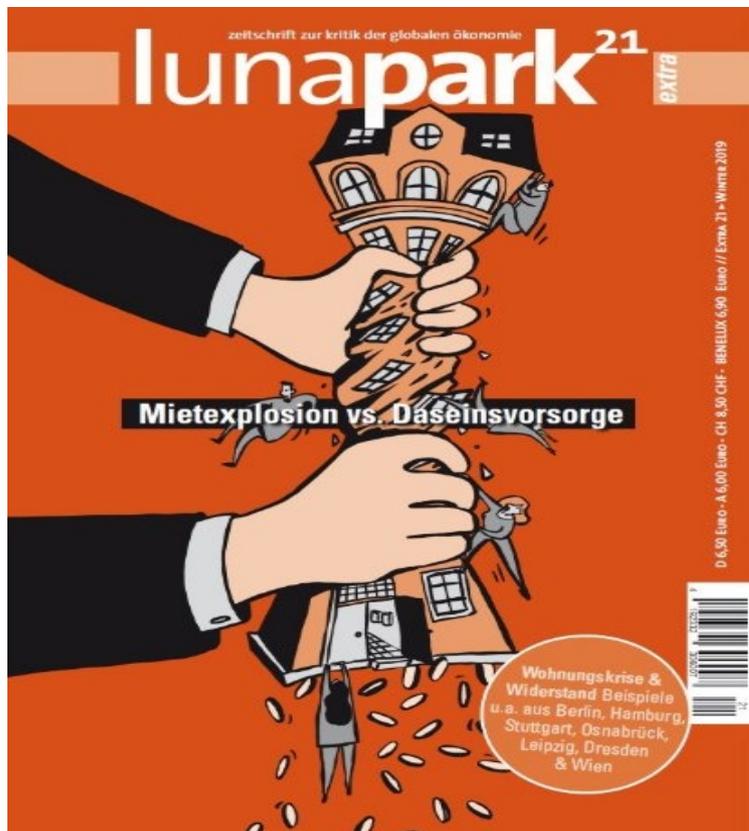




# Wohnungsmarkt auf Abwegen



Wohnungsmarkt auf Abwegen

- 1 *Menschenrecht, Reichsverfassung und Grundgesetz*
- 2 *Wohnen in Wiesbaden*
- 3 *Wohnungsmarkt in Hessen und Deutschland*
- 4 *Mietpreis und Profit*
- 5 *Mietenanstieg per Gesetz*
- 6 *Wohngeld und Kosten der Unterkunft*
- 7 *Wohnungsbau: Sozial oder „Frei“?*
- 8 *Planungs(ohn)macht der Kommunen*
- 9 *Raumentwicklung und Metropolenkonkurrenz*
- 10 *Alternativen: Mieten-Manifest*
- 11 *Neue Bodenordnung (H.J. Vogel)*
- 12 *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit*

H.-G. Heinscher (Gemeinwohl hat Vorfahrt/Attac Wiesbaden)



# 1 Wohnen als Menschenrecht

## Menschenrechtserklärung: Artikel 25

„Gewährleistung eines angemessenen Lebensstandards für sich selbst und seine Familie“ bezogen auf „Gesundheit, Wohlbefinden, Nahrung, Kleidung, menschenwürdige Wohnung, soziale Fürsorge“

## Weimarer Reichsverfassung: Artikel 155

„Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“

„Grundbesitz ... kann enteignet werden. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.“

## Grundgesetz Artikel 14 Absatz 2:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll **?zugleich?** dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“



## 2.1 Wohnen in Wiesbaden



Wohnungsbau 2017-2020:



### Zahlen aus dem Statistischen Jahrbuch 2021

Einwohner: 296 127 (laut Bevölkerungsstatistik Ende 2022),  
davon laut Statistischem Landesamt 282 000 gemeldete Bürger  
und ca. 14 000 US-Bürger. Bevölkerungsprognose bis 2050: 267 000 Einwohner.  
**Braucht es dann noch neuen Flächennutzungsplan und Ost-/Westfeld?**

**Anzahl Wohnungen:** (Durchschnittsgröße: 83,3 qm)  
144.715 (2021), 142 571 (2019), Zuwachs seit 2012: 2,3%

**Wohnungseigentum:** 24% (Bund: 46%), Mieter: 76%  
Westend: 4,35% (Mieter: 95,65%), Mitte: 5% (95%)

**Sozialwohnungen:** (Durchschnittsgröße: 63 qm)  
2017: 10140=7,2%; 2019: 9182=6,4%; 2021: 8561=5,9%  
Von 2014 bis 2021 hat sich die Zahl um 23,9 % verringert.

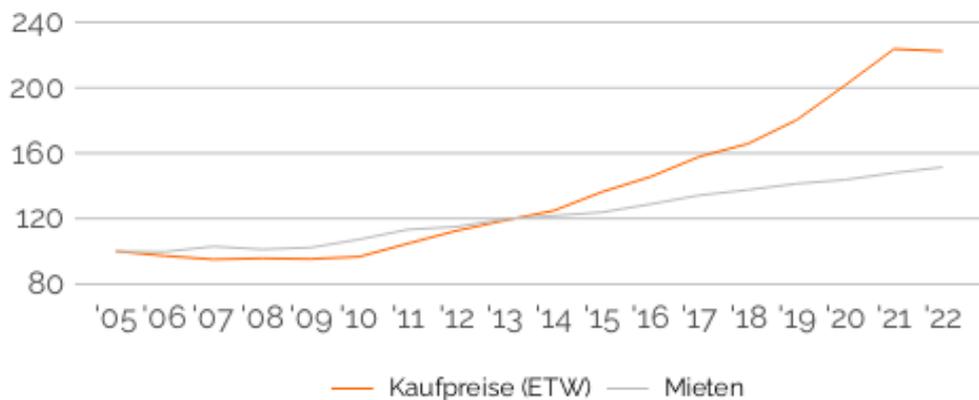
**Bewerber auf Sozialwohnung:** 3300 Haushalte, Wartezeiten zwischen 12 und 23  
Monaten; Anrecht auf eine geförderte Wohnung: 40% der Haushalte (Manjura)!

