

# Dokumentation des Szenarien Workshop vom 22.-24.01.2020 in Stuttgart

Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg?

## Inhalt

1	Vorwort .....	2
2	Problemanalyse .....	3
3	Einflussanalyse .....	3
3.1	Wirtschaft und Markt .....	3
3.2	Politik .....	5
3.3	Bevölkerung und Gesellschaft .....	6
3.4	Weitere .....	7
4	Szenarienentwicklung .....	7
4.1	Trendszenario .....	8
4.2	Negativszenario .....	11
4.3	Positivszenario .....	14
5	Handlungsstrategie .....	17
5.1	Trendszenario .....	17
5.2	Negativszenario: .....	18
5.3	Positivszenario .....	19
5.4	Gemeinsame Ergebnisse .....	20

Redaktion: Peter Schadt, Mia Koch, Lars Treusch, Kerstin Pätzold.

Stuttgart, im September 2020



# 1 Vorwort

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

im Rahmen des Zukunftsdialoges hat sich der DGB Baden-Württemberg auf Initiative und mit Unterstützung des DGB-Bildungswerkes Bund und der Bundesvorstandsverwaltung drei Tage mit der zukünftigen Entwicklung der Wohnungspolitik im Land beschäftigt. Ende Januar trafen sich 13 haupt- und ehrenamtliche Kolleg\*innen aller Ebenen des Bezirks Baden-Württemberg als Teilnehmende und drei erfahrene Seminarleiter\*innen in Stuttgart, um über die Herausforderungen der Wohnungspolitik in Baden-Württemberg in den nächsten 15 Jahren zu debattieren. Mit Hilfe der Szenarien-Analyse wurden ein Negativ-, ein Positiv- und ein Trendszenario entwickelt. Letzteres soll dem Anspruch nach möglichst realistisch die nächsten Jahre der baden-württembergischen Wohnungspolitik, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und politischer Einflussfaktoren und Handlungsmöglichkeiten vorzeichnen.

Wir dokumentieren die Ergebnisse des Szenarien-Workshops aus zweierlei Gründen: Erstens halten wir die Methode der Szenarien-Analyse für ein gutes Instrument und hoffen, mit dieser Dokumentation dazu anzuregen, sie auch selbst anzuwenden. Zweitens halten wir die Ergebnisse selbst für hilfreich, wenn wir als Gewerkschaften uns langfristig strategisch in der Wohnungspolitik engagieren wollen.

Unsere Dokumentation gliedert sich entsprechend der Methode, stellt hier aber deren Ergebnisse dar. Wer mehr über die Methode wissen möchte, sollte die zugehörigen Präsentationen des DGB-Bildungswerkes lesen. Diese finden sich unter diesem [Link](#). Die Gliederungen dieser Dokumentation und der dort zu findenden Dateien stimmen überein. Nach dieser Einleitung (**1.0**) stellen wir unsere Fragestellung vor (**2.0**), deren Erarbeitung im Workshop unser erster Schritt war. Es folgt eine Aufzählung der verschiedenen Einflussfaktoren (**3.0**) auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die verschiedenen Szenarien (**4.0**) wurden parallel in Arbeitsgruppen entwickelt.

Dass jede Form der Prognose ihre Schwierigkeiten hat, ist bekannt. Dabei geht es nicht nur um das Naheliegende: Dass man manche Einflussfaktoren auf die Zukunft unterschätzt, ganz vergessen hat oder zum heutigen Zeitpunkt noch gar nicht kennen kann. Dies verdeutlicht besonders der Umstand, dass der Szenarien-Workshop zu einem Zeitpunkt stattfand, als Corona noch wenig thematisiert wurde und sich kaum jemand vorstellen konnte, dass wir zwei Monate später im Lockdown sein und welche massiven Auswirkungen die Pandemie auf Gesellschaft, Arbeitsleben und Wirtschaft haben würden. Es kommt also bekanntlich oft anders als man denkt. Gravierend ist zudem der große Einfluss der Pfadabhängigkeit, die oft für die Zukunft als bestimmend angenommen wird. Gewerkschaftsarbeit zielt aber immer auf aktives Handeln, das beeinflusst, wie die Zukunft aussieht. Deshalb wurden in einem letzten Punkt Handlungsstrategien erarbeitet (**5.0**).

Unser großer Dank gilt Ines Böschen vom DGB-Bildungswerk Bund, Maximilian Fuhrmann aus der Bundesvorstandsverwaltung und Dieter Scholz für die Initiative, die Planung und die Durchführung des Seminars und vor allem den Mut, mit uns etwas Neues auszuprobieren. Danke auch allen Kolleg\*innen, die dieses ermöglicht und dafür Raum, Zeit und Ressourcen gegeben haben. Wir hoffen mit der Dokumentation aufzuzeigen, welches Potential die Szenarien-Analyse für die strategische Bearbeitung von Politikfeldern für den DGB und die Gewerkschaften bietet. Wir freuen uns über alle Rückmeldungen, Nachfragen oder Diskussionen zu unserer Dokumentation.

Stellvertretend für die Teilnehmenden des Szenarien-Seminars in Stuttgart grüßen

Peter Schadt

Regionssekretär Nordwürttemberg

Mia Koch

Abteilungsleiterin Strukturpolitik und Daseinsvorsorge



## 2 Problemanalyse

In der ersten Workshop-Phase haben wir die Fragestellung erarbeitet, die als Grundlage für alle weiteren Schritte diente. Nach einem Input von Max Fuhrmann, der die großen Herausforderungen in der Wohnungspolitik skizzierte, traten wir in die Diskussion darüber, welches Problem konkret in Baden-Württemberg in den nächsten Tagen weiter bearbeitet werden soll. Als gemeinsam ausführlich diskutiertes und festgehaltenes Problem wurde formuliert:

*Es wird nicht bedürfnisorientiert bzw. bedarfsgerecht gebaut.*

Dabei entspannte sich um die Begrifflichkeiten eine Debatte. Der Begriff *Bedarf* wurde zuerst gewählt, dann allerdings kritisiert, weil er in der Wirtschaftswissenschaft gerne verwendet wird als Bezeichnung eines *Bedürfnisses*, *das durch Kaufkraft gedeckt ist*. Uns als DGB geht es allerdings explizit darum, dass sich auch diejenigen eine Wohnung leisten können, die nicht das nötige Geld dafür haben.

Der Begriff des *Bedürfnisses* wurde ebenfalls kritisiert, weil er sowohl als objektiv verstanden werden kann: eine Familie mit zwei Kindern kann nicht in einer 1-Zimmer-Wohnung wohnen. Er kann allerdings auch als subjektiv gesehen werden: jemand möchte alleine mindestens 100 qm bewohnen. Ein subjektiver Begriff von Bedürfnis würde bedeuten, dass der DGB als bedürfnisorientiertes Wohnen auch ein *unvernünftiges* Bedürfnis unterstützen könnte. Umgekehrt würde ein *objektiver* Begriff des Bedürfnisses bedeuten, dass Kriterien erhoben werden müssten, was *anerkannte* und was *nicht* anerkannte Bedürfnisse sind. Nach eingehender Diskussion dieser Punkte wurde die obige Formulierung als die Fragestellung für die kommenden Arbeitsphasen vereinbart.

