



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

Fotos: pro loco

FACHARBEITSGRUPPE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ergebnisse der Veranstaltung
„Qualität, Beispiele und Bedarf“
am 27.02.2018 in Pinneberg

Programm

- 16:00 **Begrüßung**
Jacob Richter, Leiter der Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg
- 16:15 Input:
Qualität zu bezahlbarem Preis – Beispiele aus Pinneberg und Rellingen
Sandra Maader, Neue GeWoGe Pinneberg
- 16:25 **Qualität und Kosten – Podiumsdiskussion**
Sandra Maader, Neue GeWoGe Pinneberg
Dr. Klaus Habermann-Nieße, Wohnbund e.V.
Joachim Herrmann, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Prof. Dr. Marcus Menzl, Fachhochschule Lübeck
- 17:35 PAUSE
- 17:55 **Diskussion: Bedarf und Strategie**
In drei parallelen Gruppen mit Expert/innen:
Robert Koschitzki, N-Bank Niedersachsen
Kristina Schuhoff, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration des Landes Schleswig Holstein
Axel Vogt, Investitionsbank Schleswig-Holstein
- 19:00 **Kurzvorstellung der Ergebnisse**
- 19:15 **Ausblick**
Sven Wacker, Facharbeitsgruppe Siedlungsentwicklung



Die über 70 Teilnehmenden der Veranstaltung kommen zwar leicht überwiegend aus dem Umfeld des Tagungsortes Pinneberg und überwiegend aus Schleswig-Holstein, einige haben jedoch auch längere Anfahrtswege aus Niedersachsen und den nördlichen Gebieten Schleswig-Holsteins zurückgelegt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Arbeitsort der Teilnehmenden

Qualität zu bezahlbarem Preis: Beispiele aus Pinneberg und Rellingen

Sandra Maader von der Neue GeWoGe Pinneberg stellt zwei konkrete Beispiele von Wohnungsneubauprojekten in Pinneberg (Leben am Südhang – Generaloberst-Beck-Straße, 2012), und Rellingen vor (Leben im Stadthaus – Meisenstraße 5 und 6). Einzelheiten hierzu in der Präsentation im Anhang.

Frau Maader stellt heraus, dass ein Projekt wie in Pinneberg heute aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr möglich wäre:

- Verschärfung der Energieeinsparverordnung (ENEV)
- Bauboom
- Explosion der Grundstückspreise
- Erhöhung der Grunderwerbssteuer
- Teilweise Verschärfung kommunaler Auflagen (z. B. Stellplatzsatzung)
- Kostenverschiebung von Rohbau- zu Ausbaugewerken (letztere sind nicht die nachhaltig werthaltenden Investitionen)



Dadurch wird Neubau für nicht gewinnorientierte Unternehmen, insbesondere Genossenschaften, weniger interessant. Dringend bezahlbarer Wohnraum wird knapp und die Bedürfnisse der Bevölkerung können nicht in erforderlichem Maße befriedigt werden.

Das Projekt in Rellingen wird vor allem möglich, weil das Grundstück bereits im Eigentum der Genossenschaft war und es neu den 2. Förderweg gibt (u. a. zulässige Fördermiete 7,30 Euro, Überschreitung der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges bis zu 20 %). Hinzu kommen u. a. der Verzicht auf Kellerräume und die volle Ausnutzung der GRZ.

Zusammenfassend richtet sie den Appell an Städte und Gemeinden:

- Veräußerung städteigener Flächen zu vergünstigten Konditionen, bei Verpflichtung des Investors zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen (siehe Verbilligungsrichtlinie der Hansestadt Lübeck)
- Ausweitung des Baulandangebotes
- Gemeinsame Verhandlung (Kommune mit Investor) des Ankaufspreises mit Grundstückseigentümer
- Bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen
- Sonderbedingungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau (Beispiel: Stellplatzsatzung)

Anmerkungen und Nachfragen aus dem Publikum:

- Einforderung von Unterstützung der Kommunen, damit sie preiswertes Bauland zur Verfügung stellen können, z. B. durch teilweisen Verzicht der Grunderwerbssteuer
- Die Frage danach, welcher qm-Grundstückspreis für öffentlich geförderten Wohnraum noch „tragbar“ ist, lässt sich pauschal nicht beantworten. In einem konkreten Beispiel hat die Neue GeWoGe vor einiger Zeit für 90 Euro pro qm gekauft und wird öffentlich geförderten Wohnraum her stellen.

Abschließend betont Frau Maader noch einmal die Rolle der Kommune und die Bedeutung, dass sie die Entwicklung selber in der Hand behalten sollte, auch um einer weiteren Steigerung bei den Grundstückskosten entgegenzutreten.