Zum Wohnungsbedarf durch „Impulsflächen“ Ost-/Westfeld siehe: <https://www.westfeld-erhalten.de/wohnraum>



## 2.2 Wohnen in Wiesbaden

Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten  
Index (2005=100)



Datenbasis Immobilienpreise

empirica regio

Seit 2005 sind die Kaufpreise um 122,4% erhöht, die Mieten sind um 51,4% gestiegen.

Der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist 35-mal so hoch ist wie die entsprechende mittlere Jahresmiete.



## 2.3 Leerstand in Wiesbaden



Hochhaus Ecke Bismarkring/Bleichstraße

Leerstand ist im angespannten Wiesbadener Wohnungsmarkt ein Paradoxon.

Ende 2021 beschloss die neue Koalition im Rathaus, dass ein **Leerstandskataster** erhoben werden sollte. Bis heute ist nichts geschehen.

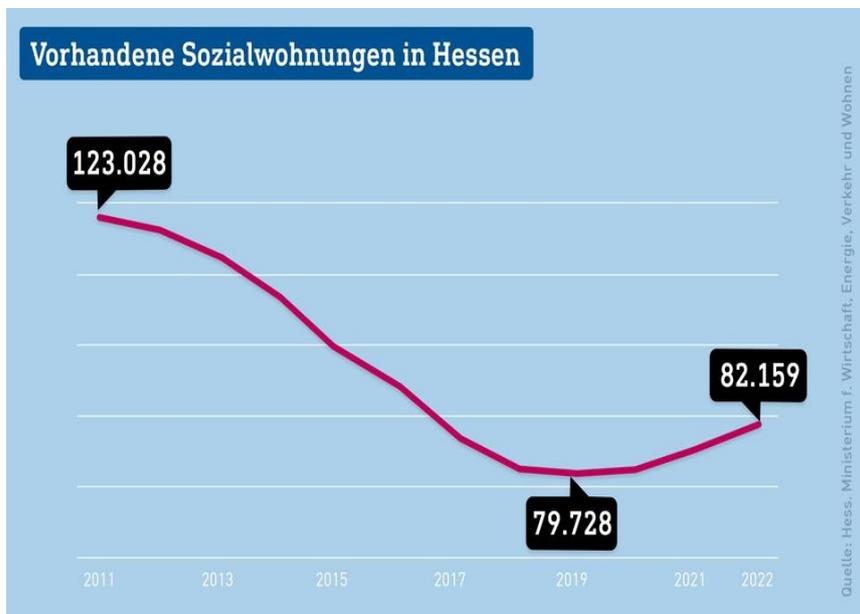
Das seit über 15 Jahren leerstehende Hochhaus Ecke Bismarkring/Bleichstraße mit über 20 Wohneinheiten ist das augenfälligste Zeichen für die Versäumnisse der Stadt.

Was wäre zu tun? z.B. Renovierung durch Ersatzvornahme und Vermietung erzwingen.



## 3.1 Wohnungsmarkt in Hessen

Wieder mehr Sozialwohnungen in Hessen  
Zuwachs 2019-2022: 2887 Wohnungen



Gutachten Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt: Für den Zeitraum von 2018 bis 2040 müssten in Hessen rund 367.000 Wohnungen neu geschaffen werden wegen zusätzlichen Bedarfs.

Von 2018-2021 gibt es bisher 77000 neue Wohnungen. Aktuell: Neubau geht wegen steigender Kosten zurück.

**CDU-Grüne: Ziel** 2019-2024 wollen 22.000 geförderte Wohnungen schaffen. Die Linke fordert den Neubau von 10000 Sozialwohnungen pro Jahr.

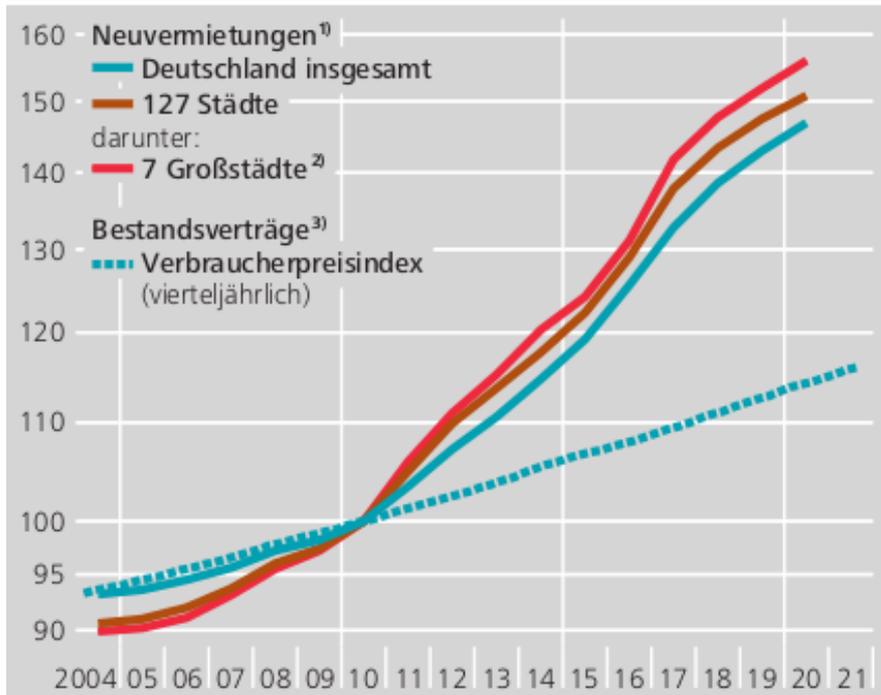
**"Bald werden nur noch Reiche in Städten wohnen können"** Gert Reeh, Vorsitzender des Mieterbunds Hessen (hr Hessenschau 08.02.2023)



