


Bezahlbarer Wohnraum für alle - eine Utopie?



- 
- Das Menschenrecht auf Wohnen
 - Wohnen in Deutschland 2018
 - Was sich ändern ließe

- 
- **Das Menschenrecht auf Wohnen**
 - Wohnen in Deutschland 2018
 - Was sich ändern ließe

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte Artikel 25

(1) Jeder hat das Recht auf einen **Lebensstandard**, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, **einschließlich** Nahrung, Kleidung, **Wohnung**, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.

Weimarer Verfassung

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.

Luther (1483-1546)

»Aber an jhenem tage werden sie den mund
auftun und sagen: 'Jhener ist mein
Haussherr gewest, hat mich von jar zu jar
den zins gesteigert.«

(Kraft 2017: 14)

Wohnen im Kapitalismus

- **Boden ist eine Ware:** Der Bodenwert bemisst sich nach der zukünftig zu erwarteten Rendite.
- **Wohnen ist eine Ware:** Immobilienpreise und Mieten werden in erster Linie über Marktprozesse gesteuert.
- **Staat: Kann den Warencharakter einschränken,** um soziale Gesichtspunkte durchzusetzen oder gesellschaftliche Konflikte einzuschränken.

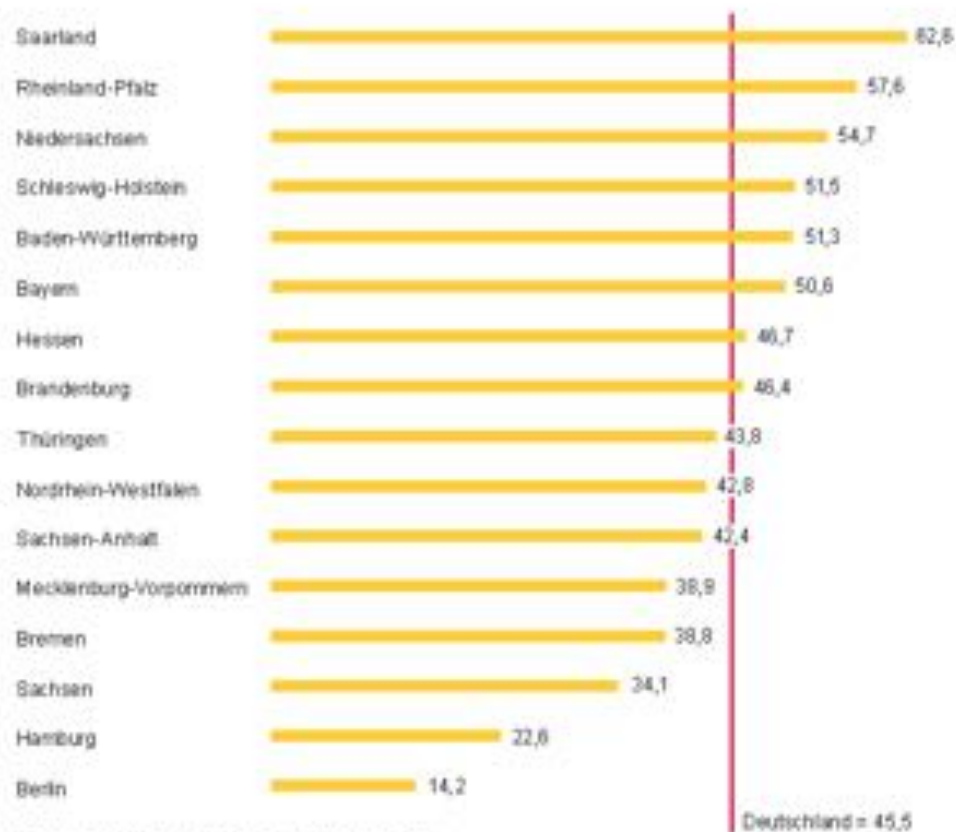
Hans-Jochen Vogel 1972

1. Das bisherige Eigentum an Grund und Boden wird in ein Nutzungs- und ein Verfügungseigentum aufgeteilt. Dieses Verfügungseigentum an Grund und Boden geht auf die Gemeinschaft über. Sie begründet an den Einzelflächen kündbares oder auch befristetes Nutzungseigentum durch Verträge, in denen über die Art der Nutzung, die Höhe des Nutzungsentgeltes und die Dauer des Nutzungseigentums Bestimmung getroffen wird. Falls Gemeinschaftsinteressen dem nicht entgegen-

