

Einleitender Redebeitrag von Klaus Arnecke auf der Wählerinitiative Glückauf am 04.09.25 in Hassel

**1. Die Wohnungsfrage, ein Dach über dem Kopf, eine sichere Behausung zu haben, die vor Wind und Wetter schützt, ist von grundlegender Bedeutung für die menschliche Gesellschaft.**

Es reicht nicht aus, in der Land- und Forstwirtschaft oder in der Fabrik die lebensnotwendigen Güter zu produzieren. Der Mensch muss sich auch regenerieren, von der Arbeit ausruhen, kulturell betätigen und vor allem sich auch fortpflanzen, Kinder zeugen und großziehen.

Das Grundbedürfnis Wohnen wird aber immer unbezahlbar, befindet sich in einer fortschreitenden Krise.

Über die Hälfte der deutschen Bevölkerung (53 %) lebt zur Miete, das entspricht rund 43 Millionen Personen. Diese teilen sich auf 21 Millionen Mieterhaushalte auf, wovon fast 12 Millionen zum untersten Drittel der Einkommensverteilung gehören. 4, 3 Millionen Haushalte zahlen allein für die Kaltmiete und Heizkosten (d. h. ohne sonstige Betriebskosten) zwischen 30-40 % ihres Einkommens, 3,1 Millionen Zahlen bereits mehr als 40 %!

Dramatisch entwickelt sich der Mangel an bezahlbaren Wohnungen, besonders Sozialwohnungen: Jährlich fallen von den derzeit verbleibenden 1,1 Million Sozialwohnungen rund 45.000 aus der Bindung, der Bestand an Sozialwohnungen nimmt also immer weiter ab. (alle Zahlen aus <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/zahlen-fakten/> Downloads 2.9.2025)

**2. Die Wohnungsfrage entwickelt sich immer stärker zu einem zentralen Problem der sozialen Lage der Massen und damit auch zu einem wichtigen Feld des Kampfs gegen den vordringenden Einfluss der faschistischen AfD.** War Hassel in der Vergangenheit eine Hochburg der SPD (59,5 % der Zweitstimmen bei der Bundestagswahl 1983), so wurde die SPD als stärkste Partei durch die AfD abgelöst. Gelsenkirchen war der Ort in Nordrhein-Westfalen mit dem höchsten AfD-Ergebnis bei den Zweitstimmen. Etwa 265.000 Menschen leben hier, knapp 170.000 von ihnen durften wählen — 30.032 stimmten für die AfD. Das macht 24,7 Prozent, während die SPD nur noch 24,1 erreichte. Das zeigte sich auch auf dem Gebiet der Wohnungsfrage, wo die Beteiligung an Mieterversammlungen der HAMI bis 2023 deutlich zurückging.

Auf die eigene Kraft vertrauen, sich gemeinsam zu Wehr setzen gegen die Mietpreistreiberei von Vonovia, LEG, Viva West und Co. oder resignieren und verzweifelt nach neuen Stellvertretern suchen? In dieser Situation gelingt es der AfD mit ihren griffigen Sprüchen, wo es keineswegs nur rassistisch um »Remigration« geht, zu punkten.

*»Sagen was ist. Machen was hilft!«*, Verspricht die AfD den Wählerinnen und Wählern.

**3. Also: Was ist los in der Wohnungsfrage? Oder: Was sind die Ursachen für die Verschärfung der Wohnungsfrage zur Wohnungsnot?**

*»Früher war das alles noch anders, da konnten wir in Ruhe und in guter Nachbarschaft wohnen!«*. Das war weit verbreitet die Ansicht der Mieterinnen und Mieter, die zahlreich auf die von der HAMI einberufenen Versammlungen kamen. Damit meinten sie die Zeit der Werkswohnungen, wo Zechen wie die RAG mit der Treuhandstelle für Bergmanns Wohnungen (THS) und Chemiebetriebe wie die Veba mit Veba Wohnen, später Viterra, für bezahlbare Wohnungen sorgten, um die Arbeiter und Angestellten an den Betrieb zu binden. Auch die ehemals staatlichen Betriebe Bundespost und Bundesbahn bauten bzw. verwalteten betriebseigene Wohnungen.

Bei deren Vergabe/Vermietung hatten die Betriebs- und Personalräte in der Regel ein Mitbestimmungsrecht Preiswerte Wohnungen waren sozusagen Lohnbestandteile. Das war auch die Zeit des sozialen Wohnungsbaus. Sowohl für den Mietwohnungsbau, als auch für den Bau von Wohneigentum wurden auf einen bestimmten Zeitraum begrenzte direkte staatliche Finanzhilfen, z. B. als Baudarlehen (i. d. Regel zinslos, ein bis 2 % Tilgung) gewährt. Dafür

musste der Bauherr bestimmte Bindungen hinsichtlich Wohnungsbelegung, Miethöhe (Kostenmiete), Wohnungsgröße und -ausstattung eingehen.

