

## ***Kommunal anders aktiv werden – Bodenreform angehen!***

von Dr. sc.agr. Helmut Arnold

### **Die Wohnungssituation in Wiesbaden**

Die 279 Tsd. Einwohner Wiesbadens wohnten 2019 in ca. 140 Tsd. Wohnungen ; davon ca. zu 76 % in Miete, 24 % in ihrem Eigentum (Stadtteilprofile 2019). Die Eigentümerquote in Wiesbaden liegt nach dem letzten Mikrozensus von 1994 etwas über dem Bundesdurchschnitt (Eigentümer in %: Wiesbaden: 30,5; Bund: 24,6%. Sie ist somit in den letzten Jahren von 30,5 (1994) auf 24% gesunken! Die Mietenhöhe in Wiesbaden ist überdurchschnittlich hoch; fast 49 % der Mieter wenden mehr als 30% ihres Einkommens für Miete auf. ([https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/100892.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf), Stadtprofil Wiesbaden)

In Wiesbaden fehlen tausende Wohnungen, vor allem etwa 3000 kostengünstige. Demgegenüber steht 2019 lediglich eine Neubauquote von 1,8%; (Stadtteilprofile 2019) und eine relative Verknappung des Angebotes durch weiter steigende hohe Preise: Bauland verteuerte sich im Schnitt um jährlich 5,5 Prozent, Einfamilienhäuser um sieben Prozent, neu gebaute Eigentumswohnungen gar um neun Prozent pro Jahr. Gleichzeitig fällt die Sozialbindung bei zahlreichen Wohnungen weg. 2019 wurden noch 6,9 % der Wohnungen gefördert: Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen für Haushalte mit mittlerem oder unterem Einkommen. (Quelle: Stadtteilprofile 2019)

Die öffentlichen „Kosten der Unterkunft und Heizung“ erreichen bisher insgesamt nicht gekannte Höhen. Die jährlichen Wohnungsleistungen alleine für Arbeitssuchende lagen 2017 für die Stadt Wiesbaden bei 56,8 Mio. € und ergänzt durch Bundesmittel um 32,8 Mio. € - das entspricht insgesamt ca. 33 % der Gesamtleistung an bedürftige Arbeitssuchende mit 274,8 Mio. €. (Quelle: Wiesbadener Geschäftsbericht SGB II, 2017). Hinzu kommt das Wohngeld für Bedürftige nach SGB II und SGB VII.

Durch die Bereitschaft, aber auch soziale Notwendigkeit der Politik, derartig hohe Sozialkosten zu übernehmen, wird meines Erachtens auch der politische Druck auf soziale Boden- und Wohnungspreise gesenkt.

### **Welchen Wohnungsbedarf haben wir tatsächlich?**

Diese Frage kann m. E. mit keiner Zahl oder Zahlen leicht bzw. nicht beantwortet werden, da es Gesamterhebungen m. W. nicht gibt; allenfalls Wartelisten bei den einzelnen Anbietern und Annahmen. Aber: Gab es den Bedarf im Europaviertel, diesen Bezirk im Rheingauviertel mit einer der höchsten Eigentümerquoten Wiesbadens (> 40%) zu bauen? Oder eine Mietanlage am Karlsbader Platz von ca. 160 Wohnungen mit einer Miete über 14 €/m<sup>2</sup> zu errichten? Hier wurde der Bedarf grundsätzlich alleine durch den Verkauf der Fläche durch die Stadt und vom viel späteren Investor entschieden! Und dessen Bedarf ist bekannt: Rentabilität.

Meines Erachtens geht es darum, den Wohnungsbedarf nicht nur architektonisch oder eng städtebaulich oder reantabilitätsorientiert, sondern vor allem auch sozial zu bestimmen; hinzu kommen die Anforderungen eines Stadtklimabeitrages bzw. allgemeiner: Öko-Beitrages. Die aktuellen Informationen lassen vermuten, dass derzeit erheblich in die Errichtung Eigenheimen oder Eigentumswohnungen investiert wird und der Mietwohnungsbau deutlich zurück liegt! Wer bestimmt hier den Bedarf !? Es dürfte vor allem das überdurchschnittlich hohe Ein-

