

Herausforderung Wohnen

Kooperationsveranstaltung zwischen bbs und ARL am 15.01.2018

Unsere erste Veranstaltung des Jahres und gleich so ein Andrang! Die Kooperation mit der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) erweis sich damit mal wieder als ein toller Erfolg! Wir hatten wirklich nicht damit gerechnet, dass weit über 120 Einwohner Hannovers unserer Einladung zum Thema "Herausforderung Wohnen" folgen würden. Viele mussten wir wieder nach Hause schicken, weil die Werkstatt Ihmezentrum aus allen Nähten platzte. Ein lebender Beweis dafür, dass das Thema Wohnen auch in Hannover zu einer drängenden Herausforderung geworden ist?

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Scholich (Vorstand des Bürgerbüro Stadtentwicklung) begrüßte die dichtgedrängten Zuhörer und führte in die aktuellen Fragestellungen der Thematik "Herausforderung Wohnraum" ein. Sein Kurzinput lässt sich hier nachlesen: [Einführung Scholich](#)

Anschließend hielt **Prof. Dr. Barbara Schönig** von der Bauhaus Universität Weimar einen Vortrag mit dem Titel "Herausforderung Wohnraum für alle".

Dabei stellte Prof. Dr. Schönig zunächst fest, dass es weder eine qualitative noch eine quantitative Wohnungsnot in Deutschland gibt. Denn der Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend immer weiter verbessert: Heutzutage verfügen Wohnungen fast ausnahmslos über ein innenliegendes Bad und eine Zentralheizung. Außerdem steigt seit Jahren die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner. Aktuell (2016) sind es 46 qm pro Person. Anfang der 90er Jahre waren es noch < 35 qm. Das bedeutet bei gleichbleibender Einwohnerzahl, es ist auch immer mehr Wohnraum vorhanden.

Dennoch ist die Wohnfrage vorhanden und sie ist sozial polarisiert. Haushalte aus unteren Schichten sind betroffen und zunehmend auch mittelständische Haushalte. Außerdem ist die Wohnfrage räumlich polarisiert. Betroffen sind vor allem Bewohner in Metropolkernen, während es in peripheren Lagen tw. sogar hohe Leerstände gibt.

Dies bedingt eine sozialräumliche Polarisierung, die Schaffung und Integration von „Wohnraum für alle“ in das städtische Gefüge ist dabei eine Herausforderung um die soziale Durchmischung zu erhalten.

Wohnraum, so Schönig weiter, ist ein individuelles Grundbedürfnis, wesentlich für die Funktionalität regionaler Ökonomien und nicht kurzfristig und unendlich vermehrbar am begehrtesten Ort. Denn Boden ist ein endliches Gut und die Schaffung von Wohnraum bedarf eines hohen Kapitalaufwands, langer Produktionszeiten, langer Amortisations- und Nutzungszeiten. Wohnraum ist daher ein ökonomisch besonderes Gut. Der Staat muss sich beim Wohnungsbau immer dann engagieren, wenn Not entsteht, die durch die freie Marktwirtschaft nicht reguliert wird. Seit Beginn der 80er Jahre kam es politisch zu einer Liberalisierung und Finanzialisierung des Wohnungsmarktes infolge dessen viele Kommune ihre kommunalen Wohnbauunternehmen privatisieren. Es werden nicht mehr breite Bevölkerungsschichten mit der Wohnungspolitik adressiert sondern mit HARTZ IV und Wohngeld überwiegend Notfälle und Menschen mit besonderen Bedarfen.

Prof. Dr. Schönig plädiert zur Lösung der neuen Wohnungsfrage dafür, Wohnungspolitik wieder vermehrt sozial auszurichten. In diesem Zusammenhang sei es wichtig sich für den Erhalt und die Ausweitung preiswerter Wohnraumbestände sowie die Stärkung nicht-profitorientierte Akteure im

Wohnungsmarkt einzusetzen. Diese Wohnungsgovernance müsse vor allem regional passieren und in Kooperation von Städten und Unternehmen.

Weiterführend hat Prof. Dr. Schönig ein Buch herausgegeben, welches sich mit dieser Fragestellung dezidiert auseinandersetzt. Hier finden Sie eine [Leseprobe](#).

Im Anschluss stellte **Daniel Fuhrhop**, Autor von "Verbietet das Bauen", seine Thesen zur Lösung der neuen Wohnfrage vor. Auch er stellte fest, dass es eigentlich keine Wohnraumknappheit geben dürfte, denn zwischen 1993 und 2013 wurden in Deutschland 6 Mio. Wohneinheiten neugebaut bei gleichbleibender Einwohnerzahl. Daher kommt er zu der These, dass mit weiterem Wohnungsbau die Wohnfrage nicht zu lösen ist.

Als weitere Gründe gegen das Bauen führt er die hohen Kosten und den Flächenfraß an. Der weiterhin steigende Bedarf an Wohnfläche pro Kopf macht zudem jegliche Bestrebungen der Energieeinsparung zunichte. Die Errungenschaften im Bereich Energieeffizienz haben nicht zu Einsparung von Energie geführt, sondern wir beheizen mit der gleichen Energie größere Räume.

