



Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung?

Förderung, Regulierung & Klimaschutz beim Wohnen

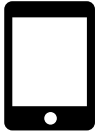
8. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen
am 26. und 27. September 2025

TAGUNGSDOKUMENTATION



**NETZWERK
MIETEN &
WOHNEN**_{E.V.}

HINWEIS



Diese Dokumentation ist für das Lesen am Bildschirm optimiert.
Bei Tablet-Computern ab 9 Zoll sollte sich eine Textseite in der vertikalen Ansicht ohne Vergrößerung angenehm lesen lassen.
Wer lieber Papier mag, kann zwei Seiten nebeneinander verkleinert auf einer DIN A4 Seite ausgeben.

IMPRESSUM

Herausgeber

Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.
c/o Mieter helfen Mietern
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel.: 0172 / 8 91 04 51
info@netzwerk-mieten-wohnen.de

Redaktion, Korrektorat: Julia Schula (Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.)
Layout: Julia Schula (Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.)
basierend auf Gestaltung von Rainer Midlaszewski (www.rm-grafikdesign.de)
Fotos: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

INHALT

5 Vorwort

6 Impressionen

IMPULS: WOHNEN IM WESTEN - WOHNUNGSPOLITISCHE HERAUSFORDERUNGEN ZWISCHEN HEIMBACH UND KÖLN

9 ÜBERBLICK

9 ZUSAMMENFASSUNG

SCHWERPUNKT A: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTES LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?

12 ÜBERBLICK

13 AKTUELLE ANSÄTZE: SORGENFREI MIT 100 JÄHRIGEN BINDUNGEN?+ RISIKEN UND NEBENWIRKUNGEN DES „BAUTURBOS“

15 WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT VON UNTEN

23 WAS WIRKT - UND WAS KOSTET ES?
GEMEINSAM DENKEN WIR WOHNRAUMFÖRDERUNG WEITER

SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?

17 ÜBERBLICK

19 WIE VIEL WOHNEN ZAHLT DER STAAT? RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER SUBJEKTFÖRDERUNG

21 WOHNUNGSGELD, WIRKUNG, WOHNUNGSMARKT –
WER PROFITIERT WIRKLICH?

23 WAS WIRKT - UND WAS KOSTET ES? GEMEINSAM DENKEN WIR
WOHNFÖRDERUNG WEITER

SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN &
KLIMANEUTRALEN WOHNEN

27 ÜBERBLICK

28 SOZIALVERTRÄGLICHE EFFIZIENZSTEIGERUNG UND
TRANSFORMATION DER ENERGIETRÄGER: WAS LEISTEN ?
ORDNUNGSRECHT UND KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

31 WAS STEUERT DEN KLIMASCHUTZ: CO2-PREIS, KLIMAGELD
UND FÖRDERUNGEN

34 WIE GEHEN VERBESSERUNG DER WOHNRAUMVERSORGUNG
UND KLIMANEUTRALER GEBÄUDESEKTOR ZUSAMMEN?

ABSCHLUSSPODIUM: ZWISCHEN RENDITE UND REGULIERUNG
– WOHNUNGSMÄRKTE IM SCHATTEN DER FINANZIALISIERUNG

37 ÜBERBLICK

38 ZUSAMMENFASSUNG

40 Vorstellung unserer Moderator:innen und Impulsgeber:innen

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

im September 2025 fand die 8. Konferenz des Netzwerkes Mieten & Wohnen mit dem Titel „Zwischen Krisen und Stillstand: Was tun gegen Wohnungsnot und soziale Spaltung? Förderung, Regulierung & Klimaschutz beim Wohnen“ in Dortmund statt. Mit dieser Dokumentation wollen wir über die Vorträge und Diskussionen der Konferenz informieren und für die weiteren mieten- und wohnungspolitischen Debatten nutzbar zu machen. Diese Dokumentation ist eine Einladung, die Konzepte für eine solidarische Mieten- und Wohnungspolitik weiterzudenken.

Wie bei früheren Konferenzen hat sich die Konferenz thematisch mit verschiedenen Schwerpunkten befasst.

- Mehr über die 100-jährigen Mietpreisbindung in Hamburg, kontroversen Diskussionen über den Baurisiko und das Engagement gemeinnütziger Wohnungsbau-träger „von unten“ erfahren Sie in Schwerpunkt A Wohnraumförderung und Gemeinnützigkeit.
- Das Spannungsfeld der Subjektförderung in Form von Wohngeld und Kosten der Unterkunft, die ohne wirksame Mietregulierung wie eine indirekte Staats-Subvention für Vermietende wirkt, ist Gegenstand von Schwerpunkt B „Subjektförderung – Lösungen für die Wohnraumfrage?“.

Beide Schwerpunkte zur Förderung im Wohnungswesen wurden dann unter der Fragestellung „Was wirkt und was kostet es?“ zusammen diskutiert.

- Der dritte Schwerpunkt der Konferenz beschäftigte sich mit Pfaden für ein sozialgerechtes und klimaneutrales Wohnen mit den Wirkungen des Klimageldes, über die CO₂-Steuer sowie den Einflussmöglichkeiten des Ordnungsrechtes und der kommunalen Wärmeplanung.

Das Netzwerk Mieten & Wohnen wird an diese Diskussionen anknüpfen und in den kommenden Monaten wieder zu Online-Veranstaltungen einladen. Aktuell begleiten wir thematisch die Arbeit der Mietrechtskommission des Bundesjustizministeriums. Dazu sind Sie herzlich eingeladen.

Am 24. und 25. September 2027 lädt das Netzwerk zur nächsten Konferenz nach Berlin ein. Über das Programm werden wir rechtzeitig informieren. Schauen Sie regelmäßig auf unsere Homepage oder abonnieren Sie unseren Newsletter.

Abschließend möchte ich allen Referentinnen und Referenten, den Aktiven aus dem Verein bei der Organisation und insbesondere der Koordinatorin des Netzwerkes, Julia Schula herzlich danken. Nur als Gemeinschaftsleistung war es wieder möglich die Netzwerkkonferenz durchzuführen.

Ebenso danken wir für die Kooperation der Friedrich-Ebert-Stiftung, Heinrich-Böll-Stiftung und Rosa -Luxemburg-Stiftung, sowie der finanziellen Unterstützung der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund.

Dortmund/Hamburg, im März 2026

Tobias Scholz für den
Vorstand des Netzwerkes Mieten & Wohnen e.V.

IMPRESSIONEN







IMPULS: Wohnen im Westen – wohnungspolitische Herausforderungen zwischen Heimbach und Köln

ÜBERBLICK

FR 26.09.25, 13:15-13:45 UHR

88 Teilnehmende

Köln kennt man. Aber wie wohnt es sich in Heimbach? Oder in Lippstadt? Nordrhein-Westfalen ist vielfältig, Siedlungsstrukturen, Wohnungsbestand und Entwicklungstrends unterscheiden sich. Die großen wohnungspolitischen Themen wie zum Beispiel Bezahlbarkeit, Klimaschutz und Wohnen im Alter stellen sich überall, sind aber regional und lokal unterschiedlich ausgeprägt.

Entsprechend müssen auch die Wohnungsmarktakeure, die Verantwortlichen in Kommunalverwaltung und -politik sowie auf Landesebene differenzierte Antworten finden, zum Beispiel mit der öffentlichen Wohnraumförderung.

Doch wenn - wie in Heimbach - Mietwohnungen im Mittel zu unter 8 Euro je Quadratmeter zur Vermietung angeboten werden, braucht es dann dort überhaupt öffentliche Wohnraumförderung? Sind Seniorenwohnanlagen die Antwort auf unsere Wohnbedürfnisse im Alter? Oder zusammengefasst: Welche wohnungspolitischen Herausforderungen gibt es, wie sehen diese in den unterschiedlichen Märkten aus und welche Antworten sind erkennbar?

Impulsgeberin:

Melanie Kloth – NRW.BANK Wohnraumförderung, Leiterin Wohnungsmarkt und Strategie

ZUSAMMENFASSUNG

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Hauptideen aus dem Impuls:

Nordrhein-Westfalen ist wohnungspolitisch ein Extremfall der Gleichzeitigkeit: In einigen Regionen wächst die Bevölkerung, in anderen schrumpft sie – entsprechend unterschiedlich funktionieren die Wohnungsmärkte zwischen angespannten Ballungsräumen und entspannten oder sogar leerstandsgeprägten Teilräumen. Gleichzeitig bricht die Bautätigkeit massiv ein: Seit 2023 gehen Neu- und Umbauten in allen Regionen spürbar zurück, was die Engpässe dort verschärft, wo Nachfrage und Zuzug ohnehin hoch sind. Paradox ist dabei, dass Wohnfläche insgesamt eigentlich ausreichend vorhanden wäre – die Wohnfläche pro Kopf ist seit 1987 um rund 36 % gestiegen. Das zentrale Problem ist damit weniger ein absoluter Flächenmangel als ein Verteilungs- und Nutzungsproblem: Wer wohnt wo, zu welchen Konditionen und in welcher passenden Wohnform?

Strukturell prägt außerdem die Eigentümerlandschaft den Markt: Private Kleinvermieter dominieren mit etwa 70 % der Mietwohnungen und stellen zudem rund ein Drittel des

Mehrfamilienhaus-Neubaus. Wer wirksame Instrumente entwickeln will, kommt an dieser Gruppe nicht vorbei – sie ist nicht Rand, sondern Kern des Systems. Gleichzeitig bricht der preisgebundene Wohnraum weiter weg: Nur etwa 8 % des Bestands sind überhaupt noch preisgebunden, und bis 2035 droht etwa die Hälfte der bestehenden Bindungen auszulaufen. Damit verschiebt sich immer mehr Versorgungslast in den freien Markt, während die sozialen Sicherungssysteme die steigenden Kosten nachträglich auffangen müssen. Hinzu kommt ein massives Passungsproblem im demografischen Wandel: Altersgerechte Wohnungen fehlen hunderttausendfach – aktuell wird von rund 440.000 fehlenden barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen ausgegangen, und der Bedarf steigt bis 2040 deutlich. Parallel überfordert der Klimaschutz im Gebäudesektor viele Eigentümer: hohe Investitionskosten, unklare oder konkurrierende Zielgrößen und Standards (etwa erneuerbare Energien versus CO₂-Minderung) sowie Fachkräftemangel treffen auf einen Bestand, der energetisch und baulich oft sanierungsbedürftig ist. Zwar ist Förderung grundsätzlich vorhanden, doch sie greift in der Praxis häufig zu langsam oder zu unpraktisch: umfangreiche Programme stehen komplizierten Verfahren, hohem Nachweisaufwand und teils widersprüchlicher Steuerungslogik gegenüber. Dadurch wird aus einer eigentlich verfügbaren Unterstützung oft kein handlungsfähiges Instrument – genau dort, wo NRW sie angesichts seiner heterogenen Märkte und Mehrfachkrisen am dringendsten bräuchte.