Ein zweiter Bereich des »sozialen Wohnungsbaus« war die Förderung der »Wohnungsgemeinnützigkeit«, deren Anfänge bis ins vorletzte Jahrhundert zurück reichen, und die erstmals 1940 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zusammenfassend geregelt wurde.

Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehörten kommunale Wohnungsunternehmen, deren Tätigkeit darauf ausgerichtet war, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen bzw. Genossenschaften, die wohnungswirtschaftliche Leistungen für breite Bevölkerungskreise bzw. mittlere und niedrigere Einkommensschichten erbrachten.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen waren folgende Bedingungen geknüpft:

*»Gewinnverzicht: Dividendenbeschränkung auf 4 % um eine verdeckte Gewinnausschüttung an die Gesellschafter zu unterbinden, Preisbindung (Kostendeckungsprinzip des Paragraphen Absatz 2 WGG)*

*Abstellung auf Bedürftige: Tätigkeit ist auf Kleinwohnungen (maximal 120 m<sup>2</sup>) beschränkt*

*Bauverpflichtung: Verpflichtung im Sinne einer volkswirtschaftlichen Bedarfsdeckung Wirtschaft Wohnungen zu erstellen*

*Zweckbindung der Mittel...«<sup>1</sup> Das Vermögen durfte nur zu einer »sozialorientierten Wohnversorgung der Bevölkerung« eingesetzt werden.*

Als Ausgleich für diese Verpflichtungen wurden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer befreit, damit sie ihre Aufgaben trotz der auferlegten Beschränkungen erfüllen konnten. Darüber hinaus gab es Befreiungen bei der Grunderwerbsteuer und Ermäßigungen bei der Grundsteuer.

Unter diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen leisteten »sozialer Wohnungsbau« und die »gemeinnützige Wohnungswirtschaft« in der Bundesrepublik Deutschland einen erheblichen Beitrag zum Wiederaufbau nach dem II. Weltkrieg. Das umfasste zwischen 1950 und Ende der 1970er Jahre rund 7,88 Millionen Wohnungen<sup>2</sup>.

Diese Rahmenbedingungen wurden grundlegend verändert, als in Verbindung mit der Internationalisierung der kapitalistischen Produktion und der Entfaltung eines verschärften globalen Konkurrenzkampfs die Politik der Reformen von oben beendet und die Suche nach maximal profitbringenden Kapitalanlagen virulent wurde. Das Finanzkapital entdeckte dafür die kommunale Daseinsfürsorge und den Wohnungsmarkt als gesicherte Quelle sprudelnder Gewinne.

Um also das Sozialprodukt in die Kassen des Finanzkapitals um zu verteilen, wurde das Ende des »sozialen Wohnungsbaus« und der »Wohnungsgemeinnützigkeit« vorbereitet. Am 3. August 1988 – trat das Steuerreformgesetz 1990 in Kraft, in dem auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 geregelt war. Betroffen waren ca. 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die durch das neue Gesetz auf der einen Seite der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuerpflicht unterworfen, auf der anderen Seite aber auch von den gesetzlichen Bindungen befreit wurden.

Die Wohnungsbestände vormals öffentlicher Unternehmen wie Post und Bahn, Wohnungsbestände des Bundes, der Länder und der Kommunen, aber auch Werkwohnungen der großen Industrie-Monopole wurden an private Finanzinvestoren verkauft. Davon waren zwischen den Jahren 1995 und 2010 mehr als eine Millionen Wohnungen betroffen.

In Gelsenkirchen-Hassel wurden 2005 die Werkwohnungen der Veba, ursprünglich verwaltet durch Veba-Wohnen, später Viterra, an die Deutsche Annington verkauft.

Diese war speziell für das Profitgeschäft mit Wohnungen von dem britischen Finanzinvestor Terra Firma gegründet worden. Nach gut zehn Jahren, im Frühjahr 2016, erfolgte der Weiter-

<sup>1</sup> Sachstandsbericht des Deutschen Bundestags zur »Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft« von Januar 2013, Seite 4 und 5

<sup>2</sup> Wirtschaftslexikon 24.com – Ausgabe 2017

verkauf des Hasseler Annington/Vonovia Wohnungsbestands an die LEG. (die Bergmannshäuser an die Rhein Ruhr Invest)

Die LEG war aus dem Verkauf von 93.000 Wohnungen des Landes NRW an den Immobilienfonds Whitehall der amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs hervorgegangen. Trotz gegenteiliger Beteuerungen auf einer großen Mieterversammlung am 3. April 2016 erfolgte die erste flächendeckende Mieterhöhungswelle schon ein halbes Jahr später.