Anschließend stellte er **pragmatische Lösungen für Einwohner und Kommunen** vor:

Menschen mit zu großen Wohnungen sollten sich **Untermieter** suchen. Als Beispiel verwies er auf das Projekt "Wohnen für Hilfe" (Welches es übrigens auch in Hannover gibt siehe [hier](#)). Häufig wohnen ältere Menschen in sehr großen Wohnungen. Durch die alten Mietverträge ist dies häufig günstiger für sie als in eine kleinere, zur Lebenssituation passende Wohnung umzuziehen. Sie sollten dennoch in kleinere Wohnungen umziehen. Diese **Umzüge in kleinere Wohnungen** könnten gefördert werden. Einige Wohnungsunternehmen und Genossenschaften garantieren bspw. beim Umzug eine gleichbleibende Nettokaltmiete. So wird Wohnraum für größere Familien frei.

Außerdem könnten in Häusern **Einliegerwohnungen** geschaffen werden. Mit Hilfe kommunaler Förderung, z.B. in dem Architektenkosten übernommen werden oder indem sich die Verwaltung offen gegenüber solchen Plänen zeigt und bspw. auf die Schaffung eines weiteren Autostellplatzes verzichtet, kann dies unterstützt werden.

Die **Wohnraumoptimierung** kann ein weiterer Baustein sein. Hierzu verweist er auf das Projekt der Upcyclingbörse Hannover die dazu derzeit eine [Ausstellung](#) im Stadtteil Mühlenberg macht. (*Gert Schmidt, Initiator der Ausstellung, stand nach dem Vortrag Fuhrhops für Fragen zum Projekt zur Verfügung.*)

Fuhrhop verwies auch auf das **Baulücken- und Leerstandskataster** des [LGLN](#), denn er meint Kommunen sollten wissen wo Wohnungen leerstehen, um handlungsfähig zu sein. Auffällig findet er, dass Hannover ebenso wie andere Großstädte Niedersachsens an diesem Kataster nicht teilnimmt. (*Michael Heesch, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, von der Bauverwaltung Hannovers begründete dies später damit, dass Hannover schon viel eher angefangen habe, seine Leerstände zu erfassen und daher ein eigenes System entwickelt habe. Es bestehe derzeit keine Notwendigkeit das Erfassungssystem zu ändern. Zudem haben die Leerstände in Hannover derzeit einen Anteil <2%, umziehen sei quasi fast nicht möglich.*)

Seine Thesen hat Daniel Fuhrhop für uns in einem kurzen [Text](#) zusammengefasst.

Im Anschluss hatten unsere Gäste Gelegenheit den Referenten Fragen zu stellen, bevor nach einer kurzen Pause die Podiumsdiskussion mit **Michael Heesch, Dr. Frank Eretge** (Firmengruppe Gundlach) und **Dr. Klaus Habermann-Nieße** (Stadtplaner planzwei und Gründungs- und Vorstandsmitglied der WOGÉ Nordstadt) startete.

Moderiert wurde die Podiumsdiskussion von **Dr. - Ing. Evelyn Gustedt** (ARL).

Sie gab den Podiumsteilnehmern Gelegenheit für ein Eingangstatement zum Thema. Heesch stellte darin klar, dass in Hannover die Wohnungen gebaut würden, die man hier brauche. Aber der Zuwachs an Haushalten sei im Stadtgebiet größer als der Neubau an Wohnungen. Dadurch habe sich der Leerstand verringert und man sei auch schon in den Wohnungen enger zusammengerückt. Der Wohnungsmarkt in Hannover sei derzeit so eng (Leerstand <2%), dass umziehen kaum möglich sei. Dadurch verschöben Einwohner ihre Umzugspläne in größere Wohnungen und blieben länger in ihren vielleicht schon zu kleinen Wohnungen. Wohnungsneubau ist aus Sicht der Stadtverwaltung unabdingbar. Kooperationen mit Unternehmen werden daher angestrebt und bestehende fortgeführt. Auch gebe es eine Wohnungsbauoffensive.

Dr. Habermann-Nieße ergänzte, der soziale Wohnungsbau in Hannover sei derzeit eher dürftig und politisch nicht genug gewollt. Es würde derzeit zwar viel gebaut doch stelle sich die Frage, für wen?

Vor 15 Jahren habe es in Hannover noch viel Leerstand gegeben resümiert Dr. Eretge. Damals wurde von der Stadt der Leerstandskataster entwickelt und von staatlicher Seite der soziale Wohnungsbau gekappt. Mit Sanierungsgebieten und einem Platzprogramm wurden die Wohnquartiere aufgewertet. Dadurch ist die Stadt Hannover attraktiver geworden. Die aktuelle Wohnfrage präsentiert sich somit auch als "Fluch der guten Tat". Aber die Stadt Hannover war 2013 auch eine der ersten Städte die ein Wohnungsbauprogramm auflegte, das beginne jetzt zu wirken.

