

# **KOS Tagung 12.06 – 14.06.2019**

**Aktion „sozial gerechte  
Wohnungspolitik in  
Deutschland“**

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## Rahmenbedingungen:

- ver.di – Erwerbslosenseminar im Bildungszentrum in Gladenbach
- vom 16. Juni bis 21. Juni 2019
- 13 Teilnehmer\*innen, bundesweit,
- Erfahrene und Neulinge in der Öffentlichkeitsarbeit
- 2 Teamer\*innen
- zwei Tage Vorbereitung, da am Donnerstag ein Feiertag (Fronleichnam) ist
- Aktion am Mittwoch

# Aktionsplanung

Vorbereitung und Umsetzung zum  
Thema Wohnen

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“



# Vorfeldarbeit:

Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

- **Recherche zum Thema**
- **Zusammentragen von Infos**
- **Geeignete Infos zur Aktion ausfiltern**
- **Örtliche Akteure kontaktieren**
  - Z.B. DGB, Studentenwerk, Mieterverein, Presse, usw.
- **Anmelden der Aktion**
- **Vorbereitende Pressemitteilung einschließlich einer Pressemappe zum Thema vorbereiten und der Presse überlassen**

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

Pressemitteilung:

## Ver.di – Erwerbslose demonstrieren für eine sozial gerechte Wohnungspolitik in Deutschland

Am 19. Juni 2019, ab 10:00 Uhr werden Erwerbslose der Gewerkschaft ver.di auf dem Marktplatz in Marburg eine Aktion für eine sozial gerechte Wohnungspolitik durchführen. „Wir wollen auf eine Schieflage in Deutschland aufmerksam machen“ so Sylvia Sbrzesni, eine der Organisator\*innen. „Da diese Thematik nicht nur die **Erwerbslosen betrifft, sondern eine breite Bevölkerungsschicht war es uns wichtig dieses Thema in einem Seminar in der ver.di – Bildungsstätte Gladenbach zu bearbeiten**“, der sozialen Spaltung und Ausgrenzung durch **Niedriglohn und Hartz IV folgt die räumliche Spaltung führte Sbrzesni weiter aus.**

Nach einer von der Hans – Böckler – Stiftung geförderten Untersuchung der Berliner Humboldt – Universität fehlen in den 77 deutschen Großstädten fast zwei Millionen erschwingliche Wohnungen. Diese Lücke lässt auch die Nachfrage in ländlichen Regionen ansteigen.

Am 6. April gingen in Berlin Zehntausende auf die Straße, um gegen den „Mietenwahnsinn“ zu demonstrieren. In der Hauptstadt sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um fast **90 Prozent** gestiegen.

# Pressemappe

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## **Mieten** – *Wachsender Widerstand gegen steigende Wohnkosten*

Rund 40 Prozent der Mieter\*innen in deutschen Großstädten geben mittlerweile mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aus, die Kosten für Heizung und Warmwasser kommen noch hinzu. Sozialwissenschaftler und Immobilienexperten beanstanden eine Mietbelastung von mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens: Vor allem für Haushalte mit geringen Einkommen bleibe dann zu wenig zum Leben übrig.

Vielerorts sind Wohnungen zu einem Spekulationsobjekt geworden. Investoren und Konzerne wollen damit lukrative Gewinne machen.

**Ein Beispiel:** Erst kürzlich gab die „Deutsche Wohnen“, der bundesweit knapp 165.000 Wohneinheiten gehören, einen operativen Gewinn von 480 Millionen Euro bekannt. Der soziale Wohnungsbau ist hingegen über viele Jahre hinweg stark zurückgefahren worden, viele Kommunen haben ihre Wohnungsbestände verkauft.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

Nach einer von der Hans – Böckler – Stiftung geförderten Untersuchung der Berliner Humboldt – Universität fehlen in den 77 deutschen Großstädten fast zwei Millionen erschwingliche Wohnungen. Diese Lücke lässt auch die Nachfrage in ländlichen Regionen ansteigen.

