

Foto: Detlef Podehl

# WOHNEN MIT GEMEINSINN

Dokumentation der Veranstaltung vom 18.11.2022 im Baukunstarchiv NRW in Dortmund

Gemeinschaft zur Förderung regionaler Baukultur e.V.  
Deutsches Institut für Stadtbaukunst  
Lehrstuhl Geschichte und Theorie der Architektur der TU Dortmund

in Kooperation mit dem  
DASL-Ausschuss Bodenpolitik im Bündnis Bodenwende  
dem AIV Mark-Sauerland im DAI

mit Unterstützung durch Baukultur NRW

# Einleitung

Johann Dieckmann

Mit der Veranstaltung „Wohnen mit Gemeinsinn“ sollten Ideen und Projekte vorgestellt werden, denen unterschiedliche städtebauliche Konzepte und Finanzierungsbedingungen zugrunde liegen. Ziel der Veranstaltung war es, einen Beitrag zu der erforderlichen öffentlichen Diskussion um das „Wohnen mit Gemeinsinn“ zu bezahlbaren Kosten zu leisten.

Durch die Bodenpreisentwicklung und die gestiegenen Baukosten ist eine Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten heute kaum noch möglich. Diese Wohnungsproblematik, die zugleich Neubau und den Bestand betrifft, bedarf einer Lösung, um die eine fortschreitende Spaltung der Gesellschaft zu verhindern. Deshalb ist diese Diskussion überfällig, es sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu verändern, um bezahlbaren Wohnraum bauen und erhalten zu können.

Vergleichbar ist die heutige Situation mit der zum Ende des 19. Jahrhunderts. Damals wurden die rechtlichen Möglichkeiten geschaffen, um die Finanzierung des Wohnungsbaues gemeinnützig und öffentlich zu ermöglichen. Diese Rahmenbedingungen sind auch heute noch Prinzip der Wohnungsbaufinanzierung.

Durch die veränderten rechtlichen Möglichkeiten konnte nun auch der kostengünstige Mietwohnungsbau finanziert werden, etwa durch die Verabschiedung des Gesetzes betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung vom 22. Juni 1889 und die Gesetze zum Genossenschaftsrecht. In der Folge entstanden zahlreiche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die in verschiedenen städtebaulichen Konfigurationen vor allem städtische Wohnquartiere mit Reformblock- und Reformwohnungsbau verwirklichten. Dieser damals realisierte Reformwohnungsbau folgte dem Prinzip einer kompakten Stadt, die heute wieder auf Basis der „Leipzig Charta“ Grundlage der nachhaltigen Stadtentwicklung in Europa ist.

Im Grundgesetz der Bundesrepublik wurde 1949 in Artikel 14 die Sozialpflicht des Eigentums fixiert. Entsprechende bodenrechtliche und steuerrechtliche Regelungen zur Umsetzung dieses Zieles fanden jedoch nach dem Zweiten Weltkrieg keine Mehrheit.

Entsprechend den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag der Bundesregierung von 2021 gibt es ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Dort heißt es: „Ziel ist es zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg zu bringen und somit die dauerhafte Sozialbindung für bezahlbaren Wohnraum zu erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“

In der Präambel des Bündnisses ist die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen, beschrieben: „Die Verfügbarkeit von Wohnungen, die für alle Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht, gut zugänglich und bezahlbar, ökologisch vertretbar und klimafreundlich sowie baukulturell anspruchsvoll sind, stellt eine der zentralen Herausforderungen für das soziale Zusammenleben dar.“

Entsprechend diesem Ziel des Bündnisses, ist die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine der zentralen Aufgaben, um die weitere Spaltung der Gesellschaft zu verhindern, um eine offene plurale Gesellschaft zu sichern.

Dies wird nur möglich mit einer durchgreifenden Bodenwende und den erforderlichen Veränderungen des rechtlichen Rahmens. Diese Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen und die Eingriffsmöglichkeiten in den Bodenmarkt in Verbindung mit einer gezielten Förderung sind erforderlich, um überhaupt bezahlbaren Wohnungsbau zu ermöglichen.

Zu Beginn wurden von Prof. Dirk Löhr die marktwirtschaftlichen Grundlagen erläutert, wie unter heutigen Bedingungen zeitgemäße Konzepte finanzierbar werden und welche Rahmenbedingungen verändert werden müssten.

Die Auswahl der drei Projekte erfolgte mit dem Ziel, möglichst die Bandbreite der heutigen Rahmenbedingungen darstellen zu können und auszuloten, welche Möglichkeiten und Probleme es gibt, um „Wohnen mit Gemeinsinn“ im Bestand beim Umbau oder Neubau realisieren zu können.

Philippa Dorow präsentierte das Projekt Gröninger Hof in Hamburg als Beispiel, wie mit dem Erhalt eines nicht mehr benötigten Parkhauses in zentraler Lage der Innenstadt Hamburgs mit einer neuen Nutzung mit Gemeinwohlverpflichtung „Wohnen mit Gemeinsinn“ durch eine Genossenschaft realisiert werden kann. Es ist auch ein Modell einer ortsgebunden, partizipativen und nachhaltigen Immobilien- und Projektentwicklung.

Jürgen Wrede und Gabriele Haasle erläuterten das Entwurfskonzept des Projekts „Wohnen mit Gemeinsinn“ in Hagen mit der Fragestellung, unter welchen rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen heute bezahlbarer Wohnraum in integrierten Lagen neu gebaut werden kann. Ohne die Finanzierung mit privaten Eigentümergemeinschaften, deren Prinzip ihres Finanzierungsmodells die Sozialpflicht des Eigentums ist, wird es nicht gelingen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bedingt durch das jetzt geltende Recht ist es schwierig, die passende Rechtsform zu finden, um dieses Ziel zu erreichen. Hier sind die angestrebten Veränderungen der Investitions- und Innovationsoffensive des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum von besonderer Bedeutung.

Florian Schartel vom Netzwerk Leipziger Freiheit stellte Projekte in Leipzig vor, bei denen durch Förderung und Beratung aus Mietern in bezahlbaren Mietwohnungen Eigentümer werden. Diese Mieter werden beraten, um mit Unterstützung entscheiden zu können, mit welchen Finanzierungsmodellen der Wohnraum langfristig bezahlbar bleibt. Diese Initiative ist nur durch die Förderung der Stadt Leipzig und durch das Engagement des Netzwerks und ihrer Mitarbeiter möglich.

Abschließend präsentierte Jan-Christopher Rämmer vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die geplanten Maßnahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum. Die Vorschläge, um bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen zu können, sind nach dem Koalitionsvertrag vom Bündnis bezahlbarer Wohnraum zu erarbeiten. Dabei werden sämtliche Vorschriften überprüft. Die Ergebnisse des Bündnisses sind die Vorgabe für die notwendigen Veränderungen des Rechtsrahmens und Vorschriften. Deshalb sind die Vorschläge und Arbeitsweise des Bündnisses für die Entwicklung der Projekte „Wohnen mit Gemeinsinn“ von entscheidender Bedeutung.

# Bezahlbares Wohnen – zeitgemäße Konzepte

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA  
d.loehr@umwelt-campus.de

## 1 Zeitenwende: Dreht der Markt?

Es ist der perfekte Sturm: Zuerst Corona, dann der Ukraine-Krieg – und schließlich auch noch historisch hohe Inflationsraten. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu schaffen (davon 100.000 mit Sozialbindung), rückt in weite Ferne. Der Abriss der Lieferketten durch die genannten Ereignisse schlägt sich in massiven Steigerungen der Baukosten nieder; hinzu kommen erhöhte bauliche und energetische Anforderungen. Die Europäische Zentralbank reagiert mit einer deutlich restriktiven Geldpolitik, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen. Die Bodenwerte sinken zwar, aber nicht so deutlich, dass von dieser Seite die nötige Entlastung erwartet werden kann. Eher ist das Gegenteil der Fall: Weil die Lohnrunden die gegenwärtige Inflation kaum auffangen werden können, sinkt die Zahlungsfähigkeit von Mietern und Bauherren. Die Investoren sind damit in der Zange von stagnierenden bis mäßig steigenden Erträgen, aber deutlich steigenden Kosten gefangen. Dementsprechend groß ist die Zurückhaltung bei der Neubautätigkeit. Konzepte wie serielles und modulares Bauen können allenfalls mittelfristig Erleichterung bringen.

Als wäre dies alles nicht genug, steigt aufgrund einer massiven Zuwanderungswelle infolge von Kriegen und Armut der Bedarf – aber nicht unbedingt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die meisten Geflüchteten und Migranten dürfte es dabei in die größeren Städte ziehen – wo sie ihre Community finden. Die Folgen sind absehbar: Nach einer gewissen Delle auf den Wohnungsmärkten wird sich v.a. hier mittelfristig die Knappheit und damit die Spannungen weiter verschärfen. Das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ wird auf unabsehbare Zeit weiter virulent sein.

## 2 Bauen, bauen, bauen?

Insbesondere Seitens der Wohnungswirtschaft lautet die naheliegende Antwort auf die beschriebene Problematik: „Bauen, bauen, bauen“. Mehr Neubau ist tatsächlich notwendig, um die bestehenden und zu erwartenden Knappheiten zu entschärfen. Allerdings ist mehr Neubau allein nicht hinreichend. Es geht auch um eine bessere Nutzung des baulichen Bestandes, beispielsweise in Gestalt der Umwidmung von Büros in Wohnraum. Bei den bestandsbezogenen Maßnahmen wäre es sinnvoll, wenn nicht dieselben rechtlichen Anforderungen wie für den Neubau angelegt würden. Grundsätzlich stellt sich bei der Strategie „bauen, bauen, bauen“ aber auch die Frage, wie und wo der zusätzliche Wohnraum geschaffen werden soll. Flächenpotenziale in den Außenbereichen (Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke) sind gerade in Ballungsgebieten häufig begrenzt, und ihre Nutzung kollidiert mit nachhaltigkeitspolitischen Zielen (30 Hektar-Ziel). Aber auch die Nachverdichtung gerät an ihre Grenzen: Dies betrifft nicht nur bauliche Aspekte (Aufstockungspotenziale), sondern auch die Infrastruktur. Und: Mehr und mehr Flächen werden künftig

zwecks Adaption an den Klimawandel vorgehalten werden müssen (blaue und grüne Infrastruktur). Schließlich, selbst wenn die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen gelingt: Größere Städte sind ceteris paribus immer teurer als kleinere Städte. Der Grund hierfür liegt in den Bodenrenten und Bodenwerten, welche neben den Baukosten die Kosten des Wohnens maßgeblich bestimmen. Die Bodenrente steigt jedoch mit den Transportkosten, der Dichte und dem Radius einer Agglomeration. Die Erschließung zusätzlichen Baulands in den bisherigen Außenbereichen erhöht den Radius, und damit die Bodenrenten – Wohnen wird gleichmäßig in den zentralen Lagen wie in der Peripherie einer Stadt teurer. Mit der Nachverdichtung steigt der Bodenrentengradient, wodurch sich insbesondere die Wohnkosten in den zentralen Lagen erhöhen. In der Folge drohen Segregation und Gentrifizierung.

Die Protagonisten marktlicher Lösungen setzen zudem auf den „Sickereffekt“: Hiernach kann toleriert werden, dass gerade in angespannten Märkten zuerst für ein gehobenes Nachfragesegment gebaut wird. Dadurch würden Wohnungen in den unteren Segmenten frei, die dann durch weniger einkommensstarke Schichten bezogen werden können. Allerdings: Der „Sickereffekt“ funktioniert gerade in angespannten Wohnungsmärkten unzuverlässig – u.a. werden die Umzugsketten durch Zuzügler durchbrochen.

Es bleibt festzuhalten: Eine höhere Bauaktivität ist zwar eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung, um das Wohnungsproblem in den Griff zu bekommen. Vielmehr geht es auch darum, dass gezielt Wohnungen für einkommensschwächere Schichten und Gruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt geschaffen werden.

### 3 Ansatzpunkt: Nachgelagerter Wohnungsmarkt

#### 3.1 Höchstpreise

Politisch liegt es nahe, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt unmittelbar dort zu bekämpfen, wo sie sichtbar werden: Auf dem nachgelagerten Wohnungsmarkt. Entsprechend dieser politischen Logik bietet sich die unmittelbare Beeinflussung der Marktergebnisse über administrierte Höchstpreise an. Allerdings: Wenn Höchstpreise tatsächlich wirken, können sie dies nur um den Preis von „Kollateralschäden“ tun. Ein solch wirksamer Höchstpreis war der Berliner Mietendeckel, der vom Bundesverfassungsgericht jedoch mangels gesetzgeberischer Kompetenz des Landes verworfen wurde. Zudem kam die Kappung der Mieten auch solchen Mietern zugute, die diese Unterstützung angesichts ihres Einkommens gar nicht nötig haben. Wirtschaftlich belastet wurden hingegen die Vermieter – hatten diese bei der Kreditaufnahme für Bau oder Kauf den Höchstpreis nicht einkalkuliert, konnten sie in wirtschaftliche Bedrängnis kommen. Schließlich trat ein, was die ökonomische Theorie vorhersagt: Das Angebot an Mietwohnungen sank infolge des Mietpreisdeckels erheblich ab. Dafür kam es zu einer vermehrten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zwar besteht mittlerweile die Möglichkeit, solche Umwandlungen zu unterbinden (Einfügung des § 250 BauGB, vorerst befristet bis 2025). Dennoch kann ein hinreichendes Wohnungsangebot letztlich nicht erzwungen werden. Nachfrageseitig geben Höchstpreise zudem falsche ökonomische Signale: „Das Boot ist noch nicht voll, kommt weiter in die Stadt hinein“, und: „ihr könnt gerne noch mehr Wohnfläche nachfragen“. Damit werden die Mechanismen verschärft, die zu der Schieflage auf dem Wohnungsmarkt führten. Anders stellt sich die „Bundesmietpreisbremse“ dar. Am Ende verhindert sie die Marktanpassungen nicht, sondern verzögert sie nur. Zumal sich die Mieter ihr Recht selbst verschaffen müssen, ist sie am Ende wenig schädlich – allerdings ist sie ebenfalls nur von beschränktem Nutzen.

#### 3.2 Zur Förderlandschaft

Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt können auch durch eine entsprechende Förderlandschaft angegangen werden. Ökonomen bevorzugen hierbei die Subjektförderung (Wohngeld, Kosten der Unterkunft), da hierdurch der Allokationsmechanismus am wenigsten beeinträchtigt wird.

Durch die jüngste Wohngeldreform wurde dieser Förderweg erst gestärkt. Objektförderung hingegen wird u.a. über planerisch bzw. mittels städtebaulicher Verträge festgesetzte Quoten für geförderten Wohnraum durchgesetzt. Gegen die Objektförderung wird gerne der Einwand erhoben, dass ein erheblicher Teil aller Sozialwohnungen fehlbelegt seien – und es sich daher bei der Objektförderung um ein sehr teures Instrument handle. Dieser Einwand ist zutreffend. Allerdings ließe sich die Fehlbelegung durch z.T. sehr einfache Maßnahmen (wie z.B. die periodische Überprüfung der Wohnberechtigung im Zusammenspiel mit einer Flexibilisierung der Sozialquoten) reduzieren, die aber bislang einfach noch nicht politisch angegangen wurden. Anders als bei Maßnahmen der Subjektförderung wird bei Objektförderung zudem nicht noch mehr Öl in das Feuer ohnehin schon angespannter Märkte gegossen - indem die Nachfrageseite durch Subventionen gestärkt wird. Schließlich wird mit Blick auf die Effizienz gerne ein Punkt vergessen: So kann das Wohngeld wirtschaftlich als eine mittelbare, laufend gezahlte Subvention des Wohnungseigentümers für die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum angesehen werden. Um den Gegenwartswert eines solchen Zahlungsstromes zu ermitteln, muss er diskontiert werden. Nun ist aber wegen der Bonitätsunterschiede der anzulegende Diskontierungssatz für einen Wohnungseigentümer deutlich höher als für die öffentliche Hand. Im Ergebnis hat daher der Zahlungsabfluss für die öffentliche Hand einen höheren Wert als der Zahlungszufluss beim Eigentümer. Die betreffenden Diskontierungsverluste können immens sein. Anders als bei der Objektförderung erhält der Wohnungseigentümer auch keine unmittelbare Eigenkapitalstütze. Schließlich ist – da sich der Wohnungseigentümer die Mieter selbst aussucht – beim Wohngeld die Möglichkeit der Steuerung der Zusammensetzung der Bewohnerschaft in einem Quartier sowie die Beeinflussung mit Blick auf bauliche Maßnahmen (z.B. altersgerechte oder barrierefreie Wohnungen) für die öffentliche Hand nicht gegeben. Es bleibt festzuhalten, dass die Objektförderung deutlicher besser ist als ihr Ruf sein könnte, wenn die Problematik der Fehlbelegung endlich konsequent angegangen würde.

