

Nicole Zeuner

Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt

Bezahlbares Wohnen in Großstädten ist die neue soziale Frage unserer Zeit. Der Druck auf den Wohnungsmarkt der großen deutschen Städte hält unvermindert an, in vielen Fällen steigt er noch. Insbesondere für Berlin gilt, dass die Entmischung zunimmt. Einkommensschwache Haushalte werden aus dem Zentrum an die Peripherie verdrängt. Das Ziel muss es aber sein, die Stadt – auch die Innenstadt als Wohnort – für alle zu erhalten und zugleich neue Gebiete städtisch zu erschließen und abgehängte Quartiere aufzuwerten. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, dass die Kommunen ihre politische Gestaltungs- und Steuerungskraft aktiv nutzen.

Der Druck auf urbane Wohnungsmärkte ist so stark, dass staatlich geförderter sozialer Wohnungsneubau wieder Thema der politischen Debatte ist. Aber egal wer baut, es ist nicht nur die Frage der Quantität zu beantworten, sondern auch die der Qualität. In einer stark aufgeheizten Debatte verbunden mit einem hohen Nachfragedruck rückt zunächst die schiefe Anzahl neuer Wohnungen in den Fokus. Um aber die Fehler der Vergangenheit zu vermeiden, ist es trotz der gebotenen Eile nötig, auch über Qualität im Neubau und über die Entwicklung im Bestand mit allen Bauherrentypen zu diskutieren.

Auch in Zeiten großer Baueuphorie stimmt weiterhin, dass wirklich günstige Mieten nur im Bestand zu sichern sind, weil Neubaumieten aufgrund der Standards wie der Energieeinsparverordnung, gestiegener Baukosten u.a. nur selten unter 9,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete liegen können. Ob das Grundstück kostenfrei oder in Erbpacht zur Verfügung gestellt werden kann, beeinflusst den Mietpreis pro Quadratmeter am Ende zwischen 0,50 und einem Euro.

Neubau schafft – jedenfalls ohne Förderung – nicht per se günstigen Wohnraum. Allerdings sind auch ohne Förderung bestimmte Instrumente über die Schaffung von Baurecht möglich. So kann die Stadt, wenn sie über städtische Grundstücke verfügt, den Käufer im Rahmen ei-



Nicole Zeuner

(* 1974) ist Politologin und verantwortet im Forum Berlin der Friedrich-Ebert-Stiftung den Arbeitsbereich BerlinPolitik.

nicole.zeuner@fes.de

nes städtebaulichen Vertrages dazu verpflichten, ein Drittel der Wohnungen unterhalb der sogenannten Kostenmiete anzubieten und die für die neuen Bewohner nötige Infrastruktur wie Kitas, Schulen und Gesundheitszentren zu errichten. Ein Instrument, das vor allem in angespannten Lagen gut funktioniert. Um günstige Mieten im Bestand zu sichern, sind auch der Erhalt und Zukauf von Belegungsbindungen zu prüfen. Flexible Belegungsbindungen sind eine weitere Möglichkeit: Durch zinsvergünstigte Darlehen wird die Miete unter einen vorher vereinbarten Maximalpreis gedrückt. So können mehr Menschen mit Wohnberechtigungsschein kostengünstig und auch an vielen Standorten verteilt mit günstigem Wohnraum versorgt werden.

Städtische Wohnungsbaugesellschaften können neben der wieder aufzunehmenden Neubautätigkeit auch und vor allem Bestände zukaufen. Diese Wohnungen sind dann dem Marktdruck entzogen und über eine Politik der günstigen Mie-

ten kann der Entmischung städtischer Quartiere entgegengewirkt werden. Nach Jahren, in denen städtische Wohnungsunternehmen eher verkauft als erweitert wurden, erhalten sie eine neue Bedeutung. Der Bedarf an politischer Steuerung und Kontrolle über die Aufsichtsräte mit dem Ziel, die soziale Mischung zu erhalten, steigt.

Wie erhält man die Stadt für alle und schafft dabei auch noch eine anspruchsvolle urbane Architektur? In Berlin existiert eine außergewöhnlich große und fachlich versierte informelle Szene. Sie besteht auf Seiten der Bauherren aus Genossenschaften, Baugruppen, Initiativen und Stiftungen, die häufig in alternativen Eigentumsmodellen denken. Mit alternativen Eigentumsmodellen sind gemeinsames Eigentum unter dem Dach von Genossenschaften, Konstruktionen über das Mietshäuser Syndikat und die Stiftung Trias (siehe zur Erläuterung: http://www.fes-forum-berlin.de/content/stadtentwicklung_2013/130304_hummel.php) oder die Gründung einer Entwicklungsgenossenschaft, die die städtischen Grundstücke im Erbbaurecht erwirbt, gemeint. Das Erbbaurecht ist Instrument einer neuen Liegenschaftspolitik, bei der städtische Grundstücke nicht mehr nach Höchstpreis, sondern nach Konzept – man könnte auch sagen: nach dem Nutzen für die Stadtgemeinschaft – vergeben werden.

Bauen für eine stabile Stadtgesellschaft

Die Kommune verabschiedet sich damit zwar von dem Ziel einen möglichst hohen Preis zu erzielen, hat aber durch die Konzeptvergabe bereits deutlich mehr Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks. Wird das Grundstück gar im Erbbaurecht übergeben, bleibt die Stadt Eigentümerin und erwirtschaftet mit dem Erbpachtzins eine regelmäßige Einnahme.

Die Stadt Salzburg arbeitet nach diesem Verfahren und nutzt die Einnahmen aus dem Erbpachtzins für den Kauf weiterer Grundstücke, um den Gestaltungsspielraum der Stadt möglichst groß zu halten. Auch in diesen Beispielen formuliert die Stadtverwaltung neue Maßstäbe für die Stadtentwicklung und bringt diese – im Dialog mit der Stadtgesellschaft – in das Konzeptverfahren ein.

Bauherren, die auf diese Art und Weise ein Grundstück erwerben, sehen Grund und Boden nicht als Renditeobjekt, sie werden es nicht zur privaten Gewinnmaximierung weiter veräußern, sondern um die Schaffung von Lebensraum und Sicherung kalkulierbarer Mieten bis ans Lebensende bemüht sein. Damit stabilisieren sie das Mietpreisniveau und auch das Quartier. Diese Gruppen entwickeln in ihrer Arbeit alternative Wege der Kooperation, beziehen andere Bevölkerungsschichten mit ein, bauen bedürfnisorientiert und gestalten: das Haus, die Wohnung aber auch den Stadtteil. Dabei knüpfen sie an aktuellen Trends des Teilens und der Kooperation an.

So entsteht Wohnraum, der sich an den Bedürfnissen der Nutzer und dem städtebaulichen Kontext orientiert. Die Frage, wer baut für wen, wird ganz klar beantwortet. Auch im Rahmen dieser Prozesse gilt, dass Neubau nicht immer die erste Wahl sein muss, vielmehr werden Umnutzungen alter Flächen und Gebäude im Sinne innerstädtischer Verdichtung vorangetrieben. Verdichtet wird auch auf und an bestehenden Gebäuden. Immer schwingt die Frage mit, wie zukunftsfähig, ökologisch, sozial und ökonomisch robust gebaut und gelebt werden kann. Es deutet sich an, dass diese Alternativen, wenn man sie groß genug skalieren und mit den etablierten Strukturen der Bauwirtschaft (private Investoren und kommunale Wohnungsunternehmen) verbinden kann, langfristig eine stabilere sozial ausgewogenere Stadtgesellschaft entsteht. ■