Haupterkenntnisse

- Schrumpfung und Wachstum gleichzeitig → extreme planerische Komplexität
- Bautätigkeit bricht ein, obwohl mehr Wohnraum gebraucht wird
- Private Kleinvermietende dominieren, während professionelle Akteure fehlen (v. a. im ländlichen Raum).
- Preisgebundener Wohnraum verschwindet massiv
- Barrierefreie Wohnungen fehlen hunderttausendfach – und der Bedarf steigt rapide
- Klimaschutz im Gebäudesektor ist teuer, komplex und strukturell ungleich verteilt
- Förderprogramme sind umfangreich – aber oft unpraktikabel

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Reichen die öffentlichen Förderprogramme aus? Trotz historisch hoher Mittel reichen die Förderprogramme nicht aus, um Wohnraummangel und Sanierungsbedarf zu beheben. Die zentrale Frage bleibt, wie mit begrenzten Verwaltungskapazitäten und Fachkräften mehr Wirkung erzielt werden kann.
- Förderung von Eigentum vs. Förderung von Mietwohnungsbau: Die Förderung von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt politisch gewünscht, bindet jedoch Mittel, die nicht dem Mietwohnungsbau zugutekommen. Damit stellt sich die Frage, ob das knappe Budget stärker auf bezahlbaren Mietwohnraum konzentriert werden sollte.
- Umbau von Gewerbe zu Wohnraum: Zwar existieren Programme zur Neuschaffung von Wohnraum im Bestand, doch ihre tatsächliche Wirksamkeit wird bezweifelt. Unklar ist, ob der Umbau von Gewerbeobjekten ausreichend gefördert und schnell genug umgesetzt wird, um spürbare Entlastung zu bringen.
- Priorisierung kommunaler vs. privater Akteure: Ob Kommunen bevorzugt gefördert werden sollten, ist umstritten. Zwar müssen Bewilligungsbehörden seit 2023 priorisieren und

Kriterien anwenden, doch offen bleibt, ob Fördermittel fair, zielgenau und wirksam zwischen kommunalen und privaten Trägern verteilt werden.

- Unklare Steuerungsklassen (Energieeffizienz, CO₂, Förderlogiken): Es herrscht Unsicherheit, ob Förderung stärker an Energieeffizienzklassen, CO₂-Emissionen oder an einer Mischlogik ausgerichtet sein soll. Beispiele wie die Einführung von Fernwärme zeigen, dass sich Effizienzkriterien verschieben können – die Kernfrage lautet, woran Förderung künftig verbindlich gekoppelt wird.
- Neue Wohngemeinnützigkeit: Obwohl bundesweit diskutiert, bewegt sich in NRW wenig zur neuen Wohngemeinnützigkeit. Unklar bleibt, ob sie eingeführt werden soll, welche Dauerbindungen sie schaffen könnte und warum das Thema politisch nicht aufgenommen wird, obwohl Argumente pro und contra seit Jahren bekannt sind.
- Auslaufende Förderbindungen: Da bis 2035 rund die Hälfte der Bindungen wegfällt, stellt sich die Frage, wie dauerhaft bezahlbarer Wohnraum gesichert werden kann. Aktuell fehlen Förderinstrumente für langfristige Bindungen, und es ist offen, ob Kommunen dies aus eigener Strategie heraus auffangen können.
- Wirtschaftlichkeit geförderter Projekte: Viele Akteure berichten, dass geförderte Projekte sich wirtschaftlich nicht tragen. Ob dies an zu geringen Förderquoten, hohen Baukosten oder strengen Vorgaben liegt, bleibt strittig – eindeutig ist jedoch, dass dies den Neubau hemmt, insbesondere bei privaten Investoren.

Kurzfasit zu Kontroversen

Die Diskussion dreht sich stark um Zielkonflikte, Finanzierungslücken, fehlende politische Weichenstellungen und die Frage, wie Förderung wirksam, steuerbar und gerecht gestaltet werden kann – insbesondere angesichts steigender Kosten, auslaufender Bindungen und eines angespannten Wohnungsmarkts.

Lösungsansätze:

- Flächen aktivieren
- Neubau beschleunigen
- Bezahlbares Wohnen/ Wohnkosten senken: z. B. Hamburg-Standard, Gebäudetyp E: Folie 22, 23
- Wohnen ohne Barrieren: ab Folie 29
- Klimafreundliches Wohnen: Ab Folie 35
- Wohnraumförderung als Teil der Lösung, NRW Bank hat Förderprogramm, Bindungszeit 25 oder 30 Jahre
- Kommunale und genossenschaftliche Akteure stärken
- Serielle Sanierung (Energiesprung): Folie 35

Weitere Hinweise:

Auf der Webseite der [NRW.Bank](#) gibt es weitere Informationen

SCHWERPUNKT A: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTE LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?

ÜBERBLICK

Im ersten Workshop werden zwei aktuelle Ansätze thematisiert. In Hamburg haben die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ eine Vereinbarung zu einer 100-jährigen Mietpreisbindung erreicht. Inhalte sowie Chancen und Grenzen der Vereinbarung werden vorgestellt und diskutiert. Als Gegenpol werfen wir dann einen Blick auf Risiken und Nebenwirkungen des „Bauturbos“ (§ 246e Baugesetzbuch), der aus bundespolitischer Sicht ein zentraler Hebel für bezahlbares Wohnen sein soll.

Die Ampel-Bundesregierung führte 2024 eine „Wohngemeinnützigkeit“ ein, in dem das Jahressteuergesetz und die Abgabenordnung angepasst wurden. Investitionszuschüsse blieben aus. Zwei gemeinnützige Wohnungsbau-träger stellen sich im zweiten Workshop vor und bringen Ihre Perspektive auf die bundesgesetzliche Regelung ein.

Am 2. Konferenztag werden mit dem Schwerpunkt B Subjektförderung die Wechselwirkungen beider Förderarten und verzahnte Ansätze sowie Reformmöglichkeiten diskutieren.

Moderation:

Christiane Hollander – Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, Hamburg, **Ann-Kathrin Rückmann** – Mieter helfen Mietern Hamburg e.V. und **Tobias Scholz** – Mieterverein Dortmund

SCHWERPUNKT A: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTE LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?

AKTUELLE ANSÄTZE. SORGENFREI MIT 100 JÄHRIGEN BINDUNGEN? + RISIKEN UND NEBENWIRKUNGEN DES „BAUTURBOS“

FR 26.09.25, 14-16 UHR

Teilnehmende ca. 30

Rechtsanwalt Marc Meyer stellt als Vertrauensperson der Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ deren Verhandlungserfolg mit der Stadt Hamburg vor. Im Fokus stehen Chancen und Grenzen der Vereinbarung, dass 20 Jahre lang jährlich 1.000 Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung errichtet werden sollen. In den aktuellen Überlegungen der Bundesregierung liegt der Fokus auf schnellem Wohnungsneubau. Mit der geplanten Einführung des "Bauturbos" (§ 246e Baugesetzbuch) will die Bundesregierung den Wohnungsbau beschleunigen. Die bis Ende des Jahres 2030 vorgesehene Regelung soll weitreichende Abweichungen im Bauplanungsrecht beinhalten. Prof. Dr. Thomas Hartmann wird die Risiken und Nebenwirkungen des Bauturbos für Boden- und Wohnungsmärkte analysieren.

Impulsgeber:

Marc Meyer – Mieter helfen Mietern Hamburg e.V.

Prof. Dr. Thomas Hartmann – Lehrstuhl Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen, Fakultät Raumplanung, TU Dortmund

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Referaten:

- In Hamburg hat die Initiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ eine Einigung mit der Stadt Hamburg erreichen können. Vereinbart wurde, dass auf einem Anteil von 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten, städtischen Flächen für 20 Jahre ab dem 30.09.2024
 - die neu gebauten Wohneinheiten im 1. Förderweg gebaut werden
 - davon 20 Prozent für vordringlich wohnungssuchende Haushalte
 - Grundstücke nur noch im Erbbaurecht für 100 Jahre vergeben werden
 - Förderung gilt für 50 Jahre, danach Mietpreisbindung für 50 Jahre
 - mindestens 1.000 Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung gebaut werden.
- Es gibt viele Bewerbungen für die im Erbbaurecht mit 100-jähriger Bindung vergebenen Flächen.

- § 246e BauGB soll das Problem adressieren, dass die Bauleitplanung aktuell bis zu 9 Jahre für die Verabschiedung eines Bauleitplans braucht. Die Lösung des § 246e BauGB ist, dass Ausnahmen von jeglichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemacht werden können (außer einer EU-rechtlich vorgeschriebenen groben Prüfung von Nachbarschaftsbelangen), wenn dadurch mehr Wohnraum entsteht. Das politische Signal ist, dass die Bauleitplanung gescheitert ist.

Haupterkenntnisse:

- Langjährige Sozialbindungen sind möglich und werden auch von Vorhabenträgern angenommen -> ein Erfolgsmodell, dass auf andere Städte übertragen werden kann!
- § 246e BauGB kann zu schnellerem Bauen von Wohnraum führen. Hamburg bereitet sich z. B. mit Mustern für städtebauliche Verträgen vor und will die neuen gesetzlichen Möglichkeiten zu schneller, aktiver Bodenpolitik nutzen.
- § 246e BauGB kann Grundstücke aber auch für Spekulanten attraktiv machen und die durch die Planung gesicherte Qualität für Brandschutz, Lärmschutz,... verringern.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Die 100-jährigen Sozialbindungen können nur ein Teil der Gesamtlösung für eine Entspannung des Wohnungsmarkts sein. Insgesamt entstehen aufgrund der Vereinbarung mindestens 20.000 solcher Wohnungen. Das reicht noch lange nicht für den Bedarf.
- Im schlimmsten Fall wird es Zusammen mit der Einvernehmensfiktion (§ 36 Abs. 2 S. 2 BauGB: nach zwei Monaten gilt das Einvernehmen als erteilt) für unvorbereitete und überrannte Kommunen erteilte Baugenehmigungen geben, die bei einer ordnungsgemäßen Prüfung nicht erteilt worden wären. Solche Gemeinden werden dann im Zweifel alles, was nicht geklärt werden konnte einfach ablehnen, wodurch es dann doch keine Beschleunigung des Verfahrens gibt, sondern die Kommunen durch die vielen Ablehnungen blockiert sind.

Lösungsansätze:

- In der Praxis muss die Umsetzung der Vereinbarung kritisch begleitet werden. Im Idealfall werden so nicht nur die Mindestzahlen erfüllt und die Regelungen überzeugen mit einem so positiven Effekt auf die Stadtentwicklung und den Mietmarkt, dass Sie über die zunächst vereinbarten Geltungszeitraum von 20 Jahren verlängert werden.
- Eventuell würde ein dynamischerer Boden- und Wohnungsmarkt wie in den Niederlanden guttun. Dort wird alle 7-9 Jahre ein neues Haus gekauft.
- Progressive Kommunen können sich selbst einen Plan zurechtlegen. Mutige Planer*innen können experimentieren und so neues wagen. Das Potenzial für Entschlackung und weitere positive Veränderungen für den Neubau sind gegeben.

Hinweise:

§ 246e BauGB ist nach der Konferenz vom Bundestag beschlossen worden und am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

SCHWERPUNKT A: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND GEMEINNÜTZIGKEIT – WIE KÖNNEN DAUERHAFTE LÖSUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN GELINGEN?

WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT VON UNTEN

FR 26.09.25, 16:30-18:30 UHR

30 Teilnehmende

Die Ampel-Bundesregierung führte 2024 eine „Wohngemeinnützigkeit“ ein, in dem das Jahressteuergesetz und die Abgabenordnung angepasst wurden. Investitionszuschüsse blieben aus. Zwei gemeinnützige Wohnungsbau-träger werden sich und ihre Arbeit vorstellen. Gemeinsam Teilnehmenden möchten wir dann die möglichen Chancen der „Wohngemeinnützigkeit“ diskutieren.

Die Viertelwerk gGmbH saniert „Problemimmobilien“, die sanierungsbedürftig sind und eine negative Strahlkraft auf das gesamte Quartier ausüben. Neben der Herrichtung der Gebäude organisiert die Viertelwerk gGmbH eine sozialverträgliche Vermietung und Bewirtschaftung der Gebäude. Dabei greift sie auf die langjährige Erfahrung ihrer Gesellschafterin GrünBau gGmbH in der Bewirtschaftung von Immobilien zurück.

Die Likedeelerei - Syndikat für solidarisches Wohnen in Hamburg nimmt Häuser und Wohnungen mit dem Modell des Mietshäuser Syndikates vom Markt und will den Wohnraum denjenigen zur Verfügung stellen die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. In diesem Workshop wollen wir die Rechtsform und die politischen Überlegungen dahinter erklären. Außerdem wollen wir darauf eingehen was eine "echte" Wohngemeinnützigkeit für unser Projekt im speziellen und den Wohnungsmarkt allgemein bedeuten könnte.

