

Engagement statt Enteignung!

Wohnen, Bauen und Leben gehören zusammen

„Wohnen ist die neue soziale Frage“ – der Slogan dominiert die Politik in Deutschland - nicht erst in diesem Bundestagswahlkampf. Insbesondere in den großen Ballungsgebieten gehört das Thema „Wohnen und Miete“ zu den wahlentscheidenden Fragen. In der Hauptstadt dürfen die Bürger:innen sogar am 26. September, parallel zur Bundestagswahl und zur Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus, über die Enteignung eines der größten Immobilienkonzerne abstimmen. Der Kaufpreis: mehr als 30 Milliarden Euro für rund bereits vorhandene 250.000 Wohnungen. Neue Wohnungen entstehen aber nicht durch Enteignung, im Gegenteil. Private Investoren halten sich zurück, neue Wohnungen wurden in den letzten Jahren kaum gebaut. Die Folge sind steigende Preise und eine neue Stadtflucht. So hat Berlin zuletzt mehr Einwohner verloren als hinzugewonnen. Die Debatte spaltet auch die Berliner Landesregierung. Die Spitzenkandidatin der SPD, Franziska Giffey, hat bereits angekündigt, dass mit ihr in der nächsten Regierung eine Enteignung nicht in Frage kommt.

Ein neuer Deal für bezahlbare Wohnungen, Klimaschutz und Zusammenhalt

Die Zeit des Klassenkampfes und des Gegeneinanders auf dem Wohnungsmarkt sollte im Jahr 2021 vorbei sein. Wohnen ist eine soziale Frage im doppelten Sinn. Neben dem Besitz geht es auch um Beziehungen zur Umwelt und Nachbarschaft. „Nachhaltigkeit“ als neuer Leitbegriff umfasst Ökologie, Ökonomie und Solidarität. Dabei geht es konkret um Antworten auf die zentralen Megatrends der Demografie, der Digitalisierung und der Dekarbonisierung. Mehr hochbetagte, pflegebedürftige Menschen bedeuten eine steigende Nachfrage nach sozialer Assistenz, kreativen Pflegemodellen und neuen Wohnformen, die sich an den unterschiedlichen Lebensstilen orientieren. Deutschlandweit werden eine Milliarde Quadratmeter Fotovoltaik benötigt. Wenn wir bis 2045 klimaneutral wirtschaften wollen, müssen 30 Millionen Bestandsgebäude energetisch saniert und klimaneutral betrieben

werden. Aktuell liegt die Sanierungsquote nur bei 0,7 Prozent. Ziel ist eine Agenda für klima- und altersgerechtes und sozial resilientes Bauen.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen wird steigen, weil sich die Menschen nach Corona nach Gemeinschaft und Raum sehnen. Nach der Wahl geht es um einen übergreifenden Konsens und einen Deal für mehr bezahlbare Wohnungen, Klimaschutz, altersgerechten Umbau und sozialer Stadt- und Quartiersentwicklung. Dafür benötigen die überwiegend mittelständischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erhebliche Investitionssummen. Geld, das gut angelegt ist und auch soziale Rendite bringt. Mit und nach Corona wird sich eine neue „Wir-Kultur“ durchsetzen. Begriffe wie „Co-Working“, „Co-Living“ und „Co-Mobility“ stehen für einen neuen Geist der Kooperation und des Zusammenhalts. Umfragen zufolge sind Mieter bereit, mit weniger Wohnraum auszukommen, wenn dafür in der unmittelbaren Nachbarschaft Angebote zum gemeinsamen Arbeiten und Nutzung von Verkehrsmitteln existieren.

Aus Wohnen wird Nachbarisieren, aus Besitz Teilen

Die Chancen für die soziale Wohnungswirtschaft sind enorm: Aus Wohnungsgenossenschaften werden Nachbargenossenschaften. „Nachbarisieren“ wird „Wohnen“ ablösen. Der Trend zeigt sich konkret beim Mehrgenerationenwohnen, neuen Alten- und Pflegeprojekten und im sozialen Quartiersmanagement. Genossenschaften werden zu Plattformen und Anbietern von intelligenten Nachbarschaftskonzepten: vom Einkaufen über soziale Dienstleistungen wie Kinderbetreuung bis zur Pflege Älterer könnten sie die gesamte „Wohnschöpfungskette“ abbilden. Die ersten integrativen Modelle und Projekte wie das Hamburger Pergolenviertel existieren und sind gute Vorbilder für die Zukunft. Sozial nachhaltiges Quartiersmanagement funktioniert nicht mit bürokratiegetriebenen Raumprogrammen mit ihren Kindergarten-, Schulbau-Förderrichtlinien und Heimbau-Verordnungen. Programme und Förderkonzepte müssen generationenübergreifend nutzbare Synergien schaffen, im Quartier integrierend wirken und sich an die Bedürfnisse einer sich ändernden Gesellschaft anpassen.

Die Krise nutzen und nicht verschwenden

Die neue Wir-Kultur entspricht der DNA der sozialen Wohnungsunternehmen. Wohnen ist mehr als Eigentum. Sie sollten sich der Debatte offensiver stellen als bislang und stärker einmischen, wenn es um die soziale Frage der Zukunft geht. Teilen wird zum neuen Besitzen. Eine neue Bewegung entsteht, ihr Ziel ist eine wohnungs- und baupolitische Balance aus Sicherheit, Solidarität und Sinn. Ihre Akteure sind Architekten, Bau- und Wohnungswirtschaft, NGOs, Mieter und Eigentümer. Ihre Mission: Bauen, Wohnen und Leben gehören zusammen.

Vom britischen Premierminister Winston Churchill stammt der Satz: „Never waste a good crisis!“ Wir sollten die Krise nutzen und nicht verschwenden. Was für Corona gilt, gilt auch für das Klima und den sozialen Zusammenhalt. Machen wir etwas daraus!

Dr. Daniel Dettling leitet das von ihm gegründete Institut für Zukunftspolitik (www.zukunftspolitik.de). Sein aktuelles Buch: „Zukunftsintelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben“.