### 3.3 Exkurs: Energetische Sanierung

Sowohl die Europäische Union als auch die Bundesregierung haben ambitionierte Ziele mit Blick auf die energetische Sanierung verkündet. Zudem soll der Gebäudebereich (zunächst Nicht-Wohngebäude, später Wohngebäude) in ein neues Segment des Emissionshandels (EU ETS 2) integriert werden. Wenngleich die Ziele zwischenzeitig ein wenig zurückgenommen wurden, dürften alte, am schlecht sanierte Häuser am schwersten betroffen sein. Eigentümer und Bewohner solcher Häuser sind jedoch i.d.R. nicht besonders begütert. Dies wiederum läuft darauf hinaus, dass auch hier die Objektförderung eine besondere Rolle spielen werden muss. Dabei muss mittels Sozialbindungen auch dafür Sorge getragen werden, dass keine untragbare Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieter stattfindet. Zudem wäre es sinnvoll, nicht dieselben baulichen Standards wie beim Neubau anzulegen – schließlich werden durch eine Überholung des Neubaus viel „graue Energie“ und „graue Emissionen“ eingespart, die beim Neubau ansonsten entstünden. Zudem ist an die Pareto-Regel zu erinnern, wonach mit 20 % des Einsatzes an Mitteln im Allgemeinen 80 % des Ergebnisses erzielt werden können. Die letzten 20 % hingegen werden unverhältnismäßig teuer. An diesem 80 %-Pfad orientiert sich auch eine vom BDI in Auftrag gegebene und von der Boston Consulting Group und Prognos durchgeführte Studie. Das Plädoyer: Einerseits sollten hierzulande zunächst die „Low hanging fruits“ geerntet werden, anstatt – technisch mögliche – 100 %-ige Lösungen zu verfolgen (Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis 2050 um 100 %). Ergänzend könnten die nicht eingesetzten Mittel (kontrolliert) in Schwellen- und Entwicklungsländer vergeben werden, wo mit demselben Einsatz finanzieller Mittel wie hier deutlich höhere CO<sub>2</sub>-Einspareffekte erzielt werden können. Art. 6 des Pariser Klimaabkommens erlaubt die Anrechnung auf das Klimabudget eines Geberlandes. Derartige Strategien werden u.a. von der Schweiz, Japan und Süd-Korea verfolgt.

### 3.4 Kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau

Auch der kommunale Wohnungsbau ist eine starke Stellschraube. Im Idealfall wird dieser über Eigengesellschaften (z.B. stadteigene GmbHs) betrieben, mit einer entsprechenden Unabhängig-

keit vom kommunalen Haushalt. Mit geeignetem Auftrag ausgestattet, können sie unmittelbar auf die Mieten dämpfend einwirken und dabei auch Gruppen mit erschwertem Zugang zu Wohnungen versorgen. Regelmäßig kommt diese Option jedoch nur für größere Kommunen in Betracht. Auch der genossenschaftliche Wohnungsbau trägt – zumindest gegenüber den Genossen – zu bezahlbaren Mieten bei. Die Marktgegenseiten (Kunde und Produzent) werden hier aufgehoben, so dass das Wohnungsangebot kostenorientiert erfolgen kann und Knappheitssituationen nicht ausgebeutet werden.

U.a. vor dem Hintergrund des EU-Beihilferechts ist zu überlegen, wie beide genannten Formen noch effektiver gefördert werden können.

### 3.5 Neue Wohngemeinnützigkeit, Gemeinwohlwohnungen

Im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung ist die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit festgeschrieben. Hiermit wird eine unbefristete Sozialbindung intendiert. Förderelemente sollen objektbezogene Subventionen, der verbilligte Zugang zu Bauland und Steuerbefreiungen sein. Hinsichtlich vieler Detailfragen bestehen allerdings sehr unterschiedliche Vorstellungen – zum Zeitpunkt der Niederschrift ist das Bundesbauministerium darum bemüht, ein praktikables Konzept auszuarbeiten. Allerdings darf man von der Neuen Wohngemeinnützigkeit nicht zu viel erwarten. Mehr als 60 % der vermieteten Wohnungen werden von natürlichen Personen und Personenunternehmen gehalten, die nicht den Status der Gemeinnützigkeit erhalten können. Diese Personen und Personenvereinigungen werden durch den Vorschlag der Gemeinwohlwohnungen adressiert: Verpflichtet sich der Vermieter, für einen bestimmten Zeitraum die Miete um einen bestimmten Prozentsatz unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu halten, bekommt er für die betreffende Wohnung während der Dauer der Sozialbindung eine ertragsteuerliche Befreiung. Diese kann v.a. bei älteren Wohnungen von Interesse sein, da hier die Finanzierungslasten oftmals weitgehend abgetragen sind. Die Steuerbefreiung kann – bei bestimmten Modifikationen gegenüber dem „Basismodell“ mit Blick auf die maximal zulässige Miete - auch im Anschluss an eine geförderte energetische Sanierung gewährt werden. Zwar können sowohl Mieter- wie auch Vermieterverbände diesem Vorschlag etwas abgewinnen, in der Politik fand er bislang jedoch kaum Widerhall.

## 4 Ansatzpunkt: Vorgelagerter Bodenmarkt

### 4.1 Boden - was ist das?

Die „Häuserpreise“ – und damit auch die Wohnkosten – werden im internationalen Vergleich zu ca. 80 % durch die Bodenpreise bestimmt. Deutschland ist hier keine Ausnahme mehr. Aus ökonomischer Sicht stellt der Boden eine Option dar – konkreter: Eine Realloption. Der Käufer von Grund und Boden zahlt nicht nur für die standortbezogenen Erträge („innerer Wert“ der Realloption), deren Kern die sog. Bodenrenten sind (Ertragsunterschiede zu denjenigen Grundstücken, die gerade noch kostendeckend bewirtschaftet werden können). Zudem zahlen die Käufer jedoch auch noch für das „Warten Können“ auf Ertragschancen: Ein Grundstück muss regelmäßig nicht sofort bebaut werden; vielmehr gewährt das Privateigentum an Grund und Boden die Möglichkeit, beliebig mit der Bebauung des reservierten Standortes zu warten. Dies ist gleichsam die „spekulative Komponente“ des Bodenpreises. Schiebt sich dieser Wert des „Warten Könnens“ (sog. Zeitwert der Realloption) aber in der Vordergrund, werden z.T. Preise aufgerufen, die nicht mehr durch die Ertragspotenziale des Grundstücks gedeckt sind. Im Extremfall kann ein Grundstück „tot spekuliert“ werden. Ein bekanntes Beispiel stellt das Holsten-Areal in Hamburg dar. Die Investorenmehrheit wiederum kalkuliert die Zahlungsbereitschaft für ein Grundstück zumeist nach der Residualwertmethode: Dabei werden zunächst die künftigen Cash Flows abgeschätzt, die voraussichtlich aus dem Projekt gezogen werden können und diese auf den Gegenwartszeitpunkt abdiskontiert. Von dem so ermittelten Wert des Objektes werden sodann die Kosten des Baus, die Zwischenfinanzierungskosten und die kalkulatorischen Gewinne abgezogen. Der Saldo entspricht den abdiskontierten Ertragspotenzialen des Bodens. Verlangt der Verkäufer des Bodens aber eine hohe Kompensation für den Zeitwert der

Realloption Boden, muss der Investor entweder die Mietpotenziale bis zum Äußersten ausreizen oder aber die bauliche Qualität entsprechend reduzieren. Möglicherweise ist eine rentable Bebauung des Grundstücks auch gar nicht mehr machbar.

#### 4.2 Entkapitalisierung des Bodens vs. öffentliches Eigentum

Um die Bodenwerte zu dämpfen, ist eine Bodenpreisbremse aus ähnlichen Gründen wie der Mietendeckel keine gute Idee. Eine solche Bremse gab es schon einmal; sie wurde im Jahre 1936, also während der NS-Herrschaft eingeführt, in den 50er Jahren gelockert und dann schließlich in den 60er Jahren vollkommen aufgegeben. Es ist wenig verwunderlich, dass die Verordnung kein Erfolgsmodell war. Der Schwarzmarkt erlebte bei vielen Gütern eine Blüte, wo zu Knappheitspreisen angeboten wurde. Speziell bei Immobilien kam es zu vielfachen Umgehungen: Bei bebauten Grundstücken wurde das Preisschild dann eben an Einrichtungsgegenstände oder Küchen gehängt, deren Wucherpreise den Preisdeckel für Immobilien im Rahmen des Möglichen kompensierten. Auch wanderte offenbar Geld an offiziellen Kaufverträgen vorbei in die Taschen der Grundstücksverkäufer. Wo all dies nicht möglich war, wurde der Boden schlichtweg zurückgehalten, sofern nicht gerade Notsituationen den Zeitwert der Realloption Boden für den Verkäufer verringerten – damit wurde das Angebot weiter verknappt. Dass sich das Warten dann lohnt, liegt angesichts des oben beschriebenen Charakters des Bodens als Realloption nahe. Ein Tausendjähriges Reich währt normalerweise keine tausend Jahre, und im Falle der Einführung eines Bodenpreisdeckels ist es ebenfalls nur eine Frage der Zeit, bis dieser wieder aufgehoben wird und die Preise umso mehr in die Höhe schießen. Im Übrigen handelt es sich bei den Bodenwerten – soweit der innere Wert der Realloption Boden betroffen ist - eine Residualgröße. Eine isolierte Deckelung der Bodenpreise würde lediglich zu höheren Gewinnen für die Developer führen, aber keine weitere Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt erzeugen. Wenn schon, müsste eine Bodenpreisbremse im Zusammenwirken mit administrierten Höchstpreisen auf dem nachgelagerten Mietwohnungsmarkt geschehen – die diesbezügliche Problematik wurde aber oben beschrieben. Derartige Regulierungen provozieren Ausweichmaßnahmen, und diese eine weitergehende Regulierung („Ölflecktheorie“).

Um den inneren Wert der Realloption Boden zu reduzieren, kommt jedoch eine Abschöpfung der Bodenrenten infrage – z.B. über eine Bodenwertsteuer oder über Erbbauzinsen. Auch Quoten für bezahlbares Wohnen, die im Rahmen von Konzepten der sozialen Bodennutzung implementiert werden können, sind als Transfer der Bodenrenten an die bedürftigen Mieter zu interpretieren. Der Zeitwert der Realloption Boden kann weiter gezielt über die Befristung von Baurechten, durch die Nutzung und Stärkung von Baugeboten, die Einführung der sog. Innenentwicklungsmaßnahme (einem flächendeckenden Baugebot mit „eingebautem“ Eskalationsmechanismus, der bei mangelnder Kooperationsbereitschaft der Eigentümer bis zur Enteignung gehen kann) oder durch die Nutzung der Grundsteuer C vermindert werden, die ab 2025 eingesetzt werden kann. All dies trägt zur Ausdünnung der vermögensbezogenen Verfügungsrechte der Eigentümer bei; politisch sind aber viele der genannten Maßnahmen hoch umstritten.

Die – politisch vielleicht eher konsensfähige – Alternative besteht in mehr öffentlichem Eigentum an den Flächen. Generell haben Kommunen hiermit die Möglichkeit, die Vorgänge auf ihrem Beritt unmittelbar zu steuern. Flächennutzungen mit hohem sozialem Nutzen haben häufig geringe wirtschaftliche Ertragspotenziale und bei Privateigentum und marktlicher Allokation daher häufig das Nachsehen. Öffentliches Eigentum an Grund und Boden ermöglicht es jedoch, den auf Privateigentum und Markt basierenden Allokationsmechanismus zu ergänzen. Von besonderer Bedeutung wird dies in Zukunft mit Blick auf die Adaption der Städte an den Klimawandel sein, wenn im Rahmen von Konzepten der Schwammstadt oder der resilienten Stadt der grünen und blauen Infrastruktur ein breiterer Raum zugestanden werden muss. Hiermit sind voraussichtlich noch weitergehende Nutzungskonflikte um den städtischen Boden zu erwarten, die nicht nur nach dem Kriterium der Zahlungsfähigkeit ausgeräumt werden können.

Aufgrund der geringen Preiselastizität des Angebots gerade in angespannten Märkten reagiert der Bodenpreis mitunter sehr stark auf überschaubare Nachfrageschwankungen (v.a. bedingt durch Zuzüge). Über eine strategische kommunale Bodenvorratspolitik lässt sich jedoch der Marktverlauf verstetigen, wenn – antizyklisch – in Schwächephase angekauft und in Phasen der Marktanspannung Flächen zur Bebauung freigegeben werden. Erschwert wird eine solche antizyklische Politik allerdings mitunter sowohl durch politische Kurzsichtigkeit wie durch die Landeshaushalts- und Gemeindeordnungen, die den Zukauf nur bei offensichtlicher „Notwendigkeit“ vorsehen – was eher eine prozyklische Politik befördert. Rühmliche Ausnahmen sind v.a. die Stadt Ulm wie auch die Freie und Hansestadt Hamburg, deren Bürgerschaft ein grundsätzliches Verkaufsverbot von Wohngrundstücken und ein Bodenmehrungsgebot beschlossen hat.

Die Einsicht in die Notwendigkeit Seitens des Gemeinde- oder Stadtrates reicht allerdings für den Erwerb der Grundstücke nicht aus. Viele Kommunen sind klamm. Einige Bundesländer haben sich daran gemacht, ihre Kommunen über die Einrichtung von Bodenfonds zu unterstützen. Unmittelbare Hilfe durch den Bund kann allenfalls im Rahmen des Art. 104d GG gewährt werden – sie ist derzeit allenfalls auf den Bereich des sozialen Wohnungsbaus beschränkt möglich.

Schließlich bedarf es auch geeigneter Instrumente für den kommunalen Grunderwerb. Das kommunale Vorkaufsrecht, das durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts geschwächt wurde und derzeit durch das Bundesbauministerium überarbeitet wird, schließt die Bodenbevorratung als Rechtfertigung für die Ausübung aus. Es ist dringend erforderlich, das kommunale Vorkaufsrecht aus dieser Engführung herauszunehmen.

Starke hoheitliche Instrumente zum Flächenerwerb existieren für die Innenbereichsflächen somit nicht. Es verbleibt im Wesentlichen der freihändige Erwerb von Grundstücken auf dem Markt. Jenseits des Grundstückserwerbs steht noch für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) der durch das Baulandmobilisierungsgesetz zunächst befristet eingeführte sektorale Bebauungsplan zur Verfügung. Ansonsten kann eine Planung auch im Kontext der Anwendung städtebaulicher Verträge erfolgen.

