

*Expertenhearing „Wohnungsbau“ am 26. 06. 2019 im Rathaus  
Wiesbaden – Beitrag von **Dr. Helmut Arnold***

Ich gehe auf die Frage „Welche Bedarfe haben wir tatsächlich?“ ein.

Diese Frage kann m. E. mit keiner Zahl oder Zahlen leicht bzw. nicht beantwortet werden; entscheidend ist die jeweilige Interessenlage. Gab es den Bedarf bei uns im Europaviertel, diesen Bezirk mit einer der höchsten Eigentümerquoten Wiesbadens (> 40%) zu bebauen? Oder den einer Mietanlage von ca. 160 Wohnungen mit einer Miete über 14 €/m<sup>2</sup> ? Hier wurde der Bedarf grundsätzlich alleine vom Investor nach dem Bedarf der Rentabilität entschieden - nach dem Verkauf der Fläche durch die Stadt!!

M.E. geht es darum, den Wohnungsbedarf nicht nur architektonisch oder eng städtebaulich oder rentabilitätsorientiert, sondern vor allem sozial zu bestimmen. In Wiesbaden wohnen ca. 75 % der Bewohner in Miete und knapp 25% in eigenen vier Wänden! Die aktuellen Informationen lassen vermuten, dass derzeit aber mehr als 50 % in die Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen investiert wird und der Mietwohnungsbau deutlich zurück liegt! Wer bestimmt hier den Bedarf!?

M. E. liegt der eigentliche Bedarf im Wohnungsbau in einer umfassenden Reform, die mit den Bodenpreisen und Bodeneigentum beginnen müsste – wie es schon die Weimarer Verfassung vor 100 Jahren in Artikel 155 (leider vergeblich) bestimmt hat:

1. Gerechte Verteilung und Nutzung des Bodens;
2. staatliche Sicherung des Rechtes auf Wohnen – also Recht auf Wohnen!;

3. Besteuerung der leistungslosen Wertsteigerung von Grund und Boden und sie damit der Gesellschaft nutzbar zu machen.

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

Somit ist meine erste Antwort auf den gefragten „Bedarf“: eine soziale Reform des Bodenrechtes! Es ist sehr zu bedauern, dass die aktuelle Grundsteuerreformdebatte und die wg. Ungleichbehandlung von Geld- und Grundvermögen aufgegebene Vermögenssteuer so weitgehend leblos geführt werden.

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

Doch unser Rechtssystem lässt es m. E. dennoch mit einzelnen Bestimmungen zu, dem sozialen Bedarf etwas näher zu kommen. So ist der Bedarf grundsätzlich auch am vorhandenen Einkommen auszurichten. Ca. 46 % der Haushalte im Bund (in Wiesbaden dürfte es ähnlich sein) haben ein Nettoeinkommen von 2.600 € und weniger - was bei einer Mietbelastung von 30% - in Wiesbaden sind es ja inzwischen sogar 40%! - etwa max. 780 € (Bedarf!!!) entspräche. (Am Karlbader Platz: 3-Zi.Wohnung mit ca. 100m<sup>2</sup> - werden ca. 1700€ warm verlangt!).

Meine Forderungen, abgeleitet an dem sozial ausgerichteten Bedarf:

1. Forderung: Die **Stadt verkauft keine eigenen Grundstücke mehr**; vor allem um die Spekulation mit Grund und

Immobilien nicht 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 Nutzungsvorgaben vorsieht, ist insoweit unzureichend, da durch einen nicht ausgeschlossenen Eigentümerwechsel alte Auflagen in Frage gestellt werden können; aber sie sind grundsätzlich als positiver Einstieg zu bewerten; obwohl sie ggf. teuer zu bezahlen sind.

2. **Die Stadt weist, wo immer möglich, Erhaltungssatzungen** aus – z. B. für das innere Rheingauviertel!. Auf dieser Basis kann die Stadt 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 Bodenwertsteigerung möglichst zu verhindern. Das ist im Ostfeld geschehen und verdient Unterstützung! Allerdings ist im Folgenden auch eine mögliche leistungslose Wertsteigerung der Flächen zu verhindern.
4. Die wohnungsbezogenen Eigenbetriebe der Stadt, m. E. vor allem die SEG, sind als GmbH auf ihre Zielrichtung – Rentabilitätsorientierung - hin zu untersuchen, ob sie in der Lage sind, 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. Grundsätzlich sind Eigenbetriebe anzustreben, mit denen sich der Gemeinwohlgedanke tatsächlich systematisch realisieren ließe.

Die Bedarfe sind insoweit wesentlich sozial zu konkretisieren. Die Forderung „bauen, bauen, bauen“ ist nicht nur sehr unpräzise, sondern kann sogar die Wohnungskrise verschärfen, da die dann geforderten Preise oder das hauptsächlich Bauen von „hochwertigen“ Häusern und Wohnungen, das sozial ausgerichtete Angebot real verknappen können. Schließlich sei darauf hingewiesen, dass die Bankenkrise von 2008 durch eine Immobilienkrise ausgelöst wurde!

*(Der Beitrag konnte aufgrund eines internen Missverständnisses nicht vorgetragen werden.)*