



Bild: Melanie, CC BY-SA 2.0

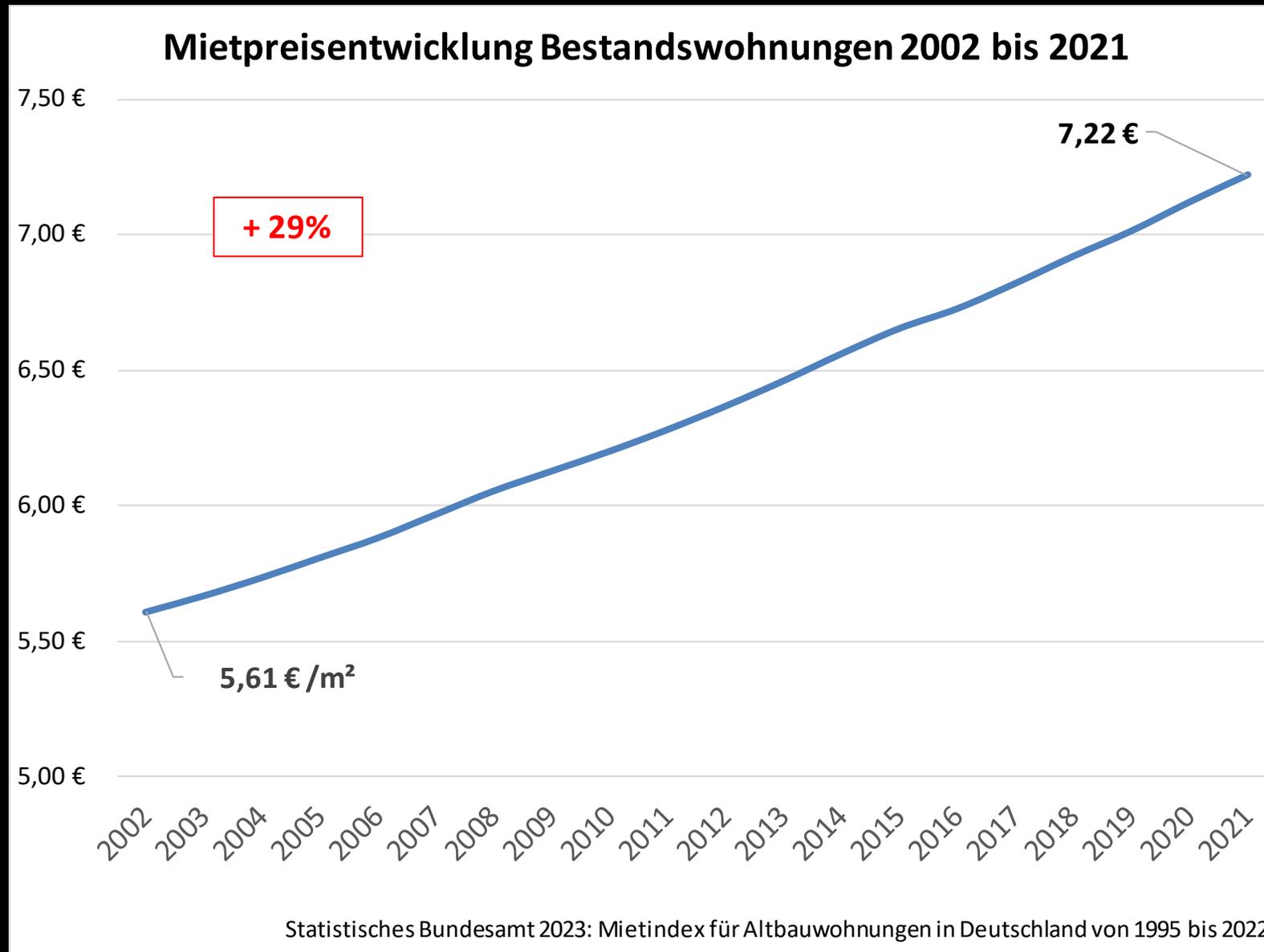
Wohnen als soziale Infrastruktur:

leistbar / klimagerecht / öffentlich

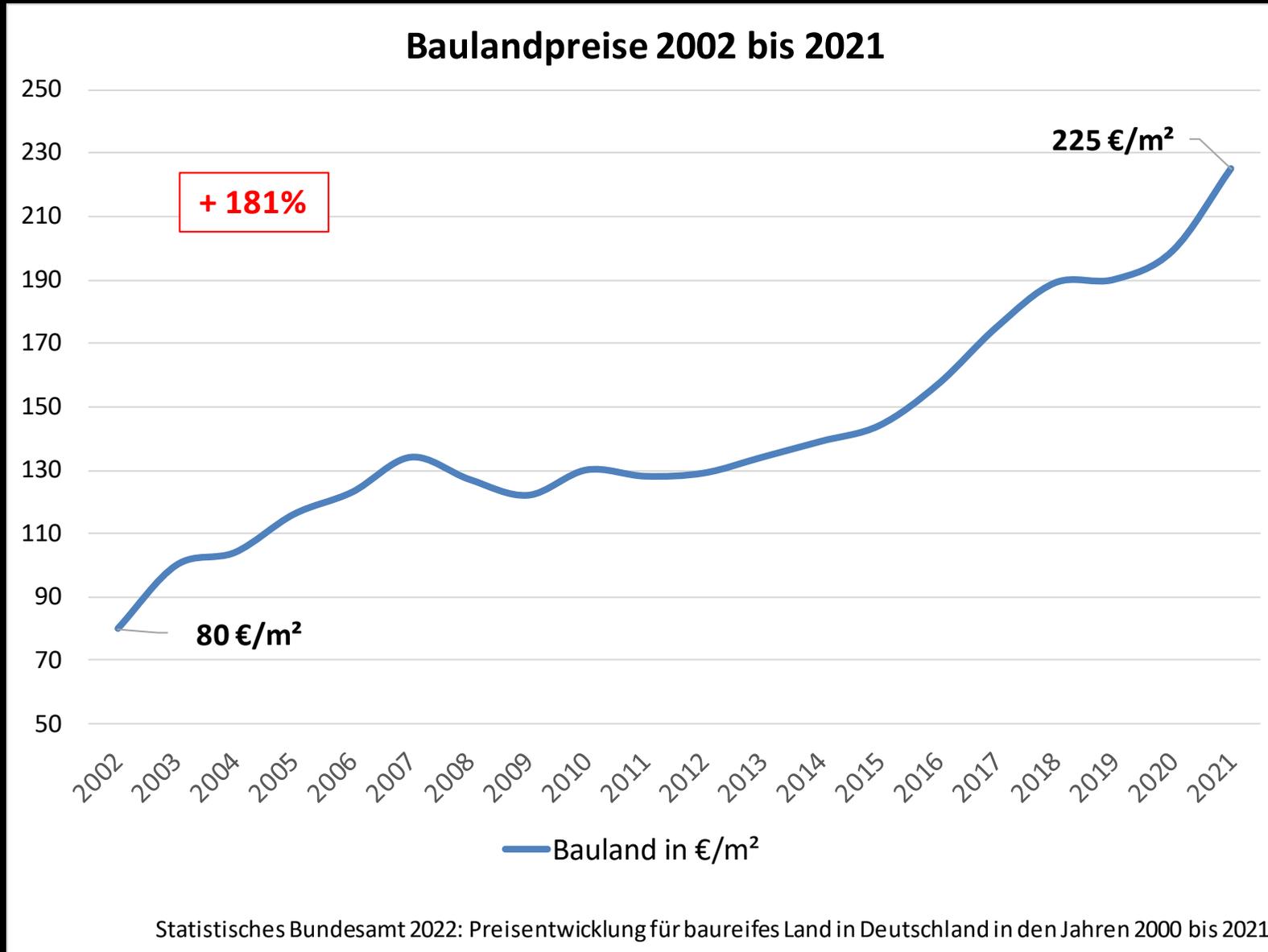
Konferenz: Bezahlbarer Wohnraum ist
möglich! // Frankfurt am Main // 16.06.2023

Was ist das Problem?

