



Jürgen Aring, Bernd Hallenberg, Fabian Rohland

Zwischenbilanz zum Plädoyer von vhw und Difu zur Wohnungspolitik

Eine im März 2017 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlichte Studie (BBSR 2017) macht es erneut deutlich: Weithin steigende Mieten und fehlende Angebote machen die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen immer schwieriger. Wohnen wird zunehmend wieder zu einem Kernthema von sozialer Gerechtigkeit, und Wohnungspolitik rückt auf der politischen Agenda weiter nach oben. Diese Entwicklungen haben den vhw und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) im Sommer 2016 veranlasst, in einem Diskussionspapier eine Neupositionierung der Wohnungspolitik zu fordern.¹ Nach neun Monaten ist die Zeit reif für eine Zwischenbilanz zu den Reaktionen und Diskursen.

Im Fokus des Plädoyers stand die Frage, wie der wachsende Mangel an bezahlbaren Wohnungen durch eine Neuaustrichtung der Wohnungspolitik wirkungsvoll, sozial und möglichst „krisenfest“ – also resilient – beseitigt werden könne. Explizit gingen die Autoren dabei von einem Defizit an politischer Gestaltung des Wohnungsmarktes aus, das sich über zwei Jahrzehnte unter den Bedingungen weitgehend entspannter Märkte und eines auf die gestaltende Kraft des freien Marktes setzenden „neoliberalen“ Umfeldes herausgebildet habe. Insbesondere mit Blick auf die kommende Legislaturperiode nach der Bundestagswahl im Herbst 2017 soll mit dem Plädoyer, das ein aufeinander abgestimmtes Spektrum von zielführenden Ansätzen und Orientierungen enthält, eine strategische wohnungspolitische Diskussion angestoßen werden.

Das Papier hat eine breite Resonanz gefunden und in wichtigen Teilen die Diskussion befördert. vhw und Difu haben den Diskurs durch die Organisation und Mitwirkung an Veranstaltungen weiter begleitet. Hervorzuheben sind der vhw-Verbandstag 2016 (Jost 2016) und die öffentliche Diskussionsveranstaltung mit den wohnungspolitischen Sprechern/Sprechervertretern der Bundestagsfraktionen² im Januar 2017. Auch in anderen Diskursen wurde das Papier aufgegriffen und als Impuls oder Reibungsfläche wahrgenommen. Schließlich erreichte eine Vielzahl persönlicher und öffentlicher Rückmeldungen und Stellungnahmen die Verfasser.

Missverständnisse ausräumen

Das Spektrum der Reaktionen war breit und reichte von weitgehender Zustimmung bis zu offenem Widerspruch. Die Kritik konzentrierte sich insbesondere auf drei Aspekte. Um wiederholt aufgetauchte Missverständnisse auszuräumen, sollen diese kurz aufgegriffen werden.

Kritik 1: Das Plädoyer von vhw und Difu sei marktfeindlich, denn es konstatiere ein Marktversagen. Damit sei es ein Angriff auf die engagierten Player der Wohnungswirtschaft. Hier reichte offensichtlich schon der mehrfache Gebrauch des Wortes „neoliberal“ als beschreibendes Etikett für die post-keynesianische Ausrichtung der Politik ab den 1980er Jahren aus, um heftige Reaktionen auszulösen. Den Verfassern ist bewusst, dass die damaligen Weichenstellungen zur Politikausrichtung in den USA (Reagonomics), dem Vereinigten Königreich (Thatcherism) und Deutschland (Kohl-Ära) keineswegs identisch waren. Doch wie soll man die letzten Jahrzehnte einer starken Vermarktlichung vieler Lebensbereiche passender etikettieren als mit dem Begriff „neoliberal“? Tatsächlich geht es den Verfassern nicht um eine Abkehr von den Mechanismen des Marktes, sondern um eine Neujustierung politischer Gestaltung bei der Lösung jener Aufgaben, die von einem freien Wohnungsmarkt nicht hinreichend erfolgreich bewältigt werden. Eine plakative Verdichtung der Kritik auf die Begriffe „Marktversagen/Politikversagen“ halten wir für nicht hilfreich.

