



Michael Knoll

Jenseits des staatlichen Wohnungsbaus – neue Modelle privater Akteure



Der Trend zur Urbanisierung hält ungebrochen an. Städte waren und bleiben ein Motor für Interessen, Austausch, Innovationen, Hoffnungen und Konflikte. Sie ziehen Menschen an, mit ihrem kulturellen Angebot, mit ihren Jobs, mit beruflichen und privaten Möglichkeiten. Dies gilt im besonderen Maße für Berlin. Die Bundeshauptstadt ist 2016 um knapp 60.000 Einwohner gewachsen. 60.000 weitere Menschen, die mit den bisherigen Berlinerinnen und Berlinern um das knappe Gut Wohnraum konkurrieren. Wohnen ist zur neuen sozialen Frage in Deutschland geworden. Die Gründe sind vielfältig, Lösungen bisher rar. Community Organizing zeigt, wie neuer Wohnraum geschaffen werden kann – sozial, partizipativ, inklusiv.

Wachstumsraum Berlin

Zur Verdeutlichung ein paar Zahlen: In den letzten fünf Jahren kamen fünf Mal mehr Menschen nach Berlin, als hier Wohnungen entstanden. Während über 240.000 neue Einwohner in die Stadt zogen, wurden ca. 35.000 zusätzliche Wohnungen errichtet. Bereits bei der Abgeordnetenhauswahl 2016 spielte das Thema Wohnungsnot in der Bundeshauptstadt eine wichtige Rolle. Politische Maßnahmen, die auch wirken, sind jedoch rar. Die Mietpreisbremse zum Beispiel wirkt kaum, oft gar kontraproduktiv. Was helfen könnte, wäre natürlich mehr Wohnraum zu schaffen. Das Land Berlin investiert gerade kräftig in den Sozialen Wohnungsbau und baut neue Wohnungen und Häuser. Im Jahr 2017 unterstützte es mit der Neubauförderung die Errichtung von 3.131 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, in diesem Jahr stehen Mittel für insgesamt 3.500 Wohnungen zur Verfügung. Besser als nichts, aber vermutlich viel zu wenig. Enorme Anstrengungen, die in der wachsenden Nachfrage untergehen.

Daher stellt sich die Frage, welche Modelle jenseits der Förderung durch die Öffentliche Hand entwickelt werden können, um neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es geht um die Aktivierung privaten Geldes, das nicht in erster Linie auf Rendite abzielt. Es geht auch um Modelle, Wohnraum zu erwerben für Menschen, die es sich eigentlich nicht leisten können – gerade für Menschen, denen aus kulturellen Gründen wichtig ist, sich privaten Wohnraum anzuschaffen. Daher geht es nicht nur um die Aktivierung von Kapital, sondern vielmehr um die Aktivierung von Menschen, sich ihre Wohnumgebung selbst zu gestalten und auch leisten zu können.

Wohnen ist nicht nur eine quantitative Sache, sondern vor allem eine qualitative. Es geht nicht nur um die Anzahl neuer Wohnungen – das natürlich auch –, sondern auch um die Fragen,

- wer sich noch was leisten kann,
- wie wir Vielfalt gewährleisten können,
- wie wir Gentrifizierung vermeiden können,
- wie wir die Separierung in Stadtviertel für arme Menschen und für reiche Menschen vermeiden können, was bisher in Berlin sehr gut funktionierte.