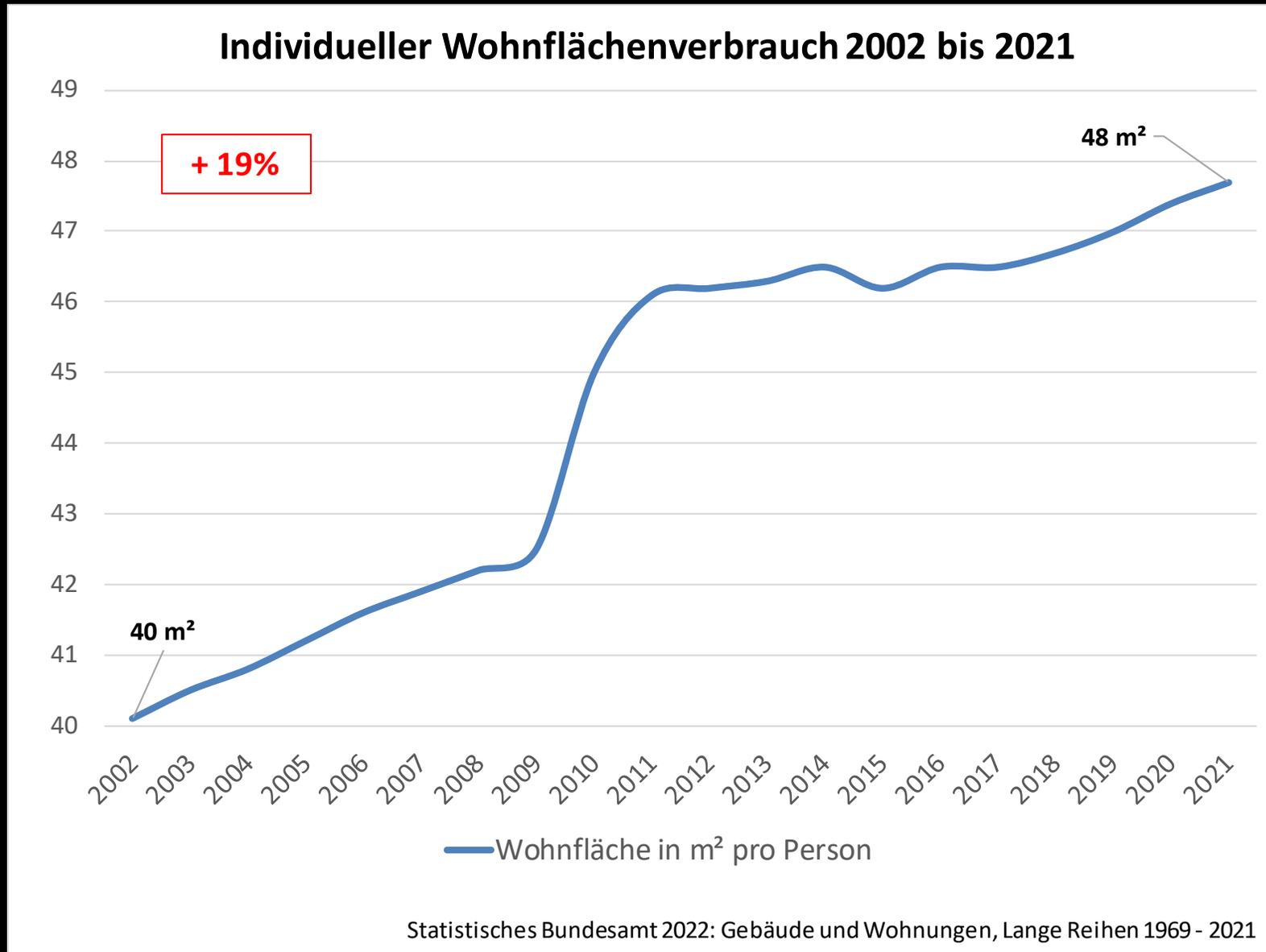
Steigende Mieten



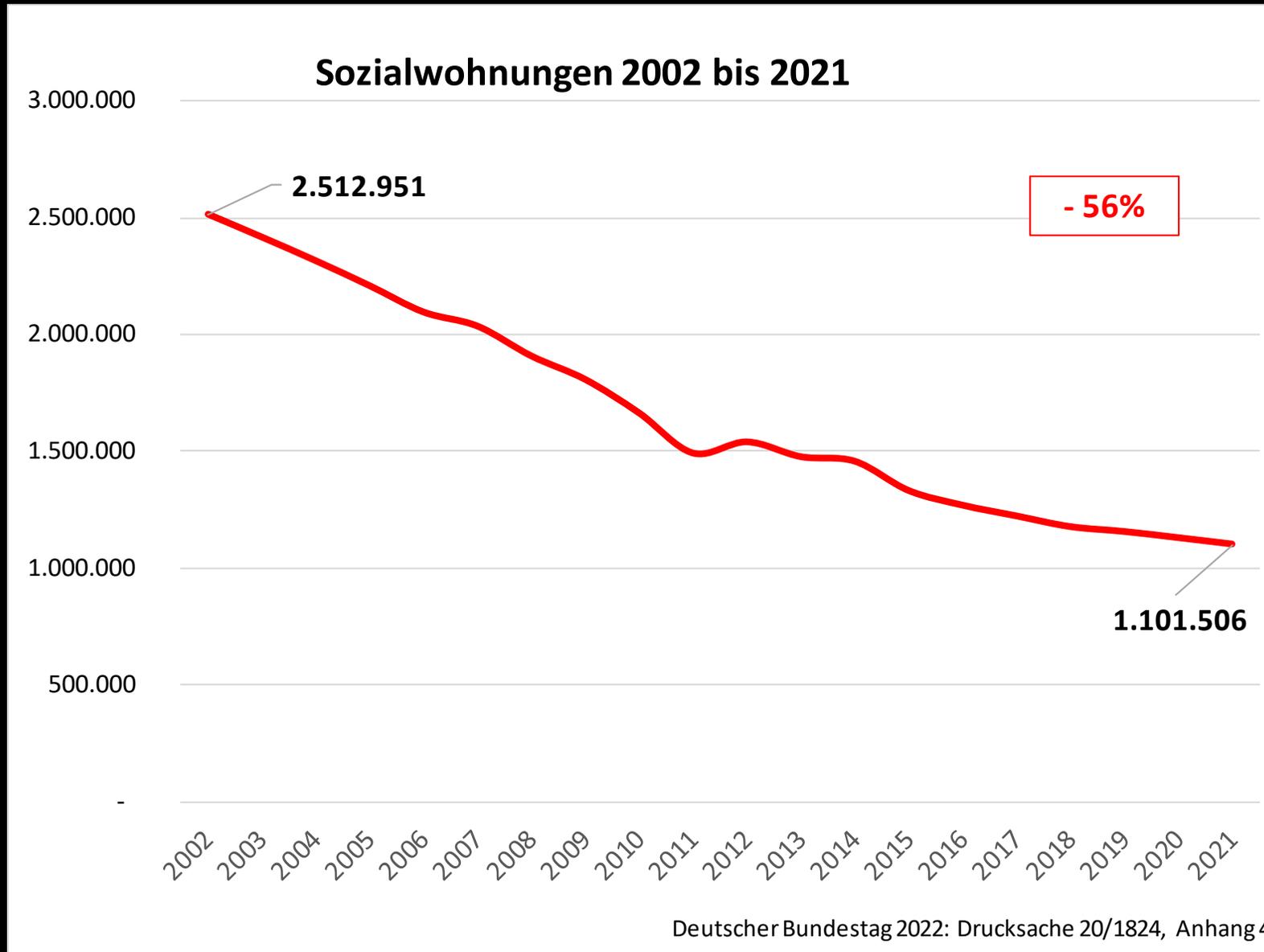
Grundstücksspekulation



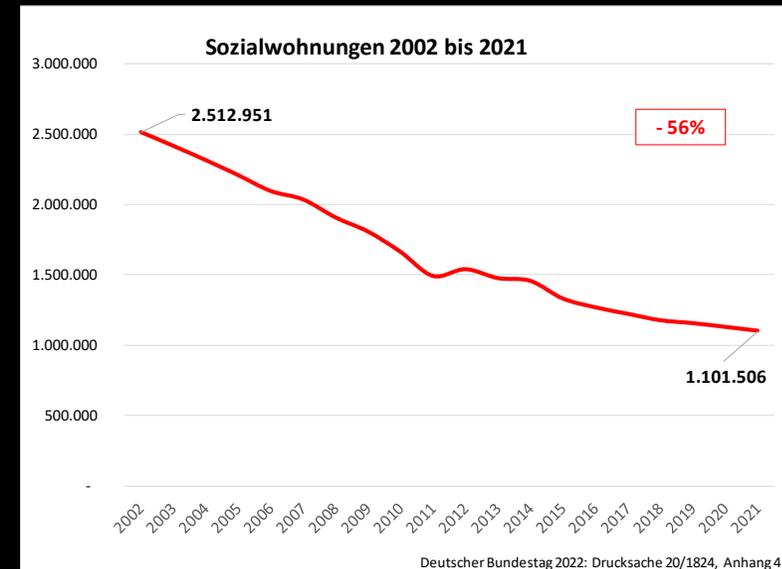
