Arbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe
München und Oberbayern

Koordination
Wohnungslosenhilfe Südbayern

**Folie 1**

meine sehr verehrte Damen und Herren,

mein Name ist Jörn Scheuermann und ich bin mit der Geschäftsführung der Arbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe München und Oberbayern sowie mit der Koordination der Wohnungslosenhilfe in Südbayern betraut.

In dieser Funktion sitze ich als Ansprechpartner zu allen Belangen und Fragen von Wohnungsnotfällen in Niederbayern, Oberbayern und Schwaben auf einer Fläche von

ungefähr 38 000 Quadratkilometern mit

knapp 8 Millionen Einwohner*innen

zwischen den Stühlen

des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Sozialem

drei Regierungsbezirken als Sozialleistungsträger in überörtlicher Zuständigkeit,

39 Landkreisen und 9 kreisfreien Städten sowie einer Hand voll großer Kreisstädte als Sozialleistungsträger in örtlicher Zuständigkeit

Den Verbänden und einer Vielzahl an Trägern der freien Wohlfahrtspflege,

sowie über den Daumen gepeilt über 1200 Gemeinden, welche für die ordnungsrechtliche Unterbringung von akut obdachlosen Menschen zuständig sein können.

Der Fakt, dass eine der kreisfreien Städte in ordnungsrechtlicher sowie als Sozialhilfeträger in örtlicher Zuständigkeit die drittgrößte Metropole in Deutschland mit einem der angespanntesten, wenn nicht DEM angespanntesten Mietwohnungsmarkt unserer Republik ist, trägt nicht unbedingt zur Gefährdung meines Arbeitsplatzes bei, nein, dieser Fakt definiert meinen Haupteinsatzort:

Die Landeshauptstadt München, deren Mietwohnungsmarktmarkt mittlerweile von Augsburg bis Rosenheim und von Ingolstadt bis fast nach Garmisch Partenkirchen reicht.

Und da ich qua Amt den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen und strukturstarken Regionen in meinem Zuständigkeitsgebiet aus der Sicht wohnungsloser Menschen betrachte,

teile ich die Einschätzung einschlägiger Expert*innen, die von der größten Krise am Wohnungsmarkt seit Gründung der Bundesrepublik 1949 sprechen.

So viele wohnungslose Menschen hatten wir noch nie, und hier sind die Folgen der Flüchtlingskrise 2015 zwar Teil einer sich zuspitzenden Situation, aber nicht auslösender Faktor.

Wir sind als Gesellschaft gefordert, endlich eine lösungsorientierte Diskussion zu führen, ohne Rücksicht auf parteipolitische Ideologie jedweder Couleur.

Und dazu gehört eine ehrliche Analyse der aktuellen Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und den hier wirkenden Kontextfaktoren.
Es gilt heute in beide Richtungen zu denken:
Was ist einerseits möglich im Rahmen der aktuell gesteckten rechtlichen Rahmenbedingungen,

und andererseits: welche rechtlichen Rahmenbedingungen gilt es zu verändern.

Mit dem heutigen Fachtag möchte der Arbeitskreis Wohnen+ in der Planungsregion 17, bestehend aus Vertreter*innen aus Politik und der freien Wohlfahrtspflege, hierzu einen konkreten Beitrag leisten und ich freue mich, dass Sie alle unserem Ruf nach Bad Tölz gefolgt sind.

**Folie 2**

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Oberbayern und München boomen seit Jahren.

Eine strukturstarke Region,

Wohlstand,

nahezu Vollbeschäftigung,

Schönheit der Natur,

Laptop und Lederhose, herrlich.

Wachstum macht jedoch ein keiner Stadtgrenze halt und muss in seiner Wirkung bis tief in die Region begriffen werden.

Alleine wenn man sich mit den Konsequenzen der Wasserversorgung der Metropolregion München mit ihren teilweise die Existenz von Landwirtschaftsbetrieben gefährdenden Auswirkungen für beispielsweise den Raum Miesbach oder das Loisachtal bewusst macht,
wird die Herausforderung von wirtschaftlichem Wachstum und Prosperität mit ihren Effekten für eine ganze Region mehr als deutlich.

Das Beispiel München fordert mit den zu beobachtenden Verwerfungen am Mietwohnungsmarkt zu einem Innehalten und Nachdenken über die aktuelle Wohnraumpolitik auf und sendet eine deutliche Warnung an andere Kommunen, sich für eine spürbare Veränderung in der Wohnungspolitik in unserem wunderbaren Bundesland, aber auch auf Bundesebene einzusetzen.

Auf dieser Ebene ist die soziale Frage von leistbarem Wohnraum mittlerweile zwar angekommen,

ich begrüße das uneingeschränkt,

doch die ersten politischen Entscheidungen dokumentieren ein Festhalten an den Rezepten der letzten 30 Jahre. Also ein Festhalten an den Rezepten, welche ihren Teil zur aktuellen Krise beigetragen haben.

So spricht die neue Parteivorsitzende der CDU auf Bundesebene Frau Kramp Karrenbauer davon, dass sie den Verwerfungen am Mietwohnungsmarkt mit einem Mehr an freiem Markt begegnen möchte.

Trotz eigener Bauabteilung im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat sind die Entscheidungen auf Bundesebene maßgeblich beeinflusst

vom aktuellen Gutachten des wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums,
in welchem zum Beispiel die Abschaffung der sozialer Wohnbauförderung und der Mietpreisbremse gefordert werden.

Albert Einstein wird gerne mit den Worten zitiert: Die Definition von Wahnsinn ist, immer wieder das gleiche zu tun, aber andere Ergebnisse zu erwarten.

