

Herrenberg, 28. Mai 2021

DIE BAUSCHAFT

Vorstellung der gemeinnützigen Alternative zum gewerblichen Wohnungsmarkt

INHALT

A) Herausforderung und Lösungsansatz

1. Ende der Wohngemeinnützigkeit 1990
2. Probleme auf dem Wohnungsmarkt
3. Lehren daraus und die Reaktion der Politik
4. Lösungsansatz: Gemeinnützigen Wohnungsmarkt entwickeln
5. Die Zeit ist reif, der Wandel läuft

B) Elemente der Lösung

1. Der Architekt – Dienstleistungsunternehmer im Zentrum des Geschehens
2. Die freie Kommunität – eine neue, marktgerechte Form der Baugemeinschaft
3. Die Bauschaft – ein Dachverband aller gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften
4. Das #Atriumhaus von BUENA VISTA socialarchitecture

C) Zusammenfassung

A) HERAUSFORDERUNG UND LÖSUNGSANSATZ

1. Ende der Wohngemeinnützigkeit 1990

Als 1990 die gesetzliche Wohngemeinnützigkeit abgeschafft wurde, waren sich die Entscheidungsträger noch sicher: Angebot und Nachfrage werden den Wohnungsmarkt regulieren. Heute, dreißig Jahre später, bleibt festzustellen, dass es der liberale Markt nicht geschafft hat, diese Annahme zu erfüllen. Wo die Unternehmen nicht genug verdienen, wenden sie sich rentableren Aufgaben zu.

Doch Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und dieses muss erfüllt werden. Also helfen nun öffentliche Subventionen, die allgemeine Wohnungsversorgung sicherzustellen. Ohne sie wäre der Markt nicht in der Lage dazu.

2. Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist dennoch ungenügend, wie aus der öffentlichen Diskussion hervorgeht. Darin sind sich alle Beteiligten und Betroffenen einig. Bezahlbarer Wohnraum fehlt und sozialgeographische Effekte bleiben nicht aus. Die schleichende Segregation führt in Richtung einer Entmischung gewachsener Bevölkerungsstrukturen. Selbst Beschäftigte in systemrelevanten Berufen können sich immer weniger eine Wohnung in ihrem beruflichen Umfeld in der Stadt leisten und ziehen der Kosten wegen aufs Land.

Die weitreichenden Folgen machen sich in allen Sektoren des täglichen Lebens bemerkbar. Die schädlichen Einflüsse auf Umwelt, Wirtschaft, Soziales, Kultur, Infrastruktur und Entwicklungsplanung sind bekannt.

3. Lehren daraus und die Reaktion der Politik

Dieser Zustand gleicht einem Fass ohne Boden. Wer soll für gleichberechtigte Wohnverhältnisse für diejenigen sorgen, an denen der Markt sein Interesse verloren hat? Die Öffentlichkeit muss nun für Mängel aufkommen, die die Logik der liberalen Marktwirtschaft hinterlässt. Diese wirkt eben nicht nach allen Seiten. Grundbedürfnisse oder Grundrechte bleiben unerfüllt, wenn sie zwischen Angebot und Nachfrage nicht mehr ausgehandelt werden können. Eine fundamentale Lehre aus den Folgen der abgeschafften Wohngemeinnützigkeit.

Die Bundespolitik diskutiert daher, die Wohngemeinnützigkeit per Gesetz wieder einzuführen. Sie soll die Angebotslücke schließen helfen, die der gewerbliche Markt hinterlässt. Doch ein neues Wohngemeinnützigkeitsgesetz mit all seinem Regelungsaufwand ist nicht die beste Alternative. All die Neuauflagen von Expertenrunden bewirken so gut wie nichts, denn am Ende wird nur neuer Wein in alte Schläuche gefüllt. Und kommunale Wohnbaugesellschaften nach bekanntem Muster gründen zu wollen, schöpft den Innovationsspielraum nur zum Teil aus, solange die systemischen Randbedingungen unverändert bleiben.

Wir brauchen einen Ausweg aus dieser zugespitzten Situation, der seinen Namen verdient, einen echten Perspektivwechsel. Dabei muss nicht der Staat einspringen. Bei differenzierter Betrachtung, eröffnet die soziale Marktwirtschaft Lösungsperspektiven, die bisher nicht beachtet wurden.