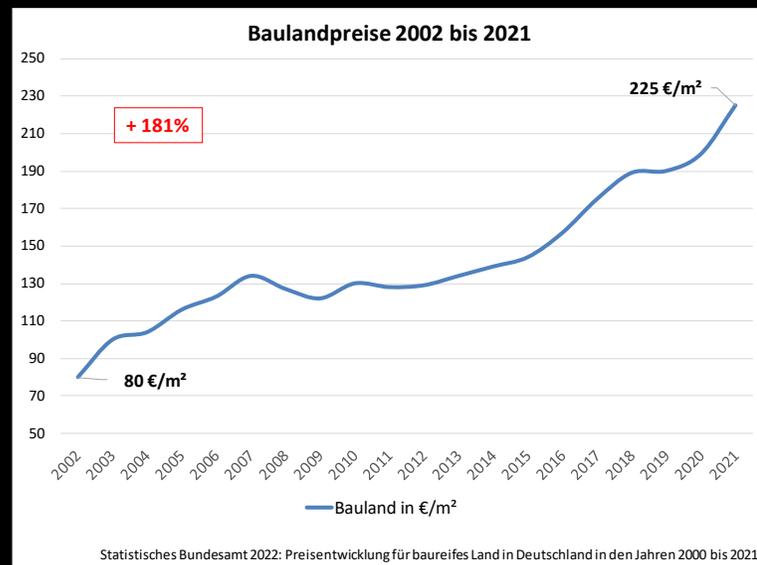
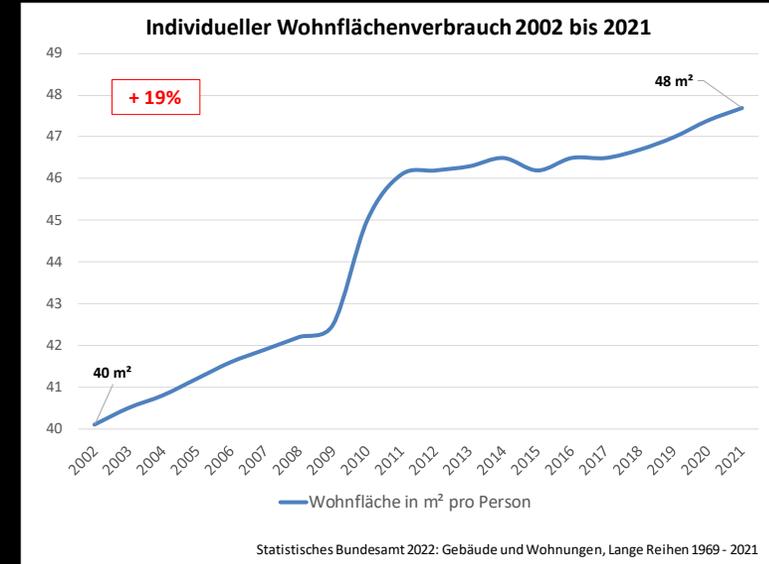
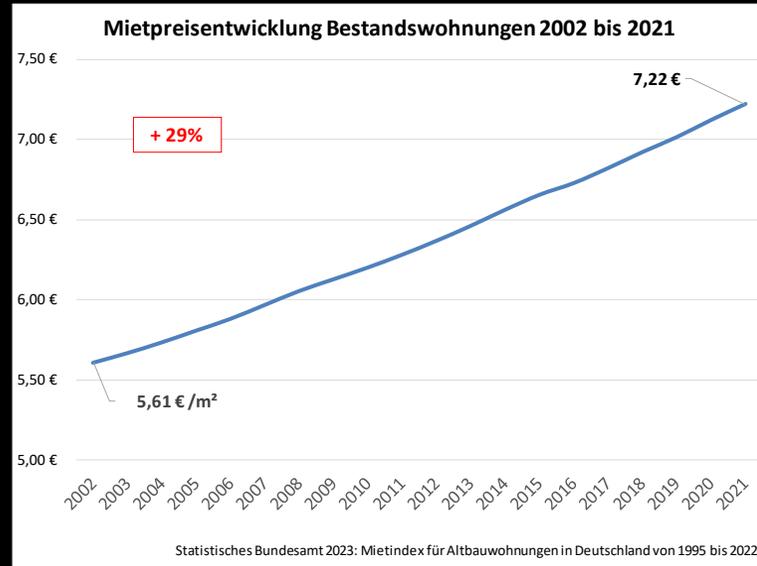
Wachsender Wohnflächenverbrauch