Am 6. April gingen in Berlin Zehntausende auf die Straße, um gegen den „Mietenwahnsinn“ zu demonstrieren. In der Hauptstadt sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um fast **90 Prozent** gestiegen.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

**Datenblatt\*: Mietbelastungsquoten anhand von Städten in Hessen**

Stadt	Mietbelastungsquote (Median)**	Rang (bundesweit)	MBQ > 30***	MBQ > 40***	Mietpreis (bk)**** (Median) / €/m <sup>2</sup>
Darmstadt	28,1	15	38,6	22,8	8,49
Frankfurt a. Main	28,0	16	42,1	20,4	9,13
Kassel	24,5	65	31,5	11,7	6,40
Offenbach a. Main	28,7	9	45,6	22,8	8,24
Wiesbaden	28,5	11	45,8	22,9	8,66
* Forschungsprojekt: Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik (gefördert durch die Hans - Böckler - Stiftung)					
** So viel Prozent müssen Haushalte im Mittel (= Median) von ihrem Nettoeinkommen für ihre Bruttokaltmiete aufwenden					
***So hoch ist der Anteil der Haushalte, die in der jeweiligen Stadt mindestens 30 bzw. 40 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen					
**** Bruttokaltmiete					

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

**Datenblatt: Versorgungslücken an leistbaren Wohnungen insgesamt und nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen)\*, Daten für hessische Großstädte**

Bundesmedian- einkommen Stadt	> 60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
	Haushalte	UV - Grad** in Prozent	Haushalte	UV - Grad** in Prozent	Haushalte	UV - Grad** in Prozent	Haushalte	UV - Grad** in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Gesamt*** (Deutschland)	1.476.126	49,8	411.884	11	13.534	0,6	1.901.544	27,4	14,5
Darmstadt	10.136	-	3.598	29,5	-	-	13.734	-	20,2
Frankfurt a. Main	27.730	50,6	14.328	21	-	-	42.058	29,1	12,1
Kassel	14.152	51,4	190	-	-	-	14.343	26,4	14,4
Offenbach a. Main	6.264	49	2.192	18,3	-	-	8.456	31,5	15,2
Wiesbaden	10.305	55,1	6.889	28,6	-	-	17.194	36,5	12,8

\* Forschungsprojekt: Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik

(gefördert durch die Hans - Böckler - Stiftung)

Zur Berechnung der Tabelle und zur Frage, weshalb ein Unterversorgungsgrad nicht für alle Städte ausgewiesen werden kann, siehe Anhang in der Studie.

\*\* UV - Grad = Unterversorgungsgrad: Anteil der Haushalte einer Einkommensklasse die im Wohnungsbestand nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann.

\*\*\* Lesehilfe: In Summe aller Großstädte in Deutschland fehlen - völlig unabhängig von den Fehllokalationen bei der Verteilung von Wohnungen - etwa 1,9 Millionen Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbarem Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 1.476.126 leistbare Wohnungen.

Der Unterversorgungsgrad (UV - Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 49,8%. Je höher das Einkommen,

desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 411.884 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 11,0%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens beträgt das Defizit in der Summe aller Städte lediglich 13.534 Wohnungen - Für insgesamt 99,4% dieser Einkommensklasse gibt es in den Städten Wohnungen zu leistbaren Mietkosten - der Unterversorgungsgrad beträgt nur 0,6%.

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, Forschungsprojekt: Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik (gefördert durch die Hans - Böckler - Stiftung)

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## Mietrecht:

Mietrecht ist auch Ländersache: Einige Gesetze im Mietrecht geben den Ländern die Möglichkeit, in angespannten Wohnungsmärkten Verschärfungen umzusetzen.

Konkret betrifft dies

- **§ 556d (BGB) Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse)**
- **§ 557a (BGB) Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**
- **§ 558 (BGB) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**
- (für Bestandsmieten)

Diese Möglichkeiten werden in den Ländern sehr unterschiedlich ausgelegt. Während Hamburg und Berlin flächendeckend alle Verschärfungen umsetzen, gelten keine dieser Verschärfungen in Sachsen – Anhalt oder dem Saarland. Um diesen mietrechtlichen Flickenteppich aufzulösen, fordert der DGB die möglichen Verschärfungen bundesrechtlich zu regeln und flächendeckend einzuführen. Bis dahin sind die Länder gefragt, die Rechte der Mieter\*innen zu stärken.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## § 556d (BGB) Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse)

