

Sie ist wieder da!



Prof. Dr. Jürgen Aring

Die kommunale Wohnungspolitik – seit dem Ende der 1990er Jahre zunehmend für überflüssig erklärt, ausgedünnt, reduziert, marginalisiert – kehrt zurück auf die politische Agenda in den Kommunen. Und damit auch das Interesse an starken Instrumenten zu ihrer Gestaltung. Zum Beispiel gilt eine langfristige kommunale Liegenschaftspolitik in

Verbindung mit der Regulierungsmacht der Bauleitplanung wieder als Basis aller Wohnungspolitik. Lokale Bündnisse für Wohnen, die Muster lokaler Governance in Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt hineinragen, geraten in den Wahrnehmungshorizont der Tageszeitungen. Auch kommunale Wohnungsunternehmen sind wieder geschätzt und werden bei Bedarf neu gegründet. Und nicht zuletzt: Es wird in den Kommunen wieder auf Dezernenten gesetzt, die das Thema Wohnen als politische Kernaufgabe verstehen. Sie ist wieder da – die kommunale Wohnungspolitik.

Wir hatten es vor 15 Jahren wirklich geglaubt. Das Ende der Geschichte einer von Expansion getragenen Wohnungspolitik schien greifbar. Denn schrumpfende Bevölkerungszahlen, die feste Hoffnung an das Ende des Wohnflächenwachstums („40 qm pro Kopf sind genug“) und die Formulierung des 30-ha-Zieles in Verbindung mit dem ausgerufenen Ende der Suburbanisierung ließen die sichere Erkenntnis reifen, dass Wohnungspolitik im Sinne langfristiger planerischer Vorsorge, Marktmacht und gesellschaftlicher Fürsorge nicht länger erforderlich sei. Erwartet wurde der Übergang von zyklisch angespannten zu dauerhaft entspannten Märkten, und dieser Übergang wurde als Ende einer Ära wahrgenommen.

Gut, ein paar kritische Nörgler gibt es immer. Doch der Mainstream war sich einig über den absehbaren Epochenwandel. Natürlich würde weiter gewohnt werden, doch die Entwicklung könnte getrost dem Markt überlassen werden. Da traf es sich gut, dass das neoliberale Paradigma verkündete, auch beim Thema Wohnen werde es der Markt schon richten, und er werde es besser und preiswerter richten. Die öffentliche Hand könne sich auf die Erzeugung von Transparenz für aufgeklärte Kunden (Wohnungsmarktberichte, Mietspiegel) und eine soziale Wohnungspolitik im Sinne einer Subjektförderung (Mietzuschüsse) begrenzen. Folglich konnten öffentliche Wohnungsbestände privatisiert, Liegenschaften abgestoßen und Verwaltungsapparate ausgedünnt werden (lean administ-

ration) – vielleicht nicht überall und ganz so radikal wie zuvor beschrieben, doch als große Linie politischen Handelns in den zwei letzten Jahrzehnten.

Doch seit einigen Jahren wird deutlich, wie sehr wir uns in wesentlichen Einschätzungen geirrt haben. Der nächste zyklische Engpass am Wohnungsmarkt ist aufgelaufen, zumindest in den wachsenden mittleren und großen Städten. Es wird teurer und enger in den Metropolen und Regiopolen, die mit attraktiver Urbanität, Bildung und Kultur, diversifizierten Arbeitsmärkten, aber auch migrantischen Ankommensquartieren neue Bewohner und Investoren gleichermaßen anlocken. Der Verdrängungsprozess geht zulasten der finanziell wenig Leistungsfähigen, von denen es trotz immer neuer Beschäftigungsrekorde viele gibt. Und auch die verbliebenen zahlungsfähigen Mittelschichten sind „not amused“, wenn die erhoffte Altbauwohnung, das schicke Town-house oder das urbane Einfamilienhaus immer schwerer erreichbar wird.

Deswegen kehrt die Wohnungspolitik seit einiger Zeit mit Macht auf die politische Agenda zurück. Insbesondere in den Kommunen, denn dort ist man am nächsten an den Nöten der Wohnungssuchenden, Preisanstiegsbetroffenen und Verdrängungsgefährdeten. Natürlich wäre auch der Markt allein in der Lage, den neuen Mangel zu verteilen. Schließlich sind Märkte dafür gemacht, um knappe Güter effizient zu verteilen. Insofern funktionieren sie gut: Sie zeigen durch den Preisauftrieb die Knappheit beim Angebot an, und sie sortieren das Unterkommen von finanzstarken und -schwachen Nachfragern neu. Rein technisch gesehen ist das eine perfekte Allokation. Doch das Ergebnis löst ein gesellschaftspolitisches Unbehagen aus – so hatten wir uns vor 15 Jahren die Entwicklung des Wohnens in den Städten nicht gedacht. So spricht viel für eine Stärkung des Politischen am Wohnungsmarkt.

Das vorliegende Heft thematisiert vor dem Hintergrund der derzeitigen Entwicklungen die Rückkehr der Themen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auf die kommunalpolitische Agenda. Es beleuchtet aus unterschiedlichen Perspektiven Herausforderungen und Instrumente im aktuellen Stadtentwicklungsdiskurs mit dem Fokus auf die zunehmend wichtiger werdende Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Prof. Dr. Jürgen Aring
Vorstand vhw e.V., Berlin