

Wege zu bezahlbarem Wohnraum

Rund 140 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Mietervereinen, Initiativen, Stiftungen, Wissenschaft und Politik diskutierten Mitte September in Berlin über Wege zu bezahlbarem Wohnraum. Es war die zweite Konferenz des seit 2015 bestehenden Netzwerkes Mieten & Wohnen, das sich eine systematische Diskussion grundsätzlicher Alternativen in der Mieten- und Wohnungspolitik, die über die derzeitigen tagespolitischen Diskussionen hinausgehen, auf die Agenda geschrieben hat. So beschäftigt sich seit der Konferenz im Jahr 2015 eine Arbeitsgruppe intensiv mit dem Ansatz einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit - Mieterforum berichtete hierzu in der vergangenen Ausgabe.

Zur Eröffnung der Konferenz schilderte der Berliner Stadtsoziologe Dr. Andrej Holm eindrucksvoll, wie rasant sich innerhalb von zehn Jahren der scheinbar entspannte Berliner Wohnungsmarkt veränderte. So sank die Wohnraumversorgungsquote - das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten - von 104 % auf 96 %. Immer weiter steigende Mieten und zu wenig Wohnungsneubau, der zudem für viele Menschen nicht bezahlbar ist, kennzeichnen die Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Das Thema Neubau war auch gleich in zwei Arbeitsgruppen Schwerpunktthema. Einmal vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung mit den Themen Nachverdichtung, Umnutzung im Bestand und Entwicklung neuer Quartiere. Die andere Arbeitsgruppe setzte die Schwerpunkte auf die Fragen was und wie gebaut werden soll? Welche Wohnungen werden für wen benötigt? Wie kann bezahlbarer Wohnraum entstehen? Beeindruckend waren die hierzu vorgestellten Neubaupläne des Mietshäusersyndikats Freiburg im Baugebiet Gutleutmatte. Im Rahmen von sogenannten Konzeptvergaben bei der Vergabe von Wohnbauland konnte das Syndikat mit seinen selbstverwalteten Wohnprojekten über freiwillig längere Mietpreisbindungen (55 Jahre) und einen freiwillig höheren Anteil an preisgebundenen Wohnungen (70 %) punkten. In drei Häusern entstehen insgesamt 45 Wohnungen, die durch das besondere Organisationsmodell des Mietshäusersyndikats der späteren Verwertung am Immobilienmarkt entzogen sind. Nicht zu vergessen die Feststellung, dass das Syndikat pro Quadratmeter Wohnfläche mehrere hundert Euro weniger Baukosten kalkuliert als die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Freiburg für vergleichbare Neubauten. Die Frage, wie teuer ist der Neubau in Wohnungen, führte dabei als roter Faden durch die verschiedenen Vorträge und Praxisbeispiele. Aus Hamburg wurde eine aktuelle Studie zu Baupreisen im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgestellt. Das überraschende Ergebnis: Nicht die energetischen Standards waren ausschlaggebend, sondern der Bauherr und die beauftragten Bauunternehmen beeinflussten die Höhe der Baukosten viel stärker. Auch serielle oder Modulbauweisen - eine Art moderner Plattenbau, der nicht danach aussieht - wurden dabei als ein wichtiger Lösungsansatz diskutiert, um Baukosten zu sparen. Dies dürfe jedoch nicht zum Bau von Schlicht- oder Sub-Standardwohnungen führen, sondern die Anforderungen an gutes Wohnen müssen auch hier gewahrt bleiben, etwa durch den Einhaltung der geltenden Qualitätsanforderungen an den geförderten Wohnungsbau. „Die Konferenz gab viele wichtige Impulse für die wohnungspolitische Arbeit im Mieterverein vor Ort. Es ist wichtig über den Tellerrand der örtlichen Diskussionen zu schauen.“ fasst Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund / Mieterforum Ruhr die Konferenz zusammen

Eine Dokumentation aller Arbeitsgruppen der Berliner Tagung ist unter www.netzwerk-mieten-wohnen.de abrufbar. Dort finden sich auch die Ergebnisse der Vorjahrestagung und weitere Informationen zur Arbeit des Netzwerkes, in dem auch die Mietervereine Bochum und Dortmund Mitglied sind.