

# Überblick gebende Faktensammlung innerhalb des Themenkomplexes Wohnen

## 1. Weimarer Republik – Öffentliche Wohnungsbauoffensive

In der Weimarer Republik (1918 bis 1933) wurde es erstmals als staatliche Aufgabe angesehen, die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die „Wohnungsfrage“ wurde analog zur „sozialen Frage“ behandelt und war ein zentraler Bestandteil der Sozialpolitik. Der Staat legte eine öffentliche Wohnungsbauförderung auf und führte die Hauszinssteuer ein. Diese auf Altbaubesitz erhobene Sondersteuer subventionierte den sozialen Wohnungsbau. Ziel der Maßnahmen war es, dass alle Bürgerinnen und Bürger eine bedarfsgerechte Wohnung erhalten.

## 2. Bauhaus – Walter Gropius

Das Bauhaus wurde am 1. April 1919 von Walter Gropius in Weimar gegründet. In seinem Programm des Staatlichen Bauhauses Weimar sowie in seinem Manifest forderte Walter Gropius einen Neubeginn der Baukultur. Die Unterscheidung zwischen Kunst und Handwerk sollte aufgehoben, gesellschaftliche Unterschiede sollten allgemein beseitigt werden. Das Bauhaus setzte auf ein pluralistisches Bildungskonzept. Unabhängig von Schulabschluss, Geschlecht oder Staatsangehörigkeit sollte jeder begabte Mensch am Bauhaus studieren können. Mit seiner Internationalität und Weltoffenheit wurde es bis Ende März 1925 zu einem wichtigen Treffpunkt der europäischen Avantgarde.

## 3. Gewerkschaftlicher Wohnungsbau – Neue Heimat

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte eine große Wohnungsnot in Deutschland. Es fehlten rund 5,5 Millionen Wohnungen. Westdeutsche Gewerkschaften wurden in dieser Zeit zu einem zentralen Akteur des gemeinnützigen Wohnungsbaus. 1954 wurden alle gewerkschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften der Neuen Heimat Hamburg unterstellt. Kein anderes deutsches Unternehmen baute so viele Wohnungen wie die Neue Heimat. Ende der 1970er Jahre geriet der Konzern zunehmend in finanzielle Schwierigkeiten. Als 1982 bekannt wurde, dass sich mehrere Vorstandsmitglieder persönlich bereichert haben, verlor die Neue Heimat an Rückhalt in der Bevölkerung und Politik. Ende der 1980er Jahre wurde sie abgewickelt. Bis heute führt der Begriff „Neue Heimat“ oft zu kontroversen Diskussionen.

## 4. AGG – Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

„AGG“ steht für das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz. Sein Ziel ist es, rassistische Diskriminierung oder Benachteiligungen wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen. Das hieraus abzuleitende Diskriminierungsverbot gilt bezogen auf das Wohnungswesen sowohl für öffentliche und öffentlich geförderte VermieterInnen als auch für private VermieterInnen und Hausverwaltungen. Laut der Antidiskriminierungsstelle des Bundes fühlen sich fast 70 % der Menschen mit (zugeschriebenem) Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche diskriminiert. Die Diskriminierung lässt sich jedoch häufig nur schwer nachweisen.

## 5. Wien – Niedrigste Wohnkosten im EU-Vergleich

Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen hat Wien die niedrigsten Wohnkosten. Das liegt vor allem an der fast hundertjährigen Tradition des kommunalen/sozialen Wohnungsbaus, der seine Ursprünge im Roten Wien der 1920er Jahre hat. Anders als in anderen europäischen Städten, hat Wien seinen Wohnungsbestand nie aufgegeben. Hinzu kommen eine umfangreiche öffentliche Förderung von Neubauten, die strengen sozialen Vorgaben unterliegen, und ein großer Sektor gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

## 6. München 2010 bis 2017 – 46 % Anstieg der Angebotsmieten

Seit einigen Jahren steigen die Mieten in Groß- und Universitätsstädten stark – zwischen 2010 und 2017 in München um etwa 46 %.<sup>1</sup> Damit rangiert München auf Platz 2 hinter Berlin (67,9 %).

## 7. Berliner Versorgungslücke 2014 – 310.255 fehlende Wohnungen

Laut Datenstand 2014 liegt die Versorgungslücke in Berlin bei 310.255 (Anzahl Wohnungen) und ist damit im bundesweiten Vergleich am höchsten. Dabei mangelt es vor allem an kleinen und preisgünstigen Wohnungen.<sup>2</sup>

## 8. Airbnb – Online-Vermietung von privaten Unterkünften

Airbnb ist ein weltweit agierendes Unternehmen und wurde 2008 in den USA gegründet. Es stellt als Online-Plattform den Kontakt zwischen „GastgeberIn“ bzw. VermieterIn und „Gast“ bzw. MieterIn zur zeitlich begrenzten Vermietung und Anmietung von Unterkünften her. Airbnb wirbt mit Erlebnisurlaube durch das Kennenlernen authentischer Orte und Ortskundiger. Doch inzwischen haben sich umfangreiche kommerzielle Strukturen innerhalb des Modells entwickelt und immer häufiger werden Wohnungen dem regulären Mietmarkt entzogen und als reine Airbnb-Wohnungen zweckentfremdet. Besonders in den Innenstädten von attraktiven Metropolen kommt es dadurch zur Verdrängung angestammter Mieterinnen und Mieter.

