

**Es gibt ein Recht auf Wohnen
aber kein Recht auf Rendite!**



Gliederung

1. Entwicklungen
2. Ursachen
3. Forderungen



**Es gibt ein Recht auf Wohnen.
Aber kein Recht auf Rendite !**

Politisches Frühstück
So. 14. Nov. 2021, 11 Uhr, im ZAKK
Eintritt frei - Angebot : Kaffee, Kaltgetränke und Croissants

Wohnungsbestand



Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Gesamtbestand: 358.111 (Stand: 2018)

- Davon in Eigentum: Rd. 31 % (Eigentumswohnungen: 19,6 % - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern: 11,3 %)
- Davon Anteil Mietwohnungen: Rd. 69 %
 - davon SWD/Wohnungsgenossenschaften: Rd. 28.000 = rd. 11 %
 - davon Wohnungskonzerne (LEG, Vonovia, Deutsche Wohnen): Rd. 11.000 = rd. 4,5 %
 - davon Privatvermieter*innen: Geschätzt bis 70 % (keine offiziellen Angaben)
 - davon profitorientierte Wohnungsunternehmen, die Häuser kaufen, verwalten, mit ihnen spekulieren...: ?? (keine offiziellen Angaben)
 - Sonstige (z. B. kirchliche Wohnungsunternehmen ...): ??

Steigende und immer weniger bezahlbare Mieten

Definition leistbare Mieten: Bis zu 30 Prozent des Nettoeinkommens für Warmmiete

- 59 Prozent der Miethaushalte zahlen mehr als 30% - 1 Drittel mehr als 40%
- Nettokaltmieten 2021 für eine 75 qm-Wohnung:
 - ➔ im Bestand: 8,50 € (einfache Lage) – 10,50 € (mittlere Lage) - 12,50 € (gute Lage)
 - ➔ Neubau: Von 13 € in mittleren Lagen bis 16 € in guten Lagen

(Quelle: www.rdm-duesseldorf.de)

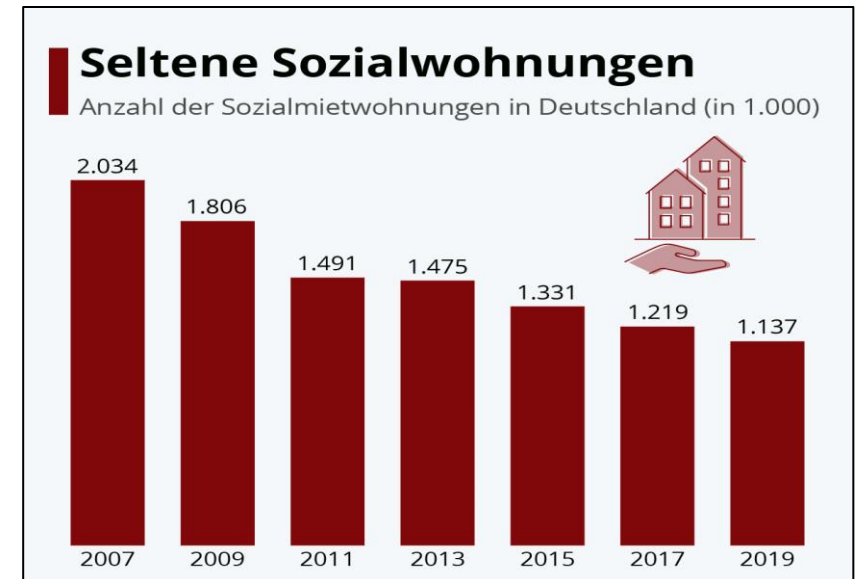
- Steigerungen zwischen 41 und 45 % in zehn Jahren.
Vor allem jene Stadtteile betroffen, die nicht zu den teuren Gegenden zählen.

(Quelle: RDM - ndoz 21.01.20)



Immer weniger Sozialwohnungen

- **Über 50% der Haushalte in Düsseldorf** haben einen **Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein** und damit eine Sozialwohnung
(Verdienstgrenze: 2.400 € brutto Single - 3.400 € brutto Zweipersonenhaushalt)
- **Entwicklung der Sozialwohnungen seit 2010:**
Jahr: 2010 2015 2020
Anzahl: 23060 17385 15617*)
*) = 4,3 Prozent des Wohnungsbestandes
- **Bis 2029 fallen ca. 8.000 weitere Sozialwohnungen aus der Bindung**



Neubau: Investorenbestimmt und überwiegend hochpreisig

Beispiel Bilk/Unterbilk

(Investorenbauprojekte seit 2012):