## 3.2 Wohnungsmarkt in Deutschland

### Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



Wohnungsmarkt auf Abwegen

### Alarmruf Wohnungsnot

#### Bündnis „Soziales Wohnen“\*:

Wohnberechtigungsschein:

11 Mio. Haushalte haben Anspruch

Vergabe: 1:10-Chance

Defizit: 700.000 Wohnungen

2022: +1,5 Mio. Menschen Netto-Zuzug

Forderung: 50 Mrd.€ Förderung bis 2025  
für 380.000 Soz.Wohnungen

Dramatischer Kostensprung beim Bauen  
2 ½ mal so hoch wie im Jahr 2000

Mehrwertsteuer beim Bauen absenken auf 7%

\*Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchen-Verbände der Bauwirtschaft

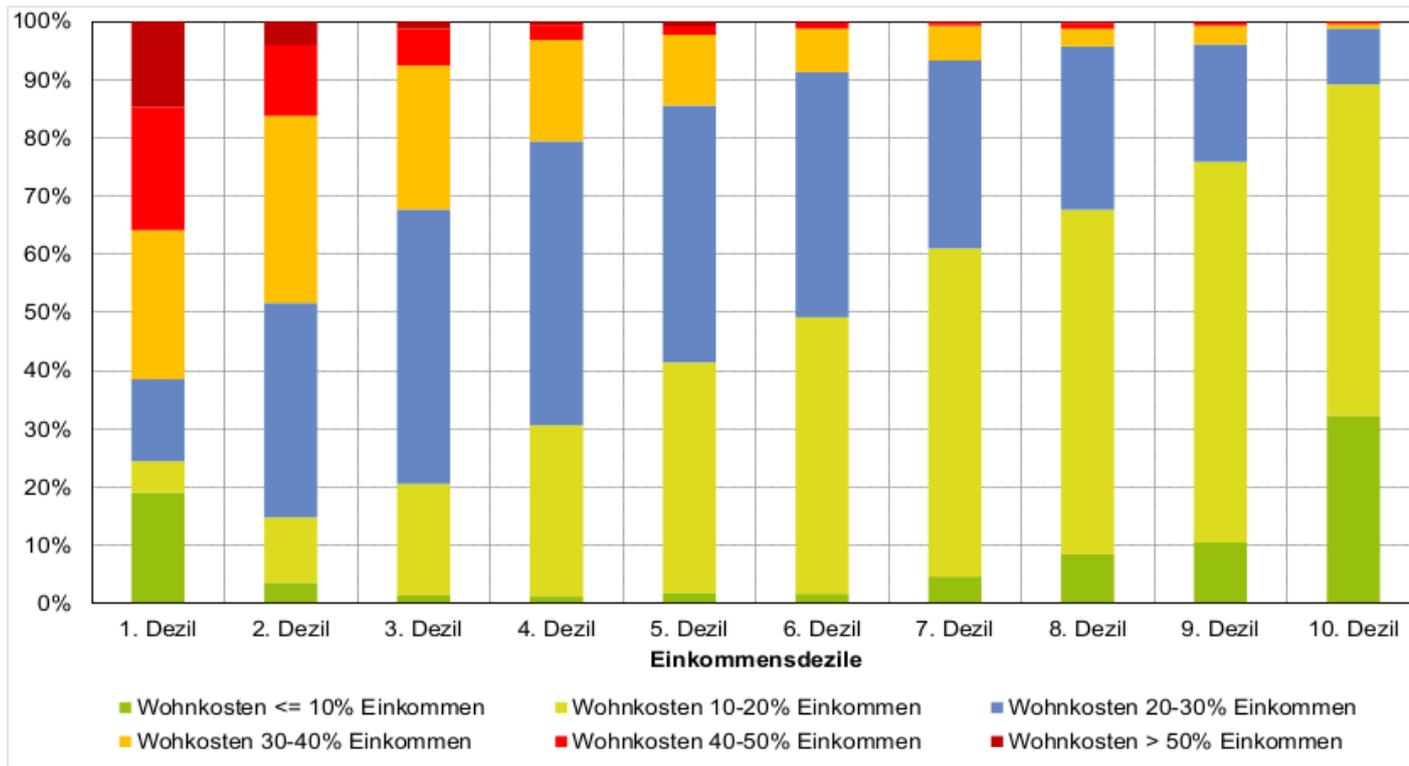
H.-G. Heinscher (Gemeinwohl hat Vorfahrt/Attac Wiesbaden)



