

Folie 1

Vorstellung

Folie 2

Zwei zentrale Schnittstellen, Menschen in Notunterkünften seit Jahrzehnten ohne jegliche Anbindung- Eingliederungshilfe
Abhängigkeitserkrankung im sozialhilferechtlichen Sinne eine seelische Behinderung, genau wie psychiatrische Krankheitsbilder- Menschen lassen sich nicht in Schubladen ‚sortieren‘.

Woran denken Sie als erstes, wenn Sie das Wort Barrierefreiheit lesen? An eine Rolltreppe? An diesen verdammten Bahnsteig, wo die Deutsche Bahn sich seit Jahren erfolgreich weigert, einen Fahrstuhl zu installieren?

Nun, zumindest in Gedanken ist es für uns selbstverständlich, Mobilitätseinschränkungen und andere körperliche Beeinträchtigungen auf dem Schirm zu haben, nicht zuletzt wenn die Heimaufsicht den korrekten Fallwinkel des Waschbeckens kontrolliert und darauf achtet, dass alle Räume einer Einrichtung mit einem Rollstuhl befahren werden können.

Doch was bedeutet es, wenn Angebote für seelisch behinderte Menschen erreichbar sein sollen- wie wollen wir für diese Fälle Barrierefreiheit definieren?

Die UN-Behindertenrechtskonvention hat eine größtmögliche Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen zum Ziel erklärt.

Bedeutsam ist hierbei insbesondere die Herauslösung der EGH aus dem SGB XII und deren Überführung in das SGB IX, was einen im Weiteren dargestellten **Paradigmenwechselwechsel in der EGH** zur Folge hat. Die EGH soll, herausgelöst aus der Sozialhilfe und damit aus dem Bittsteller*innentum- endlich gösstmögliche Teilhabe ermöglichen und wie es in § 1 SGB IX so schön heisst, den besonderen Bedarfen von Menschen mit seelischer Behinderung Rechnung tragen.

Soviel zur Prosa der Gesetzgeberin.

Der bisher für die die EGH geltende Grundsatz im SGB XII (Einsetzen der Sozialhilfe bei Bekanntwerden des Hilfebedarfs, § 18 Abs. 1 SGB XII) ist weggefallen. Ein **Antragserfordernis wird im SGB IX bestimmt** (§ 108 SGB IX). Damit erhöht sich die Zugangsbarriere zur EGH insbesondere bei Menschen mit seelischen Erkrankungen erheblich.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die neuen Zugangsvoraussetzungen für Leistungen der reformierten EGH diesem Anspruch gerecht werden können und damit die Leistungen insbesondere für Menschen mit einer (drohenden) seelischen Behinderung und komplexem Hilfebedarf in Bayern bei erforderlicher Etablierung einer neuen Praxis diskriminierungsfrei bleiben.

Das System der Wohnungsnotfallhilfe ist nach vorliegenden wissenschaftlichen Erkenntnissen (z.B. SEEWOLF- Studie) seit Jahren Auffangbecken gerade für diejenigen Fälle, die sich durch eine **besondere Komplexität, Komorbiditäten und Multiproblemlage** auszeichnen...

und in den anderen Regelsystemen nicht adäquat und dem vorliegenden Bedarf entsprechend versorgt werden können.

Ab einer gewissen Schwere der Erkrankung-

Stichwort Doppeldiagnosen, akute psychotische Episoden etc.-

ist es nicht möglich, eine Versorgung in anderen Regelsystemen sicherzustellen- den betroffenen Menschen bleibt im Einzelfall trotz schwerster Krankheitsverläufe lediglich ein Platz in einer Einrichtung der Wohnungsnotfallhilfe.

Und in der Regel bleibt betroffenen Menschen nur- wenn nicht gerade wie in München eine Spezial- EGH Einrichtung der Wohnungsnotfallhilfe mit niedrigschwelligem Zugang um die Ecke ist- trotz des hohen sozialhilferechtlichen Bedarfs eine Notunterkunft, in welcher die Kommune nach LStVG zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben (Obdachlosigkeit) ordnungsrechtlich unterbringt- oder wählen statt dieser Möglichkeit das Leben auf der Straße.