Bei der Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sieht es ein wenig besser aus: Städte wie Ulm oder Münster üben zwar Baulandmodelle aus, die auf einem Zwischenerwerb der Kommune basieren. Dabei wird die Umwidmung zu Bauland nur dann vorgenommen, wenn zuvor ein bestimmter Mindestanteil von Flächen in kommunales Eigentum übergegangen ist. Derartige Zwischenerwerbsmodelle erlauben „Value Capture“ und geben ein hohes Steuerungspotenzial (sowohl über die Bauleitplanung wie u.U. auch die Kaufverträge). Allerdings hängen sie davon ab, dass eine entsprechende Flächenkulisse existiert. Da solche Zwischenerwerbsmodelle vorzugsweise in Außenbereichen – bei zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen – angewendet werden können, stehen sie aber in einem latenten Konflikt zum nachhaltigkeitspolitischen Ziel einer Verringerung des Flächenverbrauchs.

#### 4.3 Abgabe durch Verkauf oder über Erbbaurechte

Die Stadt Ulm gibt ihre Grundstücke v.a. über Verkauf ab. Dabei werden bestimmte Auflagen erteilt – bei deren Verletzung gilt ein zeitlich befristetes Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis. Kritisch zu sehen ist, dass nach Ablauf der betreffenden Bindungsfristen keine weitere Kontrolle über die Nutzung des Grundstücks besteht.

Die Alternative ist die Bestellung kommunaler Erbbaurechte. Der große Vorteil hierbei ist, dass Sozialbindungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes erstreckt werden können. Allerdings müssen Erbbaurechte im Markt akzeptiert werden. Dies erfordert eine geeignete, speziell auf Erbbaurechte zugeschnittene Förderlandschaft, die derzeit in den wenigsten Städten und Bundesländern vorhanden ist (mit einigen Ausnahmen, wie z.B. Stuttgart). Die geförderten Wohnungen müssen sich selbst tragen können - wie auch bei Volleigentum gilt, dass Quersubventionierungen der

geförderten durch die frei vermieteten Wohnungen tunlichst vermieden werden sollten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Investoren ihre Preissetzungsspielräume ausreizen müssen, mit entsprechenden Konsequenzen für das Mietniveau bzw. den Mietspiegel. Schließlich ist bei Investoren das Erbbaurecht nicht zuletzt deswegen in Verruf geraten, weil viele Kommunen marktferne Konditionen einfordern. Dies betrifft v.a. die Modalitäten der Beleihung sowie den Erbbauzins. Um marktgerecht zu sein, müsste dieser sich an langfristigen Baufinanzierungssätzen orientieren. Zudem muss bei den Eingriffen in die Verfügungsrechte der Investoren Maß gehalten werden, wenn über das Erbbaurecht kein „Eigentum zweiter Klasse“ produziert werden soll. Mit diesen Leitsätzen wird das Erbbaurecht allerdings erst dem Volleigentum bei freier Vermietung angenähert; die Nachteile aufgrund der Eingriffe in die Verfügungsrechte des Investors und durch soziale wie städtebauliche Bindungen müssten gesondert kompensiert werden. Die diesbezüglichen Defizite kommunaler Erbbaurechte sind jedoch größtenteils „hausgemacht“ und lassen sich grundsätzlich beheben. Dabei könnten Kommunen von attraktiven, in der Privatwirtschaft angewandten Erbbaurechtsmodellen lernen. Schließlich bleibt noch die Aufgabe, das Erbbaurecht auch als Instrument der Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte jenseits des klassischen Einfamilienhauses attraktiv zu machen. Bei der Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes (Ein- und Allstimmigkeitserfordernis bei Ablaufen des Erbbaurechts), der Entwicklung staatlich geförderter Mietkaufmodelle unter Einsatz des Erbbaurechts etc. ist vor allem der Bund gefordert. Es bleibt jedoch das Fazit, dass kommunale Erbbaurechte – sofern richtig angewendet - v.a. in teuren Lagen und bei Schlüsselgrundstücken das Mittel der Wahl sind.

## 5 Zum Schluss: Ohne Staatsreform geht es nicht

Vorliegend wurde für mehr staatliches Eigentum (v.a. am Boden) und eine Komplementierung von marktwirtschaftlicher durch öffentliche Steuerung der Allokation auf den Boden- und Wohnungsmärkten plädiert.

Allerdings muss auch das Gegenargument ernst genommen werden: „Der Staat kann es einfach nicht“. Langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse, Kostenüberschreitungen bei eigenen Projekten, wirtschaftliche wie planerische Fehlentscheidungen etc. haben zu einem Vertrauensverlust in staatliches Handeln geführt. Zu oft erhielt die (Partei-) Politik mit der ihr eigenen Logik das Primat über die wirtschaftliche Vernunft (wenn z.B. Aufsichtsgremien nicht nach Kompetenz, sondern Parteibuch besetzt werden). Viele Kommunen sind zudem personell und finanziell zu schlecht ausgestattet, um eine sachgemäße Verwaltung oder gar ein aktives Management der Immobilien zu bewerkstelligen. Mehr Digitalisierung ist notwendig, kann jedoch alleine das Problem nicht lösen. Beispielsweise kann die Eingaben von Bürgern im Rahmen von Planungsverfahren (Bürgerbeteiligung) nicht durch Computer ausgewertet und abgewogen werden.

Die Agenda kommender Regierungen sollte einer höheren Handlungsfähigkeit des Staates den höchsten Stellenwert einräumen. Diesbezügliche Positivbeispiele bilden international etwa Singapur, wo nahezu die gesamte Fläche dem Staat gehört, aber auch die Schweiz. Das Beispiel Schweiz belegt, dass sich Effizienz und Effektivität staatlichen Handelns durchaus auch in einem demokratisch verfassten, nicht autoritären Staat verwirklichen lassen. Der Föderalismus des deutschen politischen Systems, ausgefüllt mit einer konsequenteren Verfolgung des Subsidiaritätsprinzips birgt zumindest die Chance, hier positive Elemente zu übernehmen.

Hierzu bedarf es jedoch einer umfassenden Staatsreform – eine wahre Mammutaufgabe.



# Die Gröninger Hof eG und das Projekt „Gröninger Hof“ Oder: Vom Parkhaus zum Wohn- und Gewerbehaus

Philippa Dorow

Es geht um Bestehendes und darum, die Stadt weiterzubauen. Entstehen soll ein Modell einer ortsgebundenen, partizipativen und nachhaltigen Immobilien- und Projektentwicklung

## Baustein 1:

### Warum muss es die Baugenossenschaft Gröninger Hof eG geben?

Gutes Leben in einem städtischen Umfeld wächst nur dort, wo es Raum gibt für Entwicklung, Raum für Partizipation, für aktive Mitgestaltung eines möglichst großen Kreises diverser Akteur\*innen. Gerade in Zeiten der Digitalisierung braucht es die direkten Begegnungen von Menschen untereinander und ein hohes Maß an Identifikation der Bürger\*innen mit ihrem städtischen Umfeld als Grundlage für ein demokratisches Miteinander.



Eine attraktive Innenstadt für alle Februar 2020

Die Fokussierung auf überschaubare Einheiten - gut durchmischte Stadtquartiere, die eine Vielzahl von Funktionen übernehmen und breite Zielgruppen ansprechen - kann diesen Prozess unterstützen. Es reicht nicht, die Menschen an diesen Orten um ihre Meinung zu fragen, man muss ihnen Handlungsräume eröffnen, die Teilhabe und Selbstwirksamkeit fördern. Das gemeinsame Agieren von Öffentlichkeit und Fachleuten greift den verstärkten Ruf nach Partizipation auf. Es wirkt Bodenspekulation und einem Ausverkauf der Stadt entgegen. Im Ergebnis wird die Nachbarschaft gestärkt.

Die Genossenschaft Gröninger Hof eG gibt es seit 2018. Gegründet, und bis heute geleitet, wird sie von einem ehrenamtlich tätigen zweiköpfigen Vorstand und dreiköpfigen Aufsichtsrat. Sie sind Expert\*innen des Wohnens, Planens, Bauens, des Ortes und der Öffentlichkeitsarbeit. Sie alle eint das Ziel, zusammen mit der Genossenschaft beispielhaft aufzuzeigen, dass Stadtentwicklung heute nicht nur anders gehen kann, sondern anders gehen muss.

Seit zwei Jahren gibt es dazu drei Teilzeitkräfte für die Leitung der Geschäftsstelle, ein Projektbetreuer und mehrere fest assoziierte, ehrenamtliche Berater\*innen aus den Bereichen Genossenschaftswesen und Finanzen. Es gab einen bundesweit ausgeschriebenen Architekturwettbewerb, den das, mit Genossenschaften bereits vertraute, Schweizer Büro Duplex gewonnen hat. Die Gröninger Hof eG hat mittlerweile 400 Mitglieder, eine feste Bewohnerschaft und wird von weiten Kreisen der Stadtgesellschaft unterstützt.



©: Thomas Hampel

In der ehemaligen „Werkstatt“ des Parkhauses finden regelmäßig kleinere und größere Veranstaltungen, Kinoabende, Diskussionen, Chorproben oder Deutschunterricht für Geflüchtete statt. Im Rahmen eines Förderprogramms der Staat Hamburg konnte in Kooperation mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Hamburg eine Quartiersmanagerin eingestellt werden, die zur weiteren Aktivierung des Quartiers und seiner Menschen beitragen wird.



Auch wenn das Haus noch lange nicht fertig ist, haben die Genossenschaft und ihre Mitglieder schon jetzt bewiesen, was alles möglich sein kann – wenn Bürgerwille, Politik Verwaltung und Fachwissen gemeinsam an einem Strang ziehen.

## Baustein 2: Was wird warum umgebaut?

Die Altstadt Hamburg ist ein nach dem Krieg fast vollkommen „entwohntes“ Stadtviertel. Eine vier-spurige Stadtautobahn und viele Parkhäuser dominierten hier den Stadtteil. Doch das ändert sich. Seit vielen Jahren gibt es Initiativen, von Bürger\*innen der Stadt, aber auch von der Politik, die wieder Menschen hierher zurückbringen wollen.

Das Parkhaus Gröninger Hof entstand 1963, es bot Platz für 500 Autos. Nun wird es durch die Genossenschaft Gröninger Hof eG zu einem lebendigen Wohn-, Arbeits- und Gewerbehaus umgebaut. Anstelle von Parkplätzen wird es dort rund 90, im Grundriss sehr unterschiedliche Wohneinheiten, geben. Darunter Familienwohnungen für bis zu 6 Personen, aber auch 1 Personen Wohnungen. Sechs Clusterwohnungen mit 30 individuellen Clustereinheiten für ein bis zwei Personen sind auch Teil der verschiedenen Wohntypologien. Die Bewohnerschaft wird sich aus allen gesellschaftlichen Schichten zusammen setzen, da die Belegung der Wohnungen auch nach dem Kriterium der sogenannten „Fallgruppe“ (Höhe des Einkommens) erfolgen muss.



© Duplex Architekten (Zürich / Düsseldorf / Hamburg)

Nach dem Umbau wird es auf dem Dach ein von Planern und Bewohnern entwickelten Dachgarten mit Spielgeräten, Orten großer Aufenthaltsqualität und einem Gemeinschaftsraum über den Dächern der Stadt mit Blick auf die Elbphilharmonie geben; auch zwei Wohnungen für Gäste, eine Werkstatt mit Hof und einen Waschsalon für alle aus dem Haus. Dazu multifunktionale Räume, die möglichst viele Menschen auf verschiedene Arten nutzen können. Weiter geplant sind öffentlich zugängliche Flächen für das Quartier. Dazu zählt neben einem Kaffee/kleinem Restaurant auch eine „Concierge“ mit Serviceangeboten für die Nachbarschaft, außerdem auch Gewerbeflächen in den ersten beiden Stockwerken.



© Duplex Architekten (Zürich / Düsseldorf / Hamburg)

Im Gegenzug zu den vielen Gemeinschaftsflächen, die im Gröninger Hof Hybridflächen genannt werden, kommen Bewohner\*innen im Durchschnitt mit 30 qm<sup>2</sup> privater Wohnfläche aus; der bundesweite Durchschnitt liegt (Statistisches Bundesamt 2017) bei 46,5 % und die Genossenschaft wird so dazu beitragen, eines der wichtigsten gesellschaftspolitischen Ziele im bundesdeutschen Wohnungsbau zu realisieren:

Die Reduzierung des Pro-Kopf-Verbrauchs der Fläche bei gleichzeitigem Gewinn durch mehr Gemeinschaft.

### **Baustein 3: Grundzüge der Finanzierung**

Das Fundament bildet das Eigenkapital der Genossenschaft, welches sich aus den gezeichneten Genossenschaftsanteilen (1000 Euro Mitgliedsbeitrag sowie 600 Euro/qm<sup>2</sup> wohnungsbezogene Anteile) zusammensetzt. Alle Wohnungen, die im Gröninger Hof entstehen, werden im Rahmen der „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften in genossenschaftlichem Eigentum“ von der Investition- und Förderbank Hamburg (IFB) gefördert. Wer in welcher Wohnung wohnen darf, wird in den Belegungskriterien festgelegt, in denen vier Fallgruppen unterschieden werden: Fallgruppe 4 mit dem höchsten Einkommen, Fallgruppe 1 mit dem niedrigsten. Die prozentualen Anteile einer jeden Fallgruppe im Haus entsprechen dem Hamburger Bevölkerungsmix.

Je nach Fallgruppe wird es Mietzuschüsse geben, die dafür sorgen, dass beispielsweise die Miete für einen Haushalt mit niedrigem Einkommen der Fallgruppe 1 ungefähr bei 6,90 EUR pro Quadratmeter (qm) im Monat liegen wird (Prognose Stand Anfang 2023). Die Miete für Wohnungen der höheren Fallgruppen werden ungefähr bei 7,80 EUR und 8,80 EUR pro qm monatlich liegen, für die Fallgruppe 4 werden zurzeit 14,10 EUR pro qm monatlich angesetzt. Ggf. wird es neben der Miete zusätzlich einen Gröninger-Hof-Soli geben.

Insgesamt drei Soziale Träger konnten als feste Partnerorganisationen zusätzlich gewonnen werden: Die evangelische Stiftung Alsterdorf, das Studierendenwerk und die Jugendhilfe eV – sie alle drei werden zusammen knapp 1/3 aller Wohnungen im Haus an ihr Klientel weiter vermieten; ein Modell, das am Beispiel des Gröninger Hofes von den Behörden erstmals in Hamburg für Genossenschaften unterstützt wird.

# VOM PARKHAUS ZUM WOHN- UND GEWERBEHAUS

## GEMEINSAM

### • DAS TRÄGERMODELL

Bewohner ggfs.  
Genossenschafts-  
mitglied

## Wohnraum

Gröninger Hof eG

Genossenschaftsmitglied  
Eigenkapital/Finanzierung  
wohnungsbezogener  
Pflichtanteile  
Kooperation

Nutzergruppen mit  
Wohnraumbedarf

Versorgung Zielgruppen

Untermietvertrag

gemeinnützige Träger

MODELL EINER ORTSGEBUNDENEN, INNOVATIVEN PROJEKT- UND IMMOBILIENENTWICKLUNG  
PHILIPPA DOROW - VORSTÄNDIN GRÖNINGER HOF eG - 18.11.2022



Ebenfalls neu und bisher bundesweit einmalig ist die Finanzierung der Hybridflächen. Jeder Mieter und jede Mieterin werden für 7% der eigenen Wohnfläche, die sich außerhalb der eigenen vier Wände befindet und gemeinschaftlich genutzt wird, Genossenschafts-Anteile zeichnen. Im laufenden Betrieb werden für diese 7% auch Miete und Nebenkosten vom jeweiligen Bewohner getragen. Die Stadt Hamburg fördert diese Flächen – erstmalig außerhalb der abgeschlossenen Wohneinheit.

