilwarmmiete »geprüft« werden soll (Vermieter\*in liefert und bezahlt eine Basisversorgung an Wärme, Mieter\*innen den individuellen Zusatzverbrauch). Die bisherige Modernisierungumlage könnte im Zuge dessen abgelöst werden. Hierbei hat sich die FDP durchgesetzt.

Ziel einer solchen Reform ist offenbar, Anreize für Eigentümer\*innen zu schaffen, energetische Modernisierungen durchzuführen. Dies ist nicht prinzipiell verkehrt. Problematisch ist jedoch, dass – je nach Ausgestaltung – die Vorteile von Modernisierungen fast ausschließlich den Vermieter\*innen zugutekommen können. Mieter\*innen, die nach der bisherigen Regelung zumindest auf sinkende Nebenkosten hoffen können, profitieren hingegen kaum und haben auch weiterhin kein Mitspracherecht darüber, welche Modernisierungen umgesetzt werden. Auch könnte eine Teilwarmmiete dazu führen, dass steigende Energiekosten einseitig den Mieter\*innen aufgebürdet werden. Problematisch wäre daran auch, dass die Ursachen von Energiearmut individualisiert würden, da hohe Energiekosten dann als Resultat »verschwenderischer« Alltagsgewohnheiten erscheinen.

Immerhin plant die Koalition eine Aufteilung des zusätzlich zu den Heiz-

kosten zu zahlenden CO<sub>2</sub>-Preises zwischen den Vermieter\*innen einerseits und Mieter\*innen andererseits. Bis Mitte 2022 soll ein Stufenmodell eingeführt werden, das den Anteil umlagefähiger Kosten vom energetischen Zustand des Gebäudes abhängig macht. Sofern dies nicht rechtzeitig gelingt, soll zunächst eine hälftige Aufteilung der Mehrkosten durch den CO<sub>2</sub>-Preis erfolgen. Hier deutet sich ein kleiner Fortschritt gegenüber dem Status quo an, denn bisher tragen Mieter\*innen die Mehrbelastung des CO<sub>2</sub>-Preises alleine. Inwiefern die angekündigte Aufteilung eine tatsächliche Verbesserung für Mieter\*innen beinhaltet, hängt allerdings von der konkreten Ausgestaltung des »Stufenmodells« und der weiteren Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises ab.

### **BImA: Wohnungsunternehmen, Infrastrukturgesellschaft, oder?**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet bislang vorrangig die Grundstücke (460.000 Hektar) und Wohnungen (38.000 Einheiten) des Bundes. In der Vergangenheit geriet sie immer wieder in die Kritik, weil sie Grundstücke mit dem Ziel des höchstmöglichen Gewinns verkaufte und so den Neubau leistbaren Wohnraums an den betroffenen Standorten unmöglich machte. Der neue Koalitionsvertrag greift dieses Thema nicht auf.

Die Ampelkoalition möchte der BImA »mehr Freiheiten verschaffen« und »die Aufnahme von Krediten ermöglichen«. Diese solle selbst investieren und die Kommunen bei deren Bautätigkeiten unterstützen – wobei der Koalitionsvertrag offenlässt, ob hier auch Wohnungen bzw. nur Wohnungen gemeint sind. »Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften« sollen noch stärker als bisher bei der BImA konzentriert werden.

Die Aufnahme von Krediten eröffnet der BImA – und damit dem Bund – einen nicht unbeträchtlichen Finanzierungsspielraum, zumal diese durch Immobilien besichert werden können. So ermöglicht die Formulierung im Koalitionsvertrag, dass die BImA zu einer Art Infrastrukturgesellschaft des Bundes zur Finanzierung und zum Betrieb

öffentlicher Infrastrukturen wird. Sie wäre dann ein Nebenhaushalt zur Umgehung der »Schuldenbremse«, der Investitionen fernab des Bundeshaushalts finanziert. Entsprechende Pläne wurden vor und nach der Wahl öffentlich diskutiert. Da es für eine – eigentlich sinnvollere, weil transparentere und demokratischere – Abschaffung der Schuldenbremse absehbar keine Mehrheiten gibt, wäre dies ein akzeptabler Weg, das kleinere Übel letztlich, um den beträchtlichen Investitionsstau in Deutschland anzugehen.