Impulsgeber:innen:

Leonie Kainka und **Jan-Christopher Bremer** – Viertelwerk gGmbH, Dortmund

Simon Stülcken – Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen in Hamburg

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse:Aus dem Vortrag von Leonie Kainka und Jan-Christopher Bremer „Viertelwerk gGmbH - vom Problemhaus zu Sozialwohnungen“:

„Schrottimmobilien“ sind in vielen Kommunen Alltag: leerstehend oder trotz schwerer Mängel bewohnt – mit Folgen wie Gesundheitsrisiken, Verdrängung und der Abwertung ganzer Quartiere. Wirksam ist deshalb nur eine Doppelstrategie aus baulicher Sanierung und dauerhafter sozialer Arbeit, weil die Ursachen nicht mit neuen Wänden verschwinden.

Sinnvoll wird zudem eine kommunale Verankerung des Wohnrechts, etwa über Satzungen mit dauerhaften Mietobergrenzen und gesichertem Wohnrecht. Die extreme Überbelegung im unteren Segment (z. B. 60 m² für 8–10 Personen) zeigt den Druck – und dass es vor allem passende, größere Wohnungen braucht. Sanierung kann zugleich als arbeitsmarktpolitisches Instrument genutzt werden, indem Qualifizierung direkt an Maßnahmen gekoppelt wird.

Gleichzeitig verschärfen langsame Verfahren und Förderblockaden den Leerstand und treiben Kosten, und das Fördersystem setzt teils Fehlanreize: Förderung pro Wohneinheit begünstigt Kleinstwohnungen statt familiengerechter Grundrisse. Diese Logik muss korrigiert werden, damit Sanierung und soziale Stabilisierung zusammen greifen.

Aus dem Vortrag von Simon Stülcken „Kurzvorstellung Likedeelerei“:

Der zentrale Hebel ist, Wohnraum dem Markt zu entziehen und ihn gezielt an die am stärksten Benachteiligten zu vergeben – statt nur „bezahlbar“ zu bauen und den Marktdruck letztlich zu reproduzieren. Aus der Erfahrung, dass solidarische Beratung ohne Eigentums- und Strukturhebel keine dauerhafte Lösung schafft, entstand die Likedeelerei als Instrument, um handlungsfähig zu werden und langfristige Zugriff auf Wohnraum zu sichern.

Kern ist die Kombination aus dem Miethäusersyndikat-Prinzip (Veto gegen Verkauf als Schutz vor Re-Privatisierung) und einer eigenen Vermieterrolle, die die operative Vergabe an Benachteiligte ermöglicht. Obwohl Bestandsförderung seit 10–15 Jahren existiert, wird sie faktisch kaum genutzt, weil Voraussetzungen und Verfahren zu langsam und zu unpraktisch sind. Deshalb der Strategiewechsel: erst selbst kaufen (Rechtsform nachgelagert), dann Mieter:innen organisieren und Förderung beantragen – um das knappe Zeitfenster des Markts überhaupt nutzen zu können. Gleichzeitig bremst das Steuerrecht gemeinwohlorientierte Transfers, etwa weil Schenkungen unter Marktwert in einer GmbH teuer würden; Umwege über Stiftung und Erbpacht werden nötig. Mit Blick nach vorn gilt: Der demografische Wandel und frei werdende Einfamilienhäuser sind die nächste Transformationswelle – gemeinwohlorientierte Modelle müssen dafür jetzt betriebsfähig und skalierbar werden.

Hauptkenntnisse in drei Sätzen:

- Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht nur durch Neubau, sondern durch dauerhafte Gemeinwohl-Modelle: Wohnungen dem Markt entziehen, Mietobergrenzen sichern und benachteiligte Haushalte praktisch unterstützen (Infrastruktur/Beratung/Selbstverwaltung).
- Die größten Bremsen sind Förderung, Genehmigungen und Steuern: zu langsam/kompliziert für Problemimmobilien und schnelle Ankäufe → Leerstand, Verfall, gescheiterte Deals; Steuern blockieren teils gemeinwohlorientierte Übergaben.

- Förderlogik trifft den Bedarf oft nicht: pro Wohneinheit belohnt Kleinteiligkeit statt passende Grundrisse; Risiken von Problemimmobilien fehlen → Förderung sollte Größe, Haushaltsbedarf, Risiko und Gemeinwohlwirkung abbilden.

Kontroverse Punkte / strittige Fragen

- Wohngemeinnützigkeit: reicht der Status – oder braucht es Zuschüsse, Steuererleichterungen und Fördervorrang, damit es wirkt?
- Zielgruppenbindung vs. Flexibilität: wie eng dürfen Einkommens-/Mildtätigkeitskriterien sein, ohne die Praxis zu blockieren?
- Kauf vs. Förderung: erst kaufen oder erst fördern – wer trägt bis zur Bewilligung Risiko, Zinsen und Vorfinanzierung?
- Direktkredite/Crowdfunding: solidarisch, aber wie stabil/skalierbar und wie werden Rückzahlungsrisiken abgedeckt?
- Doppelte Transaktionskosten: wie verhindert man doppelte Grunderwerbsteuer bei gemeinwohlorientierter Weitergabe?
- Selbstverwaltung & Sanierung: wie viel Eigenleistung ist zumutbar – und wie sichert man Qualität?
- Problemimmobilien-Politik: Schutz der Bewohner:innen vs. „Leerziehen“ über Unbewohnbarkeit – welche Regeln setzen Grenzen?

Lösungsansätze

- Förderlogik umbauen: nicht nur pro Wohneinheit, sondern auch nach m²/Haushaltsbedarf/ Gemeinwohlwirkung; Fehlanreize für Kleinstwohnungen abbauen, Familienwohnungen stärken.
- Förderung transaktionsfähig machen: Verfahren beschleunigen, Vorfinanzierung mit nachziehender Förderung ermöglichen, Bestandsförderung so vereinfachen, dass sie praktisch nutzbar ist.
- Risikopuffer für Problemimmobilien: eigene Fonds/Instrumente für Schäden, Schädlings-/ Pilzbefall und Sicherungsmaßnahmen.
- Gemeinwohl priorisieren: Vorteile bei Ankauf, Förderung und Vorkaufsrechten – gekoppelt an klare, dauerhafte Bindungen (Mietobergrenzen, Verkaufsschutz).
- Steuerhürden senken: Schenkungen/Übergaben erleichtern (gGmbH/Stiftung/Erbpacht) und doppelte Grunderwerbsteuer bei gemeinwohlorientierten Transfers vermeiden.
- Erbpacht strategisch nutzen: Boden langfristig gemeinwohlorientiert binden und Projekte inkl. sozialer EG-Nutzungen ermöglichen.
- Soziale Infrastruktur mitdenken: Vor-Ort-Angebote stabilisieren Häuser, erhöhen Reaktionsfähigkeit und Selbstwirksamkeit.
- Betrieb finanzieren: Verwaltung/Sozialarbeit/Projektsteuerung als förderfähige Kosten absichern, damit Strukturen nicht an Kapazitätsgrenzen scheitern.

SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?

ÜBERBLICK

In Deutschland gibt es eklatant zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Verbände der Immobilienbranche und Politik wollen dem Problem vorrangig mit dem Neubau begegnen: „Bauen, Bauen, Bauen“ heißt das Credo. Der Neubau nützt Menschen mit Durchschnittseinkommen oder solchen, die in Armut leben, nicht. Errichtet werden vor allem Eigentumswohnungen und Eigenheime, die sich viele Menschen nicht leisten können. Die wenigen fertiggestellten Sozialwohnungen können das Defizit nicht kompensieren. Seit Jahren fallen mehr Sozialwohnungen aus der Preisbindung als neue Wohnungen entstehen. Mit 1 Millionen Sozialwohnungen ist ein historischer Tiefstand erreicht.

Die klassische Wohnungspolitik verweist hier gerne auf die Subjektförderung. Der Markt soll die Wohnungsfrage richten und wer diese Miete nicht zahlen könne, soll vom Staat Unterstützung bekommen, als Wohngeld, Bürgergeld oder andere Leistungen. Diskutiert werden auch Instrumente wie das Baukindergeld. Aber ist die aktuell gültige Subjektförderung überhaupt ausreichend? Wie müsste das Regelungssystem gegebenenfalls angepasst werden und ist dies politisch sinnvoll?

Am 1. Konferenztag werden wir uns mit den Möglichkeiten und Grenzen der Subjektförderung auseinandersetzen. Am 2. Tag werden wir mit dem Schwerpunkt A Wohnraumförderung beide Modelle gegeneinanderstellen und Reformmöglichkeiten diskutieren.

Moderation:

Benjamin Raabe – RA, Berlin, **Martin Kositzka** – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und **Greta Schabram** – Paritätischer Gesamtverband

**SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE
WOHNRAUMFRAGE?**

**WIE VIEL WOHNEN ZAHLT DER STAAT?
RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER
SUBJEKTFÖRDERUNG**

FR 26.09.25, 14-16 UHR

Teilnehmende: ca. 30

*In diesem Workshop nehmen wir mit **Holger Gautzsch** (RA aus Bremen) das Regelwerk rund um staatliche Wohnkostenhilfe unter die Lupe. Wer bekommt was – und warum? Wir zeigen, wie Wohngeld, Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII sowie Pauschalen im Rahmen von BAB und BAföG funktionieren, worin sie sich unterscheiden und wo sie greifen. Außerdem werfen wir mit **Wenke Christoph** (Sozialwissenschaftlerin aus Berlin) einen Blick auf bestehende Mietobergrenzen. Was gilt als „angemessen“? Wie werden Höchstmieten im Wohngeld oder bei Hartz IV berechnet? Und welche Konzepte stecken hinter den Regelungen? Klar, kompakt und mit Praxisbezug – für alle, die beim Thema Wohnförderung mitreden wollen.*

Impulsgeber:innen:

Holger Gautzsch – Rechtsanwalt Bremen

Wenke Christoph – Sozialwissenschaftlerin Berlin

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Input-Referaten:

Aus den Vorträgen von Holger Gautzsch, RA Bremen „Wie viel Wohnen zahlt der Staat?“ und Wenke Christoph, Sozialwissenschaftlerin, Berlin „Wohngeld & Kosten der Unterkunft“

- Verortet hauptsächlich in den Sozialgesetzen und im WoGG
- Die Grundsicherung hat eine grundgesetzliche Basis aus Art. 1 GG und dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 GG).
- Mieter*innenrecht ausformend für den grundrechtlichen Anspruch
- Bei der Frage der Angemessenheit geht es nicht mehr um Ausstattung, die als zu gut/ nicht angemessen angesehen wird, sondern nur noch um Kosten
- Wohngeld ist eine pauschalisierte Leistung in Wohngeldstufen, die nach Haushaltsgröße, Miete und Einkommen festgelegt wird. Durchschnittswerte beim Wohngeld 300,- €
- Wohngeld hat nach der Reform tatsächlich einen größeren Kreis an Menschen erreicht

- Wohngeld ist für eine bedarfsdeckende Versorgung eher nicht geeignet.

Hauptkenntnisse des Workshops in drei Sätzen

- Komplexe Verfahren, sowohl bei Wohngeld als auch bei der Angemessenheit für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)
- Führen oft nicht zu befriedigenden Ergebnissen
- Verfahren werden nicht aus Sicht der zu unterstützenden Menschen gedacht, sondern von den Kosten her

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Wie können Verfahren vereinfacht werden?
- Wie kann eine angemessene Höhe der Unterstützung erreicht werden?
- Tatsächliche Angemessenheit vs. Ausnutzen von höheren Sätzen durch Vermietende (Miete entspricht immer der Angemessenheitsgrenze)
- Leistungen zusammenlegen, vereinfachen

Lösungsansätze:

- Angemessenheitsgrenzen/ müssen den realen Wohnkosten entsprechen/ Versorgung muss bedarfsdeckend sein
- Es braucht gleichzeitig eine wirksame Regulierung von Mieten

SCHWERPUNKT B: SUBJEKTFÖRDERUNG – LÖSUNG FÜR DIE WOHNRAUMFRAGE?

