

## WOHNEN IN DEUTSCHLAND

## „DIE FEHLER DER VERGANGENHEIT DÜRFEN NICHT WIEDERHOLT WERDEN“

Die Ausgangslage am hessischen Wohnungsmarkt ist repräsentativ für viele Regionen in Deutschland: Mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum werden dringend benötigt. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, erläutert die zuständige Stadtentwicklungsministerin im Gespräch mit der I&F-Redaktion. Erst vor wenigen Wochen hat ihr Ministerium den „Masterplan Wohnen in Hessen“ vorgestellt. Dieser sieht unter anderem eine Aufstockung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau auf 1,6 Milliarden Euro bis zum Jahr 2020 vor. Die Ministerin ist mit Blick auf aktuelle Zahlen optimistisch, dass Investoren und Bauunternehmen diese Mittel auch verstärkt abrufen werden. Darüber hinaus erklärt sie, wie Kommunen bei der Aktivierung von Bauland bestmöglich unterstützt werden sollen und welche Rolle dem genossenschaftlichen Wohnen zukommt.

Red.

**Frau Ministerin, was sind Ihrer Ansicht nach die derzeit wichtigsten gesellschaftlichen Trends im Wohnbereich?**

Die Bevölkerung zieht es in größerem Umfang wieder in die Städte beziehungsweise in die Ballungsräume. Wir haben gleichzeitig Bevölkerungsverluste in manchen strukturschwächeren Gebieten, meist in den ländlich geprägten Regionen. Dies hat einerseits mit Wohnpräferenzen zu tun, andererseits mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere mit der Verfügbarkeit von attraktiven Arbeitsplätzen. Außerdem erleben wir einen Trend bei der Zunahme kleinerer Haushalte, vor allem von Einpersonenhaushalten.

Dies beruht auf der demografischen Entwicklung einer alternden Gesellschaft, aber auch auf sich ändernden Lebensentwürfen. Schon einzeln betrachtet stellt jeder dieser Aspekte den Wohnungsmarkt vor Herausforderungen. Allerdings passiert dies alles gleichzeitig und entsprechend schwierig ist es für viele Menschen – auch die mittleren Einkommens – bezahlbaren Wohnraum zu finden. An dieser Lücke zwischen Angebot und Nachfrage setzt die Hessische Wohnungspolitik an.

ZUR PERSON

### PRISKA HINZ

Ministerin für Stadtentwicklung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden



Quelle: HMKU/LV.S. Feige

**Welches sind in diesem Zusammenhang die größten Herausforderungen, die es schnell anzugehen gilt?**

Wir benötigen in Hessen bis 2040 zirka 500.000 zusätzliche Wohnungen, über 80 Prozent davon in Südhessen. Nötig ist aber auch eine qualitative Anpassung im Wohnungsbestand. Kleinere Haushalte benötigen kleinere Wohnungen, ältere Menschen barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnraum. Um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, muss zusätzliches Bauland aktiviert werden. Jedoch soll die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen möglichst gering gehalten werden. Daher soll dies soweit wie möglich innerhalb des vorhandenen Siedlungsraums erfolgen.

Außerdem müssen wir uns den Herausforderungen des Klimawandels stellen. Ein weiteres zentrales Problem besteht darin, dass der Wohnungsmangel in den Ballungsräumen zu einer sozialen Spaltung der Bevölkerung führen kann. Dies lässt sich nur durch die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum verhindern sowie einer Mischung aus frei finanziertem und sozial gefördertem Wohnraum im gleichen Quartier. Die Fehler der Vergangenheit dürfen jedenfalls nicht wiederholt werden.

**Sie haben kürzlich den sogenannten „Masterplan Wohnen in Hessen“ vorgestellt: Können Sie kurz die Eckpfeiler skizzieren?**

Geld löst viele Probleme, aber nicht alle. Das ist der Grundgedanke unseres Masterplans Wohnen. Darum haben wir die vielen verschiedenen Aspekte für eine ganzheitli-

che und nachhaltige Wohnungspolitik in diesem einen Papier zusammengebunden und verankert. Ziel ist es, dass möglichst alle Menschen in einem attraktiven Wohnumfeld in bezahlbaren Wohnungen leben können. Hierzu haben wir die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bis 2020 auf historisch einmalige 1,6 Milliarden Euro erhöht. Auch nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel vom Bund werden wir über 300 Millionen Euro jährlich bereitstellen.

Wir widmen uns im Masterplan auch dem zentralen Problem der Baulandaktivierung. Hierfür wurde die Bauland-Offensive Hessen ins Leben gerufen, die die Kommunen bei rechtlichen oder planerischen Fragestellungen unterstützt. Auch das Land selbst wird aktiv, indem Landesflächen vergünstigt verkauft werden, wenn Investoren sich zum Bau eines festgesetzten Anteils sozial geförderter Wohnung verpflichten. Die Kommunen wollen wir dabei unterstützen, soziale Infrastruktur herzustellen, die durch die Erschließung von zusätzlichem Bauland erforderlich wird. Einen besonderen Schwerpunkt wurde im Masterplan auf die Förderung und Unterstützung des genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnens gelegt.

**Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum stellt eines der wichtigsten Ziele der 2014 angetretenen schwarz-grünen Landesregierung in Hessen dar. Ist der Masterplan nun ein Zeichen dafür, dass die bislang ergriffenen Maßnahmen nicht ausreichen?**

Die breit angelegten Förderprogramme, die wir rekordverdächtig aufgestockt haben, und vielfältige andere Maßnahmen, auch aus dem Bereich der Stadtentwicklung, haben es notwendig gemacht, sie in einem Papier, sprich dem Masterplan zu bündeln. Hier wollten wir über den Tellerrand schauen und die Bereiche Wohnraumförderung, Stadtentwicklung und auch soziale und ökologische Aspekte verbinden. Der Masterplan beinhaltet darum auch Instrumente und Maßnahmen, die über das klassische Fördern des Staates hinausgehen. Mit Wettbewerben sollen Innovationen und innovatives Denken gefördert und zur

Benchmark gemacht werden. Hier erwarten wir uns neue Impulse für die Wohnungspolitik.

 **Dass der Bedarf an Wohnungen in Hessen hoch sein würde, ist keine neue Erkenntnis. Ist die teils angespannte Wohnsituation auch auf frühere Versäumnisse der Politik zurückzuführen?**

Der Bedarf für Wohnungsbau ist bundesweit hoch. Jahrelang wurde, gestützt auf Zahlen der demografischen Entwicklung, in Deutschland erzählt, dass es sich aber

**„Mit Wettbewerben sollen Innovationen und innovatives Denken gefördert und zur Benchmark gemacht werden.“**

nicht lohnen würde zu bauen und vor allem im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu investieren. Rückblickend war das falsch. Jetzt gibt es eine nachholende Finanzierung der Wohnraumförderung. Durch den jahrelangen Rückgang des Wohnungsbaus fehlt es in manchen Kommunen an Personal und Know-how um entstehende Lücken zu schließen. Das Land unterstützt die Kommunen an allen denkbaren Stellen um ihrer Verantwortung zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

 **Ihr Masterplan sieht bis 2020 Fördermittel in Gesamthöhe von 1,6 Milliarden Euro vor. Wie stark wurden diese bislang in Anspruch genommen?**

Die Zahl der Anmeldungen von Fördervorhaben ist deutlich gestiegen. Während sich die Zahl der für die Förderung angemeldeten Wohnungen zu Beginn des Jahrzehnts auf deutlich unter 1000 pro Jahr belief, liegt dieser Wert seit 2015 bei über 2400 jährlich. Dies zeigt, dass etwas in Bewegung gekommen ist.

 **Fehlt dieses stark angehobene Fördervolumen dann nicht an anderen Stellen im Landeshaushalt?**

Wir haben als Landesregierung eine Entscheidung getroffen und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu einem zentralen Anliegen und damit zu einem politischen Schwerpunkt erklärt. Das viele Geld, das Hessen dafür zur Verfügung stellt, ist gut investiert. Denn der Staat ist verantwortlich dafür die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit bezahlbare Wohnungen

gebaut werden können. Und Hessen bleibt trotzdem auch in allen anderen Bereichen handlungsfähig.

 **Wie Sie bereits angedeutet haben, werden die Probleme am hessischen Wohnungsmarkt ohne das Engagement der Städte und Kommunen kaum zu lösen sein. Wie wollen Sie dies mit ins Boot holen?**

Da sie das Planungsrecht haben, sind Städte und Gemeinden zentrale Akteure des Wohnungsmarktes. Über die Wohnraumförderung im engeren Sinne hinaus unterstützen wir sie durch

die Baulandoffensive, unser neues Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ und die Vermittlung von Informationen, zum Beispiel unsere Leitfäden zur Innenentwicklung und zur Konzeptvergabe. Außerdem haben wir uns gelöst von der strengen Abgrenzung zwischen der klassischen Wohnraumförderung und der Stadtentwicklung, beziehungsweise des Städtebaus. Wir wollen die vielen Schnittstellen dieser beiden Themenbereiche besser nutzen, um eine sozial und ökologisch nachhaltige Politik aus einem Guss zu ermöglichen. Auch bin ich guten Mutes, dass es uns gelingen wird, die Kommunen als Partner zu gewinnen. Letztlich liegt es auch im Interesse der Kommunen für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere zu sorgen.