Sollte die BImA auch selbst Mietwohnungen bauen und sogar betreiben dürfen, so könnte sie sich (zugleich?) zu einem Wohnungsunternehmen des Bundes weiterentwickeln. Dies wäre mit Blick auf leistbaren Neubau sinnvoll, denn die öffentliche Hand kann günstiger und weniger renditeorientiert bauen als Private. In diesem Zusammenhang kann auch die geplante Unterstützung des »kommunalen Bauens« durch die BImA neue Möglichkeiten eröffnen. Bislang ist gleichwohl unklar, welche Form diese Unterstützung haben soll. Sinnvoll wäre das günstige, sozialgebundene Zur-Verfügung-Stellen von Grundstücken, aber auch von Eigenkapital und Know-how. Soziale Anforderungen – wie zum Beispiel Mietpreisbindungen – müssten durch den Bund als Fachaufsicht aber auch klar formuliert und durchgesetzt werden.

### **Fazit**

Der Koalitionsvertrag bleibt mit Blick auf die zukünftige Wohn- und Baupolitik an vielen Stellen hinter dem Notwendigen zurück. Wo er tatsächliche Verbesserungen andeutet, lässt er entscheidende Details ungeklärt. Dass die Federführung für das Mietrecht, aber wahrscheinlich auch für die BImA und die Wohngemeinnützigkeit nicht im neuen Bauministerium, sondern in den FDP-besetzten Ministerien für Justiz bzw. für Finanzen liegt, stimmt da nicht hoffnungsfroh.

# Probelesen

Wenn diese Probe-Lektüre Sie davon überzeugen konnte, dass Sozialismus das Richtige für Sie mit fundierten Beiträgen zu den Themen

- Berliner Republik/Linke Alternativen
- Wirtschaft & Soziales/Forum Gewerkschaften
- Internationales/Krieg & Frieden
- Buchbesprechungen/Filmkritiken
- sowie zweimonatlich einem Supplement zu theoretischen oder historischen Grundsatzfragen

ist, sollten Sie gleich ein Abo bestellen (und eines der Bücher aus dem VSA: Verlag als Prämie auswählen). Wenn Sie weitere Argumente benötigen, nehmen Sie ein Probeabo ([www.Sozialismus.de](http://www.Sozialismus.de)). Beides geht auch mit dem beigegefügtten Bestellschein (bitte auf eine Postkarte kleben oder faxen an 040/28 09 52 77-50)

Ich abonniere Sozialismus ab Heft \_\_\_\_\_ zum Preis von € 75,- (incl. Porto; Ausland: + € 20 Porto).

Ich möchte die Buchprämie  Kapital  68er  ABC

Ich abonniere Sozialismus ab Heft \_\_\_\_\_ zum verbilligten Preis von € 55,- (für Arbeitslose/Studenten).

Ich möchte die Buchprämie  Kapital  68er  ABC

Ich bestelle ein Sozialismus-Probeabo ab Heft \_\_\_\_\_ (3 Hefte zum Preis von € 16,-/Ausland € 25,-).

Bitte schicken Sie mir ein kostenloses Probeexemplar.

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
Plz, Ort

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

Mir ist bekannt, dass ich diese Bestellung innerhalb einer Woche bei der Redaktion Sozialismus, St. Georgs Kirchhof 6, 20099 Hamburg, widerrufen kann. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

\_\_\_\_\_  
Datum, 2. Unterschrift

Bitte als  
Postkarte  
freimachen

Antwort

Redaktion Sozialismus  
Postfach 10 61 27  
20042 Hamburg

## Abo-Prämie

Eines dieser Bücher aus dem VSA: Verlag erhalten Sie, wenn Sie Sozialismus abonnieren oder uns eine/n neuen AbonnentIn nennen (nicht für Probeabo). Bitte auf der Bestellkarte ankreuzen!

Mehr zum Verlagsprogramm:  
[www.vsa-verlag.de](http://www.vsa-verlag.de)