4. Lösungsansatz: Gemeinnützigen Wohnungsmarkt entwickeln

Die Ursache für das Versagen der gewerblichen Marktstrukturen liegt in der Unvereinbarkeit von hohen Renditeerwartungen mit dem Grundbedürfnis des Wohnens und ganz besonders den Bedürfnissen des kostengünstigen gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Als das Wohngemeinnützigkeitsgesetz noch galt, koexistierten gewerbliche und gemeinnützige Unternehmen. Um die Entbehrung des Gewinns, den gewerbliche Anbieter erzielen, auszugleichen, genossen die gemeinnützigen steuerliche Vorteile. Ihre Aufgabe ist es, allein die Selbstkosten zu decken und einen geldlichen Vorteil für ihre Klientel aus der Differenz zu den Gewinnen der gewerblichen Anbieter zu schöpfen.

In der jetzigen Situation müssen also – und das ist der Perspektivwechsel – solche Mitbewerber oder Teilnehmer am Markt angesprochen und zusammengebracht werden, die weder spekulative Gewinne machen noch einen wirtschaftlichen Anreiz für entbehrten Gewinn brauchen. Es muss ein Wirtschaftssystem für den Wohnungsbau gebildet werden, das ohne gewinnorientierte Teilnehmer funktioniert: der gemeinnützige Wohnungsmarkt, in dem jetzt maßgeblich der Architekt gefordert ist, organisiert in einem Dachverband aller gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Dies wäre der Königsweg hinaus aus den wirtschaftlichen Problemen des gemeinen Wohnungsmarktes.

5. Die Zeit ist reif, der Wandel läuft

Der Bewusstseinswandel in der Gesellschaft, sich ändernde Werte und Bedürfnisse der Menschen sind der passende Kontext für diese Idee. Sie sind keine Mode und kein Trend, sondern es ist eine lange Entwicklungslinie erkennbar, die unterschiedliche Antriebe hat: die globalwirtschaftlichen Leitlinien von UN und EU, die zuverlässig darauf abzielende Rechtsprechung und besonders die immer besser geschulte Einsicht in globale Prinzipien von Ursache und Wirkung, die die Weltwirtschaft, den Kapitalmarkt, den Klimawandel, ja den gesellschaftlichen Zusammenhalt bestimmen. Und all das gestützt und betrieben von neuen netzwerkartigen Informationssystemen.

Dies ist eine solide Handlungsgrundlage für Neuerungen im Markt, deren Ziel es ist, dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Geltung zu verhelfen. Es liegt im Interesse der gesamten Gesellschaft, die einzig realistische Alternative zum partikularen und oft virtuellen Kalkül des gewerblichen Marktes zu fördern. Markimpulse bleiben ja nicht aus. Sie wirken jedoch weniger in die Spitze sondern verstärkt in die Breite. Geltende Wirtschaftsstrukturen bestehen fort. Neue Vorstellungen rücken an ihre Seite und brauchen Platz und Rücksicht für ihre Entwicklung.

B) ELEMENTE DER LÖSUNG

1. Der Architekt – Dienstleistungsunternehmer im Zentrum des Geschehens

Der Architekt ist von Haus aus Dienstleister. Er rechnet nur nach Honorartabelle ab. Bekannt ist er vor allem für seine direkten Auftragsverhältnisse mit den Bestellern oder Auftraggebern. Diese kommen aus dem gewerblichen Wohnungsbau der Bauträger und Investoren, die ihn brauchen, um für Dritte tätig werden zu können. Er kann aber auch selbst unmittelbar Auftrag nehmen, von Dritten wie auch von privaten Auftraggebern und, unschätzbar, in Vorleistung gehen.

In jedem Fall ist und bleibt er Dienstleister. Wollte er bisher direkt am Markt aktiv werden, gründete er eine GmbH und war fortan gewerblicher Architekt. Heute gibt es bereits eine Vielzahl von ihnen, die den Status des freien Architekten nicht gegen einen gewerblichen eingetauscht haben, aber dennoch unternehmerisch tätig sind.