Qualität und Kosten - Podiumsdiskussion

Diskussionspartner/innen:

Sandra Maader, Neue GeWoGe Pinneberg

Dr. Klaus Habermann-Nieße, Wohnbund e.V.

Joachim Herrmann, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Prof. Dr. Marcus Menzl, Fachhochschule Lübeck



Den **größten Bedarf** in nächster Zeit sehen die Podiumsteilnehmer/innen bei folgenden Themen:

- Wohnen und bezahlbarer Wohnraum ist generell die große Herausforderung in der Metropolregion.
- Wir reden nicht über Unterbringung, sondern über Wohnen. Langfristige Qualitäten für Quartiere zu schaffen ist die größte Herausforderung.
- Es besteht ein hoher Bedarf für die breite Mittelschicht geförderten Wohnungsbau anzubieten.

- Wenn mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für Miete gezahlt werden, ist für die unteren Einkommensgruppen eine Zumutbarkeitsgrenze überschritten.

Die erste Fragerunde beschäftigt sich mit dem Begriff der **Qualität**:

- Habermann-Nieße: Es gibt zwei Qualitätsebenen: In welcher Wohnung fühle ich mich wohl, welche Wohnung ist „meine“ Wohnung? – das ist individuell und je nach Lebensstil und Lebensabschnitt unterschiedlich. Und: Wie ist mein Wohnumfeld? (Dichte, Nutzungen, Freiräume, Mobilität u.a.m.)
- Herrmann: Zum guten Wohnen gehört die Qualität des Gebäudes, der Grundrisse, der Wohnungsausstattungen usw..
- Menzl: Diversifizierung der Lebensstile führt auch zu steigender Vielfalt der Wohnformen, das Angebot von Vielfalt kann heute als Qualität gelten.
- Maader: Qualität in der Stadt und auf dem Land unterscheidet sich nicht groß. Qualität definiert der Nutzer – Wohlfühlen und Nachhaltigkeit, in der Stadt wie auf dem Land.
- Menzl: Die Möglichkeit, sich mit dem Quartier zu identifizieren, ist Qualität, Nachbarschaften sind von Bedeutung, welche Mischung bekommen wir ausbalanciert
- Habermann-Nieße: Haus und Garten, Hund und zwei Kinder – das ist nach wie vor ein wirkmächtiges Bild. Aber: Auch viele Eltern mit Kindern wohnen in Altona. Offenbar gibt es ein Splitting, was „die Nutzer“ für Qualität halten.
- Menzl: Innerstädtische Quartiere verändern sich, werden weicher, bieten neue Qualitäten.

Publikumsfragen/-diskussion:

- Bleibt es überwiegend beim Eigenheim, oder gewinnen die diversifizierten Nachfragen an Bedeutung?
Menzl: Die Dinge sind in Bewegung (Beispiel Köln, bei der Entwicklung neuer Quartiere bewusstes Planen und Bauen für bestimmte soziale Milieus). Solange wie es einen Nachfrageüberhang gibt, lässt sich der Standard noch gut vermarkten. Aber gerade der suburbane Raum sollte sich mittelfristig auf die größere Vielfalt einstellen.
- Publikum: Es fehlt oft das Wissen über Alternativen => Ermutigung, innovative Projekte auch bekannt zu machen.
- Habermann-Nieße: Gemeinschaftliches Wohnen wird auch vor dem Hintergrund der Alterung an Bedeutung gewinnen. Es gibt viele gute Beispiele, sie beruhen häufig auf dem Engagement einzelner Privater und leider nur in Ausnahmefällen auf dem Engagement großer Wohnungsunternehmen.
Die öffentliche Förderung ist viel besser geworden, gerade in Schleswig-Holstein, gibt es viel Unterstützung bei solchen Formen.
- Publikum: Ermöglicht die zunehmende Vielfalt die Lockerung starrer Standards, um so bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können?
- Menzl: Die Standards hängen nicht direkt mit der Preissteigerung zusammen, eine Lockerung könnte aber zu Preissenkungen führen.