 **Welche Rolle kommt darüber hinaus dem Bund und der privaten Wohnungswirtschaft zu und wie eng ist der Austausch mit Akteuren der privaten Wohnungswirtschaft (Investoren, Projektentwickler, Verbände)? Zielen hier alle an einem Strang?**

Vom Bund wünschen wir uns, dass er sich weiterhin auch finanziell an der Bewältigung der Herausforderungen des Wohnungsmarktes beteiligt. Aber diese Herausforderungen werden nicht durch die öffentliche Hand alleine bewältigt werden

**„Ich bin guten Mutes, dass es uns gelingen wird, die Kommunen als Partner zu gewinnen.“**

können. In Hessen haben wir das erkannt und die Allianz für Wohnen gegründet. Hier sitzen alle Akteure – die Verbände der Wohnungswirtschaft, die Kammern, die

kommunalen Verbände, der Mieterbund – in einem Gremium und arbeiten gemeinsam und konstruktiv an Lösungen.

Mit Erfolg: Denn viele der Maßnahmen und Innovationen aus dem Masterplan Wohnen gehen im Ursprung auf Vorschläge, Hinweise oder Forderungen aus der Allianz für Wohnen zurück. Aus der Allianz sind viele Anregungen für die Gestaltung der Wohnraumförderung und die bereits erwähnten Leitfäden hervorgegangen. Außerdem wurde auf ihre Anregung eine Website und die Servicestelle Wohnungsbau eingerichtet, um den Informationsfluss zu verbessern.

 **Sie haben die „Bauland-Offensive“ in Hessen bereits erwähnt. Wie kann die Aktivierung von Baulandreserven konkret besser gelingen?**

Die Aktivierung von Bauland ist unabdingbare Voraussetzung für eine Lösung der Probleme des Wohnungsmarktes. Die Bauland-Offensive soll den Kommunen vor allem Hilfe bei der Mobilisierung von problembehafteten Grundstücken, insbesondere

**„Die Zahl der Anmeldungen von Fördervorhaben ist deutlich gestiegen.“**

im Innenbereich, anbieten. Hierzu beteiligen wir uns finanziell an der Durchführung von Machbarkeitsstudien. Außerdem kann die Bauland-Offensive den Kommunen unter bestimmten Umständen Unterstützung bei der Entwicklung von Bauland bieten. Der Rücklauf nach einem guten halben Jahr seit dem Start ist vielversprechend und belegt, dass dieses Instrument der Unterstützung bisher gefehlt hat.

 **Stichwort Bauland: Kommunen müssten günstiges Bauland für günstigen Wohnraum abgeben. Gleichzeitig sind die Kassen aber leer und der Verkauf von Gelände zu hohen Preisen ist eine willkommene Einnahmequelle. Ist dieser Konflikt zu lösen?**

Dieser Konflikt besteht natürlich. Im Leitfaden zur Konzeptvergabe zeigen wir aber Wege auf, bei der Vergabe von Grundstücken auch andere Kriterien als den Preis zu berücksichtigen. Hierbei kann es sich beispielsweise um die

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sozialen Einrichtungen oder andere Dinge handeln, die der jeweiligen Kommune wichtig sind.

**Der Bestand an Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung – über Jahrzehnte eine wichtige Säule auf dem deutschen Wohnungsmarkt – ist seit Jahren rückläufig. Staatliche Förderung konnte diesem Segment zuletzt auch kein neues Leben einhauchen. Das Bauen hochpreisiger Wohnungen ohne Mietbindung scheint doch attraktiver zu sein. Wie wollen Sie diesem Trend entgegenwirken?**

In einem besonders in den Ballungsgebieten zurzeit heiß gelaufenen Wohnungsmarkt gibt es natürlich die beschriebene Konkurrenz zwischen diesen Nutzungen. Augenblicklich werden zwar alle Arten von Wohnungen gebraucht. Besonderer Mangel besteht aber bei bezahlbarem Wohnraum. Der soziale Wohnungsbau bietet in normalen Zeiten auskömmliche Gewinnspannen. Mit den zurzeit herrschenden Knappheitspreisen kann er aber nicht konkurrieren. Viele Städte und Gemeinden sind daher dazu übergegangen, bei Bauvorhaben verpflichtende Quoten für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Ich unterstütze dies ausdrücklich.

**Könnte eine modifizierte Mietpreisbremse an dieser Stelle Abhilfe schaffen?**

Der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor starken Mietpreiserhöhungen ist für uns ein vordringliches Anliegen. Das ist zu ei-

**„Städte dürfen nicht nur verdichtet werden, sie müssen auch lebenswert bleiben.“**

ner zentralen sozialen Frage geworden. Letztlich ist da aber zunächst der Bundesgesetzgeber in der Verantwortung. Wir haben die bestehenden mietrechtlichen Möglichkeiten genutzt und werden dies auch weiterhin tun.

