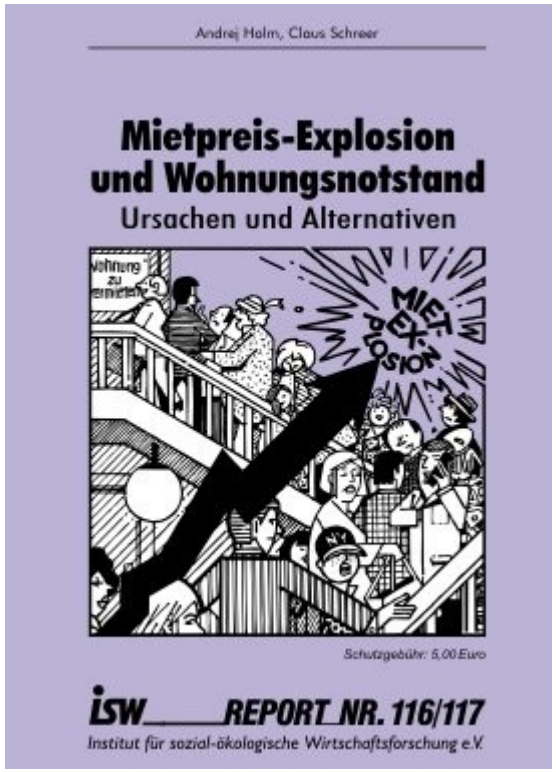
Mieten-Explosion und Wohnungsnotstand



Daten und Fakten z.T. aus isw-report 116/117, www.isw-muenchen.de

1 *Mietwahnsinn und Wohnungsnotstand*

2 *Wohnungspolitik*

3 *Mietpreis und Profit*

4 *Grundeigentum, Bodenspekulation*

5 *Investoren auf dem Wohnungsmarkt*

6 *Mietenanstieg per Gesetz*

7 *Wohngeld und Kosten der Unterkunft*

8 *Sozialer Wohnungsbau?*

9 *„Frei“finanzierter Wohnungsbau*

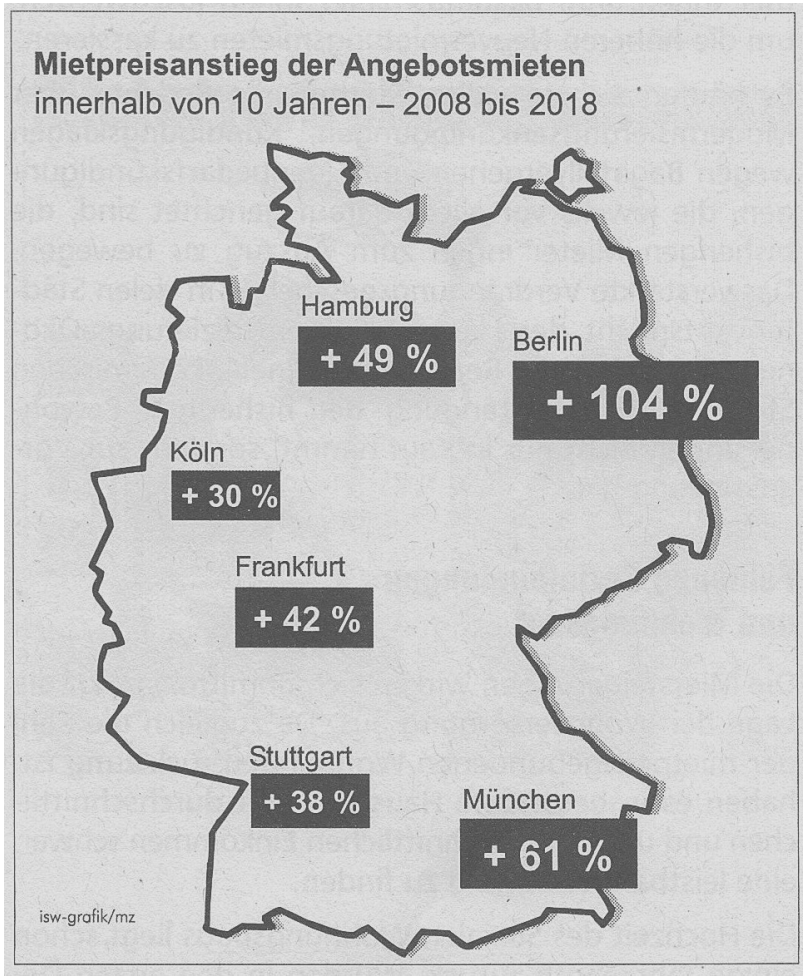
10 *Planungsohnmacht der Kommunen*

11 *Raumentwicklung und Metropolenkonkurrenz*

12 *Alternativen*

13 *Neue Bodenordnung (H.J. Vogel)*

1 Mietwahnsinn und Wohnungsnotstand



Steigende Mieten und Verdrängungsdruck

2008 bis 2018:
- Bestandsmieten: +15%
- Angebotsmieten: in Berlin verdoppelt
- Neuvermietungen: Großstädte +54%
  durchschnittliche Einkommen: +20%

Fehlende Sozialbindungen

Zeitraum 2013-2017:
- Neubau: 88.000 Sozialwohnungen
- Auslaufend: 410.000
- minus: -318.000
- bundesweites Defizit: 6,3 Mill. Sozialwohnungen