Begriff „bezahlbar“ – was bedeutet **„bezahlbar“**:

- Herrmann: In Schleswig-Holstein reden wir über Kosten von 2.500 bis 3.000 Euro pro qm.
- Maader: Einbußen bei der Qualität (z. B. ohne Keller) sind eher graduell, da Ausgleich geschaffen wird, die auch Qualität haben. Wir verzichten u. a. auf „modernste Technik“ (Be- und Entlüftung), die von Nutzer/innen nicht automatisch mit Qualität gleichgesetzt wird.
- Frage: Welche Gruppen haben Bedarf, über wen reden wir?
- Habermann-Nieße: Es ist weniger eine Kostendebatte, als vielmehr eine Bedarfsdebatte. In bestimmten Bereichen der Stadt gibt es keine Wohnungen mehr – und wenn sie da sind, sind sie häufig für viele nicht bezahlbar. => Wohnungswechsel nehmen ab, Verdrängungswettbewerbe zu.
- Herrmann: „Donat-Effekt“ (Verdrängung aus der Stadt raus, an die Ränder), 55 % aller Miethaushalte müssen 30 % ihres Einkommens für Wohnen aufbringen. Und das ist die breite Mittelschicht.
- Maader: Die breite Mittelschicht findet heute oft keine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt. Viele Menschen benötigen geförderten Wohnraum, wissen aber oft nicht, dass sie im Rahmen des 2. Förderweges berechtigt sind. Hier braucht es Aufklärung und Abbau von Vorurteilen.
- Menzl: In Städten mit besonderem Druck (München, Düsseldorf, auch Hamburg) geht der Förderbedarf auch noch über den 2. Förderweg hinaus (Beispiel: Münchener Modell), um zwischen frei finanziertem und geförderten Wohnraum noch ein „Mittelfeld“ zu etablieren. Es ist jedoch nicht nur ein Mittelschichtproblem, sondern auch und gerade ein Problem für die unteren Einkommensschichten.
- Habermann-Nieße: Es gibt immer weniger Wohnraum für die untersten Einkommensschichten, d. h. alle sind herausgefordert, auch in diesem Segment Wohnungen zu bauen. Aber viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften engagieren sich hier nicht und verweisen auf kommunale Unternehmen.

Publikum:

- Flächen sind begrenzt, Neubau ist begrenzt – wir müssen über Bestandsimmobilien reden, wir müssen sie ertüchtigen und langfristig in der Förderung lassen. Die Befristung der Belegungsrechte ist Teil des Problems.
- Herrmann: Eine Förderung von Bestandsimmobilien gibt es. Aber Bestand wird deutlich weniger nachgefragt als Neubau (u. a. sind die Grundrisse oft nicht mehr zeitgemäß, Zimmer zu klein etc.). Bei umfangreichem anstehendem Umbau ist die Frage „lohnt sich das im Vergleich zum Neubau“ nicht immer positiv zu beantworten.
- Gibt es denn zurzeit überhaupt Anreize, in geförderten Wohnungsbau zu investieren?
- Maader: Es gibt ja schon Förderprogramme.
- Publikum (Koschitzki, NBank Niedersachsen): Hier ist viel Überzeugungsarbeit notwendig, damit das nicht auf die kommunalen Wohnungsunternehmen allein geschoben wird.

- Maader: Natürlich muss es auch darum gehen, auslaufende Bindungen neu aufzunehmen. Aber der Neubaubedarf ist definitiv da. Wir haben da eine gemeinschaftliche Aufgabe, bei der sich keiner zurückziehen darf.
- Publikum (Vogt, Investitionsbank Schleswig-Holstein): Es gibt keine Festlegung, dass Förderbanken auf Neubauförderung festgelegt sind. Förderbanken könnten z. B. den Neubau fördern und die Belegrechte „woanders“ entstehen lassen. Ich muss nicht unbedingt versuchen, die günstigsten Mieten im Neubau zu realisieren.
- Publikum: Das kann aber zu einer weiteren Zentrierung und Entmischung führen. Antwort Vogt: Die Förderbanken achten darauf, dies zu vermeiden. Wenn es in einem Gebiet schon ausreichend Belegungsrechte gibt, würden die Förderbanken hier keine weiteren fördern. Es wird genau geprüft, was im jeweiligen Gebiet „passend“ ist.

Die Frage der „**Handlungsspielräume**“, was können Kommunen tun:

- Menzl: Den Gegensatz zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft überbrücken (Beispiel: Bündnis für Wohnen Hamburg, gemeinsam Verantwortung für Quartiere übernehmen.) Wenn heute wieder größere Quartiere neu gebaut werden müssen, wird sich zeigen, ob aus der Vergangenheit gelernt wurde, ob es gelingt, nachhaltige, lebendige Quartiere zu entwickeln, die nicht nach 10 Jahren ins nächste Förderprogramm müssen. Das erfordert den Dialog zwischen Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft.
- Maader: Politik und Verwaltung müssen sich gemeinsam klar werden, was sie wollen und dafür gemeinsam eine Strategie entwickeln.
- Herrmann: Appell an die Kommunen: Regularien zu vereinfachen, kommunale Aufschläge moderat zu handhaben und so die Preise nicht selbst in die Höhe zu treiben.
- Publikum: Kommunen brauchen das Geld aus Grundstücksverkäufen für notwendige Maßnahmen – soziale Infrastruktur, Verkehr u.a.m..
- Habermann-Nieße: Regionale Wohnraumkonzepte sind eine notwendige Voraussetzung, um auf die künftigen Bedarfe stärker einzugehen. Hinweis: in der Region Hannover wird derzeit über einen Infrastrukturkostenzuschuss für Kommunen diskutiert.