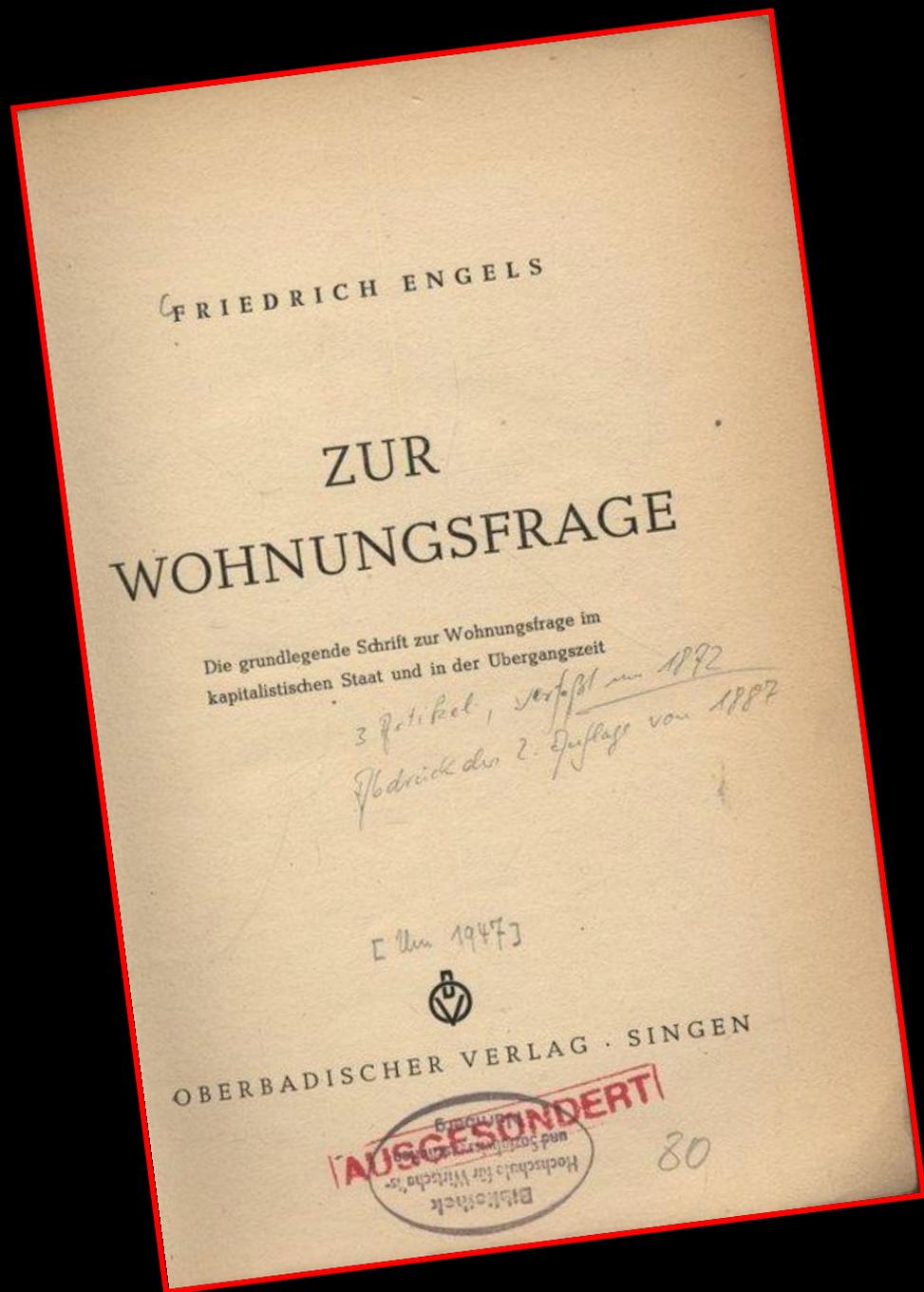


Soziale Versorgungslücken



Multiple Wohnungskrise



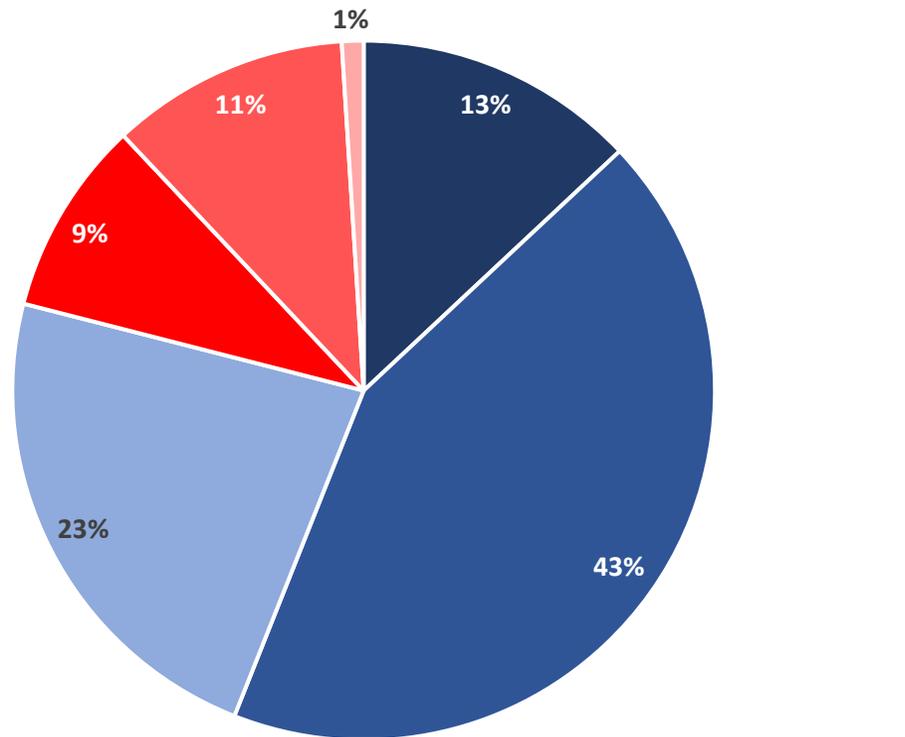


„Es gibt einen stetigen
Konflikt zwischen dem
Wohnen als Zuhause und
dem Wohnen als Immobilie“

David Madden & Peter Marcuse: „In Defense of Housing“ (2016)