kommen/Vermögen bzw. die Renditemöglichkeit in Wiesbaden sein, das in diese Richtung drückt. „Es wird gebaut, aber vorwiegend im hochpreisigen Segment. Würden im frei finanzierten Segment die Wohnungen zu acht oder zu 10 Euro pro m<sup>2</sup> angeboten, könnte man in der Stadt locker auch bis zu 10000 Wohnungen vermieten.“ (Kremer; FAZ, 26. 09. 2018). Tatsächlich wird in Wiesbaden von etwa 3000 Wohnungen für niedrige Einkommen ausgegangen; aber längst nicht nach diesem Bedarf gebaut. Als Ziel strebt derzeit die Landeshauptstadt Wiesbaden an, die Rahmenbedingungen für den Bau von 1.200 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, von denen 400 als geförderte Wohnungen realisiert werden sollen – es würde also mindestens 8 Jahre dauern, bis der angenommene Bedarf an günstigem Wohnraum in etwa gedeckt wäre..

Daher ist zunächst zu fordern, dass die Stadt einen Wohnungsbericht veröffentlicht, der den gesamten Komplex quantitativ abbildet. Zu verweisen ist hier z. B. auf den Wohnungsmarktbericht 2018|2019 der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main. Er enthält zu allen Gemeinden der Kreise Hochtaunus und Main-Taunus sowie der Stadt Frankfurt am Main detaillierte Angaben zu Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Einfamilienhäusern, Baugrundstücken sowie zum Jahresmietfaktor.

### **Bedarf an einer Bodenreform**

Meines Erachtens liegt der eigentliche Bedarf im Wohnungsbau in einer umfassenden Reform, die bei den Bodenpreisen und dem Bodeneigentum ansetzen müsste – wie es schon die Weimarer Verfassung (1919) vor 100 Jahren in Artikel 155 bestimmt hat:

1. Gerechte Verteilung und Nutzung des Bodens - dazu gibt es weder auf kommunaler noch auf Bundesebene verlässliche Angaben.
2. staatliche Sicherung des Rechtes auf Wohnen
3. Besteuerung der leistungslosen Wertsteigerung von Grund und Boden und sie damit für die Gesellschaft nutzbar zu machen (z. B. der wieder mal diskutierte Planungswertausgleich).

Keine der drei Forderungen ist bis heute realisiert, wo doch jedem seit Jahrzehnten bekannt ist, dass insbesondere hohe Bodenpreise einen sozial verträglichen Wohnungsbau bzw. günstige Mieten unmöglich machen.

Somit ist eine erste Antwort auf den oft gefragten „Bedarf“: eine soziale Reform des Wohnungs- und Bodenrechtes! Leider wurde die Forderung des Deutschen Mieterbundes, die Klausel „Alle Menschen haben das Recht auf angemessenen Wohnraum und das Recht auf Versorgung mit Wasser und Energie“ in die Hessische Verfassung aufzunehmen

(<https://www.mieterverein-giessen.de/presse/detailansicht/article/38532-recht-auf-wohnen-gehört-in-die-hessische-verfassung.html>; 19. 1. 2017) im Landtag abgelehnt.

Es ist auch sehr zu bedauern, dass die gerade abgeschlossene Grundsteuerreformdebatte hierzu kaum etwas beigetragen hat (die Grundsteuer C kommt nicht) und die wegen Ungleichbehandlung von Geld- und Grundvermögen aufgegebene Vermögenssteuer (1893 in Preußen eingeführt und ab 1997 nicht mehr erhoben) so weitgehend leblos geführt wird. Ein allgemein soziales Bodenrecht kann sich auf Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz – Allgemeinwohlverpflichtung – und Artikel 15 – Enteignungsmöglichkeit von Grundeigentum – stützen.

Natürlich kann eine Stadt dieses grundlegende Defizit nicht beheben, sondern sie muss aber damit umgehen.

Unser Rechtssystem lässt es m. E. dennoch mit einzelnen Bestimmungen für die Kommunen zu, dem sozialen Bedarf etwas näher zu kommen)

Vorschläge bzw. Forderungen für eine soziale Wohnungswirtschaft:

1. Forderung: die **Stadt verkauft grundsätzlich keine eigenen Grundstücke/Immobilien mehr**; vor allem um leistungslose Preiserhöhungen bei Grund und Immobilien nicht zu ermöglichen; sie vergibt die Flächen allenfalls auf dem Wege des Nutzungs- bzw. Erbbaurechtes oder an Genossenschaften, die die Grundrente grundsätzlich nicht realisieren wollen.

