



## Radikaldemokratischer Frühschoppen Online

Sonntag, den 17. September 2023

### **Thema: Wohnungsnot auf allen Ebenen was führt uns aus der Krise?**



Radikaldemokratisches Bildungswerk e.V.  
Radikaldemokratische Stiftung in Gründung

# Wohnungsnot auf allen Ebenen was führt uns aus der Krise?



Das Thema Wohnung ist eines der wichtigsten Themen unserer Zeit. Bezahlbarer, sozialer und ökologischer Wohnraum ist nicht nur in den Ballungsräumen eine große Herausforderung.

Wir suchen Antworten bei Personen aus dem liberalen und Radikaldemokratischen Umfeld zu den Themen Berliner Volksentscheid zur Enteignung, Bodenrecht, genossenschaftliche Wohnprojekte und vielen mehr.

1. **Univ.-Prof. Dr. Florian Rödl,**  
Professor für Bürgerliches Recht, Arbeits- und Sozialrecht.  
Gutachter zum Thema Enteignungsreferendum in Berlin. Mit seinem [Abschlussberichts der Expertenkommission zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen \(7/2023\)](#)
2. **Juliane Hilbricht,**  
Leiterin Stadtdienstleitung der Stadt Solingen. Der Dienst ist zuständig für Wohngeld, Wohnbauforderung, Wohnungsaufsicht und Wohnungslosigkeit.  
Frühere selbständige Rechtsanwältin mit einem Schwerpunkt Frauen in der Not.
3. **Prof. Dagmar Everding.**  
Architektin und Hochschullehrerin. Sie war von 1985 bis 1986 Bundesvorsitzende der Deutschen Jungdemokraten. Sie promovierte 1997 an der Universität Kassel mit einer Studie über lokale und regionale Erneuerungsprozesse im Ruhrgebiet. Sie war Professorin für Architektur und nachhaltige Stadtentwicklung an der Hochschule Nordhausen.  
**Schriften zu diesem Thema:**  
Handbuch barrierefreies Bauen (2011, ISBN 978-3-481-02030-9)  
Pioniere des ökologischen Stadtumbaus und einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Eine vergleichende Untersuchung der Erneuerung im nördlichen Ruhrgebiet und in Berlin-Kreuzberg. ISBN 978-3-86553-267-1.  
Herausgeberin: Solarer Städtebau. Vom Pilotprojekt zum planerischen Leitbild. 2007, ISBN 978-3-17-017413-9.
4. **Martin Ottensmann,** Aufsichtsrat bei der Münchener [Wohnbaugenossenschaft wagnis](#) und Aktiv im Quartiersverein [Ackermannbogen e.V.](#)
  - Zudem haben Theo Schiller zu dem Thema dieses Buch dazu geschrieben. Im Vorfeld der Veranstaltung empfiehlt er zudem das Buch von Joachim Vogel:
  - **Mehr Gerechtigkeit!** Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar – 96 Seiten, ISBN: 978-3-451-07233-8, zu finden auch in der [deutschen Nationalbibliothek](#).

Politik gegen Wohnungsnot

Thesen zur Diskussion

**Univ.-Prof. Dr. Florian Rödl,**

Professor für Bürgerliches Recht, Arbeits- und Sozialrecht.

War Bundesvorsitzender der JD/JL.

Als Mitglied der Berliner Senatskommission Gutachter zum Thema  
Enteignungsreferendum.

[Abschlussberichts der Expertenkommission zur Vergesellschaftung großer  
Wohnungsunternehmen \(7/2023\)](#)

Politik gegen Wohnungsnot

Thesen zur Diskussion

**Juliane Hilbricht,**

Leiterin der Stadtdienst Wohnen der Stadt Solingen.

<https://wohnbauoffensive-solingen.de/>

Frühere selbständige Rechtsanwältin. Sie war Fachanwältin für Sozialrecht und Familienrecht mit einem Schwerpunkt Frauen in der Not.

Ehemalige Landesvorsitzende der Jungdemokraten NRW.

# Nordrhein-Westfalen Milliardenverlust für Vonovia: Immobilienkrise trifft Unternehmen und Mieter

Tagesschau-Beitrag vom 04.08.2023 20:00 Uhr



Fundstück

...