Struktur der Wohnungsversorgung

Struktur des Mietwohnungsmarktes in Deutschland



■ Private Unternehmen

■ Private Vermieter

■ Private Kleinvermieter

■ Genossenschaften

■ Kommunale Wohnungsunternehmen

■ gemeinnützige Stiftungen

Quelle: BBSR 2019

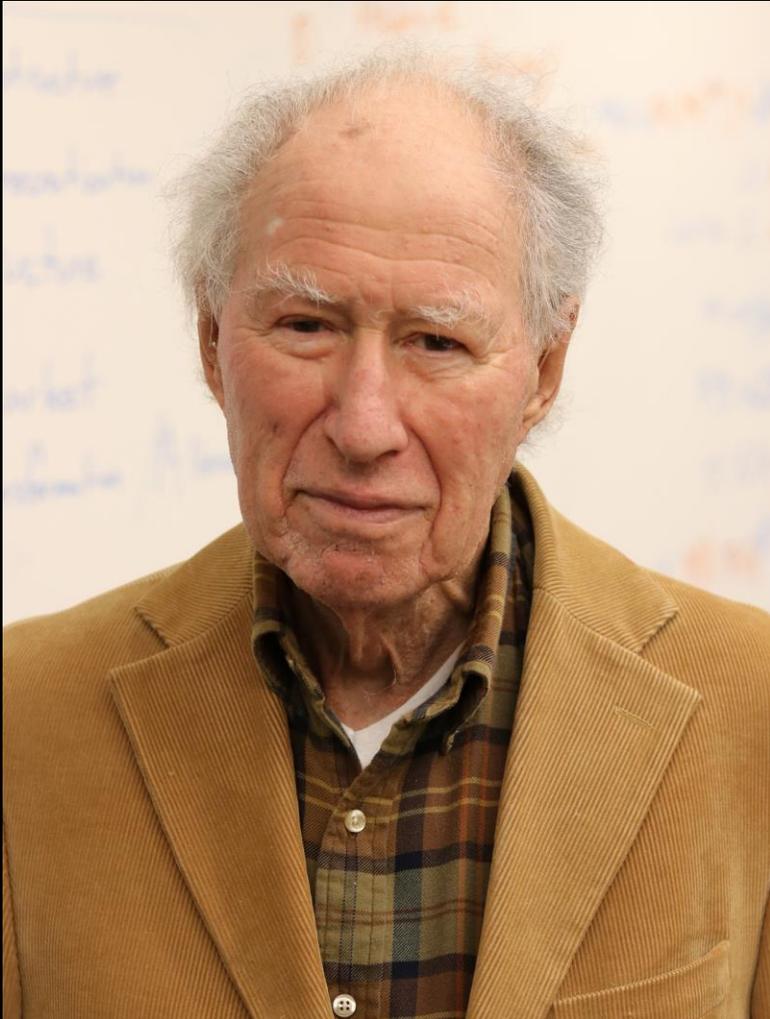
Private Dominanz

- Fast 80% der Mietwohnungen in Privatbesitz
- privatwirtschaftliche Kalkulation



„Soziale Belange der Wohnversorgung müssen deshalb immer gegen private Profitinteressen durchgesetzt werden.“

Systematisierung von Wohnungspolitik



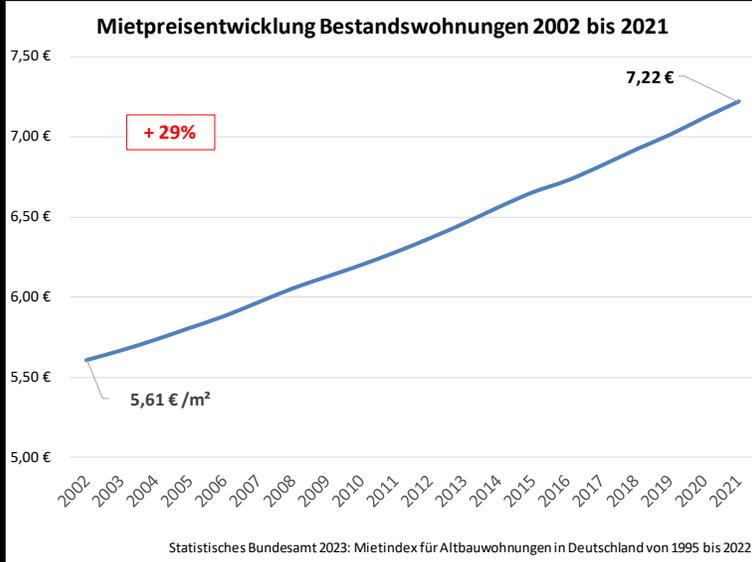
Technokratisch (pragmatische Veränderungen der Organisation, ohne Markt und Konkurrenz in Frage zu stellen)

Reformistisch (Einschränkungen der Verwertungslogik ohne Warenlogik aufzuheben)

Transformativ (Umverteilung & Dekommodifizierung)

Lösungsmöglichkeiten

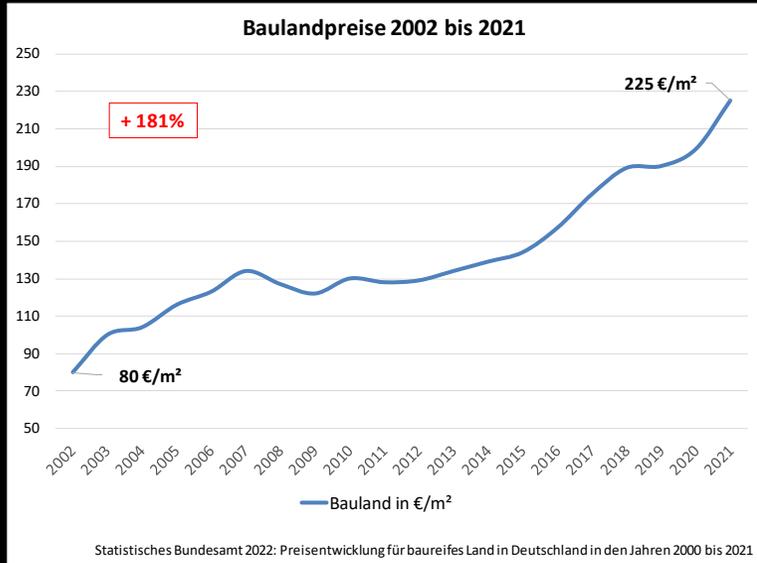
Mietpreisregulierung



- Mietenstopp im Bestand & Mietpreisbindung
- Effektive Begrenzung von Neuvermietungsмиeten
- Streichung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen



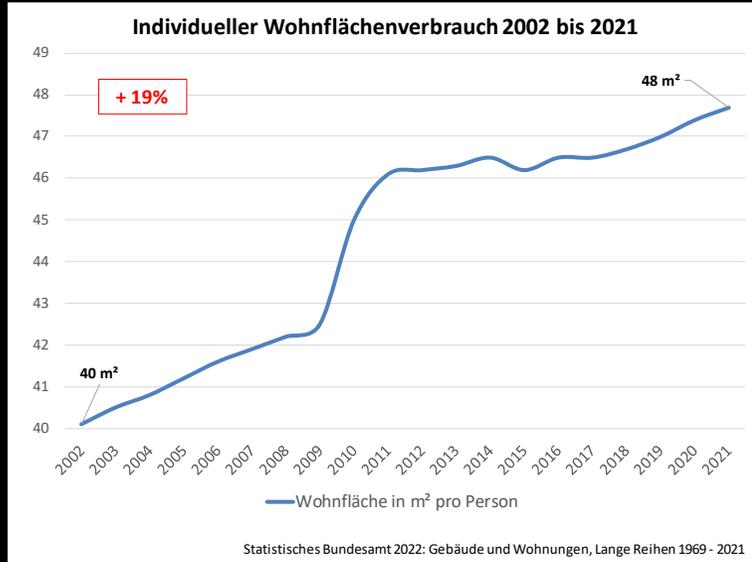
Liegenschaftspolitik



- Planungsrechtliche Preisbestimmung (z.B. Widmungskategorien)
- Effektive Besteuerung von Verkaufsgewinnen
- Trennung von Boden & Gebäuden (z.B. durch Erbpachtverträge)
- Öffentlicher Grundbesitz