3

## 3 Einflussanalyse

Die Einflussfaktoren sind die Grundlage für die Entwicklung der Szenarien. Die Aufgabenstellung war es sowohl zentrale als auch periphere Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt aufzuzählen. In einem zweiten Schritt wurden diese aufgeteilt in diejenigen Einflussfaktoren, die wichtig genug sind um sie in den Szenarien zu behandeln, und solche, deren Einfluss zu vernachlässigen ist. Letztere wurden nicht mehr aufgegriffen. Die Faktoren wurden dabei gegliedert nach verschiedenen Feldern, welche uns von der Workshop-Leitung vorgegeben waren: Wirtschaft und Markt (3.1), Politik (3.2), Bevölkerung und Gesellschaft (3.3) sowie weitere (3.4).

### 3.1 Wirtschaft und Markt

Im Workshop selbst wurden die verschiedenen Einflussfaktoren im Feld „*Wirtschaft und Markt*“ auf einer Pinnwand festgehalten. Im Folgenden haben wir für die hier vorliegende Dokumentation die unsortierte Abbildung der verschiedenen Einflussfaktoren im Feld *Wirtschaft und Markt* in drei verschiedene Untergruppen eingeteilt (siehe Tabelle 1):

1) Einflussfaktoren, welche der Kapitalseite zuzuordnen sind:

Zu den Einflussfaktoren der Kapitalseite zählen einerseits die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, welche in den letzten Monaten stark im Fokus der öffentlichen Debatten standen. Ebenfalls von Privatunternehmen betrieben, allerdings einen ganz anderen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben die Werkwohnungen. Ein dritter Einflussfaktor der Kapitalseite auf den Wohnungsmarkt sind Immobilien als Kapitalanlage. Gerade dieser dritte Einflussfaktor steht in unmittelbarem Zusammenhang zum vierten Punkt: dass der Leerstand sich für die Besit-



zer\*innen von Immobilien lohnen kann. Zum kleinen 1×1 der Bewirtschaftung des Investments gehört die Kalkulation, dass unvermietete Grundstücke und Immobilien ihren Reiz haben, weil an ihrer Vermarktung keine Vermietung und Mieterschutzrechte hängen und folglich die Freiheit der möglichen Käufer\*innen mit einer Vermarktungsstrategie den größtmöglichen Gewinn zu erzielen größer ist.

Die letzten beiden Stichpunkte - Standortattraktivität und Technologie – sind indirekte Auswirkungen der Kapitalseite auf den Wohnungsmarkt. Wenn sich große Unternehmen in Gebieten ansiedeln oder abwandern, dann nicht aus dem Interesse heraus, die Mieten zu verringern oder zu erhöhen. Dennoch können die Wohnungspreise massiv steigen durch eine Steigerung der Standortattraktivität, wie es zuletzt das Beispiel Tesla in Brandenburg gezeigt hat (hierfür reichte bereits die Ankündigung). Insgesamt kann also festgehalten werden, dass es auch von Kapitalseite aus verschiedene Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt gibt, die sowohl preissteigernd als auch –hemmend wirken.

## 2) Einflussfaktoren aus dem Spannungsverhältnis zwischen Politik und Markt

In der zweiten Zeile der **Tabelle 1** wurden die Punkte einsortiert, die im Spannungsverhältnis zwischen Politik und Markt angesiedelt sind. So ist es *auch* eine politische Entscheidung, ob es privaten Eigentümern überhaupt erlaubt ist, Bauland brach liegen zu lassen. Ebenso haben die Rechte und Instrumente von Kommunen einen massiven Einfluss darauf, wie der Wohnungsmarkt gestaltet werden kann. Überhaupt entscheidet die Politik darüber, wo Gewerbe- und wo Wohnfläche entsteht. Der Markt wird also überhaupt erst durch die politische Entscheidung *konstituiert*. Daraus folgt auch der als Ungleichung festgehaltene Punkt: Wohnen ist ungleich zum Markt. Ob eine Wohnung den eigenen Bedürfnissen entspricht, wie teuer sie ist und ob sie überhaupt gebaut wird, entscheidet sich nicht nur an der „*unsichtbaren Hand*“. Als letzter Punkte in diesem Spannungsverhältnis ist auch die Frage, inwiefern Genossenschaften und Baugruppen von politischer Seite unterstützt werden, um so im Markt zu wirken – sowie die Frage, welche baupolitischen Entscheidungen die Stadt trifft und wie sich der Markt und die Stadt in den nächsten Jahren entwickeln werden.

## 3) Konjunkturelle Einflussfaktoren

Die dritte und letzte Spalte beinhaltet die Einflussfaktoren, die grob der Konjunktur zugeordnet werden können. Die Entwicklung des Finanzmarktes und die Zinsentwicklung sind zentrale Punkte bei der Entwicklung des Bodenpreises. Das hängt mit der Rolle des Bodens als *fiktivem Kapital* zusammen.<sup>1</sup>

Andere Faktoren, die ebenfalls zur gesamtwirtschaftlichen Konjunktur gehören und den Bodenpreis mitbeeinflussen, sind der Arbeitsmarkt vor Ort, die Lohnentwicklung und natürlich auch die Kapazität und die Auslastung des Baugewerbes.

---

<sup>1</sup> Exkurs zum Zusammenhang des Bodenpreises und der Entwicklungen am Finanzmarkt: Spielt ein Boden über die Grundrente gerade 100 Euro ein, wird er in dieser Gesellschaft *wie* Kapital behandelt. Wer den Boden daher kaufen bzw. verkaufen will, muss sich die Frage stellen, ob sich das *lohnt*. Daher steht der Kauf des Bodens in ideeller Konkurrenz um andere Anlagesphären. Ein wichtiger Faktor ist dabei der Vergleich mit dem Leitzins. Liegt der gerade bei 1%, dann bedeutet das: Es müssen gerade 10.000 Euro investiert werden, damit bei einem Prozent Zinsen 100 Euro Zins abgeworfen wird. Der Bodenwert kann daher bei einer Grundrente von 100 Euro, die er abwirft, dem *fiktiven Kapitalwert* von 10.000 Euro zugerechnet werden. Wenn nun der Leitzins sinkt, z.B. auf 0,5%, der Boden aber weiter 100 Euro abwirft, dann hat der Bodenwert sich dadurch *verdoppelt* auf 20.000 Euro. Das Beispiel zeigt, wie der gleiche Grund und Boden, bei gleicher Bodenrente seinen *Wert* verdoppelt. Umso weiter sich der Leitzins der Null annähert, d.h. umso mehr Anlageschwierigkeiten das Kapital hat, umso größer wird der fiktive Kapitalwert des Bodens und umso teurer werden die Wohnungen.