**Welchen Stellenwert genießt in Ihrem Masterplan die Nachverdichtung bestehenden Wohnraums?**

Es gilt die Maxime: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Maßnahmen der Nachverdichtung beziehungsweise Innenentwicklung innerhalb von bestehenden Siedlungsgebieten kommt eine hohe Bedeutung zu. Hierdurch lässt sich zusätzliches Bauland aktivieren, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Auch in der Bauland-Offensive Hessen haben derartige Flächen Vorrang. Natürlich werden so nicht alle Probleme und alle angebotsseitigen Defizite behoben

werden können. Es werden also auch neue Flächen erschlossen werden müssen – aber bitte mit Bedacht. So haben wir es in Hessen auch im Landesentwicklungsplan als Ziel formuliert.

**Auch Büro- und Logistikflächen werden mancherorts immer knapper. Welchen Stellenwert nimmt Wohnraum im Vergleich zu diesen Segmenten in Hessen ein?**

Die Nutzung vorhandener Flächen erwecken bei den unterschiedlichen Akteuren unterschiedliche Begehrlichkeiten. Gerade in Ballungsgebieten ist das eine völlig normale Situation. Hier muss vor Ort auch mal im Einzelfall entschieden werden und abgewogen werden.

**Ein traditionelles Kernanliegen Ihrer Partei ist es, für möglichst viele Grünflächen in den Städten zu sorgen. Gerät dieses Ansinnen infolge steigenden Flächenverbrauchs in den Hintergrund?**

Wir sprechen gerade bei der Innenentwicklung von doppelter Innenentwicklung. Hierbei werden auch Grünflächen berücksichtigt. Denn eines steht fest: Städte dürfen nicht nur verdichtet werden, sie müssen auch lebenswert bleiben und auch vor dem Hintergrund des bereits stattfindenden Klimawandels werden grüne und blaue Adern in den Städten an Bedeutung zunehmen.

**Das Thema Energieeffizienz bei Neubauten und Gebäudesanierungen ist derzeit in aller Munde. Ist es auch mit dem Anliegen bezahlbaren Wohnraums in Einklang zu bringen?**

Energieeffizienz verursacht natürlich höhere Baukosten, auch wenn dieser Effekt oft überschätzt wird. Dem stehen aber auch Einsparungen an anderer Stelle gegenüber. Die bestehenden Fördermöglichkeiten des Landes oder des Bundes dienen auch dazu, diese Kosten auszugleichen.

**Wie optimistisch sind Sie hinsichtlich der Integration von Flüchtlingen auf dem hessischen Wohnungsmarkt?**

Integration findet immer vor Ort statt: Das unmittelbare Wohnumfeld, das Quartier oder der Stadtteil sind die Orte, an denen die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Alltag und ihre Freizeit verbringen. Gute Wohnbedingungen, die Gestaltung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse sind daher wichtige Voraussetzungen für die Attraktivität eines Wohngebietes. Diesen Zielen dienen auch die Maßnahmen der Stadtentwicklung. Ich bin in dieser Hinsicht optimistisch. Vor allem ist mir eine Botschaft wichtig: während es in den Städten enger wird, haben viele ländliche Kommunen Platz und ihnen

**„Es gilt die Maxime: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.“**

fehlen auch qualifizierte Arbeitskräfte. Diese Lücke könnte und sollte auch mit Hilfe geflüchteter Menschen geschlossen werden. Ich sehe hier auch Chancen und wir haben spezielle Förderinstrumente hierfür.

**Ein weiteres wichtiges Anliegen Ihres Masterplans betrifft die Förderung von Wohnungsgenossenschaften. Warum dieser Vorstoß?**

Genossenschaften und gemeinschaftliches Wohnen sind ein wichtiger und wachsender Teil des hessischen Wohnungsmarktes. Sie tragen zur Stabilisierung der Mieten bei und fördern die Identifikation mit dem Quartier. In ihnen können sich Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen treffen und sich gegenseitig befruchten. Gerade die Idee der gegenseitigen Hilfe kann ein wesentlicher Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels sein. Leider wurden diese Teile des Wohnungsmarktes bisher nicht angemessenen bedacht, beachtet und gefördert. Im Masterplan Wohnen ändern wir dies.

**Neben wachsenden Regionen erwähnten Sie die ländlichen Gebiete in Hessen, die sich dem Trend einer schrumpfenden Bevölkerung gegenübersehen. Wie genau soll hier Abhilfe geleistet werden?**

Mit den Möglichkeiten der Dorfentwicklung wollen wir in ländlich geprägten Regionen zentrale Funktionen stärken und eine zukunftsfähige Wohn- und Lebensqualität schaffen. Hierdurch lassen sich auch die Ballungsräume entlasten. Um dies zu erreichen, wurden die Mittel der Dorferneuerung aufgestockt.