Die zu erzielende Miete für Gewerbetreibende (es muss sich immer um Mitglieder der Genossenschaft handeln) wurde auf 16 Euro prognostiziert und bildet so im Finanzkonzept der Genossenschaft eine feste Stütze.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht erworben, wodurch die Genossenschaft durch die Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses auf dem Grundstück der Stadt Hamburg ein Bauwerk errichten und unterhalten kann.

Durch den Bau eines energiesparenden Effizienzhauses plant die Genossenschaft mit einem zinsgünstigen KfW-Darlehen. Nach der Aufnahme in das Programm für Wohnraumförderung der Stadt Hamburg, ist die Finanzierung des Projektes mit der Investitions- und Förderbank Hamburg geplant. Darüber hinaus hat die Genossenschaft insbesondere für die Anlauffinanzierung nachrangige, private Darlehen bzw. freiwillige Anteile von Mitgliedern einwerben können (bisher in einem Umfang von über eine halben Million Euro). Die Stadt Hamburg hat der Genossenschaft im Frühjahr durch einen Bürgerschaftsbeschluss 400 000 Euro aus dem städtischen Sanierungsfond als feste Unterstützung zugesichert.

## **Baustein 4: Nachhaltig und sparsam – das ökologische Konzept der Genossenschaft Gröninger Hof eG**

Eines der wichtigsten Nachhaltigkeitsziele im Gröninger Hof ist die Reduzierung des privaten Wohnflächenverbrauchs sowie der Bau eines energiesparenden Effizienzhauses (s.o.). Ein weiterer wichtiger Bestandteil (und auch Voraussetzung bei der Anhandgabe) war und ist die Aktivierung der grauen Energie des vorhandenen Gebäudebestandes.

Die ursprüngliche Idee, drei Stockwerke des Hauses komplett zu erhalten, kann – nach intensiver Prüfung im Bauprozess – nicht realisiert werden. Durch schlechte Instandhaltung des Gebäudes während seiner Lebenszeit als Parkhaus haben sich Salze im Beton abgelagert. Dieser extrem hohe Chlorid-Gehalt führt dazu, dass jetzt bis auf die Gründung zurückgebaut werden muss.

Der neue Entwurf sieht nun eine CO<sup>2</sup> Kompensation durch den Einsatz von Holz vor. Holzkonstruktionen dieser Größenordnung binden mehreren Tonnen CO<sup>2</sup> und leisten so einen relevanten Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.

Vorgesehen ist der Einsatz nachhaltiger Materialien mit einem Gütesiegel wie der „Blaue Engel – natureplus“, darüber hinaus wird eine Zertifizierung des Gebäudes durch den NAWoh (Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau) angestrebt. Damit wird neben der Wohngesundheit der Nutzer\*innen auch die saubere und effiziente Produktion der Baumaterialien gewährleistet.

Die Dachfläche des Gebäudes wird den Nutzer\*innen als gemeinschaftlicher Außenraum zur Verfügung stehen. Die Aspekte des integrierten Regenwassermanagements werden zur Verbesserung des Kleinklimas in der Gestaltung berücksichtigt und von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ergänzt.

Für die Gewerbeflächen werden ausschließlich Nutzungen vorgesehen, deren Produktion und Dienstleistungen sich an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen orientieren.

## **Baustein 5: Die Risiken beim gemeinwohlorientierten Modellprojekt Genossenschaft Gröninger Hof eG**

Die Genossenschaft Gröninger Hof eG ist ein mittlerweile auch international anerkanntes Pilotprojekt. Es wurden und werden neue Wege beschritten: Von der Zivilgesellschaft, der Politik, der Verwaltung.

Doch – bei allem guten Willen gibt es auf dem Weg zum Projekt immer noch zu viele Hürden, manche scheinen unüberwindbar. Im Folgenden eine Übersicht:

### **Problem: Fehlende Sicherheiten als Start Up**

Grundsätzlich fördern der Bund und die Länder die Erstellung von Mietwohnraum. Die Fördernehmer\*innen erhalten Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse. Doch im konkreten Einzelfall, wie beim Gröninger Hof können diese Zuschüsse den temporären Eigenkapitalengpass junger Genossenschaften, ohne das Kapital des Bestandes, zu Beginn der Bauphase nicht decken.

### **Lösungsansatz:**

Daher wäre die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum dringend notwendig. Zusätzlich wäre beispielsweise ein revolvingender Vorfinanzierungsfond denkbar, d. h. die Mittel sollen nicht verzehrt werden, sondern fließen wieder in den Fonds zurück und stünden danach anderen Projekten als Sicherheit zur Verfügung.

**Problem: Verlust des Bestandes als grundstücksbezogener Mehrwert**

Im Verlauf des Bauprozesses stellt sich heraus, dass der Bestand nicht wie geplant erhalten werden kann. Hohe Mehrkosten durch Umplanung und Abriss sind die Folge.

Im Falle des GH hat die Hansestadt Hamburg, bzw. der zuständige Bezirk Mitte, dem Projekt Mittel aus dem Sanierungsfond in Aussicht gestellt.

**Lösungsansatz:**

Förderung des Bundes von beispielhaften Leuchtturmprojekten.

**Problem: Aus der Funktion gefallene Orte sollen in lebendige Stadtbausteine umgewandelt werden.**

Auch für diesen Fall (ein nicht mehr benötigtes Parkhaus soll in ein Wohnhaus umgewandelt werden) wurde das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Es ermöglicht die Befreiung vom Grundzug der Planung.

Im konkreten Fall des GH stellen sich trotzdem Probleme. Nachbarn drohen mit Klage, da zwischen dem sehr öffentlichen Erdgeschoss und dem Wohnen darüber u.a. wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden soll, das Gesetz jedoch nur eine Befreiung vom Grundzug der Planung für Wohnen vorsähe. Die mit der Leipzig Charta formulierte Durchmischung der Stadt lässt sich kaum umsetzen und im Ehrenamt entwickelte Projekte wie der Gröninger Hof scheitern an Verzögerungen durch Klage und die damit einhergehende Unsicherheit für die über 400 Genossenschaftsmitglieder mit meist kleinen Einkommen.

**Lösungsansatz:**

Der politische Wille dringt auf eine Genehmigung.

**Problem: Auch finanzschwache Haushalte sollen sich in einer guten Innenstadtlage Wohnraum leisten können.**

Um dieses Ziel zu erreichen will der Bund mit einem neu angelegten Programm der KfW 134 den Erwerb von Genossenschaftsanteilen fördern. In der Realität des Werdens eines Projektes wie dem GH, entwickelt sich diese Förderung zum Hemmschuh, da z.B. der GH schon Raten seiner Bewohner\*innen einziehen musste, als es das Programm noch nicht gab. Diese Bewohner\*innen fallen jetzt aus der Förderung – ein Ungleichgewicht entsteht.

**Lösungsansatz:**

Wäre der Vorhabenbeginn erst mit der vollumfänglichen Zahlung der wohnungsbezogenen Anteile gleich zusetzen, könnten zukünftige Bewohner\*innen die Entwicklung des Projektes mit ersten Raten finanzieren und dennoch gefördert werden.

**Fazit:**

Wenn preiswertes Bauen für möglichst viele Zielgruppen an einer zentralen Stelle einer großdeutschen Innenstadt gewünscht ist, verbunden mit dem Rück- oder Umbau aus der Nutzung gefallener Bauwerke, dann wird dies nur funktionieren, wenn sich die Politik auf besondere Regeln für diese besonderen Projekte einstellt.

Eine Art „Sonderwirtschaftszone“ für Leuchtturmprojekte sind dafür Voraussetzung – ein Ort, in dem nicht alle Regeln gelten und in dem doch für die Gesellschaft alle Regeln zum Guten eingesetzt werden. Das Pilotprojekt Gröninger Hof und die gleichnamige Genossenschaft stehen für Werte, Prozesse und Angebote, die mit Geld allein weder entwickelbar noch reproduzierbar wären! Ohne Liquidität und wirtschaftliche Sicherheit jedoch auch nicht



# Lange Straße / Pelmkestraße Hagen

Frau Haasler, Herr Lüke, Herr Wrede

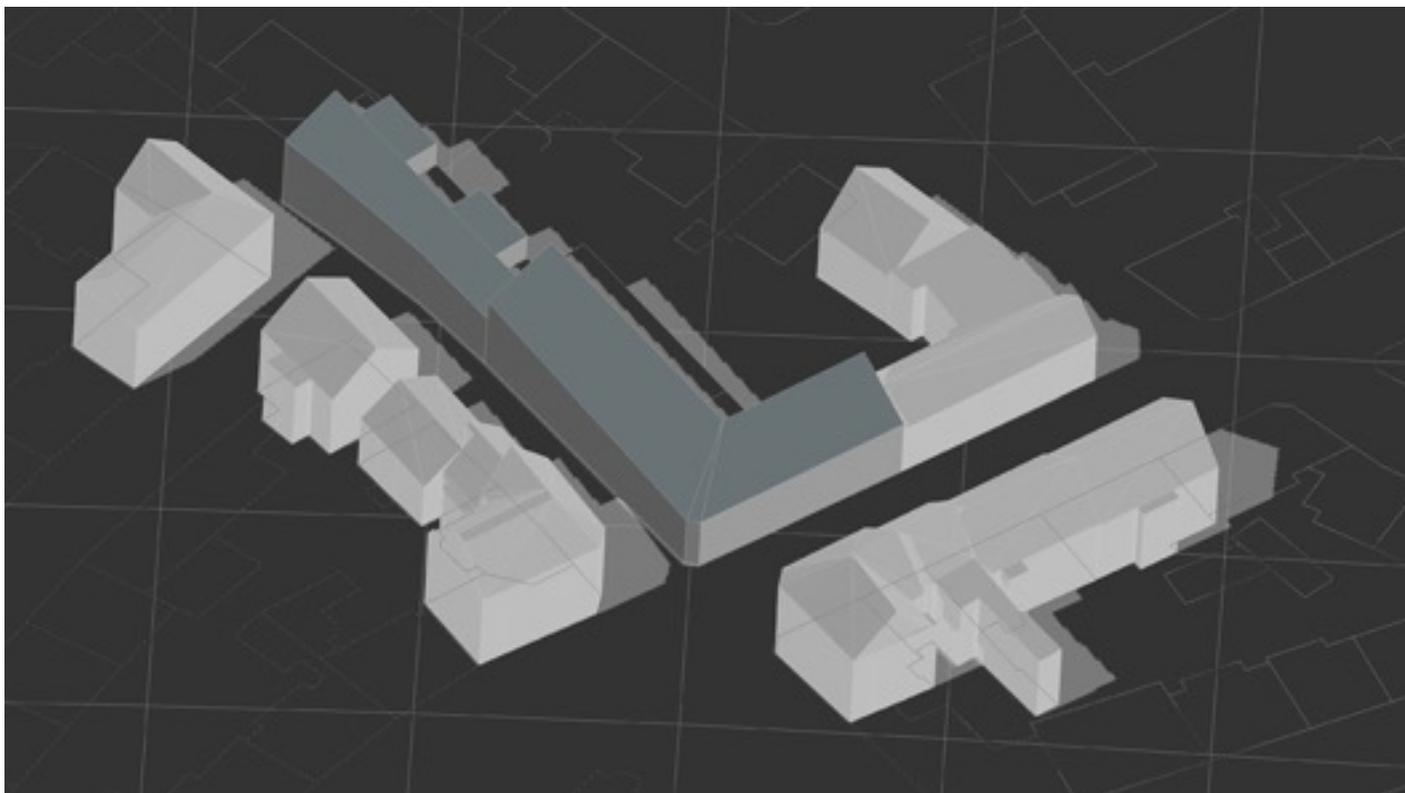
Initiatorin Initiator  
PASD Architekten

Geplant ist eine innerstädtische Wohnanlage als nachhaltiges, ressourcenschonendes, den Gemeinsinn förderndes Wohnprojekt.

Es soll mit unterschiedlichen Wohnungstypen und Wohnungsgrößen einer Vielzahl von Nutzern individuelle Wohnmöglichkeiten bieten. Das Angebot umfasst dabei verschiedenste Wohnungen für Familien, ältere Menschen und Singlehaushalte. Die Größen liegen zwischen 53 und 105 Quadratmetern. Alle Wohnungen haben Balkone oder Loggien, bzw. Mietergärten und Terrassen im EG. Neben den privaten Bereichen gibt es einen Spielplatz und gemeinschaftlich zu nutzende Gartenbereiche und Dachgärten. Neben einem niedrigen Energieverbrauch wird auf ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise besonderer Wert gelegt.



Lageplan

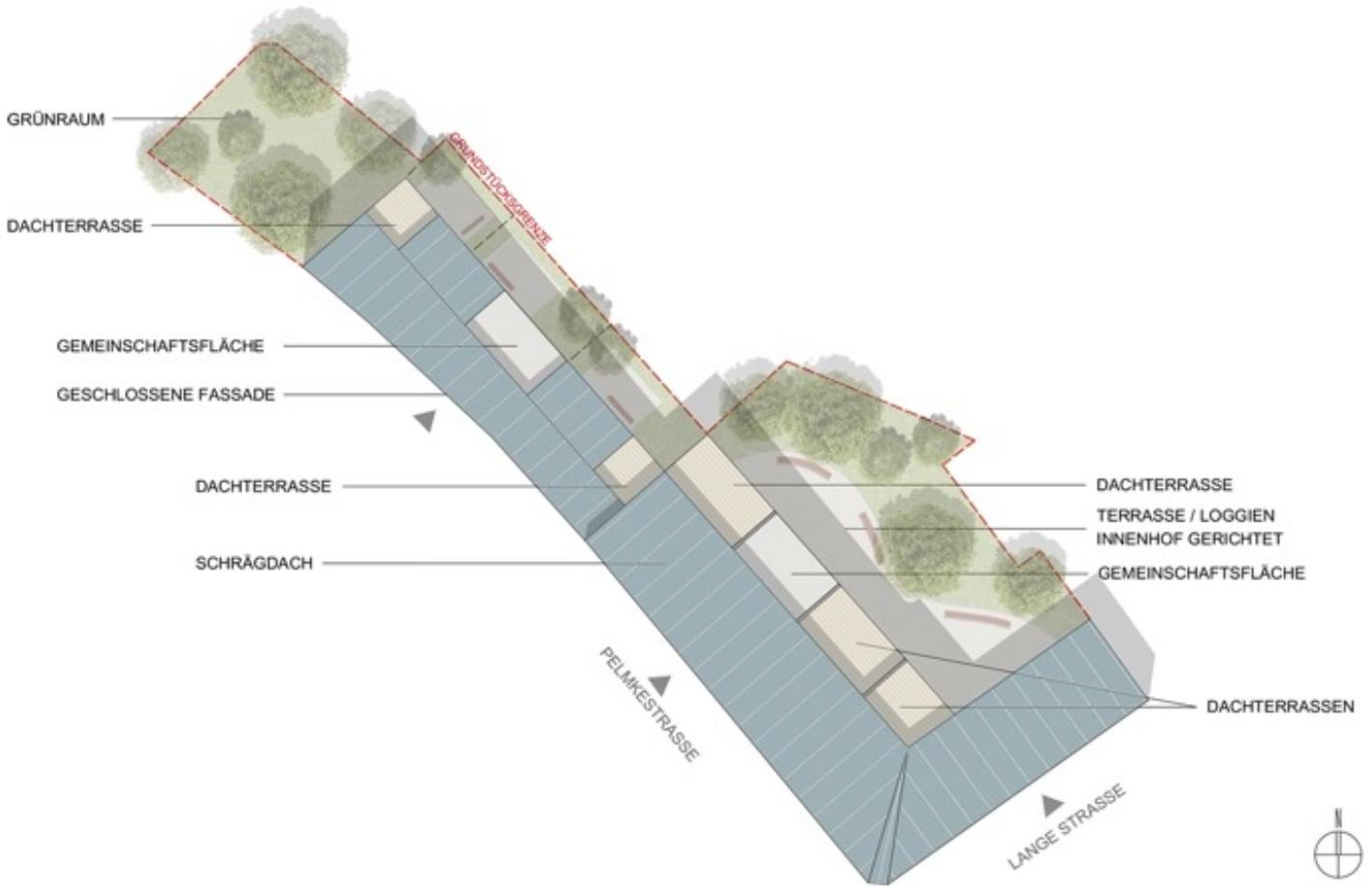


Visualisierung

Es handelt sich um 3 in geschlossener Bauweise geplante Einzelgebäude mit jeweils max. 9 Wohnungen pro Gebäude. Die 3 Treppenhäuser sind als helle lichtdurchflutete Kommunikationsbereiche geplant und sollen dadurch ebenfalls das gemeinsame Wohnen mit Gemeinsinn fördern. Die durch die Gebäude bebauten Flächen sollen als Kompensationsfläche teilweise begrünte Flachdächer erhalten, die teilweise ebenfalls genutzt werden können. Die Gebäude sind unterkellert und dienen sowohl als Tiefgarage, als auch für Abstellräume für die Mieter.

