

# Geleitwort

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Neben Regionen mit einem nach wie vor bestehenden Wohnungsüberhang finden wir eine zunehmende Anzahl von Metropolen und Universitätsstandorten, deren Wohnungsangebot der Nachfrage bei Weitem nicht standhalten kann.

Dort finden sich deutlich steigende Mieten und ein Wohnungsbau an der Tagesordnung, der sich seit einiger Zeit fast ausschließlich im oberen Preissegment abspielt. Nach dem alten Grundsatz „Den Letzten beißen die Hunde“ leiden darunter vor allem die Menschen, die über ein durchschnittliches oder nur unterdurchschnittliches Einkommen verfügen und immer öfter vergeblich nach einer für sie bezahlbaren Wohnung suchen.

Dieses Problem war bereits deutlich präsent, bevor im Jahre 2015 die große Zuwanderung von Flüchtlingen stattgefunden hat, durch die es dann allerdings verstärkt und einer breiten Öffentlichkeit vor Augen geführt wurde.

Nahezu alle Experten und inzwischen auch die Bundesregierung sind sich darüber einig, dass mindestens 400.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden müssen, davon ein erklecklicher Anteil im für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Segment. Das derzeitige Defizit beträgt sicherlich etwa 800.000 Wohnungen.

In dieser Situation ist es unumgänglich sich mit allen Lösungsvorschlägen intensiv und konstruktiv zu befassen, die zum Erhalt und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums führen.

Sogenannte Sozialwohnungen unterliegen in Deutschland einer Bindungsfrist. Wenn nach deren Auslaufen die ursprünglich mit erheblichen öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen gewissermaßen in den freien Markt entlassen werden, sind da, wo Druck auf dem Wohnungsmarkt herrscht, deutliche Mietsteigerungen die Folge. Die Wohnungen werden dem bezahlbaren Sektor mehr und mehr entzogen.

So gibt es heute in unserem Land noch etwa 1,4 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung, während es in den 1980er Jahren noch deutlich mehr als 3 Mio. waren. Da zurzeit kaum weitere Wohnungen mit Sozialbindung errichtet werden,

aber gleichzeitig deutlich mehr aus der Bindung fallen, geht die Zahl der für breite Bevölkerungsschichten erschwinglichen Mietwohnungen immer weiter zurück.

Die Autoren haben einen Vorschlag erarbeitet, wie man dem entgegenwirken kann. Sie knüpfen an die Zeiten an, als es einen gemeinnützigen Wohnungssektor gab, der dann aber im Zuge des „Neue-Heimat“-Skandals komplett abgeschafft wurde, als man „das Kind mit dem Bade ausschüttete“.

Das Gutachten befasst sich mit den positiven Elementen des gemeinnützigen Wohnungssektors und schlägt vor, etwas Ähnliches wiedereinzuführen. Damit könnte ein Wohnungssektor geschaffen werden, der sich wesentlich weniger an Rendite orientiert und dem Gemeinwohl verpflichtet auf Dauer jeglicher Spekulation entzieht. In dem Gutachten werden dazu verschiedene Ansätze entwickelt, deren Weiterverfolgung lohnt. Es wäre des Schweißes der Edlen wert diese Gedanken eingehend zu diskutieren und in die Tat umzusetzen.

Wie wäre es, wenn wir es schafften, eine erkleckliche Anzahl von Wohnungen bereitzuhalten, deren Sozialbindung nicht nach einem bestimmten Zeitraum ausläuft, sondern die Zeit ihres Lebens gebunden bleiben?

Gesucht werden nun mutige Geschäftsführer kommunaler und anderer Wohnungsunternehmen und ebenso mutige Stadträte und Politiker auf allen Ebenen, die dies mit Überzeugung vorantreiben.

Berlin,  
April 2016

*Lukas Siebenkotten*  
*Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e.V.*

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit  
Wege zu langfristig preiswertem und  
zukunftsgerechtem Wohnraum

Kuhnert, J.; Leps, O.

2017, XLIX, 605 S. 6 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-17569-6