Doch bevor ich konkret auf die Ergebnisse des Wohnungsgipfels, zu dem unsere Bundeskanzlerin Frau Dr. Merkel am 21.09. letzten Jahres in Ihr vorübergehendes Zuhause geladen hatte,
zurück zu Licht und Schatten von Wachstum und Prosperität:

Die Landeshauptstadt München schreibt auf ihrer homepage, ich zitiere:

‚Global players aber auch hidden champions des Mittelstandes und aufstrebende Start-up- Unternehmen schätzen die optimalen Bedingungen am Standort.

Die breite und ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur,
die hervorragende Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot stehen für Münchens Attraktivität.

München ist mit 1,53 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands.
Die Stadt gehört zu den wachsenden Großstädten in Industriestaaten, die für junge, gut ausgebildete Erwachsene besonders attraktiv sind.
Laut Prognosen wird die Einwohnerzahl 2022 die 1,7 Millionen-Grenze überschreiten.‘

Und weiter:

‚Der Großraum München ist das Wirtschaftszentrum Bayerns.
22,2 % der bayerischen Bevölkerung leben in der Region München und erwirtschaften rund 31 % des bayerischen Bruttoinlandsprodukts.‘

Zitat Ende.

**Folie 3**

Doch während der Boom und das Wirtschaftswachstum absehbar anhalten,

bestätigen seit Jahren alle seriösen Untersuchungen

sowie alle geschönten sowie ungeschönten Armuts- und Reichtumsberichte auf Bundesebene den Trend, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinandergeht.

Nun ist die Diagnose des Auseinanderdriftens reicher und armer Bevölkerungsschichten bei weitem nicht neu,

dazu musste ich schon während meines Studiums vor 20 Jahren eine Hausarbeit schreiben,

allein ist es uns als Gesellschaft bisher nicht gelungen die hier wirkenden Kräfte so auszutarieren, dass dieser Trend gedämpft, geschweige denn durchbrochen werden könnte.

Das finde ich in Anbetracht der ausgesprochen positiven wirtschaftlichen Daten in Bayern und der Bundesrepublik bemerkenswert und diskussionswürdig.

Während zum Beispiel die Armutsrisikoquote der Gesamtbevölkerung im Beobachtungszeitraum des Münchener Armutsberichtes 2017 leicht angestiegen ist, hat sie speziell für die ab 65-Jährigen sogar sehr stark zugenommen.

Von Armut gefährdet und betroffen sind vor allem unsere Eltern und Großeltern, aber auch Menschen mit Migrationshintergrund sowie alleinerziehende Haushalte.

Und damit einhergehend insbesondere Kinder und Frauen.

Systemisch betrachtet reproduzieren die aktuell politisch gesteckten Rahmenbedingungen immer weiter die soziale Ungleichheit, mit deren Auswirkungen die freie Wohlfahrtspflege u.a. in der Wohnungsnotfallhilfe, aber auch Verwaltung und Kommunalpolitik tagtäglich konfrontiert ist.

Und wenn es uns als Gesellschaft wirklich ein Anliegen sein sollte, Armut wirksam zu bekämpfen

und nicht ausschließlich zu verwalten

es ist an der Zeit die Kontextfaktoren zu identifizieren, die diese Dynamik verschärfen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

dank des Hinweises von unserem Bundesgesundheitsminister wissen wir nun, dass man mit Hartz IV alles hat, was man zum Leben braucht.

Wenn wir Leben aber in Überleben, in gesellschaftliche Teilhabe, in Chancengleichheit und in Wohnraum

als existentielle Grundlage für Privatsphäre, allgemeines Wohlbefinden und Gesundheit differenzieren,

mag diese Aussage für Überleben zutreffen,

bei gesellschaftlicher Teilhabe, Chancengleichheit sowie Wohnraum wage ich es zu bezweifeln.

Armut boomt und ist vor allem auch begünstigt durch den größten Niedriglohnsektor in der Europäischen Union dabei, den Weg in die Mitte der Gesellschaft zu finden.

Ich weiß nicht ob Sie es schon bemerkt haben, aber seit ca. 30 Jahren führen wir in unserer Gesellschaft einen ökonomischen Feldversuch durch.

Es geht um die Anwendung des sogenannten Trickle-Down- Effektes.

Mit der Beschreibung dieses sogenannten Sickerungseffektes behauptet die Lehrbuchökonomie ohne wissenschaftlichen Beweis,

dass man nur dafür sorgen muss,

dass große Unternehmen und reiche Menschen möglichst keine Steuern zahlen müssen…

um damit Wirtschaftswachstum zu stimulieren und in der Folge Wohlstand und Arbeit für alle zu generieren.

Ganz in der Logik neoliberaler Forderungen nach Deregulierung, Privatisierung und Liberalisierung im geistigen Erbe des Ökonomen und Nobelpreisträgers Milton Friedman

haben wir mittlerweile versorgungsrelevante Bereiche wie Wohnen, die Pflege, aber auch unsere Gesundheit marktwirtschaftlich organisierten Prozessen geöffnet.

Und in den heutigen Tagen muss die Frage erlaubt sein, ob die hinter marktwirtschaftlichen Prozessen stehende Orientierung auf Renditeerwartung ihr Versprechen des Versorgungseffektes für alle Bevölkerungsschichten eingehalten hat.

**Folie 4**

Wenn man die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes in Oberbayern und München in Ausblendung aller möglicher Kontextfaktoren alleine schon von der simplen Logik des allseits bekannten Marktmechanismus aus betrachtet,

nämlich dass sich der Marktpreis durch Angebot und Nachfrage entwickelt,

lässt sich feststellen,

dass hier ein immer knapper werdendes Gut, nämlich günstiger Wohnraum, auf eine immer größer werdende Nachfrage trifft.

Entsprechend dem genannten Marktgesetz steigt der Preis.

Aktuell verzeichnet z.B. die Landeshauptstadt München ca. 30 000 Zuzüge pro Jahr.