Schlussfrage: Sie haben einen Wunsch frei: Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf in den nächsten fünf Jahren?

- Habermann-Nieße: Die Bodenpreisspirale muss gebremst werden.
- Maader: Ja, die Bodenpreissteigerung muss verringert werden. Darüber hinaus müssen Vergünstigungen für den geförderten Wohnraum eingerichtet werden.
- Herrmann: Es darf nicht so viel Geld mit Wohnungsbau verdient werden (Beispiel: bis zu drei „Projektsteuerer“ pro Projekt). Energieanforderungen dürfen nicht zu hoch/zu teuer werden.
- Menzl: Bedeutung des Bodenpreises. Darüber hinaus: Förderung von individuellen, innovativen Wohnmodellen.

Diskussion zu Bedarf und Strategie

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

Gruppe 1

Experte: Robert Koschitzki, NBank Niedersachsen

Moderation: Michael Glatthaar, pro loco und Birgit Gutt, Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg

Die ca. 15 Teilnehmenden kommen überwiegend aus Niedersachsen und vertreten mehrheitlich stark wachsende Städte, Gemeinden und Kreise (s. Abbildung 2).

Nur ein Vertreter kommt aus einer stabil bis leicht schrumpfenden Gemeinde (Wendland). Für die Zukunft erwarten die Teilnehmenden, dass mehr Städte und Gemeinden künftig zur Gruppe der leicht wachsenden gehören werden, über die Hälfte geht weiterhin davon aus, zu den stark wachsenden zu gehören.

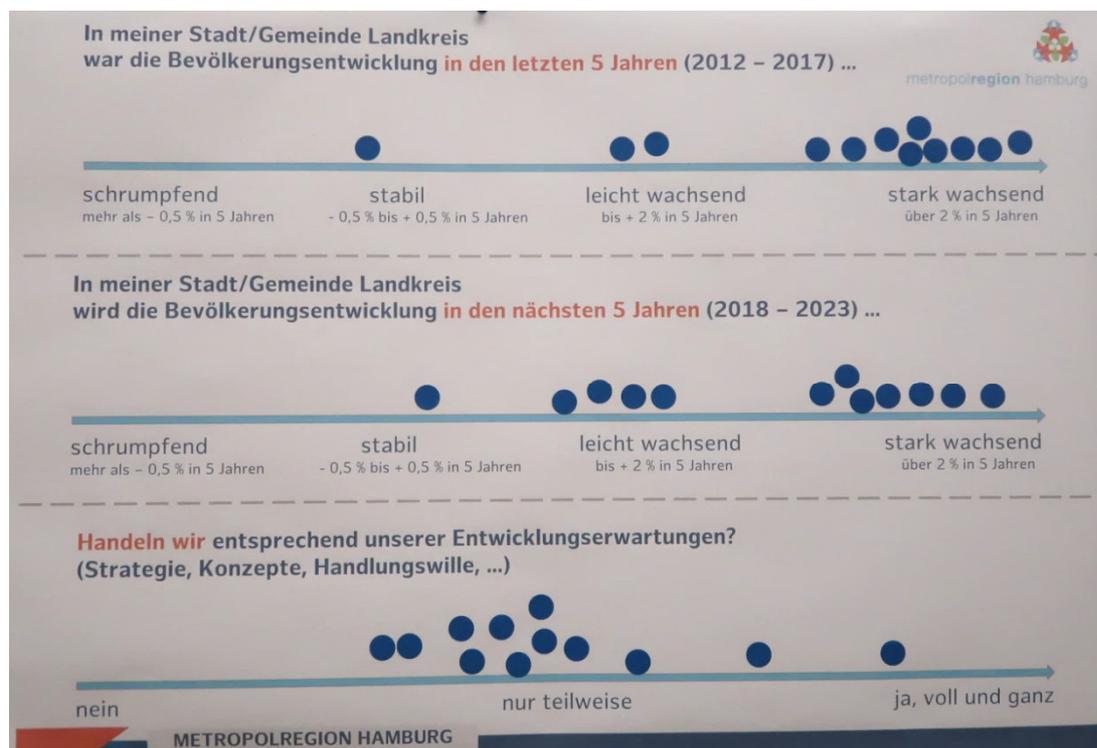


Abb. 2: Einschätzung der Teilnehmenden zur vergangenen und künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie Einschätzung zum strategischen Handlungsbedarf (Gruppe 1)

Diskussion zur Bevölkerungsentwicklung

Herr Koschitzki bestätigt aus seiner Sicht die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre für den niedersächsischen Teil der Metropolregion.

