

Angesichts des rapiden Klimawandel, deutlich gestiegener Zinsen, erheblicher Baukostensteigerung und Rohstoffknappheit ist es an der Zeit Grundprinzipien unseres Wohnungsbaus zu hinterfragen. Allein höhere Wohnungsneubauzahlen werden nicht reichen, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Ich will aus der Sicht eines Genossenschaftlers Vorschläge unterbreiten, wie der Wohnungsbau nachhaltiger werden kann und sich stärker an den Klimaschutzziele orientiert.

Ein dauerhaft sozial gebundener Wohnungssektor als Daseinsvorsorge

Trotz der erheblich gesteigerter öffentlicher Investitionen in den Wohnungsneubau in den letzten Jahren nimmt die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen immer weiter ab. Ursache dieses Dilemmas ist, dass sich das System der Wohnungsbauförderung seit 70 Jahren nicht geändert hat: Über Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse werden Finanzierungskosten verringert. Förderung und Sozialbindungen laufen deshalb nach ca. 25 Jahren aus. Die Wohnungen gehen anschließend in den privaten Wohnungsmarkt über. Die öffentlichen Hände geraten in ein Hamsterrad und müssen ständig neue Wohnungen fördern um über eine gleich große Anzahl an sozial gebundenen Wohnungen verfügen zu können. Das heutige – oben beschriebene -Dilemma entstand, weil in den 1990er und 2000er Jahre kaum geförderte Wohnungen errichtet wurden.

Nach dem Krieg war die Hoffnung, dass durch eine temporäre öffentliche Förderung der Wiederaufbau so vieler Wohnungen angestoßen werden kann, dass ein ausgeglichener, sich selbst regulierender Wohnungsmarkt entsteht. Diese Hoffnung hat sich bis heute nicht erfüllt. Trotz immer mehr Wohnfläche pro Person werden bezahlbare Wohnungen für Einkommensschwache in zentraler Lage immer unerreichbarer. Deren Versorgung ist eine dauerhafte öffentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge, die in der Charta von Leipzig von den europäischen Städten ausdrücklich verlangt wird. Dafür ist es notwendig, dass die öffentliche Wohnungsbauförderung in einen

dauerhaft gemeinwohlorientierten Wohnungssektor fließt und nicht länger nach Ablauf der Finanzierungszeit der Wohnungen „privatisiert“ wird.

Eine Bürgerliegenschaftsstiftung zur Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte

In den vergangenen Jahren ist der Bodenpreis für innerstädtische Grundstücke in Großstädten vor allem durch die Nachfrage global anlegender Immobilienkonzerne rasant gestiegen. Immer höhere Subventionen reichen nicht, um bei diesen Grundstückspreisen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deshalb hat die letzte Bundesregierung das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Darin wird die Schaffung von preiswertem Wohnraum in den Rang eines öffentlichen Interesses gehoben, das den Kommunen die Nutzung von Vorkaufsrechten ermöglicht. Wir schlagen vor, dass diese Vorkaufsrechte zugunsten einer gemeinwohlorientierten Bürgerliegenschaftsstiftung ausgeübt werden. Die Anlagesicherheit und die Wertentwicklung der innerstädtischen Grundstücke ist ausgezeichnet und wird über diesen neu zu schaffenden Fond als Anlageform breiten Schichten der Bevölkerung zugänglich. Gleichzeitig wird der kommunale Haushalt entlastet. Die Bürgerliegenschaftsstiftung vergibt anschließend die Immobilien über Konzeptausschreibungen. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die besten gemeinwohlorientierten Bindungen in seinem Konzept anbieten kann. Diese Bindungen werden langfristig über den Erbbauvertrag gesichert, mit dem die Stiftung die Immobilie an den Träger vergibt. So wird ein revolvierender, gemeinwohlorientierter Fond mit dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen aufgebaut.

Vorschläge zur Verbesserung der Verteilung der Wohnfläche

In Nigeria steht jeder Person 6 m² Wohnfläche zur Verfügung, in Russland 22 m². In Deutschland waren es 1972 noch 26 m². Inzwischen sind wir bei 47 m²/ Person angelangt ohne dass sich an der schlechten Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte etwas geändert hätte. Wir haben also ein Verteilungsproblem und keinen Mangel an Gesamt-

wohnfläche. Die Wohnung, die nicht gebaut wird ist die beste für das Weltklima.