Ca. 18 000 Personen haben Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum, während lediglich knapp 3 000 Wohnungen vergeben werden können.

So regeln die aktuell gesteckten rechtlichen Rahmenbedingungen des Marktgeschehens ganz konkret, dass die Zahl von wohnungslosen Menschen, die von der Landeshauptstadt im Rahmen der ordnungsrechtlichen Unterbringung mit einem verfassungsrechtlich garantierten Dach über dem Kopf versorgt werden müssen, im Zeitraum von 2008 bis zum heutigen Tag von unter 2500 Personen auf mittlerweile annähernd 9000 Personen, darunter über 1650 Kinder unter 18 Jahren, gestiegen ist.

Dass sich in diesem Kontext gewerbliche Anbieter tummeln, die aus der Not von Menschen und der Stadt beim Vollzug der kommunalen Pflichtaufgabe zur ordnungsrechtlichen Unterbringung obdachloser Personen ein Geschäft machen

und für einen Platz in einer umgebauten, ehemalig gewerblich genutzten Immobilie in einem 20qm- 4-Bett- Zimmer bis zu 500€, also 2000€ komplett

oder für ein kleinstmögliches Drei- Zimmer-Appartement von ca. 70qm von einer untergebrachten 7köpfigen Familie pro Nase 525€, also 3675€ aufrufen,

wohlgemerkt Steuergelder zur Erfüllung einer kommunalen Pflichtaufgabe,

das mag auf der einen Seite zwar legal sein, lässt aber auf der anderen Seite,

betrachtet aus einer eher am Gemeinwohl orientierten Sicht,

kein gutes Licht auf die aktuelle marktwirtschaftliche Organisation unserer Demokratie fallen.

Ich hoffe dass diese Zahlen aus der Landeshauptstadt deutlich machen, dass es schnellstmöglich vor allem um die Schaffung von leistbarem Wohnraum im unteren Mietpreissegment geht, auch und vor allem zur Entlastung der Ausgaben einer Kommune im Rahmen der ordnungsrechtlichen Unterbringung von obdachlosen Menschen.

Gerne hätte ich Ihnen zum vollständigen Problemaufriss für Oberbayern die Ergebnisse der Stichtagserhebung der bayerischen Staatsregierung zur Situation wohnungsloser Menschen in Bayern, welche Mitte 2017 erhoben wurde, vorgestellt.

Diese ist in der Bundesrepublik in Ermangelung einer bundeseinheitlichen Statistik neben der Erhebung in NRW die einzige ihrer Art und wurde 2014 erstmalig durchgeführt, die Ergebnisse sind allerdings noch nicht veröffentlicht.

Wenn wir uns die besorgniserregende Zahl von knapp 9000 Einzelschicksalen alleine in München vergegenwärtigen und zur Kenntnis nehmen, dass es in ganz Oberbayern 2014 knapp über 7000 waren, kann das ernüchternde Fazit nur lauten:

Die Wohnraumpolitik hat seit der Wiedervereinigung Deutschlands hinsichtlich der Konzentration von Menschen in Metropolregionen und Universitätsstädten noch keine befriedigende Antwort gefunden.

Der Rückzug des Staates aus versorgungsrelevanten Bereichen,

der Ansatz der Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung des Wohnbausektors

hat unter anderem durch die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit Anfang der 1990er Jahre wesentlich zur massiven Steigerung der Mieten des Wohnungsbestandes beigetragen und zu einer Verknappung des Wohnraums vor allem im unteren Preissegment geführt.

Eine größere Anzahl von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere aus dem Besitz des Bundes, der Länder und von manchen Städten, wurden an deutsche und internationale Finanz-investoren verkauft, die heute zu großen börsen-notierten Konzernen mit einer deutlichen Orientierung auf Renditemaximierung verschmolzen sind.

Von Bundesweit einst ca. 3,3 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung 1990 alleine in der BRD- West existieren aktuell noch ca. 1,2 Millionen in der BRD gesamt, Tendenz weiter fallend.

Der trickle- Down- oder ‚Sickerungseffekt' wird nicht nur von den Interessensverbänden der großen privaten Wohnungswirtschaft vertreten, sondern auch im bereits angesprochenen aktuellen Gutachten des wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschafts-ministeriums.

Das Credo lautet: man müsse nur bauen, auch gerne im Hochpreissegment, dann würden günstigere Wohnungen für andere Bevölkerungsschichten frei.

Lasst uns Bauen was wir wollen, dann bekommen wir das schon hin.

In wissenschaftlichen Studien wird entgegen dieser Behauptung allerdings nachgewiesen, dass gerade in Ballungszentren frei werdende Wohnungen stets teurer vermietet werden,

der Zyklus einer deregulierten Bautätigkeit folglich dazu führt, dass Mieten insgesamt immer schneller steigen.

**Folie 5**

Also genau das, was man seit Jahren in Metropolregionen und Universitätsstädten mit Wirkung in ländliche Regionen nicht nur beobachten, sondern auch messen kann.

Statistisch nachweisen kann man nämlich eine massive Steigerung der Bodenpreise und Mieten bei einem doch eher moderaten Anstieg des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerung.

Es sind dies objektiv betrachtet die Entwicklungen einer Wohnraumpolitik, die vor allem der unsichtbaren, alles regelnden Hand eines freien und renditeorientierten Marktes anvertraut ist.

**Folie 6**

Die Humboldt- Universität zu Berlin gibt in einer aktuellen Studie eine Antwort darauf, welcher Wohnraum eigentlich konkret benötigt wird.