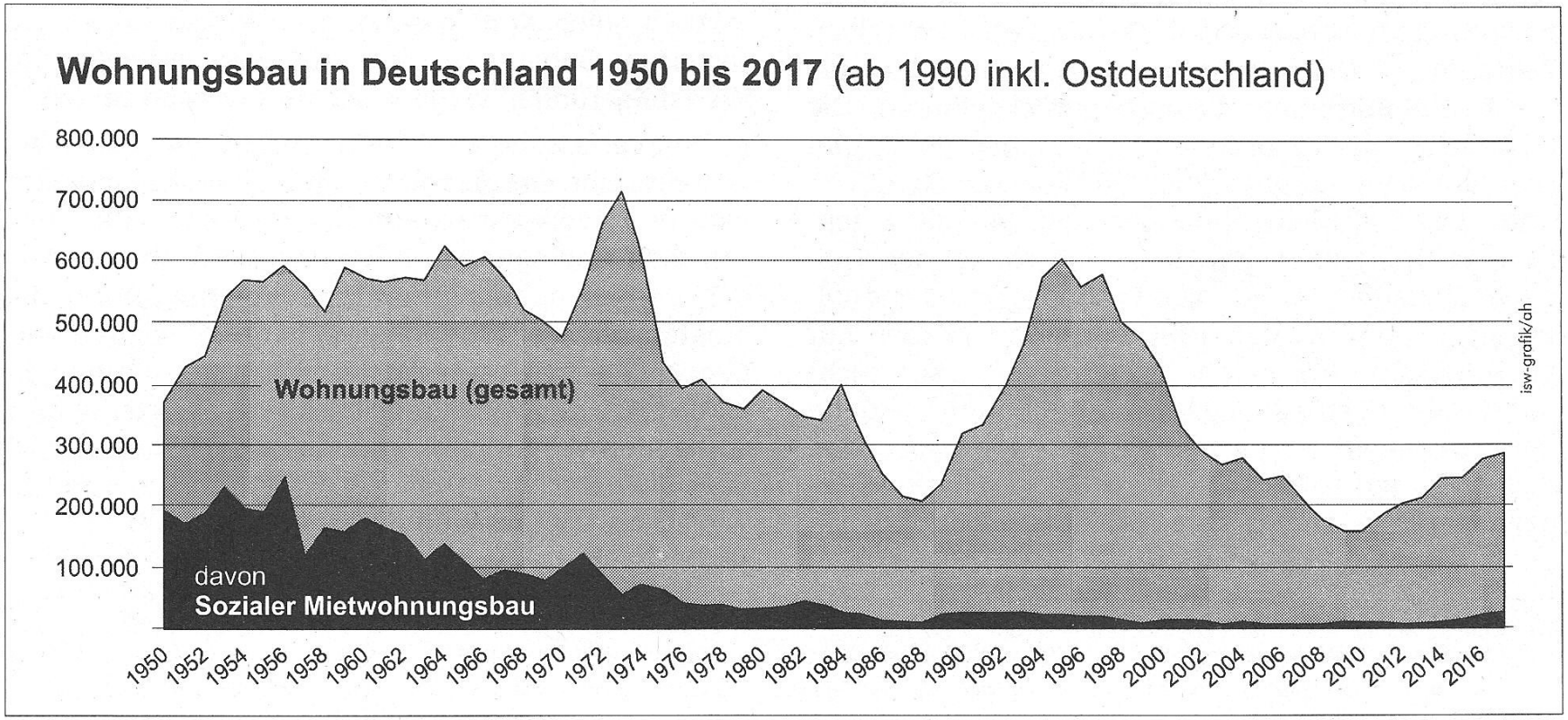
Wohnungsnot in Großstädten

- knapp 50% der Haushalte geben mehr als 