Einzelne Teilnehmende weisen auf die Infrastrukturfolgekosten im Zuge des Bevölkerungswachstums hin und führen aus, dass die Infrastruktur-Mehrkosten z.B. Kita-Erweiterung nicht durch anteilige Einkommenssteuereinnahmen getragen werden können.

Zentral ist die Frage, wann und wo der höheren Nachfrage nachgegeben wird (Stichwort Siedlungsdruck) und was die passende Neubauf orm ist (s. auch Strategie).

Ein moderates Wachstum zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen wird als gut und richtig eingeschätzt.

Bezüglich der künftigen Entwicklungen herrscht Unsicherheit, da z.B. Landesvorgaben wie die Änderungen von G8 zu G9 (Schule), Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen. Für Niedersachsen ist derzeit nicht absehbar, welche Folgen die von der neuen Landesregierung vereinbarte kostenfreie Kita-Betreuung haben wird.

Diskussion zu Erwartungen, Strategie, Konzept

Es wird in allen Teilräumen erwartet, dass die Anzahl älterer und kleinerer Haushalte zunehmen wird und für diese keine ausreichenden Wohnungsangebote zur Verfügung stehen.

Genau e Kenntnisse der künftigen Bedarfe (Stichwort Wohnraumversorgungskonzept) werden als sinnvoll und richtig eingeschätzt.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass eine Lücke zwischen Beratung und sinnvollen Wohnungsneubauten und der kommunalen Praxis klafft. Zitat eines Teilnehmenden: „Einfamilienhäuser gehen weg wie geschnitten Brot, andere Bauformen werden überhaupt nicht angeboten“.

Diskutiert wird, ob Bauflächenausweisungen nur noch getätigt werden sollten, wenn die Baufläche an die Kommune verkauft wird. Hier gibt es einzelne bundesweite Beispiele, in denen diese Praxis funktioniert.

Problematisch ist aber, dass häufig die künftigen Bauflächen bereits in Flächennutzungsplänen benannt sind, mögliche Investor/innen bereits die Flächen erworben haben und nicht an die Kommune verkaufen wollen.

Insgesamt wird die Steuerung der Bodenpreise durch Kommunen bzw. kommunales Bauland als sinnvoll eingeschätzt.

In Niedersachsen ist ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept Voraussetzung, um eine Förderung nach dem 1. oder 2. Förderweg zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird als sinnvoll erachtet.

Aus der Sicht ländlicher Räume mit Stagnation wird berichtet, dass für mehrgeschossige Bauweisen für z.B. die Zielgruppe der älteren Personen in kleineren Gemeinden (bis 2.000 Einwohner/innen) keine Investor/innen gefunden werden, um Objekte mit wenigen Wohnungen zu realisieren. Es fehlt an kommunalen oder gemeinwohlorientierten Bau- und Betriebsgesellschaften in ländlichen Räumen.

Es soll geprüft werden, ob für den sich abzeichnenden Wohnraumbedarf in ländlichen Räumen (Mietwohnungen, nicht Einfamilienhausgebäude) die Länder kommunale Wohnungsbaugesellschaften fördern können.

Wohnungsloten, wie sie in Cuxhaven erprobt wurden, werden als eine Möglichkeit angesehen, um bei Neubauten auf neue Bedarfsgruppen einzugehen.

Auch ein Flächenmanagement oder Umzugsunterstützungen (Jung kauft Alt, etc.) werden als sinnvolle Maßnahmen angesehen.

In einigen Kommunen gibt es Qualifizierungen für Verwaltung und Politik, die Erfolge sind hierbei nicht kurzfristig, aber auf längere Sicht eine gute Möglichkeit, um andere strategische Schwerpunkte bei Neu- und Umbau festzulegen.

Gruppe 2

Expertin: Kristina Schuhoff, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration des Landes Schleswig Holstein

Moderation: Franziska Lehmann, pro loco und Swen Wacker, Metropolregion Hamburg

Die ca. 15 Teilnehmenden kommen aus Schleswig-Holstein. Ihrer eigenen Einschätzung waren ihre Kommunen in den letzten fünf Jahre überwiegend leicht wachsend. Sie schätzen die zukünftige Entwicklung als eher stark wachsend ein (vgl. Abb. 3).