Getreu der Faustformel, dass sich eine leistbare Miete an 1/3 des Gesamteinkommens eines Haushaltes orientiert, kommen die Wissenschaftler unter Berücksichtigung von bekannten sozioökonomischen Faktoren wie beispielsweise Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße zu dem Schluss, dass eine Kommune ihre Bauaktivität, und dazu gehört auch das Ausweisen von Bauflächen, von einer Analyse der sozio-ökonomischen Daten der vor Ort lebenden sowie der zuziehenden Bevölkerung abhängig machen sollte, um den eigentlich ungewollten Effekt der Mietpreissteigerung nicht noch zusätzlich anzufeuern.

Hervorheben möchte ich, dass die Faustformel ‚für Miete maximal 1/3 des Haushaltseinkommens' keine linksradikales Hirngespinst ist, sondern eigentlich Orientierung für die Entscheidung der Vermieterpartei bei der Prüfung ist, ob sich Mieter*innen eine Wohnung überhaupt leisten und folglich für einen Mietvertrag überhaupt in Frage kommen.

Volkswirtschaftlich gesehen bedeuten leistbare Mieten nichts weniger, als Einsparungspotentiale bei Wohngeld, Kosten der Unterkunft sowie der Grundsicherung.

Dies sollte eigentlich im Interesse der öffentlichen Hand und damit aller Steuerzahler*innen sein, widerspricht allerdings den Interessen der großen Immobilienunternehmen.

Wenn man das Mismatch zwischen notwendigem und real gebautem Wohnraum möglichst gering halten wollte,

erscheint die Divise
‚Erst denken, dann Bauen' als dringend angezeigt.

**KLICK!!!**

Bei der genaueren Beschäftigung stellt sich sogar die Frage, ob eine an den finanziellen Ressourcen breiter Bevölkerungsschichten ausgerichtete Bauaktivität einer renditeabhängigen privaten Wohnungswirtschaft überhaupt zuzumuten ist.

**Folie 7**

Hier bestünde wie in einschlägigen Studien beschrieben die Möglichkeit auf Bundesebene, europarechtskonform eine Neue Wohngemeinnützig-

keit zu beschließen, um die Schaffung von günstigem Wohnraum überhaupt wieder ökonomisch sinn- und reizvoll zu machen.

Ein solches Instrument für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung ist beschrieben und auch bereits als Gesetzestext ausgearbeitet, grundsätzlich sollte dem Einsatz öffentlicher Fördermittel – egal ob durch Steuerverzichte, Steuergutschriften oder Zuschüsse und Förderdarlehen – auch ein dementsprechender dauerhafter öffentlicher Förderzweck gegenüber stehen.

Denn lediglich 25 Jahre Sozialbindung ermöglicht leider nur eine kurze soziale Zwischennutzung auf dem Weg zur mit öffentlichen Mitteln geförderten Gewinnmaximierung privatwirtschaftlicher Großunternehmen.

Und natürlich treffen die vorliegenden Vorschläge für eine an den Interessen von Mieter*innen orientierte Neue Wohngemeinnützigkeit, eine detaillierte Beschreibung finden Sie in Ihrer Tagungsmappe, auf privatwirtschaftlichen Widerspruch.

**Folie 8 KLICKKLICKKLICK**

Bezüglich wirksamer Lösungen für die konkreten Problemlagen im Spannungsfeld von Wohnen im Sinne eines sozialen Gutes
versus Wohnen im Sinne eines wirtschaftlichem Gutes,

also der Ausbalancierung sozialer Notwendigkeit und wirtschaftlicher Interessen, wird noch ein langer, steiniger Weg zu gehen sein.

Die Schlussfolgerungen einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zu Köln im Auftrag privater Wohnungsunternehmen lauten,

ich zitiere:

‚Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ... hat sich ... als richtig erwiesen.
Die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit wäre insgesamt ein großer Rückschritt, der die Kommunen schwer treffen würde.
Die heutigen Wohnungsgesellschaften sind gewinnorientiert, was wichtig ist um einerseits Kosten zu sparen und andererseits genügend finanzielle Mittel für die Verbesserung des Bestands zu erwirtschaften.
Diese Steuerungsfunktion des Marktes kann durch Vorgaben oder Kontrollen nicht substituiert werden.
Die heutige Wohnungswirtschaft ist damit ein gutes Beispiel für die Leistungsfähigkeit der sozialen Marktwirtschaft.'

Im Kontext der dargelegten dramatisch steigenden Zahlen wohnungsloser Menschen sind diese renditeinteressengeleiteten Ausführungen meines Erachtens Teil des sich zuspitzenden Problems der sozialen Wohnraumversorgung und nicht die Lösung.

Eine privatwirtschaftliche Beteiligung der Großunternehmen an einem versorgungs- und damit gemeinwohlorientierten Sektor a la ‚Eigentum verpflichtet'...
in einem ansonsten gerne renditeorientierten marktwirtschaftlichen Geschehen...
ist im Sinne der Bewältigung einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung nicht in Sicht.

Doch sind hier den großen Privaten überhaupt Vorwürfe zu machen?

Ich denke: Nö.

Privatwirtschaftliche Unternehmen sind bekanntermaßen rendite- und nicht versorgungs-orientiert, nutzen also folglich selbstverständlich die Spielräume und Geschäftsmodelle, die durch gesetzlich normierte Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt werden.

Und daran ist nichts auszusetzen, aber Kritisieren möchte ich klar und deutlich, wenn offenkundig aus renditegeleiteten Interessen das massive Versorgungsproblem im wenig lukrativen Niedrigmietzinssegment bagatellisiert oder gar bestritten wird.

Selbstverständlich ausnehmen möchte ich vorbildliche mittelständische Unternehmen, die immer wieder beweisen, dass Rendite und Gemeinwohl NICHT als Widerspruch begriffen werden müssen.