Kritik 2: Das Plädoyer von vhw und Difu ignoriere die realen Anstrengungen, die es in der laufenden Legislaturperiode gegeben hat, um auf die Herausforderungen in den angespannten Wohnungsmärkten zu reagieren. Insbesondere das vom zuständigen Wohnungsbauministerium angestoßene Bündnis für Wohnen habe bereits Wesentliches geleistet, etwa mit seinen Vorschlägen zur Baukostensenkung. Auch sei mit der Mietpreisbremse

¹ Das Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik „Wohnungspolitik neu positionieren“ wurde zuerst im August 2016 auf den Homepages von vhw und Difu veröffentlicht. Zum Verbandstag des vhw im November 2016 wurde es unverändert in der Verbandszeitschrift Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS) abgedruckt (Aring et al. 2016).

² Mitwirkende der Podiumsdiskussion am 24.1.2017: Heidrun Bluhm (Die Linke), Michael Groß (SPD), Christian Kühn (Bündnis 90/Die Grünen), Volkmar Vogel (CDU/CSU), Anke Brummer-Kohler (Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht im BMUB). Moderation: Frank Jost (vhw) – vgl. auch den Beitrag auf Seite 119 f. in diesem Heft.

ein neues Instrument eingeführt worden, das von einem politischen Willen zur Marktregulierung zeuge.

Tatsächlich hat das Plädoyer den Blick explizit auf die großen Zusammenhänge gerichtet und die Kärnerarbeit des politischen Alltags in der laufenden Legislaturperiode kaum gewürdigt. Das hätte im Plädoyer deutlicher betont werden können. Andererseits hätte eine Würdigung dieser Schritte jedoch auch die Einschätzung nach sich ziehen müssen, dass große Herausforderungen weiterhin ungelöst geblieben sind.

Kritik 3: Das Plädoyer von vhw und Difu richte den Fokus einseitig auf die Städte und Regionen mit Wohnungsmarkteingängen. Damit würden die Vorschläge keine Antworten für eine Wohnungspolitik in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang liefern.

Eine starke Spreizung von Entwicklungspfaden zwischen Wachstum und Schrumpfung bestimmt seit einigen Jahren die regionale Entwicklung in Deutschland, auch wenn mit der Unterbringung von Geflüchteten vielerorts Schrumpfungsprozesse zumindest temporär unterbrochen worden sind. Selbstverständlich müssen die strategische Wohnungspolitik und das eingesetzte wohnungspolitische Instrumentarium den unterschiedlichen Herausforderungen angepasst werden. Aber man kann die unterschiedlichen Entwicklungspfade nicht gegeneinander ausspielen. Es stimmt: Das Plädoyer wurde geschrieben mit Blick auf die Wohnungsmarkregionen mit starkem Nachfrageüberhang, weil sich dort rasch große Herausforderungen aufgebaut haben. Der vhw hat aber auch die übrigen Räume im Blick. Dazu verweisen wir etwa auf das FWS Themenheft: „Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre“ (FWS 4/2015).

„Wohnen“ ist zurück auf der Agenda politischer und gesellschaftlicher Debatten

In dem von vhw und Difu angestoßenen Diskurs hat sich ungeachtet unterschiedlicher Positionen und Meinungen im Detail vor allem gezeigt, dass das Thema „Wohnen“ nach jahrelangem Schattendasein wieder im Blickpunkt öffentlicher und politischer Debatten steht und eines der Kernthemen für den Bundestagswahlkampf und die folgende Legislaturperiode zu werden verspricht. Der emotionale Charakter der Debatte unterstreicht, dass „Wohnen“ nicht nur als Grundbedürfnis mit hoher sozialer Relevanz gesehen wird, sondern als ein zentraler Faktor der finanziellen Handlungsspielräume vieler Haushalte. Zudem hat das Handlungsfeld „Wohnen“ ein umfangreiches Aufgabenspektrum zu erfüllen, in dem zum Teil ambivalente bis konfligierende Interessen aufeinanderstoßen. Diese reichen von ökonomischen Interessen, ökologischer Verantwortung über die Funktion als Daseinsvorsorge bis hin zu städtebaulichen, familienpolitischen und sozialen Aufgaben.