- 
- Das Menschenrecht auf Wohnen
 - **Wohnen in Deutschland 2018**
 - Was sich ändern ließe

Eigentumsquote

Von Eigentümern bewohnte Wohnungen (Eigentümerquote) 2014
Anteil in %



Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2016

Eigentumsformen

► Abb 4 Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011 — Anteil in Prozent



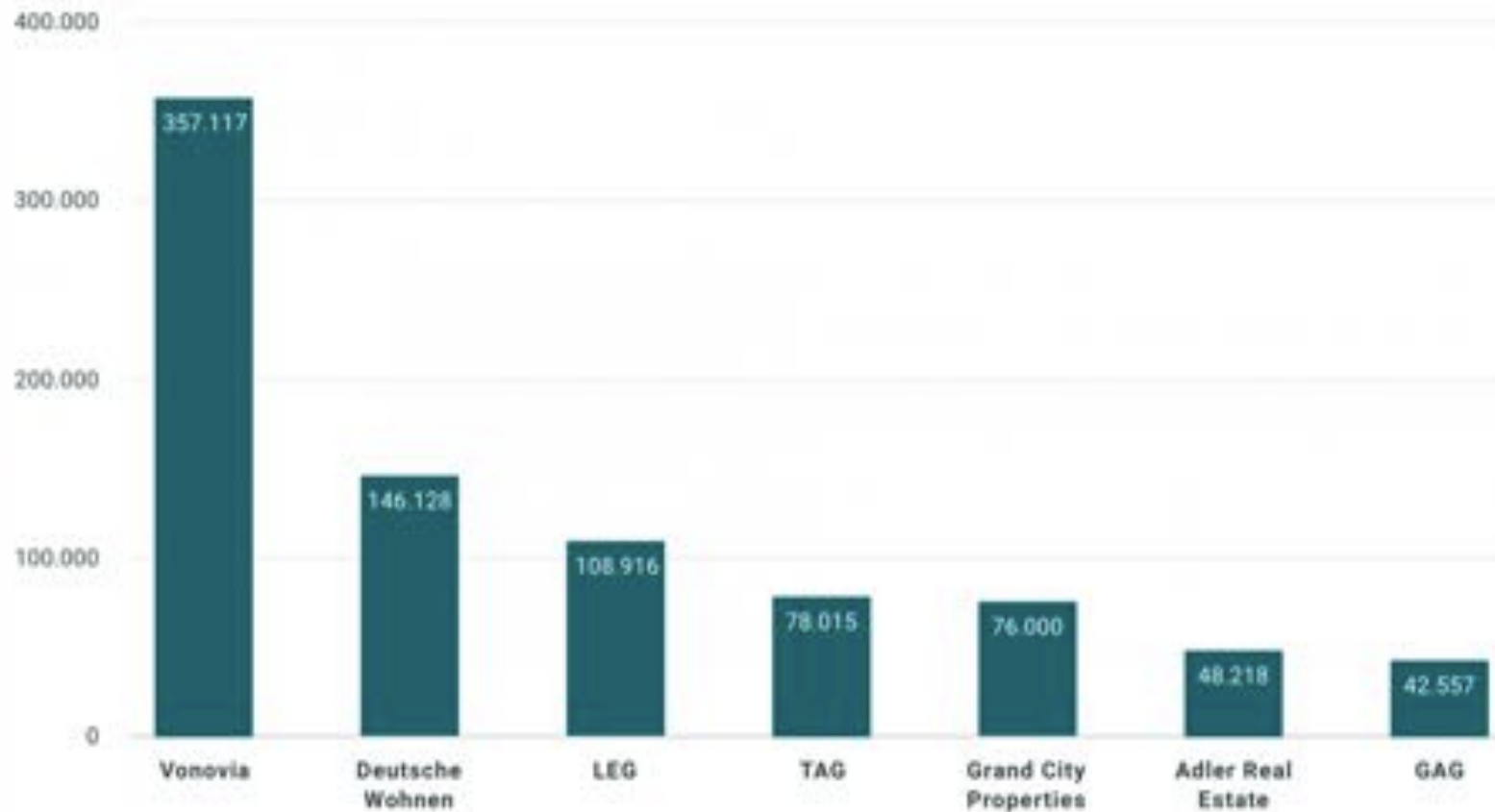
■ **Eigentümerstruktur im deutschen Geschosswohnungsbestand**
 In Wohneinheiten (WE)