Eine Konzeptvergabe, die ggf. Nutzungsvorgaben vorsieht, ist insoweit unzureichend, da durch einen nicht ausgeschlossenen späteren Eigentümerwechsel alte Auflagen in Frage gestellt werden können. Sie sind aber grundsätzlich als Einstieg zu bewerten, sofern sie nicht nur einen Entscheidungsprozess formal beschreiben, sondern gemeinwohlorientierte Vorgaben umzusetzen suchen.

Sollte jedoch ein Verkauf unabdingbar sein, so sollte die Stadt den Planungswertgewinn zu erheblichen Teilen abschöpfen nach dem Münchner oder Münsteraner Beispiel einer „Sozialgerechten Bodennutzung“. (Anlage 1) Auch Wiesbaden hat 2018 ein Konzept der „Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung“ (WiSoBon) beschlossen. Diese sieht vor, dass bei Bauvorhaben von 60 neuen Wohnungen an, mindestens 22% als geförderte Wohnungen zu errichten sind. Für stadtnahe Gesellschaften gilt eine Vorgabe von mindestens 30%. Außerdem soll durch eine Kappungsgrenze sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich lediglich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

([https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/wohnen/sozialgerechte-bodennutzung/\\_sozialgerechte-bodennutzung.php](https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/wohnen/sozialgerechte-bodennutzung/_sozialgerechte-bodennutzung.php))

Der Anteil städtischer Wohnungen bzw. von stadteigenen Betrieben, vgl. GWW, erreicht zwar bei Weitem nicht den Anteil privater Wohnvermieter (ca. 75 %), kann aber mit einem Anteil von ca. 20% die sozialen Bedarfslagen besser unterstützen und auf das gesamte Preissystem dämpfend wirken und eine soziale Durchmischung fördern, die stabilisiert (vgl. GWW-Wohnungen im inneren Rheingauviertel).

2. **Die Stadt weist, wo immer möglich, Erhaltungssatzungen** aus – z. B. für das innere Rheingauviertel!. Auf dieser Basis könnte die Stadt, gestützt auf eine hierzu noch notwendige Rechtsverordnung des Landes „Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.“ (§ 172 BauGB, Abs. 1, Satz 4)

das Vorkaufsrecht ausüben, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen und damit in der Regel Vertreibung der bisherigen Mieter, zu verhindern. (Rüdesheimer Str.; derzeit in der Umwandlungsphase: Angebot: 3 Zi. ca. 100 m<sup>2</sup> für 580 T€).

3. Die Stadt weist, wo immer möglich, **Entwicklungsgebiete** gem. § 165 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) aus, um eine private Bodenwertsteigerung möglichst zu verhindern. Das soll im vorgesehenen Ostfeld geschehen und verdient insoweit Unterstützung!
4. Die wohnungsbezogenen Eigenbetriebe der Stadt, insbesondere GeWeGe, GSW, GWW, WiBau und – mit Eigentumsanteilen die Nassauische Heimstätte und vor allem die SEG - sind auf ihre Ziele, vor allem die Rentabilitätsorientierung, hin zu untersuchen: Sind sie in der Lage, die oben genannten Aufgaben (Ankauf und Verwaltung stadteigener Flächen und Immobilie im Bestand) zu erfüllen und entsprechend auszurichten? Ein Weiterverkauf städtischer Flächen und Immobilien sollte grundsätzlich ausgeschlossen werden, um die dann in der Regel folgende private „leistungslose“ Wertsteigerung zu verhindern.
5. Wo immer möglich, erwirbt die Stadt Immobilien und Grundstücke, z. B. bei Zwangsversteigerungen, und verwaltet sie z. B. in einem Fonds.

Die Forderung „Bauen, Bauen, Bauen“ ist nicht nur unpräzise, sondern kann sogar die Wohnungskrise verschärfen, da die dann entstehenden Wohnungen und die geforderten Preise das sozial ausgerichtete Angebot real verknappen statt erhöhen können.

Politische Bodenreform und sozial pragmatisches Handeln - heute schon - sind die Gebote der Stunde; auch und vor allem in der reichen wie zugleich armen Stadt Wiesbaden.

29. 01. 2020