Folie 4

Nun, Non- Compliance und fehlende Krankheitseinsicht-
im transtheoretischen Modell der Verhaltensveränderung- den Motivational- Interviewing Profis unter Ihnen sicherlich bekannt- das Stadium der Absichtslosigkeit-
sind nicht selten konstituierendes Symptom bestimmter prozesshafter Phasen von einigen psychiatrischen

Krankheitsbildern, so wie wir sie aktuell in der BRD und in Europa konsensuell im ICD- 10 konstruieren und diese z.B. in der Wohnungsnotfallhilfe statistisch signifikant häufiger als in der Allgemeinbevölkerung auftreten.

Im Kontext der Wohnungsnotfallhilfe handelt es sich bei der Qualität der (drohenden) seelischen Behinderungen (im ICD 10 codierten psychischen Erkrankungen) insbesondere um Abhängigkeitserkrankungen, affektive Erkrankungen (z.B. Depression), reaktive und neurotische Störungen (z.B. Angststörung) sowie schizophrene Erkrankungen-

was genau den psychiatrischen Erkrankungen, die auch in der Allgemeinbevölkerung am häufigsten vertreten sind, allerdings in signifikant höherer Häufigkeit.

Wohnungslose, aber auch schon von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen haben folglich ein deutlich erhöhtes Risiko, von Teilhabe einschränkungen bereits betroffen oder zumindest bedroht zu sein.

Wir wissen darüber hinaus, dass die ersten Symptome mit Krankheitswert im Mittel 6 Jahre VOR Verlust der Wohnung relevant werden- allerdings besteht eine fachärztliche Behandlung in der Regel nicht.

Das Eintreten der Wohnungslosigkeit selbst ist eine existentiell bedrohende Situation und beeinflusst im Einzelfall bei einem neben dem Wohnungsnotfall zusätzlich von psychischer Erkrankung betroffenen Menschen die individuelle Pathogenese in der Regel negativ-

kann aber auch umgekehrt im Einzelfall als mit-
auslösender Faktor für die Entstehung einer seelischen
Behinderung interpretiert werden.

Fall: 32jähriger Mann, Alkoholmissbrauch, Major
Depression, Schichtarbeit, verliert Arbeit und wie in OBB
oft der Fall eine an die Arbeitsstelle geknüpfte
Wohnung und kommt in eine Notunterkunft.
Handy zücken- sozialhilfeansprüche checken...

Um **multikomorbide, psychisch und
abhängigkeitserkrankte Menschen zu befähigen**,
Leistungen der Eingliederungshilfe in Anspruch zu
nehmen, muss im Kontext der klassischen (Primär-)
Symptomatik der Non-Compliance in dieser Dimension
der Verhaltensveränderung **Beziehungs- und
Motivationsarbeit** geleistet werden,

um Menschen mit (drohender) seelischer Behinderung
zur Teilhabe zu befähigen.

Die Logik und das beste Nutzen der Möglichkeiten der
EGH im SGB IX setzen eine Autonomie voraus,
welche im Einzelfall in der Wohnungsnotfallhilfe nur
weit entferntes **Ziel** einer **bedarfsdeckenden,
erfolgreich verlaufenden Maßnahme** der EGH sein
kann.

Es braucht hierzu geeignete EGH- Leistungen, um
es im Einzelfall einer Person **Teilhabe zu
ermöglichen**, in dem die Unterstützung geschaffen
wird, dass betroffene Personen **Veränderungs-
bereitschaft** und **Krankheitseinsicht** entwickeln,

ihren Leistungsanspruch auf EGH überhaupt
erkennen,

eine Entscheidung für Veränderung und für eine dazu notwendige Maßnahme treffen,

einen Antrag stellen, in der neuen Systematik im SGB IX das BiBay durchlaufen und im Anschluss die Leistung wahrnehmen können.

Der Zugang zu einer erfolgsversprechenden Hilfe... sowie potenzielle Übergänge sind für Menschen, die von einer seelischen Behinderung bedroht oder betroffen muss deshalb niedrigschwellig gestaltet sein.

Damit verbunden sind die Anforderungen an betroffene und anspruchsberechtigte Menschen an die Mitwirkung, die Krankheitseinsicht und an die Veränderungsbereitschaft immer an die Besonderheit des Einzelfalles anzupassen.