Wenn also unser Bundestagspräsident Herr Dr. Schäuble Recht damit hat, dass Demokratie die friedlichste gesellschaftliche Organisationsform ist um Fehler und Irrtümer zu korrigieren, dann können wir auf dem weiten Feld des Wohnens direkt damit beginnen.

Im Kontext des Wohngipfels der Bundesregierung im September letzten Jahres,

bei dem der geladene Vertreter des Deutschen Mieterbundes und damit der einzige Vertreter von Interessen von Mieterinnen und Mietern im Bundeskanzlerinnenamt ganze 60 Sekunden Redezeit hatte,

wurden 5 Milliarden EUR für den Wohnungsbau bis Ende der Legislaturperiode 2021 und Erhöhung des Wohngeldes zum Ausgleich steigender Mieten für einkommensschwache Haushalte angekündigt.

Die wirkungslose Berücksichtigung der Mieten der letzten 6 statt der letzten 4 Jahre zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete möchte ich nur zur Vollständigkeit erwähnt haben.

Was bedeuten diese Zahlen?

**Folie 9**

Die aktuell erste Wahl des Mittels der Subjektförderung, also des Ausgleichs steigender Mieten durch die Erhöhung von Wohngeld, der Kosten der Unterkunft oder der Grundsicherung,

eine der Hauptforderungen der privaten Immobilienwirtschaft,

muss eigentlich als Sozialleistung getarnte indirekte Wirtschaftsförderung von Wohnbauunternehmen interpretiert werden
und beläuft sich auf ca. 16 Milliarden EURO pro Jahr.

Gleichzeitig summiert sich die Objektförderung, also die Investition in konkrete Bauvorhaben, bzw. in deren steuerliche Anreize, auf ca. 1,3 Milliarden EUR pro Jahr.

Wenn sie sich nun die bisher aufgebrachten Summen im Bundeshaushalt anschauen und 5 Milliarden EUR von 2018 bis 2021 gegenrechnen:

Also wenn man hier von der größten wohnungspolitischen Initiative in der Geschichte der Deutschen sprechen will, sollte man eigentlich noch ein paar Milliarden draufpacken.

Und Die Milliarden, die sie auf die untere Kurve draufpacken, können Sie volkswirtschaftlich gesehen bei der steigenden Kurve einsparen, bzw. deren weiteren Anstieg deutlich dämpfen.

Und dies ist keine volkswirtschaftliche Theorie, das ist lediglich makroökonomische Buchhaltung.

Dies beträfe allerdings vor allem die Konten der großen privatwirtschaftlichen Unternehmen im Sinne einer Abkehr von der bereits genannten indirekten, als Sozialausgaben getarnten Wirtschaftsförderung über das Wohngeld…

hin zu einer direkten Investition in leistbaren Wohnraum, der, auch wieder entgegen dem Interesse der privaten Wohnungswirtschaft, auch einen deutlich spürbaren dämpfenden Effekt auf das allgemeine Mietzinsniveau haben könnte.

Auf der bayerischen Landesebene konnte aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe in der vergangenen Legislaturperiode mit dem Wohnpakt Bayern,

gerade auch in Anbetracht der Null- Zinspolitik der Europäischen Zentralbank mit der Konsequenz äußerst günstiger Darlehen und Kredite für private Investoren,

kein als nennenswert zu charakterisierender, dämpfender Effekt im dringend benötigten Niedrigmiet-preissegment erzielt werden.

Wir werden sicher später die Zeit haben, über die aktuellen Anspruchsvoraussetzungen und den Zugang zu den Fördermöglichkeiten diskutieren, denn sinnvolle Veränderungen oder Ergänzungen auf das Abrufen der zur Verfügung stehenden Mittel könnten durchaus einen positiven Effekt haben.

Eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft,
die BayernHeim, wurde mittlerweile gegründet,
das erste Großprojekt soll nun die Entwicklung des McGraw- Geländes in München sein,
wo ein neues Stadtquartier mit bis zu 1000 Wohnungen und Wohnheimplätzen für niedrigere Einkommensgruppen wie beispielsweise Pfleger, Erzieher und Polizisten entstehen soll.

1000 Wohnungen… beim bereits geschilderten Bedarf alleine in München…

meine sehr geehrte Damen und Herren, das kann, nein, das DARF nur der Anfang sein.

**Folie 10**

Meine Eltern sind übrigens Immobilienbesitzer und hätten in den 80er Jahren übrigens sehr gerne das Baukindergeld Plus in Anspruch genommen.

Das Blöde ist nur: Mein Elternhaus steht in dieser Republik in einer eher strukturförderwürdigen Region mit einem ebenso mittlerweile strukturschwachen Fußballverein.

Das bedeutet konkret:

Meine Eltern werden älter und können das große Haus mit Garten kaum noch bewirtschaften.

Eigentlich wollen beide das Ding schon seit Jahren verkaufen, allerdings würden meine Eltern für das Haus noch nicht einmal die Hälfte des Versicherungswertes bekommen.

Wir reden hier von einem äußerst niedrigen 6stelligen Betrag, wenn überhaupt.

Und bei, Gott bewahre, einschlägiger Krankheit und Pflegebedürftigkeit im Alter wäre dieser Betrag ziemlich schnell durch die entsprechende notwendige Versorgung aufgebraucht.
Für meine Eltern kann ihr abgezahltes Eigenheim im Alter zu einem Armutsrisiko werden.

Das gleiche Haus mit gleichem Garten in oder um München herum: ca. 2,5 Millionen EUR.

Dieses Beispiel soll verdeutlichen, dass eine Krankenschwester wie meine Mutter, eine Pflegefachkraft, eine Erzieherin und der Müllmann in einer strukturförderwürdigen Region,

ev. sogar mit staatlicher Förderung über das Baukindergeld, Immobilienbesitzer werden können. kann!