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Warburg Research 2016.
 Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de
 Bundeszentrale für politische Bildung, 2018, www.bpb.de



■ Die sieben größten börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland nach Anzahl der Wohneinheiten Ende 2015



Quelle: Statista 2016
Lizenz: Creative Commons by-nc-nd/3.0/de
Bundeszentrale für politische Bildung, 2018, www.bpb.de



Wohnen in Deutschland 2018

Die steigenden Mieten in deutschen Großstädten

Median der Jahres-Nettokaltmieten bei Neuvermietung (in Euro)



Basis: 53.700 Mietwohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern, die im 1. Halbjahr 2011 und 2017 auf immowelt.de inseriert wurden.
Quelle: immowelt.de

statista



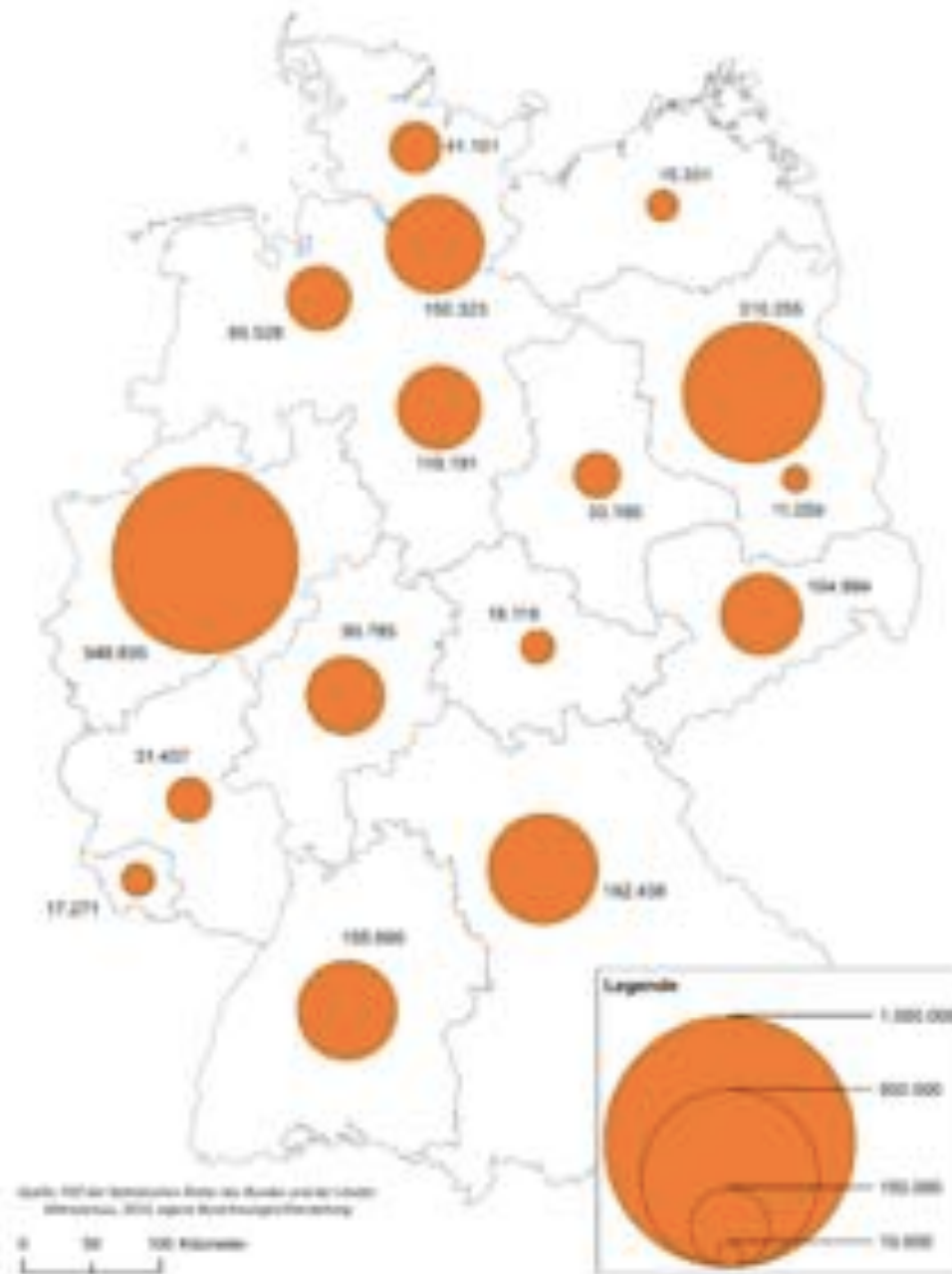
Thomas Eberhardt-Köster

Osnabrück, 4. November 2018

Wohnen in Deutschland 2018



Versorgungslücken für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte bis zum Medianeinkommen - Summe je Bundesland - 2014



Ursachen

- Abschaffung Wohnungsgemeinnützigkeit 1988
- Reduzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (1990 bis 2016 von 2,87 auf 1,24 Millionen Wohnungen)
- Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände (2003 bis 2013 minus 630.000 Wohnungen)