Barrierefreiheit für Menschen mit psychischer Erkrankung würde ja gerade darin bestehen, den Menschen immer gemessen an der individuellen Möglichkeit der Bereitschaft z.B. an notwendigen Verwaltungsverfahren zu beteiligen...

und würde an der Ermöglichung und Ermutigung zur Problemwahrnehmung/ Krankheitsansicht sowie der Stärkung von Veränderungsbereitschaft und Entscheidungsfähigkeit ansetzen.

Entsprechende wissenschaftlich in ihrer Wirkung belegte Methoden sind entwickelt und erfordern professionelles sozialarbeiterisches und -pädagogisches Handeln: Aufsuchende Sozialarbeit, Casemanagement und Motivierende Gesprächsführung sind sinnvoll miteinander zu kombinieren-

und zwar an einem Ort, an dem betroffene Menschen frei von Angst und Diskriminierung erst einmal bedingungslos sein dürfen.

Barrierefreiheit für Menschen mit (drohender) seelischer Behinderung bedeutet, einen Zugang zu Hilfen zu ermöglichen, ohne dass hierbei bereits eine Krankheitseinsicht entwickelt sein muss und damit sinngemäß die psychische Erkrankung ‚eingestanden‘ werden muss.

Die Behandlungs- und damit Veränderungsbereitschaft kann in diesem Sinne nicht vorausgesetzt, sondern diese muss erst einmal hergestellt werden.

Folie 5

Diese Behandlungs- und damit Veränderungsbereitschaft als Eintrittskarte zur EGH vorauszusetzen stellt eine Zugangsbarriere dar, sie klammert erforschtes und erfolgreiches professionelles Handeln aus.

Ohne eine solche professionelle Arbeit zur Teilhabebefähigung entfaltet die Umsetzung der EGH im SGB IX eine diskriminierende Wirkung für die Menschen, die von seelischer Behinderung im sozialrechtlichen Sinne betroffen sind und einen hohen Eingliederungshilfebedarf vorweisen-

das Antragserfordernis im Zugang zur EGH setzt eine (wundersame) deutliche Verbesserung/ fast vollständige Genesung der individuellen Symptomatik bereits voraus.

Überlegen Sie mal selbst... Bsp. Raucherlunge LMU...

(Krankheitseinsicht- Problemwahrnehmung-
Entscheidung für eine EGH- Maßnahme).

Der in § 106 SGB IX gelistete Leistungskatalog unter
Berücksichtigung der sich aus z.B. § 1 SGB IX
ergebenden Barrierefreiheit unter Wahrung des
Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit

(Massnahme ist geeignet- erforderlich- angemessen)

könnte für bisher nicht optimal in ihrem Bedarf erreichte
Personen operationalisiert werden, z.B. durch
Schaffung von einem ambulanten Fachdienst
Teilhabebefähigung oder der Möglichkeit des Betreuten
Einzelwohnens in ordnungsrechtlicher Unterbringung-
zumindest wenn eine wohnähnliche Situation
geschaffen ist und die Möglichkeit besteht, vertrauliche
Gespräche zu führen.

Jetzt steht der Bezirk OBB einem BEW in
ordnungsrechtlicher Unterbringung-
Also in Notunterkünften-
allerdings recht skeptisch gegenüber-
auch irgendwie zurecht, eine Notunterkunft hat mit
einem Mietverhältnis dann doch recht wenig zu tun...

Wo finden betroffene Menschen Wohnraum, um z.-B.
Leistungen des BEW nutzen zu können?

Großartig, wenn Träger Wohnraum angemietet haben-
aber spätestens bei Entlassung nach Entgiftung oder
Therapie, also nach Genesung stellt sich dann wieder
die Frage, wo der Wohnraum herkommen soll-

und so landet ein Mensch im Einzelfall, der über Jahre
sich erarbeitet hat wieder auf eigenen Beinen zu

stehen, sei es mit Leistungen zur Reha vom Rentenversicherungsträger, Entgiftungen über die GKV und EGH Maßnahmen vom überörtlichen Träger der Sozialhilfe... wieder in einer Notunterkunft.