WOHNGELD, WIRKUNG, WOHNUNGSMARKT – WER PROFITIERT WIRKLICH?

FR 26.09.25, 16:30-18:30 UHR

Teilnehmende: ca. 30

*Wie beeinflusst staatliche Subjektförderung den Wohnungsmarkt? In diesem Workshop gehen wir der Frage nach, welche Effekte Wohngeld und Kosten der Unterkunft tatsächlich haben – und wer davon profitiert. Wir schauen uns an, welche Bevölkerungsgruppen erreicht werden und wo es Lücken gibt. Danach werfen wir einen Blick über den Tellerrand: Welche Modelle einkommensbezogener Wohnraumförderung gibt es – und wie funktionieren sie in Berlin und anderswo? Das werden uns **Martin Kositza** und **Rainer Tietzsch** uns erklären. Praxisnah, kritisch und mit Fokus auf konkrete Lösungen.*

Impulsgeber:

Martin Kositza – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Dr. Rainer Tietzsch – Rechtsanwalt Berlin

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Input-Referaten:

Aus dem Vortrag Dr. Rainer Tietzsch „Einkommensabhängige Miete“:

Wohnraum ist ein Grundbedürfnis, und angemessener Wohnraum muss als Voraussetzung sozialer Teilhabe verstanden werden. Wie hoch eine „angemessene“ Miete ist, wird dabei nach unterschiedlichen Maßstäben bewertet: nach der Marktmiete, der ortsüblichen Vergleichsmiete oder einer einkommensabhängigen Miete, bei der sich die Belastung am Anteil des Haushaltseinkommens orientiert. Das Problem ist, dass das „Delta“ zwischen der tatsächlich leistbaren Miete und der am Markt geforderten Miete derzeit fast immer durch den Staat aufgefangen wird – etwa über Wohngeld, die Kosten der Unterkunft (KdU) oder verschiedene Förderprogramme. Subventionen, die nicht mit einer Mietsteuerung verknüpft sind, wirken dabei wie ein Puffer, der steigende Mietforderungen abfedert, ohne sie zu begrenzen; so können Mieten faktisch ungebremst weiter steigen. Demgegenüber stehen Instrumente staatlicher Steuerung wie Mietendeckel, Förderverträge oder die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau,

die Mietpreise nicht nur finanzieren, sondern regulierend beeinflussen. Zentral ist dabei die rechtliche Abgrenzung zwischen dem privatrechtlichen Mietvertrag und Formen öffentlich-rechtlicher Wohnraumbewirtschaftung: Erst wenn klar ist, wo private Vertragsfreiheit endet und wo öffentliche Steuerung beginnen kann und soll, lässt sich Wohnraumpolitik so gestalten, dass sie leistbares Wohnen tatsächlich sichert.

Aus dem Vortrag Martin Kositzka „Subjektförderung - Lösung für die Wohnraumfrage“:

Subjektförderung wie Wohngeld, Kosten der Unterkunft (KdU), BAföG oder Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) wirkt nicht als Mietpreisregulierung, sondern vor allem als Subvention für Vermietende. Sie reagiert auf steigende Mieten, bedient dieses Niveau finanziell – begrenzt oder senkt die Mieten aber nicht. Faktisch landet das Geld zu 100 % bei den Vermietenden; Mietsteigerungen werden damit indirekt staatlich abgesichert. Für Leistungsbeziehende hat dieses System spürbare Nebenwirkungen: Es erzeugt Stigmatisierung, zwingt in bürokratische Antragsprozesse und führt durch Hürden und Komplexität häufig zur Nichtinanspruchnahme. Gleichzeitig wirken Angemessenheitsgrenzen und die praktische Ausgrenzung bestimmter Gruppen diskriminierend, weil sie Menschen aus Teilen des Wohnungsmarkts ausschließen oder ihren Handlungsspielraum massiv einschränken. In der aktuellen Debatte richten sich viele Vorschläge zudem eher auf Kürzungen und Sanktionen als auf eine tatsächliche Mietsenkung. Deshalb braucht es einen Perspektivwechsel: Wohnen muss als soziale Daseinsvorsorge verstanden werden – mit dem Ziel, Mieten zu stabilisieren und Zugänge zu Wohnraum real zu sichern, statt steigende Preise nur nachträglich zu finanzieren.

Haupterkenntnisse des Workshops in drei Sätzen

- Subjektförderung sichert zwar individuelles Wohnen, wirkt jedoch als indirekte Subvention für steigende Mieten.
- Einkommensabhängige Miete kann ein Instrument sein, um Leistbarkeit strukturell zu sichern, benötigt jedoch einen klaren Rechtsrahmen.
- Ohne staatliche Mietsteuerung verschärfen sich soziale Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt weiter.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Soll der Staat Mieten direkt regulieren oder weiterhin nur das Einkommen der Mieter:innen ausgleichen?
- Wie weit darf der Gesetzgeber in Eigentumsrechte eingreifen?
- Ist Subjektförderung sozial gerecht oder marktverzerrend?
- Kann eine einkommensabhängige Miete rechtssicher eingeführt werden?

Lösungsansätze:

- Einführung einkommensabhängiger Mietmodelle mit klaren Belastungsquoten.
- Stärkere Bindungen im Bestand durch Förderverträge mit Mietobergrenzen.
- Kombination aus Objektförderung (sozialer Wohnungsbau) und Mietsteuerung.
- Rechtliche Verankerung von Wohnraum als Teil der sozialen Daseinsvorsorge.

SCHWERPUNKT A/B: WOHNRAUMFÖRDERUNG UND SUBJEKTFÖRDERUNG

WAS WIRKT – UND WAS KOSTET ES?

GEMEINSAM DENKEN WIR WOHNFÖRDERUNG

WEITER

SA 27.09.25, 9:30-12 UHR

Teilnehmende: ca. 50

*Am Samstagvormittag bringen wir die Fäden aus den Workshops zur Objekt- und Subjektförderung zusammen. Die Gruppen präsentieren ihre Kernergebnisse – kurz, klar und auf den Punkt. Danach richten wir den Blick auf die Zahlen: Mit der Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ des Pestel-Instituts als Basis analysieren wir die Kosten der unterschiedlichen Fördermodelle in Deutschland, die uns **Martin Krämer** vorstellt.*

Zum Abschluss wird es interaktiv: In einer moderierten Diskussion entwickeln wir gemeinsam Ideen für eine staatliche Wohnraumförderung, die wirklich wirkt – sozial ausgewogen, wirtschaftlich tragfähig und zukunftsfest.

Impulsgeber:

Martin Krämer – Mieterverein Bochum und Umgebung e.V.

Nach dem Input folgte ein interaktiver Teil. Die Teilnehmenden teilten sich auf drei Thementische auf, die nach einer gewissen Zeit rotierten. So besprachen alle Teilnehmenden die Stärken und Schwächen der Objekt- und Subjektförderung sowie dachten sie über einen Ausblick nach, wie die Wohnförderung weiter gedacht und verbessert werden könne.

Aus dem Vortrag von Martin Krämer „Studie des Pestel-Instituts: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“:

Bemerkenswerte Aussagen:

- Wohnungsknappheit als Systemtreiber: zu wenig Neubau (ca. 250.000–300.000 Wohnungen) + Bevölkerungswachstum → verschärfte Knappheit.
- Wohnungsdefizit 2023: >800.000 Wohnungen – betrifft fast ausschließlich soziales & bezahlbares Wohnen.
- Begriffs-Setzung Förderlogik:
 - Subjektförderung = Wohngeld + Kosten der Unterkunft (KdU)
 - Objektförderung = sozialer Wohnungsbau (Neubau/Modernisierung/Belegungsbindung).
- KdU als Preisanker: Über die KdU werde das Preisniveau im unteren Marktsegment mitdefiniert – relevant auch für Niedrigeinkommen außerhalb des Transfersystems.
- Regionaler Befund: Überhöhte KdU besonders in Regionen mit hoher Knappheit, geringem Anteil gemeinwohlorientierter Vermieter, hoher Dynamik, hoher Eigentumsquote.
- Kostenentwicklung: KdU-Ausgaben von knapp 17,4 Mrd. € (2015) auf >20 Mrd. € (2023) – trotz 12% weniger Bedarfsgemeinschaften.
- Preisdämpfung durch Gemeinwohl-Anbieter: Preisdämpfender Effekt wird erst ab ca. 25–30% Marktanteil erwartet.
- Missverhältnis der Mittel: 2023 >20 Mrd. € (KdU + Wohngeld) vs. ca. 5 Mrd. € für sozialen Wohnungsbau inkl. Eigentumsbildung.
- Überwälzungsthese (mit Unsicherheit): Mechanismen seien „ungenügend untersucht“, aber es sei davon auszugehen, dass KdU/Wohngeld Mieterhöhungsspielräume eröffnen, die teils genutzt werden.

Haupterkenntnisse

- CO-Kernaussage: Ohne deutlich mehr Objektförderung wird die Subjektförderung weiter steigen und Mietkosten bleiben hoch.
- Nicht „entweder/oder“: Es braucht beides – Subjekt- und Objektförderung; ohne ausreichenden Sozialwohnungs-/Gemeinwohllanteil droht Subjektförderung eher Vermieter zu begünstigen.
- Ursache-Wirkung-Kette: Jahrzehntelange Vernachlässigung der Objektförderung → Explosion der Subjektförderung.
- Investive Ausgaben wirken doppelt: Sie können langfristig KdU/Wohngeld-Bedarf senken und sind zugleich nötig, um das Angebot auszuweiten.
- Sozialer Wohnungsbau heute: Bestand an Sozialwohnungen ist über Jahrzehnte zurückgegangen; Verhältnis Mieterhaushalte zu Sozialwohnungen hat sich verschlechtert.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Lenkungswirkung vs. Nebenwirkung: Entlastet Subjektförderung Haushalte nachhaltig – oder stabilisiert/erhöht sie Mieten durch zusätzliche Zahlungsfähigkeit (Überwälzungsfrage)?
- KdU-„Angemessenheit“: Sollten KdU an Durchschnittsmieten gekoppelt werden (und wenn ja, mit welchem Abstand), um Überzahlungen/Preissignale zu begrenzen? (Beispielrechnung zu Mehrkosten).

- Marktmacht & Anbieterstruktur: Reicht der Anteil gemeinwohlorientierter Vermieter aus – oder muss er strategisch auf $\geq 25\text{--}30\%$ wachsen, damit Preise spürbar gedämpft werden?
- Politische Priorisierung: Kurzfristige, laufende Transfers (KdU/Wohngeld) vs. langfristige, investive Programme (Objektförderung) – wie wird das Missverhältnis korrigiert?
- Neubau vs. Eigentumsbildungseinbruch: Wie stark verschärft der Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau die Mietmärkte – und welche Konsequenz folgt daraus?

Lösungsansätze:

- Objektförderung deutlich erhöhen (Neubau, Modernisierung, längere/verlässliche Belegungsbindungen), um Angebot im bezahlbaren Segment zu schaffen.
- Gemeinwohlorientierte Anbieter stärken/ausbauen, um preisdämpfende Wirkung zu erreichen (Zielgröße: relevanter Marktanteil).
- KdU-Systematik prüfen/justieren, damit Subjektförderung nicht in Knappheitsregionen systematisch über dem Marktniveau liegt und Preisniveaus nach oben zieht.
- Finanzmittel-Shift: Investive Ausgaben im Wohnungsbau als Hebel, um langfristig Subjektförderbedarf zu mindern und gleichzeitig Angebot auszuweiten.
- Wohngeldreform-Folgen mitdenken: Verschiebung Richtung Subjektförderung sollte durch parallelen Ausbau der Objektförderung abgefedert werden.