## Vonovia verhängt Neubau-Stopp

Doch den braucht es, fordert nicht nur der Deutsche Mieterbund. Auch Vonovia-Chef Rolf Buch gesteht Probleme ein: "Wir haben ein massives Problem in der Bevölkerung mit der Versorgung von Wohnraum. Das sehen wir täglich an unseren Hotlines und bei Wohnungsbesichtigungen. Hier hat sich eine ohnehin noch schwierige Situation noch weiter verschärft."

[ARD Audiothek - WDR 5 Das Wirtschaftsmagazin](#)

Ein Problem ist, dass zu wenig gebaut wird. Hauptgrund sind die enorm hohen Baukosten, die von den steigenden Zinsen getrieben werden. Weil die Kosten für Neubauten so hoch sind, hat Vonovia schon vor einem halben Jahr alle Neuprojekte für dieses Jahr gestoppt. Angefangene Wohnungen werden zwar noch fertig, danach wird aber erst einmal nichts mehr gebaut.

## "Die Preise legen regional wieder zu"

Das merkt **auch Juliane Hilbricht, sie leitet den Stadt-Dienst-Wohnen in Solingen. "Wir haben letztes Jahr 380 Sozialwohnungen verloren, die aus der Bindung rausgegangen sind und wir konnten bei weitem das nicht kompensieren mit den Neubauten." Das Ziel der Ampel-Regierung, bundesweit 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu bauen, wird aktuell weit verfehlt.**

Quelle

<https://www.tagesschau.de/inland/regional/nordrheinwestfalen/wdr-milliardenverlust-fuer-vonovia-immobilienkrise-trifft-unternehmen-und-mieter-100.html>

Politik gegen Wohnungsnot

Thesen zur Diskussion

**Prof. Dagmar Everding.**

Architektin und Hochschullehrerin. Sie war von 1985 bis 1986 Bundesvorsitzende der Deutschen Jungdemokraten.

Sie promovierte 1997 an der Universität Kassel mit einer Studie über lokale und regionale Erneuerungsprozesse im Ruhrgebiet. Sie war Professorin für Architektur und nachhaltige Stadtentwicklung an der Hochschule Nordhausen.

17. 9. 2023 Kempten (Allgäu)