Dem Architekten fällt nun die Aufgabe zu, die Herstellung von Wohnraum aus dem sekundären, gewinnorientierten Wirtschaftssektor in den tertiären, den klassischen Dienstleistungssektor ohne Gewinnerwartungen zu verlagern. Damit überhebt er sich nicht, denn bis auf die Finanzierung ist die Tätigkeit nichts Neues für ihn.

Dieser Schritt bringt einen grossen Vorteil: geringere Baukosten als Voraussetzung für den sozialen Wohnungsbau. Es geht um ca. 25 % vakante Kosten, die eingesparte Marge des Bauträgers und Investors. Mit den nächsten Schritten kommen systemische Vorteile ins Spiel, die die Kostendifferenz zum gewerblichen Wohnungsmarkt noch weiter vergrößern. Am Ende ist der Unterschied so groß,

daß sogar der soziale Wohnungsbau unter solch veränderten Voraussetzungen keine direkte öffentliche Förderung mehr braucht.

Diese Einsparung ist Grundlage des hier beschriebenen Lösungsansatzes: 15 Milliarden Euro Zuschüsse, die bisher jährlich an den gewerblichen Markt verloren gingen, werden für die Förderung und Markteinführung neuer Mitbewerber am Wohnungsmarkt frei. Das Motto lautet nun „Öffentliche Grundstücke nur noch zu öffentlichem Nutzen“, also an gemeinnützige Gesellschaften. Eine solche ist zum Beispiel die freie Kommunität unter der Leitung des Architekten.

2. Die freie Kommunität – eine marktgerechte Form der Baugemeinschaft

Als Dienstleister verfügt der Architekt von Berufs wegen über alle Mittel, am Markt genauso erfolgreich wie ein gewerbliches Unternehmen aufzutreten. Dazu gehört auch die Finanzierung. In der Anlaufphase seines Projekts gewährt die KfW dem Architekt Kredit. Dieser speist sich aus den frei gewordenen Fördermitteln der öffentlichen Hand für Projekte des gewerblichen Marktes. Nach und nach treten dann die finanzierenden Bauherren der freien Kommunität des Architekten, einer weiterentwickelten marktgerechten Form der Baugemeinschaft, vor Baubeginn bei, sodass das Überbrückungsdarlehen abgelöst werden kann.

Der Beitritt zur Kommunität geschieht auf Basis eines Gesellschaftsvertrages, der von den Architektenkammern ausgegeben wird. Im Vertrag ist u.a. die Bauherrenvertretung geregelt. Der Architekt erhält die Vollmachten, die er benötigt, um im Vorgriff und später im Dialog mit den Bauherren, aber an ihrer Stelle, über den Teil des Projekts zu entscheiden, der über die Oberflächen der Wohnungen hinausgeht. Das betrifft ca. 98 % der Baukosten. Auch die spätere Verwaltung ist durch praktische und soziale Ziele vertraglich vorbestimmt, damit die gemeinschaftsdienlichen Ideale dauerhaft erhalten bleiben.

Die genaue Definition seiner Kommunität als offenes System bleibt zunächst dem unternehmerischen Geschick und den ethischen Zielen des Architekten überlassen. In jedem Fall gehören genossenschaftliche Vorstellungen einer Selbstverwaltung dazu, die das Projekt dauerhaft aus dem spekulativen Immobilienmarkt heraushalten und die geringen Preise der Wohnungen und Mieten zuverlässig bewahren.

Doch auch, wenn alles machbar erscheint: natürlich sind die Architekten und zuvorderst ihre Standesvertretung, die Architektenkammern, gefragt, das Wissen und die Erfahrung der Vorreiter in standesrechtliche Rahmenbedingungen zu überführen. Erst durch Schulung werden sie so zahlreich, dass sie den Markt mit diesen neuen Vorstellungen beeinflussen können, weit mehr als es neuerdings Baugemeinschaften versuchen.

Der Schritt von der Baugemeinschaft zur freien Kommunität ist der vorläufig letzte einer konsistenten Entwicklung gemeinnützigen Wohnungsbaus aus einem Architekturbüro heraus. Entstanden sind Orte von Selbstbestimmung, Selbstorganisation, urbane Orte von Begegnung und Kommunikation und vor allem Räume für mehr Toleranz und Demokratie.