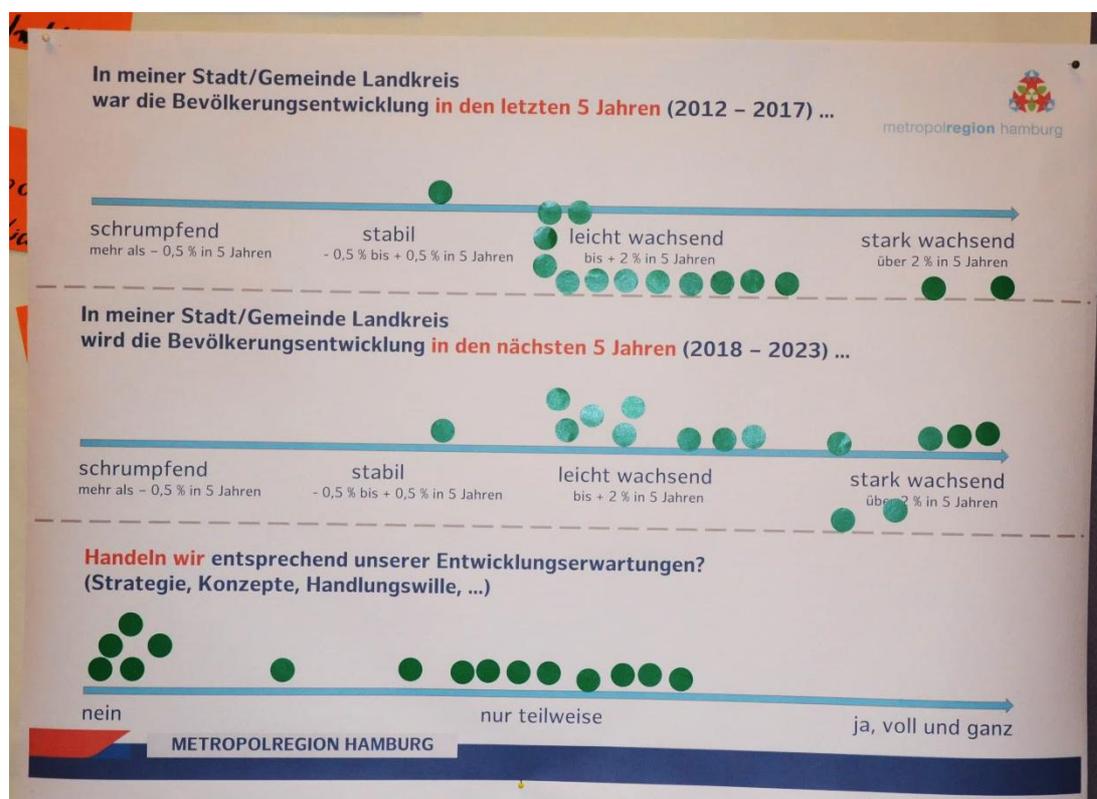


Abb. 3: Einschätzung der Teilnehmenden zur vergangenen und künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie Einschätzung zum strategischen Handlungsbedarf (Gruppe 2)

Diskussion zur Bevölkerungsentwicklung

Frau Schuhoff kommentiert die Einschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung dahingehend, dass ihrer Kenntnis nach die Situation in vielen Kommunen Schleswig-Holsteins in der Metropolregion eher umgekehrt ist: Das aktuelle Wachstum ist stark, für die Zukunft wird ein eher leichtes Wachstum erwartet.

Die Diskussion beschäftigt sich länger als mit der allgemeinen Bevölkerungszahl mit der Frage, für wen in Zukunft vor allem Wohnraumbedarf bestehen wird. Im Ergebnis werden hier sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Menschen genannt. Bei den älteren Men-

schen wird auch die absehbar zunehmende Altersarmut als ein Thema genannt, dass auch Folgen auf den Wohnraumbedarf haben wird.

Es wird herausgestellt, dass bei aller Unsicherheit, die mit Prognosen verbunden ist, kleinräumige Bevölkerungsprognosen einen hohen Stellenwert haben, da es keinen allgemeinen Trend gibt und immer möglichst genau die Situation in der jeweiligen Kommune gesehen werden muss.

Diskussion zu Erwartungen, Strategie, Konzept

Bei etlichen der Teilnehmenden lösen die Wachstumserwartungen eher Unruhe aus als Zufriedenheit. Infrastrukturfolgekosten werden wiederholt als Problem benannt. Eine weitere Besorgnis gegenüber einem Bevölkerungswachstum liegt in dem damit verbundenen Verkehrswachstum.

Insgesamt werden die überall laufenden Diskussionen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnraumbedarf als „verkürzt“ eingestuft. Was vielerorts fehlt, sind qualitativ gute und langfristige Strategien. Bei einem entsprechend integrierten Ansatz können und müssen sie die Fragen der Infrastrukturfolgekosten und Verkehrsbelastungen mit bearbeiten.

