



metropolregion hamburg

## Bezahlbaren Wohnraum mit Qualität in der Metropolregion Hamburg schaffen



**Qualität, Beispiele  
und Bedarf**  
am 27.02.2018  
in Pinneberg

**Qualität  
und Kosten**  
am 12.04.2018  
in Hamburg

**Strategien und  
Instrumente**  
am 31.05.2018  
in Lüneburg

**Ländliche Räume und  
Abschlussdiskussion**  
am 25.06.2018  
in Hamburg



Eine Veranstaltungsreihe der Metropolregion Hamburg  
Veranstaltungsbeginn: 16.00 Uhr  
Infos: [www.metropolregion.hamburg.de/veranstaltungen](http://www.metropolregion.hamburg.de/veranstaltungen)

Fotos: pro loco

FACHARBEITSGRUPPE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ergebnisse der Veranstaltung  
„Strategien und Instrumente“  
am 31.05.2018 in Lüneburg

## Programm

- 16:00 **Begrüßung und Einführung**  
Sigrid Vossers, Kreisrätin im Landkreis Lüneburg  
Jakob Richter, Leiter der Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg
- Kleiner Rückblick auf die ersten beiden Veranstaltungen**  
proloco
- 16:15 **Input 1: Soziale Wohnraumversorgung in Stade**  
Lars Kolk, Stadtbaurat Stade
- 16:25 **Input 2: Gemeinschafts-Wohnprojekt und mehr im ländlichen Raum**  
Antje Petersen, Petersen Bernardy Architekten, Dahlenburg
- 16:35 **Input 3: Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen**  
Dr. Henning Görtz, Landrat des Kreises Stormarn
- 16:45 **Nachfragen und Diskussion zu den 3 vorgestellten Beispielen**
- 17:30 PAUSE
- 17:50 **Diskussion: Strategien und Instrumente**  
Gruppe 1: Kommunale Strategien und Konzepte  
Gruppe 2: Rolle und Bedeutung kleinerer Akteur/innen  
Gruppe 3: Kooperationen von Kommunen und Wohnungswirtschaft
- 18:55 **Kurzvorstellung der Ergebnisse**
- 19:10 **Ausblick**  
Swen Wacker, Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg



Die 60 Teilnehmenden der Veranstaltung kommen überwiegend aus dem Umfeld des Tagungsortes Lüneburg bzw. aus Hamburg und Umland, einige haben jedoch auch längere Anfahrtswege aus Niedersachsen und Schleswig-Holstein (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Arbeitsort der Teilnehmenden

## Begrüßung und Einführung

Sigrid Vossers, die Kreisrätin des Landkreises Lüneburg, begrüßt die Teilnehmenden und äußert die Hoffnung, dass auf lange Sicht das Thema Wohnen vorangebracht wird.

Im Anschluss an Frau Vossers begrüßt auch Jakob Richter, der Leiter der Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg, die Anwesenden. Herr Richter betont, dass die Besonderheit der Metropolregion Hamburg darin liegt, länder- und ebenenübergreifend zu arbeiten. Sie ist dabei ein heterogener Raum, das kann unterschiedliche Handlungsbedarfe und Strategien nach sich ziehen.

## Input 1: Soziale Wohnraumversorgung in Stade



Lars Kolk, Stadtbaurat von Stade, stellt das Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) für das untere Preissegment von Stade vor. Insbesondere geht er auf das Mietkostenzuschusskonzept ein, erläutert jedoch auch, dass diese kommunale Strategie sehr teuer für die Stadt Stade ist und mehr als Symptombehandlung denn als tatsächliche Ursachenbehebung verstanden werden muss.