Die Tiefgarage ist von der Erreichbarkeit und Lage so konzipiert, dass sie bei Rückgang des Stellplatzbedarfs für die Bewohner auch an-ders genutzt werden kann.

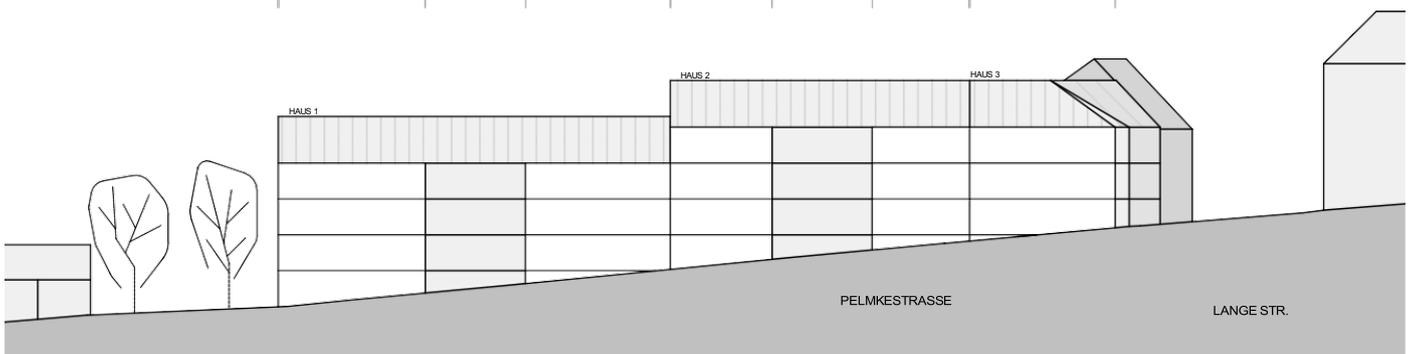
Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden weitere Einzelheiten zur Gestaltung im Rahmen einer Bauvoranfrage abgestimmt. Durch die Gestaltung der Fassade und die Lage der Treppenhäuser der 3 Häuser entstehen wahrnehmbare geschlossenen Lochfassaden, deren Breite und Gestaltung sich an der Parzellenstruktur des Stadtquartiers orientiert und damit die städtebauliche Einfügung vermittelt wird. Wegen der städtebaulichen Einfügung sind Teilflächen der Gebäude mit Dachflächen versehen, die auch mit Photovoltaik und Solarelementen bestückt werden. Für das Projekt wird ein spezielles Energiekonzept entwickelt, um die Nebenkosten für die Mieter gering zu halten.



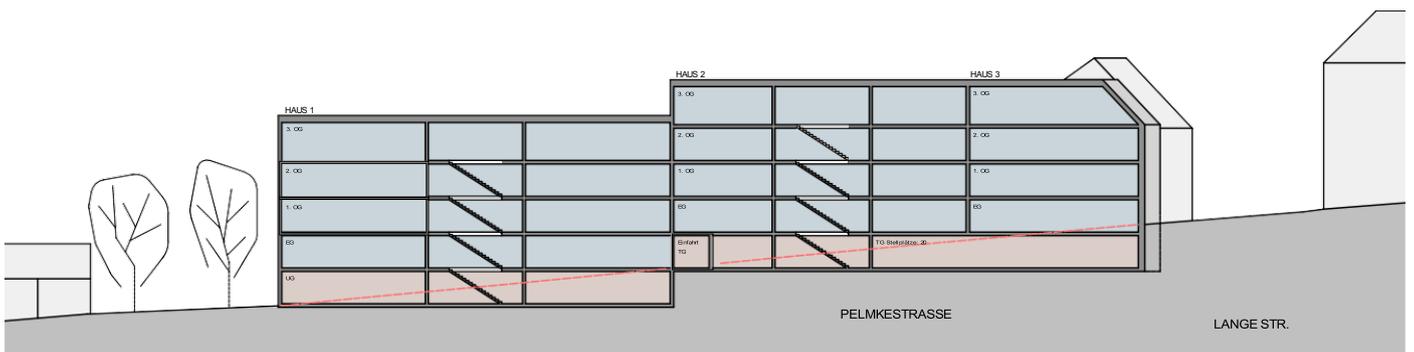
Dachaufsicht

(T) Treppenhaus verglast  
 (A) Parzellenbreite ähnlich der Blockstruktur in Wehringhausen

A	T	A	A	T	A	A
---	---	---	---	---	---	---



Längsansicht



Längsschnitt

Schnitt und Ansicht



Grundriss Regelgeschoss

### Eckpunkte der Finanzierung zur Entscheidung über die Rechtsform:

Finanzierung des erforderlichen Eigenkapitals durch Privatpersonen oder Stiftungen, um eine nachhaltige Geldanlage zu ermöglichen. Bereitstellung des Kapitals zinsfrei bis zur Fertigstellung des Projektes. Danach vertraglich fixiert geringe Verzinsung (ca.1,5-%) während der gesamten Laufzeit der Bankenfinanzierung.

Die mögliche Höhe des Eigenkapitalanteils im Zusammenwirken mit der Förderung des Pilotprojektes ermöglicht erst bezahlbaren Wohnraum zu bauen.

Durch Tilgung der Kredite erhöht der Anteil am Objekt durch die Mietzahlungen für die Eigentümergemeinschaft. Dies ist vertraglich abzusichern, um die erforderliche Amzahl von privaten Förderern zu gewinnen.

Nach der Rückzahlung der Bankenkredite kann langfristig bezahlbarer Wohnraum und die Bauunterhaltung über die Dauer der üblichen Sozialbindung beim geförderten Wohnungsbau nach den Gesellschaftsverträgen verbindlich zugesichert werden.

Das eingezahlte Kapital einschließlich der Erhöhung durch die Tilgung kann vererbt werden. Eine Auszahlung des eingezahlten Kapitals ist nur nach besonderen Regeln ähnlich wie beim Genossenschaftsrecht möglich, um die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft nicht zu gefährden. Der Rückzahlungswert entspricht dem eingezahlten Betrag zuzüglich der erfolgten Tilgungsanteile. Um Spekulationen zu verhindern ist nicht der anteilige Gesamtwert der Immobilie maßgebend für die Auszahlung maßgebend, sondern nur das eingezahlte Kapital und die Tilgungsanteile.

Haftungsbegrenzung in Höhe des eingezahlten Kapitals. Vertragsgestaltung je nach ausgewählter Rechtsform

# Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Jan-Christopher Rämer

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Unser Ziel ist klar: Bedingungen schaffen, mit denen der Bau von 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 öffentlich geförderte, erreicht werden kann. Und dieses Ziel, diese gemeinsame Aufgabe bleibt notwendig und wächst mit jedem Menschen mehr in unserem Land – Menschen denen wir Schutz geben und Menschen, die wir als Fachkräfte dringend benötigen.

Es ist nun knapp ein Jahr her, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gegründet wurde. Ein eigenes Ministerium für diese wichtigen Themen hat es seit 1998 nicht mehr gegeben. Aber es macht sehr deutlich, welchen hohen Stellenwert diese Fragen innerhalb der Bundesregierung und in der sie tragenden Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP haben. Natürlich hat sich die Welt seit der Ministeriumsgründung vor einem Jahr sehr verändert: Der völkerrechtswidrige Angriff Russlands auf die Ukraine stellt uns in vielerlei Hinsicht vor ganz neue Herausforderungen und zwingt uns zu sehr kurzfristigen Antworten auf eine aktuelle Krisensituation. Die Preisentwicklungen im Energie- und Rohstoffbereich in Verbindung mit den Entwicklungen auf den Finanzmärkten, lassen unsere Aufgabe nicht leichter werden. Und zusätzlich nimmt Deutschland in seiner Solidarität mit den Menschen in der Ukraine auch von dort Geflüchtete auf, deren Heimat in Schutt und Asche gelegt wurde. Umso drängender und wichtiger ist es, gemeinsam uns diesen Herausforderungen zu stellen. Und dafür haben wir nun einen großen gemeinsamen Schritt getan:

Seit dem 12. Oktober 2022 liegt nun ein Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive vor, das 35 Bündnismitglieder erarbeitet haben. Insgesamt hat das Bündnis 187 Maßnahmen vorgeschlagen, die direkt umgesetzt werden oder bei denen die Bündnismitglieder die weitere Bearbeitung sich verbindlich vorgenommen haben.

Die Bündnismitglieder sind bereits am 27. April auf Einladung von Frau Bundesministerin Geywitz das erste Mal zusammengekommen. Es sind die Akteure und Akteurinnen, die mit ihren Unternehmen, in ihren Ländern und in ihren Verbänden die Wohnungspolitik maßgeblich bestimmen. Gemeinsam unterzeichneten sie in Berlin einstimmig eine gemeinsame Erklärung zur Konstituierung des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum.

Bündnismitglieder sind neben Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Spitzenverbände und der Länder, Verbände der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der planenden Berufe wie Architekten und Ingenieure sowie der Zivilgesellschaft wie bspw. Verbände, die für den Mieterschutz, den Naturschutz und für Wohnungslose eintreten.

Das Besondere am Bündnis bezahlbarer Wohnraum ist, dass es uns gelungen ist, bis zur Verabschiedung des Maßnahmenpaketes alle Beteiligten hinter der Idee des Bündnisses zu vereinen. So stolz wir auf diese Einigung sind: Ich sage an dieser Stelle bewusst nicht, dass wir damit am Ziel sind!

Denn unser Ziel ist es, wie wir es am Beginn in unserer Bündnis-Erklärung vereinbart haben - und was sich auch die Bundesregierung aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP als ehrgeiziges Ziel gesetzt hat - Bedingungen zu schaffen, mit denen der Bau von 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 öffentlich geförderte, erreicht werden kann.

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum war in den letzten Wochen und Monaten der Ort, an dem sich darüber ausgetauscht wurde, mit welchen Maßnahmen wir eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive auslösen und so die möglichen Hemmnisse für eine Steigerung der Anzahl der verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen überwunden werden können.

Wir alle sind uns einig, dass Wohnungsbau nicht mehr geplant und durchgeführt werden kann, ohne Klima und Umwelt mitzudenken und dass es unser gemeinsamer Anspruch ist, den Abbau von Barrieren zu einem Qualitätsstandard zu machen.

Unser aller Ziel, bezahlbare, klimagerechte Wohnungen zu bauen muss in Einklang gebracht werden mit steigenden Bau- und Bodenkosten, Fachkräftemangel, und Lieferengpässen. Zudem gilt es, die Themen Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit immer und konsequent mitzudenken.

Wir müssen für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt notwendige Mittel, Anreize und Rahmenbedingungen bereitstellen, damit die Aktivitäten im Wohnungsbau zügig geplant und umgesetzt werden können. Hier geht es um Planungs- und Investitionssicherheit. Denn wir müssen dafür sorgen, dass die Bauinvestitionen nicht dramatisch einbrechen. Der bedeutendste Bereich der Bauinvestitionen ist der Wohnungsbau mit einem Anteil von ca. 60 Prozent.

Bis 2026 stehen für den sozialen Wohnungsbau 14,5 Milliarden Euro bereit. Damit unterstützt der Bund die Länder massiv. Die bedarfsgerechte Kofinanzierung und der vollständige Mittelabruf durch die Länder wurden unter dem Dach des Bündnisses verankert. Und ab dem 01. Januar 2023 wird die lineare AfA für die Abschreibung von Wohngebäuden von 2 auf 3 Prozent erhöht.

Die Anforderungen im Ordnungsrecht (GEG) werden weiterentwickelt. Der Bund wird Anfang 2023 das Förderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ auf den Weg bringen, das sich stärker am Lebenszyklus von Gebäuden ausrichtet. Und für einen zügigen Wohnungsbau besonders wichtig: Damit serielles und modulares Bauen in größerem Umfang angewendet wird, sollen bereits einmal erteilte Typengenehmigungen bundesweit gelten. Dafür sollen entsprechende Regelungen in den Landesbauordnungen verankert werden.

Um Kommunen besser in die Lage zu versetzen, strategisch Boden bevorraten zu können, sollen kommunale und regionale Bodenfonds errichtet werden. Kommunale digitale Potenzial- und Brachflächenkataster sollen zeigen, wo das notwendige Bauland vorhanden ist. Und schließlich soll die Einrichtung einer Geschäftsstelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen u. a. dafür sorgen, dass Baukosten begrenzt werden.

Am Schluss ist es mir noch wichtig zu betonen, dass das Bündnis bezahlbarer Wohnraum mit dem Maßnahmenpaket, das nun vorliegt, seine Arbeit nicht beendet hat! Wir werden uns noch in diesem Jahr, am 7. Dezember, darüber verständigen, welches die nächsten Schritte sind. Denn wir sind uns mit den Bündnismitgliedern einig, dass wir uns zügig an die Umsetzung der Maßnahmen machen wollen. Und wir werden deren Umsetzung im Blick behalten, auf Wirksamkeit prüfen und wo nötig nachsteuern.



# Die Mietergemeinschaftsberatung des Netzwerk Leipziger Freiheit - Möglichkeiten gemeinwohlorientierter Wohnprojekte im Bestand

Florian Schartel

Haus- und WagenRat e.V. // Konzeptberater im Netzwerk Leipziger Freiheit  
post@hwr-leipzig.org

Plötzlich spricht es sich herum: „Unser Haus soll verkauft werden!“ so oder so ähnlich beginnen in Leipzig immer wieder Fälle, welche leider häufig zu Verdrängung angestammter Mieter und Mieterinnen aus ihren Wohnungen führen. Anstehende Generationenwechsel mit häufig schwierigen Erbfolgen sowie die Unsicherheit vieler privater Eigentümer zu künftigen Sanierungen fördern die Verkaufsabsichten. Wie wäre es dann, wenn anstelle anonymer Neueigentümer die Mietergemeinschaft selbst das Haus erwirbt und bewirtschaftet? Zu den sich daraus ergebenden Chancen für die Mieter und Mieterinnen sowie für die bisherigen Einzeleigentümer berät in Leipzig das kommunal finanzierte Netzwerk Leipziger Freiheit. Für die Kommune ergeben sich daraus Chancen für den Erhalt bezahlbaren Wohnens im Gebäudebestand. Mit überschaubaren kommunalen Mitteln Einsatz für Beratungsleistungen kann betroffenen Mieterinnen und Mietern Hilfe zur Selbsthilfe vermittelt werden.