# **Gliederung**

**I. Wohnraumversorgung und Bedarfe**

**II. Wohnungspolitische Ziele**

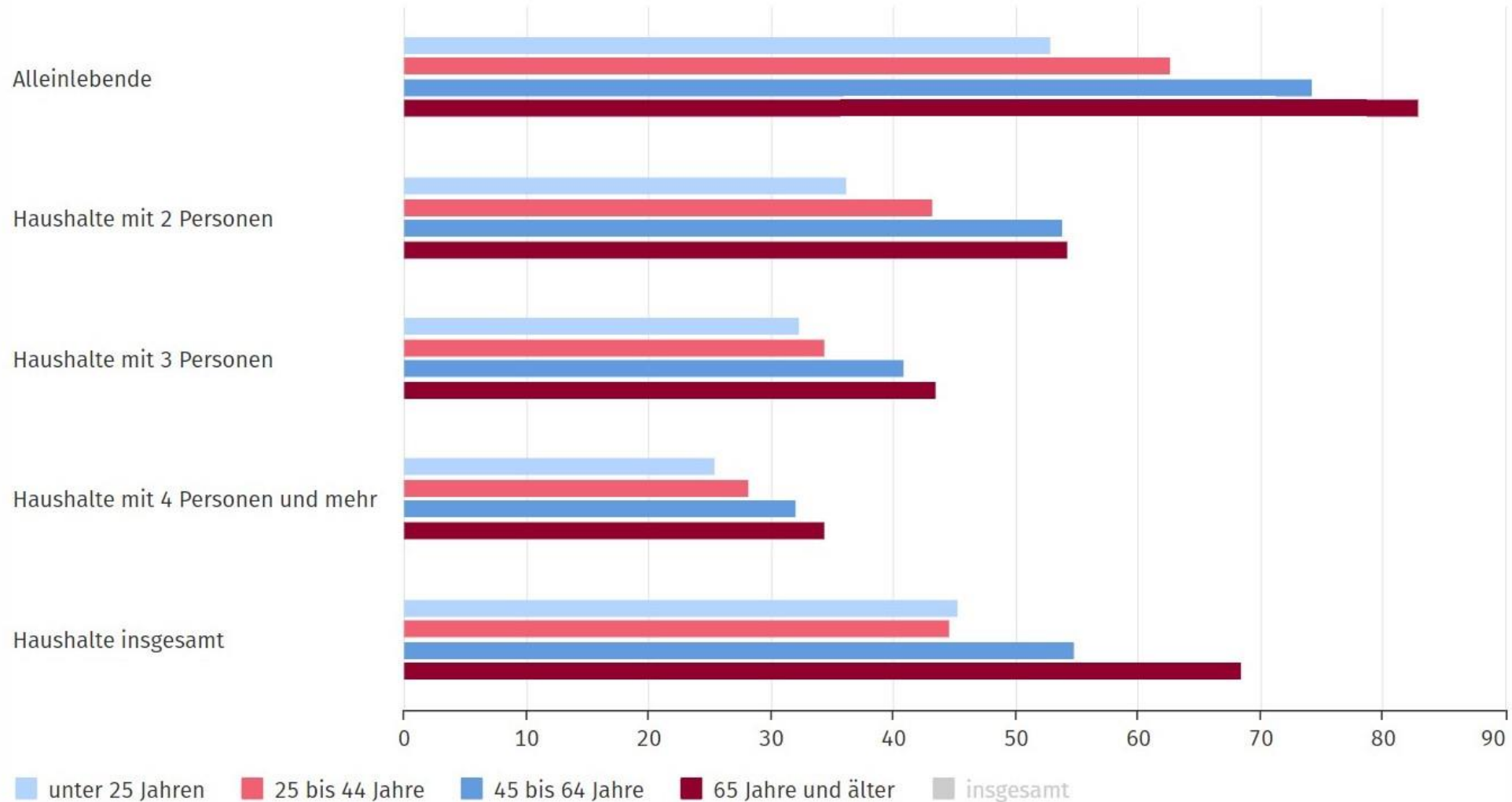
**III. Stellschrauben**

**IV. Persönliche Thesen**

# Wohnraumversorgung

## Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2022

nach Alter der Haupteinkommensperson, in Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus



## Wohnkosten und Haushaltseinkommen 2019

Bevölkerung insgesamt	25,9 Prozent
davon Alleinlebende	37,4 Prozent
Armutgefährdete Bevölkerung	49,0 Prozent
davon Alleinlebende	57,5 Prozent

*Bezug: Gesamtkosten, aber ohne Mobilitätskosten*

*Quelle: Statistisches Bundesamt 2020*

## Bedarfe (Auswahl von Zitaten)

Im aktuellen Wohnungsbestand sind nur etwa 1–2 % der Wohnungen altengerecht. Der Anteil von hochbetagten Menschen wird bis 2050 von derzeit etwa 5 % auf voraussichtlich 14 % steigen. Es fehlen in erheblichem Maß Wohnungen, die für ein selbstständiges Wohnen im Alter geeignet sind.

In deutschen Großstädten fehlen 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen. Vor allem Geringverdiener finden häufig keine Mietwohnung, die sie sich leisten können. Besonders angespannt ist die Lage für armutsgefährdete Haushalte in München, in der Region Rhein-Main sowie Köln-Bonn. Aber auch in Städten mit vielen Niedrigverdienern wie Berlin, Leipzig oder Dresden ist bezahlbarer Wohnraum knapp.

Mehr als zwölf Millionen Wohngebäude sind hierzulande vor 1979 errichtet worden. Einer Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt zufolge sind erst 25 bis 30 Prozent dieser Gebäude modernisiert. Um die Klimaziele zu erreichen, muss sich die Renovierungsquote im Bestand in den nächsten zehn Jahren mindestens verdoppeln: Statt bisher etwa ein Prozent pro Jahr müssen mindestens zwei Prozent pro Jahr modernisiert werden, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

## Wohnungspolitische Ziele

- größeres Angebot bezahlbarer Mietwohnungen
- größeres Angebot barrierefreier Wohnungen
- Vergrößerung des klimaneutralen Wohnungsbestands

# Stellschrauben

- Grundstückspreise
- Baustandards
- Miethöherecht
- Belegungsbindungen
- Eigentümerstrukturen
- Wärmeversorgung

# Persönliche These 1

Behutsame Nachverdichtung auf Grundstücken der  
Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften

spart Grundstückskosten und erleichtert den Ausbau der Fern- bzw.  
Nahwärme.