Die Kernaussage seines Vortrags können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Das WEK analysiert und prognostiziert die allgemeine Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Stade und leitet zukünftige Wohnraumnachfrage im Vergleich zum Wohnraumangebot ab (differenziert nach Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau).
- Die Prognosen ergeben, dass die Stadt Stade derzeit und auch weiterhin wächst, was auch daran liegt, dass sie ein autarker, attraktiver Wirtschaftsstandort ist.
- Das WEK geht auch explizit auf das untere Preissegment ein und ermittelt diesbezüglich zukünftige Bedarfe (seniorengerechter Wohnraum wird mitbeachtet) und identifiziert, welche Bedarfe nicht durch das Angebot abgedeckt werden.
- Im WEK werden konkrete Konzepte und Maßnahmen, um wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen zu begegnen, vorgeschlagen.
- Instrumente des WEK
  - o Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität i. V. m. Mietkostenzuschuss
  - o Vergabe städtischer Grundstücke zu reduzierten Preisen / i. V. m. Mietobergrenzen
  - o Vereinbarungen mit Wohnungswirtschaft zu Sozialwohnungsquoten und zum „Bindungstausch“
  - o Kostenbeteiligung Dritter (Investor) bei der Baulandentwicklung (Abschöpfung Bodenwertsteigerung), nicht vom Rat beschlossen
  - o Mietkostenzuschusskonzept
- **Mietkostenzuschusskonzept** (städt. Grundstücke werden nach folgenden Kriterien ausgeschrieben)
  - o max. Kaltmiete 8.50 EUR/m<sup>2</sup>
  - o Übernahme Defizit zw. Kostenmiete und Kosten der Unterkunft (KdU)-Mietsätze durch die Stadt
  - o Laufzeit mind. 15 Jahre (inkl. Mietpreisbindung)
  - o qualitative Vorgaben (architektonisch, energetisch, nutzerbezogen, etc.)
  - o Übertragung aller Belegrechte an die Stadt, die über Mietzusammensetzung entscheidet und sich für ein gemischtes Quartier einsetzt
  - o Prüfung, ob Anreizinstrumente auch für Aus-/Umbau bzw. für Umnutzung übertragen werden können
- Bewertung des Mietkostenzuschusskonzepts
  - o Vorteile: Aktives wohnungsmarktpolitisches Instrument in Händen der Stadt, soziale Durchmischung Gebäude – Quartier - Stadt (Vermeidung „Ghettoisierung“), Sicherung qualitativer Standards im „sozialen Wohnungsbau“, Volkswirtschaftlicher Nutzen durch deutliche Reduzierung von Mietnebenkosten (z.B. Heizkostenzuschüsse)
  - o Nachteil: Belastung des Kommunalhaushalts
- Praxisbeispiel „Heidesiedlung“

## Input 2: Gemeinschafts-Wohnprojekt und mehr im ländlichen Raum

Antje Petersen vom Büro Petersen Bernardy Architekten stellt ihr Gemeinschaftswohnprojekt „Hofleben“ in der Nähe von Dahlemburg vor, sie lebt selber in dem Projekt.



### Idee:

- Umnutzung der großen alten Höfe, die weder von Vollerwerbslandwirtschaft genutzt werden noch durch die klassische Kleinfamilie bewohnt und Instand gehalten werden können.
- Generationenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen auch auf dem Land ermöglichen.
- Wohnraum für Menschen, die auf dem Land leben wollen, schaffen und mit weiteren Themen wie nachhaltigen Konsum, solidarische Landwirtschaft, Begegnung und nachbarschaftliche Hilfe kombinieren.
- Verschiedene Wohneinheiten schaffen, die auf unterschiedliche Lebensphasen und entsprechende Bedürfnisse ausgerichtet sind (große Wohnungen für Familien, kleine Wohnungen für Senior/innen).
- Hofgemeinschaft fördern, in der Gemeinschaftsräume (Küche, Café, Hofladen) geschaffen werden, die auch von Menschen außerhalb des Wohnprojektes genutzt werden können → Erhalt und Förderung von nachbarschaftlichen Dorfstrukturen.

### Rechtsform:

- Gründung des gemeinnützigen Vereins „Hofleben – Soziales Miteinander im ländlichen Raum e.V.“
- Der Verein ist Eigentümer des Hofes, er finanziert sich durch Spenden, Fördergelder, Privatdarlehen der Mitglieder sowie durch Bankdarlehen.
- Der Verein errichtet und betreibt die Hofküche und vermietet zwei Wohnungen, außerdem kümmert er sich um die gemeinschaftlichen Wirtschaftsgebäude und die Außenanlagen.
- Der Verein vergibt Erbbaurecht an die Mitglieder, die ihre Wohnungen im Eigentum bauen und eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden.

