

Investitionsoffensive im Sozialen Wohnungsbau

Fair, günstig, gemeinnützig

Explodierende Mieten sind mittlerweile nicht mehr nur ein Phänomen der Metropolen und Universitätsstädte. Es gibt schlicht nicht ausreichend bezahlbaren Wohnraum und die Situation verschlimmert sich zusehends – Zeit für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

> Britta Haßelmann und Chris Kühn

Jedes Jahr verlieren 60.000 Sozialwohnungen ihre Bindung und gelangen auf den freien Wohnungsmarkt – mit enormen Mietpreissprüngen und maximalen Renditen. Vielerorts werden ehemals mit Steuermitteln subventionierte Sozialwohnungen nach Auslauf der Mietbindung von zehn bis 15 Jahren zu Höchstpreisen angeboten und MieterInnen unter Druck gesetzt.

Von 2,5 Millionen Sozialwohnungen, die es im Jahr 2002 gab, sind mittlerweile nur noch 1,5 Millionen übrig geblieben. Das sind eine Million Wohnungen weniger, obwohl die Nachfrage in diesem Mietsegment weiter steigt.

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für alle. Dieser bereits existierende Missstand wird nun besonders offenkundig durch die Dringlichkeit, für geflüchtete Menschen Unterkünfte zu finden. Es ist nicht klar, wie viele Menschen dauerhaft bleiben werden, aber alle brauchen ein Dach über dem Kopf – jenseits von Massenunterkünften, Turnhallen und Container-Dörfern.

Wir dürfen nicht zulassen, dass Menschen mit wenig Geld in einen Wettbewerb um die wenigen verbliebenden Sozialwohnungen treten müssen und immer mehr Menschen auf das Amt angewiesen sind, um ihre Mieten begleichen zu können.

Dafür brauchen wir eine neue soziale Wohnungspolitik – eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die bezahlbare Mieten für alle Menschen mit geringem Einkommen oder außergewöhnlichen Belastungen sichert.

Sonderabschreibung: Mit der Gießkanne

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist groß. Die Ausgaben für Wohngeld und die Kosten der Unterkunft für ALG II-Beziehende steigen kontinuierlich – bundesweit auf mittlerweile 14 Milliarden Euro pro Jahr. Doch die Antwort der Bundesregierung ist halbherzig. Sie will eine steuerliche Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau und erhöht gleichzeitig die Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf nur eine Milliarde Euro. Wir fordern mit den kommunalen Spitzenverbänden, diese Mittel für den Sozialen Wohnungsbau auf mindestens zwei Milliarden Euro zu erhöhen. Mit der jetzt geplanten Sonderabschreibung verteilt die Bundesregierung nicht zielgenau, sondern mit der Gießkanne.

Die Große Koalition wird damit Steuersubventionen ohne jegliche Bindung an die Miethöhe verschenken. Spekulationen am Immobilienmarkt sind vorprogrammiert. Warum sollte ein Investor, der günstig und gefördert baut, auch günstig vermieten? Warum sollte er freiwillig auf höheren Gewinn verzichten? Dieses Geld wäre besser in die überfällige Aufstockung des Sozialen Wohnungsbaus investiert.



Günstige Mieten sind nicht leicht zu bekommen.

Foto: Birgit Lieske / pixello.de

Frischer Wind im Sozialen Wohnungsbau

Doch auch der Soziale Wohnungsbau braucht frischen Wind. Wir wollen dafür eine gute Tradition neu beleben: die Wohnungsgemeinnützigkeit. Bis 1990 war die Wohnungsgemeinnützigkeit über 150 Jahre lang ein Eckpfeiler für bezahlbares Wohnen in Deutschland.