Weitere Hinweise:

Auf der Webseite des [Pestel Insituts](#) gibt es weitere Informationen. Die erwähnte Studie kann auf der Seite des [DMB](#) heruntergeladen werden.

Zusammenfassung des interaktiven Teils mit den Teilnehmenden

Bemerkenswerte Erkenntnisse:

Objektförderung wird als Grundvoraussetzung für sozialen Wohnungsbau gesehen, leidet aber unter:

- zu kurzen Bindungsfristen
- dem „Gießkannenprinzip“
- hohen Vorleistungen und komplexen Verfahren
- dem Windhundprinzip bei Förderzugang

Zentrale Forderungen:

dauerhafte bzw. ewige Bindungen und stärkere Förderung gemeinwohlorientierter Träger.

- Subjektförderung wird als notwendig, aber systemisch problematisch bewertet, da:
 1. kurzfristig, stigmatisierend, bürokratisch
 2. fördert indirekt Vermietende und steigende Mieten
 3. verschleiert Marktversagen und verlagert Verantwortung auf Einzelne
 4. hoher Aufwand für Leistungsberechtigte und Behörden
- Beide Systeme gelten isoliert als nicht ausreichend, um die Wohnraumkrise zu lösen.

Haupterkenntnisse des Workshops in drei Sätzen

- Die Subjektförderung wirkt kurzfristig und lindert individuelle Not, verstetigt jedoch strukturelle Probleme des Wohnungsmarktes und die Abhängigkeit von Transferleistungen.
- Die Objektförderung schafft (langfristig mehr) bezahlbaren Wohnraum, ist aber zu wenig treffsicher, zu komplex und durch auslaufende Bindungen langfristig wirkungslos.
- Ein Systemwechsel hin zu dauerhaft gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau und verbindlicher Regulierung wird als unverzichtbar angesehen.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Soll Subjektförderung perspektivisch reduziert oder vollständig ersetzt werden?
- Wer entscheidet künftig, wer gefördert wird – Staat, Kommunen oder Markt?
- Ist Enteignung/Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen legitim und notwendig?
- Wie weit darf Mietregulierung gehen, ohne Investitionen (insb. auch privater Akteure) zu verhindern?
- Wie können Gemeinwohlkriterien rechtssicher priorisiert werden?

Lösungsansätze:

Struktur und Regulierung

- Wiedereinführung einer wirksamen Wohngemeinnützigkeit
- Deutlich längere oder dauerhafte Bindungen (z. B. Vorbild Wien)
- Fördervorrang für gemeinwohlorientierte Träger
- Kommunale Belegungskompetenz
- Öffentlich einsehbares Wohnungskataster
- Mietregulierung + Missbrauchsklauseln
- Reform des Mietrechts
- Ordnungsrechtliche Instrumente einsetzen

Boden & Bau

- Mehr öffentlicher Boden, kein Verkauf
- Verbot der Förderung neuer Einfamilienhäuser
- Umnutzung, Verdichtung, Verhinderung von Flächenverbrauch
- Bedarfsgerechte Grundrisse und Förderkriterien

Netzwerke & Governance

- Stärkere Netzwerke gegen Marktasymmetrien
- Kommunale runde Tische
- Stärkung sozialer Träger
- Keine vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Fördermittel
- Rückmeldung bei Förderablehnung

Soziale Instrumente

- Wohnungstausch-Management
- Präventive Wohnungssicherung
- Wohnberatung zur effizienteren Nutzung
- Tools für Mieter:innen (z. B. Heizkostenrechner)
- Niedrigschwellige, diversitätssensible Zugänge

SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMAGERECHTEN WOHNEN

ÜBERBLICK

Es ist fünf vor zwölf. Damit Deutschland bis 2045 klimaneutral wird, muss der Gebäudesektor deutlich stärker zur CO₂-Minderung beitragen – aktuell verfehlt er seine jährlichen Etappenziele. Das ist besonders kritisch, da rund 35% der bundesweiten Emissionen aus diesem Bereich stammen.

Zugleich stehen wir vor einem massiven Zielkonflikt im Hinblick auf die Abwälzung von Kosten aus der CO₂-Vermeidung und den Einkommensverhältnissen vor allem der mietenden Haushalte. Wegen unzureichender Mietenregulierung und der Energiepreisentwicklung ist die Wohnkostenbelastung von vielen Haushalten schon heute ein zentrales soziales Problem.

Deshalb müssen alle CO₂-Minderungsmaßnahmen auf ihre soziale Verträglichkeit hin geprüft werden: Welche Maßnahmen haben Priorität? Welche ordnungsrechtlichen Instrumente sind sinnvoll? Und welche Rolle kann der europäische CO₂-Preis dabei spielen?

Hinzu kommt: Der Ausbau des Wohngebäudebestands wird bislang häufig über Klimaschutz gestellt. Stattdessen sollten der Erhalt bestehender Gebäude, Umbau, Aufstockung und die gerechtere Nutzung vorhandener Wohnflächen in den Fokus rücken. Diese Ansätze sind wirksam – warum finden sie bislang kaum politischen Rückhalt?

Moderation:

Reiner Wild – Berliner Mieterverein

SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMAGERECHTEN WOHNEN

SOZIALVERTRÄGLICHE EFFIZIENZSTEIGERUNG UND TRANSFORMATION DER ENERGIETRÄGER: WAS LEISTEN ORDNUNGSRECHT UND KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG?

FR 26.09.25, 14-16 UHR

20 Teilnehmende

In Deutschland wurde über Jahre versucht, durch Effizienzsteigerungen in Gebäuden Energieverluste zu verringern und CO₂-Reduktionen zu erreichen, jedoch meist ohne eine Abkehr von fossilen Brennstoffen. Ohne öffentliche Fördermittel war dies oft mit hohen Kosten für Mietende verbunden. Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung diente häufig der Gewinnerzielung statt der Effizienzsteigerung. Mit einer Sanierungsrate von unter 1% pro Jahr rückten Klimaschutzziele für den Gebäudebestand in weite Ferne. Höhere Anforderungen durch die EnEV galten fast ausschließlich für Neubauten und hatten wenig Einfluss auf die Gesamtbilanz. Die Kontrolle des Austauschs überalterter Heizanlagen blieb unzureichend. Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) von Januar 2024 wurde ein neuer ordnungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der auch eine einkommensorientierte Förderung und eine Verknüpfung mit der kommunalen Wärmeplanung vorsieht. Im Workshop werden wir die Sozialverträglichkeit und Priorisierung der Maßnahmen prüfen.

Impulsgeber:innen:

Elisabeth Staudt – Mitarbeiterin MdB Violetta Bock, ehemals DUH Deutsche Umwelthilfe

Sebastian Bartels – Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Input-Referaten:Aus dem Vortrag von Elisabeth Staudt „GEG“:

Das Erreichen der im Gebäudesektor infolge zu geringer Sanierungsraten weit verfehlten Klimaziele erfordert sowohl Verbrauchsreduzierung durch energetische Gebäudemodernisierung als auch Umstellung auf erneuerbare Wärme. Letzteres werde derzeit seitens der Wohnungswirtschaft bevorzugt, sei aber nur bei verringertem Bedarf zielführend. Für beides braucht es ordnungsrechtliche Vorgaben und konsequente öffentliche Förderung. Zur sozialverträglichen Kostenminimierung müssten Fördermittel tatsächlich auch in Anspruch genommen werden. Im Mietwohnungsbestand geschieht das heute zu selten. Entgegen häufiger Kritik ist das GEG („Heizungsgesetz“) bereits technologieoffen. Hinsichtlich Kostenrisiken für Mieter:innen, die darüber nicht selbst entscheiden, brächten die meisten Optionen jedoch Nachteile. Wärmepumpen, deren konsequente Förderung die Bundesregierung nicht fortsetzen will, seien die effiziente und kostengünstige Lösung.

Aus dem Vortrag von Sebastian Bartels „Fernwärme-Contracting“:

Die kommunale Wärmeplanung hat gebietsweise zwischen Fern- und Nahwärmeversorgung abzuwägen, begrenzte Möglichkeiten des Fernwärmenetzausbaus und die Problematik kritischer Infrastrukturen zu berücksichtigen, wobei letzteres die erwünschte Transparenz im Planungsprozess erschwert. Hohe Kosten der Fernwärme-Dekarbonisierung und künftiger Netzanpassungen dürfen nicht auf die mehrheitlich hiervon betroffenen Mieter*innen abgewälzt werden. Eine Bevorzugung großer Fernwärme-Versorger bei der Infrastruktur-finanzierung droht Nahwärmekonzepte zu benachteiligen, die lokale Wärmepotentiale und Nutzerbedarfe besser berücksichtigen könnten. Die rechtlichen Regelungen für Fern- wie Nahwärme und -Contracting erlauben Preisgleitklauseln die an Börsenpreisen statt realen Beschaffungskosten ausgerichtet sind und trotz Verbrauchseinsparungen zur Kostenfalle für Mieter:innen werden, die sich kaum dagegen wehren können. Beispielsweise werden 60% der Fernwärmeanschlüsse als überdimensioniert eingeschätzt: So erscheint die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots quasi systembedingt.

Haupterkenntnisse der Workshops in drei Sätzen

- Eine sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudesektor gelingt nur als Doppelstrategie aus Effizienz (Sanierung/Verbrauchsreduktion) und Erneuerbaren – „nur Heizung tauschen“ reicht nicht.
- Der aktuelle Instrumentenmix ist konfliktreich: Modernisierungsumlage, Warmmieten-neutralität, Förderlogiken und Preisbildung bei Wärmelieferungen entscheiden darüber, ob Mieter:innen vor Kostenrisiken geschützt werden.
- Kommunale Wärmeplanung und Wärmenetze brauchen faire Finanzierungs- und Preisregeln, damit Dekarbonisierungskosten nicht strukturell bei Mieter*innen landen und Nahwärmelösungen nicht verdrängt werden.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Modernisierungsumlage (ModUmlage): Abschaffung vs. Absenkung auf 3–4% („Drittmodell“) vs. stärkerer Abzug von Instandhaltungsanteilen; Konsens: als Anreiz funktioniere sie derzeit nicht.

- Warmmietenneutralität: Risiko, wenn sie nur den Modernisierungszeitpunkt abbildet oder an bereits stark gestiegenen Energiekosten bemessen wird.
- Fördermittelpflicht: Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln bei Modernisierungen wird als rechtlich unzulässig eingeschätzt.
- GEG/Technologieoffenheit vs. Mieter*innenschutz: Technologieoffen – aber viele Optionen mit Nachteilen/Kostenrisiken für Nicht-Entscheidende (Mieter*innen).
- Fernwärme/Contracting-Preisbildung: Preisgleitklauseln und mangelnde Abwehrmöglichkeiten als strukturelle Schieflage; Umgang mit überdimensionierten Anschlüssen/Wirtschaftlichkeitsgebot.
- Politische Ebene: Fehlender Wille im Bund für zielgerichtete ordnungsrechtliche Vorgaben; Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie offen.