Zumeist ehemalige Bergleute und ihre Frauen, oft auch Bergmannswitwen, protestierten, unterstützt durch die HAMI, energisch gegen Annington, Vonovia, LEG und Co. Immer wieder warfen sie die **Frage** auf, **warum die Politik** (gemeint waren die etablierten bürgerlichen Parteien, in Gelsenkirchen vor allem die SPD) **nichts dagegen unternehmen würde**. In Wahrheit hatten die Adressaten dieser berechtigten Klagen die gesetzlichen Weichen für die systematische Plünderung der Mieterinnen und Mieter gestellt:

Der deutsche Bundestag hat das unsägliche Treiben dieser neuartigen, modernen Miethaie ausdrücklich legalisiert. Im Mai 2007 wurde das »**Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT Gesetz)**« verabschiedet. (REIT=Immobilien-Investment-Trusts)

Das Gesetz räumt den börsennotierten Wohnungskonzernen eine Befreiung von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer ein und schreibt sogar vor, dass sie »mindestens 90 Prozent ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses... an die Aktionäre als Dividende ausschütten« müssen. Zwecks »Portfoliooptimierung« kaufen und verkaufen sie ihre Wohnungsbestände unter sich und zahlen dafür ebenfalls keine Steuern.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft wurden die staatlichen Subventionen immer stärker von der mit Auflagen verbundenen

Objektförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus umgeschichtet hin zur sogenannten Subjektförderung. Letztere, die in Form des Wohngeldes sowie durch die anteilige Übernahme der Kosten der Unterkunft für Haushalte erfolgt, die Sozialleistungen beziehen (SGB II und SGB XII), gehen durchaus konform mit einer Politik regelmäßiger Mieterhöhungen. Die Subjektförderung ist also eine Subventionierung von Vermietern, vor allem der großen Wohnungskonzerne des Finanzkapitals, also der Wohnungsspekulanten.

#### **4. Alles dreht sich um den Profit, ob auf legalem oder illegalem Weg durch Aushebelung des Mietrechts. Dabei arbeiten Monopole, Staat und großenteils auch die Gerichte Hand in Hand...**

Bei den Börsen notierten Wohnungskonzernen ist es wie selbstverständlich Standard, den gesetzlichen Rahmen des Mietrechts für Mieterhöhungen gegenüber den Bestandsmieter voll auszuschöpfen. Danach ist alle drei Jahre eine Erhöhung der Kaltmiete um maximal 20 % zulässig, wenn damit nicht die Vergleichsmiete im Mietspiegel überschritten wird (in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15 %). Um diese Deckelung der Mieterhöhung loszuwerden greifen die Wohnungskonzerne immer wieder zu der vom Gesetz zugelassenen Methode, drei Vergleichswohnungen zu benennen. Das sind dann meist Wohnungen, die ihrem Standard nach höherwertig, also **nicht** vergleichbar sind. Um das nachzuweisen, müssten die von rechtswidriger Mieterhöhung Betroffenen bereit und in der Lage sein, die sogenannten Vergleichswohnungen in Augenschein zu nehmen, was nur selten der Fall ist. Bei Wiedervermietung leergezogener Wohnungen verlangen die Wohnungskonzerne nicht selten Mieten, die mehr als 20 oder gar 30 und sogar 40 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Wohnungskonzerne tun alles, um die Kosten für Reparaturen und Instandsetzung möglichst niedrig zu halten. Lieber greifen sie zu der Methode, Modernisierungen (meist energetische mit Dämmung der Außenwände) durchzuführen und die Kosten der Baumaßnahmen, die faktisch auch Kosten der Instandsetzung beinhalten, auf die Mieter umzulegen. Reparatur- und Instandsetzungskosten sind aber alleinige Aufgabe des Vermieters und dürfen nicht auf

die Mietparteien umgelegt werden.

Ein allgemeiner Trend ist, neue Betriebskostenpositionen zu erfinden oder die dem Mieter zustehenden Kostennachweise zu verweigern bzw. in Form nicht nachprüfbarer Konzern-interner Abrechnungen vorzulegen. So werden zum Beispiel Kosten für Hausmeister umgelegt, ohne dass Mieterinnen und Mieter von deren Tätigkeit etwas mitbekommen bzw. nachvollziehbare Tätigkeits- und Kostennachweise erhalten.