## 3.3 Wie wohnt Deutschland?

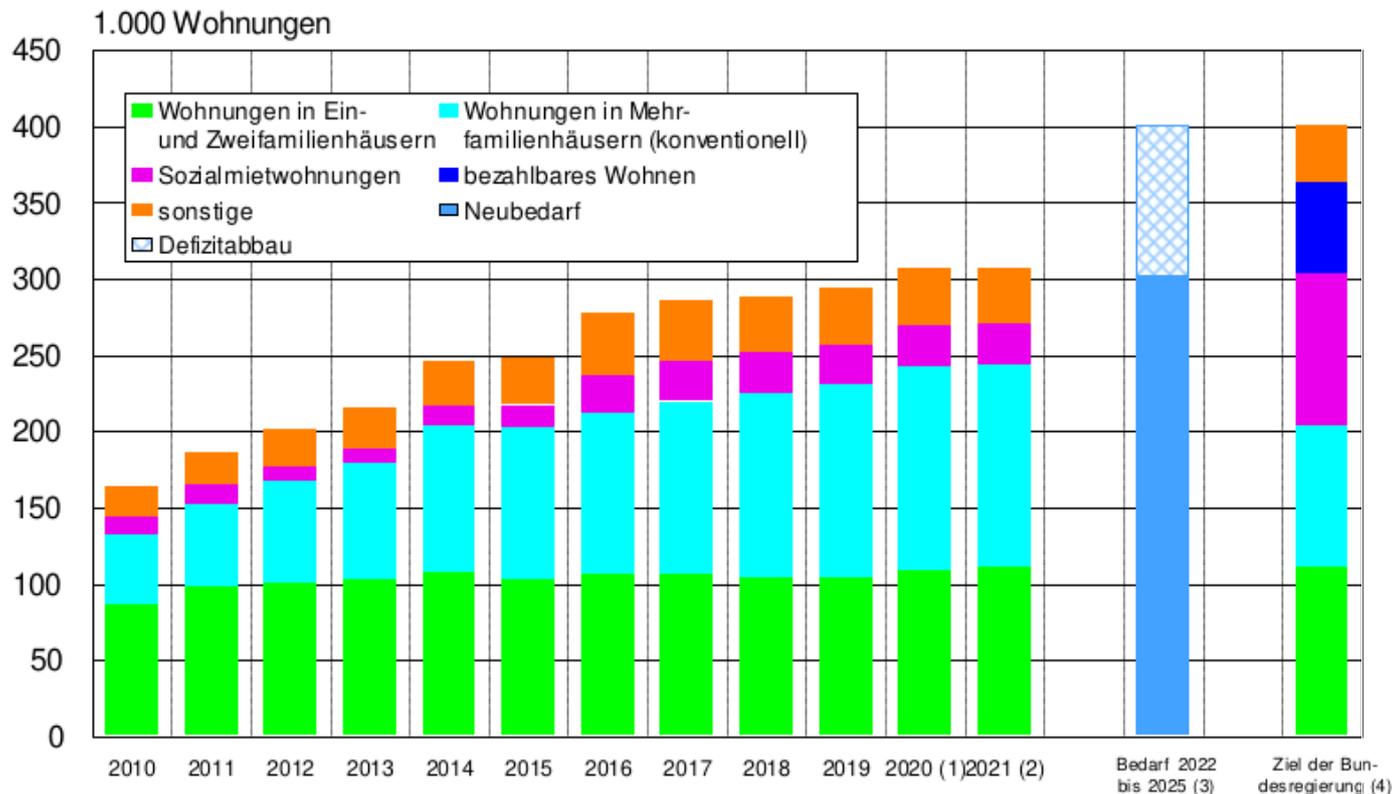
### Wohnkostenbelastungen von Mietern nach Einkommensdezilen

Wie wohnt Deutschland?  
Ökoinstitut e.V.  
Berlin, 14.11.2022





## 3.4 Wohnungsmarkt in Deutschland



**Pestel-Institut-Studie**  
„Bezahlbarer Wohnraum 2022“

Wohnungsneubau bis 2021,  
Wohnungsbedarf 2022 bis 2025  
und Wohnungsbauziele der  
neuen Regierung

**Ziel 2025: 100.000  
Sozialwohnungen**

**Real 2022: 20.000  
Sozialwohnungen!**

**Wohnungsneubau bricht ein!**

Wohnungsmarkt auf Abwegen

H.-G. Heinscher (Gemeinwohl hat Vorfahrt/Attac Wiesbaden)



## 3.5 Wohnungsbau in Deutschland

Die **Ampelkoalition** hat das Ziel, dass 400 000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. In 2022 sind aber nur ca. 280 000 Wohnungen entstanden. Der Bund hat nicht die Gestaltungsmacht.