Es geht darum, wie Berlin die Fehler vermeiden kann, die Metropolen wie New York, London oder Paris bereits unterlaufen sind, indem die Zentren der Metropolen, die teuren und schicken Stadtviertel, die Townhouse-Siedlungen jenen vorbehalten sind, die sich für ihre Internationalität, für ihre Diversität, für ihr Anderssein, für ihren Anspruch auf Vielfalt loben, wo jedoch die Realität deutlich hinter diese Ansprüche zurückfällt, wie Cornelia Koppetsch erst kürzlich analysierte. Dort sei von Diversität, von Vielfalt keine Spur: „Wenn eine Kultur nicht durchmischt, sondern nahezu vollständig homogen ist, dann ist es die kosmopolitische Kultur der urbanen akademischen Mittelklasse mit ihrem körper- und gesundheitsbewussten, auf Selbstverwirklichung und Wissensaneignung hin orientierten Lebensstil.“¹

Wohnungsmarkt Berlin

Großstadt heißt Vielfalt. Gelebte Diversität ist anstrengend. Wo Vielfalt separiert wird, stellt sich Einfalt ein, Langeweile. Wie also diese Fehler vermeiden? Berlin war bisher eine Stadt der Mieter. Wohnraum war bis zum Fall der Mauer billig, aus ideologischen Gründen im Osten, aufgrund mangelnder Attraktivität im Westen. Gekauft wurden Wohnungen in Berlin nach dem Mauerfall vor allem von Süddeutschen, denen es kulturell, so scheint es, im Blut liegt, Eigentum zu erwerben. Das Klischee

¹ Cornelia Koppetsch: In Deutschland daheim, in der Welt zu Hause?; abrufbar unter: <https://soziopolis.de/beobachten/gesellschaft/artikel/in-deutschland-daheim-in-der-welt-zu-hause/>



vom schwäbischen Prenzl'berg hat seine reale Verortung, auch wenn andere Westdeutsche die Chancen der Zeit erkannten und in dem billigen Immobilienmarkt Berlin investierten. Eine Beschleunigung erfuhr der Trend zum Erwerb einer eigenen Immobilie durch die Finanzkrise vor einem Jahrzehnt und ihren Folgen. Kapital strömte nicht nur aus Süddeutschland in die Kapitale, sondern auch aus vielen europäischen Ländern. Immobilien gelten aktuell als die sicherste Wertanlage mit der höchsten Rendite, für private wie institutionelle Anleger. Diesen Trend haben viele Berlinerinnen und Berliner verschlafen.

Verschärft wurde diese Situation auch durch die politischen Entscheidungen der rot-grünen Bundesregierung Anfang der 2000er Jahre, als sie die Altersvorsorge privatisierte. Die Privatisierung der Altersvorsorge war ein historischer Bruch mit der solidarischen Finanzierung der Sozialsysteme. Eine der „unanticipated consequences“ dieser politischen Entscheidung, die dem Mainstream aller damals im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien entsprach, war und ist, dass es nun im Interesse der Versicherten liegt, dass die Versicherungen ihre Renditen erwirtschaften. In einer Niedrigzins-Phase wie aktuell ist dies nur schwer möglich. Eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten ist die Spekulation mit Immobilien und Wohneigentum. Die Versicherten zahlen doppelt: erstens die Kosten für eine private Altersvorsorge, zweitens steigende Mieten, die sich aus dieser privaten Altersvorsorge ergeben. Eine der lukrativsten Metropolen ist Berlin, eine Metropole, die weit bessere Renditen verspricht als München, Hamburg, Stuttgart oder Düsseldorf.

Von all diesen Entwicklungen sind heute nicht nur diejenigen Menschen betroffen, die über kaum nennenswertes Vermögen verfügen. Den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch die eigentlich gutverdienende Mittelschicht ausgeliefert. Horcht man in die Stadt, hört man von individuellen Ängsten vor Mieterhöhungen, Verdrängung, Wohnungsverkäufen und kollektiven Befürchtungen vor Gentrifizierung und Veränderungen der Sozialstruktur. Man kann weiterhin die Hoffnung auf eine bunte, diverse Nachbarschaft haben, wo alte und junge, arme und reiche Menschen leben, Familien mit Kindern und homosexuelle Paare, Menschen mit Migrationshintergrund aus Bayern, Baden, Holstein oder Westfalen oder aus der Türkei, Frankreich, Senegal und den USA. Man kann weiterhin die Visionen von einem guten, sicheren Zusammenleben hören, von bezahlbarem Eigentum, um Sicherheit für sich und die Familien zu erreichen. Letztlich als Zeichen gegenüber der eigenen Familie, den eigenen Kindern, gegenüber Bekannten und Freunden endlich in Berlin, in Deutschland, angekommen zu sein.