Und wenn die EGH eine Schnittstelle von Sucht- und Drogenhilfe und Wohnungsnotfallhilfe darstellt, dann sind sicher auch die Chancen unserer Klient*innen am Mietwohnungsmarkt vergleichbar, wenn es nämlich darum geht, sich aus eigener Kraft Teilhabechancen zu sichern.

Projekt StMAS KMFV ;Wohnraumakquise‘
Einsatz Immobilienmakler*innen
aktuell: SA/ SP mal so nebenher auch noch ne Wohnung finden...
Für einen professionellen Übergang/
Entlassmanagement- meine Prognose: In 20 Jahren gehört die Anstellung eines Immofachwirtes bei einer ZV eines freien Trägers zur Normalität- im Entgelt Overhead- um Entlassungsverzögerungen zu vermeiden, die ausschließlich der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt geschuldet sind...

Denn wenn wir im sozialen Bereich, egal ob in der Sozialpsychiatrie, der Drogenhilfe o der Wohnungsnotfallhilfe erfolgreich arbeiten, geht es ab einem gewissen Zeitpunkt um Wohnraum für unsere Klient*innen- oder wie das Beispiel der Eingliederungshilfe zeigt ist die Leistungserbringung von Hilfen davon abhängig, ob ein Klient*in über eigenen Wohnraum verfügt-

und deshalb möchte ich mit Ihnen einen kleinen Ausflug in ein hausgemachtes Problem wagen, bei dem Gemeinwohl und Eigentum ein wenig aus der Balance geraten sind- und die allgemeine Lohnentwicklung gegenüber der Steigerung der Lebenserhaltungskosten nicht mehr mithalten kann- während die Steuerzahler*innen mit dem Wohngeld für die Gewinne von börsennotierten internationalen Finanzinvestoren zusammenlegen.

Folie 5

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

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

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

und zeitgleich wurde auch damit begonnen, eine größere Anzahl von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insbesondere aus dem Besitz des Bundes, der Länder und Kommunen, an deutsche und internationale Finanzinvestoren zu verkaufen.

Diese sind heute zu großen börsennotierten Konzernen mit Orientierung auf maximale Renditen verschmolzen,

von bundesweit insgesamt einst ca. 3,3 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung 1990 existieren aktuell noch ca. 1 Million, Tendenz weiter fallend.

Einer der letzten Länderfinanzminister, der das in größerer Dimension vor nicht allzu langer Zeit getan hat, ist unser MP Herr Dr. Söder.

Folie 6

Vielleicht haben Sie schon einmal den Begriff ‚Gentrifizierung‘ gehört- für Bayern kann und muss man den Prozess und was damit gemeint ist, exemplarisch an diesem konkreten Beispiel erklären:

Finanzkrise- BayernLB in Finanzierungsschwierigkeiten- es werden 32.000 Wohneinheiten der GWB an die in Luxemburg gelistete Investmentfirma Patrizia mit Sitz in Augsburg verkauft, ein Angebot eines kommunales Konsortiums aus Bayern wurde dabe für abgelehnt, ein politisches Versprechens an die Mieterinnen und Mieter wurde abgegeben, es würde sich nichts Wesentliches verändern und Luxussanierungen seinen ausgeschlossen- man sprach abwechselnd von der sogenannten Sozialcharta XXL oder der FIREWALL.

Nun bekamen aber genau diese Mieterinnen und Mieter z.B. in München Schwabing in der Brabanter, der Luxemburger- sowie der Ungerer- und Stengelstraße nach der Landtagswahl 2018...

aber noch rechtzeitig vor Jahresbeginn 2019 vom neuen privat-wirtschaftlichen Eigentümer Post- in zwischen in Da- Wohn- I- A umbenannt.

Fun fact: Zum 01.01.2019 veränderte sich die Gesetzeslage bzgl. des Umlegens von Modernisierungskosten auf Mietparteien.

Mit Schreiben vom 27.12.2018 wurde zum Beispiel der in den genannten Strassen seit 40 Jahren lebenden Frau F., einer alleinerziehenden Mutter, mitgeteilt, dass ihre Miete von 386,59 Euro auf zukünftig: 993,65 Euro steigen würde.