In diesem Gesetz wird festgelegt, dass die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen darf. § 556 e – g (BGB) regeln die Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Die Landesregierungen sind ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu benennen, in denen dann die Mietpreisbremse Gültigkeit hat. Bisher umfassen die jeweiligen Verordnungen die unten aufgeführten Gemeinden (Auszug: Gemeinden im Land Hessen). Im März 2019 erklärte das Landgericht Stuttgart die Mietpreisbremse in Baden – Württemberg für unzulässig, da die entsprechende Verordnung Fehler enthalte. Beanstandungen zu den jeweiligen Verordnungen gab es auch in Berlin, Hessen, Bayern und Hamburg. Einige Landesregierungen haben die Fehler inzwischen behoben.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

- In diesen Städten und Gemeinden gilt die Mietpreisbremse in Hessen:

•				
•				
•	<b>Bad Homburg v. d. Höhe</b>	<b>Darmstadt</b>	<b>Dreieich</b>	<b>Flörsheim a. Main</b>
•				
•				
•	<b>Frankfurt a. Main</b>	<b>Griesheim</b>	<b>Hattersheim a. Main</b>	<b>Kassel</b>
•				
•				
•	<b>Kronberg im Taunus</b>	<b>Marburg</b>	<b>Mörfelden - Walldorf</b>	<b>Oberursel (Taunus)</b>
•				
•				
•	<b>Offenbach a. Main</b>	<b>Schwalbach a. Taunus</b>	<b>Weiterstadt</b>	<b>Wiesbaden</b>

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## § 557a (BGB) Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

In diesem Gesetz wird festgelegt, dass Mieter\*innen erst drei Jahre nach Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarf gekündigt werden darf. Abs. 2 legt fest, dass diese Frist von den Ländern auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist. Bislang gilt eine verlängerte Kündigungsfrist in den unten aufgeführten Gemeinden in Hessen.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

In diesen Städten und Gemeinden gelten verlängerte Kündigungssperrfristen von fünf Jahren in Hessen:

**Bad Soden  
a. Taunus**

**Darmstadt**

**Frankfurt  
a. Main**

**Kelkheim  
(Taunus)**

**Kronberg  
im Taunus**

**Oberursel  
(Taunus)**

**Rüsselsheim  
a. Main**

**Schwalbach  
a. Taunus**

**Wiesbaden**

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## § 558 (BGB) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

In diesem Gesetz wird festgelegt, dass bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent angehoben werden dürfen, sofern sie dann nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (ausgenommen sind Erhöhungen nach Modernisierungen). In angespannten Wohnungsmärkten besteht eine Kappungsgrenze von 15 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren. In den unten aufgeführten Gemeinden in Hessen gilt die reduzierte Kappungsgrenze.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

In diesen Städten und Gemeinden gilt die Kappungsgrenze in Hessen:

Bad Homburg

Bad Soden  
a. Taunus

Bad Vilbel

Bensheim

Bischofsheim

Darmstadt

Dietzenbach

Dreieich

Eltville  
a. Rhein

Flörsheim  
a. Main

Frankfurt  
a. Main

Friedberg

Friedrichsdorf

Gernsheim

Gießen

Griesheim

Hanau

Hattersheim  
a. Main

Hochheim  
a. Main

Hofheim  
a. Taunus

Kassel

Kronberg  
im Taunus

**Marburg**

Mörfelden -  
Walldorf

Offenbach  
a. Main

Rüsselsheim  
a. Main

Schwalbach  
a. Taunus

Weiterstadt

Wiesbaden

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## 10 SCHRITTE AUS DER WOHNUNGSKRISE

- **Anhebung der Bautätigkeit in den Bundesländern jährlich.**  
Priorität müssen stadt- und arbeitsplatznahe Wohnungen haben, etwa durch angemessene Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken. Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren sind zu überprüfen.
- **Ausbau des sozialen Wohnungsbaus:**  
Der Bestand an Sozialwohnungen muss dauerhaft angehoben werden. Langfristiges Ziel muss die vollständige Bedarfsdeckung mit dauerhaften Mietpreisbindungen bis 2040 sein. Darüber hinaus muss eine neue Wohngemeinnützigkeit geschaffen werden, um einen nicht – profitorientierten Wohnungssektor zu schaffen.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## ➤ **Aufbau des öffentlichen Wohnungsbau**

als elementare Säule der Wohnraumschaffung durch Gründung einer Landeswohnbaugesellschaft, da wo noch nicht geschehen, sowie durch Stärkung der kommunalen Wohnbaugesellschaften.