**Tabelle 1: Einflussfaktoren Wirtschaft und Markt (Sortierungsvorschlag)**

<b>Kapitalseite</b>	Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	Werkswohnungen	Immobilien als gute Kapitalanlage (Betongold)	Leerstand lohnt sich (teilweise) -> Spekulationen	Standortattraktivität	Technologie
<b>Spannungsverhältnis Politik und Markt</b>	Brach liegen lassen von Bauland	Rechte und Instrumente von Kommunen um den Wohnungsmarkt zu gestalten	Baufläche / Gewerbe vs. Wohnen	Wohnung ungleich Markt	Genossenschaft / Baugruppen	Was wird produziert? (Beispiel: Ruhrgebiet vs. Frankfurt)?
<b>Konjunktur</b>	Entwicklung des Finanzmarktes und der Zinsen	Arbeitsmarkt	Entgeltentwicklung	Kapazität / Auslastung der Bauwirtschaft	Bodenpreis steigt	Fachkräfte

### 3.2 Politik

Bereits in 3.1 wurde dargestellt, dass die *Politik* den Markt gestaltet. Umgekehrt *reagiert* natürlich auch die Politik auf verschiedene Entwicklungen auf dem Markt. Die im Workshop ebenfalls auf einer Pinnwand festgehaltenen politischen Einflussfaktoren wurden für die Dokumentation eingeteilt in die vier grauen Zeilen der **Tabelle 2**.

**Tabelle 2: Einflussfaktoren Politik (Sortierungsvorschlag)**

<b>Konkrete Maßnahmen und Gesetze</b>
Bedarfsanalyse
Setzung von Zielen (z.B. Mietbelastung von max. 30%)
Mietkopplung an Einkommen
Sozialwohnungsbindung (Dauer und Quote) / Fehlbelegungen
Personalausstattung öffentlicher Verwaltung (Bauämter usw.)
Milieuschutz
Als öffentliche Hand selbst bauen bzw. kommunale Wohnbaugesellschaften, auch alternative Wohnkonzepte
<b>Zu beachtende Politikfelder</b>
Bodenpolitik
Mietenpolitik
Förderpolitik
Strukturpolitik und Raumplanung, Bebauungspläne und Baurecht
Energiepolitik



Zu beantwortende Fragen
An wen wird Boden verkauft?
Wer ist zuständig? Bund / Land / Kommune?
Wie wirkt sich Umwelt- und Klimapolitik auf das Wohnen aus?
Einflussfaktoren <i>auf</i> und <i>in</i> der Politik
Bodenrichtwerte
Mehrheitsverhältnisse
Bürokratie / Regelungsdichte
Steuerpolitik

Konkrete Maßnahmen und Gesetze beinhaltet sowohl Forderungen des DGB, z.B. die Erstellung von Bedarfsanalysen, damit überhaupt klar wird, was an Wohnungen benötigt wird und was bereits vorhanden ist. Hier sind auch bereits existierende Instrumente aufgeführt, wie die Setzung politischer Ziele, u.a. der definierten Grenze einer maximalen Mietbelastung von 30% des Einkommens. Andere Maßnahmen sind bereits aus bestimmten Wohnquartieren bekannt und könnten generalisiert werden, so wie die Mietkopplung an das Einkommen der Mieter\*innen. Bei den Sozialwohnungen spielt sowohl deren reine Anzahl sowie die Dauer der Sozialbindung eine Rolle – hinzu kommt das Problem der Fehlbelegungen. Wie ist damit umzugehen, wenn Studierende in geförderten Wohnraum einziehen und als Studienräte noch immer dort wohnen?

In den anderen drei Zeilen werden die verschiedenen Politikfelder genannt, welche bei der Wohnungspolitik eine Rolle spielen: Wohnungspolitik in ihrer ganzen Themenbreite (z.B. Boden-, Miet-, Förderpolitik), Struktur- und Energiepolitik haben jeweils Einfluss auf Qualität und Quantität der Wohnungen sowie auf die Höhe der Mietpreise. In der dritten Zeile werden offene Fragen angesprochen: An wen wird Boden verkauft? Wer ist zuständig? Bund, Land oder Kommune? Wie wirken sich Umwelt- und Klimapolitik auf das Wohnen aus? Die letzte Spalte beinhaltet verschiedene Einflussfaktoren auf die Politik, die beachtet werden wollen: Wie sind die Mehrheitsverhältnisse in der Politik in den nächsten Jahren? Wie entwickelt sich die Bürokratie? Wie entwickeln sich einzelne Politikfelder, z.B. die Steuerpolitik?

### 3.3 Bevölkerung und Gesellschaft

Neben Wirtschaft und Politik wurden Bevölkerung und Gesellschaft als *drittes* großes Feld der Einflussfaktoren behandelt. Dass Aspekte wie *Zuzug nach Baden-Württemberg* genuin wirtschaftliche Gründe hat, soll dabei nicht geleugnet werden. Auch ist die Rolle der Politik hier zentral, die Binnenmigration zulässt, gestaltet oder verbietet. In der **Tabelle 3** folgen alle Stichpunkte unsortiert aus dem Workshop.



**Tabelle 3: Bevölkerung und Gesellschaft (unsortiert)**

Bürgerbeteiligung	Demografische Entwicklung	Proteste (Bauen vs. Ökologie)	Familienstrukturen	(Wohn-)Trends (Konsum vs. Minimalismus, Jägerzaun vs. tiny house)	Wohnungen ziehen Unternehmen bzw. Wissensrichtungen an?
Wo wollen Menschen leben? Urbanisierung oder Landflucht?	Zuzug nach Baden-Württemberg	Migration und Mobilität	Gesellschaftlicher Diskurs zum Thema Wohnen	Konsum- und Freizeitverhalten	Soziale Durchmischung und Spaltung der Gesellschaft
Ferienwohnungen	Mobiles Arbeiten	Eigentumsverhältnisse	Heimatverbundenheit	Zugang zu Infrastruktur	Behinderten- und altersgerechtes Wohnen

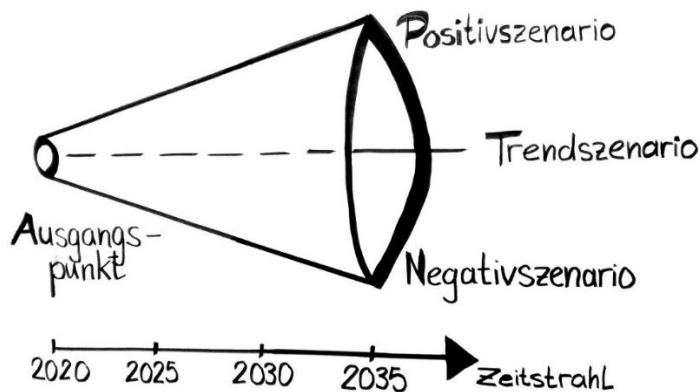
### 3.4 Weitere

Einige Einflussfaktoren konnten keinem der drei Felder zugeordnet werden und wurden so auf die Pinnwand „Weitere“ eingetragen. Hierzu zählten die *technischen Möglichkeiten, wie gebaut wird* und der *Öffentliche Personennahverkehr*. Beides hat direkte Auswirkungen auf das Themenfeld Wohnen. Da Städte auch sehr unterschiedliche *geographische Situationen* haben sowie unterschiedliche *Historien*, sollten auch diese beiden Punkte Beachtung finden. *Innovative Konzepte* von Architekt\*innen sowie Stadtplanung können ebenfalls als ein Einflussfaktor gezählt werden. Zuletzt wurde mit der *Angst vor Vermietung* auch noch ein psychologischer Faktor genannt.