Dies bedeutet für Frau F. bei 48qm nicht nur einen Mietzins von ca. 23€ pro qm, sondern auch dass Sie zukünftig ca. 60% des Haushaltseinkommens ihrer Familie für die Miete einzusetzen habe.

Der sachdienliche Hinweis des Investors: alle Mieterinnen und Mieter hätten ja ein Vorkaufsrecht.

Wenn nun diese Mieterhöhung oder das Vorkaufsrecht nun aufgrund der individuellen finanziellen Situation nicht genutzt werden kann-

man denke an Rentnerinnen und Rentner der Generation meiner Großeltern und Eltern, die in den 50er, 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts unser Land aufgebaut haben-

dann müssen sich alteingesessene Menschen sich auf dem Mietwohnungsmarkt neu orientieren-

und finanzstärkere Menschen ziehen ein, die Bevölkerungsstruktur verändert sich analog der Mietzinsentwicklung, Gentrifizierung findet statt.

Die Armen ins Banlieu- die Geldigen im Zentrum.

Folie 7

Eine Bundesstatistik zur Obdach- und Wohnungslosigkeit wurde in diesem Jahr erstmalig überhaupt durchgeführt- bisher haben wir geschätzt.

Lediglich NRW und Bayern haben in den letzten Jahren überhaupt hingeschaut... Und so weisen die im Jahre 2017 erhobenen Zahlen wohnungsloser Menschen in Bayern alleine für den Zeitraum 2014 bis 2017 einen Anstieg um annähernd 30% von gut 12.000 auf knapp 16.000 Personen aus.

Darüber konnte auch der altbewährte politische Statistiktrick nicht hinwegtäuschen, alarmierende Zahlen in einer Zielgruppe mit dem Umrechnen auf die Gesamtbevölkerung zu verschleiern. In der Pressemitteilung vom 14.03.2019 weist das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales lediglich einen Anstieg um 0,024% in der Gesamtbevölkerung aus.

Ja, Sie haben richtig kombiniert- 2017 erhoben... 2019 erst veröffentlicht... was hat denn da so lange gedauert... Ob es hier einen Zusammenhang mit den Landtagswahlen 2018 gibt- darüber kann natürlich nur spekuliert werden...

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

es ist unseren Staatsfrauen und Staatsmännern zu wünschen, mehr Mut beim Benennen eindeutiger Problemlagen zu entwickeln, um vorliegende Analysen lösungsorientiert nutzen zu können.

Mit der in diesem Jahr erstmalig erhobenen Bundesstatistik wissen wir genau, dass die Zahlen

alleine in Bayern auf mittlerweile ca. 20.000 Einzelschicksale weiter gestiegen sind.

In München regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen des Marktgeschehens, dass die Zahl wohnungsloser Menschen, die von der Landeshauptstadt im Kontext der ordnungsrechtlichen Unterbringung im Sofortunterbringungssystem versorgt werden müssen, in den letzten 10 Jahren von unter 2500 auf mittlerweile ca. 8.000 Personen gestiegen ist, darunter mehr als 1.700 Kinder unter 18 Jahren.

Mit der SOBON, der Anwebndung der SEM gemäß BauG, dem Ausweisen von Erhaltungsschutz-satzung und der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu teilweise extraterrestrischen Preisen,

(seit 2010 21 Häuser- 417 Wohnungen- 25.000qm 146 Millionen EUR)

einer eingekehrten Achtsamkeit in der Schaffung von Baurecht und bei der Vergabe eigener Grundstücke, mit Erbpacht und einer grundsätzlich Wiederentdeckung und Förderung von Wohnbaugenossenschaften reizt München so ziemlich alles aus, was der aktuelle Rechtsrahmen hergibt.

Wie schwierig es aktuell ist, beim Bauen überhaupt etwas zu bewegen,

was wirklich für breite Bevölkerungsschichten überhaupt leistbar ist, zeigt die Gründung der Bayernheim durch die Bayerische Staatsregierung als landeseigene Wohnbaugesellschaft zu Beginn der Legislatur,

die bis 2025 lediglich ca. 10% ihrer Ziele erreichen wird- bis heute steht lediglich der Bayern weite Ankauf von 71 Wohneinheiten zu Buche, geplant war der Bau von 10.000 Wohneinheiten.