Bei widrigen Umständen, Krankheit/ Pflegebedürftigkeit im Alter besteht jedoch gegebenenfalls ein Armutsrisiko, solange ein von den Lippen abgespartes Eigenheim nicht unantastbar ist.

In einer strukturstarken Region hingegen, finden die Krankenschwester, die Pflegefachkraft, der Müllmann und die Erzieherin und der Erzieher kaum leistbaren Wohnraum…
und landen im Einzelfall in Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe.

Schon im Erhebungszeitraum der den gesundheitlichen Zustand wohnungsloser Menschen beleuchtenden SEEWOLF- Studie 2010- 2012,
war der Anteil der Erwerbstätigen unter den Probandinnen und Probanden der Stichprobe bei fast 12%.
In der Fichter und vergleichbaren Studien in den 90er Jahren: unter 1%.

Der traurige Slogan lautet: wohnungslos trotz Vollerwerbstätigkeit, in den Metropolregionen in unserem Land, u.a. massiv gefördert durch den bereits angesprochenen Niedriglohnsektor in unserem Lande, bittere Realität.

Ohne Krankenpflege, ohne Pflegefachkräfte, ohne Müllmänner und ohne Erzieherinnen und Erzieher bekommt jedes Wirtschaftswachstum irgendwann ein Loch: Denn mit der Wirtschaft muss auch die Infrastruktur wachsen, und gerade die soziale Infrastruktur braucht Personal.
Und dieses Personal, mitnichten luxuriös bezahlt, braucht leistbaren Wohnraum.

Wenn dann eine Non Profit Organisation wie die Barmherzigen Brüder, die ein Krankenhaus am Rotkreuzplatz in München betreibt und ein altes Schwesternheim reaktiviert, um dem eigenen Personal leistbaren Wohnraum anzubieten,

bitte ich dringend darum,

dass das Pflegepersonal die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht als geldwerten Vorteil beim Finanzamt versteuern muss.

Hier besteht meines Erachtend dringender Handlungsbedarf,

gerade auch wenn man den Bürgerinnen und Bürgern zeigen möchte,
dass das Wahlkampfthema bezahlbarer Wohnraum, im Munde fast aller politischen Parteien, nicht nur Wahlkampfthema war.

Meine sehr geehrte Damen und Herren,

was es in strukturstarken Regionen als Lösungen braucht, kann hingegen in einer strukturförderwürdigen Region völlig kontrainduziert sein,

insbesondere wenn man die Bodenpreise für das Zustandekommen des Quadratmetermietpreises in den Blick nimmt:

In Niederbayern bekommt man noch Bauland für unter 100 EUR pro baureifem qm, in München sind es ca. knapp 3000 2500-2700 EUR. Pro baureifem qm, bei hohe

Nun steht im Grundgesetz der Bundrepublik Deutschland nicht nur, dass Eigentum verpflichtet,

in unserer Bayerischen Verfassung
steht gar in Artikel 161, das Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind.

**Folie 11**

Es braucht also eine differenzierte und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigende Wohnraumpolitik,

die einerseits einer Stadt wie München ermöglicht, über ein zoniertes Satzungsrecht Hotspots auszuweisen, in welchem steuerrechtlich massiv gegen ein den Grund

und Boden verteuerndes Spekulationsgeschehen vorgegangen werden kann,

während andererseits ein solches Mittel in einer strukturförderwürdigen Region nicht zur Anwendung kommt.

Eine kleine Gemeinde im ländlichen Raum wiederum braucht vielleicht eine steuerrechtliche Möglichkeit, um es dem Bauern lukrativ zu machen, den in der Ortsmitte brach liegenden Hof einem anderen Zweck zuzuführen, als ihn brach daniederliegen zu lassen.

In ihrer Tagungsmappe finden Sie hierzu ein bemerkenswertes Positionspapier des bayerischen Gemeindetags mit Lösungsansätzen für eine Verringerung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung, für den gemeindlichen Flächenzugriff im Siedlungsbereich, für die bauleitplanerische Steuerung sowie zur Schaffung von zielführenden Anreizsystemen.

Bemerkenswert deshalb, weil an den konkreten Problemen vor Ort ausgerichtet, lösungsorientiert und parteiübergreifend.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Wohnen ist Heimat und regionale Identität.

An der Frage von leistbarem Wohnraum wird kristallklar,

dass es im Kontext des europäischen Einigungsprozesses angesichts der regional unterschiedlichen Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt im Zuge eines globalen Kapital- und Warenverkehrs,

eine schlagkräftige kommunale Selbstverwaltung braucht.
Man könnte folglich über die Schaffung eines steuerrechtlichen Arsenals nachdenken, aus dem sich eine Kommune im Angesicht der konkreten Herausforderung vor Ort bedienen kann.

Denn baurechtlich gesehen bescheinigen Experten wie beispielsweise Dr. Andrej Holm von der Humboldt-Universität zu Berlin z.B. der Landeshauptstadt München, bereits alles im rechtlichen Rahmen denkbare auszuschöpfen.

Oft genannt wird z.B. die bereits 1994 beschlossene sozial gerechten Bodennutzung (SOBON),

welche die Schaffung neuen Baurechts vertraglich davon abhängig macht, dass die Planungsbegünstigten mit bis zu 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung die ursächlichen Kosten für Planung, soziale Infrastruktur, öffentliche Grünflächen und geförderten Wohnungsbau mitfinanzieren.

In Freiham verzichtet die Landeshauptstadt aktuell auf den Verkauf von Grundstücken im Wert von knapp 1 Milliarde EUR, um Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen zu schaffen.

Im Münchener Norden und Nordosten ist eine Debatte über das von der Stadt präferierte Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entbrannt, die im Baugesetzbuch in den §§ 165 ff. ausdrücklich für die Planung und Realisierung großer neuer Ortsteile in Bereichen mit zahlreichen privaten Eigentümern zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn-und Arbeitsstätten und zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen ist.