3. Die Bauschaft – ein Dachverband aller gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften

Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind bereits verschiedene Akteure vertreten. Neben den Architekten mit ihren kommunitären Projekten im Geschoßwohnungsbau existieren gemeinnützige Gesellschaften. Sie waren bis 1990 unter dem Dach des GdW (Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen, danach Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) allein organisiert und waren kommunale Wohnungsunternehmen,

Stiftungen, andere Unternehmen und Genossenschaften. Neuerdings sind die Baugemeinschaften und das Mietshäuser Syndikat zu den Gemeinnützigen hinzugestoßen.

Diese Szene braucht nun eine neue Gesamtstruktur, die den beschriebenen Perspektivwechsel abbildet. In der zu gründenden Bauschaft, dem neuen Dachverband aller gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, geben daher nicht, wie im GdW seit 1990, die hinzugekommenen gewinnorientierten Unternehmen den Ton an. Ihr Innenleben geht über bekannte Verbandspolitiken und die Grenzen einer Kommunikations- und Organisationsplattform hinaus, um ein am Gemeinwohl orientiertes genossenschaftliches System der Kapitalbeschaffung zu begründen. Mit Hilfe eines Fonds soll der an den spekulativen Markt verloren gegangene Wohnraum nach dem Vorbild des Mietshäuser Syndikats in den gemeinnützigen Immobilienmarkt sukzessive zurückgeholt werden.

Die Bauschaft hat das Zeug dazu, weite Teile des Marktgeschehens im Wohnungsbau abzudecken. Betrachten wir allein die Architekten:

Wenn von den 110.000 bundesweit im Wohnungsbau tätigen Architekten nur 15 % (die übliche Abweichlerquote) die für sie so vorteilhafte Idee der offenen Kommunität aufgreifen, sind dies 16.500 Architekten, die Projekte im gemeinnützigen Wohnungsbau auf eigene Verantwortung entwickeln und durchführen. Das ergibt, auf einen Fünfjahresrhythmus gesehen, 33.000 Projekte (30 WE/Projekt) mit einer Summe von 990.000 Wohnungen bundesweit, also jährlich ca. 200.000. Bei einem Jahresbedarf von 400.000 Wohnungen entfällt damit die Hälfte auf den gesamten gemeinnützigen Sektor, neben dem gleich groß angenommenen gewerblichen Sektor.

Und die Bauschaft im Ganzen betrachtet kann noch mehr. Letzlich würden die Gemeinnützigen mit dieser Leistung zu einem akkreditierten Partner in der Gesellschaft insbesondere der Politik in Bund, Ländern und Kommunen.

4. Das #Atriumhaus von BUENA VISTA socialarchitecture (BV)

Von solchen Überlegungen geleitet hat BUENA VISTA socialarchitecture in einem 30-jährigen Prozess eine neue Durchführungsform für Wohnbauvorhaben entwickelt. Diese bewegt sich außerhalb üblicher Marktmechanismen und zeichnet sich durch ihre Nähe zu privaten Bauherren aus, ohne dabei Gefahr zu laufen, an Marktgängigkeit zu verlieren. Dieser Beschaffungsprozess löst die Grenzen zwischen Bauherr und Kunde auf und definiert sie neu.

Ausgangspunkt war der Umweltpreis der Landeshauptstadt Stuttgart für das erste „Haus ohne Heizung“ (Passivhaus) 1994. Die Auszeichnung löste eine Serie von Neuerungen aus, aus denen schließlich der Gebäudetyp des Atriumhauses hervorgegangen ist. BV und das Atriumhaus bedingen also einander. Als Einstand gilt ein Projekt im kostengünstigen Wohnungsbau in einem Förderprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart für junge Familien 2005. Mittlerweile hat BV vier Referenzprojekte zwischen 20 und 56 WE fertiggestellt. Passagen des Entwicklungskonzeptes einer Bauschaft sind einem von BV gewonnenen Ideenwettbewerb von 2007 zum 100-jährigen Bestehen der Züricher Genossenschaften unter dem Titel „mehr als wohnen“ entlehnt.

