

## **Folie 1**

### **Vorstellung**

Aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe darf ich Sie für die nächsten Minuten zu einem kleinen Ausflug in ein hausgemachtes Problem einladen,

bei dem Gemeinwohl und Eigentum ein wenig aus der Balance geraten sind.

Denn während die allgemeine Lohnentwicklung mit der Steigerung der Lebenserhaltungskosten nicht mehr mithalten kann und die Zahlen wohnungsloser Menschen in Bayern massiv steigen- legen die Steuerzahler\*innen mit dem Wohngeld für Rekordgewinne von börsennotierten internationalen Finanzinvestoren zusammen.

## **Folie 2**

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands verfolgen wir wohnbau- und wirtschaftspolitisch eine klare Strategie:

Der Staat hält sich eher zurück und versucht Verteilungsgerechtigkeit auf dem versorgungsrelevanten Feld des Wohnens über marktwirtschaftlich organisierte Prozesse zu erzielen.

Die Wohngemeinnützigkeit, d.h. die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten ohne Renditeerwartung, wurde 1990 in Gänze abgeschafft.

Zeitgleich wurde auch damit begonnen,

eine größere Anzahl von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen- insbesondere aus dem Besitz des Bundes, der Länder und Kommunen- an deutsche und internationale Finanzinvestoren zu verkaufen- zuletzt in Bayern die landeseigene GBW mit über 30.000 Wohneinheiten nach Luxembourg.

Diese sind heute zu großen börsennotierten Konzernen mit Orientierung auf maximale Renditen verschmolzen, von bundesweit insgesamt einst ca. 3,3 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung 1990 existieren aktuell noch ca. 1 Million, Tendenz weiter fallend.

### **Folie 3**

Das Ergebnis in Bayern:

Die zuletzt im Jahre 2017 erhobenen Zahlen wohnungsloser Menschen weisen alleine für den Zeitraum 2014 bis 2017 einen Anstieg um annähernd 30% von gut 12.000 auf knapp 16.000 Personen aus.

Mit der in diesem Jahr erstmalig überhaupt erhobenen Bundesstatistik wissen wir genau, dass die Zahlen alleine in Bayern auf mittlerweile ca. 20.000 Einzelschicksale weiter gestiegen sind.

### **Folie 4**

Es ist mit dem geflügelten Wort der ‚sozialen Marktwirtschaft‘ nur schwer in Einklang zu bringen, dass in strukturstarken Regionen Menschen teilweise trotz Vollbeschäftigung keinen leistbaren Wohnraum finden und so im Einzelfall gar auf einen Platz in einer Einrichtung der Wohnungsnotfallhilfe angewiesen sind.

„Wohnungslos trotz Vollerwerbstätigkeit“- in den Metropolregionen wie München sind Teile der sogenannten gesellschaftlichen Mitte- Stichwort Niedriglohnsektor und unterbezahlte Berufe- mit einem die Existenz bedrohenden Armutsrisiko konfrontiert.

Es ist zu bedauern, dass dieses brennende Thema von der alten Bundesregierung unter Frau Dr. Merkel erst spät gesehen... und dann mit dem Wohngipfel 2018 lediglich öffentlichkeitswirksam genutzt wurde... nennenswerte, substantielle gesetzliche Veränderungen für die Schaffung von günstigem Wohnraum wurden weder in der letzten, noch in den Legislaturen zuvor geschaffen.

Ein Grund für die Zurückhaltung bei notwendigen Gesetzesänderungen auf Landes-, aber vor allem auf Bundesebene scheint u.a. zu sein, dass wir nun nicht mehr in einem geteilten, aber sehr wohl in einem gespaltenen Land leben.

In strukturschwachen Regionen wie in meiner Heimatstadt Kaiserslautern können Sie ein kleines Einfamilienhaus für 30.000€ kaufen... in München dürfen Sie am Nockherberg demnächst eine 26qm- Wohnung für ca. 726.000€ erwerben.

In strukturschwachen Regionen haben Sie Leerstand auf dem Wohnungsmarkt... in strukturstarken Regionen ist es dagegen einigen wenigen vorbehalten, Immobilien überhaupt zu besitzen. Die Frage nach leistbarem Wohnraum macht jedoch deutlich, dass es im Kontext eines globalen Kapital- und Warenverkehrs eine schlagkräftige kommunale Selbstverwaltung braucht,

um den regional teilweise diametral unterschiedlichen Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt gerecht werden zu können.