Zu den Präsentationsfolien des Vortrags: <https://nextcloud.datenkollektiv.net/s/owjziNnjzw3qo3t>

WEITERE INFORMATIONEN:

Website des Netzwerk Leipziger Freiheit zur Beratung von Mietergemeinschaften:

<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wissen/mietergemeinschaften/>

Infolyer zum Einstieg in das Thema [1]:

[https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2023/09/230921\\_NLF\\_Falblatt\\_Mieterkauf\\_Web.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2023/09/230921_NLF_Falblatt_Mieterkauf_Web.pdf)

Fachinformation mit detaillierten Tipps für Mietergemeinschaften [2]:

[https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2023/09/230922\\_NLF\\_FACHINFORMATION\\_6\\_210x297\\_WEB.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2023/09/230922_NLF_FACHINFORMATION_6_210x297_WEB.pdf)

Kurzes Erklärvideo für vom Hausverkauf betroffene Mieter:

<https://youtu.be/Yb68ffsu4w4> <<https://youtu.be/Yb68ffsu4w4>>

Videoaufzeichnung Vortrag zur Beratung von Mietergemeinschaften (12:15 min - 27:50 min):

<https://youtu.be/8qFr2Y0DPFE> <<https://youtu.be/8qFr2Y0DPFE>>



# Schlussdiskussion

Maßnahmen und Vorschläge, um bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten zu können

Teilnehmer:

Prof. Dr. Dirk Löhr, Jan-Christopher Rämer (BMWSB), Dr. Karen Jung (Baukultur NRW), Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Wrede, Gabriele Haasler, Philippa Dorow, Florian Schartel, Prof. Dr. Wolfgang Sonne und weitere Teilnehmer\*innen aus dem Publikum.

Moderation:

Johann Dieckmann

**Johann Dieckmann:** Ich würde gern die Diskussion eröffnen und nehme an, dass die Teilnehmer an die Vortragenden aus den Projekten viele Fragen haben, die wir beantworten können. Denn aus Klimaschutz- und Energiegesichtspunkten ist die Zeit zum Handeln begrenzt. Die Diskussion über verschiedene Maßnahmen ist nötig, sollte aber in einem überschaubaren Zeitrahmen abgewickelt werden, damit wir schnell zur konkreten Umsetzung kommen. Dies ist meiner Ansicht nach zwingend und ergibt sich auch aus der aktuellen Situation. Wir haben in den letzten Jahren notwendige Veränderungen nicht durchgeführt, auch vor dem Hintergrund, dass wir das Gefühl hatten, die Energiepreise bleiben so und sind eigentlich ziemlich stabil. Das hat sich nach dem 24.02. 2022 grundsätzlich geändert und von daher werden wir völlig anders denken müssen und werden auch die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändern müssen. Sie haben sicher auch nach dem Vortrag von Herrn Rämer konkrete Fragen.

**Jürgen Wrede:** Da habe ich gleich eine Frage zur Beschleunigung der Baugenehmigungsprozesse. Die Erfahrung, auch wieder mal aus Hagen, woanders ist es nicht anders, ist, dass wir ein Jahr auf eine Baugenehmigung gewartet haben. Das war in diesem Fall eines Projektes ausschlaggebend, weil die Baugenehmigung bis zum letzten Jahr August eingereicht worden und hätte eigentlich im Januar erteilt sein müssen, das heißt, man hätte dort mit dem Projekt beginnen können. Im Februar hat der Ukrainekrieg angefangen, die Baugenehmigung haben wir erst dieses Jahr bekommen, und das sind natürlich Dinge, die zu enormen Kostensteigerungen geführt haben. Die Frage ist, wie setzt man das um, dass die Kommunen dem tatsächlich nachkommen, egal ob digital oder nicht.

**Jan-Christopher Rämer:** Jetzt fragen Sie mich nach einem Zauberstab. Die kommunalen Spitzenverbände haben das selbst auch eingebracht in die Diskussion, die Situation ist bekannt, die Landesverwaltungen haben sich dazu bekannt, dass sie eine Stellenoffensive machen wollen, weil das A und O ist natürlich das Personal, auch in den Verwaltungen, also sowohl Qualität als auch Quantität und in der Art und Weise, wie das bearbeitet werden kann. Ich kann Ihnen nur sagen, es gehört zu den Maßnahmen, die im ersten Halbjahr angegangen werden sollen, aber, und das sage ich auch vor dem Eindruck der Gespräche im Vorfeld der nächsten Bauministerkonferenz, das ist viel, auch in der Umsetzung mit dem Vorbehalt seitens der Bundesländer gegenüber dem Bund. Deswegen bräuchte ich noch einen Länder-Counterpart neben mir, und das soll auch kein Rausreden sein, sondern es ist die Achtung gegenüber der Hoheit der Länder und ihren eigenen Aufgabenstellungen. Dann zu den Erläuterungen, die Sie gegeben haben, warum das ein unsagbarer Zustand ist, und auch in Bezug auf Sicherheit, Kostensicherheit braucht man, glaube ich, keine Worte mehr zu verlieren: Das ist ein Zustand, der nicht sein darf.

**Johann Dieckmann:** Wir haben verschiedene Zuständigkeiten, Land, Bund und weitere Partner der Innovationsoffensive „Bezahlbarer Wohnraum“. Deshalb müssen die Maßnahmen abgestimmt werden. Der Bund ist nicht allein verantwortlich und von daher wäre meine Frage: Welche Maßnahmen werden jetzt beschleunigt und wann umgesetzt, um solche Projekte entsprechend zu fördern und mögliche Schwierigkeiten bei widersprüchlichen Vorschriften abzubauen. Das heißt, das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ist angesprochen, es ist in der Liste nicht enthalten. Es ist nur in Aussicht gestellt, dass es geändert werden soll. Die Fragen des Bodenrechts sind ebenfalls angesprochen, aber nur im Textteil erwähnt. Ich gehöre zu denjenigen Menschen, die das Dokument gelesen und analysiert haben. Daher die Frage, wann passiert was, und welche Vorschläge werden wann umgesetzt, für die der Bund die Verantwortung hat? Dies interessiert natürlich insbesondere auch die Vortragenden für ihre Projekte, die erwarten, dass sich verbesserte Bedingungen ergeben, um bezahlbaren Wohnraum auch wirklich zu ermöglichen.

**Jan-Christopher Rämmer:** Das hängt von den unterschiedlichen Maßnahmen ab. Je nachdem in welchem Regelungskreis Sie das umsetzen müssen. Wenn Sie ein Gesetz benötigen, haben sie einen bestimmten Ablauf, ebenso in einem Bundesland, wo Sie erst eine Ressortabstimmung haben, einen Kabinettsbeschluss, dann müssen Sie in das Parlament gehen, dann haben Sie am Ende das Inkrafttreten, wenn es in einem Gesetzblatt verkündet ist. Das ist ein Prozess, der gerne ein Jahr dauert. Also beispielsweise haben wir im Maßnahmenpaket auch Initiativen zur Fachkräftegewinnung mit drin. Da sind heute die Beratungen zwischen den Bundesressorts abgeschlossen, aber realistisch ist, dass es erst im Herbst am Ende im Bundesgesetzblatt stehen wird. Das sind unsere demokratischen Ablaufprozesse. Das ist für die Meinungsbildung wahrscheinlich gut, für den Zeitablauf nicht immer hilfreich, aber wichtig, dass wir sie haben. Das, was sofort greift, sind die Erhöhung der Gelder der sozialen Wohnraumförderung, das ist vereinbart und fertig, die Genossenschaftsanteilerwerbsregelung ist auch fertig. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, die Anpassung dazu bzw. die Neuaufsetzung, dafür müssen Sie ein neues Gesetzgebungsverfahren machen, wir sind jedenfalls der Auffassung, das ist also auch ein Gesetzgebungsvorhaben, das wird auch nicht im Jahr 2023 in Kraft getreten sein. Ansonsten würde ich jetzt hier etwas versprechen, was am Ende nicht haltbar ist.

**Frage aus dem Publikum:** Dass die KfW 55-Förderung weggefallen ist, hat einen großen Schock ausgelöst. In Hamburg hat die IFB, die Investitions- und Förderbank, jetzt so eine Pflaster-Lösung gefunden und pflastert so ein bisschen, wo es ganz böse wird und wo die Projekte jetzt sonst gedeckelt wären, aber in dem Maßnahmenpaket steht, dass es dafür eine Nachfolgelösung 1.1.2023 gibt oder habe ich das falsch verstanden? Das ist übermorgen.

**Jan-Christopher Rämmer:** Daran wird auch schon lange gearbeitet. Das ist Teil dessen, was ich zwischendurch angesprochen hatte, das ist die Aufteilung, die es auf der Bundesebene geben wird, zwischen der Neubauförderung im Bauministerium und der Bestandsförderung und auch der Sanierungsförderung im Bundeswirtschaftsministerium, also auch die Förderung, die sie gerade angesprochen haben über die KfW zu den 55er-Standards und runter gezoomt auf den 40er-Standards und dann gleich noch die Mittelreduzierung - da ist der Unmut beim Bauministerium abgeladen worden, die Entscheidung ist aber im Wirtschaftsministerium getroffen worden. Das gehört leider zur Wahrheit mit dazu und zur Ehrenrettung des aktuellen Verantwortlichen gehört auch mit dazu, dass die Konzeption dieser Förderprogramme in der Verantwortung der letzten Regierung ausgestaltet wurde. Jetzt komme ich wieder in den genannten Grenzbereich meiner möglichen Ausführungen, aber diese Aktion ist natürlich ein untragbarer Zustand gewesen, also untragbar von heute auf morgen Fördermittel-Voraussetzungen so zu ändern und einzustellen; und das ist, glaube ich, und das hoffe ich jedenfalls auch, ein großes politisches Lehrstück für viele Akteure gewesen, wie mache ich etwas nicht.

**Florian Schartel:** Ich würde da gleich inhaltlich an die Vorfrage anschließen, also auch wir in Leipzig hatten die Problematik, dass wir im letzten Jahr den ersten Jahrgang mit kommunal ausgeschriebenem Verfahren mit Grundstücken zum Festpreis hatten im Neubau. Sieben Projekte, die sind auch alle im Januar, Februar in diese Phase hineingeraten, es gibt auch ein kommunales Trostpflaster, womit versucht wird, möglichst viel davon aufzufangen; nicht für alle werden dieses Jahr die Mittel reichen, ob nächstes Jahr Mittel da sind, ist total offen. Klar ist, dass es nicht für alle reichen wird. Spannend in dem Fall wäre natürlich jetzt, wann mit den neuen Konditionen für 2023 zu rechnen ist und ob das schon spruchreif ist. Die spannende Frage ist, ob das bei der Konzeption neuer Förderprogramme berücksichtigt wird, ob gemeinwohlorientierte Akteure eine Vorrangstellung hätten, sei es nur wegen ihrer Gemeinwohlorientierung als Rechtsform oder aufgrund von freiwilliger Bindung. Was auch immer dann das Bewertungskriterium wäre, das ist die zweite Frage, und die dritte Frage, wenn ich an meine Bestands-Altbau-Projekte denke, ob jetzt auch eine Förderung quartiersbezogener Lösungen angedacht ist oder weiterhin nur eine Einzelobjektförderung.

**Jan-Christopher Rämer:** Das sind natürlich ein paar Finger in Wunden, die Sie da legen, und das sind auch unterschiedliche philosophische Ansätze, die am Ende dahinter stecken. Sie können argumentieren, der quartiersbezogene Ansatz ist richtig, weil Sie am Ende ein Mehr an Energieeinsparung haben, Sie können aber auch argumentieren, dass eine Haus bleibt dann deutlich über dem einzelnen Standard, den wir eigentlich für alle Häuser erreichen wollen. Jetzt ist die Frage, wo Sie herkommen und sich selbst verorten, welchem Ansatz Sie folgen und das geht dann durchaus in die politische Dimension. Das Bauministerium sagt: Wir wollen in diese quartiersbezogenen Ansätze reingehen und das auch mit ermöglichen. Seitens des Wirtschaftsministeriums wird das noch nicht geteilt. Dort werden auch die Fördervoraussetzung für gemeinwohlorientierte Akteure aufgesetzt, das ist aber für eine Verwaltung nicht ganz trivial. Sie haben es ja selber gerade auch bei der Formulierung der Frage festgestellt: Wer ist gemeinwohlorientiert? Und das muss dann sozusagen administrierbar und am Ende auch gerichtsfest festgelegt werden, wenn Sie Fördermittel ausgeben, dann muss das natürlich ganz klar definiert sein, da sind einzelne Kommunen weiter als es der Bund ist. Grundstücksvergaben, zum Teil an gemeinwohlorientierte Akteure, gibt es in Kommunen, die das Betreiben, die haben dort Wege gefunden, da würde man sich wünschen, dass da vielleicht noch etwas mehr untereinander abgeguckt wird.

**Dirk Löhr:** Stichwort Lehrstück und Stichwort energetische Sanierung: Wir bekommen ja demnächst stufenweise den Gebäudesektor zusammen mit dem Verkehrssektor in das EU ETS 2. Da haben wir Erfahrungen mit dem EEG aus früheren Zeiten. Hier haben wir schön Solarpanels auf dem Dach und alles mögliche gefördert, Windräder usw. Herr Sinn vom ifo-Institut hat mal die Frage gestellt: Wieviel CO<sub>2</sub> haben wir dadurch eingespart? Null. Einfach deswegen, weil das eben im EU ETS 1 war, der gesamte CO<sub>2</sub> Ausstoß ist gekappt. Der Sinn einer solchen Veranstaltung ist ja, dass dort eingespart wird, wo es am billigsten ist, aber tatsächlich wurde dort eingespart, wo am höchsten gefördert wurde. Die Gesamtemissionsmenge hat sich aber nicht verändert, sondern es wurden die Zertifikate von Polen gekauft, die dann eben dort verstärkt das CO<sub>2</sub> ausgestoßen haben, das wir teuer gespart haben. Ich finde, das sollte nicht wieder passieren mit dem Gebäude, sondern man sollte versuchen, dass man hier eine bessere Abstimmung zustande bringt. Und da würde mich interessieren: Gibt es schon Überlegungen an dieser Stelle, dass man beispielsweise die Zertifikate reduziert in dem Maße, wie man eben im Gebäudesektor energetische Fortschritte erzielt?

**Jan-Christopher Rämer:** Die Frage kann ich nicht beantworten. Ich nehme sie gerne mit. Auch bei dem Aufstellen und Entwickeln von Förderprogrammen stehen unterschiedliche Zielsetzungen dahinter, manche verstecken sich auch unter dem Deckmantel der energetischen Mobilitätswende und sind aber eigentlich Wirtschaftsförderinstrumente, die dahinterstecken. Das haben Sie ja gerade treffend beschrieben. Dann haben wir die Fragestellung von KfW-Effizienzstandard 55, was am Ende eine verdeckte Wohnbauförderung war, und wir haben die Herausforderung in der

Förderlandschaft. Sie dürfen eigentlich, wenn das jetzt nicht die soziale Wohnraumförderung betrifft, nur fördern, was über gesetzlichen Standards ist. Also wir dürfen kein öffentliches Fördergeld ausgeben für ein Haus, was Sie einfach nach dem geltenden Recht errichten, sondern nur, wenn Sie eine Schippe drauflegen. Das ist eines der Probleme, auch beim KfW-Programm 55 gewesen, dass es in seiner Attraktivität und der Ausgestaltung so war, dass natürlich ganz viele damit kalkuliert haben und das war ja auch ausgesprochen attraktiv, wenn Sie das hochgerechnet haben auf die einzelnen Wohneinheiten, aber am Ende jedenfalls von dem, was wir an Wirkungsgrad erzielt haben und von dem, was es an Geld gekostet hat, nicht richtig zielführend war. Das ist eine Lesart, die man haben kann. Man kann auch die andere Lesart haben und sagen: Immerhin sind die Häuser dann so gebaut geworden, sonst wären sie wahrscheinlich nur im 60er-Standard gelandet oder so, das überlasse ich Ihnen, welcher Meinung Sie sich anschließen.