## Persönliche These 2

Modulbauweisen mit Holz und hohem Vorfertigungsgrad

reduzieren die Baukosten und ermöglichen die

Realisierung energetischer und weiterer Standards.

Auch Aufstockungen im Bestand sind damit möglich.

## **Persönliche These 3**

Die Förderung der Umzugsbereitschaft böte die Chance, dass mehr an den jeweiligen Bedarf angepasste Wohnflächen genutzt werden.

Stiftungen könnten sanierungsbedürftige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garten aufkaufen, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.



# Martin Ottensmann

## Politische Biographie

Trat im Hochsauerlandkreis 1978 in die DJD in die FDP ein. Studierte in Bonn Informatik und VWL, war im Innenreferent im Bundesvorstand des LHV/RSG, Mitglied im Studierenden Parlament und stellvertretender AStA-Vorsitzender. 1983 Austritt aus der FDP, Gründungsmitglied der LD. 1985 Wechsel zu den Grünen. 1988 Ortsvorsitzender in Arnsberg (Westf.). 1990er: Versuch des Aufbaus eines grünen Jungdemokraten Stadt- und Landesverbandes (Münchner Alternative Jugend).

Ab 1989 in München. Als Organisationsprogrammierer und Projektmanagement in der Versicherungsbranche tätig; Betriebsrat und HBV/Ver.di-Mitglied, Große Tarifkommission des privaten Versicherungsgewerbes. Gesamtbetriebsrat AXA Service GmbH.

4 Jahre Stadtvorstand der Grünen München. 1994 und 1998 Bundestagskandidat von Bündnis 90/Die Grünen in München-Nord. Parteipause ab 2002, 2019 wieder eintritt. Mitarbeit in den Arbeitskreisen „Planen und Bauen“ und „Grüne in Gewerkschaften“.

Seit 2002 ehrenamtlich aktiv bei der Münchner Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, seit 2021 im Aufsichtsrat.

Aktiv im Quartiersverein Ackermannbogen e.V., u.a. Projektleiter Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), gefördert vom Bundesbauministerium.

Seit 2019 Mitglied des Radikaldemokratischen Bildungswerks, seit 2023 im Vorstand. Übernahme und Aufbau des Wordpress Plattform [www.radikaldemokraten.de](http://www.radikaldemokraten.de)





# Wohnbaugenossenschaften

- Die Genossenschaften haben eine über 100-jährige Tradition in Deutschland.
  - Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen. Sie ist eine **demokratische Unternehmensform**.
  - Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung der Mitglieder, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird. Hierfür wird der Wohnungsbestand entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst und verwaltet.
  - In ihrer Satzung wird festgelegt, welche Gremien es gibt, und wie der Aufsichtsrat und der Vorstand gewählt werden.
  - Jedes Mitglied hat eine Stimme. Das Unternehmen gehört den Mitgliedern. Es gibt keine Kapitalabflüsse an „Investoren“.
  - Die Mitglieder zahlen in der Regel einen Pflichtanteil für die Mitgliedschaft. Zudem gibt es Wohnungsanteile pro m<sup>2</sup> und ein Nutzungsendgeld (Miete). Die Nutzungsgebühr ist **kostenorientiert**.
  - Zudem haben Genossenschaften traditionell das Recht, freiwillige Geschäftsanteile anzunehmen, zu denen dann eine Dividendenausschüttung demokratisch beschlossen werden kann (z.B. 2,3% )
- ✓ Genossenschaften helfen dabei, einen Teil des Wohnungsmarkts den kapitalistischen Gewinninteressen zu entziehen und somit günstiger zu machen.

**Problem: Alte Wohnbaugenossenschaften haben oft aufgehört zu bauen und die Kompetenz dazu verloren. Sie konzentrieren sich auf die Bestandverwaltung und nehmen in der Regel keine neuen Mitglieder auf.**

☺ Die Netto-Kalt-Miete ist wegen der geringen Verschuldung = Zinsbelastung oft niedriger.