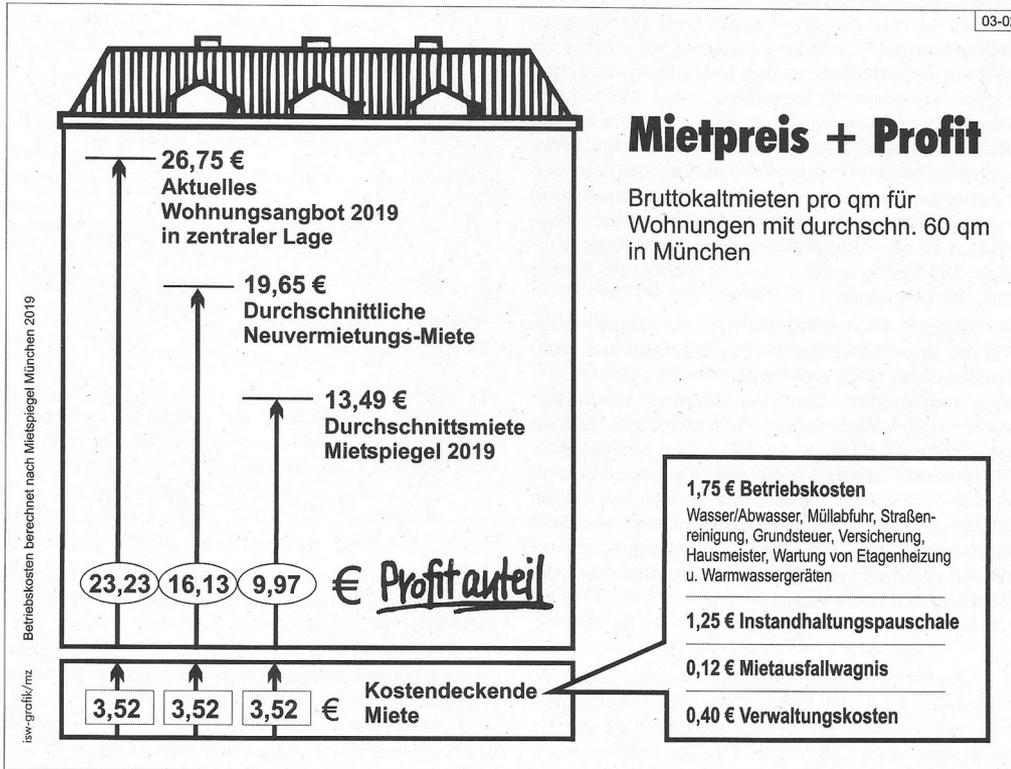
**Banken** haben 2022 ihr Finanzierungsvolumen für Bauen von 7 auf 2 Milliarden € reduziert.

**Neubau-Kosten** haben sich seit 2000 mehr als verdoppelt. Auflagen (Effizienzhaus 55/40 ab 2024) verteuern das Bauen zusätzlich.

Im frei finanzierten Wohnungsbau in Großstädten werden 5000 € pro qm fällig, was zu Mieten ab 17,50 pro qm führt.

Folge: **Bauüberhang**: 900.000 genehmigte, noch nicht fertig gebaute Wohnungen, davon 40% noch nicht begonnen.

# 4.1 Mietpreis und Profit



>“**Ortsübliche Vergleichsmiete**“:  
Garantierte Mietsteigerungen ohne Wohnwertverbesserung. Nur verteuerte (Neu-)Mieten der letzten 4(6) Jahre

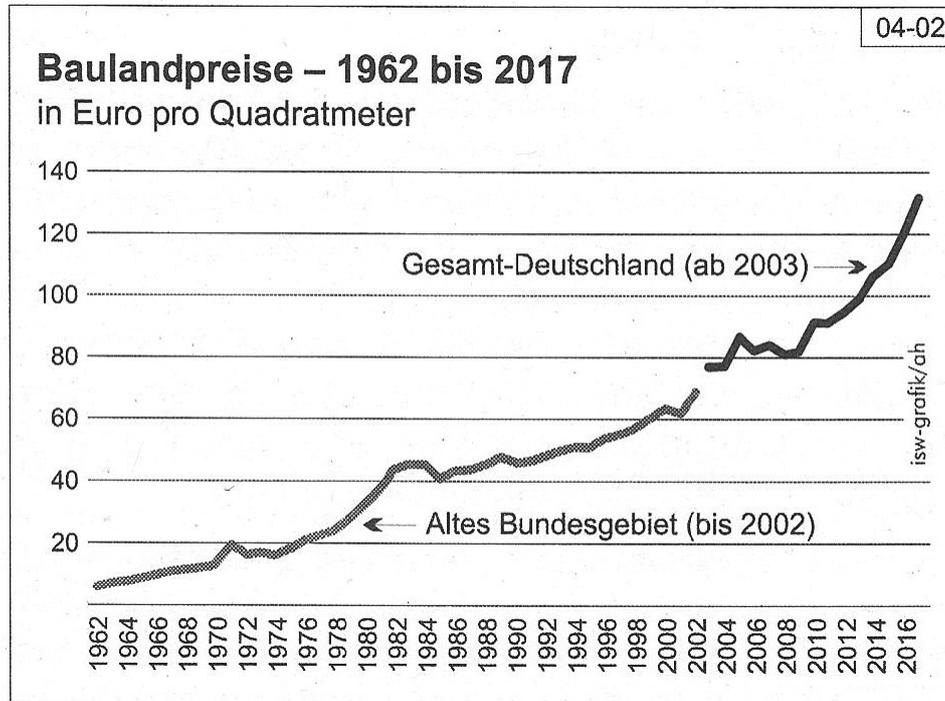
>**Systematischer Mangel an preiswerten Wohnungen**  
Neubau Luxusimmobilien statt Sozialwohnungen

>**Hohe Profite der Privaten**  
München:  
Genossenschaftswohnungen  
8,28€/m<sup>2</sup> Miete  
freifinanzierte Wohnungen  
20,23€/m<sup>2</sup>

>Abbezahlte Wohnung:  
nur 4€/m<sup>2</sup> erforderlich



## 4.2 Grundeigentum, Bodenwert/spekulation



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

Grundsteuer: - Belastung der Mieter

Grunderwerbssteuer: - Belastung der Käufer

Aber: Abschöpfung von Bodenwertgewinn  
bremst nicht die Spekulation

Forderung: Grund und Boden in  
Gemeineigentum überführen

Problem: Lokale Grundbuchämter legen die  
Konzentration von Eigentum nicht offen

## 4.3 Anonymer Immobilienbesitz

### Eigentum ohne bekannten Eigentümer



- » 57 Prozent: Anteil der im deutschen Transparenzregister eingetragenen GmbHs
- » 15 000 bis 20 000: Anzahl der anonymen Briefkastengesellschaften aus Schattenfinanzplätzen mit Immobilienbesitz in Deutschland (ohne organisierten Finanzmarkt)
- » 200 bis 300 Milliarden Euro: Wert der Immobilien im Besitz von anonymen Briefkastengesellschaften (ohne organisierten Finanzmarkt)

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit deckt in seinem Jahrbuch 2023 auf:

Das im **Geldwäschegesetz** vereinbarte **Transparenzregister** gilt seit 2017.