Solche Strategien wären notwendig, damit Kommunen nicht nur reagieren, sondern agieren können. Als ein Hemmnis solcher Strategien schildern einige Teilnehmer/innen einen Gegenwind vor Ort: Da ist die Kommunalpolitik, die keine Strategie will oder ggfs. auch nach Vorlegen einer Strategie diese nicht verfolgen will, da sie u.U. als einengend empfunden wird. Da sind Bürgergruppen, die sich gegen die Bebauung von bisher naturnahen Flächen oder gegen Nachverdichtung in ihrer Nachbarschaft zur Wehr setzen. Ein weiterer Grund, der strategisches Handeln erschwert, können Grundstücksspekulationen sein.

Ausgehend von dem Beitrag einer Teilnehmerin, dass der schonende Umgang mit Fläche und Natur auch vor dem Hintergrund bestehenden Wohnraumbedarfs nicht außer Acht gelassen werden darf, wird angeregt, kommunal den Blick stärker als bisher auf die Erhaltung des Bestandes zu richten. Hierbei kann es um Nachverdichtung, aber auch um Anpassung von Bestandsimmobilien an aktuelle Anforderungen und Nachfrage gehen.

Bei der Frage, welche Wohnformen zukünftig nachgefragt werden, wird eine Änderung und Diversifizierung der Nachfrage erwartet. Dem „Wohnraum der zu mir passt“ wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Das bedeutet, dass der Haushaltstyp (z. B. Familie mit Kindern) nicht zwingend mit einer bestimmten Bauform (z. B. Einfamilienhaus) verbunden werden kann.

Es wird auch von positiven Beispielen berichtet, in denen Kommunen neue Wege beschreiten.

Gruppe 3

Experte: Axel Vogt, Investitionsbank Schleswig-Holstein

Moderation: Tobias Kuckuck, Kreis Pinneberg und Guido Sempell, Stadt Hamburg

Die ca. 18 Teilnehmenden, die überwiegend aus Schleswig-Holstein kommen, vertreten nach eigener Einschätzung mehrheitlich leicht bis stark wachsende Kommunen. Auch für die zukünftige Entwicklung wird zum größten Teil ein leichtes Wachstum erwartet (s. Abbildung 4).