Diese Entwicklungen brauchen keine einheitliche, sondern eine optionale Gesetzgebung- z.B. unterschiedliche steuerrechtliche Möglichkeiten, um auf regional unterschiedliche Entwicklungen in Stadt und Land, reagieren zu können- insbesondere auf das in strukturstarken Regionen entfesselte, mietpreistreibende Spekulationsgeschehen auf das endliche Gut von Baugrundstücken.

Eigentlich ist unser föderales System prädestiniert, um den regionalen Unterscheiden gerecht zu werden... wenn der Bund rechtliche Handlungsoptionen schafft, während die Kompetenz zur Wahl der Mittel bei den Kommunen liegt.

Politisch gesehen stellt sich hier nichts weniger als eine Machtfrage zwischen Bund, Ländern und Kommunen. Und ob das sich noch im Aufbau befindliche neue Bundesbauministerium daran machen wird, diese Machtfrage einer sachlichen Lösung zuzuführen, bleibt abzuwarten.

## **Folie 5**

Was allerdings parteiübergreifend immer geht: Wohngeld, KdU und Mietanteil in der Grundsicherung erhöhen- also: rauf mit den Sozialausgaben, aber nur solange es um den Ausgleich steigender Mietpreise geht!

Eine kurze Analyse dieser zu jeder Zeit gerühmten Instrumentes...

führt uns straight zu den politisch verantwortlichen Akteuren, die sich aber ansonsten stets in den Talkshows der Republik in Sorge über die steigenden Sozialausgaben des Bundeshaushaltes zeigen.

Dass es nun in der Regel genau diese um den Bundeshaushalt besorgten Akteure sind, die gerne diese Erhöhung der sogenannten ‚Subjektförderung‘ fordern, entfaltet auf den ersten Blick eine gewisse Verwirrung, die sich auf den zweiten Blick allerdings in die harte Vertretung von Wirtschaftsinteressen auflöst:

Genau genommen subventionieren alle Steuerzahler:innen einen völlig aus dem Ruder gelaufenen und in den Preisen von der Lohnentwicklung bei großen Teilen der Bevölkerung Mietwohnungsmarkt mit jährlich mittlerweile knapp 18 Milliarden €- die Ausweitung von 600.000 auf 2 Mio Haushalte ist im Bund beschlossen.

Ob man einen ‚Markt‘- der es nicht schafft, diese 2 Mio Haushalte gemessen an ihrem Einkommen nicht mit leistbarem Wohnraum zu versorgen und von der Steuerzahler:in an sich mit einer alle Bauförderung in diesem Lande übertreffenden Summe subventioniert werden muss, überhaupt einen Markt nennen sollte, muss an dieser Stelle eine philosophische Frage bleiben.

Es wäre jedenfalls hilfreich sauber einzuordnen, dass diese im Bundeshaushalt als Sozialabgaben ‚getarnten‘ Steuermittel eigentlich eine indirekte Wirtschaftsförderung privater Wohnbauunternehmen darstellen.

Aktuell bleibt die Aussicht auf eine Wende am Mietwohnungsmarkt vorerst trotz...

des im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung angekündigten Bauzieles von 400.000 Wohneinheiten- davon 100.000 öffentlich gefördert- per Anno ziemlich vernebelt:

Ziele bauen keine Wohnungen.

Der Deutsche Städtetag z.B. begrüßt jedenfalls die angekündigte Novellierung des Baugesetzes, die effizientere Ausgestaltung von bestimmten Instrumenten, die Digitalisierung und Verkürzung der Planverfahren, aber auch die Absenkung der Kappungsgrenze im Kontext legaler Mitsteigerungen in angespannten Mietmärkten auf 11 Prozent.

## **Folie 6**

Kritisiert wird hingegen zurecht deutlich, dass die wirklich wirksame Stellenschraube, nämlich die mietpreistreibende Spekulation mit Grund und Boden, nicht justiert wird. Dabei müsste es- da keine Raketentechnik- leicht zu verstehen sein, dass für einen Mietzins der Preis für einen qm baureifen Boden als größter Faktor ausschlaggebend ist und daher für eine Problemlösung zu priorisieren wäre.

Der leider verstorbene ehemalige OB der LH München Hans- Georg Vogel hat am Beispiel dieser Stadt aufgezeigt, dass 1961 8% der Baukosten eines Hauses auf die Grundstückskosten fielen.

1970- Olympia kündigte sich an- waren es bereits 16%. Mittlerweile sind es gar 80% der Gesamtkosten, die bei einem Bau ausschließlich für den Kauf eines Grundstücks veranschlagt werden müssen.