Ende 2022 haben sich erst 57% der GmbHs eingetragen.

Immobilien- und Unternehmenseigentum bleibt intransparent:

Anonyme Briefkastengesellschaften besitzen Immobilien bis 300 Milliarden €.

Organisierte Kriminalität, Korruption, Geldwäsche und Steuerhinterziehung werden nicht ausreichend sanktioniert!



## 4.4 Vermögen und Grundbucheinträge

- Da die **Grundbücher** auf die lokale, kleinteilige Verzeichnung von natürlichen Personen ausgerichtet sind, wird **Vermögenskonzentration** nicht erfasst.
- Anfragen von Externen sind auf konkrete Einzelanfragen beschränkt.
- Eigentümerlisten werden höchstens jeweils für einen Bezirk geführt.
  
- *Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden bleiben daher durch rechtliche, technische und organisatorische Barrieren verborgen.*
  
- Um das Vermögen eines einzelnen Eigentümers in Deutschland zu erheben müsste man sämtliche Grundbuch- oder Liegenschaftskatasterdaten erfahren.
- Ob eingetragene Firmen von **Konzernstrukturen** kontrolliert werden, könnte man nur mit Hilfe von Handelsregister- oder Transparenzregisterdaten erfahren.

# 5 Mieteranstieg per Gesetz



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

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

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

Kündigungsschutz: löchrig

Mietspiegel: nur Mietänderungen von 4(6) Jahren erfasst

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



# 6 Wohngeld und Kosten der Unterkunft

1979/93: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen sowie der Kauf- und Mietpreise in den Top-7-Städten



Quelle: Prognos, Studie Wohnungsbautag 2017. © Jahnke - <http://www.jjahnke.net>

## Wohngeld

- Zuschuss zur Miete/zu selbstgenutztem Eigentum 1,4 Mrd.€
- Nur 595.000 Haushalte (1,5% 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.“**

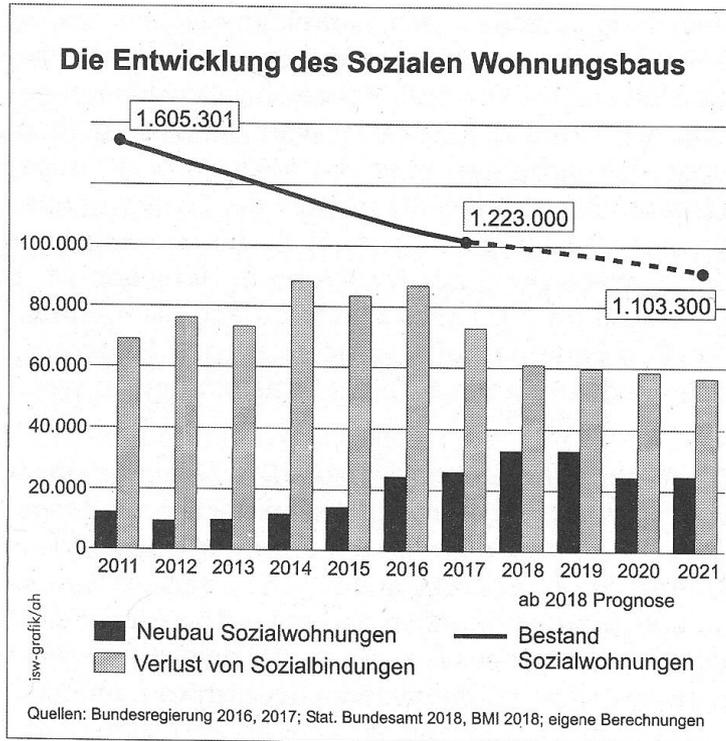
## Kosten der Unterkunft und Heizung (SGBII)

- 3,2 Mio. HartzIV-Haushalte
- „angemessene Aufwendungen“ für Wohnen und Heizen, Kommunen entscheiden über Höhe
- 588.000 Haushalte erhalten KdU unter den tatsächlichen Wohnkosten (2021: 399.000 Haushalte)
- Segregation: „Hartz-Geschäftsmodell“

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



# 7.1 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;  
Heute nur noch 1,1 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

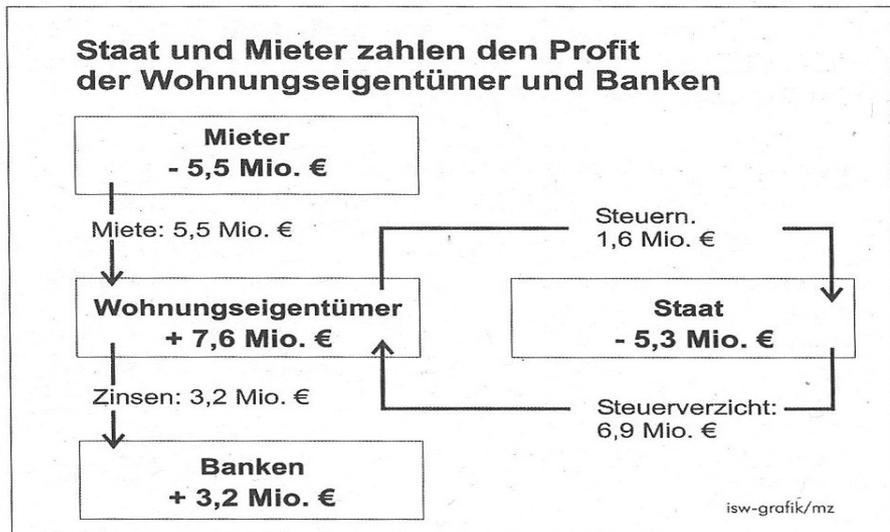
Absetzbarkeit der Schuldzinsen als Werbungskosten