- 92 Prozent hochpreisige Mietwohnungen, Stadthäuser, Eigentumswohnungen und Mikroapartments
- 3 Prozent preisgedämpft
- 5 Prozent Sozialwohnungen



Karolinger Höfe

Quotierungsvorgabe für Investoren (Handlungskonzept Wohnen) bei Neubauprojekten:

40% der Wohneinheiten müssen geförderte (mind. 20%) oder preisgedämpfte sein -
Geplant ab 2021: 30% /20% - gilt nur in Gebieten mit Bebauungsplänen ab 2013

Bauen durch SWD und Wohnungsgenossenschaften (Realisierung: 2022 bis 2024):

- Umfang rd. 1400 Wohnungen (DWG: rd. 580, SWD: rd. 520)
- Mischung aus sozial gefördert 30 – 40 % und preisgedämpft – mittlerweile auch (bisher Ausnahme) Kauf und frei finanziert

Bodenspekulation durch Investoren

- **Strategie:** Grundstücke aufkaufen, Baurecht erlangen, Grundstücke mit höchstmöglicher Rendite weiterverkaufen
- **Beispiele:**
 - Glashüttenareal Gerresheim:
Erstkauf ca. 30 Mill. € (Patrizia)
Weiterverkauf für 140 Mill. € (Brack Capital)
Weiterverkauf von 75% Anteilen für 375 Mill. € (share deal)
 - Grand Central: Erworben von Lorac – Weiterverkauf an Catella - Weiterverkauf von Gesellschaftsanteilen (75% als share deal): 110 Mill. € - jetzt Ado-Konzern
- **Bodenpreise seit 2009 um durchschnittlich 75% gestiegen**
- **Neuere Entwicklungen:** Herausbildung eines Superkonzerns (Ado/Adler). Besitz der Grundstücke für hochpreisige Kernprojekte in D (Volumen 5.000 Wohneinheiten)
- **Überspekuliert?**



Grand Central

Hauskaufinvestoren: Verdrängung von Mieter*innen aus bezahlbaren Wohnungen und dem Viertel

- Investoren, die einzelne Häuser kaufen, höchstmögliche Mieten durchsetzen, Wohnungen modernisieren, in Eigentums- o. hochpreisige Mietwohnungen umwandeln
Namen: Connex, Lodde, Mamisch ... und andere
- Folgen: Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum - bisherige Mieter*innen werden herausgedrängt bzw. aus dem Viertel verdrängt
- Frißt sich durch alle Stadtteile vor allem im Zentrum und zentrumsnah.
- Schätzung zum Ausmaß: Lt. Datenblatt Wohnungsmarkt wurden seit 2015 rd. 1700 Mehrfamilienhäuser ver-/gekauft = geschätzt ca. 14.000 Wohnungen.



Leerstand - Zweckentfremdung

- Leerstand 2019:
4 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes
= rd. 14.000 Wohnungen
- Zweckentfremdung (Vermietung über airbnb und vergleichbare):
Mindestens 7.000 Wohnungen



Mindestens 20.000 Wohnungen sind so dem Wohnungsmarkt entzogen

2. Ursachen: Neoliberale Entfesselung der Wohnungsmärkte - Privatisierung – Öffnung des Wohnungsmarktes für Investoren

Die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungs-, Immobilien- und Grundstücksmarkt ist investorenbestimmt und typisch für alle größeren Städte. Für Investoren sind Grundstücke und Häuser bloße Waren. Profitorientiert wetten sie auf immer steigende Preise für Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen sowie steigende Mieten.

Die Politikschritte dahin seit 1990:

- Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 (= Türöffner für Privatisierung)
- Privatisierung kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbestände (Grundlage der Entstehung der Wohnungskonzerne Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG...)
- Verkauf kommunaler Grundstücke zum höchstmöglichen Preis an Investoren
- Deregulierung der Finanzmärkte: Öffnung der Immobilienmärkte für Investoren (2004)
- Seit der Finanzkrise strömt immer mehr anlagesuchendes Kapital in den Immobiliensektor

Mietrecht pro Vermieter*innen

Mietrecht darauf angelegt, die höchstmögliche Miete zu erlangen:

Vermieter kann Miete alle 3 Jahre um 20% (bzw. 15% bei angespanntem Wohnungsmarkt) erhöhen – unabhängig von den tatsächlichen Kosten.

Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer.