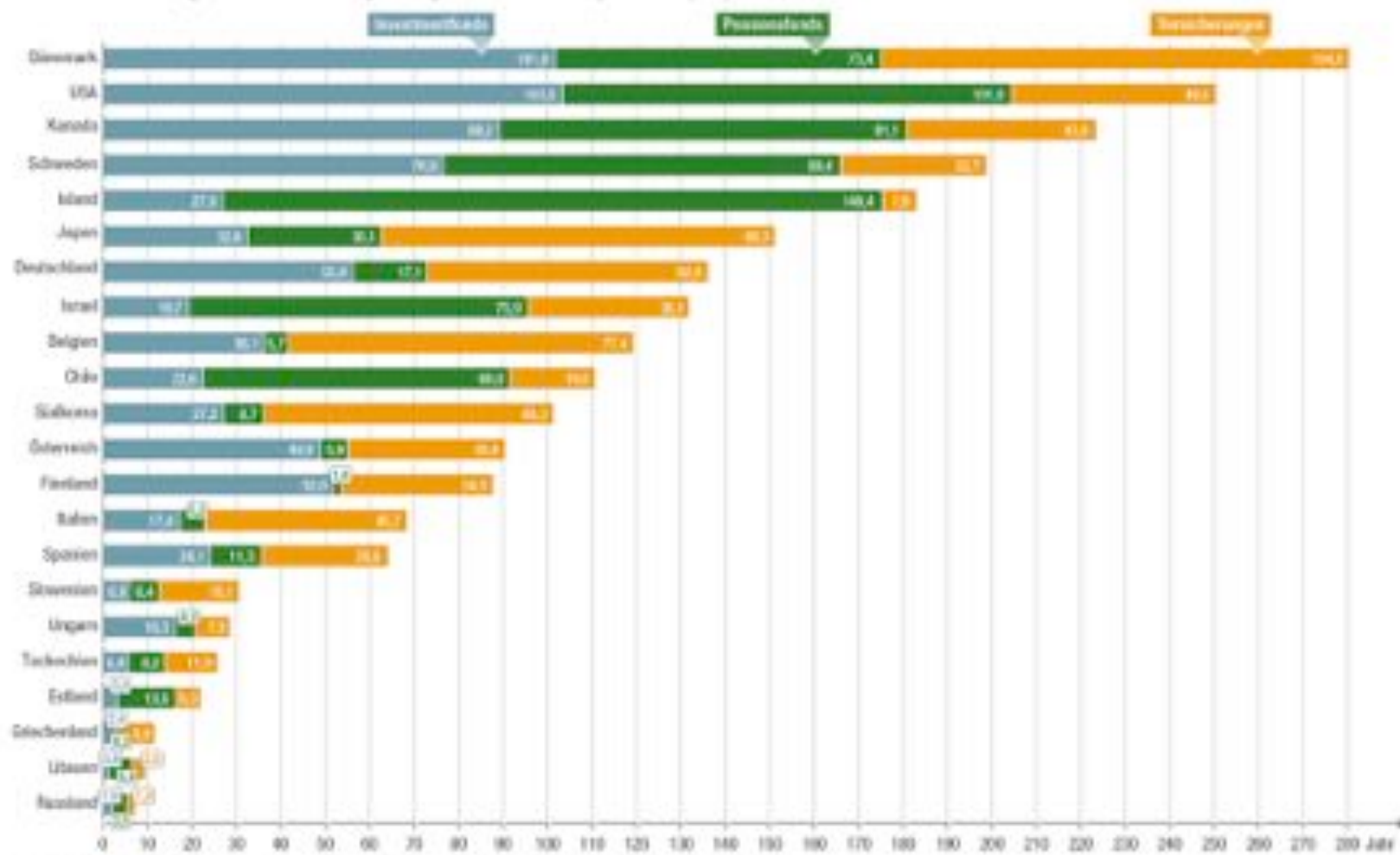
Ursachen

- Verkauf nichtprofitorientierter Wohnungsbestände an Konzerne (2003 bis 2013 = 98.000 Wohnungen)
- Liberalisierung der Finanzmärkte und Schaffung neuer Geschäftsmodelle
- Anlagesuchende Vermögen durch kapitalgedeckte Rentensysteme und Zunahme der Einkommens- und Vermögensungleichheit



Institutionelle Investoren

Verwaltetes Vermögen in Prozent des jeweiligen Bruttoinlandsprodukts (BIP), 2015



Quelle: © Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) Institutional Investors Statistics 2016
Bundeszentrale für politische Bildung 2017 | www.bpb.de

Dänische Pensionskasse kauft Wohnungen in Deutschland für mehr als eine Milliarde Euro

Große Wohnungsportfolien gelten mittlerweile als Rarität am deutschen Markt. Ein aktueller Deal zeigt aber: Es gibt sie noch.




Matthias Streit

13.08.2018 - 20:22 Uhr • [Kommentieren](#) • [Jetzt teilen](#)



Aus: Handelsblatt



Am Montag verkündete die dänische Pensionskasse PFA den Kauf von 3.700 Wohnungen ... Verkäufer ist die Industria Wohnen, ein Tochterunternehmen der Degussa-Bank. ... mehr als eine Milliarde Euro ... das größte bekannte Wohnimmobilieninvestment in Deutschland in diesem Jahr.

Globale Finanzanlagen 1990-2013



Source: McKinsey Global Institute, Haver, BIS, DB estimates

Quelle: Sanyal (2015: 1); World bank (2018)

Wohnungsgipfel Sept. 2018

- Baukindergeld für Familien,
- Steuerabschreibungen für den Bau von Mietwohnungen,