Im Diskurs zeigt sich eine weithin geteilte Zustimmung, Wohnen weiter oben auf der politischen Agenda zu sehen. Angesichts der vielfältigen Funktionen und Aufgaben fällt dem „Wohnen“ eine zentrale gesellschaftliche und soziale Rolle zu,

die weit über den engeren wohnungspolitischen Regulierungskontext hinausgeht. Als reiner Markt ist der Wohnungsbereich sozial „blind“ – eine grundsätzliche Herausforderung für die Wohnungspolitik. Im Zentrum der Debatte über eine mögliche/nötige Neuaustrichtung der Wohnungspolitik steht daher die Frage, wie der Wohnungsmarkt politisch flankiert werden sollte bzw. muss, damit der Markt funktionsfähig bleibt und gleichzeitig die soziale Versorgungsdimension nachhaltig berücksichtigt wird. Es geht dabei nicht um punktuelle Maßnahmen gegen die Symptome hoher Miet- und Preisdynamiken, sondern vielmehr um eine Neujustierung, die auf Resilienz und Sozialorientierung setzt, also unabhängig von den zyklischen Entwicklungen die soziale Wohnraumversorgung sicherstellt. Gerade in Zeiten weitgehend entspannter Wohnungsmärkte wurde weitgehend „verlernt“, mit den Herausforderungen eines breiten Nachfragewachstums umzugehen.

Ungeachtet der fortbestehenden und in der Debatte sichtbar gewordenen Unterschiede hinsichtlich zielführender Lösungsansätze sind sich alle Beteiligten über die Notwendigkeit eines breiten öffentlichen Diskurses zur Zukunft der Wohnraumversorgung einig. In der Diskussion haben sich einige Handlungsschwerpunkte herauskristallisiert.

Die Baulandfrage und die gemeinwohlorientierte Bodennutzung als zentrale Elemente zur Lösung der aktuellen Versorgungseingänge im preisgünstigen Segment.

Ein wesentliches Hemmnis bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die unzureichende Baulandbereitstellung bzw. schwierige Baulandmobilisierung. Die Problematik ist zwar seit langem bekannt, verschärft sich jedoch weiter. Dahinter steht ein hochkomplexes Bündel von Ursachen. Jeder Versuch einer kursorischen Aufzählung von Gründen scheint zu kurz zu greifen. Die Bodenfrage gilt seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Schlüsselfrage für bezahlbaren Wohnraum und kommunale Gestaltungsspielräume. Ein differenziertes Instrumentarium zur Baulandmobilisierung, zur Planungswertsteigerungsabschöpfung, zur Infrastrukturfinanzierung und zur Vermeidung von Spekulationen wurde entwickelt. Allein: Das Instrumentarium erwies sich als relativ stumpf. Deswegen hat es durch die Jahrzehnte immer wieder Perioden gegeben, in denen eine Schärfung und Ergänzung gefordert wurde, doch letztlich fehlte es jeweils an der politischen Gestaltungsbereitschaft.

Derzeit scheint sich wieder einmal ein Fenster für eine Modernisierung und Ergänzung des bodenpolitischen Instrumentariums zu öffnen. Darauf deuten der politische Diskurs, eine Vielzahl von Veranstaltungen und erste gesetzliche Anpassungen hin. Die konsequente Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Schließung von Baulücken, Bebauung von Brachflächen oder Aufstockung zusätzlicher Geschosse auf bestehende Gebäude ist angesichts des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3

BauGB) notwendig und leistet einen Beitrag zur Abmilderung der Bauflächenproblematik, sie ist aber bei weitem nicht ausreichend. In diesem Zusammenhang ist die Novellierung der BauNVO zu begrüßen, die u.a. durch Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eine stärkere Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe zulässt und damit zusätzliche Wohnbauflächen anvisiert.³ Mehr passiver Lärmschutz für Wohnungen sollte in diesen Gebieten allerdings selbstverständlich sein.

So nützlich dieser Schritt auch ist – erforderlich ist nach Auffassung der am Diskurs beteiligten Akteure ein **umfassenderes Vorgehen, welches den ganzen bodenpolitischen Instrumentenkasten und die Praxis der Baulandmobilisierung in den Blick nimmt** sowie Vorschläge zu den drei Komponenten von „Politik“ erarbeitet.

- **Polity:** Welcher Veränderungen bedarf es bei den gesetzlichen Grundlagen oder den Institutionen?
- **Policy:** Wie können die gesetzlichen Grundlagen und Institutionen programmatisch flankiert werden (von Modellvorhaben bis zu Schulungen und Rechtsberatungen), um ihnen zur Durchsetzungskraft zu verhelfen?
- **Politics:** Wie müssen polity und policy kommunikativ flankiert werden? Wie gewinnt man politische und gesellschaftliche Mehrheiten, um Bodenpolitik in Stadtregionen wieder erfolgreicher zu betreiben?

