

Antrag

Initiator*innen: Heinz-Herwig Mascher (Kreisverband Oberhavel B90/Die Grünen)

Titel: **9 Thesen zu einer zeitgemäßen Bau- und Wohnungspolitik in Oberhavel**

Antragstext

1 Heinz-Herwig Mascher

2 Antrag zur KMV Bündnis 90/Die Grünen OHV am 13.10.22 in Borgsdorf

3 9 Thesen zu einer zeitgemäßen Bau- und Wohnungspolitik in Oberhavel

4 Vorbemerkung: Die anhängenden Thesen sollen eine Positionierung des KV Oberhavel
5 darstellen mit dem Ziel, im Landesverband als Diskussionsgrundlage für eine
6 Arbeitsgruppe zu dienen, welche a) eine Positionierung des LV im Hinblick auf
7 das Wahlprogramm 2024 und zu aktuell auftretenden Fragen zu geben, b) so auch zu
8 einer bundesweiten Diskussion zu kommen und c) kommunalen Mandatsträgern
9 Argumente und Entscheidungshilfen an die Hand zu geben. In diesem Sinne bitte
10 ich um KONKRETE ÄNDERUNGSANTRÄGE bis 8.10.2022.

- 11 1. Der Überfall des imperialistischen Putin-Regimes auf die Ukraine hat die
12 Diskussion über die Energiepolitik unbeabsichtigt in jene Richtung bewegt,
13 welche wir schon lange einschlagen wollen: Mehr Sparsamkeit und mehr
14 Nutzung „erneuerbarer Energien.“ Allerdings wird wegen der zu plötzlich
15 ansteigenden Preise und vermuteter Engpässe in der Energieversorgung vor
16 allem im Winter mit sozialen Problemen und Protesten gerechnet. Noch
17 nahezu ohne Auswirkungen bleibt diese Debatte aber für die Bau- und
18 Wohnungspolitik. Im Rahmen von „Entlastungspaketen“ werden Zuschüsse für
19 Wohnungsnutzer gezahlt, die den rasanten Anstieg der Heizkosten zumindest

bei Geringverdienern etwas abmildern sollen. Diese werden das Problem aber nicht lösen können. Hier ist jetzt dringend ein Wechsel zu besserer Effizienz ebenso angesagt wie ein kritischer Blick auf die historisch entstandene Struktur des deutschen Wohnungsbestandes und daraus resultierende Veränderungen.

2. Über Jahrzehnte galt in der Alt-BRD und seit 1990 auch in Ostdeutschland das privat genutzte Einfamilienhaus als gesellschaftlich anzustrebende Norm. Die Errichtung solcher Bauten wurde bis zur rot-grünen Regierung vor allem im Rahmen der Eigenheimzulage mit Milliardensummen steuerlich gefördert. Wurden diese Häuser in größerer Entfernung zum Arbeitsort gebaut, wurde mit Hilfe der Pendlerpauschale auch noch der Weg zur Arbeit subventioniert – wobei es vor allem auch eine Subvention der Autoindustrie war, denn erst Rot-Grün weitete das auf Nutzer des ÖPNV aus. Diese Politik führte zudem zur Schaffung sozialer Brennpunkte in den Städten, da es in den Wohnvierteln zum Auszug der Mittelschicht kam und die weniger Betuchten unter sich blieben. Es gab zwar auch sozialen Wohnungsbau, jedoch wurden in diesem Bereich errichtete Wohnungen früher oder später den Marktgesetzen unterworfen und durch den Wechsel der Mieterschaft die soziale Segregation weiter verschärft. Inzwischen sind im angrenzenden Berlin die Mieten derart gestiegen, dass auch Menschen, für die ein Eigenheim schon immer unerschwinglich war, nun auf Mietwohnungssuche im Umland sind. – Die Kehrseite erleben wir in Oberhavel: Auch hier steigen die Mieten, profitorientierte Baukonzerne ziehen selbst in ländlichen Bereichen städtisch anmutende Wohngebiete oder Eigenheimghettos mit minimaler Grundstücksgröße hoch, und die Pendlerströme nach Berlin werden größer und länger. In zahlreichen Orten leben heute mehr Zugezogene als Einheimische mit allen daraus folgenden Konfliktlinien. Gleichzeitig werden vor allem durch den Eigenheimboom immer mehr fruchtbare Böden versiegelt, müssen zusätzlicher Wasserbedarf abgedeckt und erforderliche Infrastruktur geschaffen werden und steigt auch der Nutzungsdruck auf die Naturräume etwa durch die „Notwendigkeit“, Hunde auszuführen, wo Artenschutzmaßnahmen erfolgen müssten.
3. Das Lebensmodell „Eigenheim“ ist für etwa 50% der Bevölkerung heute das eigene, also in etwa für die bessergestellte Hälfte der Gesellschaft. Ein Eigenheim wird aber nur so lange effektiv genutzt, wie die Kinder noch bei den Eltern leben. Ziehen diese aus, bleiben die Eltern allein im nun eigentlich zu großem Haus wohnen, denn es ist ihr teuer erkaufte Eigentum und als solches Teil der Altersversorgung. Genau diese Ansicht gerät jetzt ins Abseits. Die Energiepreise erreichen ein Niveau, welche für viele RentnerInnen nicht mehr aufzubringende finanzielle Lasten bedeuten. Aber auch für jüngere Ehe- oder sonstige Paare, die gerade einmal die Forderungen der Banken bedienen konnten, wird aus dem Traum vom „Häuschen

