



Strategieforum „Wohnungswirtschaft“

Die Herausforderungen der Wohnungsfrage gemeinsam lösen

Positionen und Argumente
für einen kritischen Dialog





MISSION STATEMENT

Städte sind längst zum Brennpunkt aktueller Herausforderungen geworden – weltweit.

Die Schlagworte: Klimakrise, Urbanisierung, Zuzug, Zuwanderung, demografischer Wandel, soziodemografische Veränderungen, Gentrifizierung.

Die Spannweite der Herausforderung: Globale Anlagestrategien treffen auf Wohnungsbestände mit besonderen Herausforderungen, sozialen Bedarfen und Investitionsstau. Gleichzeitig werden an bezahlbaren Wohnraum weitere Anforderungen (bspw. zeitgemäßer Wohnraum, energetische Sanierung und Barrierefreiheit) gestellt.

Was ist zu tun?

Das Quartier ist Ort der Glokalisierung.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat sich verändert und es wird aufgrund entsprechender aktueller Lagen zu stetigen weiteren Veränderungen bzw. Anpassungen kommen. Der wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum trifft auf planerisch darauf nicht eingerichtete Verwaltungen, wachsende und nicht immer widerspruchsfreie Vorschriften, Bewohner, die keine Veränderung möchten, und denen immer niedrigschwelligere Angebote zur Beteiligung gemacht werden, die dann oftmals zur Blockade statt zur Gestaltung und Mitbestimmung im eigentlichen Sinne genutzt werden.

Hinzu kommen die politischen Vorgaben: Die ökologische Transformation, die sich in der Wohnungswirtschaft über energetische Modernisierung und in neuen Mobilitätskonzepten widerspiegelt.

Der Grundwiderspruch: Nie stand so viel Kapital für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft zur Verfügung wie heute. Im politischen Diskurs wird oftmals angenommen, das zur Verfügung stehende Kapital wäre keine Chance, sondern eine Gefahr.

Unsere These: Es kommt darauf an, den Kapitalfluss so zu organisieren, dass daraus öffentlicher Nutzen und Gemeinwohl entstehen kann. Wir brauchen das Nebeneinander von privater Wohnungswirtschaft, vom Eigenheimbesitzer bis zur Wohnungsgesellschaft über Baugemeinschaften, genossenschaftlichen bis hin zu öffentlichen Wohnungsbaunehmen. Alle Formen haben ihre Existenzberechtigungen. Es gibt nicht „das private Wohnungsunternehmen“, auch hier muss zwischen den Akteuren differenziert werden.



Einfach ist anders. Aber einfach kann ja auch jeder!

Diese Herausforderungen können nur von Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und Immobilienwirtschaft gemeinsam bewältigt werden.

Bekenntnisse dazu gibt es viele. Auch die Ziele finden weitgehend Zustimmung. Wir wollen darüber reden,

- wie die Situation im Immobilienbereich tatsächlich ist,
- welche Auswirkungen die Finanzmarktsituation aktuell auf den deutschen Immobilien- und insbesondere Wohnungsmarkt hat,
- welche Rahmenbedingungen sinnvoll und notwendig sind, damit privates, nationales wie internationales Kapital für das Gemeingut Wohnen gewonnen werden kann,
- wer bei der Umsetzung der Maßnahmen wofür Verantwortung übernehmen muss und
- welche Instrumente wirklich helfen, dem Zielkorridor näher zu kommen.

Politik und Wohnungswirtschaft haben zwei unterschiedliche Referenzsysteme. Wir wollen diese gegenseitig sichtbar und verstehbar machen. Kontroversen sind dabei nicht ausgeschlossen. Am Ende geht es darum, die Lösungen zu finden, die in beiden Referenzsystemen funktionieren. Weil wir nur so dem anspruchsvollen Zielkorridor näherkommen werden.

Die Corona-Krise hat die Sachlage nicht grundlegend verändert. Aber mit dem Konjunkturpaket hat die Bundesregierung die finanziellen Ressourcen zur Bearbeitung dieser Fragen erheblich erweitert. Es wird zu prüfen sein, ob die in den beschlossenen Maßnahmen den oben genannten Herausforderungen Genüge leistet.

Dazu folgende Leitgedanken:

Die starke deutsche Wohnungswirtschaft und Baukultur braucht eine Fortentwicklung, die den heutigen Zielen der Bauwirtschaft gerecht wird – wie muss die Funktionalität eines Bauhauses, eines Werkbundes heute aussehen, um den Anforderungen von Klimaschutz, Artenvielfalt, Mobilität und gesundem Leben gerecht zu werden?

1. Die aktuelle Krise bietet die Chance, die Transformation im Quartier durch kluge Anreize zu befördern. Ökologisch sinnvolles Bauen, soziale Infrastruktur und Mobilität der Zukunft müssen gemeinsam gedacht und realisiert werden.