Im Detail drehte sich die Debatte einerseits um eine verbesserte Praxis, um so die bestehenden Instrumente – vor allem seitens der Kommunen – häufiger und zielführender anwenden zu können. Andererseits wurde eine grundsätzliche Neuorientierung der bodenpolitischen und bodenrechtlichen Rahmung gefordert. Damit Kommunen auch perspektivisch über Steuerungspotenziale bei der Baulandbereitstellung verfügen, ist es für sie erforderlich, langfristig Baulandpotenziale zu sichern. Wichtiges Instrument ist eine strategische Bodenvorratspolitik bzw. der kommunale – auch projektunabhängige – Zwischenerwerb von nichtentwickelten Bauflächen. Dies bietet den Kommunen die Möglichkeit, das Angebot auf dem Markt für

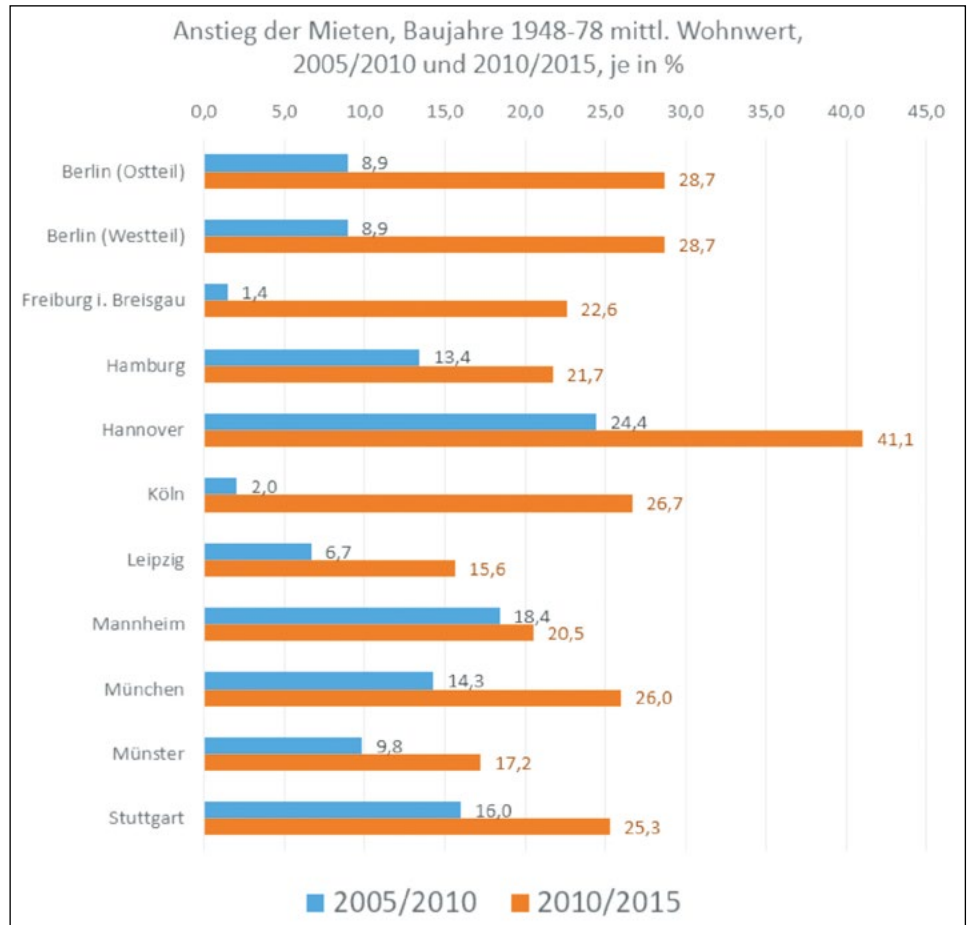


Abb.1: Anstieg der Mieten, Baujahre 1948-78 mittlerer Wohnwert, 2005/2010 und 2010/2015, je in % (Quellen: IVD, vhw-Datenbank)

Bauflächen auszuweiten, um dämpfend auf die Preisentwicklung einzuwirken. Voraussetzung hierfür ist indes, dass die Kommunen finanziell in die Lage versetzt werden, eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben.