30% für die Miete aus

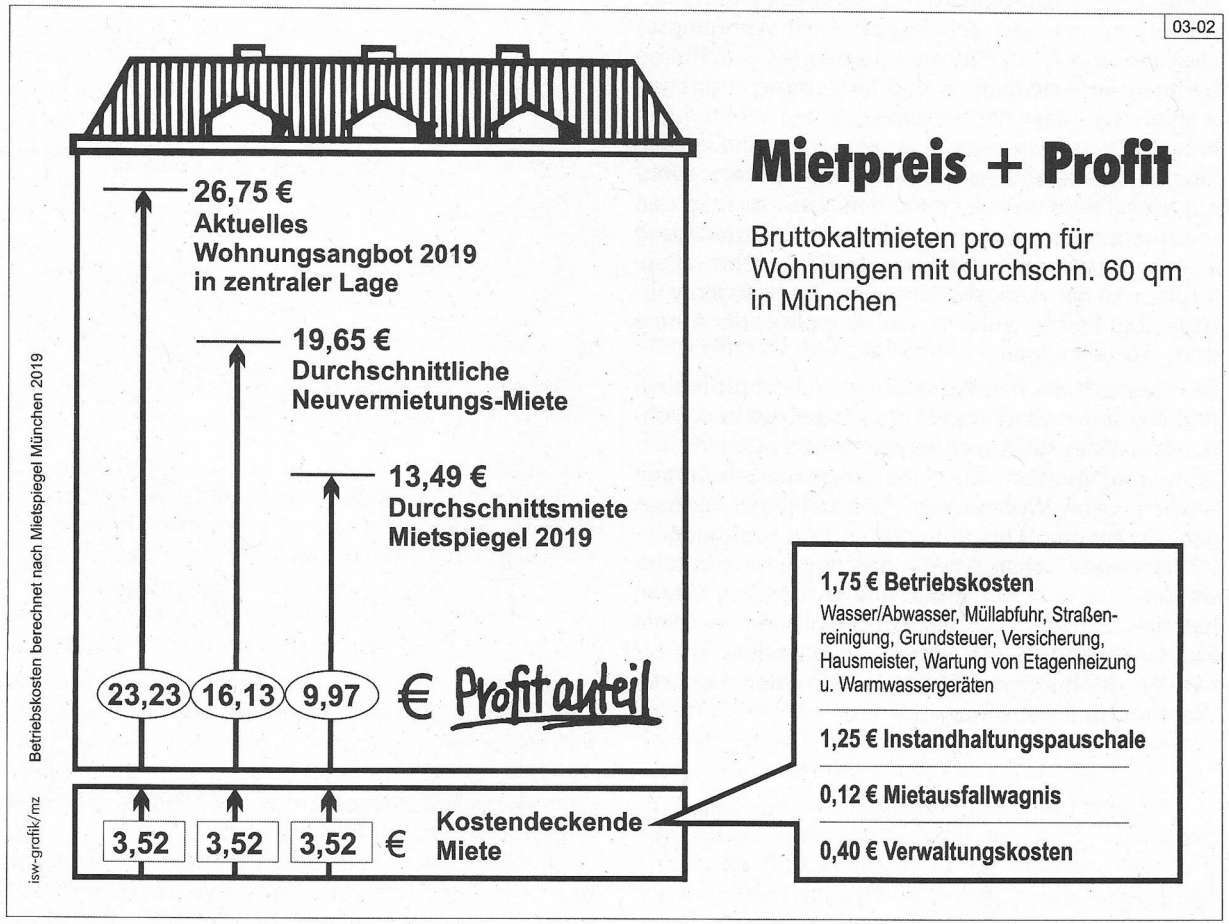
Wohnungslosigkeit: 1,2 Millionen (geschätzt)