### Chancen und Herausforderungen:

- Sehr aufwendiges Projekt, da viele Eigentümer/innen berücksichtigt werden müssen.
- Unterstützt wird das Projekt durch einen Projektentwickler, der sich mit Finanz- und Fördermitteln auskennt sowie in Rechtsfragen berät.
- Viele Erfahrungswerte mussten erst eigenständig gesammelt werden, um das Gemeinschaftswohnprojekt umzusetzen zu können.
- Die Freiheit bedarfsorientiert bauen zu können wird sehr geschätzt und auch genutzt: barrierefreie Wohnungen in den EGs der verschiedenen Gebäude, barrierefreie Bäder in allen Gebäuden.

## Input 3: Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen

Dr. Henning Görtz, Landrat des Kreises Stormarn, stellt das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen vor.



Herr Dr. Görtz stellt zunächst den Kreis Stormarn vor, der mit seiner Lage zwischen Hamburg und Lübeck gute Standortfaktoren vorweist. Auffallend hierbei ist das fast ausgeglichene Pendlersaldo und die positive Entwicklung der Einwohnerzahl, die gleichzeitig die Frage nach ausreichend und bezahlbarem Wohnraum aufwirft.

Die Wohnraumversorgungssituation in Stormarn ist davon geprägt, dass Bauflächen knapp sind und es lt. Wohnraumbedarfsprognose einen Wohnraummangel von 15.000 Wohneinheiten (Ersatz und Neubaubedarf) gibt.

### Stormarner Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- Im Kreis Stormarn gab es vor dem Hintergrund verschiedener Studien und Konzept Überlegungen, eine kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. In diesem Zusammenhang wurden Gespräche mit der Wohnungswirtschaft (VNW/BfW) aufgenommen.
- Gemeinsames Ziel des Bündnisses ist es, qualitätsvollen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.
- Selbstverpflichtung: Bis zur 500 attraktive und bezahlbare Wohnungen sollen pro Jahr geschaffen werden mit einem klaren Bekenntnis zum Bau neuer Wohnungen als gesamtgesellschaftliche Aufgabe.
- 36 der 55 Städte und Gemeinden sowie 8 Wohnungsbauunternehmen sind im Bündnis zusammengeschlossen. Nicht dabei sind einige größere Städte sowie einige sehr kleine Gemeinden.
- Auch kleine Kommunen können vom Bündnis profitieren, da sie durch das Bündnis sichtbarer für die Wohnungswirtschaft werden.
- Das Bündnis bringt mit sich, dass die Wohnungswirtschaft vom reinen Profitinteresse absieht und kompromissbereit ist, da sie oft einen einfacheren Zugang zu Flächen durch das Bündnis erhält.
- Das Bündnis soll diverse Wohnungsneubauaktivitäten hervorbringen, Geschosswohnungsbau auch in ländlichen Regionen kann dazu zählen, soweit es sich in die vorhandene Baustruktur einfügt.

### Nachfragen und Diskussion zu den 3 vorgestellten Beispielen



Diskussionspartner/innen: Lars Kolk, Stadtbaurat Stade, Antje Petersen und Dagmar Bernardy, Petersen Bernardy Architekten, Dr. Henning Görtz, Landrat Kreis Stormarn

### Baukultur im ländlichen Raum

- Das Beispiel des Gemeinschaftswohnprojekt wird als gelungene Baukultur im ländlichen Raum bewertet, auch weil es Baustrukturen wiederbelebt, die ohne eine Wohneigentümergeinschaft häufig nicht tragfähig sind (nur noch 2 von 8 Höfen in der Umgebung arbeiten landwirtschaftlich).
- Herr Görtz stellt heraus, dass Geschosswohnungsbau in ländlichen Räumen, auch in kleinen Gemeinden und Dörfern, gewünscht wird und dass die Einfamilienhausstruktur hier gebrochen werden muss, damit Menschen auf dem Land bleiben oder aufs Land ziehen. Er verweist auch auf den Erhalt wichtiger Einrichtungen, wie die Freiwilligen Feuerwehren, die ein Personalproblem bekommen, wenn die Schrumpfung der Bevölkerung in ländlichen Räumen stark ausgeprägt ist.