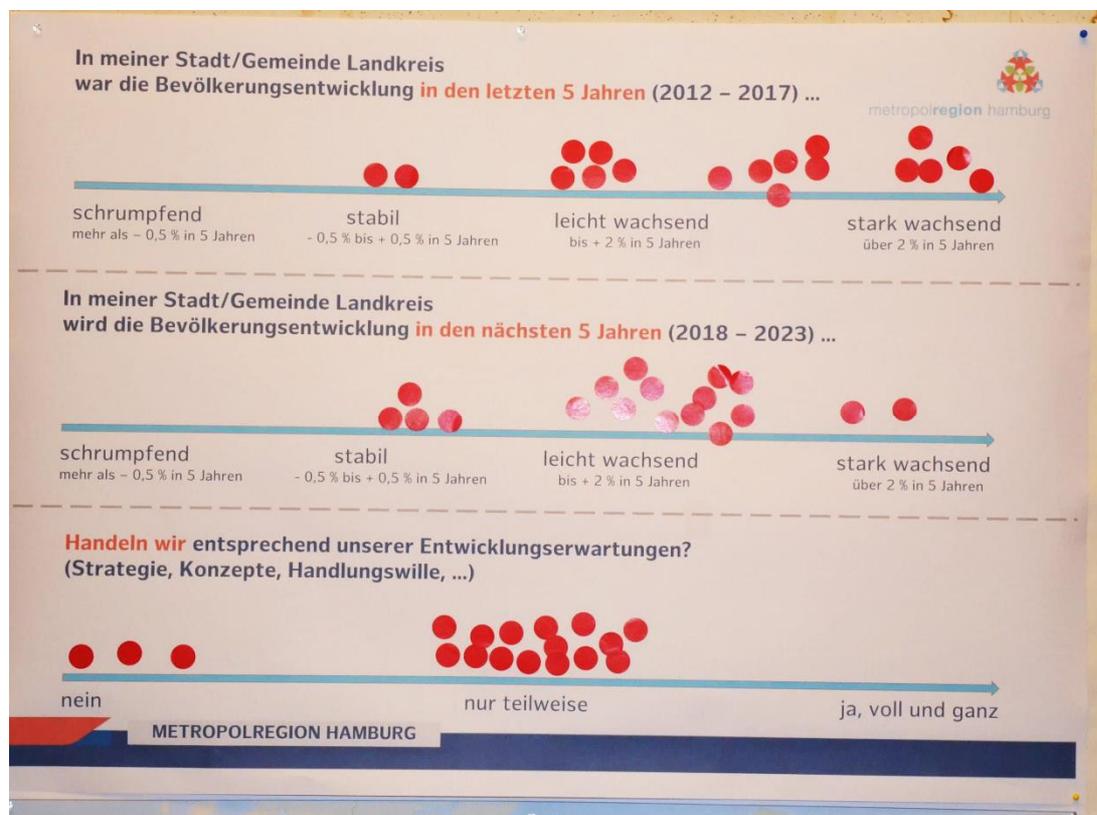


Abb. 4: Einschätzung der Teilnehmenden zur vergangenen und künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie Einschätzung zum strategischen Handlungsbedarf (Gruppe 3)

Diskussion zur Bevölkerungsentwicklung

Herr Vogt, Leiter des Bereichs Immobilienkunden der Investitionsbank Schleswig-Holstein, bestätigt die Einschätzungen der Teilnehmenden weitgehend, weil diese Entwicklung typisch für den suburbanen Teil des Hamburger Verflechtungsraums ist. Seiner Ansicht nach erfahren die Kommunen aktuell ein hohes Wachstum der Einwohnerzahlen, mittelfristig ist jedoch nur noch mit einem leichten Anwachsen zu rechnen. Eine besondere Rolle wird dabei die Gruppe der über 80jährigen einnehmen. Deren Zahl wird in den Nachbarkreisen zu Hamburg bis 2030 um ca. 45 % zunehmen. Diese Einschätzung wurde von den Teilnehmenden aus den Kommunen bestätigt. So hat etwa die Stadt Wedel bereits heute eine vergleichsweise „alte“ Einwohnerstruktur.

Abschließend weist Herr Vogt darauf hin, dass nicht die Entwicklung der Einwohnerzahl für die Nachfrage nach Wohnraum entscheidend ist, sondern die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Sie fragen den Wohnraum nach und auch hier wird von einem weiteren Wachstum ausgegangen.

Diskussion zu Erwartungen, Strategie, Konzept

Einleitend wird die Selbsteinschätzung der Teilnehmenden zum derzeitigen Umgang der Kommunen mit den Herausforderungen vom Experten als zutreffend eingeschätzt. Nach Ansicht von Herrn Vogt fehlen vielerorts kommunale Strategien, Konzepte und qualifizierte Ansprechpartner/innen um den aktuellen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung begegnen zu können.

In der darauf folgenden Diskussion werden neben Erwartungen, Strategien und Konzepten auch einige Problemfelder oder Hindernisse angesprochen, die einer Schaffung von bezahlbarem Wohnraum häufig entgegenstehen. Dazu gehört vor allem die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken. Als eine mögliche Lösung wird die Festlegung einer Quote für geförderten Wohnungsbau in B-Plänen diskutiert (z. B. 30 %). Wie aber die Stadt Geesthacht berichten kann, können bei einer kleinteiligen Eigentümerstruktur auch deutliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung der B-Planfestsetzungen auftreten.

Unisono wird festgestellt, dass hohe Kosten für den Neu- oder Ausbau sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen zahlreiche Kommunen von einer verstärkten Baulandausweisung für Wohnzwecke abhält. Eine Lösung könnte in der Erstellung einer langfristigen kommunalen Entwicklungsstrategie liegen, die auch die Betrachtung der Infrastrukturfolgekosten integriert.

Die Frage, ob Kommunen als Trägerinnen des sozialen Wohnungsbaus in Frage kommen könnten, wird nur recht kurz behandelt. Der Experte Axel Vogt weist darauf hin, dass der Neuaufbau einer Wohnungsgesellschaft in aller Regel Jahre dauert, während der Wohnraum aber gegenwärtig benötigt wird.

Eine weitere Schwierigkeit bei der Bereitstellung von Wohnraum wird von den Teilnehmenden in der derzeitigen Hochkonjunktur im Baugewerbe gesehen. Diese resultiert in hohen Baukosten und Schwierigkeiten bei der Suche nach Baufirmen mit freien Kapazitäten. Auch der jüngst stattgefundenen Abbau von Fachpersonal in den Planungsabteilungen der Kommunen und Ministerien führt zu Engpässen bei Projektplanung und -genehmigung.

Als Aufgabe der Metropolregion Hamburg bei der Lösung der Wohnraumproblematiken wird eine weitere Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit angesehen. Als ein gelungenes Beispiel für eine entsprechende Kooperation wird der Raum Bonn/Siegburg genannt. Hier sind mit der regionalen Verständigung auf Wohnungsbaukontingente auch Kompensationszahlungen zwischen den Kommunen Teil des Prozesses.