



Anregungen für eine IBA34/37 zum Thema: Bezahlbares Wohnen

Dossier zur Veranstaltung #4 „Wohnungspolitik“ am 7.10.2025

Die anhaltende Wohnungskrise in Berlin, die insbesondere Wohnungssuchende trifft, mit stark steigenden (Angebots-)Mieten, Boden- und Baupreisen sowie seit Jahren sinkenden Baugenehmigungen und Fertigstellungen, bedarf einer grundlegenden Analyse und breiten Diskussion der Ursachen (z.B. in einer Prä-IBA-Phase), um gezielt zivilgesellschaftlichen Druck für Veränderungen aufzubauen. Gleichzeitig müssen Alternativprojekte initiiert werden, die die Vielfalt gemeinwohlorientierten Wohnens und lebendiger, zukunftsfähiger Stadtentwicklung repräsentieren.

1.

Mit der Preisgabe einer staatlich gesteuerten und vielfältig geförderten Wohnungsversorgung durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1.01.1990 und die Privatisierung von rund 700 000 öffentlichen Wohnungen wurde die Wohnungsversorgung weitgehend dem Markt, d.h. Privatinvestitionen überlassen. Der stetig wachsende Finanzsektor suchte verstärkt nach der Finanzkrise 2008/9 neue Anlagemöglichkeiten und trug in den Großstädten und insbesondere in der Hauptstadt Berlin sukzessive zur Finanzialisierung des regionalen Wohnungsmarktes bei. Das hat extrem überteuerte Mieten, Boden- und Kaufpreise zum Maßstab der Immobilienwirtschaft und der Wohnversorgung gemacht und zu einer veritablen Wohnversorgungskrise geführt. Die Marktbedingungen für selbstnutzende Eigentümer und langfristig orientierte Bestandhalter, die nachhaltige Geschäftsmodelle mit bezahlbaren Wohnungen anstreben, haben sich dadurch massiv verschlechtert. (Es fehlen geeignete Grundstücke, tragbare Finanzierungen, eine ausreichende, differenzierte Förderkulisse und die kontinuierliche politisch-administrative Unterstützung.)

2.

Die komplexen Zusammenhänge erfordern differenzierte Maßnahmen, um die Rahmenbedingungen für eine stärker gemeinwohlorientierte Bauherrenstruktur zu verbessern. Dazu gehören Strategien, die die Attraktivität für Finanzinvestoren in Wohnraum zu investieren, einschränken (Begrenzung von Ausschüttungen auf Vorschlag von Finanzwende e.V., Abbau von steuerlichen Vergünstigungen etc.) bzw. Beschränkung deren Zugang zum Berliner Wohnungsmarkt (Vorschlag Prof. Klinski). Damit könnte der finanzmarktgetriebene Druck auf die Preise von Wohnungsbeständen, Grund und Boden und auf die Baupreise abgemildert werden.

3.

Derartige rechtliche (und bürokratie- und klageanfällige) Einschränkungen für Rendite getriebene Investments müssen zwingend ergänzt werden um die gezielte und verstetigte Förderung einer vielfältigen gemeinwohlorientierten Bauherrenstruktur, wie es z.B. Tübingen seit Jahrzehnten in seinen Quartiersentwicklungen praktiziert und bedarfsgerecht an veränderte Rahmenbedingungen anpasst. Zuallererst geht es dabei um den kommunalgesteuerten Zugang zu Grundstücken (über kommunalen Bodenvorrat und Zwischenerwerb, städtebauliche Verträge etc.) sowie um Konzeptverfahren mit Festpreisen, die vorrangig diejenigen Angebote begünstigen, die Beiträge zu einer bedarfsorientierten Wohnungsversorgung und einer vielfältigen, sozialen Quartiersentwicklung leisten. Wichtig für den Projekterfolg ist hierbei auch der Aufbau von unterstützenden Strukturen wie einer Dachgenossenschaft für kleinere Bau- und Wohnprojekte, der gezielte Einsatz der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft und der Bereitschaft zu langfristiger Kontinuität.

4.

Eine (alternative) Bauherrenstruktur aus kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stiftungen, sozialen Trägern, Baugruppen und langfristig orientierten und selbstnutzenden Privatinvestoren im Bestand und Neubau braucht verlässliche, leicht zugängliche Finanzierungsstrukturen aus Eigenkapitalaufbau und -einwerbung, niedrigschwelliger Fremdmittelverfügbarkeit und darauf abgestimmten finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Fördermaßnahmen, z.B. durch Eigenkapitalersatzdarlehen für Genossenschaftsbeiträge, staatliche Bürgschaften für Bankkredite, öffentlich/private Wohnungsbaufonds, Steuervergünstigungen, Aufstockung der Fördermittelbudgets und gezielte Fördermittelvergabe etc.

5.

Eine (Prä-) IBA34/37 sollte Analyse- und Diskussionsprozesse über die Ursachen der Wohnungskrise initiieren und damit zu einer tragfähigen Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik beitragen. In Experimentierräumen und mit Pilotprojekten bei Neubau- und Bestandsquartieren könnte beispielhaft aufgezeigt werden, wie bezahlbarer Wohnraum in sozial und nutzungsgemischten Quartieren mit einer vielfältigen Bauherren- und Eigentümerstruktur gebaut, umgebaut, verdichtet und langfristig gesichert werden kann.

Berlin, den 27.10.2025

Rainer Emenlauer und Franziska Eichstädt-Bohlig, Deutscher Werkbund Berlin e.V.