**Johann Dieckmann:** Ich habe dazu noch eine Frage. Man hat auch unter politischen Vorgaben immer bestimmte Zeitfenster, in denen die Möglichkeit besteht, die Dinge zu verändern. Aufgrund der Energiekrise haben wir jetzt eine Nebenkostendiskussion bei den Mieten und diese Diskussion muss man meiner Ansicht nach nutzen. Die Energiewende wird nur gelingen, wenn man den Energiestandard für vorhandene Gebäude und Neubauten so festlegt, dass aufgrund der Standards kaum Nebenkosten für die Heizung und für das warme Wasser anfallen, sondern das in der Miete enthalten ist. Dies löst Investitionskosten aus für den Einbau der zu ändernden Technik, die dann finanziert werden müssen. Wie werden diese zusätzlichen Kosten gefördert, um einen Anstieg der Mieten zu vermeiden? Gebäude kann ich heute aus Gründen des Klimaschutzes nicht mehr mit Öl, Gas und Holzpellets beheizen.

**Jan-Christopher Rämer:** Da sind wir beim Ministerium für Klimaschutz. Nein, entschuldigen Sie, mir ist das ja selber unangenehm, wenn ich hier manchmal so eine Zuständigkeitsantwort gebe und natürlich, ich würde Ihnen viel lieber alles beantworten und ich hätte auch gerne alle 187 Maßnahmen direkt auswendig und könnte Ihnen sofort sagen, das ist das etc. So ehrlich muss ich hier sein, dass ich das nicht kann. Sie haben einen Punkt, den ich gerne aber sagen möchte und der auch heute schon gefallen ist: Wichtig sind immer diese Zeitfenster und ein Momentum zu haben, wo etwas dann möglich ist. Man könnte ja auch sagen, vielleicht hätte man für Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung im Moment ein Vorbild gehabt bei der Errichtung der LNG-Terminals, die es gibt. Das Bauministerium hat das versucht hierüber auch Möglichkeiten der Sonderabschreibung zu eröffnen für den Wohnungsbau. Das trifft nicht in der ganzen Bundesregierung auf Gegenliebe, aber wir werden das Thema der neuen Wohngemeinnützigkeit jetzt nochmal mitnehmen.

**Egbert Dransfeld aus dem Publikum:** Herr Rämer, was diesen Punkt anbetrifft, bin ich nicht so optimistisch wie Sie und kann mir manche Kritikpunkte somit nicht ganz verkneifen. Aus meiner Sicht kann man aus der vorgestellten Bündnisarbeit nichts wirklich Neues oder Fortschrittliches erkennen. Sie haben darauf hingewiesen, dass es ähnliche Vorläuferbündnisveranstaltungen gab. Warum bedurfte es aber eigentlich jetzt wieder so eines Prozesses, wobei doch eigentlich genug Erkenntnisse aus den Vorgänger-Bündnissen vorhanden waren? 187 Maßnahmen, das hört sich nach einer großen Menge an; aber zum Thema Boden - aus meiner Wahrnehmung der entscheidende Faktor beim Thema „Wohnen mit Gemeinsinn“ - gibt es faktisch fast gar nichts. Dabei waren dazu längst viele gute Vorschläge auf dem Tisch. Es wurde ja auch mehrfach erwähnt, dass viele Institutionen hier Beiträge gemacht hatten, z.B. hat die DASL ausgezeichnete Papiere zusammen mit dem „Bündnis für den Boden“ verfasst. Problematisch ist sicherlich, dass durch die gewählte Prozessstruktur des jetzigen Bündnisses von vorne herein letztlich nur zahlreiche Partikularinteressen eingeholt werden. Herr Rämer hat in seinem Vortrag die vielen Verbände und Institutionen genannt, die sich beteiligt hatten. Aber jede Institution verfolgt erfahrungsgemäß überwiegend nur eigene Interessen. Ich frage mich daher, wie da unterm Strich überhaupt etwas Weitreichendes herauskommen kann. So werden notwendige Entscheidungen eher vertagt, als zügig herbeigeführt. Insofern hinterfrage ich den Sinn solcher Bündnisse, insbesondere das ge-

wählte Format.

Ein weiterer Aspekt, der sich auch wieder in dieser Veranstaltung zeigt: Wir benutzen zu unreflektiert die Begriffe Gemeinwohl und Gemeinwohl. Sie werden meines Erachtens nicht genau definiert. Wenn aber jetzt durch weitere Dialogprozesse die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit auf den Weg gebracht werden soll, ist eine klare Verständigung darüber nötig, was eigentlich unter einer Gemeinwohlorientierung zu verstehen ist bzw. wie diese aussehen sollte. Herr Dieckmann, ich hoffe, dass meine Einwände nicht zu kritisch angekommen sind. Wenn wir aber diese Punkte nicht berücksichtigen, könnten wir uns wieder nur in Einzelinteressen verlieren.

**Johann Dieckmann:** Dazu würde ich vielleicht auch gleich noch etwas sagen, aber vorher hatte sich Frau Haasler noch gemeldet.

**Gabriele Haasler:** Nur mal ganz praktisch: Bei uns wird es so sein, dass zusätzlich zum Mietvertrag die Mieter unterschreiben müssen, dass sie pro Quadratmeter Wohnung eine bestimmte Zeit der Öffentlichkeit geben, also zum Beispiel Grünflächen pflegen, alles das, was leider mit der öffentlichen Hand nicht mehr ordentlich gemacht werden kann, Nachhilfestunden geben und so weiter, also in die Außenwirkung gehen, das verstehen wir zum Beispiel auch unter Gemeinwohl.

**Johann Dieckmann:** Vielleicht nun eine Anmerkung zu Herrn Dransfeld. Unsere demokratischen Entscheidungsprozesse sind entwickelt worden aus der Industrialisierung, das heißt im Grundsatz hat man vom Prinzip eingeübt, aus bestimmten Einzelinteressen gesamtgesellschaftliche Interesse zu machen. Dies ist beispielhaft an der Automobilindustrie nachzuvollziehen, die nach dem Kriege bestimmte Zielvorgaben für die Entwicklung vorgegeben hat, z.B. die autogerechte Stadt. Diese Ziele wurden dann durch Gesetze, Rechtsvorschriften, Verordnungen und über die Finanzierung abgesichert. Ergänzend wurden sie dann durch die Organisation der Verwaltung und Vereine (ADAC) durchgesetzt. Für die Landwirtschaft gilt dies ebenfalls. Dort haben wir mit großer Förderung und EU-Mitteln mit Unterstützung der Landwirtschaftskammern Großbetriebe entwickelt, die wir jetzt wieder aus Gründen des Umweltschutzes und des Tierwohls zurückbauen müssen. Dies geht aus betriebswirtschaftlichen Gründen nur mit einer entsprechenden öffentlichen Förderung.

Deshalb bin ich der festen Überzeugung, dass man die demokratischen Entscheidungsprozesse überprüfen und überlegen muss, wie kann ich diese Systematik verändern, um bei den Entscheidungen das Gemeinwohl zu berücksichtigen? Meine Frage wäre, auch weil dies angesprochen wurde, welche Möglichkeiten ergeben sich durch die Neubewertung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform, die Möglichkeit zu nutzen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten und in den Bodenmarkt auf Grundlage des Art. 14 GG einzugreifen? Herr Löhr, Sie hatten das angesprochen, es gibt ja meiner Ansicht nach Chancen. Demnächst wissen wir ja, wenn diese Arbeit der Bürger abgeschlossen ist und die Finanzämter den Bescheid erteilt haben, wie hoch der Bodenwert ist. Hier besteht die Möglichkeit, die erforderlichen gesetzlichen Regelungen zu schaffen, um den Gemeinden mehr Möglichkeiten zu geben, in den Bodenmarkt eingreifen zu können.

**Dirk Löhr:** Also, was Sie da ansprechen, das ist ein fundamentales Problem. Wir hatten das mal im Arbeitskreis 6 des Deutschen Verbands für Vermessungswesen diskutiert. Fast alle Daten, die wir für eine bessere Bodenpolitik bräuchten, sind vorhanden, nur sie sind sehr dezentral verteilt, sie können nicht zusammengeführt werden; das Argument, das regelmäßig kommt, ist immer Datenschutz. Im Übrigen: Datenschutz wird auch von den Immobilienverbänden usw. immer wieder angeführt, damit bloß nichts zu transparent wird. Also für mich ist das ein vollkommener Missbrauch dieses Argumentes, wie es derzeit stattfindet. Ihre Ministerin hat das ja auch auf dem Kieker und zwar zu Recht. Dass da mal mehr Transparenz geschaffen wird, das wird höchste Zeit. Wir bräuchten ein vollkommen anderes Verhältnis zu den Daten in diesem Staat: Beispielsweise

liegen beim Finanzamt so viele Daten, was die Mieten usw. angeht, aber sie dürfen nicht verfügbar gemacht werden. Stattdessen wird dezentral gesammelt. Wir bräuchten eigentlich grundsätzlich eine Einstellung dazu: Diese Daten sind Gemeingut und nur bei besonders schweren Bedenken, dass ein Missbrauch entstehen könnte, müsste dieser Grundsatz gebrochen werden. Das müsste natürlich sehr stark beaufsichtigt werden, vollkommen klar. Aber was wir hier machen: wir schießen ja die ganze Zeit irgendwie auf falsche Ziele. Der Datenschutz sollte gegen Google und Amazon usw. gerichtet sein, die kommen de facto davon. Aber wir kriegen mit unserer öffentlichen Verwaltung nichts auf die Reihe, weil wir hier die ganze Zeit sozusagen auf diesen Pappkameraden schießen.

**Nachfrage aus dem Publikum:** Interessant war Ihre Frage: Was ist überhaupt Gemeinsinn? Wir reduzieren das im Moment ein bisschen auf Wohnungsbau, wir haben gehört, es gibt Einzelprojekte, die spannend sind, aber das sind eben Einzelprojekte. Was uns fehlt, ist wirklich eine Tendenz, wo wir sagen, wo wollen wir denn hin als Gesellschaft und was wollen wir entwickeln, da geht es auch darum, mal kritisch zu hinterfragen, warum gibt es beispielsweise Gemeinden im Ennepe-Ruhr-Kreis, wo neues Bauland ausgewiesen wird, wo preiswert Grundstücke verkauft werden an Eigenheimerwerber, die aber dann zu 44% auspendeln nach Hagen und nach Dortmund und das über die nächsten 20 Jahre - also wo ist denn da die CO<sub>2</sub>-Einsparung und wo ist da die Nachhaltigkeit? Es geht im Grunde genommen ja auch nicht um das Thema Wohnen, wenn ich sehe, dass auch Städte und Länder zu Konkurrenten werden. Es gibt Städte wie Monheim, die die Grundstücke an das Gewerbe so preiswert anbieten, dass sich große Firmen dort ansiedeln, das heißt, es gibt enorme Gewerbesteuererinnahmen, die können sich plötzlich alles leisten. Andere Gemeinden, die nebenan sind, bluten aus, weil sie nicht so piffig sind. Es muss eine Strategie geben und die kann meines Erachtens nur vom Bund ausgehen, dort Szenarien festzulegen und Ziele zu definieren, die dann aber auch von den Ländern und den Kommunen umgesetzt werden müssen. Das ist ein schwieriger Prozess, ein demokratischer Prozess und es gibt immer Gegenwind, selbst in der eigenen Regierung, aber wenn wir diese Dinge nicht anpacken, dann brauchen wir nicht über Gemeinsinn und auch nicht über Nachhaltigkeit nachzudenken.

**Philippa Dorow:** Ja, ich schließe mich gern nochmal an der Stelle an und mache da noch eine etwas andere Position auf. Grundsätzlich glaube ich, ist gegen Partikularinteressen als solche gar nichts zu sagen an der Stelle, weil es genau diese Individuen braucht, die dann Initiativen ergreifen und sagen: Wir fangen mal mit einem Baustein tatsächlich an. Am Ende des Tages ist es natürlich vielleicht auch wirklich die junge Familie, die in erster Linie für sich bezahlbaren Wohnraum sucht und jetzt nicht an der Stelle antritt, um auch noch die Gesellschaft zu verändern, aber es ist eben ganz genau die Aufgabe der Politik, aus meiner Sicht, und auch wirklich unserer demokratischen Gesellschaft, die Prozesse dann so zu steuern, dass Missbrauch verhindert wird und wir zu guten gemeinschaftlichen Ergebnissen kommen.

**Jan-Christopher Rämer:** Das, was neu ist am Prozess, ist wirklich die breite Beteiligung der Akteure. Wenn sie sich die anderen Prozesse angucken, da ist die Akteurs-Auswahl eine andere. Hier ist es so, dass gemeinwohlorientierte und zivilgesellschaftliche Akteure mitgesprochen haben und Sie sehen die Maßnahmen auch mit drinstehen. Ein Zentraler Immobilienausschuss hat nicht als allererste Forderung in seinem Interesse eine Gemeinnützigkeit einzuführen und auch der GdW als der Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen, der ursprünglich mal aus den gemeinnützigen Unternehmen sich zusammengesetzt hat, gehört auch nicht zur Speerspitze der Bewegung an dem Punkt. Von daher sind wir bei der Fragestellung, wer Partikularinteressen und die Gemeinwohlorientierung zusammenbindet. Und das ist in Teilen Aufgabe von Politik, das zusammenzubinden über Mehrheitsprozesse, und dann den Kuchen zu verteilen, und dann gibt es in Phasen mal mehr soziale Wohnraumförderung und dann gibt es in anderen Konstellationen auch mal etwas weniger, aber dieser Aushandlungsprozess, der dahintersteckt und der Punkt, den Sie angesprochen haben mit dem Wettbewerb der Gebietskörperschaften, das ist ja eigentlich das, was dahinter liegt. Versuchen Sie mal irgendjemandem ein Privileg wegzunehmen, reduzie-

ren Sie die Anzahl der Ministerposten in einer Regierung oder die Möglichkeiten der Staatssekretäre dort, nehmen Sie die Steuereinnahmen von den Bundesländern und tragen Sie die alle zum Land oder nehmen Sie den Kommunen die letzten Möglichkeiten der Gewerbesteuererhöhung. Das ist keine triviale Aufgabe und am Ende wissen alle, die sich damit beschäftigen, ich bin auch eigentlich Geograf, am Ende wissen alle, dass wir natürlich auch in Situationen mit den Stadtstaaten ganz andere Herausforderungen haben. Also Hagen hat Herausforderungen, die im Landkreis nebenan anders sind, das ist immerhin noch in einem Bundesland. Wenn aus Berlin alle etwas sozial Stabileren nach Brandenburg ins Umland ziehen, dann bekommt irgendwann die Stadt ein Problem - und dann sind wir wieder so ein bisschen bei der Frage, wer sind eigentlich die tragenden Akteure von gemeinwohlorientierten Bewegungen? Auch das Formulieren von Gemeinwohlt Themen, das sind natürlich bestimmte soziale Bevölkerungsgruppen, die das mittragen, auch wir, die wir jetzt hier vielleicht zu diesem Thema uns überhaupt in dem Raum gefunden haben, können selbstkritisch feststellen, dass wir auch irgendwie aus ähnlichen Settings kommen. Auf dem Weg zum Hauptbahnhof zurück werde ich verschiedene Meinungen dazu antreffen, und das ist, glaube ich, die Herausforderung, wie kann man den Mehrwert dann darstellen, dass das so ist.