## 4 Szenarienentwicklung

Nach der Analyse der Einflussfaktoren begann mit der Entwicklung der drei Szenarien das Herzstück des Workshops. In **Abbildung 2** wird dargestellt, welchen Möglichkeitsraum an Entwicklung die Szenarien abdecken. Dabei ist offensichtlich, dass die Möglichkeiten, wie sich die Wohnsituation in Zukunft entwickelt, mit fortlaufender Zeit größer werden. Anders ausgedrückt: Die Unsicherheit über die Entwicklung nimmt mit fortschreitender Zeit zu.

**Abbildung 1: Das Szenarienmodell**



Quelle: DGB Bundesvorstand



Das folgende Kapitel beschreibt das Trend- (4.1), das Negativ- (4.2) und das Positivszenario (4.3). Nach der Darstellung der verschiedenen Entwicklungen, die je nach Arbeitsgruppe für andere Zeitabstände erarbeitet wurden, folgt die Geschichte von Anke und Klaus Schmitt, die das jeweilige Szenario veranschaulicht.

## 4.1 Trendszenario

Tabelle 4: Trendszenario nach Zeit

	<i>2020 bis 2025</i>	<i>2025 bis 2035</i>	<i>2035 bis 2040</i>
<b>Arbeitsmarkt und Konjunktur.</b>	Entwicklung bleibt schwierig, aber nicht extrem		Die Elektromobilität setzt sich durch, was extreme Auswirkungen auf die Bedeutung der Automobilindustrie in Baden-Württemberg hat. Zulieferer und Maschinenbau werden unwichtiger, mehr Menschen arbeiten prekär, die soziale Spaltung nimmt zu
<b>Bodenpreis und Finanzmarkt</b>	Leitzins bleibt niedrig, Boden bleibt Anlagekapital, Preis steigt	Einige Großstädte machen weiter aktive Bodenpolitik, sozialen Wohnungsbau und andere Maßnahmen – in anderen ist das nicht der Fall	Die Bodenpreise sinken, der Leitzins steigt und die Mieten sinken damit
<b>Bodenpolitik</b>	Private Flächen erleben weiter Preissteigerung, keine Eingriffe durch die Politik. Öffentliche Flächen: Mehr Diskussion über Vorgaben, Erbbau-recht usw.		
<b>Klimawandel</b>	Auswirkungen des Klimawandels sind bei der Wohnfrage in Baden-Württemberg noch nicht relevant	Das Wohnen in Innenstädten wird unattraktiver, z.B. in Stuttgart mehren sich die tropischen Nächte	
<b>Förderpolitik</b>	Land baut nicht selbst, Fördermittel bleiben gleich in der Höhe	Land baut nicht selbst. Fördermittel gehen zurück und in andere Bereiche. ÖPNV wird ausgebaut, Klimawandel kostet etc.	





<b>Standort- attraktivität</b>	Insgesamt weiter steigend	Wird nicht weiter steigen	In den von der Automobilindustrie geprägten Regionen Baden-Württembergs sinkt die Standortattraktivität, in anderen Clustern (z.B. Gesundheitssektor als prägender in Heidelberg) bleibt sie gleich
<b>Mietenpolitik</b>	Die Mieten der Umlandgemeinden werden teurer, Großstädte haben einen moderaten Preisanstieg, es gibt Quartiere mit sehr hohen Mieten (>20 €/m <sup>2</sup> )	Die Protestbewegung gegen hohe Mieten wird ihren Höhepunkt erreichen	Proteste nehmen ab, auch die politischen Eingriffe. Das gerade sinnvolle antizyklische Moment (Boden dann einkaufen wenn er billig ist) wird nicht passieren.
<b>Wohntrends</b>	Viele bewohnen weniger Fläche, ein paar Reiche bewohnen mehr Fläche. Sharing-Modelle, Gemeinschaftsprojekte gibt es in wenigen Prestigeprojekten. Bei neuen Vierteln wird höher gebaut, bei Nachverdichtung nicht.		Wohnortwechsel nehmen zu, Homeoffice nimmt zu, mehr Dienstleistungsberufe.  <i>Soziale Spaltung nimmt zu.</i> Hochpreisiges Wohnen in Bestlage der Innenstädte, also Halbhöhenlage oder an Flüssen, neue Problemviertel entstehen dort, wo u.a. durch den Klimawandel die Bedingungen schlechter werden, sowie die Arbeit weniger wird.

#### a) 2020

Die 34-jährige Krankenschwester Anke Schmitt und ihr Ehemann Klaus, 36 Jahre alt, Facharbeiter bei Daimler, leben gemeinsam mit ihren beiden Kindern, 4 und 7 Jahre alt, in einer schönen 4-Zimmerwohnung. Die Wohnung befindet sich etwa 20 Minuten außerhalb Stuttgarts, die Schmitts haben sie vor ein paar Jahren gekauft und bereits teilweise abbezahlt.

#### b) 2025

Familie Schmitt wohnt weiterhin in ihrer 4-Zimmer-Wohnung im Vorort von Stuttgart. Die Kinder sind etwas älter geworden, deshalb macht Anke nebenher ein Fernstudium. Die Pflegedirektorin ihres Krankenhauses wird in absehbarer Zeit in Rente gehen, nach Beendigung ihres Studiums kann Anke deren Position übernehmen. Klaus ist beruflich etwas kürzer getreten und hat seine Arbeitszeit reduziert, um Anke dafür den Rücken freizuhalten. Die Entscheidung für Ankes Studium war nicht nur ein langer gehegter Traum, sondern war auch aus der Vernunft heraus geboren: Klaus sorgt sich zunehmend um die Zukunft seines guten Arbeitsplatzes in der sich wandelnden Automobilindustrie.



Bei ihren Bekannten haben die Schmitts schon gesehen, was es heißt als Leiharbeitnehmer Anfang der 2020er Jahre während der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Automobilindustrie entlassen worden zu sein: Mit dem neuen, weniger gut bezahlten Job des Bekannten musste die befreundete Familie ihre Wohnung aufgeben. Da sich der Wohnungsmarkt nicht entspannte, wohnen die Freund\*innen jetzt weit außerhalb von Stuttgart in einer schlechter ausgestatteten, kleineren Wohnung.