2. Planungssicherheit, langfristig angelegte Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategien müssen mit einer zuverlässigen Finanzierung hinterlegt sein, die dem politischen Gesamtinteresse Rechnung trägt.
3. Eine zukunftssichere Aufstellung der Wohnungswirtschaft muss die spezifische Situation der Unternehmen, ihre Geschäftsmodelle und Finanzierungsquellen berücksichtigen. Das bedeutet, anzuerkennen, dass finanzmarktbasierete Geschäftsmodelle Teil einer nachhaltig angelegten und gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik sein sollten und sein könnten.
4. Disruption und Transformation sind die Begriffe, die die aktuelle gesellschaftliche Diskussion prägen. Für uns bedeutet das, dass alle Akteure ihre Rolle und ihre Instrumente auf ihre Wirksamkeit in einer sich verändernden Welt überprüfen und neu bestimmen sollten.
 - a. An die Adresse der Politik gerichtet: Zu oft glaubt (grüne) Politik, Disruption und Transformation könne man mit feststehenden Transformationsplänen bewältigen. Tatsächlich aber geht es darum, welche Ziele eine langfristige Orientierung geben können und was Politik dafür tun kann, möglichst viele gesellschaftlichen Kräfte für diese laufend zu überprüfenden Strategien zu mobilisieren.
 - b. An die Adresse der Immobilienwirtschaft gerichtet: Renditeerwartungen sind berechtigt, um die finanziellen Ressourcen für Neubau und Modernisierung zu erweitern. Die Unternehmen müssen in ihren Strategien und unternehmerischen Handeln deutlich machen, was ihr gesellschaftlicher Mehrwert ist.
5. Deutschland hat mit Werkbund, Bauhaus, einer starken Architektentradition und einer, besonders in Berlin sichtbaren Baukultur der Jahrhundertwende eine Tradition werthaltigen und nachhaltigen Bauens. Die Internationalen Bauausstellungen haben diese Tradition fortgeführt. Was ist zu tun, damit neue und innovative Planungs- und Bauansätze nicht in Pilotprojekten und Innovationsklauseln stecken bleiben, sondern auf eine zeitgemäße Baukultur ausstrahlen.

Unternehmen stehen mit den Kommunen als Träger der kommunalen Planungshoheit und als Eigentümer ihrer Beteiligungen in intensivem Austausch zu Leitlinien und Maßnahmen. Die Bodenpolitik hat dabei eine Schlüsselrolle. Noch nicht klar ist, welche Folgen die notwendige Grundsteuernovellierung im Einzelnen haben wird – in Zeiten der Transformation sind das entscheidende kommunale Rahmenbedingungen.

Stichpunktartig und nicht vollzählig seien hier einige Maßnahmen genannt, deren Wirksamkeit und Zusammenwirken wir in unserer weiteren Zusammenarbeit vertiefen wollen:



- Ökologische Verantwortung:

- Dezentrale Energieversorgung, insbesondere Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik), CO₂-Einsparziele (auch mit Innovationsklauseln und Zielkorridoren) und Hinterlegung in Unternehmensstrategie und Projektzielen
- Sektorenkopplung durch intelligente Steuerung, Einsatz von Speichern und Nutzung von Energie im Quartier, bspw. Wärmepumpe und Ladestationen zusammen denken: Einsatz von grünem Wasserstoff im Gebäudesektor ermöglichen)
- Fahrradstadt und autofreies Leben im Quartier ermöglichen bei gleichzeitigem Aufbau von Ladeinfrastruktur
- dies setzt eine funktionierende, verlässliche digitale Infrastruktur im Quartier voraus. Innovationen ermöglichen

- Soziale Verantwortung:

- Kinder- und Altenbetreuung im Quartier, Kommunikationsangebote für die Mieterschaft, Nahversorgung, Bäcker und Hausarzt im Quartier mitdenken
- Verantwortung für die Mieterschaft mit Schutz vor finanzieller Überforderung bei Modernisierungen

- Finanzielle Verantwortung:

- (steuerliche) Anreize und Förderprogramme, z.B. für CO₂ Einsparung; Maßnahmen zur Sicherung der Rentabilität, z.B. Senkung der Baunebenkosten, erhöhte Flexibilität bei Planen und Bauen und eine Planungsvereinfachung,
- Steuerung über Vergabekriterien, Erbbaurecht, Lösungen für die ökologische Anpassung des sozialen Wohnungsbaus dort, wo Investitionen auch langfristig nicht bzw. nur gering auf die Miete umzulegen sind. Im Gegenzug bei geförderten Investitionen: Verlängerung der Bindungsfristen für Sozialwohnungen. Überprüfung der Flexibilisierung von Programmen, bspw. auch kürzere Bindungen bei niedrigen Zuschüssen, um Bedarfsspitzen abzudecken.

Wir werden hierzu einen Nachfolgeprozess organisieren.