Die derzeitigen Preisentwicklungen erfordern zudem einen vermehrten Rückgriff auf das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Vor allem kann mit dem bei der städtebaulichen Entwicklung von größeren Neubauquartieren erzielten Mengeneffekt der Preisspirale für Bauland entgegengewirkt werden. In der Debatte wurde deutlich, dass eine erfolgreiche soziale und resiliente Wohnungs-(Bau) Politik sich nicht auf eine konsequente Hebung der Innenentwicklungspotenziale beschränken darf, sondern eine behutsame Außenentwicklung in jenen Regionen ermöglichen sollte, wo eine Innenentwicklung nicht unter der Zielsetzung der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums vorangetrieben werden kann. Denn der vorgelagerte Bodenmarkt ist vor allem in angespannten Wohnungsmarktregionen zentraler Kostentreiber. Eine Entspannung führt dort unmittelbar zu einer Entlastung des Wohnungsmarktsegments bezahlbarer Wohnungen.

Einen Beitrag zur Baulandmobilisierung leistet nach Auffassung von Difu/vhw die Weiterentwicklung der Grundsteuer zu

³ Vgl. den Beitrag von Wienhues/Knickmeier auf Seite 129 ff. in diesem Heft.

einer Bodenwertsteuer. Eine solche Steuer hätte mobilisierende Effekte und würde Spekulationen mit Grund und Boden im Immobilienmarkt entgegenwirken. Zu prüfen wäre, welche Verteilungswirkungen eine aufkommensneutrale Bodenwertsteuer nach sich zieht. Im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer wäre es nach Auffassung der Akteure investitionsfördernd, wenn die Länder zur Sanierung ihres Haushaltes nicht bzw. nicht im geplanten Umfang auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer setzen würden. Außerdem kann über eine Zonierung der Steuer nachgedacht werden.

Gemeinwohlorientierung als elementarer Baustein einer sozialen und resilienten Wohnraumversorgung

Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen – hierzu zählen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen, Baugruppen usw. – bilden mit ihrem bezahlbaren Wohnraumangebot und ihrem sozialen (Quartiers-)Engagement eine zentrale Säule der sozialen Wohnraumversorgung. Dennoch hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass trotz der Akteursvielfalt im Segment des bezahlbaren Wohnraums in den Stadtregionen kein quantitativ ausreichendes Angebot zur Verfügung gestellt werden kann. Die historische Fokussierung auf Objektförderung mit relativ kurzen Bindungsfristen bringt es mit sich, dass immer wieder geförderte Bestände in den freien Markt übergehen. Bei der Frage der Gemeinwohlorientierung von Wohnungspolitik treffen unterschiedliche Vorstellungen aufeinander. Es ist schon unklar, wer von gemeinwohlorientierten Beständen profitieren soll. Gilt soziale Wohnungspolitik kleinen Randgruppen, die keinen Zugang zum freien Markt finden, oder zielt sie auf breitere Schichten der Bevölkerung? Haben gemeinwohlorientierte Bestände eine rein soziale Bedeutung, oder wirken sie auch stadtplanerisch gegen Segregation und allgemein für eine Dämpfung von Preisausschlägen?

Vor diesem Hintergrund wirkt die bereits angestoßene und kontrovers geführte Diskussion über eine „Neue Gemeinnützigkeit“ zu eng, zumal die Anreizwirkungen aktueller Fördermodalitäten für den Sozialen Wohnungsbau unter der derzeitigen Niedrigzinsphase leiden. Die von den Bundestagsfraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke verfolgte Forderung nach Einführung einer neuen (Wohnungs-)Gemeinnützigkeit traf deshalb auch auf ein sehr geteiltes Echo.

Die Befürworter dieses Impulses sehen in der derzeitigen Struktur der Wohnungswirtschaft ein Hindernis für eine soziale und resiliente Wohnraumversorgung. Diese sei verbunden mit einem Mangel an Steuerungspotenzialen der Kommunen im Segment des preisgünstigen Wohnraums und resultiere schließlich in einer Abwärtsspirale gebundener Sozialwohnungen. Mit der Einführung einer Neuen Gemeinnützigkeit verfüge die öffentliche Hand über ein steuerrechtliches Instrumentarium, mit dem der Bund wieder wirkungsstark in den Markt eingreifen und Anreize für die Bereitstellung sozialen Wohnraums setzen könne.