### c) 2030

Mit dem in vielen Ländern forcierten Umstieg auf Elektromobilität und der Dominanz von Tesla und anderen sowie dem sich wandelnden Mobilitätsverhalten brechen die Absatzzahlen bei den baden-württembergischen Autoherstellern ein. Auch Teilen der Stammebelegschaft wird gekündigt, auch Klaus verliert seinen Job. Er wird in einem Unternehmen angestellt, das nicht tarifgebunden ist. Anke ist seit zwei Jahren Pflegedirektorin am Krankenhaus. Die Schmitts können ihren Immobilienkredit gerade so weiterbedienen, aber die Streitigkeiten ums Geld nehmen zu Hause zu. Viele andere Kolleg\*innen arbeiten zu teils prekären Bedingungen und wohnen nicht mehr in Stuttgart oder den Vororten, sondern im Nordschwarzwald, im Odenwald oder auf der Schwäbischen Alb. Dass jetzt vermehrt auf Homeoffice gesetzt wird, ermöglicht zwar, dass man weit weg vom Betrieb sein kann. So richtig gut finden das aber die wenigsten, sie fühlen sich isoliert. Mit den nun niedrigeren Einkommen hätten Klaus ehemalige Kolleg\*innen zwar rechnerisch Anspruch auf eine geförderte Wohnung, aber es gibt davon viel zu wenige. Das Land hat immer noch nicht wieder einen eigenen Wohnungsbestand und die Fördermittel sind zuletzt auch wieder deutlich zurückgegangen.

Die inzwischen 17-jährige Tochter der Schmitts steuert auf ein sehr gutes Abitur zu und möchte in Heidelberg Medizin studieren. Klaus und Ankes Ehe ist durch die ständigen Diskussionen ums Geld am Ende, aber für die Zukunft der Kinder reißen sie sich noch zusammen. Die Tochter nimmt an den Protesten gegen zu hohe Mieten teil, weil sie begreift, dass ihre Zukunft stark vom Geldbeutel ihrer Eltern abhängt und sie sich z.B. ihren Uniort oder ihren Studiengang nicht frei wählen kann. Das war für Facharbeiterkinder in den 2010er Jahren anders.

### d) 2035

Die Tochter studiert Medizin in Tübingen und wohnt aber bei ihren Eltern. Der Bruder macht eine Ausbildung und wohnt in Heilbronn in einem kleinen WG-Zimmer. Die Konkurrenz um die Wohnungen ist dort nicht mehr so groß, einige Betriebe in der Region meldeten Insolvenz oder kündigten Entlassungen an. Dennoch passen die vorhandenen Wohnungen nicht zum Bedarf. Es gibt z.B. nicht genügend Auszubildendenwohnheime, weil die Politik untätig blieb.

Insgesamt wurde im gesamten Land die Nachfrage nach Wohnraum wenig politisch gesteuert, der Bedarf an z.B. behindertengerechten Wohnungen oder kleineren barrierefreien Wohnungen für die inzwischen über 70 Jahre alten Babyboomer wurde nicht realisiert. Private Investoren haben in den Bestlagen hochpreisige Wohnungen geschaffen, d.h. in den kühleren Halbhöhenlagen in Stuttgart oder an den Flüssen der Großstädte leben jetzt ausschließlich Menschen mit hohem Einkommen. Die Schmitts wohnen weiter in ihrer 4-Zimmer-Wohnung, die nicht mehr als so schön gilt, weil es in den tropischen Nächten viel zu heiß ist. Ein Umzug kommt aber nicht in Frage. Das Ehepaar Schmitt hat sich miteinander arrangiert, auch weil ein Umzug nur in eine unpassende Wohnung stattfinden könnte.



## 4.2 Negativszenario

Tabelle 5: Negativszenario nach Zeit

	2020	2025	2030	2035
<b>Boden</b>	Kommunalpolitisch sehr unterschiedlich. Keine landespolitische Rahmensetzung	Kommunen stellen Bodenpolitik ein. Land springt nicht ein. Kommunen streiten über Zuständigkeit (wo wird gebaut?). Es entsteht eher Gewerbe- als Wohnbebauung.	Keine politischen Mehrheiten für Bodenpolitik in den Städten. (Gegenargument: Flächenfraß)	Umwandlung in Kleinteiligkeit in unattraktiven Lagen
<b>Gesellschaft</b>	Hohe Nachfrage nach Wohnungen von Menschen mit relativ hohem Einkommen. Hoher Zuzug von Fachkräften, die Wohnungen suchen	Babyboomer gehen in Rente. Zuzug Beschäftigte. Einkommen gehen zurück. Tertiarisierung.	Private Akteure haben den Markt in der Hand. Aufkauf und Umwandlung führt zu Marktmacht.	
<b>Förderpolitik</b>	Hohe bürokratische Hürden. Wer wird gefördert?	Wohnraumförderung wird eingestellt auf Landesebene. Als Alternative wird Förderung für oberer Mittelschicht eingeführt.		
<b>Demographie</b>	Alternde Bevölkerung. Steigende Geburtenrate. Zuzug und Migration sowohl aus dem In- wie Ausland. Bedarfe sind stark unterschiedlich.	Weitere Ausdifferenzierung der Bedarfe, daher wird die Deckung schwieriger.		
<b>Mietenpolitik</b>	Mietpreisbremse wirkt nicht. Zweckentfremdung nicht gehandelt. Weitere	Mieten bleiben dem freien Markt überlassen.		Politik hat sich komplett aus der Frage zurückgezogen



	Instrumente werden nicht genutzt. Mieten sind weiterhin hoch, deshalb ist Wohnungstausch unattraktiv			
<b>Trends</b>	Viele unterschiedliche Lebensentwürfe und Bedarfe. Zunahme der Singlehaushalte. Späte Familiengründung. Senioren wohnen in großen Wohnungen.	Konzentration des Bauens auf eine Zielgruppe, an den Bedarf in fünf Jahren wird nicht gedacht. Gentrifizierung, Singlestadtteile, Seniorenstadt, Familienstädte, d.h. stärkere Fragmentierung der Städte, weniger Durchmischung.	Spaltung auf dem Arbeitsmarkt spiegelt sich auf dem Wohnungsmarkt.	Reiche Innenstädte versus arme Suburbs, Wanderarbeiter*innen, mobile Wohnmöglichkeiten, Hälfte der Bevölkerung auf Niedriglohn.
<b>Soziale Spaltung</b>	Segregation durch Einkommensunterschiede. Innenstadt vs. Ortsrand. Zunahme von Wohnungslosigkeit. Hartz IV Blocks.	Neubau nur für Finanzstarke, andere ziehen in nicht sanierten Altbestand.	Keine Menschen mit niedrigeren Einkommen in den Innenstädten. Betrifft auch Mittelschicht.	Ghettoisierung
<b>ÖPNV</b>	Nicht für aktuelle Anforderungen ausgebaut. Keine Kompensation für Bedarfsmangel in Städten.	Status quo bzw. kein guter Ausbau. Bedarfsdeckung nur für gute Wohnanlagen.		

**a) 2020**

Klaus Schmitt ist 36, Facharbeiter bei Daimler, verheiratet mit Anke (34), Krankenschwester. Die beiden haben 2 Kinder, 4 und 7 Jahre alt. Sie wohnen gemeinsam in einer schönen 4-Zimmerwohnung ca. 20 Min außerhalb Stuttgarts. Es ist eine Eigentumswohnung, teilweise abbezahlt.