Das Büro hat das Passivhaus schon früh von seinen ihm nachgesagten kulturfeindlichen Zwängen befreit. Es hat die Baukosten maßgeblich gesenkt, das Thema Energieversorgung im Passivhaus zur Nebensache gemacht, mit dem Atriumhaus eine neue Bau- und Wohnform entwickelt, mit einem eigenen Vertragswerk die Funktion der freien Kommunität abgesichert und ein lernendes System wie in der Industrie in das Architekturbüro eingezogen.

Für die Bauschaft ist der Gebäudetyp des Atriumhauses wegen seiner offensichtlichen Kostenvorteile ideal. Und da es konstruktive, Klima schützende, soziale und kulturelle Vorteile hat, kommt dem

Atriumhaus eine ganz besondere Stellung zu, wenn es um die Bewältigung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt geht. Ganz allgemein zeigt es einen neuen Weg zwischen Klimaschutz, sozial bildender Nähe, geringen Baukosten und erhöhten ordnungsrechtlichen Anforderungen auf. Das ist seine maßgebende Rolle.

Das Atriumhaus birgt ausserdem überraschendes Potenzial für die Stadtplanung. Der herausgebildete Bautypus bringt neue und neu gemischte städtebauliche Funktionen mit. Er zeigt ein Entwurfsverhalten, das die bekannten Grenzen zwischen Städtebau und Objektplanung infrage stellt. Er verschiebt die geltenden Markierungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen und definiert neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten.

Die Atriumhäuser von BV, weisen auf einen systematischen wie verlässlichen Prozess hin, der konstant und stabil ist, dem experimentellen Stadium längst entwachsen. Darum verdient er in der Gesellschaft wie auch am Markt dasselbe Vertrauen, denn unter privaten Investoren und Bewohnern hat er es schon lange gefunden.

Das Atriumhaus ist eine prägnante Antwort von BUENA VISTA socialarchitecture auf gewandelte Bedürfnisse der Zeit. Es ist zwar ein Symbol des gemeinnützigen und am Gemeinwohl orientierten Wohnungsbaus, aber wohl nicht die einzige Antwort auf dessen gegenwärtige Krise. Wahrscheinlich nur eine von vielen möglichen Vorstellungen, auf die talentierte, geschulte und verantwortungsvolle Architekten stoßen. Ihre Unabhängigkeit, ihr Engagement, ihre Vielfältigkeit und Ausdrucksstärke werden der Innovationskraft und der Baukultur gut tun.

C) ZUSAMMENFASSUNG

Seit Ende der Wohngemeinnützigkeit dominiert der liberale Markt den Wohnungsbau. Die Kluft zwischen Gewinnerwartung und bezahlbarem Wohnraum wächst. Die Differenz subventioniert der Staat trotz kurzer Preisbindungen mit Zuschüssen an die Wirtschaft.

Dennoch versprechen sich Vertreter der Öffentlichkeit just von dieser Situation Hilfe bei der Lösung des Marktproblems. Noch mehr verlorene Zuschüsse und Korrekturen an Symptomen leisten aber nicht, was ein Perspektivwechsel vermag.

Dieser liegt in einem Wechsel des Wirtschaftssektors: eine entbehrliche Wirtschaftsleistung in eine Dienstleistung verlagern und dadurch entscheidend Kosten sparen. Auf eine solche Wendung deuten Beispiele aus der Architektenschaft hin.

Einzelne Vertreter weiten konventionelle Rollenmuster aus und vollziehen den Wandel von einem Erfüllungsgehilfen zu einem eigenverantwortlichen Mitwirkenden in der Wohnungswirtschaft. Architekten werden zu Anwälten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Gemeinnützige Gesellschaften sind seit 1990 in der Öffentlichkeit unterrepräsentiert. Mit den Architekten zusammen und mit allen neuen gemeinnützigen Modellen gründen sie jetzt die Bauschaft, die Alternative zu dem Gewinn orientierten Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsbau bekommt Auftrieb. Dabei spielen nicht nur spürbare Kostensenkungen eine enorme Rolle, sondern auch neue Bau- und Wohnformen wie das Atriumhaus von BV. Die Gesellschaft verfügt über die eingesparten Mittel und profitiert von mehr Kultur, Innovation, Klima und Umweltschutz und dem sozialen Ausgleich. Ein Grundbedürfnis ist kein Wirtschaftsgut!