Lösungsansätze:

- Förderpolitik & Umsetzung: Förderung so ausrichten, dass sie in der Praxis stärker genutzt wird; besonders im Mietwohnungsbestand Hürden abbauen.
- Mieter*innenschutz in Instrumenten: Reform der ModUmlage (Absenkung/Neujustierung, realistische Instandhaltungsabzüge), klare Regeln zur Warmmietenneutralität (nicht „Momentaufnahme“).
- Wärmepumpenpfad stärken: Wärmepumpen als effiziente/kostengünstige Option konsequent fördern (im Zusammenspiel mit Effizienzmaßnahmen).
- Regeln für Wärmenetze/Wärmelieferung: Neuregelung von Contracting/Wärmelieferrecht, Begrenzung bzw. Reform von Preisgleitklauseln (weg von Börsenpreislogiken), Preiskontrollen/Aufsicht stärken.
- Social Contracting (DENEFF): Investitionen über Einsparungen refinanzieren + Zuschüsse; zwingend gekoppelt an Mechanismen, die bei vermierterseitig eingesparten Investitionen eine Grundmietenkung bzw. faire Verteilung sicherstellen.
- Kommunale Wärmeplanung: Transparenz und Abwägungskriterien stärken; Nahwärme gleichwertig behandeln, um lokale Potenziale zu heben.

SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMAGERECHTEN WOHNEN

WAS STEUERT DEN KLIMASCHUTZ: CO2-PREIS, KLIMAGELD UND FÖRDERUNGEN

FR 26.09.25, 16:30-18:30 UHR
20 Teilnehmende

Konservativ-liberale Kreise favorisieren den CO2-Preis als Hauptinstrument zur Erreichung der Klimaschutzziele, da dieser als Marktinstrument den ordnungsrechtlichen Vorgaben und Direktsubventionen vorzuziehen sei. Mit dem Bundestagsbeschluss zu einem 100 Mrd. Euro Sondervermögen für den Klimaschutz wurde diese Ausrichtung jedoch weitgehend über den Haufen geworfen. Ab 2027 wird der Europäische Emissionshandel für Gebäude und Verkehr (ETS-2) das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) ersetzen. Das nEHS hat bislang zwar Einnahmen für den Transformationsfonds generiert, jedoch nur geringe Steuerungswirkung erzielt. Der Gebäudebereich bleibt hinter den Klimaschutzzielen zurück, auch wegen der verzögerten Umrüstfristen des GEG. Aktuelle Studien zeigen, dass der CO2-Preis stark steigen müsste, um das Heizungsgesetz zu kompensieren. Wir möchten im Workshop besprechen, welche Rolle der CO2-Preis in der Sanierungsstrategie und der Wärmewende zukünftig spielen kann und wie er sich auf Mietende und Eigentümer auswirkt.

Impulsgeber:innen:

Astrid Schaffert - Referentin Zukunft KlimaSozial (online)

Friedhelm Keimeyer – Öko-Institut, Bereichsleiter Umweltrecht & Governance

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Input-Referaten:Aus dem Vortrag von Astrid Schaffert „Rolle des CO2 Preises beim Wohnen“:

Die Betrachtung des Europäischen Emissionshandelssystems, seiner Lastenverteilung, Entwicklung und Umsetzung sowie der Auswirkungen des Übergangs vom bisherigen CO₂-Festpreissystem in Deutschland auf die mit ETS₂ vorgesehene marktorientierte Preisentwicklung führen zu der Einschätzung, dass es nicht realistisch wäre, allein auf den CO₂-Preis als Leitinstrument zum Erreichen der Klimagas-Reduktionsziele zu setzen. Er belastet ärmere Haushalte (gemessen am Einkommen) stärker als Reiche mit höheren CO₂-Emissionen und um, mit dem GEG vergleichbare Effekte zu erzielen, wären Energiekostensteigerungen in politisch nicht vertretbarem Ausmaß erforderlich. Dagegen würde ein Instrumentenmix aus 4 Säulen eine sozialgerechte Transformation ermöglichen:

1. Öffentliche Infrastruktur und Daseinsvorsorge mit gemeinwohlorientiertem saniertem Wohnungssektor
2. Sozial differenzierte Förderprogramme
3. Ordnungsrecht z.B. sanierungsbedingte Mieterhöhungen nur bei Effizienzsteigerung
4. Klimageld zur Kompensation des CO₂-Preises.

Aus dem Vortrag von Friedhelm Keimeyer „Was steuert den Klimaschutz: CO₂-Preis, Klimageld und Förderungen“:

Der CO₂-Preis ist als Instrument gar nicht geeignet, im Gebäudebereich die notwendigen Änderungen zu bewirken: Er ist in seiner Wirkung nicht auf den Entscheidungszeitpunkt für den Austausch von Heizungen ausgerichtet, die eine Nutzungsdauer von ca. 20 Jahren haben, oder für Sanierungen der Gebäudehülle, die nur etwa alle 50 Jahre anstehen. Mieterhaushalte, die anteilig den CO₂-Preis zahlen, haben selbst zudem gar keine Entscheidungsmöglichkeit über die Heizungsart oder energetische Gebäudemodernisierung. Der Regulierung durch das GEG ist demgegenüber eindeutig der Vorzug zu geben. Diese muss jedoch geschärft werden, z.B. den Neueinbau fossiler Heizungen ab sofort zu untersagen. Das Problem der geringen Anreizwirkung der Modernisierungsumlage bestehe vor allem darin, dass dadurch erhöhte Mieten in den Mietspiegel eingehen und so zu allgemeinen Mietsteigerungen unabhängig von Modernisierungsstand und Energieeffizienz der Gebäude führen; hier müssten Korrekturen ansetzen.

Haupterkenntnisse der Workshops in drei Sätzen

- Der CO₂-Preis (inkl. ETS₂) kann im Gebäudesektor nicht allein als Leitinstrument dienen, weil er sozial unausgewogen wirkt und nicht auf die entscheidenden Investitionszeitpunkte von Heizung und Hülle zielt.
- Ein Instrumentenmix aus Infrastrukturpolitik, sozial differenzierter Förderung, Ordnungsrecht (insb. GEG) und Klimageld wird als plausibler Pfad für wirksamen und sozial gerechten Klimaschutz beschrieben.
- Für echte Lenkungswirkung braucht es klarere Regeln zur Sanierungspriorisierung (Stufenmodell), stärkeren Mieter*innenschutz und eine Schärfung des GEG (bis hin zum

Ausschluss neuer fossiler Heizungen).

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Reicht ETS2/CO₂-Preis als Steuerungsinstrument – oder führt das zu sozialer Überlastung ohne ausreichende Gebäudewirkung?
- Gefahr einer Aufweichung von ETS2 zulasten der Klimaschutzwirkung.
- Ausgestaltung des Klimageldes: pro Kopf fair/progressiv vs. abnehmende Lenkungswirkung bei hohen Einkommen.
- Persönliche CO₂-Kontingente: sozial attraktiv vs. nicht umsetzbar (Datenlage/Datenschutz).
- Wer trägt den CO₂-Preis im Mietverhältnis: anteilige Umlage vs. Forderung nach 100% Vermieterzahlung + mehr Einflussrechte für Mietende.
- Rolle und Schärfe des GEG: technologieoffene Pfade vs. harte Verbote (z. B. sofortiges Verbot neuer fossiler Heizungen).

Lösungsansätze:

- Umsetzung eines 4-Säulen-Instrumentenmix (Infrastruktur/Daseinsvorsorge, sozial differenzierte Förderung, Ordnungsrecht, Klimageld).
- Klimageld als sozialer Ausgleich für CO₂-Bepreisung (insb. bei steigenden ETS2-Preisen).
- GEG schärfen, u. a. durch Ausschluss neuer fossiler Heizungen und klare ordnungsrechtliche Leitplanken.
- Reformen, die die Mieter:innenperspektive stärken (Mitspracherechte, faire Kostentragung).
- Stufenmodell ordnungsrechtlich verankern, um die schlechtesten Gebäude priorisiert zu sanieren.
- Wärmeversorgung technologisch divers denken: neben begrenztem Fernwärmeausbau auch kalte Nahwärmenetze für Quartiere mit Mehrfamilienhäusern prüfen.

SCHWERPUNKT C: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMAGERECHTEN WOHNEN

WIE GEHEN VERBESSERUNGEN DER WOHNRAUMVERSORGUNG UND KLIMA- NEUTRALER GEBÄUDESEKTOR ZUSAMMEN?

SA 27.09.25, 9:30-12 UHR
20 Teilnehmende

Konservativ-liberale Kreise favorisieren den CO₂-Preis als Hauptinstrument zur Erreichung der Klimaschutzziele, da dieser als Marktinstrument den ordnungsrechtlichen Vorgaben und Direktsubventionen vorzuziehen sei. Mit dem Bundestagsbeschluss zu einem 100 Mrd. Euro Sondervermögen für den Klimaschutz wurde diese Ausrichtung jedoch weitgehend über den Haufen geworfen. Ab 2027 wird der Europäische Emissionshandel für Gebäude und Verkehr (ETS-2) das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) ersetzen. Das nEHS hat bislang zwar Einnahmen für den Transformationsfonds generiert, jedoch nur geringe Steuerungswirkung erzielt. Der Gebäudebereich bleibt hinter den Klimaschutzzielen zurück, auch wegen der verzögerten Umrüstfristen des GEG. Aktuelle Studien zeigen, dass der CO₂-Preis stark steigen müsste, um das Heizungsgesetz zu kompensieren. Wir möchten im Workshop besprechen, welche Rolle der CO₂-Preis in der Sanierungsstrategie und der Wärmewende zukünftig spielen kann und wie er sich auf Mietende und Eigentümer auswirkt.

Impulsgeber:innen:

Adrian Nägel – Botschafter HouseEurope!

Anja Bierwirth – Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwechsel am Wuppertal Institut

Bemerkenswerte Aussagen bzw. Erkenntnisse aus den Input-Referaten:Aus dem Vortrag von Adrian Nägel „Bestandssanierung statt Abriss“:

Bestandssanierung statt Abriss ist der Schlüssel zur sozialgerechten Bauwende: In diesem Sinne wirbt die Initiative HouseEurope! um Unterstützung und das spiegelt sich auch in den 10 Forderungen der Architects4Future. Sie beginnen beim Hinterfragen der Größenordnung des behaupteten Bedarfs insbesondere an Wohnungsneubau und wollen die Potenziale des Bau- und Gebäudebereichs als den größten Klima- und Ressourcenhebel konsequent nutzen und dementsprechend alle Kraft auf eine sozialgerechte Bestandssanierung konzentrieren. Mehr Wohnraum kann durch nachverdichtenden Umbau und Umnutzung gewonnen werden und Bemühung um bessere Bedingungen an Standorten mit heute hohem Wohnungsleerstand.

Aus dem Vortrag von Anja Bierwirth „Wohnraumsuffizienz“:

Fortschritte bei der Energieeffizienz von Wohngebäuden wurden bisher weitgehend durch Zuwächse der durchschnittlichen Pro Kopf-Inanspruchnahme von Wohnflächen aufgewogen, weshalb man infolge stagnierenden Endenergieverbrauchs den Klimazielen im Gebäudebereich kaum näher gekommen ist. Dies sowie die Zielsetzungen des Flächenschutzes (Begrenzung der Erweiterung von Siedlungsflächen) machen es erforderlich, der Wohnraumsuffizienz mehr Beachtung zu schenken. Hierfür gibt es große, aber bisher zu wenig genutzte Potenziale. Dem Wohnraumangel einerseits steht eine häufige und oft ungewollte Überversorgung mit Wohnraum gegenüber, z.B. wenn Menschen im Alter allein in großen am den Bedarf von Familien ausgerichteten Wohnungen oder Eigenheimen verbleiben, weil sie sich mit dem Umzug in eine kleinere Wohnung neben allem Aufwand meist noch erhebliche Wohnkostensteigerungen einhandeln würden. Viele dieser Menschen können sich gemeinschaftliche Wohnformen vorstellen, andere bräuchten eine zu ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten passende kleinere barrierefreie Wohnung oder sind an einem Umbau ggf. auch zur Aufteilung ihres Wohnraums interessiert. Es gibt bereits heute etliche vorbildliche Projekte des Wohnraummanagements, das jedoch weit über ein blosses Wohnungstauschanagbot hinausgehen und neben finanzieller Unterstützung mit individueller sozialer Beratung und Begleitung verbunden sein muss, um Erfolg zu versprechen. Potenzial zu nutzen, ließe auch den vermeintlich hohen Bedarf an Wohnungsneubau erheblich sinken.