**b) 2025**

Anke muss ihre Arbeitszeit reduzieren, da ihre belastende Arbeit sie dazu zwingt. Die Zinsentwicklung bringt die Finanzierung der Wohnung in Schräglage, Familie Schmitt ist gezwungen sie zu veräußern. Gekauft wird die Wohnung, wie tausende andere durch den Konzern vonovia, der von der Zinsentwicklung



profitiert (vonovia vermietet nach der Luxussanierung die Wohnung an Karl Müller, Entwicklungsingenieur bei Bosch und seine Lebensgefährtin Tamara Meier, Grundschullehrerin, da diese die horrenden Miete locker bezahlen können.) Familie Schmitt findet eine kleinere 4-Zimmer-Wohnung zur Miete. Die Entfernung nach Stuttgart beträgt nun 70 Minuten. Die Infrastruktur der neuen Wohngemeinde ist schwierig, als Schichtarbeiter\*innen sind beide Schmitts auf Autos angewiesen, was die Lebenshaltungskosten deutlich erhöht (die Pendlerpauschale wurde 2024 abgeschafft). Anke trägt zusätzlich Zeitungen aus, um die Kosten einigermaßen zu decken.

**c) 2030**

Klaus Schmitt verliert seine Arbeit, da Daimler die gesamte Produktion auf E-Mobilität umstellt und die Weiterbildung der Beschäftigten nicht vorangetrieben hat. Darüber zerbricht die Ehe. Klaus zieht in eine 1-Zimmer-Wohnung weit außerhalb von Stuttgart. Vermieterin ist die 2027 neu gegründete vonovia private. Er zahlt pro qm seiner 17-qm großen Wohnung mehr Miete pro qm als vorher, aber durch die geringe Größe ist es leistbar und er findet eine Tätigkeit in der Leiharbeit. Seine Exfrau Anke zieht mit den beiden Kindern (inzwischen 14 und 17 Jahre) zu ihrer Mutter. Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung bleibt erfolglos. Entweder wegen des Preises oder weil die Vermieter\*innen keine Alleinerziehende mit Teilzeitbeschäftigung in ihrer Wohnung haben wollen.

**d) 2035**

Klaus Schmitt wohnt zwischenzeitlich in einem alten VW-Bus auf wechselnden Campingplätzen. Da er regelmäßig den Arbeitsort wechseln muss, stellt dies eine praktische und relativ günstige Möglichkeit dar, obwohl der Verdrängungswettbewerb auch die Preise der Campingplätze deutlich in die Höhe getrieben hat. Anke wohnt weiterhin mit den Kindern bei Oma, die Tochter will mit 22 nach ihrem Bachelor-Abschluss für das Master-Studium nach NRW ziehen, findet aber auch dort keine Wohnung. Stattdessen hat sie einen Job bei Amazon angenommen und überlegt, wie ihre Zukunft aussehen könnte. Der Sohn (17) findet einen Ausbildungsplatz in Mannheim und eine 1-Zimmer-Wohnung. Diese kostet ihn knapp 80% seines Azubigehalts, der Rest geht für die Busfahrkarte aus Südhessen nach Mannheim drauf. Essen geht es in einer Suppenküche der Kirche und Lebensmittel holt er im Tafelladen. Seine Wohnung gehört, wie fast 3/4 des Gesamtbestandes in Deutschland, dem Konzern vonovia mit seinen inzwischen vier Sparten: vonovia Lux, vonovia elite, vonovia private und vonovia happy price.

Der Staat hat sich spätestens 2028 aus Wohnungspolitik und -markt komplett herausgezogen. Das Ergebnis: Alle Wohnungen befinden sich in privater Hand entweder von Eigenheimbesitzer\*innen, privaten Vermieter\*innen oder der Wohnungswirtschaft. Der Mietmarkt ist gespalten: Vonovia Lux bietet große, sehr gut ausgestattete Wohnungen in guten und besten Lagen mit guter Anbindung zu sehr hohen Preisen für Menschen mit gut bezahlten Arbeitsplätzen an. Vonovia Elite vermietet kleinere, mittelmäßig ausgestattete Wohnungen in weniger attraktiven Randlagen mit teils problematischer Anbindung, v. a. für Menschen, die von zu Hause arbeiten, für günstigere, aber im qm-Preisvergleich ebenfalls hohe Mieten. Vonovia private ist die Sparte mit einfach aufgehübschten Mietskasernen auf dem Land, ohne Anbindung an den öffentlichen Verkehr und mit schlechter Infrastruktur für die ehemalige Mittelschicht, die gerade noch über die Runden kommt und ihre teils ganz ordentlichen Entgelte zu großen Teilen für die Miete ausgibt. Vonovia happy price vermietet alternative, nicht an Immobilien gebundene mobile Wohnformen, z. B. Campingplätze, Wohnheime usw. für das Heer der Tagelöhner\*innen. Der Erwerb von Eigentum ist ebenso unmöglich durch die bestehenden Bodenpreise als auch dadurch, dass die großen Immobilienkonzerne den Markt beherrschen und jede angebotene Wohnung, bzw. jedes Haus sofort zu teils überzogenen Kaufpreisen erwerben.



### 4.3 Positivszenario

Tabelle 6: Positivszenario nach Zeit

	2020	2025	2030	2035
<b>Politik</b>	DGB setzt Thema vor Ort mit Bündnispartner*innen. Wohnen ist zentrales Thema bei Bundes- und Landtagswahl.	Erhebung von qualifizierten Mietspiegeln. Bedürfnisse und Bedarfe sind erfasst. Beschlüsse zu Maßnahmen werden gefällt. Es werden Gebühren für Leerstand erhoben um gegen Spekulation vorzugehen.	Mehr Menschen können sich passende Wohnungen in Ballungsräumen leisten. Gentrifizierung nimmt ab. Beim kommunalen Wohnungsbau werden die Mietpreise generell an das Einkommen gekoppelt.	
<b>Gesellschaft</b>	Es gibt eine breite gesellschaftliche Debatte über gemeinschaftliches Wohnen. Es gibt eine Förderung innovativer Wohnprojekte. Genossenschaften werden bei der Vergabe bevorzugt.		Verdichtete Ballungsräume, auch durch technologischen Fortschritt. Supermärkte überbaut. Viele Leuchtturmprojekte. Gemeinschaftliches Wohnen. Einheitliche, flächendeckende Mietspiegel. Autofreie und Parkflächenfreie Innenstädte.	
<b>Folgen</b>	Förderung von Wohnen durch Bund und Land sowie entschlossene Bodenpolitik. Kommunale Steuerung der Bautätigkeit.		Entlastung der Innenstädte durch Ausbau ÖPNV und mobiles Arbeiten.	



