

Nachbericht zur Veranstaltung
„Wohnraum für Alle. Mietendeckel, sozialer Wohnraum,
neue Wohnformen – wie bleibt Wohnen bezahlbar?“
vom 26. November 2019 in Köln

**FRIEDRICH
EBERT** 
STIFTUNG

Landesbüro NRW

Wohnungspolitik neu denken

Wohnraum ist knapp, Mieten und Kaufpreise steigen weiter. Wie wollen wir in Zukunft in der Stadt miteinander leben?

77 Prozent der Bevölkerung Deutschlands lebte 2017 in Städten. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und Immobilienpreise scheint der Trend der Urbanisierung ungebrochen. Längst herrscht in den Großstädten ein Mangel an Wohnraum – vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Zu wenig Neubautätigkeit und der gestiegene Wohnraumbedarf durch immer mehr Singlehaushalte sind zwei der Aspekte, die während der Veranstaltung „Wohnraum für Alle“ des Landesbüros NRW der Friedrich-Ebert-Stiftung diskutiert wurden. Die zentrale Frage des von der Journalistin Anke Bruns moderierten Abends im VHS Forum Volkshochschule: Wie wollen wir in der Stadt miteinander leben?

Was der Staat leisten kann

Björn Egner ist Professor am Institut für Politikwissenschaft der TU Darmstadt und beschäftigt sich intensiv mit Wohnungspolitik. „Wohnungspolitik ist ein schwerfälliges System: Das wir heute von zu hohen Mieten sprechen, ist Folge einer verfehlten Politik der vergangenen 20 bis 30 Jahre“, sagte er. Angesichts der während der vorigen Jahre gestiegenen Zuwanderung seien die Auswirkungen dieser Politik nun noch deutlicher zu spüren. In seinem einführenden Vortrag machte Egner deutlich, dass der Staat im Wesentlichen zwei Instrumente zur Verfügung habe, um Wohnungspolitik zu gestalten: er könne Regeln wie etwa das Mietrecht erlassen und regulieren (Beispiel Mietpreisbremse) oder Finanzierungsinstrumente einsetzen und damit in Bauprojekte oder Subjekte, also Menschen, investieren (Beispiel Wohngeld). „Bis in die 90er-Jahre hinein hat sich dieser Werkzeugkasten, der seit Gründung der Bundesrepublik besteht, nicht wesentlich verändert. Seit 15 Jahren haben wir jedoch eine Konzentration auf Regulierung und Subjektförderung“, erklärt der Wissenschaftler. Die Zahl der Neubauprojekte im Sozialen Wohnungsbau ist seitdem stark zurückgegangen. Längst steigen die Preise für das Wohnen nicht mehr nur in den Großstädten. Egner stellte Lösungsansätze zur Diskussion: eine stärkere Regulierung, eine Erbschafts- und Vermögenssteuerreform, eine Bodenreform und die Verstaatlichung des Wohnungsbestandes. „Es gibt einen

ganzen Strauß an Optionen, mit denen wir kreativ umgehen könnten – wenn es denn Mehrheiten dafür gäbe.“

Lösungen für die Wachstumsregion Köln/Bonn

Für die nächsten 20 Jahre rechnet die Stadt Köln mit einem Bevölkerungswachstum von 170.000 Bürger_innen. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, müssten in der Stadt jährlich rund 6.000 neue Wohnungen gebaut werden. „Derzeit erteilen wir aus Kapazitätsgründen jedoch nur 2.000 Baugenehmigungen pro Jahr“, machte Bezirksbürgermeister Mike Homann (SPD) deutlich. Er sprach sich unter anderem dafür aus, das Kölner Umland besser an den ÖPNV anzuschließen. Eine Forderung, der auch Dr. Christian Oberst vom Institut der deutschen Wirtschaft viel abgewinnen konnte: „Köln/Bonn gilt als Wachstumsregion. Bei Neubauprojekten außerhalb der Innenstädte muss der ÖPNV-Anschluss von Planungsanfang an mitgedacht werden.“ Oft stelle sich dann jedoch die Frage: Wer bezahlt den Anschluss?

Alternative Wohnformen fördern

Sascha Gajewski vom Projekt „Stadtraum 5und4 e.V.“ lenkte den Diskussionsfokus weg vom Neubau und hin zu alternativen Wohnformen. „Unser Ziel ist es, die Stadt so zu gestalten wie sie uns gefällt – zum Beispiel sozialgemischt“, sagte er. Genossenschaftsprojekte seien seiner Meinung nach eine Möglichkeit, Wohnen wieder erschwinglicher werden zu lassen. „Im Projekt beschäftigt uns die Frage: Wie bekommen wir es hin, dass Menschen auch mit weniger Wohnraum zufrieden sind?“ Maren Krätzschar vom Verein Neuerburg lebt in einer alternativen Wohnform: einer Wohngemeinschaft, der die Auflösung drohte. „Zu sechst leben wir in einem Reihenhaus in Kalk. Als unser Vermieter das Haus verkaufen wollte, haben wir uns zum Kauf entschieden und uns dem Mietshäuser Syndikat angeschlossen“, erklärte sie. Über 50 Prozent des Kaufpreises warb der Verein Neuerburg über Direktkredite von Privatleuten ein. Deren Einlagen werden nun verzinst. Das restliche Geld wurde über Kredite finanziert. „Dieses Haus wird dauerhaft als WG zur Verfügung stehen. Durch die von uns gewählten Strukturen ist es ausgeschlossen, dass wir es mal verkaufen.“ Homann lobte das Engagement der Mitglieder. „Toll, dass das geklappt hat. Für die meisten Bürger_innen ist eine solche Struktur aber mit zu vielen bürokratischen Hürden verbunden. Sie löst das Problem als großes Ganzes nicht.“

Grundstücke in Kommunalbesitz behalten

Silke Gottschalk, die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes NRW, benannte Grundstücke als Nadelöhr in Sachen Wohnraum. „Es wurden viel zu viele Grundstücke an Privatleute verkauft. Die Kommunen sollten das Land in ihrem Besitz behalten und mehr auf Erbpacht setzen“, sagte sie. Diesem Vorschlag konnte Gajewski viel abgewinnen: „Wer den Boden hat entscheidet, was darauf stattfindet.“ Die Vergabe von Grundstücken nach Höchstpreisen kritisierte auch Homann und ergänzte: „2016 wurde das Vorkaufsrecht der Kommunen wieder eingeführt. Das nutzen wir noch viel zu wenig.“ Wenn Bauprojekte genehmigt werden, sollte laut Oberst genau hingesehen werden. „Kölns größtes Wohnbauprojekt Widdersdorf

sieht vor allem Baugrundstücke für den Ein- und Zweigeschossbau vor. Das reicht nicht aus, um den Bedarf an Wohnungen zu decken“, sagte er.

--

Textautor: Marcus Hammes, Journalistenbüro Köln

Redakteurin und Fotos: Jeanette Rußbült, Landesbüro NRW der Friedrich-Ebert-Stiftung

Weitere Veranstaltungen und Publikationen der FES zum Thema Bezahlbarer Wohnraum:

<https://www.fes.de/kommunalakademie/bezahlbarer-wohnraum>

Hatzfeld, Ulrich; Bormann, René

Stadtentwicklungs- und Nachhaltigkeitspolitik

Zusammen denken, zusammen handeln

<http://library.fes.de/pdf-files/wiso/15312.pdf>

Abstiens, Lena; Bormann, René; Bodelschwingh, Arnt von

Zukunft der Wohnraumförderung

<http://library.fes.de/pdf-files/wiso/13606-20170830.pdf>