Neue Finanzierungsmodelle

Von diesen Visionen hören zum Beispiel diejenigen Organisationen, die ihr Ohr bei den Menschen unterschiedlicher sozialer Klassen, Herkunft und Bildungsstände haben. Wie zum Beispiel die Bürgerplattformen in Treptow-Köpenick, Wedding/Moabit und Neukölln, in denen mehr als 70 sehr heterogene

Mitgliedsgruppen organisiert sind. Durch ein großes Beziehungsnetzwerk über die Mitgliedsgruppen hinweg ergaben sich neue, spannende Möglichkeiten, etwa mit der Gründung der Joanes Stiftung durch die Ziegert Immobilienconsulting. Diese Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, Finanzierungsmodelle für den Erwerb von Wohnungseigentum für Menschen mit kleineren Einkommen zu ermöglichen. In gemeinsamen Berechnungen mit Vertretern der Bürgerplattformen wurde am Beispiel realer Haushaltseinkommen ganz unterschiedlicher Mitglieder errechnet, wie hoch der Quadratmeterpreis für den Wohnungskauf sein sollte. Dies hat Konsequenzen für den Wohnungsbau. Zivilgesellschaft bewegt Kapital. So sollte es sein, nicht andersherum.

Soziale Teilhabe statt Rendite

Eine zweite Möglichkeit: Ein langjähriger Unterstützer der Bürgerplattform erwarb Ende 2015 ein 300.000 qm großes Gewerbegrundstück, auf dem ein ganzer Stadtteil mit ca. 3.000 Wohnungen errichtet werden kann.² Gemeinsam wollen die Bürgerplattform und der Investor das Gebiet entwickeln, einen neuen, kulturell diversen, ethnisch bunten, sozial heterogenen Stadtteil entstehen lassen, der nicht auf finanzielle Rendite gegründet ist, sondern auf sozialer Teilhabe.

Diesen Projekten schlägt Skepsis entgegen. Werden hier nicht soziale Organisationen vorgeschickt und als soziales Feigenblatt benutzt? Was sind die wahren Interessen des vermeintlichen Unterstützers? Auch auf Seiten der Kooperationspartner gibt es Zweifel an den Fähigkeiten und der Verlässlichkeit der Bürgerplattformen. Halten sie durch, schaffen sie es, die Politik einzubinden? Beide Seiten sind nun bereit, zu kooperieren, Risiken in Anbetracht der Möglichkeit einzugehen. Nun gilt es, die Politik einzubinden. Wird sie in der Lage sein, dass Berlin neue Wege gehen kann? Ist Berliner Politik auf Landes- wie Bezirksebenen reif für eine neue Form der Bürgerbeteiligung im Neubau?

Der Koalitionsvertrag von SPD, Linken und Bündnis 90/Die Grünen hat den Titel „Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen“. In bezahlbarem Wohnen sieht die Koalition ein Grundrecht für alle Berliner. Ein neuer Dreiklang von Politik, Zivilgesellschaft und Kapital könnte dies ermöglichen. Eine Politik des Zuhörens und Gehörtwerdens ist dafür die Grundlage. Community Organizing schafft es, dass diverse individuelle Interessen in ein kollektives Gesamtinteresse umgewandelt werden, in Gemeinwohl. Sie schafft damit eine Voraussetzung für einen Dialog auf Augenhöhe. Welch Chance für die Politik, neue Wege partizipativer Teilhabe zu gehen. Sie sollte sie nutzen!

Michael Knoll

Leiter des Berliner Büros der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, Frankfurt am Main/Berlin

² Vgl. den Beitrag von Andreas Richter in diesem Heft