**Tabelle 7: Positivszenario nach Akteuren**

<b>Kommunen</b>	<b>Land</b>	<b>Genossenschaft</b>	<b>Private Unternehmen</b>	<b>DGB-Gewerkschaften</b>
Kommune kauft günstig Flächen	Land kauft günstig Flächen	Genossenschaften, etc. kaufen günstig Flächen	Quote für soz. Wohnungsbau + lange Preisbindung	Neue Partner, z. B. Arbeitgeber für Teilziele finden
Kommunen müssen strikte Vergaben für private Flächen machen (Quote)	Investitionen statt Schuldenbremse	Genossenschaften sollen nicht renditeorientiert agieren	Wohnraum nicht zweckentfremden	Wohnungspolitische Forderungen tariflich / politisch regeln?
Gebäude / Quartiere werden klimaautark errichtet u. gestaltet	Land baut selbst mit seiner Landesentwicklungsgesellschaft			Rechte d. Mieter*innen stärken, mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten
Daseinsvorsorge u. Infrastruktur in allen Quartieren stärken	Mehr Mittel für soz. Wohnungsbau + klare Zielvorstellung			Starke Bündnisse eingehen
Kommunale Wohnungsunternehmen bauen soz. / bezahlbare Wohnungen	Mietendeckel einführen			
KoWos sollen nicht renditeorientiert agieren, Kommune muss notfalls Mittel bereitstellen	Wohnungspolitik als langfristiges Thema verstehen			
	Über die Notwendigkeit einer aktiven Industriepolitik sprechen, um die Transformation d. Automobilindustrie zu gestalten			



**a) 2020**

Klaus Schmitt ist 36, Facharbeiter bei Daimler, verheiratet mit Anke (34), Krankenschwester. Die beiden haben zwei Kinder, 4 und 7 Jahre alt. Sie wohnen gemeinsam in einer schönen 4-Zimmerwohnung ca. 20 Minuten außerhalb Stuttgarts. Es ist eine Eigentumswohnung, teilweise abbezahlt.

Da sie in ihrem Umfeld mitbekommen, dass es Ängste hinsichtlich der Zukunft des Wohnens gibt (Verdrängung, Verteuerung, Spekulationen usw.), schließen sie sich einem Bündnis an, das sich für bezahlbares Wohnen in der Zukunft einsetzt. Ihr Engagement zeigt Wirkung: Die Kommune macht eine entschlossene Bodenpolitik, baut selbst und steuert die Bautätigkeit im Ort.

**b) 2025**

Die Politik sieht ein, dass Wohnen für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar bleiben muss und dass dafür Maßnahmen unternommen werden müssen. Davon profitiert die Familie und sie erhält öffentliche Zuschüsse. So bleibt mehr Geld übrig für das Familienleben. Klaus und Anke sind nicht mehr gezwungen, Überstunden zu arbeiten, und haben mehr Zeit für sich selbst und die Familie.

Leere Wohnungen in der Nachbarschaft werden wieder bezogen, da den Hauseigentümern bei Leerstand Strafbühnen drohen. Eine öffentliche, kommunale Wohnraumvermittlung koordiniert dabei die Vergabe, für die es Kriterien gibt: Größere Wohnungen werden Familien vorbehalten, es gibt ausreichend behindertengerechte Wohnungen, die denen, die sie brauchen, zugesprochen werden. Weiterer Wohnraum wird dadurch geschaffen, dass Genossenschaften bei der Vergabe von Boden bevorzugt und innovative Wohnprojekte gefördert werden.

Auch wenn sich zur Zeit vieles positiv bezüglich der Wohnsituation entwickelt, hält die gesellschaftliche Debatte über die Zukunft des Wohnens an. Die Erkenntnisse der letzten Jahre, bevor es positive Wendungen in der Wohnbaupolitik gab, haben gezeigt, dass es wichtig ist beim Thema dran zu bleiben damit die Situation sich nicht wieder verschlechtert. Zudem verschieben sich nun die Debatten mehr in Richtung gemeinschaftliches Wohnen. So hat sich das Bündnis, dem sich Anke und Klaus angeschlossen haben, zu einem Nachbarschaftsbündnis entwickelt, bei dem es neben Forderungen an die Politik auch darum geht, wie man sie sich als Nachbarschaft zu einem gemeinschaftlichen Wohnen organisieren kann.

**c) 2030**

Die Wohnungsbauaktivitäten von Kommunen, Genossenschaften und anderen Baugemeinschaften mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen führen dazu, dass der Wohnungsmarkt für Suchende nicht mehr angespannt ist. Beim kommunalen Wohnungsbau werden die Mieten generell an die Einkommen gekoppelt.

Auch ein qualifizierter Mietspiegel und weitere flankierende Maßnahmen der Politik sorgen dafür, dass die Mieten moderat bleiben. Die Wohngegend wird ein heterogenes, lebendiges Viertel mit Familien, Älteren, Studierenden, Auszubildenden, Leuten mit und ohne Behinderung, Leuten mit und ohne Migrationshintergrund etc.

Durch den Ausbau des ÖPNV und dessen günstigen Tickets schaffen viele Bewohner\*innen im Ort/im Stadtteil ihr Auto ab, unter anderem auch Anke und Klaus. Mit dem ÖPNV kommen sie und die Kinder unkompliziert an ihren Arbeitsplatz bzw. in die Schule. Dafür wird das Carsharing-Angebot im Ort/Stadtteil auf Initiative des Nachbarschaftsbündnisses ausgebaut, damit es für alle Bewohner\*innen attraktiv wird und die Abschaffung des Autos für viele keinen Verzicht darstellt. Auf diese Weise kann im öffentlichen Raum wieder mehr Platz geschaffen werden, der durch Bau von weiteren Häusern und Wohnung zunächst weggefallen ist: Parkplätze können verkleinert werden, breite Straßen können auf eine Spur zurückgebaut werden.





Klaus bekommt bei seiner Arbeit zunehmend Aufgaben, die ihm mobiles Arbeiten ermöglichen. Da dadurch an manchen Tagen der Weg zur Arbeit wegfällt, ermöglicht ihm das mehr Zeit für sich und die Familie.

#### d) 2035

In den Ballungsräumen wurde viel gebaut und nachverdichtet. Federführend haben Genossenschaften, kommunaler Wohnungsbau und alternative Wohnprojekte Wohnraum gebaut. Dies wurde von den Kommunen gesteuert, so dass der mehr geschaffene Wohnraum bezahlbar blieb.

Der Bau in den Innenstädten hat zwar zu Verdichtung geführt, dies wurde aber dadurch ausgeglichen, dass viele Flächen, die früher für das Fahren und Parken von Autos benötigt wurden nun als Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen bzw. zusätzliche Fahrrad- und Busspuren ermöglichen.

Das Nachbarschaftsbündnis von Anke und Klaus, denen sich auch ihre mittlerweile (fast) erwachsenen Kinder angeschlossen haben, hat Gemeinschaftsprojekte initiiert und umgesetzt: Es gilt als eines der Leuchtturmprojekte, die bundesweit rege Nachahmer\*innen finden.

## 5 Handlungsstrategie

Im letzten Teil wurden aus den gefunden Szenarien Handlungsstrategien entwickelt. Die drei Arbeitsgruppen blieben dafür in der vorherigen Zusammensetzung bestehen. Die Ergebnisse variieren hier noch deutlicher, da die Diskussionen unterschiedlich verliefen. D.h. je nach Szenario wurden teils unterschiedliche Herangehensweisen und unterschiedliche Themen besprochen und die Bearbeitung unterschiedlich strukturiert. Allen gemeinsam ist dennoch, dass unterschiedliche Akteur\*innen identifiziert wurden und dort verschiedene Handlungsoptionen oder Positionierungen, die mitunter erst noch in einer politischen Auseinandersetzung durchzusetzen sind, festgestellt wurden. Abschließend diskutieren wir in der großen Runde die Ergebnisse (5.4).

