

DEN SOZIALEN MIET WOHNUNGS BAU NEU ERFINDEN

Veranstaltungsreihe
des
Deutschen
Werkbunds
Berlin
zur
Wohnungspolitik

Berlin 2021/2022

Vorwort

Aufgrund des unbestreitbaren Sachverhalts der zunehmenden Unterversorgung mit bezahlbarem, insbesondere sozial-gefördertem Wohnungsbau in städtischen Regionen, haben Mitglieder des Deutschen Werkbund Berlin in Verantwortung seiner historischen Bedeutung eine Projektgruppe gebildet. Sie hat sich umfassend mit dieser Thematik, die eine brisante gesellschaftliche Dimensionen beinhaltet, auseinandergesetzt.

Die Projektgruppe besteht aus fünf Arbeitsgruppen, die jeweils inhaltlich verantwortlich zeichnen.

1. Sozialer Wohnungsbau - Gemeinnützigkeit
Eberhard von Einem, Franziska Eichstädt-Bohlig
2. Für eine andere Bodenpolitik
Rainer Bohne, Jutta Kalepky
3. Nachhaltige Architektur und sozial verträglicher Städtebau
Bettina Held, Karin Wilhelm
4. Neue Finanzierungsmodelle für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau
Andreas Barz, Günter Schlusche
5. konform | komfort | norm
Standards im Wohnungsbau
Cihan Arin, Kay Fingerle, Ludwig Heimbach
6. Abschlussveranstaltung
Projektgruppe

Die öffentlichen Veranstaltungen der fünf Arbeitsgruppen sowie die Abschlussveranstaltung fanden im Zeitraum 2021 bis 2022 statt und sind hier im folgenden dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in vielen Aspekten der Wohnraumversorgung zu erheblichen zerstörenden, einseitig Interessenbezogenen Fehlentwicklungen gekommen ist.

Der gemeinnützig orientierte Wohnungsbau darf nicht aufgegeben werden!
Er braucht eine zeitgemäße neue und systemische Begründung und eine neue Umsetzung.

Einführung

Die Versäumnisse der Wohnungspolitik sind alarmierend. Sie treffen vor allem Haushalte, die im unteren Segment des Wohnungsmarktes auf bezahlbare Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen angewiesen sind, sei es im Bestand oder beim Neubau. Zudem stehen Reformen im Sinne eines klima- und umweltgerechten Bauens an. Es ist an der Zeit zu handeln und zwar auf Bundes- und Landesebene gleichzeitig, denn nur zusammen im Rahmen einer abgestimmten Gesamtstrategie lassen sich Lösungen verwirklichen. Unübersehbar schreitet die eklatante soziale Spaltung voran. Die einen sind überversorgt, während andere keine Wohnung finden, die die Miete selbst für bescheidene Wohnverhältnisse nicht mehr aufbringen können oder aus ihrer Wohnung verdrängt werden.

Artikel 14 Grundgesetz besagt bekanntlich: (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

In diesem Sinne war der Soziale Mietwohnungsbau seit 1949 eine feste Säule der bundesdeutschen Sozialpolitik. 7,5 Millionen Sozialwohnungen wurden mit Steuermitteln finanziert. Die dahinter stehenden Logik fand ihren Niederschlag in einer sozialpolitischen Verpflichtung. Diese war lange Zeit Konsens angesichts von 5 Mio fehlenden Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg; ihre Ziele wurden fraktionsübergreifend geteilt. Der Konsens zerbrach, nachdem es zu Unregelmäßigkeiten bei der Förderung, zu Fehlbelegungen, Subventionsattentismus und Bauskandalen gekommen war. Die Wohnungsgemeinnützigkeit und der Soziale Mietwohnungsbau wurden aber nicht reformiert, sondern in mehreren Stufen aufgegeben und abgeschafft, insgesamt eine beispiellose politische Demontage von Grundprinzipien des sozialen Ausgleichs. Die Folge ist, dass es heute nur noch 1,1 Millionen geförderte und preisgebundene Sozialwohnungen gibt, ohne dass dieser Schwund ausgeglichen wurde.

- Die erste Stufe war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1.1.1990 und das ersatzlose Auslaufen der Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus.
- Die zweite Stufe folgte um 2000, nachdem die wohnungspolitische Expertenkommission 1994 die komplette Abschaffung der Objektförderung bei gleichzeitiger Kompensation in Gestalt deutlicher Aufstockungen der Subjektförderung (Wohngeld) empfohlen hatte.
- Die dritte Stufe war der Verkauf großer Pakete ehemals geförderter Sozialwohnungen und ganzer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften an Kapitalgesellschaften, die auf kräftige Wertsteigerungen durch Mieterhöhungen und Eigentumsumwandlung setzten.
- Als vierte Stufe kam die Verfassungsreform 2006 hinzu. In der Annahme, der Bund habe seiner Verantwortung für den Wohnungsbau Genüge getan, ging die Zuständigkeit für die Wohnungspolitik vom Bund auf die Länder über,

die aber nicht in der Lage waren, den sozialen Mietwohnungsbau finanziell zu schultern; hinzu kam, dass der Bund das Wohngeld radikal um 80 % unter 1 Mrd. € p.a. kürzte. Diese Dürre hielt 15 Jahr an. Erst 2020 wurde wieder eine Aufstockung des Wohngelds und eine Ausweitung der Zahl der Antragsberechtigten beschlossen. Die damit knapp umrissene Situation, führt zu einem der vordringlichsten bis heute ungelösten Probleme: der „Finanzialisierung“ der Immobilienwirtschaft, die seit etwa 2000 zunehmend die großstädtische Wohnungswirtschaft dominiert - umgangssprachlich „Spekulation“ genannt, für die die Politik noch keine Antwort gefunden hat. Sie stellt sich als ungehemmte Einladung an das globale Finanzkapital an Kapitalgesellschaften, die auf kräftige Wertsteigerungen durch Mieterhöhungen und Eigentumsumwandlung setzten.

Die soziale Ungleichheit wird mithin überlagert von der Ungerechtigkeit zwischen profitorientierten Kapitalgesellschaften, Mietern und Nichteigentümern. Im stark ideologisierten Streit um Eigentum versus Miete verstecken sich kapitalverwertende Eigentümer gern hinter selbstgenutzten Eigentümern.

Anlässlich der 6. Veranstaltung hatte der Werkbund die parlamentarische Staatssekretärin des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Cansel Kiziltepe eingeladen und sie gebeten, die wohnungspolitischen Ziele des Bundes zu erläutern. Anschließend stand eine Befragung auf dem Programm, um die ehrgeizigen Zielvorgaben daraufhin abzuklopfen, ob sie realistischerweise umsetzbar sind.

Zwei Schwerpunkte standen im Mittelpunkt: Zum einen das Begrenzen der Mietsteigerungen im Bestand und zum anderen der Neubau bezahlbarer Wohnungen in quantitativer und qualitativ ausreichenden Fertigstellungszahlen.