Arbeitskreises Stadtspuren
Carsten Hagenau

Die künftige Entwicklung der Kosten des Wohnens - Thesen

1. In den kommenden Jahren werden die Kosten für das Wohnen schneller ansteigen als in der Vergangenheit. Dies betrifft sowohl die Mietkosten wie auch die Betriebskosten. Es ist davon auszugehen, dass die Deutschen in naher Zukunft einen größeren Teil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen als bisher.

2. Die Notwendigkeiten des demografischen Wandels, der energetischen Sanierung der Wohngebäude und der Energiewende verlangen Investitionen, die die Mieten erhöhen. Von vielen Seiten wird darauf hingewiesen, dass dem soziale Risiken innewohnen: Zweiklassengesellschaft, Segregation, Anstieg der Sozialausgaben. Der Druck, den der Gesetzgeber auf Kommunen und Wohnungsunternehmen ausübt, erhöht diese Risiken. Es bedarf lokaler Strategien, wie die Belange des Klimaschutzes, der Energiewende und des demografischer Wandels in Einklang mit den sozialen Gegebenheiten gebracht werden können.

3. Der Anstieg der Wohnkosten wird in nicht vorhersehbaren Verläufen erfolgen. Auch das ist ein soziales Risiko. Darauf müssen sich Kommunen und Wohnungsunternehmen vorbereiten. Grundlage muss ein Konsens über den sozialen Frieden sein. Es ist zu prüfen, ob die herkömmlichen Instrumente der Förderung und Hilfe dazu ausreichen.

4. Die Investitionen in den Wohnungsbestand kommen derzeit wirtschaftlich schwachen Haushalten nicht zugute. Das heißt: Wohnungen, die altengerecht, energieeffizient und dem Klimawandel angepasst sind, sind für wirtschaftliche schwache Haushalte nicht erreichbar. Seriöse Prognosen gehen davon aus, dass jeder fünfte Bürger von diesen Transformationen nicht partizipieren wird. Das wird die soziale Ungleichheit in der Gesellschaft verschärfen. Das koppelt 20 Prozent der Bevölkerung von der Modernisierung ab.

5. Demografischer Wandel, Energiewende, Klimaschutz und energetische Erneuerung sind gesamtgesellschaftliche Herausforderungen. Fingerzeige auf die Wohnungswirtschaft, medienwirksame Aufforderungen oder Schuldzuweisungen an ihre Adresse sind nicht zielführend.

6. Die Landeshauptstadt Potsdam hat gute Voraussetzungen, um den Herausforderungen zu begegnen: Wir sind eine boomende Stadt, wir haben eine engagierte soziale Wohnungswirtschaft, wir sind eine wirtschaftlich starke Stadt. Wir haben aber kein wohnungspolitisches Konzept.

7. Die Forderung „Erschwingliche Mieten für alle“ ist kein Konzept, höchstens ein Ziel. Wir brauchen ein Konzept, dass die Belange des demografischen Wandels, der Energiewende, des Klimaschutzes, der energetischen Sanierung und der sozialen Sicherheit zusammen denkt.
   Und: Wir brauchen es recht schnell.

Potsdam, 3. August 2011