**Wolfgang Sonne:** Ich möchte noch eine Frage stellen noch zu Ihrem Vortrag heute ganz zu Anfang, die geht mir den ganzen Tag schon durch den Kopf. Sie haben gesagt, dass Sie eigentlich in der Objektförderung stärkere Chancen sehen im Unterschied zur Subjektförderung. Wenn ich als Staat Mieten unterstütze, gebe ich Geld in den Kreislauf, wo ich gar nicht weiß, wo nachher das Geld eigentlich für ausgegeben wird, vielleicht für ein furchtbares Bauprojekt, das ist ja eigentlich das, was ich nicht möchte. Umgekehrt jetzt ein klassisches Beispiel aus der Baugeschichte: Wenn die Hansestadt Hamburg einen Stadtbaumeister Fritz Schumacher hat, der wirklich gut entwerfen kann, dann kann ich da richtig tolle Häuser bauen, die nach 100 Jahren oder 200 Jahren auch noch wunderbar funktionieren, das ist auch nachhaltig. So kann ich viel direkter Bauqualität schaffen. Am Ende kommt bei allen Prozessen ein bleibendes Ergebnis, sozusagen Stein auf den Boden, vielleicht auch Holz, und das soll dann möglichst auch noch 200 Jahre halten, weil das Langlebigste ist das Nachhaltigste. Hier liegt die Chance, mit dem, was wir heute tun, eine gebaute Umwelt mit kompakten Stadtquartiere zu fördern, die wirklich nachhaltig ist und in der nachhaltigen Nutzung natürlich schön sein muss. Also dazu nochmal die Frage: Was für Chancen sehen Sie bei mehr Objektförderung?

**Dirk Löhr:** Also ich muss dazu sagen, Herr Dransfeld hat das ja erwähnt: Sehr zentral ist auch der Boden, bei jeder Subvention, die Sie nehmen. Auch bei der Subjektförderung stärken Sie die Kaufkraft der Leute, das kann zu höheren Mieten führen, das kann zu höheren Bodenpreisen führen, insbesondere dann, wenn die Märkte sowieso schon angespannt sind. Bei der Objektförderung kann unter Umständen dasselbe passieren. Das geschieht nur dann nicht, wenn wir schon bestimmte Festlegungen in der Bauleitplanung haben, dass eben sozialer Wohnraum erstellt werden muss. Dann können wir es einigermaßen abfangen. Aber ich sehe noch andere Probleme. Okay meine Kollegen sagen, Subjektförderung stört den Marktmechanismus nicht, aber Sie haben vollkommen recht, wir können auch nichts mehr steuern, wenn wir den Marktmechanismus nicht stören wollen. Das können wir über Objektförderung schon und ich hatte auch angeführt, es gibt für mich ein ökonomisches Argument, dass viel zu wenig diskutiert wird: Ich habe einen Zahlungsstrom bei Subjektförderung, ich zahle über einen gewissen Zeitraum Geld, das ist verdammt viel Geld, Kosten der Unterkunft und Wohngeld. Das waren zusammen so um die 17 Milliarden Euro pro Jahr. Demnächst wird es noch viel mehr werden. Wenn ich die öffentliche Hand bin, diskontiere ich das vielleicht mit 1% Prozent ab, wenn ich ein privater Investor bin, dann diskontiere ich das mit 3% ab, mit anderen Worten: Der Zahlungsstrom, den ich hingebe als öffentliche Hand, der ist viel mehr wert als das, was da schließlich beim Investor ankommt. Das ist ein riesiger Diskontierungsverlust, über den überhaupt keiner spricht. Dann habe ich andere Vorteile, ich kann möglicherweise mit der Objektförderung auch noch baukulturell steuern, ich kann sozial steuern, ich kann alles machen; dieses Steuern braucht man. Man muss eine Stadt aktiv managen. Bei vielen Liberalen ist so im Hinterkopf: Wir müssen nur den Rahmen setzen, alles andere macht der Markt.

Nein, hier macht es der Markt eben nicht, es geht nicht nur um Effizienz, es geht auch - Herr Bossel, Systemtheoretiker, würde sagen - um andere Leitwerte, so würde ich im übrigen auch Gemeinwohl definieren. Ich würde sagen, es geht um ein systemisches Denken, es geht um eine Vielzahl von Leitwerten. Es geht darum, dass wir Versorgungssicherheit, Gerechtigkeit, Adaptivität usw. und noch mehr haben, das alles muss gewährleistet werden. Alles das kann ich nur dann, wenn ich direkt eingreife, also alles spricht noch viel mehr dafür, dass man die Objektförderung nicht in den Orkus gießt und im Zweifel sogar stärkt, die neue Wohnungsgemeinnützigkeit kann ein Vehikel dafür sein.

**Johann Dieckmann:** Vielleicht noch eine Anmerkung dazu. Die Fehlfunktion der Märkte wird ja gerade allen Beteiligten vor Augen geführt, man braucht sich ja nur die Energiemärkte anzuschauen. Gemeinwohl schließt Partikularinteressen nicht aus, sondern es müssen Entscheidungen getroffen werden, die das Gemeinwohl berücksichtigen, sie brauchen nur ins BauGB gucken, da sind die Belange alle benannt. Die Entscheidungsprozessen werden aber so strukturiert, dass sich Partikularinteressen leichter durchsetzen lassen und das Gemeinwohl kaum beachtet wird. Bei einem Abbruch von 130 Genossenschaftswohnungen in Hagen, kann ich Ihnen beispielhaft und systematisch nachweisen, wie Entscheidungsprozesse unter politischen Gesichtspunkten gesteuert werden, um eine Gemeinwohldiskussion und die inhaltliche Diskussion in der Öffentlichkeit gezielt zu verhindern. Dieses Vorgehen wurde bewusst so gestaltet.

**Egbert Dransfeld aus dem Publikum:** Aus meiner Sicht sind dies eigentlich keine Fehlentwicklungen der Märkte. Letztlich sind dies nur Reaktionen und Ergebnisse der bestehenden Rahmenbedingungen, die entscheidend die Funktionsweise der Märkte bestimmen. Deshalb ist es umso wichtiger, dass man Märkte aktiv steuert bzw. die geltenden Rahmenbedingungen der Märkte überprüft und neu gestaltet. Dazu zählt z.B. auch die Verfolgung einer hohen baulichen Qualität, da bin ich ganz bei Professor Sonne. Ich verstehe dies insofern als ein Plädoyer für mehr Konzeptverfahren, die gezielt mit Erbbaurechtsvergaben verknüpft werden. Wenn Objektförderung mehr Steuerung und mehr Handlungsoptionen ermöglicht, sollte man das sicherlich auch nutzen.

**Florian Schartel:** Ich würde zunächst dafür plädieren, dass wir die Objektförderung nicht nur im Neubau thematisieren, sondern auch verstärkt damit den Bestand anschauen, weil Neubau ist eben begrenzt auf diese 2-3% an ominösem Neubau pro Jahr und was ist mit dem Rest? Und wenn wir bei dem Rest im Bestand stärker die Qualitäten herstellen können, die wir gesellschaftlich brauchen und das, was man da braucht und was dann bei diesem Bedarf gemeinwohlorientiert ist, das ist eine demokratisch mehrheitlich zu entscheidende Diskussion. Dazu ein Leipziger Beispiel: Wir haben bei dieser Beratung die Rechtsform offen gelassen, und wir beraten auch Wohnungseigentümergeinschaften. Denen kann ich als einzelne Akteure in diesen lokalen Beratungsnetzwerken zwar sagen, dass ich sie nicht berate, aber ich finde gut, dass sie Teil des Netzwerks sind und beraten werden können, weil es zum einen die Debatte breiter macht und auch die gesellschaftlichen Mehrheiten darstellt, dass man handeln kann. Ich glaube, überall da, wo es gelingt, progressive gemeinnützige Inhalte auf solche breiteren Mehrheiten zu stellen, gesellschaftlich zu vermitteln und Realisierung anzugehen in konkreten Bereichen, die auch greifbar sind in diesen Zeitfenstern, die man braucht, um etwas zu realisieren, kommen wir einen Schritt weiter.

**Wolfgang Sonne:** Danke für Ihre Anregung zu dem Thema, was überhaupt Gemeinwohl ist. Sie sagen vollkommen zu recht, wenn wir Ressourcen verschwenden, indem wir ganze Wohnblocks abreißen, indem wir neue Flächen erschließen, ohne alte zu nutzen, dient das nicht dem Gemeinwohl; der Fokus muss auf dem Bestand, seinem Erhalt, seiner Transformation liegen. Gerade hier im Ruhrgebiet haben wir das gemerkt durch die IBA Emscherpark. Das war ein Prozess, der enormes Potential hatte, viele private Investoren angelockt hat und das Ergebnis kann sich sehen lassen. Dort wurden ehemalige industrielle Brachflächen, auf die man ja überhaupt nicht kam, weil der Normalverbraucher sie ja gar nicht gesehen hat, umgenutzt und es wurde erkannt, dass

wenn man alte Gebäude nicht abreißt, sondern sie weiter verwendet, sich eine besondere Qualität ergibt. Im Grunde genommen muss der erste Gedanke sein, Bausubstanz zu erhalten: Das hat etwas mit CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu tun, mit Nachhaltigkeit, mit kulturellem Erbe und somit eben ganz explizit mit Gemeinwohl. Wenn wir da nicht anfangen, sondern immer nur über Neubau nachdenken, dann ist das nicht im Sinne der Gemeinschaft. Das schließt natürlich den auch notwendigen Neubau nicht aus, aber grundsätzliches Streben muss sein, Flächen, Ressourcen, Gebäude zu erhalten und zu umzunutzen.

**Karen Jung:** Diese Diskussion gibt es glücklicherweise. Vor allem sollten unsere Gesetze zur Förderung daher auch den Baubestand stärker in den Blick nehmen. Die Umbauordnung, die Architects for Future fordert, kann hierfür die Grundlage bilden. Auch wenn heute im Rahmen der Tagung die Möglichkeit fehlt, dies im einzelnen zu erörtern, ist es wichtig, diese Tendenzen aufzunehmen und die Menschen, die planen und bauen in diesen Handlungsoptionen zu bestärken.

**Dirk Löhr:** Darf ich noch ein Wort dazu sagen, also als Ökonom, da bin ja voll bei Ihnen, Bestände besser zu nutzen. Ich würde nur eindringlich davor warnen, jetzt vorzugeben, in der Situation A muss dies gemacht werden, in der Situation B muss das gemacht werden, in der Situation C muss jenes gemacht werden. Ich plädiere dafür, lieber den EU ETS 2 konsequent durchzuführen und nicht aufzuweichen. Dann haben wir im Idealfall einen erhöhten Preis für alle Kohlenstoffe, die in Baumaterialien usw. einfließen und dann wird jeder vor Ort selber gucken, was ist hier sinnvoller ist: Die Immobilie, die vielleicht in 10 Jahren abgerissen wird, noch einmal sanieren oder einfach alles weiterlaufen lassen und dann nach 10 Jahren abreißen. Wenn es gut geht, dann eben mit einem entsprechenden Materialkataster usw. Bei anderen Immobilien werde ich das nicht tun. Da wird jeder für sich selber kalkulieren, man sollte hier als Regierung vorgeben bzw. man sollte sagen, welche Einsparziele haben wir, wohin wollen wir, aber man sollte nicht sagen, WIE sollen wir es erreichen. Das sollte man den Experten vor Ort überlassen und deswegen wäre ich wirklich dafür, dass man dieses EU ETS 2 Ernst nimmt, anders als man das beim EU ETS 1 die ganze Zeit gemacht hat. Aber es ist jetzt schon aufgeweicht worden, weil die Wohngebäude vorläufig nicht drin sind, die kommen später. Das heißt nicht, dass man nicht subventionieren soll. Aber wenn man subventioniert, dann nicht danach, ob jemand die „richtige“ Technologie verwendet hat, sondern danach, wie es mit seiner Zahlungsfähigkeit aussieht. Kann der sich überhaupt leisten, sich anzupassen? Das muss das Kriterium sein.

**Jan-Christopher Rämer:** Und an den letzten Gedanken angeschlossen, das ist eine der ganz großen Diskussionen, die am Ende da sind, letztendlich Energie einsparen, Anpassung der Standards und am Ende die Bezahlbarkeit. Weil um ein anderes Wort noch kurz mal zu bringen, hier geistert ja auch sowas wie Klima-Gentrifizierung durch die Gegend, Verdrängungsprozesse, die stattfinden dadurch, dass bestimmte Menschen sich bestimmte Einsparmaßnahmen nicht leisten können. Das hat auch was mit dem Gemeinwohl, mit den Schwächsten in der Gesellschaft zu tun. Bestimmte Maßnahmen sind sehr wünschenswert, können sich aber nur von manchen geleistet werden. Wir diskutieren heute wieder über Wohnraum schaffen und am Leipziger Beispiel ist auch dargestellt worden, wie der Stadtumbau Ost Millionen von Euro darin investiert hat, dass Wohnungen rückgebaut wurden. Mitte der 2000er Jahre war die Feststellung, Deutschland ist fertiggebaut, wir brauchen eigentlich nichts mehr, reißen die Sachen wieder ab. Jetzt sieht die Welt ganz anders aus, das schließt auch an Ihr Plädoyer an, zu schauen, wann reißen ich die Dinge ab. Ich hoffe auch, dass dieser Geist, dass der Markt von sich schon alles richtet, vielleicht eine Episode der Geschichte bleibt und viel von dem, was wir im Moment investieren auch in Rekommunalisierung oder Rückkauf genau dann das Rückgrat bieten kann im Sinne des Gemeinwohls. Und eine Hausaufgabe habe ich mitgenommen für heute und zwar das Wiederermöglichen des Vorkaufsrechtes, des kommunalen Vorkaufsrechtes, das ist eine der konkreten Dingen, wo der Bund jetzt auch noch mit handeln kann und wo er auch in Berlin ganz groß das Problem hat, denn genau dort sind wir ja im Prinzip bei der Bodenfrage auch überhaupt einer der wenigen Hebel, die da dran sind, das wieder zurückzubekommen.

**Schlusswort Johann Dieckmann:** Ich darf mich herzlich bedanken, insbesondere Herrn Schartel und Herrn Rämmer, die von weit her mit erheblichen Schwierigkeiten angereist sind. Es war eine Veranstaltung, wo ein großer Teil die Ziele und Wertvorstellungen teilt und sich entsprechend weiterbilden und diskutieren konnte. Ich hoffe, dass diese Diskussion dann auch weitergetragen wird in die entsprechenden Gremien, damit die notwendigen rechtlichen Veränderungen erfolgen, so wie sie entsprechend der Sozialpflicht des Eigentums erforderlich sind und Projekte mit Gemein-sinn dann gefördert werden. Wir brauchen eine neue und andere Stadtumbaukultur als bisher und müssen unsere bisherigen Gedanken und Vorstellungen auf den Prüfstand stellen. Das ist meine feste Überzeugung. Herzlichen Dank für ihre Teilnahme, mein besonderer Dank gilt den vortragenden Kolleginnen und Kollegen.

## Veranstalter

Gemeinschaft zur Förderung regionaler Baukultur e.V.  
Baukunstarchiv NRW  
Technische Universität Dortmund,  
Lehrstuhl Geschichte und Theorie der Architektur  
Deutsches Institut für Stadtbaukunst

## weitere Kooperationspartner

DASL-Ausschuss Bodenpolitik im Bündnis  
Bodenwende  
AIV Mark-Sauerland im DAI

mit Unterstützung durch Baukultur  
Nordrhein-Westfalen



GEMEINSCHAFT ZUR FÖRDERUNG  
REGIONALER BAUKULTUR e.V.

**tu** technische universität  
dortmund



**Geschichte und  
Theorie  
der Architektur**