Mit der SEM kann eine Stadt per Vorkaufsrecht oder freihändig die Grundstücke zum niedrigen landwirtschaftlichen Bodenwert vor der Schaffung von Baurecht,

also entwicklungsunbeeinflusst erwerben und später zum wesentlich höheren, dem sogenannten entwickelten Wert, an Bauwillige wieder privatisieren, natürlich zunächst unter Berücksichtigung der früheren Eigentümer und unter Berücksichtigung breiter Kreise der Bevölkerung.

Doch wenn München mit der maximalen Ausreizung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen den Problemlagen in der Wohnraumversorgung nicht hinterherkommt wird deutlich:

Es braucht dringend weitere steuerliche Instrumente, welche in die immer weiter voranschreitende Entkoppelung von Eigentum und Gemeinwohl, aber auch in die zunehmende Privatisierung und Internationalisierung wirtschaftlicher Gewinne wirksam eingreifen kann.

Gemeinden und Städte in einer strukturstarken Region wie Oberbayern müssen das Recht haben, an den von ihr selbst mit öffentlichen Geldern gestalteten Aufwertungsprozessen über steuerliche Eingriffsmöglichkeiten so zu partizipieren,

dass die an sie gestellten Problemlagen wie beispielsweise Wohnungsnotfälle gelöst und nicht nur verwaltet werden können.

Es brächte nämlich dringend auch Haushaltsmittel für einen flächendeckenden Ausbau ambulanter, aufsuchender Beratungsangebote für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind,

aber auch für Menschen, die sich aktuell in Notunterkünften und gemeindeeigenen Wohnungen in ordnungsrechtlicher Unterbringung befinden.

Der Rechtsverwirklichung solcher Angebote im Sinne der §§ 67- 69 SGB XII in Zuständigkeit der örtlichen Sozialhilfeträger,
steht aktuell eine sehr passive und restriktive Auslegung dieser Gesetzesgrundlage entgegen, offenkundig aufgrund ökonomischer Bedenken, nämlich ob sich die Schaffung solcher Beratungsmöglichkeit ökonomisch lohnt.
Leider trifft diese Haltung in den meisten Fällen auch auf die fehlende Fähigkeit betroffener wohnungsloser Personen, sozialhilferechtliche Ansprüche zu erkennen und zu verfolgen.

In unserer heutigen Zeit scheint es ab und an notwendig zu sein daran zu erinnern, dass es nicht die Renditeerwartung ist, welche in Artikel 1 unseres Grundgesetztes als unantastbar definiert wird.

Obwohl: die Schaffung von entsprechenden Präventionsstellen durch das Landratsamt München z.B., die fachlich saubere Umsetzung durch die AWO München Land und das Verhindern der Entstehung von Wohnungslosigkeit entlastet die Gemeinden im Landkreis um jährlich ca. 2 Millionen EUR, die ansonsten für die ordnungsrechtliche Unterbringung der Personen aufgewendet werden müssten.

An der Schnittstelle der Zuständigkeit der Gemeinden für die ordnungsrechtlichen Unterbringung und der Zuständigkeit des Landratsamtes für sozialhilferechtliche Ansprüche kann Armut bekämpft werden, wie auch das Leuchturmbeispiel Bad Tölz-Wolfratshausen in Kooperation mit der Caritas beweist.

Wenn sich dazu eine bedarfsdeckende Schaffung von leistbarem Wohnraum gesellen sollte, können die Gemeinden ihre Notunterkünfte langfristig dicht machen.

**Folie 12**

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Wenn man sich mit einschlägiger Fachliteratur wie beispielsweise den Wimmelbüchern wissenschaftlich fundiert auseinandersetzt,

fällt im Kontext gelingender Stadtgesellschaften immer wieder das geflügelte Wort einer guten Durchmischung:

Arme Menschen, reiche Menschen, kranke Menschen, gesunde Menschen, glückliche, grantelnde und verrückte Menschen, traurige Menschen, Kinder, junge und alte Menschen, kleine Geschäfte, große Geschäfte, und vor allem: Orte, an denen alle zusammen kommen.

Orte, an denen Vielfalt spürbar wird, Orte an denen sich Reich und Arm begegnet.

In diesem Kontext hat die Soziologie den Begriff der Dekommodifizierung eingeführt, welcher den Partizipationsgrad von Menschen an sozialer Infrastruktur wie beispielsweise Bildung und Krankenversorgung,

aber auch Essen und Wohnen beschreibt,
und zwar unabhängig von ihrer Marktposition,
also unabhängig von der individuellen Einkommenssituation.

Wohnen ist bei einem hohen Grad an Dekommodifizierung ein Recht, kein Privileg.

Dekommodifizierung kann als Gradmesser für Gerechtigkeit dienen und ist genau das, was Bundesgesundheitsminister Jens Spahn nach seiner nicht vollständig durchdachten Formulierung zu Hartz IV auf die Füße gefallen ist.

Mit dem Begriff der Gentrifizierung beschreibt der Soziologe hingegen die Effekte immobilien-wirtschaftlicher Aufwertungsprozesse, die in bestimmten Stadtvierteln zu einem Verdrängungs-prozess von Menschen führen, deren Marktposition, sagen wir einmal, nicht die Beste ist.

Betroffen von der Gentrifizierung ganzer Stadtviertel sind natürlich ärmere Menschen, die sich die mit der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung einhergehenden steigenden Mieten nicht mehr leisten können. Ärmere Bevölkerungsschichten stehen nicht nur bildlich gesprochen am Rande der Gesellschaft, sie werden sogar buchstäblich an den Stadtrand gedrängt.