Ein **neues Profitmaximierungs-Modell** ist das der wohnungsnahen »Zusatzgeschäfte«; bei Vonovia »Value Add« genannt – zu deutsch: **Zusatz-Profit**. Zum Beispiel durch die Übernahme von Energiedienstleistungen durch eigene Konzerntöchter, die den Mieterinnen und Mietern eingekaufte Heizenergie weiterverkaufen. Üblich sind auch konzerneigene Firmen für Handwerkerleistungen bei Modernisierungen. Berücksichtigt sind die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen, die Vonovia mit zahlreichen konzerninternen Rechnungen zu belegen versucht. Diese Rechnungen sowie die zugehörigen Verträge, Zahlungs- und Leistungsnachweise halten Mieterorganisationen zurecht für unzulässige Eigenbelege, die verschleiern, dass die Einnahmen aus diesen Geschäften, die die Mieter bezahlen sollen, deutlich stärker steigen als die eigenen Kosten des Wohnungskonzerns.

Durch solche und weitere Methoden erfüllen die Aktienkonzerne auf dem Wohnungsmarkt die steigenden Erwartungen ihrer Aktionäre. So konnte zum Beispiel Vonovia allein im Zeitraum Januar bis Juni 2025 seinen »bereinigten operativen Gewinn« um 12 % auf 1,42 Milliarden € steigern.

## **5. Was sagt nun die AfD zur Wohnungsfrage, die für sich in Anspruch nimmt, zu »sagen was ist«?**

- Als Vertreter der allerreaktionärsten Kreise des Kapitals verschweigt die AfD das gierige Profitstreben der börsennotierten Wohnungskonzerne und auch die Rolle des Staates als Dienstleister der Monopole, der die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Plünderung der Mieterinnen und Mieter erst geschaffen hat.
- Ganz in diesem Sinne lehnt die AfD jegliche Form staatlicher Regulierung wie »Mietpreisbremse« oder »Mietendeckel« grundsätzlich ab, die sie als »*Investitionshemmnisse*« betrachtet. Entgegen jeglicher Erfahrung behauptet sie, dies sei die Voraussetzung für den Bau von mehr Mietwohnungen.
- Vereinfachen will die AfD auch die Bauvorschriften, worunter sie vor allem die Aufhebung »*überzogener Klimaschutzvorschriften*« versteht, also die Eindämmung von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Ausdrücklich fordert die AfD »*Mehr Wohngeld statt sozialem Wohnungsbau*«, wodurch »Fehlbelegung und hohe Kosten für den Steuerzahler« vermieden werden könnten. Damit macht sie sich zum Fürsprecher für die Wohnungsmonopole, deren Spielraum für Mieterhöhungen dadurch erweitert wird.
- Der Gipfel der Verballhornung ist die AfD-Losung (Bundestagswahl Programm 2025) »*Wir wollen ein Volk von Eigentümern werden*«. Dazu sollen die Wohn- und Baukosten gesenkt werden, unter anderem durch »*Aufhebung der Grunderwerbssteuer für Selbstnutzer und der Grundsteuer*«, was zulasten der Gemeindefinanzen gehen und die Finanzkrise der Kommunen weiter verschärfen würde. Während die AfD behauptet, Wohlstand entstehe aus Wohneigentum, bedeutet die Befolgung dieses Rats für alle Geringverdiener den sicheren Absturz in die Verschuldungsfalle.
- Anstelle der finanzkapitalistischen Hauptverantwortlichen werden Migranten zum Gegner erklärt: »*Durch die Zuweisung von ... Asylsuchenden an die Kommunen*« würde »*die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiter verschärft ... Bezahlbarer Wohnraum und massive Zuwanderung durch offene Grenzen schließen sich (angeblich) aus.*«
- Vom Kampf um Mieterrechte, gegen undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen, ge-

gen neu erfundene Betriebskostenpositionen, gegen Umlage überhöhter Heizkosten auf dem Wege konzerneigener Wärmeversorger usw. usf. findet sich kein Wort in den Programmen der AfD<sup>3</sup>. Dafür wird versucht, Spaltung und Zwietracht zu säen zwischen deutschstämmigen Mietern und solchen mit Migrationshintergrund.

**6.** Das **Antifaschistische, Unabhängige, Fortschrittliche** und überparteiliche Kommunalwahlbündnis AUF Gelsenkirchen wirbt um jede Stimme in Gelsenkirchen Hassel (Hassel Süd und Hassel Nord) – ohne unhaltbare Versprechungen zu machen und rasche Lösungen vorzuspielen. Unsere parlamentarische Arbeit im Gemeinderat, in Ausschüssen und Bezirksvertretungen verstehen wir als Sprachrohr der Bürgerinnen und Bürger Gelsenkirchens.

Der Kampf um bezahlbare, umweltgerechte und menschenwürdige Wohnungen, an dem wir uns beteiligen, muss durch alle von Wohnungsnot betroffenen Menschen gemeinsam geführt werden! Er Kann nur auf Kosten der Profite Erfolg haben.

---

<sup>3</sup> die Zitate stammen aus dem AfD-Programm zur Bundestagswahl 2025 und zur Landtagswahl NRW 2022