Gerechte Verteilung

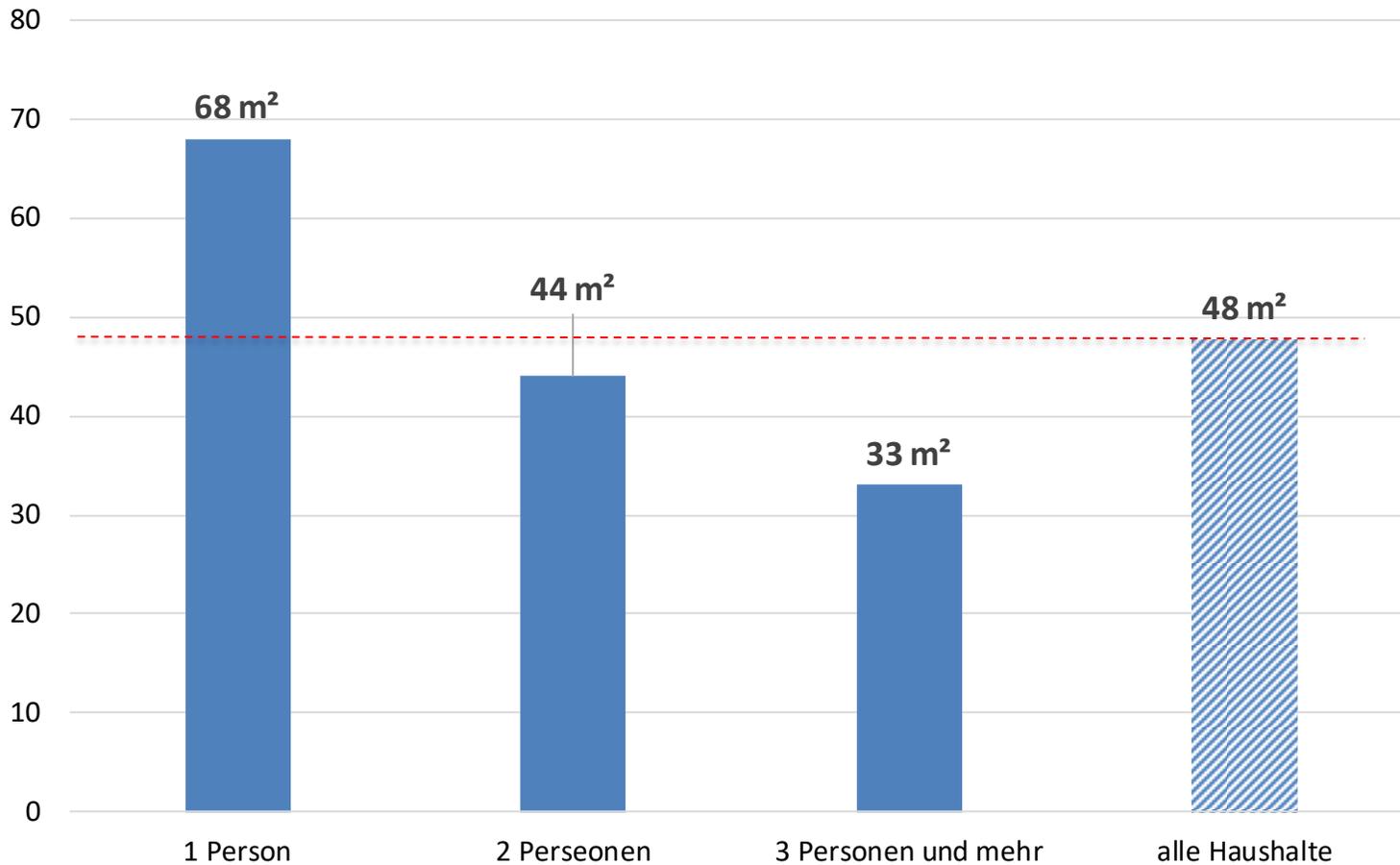


- Bedarfsorientierte Wohnungsvergabe
- Erleichterung von Wohnungstausch (ohne Neuvermietungszuschläge)
- Öffentliche Zuweisungsrechte (Belegungsbindungen)

= Wohnungsfragen werden hauptsächlich im Bestand gelöst

Gerechte Verteilung

Wohnfläche pro Person



Statistisches Bundesamt 2023: Mikrozensus - Haushalte und Familien, Erstergebnisse 2022, Tab 12211-09