Für die Kritiker liefert eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit hingegen keine Antworten auf die ungelöste Baulandfrage. Zudem berücksichtige sie die Errungenschaften der Wohnungswirtschaft seit der Auflösung der „alten“ Gemeinnützigkeit nicht und liefere weitere Kritikpunkte, wie z.B. die Baupflicht, die zu einer Ghettoisierung führen würde, und die Mängel der Objektförderung (Stichwort: Fehlbelegung). Der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich eindeutig gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit positioniert: „Die Wohnungsunternehmen wollen keine Beschränkung ihres Geschäftskreises, da sie sonst die vielfältigen Aufgaben, gerade auch bei der Stadtentwicklung und im sozialen Bereich, nicht erfüllen könnten.“ (GdW 2016, S. 13)

Aus Sicht von vhw und Difu geht es weniger um das Modell einer „Neuen Gemeinnützigkeit“ und schon gar nicht um eine Kopie des abgeschafften Nachkriegsmodells, sondern um die Sicherstellung einer krisenstabilen Versorgung. Eine alleinige Subjektförderung ist dabei nicht der richtige Weg. Es bedarf darüber hinaus eines Aufbaus langfristiger Interventionsbestände zur Abfederung von Engpässen. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass in einigen Großstädten beim Sozialen Wohnungsbau deutlich längere Bindungsfristen vereinbart werden. Das neue Zusammenspiel von Subjekt- und Objektförderung sowie der passende institutionelle Rahmen sind noch auszuhandeln.

Darüber hinaus wird auf das Zusammenspiel von „sozialer Wohnungspolitik“ und „angespanntem Markt“ hingewiesen. Gelingt es der Wohnungspolitik u.a. durch Baulandmobilisierung und erhöhte Neubautätigkeit für entspanntere Märkte zu sorgen, so verringert sich der gemeinwohlorientierte Eingriffs- und Förderbedarf.

Neue Wege und neue Akteure bei der Mobilisierung privaten Kapitals

Neben der Baulandproblematik bilden die begrenzten finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand, vor allem der Kommunen, ein Hindernis für eine stärkere Bautätigkeit. Difu und vhw fordern daher den zielgerichteten Einsatz von Förder- und Finanzierungsinstrumenten, der eine regionale Differenzierung ermöglicht. Pauschale steuerliche Anreize wie Abschreibungen seien ungeeignet, wenn man eine am Bedarf ausgerichtete Finanzierung und Förderung initiieren will. Darüber hinaus wird in dem Plädoyer angeregt, mit Blick auf die geringen Kapitalmarktrenditen einerseits und die häufig unzureichende kommunale Finanzausstattung über Kooperation zwischen institutionellen Investoren und Kommunen (Kapital gegen Rendite und Bewirtschaftung) nachzudenken.

Aus den Beiträgen im Rahmen des angestoßenen Diskurses wird die bisherige Vernachlässigung des Themas „Mobilisierung privaten Kapitals“ und der vorherrschende Rekurs auf „klassische“ Instrumente deutlich. So sehen Vertreter der



Wohnungswirtschaft in verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten einen wichtigen Impuls für die Attraktivität des bezahlbaren Wohnungsbaus. Die Union befürwortet eine Anhebung der linearen AfA, ergänzt um alternative Anreize für Akteure ohne steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Wohnungsbauprämie, AN-Sparzulage). Von den Kritikern aus SPD und Linksfraktion wird dagegen auf drohende Mitnahmeeffekte sowie auf die Fehlallokation von Ressourcen derartiger steuerlicher Maßnahmen verwiesen.

Notwendig ist ein Ansatz, der auch institutionelle Kapitalgeber anspricht. Gerade dort, wo mit einer längerfristigen hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen ist, liegt es auch im Interesse dieser Kapitalgeber, für eine niedrige, aber stabile Rendite preiswerte Wohnungen (mit) zu finanzieren und der öffentlichen Hand die Belegung und Bewirtschaftung zu überlassen. Entsprechende Modelle sind zu entwickeln. Schließlich gilt es, potenzielle Unternehmen für einen „neuen“ Werkwohnungsbau zu sensibilisieren. Die Diskussionen haben verdeutlicht, dass das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zunehmend auch zu einem wichtigen Standortfaktor wird.