2 Wohnungspolitik zwischen Staatsregulierung und Marktwirtschaft

1950er Jahre: 70% Neubauten als Sozialwohnungen
1956: Kostenmietprinzip; 1960: Aufhebung Mietpreisbindung (Mieten +35%)
1971: Modernisierungsgesetz (Umlage auf jährliche Miete 14%; heute 8%)
1976: Steuervergünstigungen Altbauwohnungen (Umwandlungsspekulation)
ab 1970: Rückgang Sozialwohnungsbau; ab 2001 nur noch 10.000 pro Jahr
1989: Abschaffung Wohnungs-Gemeinnützigkeit



3 Mietpreis und Profit



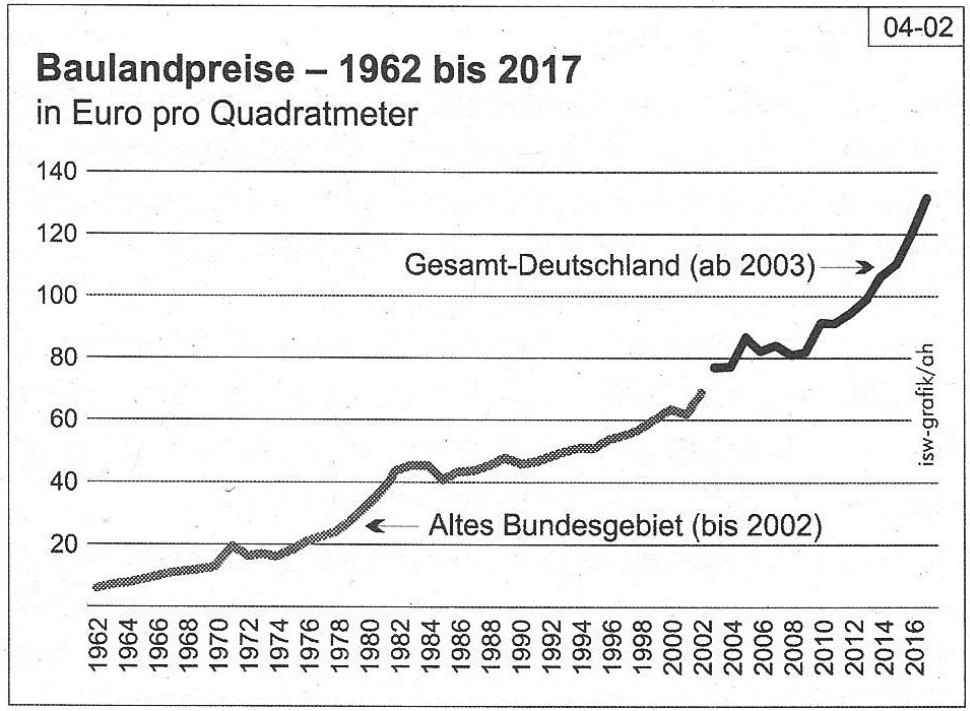
>“Ortsübliche Vergleichsmiete“: Garantierte Mietsteigerungen ohne Wohnwertverbesserung. Nur verteuerte (Neu-)Mieten der letzten 4 Jahre

>Systematischer Mangel an preiswerten Wohnungen Neubau Luxusimmobilien statt Sozialwohnungen

>Hohe Profite der Privaten München:
Genossenschaftswohnungen
bis 8,28€/m2 Míete
freifinanzierte Wohnungen
bis 20,23€/m2

>Abbezahlte Wohnung:
nur 4€/m2 Miete erforderlich

4 Grundeigentum, Bodenwert/spekulation



Baulandpreise seit 1962 + 2.000%
München: seit 1950 + 34.000 %

Grundsteuer:
- Belastung der Mieter

Grunderwerbssteuer:
- Belastung der Käufer

Abschöpfung Bodenwertgewinn bremst nict die Spekulation

Forderung: Grund und Boden in Gemeineigentum überführen

5 Internationale Investoren / Anleger

Grundstücks- und Immoblienkäufe :
2009: 13,4 Mrd€; 2017: 72 Mrd€ (ohne Share-Deals)

Ausverkauf öffentlichen Wohnungsbesitzes:
- Bund: 2004 Gagfah 82.000; DB-Wohnungen 65.000
- Dresden: 2006 47.000
- NRW: 2008 91.000
- Berlin: 2009 65.000
- Bayern: 2013 33.000