Doch warum ist das so?

Lassen Sie mich mit einer kostenlosen Anlageberatung beginnen: In Krisenzeiten- Stichwort Inflation- verlieren stets die Menschen, die Geld besitzen und sparen.

Die ökonomische Lehre der letzten 300 Jahre: Investitionen in Immobilien, Kunstgegenstände und Gold hingegen tragen durch jede Krise.

So haben z.B. in Deutschland 9 von 10 Millionären ihr Vermögen auf dem Immobilienmarkt erwirtschaftet.

Ein beliebtes Geschäftsmodell:

Nun, München hat aktuell streng genommen zwei Mietspiegel: Ein durchschnittlicher älterer Mietvertrag liegt bei ca. 11,50€ pro qm, bei Neuvermietungen sind es knapp 20€. Sollte es also gelingen, eine Mietpartei mit Altvertrag loszuwerden, können Sie die gleiche Wohnung mit einer Ertragserwartung von 8€ pro vermietetem qm neu vergeben- Mietpreisbremse hin oder her.

Es handelt sich hier um ein vollkommen normales Geschäftsmodell der Immobilienbranche- schließlich ist es erlaubt, ausschließlich seinen Aktionär:innen verpflichtet zu sein.

In der Business- Fachsprache spricht man bei diesem Potential zur Gewinnspannenmaximierung modern,

anglizistisch und damit international vom ‚strong reversionary potential‘.

Beim Kauf einer Immobilie ist diese Form der Renditeerwartung in der Regel bereits eingepreist, so dass der neue Besitzer ökonomisch oftmals gar nicht anders kann als zu versuchen die Altmietparteien loszuwerden, um den Kaufpreis über Neuvermietung zu erwirtschaften.

Man findet am Markt jedoch gar hilfreiche Unternehmen, die Ihnen speziell für das Heben des ‚strong reversionary potential‘ die Dienstleistung des sogenannten ‚aktiven Entmietungsmanagements‘ anbieten.

Ob bei näherer Betrachtung solcher Geschäftsmodelle auf dem Niveau von Moskau Inkasso auch illegale Handlungen oder Straftaten zu Tage treten würden, wäre eine interessante Frage für die entsprechend zuständigen Behörden- und an die dafür zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen.

Aus menschlicher, gesellschaftspolitischer und gemeinwohlorientierter Sicht zerreiht eine jede Entmietung von alteingesessenen Bürger:innen, ausgestattet mit einem der Renditeerwartung entgegenstehenden Altmietvertrag mit ordentlichem ‚strong reversionary potential‘, das Herz...

zumindest wenn man schon mal 80jährigen Menschen in die Augen geschaut hat, während sie nach 50 Jahren aus einer Wohnung ziehen müssen.

An dieser Stelle sei auch der Hinweis erlaubt, dass es nach vorsichtigen Schätzungen immer noch nicht

weniger als ca. 30 Milliarden Euro sind, die auf dem deutschen Immobilienmarkt von international operierenden kriminellen Organisationen aus illegalen Geschäften wie Drogen-, Waffen- und Frauenhandel in den legalen Wirtschaftsverkehr überführt werden.

Auch hier können neben den gesetzlich normierten Möglichkeiten auch die personellen Ressourcen der zuständigen Behörden hinterfragt werden- Stichwort ‚Share Deals‘ und der Fakt, dass sich bei der für die Geldwäschebekämpfung in der BRD zuständigen Meldestelle für Verdachtsanzeigen, der Financial Intelligence Unit (FIU), Stand Dezember 2019 ca. 50.000 unbearbeitete Verdachtsfälle angehäuft haben.

Folie 8

Gerade die großen globalen Anleger:innen haben nach dem Platzen der Immobilienblase in den USA... der Pleite von Lehmann Brothers 2008 2009, ihre Schlüsse gezogen und den soliden deutschen Immobilienmarkt für sich entdeckt.

Deutsches Betongold wird mittlerweile als eine der sichersten Anlageformen weltweit geschätzt.