Im Zuge des großen Skandals um die Neue Heimat wurde sie zu Gunsten einer marktorientierten Wohnungspolitik abgeschafft. Ein Fehler, für den wir heute bitter bezahlen. Gleichzeitig hat der Skandal um die Neue Heimat Missstände aufgezeigt, die wir in unseren Ideen einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit behoben haben. Sie ist ein Aufbruch in ein neues soziales Wohnen, ein Baustein zur Förderung günstiger Mieten, von dem EigentümerInnen und MieterInnen verlässlich und auf Dauer profitieren können. Wir wollen einen vielfältigen Markt mit aktiven Baugenossenschaften und Bauvereinen, kommunalen Wohnungsgesellschaften, Wohnprojekten und privaten Vermietern. Sie wollen wir stärken, damit ein neues, zusätzliches und dauerhaftes Angebot bezahlbaren Wohnraums entsteht.

Für den Wohnungsmarkt heißt das: Wir fördern Wohnungen, die man sich leisten kann. Dafür haben wir eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zwei Instrumente zu einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit aufzeigt: ein Sofort- und ein Dauerprogramm.

„Kurzfristig“: Um den Druck aus dem Kessel zu nehmen und den momentanen Mehrbedarf an 100.000 günstigen Wohnungen im Jahr zu decken, müssen wir entschlossen handeln. Deshalb richten wir uns mit einem Sofortprogramm vor allem an private Vermieter, die insgesamt die große Mehrheit der Wohnungen in Deutschland besitzen. Jeder Eigentümer hat durch die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit die Wahl: Er kann sich bei einer Neuvermietung (nach Neubau, Umbau, Ankauf oder schlicht Neuvermietung) dafür entscheiden, die Woh-

nung künftig gemeinnützig zu vermieten. Sie steht dann Menschen mit kleineren Einkommen und besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zur Verfügung: Familien, Studierenden, älteren Menschen mit kleiner Rente, Menschen mit Behinderungen, Menschen, die wenig Geld haben und auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Dafür bekommt er zielgerichtet auf die Wohnung im günstigen Preissegment eine steuerliche Förderung.

„Mittel- und langfristig“: Zugleich wollen wir mit nachhaltiger Wirkung auch Akteure fördern, die Neubauwohnungen für Menschen mit Bedarf günstig bauen und anbieten. Wir wollen eine steuerliche Extra-Förderung zusätzlich zur klassischen Sozialen Wohnraumförderung und den bestehenden Länder- und KfW-Programmen anbieten. Für dieses Extra halten sich die gemeinnützigen Unternehmen an soziale Regeln bezüglich Rendite, Miete und Mieterstruktur. Mit dieser Förderung senken wir Kosten für Wohnungsunternehmen, die gemeinnützig handeln, schaffen günstigere Mieten und ermöglichen langfristig eine angemessene Rendite. So wollen wir erreichen, dass möglichst viele am Gemeinwohl interessierte Unternehmen und Privatpersonen die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit nutzen. Unternehmensteile von Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften, beste-

hende Unternehmen oder Neugründungen – von der Genossenschaft bis zur Baugruppe – sollen gemeinnützig vermieten können und dafür steuerlich gefördert werden.

Es geht um viel: die Lebensqualität in unseren Städten, lebendige Nachbarschaften, um bezahlbaren Wohnraum für alle. Es geht um eine neue Form des sozialen Wirtschaftens und auch darum, den Anstieg der Sozialausgaben der Wohnkosten zu stoppen. Ein Weg dahin kann die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit sein. Sie bietet eine verlässliche Rendite für Unternehmen, die langfristig und sozial investieren und günstige Mieten für die, die sie brauchen. Wohnen ist vielerorts zur Ware mit maximaler Renditeerwartung geworden, auf Kosten der Allgemeinheit. Diesen Trend müssen und wollen wir stoppen. Dazu brauchen wir neuen Ideen wie die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

> Britta Haßelmann MdB ist erste parlamentarische Geschäftsführerin sowie kommunalpolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

www.britta-hasselmann.de

> Chris Kühn MdB ist Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

www.chriskuehn.de



Neubau Treskow-Höfe in Berlin-Lichtenberg

Foto: Klaus Dembrowsky / Howoge