Bis 2012 gingen 1,2 Mio. Wohnungen an Investmentfonds und Wohnungsunternehmen

Größte 5 private Wohnungsunternehmen:

Vonovia	486.000 Wohnungen
Deutsche Wohnen	163.000
Grand City Properties	85.000
LEG	91.000
TAG	84.000

5 Internationale Investoren / Anleger

6 Mietenanstieg per Gesetz

Haushalte: 50% sind Mieter; in 77 Großstädten 75%
Wiesbaden: 76%

Mietrecht: 50 §§ im BGB
„angemessene wirtschaftliche Verwertung“

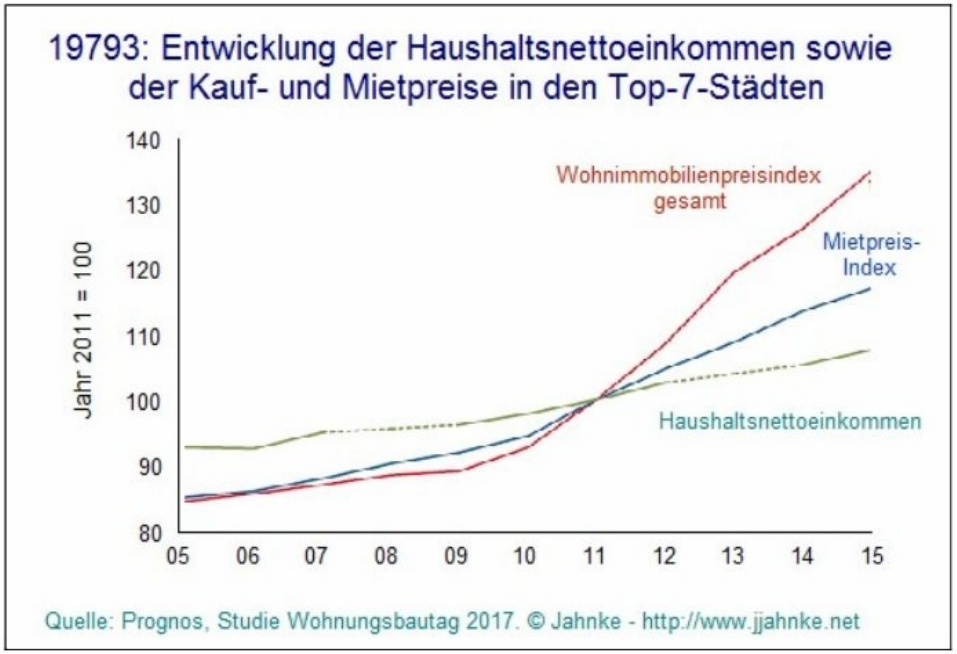
Mietpreisbremse 2015 15% in 3 Jahren
nur in „angespannten“ Märkten; Kontrolle mangelhaft

Kündigungsschutz: löchrig

Mietspiegel: nur Mietänderungen von 4 Jahren erfasst

Modernisierungen: Duldungspflicht;
alle 6 Jahre; Kappungsgrenze 3€/qm
Umlage jährlich 8% der Kosten auf die Miete
(nach 12 Jahren abbezahlt: Miete bleibt hoch!)

7 Wohngeld und Kosten der Unterkunft



Wohngeld
- Zuschuss zur Miete/zu selbstgenutztem Eigentum
- Nur 600.000 Haushalte (1,2% aller Haushalte)
- Nur 4% der Wohnzuschüsse für Wohngeld
- in Großstädten Mietbelastungsquote trotz Wohngeld: 47,2% der Haushaltseinkommen

„Das Wohngeld sichert die Mieteinnahmen der Hausbesitzer, aber keine soziale Wohnungsversorgung.“

Kosten der Unterkunft (SGBII)
- 3,2 Mio. HartzIV-Haushalte
- „angemessene Aufwendungen“ für Wohnen und Heizen, Kommunen entscheiden über Höhe
- 588.000 Haushalte KdU unter tatsächlichen Wohnkosten
- Segregation: „Hartz-Geschäftsmodell“

18 Mrd.€ Subventionen pro Jahr an Hausbesitzer; Größte Subvention im Bundeshaushalt

8 Wie sozial ist der Soziale Wohnungsbau?

Sozialer Wohnungsbau:
Förderprogramm für Investoren
„Förderung privaten Wohnungsbaus mit sozialer Zwischennutzung“