Ziel muss sein, bis 2030 mindestens 40.000 landeseigene Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten anzubieten.

## ➤ **Öffentliche Baugrundstücke in angespannten Wohnungsmärkten sollten im öffentlichen Eigentum bleiben.**

Sie können öffentlich bebaut oder durch Erbbaurecht Dritten

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

zur Verfügung gestellt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu Schaffen. So werden preistreibende Spekulationen verhindert.

## ➤ **Stärkung von Genossenschaften**

in der Ausweitung ihrer Aktivitäten beispielsweise durch die Versorgung mit Baugrundstücken im öffentlichen Besitz durch Erbbaurecht.

## ➤ **Nutzung aller Potentiale zur Wohnraumschaffung im Bestand**

zum Beispiel durch Umbau ungenutzter Büroflächen zu Wohnungen, Verminderung von Leerstand, Ausbau von

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

Dachgeschossen, besseren Abgleich der Wohnungswünsche.

➤ **Wohnungspolitische Maßnahmenpakete zur Verhinderung von Verdrängungsprozessen und Ghettoisierungen.**

Entscheidend ist hierbei auch die umfassende Förderung von sozialer Quartiersarbeit.

➤ **Schaffung von Regelungen, die Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen wirksam verhindern,**  
bei umfassender Nutzung der Möglichkeiten des Mieterschutzes

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

nach BGB § 556d - § 559. Auf der Bundesebene müssen sich die Landesregierungen für eine wirksame Mietpreisbremse ohne Ausnahmen einsetzen.

- **Verlängerung der Bemessungszeiträume der Mietspiegel** von 4 auf 10 Jahre zum Schutz der Mieter\*innen vor Wucher.
- **Aufnahme einer Privatisierungsbremse in den Verfassungen der Länder.**

In Hessen sollte bereits im Vorfeld von geplanten Privatisierungen eine umfassende demokratische Mitbestimmung für den Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gewährleistet sein.

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

## Weiterführende Informationen

Deutsches Institut für Urbanistik

Fachkommission „Räumliche Ungleichheit“ der Heinrich – Böll – Stiftung

Heinze, Rolf / Neitzel, Michael et al. (2018) Branchenanalyse Wohnungs - und Immobilienwirtschaft.

In: Hans – Böckler – Stiftung

Holm, Andrej (2014): Mietenwahnsinn

Holm, Andrej (2017): Muss Wohnen immer teurer werden?

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

Aufrecht bestehen: Wohnen ist Menschenrecht für Alle!

Das Rote Berlin, Interventionistische linke Berlin

Keine soziale Wohnungspolitik ohne Neubau; Standpunkte 2 / 2019  
Rosa Luxemburg Stiftung

Die Kommunale Bodenfrage; Rosa Luxemburg Stiftung

Gutes Wohnen für alle; ver.di – Wirtschaftspolitik

Herausforderung Wohnungsnot; Arbeitsgruppe „Alternative Wirtschaftspolitik“

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik et al (2018) Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?

Krebs, Tom (2018): Warum mehr öffentlicher Wohnungsbau in Deutschland ökonomisch sinnvoll ist.

DGB – Informationen zur Wohnungspolitik

Ver.di – Broschüre „Gutes Wohnen für alle“

Die SMARTE STADT, NEU DENKEN; Rosa Luxemburg Stiftung

# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“



# Ver.di – Erwerbslosenseminar „Öffentlichkeit herstellen – Aktionen vor Ort“

- **Herzlichen Dank für ihre / eure Aufmerksamkeit und Teilnahme**

**Bilder und Cartoons in diesem Vortrag sind urheberrechtlich geschützt und zur Weiterverbreitung bzw. Veröffentlichungen ist die Genehmigung im Vorfeld direkt bei Thomas Plassmann einzuholen.**