

AGENDA-21-Kino am 20.2.2018: Wer wagt beginnt

(Martin Hirte)

Wir zeigen heute den Film „Wer wagt beginnt“ – einen Dokumentarfilm von Ulrike Bez über das Bauprojekt einer Wohngenossenschaft in München. Der Film zeigt den Prozess von den ersten Planungsgesprächen über die Bauphase bis zum Einzug der Bewohner.

Die *wagnis Genossenschaft* in München, um die es geht, wurde im Jahr 2000 von 21 Genossen gegründet und hat inzwischen mehr als 1600 Mitglieder. Zweck der Genossenschaft ist eine sozial und ökologisch verantwortbare und sichere Wohnungsversorgung. Zwischen 2004 und 2016 wurden fünf Wohnprojekte fertiggestellt, davon drei am Ackermannbogen, eins in der Messestadt Riem und eins im Domagkpark im Norden Münchens. Es handelt sich um insgesamt 18 Häuser mit 525 Wohnungen. Weitere Projekte in Oberföhring und in der Messestadt Riem sind in Planung.

Die Wohnprojekte sind partizipativ angelegt. Alle künftigen Bewohner planen von Anfang an gemeinsam. Während der Bauphase bilden sich Projektgruppen, die den Bauprozess begleiten. Nach dem Einzug sind die Bewohner „Mieter im eigenen Haus“. Sie haben lebenslanges Wohnrecht, können aber jederzeit ihre Wohnungen kündigen und sich ihre Einlage ausbezahlen lassen. Die Nutzungsgebühren sind auf Dauer billiger als Mieten. Die Wohnungen bleiben langfristig und auch den Erben erhalten. Sie sind keine Spekulationsobjekte.

Die Metropolregion München ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Keine andere Region in Deutschland verzeichnete in den vergangenen Jahren größere Bevölkerungszuwächse. Bis 2030 sollen allein im Stadtgebiet München 300'000 Menschen mehr wohnen als heute. Auch das Umland erlebt einen massiven Zuzug: so ziehen pro Jahr 25'000 Münchner aus der Stadt in die umliegenden Gemeinden, um dann durch zunehmend verstopfte Straßen oder in überfüllten S-Bahnen an ihren Arbeitsplatz zu pendeln. Die Umlandgemeinden reagieren auf den so genannten Siedlungsdruck mit massiver Baulandausweisung. Anstatt die wirtschaftliche Entwicklung in Bayern mehr dezentral anzulegen, wollen Politik und Wirtschaft die Metropolregion München noch attraktiver machen, das Wachstum noch weiter beschleunigen, die Böden noch weiter versiegeln.

Die Bodenpreise in und um München sind in den letzten zehn Jahren um das Vierfache gestiegen, und sie werden noch weiter steigen. Der Markt wird zusätzlich angeheizt durch Spekulation: Investoren aus aller Welt kaufen mit billigem Geld Grundstücke und Immobilien in deutschen Großstädten. Wohnblocks werden gehandelt wie bei Monopoly. Wenn ein Investor weniger als 95 Prozent der Anteile an einer Immobiliengesellschaft erwirbt, muss er nicht einmal Grunderwerbsteuer zahlen. Grundstücke werden oft auch brach liegen gelassen, weil ihr Wert auch von alleine steigt – sogenanntes Landbanking.

Dabei heißt es in der Bayerischen Verfassung im Artikel 161:

- Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.
- Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Wegen den hohen Bodenpreisen werden nur noch überteuerte Wohnungen gebaut. Eigentumswohnungen kosten heute in München doppelt so viel wie vor zehn Jahren, im Durchschnitt 6200 €/qm. Kaum noch jemand kann aus seinem laufenden Einkommen Wohnungseigentum finanzieren. Entsprechend nach oben geht es auch mit den Mieten. In den letzten zwanzig Jahren sind sie in der Stadt München um 75% gestiegen, doppelt so schnell wie die Einkommen. Viele Haushalte geben inzwischen die Hälfte oder mehr ihres Nettoeinkommens für Miete und Nebenkosten aus. Besonders hart trifft es Familien mit mehreren Kindern, Niedrigverdiener und Rentner. Jeder zehnte Münchner ist durch die hohen Lebenshaltungskosten massiv überschuldet.

Auch im Münchner Umland ziehen die Immobilienpreise und Mieten seit Jahren an. In Herrsching liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen mit 5900 €/qm und die Miet-

preise mit 14.50 €/qm nur wenig unter denen in München. Unsere Gemeinde gehört damit neben Gauting, Starnberg, Oberhaching und Taufkirchen zu den Spitzenreitern in der Region.

Das Sozialgefüge gerät dadurch in eine Schiefelage. Wohnungsnot kann bei den Betroffenen psychische und körperliche Krankheiten verursachen und auf gesellschaftlicher Ebene zu sozialen Spannungen führen. Auf dem Wohnungsmarkt entscheidet sich auch, ob die Integration der Geflüchteten in Deutschland gelingt.