17 Mio. Einpersonenhaushalte

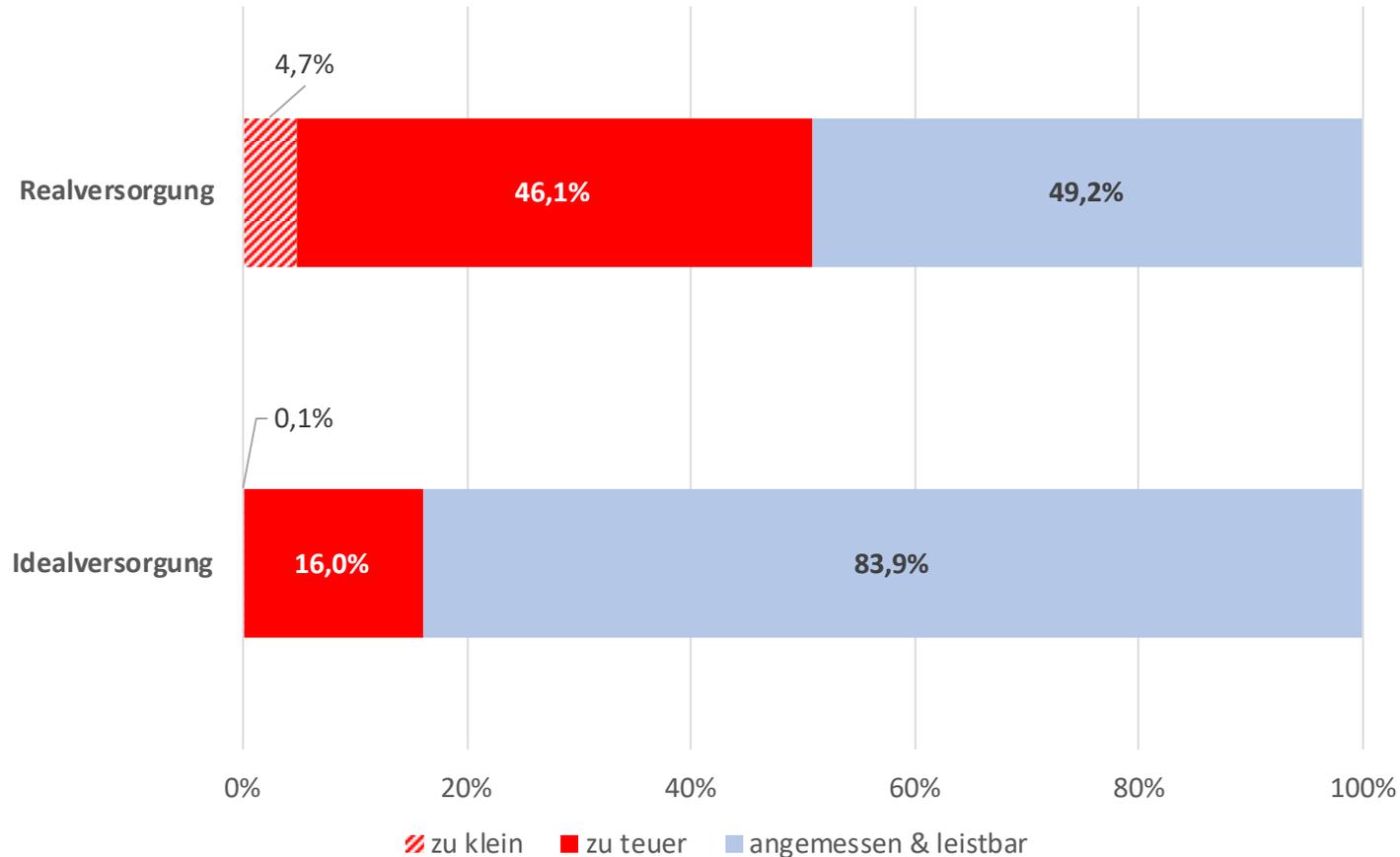
Reduktion um 1 m² pro Person

=

> 185.000 Wohnungen für
> 350.000 Personen

Gerechte Verteilung

Verteilungspotentiale für soziale Wohnversorgung (Berlin)



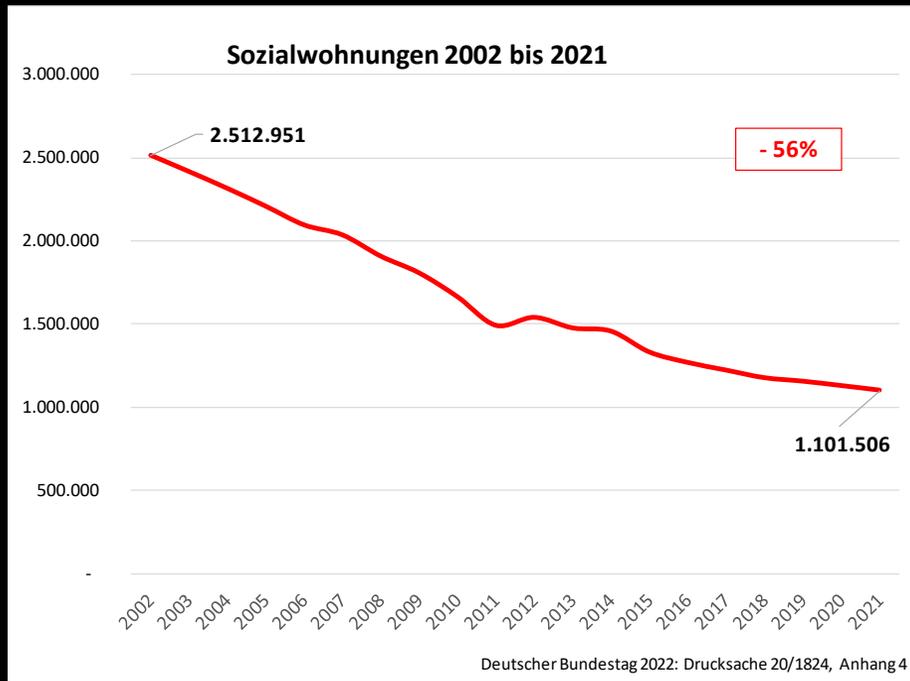
HBS 2021: Die Wohnsituation in deutschen Großstädten - 77 Stadtprofile

Soziale Verteilungspotentiale

Gerechte Verteilung löst...

- Fast alle Probleme mit Überbelegungen
- zwei Drittel aller Überschreitungen der Leistbarkeit

Soziale Wohnversorgung



Anomalie des Sozialen Wohnungsbaus

- „Förderprogramme als Wirtschaftsförderung mit sozialer Zwischennutzung“ (Donner 2000)
- Kostenmietkalkulation mit eingepreisten Gewinnen aus der Förderung

„Die Misere des sozialen Wohnungsbaus ist ein Beispiel für die soziale, vermögenspolitische und finanzwirtschaftliche Perversion einer Wohnungspolitik, deren Basisideologie die Dominanz privatwirtschaftlicher Organisationsformen ist“ (Häußermann/Siebel 1981: 326)

Politische Strategien

Regulation, Umverteilung & Neubau

„Neue Maßnahmen mußten gefunden werden, **produktive Wohnungspolitik** durch kommunale Eigenbautätigkeit und Bauförderung zu treiben, um durch **prohibitive Wohnungspolitik** des Mieterschutzes das Vertreiben der Mieter aus ihren Wohnungen durch ungerechtfertigte Kündigungen oder unerträgliche Zinssteigerungen seitens des Hausbesitzers hintanzuhalten, endlich um durch **distributive Wohnungspolitik** den vorhandenen Wohnungsvorrat durch Wohnungsanforderung und Wohnungszuweisung gerecht zu verteilen“
(Verwaltungsbericht Wien 1919 bis 1922, S. 386)



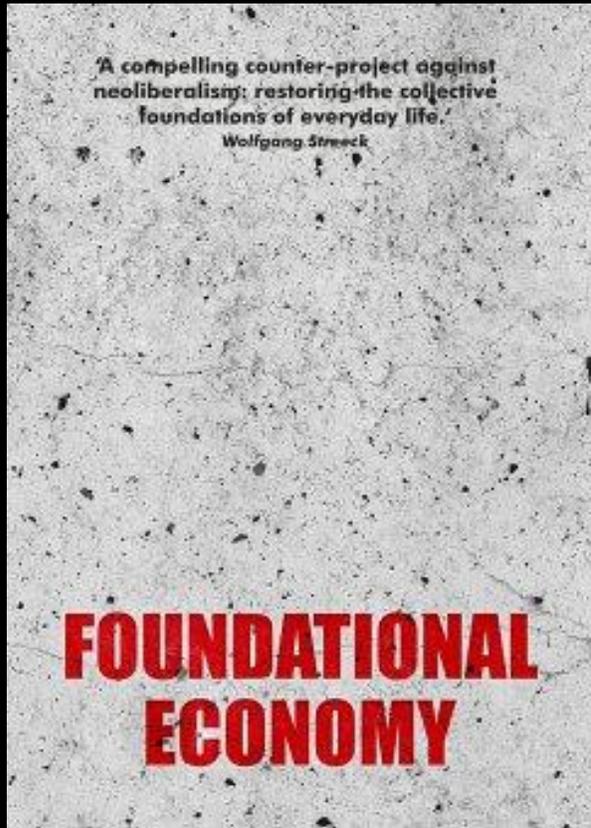
Wohnen jenseits des Marktes



Optionen staatlichen Handelns

- Regulierung (rechtliche Vorgaben, Gesetze, Gebote)
- Finanzierung (Steueranreize, Förderprogramme, Wohngeld)
- **Bereitsstellung** (öffentliche Grundstücke, Wohnungen)

Konzept Soziale Infrastruktur



Infrastruktur als Konzept

- Gewährleistung elementarer Voraussetzungen
- Kollektive Konsumtion
 - Gemeinschaftliche Nutzung
 - Koordinierte Erstellung