### Infrastrukturen im ländlichen Raum

- Frau Bernardy und Frau Petersen beschreiben existierende Infrastrukturen als elementar für die Attraktivität ihres Standorts: Bahnstation in einem Kilometer Entfernung, Anschluss an den HVV, Busanbindung ebenfalls gut, Grundschule direkt im nächsten Ort (1 km entfernt) und Gymnasien in der Nähe, Dahlenburg und Lüneburg sind gut erreichbar.
- Alle sind sich einig, dass der Standortvorteil der guten Erreichbarkeit (besonders die Anbindung an Hamburg durch den HVV) das Projekt Hofleben attraktiv macht.
- Frau Petersen ergänzt, dass ein beachtlicher Teil der Hofleben-Bewohner/innen in Hamburg arbeiten und täglich pendelt.
- Als wichtige Kommunikationsinfrastruktur werden die Breitbandausstattung und ein gutes Mobilfunknetz hervorgehoben, die dafür verantwortlich sind, dass Wohnen im ländlichen Raum in Zukunft überhaupt noch möglich ist.
- Frau Bernardy erläutert, dass im Falle von Hofleben, Breitband weniger ein Thema ist als ein stabiles Mobilfunknetz.

### Übertragbarkeit des Projektes Hofleben

- Die Übertragbarkeit des Hofleben-Projektes wird zur Diskussion gestellt und darüber hinausgehend gefragt, inwieweit Kommunen in der Verantwortung sind, kleinere Wohneinheiten auf dem Land zu schaffen und alte Höfe umzubauen.
- Frau Petersen äußert sich diesbezüglich differenziert, generell können die kleinen privatwirtschaftlichen Projekte nicht standardisiert übertragen werden, es kann aber aus Erfahrungswerten der schon realisierten Projekte geschöpft und zukünftig ähnliche Projekte eventuell schneller ähnlich realisiert werden. Als Anlaufstelle benennt sie das „Forum für gemeinschaftliches Wohnen“ aus Hannover.
- Frau Bernardy ergänzt, dass im Wendland sehr viele engagierte Personen Wohnprojekte umsetzen wollen und dass dort die Kommunen Vernetzung und Wissenstransfer unterstützt und so Bauaktivität und Attraktivität der Region erhöhen will, ohne selber als Bauherr aktiv werden zu müssen.

### Austausch zu Herausforderungen der angewendeten Strategien

- Frau Bernardy betont, dass sie im Umsetzungsprozess des Projektes Hofleben insbesondere damit konfrontiert waren, dem herrschenden Idealismus gerecht zu

werden. Die Vielzahl der Bauherren (15 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Eigentümerkonstellationen) verkompliziert Entscheidungsprozesse.

- Herr Görtz ist überzeugt davon, dass das Stormarner Bündnis für bezahlbaren Wohnraum die gesteckten Ziele erreichen wird. Er benennt als Erfolgsfaktoren den frühen Dialog mit der Wohnungswirtschaft sowie die Mitnahme aller Akteur/innen.
- Herr Kolk stellt das Mietkostenzuschusskonzept der Stadt Stade als Erfolg heraus. Die Stadt will Wohnraum für alle Einkommensgruppen anbieten, um Suburbanisierung entgegen zu wirken. Da Bauland sehr teuer ist, ist der Ansatz zweckmäßig. Künftig sollten auch stärker Aus- und Umbau sowie Umnutzungen gefördert werden und nicht nur der Neubau.

## Diskussion zu Strategien und Instrumenten

In drei parallelen Kleingruppen wurde mit Expert/innen über Strategie und Instrumente diskutiert.