Verkürzung der Bindungsfristen (frühzeitige Ablösung möglich)



## 7.2 „Frei“finanzierter Wohnungsbau

Beispielrechnung: Baukosten 11 Mio.€  
50 Wohnungen auf 3000 m<sup>2</sup>  
Zeitraum: 25 Jahre



Das staatliche Milliardengeschenk an Kapitalanleger und Spekulanten

Steuerverluste des Staates durch Subventionen

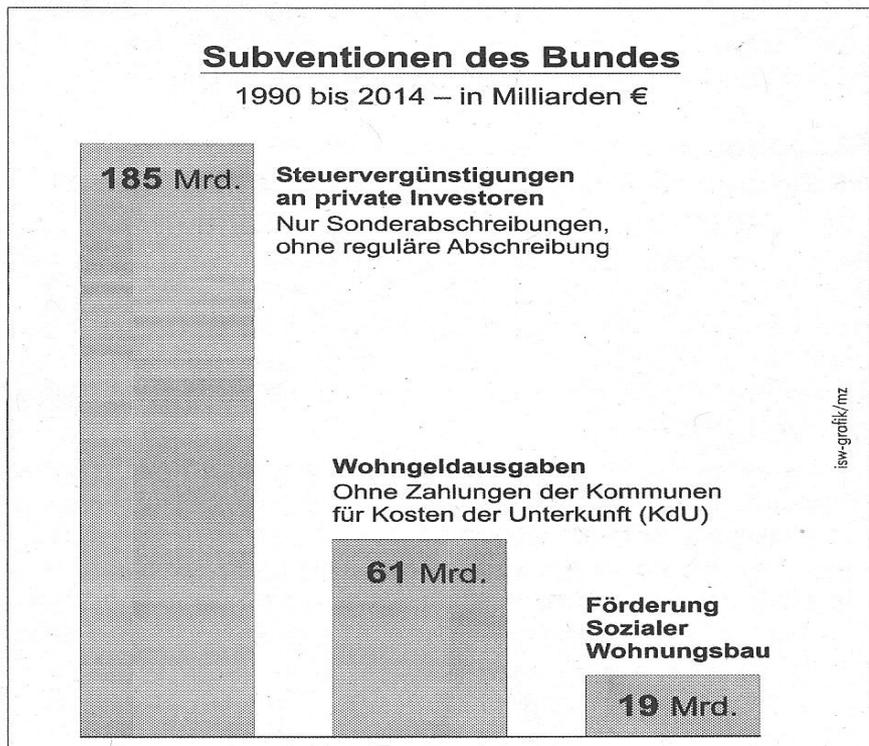
Mieteinnahmen, Abschreibungen und Werbungskosten ergeben für den Bauherren nach 25 Jahren eine Eigenkapitalrendite von 6,6%

Daneben: Sonderabschreibungen, Eigenheimzulage, Baukindergeld, Modernisierungsumlage, ...

*Mieter und Staat zahlen an Eigentümer und Banken*



## 7.3 „Frei“finanzierter Wohnungsbau



Durchschnittliche Subventionen pro Jahr: 10,6 Mrd.€

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



# 8 Planungs(ohn)macht der Kommunen

## Das geht gar nicht!

- ▶ Wucher-  
mieten
- ▶ Spekulation  
mit  
Wohnraum



**Städte und Gemeinden verfügen prinzipiell über Planungshoheit**  
Der Einfluss auf die tatsächliche Nutzung ist jedoch 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)

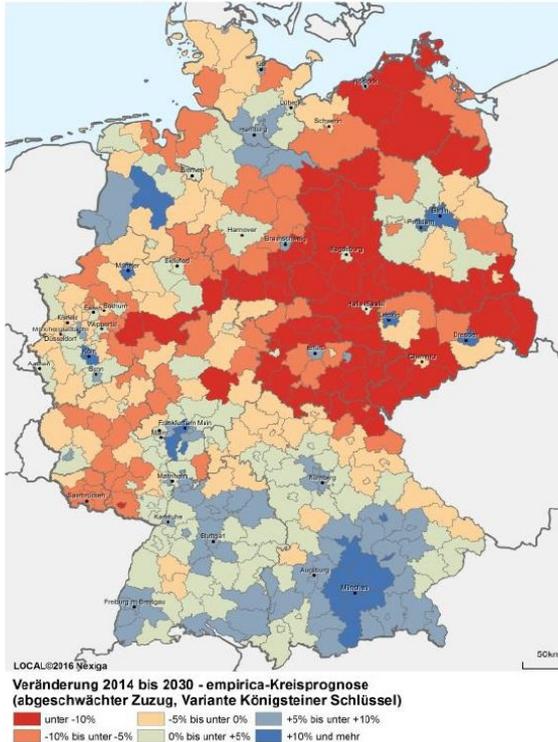
**Kein unmittelbarer Schutz vor Mieterhöhungen und Verdrängung**

## Das muss sein!

- ▶ Mietendeckel
- ▶ Bezahlbarer Wohnraum
- ▶ Enteignung großer  
Immobilienpekulanten

# 9 Raumentwicklung und Metropolenkonkurrenz

Abbildung 8: Veränderung der Einwohnerzahl (Szenario „Abgeschwächter Zuzug“), 2014-2030



Quelle: Statistische Landesämter, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen

empirica

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 Einkommenschichten

Die Vertreter der Wohnungswirtschaft dominieren die  
Stadtentwicklung.