Nun steht im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland nicht nur, dass Eigentum verpflichtet, in der Bayerischen Verfassung steht sogar in Artikel 161, dass Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind.

Eine Reform der Bodenbesteuerung, die eine gemeinwohlorientierte Wohnraumpolitik im Blick hat und zwischen unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten differenziert, hätte bewirken können, dass leistungslose Steigerungen des Bodenwertes abgeschöpft und für Aufgaben der kommunalen Daseinsfürsorge genutzt werden können.

Es ginge hier nicht um das zum Wohnen oder Erwerbsdienende Boden- und Immobilieneigentum breiter Schichten der Bevölkerung, sondern ausschließlich und gezielt um jene Immobilienvermögen, die gewerbsmäßig betrieben und gehandelt werden und vor allem auf die Erzielung von Maximalrenditen aus Bodenwertsteigerungen angelegt sind.

Trivial wäre dies allerdings nicht gewesen: Das Finanzsystem in unserem Land baut auf Boden und Immobilien auf- über 50% der Kredite an Unternehmen und Haushalte sind durch Boden besichert, 80% des Vermögens von Haushalten ist Immobilienbesitz- hier stehen wir als Gesellschaft vor nichts weniger als der Herausforderung, Gemeinwohl und Eigentum neu auszutarieren, mit der FDP ist dies allerdings wahrscheinlich genau deswegen nicht zu machen.

**Klick klick...**

Hoffnung macht hingegen der von Expert:innen schon seit Jahren geforderte (Wieder)Einstieg in eine neue Wohngemeinnützigkeit, um die Schaffung von günstigem Wohnraum überhaupt wieder ökonomisch sinn- und reizvoll zu machen.

Hier ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dem Einsatz öffentlicher Fördermittel- egal ob durch Steuerverzichte, Steuergutschriften oder Zuschüsse und Förderdarlehen- auch ein dementsprechender dauerhafter und nicht nur zeitlich eng begrenzter öffentlicher Förderzweck gegenüberstehen wird.

Doch auch eine Bautätigkeit, auch wenn sie nicht renditeorientiert ist, braucht ein Grundstück.

Ob nun das Vorhaben der Weiterentwicklung der BIMA zu einer Wohnbaugesellschaft und damit verbunden das Einbringen bundeseigener Grundstücke punktgenau in den Ballungszentren wie bspw. München und Oberbayern die Abhilfe schafft, welche die explodierenden Zahlen wohnungsloser Menschen fordert bleibt, dies als Gesellschaft kritisch zu beobachten...

## **Folie 7**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir können als Gesellschaft in den letzten Jahren sehr deutlich erkennen, dass zunehmende soziale Ungleichheit Demokratie und damit auch wirtschaftlichen Erfolg destabilisiert und mit einem Erstarren rechtspopulistischer Parteien in Europa, in Deutschland, aber auch in Bayern eng verknüpft ist.



Um auf die bereits genannten bekannten Politiker\*innen zurückzukommen, die in den noch bekannteren Talkshows drehmühlenartig wiederholen, dass Sozialausgaben erst einmal erwirtschaftet werden müssen, sei Ihnen zum Abschluß ein wohl gehütetes Geheimnis verraten:

Junge Menschen müssen, bevor sie überhaupt etwas erwirtschaften können, erst einmal geboren, liebgehabt, erzogen und wenn man das so formulieren darf gebildet werden. Und dafür brauchen junge Menschen erst einmal ein sicheres Zuhause und ein Dach über dem Kopf.

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 nicht die Folge...  
und damit gnädiges Nebenprodukt von wirtschaftlichem Handeln,  
sondern vielmehr Grundlage für sozialen Frieden und damit auch für wirtschaftlichen Erfolg.

Nehmen Sie das Beispiel des Katholischen Männerfürsorgevereins, der in München zusammen mit 6 anderen Partner:innen die Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtspflege München gegründet hat, aber auch schon davor im Münchner Norden konkret durch die Schaffung von leistbarem Wohnraum trotz widriger Umstände auf sich aufmerksam gemacht hat.

Dies kann gerade vor dem Hintergrund der Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnbaus Vorbild sein-

vor allem wenn wir uns klar machen, dass es nicht die Renditeerwartung ist, welche in unserem Grundgesetz als unantastbar definiert wird.

In diesem Sinne wünsche ich eine spannende ConSozial.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.