### Gruppe 1 – Kommunale Strategien und Konzepte

Experte: Lars Kolk, Stadtbaurat Stade, Moderation: Guido Sempell, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg



Ausgangspunkt der Diskussion sind drei von Herrn Kolk vorgestellte Thesen:

- 1. These:** Die notwendige Schaffung preiswerten Wohnraums muss als integrative Aufgabe verstanden werden.
- 2. These:** Die erforderlichen Baufertigstellungsraten im preiswerten Wohnraumsegment können ohne freie Investoren nicht erreicht werden.
- 3. These:** Es bedarf zur Erhöhung der Baufertigstellungsraten im unteren Preissegment weiterer (bundes-)staatlicher Anstrengungen, insbesondere steuerliche Anreize in Form von Sonderabschreibungen können helfen

Zu Beginn wird ein weiteres Beispiel aus der Metropolregion Hamburg vorgestellt. Herr Kubiak aus Neumünster stellt in einem kurzen Impulsstatement das ISEK Neumünster vor:

- Wichtigkeit von Bevölkerungsprognosen für Wohnraumbedarfsprognosen
- „Reaktivierungsstandorte“: Wert von Konversionsflächen wird steigen, da Bauland knapp ist
- ISEK-Prozess

- Zusammenstellung der Bevölkerungsdaten und -prognosen, Ableitung der Wohnraumbedarfsprognose
- Befragung der Akteur/innen der Wohnungswirtschaft
- Erteilung des politischen Auftrags Wohnbaupotentiale zu lokalisieren
- Zielsetzung: stärkere soziale und bauliche Durchmischung der Quartiere, Schaffung von zusätzlich 140 Wohneinheiten pro Jahr

Herr Kolk führt aus, dass:

- Das Mietkostenzuschusskonzept von Stade 46.000 Euro/Jahr kostet, was bedeutet, dass die Ausgaben für 20 Jahren bei 1 Mio. Euro liegen.
- Das Mietkostenzuschusskonzept ist sehr teuer für die Kommune und stellt keine langfristige Lösung dar, da Kosten sich hochschaukeln, wenn mehr Wohnraum bezuschusst werden soll.
- Politik auf Landes- und auf Bundesebene muss verpflichtet werden, politische Entscheidungen zu Gunsten des bezahlbaren Wohnraums zu fällen. Nur so kann sich langfristig etwas ändern (diesbezüglich besteht unter den Kommunen Einigkeit). Herr Kolk fordert Wohnraumförderkonzepte auf Bundesebene.

Diskussion um kommunale Strategien und Konzepte

- Konzepte entstehen aus unterschiedlichen Motivationen/Hintergründen, entsprechend müssen Sinn und Zweck jeweils individuell herausgestellt werden.
- Innerhalb der Metropolregion gibt es sehr unterschiedliche Herangehensweisen:
  - Bspw. beinhaltet das ISEK Neumünster genauso ein Armutskonzept wie ein Wohnraumversorgungskonzept
  - Die Stadt Hamburg hingegen hat weder Wohnraumbedarfsprognosen noch zugrundeliegendes Konzept (auch auf Bezirksebene nicht)
  - Stadt Heide strebt eine Fortschreibung der bestehenden Wohnraumbedarfsanalyse an, Bedarfe, die eher gen Geschosswohnungsbau gehen, sollen in Fortschreibung mitaufgenommen werden
- Die Konzepte unterscheiden sich hinsichtlich Körnigkeit und regionaler Bezüge: Größe, Geschichte und Struktur bestimmen mit über Arte von Strategie und Konzept.
- Bedarfsprognosen und daraus resultierende Konzepte beinhalten eine Bewertung der Situation und legen damit fest, welchen Personen zukünftig in Kommune leben werden.
- Konzepten und Strategien machen Sinn für die Politik, sind handlungsweisend, wenn auch nicht formal bindend.
- Der Aussagekraft von Prognosen muss immer wieder überprüft werden, insbesondere welche Daten zu Grunde gelegt werden – dies vor allem in kleineren Kommunen.
- Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft und der Wille zur Kooperation ist sehr unterschiedlich und hängt von den Akteur/innen vor Ort ab.

## Gruppe 2 - Rolle und Bedeutung kleinerer AkteurInnen

Expertinnen: Antje Petersen und Dagmar Bernardy, Petersen Bernardy Architekten, Moderation: Michael Glatthaar, proloco

Ausgangspunkt der Diskussion sind drei Thesen von Antje Petersen und Dagmar Bernardy.



**1. These:** Die Bedeutung privater Wohn- und Bauinitiativen wächst, insbesondere in ländlichen Regionen, in denen Wohnungsmarktakteure weitgehend fehlen.