# 10 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



# 10.1 Wohnopoly: Mieten-Manifest

## CAREN LAY WOHNOPLY



### 10 Wege aus der Mietenkrise:

1. Mieten deckeln: atmender Mietendeckel
2. Gemeinnützig statt Profit: mindestens ein Drittel WGN
3. Wir kaufen uns die Stadt zurück: Vorkaufsrecht und Hilfen
4. Gemeinsam statt einsam: Vorfahrt für Genossenschaften
5. Spekulation besteuern: Steuervermeidung beenden
6. Bodenspekulation begrenzen: Bodenwertzuwachssteuer
7. Immobilienbesitz beschränken: Lokal vor global
8. Wohnungen gehören nicht an die Börse: Fair-Mieter-Gesetz
9. Keine Geldwäsche: Immobilienregister, kein Bargeldkauf
10. Organisiert euch! Mitte-Unten-Bündnis



# 11 Neue Bodenordnung

**HANS-JOCHEN  
VOGEL**

**MEHR  
GERECHTIGKEIT!**

Wir brauchen  
eine neue Bodenordnung –  
nur dann wird auch  
**Wohnen** wieder **bezahlbar**

HERDER

**Forderungen von Hans-Jochen Vogel:**

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

- Gemeinden: Verbot des Grundstücks-Verkaufs; nur im Erbbaurecht vergeben
- Land/Bund: Flächen an Gemeinden übergeben;  
erweiterte Rechte für Wohnungssatzungen schaffen
- Enteignungen/Vorkaufsrecht: Kaufpreis+Inflation statt Marktpreis
- Grundsteuer: Erwerb 3,5% statt 6,5%, 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



# 12.1 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

## Forderung nach Wiedereinführung eines Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetzes\*

- **Steuerbefreiung** von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (GWU)  
(Keine Steuern auf Erträge, Grund(erwerb), Umsatz)
- **Zuschussprogramm** für preisgünstige, belegungsgebundene Wohnungsbestände nach Bundeseinkommengrenzen (BEG) in 3 Stufen:
- **Vorrang bei Grundstücksvergaben**  
(Baulandvergabe; Konzeptvergaben; Senkung von Erbbauzinsen)
- **Sonder-Förder-Programme**  
(für ältere Siedlungen; Sanierungen; Klima-Umbau)
- **Gewinnbeschränkung** bei dauerhafter Bindung:  
Kostenmietprinzip

Förderungsätze gestuft nach Zielgruppen		
Zielgruppe	Steuersatz	Zuschuss
1 bis 100 % BEG	0 %	20 %
2 bis 150 % BEG	25 %	15 %
3 bis 200 % BEG	50 %	10 %
4 über 200 % BEG	100 %	0 %

Eine gemeinnützige Körperschaft ist für ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke (steuerbegünstigte Zwecke) steuerbefreit.

\*Konzept für eine Neue Wohngemeinnützigkeit(Gutachten der KUB für den Mieterbund) 28.11.2022



# 12.2 Was/Wer ist Gemeinnützig?

**WIE WOLLEN WIR MORGEN LEBEN?**

# 20 Jahre

**GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN eG**

## Infos & Veranstaltungen

**Füreinander statt Nebeneinander**  
20 Jahre „Gemeinschaftlich Wohnen eG“

**ZUSAMMENLEBEN**

**Gemeinschaftlich Wohnen eG**

Die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist Bestandteil des Koalitionsvertrags der Ampelkoalition aus SPD, Grüne und FDP vom 24. November 2021. Bis März 2023 soll ein Eckpunktepapier hierzu vorgelegt werden.

Fragen bezüglich der Förderung:

- Beschränkung auf sozialen Wohnungsbau, Geringverdiener?
- Erweiterung auf besondere Berufsgruppen?
- Genossenschaften: Auflagen bezüglich Kostenmiete, Dauerbindung? (Beispiele: Mietshäusersyndikat, kleine Bau-/Wohn-Genossenschaften, Gemeinschaftlich Wohnen eG)

Ziel: Preiswertes Wohnen für die Mehrheit!  
Kommunale Wohnungsunternehmen in Genossenschaften wandeln!



# Karl Marx: Privateigentum?

„Vom Standpunkt einer höhern ökonomischen Gesellschaftsformation wird das **Privateigentum** einzelner Individuen **am Erdball** ganz so abgeschmackt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem andern Menschen.

Selbst eine ganze Gesellschaft, eine Nation, ja alle gleichzeitigen Gesellschaften zusammengenommen, sind nicht Eigentümer der Erde. Sie sind nur ihre Besitzer, ihre Nutznießer, und haben sie als boni patres familias (Erbmasse) den nachfolgenden Generationen verbessert zu hinterlassen.“

[Marx: Das Kapital, Band III Kapitel 46; MEW Bd. 25, S. 784]



# Housing Action Day



Wohnungsmarkt auf Abwegen



H.-G. Heinscher (Gemeinwohl hat Vorfahrt/Attac Wiesbaden)