### 5.1 Trendszenario

#### Ziel:

Wohnen ist nicht kapitalorientiert sondern bedürfnisorientiert

#### Kommunen:

- Kommunen kaufen günstig Flächen
- Kommunen müssen strikte Vergaben für private Flächen machen (Quoten etc.)
- Gebäude / Quartiere werden klimaautark errichtet und gestaltet
- Daseinsvorsorge und Infrastruktur in allen Quartieren stärken
- Kommunale Wohnungsunternehmen bauen sozialen und bezahlbaren Wohnraum
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen sollen nicht renditeorientiert agieren, Kommune muss notfalls mehr Mittel bereitstellen

#### Land:

- Land kauft günstig Flächen
- Finanzpolitik nach dem Grundsatz: Investitionen statt Schuldenbremse
- Land baut mit seiner Landesentwicklungsgesellschaft selbst



- Mehr Mittel für sozialen Wohnungsbau und Formulierung einer klaren Zielvorstellung, was damit passieren soll
- Mietendeckel einführen
- Wohnungspolitik als langfristiges Thema verstehen

#### **Genossenschaften:**

- Genossenschaften etc. kaufen günstig Flächen
- Genossenschaften sollen nicht renditeorientiert agieren

#### **Private Unternehmen:**

- Einhaltung der Quoten für sozialen Wohnungsbau und lange Preisbindungen
- Wohnraum nicht zweckentfremden

#### **DGB und Gewerkschaften:**

- Starke Bündnisse eingehen
- neue Partner, z.B. Arbeitgeber, für Teilziele finden
- Wohnungspolitische Forderungen tarifpolitisch regeln?

#### **Mieter\*innen:**

- Rechte der Mieter\*innen stärken, mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten schaffen

## **5.2 Negativszenario:**

### **Ziel:**

Die „öffentliche Hand“ wird zentraler/maßgeblicher Akteur im Bereich Wohnungsbau und Vermietung und verfolgt Bedarfe.

### **Akteure sind:**

Erläuterung Farbumterteilung: rot – teilen die DGB-Position nicht, gelb – bewerten die DGB-Positionierung nicht eindeutig positiv oder negativ, grün – Unterstützer\*innen der DGB-Position

- Private Wohnungswirtschaft (Rot)
- Parteien (Land/Kommunen): CDU (Rot) FDP (Rot) SPD (Grün) Grüne (Gelb) Linke (Grün)
- Fraktionen/Mandatsträger\*innen (Land/Kreise/Kommunen) (Blitzpfeil)
- Ministerien/Verwaltungen (Gelb)
- Kommunale Verbände (Gelb)
- Organisationen, wie Mieterbund (Grün)
- Gewerkschaftsmitglieder (Grün)
- Arbeitgeber (-verbände) (Rot, Gelb)
- Umweltverbände / Klimaaktivisten (Gelb)
- Medien (Gelb) -> eigene Kanäle nutzen, z. B. soziale Medien



- Sozialverbände

### **Konflikt eingehen lohnt sich mit:**

- Private Wohnungswirtschaft
- CDU -> für bestimmte Teilziele Konsens zu finden?

### **Kooperation suchen mit:**

- Grüne (Partei, Fraktion, Mandatsträger)
- Ministerien / Verwaltungen
- Umweltverbände / Klimaaktivisten
- Medien?

### **Was tun?**

- Reales Schicksal verdeutlichen -> Emotionalisierung und Betroffenheit finden und nutzen
- Parteien und Verbänden mit anderer Positionierung beobachten
- skandalöse Entwicklungen in die Öffentlichkeit tragen, sichtbare Proteste gezielt einsetzen
- Verbündete einsammeln und auf ein Ziel festlegen
- Gemeinsame Detailplanung, gemeinsames Vorgehen inhaltlich abstimmen
- Gute kommunale Beispiele finden / schaffen

### **Zeitlicher Horizont**

- Kommunalwahlen 2023
- Landtagswahlen 2026

## **5.3 Positivszenario**

### **5 Jahre:**

#### **Auf der Landesebene durchsetzen:**

- Fraktionen / Regierung beschäftigen sich mit dem Thema Wohnungspolitik
- Landesbedarfsanalyse erstellen
- Mietpreisbremse einführen
- Wohnen als zentrales Thema im Wahlkampf 2021

#### **Im DGB, bei Kolleg\*innen, gegenüber Öffentlichkeit und Bündnispartner\*innen:**

- Uns als Akteur zu Wohnen bekannt machen
- Öffentlichen Diskurs zu „Recht auf Wohnen“ befördern
- Unsere Forderungen bekannt machen / Nachdruck verleihen

#### **Vor Ort, insbesondere gegenüber Kommunalverwaltung und Kommunalparlamenten:**

- Selbstaufgelegte Mietpreisbremse einfordern
- Einfluss auf Boden-, Bau- und Entwicklungspolitik nehmen



- Flächendeckend kommunale Wohnbaugesellschaften errichten (so lange es keine Landesentwicklungsgesellschaft gibt)

### **10 Jahre:**

#### **Auf der Landesebene durchsetzen:**

- Landesweit vergleichbarer Mietspiegel
- Landesweites Investitionsprogramm „Soziales Wohnen“
- Landesentwicklungsgesellschaft

#### **Im DGB, bei Kolleg\*innen, gegenüber Öffentlichkeit und Bündnispartner\*innen:**

- Handlungsangebote vor Ort schaffen, wie z.B. in Arbeits- und Projektgruppen
- Mehr kollektive Erfahrungen ermöglichen -> Angebote schaffen
- Best Practice und Leuchttürme bekanntmachen
- Bildungsangebote, z. B. zu innovativen Wohnprojekten, organisieren
- Gemeinschaftliches Wohnen mitgestalten
- Erfolge benennen und feiern

#### **Vor Ort, insbesondere gegenüber Kommunalverwaltung und Kommunalparlamenten:**

- Sozialer Wohnungsbau betreiben, Gebühr für Leerstand
- Echtsituation Mietspiegel einfordern

### **15 Jahre:**

#### **Im DGB, bei Kolleg\*innen, gegenüber Öffentlichkeit und Bündnispartner\*innen:**

- Gruppen organisieren sich in Quartieren
- Angebote im Wohngebiet: z.B. für Menschen, die mobil arbeiten / in kleinen Betriebsstrukturen arbeiten, schaffen

## **5.4 Gemeinsame Ergebnisse**

- Bedarfsanalyse, vergleichbare Mietspiegel werden benötigt, denn es braucht mehr Wissen über die konkrete Situation (aber auch „Mut zur Lücke“)
- wir müssen zum Thema Geschichten/Schicksale erzählen, „Bilder malen“
- Einflussfaktorenanalyse vertiefen
- Szenarien weiter nutzen
- Weiter über Werkwohnungen nachdenken
- Rückkopplung mit der Tarifarbeit (Einzelgewerkschaften)
- Quartiersarbeit
- Querschnitt durch alles: Öffentlichkeitsarbeit 4.0 erforderlich