Was wir durch große Geldmengen, Renditeerwartung und Spekulation angeheizt in den Metropolregionen und Universitätsstädten mit Wirkung in ländliche Regionen hinein messen können, ist die massive Steigerungen der Bodenpreise und Mieten bei einem doch eher moderaten Anstieg des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerung.

Schon zwischen 1993 und 2013 ist beim nach Einkommen untersten Fünftel der Bevölkerung...

der Anteil der Miete von 27 auf 39% gestiegen, eine aktuelle Studie der Humboldt- Universität zu Berlin kommt weist sogar 40% der Gesamtbevölkerung aus, die deutlich mehr als 30... bis hin zu 60% ihres Haushaltseinkommens alleine für die Miete aufwenden müssen.

Folie 9

Die Humboldt- Universität zu Berlin (Dr. Andrej Holm et al.) gibt auch eine Antwort darauf, welcher Wohnraum eigentlich konkret benötigt würde. Getreu der Faustformel, dass sich eine leistbare Miete an einem Drittel des gesamten Einkommens eines Haushaltes orientiert, kommen die Wissenschaftler*innen unter Berücksichtigung von bekannten sozioökonomischen Faktoren wie beispielsweise Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße zu dem Schluss, dass eine Kommune ihre eigene Bauaktivität und auch das Ausweisen von Bauflächen von einer Analyse der sozioökonomischen Daten der vor Ort lebenden sowie der zuziehenden Bevölkerung abhängig machen sollte.

Hervorgehoben werden muss, dass die Faustformel ‚für Miete maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens‘ kein linksradikales Hirngespinnst ist, sondern eigentlich Orientierung für die Entscheidung der Vermieterpartei bei der Prüfung ist, ob sich Mieter*innen eine Wohnung leisten können und folglich für einen Mietvertragabschluss überhaupt in Frage kommen.

Das Motto ‚Bauen- bauen- bauen‘ hingegen hat in der Regel automatisch seinen vom Markt gelenkten Schwerpunkt im höheren Preissegment und feuert den eigentlich unbeabsichtigte Effekt der Mietpreissteigerung noch zusätzlich an.

Bei einem Umzug von einer alten in eine neu gebaute Wohnung steigt stets die Mietzins in der alten Wohnung.

Folie 10

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

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

Es ist zu bedauern, dass dieses brennende Thema von der alten Bundesregierung unter Frau Dr. Merkel erst spät gesehen... und dann mit dem Wohngipfel 2018 lediglich öffentlichkeitswirksam genutzt wurde...

nennenswerte, substanzielle gesetzliche Veränderungen für die Schaffung von günstigem Wohnraum wurden weder in der letzten, noch in den Legislaturen zuvor geschaffen.

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

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

In strukturschwachen Regionen haben Sie Leerstand auf dem Wohnungsmarkt...

in strukturstarken Regionen ist es dagegen einigen wenigen vorbehalten, Immobilien überhaupt zu besitzen.

Ein Problem: wenn Sie die diametralen Entwicklungen in unterschiedlichen Regionen in einen Topf werfen und eine Bundesstatistik daraus köcheln... haben Sie gar keinen Wohnraummangel. Minus 10 plus 10 ist 0.

Die Frage nach leistbarem Wohnraum macht jedoch deutlich, dass es im Kontext eines globalen Kapital- und Warenverkehrs eine schlagkräftige kommunale Selbstverwaltung braucht, um den regional teilweise diametral unterschiedlichen Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt gerecht werden zu können.

Diese Entwicklungen brauchen keine einheitliche, sondern eine optionale Gesetzgebung- z.B. unterschiedliche steuerrechtliche Möglichkeiten, um auf regional unterschiedliche Entwicklungen vor Ort, in Stadt und Land, reagieren zu können.

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

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

Folie 11

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

Eine kurze Analyse dieser zu jeder Zeit gerühmten Instrumentes führt uns straight zu den politisch verantwortlichen Akteuren, die sich aber ansonsten stets in den Talkshows der Republik in Sorge über die steigenden Sozialausgaben des Bundeshaushaltes zeigen.