# Wagnis eG – Wohnprojekte

## Mehr als nur wohnen



- Die Wohnbaugenossenschaft wagnis ist 2002 gegründet worden sie hat aktuell 4300 Mitglieder, in 7 Wohnprojekten sind 536 Wohnungen und einige Gewerbliche Flächen entstanden. Bis April 2024 kommen 98 Wohnungen hinzu.
- Durchschnittsmiete liegt unter 11 €. ( Mietspiegel: 14,58 € - Immoscout24: 18,38 € )
- Ziel der soziale und ökologische Wohnungsbau zu einem kostendeckend Preis. Bei der Wieder-Belegung einer Wohnung wird ein Belegungsausschuss eingebunden.
- Erstmals ist mit dem Projekt in Augsburg außerhalb von München in der Planung.
- wagnis lebt besonders das Prinzip der Partizipation, Mitarbeitet und Mitgestaltung. Die Baugruppen werden schon im während der Bauplanung gebildet und einbezogen. Besonders bei der Gestaltung der Gemeinschaftsflächen werden die Wünsche der Gruppe berücksichtigt.
- Es werden auch neue Wohnformen – wie Wohn-Cluster weiterentwickelt. Dazu kommen Mobilitätskonzepte, Kooperationen mit gemeinwohlorientierten Carsharing-Partnern, Gästeapartements, Dachterrassen, Gemeinschaftsgärten, Gruppenräume und nach Möglichkeit auch eine Gaststätte oder ein Laden.
- In allen Projekten kommen Solaranlagen auf das Dach. ( ⇔ Mieterstromanbieter [isarwatt.de](https://www.isarwatt.de))
- Dazu kommen Dachnutzungen mit Grün-Flächen, Hochbeeten und Aufenthaltsflächen mit Alpenblick.
- In den Wohn-Quartieren bauen die Bewohner\*innen mit anderen Partnern Vereinsstrukturen für Nachbarschaftshilfe, Kultur- und Sportangebote auf. Wie zum Beispiel den [www.ackermannbogen-ev](https://www.ackermannbogen-ev.de).



# Wohnungspolitik München

München ist einer der teuersten Wohnungsmärkte in Deutschland.

Gründe: wachsende Bevölkerung, Neuansiedlung von Unternehmen ( Neu: Apple ), Spekulant\*innen , Steigerung der Wohnfläche pro Person ⇔ wechselnde Familiensituationen, Kostenentwicklung und Zinsmarkt: Baustopp und Ausstieg von zahlreichen Bauträgern (Auch Genossenschaften)

## Lösungen:

- I. Konzeptioneller Mietwohnungsbau – Erlaubt der Stadt Grundstücke unter dem Marktpreis abzugeben
- II. München-Modell Genossenschaft
- III. Reduzierung des Verkaufs von Baugrundstücken, Vergabe in Erbpacht
- IV. Ziel 50% der Bauflächen an Genossenschaften und städtische Wohnbaugesellschaften zu vergeben
- V. Beratung durch die [Mitbauzentrale-muenchen.de](http://Mitbauzentrale-muenchen.de) und
- VI. die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG) ein Zusammenschluss von derzeit 36 Wohnungsunternehmen in München.
- VII. Gründung der Stiftung [Daheim im Viertel](#): Vererbung von Wohnraum sozialverträglich ⇔ Erbschaftsteuer
- VIII. [Neues AzubiWerk München](#). Günstige Wohnungen für Auszubildenden
- IX. Übernahme von Genossenschaftsanteilen für Haushalte in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- X. Sozialgerechter Bodennutzung seit 1994 liegen 176 rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.  
<https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html>
- XI. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) nach §165 Baugesetzbuch. In München sind drei Gebiete angedacht.  
[wikipedia.org/SEM](http://wikipedia.org/SEM) . ( Einfrieren der Grundstückspreise - Enteignungsmöglichkeit ) ⇔ [prosem-muenchen.de](http://prosem-muenchen.de)
- XII. [Handlungsprogramm Wohnen in München VII](#) . Enthält auch ein Unterstützungsprogramm in Millionenhöhe für Genossenschaften zum Nachteilsausgleich von den aktuellen Preissteigerungen
- XIII. Ausbau der Wohnungstauschbörse bei der städtischen Wohnbaugesellschaften



# Wohnungspolitik Bund

- **Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 26 Abs 4 BauGB**

**Ziel:** Bezahlbaren Wohnraum erhalten und Milieuschutz sichern.

**Hindernis:** Das Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 9.11.2021 schränkt die Möglichkeiten stark ein. So wäre nur der Ankauf von leeren Grundstücken oder Schrott-Immobilien möglich.