**2. These:** Gemeinschaftliche Wohnprojekte lösen nicht die (Nach)frage nach „bezahlbarem“ Wohnraum.

**3. These:** Gemeinschaftsprojekte verknüpfen häufig weitere Aspekte wie Leben, Freizeit, nachhaltig Konsumieren und schaffen neue Anlaufpunkte in ländlichen Räumen.

### Diskussion zur 1. These

- Eine differenzierte Betrachtung von ländlichen Räumen ist notwendig, da es sehr unterschiedliche Wohnungsmarktakteure gibt. So gibt es beispielweise in von Hamburg aus gut erreichbaren Lagen eine Nachfrage nach großen Hofanlagen von zahlungskräftigen Personen/ Haushalten. In weiter entfernten Räumen gibt es ähnliche Einzelfälle und gleichzeitig Hofanlagen ohne Nachfrage.
- Teilweise existieren vielfältige Bauträger wie Wohnungsbaugenossenschaften bzw. Baugesellschaften, die Projekte umsetzen können in anderen Teilräumen fehlen diese Akteure vollständig.
- Projektentwickler können bei der Umsetzung auch von privaten Projekten helfen. Sie kümmern sich hauptsächlich um Finanzierungsfragen. Das Wissen um solche Unterstützung hilft in vielen Fällen schon bei der Projektplanung.
- Vernetzung und Beratung unter den privaten Wohn- und Bauinitiativen ist wichtig, so können Fehler vermieden werden. Gleichzeitig ist jedes Wohnprojekt spezifisch z.B. bezüglich der gewählten Rechtsform, der Zusammensetzung der Gemeinschaft etc. Als Beispiele für eine Vernetzungsplattform wird die Klimaleitstelle und das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. angeführt. Kommunen können bei der Beratung unterstützend aktiv werden und so den Wohnungsbau fördern, ohne selber aktiv zu werden.
- Nachnutzung ‚alter‘ Höfe gelingt in ‚Gunstlagen‘, kann sich aber auch als schwierig herausstellen, da die alte Bausubstanz und Bauform die Nutzung und den Umbau maßgeblich mitbestimmt

### Diskussion zur 2. These

- Lage und Anbindung bestimmten mit über Attraktivität der Grundstücke, hierbei spielt der Anschluss an die Deutsche Bahn genauso eine Rolle wie in Dahlenburg

die Zugehörigkeit zum HVV-Gebiet. Für den Ortsteil ist die ÖPNV-Anbindung jedoch so schlecht, wie in vielen ländlichen Räumen mit 3 regelmäßigen Verbindungen pro Tag. Anders ist dies in Dahlenburg.

- Eine Nachfrage besteht im ländlichen Raum insbesondere im Segment der kleinen Wohneinheiten.
- Im ländlichen Raum braucht es mehr starke Akteure, die Mietwohnungen (was oftmals Geschosswohnungsbau bedeutet) schaffen, als Beispiel hierfür wurde das Wohnprojekt Gaga in Stade genannt.

### Diskussion zur 3. These

- Unter dem Stichpunkt „Generation Landlust“ wird einer einerseits romantische Verklärung von Landleben aber auch ein realistischer Wunsch nach Wohnen auf dem Land mit Qualität verbunden.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf dem Land sind ein wichtiger Baustein zum Erhalt und zur Schaffung von Wohnen im ländlichen Räumen und dessen Weiterentwicklung.
- Abschließend wird herausgestellt, dass Projekte wie Hofleben in Dahlenburg gut nachgefragt werden und es sich hierbei nicht um einen Einzelfall handelt.

## Gruppe 3 - Kooperationen von Kommunen und Wohnungswirtschaft



Experte: Christoph Kostka, Geschäftsführer des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Moderation: Dagmar Kilian, Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise

Ausgangspunkt der Diskussion sind drei Thesen von Herrn Kostka.

**1. These:** Bündnisse – ist doch nur ein Stück Papier (und Papier ist geduldig). Formale Kooperationen sind überflüssig.

**2. These:** Gute Kooperationen im Bereich Wohnen leisten viel aber nicht alles.

**3. These:** Kooperationen mit etablierten Partnern sind erfolversprechender, da neue Player auf dem Wohnungsmarkt zu lang brauchen um Gewicht zu haben.