Günstigen Wohnraum anzubieten sei auch für die Fa. Gundlach nicht einfach. Als Problem stellen sich die Grundstückspreise dar, häufig werden Grundstücke meistbietend verkauft. Investoren müssten dann hochpreisig bauen um eine Rendite zu erzielen.

Heesch warf ein, dass die Stadt Grundstücke nicht mehr meistbietend sondern nur noch an das beste Konzept verkauft. Dr. Habermann-Nieße ergänzte, dass die Grundstückspreise immer eine Wette auf die Zukunft seien. Derzeit könnten Investoren immer davon ausgehen, dass sie ihre Wohnungen auch im hochpreisigen Segment gut verkaufen werden.

Dr. Eretge sieht einen weiteren Grund für den preislich anziehenden Wohnungsmarkt, denn auch gesellschaftliche Ansprüche verteuern das Bauen:

Ökologische Ansprüche im Bereich Energie und Klima bewirken den Einbau teurer Haustechnik und Bauteile, soziale Ansprüche sorgen für hohe Abgaben zum Bau von Schulen und Kindergärten und Ansprüche an Sicherheit sorgt für den Einbau von Rauchmeldern. Dies alles koste Geld, welches das Wohnen verteuert. Dr. Eretge meint, dies könne nur politisch gelöst werden. Wer günstigen Wohnraum wolle, muss ihn auch finanziell fördern oder Suffizienz fördern, wie Fuhrhop es vorschlug. Wie das Unternehmen Gundlach versucht zur Lösung der Wohnfrage beizutragen erklärte Dr. Eretge an zwei Beispielen:

1. Gundlach vermittelt als Immobilienverwalter Einzelpersonen in Wohngemeinschaften, so könnten diese auch ohne dicken Geldbeutel in gute Wohnlagen ziehen.
2. Gundlach baut tw. kleinere Grundrisse für Wohnungen mit hohem Wohnstandard um die Gesamtmiete niedrig zu halten, gleichzeitig werden in diesen Wohnkomplexen Gemeinschaftsräume angeboten.

Die Erfahrungen von Gundlach zeigen, dass der Aufwand den das Unternehmen zur Vermittlung dieser Wohnungen betreiben muss hoch ist. Viele Menschen fänden die kleinen Wohnungen trotz hohem Standard nicht attraktiv, selbst wenn es sich um B-Scheinwohnungen handelt. Die Ansprüche sind aus Gewohnheit meistens andere. Bei den Wohngemeinschaften ist der Betreuungsaufwand auch nach der ersten Vermietung weiterhin hoch.

Die Zuhörer fragen kritisch nach. An vielen Stellen fließen eigene Erfahrungen aus dem Wohnungsmarkt oder aus Bauprojekten mit ein. Einer fragt sarkastisch nach „Ist also alles gut in Hannover?“ Ihm seien die Äußerungen auf dem Podium zu positiv und selbstdarstellerisch. Aus dem Plenum forderte Walter Feldt vom BUND Hannover so wenig wie möglich neu zu bauen. Robert Kulle von der Wohnungsbaugesellschaft hanova (GBH) wünscht sich mehr Genehmigungen für Umnutzungen statt Neubauten.

Ein weiterer Zuhörer berichtet, dass er nicht einmal 4€ pro qm im monatlich für das Wohnen ausbebe, da er in einer abbezahlten Eigentumswohnung lebt und ausschließlich für Nebenkosten und Hausgeld aufkommen muss. Er empfindet Wohnen als zu billig. *(Die Eigentümerquote liegt in Hannover laut Zensus 2011 übrigens bei 25%)*

Vielen unserer Gäste ist sicher deutlich geworden, dass die Stadt Hannover schon auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nimmt und dass der Einfluss nur begrenzt nämlich vor allem auf öffentlichen Flächen und im Bereich von Neubauten möglich ist. Die aktuelle Wohnfrage muss auf vielen Ebenen gelöst werden. Die öffentliche Hand betrifft dies nicht nur auf kommunaler sondern auch auf Landes- und Bundesebene, vor allem im Hinblick auf die Finanzierung und Förderung von sozialem Wohnungsbau und die Etablierung einer Wohnungspolitik die nicht nur Randgruppen, sondern auch die breite Masse im Fokus hat.

Auch die Bürger selbst und hier vor allem die Einkommensstarken können sich nicht aus der Verantwortung nehmen und müssen sich fragen lassen ob der immer größere Bedarf an Wohnfläche gerechtfertigt ist. Die Kommerzialisierung des Wohnungsmarktes hat dafür gesorgt, dass die soziale Schere im Bereich Wohnen ähnlich weit auseinanderklafft wie bei den Einkommen. Für den gesellschaftlichen Zusammenhalt auch in Zukunft kommt es beim Wohnen darauf an ob sich auch Bessergestellte auf Verkleinerungen á la Fuhrhop einlassen können.

Wir danken allen Akteuren und Gästen für die gelungene Veranstaltung!