= postneoliberaler Sozialstaat

Wohnen als Soziale Infrastruktur



Foto: byronv2_CC BY-NC 2.0

Prinzipien der Bereitstellung

- Öffentliche Trägerschaft
- Finanzierung aus Steuern
- Politische Mietpreise
- Universale Versorgung
- Versorgungsverbund

= Umfassende Neuorientierung
der Wohnungspolitik

Wohnen als Soziale Infrastruktur



Prinzipien der Bereitstellung

- Öffentliche Trägerschaft
- Finanzierung aus Steuern

Politische Mietpreise

- Universale Versorgung
- Versorgungsverbund

**= Umfassende Neuorientierung
der Wohnungspolitik**

„Politischer Mietpreis“

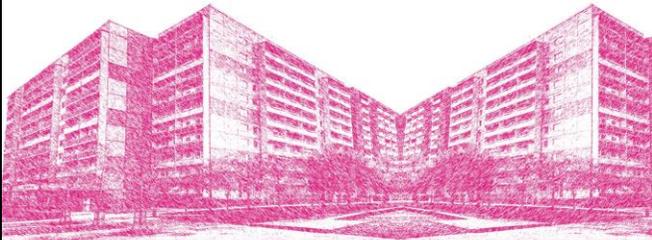
Mietpreisbildung

- Marktmiete (Angebot/Nachfrage)
- Vergleichsmiete (Durchschnitt)
- Kostenmieten (Erstellungs- und Finanzierungskosten)
- Sozialmiete (durch Fördergelder heruntersubventionierte Kostenmiete)
- Richtsatzmiete (einkommensorientiert)
- Kostendeckende Bewirtschaftungsmiete

„Die Gemeinde Wien ging beim Wohnungsbau mehr von sozialen als kommerziellen Grundsätzen aus. Es war unmöglich, die Mietzinse im Sinne der Verzinsung der Bausumme zu erstellen; sie wären für die breite Masse untragbar gewesen. Deshalb verzichtete man von vornherein auf die Hereinbringung der Baukosten, die durch die Wohnbausteuer eine wenigstens teilweise Deckung finden sollte.“
(Czeike 1959: 33)

Wohnen als Soziale Infrastruktur

VERGESSENE UTOPIEN DES WOHNENS Internationale Praxisbeispiele



Heute kaum zu glauben – es gab ein goldenes Zeitalter des sozialen und öffentlichen Bauens. Die Reihe will als eine Archäologie der wohnungspolitischen Utopien auf diese Phasen in verschiedenen Ländern den Blick richten. Unsere Gäste stellen vor, wie Programme des öffentlich finanzierten Wohnungsbaus mit bezahlbaren Mieten für alle umgesetzt wurden und welche Voraussetzungen es dafür gab. Die historischen Beispiele zeigen, wie das Wohnen auch künftig organisiert werden könnte: leistbar, sozial und öffentlich.

SCHWEDEN – 26.05.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Soziales Wohnen im 1-Millionen-Wohnungen-Programm der 1970er
(Håkan Thörn & Dominika Polanska)

JUGOSLAWIEN – 09.06.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Selbstverwaltetes Wohnen in vergesellschafteten Beständen von 1945 bis 1990
(Iva Marcetic & Iskra Krstić)

NIEDERLANDE – 23.06.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Öffentlich finanzierte Wohnbauvereinigungen und staatlich festgelegte Mieten im
Amsterdam der 1920er bis 1970er Jahre (Carla Huisman)

Die Reihe wird im Herbst 2023 mit weiteren Veranstaltungen zum Roten Wien, der DDR und Council Housing in UK fortgesetzt.
Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft, Sonnenallee 101, 12045 Berlin
Für Übersetzung, Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Mit Unterstützung der



BERLINER LINKE.

#WirBauenSozial – Ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Berlin

Berlin braucht mehr bezahlbare Wohnungen, das merkt nicht nur jede Wohnungssuchende. Immer weiter steigende Mieten fressen immer größere Teile des Einkommens auf. Wohnungen werden zunehmend überbelegt, um sich die Miete zu teilen oder weil eine andere zu erschwinglichen Preisen nicht zu finden ist. Die Unterkünfte für Geflüchtete und Wohnungslose sind überfüllt, während allein in diesem Jahr mehr als 50.000 Schutzsuchende aus der Ukraine in Berlin ankamen.

In dieser Wohnungsnot bricht nun der Neubau ein. Die Wohnungswirtschaft erlebt eine Zeitenwende: Explodierende Baukosten, knappes Baumaterial, hohe Bodenpreise und steigende Zinsen verteuern den Neubau massiv. Die Mieten im Neubau liegen mittlerweile bei bis zu 20 €/m². Eine seriöse Kalkulation von Baukosten ist in diesem dynamischen Umfeld kaum möglich. Aufträge für neue Projekte werden reihenweise storniert. Allein in der ersten Hälfte des Jahres 2022 sanken die Baugenehmigungen von privaten Bauherren um 15 Prozent. Branchenvertreter*innen warnen vor einem kompletten Stillstand des Baugeschehens in den kommenden Jahren. In der Bauwirtschaft drohen Jobverluste und Insolvenzen. Die Neubauziele der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen von 20.000 neuen Wohnungen jährlich sind Makulatur, weil die eingeplanten privaten Investitionen ausfallen.

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen weist einen Baubedarf von 100.000 „gemeinwohlorientierten“ Neubauten bis zum Jahr 2030 aus, davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen mindestens 47.000 neue Wohnungen errichten. Das war bereits unter deutlich günstigeren Rahmenbedingungen ein ambitioniertes Ziel. Umso dringender braucht es in der aktuellen Situation einen Plan, wie diese Mammutaufgabe unter den neuen Bedingungen zu bewältigen ist.

Bezahlbares Bauen als Aufgabe der Daseinsvorsorge

Gerade in der Krise muss der bezahlbare Neubau weitergeführt werden, um den Wohnungsmarkt zu entspannen und der kriselnden Bauwirtschaft eine Perspektive zu bieten. Der Rückzug privater Investoren aus dem Wohnungsbau zeigt: Der Markt kann und wird die Wohnungsfrage nicht lösen, weder im Bestand noch beim Neubau. Ohne Gegensteuer durch deutlich mehr Investitionen in den kommunalen Neubau droht der Wohnungsbau in den kommenden Jahren weitgehend zum Erliegen zu kommen.

Deshalb schlagen wir als Berliner LINKE ein kommunales Wohnungsbauprogramm vor, um künftig mehr bezahlbar zu bauen, den Bestand an kommunalen Wohnungen zu erhöhen und um gleichzeitig der sich abzeichnenden Krise der Bauwirtschaft entgegenzuwirken.

Prinzipien der Bereitstellung

- Öffentliche Trägerschaft
- Finanzierung aus Steuern
- Politische Mietpreise
- Universale Versorgung
- Versorgungsverbund

= Umfassende Neuorientierung
der Wohnungspolitik

Wohnen als Soziale Infrastruktur



„Im Kern setzen progressive, transformative und sozialistische Wohnungspolitiken darauf, die gesellschaftlichen Herausforderungen des Wohnens in eine öffentliche Verantwortung zu übertragen und nicht länger den Kräften des Marktes zu überlassen.“



@AndrejHolm

a.holm@sowi.hu-berlin.de