im Grünen“ nun ein finanzieller Alptraum. Eine Anpassung ihrer Idylle an die Anforderungen des Klimaschutzes (Dämmung, Umrüstung des Heizsystems) ist für sie in dieser Lage schlicht unbezahlbar – die Kredite müssen ja zuerst bedient werden. Ein Verkauf des Hauses scheitert an fehlenden preisgünstigen Wohnalternativen, so dass die Familien und Rentner an ihre Scholle gebunden sind. In dieser Situation sind sie kurzfristig auf Beihilfen angewiesen. Dies stößt aber an die Grenze des Finanzierbaren – und ist zudem sozial ungerecht, denn die dafür benötigten Steuergelder werden auch von jenen aufgebracht, die selbst über kein Wohneigentum verfügen, und fehlen für weitaus dringlichere Anliegen. Dass es hier Grenzen gibt, zeigt auch ein Urteil des Bundessozialgerichts, welches den im Eigenheim zurückgebliebenen Eltern von sieben inzwischen erwachsenen Kindern auferlegte, sich eine andere Bleibe zu suchen und ihr Haus zu verwerten. Sie in selbigem von Staats wegen im Hinblick auf auftretende Kosten zu unterstützen sei nicht angemessen.

4. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung steht die Absicht, bis zur nächsten Wahl pro Jahr 400000 neue Wohnungen zu errichten, davon aber nur 100 000 im sozialen Wohnungsbau. Nach derzeitiger Lage der Dinge wird das nicht reichen. Andererseits sind die finanziellen Spielräume des Bundes und der Länder eng. Zunächst müsste das Baukindergeld abgeschafft oder in eine Beihilfe für Familien umgewandelt werden, die ihr Haus energiesparend umbauen wollen. Zudem müssen die Wohnungsgemeinnützigkeit und eine zumindest zeitweilige Mietpreisbremse eingeführt sowie der genossenschaftliche Wohnungsbau stärker unterstützt werden. Auch müssen alle Regelungen auf den Prüfstand, welche ein Anbringen sog. Balkon-PVs behindern. All dies sind Forderungen, welche auf übergeordneter Ebene bearbeitet werden müssen. Ebenso müssen auch Mittel und Wege gefunden werden, BezieherInnen von Bürgergeld zum maßvollen Wärmebezug zu veranlassen – die vollständige Übernahme der Heizkosten bewirkt so etwas nicht, führt aber darüber hinaus zu Neiddebatten bei denen, die keine solche Unterstützung bekommen, Energie sparen und dennoch am Ende noch weniger Geld zur Verfügung haben als ehemalige „Hartzler“, obwohl sie voll arbeiten.
5. Da die Möglichkeiten des Wohnungszubaus beschränkt sind, kommt einer besseren Auslastung des vorhandenen Wohnungsbestandes eine erhöhte Bedeutung bei. Und hier ergeben sich Handlungsmöglichkeiten für die Kommune. Zunächst müssen in allen Kommunen oder beim Landkreis Wohnungstauschbörsen eingerichtet werden. Dazu könnte das Internet genutzt werden. Ein Tausch wird aber auch nur zustande kommen, wenn der Wechsel der Mietpartei nicht zu einer Mieterhöhung missbraucht wird. Das muss der Bund regeln. Auch könnten die Kommunen anhand der Einwohnermeldedaten untergenutzten Wohnraum erfassen und die Mieter/Eigentümer aktiv

ansprechen.