Die Wohnung hat einen Doppelcharakter. Sie ist Lebensraum und vielfach gleichzeitig Kapitalanlage. Die Kopplung dieser beiden Charaktere verhindert häufig eine bessere Verteilung der Wohnfläche: Eigentum an Wohnungen und Häusern wird meist in der Phase gebildet, in der der Haushalt mit Kindern am größten ist. 30 Jahre später wird die Wohnung häufig nur noch von einer Person bewohnt. So hat in Deutschland ein Einpersonenhaushalt von 75 Jährigen nicht weniger als 78 m² zur Verfügung. Vor allem Einfamilienhäusern und Reihenhäusern fehlt die Flexibilität und Interpretierbarkeit, um auf die zwangsläufigen Schwankungen der Haushaltsgröße im Lebenszyklus reagieren zu können.

Es gibt Gegenbeispiele: Ich wohne seit 40 Jahren in einer ehemaligen Fabrik als Cluster-Wohnprojekt. Heute – nachdem alle meine 3 Kinder wieder ausgezogen sind – lebe ich auf der gleichen Fläche wie vor 30 Jahren, bevor meine Kinderphase begann.

In Zürich wird systematisch der öffentliche Wohnungsbau mit Genossenschaften gefördert. Das trägt auf zwei Ebenen zur Lösung des Verteilungsproblems bei: Die Kapitalanlage geschieht durch eine Einlage in die Genossenschaft und ist von der Wohnung getrennt. Die Genossenschaft schafft größere interpretationsfähige Wohnbaustrukturen. Deshalb stehen in der Nachbarschaft auch altengerechte, kleinere Wohnungen zur Verfügung, die einen Umzug in eine passendere Wohnung ermöglichen, ohne das Wohnumfeld verlassen zu müssen.

Immobilien Hannover

In der Arbeitsgemeinschaft Immobilien Hannover haben sich mit der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden, WÖGE-Nordstadt, Eco-Village, Wagnersche Stiftung, Villa GanZ u. ähnlich gemeinwohlorientierte Genossenschaften und Stiftung zusammengetan, um die Einrichtung eines Bürgerliegenschaftsfonds und die Etablierung eines dauerhaft gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus voranzutreiben. Diese

Genossenschaftliche Vorschläge für besseren Wohnungsbau

Gesellschaften verfügen z.Zt. gemeinsam über ca. 1.000 Wohnungen die demokratisch und nachhaltig bewirtschaftet werden. Um die notwendige Wende bei der Förderpolitik und am Wohnungsmarkt einleiten zu können, brauchen wir dringend engagierte Unterstützung aus der nächsten Generation. Interessierte sind herzlich eingeladen, zu uns Kontakt aufzunehmen!

Stand der Dinge – Beerdigung zweiter Klasse

Immovielen Hannover war bei der Kommunalwahl noch guter Hoffnung, dass die Gründung des Bürgerliegenschaftsfond schnell voran getrieben wird, weil im Koalitionspapier der Grün-Roten Ratskoalition aufgenommen wurde.

Unsere konzeptionelle Vorarbeit war weit gediehen. Wir hatten einen Verhandlungsstand mit der GLS-Bank und der Trias Stiftung. Diese hätte durch eine qualifizierte rechtliche und steuerrechtliche Beratung schnell zu einem funktionierenden Fond weiterentwickelt werden können.

Die Politik beschloss leider, den Bürgerliegenschaftsfond in die Neusortierung der kommunalen Bodenvorratspolitik einzusortieren. Das ist ein völlig anderes Themenfeld als die Fragen der praktischen Umsetzung, die für den Liegenschaftsfond noch zu klären gewesen wären. Außerdem finanziert sich der Bürgerliegenschaftsfond gar nicht aus den kommunalen Haushaltsmitteln. Konkrete Ergebnisse zu Bürgerliegenschaftsfond werden erst vorliegen, wenn die kommunalen Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ihre Gültigkeit verlieren.