Haupterkenntnisse der Workshops in drei Sätzen

- Wohnraumversorgung und Klimaneutralität lassen sich am wirksamsten über Bestandserhalt, Sanierung, Umbau und Umnutzung verbinden – Abriss/Neubau ist dafür oft der falsche Default.
- Ohne Wohnraumsuffizienz (besseres Wohnflächen-Management über Lebensphasen) laufen Effizienzgewinne im Gebäudebestand ins Leere, während Flächen- und Klimaziele gleichzeitig Druck machen.
- Nötig sind angepasste Regeln und Anreize (Bauordnungsrecht, Abrissprüfungen, Steuer-/Förderlogik) sowie gemeinwohlorientierte Akteure, die soziales Wohnraummanagement praktisch umsetzen.

Kontroverse Punkte/strittige Fragen:

- Neubau vs. Bestand: Wie groß ist der tatsächliche Neubau-Bedarf, wenn Suffizienz-, Umbau- und Leerstandspotenziale ernsthaft aktiviert werden?
- Ökobilanzierung: Wie stark soll die Bewertung grauer Emissionen/Herstellung gegenüber der Betriebsphase gewichtet werden – und wie bleibt Wohnen gleichzeitig bezahlbar?
- Serielles Bauen: Effizienz- und Skalenvorteile vs. Skepsis hinsichtlich Qualität/Passfähigkeit für den Bestand.
- Bauordnungsrechtliche Standards: Wo erleichtern wir Bestandsumbau (Abweichungen von Neubaustandards) – und wo setzen wir harte Leitplanken (Abriss nur nach strenger Prüfung)?
- Demografieprognosen: Wie belastbar sind Bedarfsannahmen bei unsicheren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen?

Lösungsansätze:

- Sanierung steuerlich begünstigen und Investitionssignale in Richtung Bestand verschieben.
- Abrissprüfung verschärfen (hohe Hürden, Begründungspflichten) und Umbau/Umnutzung als Standardpfad stärken.
- Bauordnungsrecht bestandsfreundlich weiterentwickeln (Bestandsumbau nicht durch Neubaustandards unnötig verteuern/verhindern).
- Ökobilanzierung schärfen (Lebenszyklus-/Ressourcenperspektive) als Steuerungsgrundlage für Genehmigung, Förderung und Planung.
- Nachverdichtung & Umnutzung systematisch fördern (inkl. Gewerbe-zu-Wohnen, wo sinnvoll).
- Soziales Wohnraummanagement aufbauen: finanzielle Unterstützung + individuelle Beratung/Begleitung; barrierefreie Kleinwohnungsangebote; Anreize und Unterstützung für Umbau/Teilung großer Einheiten.
- Fördermittel umlenken: stärker in nachhaltiges, gemeinwohlorientiertes Wohnraummanagement statt primär in Neubau.
- Rechtliche Anpassungen prüfen (z. B. Wohnungstauschrechte nach Vorbildern/Frühformen), um Mobilität innerhalb des Bestands zu erleichtern.

ABSCHLUSSPODIUM: PFADE ZUM SOZIALGERECHTEN & KLIMAGERECHTEN WOHNEN

ÜBERBLICK

SA 27.09.25, 13-14 UHR

Teilnehmer:innzahl: 80

Börsennotierte Wohnungskonzerne, Private Equity Fonds, dubiose Investitionen in Genussrechte; das Feld der finanzialisierten Wohnungswirtschaft ist vielfältig. Die Geschäftsmodelle und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt unterscheiden sich dabei erheblich. Gemeinsam ist ihnen das Verwertungsinteresse der Häuser und Wohnungen. Entstanden überwiegend aus Privatisierungen und Verkäufen von bzw. aus Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand oder aus dem Werkwohnungsbau. Mehrfachverkäufe und Übernahmen prägen das Bild der vergangen 20 Jahre. In zahlreichen Städten sind ganze Stadtteile oder Wohnsiedlungen in der Hand der finanzialisierten Wohnungswirtschaft; besonders auch in vielen Städten des Ruhrgebiets. Im Abschlussplenum können die Bezüge dieser Anbietergruppe hinsichtlich der Panelthemen Wohnraumförderung, Subjektförderung sowie sozialgerechtes und klimagerechtes Wohnen, aber auch Regulierungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Moderation:

Siw Mammitzsch – Mietergemeinschaft Essen e.V. & MieterForum Ruhr und **Markus Roeser** – Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. & MieterForum Ruhr

Impulsvortrag von:

Dr. Maximilian Fuhrmann – Koordination große Wohnungsunternehmen, Deutscher Mieterbund NRW e.V.

Podium mit:

Prof. Dr. Susanne Heeg – Professur für Geographische Stadtforschung am Institut für Humangeographie, Goethe-Universität Frankfurt a. M.

Dr. Maximilian Fuhrmann – Koordination große Wohnungsunternehmen, Deutscher Mieterbund NRW e.V.

ZUSAMMENFASSUNG

Überblick über diffusen Sektor des finanzierten Wohnungssektors von Maximilian Fuhrmann

Kategorisierung:

1. Aus Deutschland, börsennotiert mit Kerngeschäft in DE:

- Vonovia: 480.000 in DE
- LEG: 170.000 in DE, (mit auslaufender Bindung in Sachsen (815 WE), 13% Mieterhöhungen der Kaltmieten, Betriebskosten)
- TAG: 80.000 in DE

Gut greifbar/recherchierbar durch Geschäftsberichte, Mitgliederversammlungen öffentlich, reagieren empfindlich auf Presse und Öffentlichkeit

2. Börsennotiert, Sitz im Ausland mit Kerngeschäft in DE

- Grand City (Luxemburg) 60.000 WE
- Peach Property (Schweiz) 20.000 WE
- Heimstaden (Schweden) 30.000 WE
- Adler (Luxemburg) 18.000 WE
- Covivio (Frankreich): 40.000 WE

Gute Informationsvorlagen durch Geschäftsberichte, Recherche einfacher

Negative Presse in DE stört sie jedoch nicht

Eingriffe von DE in den ausländischen Ländern ist schwierig

3. Weitere Akteure: Briefkastenfirmen, Family offices

Mit teilweise 5.000 WE in manchen Regionen; schlecht recherchierbar/greifbar, schlecht zurück zu verfolgen

Die anschließende Diskussion wurde zwischen der Moderation, **Siw Mammitzsch** (SW) und **Markus Roeser** (MR), und den Teilnehmenden **Susanne Heeg** (SH), **Maximilian Fuhrmann** (MF) geführt.

Die Fragen bezogen sich auf den aktuellen Stand der Vergesellschaftungskommission (SW); behandelte die Thematik wie der Markt profitieren würde, wenn Firmen verschwinden würden (MR); Wann und wie die Firmen die Modernisierung und oder Sanierung leisten (MR); Wie man einen Konzern zu einer positiven Kollektivlösung bewegen kann (SW); was zahlt der Staat als Wohngeld, Existenzminimum im Rahmen der Subjektförderung zahlt und wie die Firmen die Objektförderung abschöpfen (MR).

In der Podiumsdiskussion wurde klar gestellt, dass vor allem börsennotierte und finanzierte Firmen von der Vergesellschaftung betroffen sind, während landeseigene und kleinere private Unternehmen nicht im Fokus stehen. Diese großen Unternehmen betrachten Wohnen ausschließlich als Geldanlage. Ein Vorschlag zur Vergesellschaftung von Unternehmen mit mehr

als 3.000 Wohneinheiten fand Unterstützung, wurde jedoch unter der SPD-Regierung wenig beachtet. Es wurde jedoch betont, dass eine Vergesellschaftung solcher Firmen grundsätzlich möglich ist und Berlin als Beispiel für andere Städte dienen könnte. (SH)

Wenn große Wohnungsunternehmen verschwinden würden, könnte der Markt von einer gerechteren und nachhaltigeren Entwicklung profitieren. Durch ihre lokale Konzentration steigern diese Unternehmen die Mieten in bestimmten Vierteln stärker als anderswo, was zu einer ungleichen Verteilung führt. Zudem nutzen sie alle Spielräume zur Mieterhöhung, indem sie Dienstleistungen von Tochterfirmen weiterverkaufen, was zu höheren Nebenkosten und zusätzlichen Belastungen für die Mieter:innen führt. Besonders große Firmen wie Vonovia profitieren von der Mieterhöhung durch soziale Wohnungen, die als Potenzial für hohe Renditen angesehen werden, was zu Kritik von Mietervereinen führt. (SH) Außerdem werden Sozialwohnungen (8% bei Vonovia, 19% bei LEG), die noch in der Bindung sind, als enormes Potenzial in Geschäftsberichten beschrieben / angepriesen. Denn durch auslaufende Bindungen ergeben sich 15 bis 20% Mieterhöhungen und werden bei Investor:innen als hohe Rendite angepriesen. (MF)

Sanierungen und Modernisierungen werden oft nur durchgeführt, wenn sie als Mieterhöhung geltend gemacht werden können, ohne den Fokus auf Wohnwertverbesserung zu legen. Diese Maßnahmen werden häufig durch Subjektförderungen der öffentlichen Hand abgesichert, was die Mieter:innen zusätzlich belastet. (SH)

Ein Konzern kann zu einer positiven Kollektivlösung bewegt werden, indem durch Überprüfungen und transparente Kommunikation Lösungen erarbeitet werden, die sowohl den Unternehmensinteressen als auch den Bedürfnissen der Mieter:innen gerecht werden. Ein Beispiel dafür ist die LEG, die durch KfW-Druck und Überprüfung von Contracting-Modellen entschied, das Modell nicht umzusetzen, was eine nachhaltigere Lösung darstellt. (MF)

Die Subjektförderung durch Wohngeld und Existenzminimum belastet den Staat erheblich, da jährlich rund 20 Milliarden Euro für die Wohnkosten von Bürgergeldempfängern ausgegeben werden. Diese Zahlungen gehen oft an große Unternehmen wie Vonovia, die die steigenden Mieten und Nebenkosten durch staatliche Zuschüsse abdecken. Im Endeffekt zahlen somit alle Steuerzahler:innen für den profitablen Betrieb dieser Firmen. (SH)

Haupterkenntnisse:

- börsennotierte und finanzierte Wohnungsunternehmen Wohnen zunehmend als Geldanlage betrachten und damit zu einer ungleicheren Verteilung von Mieten beitragen.
- Sanierungsmaßnahmen dienen häufig nur der Mieterhöhung, während die Subjektförderung des Staates die steigenden Kosten abfedert, aber letztlich den profitablen Betrieb dieser Firmen unterstützt.
- Eine Vergesellschaftung solcher Unternehmen ist grundsätzlich möglich und könnte Berlin als Vorbild dienen.
- Um eine positive Kollektivlösung zu erreichen, sollten Überprüfungen und Transparenz dabei helfen, die Interessen der Unternehmen und Mieter:innen besser in Einklang zu bringen. Der Druck kann durch Öffentlichkeit erhöht werden.

VORSTELLUNG IMPULSGEBER:INNEN

Bartels, Sebastian – Berliner Mieterverein e.V.

hat Rechts- und Politikwissenschaft an der FU Berlin studiert und war seit 1997 selbstständiger Rechtsanwalt in Berlin mit Schwerpunkten im Miet- und Arbeitsrecht sowie Immissionsschutzrecht. Er ist seit 2014 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und war von 1998 bis 2015 als Vertragsanwalt für den Berliner Mieterverein tätig, bis er 2016 stellvertretender Geschäftsführer wurde.