Die **Mietpreisbremse** soll die Entwicklung der dauernd steigenden Mieten verlangsamen:

- Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in **Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt** darf die Miete höchstens **zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen.
- Sie gilt **nicht bei Neubauten!**
- Sie gilt **nicht bei befristeten Mietverträgen!**
- **Modernisierungsmaßnahmen: Mietpreisbremse gilt nicht bei „umfassender Modernisierung“.**
Ansonsten: Umlage von 8% der Kosten jährlich, bis zu 3 € pro m²

(*) **Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel):** In der Gemeinde übliche Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren)

Das Privateigentum an Grundstücken und dessen profitorientierte Nutzung

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 903 Befugnisse des Eigentümers:**
„Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen...“
- Boden als nicht vermehrbares Gut
- Abhängigkeit der Kommunen von den Entscheidungen der Investoren als Grundstücksbesitzer*innen
- Kernfrage: Kommunaler Grundstücksbesitz!



Was ist zu tun?

Wohnen erfüllt ein menschliches Grundbedürfnis- es muss als Teil der Daseinsfürsorge gelten!

- Wohnen muss dem Spiel der Marktkräfte entzogen werden - eine Wende zu gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik ist nötig
- Der gemeinnützige Wohnungsbau muss wieder eingeführt werden
- die Politik muss sich an den Interessen der Bevölkerungsmehrheit orientieren, nicht an Investoreninteressen
- sicheres, bezahlbares Wohnen muss politische Priorität haben
- Enteignung von Grund und Boden, Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne müssen möglich werden und sind durch das Grundgesetz legitimiert

Was sind die Aufgaben für die Kommunalpolitik?

- Sich für bezahlbare Mieten einsetzen (Kostenmiete als Orientierung)
- Spekulation mit Häusern und Verdrängung der Mieter*innen verhindern
- Leerstand und Zweckentfremdung begrenzen und verhindern
- städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand ausbauen
- Investoren zum Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum verpflichten
- Bodenspekulation verhindern
- Kommunalen Bodenbesitz ausweiten, für soziales und bezahlbares Wohnen nutzen
- Finanzierung für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik einfordern

Mieten, Verdrängung und Leerstand



Forderungen an die Stadt:

- Sich für Begrenzung örtlich zulässiger Höchstmieten einsetzen – Mieten für begrenzten Zeitraum einfrieren
- Zügig soziale Erhaltungssatzungen beschließen
- Offensiv Vorkaufsrechte, Genehmigungsvorbehalte bei Luxusmodernisierung, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nutzen
- Die kommunale Wohnraumschutzsatzung konsequent anwenden– Priorität auf mehr Personal

Soziales und gesichertes Wohnen beim Neubau



Forderungen an die Stadt:

- mit der städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD) verstärkt als Bauherr für dauerhaft bezahlbares Wohnen tätig werden
- Die SWD gemeinwohlorientiert organisieren
- Städt. Grundstücke nur für Schaffung von Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum durch SWD und gemeinwohlorientierte Akteure (Genossenschaften) nutzen
- Für jeden Stadtbezirk städtebaulich planen, wie Anteil an Sozialwohnungen erhöht werden kann – Steigerung (von jetzt 4,3% auf zunächst 30%)
- Handlungskonzept Wohnen ändern: Bei Bauprojekten privater Investoren mindestens 50% Sozialwohnungen einfordern

Bodenpolitik



Forderungen an die Stadt:

- Grundstücke für bezahlbares Wohnen und soziale Stadtentwicklung aufkaufen -
Mittelfristiges Ziel: 30% Eigentum an städtischem Grund und Boden
- Sich dafür einsetzen, dass die Stadt nicht genutzte Liegenschaften von Land und Bund kostenlos erhält
- eigene Grundstücke die die Stadt nicht selbst bebaut, in Erbpacht an Genossenschaften vergeben
- Bei Bauverzögerung zu Spekulationszwecken: Vertragsstrafen und Baugebote nutzen, auch Enteignung prüfen

Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum:

- ein Zusammenschluss von mehr als 20 Organisationen, Initiativen, Einzelpersonen
- berät und vernetzt Betroffene
- unterstützt Mieter*innen, ihre Interessen gemeinsam wahrzunehmen
- will mit außerparlamentarischem Druck die Wohnungspolitik verändern
- erzeugt Öffentlichkeit für Missstände auf dem Wohnungsmarkt
- Entwickelt Vorschläge und Forderungen zur dauerhaften Lösung der Wohnungsfrage

Erfolge des Bündnisses:

- Wohnraumschutzsatzung für Düsseldorf vorangebracht
- Milieuschutzsatzung auf politische Tagesordnung gebracht
- Erfolgreiche Mieter*innen-Proteste: z.B. Kissinger Str. /Eller/
Zooviertel und Bilk
- Wird als relevanter Akteur in der Öffentlichkeit wahrgenommen

auf der Kissingerstr.



im Zooviertel:



Wir machen weiter - Mitstreiter*innen willkommen!