6. Wohnungstausch wird aber bei Eigenheimen kaum in Frage kommen, da hier immer das Grundbuchamt mit im Spiel ist. Auch ist nicht jedes Eigenheim von der architektonischen Beschaffenheit zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten geeignet. Falls solches allerdings nur durch Bestimmungen in B-Plänen oder so verhindert wird, muss das umgehend geändert werden. Eine Möglichkeit wäre aber, dass Wohnungsbaugenossenschaften älteren Besitzern von Eigenheimen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen gegen geringen Mietpreis bzw. bei sehr alten Menschen darauf verzichten und das Wohnhaus Familien mit Kindern zur Verfügung stellen – solange die Kinder bei ihren Eltern wohnen. Das Wohnhaus wäre dann als Genossenschaftseinlage zu behandeln. Im Falle des Ablebens der HauseigentümerInnen könnte das Wohnhaus an die Erben zurückzugehen, wobei diese zwischenzeitlich notwendige Sanierungsarbeiten und solche zur Energieeinsparung sowie Mietausgleich für die Vererbenden an die Genossenschaft zu erstatten hätten. Das Wohnrecht der zwischenzeitlich Eingezogenen wäre damit nicht berührt, sie hätten nur ihre Miete an die ErbInnen zu zahlen und nach Auszug der Kinder umzuziehen.
7. Es braucht mehr Wohnungen im Land – aber keine Luxusobjekte profitgetriebener Baukonzerne und auch keine neuen Eigenheime. Bestandsoptimierung muss ab jetzt stets vor Neubau erfolgen! Der massive Zuwachs bei den Nebenkosten wird über kurz oder lang die Nachfrage nach Wohnhäusern einbrechen lassen, und viele Menschen werden ihr Eigenheim aufgeben müssen, so dass diese als zusätzliche Angebote auf den Markt kommen. Eine Ausweisung neuer Wohngebiete für den Eigenheimbau ist nicht mehr sinnvoll. Solche sind zudem aus ökologischen Gründen abzulehnen. Eigenheime benötigen relativ viel Fläche (auf allen Seiten mindestens 3 Meter Abstand zum Nachbarn!), Energie, Wasser und Baumaterial. Das Bundesamt für Geologie und Rohstoffe warnt bereits vor einem Mangel an Kiesvorräten! Dazu kommen zusätzliche Kosten für Erschließung (Straßenbau, Stromleitungen, Abwasserrohre etc.). Dafür verfügen im Nachhinein nur wenige Menschen über eine neue Wohnung. Kommunale Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen werden daher keinen die Siedlungen in den Außenbereich erweiternden B-Plänen mehr zustimmen und auch im Innenbereich keine neuen Eigenheimsiedlungen mehr unterstützen! – Eine Ausnahme könnte für sog. Tiny-Houses gelten. Diese minimalistischen Bauten können für weniger gut betuchte Menschen eine Alternative zum Mehrfamilien-Mietwohnhaus und besonders für junge alleinstehende Menschen geeignet sein. Die baurechtlichen Vorgaben, die solche Bauten behindern, müssen vom Land entschlackt werden. Die Gemeinden sollten den Bedarf dafür in ihrem Zuständigkeitsbereich erfassen und der Errichtung derselben Raum geben.

- 145 8. Während statistisch in der Gesamt-BRD 2 Mio. Wohnungen in den Innenstädten
146 fehlen, stehen im ländlichen Raum Hunderttausende Wohnungen leer. Das
147 Problem der auf dem Lande fehlenden Arbeitsplätze für Neuzuzügler könnte
148 durch die Digitalisierung gelindert werden. In Oberhavel besteht aber
149 darüber hinaus ein großes Potenzial an ungenutzten ehemaligen
150 Wirtschaftsgebäuden auf Bauernhöfen im berlinnahe Bereich, welche
151 ebenfalls zu Wohnungen umgebaut werden könnten. Durch solche Umbauen lässt
152 sich teures Baumaterial und Fläche sparen und evtl. sogar erreichen, dass
153 finanziell überforderte ehemalige Bauernhofbesitzer eine Chance zum
154 Verbleib in ihrem Wohnhaus erhalten, wenn sie diese ungenutzten Gebäude
155 nicht verfallen lassen.
- 156 9. Bei der Errichtung neuer Gebäude muss die Möglichkeit der PV-Nutzung
157 unbedingt genutzt werden. Da Beton energieaufwändig und Holz ein bereits
158 übernutzter Rohstoff ist, sollte mehr Lehm- und Strohbau erfolgen (wie z.B.
159 Strohbau-Lehm- und Strohbau). Solche Gebäude sind von Natur aus besser gedämmt als
160 Betonbauten.