In der Diskussion werden die Thesen nur am Rande erörtert und indirekt aufgegriffen:

Erfolgsfaktoren für Bündnisse sind:

- Offener Dialog zwischen allen Beteiligten
- Grenzen und Möglichkeiten / Alternativen offen erörtern

- Gegenseitiges Verstehen und Rollen klären
- Freiwilligkeit der Zusammenarbeit und zunächst keine Kostenbeteiligung für Kommunen
- Die Kommunalpolitik muss die Bündnisse umsetzen, dies betrifft insbesondere die Bereitstellung von Grundstücken und die Schaffung von Planungsrecht.
- Externe Beratung ist für die Bewusstseinsbildung wichtig.

Hemmfaktoren für Bündnisse sind:

- Hässliche Bauformen und unerwünschte Bewohner/innen, das ist oftmals das Bild von „sozialem Wohnungsbau“
- Politik denkt im Wahlperioden, deswegen muss das Thema immer wieder neu anstoßen werden.
- Bewusstseinswandel bei Politik ist notwendig, um offen zu sein für neue Wohnraumangebote auch in ländlichen Kommunen!

Außerdem wird angesprochen, welche Rolle kleine Kommunen in Bezug auf Bündnisse zu bezahlbarem Wohnen spielen. Auch kleinere Kommunen im ländlichen Raum sehen einen Bedarf an Mietwohnungen, wobei sie auf Vorbehalte bei Politik und Bürger/innen gegen Geschoss-/Mietwohnungsbau stoßen. Hierbei wird eingeräumt, dass sich nicht alle Standorte im ländlichen Raum für jeden Bautyp eignen, weswegen eine ergebnisoffene Standortprüfung erfolgen muss. Durch mehr Mietwohnungsbau können in kleinen Kommunen Infrastrukturfolgekosten anfallen, was die kommunalen Kosten erheblich steigern kann. Zielgruppen des Mietwohnungsbaus auf dem Land sind insbesondere ältere Menschen, die sich flächenmäßig verkleinern wollen, Berufsanfänger/innen und junge Familien.

Im Verlauf der Diskussion werden auch weitere Informationen zum Stormarner Bündnis gegeben.

Anlass der Gründung des Stormarner Bündnisses war:

- Intensive Auseinandersetzung des Kreises mit Demografie und Siedlungsentwicklung seit langem
- Kernfrage ist, wie der Kreis den Wohnungsbau fördern kann? Hierzu erfolgt die Beratung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Die Lösung aktueller Probleme – „Kurzfristige“ Wirkung eines Bündnis – ist ein großer Vorteil.
- Neugründung eines kommunalen Wohnungsbau-Unternehmens kann sinnvoll sein, bestimmte Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt sein, Netzwerkaufbau und Anlaufphase darf außerdem nicht unterschätzt werden.
- Auseinandersetzung mit künftiger Entwicklung (Ziele, Analysen, Bedarf)
- Vision des Bündnisses in Stormarn ist, eine gute Vernetzung der Akteur/innen untereinander zu erreichen und die Player in der Region kennen zu lernen.

Arbeitsweise und Ziele des Stormarner Bündnisses

- Die Geschäftsstelle des Bündnisses befindet sich beim Kreis. Sie hat u.a. die Aufgabe, den Dialog zwischen den verschiedenen Akteur/innen frühzeitig zu befördern.
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen engagieren sich über Jahrzehnte, was eine gute Zusammenarbeit absichert

- Potentialflächen werden mittels eines Datenblatts an die Geschäftsstelle weitergeleitet und dort einer Erstprüfung unterzogen.

Ein weiterer Diskussionsschwerpunkt war sozialer Wohnungsbau

- Neudefinierung des sozialen Wohnungsbaus ist wichtig, sozialer Wohnungsbau sollte auch für die Mitte der Gesellschaft, aber auch für Menschen mit geringem Einkommen zugänglich sein und bleiben. Sozialer Wohnungsbau soll vordringlich in den zentralen Orten realisiert werden für den lokalen und überregionalen Bedarf.