Seit 1950 über 4,3 Mio. Wohnungen gefördert;
Ende 2019 nur noch 1,14 Mio. Sozialwohnungen

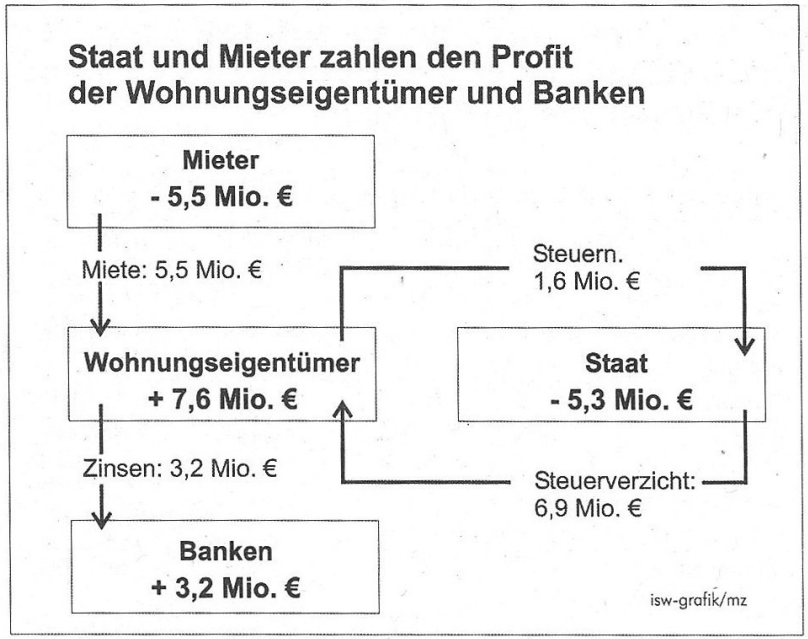
„Kostenmiete“: Betriebsausgaben, Instandhaltungsrücklage; Mietausfallwagnis; 1% Abschreibung der Baukosten; 4-6,5% Verzinsung Eigenkapital; Zinskosten Fremdkapital
70% der Kostenmiete entfällt auf die Renditen der Eigentümer/Banken

Steuerliche Abschreibungen:
3% über 33 Jahre oder degressiv über 50 Jahre
Absetzbarkeit der Schuldzinsen als Werbungskosten

Verkürzung der Bindungsfristen (frühzeitige Ablösung)

9 „Frei“finanzierter Wohnungsbau

Beispielrechnung: Baukosten 11 Mio.€
50 Wohnungen auf 3000 m²
Zeitraum: 25 Jahre



Das staatliche Milliardengeschenk an Kapitalanleger und Spekulanten

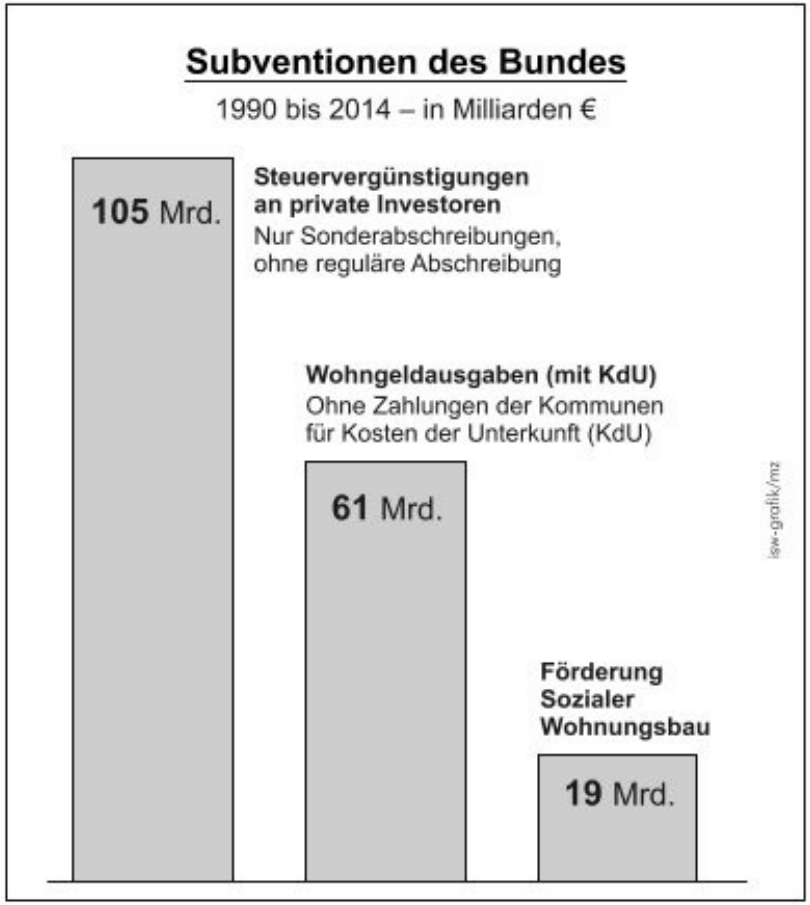
Steuerverluste des Staates durch Subventionen