Seit 2022 ist er Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Bremer, Jan-Christopher – Viertelwerk gGmbH, Dortmund

Raumplaner und Geschäftsführer der (Wohn-)gemeinnützigen Viertelwerk gGmbH sowie Betriebsleitung bei der Muttergesellschaft GrünBau gGmbH in Dortmund. Durch die Tätigkeit an der Schnittstelle von Wohnraumversorgung, sozialer Arbeit und Stadtteilentwicklung kennt er beide Seiten des Mietwohnungsmarkts und versucht, Wohnraum für alle zugänglich zu machen und neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bierwirth, Anja – Leiterin des Forschungsbereichs Stadt Wandel am Wuppertal Institut

Nach einer Ausbildung zur Tischlerin studierte sie Architektur an den Fachhochschulen in Bremen und Köln. Seit 2008 arbeitet sie am Wuppertal Institut, wo sie seit 2014 als Senior Researcher tätig ist. Im Rahmen ihres Dissertationsvorhabens mit dem Titel „Gebaute Suffizienz – Zwischen Selbstverwirklichung und Zwang“ widmet sie sich den Potenzialen und Spannungsfeldern suffizienter Architektur. Ihre Arbeitsschwerpunkte liegen in der kommunalen Energie- und Klimaschutzpolitik, der Gebäudeenergieeffizienz und -suffizienz sowie in Fragen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Christoph, Wenke – Sozialwissenschaftlerin Berlin

hat Geografie, Sozialwissenschaft und nachhaltige Entwicklungszusammenarbeit studiert. Bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung hat sie u.a. zu internationaler Vernetzung und politischer Bildung sozialer Bewegungen gearbeitet, u.a. im Bezug auf Wohnungs- und Stadtpolitik, sowie zu Migration. 2020-21 war sie in Berlin für die Linke Staatssekretärin für Wohnen, von 2021-23 für Soziales und Integration. Aktuell ist sie Geschäftsführerin einer NGO.

Fuhrmann, Dr. Maximilian – Koordination große Wohnungsunternehmen, Deutscher Mieterbund NRW e.V.

Gautzsch, Holger – Rechtsanwalt

hat 1995 angefangen als Rechtsanwalt zu arbeiten, war von 1996 bis 2013 Rechtsberater und zuletzt Leiter der Rechtsabteilung im Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., arbeitet seit 2013 als Rechtsanwalt in Bremen mit den Schwerpunkten Mietrecht und Sozialrecht. Von 2015 bis 2025 war er im Vorstand von Mieter helfen Mietern Bremen e.V.. Zu den Schnittstellen zwischen Miet- und Sozialrecht (Bedarfe der Unterkunft nach §§ 22; SGB II, 34 SGB XII, Angemessenheit und Mietspiegel) hat er publiziert.

Heeg, Prof. Susanne – Professur für Geographische Stadtforschung am Institut für Human-geographie, Goethe-Universität Frankfurt a. M.

ist seit 2006 Professorin für Geographische Stadtforschung am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt/Main, wo sie auch als Sprecherin des Lehr- und Forschungsverbundes „Europäische Stadt- und Regionalentwicklung“ fungierte. Sie ist neben dem DFG-Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel“ noch Mitglied des DFG-Graduiertenkollegs „Architekturen Organisieren“. Sie ist ständiges Mitglied des Städtebaubeirats der Stadt Frankfurt und war von April 2022 bis Juni 2023 in der Expert:innenkommission zum Berliner Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“.

Hollander, Christiane – Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, Hamburg

ist Juristin aus Hamburg, Gründungsmitglied und Vorstandsprecherin des Netzwerkes Mieten und Wohnen. Sie beschäftigt sich seit den 90er Jahren mit dem Thema: wie kann man ein gutes Wohnen für alle verwirklichen und wie sieht eine Stadtentwicklung aus, die den Menschen und ihren Bedürfnissen gerecht wird. Über dreißig Jahre war dies neben der mietrechtlichen Beratung ihr Thema bei Mieter helfen Mietern Hamburg e.V. . Seit Januar 2025 hat sie bei der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung als Vorstandsreferentin angeheuert und setzt das Thema nun aus einer anderen Perspektive um.

Kainka, Leonie – Viertelwerk gGmbH, Dortmund

ist staatl. Anerkannte Sozialpädagogin und Geschäftsführerin der (Wohn-)gemeinnützigen Viertelwerk gGmbH sowie Betriebsleitung bei der Muttergesellschaft GrünBau gGmbH in Dortmund. Durch die Tätigkeit an der Schnittstelle von Wohnraumversorgung, sozialer Arbeit und Stadtteilentwicklung kennt sie beide Seiten des Mietwohnungsmarkts und versucht, Wohnraum für alle zugänglich zu machen und neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Keimeyer, Friedhelm – Öko-Institut, Bereichsleiter Umweltrecht & Governance

ist Bereichsleiter für Umweltrecht & Governance am Öko-Institut in Berlin. Er ist spezialisiert auf Energie- und Klimaschutzrecht und berät politische Entscheidungsträger zu rechtlichen Rahmenbedingungen der Energiewende. Zu seinen Schwerpunkten zählen unter anderem das Gebäudeenergierecht und das Mietrecht, die Wärmeplanung, die Kosten der CO₂-Bepreisung und die Fernwärmeregulierung.

Kloth, Melanie – NRW.BANK Wohnraumförderung, Leiterin Wohnungsmarkt und Strategie

ist Stadtplanerin und war tätig in Forschung, Beratung und Lobbyvertretung in den Themenfeldern Wohnen, Stadterneuerung und Mobilität. Seit 2012 ist sie bei der NRW.BANK und verantwortet dort heute das Wohnungsmarktresearch sowie strategische Fragestellungen der Wohnraumförderung. Die NRW.BANK ist die Förderbank für Nordrhein-Westfalen. Sie agiert im öffentlichen Auftrag und unterstützt das Land bei der Umsetzung der förder- und strukturpolitischen Ziele. Der größte Förderbereich ist die Öffentliche Wohnraumförderung.

Kositza, Martin – BAG Wohnungslosenhilfe e. V., Fachreferent für Sozialrecht, Partizipation, internationale Kooperation und junge Menschen
war lange Jahre beruflich und ehrenamtlich in der Jugendhilfe und im Feld der beruflichen Integration junger Menschen tätig, Fachreferent bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.

Krämer, Martin – Mieterverein Bochum

Mammitzsch, Siw – Mietergemeinschaft Essen e.V. & MieterForum Ruhr

Meyer, Marc – Mieter helfen Mietern Hamburg, Rechtsanwalt
hat am reformierten Fachbereich der Universität Hamburg Rechtswissenschaften studiert. Das anschließende Referendariat hat er in Schleswig-Holstein absolviert. Seit 2001 ist er als Rechtsanwalt tätig und seit 2004 in Teilzeit bei Mieter helfen Mietern in Hamburg beschäftigt. Marc Meyer ist Vertrauensperson der teilweise erfolgreichen Volksinitiativen "Keine Profite mit Boden & Miete" gewesen und weiter mit der Umsetzung der Ergebnisse betraut.

Nägel, Adrian – Botschafter HouseEurope!
ist Architekt und Mitbegründer des Architekturbüros enaeble – architecture & environment mit dem Fokus auf nachhaltige Sanierungskonzepte und das Bauen mit nachwachsenden sowie biobasierten Baustoffen. Zunächst spezialisierte er sich auf wohngesundes Bauen und Schadstoffsanierung. Er arbeitete als Projektleiter im sozial geförderten kommunalen Wohnungsbau und bei strohgedämmten Wohnprojekten. Von April 2023 bis September 2025 war er Gastprofessor am Fachgebiet Architecture for Future an der TU Berlin. Zudem engagiert er sich ehrenamtlich bei Architects for Future und der europäischen Bürgerinitiative [HouseEurope!](#) für eine Bauwende und den Erhalt unseres Gebäudebestands.

Raabe, Benjamin – Rechtsanwalt, Berlin
hat Rechtswissenschaften in Marburg und Berlin studiert. Er ist seit 1994 in Berlin als Rechtsanwalt zugelassen, seit 25 Jahren Mieterberater, seit 12 Jahren Fachanwalt für Mietrecht und Mitglied des Arbeitskreises Mietrecht im RAV.

Roeser, Markus – Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
hat Raumplanung an der TU Dortmund und in Szeged (Ungarn) studiert. Er ist seit 2020 beim Mieterverein als Wohnungspolitischer Sprecher tätig. Er beschäftigt sich mit kollektiven Interessensvertretungen in Siedlungen und wohnungspolitischen Fragen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene.

Rückmann, Ann-Kathrin – Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V.
hat Jura an der Uni Hamburg und in Strasbourg studiert und ihr zweites Staatsexamen in Lüneburg gemacht. Seit 2022 ist sie bei Mieter helfen Mietern Hamburg tätig und engagiert sich im wohnungspolitischen Bereich.

Schaffert, Astrid – Referentin Zukunft KlimaSozial
ist Referentin bei Zukunft KlimaSozial. Zuvor entwickelte sie seit 2020 fachlich und strategisch den Bereich soziale Klimapolitik sowie Transformation der 25.000 Dienste und

Einrichtungen des Deutschen Caritasverbandes. Sie erarbeitet Analysen und Politikvorschläge, Kommunikations- und Umsetzungsstrategien und bringt diese in den öffentlichen Diskurs ein. Im Jahr 2000 war sie Mitbegründerin von Attac Deutschland. Sie ist studierte Diplom-Sozialwirtin.

Schabram, Greta – Paritätischer Gesamtverband

ist Referentin für Sozialforschung und Wohnen beim Paritätischen Gesamtverband. Sie ist im Vorstand der BAG W und für den Paritätischen Gesamtverband im Bündnis bezahlbarer Wohnraum (BbW). Im Fokus ihrer bisherigen Tätigkeiten standen Analysen zu sozialpolitischen Themen (Bürgergeld, Armut, digitale Teilhabe, Bildungs- und Teilhabepaket).

Scholz, Tobias – Mieterverein Dortmund

Staudt, Elisabeth – Mitarbeiterin MdB Violetta Bock, ehemals DUH Deutsche Umwelthilfe

Stülcken, Simon – Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen

ist seit vielen Jahren Wohnungspolitik in Hamburg aktiv. (Unter anderem bei Recht auf Stadt, Schlaflos in Hamburg und Wilhelmsburg Solidarisch). Er hat Soziologie studiert und wohnt seit 10 Jahren in einem Wohnprojekt des Mietshäuser Syndikats. 2021 gründete er mit fünf Genossinnen das Kollektiv Likedeelerei - Syndikat für solidarisches Wohnen.

Dr. Tietzsch, Rainer – Rechtsanwalt, Berliner Mieterverein e.V.

hat zum öffentlichen Baurecht promoviert und ist seit 1982 Rechtsanwalt in Berlin mit dem Schwerpunkt Mietrecht und Stadterneuerung. Er ist Autor mehrerer Fachbücher und Mitgründer des Portals www.promietrecht.de.

Wild, Reiner – Berliner Mieterverein e.V.

ist seit Juli 2024 Vorstandsmitglied der [nahwärme-eichkamp.berlin eG](http://nahwärme-eichkamp.berlin.eG). Er ist Mitglied des Klimaschutzrates des Landes Berlin. Von 1981 bis 2022 beim Berliner Mieterverein e.V. tätig, zunächst als Mitarbeiter der Geschäftsführung und als stellvertretender Geschäftsführer. Ab 1.12.2009 als Geschäftsführer. Studium der Soziologie in Konstanz und Berlin. Nach dem Studium zunächst tätig für das Wissenschaftszentrum Berlin. Von 2011 bis 2023 im Präsidium des Deutschen Mieterbundes, ab Mai 2019 Vizepräsident. Viele Jahre bis 2024 im Beirat der Berliner Wasserbetriebe. Von 2016 bis 2023 Verwaltungsratsvorsitzender der Verbraucherzentrale Berlin.

**WIR DANKEN ALLEN REFERIERENDEN UND
TEILNEHMENDEN!**