

Max Kayser

Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik.
Ein Tagungsbericht.

Eines ist auf der Fachtagung „Die Rückkehr der Wohnungsfrage“ deutlich geworden: Die zentralen Probleme der Wohnungspolitik waren nie wirklich gelöst, nur die Antworten auf die Wohnungsfrage fielen über die Zeit unterschiedlich aus. Wohin steuert die Wohnungspolitik jetzt? Und was sind die Strategien kommunaler Akteure, um aktuellen Problemlagen zu begegnen?

Veranstalter der Tagung „Die Rückkehr der Wohnungsfrage“, die am 19. und 20. Juni 2017 im Schader-Forum stattfand, waren die Schader-Stiftung, die Technische Universität Darmstadt und der Arbeitskreis „Lokale Politikforschung“ der Deutschen Vereinigung für Politikwissenschaft (DVPW). Gefördert wurde die Veranstaltung von der Hans-Böckler-Stiftung. Weitere Informationen siehe www.schader-stiftung.de/wohnungsfrage

Die Grundprinzipien der deutschen Wohnungspolitik haben sich in den vergangenen zwanzig Jahren massiv verändert. Ging man bis in die 70er und 80er Jahre in der Bundesrepublik noch zaghaft mit Änderungen im Bereich der Wohnungsversorgung und des Mietrechts um, ist spätestens seit den Reformen des Kabinetts Schröder zu Beginn der Jahrhundertwende und der Abschaffung der Eigenheimzulage in der 16. Legislaturperiode unter Kanzlerin Merkel eindeutig, dass der Bund sich aus der aktiven Objektförderung zurückgezogen hat. Anstelle der Investitionen „in Steine“ ist die Subjektförderung getreten, welche die bedürftigen Haushalte ermächtigen soll, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Dies wird umso deutlicher, betrachtet man den Rückgang der Neubauaktivitäten im sozialen Wohnungsbau. So wurden im Jahr 2015, trotz eines 17-prozentigen Anstiegs im sozialen Wohnungsbau, lediglich 14.700 Sozialmietwohnungen fertig gestellt (BT-Drs. 18/11403: 20). Im Jahr 1980 belief sich der Neubau noch auf fast 100.000 Wohneinheiten. Insbesondere die Städte haben jedoch durch den stetig anwachsenden Zuzug einen steigenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Durch die geringe Menge an belegungsgebundenen Sozialwohnungen müssen sich einkommensschwache Haushalte am klassischen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen, dies resultiert in höheren Ausgaben seitens der Kommunen, die die Kosten der Unterkunft seit den Harz-Reformen von 2006 nach SGB II und XI tragen müssen. Zudem führt die erhöhte Nachfrage zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes im Niedrigpreissegment,

was wiederum zu einer Erhöhung der Mietbelastung für die unteren und mittleren Einkommensschichten führt. Die Kommunen sind dabei mehrfach gestraft. Neben den steigenden Kosten für Transferleistungen müssen die Kommunen durch das Inkrafttreten der sogenannten Schuldenbremse (2011) einen ausgeglichenen Haushalt vorweisen. Zugleich hängt der in der Föderalismusreform I verabschiedete Austritt des Bundes aus der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2019 wie ein Damokles-Schwert über den Köpfen der Stadtkämmerer. Die Kommunen müssen so die immer teurere Versorgung allein aus ihren Einnahmen sichern. Da hilft es nicht, dass angesichts eines renditeschwachen Niedrigzinsumfeldes internationale Investoren neue Anlagemöglichkeiten in deutschen Immobilien gefunden zu haben scheinen und die Preise weiter hochtreiben. Dies betrifft nicht nur die Großstädte, sondern durchaus B- und C-Lagen in den Mittelstädten, wie Dr. Michael Mießner in seinem Vortrag anhand der Beispiele Göttingen und Neuruppin eindrucksvoll dargelegt hat.

Die Lage ist demnach ernst, aber was kann man tun, damit Wohnraum auch in Zukunft bezahlbar ist und sich überhitzte Wohnungsmärkte in Großstädten wie München oder Frankfurt wieder entspannen? Auf der Fachtagung „Die Rückkehr der Wohnungsfrage“ am 19. Juni 2017 im Schader-Forum in Darmstadt wurden hierzu unterschiedlichste Perspektiven und Ansätze eingebracht.

Hierbei ist deutlich geworden, wie facettenreich die wohnungspolitische Forderung nach guten und bezahlbaren Wohnungen eigentlich ist. Dies beginnt schon bei der Frage, welche Wohnungen gebraucht und gebaut werden sollten. Hier liefern die Architekten Axel Koschany und Arne Steffen erste Impulse. So setzt Koschany auf die Massenproduktion modularer Wohnsysteme, die in der Herstellung günstig sind und den Wohnraum optimal ausnutzen. In eine ähnliche Richtung argumentiert auch der Architekt Arne Steffen. Wohnungen müssen nicht besonders groß, sondern sinnvoll aufgebaut sein und sich an dem Bedarf der Menschen orientieren. Dr. Stefan Brauckmann betont dabei im Kontext der Stadtentwicklung, dass hier insbesondere im Bereich der Kleinwohnungen für die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten nachgesteuert werden muss.

Nichtsdestotrotz müssen diese Wohneinheiten zunächst finanziert werden, um dann kostengünstig auf dem Wohnungsmarkt vermietet werden zu können. In dieser Hinsicht ist wieder die Kommune gefragt. Wie Prof. Stephan Grohs und Steffen Zabler herausgearbeitet haben, besteht eine hohe Varianz in den Strategien der Städte hinsichtlich ihrer Haushaltsausgaben im Bereich der Wohnungs- und Sozialpolitik. Interessant ist vor allem die Rückkehr des sozialen Wohnungsbaues auf die kommunale Agenda, da eine bloße Steuerung über kostenintensive Belegrechte an ihre Grenzen stößt. Dieser Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik wurde im Rahmen der Tagung von Prof. Dieter Rink näher erläutert. So spiegelt sich insbesondere in den Schwarmstädten die angespannte Lage am Wohnungsmarkt im öffentlichen Diskurs wider. Die prominente Platzierung

der Wohnungsfrage im politischen Diskurs der jeweiligen Städte führt sowohl zu einer Erarbeitung neuer kommunaler Wohnkonzepte als auch zu einer erneuten Etablierung altbekannter Instrumente wie die soziale Bodennutzung oder kommunaler Wohnungsbau.

Was deutlich wird ist, dass die Debatte zur Wohnungspolitik intensiv geführt wird und hieraus eine Reihe neuer und alter Ideen wieder auf die politische Agenda gelangt sind. Die Fachtagung hat dabei bewiesen, dass der kontinuierliche Dialog zwischen Gesellschaft, Wissenschaft und Praxis diesen Prozess sinnvoll begleiten kann.

Max Kayser ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Politikwissenschaft der Technischen Universität Darmstadt.

Der Bericht erscheint in Schader-Dialog 2/2017