Mieteinnahmen, Abschreibungen und Werbungskosten erreichen nach 25 Jahren eine Eigenkapitalrendite von 6,6%

Sonderabschreibungen, Eigenheimzulage, Baukindergeld, Modernisierungsumlage, …

Mieter und Staat zahlen an Eigentümer und Banken

9 „Frei“finanzierter Wohnungsbau



Durchschnittliche staatliche Subventionen pro Jahr: 10,6 Mrd.€

Der „frei“ finanzierte Wohnungsbau ist eine staatliche Veranstaltung zur Sicherstellung privater Gewinne

Kürzung der Bundesmittel für Sozialen Wohnungsbau in 2020 auf 1 Milliarde €

10 Planungs(ohn)macht der Kommunen

Städte und Gemeinden verfügen prinzipiell über Planungshoheit

Der Einfluss auf die tatsächliche Nutzung ist sehr gering

Flächen- und Bebauungspläne
- Abschöpfung von Planungswertgewinnen (München)
- nur im Dialog mit den Investoren möglich
- keine wirksame Maßnahme gegen Bodenspekulation

Gebote und Verordnungen
- Baugebote (keine Zwangsmittel)
- Zweckentfremdungsverbote (in Hessen 2004 abgeschafft)
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Erhaltungssatzungen (Milieuschutzgebiete)

Kein unmittelbarer Schutz vor Mieterhöhungen und Verdrängung

11 Raumentwicklung und Metropolenkonkurrenz

Boomende Großstädte („Schwarmstädte“) hier;
Abgehängte Regionen („Schwundstädte“) dort

Standortkonkurrenz: Kampf um Unternehmen, Großevents, Tourismusströme

Nullsummenspiel: Stadtmarketing zu Lasten anderer Städte

Global Cities: Zentralisierung in Metropolen
Polarisierung: hochbezahlte Eliten, schlechtbezahlte Jobs

Segregation/Spaltung innerhalb der Städte:
Trabanten- und Schlafstädten für untere Einkommensschichten

Die Vertreter der Wohnungswirtschaft dominieren die Stadtentwicklung.

12 Alternativen

Forderungen:

Drastische Eingriffe in die Immobilienwirtschaft

Drei Elemente einer sozialen Wohnungspolitik:

1. Mietenstopp und Mietpreisbegrenzung
2. Sozialer Wohnungsbau mit dauerhaft bezahlbaren Mieten
3. Grund und Boden in gesellschaftlichem Eigentum

13 Neue Bodenordnung

Forderungen von Hans-Jochen Vogel:

„Wohnungsrelevanten“ Grund und Boden in Allgemeinwohlbereich (Gemeinden und Genossenschaften) überführen

- Gemeinden: Verbot des Verkaufs; nur im Erbbaurecht
- Land/Bund: Flächen an Gemeinden übergeben;
  erweiterte Rechte für Wohnungssatzungen
- Enteignungen/Vorkaufsrecht: Kaufpreis+Inflation
- Grundsteuer: Erwerb 3,5%, 10-Jahresfrist streichen
  Share-Deals der Groß-Investoren unterbinden
- Bodenwertsteuer, Planungswertausgleich
- Lastenausgleich City/Umlandgemeinden
- Mietendeckelung für längere Zeit

Weitere Maßnahmen:
- Infrastruktur Peripherie statt Boomregionen stärken
- öffentlichen Regionalverkehr ausbauen
- Gemeinden: Befugnisse nutzen: Baugebote
- Wohnungsämter personell stärken

Housing Action Day