Was Gentrifizierung meint, kann ganz aktuell in München Schwabing in der Brabanter Straße, der Luxemburger Straße sowie der Ungerer- und Stengelstraße beobachtet werden.

Erst nach der Landtagswahl und Weihnachten, aber rechtzeitig vor Jahresbeginn 2019 und damit einer veränderten Gesetzeslage bzgl. des Umlegens von Modernisierungskosten auf die Mietparteien,

hat das vor Ort operierende privatwirtschaftliche Unternehmen mit Schreiben vom 27.12.2018 zum Beispiel der dort seit 40 Jahren lebenden Frau F., einer alleinerziehenden Mutter, mitgeteilt, dass ihre Miete von 386,59 Euro auf zukünftig: 993,65 Euro steigen wird. Dies bedeutet für Frau F. bei 48qm nicht nur einen Mietzins von ca. 23€ pro qm, sondern auch dass Sie

zukünftig ca. 60% des Haushaltseinkommens ihrer Familie für die Miete einzusetzen hat.

Betroffen sind auch Rentnerinnen und Rentner, die dort seit über 60 Jahren wohnen und sich nun mit ihrem monatlichen Einkommen teilweise unter 1000€ auf dem Mietwohnungsmarkt, neoliberal formuliert, neu orientieren können.

Hinweis des Investors: alle Mieterinnen und Mieter haben ja ein Vorkaufsrecht.

Ich hoffe sehr, dass es genau diese privatwirtschaftlichen Exzesse sind, denen Horst Seehofer nach eigener Aussage vor einigen Tagen Einhalt gebieten will.

So können wir mit der Generation, die in den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts unser Land aufgebaut und dafür gesorgt hat,

dass meine Generation ohne in einen Krieg ziehen zu müssen in Frieden und Wohlstand aufwachsen kann,

nicht umgehen.

Von einem Menschen, der sich seine Rente zu D-Mark- Zeiten mit den entsprechenden Löhnen und Gehältern erarbeitet hat, kann nicht zwingend erwartet werden, die Mieten im 21. Jahrhundert zu bezahlen.

Die Stadt Berlin hat im Kontext des gleichen Problems der Befriedigung der Renditeerwartungen der Aktionäre der Deutsche Wohnen Lösungen entwickelt, wie das Vorkaufsrecht der Mietparteien übertragen werden kann und kauft derzeit von der Deutschen Wohnen einst günstig verkauften Wohnraum nun teuer, aber immerhin modernisiert, zurück.

Die Strategie in der Bundeshauptstadt ist die Rekommunalisierung des Mietwohnungsbestandes, die Sicherung des Mietzinsniveaus und damit die Einflussnahme auf das Zustandekommen der ortsüblichen Vergleichsmiete.
Eine weitere Strategie: Die Ausweisung von Milieuschutzgebieten.

**Folie 13**

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Wir sind als Gesellschaft gefordert zu erkennen, dass zunehmende soziale Ungleichheit Demokratie und damit wirtschaftlichen Erfolg destabilisiert und mit dem Erstarken rechtspopulistischer Bewegungen in Europa, nicht zuletzt auch in Deutschland und in Bayern, eng verknüpft ist.

Bekannte Politiker wiederholen in noch bekannteren Talkshows drehmühlenartig die Milchmädchenrechnung, dass Sozialausgaben erst einmal erwirtschaftet werden müssen.

Milchmädchenrechnung deshalb, weil junge Menschen,

bevor sie überhaupt etwas erwirtschaften können,

erst einmal geboren, lieb gehabt, erzogen und gebildet werden müssen und dafür ein sicheres Zuhause und ein Dach über dem Kopf brauchen.

Die vielbeschworene ‚Bildungsrepublik Deutschland' ist in der Haushaltsbemessung der betreffenden Ressorts noch nicht ausreichend abgebildet.

Doch es ist nicht nur das Schweigen zu den erforderlichen Voraussetzungen für diese

Milchmädchenrechnung, die Rechnung ist schlicht historisch falsch.

Das Sozialstaatsprinzip basierend auf dem Konzept der Menschenwürde, eine aktive Armutsbekämpfung und Wohnraumversorgung gerade für die Bevölkerungsschichten, die sich nicht aus eigener Kraft an einem Marktgeschehen selbst versorgen können, ist eine Grundlage für sozialen Frieden und damit auch eine Grundlage für wirtschaftliche Prosperität.

Die Analyse des Prozesses der Industrialisierung des 19. Jahrhunderts, die Einführung der Sozialversicherung unter Bismarck zur Bekämpfung und Marginalisierung der Sozialdemokratie, das Scheitern der Weimarer Republik und die Analyse der sozialen Marktwirtschaft nach dem 2. Weltkrieg sprechen eine deutliche Sprache.

Empfundene Ungerechtigkeit und Angst vor sozialem Abstieg schaffen ein Unbehagen in der Gesellschaft und führen in eine Krise der Demokratie, die nationalistischen Bewegungen mit ihren Sündenbock-theorien den roten Teppich vor die Parlamente legt.

Dies sollten wir aus unserer Geschichte gelernt haben.

Aber auch, dass wir das Glück haben, anders als in der jungen Weimarer Republik nun in einer funktions-tüchtigen und doch schon erfahrenen Demokratie zu leben, in der gestaltet werden kann.

Es ist an der Zeit zu erkennen, dass es eine deutliche Betonung des Sozialen in unserer Marktwirtschaft braucht,

auch um rechtspopulistischen Bewegungen den Wind aus den Segeln zu nehmen.

Es ist an der Zeit, verloren gegangenes Vertrauen in Demokratie und soziale Marktwirtschaft, die den Namen verdient hat, zurückzugewinnen.

In diesem Sinne wünsche ich uns eine spannende Veranstaltung auf dem Weg, Initiative zu ergreifen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.