Eine resiliente Wohnungspolitik erfordert einen integrierten Ansatz

Zukunftsfähige Wohnungspolitik – so die unbestrittene Feststellung im Plädoyer des vhw und Difu – bedeutet jedoch mehr als Wohnungen bauen, zählen, vergeben, verwalten. Sie muss sich als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik verstehen, also mit anderen Politikfeldern und deren Zielsetzungen verknüpft werden. Dies funktioniert nur mit Hilfe eines integrierten Politikansatzes, der Wohnungspolitik im Wechselspiel zu anderen Politikfeldern, wie etwa der Umweltpolitik, der Bodenpolitik, der Sozialpolitik oder der lokalen Wirtschaftspolitik sieht und mögliche Zielkonflikte antizipiert und abwägt.

„Integrative Politik“ meint darüber hinaus auch das Zusammenwirken der Akteure, also neben der öffentlichen Hand vor allem die Immobilienwirtschaft und die Bürgerschaft. Ein solches Zusammenspiel von staatlichen und nichtstaatlichen Akteuren bedarf neuer kooperativer Verfahren und der kritischen Reflexion bisheriger Handlungslogiken. Ansätze wie das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ stellen einen wichtigen Schritt in diese Richtung dar. Eine zentrale Herausforderung besteht in der materiellen und prozessualen Implementierung der Belange einer immer vielfältigeren Bürgerschaft in kooperativen Verfahren, um die vielfältigeren Bedarfe zu berücksichtigen.

Fazit und Ausblick

Die bisherigen Diskussionen im Rahmen des angestoßenen Diskurses machen vor allem eines deutlich: Die von vhw und Difu ausgehende Initiative eines wohnungspolitischen Diskurses, der primär an strategischen Fragen der Ausrichtung einer Wohnungspolitik ansetzt, wird seitens der Politik, der

Wohnungswirtschaft, der Kommunen und der weiteren Wohnungsmarktakteure grundsätzlich begrüßt. Gleichzeitig wurde ein erheblicher Klärungsbedarf bei vielen Fragen der Neujustierung der Wohnungspolitik deutlich, so unter anderem

- bei der politischen Flankierung des Wohnungsmarktes, um sowohl die soziale Versorgungsdimension als auch die Funktionsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten,
- bei der Berücksichtigung der Wechselwirkungen bei den unterschiedlichen Zielsetzungen der Wohnungspolitik und anderer Politikfelder,
- im Zusammenhang mit der bislang ungelösten Baulandfrage und einer stärker am Gemeinwohl ausgerichteten Bodennutzung,
- bei der Frage, mit welchen Anreiz- und Förderinstrumenten vorhandene Akteure gestärkt und neue Akteure für das bezahlbare Wohnungsmarktsegment gewonnen werden können,
- bei der Herausforderung einer Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft oder
- bei der Entwicklung zielgerichteter und regionaldifferenzierter Förder- und Finanzierungsinstrumente.

Die erforderliche Weiterführung des Diskurses ist bereits eingeleitet worden; nach der Bundestagswahl 2017 könnten Expertenrunden eingerichtet werden. Nach Auffassung von vhw und Difu sollte „das derzeit weit geöffnete ‚Fenster der Gelegenheit‘ mit Ambitionen und Mut genutzt werden, um zeitgemäße und problemgerechte Antworten zu finden“ (Aring et al. 2016, S. 269).

Prof. Dr. Jürgen Aring, Bernd Hallenberg, Fabian Rohland
vhw e.V., Berlin

Quellen:

Aring, J./Bunzel, A./Hallenberg, B./zur Nedden, M./Pätzold, R./Rohland, F. (2016): Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung Nr. 5/2016, S. 263-269.

BBSR (2017): Wohnungsmieten 2016 flächendeckend gestiegen. Bonn. URL: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-wohnungsmieten.html> [Zugriff 27.03.2017].

Dr. Lübke/Kelber (DRLK Survey 2017) (2017): Geförderter Mietwohnungsneubau aus Investorensicht. Residential Survey, Q1-2017.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2016): „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ – Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht. GdW kompakt. Berlin 2016.

Jost, Frank (2016): Der Markt wird's schon richten? Wohnungspolitik als Gemeinschaftsaufgabe. Bericht vom vhw-Verbandstag am 17. November 2016. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 6, S. 283-286.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Zusatzerhebungen zum Mikrozensus 2010. Wiesbaden 2012.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Zusatzerhebungen zum Mikrozensus 2014. Wiesbaden 2016.