Der Zugang zu einer Wohnung gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Im Artikel 106 der Bayerischen Verfassung steht:

- Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Die Realität sieht anders aus: Günstiger Wohnraum ist stark rückläufig. War Wohnungsbau früher noch ein Kernstück des Wohlfahrtssystems, so hat sich der Staat seit Mitte der 80er Jahren aus dem Wohnungsbau weitgehend verabschiedet. Privatisierung und Deregulierung waren angesagt, der freie Markt sollte es richten. Immer mehr öffentlicher Wohnraum wurde an Investoren verkauft, beispielsweise 2006 der gesamte kommunale Wohnungsbestand in Dresden, oder 33'000 Wohnungen der Bayerischen Landesbank im Jahr 2013.

Immer mehr Sozialwohnungen fallen aus der Mietpreisbindung, und neue werden kaum gebaut. Gab es in Deutschland zu Beginn der 90er Jahre noch drei Millionen Sozialwohnungen, so waren es 2013 nur noch halb so viele. In Bayern ist die Zahl im selben Zeitraum sogar auf weniger als ein Drittel gesunken, von 500'000 auf 150'000. Erst letztes Jahr hat die Christlich Soziale Union die Landesmittel für den Sozialwohnungsbau halbiert. Sie fördert lieber den Bau von Eigenheimen bei ihrer Wählerschaft auf dem Land.

In München gab es 2016 nur 3200 freie Sozialwohnungen für 24.000 Antragsteller. In Herrsching warten etwa 400 Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein auf eine günstige Wohnung - nur kommt es bei den 313 Sozialwohnungen im Ort selten zu einem Mieterwechsel. Seit 2007 sind 63 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, keine einzige Sozialwohnung wurde neu gebaut.

Dass es anders geht, zeigt der Vergleich zwischen München und Wien: In Wien gehören 60 Prozent aller Wohnungen der Stadt, 75 Prozent davon sind mietpreisgebunden und bleiben es auch. In München dagegen sind weniger als 10 Prozent der Wohnungen mietpreisgebundene Sozialwohnungen.

Auch die Vereinbarungen der Großen Koalition werden an der Situation nichts ändern, im Gegenteil. Die Süddeutsche schreibt am 13.2.18:

„Unübersehbar wird der Verdrängungskampf in deutschen Metropolen....Und die Politiker wollen an diesem Zustand offenbar nichts ändern, anders sind die beschlossenen Maßnahmen der Großen Koalition nicht zu erklären. Etwa beim Mieterschutz. Die nun angekündigte Mietpreisbremse dürfte genauso wirkungslos sein wie die alte... Und die zwei Milliarden Euro, die den sozialen Wohnungsbau unterstützen sollen, sind viel zu wenig. Hamburg etwa stehen davon elf Millionen Euro pro Jahr zu. Mehr als ein Mehrfamilienhaus gibt es dafür nicht.

Geradezu fatal aber ist die Vorstellung der großen Koalition, man könnte die Wohnungskrise lösen, indem man die private Bauwirtschaft durch steuerliche Anreize und Geldgeschenke stärkt. Das Gegenteil ist der Fall... Der Bund stützt durch eine solche Förderung genau jenes System, das die Wohnungskrise überhaupt erst ausgelöst hat: die Spekulation mit Immobilien...

Deutschland braucht weder in der Stadt noch auf dem Land weitere Einfamilienhaussiedlungen, die so trost- wie einfallslos sind. Was das Land braucht, ist bezahlbarer Wohnraum in Häusern, die im Sinne des Gemeinwohls entworfen, gebaut und gepflegt werden. In denen die Gesellschaft sich begegnet, weil es Gemeinschaftsräume gibt, Wohnungen für Singles, Familien und Wohngemeinschaften, und ein Erdgeschoss, das dem Viertel offensteht. Es gibt hierzulande Genossenschaften, die gezeigt haben, wie so etwas geht..."

Genau das ist das Thema des Films „Wer wagt beginnt“. In Bayern gibt es inzwischen 322 Wohnungsgenossenschaften, bundesweit sind es an die 2000. Sie haben für ihre über drei Millionen Mitglieder 2,3 Millionen Wohnungen gebaut, mit Kaltmieten von im Schnitt 6,50 Euro pro Quadratmeter.

In Niedersachsen hat jetzt eine Bürgergenossenschaft sogar 23 Wohnungen für Flüchtlinge gebaut auf einem Grundstück, das die Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt hat.

Aktuelle Termine AGENDA-21-Kino und AK Lebensstile/Eine Welt bei

<http://www.indienhilfe-herrsching.de/termine>

Adresse: c/o Indienhilfe e.V. (Kontakt: Elisabeth Kreuz), Luitpoldstr. 20, 82211 Herrsching,
Tel. 08152-1231

Kontakt: email@indienhilfe-herrsching.de Homepage: www.indienhilfe-herrsching.de