- Bereitstellung von mehr bundeseigenen Grundstücken,
- fünf Milliarden für sozialen Wohnungsbau
 - Ziel: Zusätzlich 1,5 Millionen neue Wohnungen

Kritik

- **Negativ:**
 - Subjektförderung und Förderung von Immobilienunternehmen
 - Keine Wohnungsgemeinnützigkeit
- **Positiv:**
 - Fünf Milliarden für sozialen Wohnungsbau

- 
- Das Menschenrecht auf Wohnen
 - Wohnen in Deutschland 2018
 - Was sich ändern ließe

Was sich ändern ließe

- Generell: Dekommodifizierung des Wohnens und der Bodennutzung
-> Warencharakter des Wohnens einschränken

Was sich ändern ließe

- Grund und Boden:
 - Reform Grundsteuer -> Bodenwertsteuer
 - Reform des Bodenrechts -> Nutzungsrecht statt Eigentum

- Anfang der 1970er Jahre: Überlegungen innerhalb der SPD in städtischen Ballungsräumen das „Verfügungseigentum“ an Boden an die Kommunen übergehen zu lassen.

Was sich ändern ließe

- Kein weiterer Verkauf öffentlichen Bodens, statt dessen:
 - Eigennutzung durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften und
 - Erbpacht an Genossenschaften oder private Investoren

Was sich ändern ließe

- Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit
- Objektförderung statt Subjektförderung
- Kommunaler Wohnungsbau

Was sich ändern ließe

- Enteignung und Dezentralisierung der privaten Wohnungskonzerne

Grundgesetz Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig.

Was sich ändern ließe

- Abschöpfung überschießender und anlagesuchender Vermögen durch eine sozialere Einkommens- und Vermögensbesteuerung