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

Genau genommen subventionieren alle Steuerzahler:innen einen völlig aus dem Ruder gelaufenen und in den Preisen von der Lohnentwicklung bei großen Teilen der Bevölkerung Mietwohnungsmarkt mit jährlich mittlerweile knapp 18 Milliarden €.

Wir stützen mit dem Niedriglohnsektor die Exportorientierung der deutschen Wirtschaft- doch hier kann man sehen, dass es wiederum die Steuerzahler*innen sind, im Verhältnis zum Reallohn vor allem die gerne zitierte ‚arbeitende Mitte‘, die dafür aufkommen müssen, wenn für einige Menschen der Lohn nicht dafür reicht, was man zum Leben braucht.

Ob man einen ‚Markt‘- der von der Steuerzahler:in an sich mit einer exorbitanten Summe subventioniert werden muss, überhaupt einen Markt nennen sollte, muss an dieser Stelle eine philosophische Frage bleiben.

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

So bleibt die Aussicht auf eine Wende am Mietwohnungsmarkt vorerst trotz des im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung angekündigten Bauzieles von 400.000 Wohneinheiten per Anno ziemlich vernebelt: Ziele bauen keine Wohnungen.

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

Folie 12

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

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

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

Ein hoher Mietzins ist in der Regel schon im Verkehrswert einer Immobilie eingepreist und macht damit so manches Vorkaufsrecht einer Stadt zu einem doch eher stumpfen Schwert.

Nun steht im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland nicht nur, dass Eigentum verpflichtet, in der Bayerischen Verfassung steht sogar in Artikel 161, das Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar 16 zu machen sind.

Die Erträge aus Bodenwertsteigerungen werden nun auch unter der neuen Regierung überhaupt nicht- oder wenn dann nur in geringem Umfang besteuert, sind aber überwiegend nicht auf Leistungen des Grundeigentümers zurückzuführen,

sondern vielmehr auf Leistungen des Gemeinwesens durch die das Umfeld aufgewertet wird, z.B. durch die Schaffung von Baurecht und Infrastruktur.

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

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

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

Klick klick...

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

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

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

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

Folie 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Dieser Satz ist schlichtweg falsch, nicht nur aus historischer, sondern vor allem aus entwicklungspsychologischer Sicht:

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

Das Sozialstaatsprinzip, basierend auf dem Konzept der Menschenwürde, eine aktive Armutsbekämpfung und Wohnraumversorgung gerade für die Bevölkerungsschichten, die sich nicht aus eigener Kraft an einem Marktgeschehen selbst versorgen können ist nicht die Folge...
und damit gnädiges Nebenprodukt von wirtschaftlichem Handeln,
sondern vielmehr Grundlage für sozialen Frieden und damit auch für wirtschaftlichen Erfolg.

Empfundene Ungerechtigkeit und Angst vor sozialem Abstieg hingegen schaffen ein Unbehagen in der Gesellschaft, das nationalistischen Bewegungen mit ihren Sündenbocktheorien den roten Teppich vor die Parlamente legt.

Ich persönlich bin davon überzeugt, dass mit einer stärkeren Betonung des Gemeinwohls Demokratie gestärkt und damit rechtspopulistischen Bewegungen der Wind aus den Segeln genommen werden kann.

Aber da kein Kapitalismus auch keine Lösung zu sein scheint-

um den Titel eines lesenswerten Buches der Wirtschaftsjournalistin Ulrike Hermann zu zitieren-muss das Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl neu ausbalanciert werden, und zwar genau an der zentralen Frage, wo marktwirtschaftliche Prozesse im 21. Jahrhundert Sinn machen- und wo eben auch nicht.

Im gesellschaftspolitischen Diskurs laut zu sein ist nicht mehr genug, es ist an der Zeit zu Handeln. So z.B., wenn der Katholische Männerfürsorgeverein in München zusammen mit 6 anderen Partner:innen die Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtspflege München gründet,

aber auch schon davor im Münchner Norden konkret durch die Schaffung von leistbaren Wohnraum trotz widriger Umstände auf sich aufmerksam gemacht hat.

Ein Beispiel, das gerade vor dem Hintergrund der Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnbaus Vorbild sein kann-

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

In diesem Sinne wünsche ich ich uns einen spannenden weiteren Suchthilfetag.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.