**Lösung:** **Ergänzung**

*§ 26 BauGB – Ausschluss des Vorkaufsrechts*

*Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn*

- 1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,*
- 2. das Grundstück*
  - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder*
  - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorgegekauft wird,*
- 3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder*
- 4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 aufweist. „Dies gilt nicht in Gebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“*

**Problem: Blockade FDP!**



# Weitere Ansätze

- Baukosten reduzieren durch Verschlankeung der Vorschriften, zum Beispiel Reduzierung des Stellplatzschlüssels (auf 0?) . Aber bitte nicht beim Wärmestandard.
- Sharingkonzepte für Dinge (Autos, Fahrräder, Werkzeug) und Räume.
- Umwandlung von Bürohäusern in Wohn- und Geschäftshäuser, mit gemeinschaftlichen genutzten Räumen (Potential München >10.000 Wohnungen) Bsp.: [teamwerk-architekten.de\(Mehrraum\)](http://teamwerk-architekten.de(Mehrraum))
- Kleinere Wohnungen
- Standardisierte Bauweise
- Preisobergrenze für möblierte Apartments
- Einschränkung von Airbnb und anderen
- Zweitwohnungssteuer
- Dauerhaften Wohnungsleerstand melden und verfolgen

# Mietpreisbremse – Wem hilft das?



- Der Mieterverein und andere politische Organisationen fordern eine Ausweitung der Mietpreisbremse.
- Problem: Die Wohnungsmiete muss kostendeckend sein. Sonst drohen auch Wohnbaugenossenschaften Liquiditätsengpässe.
- Eine zu starke Deckelung - auch beim Neubau - führt zu einer Pleitewelle von Bauträgern und den Ausstiegen aus dem Neubaugeschäft, es werden keine Wohnungen mehr gebaut und die Wohnkosten steigen trotzdem.
- These: Mietsteigerungen im Rahmen der Netto-Lohn- und Rentenzuwächse sind sozialverträglich.

## Vorschläge

1. Wohnbaugenossenschaften sind von dem Deckel auszuschließen
2. Durch eine Steigerung der staatlichen Zuschüsse kann die Sozialbindung erhöht werden
3. Einstieg in der Kommunen in den Wohnungsbau

# Anlagen

## Wohnungsnot auf allen Ebenen was führt uns aus der Krise?



- Theo Schiller zu dem Thema dieses Buch dazu geschrieben. Im Vorfeld der Veranstaltung empfiehlt er zudem das Buch von Joachim Vogel:
- **Mehr Gerechtigkeit!** Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar – 96 Seiten, ISBN: 978-3-451-07233-8, zu finden auch in der [deutschen Nationalbibliothek](#).

# Neue Bundesgesetzte Degressive Abschreibung



COPYRIGHT: HENNING SCHACHT

„Die degressive AfA für den Wohnungsbau kommt! Sechs Jahre lang, sechs Prozent der Investitionskosten abschreiben, ohne Baukostenobergrenzen, ab einem Effizienzstandard 55 und für alle Bauprojekte ab 1. Oktober dieses Jahres sofort zum Baubeginn – das ist unser Angebot an die Bau- und Immobilienbranche, um den Wohnungsbau in Deutschland wieder in Schwung zu bringen. Damit geben wir der Baubranche den so dringend benötigten Impuls, um in Zeiten von akutem Wohnraummangel mehr Wohnungen zu bauen. Zusammen mit weiteren Maßnahmen, wie der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Rekordhöhe und der Unterstützungsleistungen beim klimafreundlichen Neubau in Milliardenhöhe, können Bauvorhaben nun zügig umgesetzt werden.“

**KLARA GEYWITZ**  
BUNDESMINISTERIN FÜR WOHNEN,  
STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN

## Meinung:

- Diese Regel ist sozial unausgewogen. Sie führt wegen des Weglassens der Baukostenobergrenze zu Mitnahmeeffekten bei Luxusbauten. Die Reichen erhalten hier absolut eine höhere Förderung als der soziale Wohnungsbau. Steuerverschwendung.
- Der Effizienzstandard 55 ist veraltet, mit diesem Wert rücken die Klimaziele in weite Ferne.
- Die weiteren Maßnahmen klingen gut.

[Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung](#)



# Neue Bundesgesetzte Förderprogramm für Menschen in Ausbildung



[Gebäudenergigesetz\(GEG\) bmwsb.bund.de](https://www.bmwsb.bund.de)

Meinung: klingt gut.