## 9. Mietpreisbremse – Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs

Am 21. April 2015 trat das vom Bundestag beschlossene „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) in Kraft, das umgangssprachlich als „Mietpreisbremse“ bezeichnet wird. Durch die Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches wurde es den Bundesländern ermöglicht, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen zu begrenzen (auf max. 10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete). Das Gesetz wird von vielen Ländern unzureichend umgesetzt und beinhaltet viele Ausnahmen, sodass seine Wirksamkeit begrenzt ist. Auch die Verschärfung der Mietpreisbremse zum 1. Januar 2019 hat die bestehenden Probleme nicht behoben.

## 10. ≤ 30 % des Haushaltsnettoeinkommens – Bezahlbares Wohnen

Wenn für die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30 % des verfügbaren Einkommens ausgegeben wird, gilt der Wohnraum bei SozialwissenschaftlerInnen und ImmobilienexpertInnen als bezahlbar. Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung müssen rund 40 % der Haushalte in Deutschlands Großstädten mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens ausgeben, um ihre Miete zu bezahlen (Daten aus 2014).

1 Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, in Ver.di: „Gutes Wohnen für alle – Für eine soziale Wohnungspolitik“ (2019)

2 Quelle: Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik et al.: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? In: HBS Working Paper Forschungsförderung 63 (2018)

## 11. Wohnberechtigungsschein – Sozialwohnungen

Sozialwohnungen werden durch öffentliche Mittel gefördert und unterliegen einer Mietpreisbindung („Kostenmiete“). Seit dem Wohnraumförderungsgesetz von 2002 richtet sich der soziale Wohnungsbau nur noch an „einkommensschwache“ Haushalte, während er bis dahin für breite Schichten der Bevölkerung gedacht war. Zur Anmietung einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig, der unter bestimmten Voraussetzungen ausgestellt wird. Diese werden von den Ländern festgelegt. In Berlin liegt die Grenze zur Wohnberechtigung beispielsweise bei 25.000 Euro Jahreseinkommen für einen Zwei-Personen-Haushalt. Während es 1990 noch drei Millionen Sozialwohnungen gab, sank der Bestand auf 1,18 Millionen im Jahr 2018.

## 12. Gentrifizierung – Verdrängung einkommensschwacher Haushalte

„Gentrifizierung“ bezeichnet die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch wohlhabendere Haushalte in innerstädtischen Quartieren und ist Ausdruck der sozialen Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten. Den Ursprungsbegriff gentrification führte die Engländerin Ruth Glass bereits 1964 ein. Sie beschrieb damals die soziale Veränderung eines Londoner Arbeiterviertels durch den Zuzug von Angehörigen der Mittelschicht.

## 13. Ulm – schützt Bauland vor Spekulationen

Ulm schützt seine Grundstücke vor Spekulationen, indem die Stadt Grundstücke aufkauft, die sie später als Tauschflächen für eigene Bauvorhaben oder zur Entwicklung von Gewerbe- bzw. Wohngebieten einsetzt.

Bebauungspläne werden erst dann rechtskräftig, wenn die Stadt Ulm alle Grundstücke besitzt. Dieses, zu festgelegten Preisen erworbene, Bauland gibt die Stadt an Investoren ab, die soziale Bedingungen erfüllen müssen und denen ein Weiterverkauf an Dritte untersagt ist. In vielen Städten mangelt es an kommunalem Boden, da viele Grundstücke auf dem freien Markt verkauft wurden.

## 14. Barcelona – Smart City

Die 2015 gewählte und 2019 wiedergewählte Regierung Barcelonas wird von einer politischen Vereinigung gestellt, die sich aus linken Kräften und sozialen Bewegungen zusammensetzt. Einige von ihnen waren sehr aktiv im Kampf gegen Zwangsräumungen und für sozialen Wohnungsbau. Unmittelbar nach der Wahl erfragte die Kommunalregierung mithilfe einer kooperativ organisierten Internetplattform Bürgerinnen und Bürger, welche Maßnahmen zuerst ergriffen werden sollten. Das Ergebnis: das Ende der Zwangsräumungen und die Erhöhung des Anteils von Sozialwohnungen.

Das war erst der Beginn einer Smart-City-Agenda, in der die Bedürfnisse der BürgerInnen an erster Stelle stehen und die Stadt effizienter, technologisch fortschrittlicher und sozial inklusiver gestaltet werden soll. Heute gehört Barcelona zu den Vorreitern der Smart-City-Bewegung.