

Zukunft des Wohnens

Unter dem Leuchtturm ist auch Schatten

Die Autorin beschreibt, wie demografische und soziale Veränderungen das Wohnen beeinflussen. Daraus leitet sie aktuelle Handlungsbedarfe und -felder von Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik ab.

Iris Behr

Der demografische Wandel wirkt auf das Wohnen und Leben in den Kommunen: Die Bevölkerung schrumpft, mit ihr die Zahl der Kinder. Parallel dazu steigt der Anteil von Älteren, MigrantInnen und Alleinerziehenden. Besonders in den Städten wächst die Einkommensungleichheit – gleichzeitig gibt es immer weniger preiswerte Wohnungen.

Älter, bunter...

Das Beispiel Hessen illustriert diese Tendenzen: Bis 2020 wird der Anteil der 65-Jährigen auf 22% ansteigen. 2050 ist jeder dritte mindestens 65 Jahre alt. Noch drastischer sieht die Vorschau bei den über 80-Jährigen aus: Ihr Anteil steigt von 5% in 2007 auf 14% bis 2050. Kinderlose Haushalte nehmen zu: Single-Haushalte, kinderlose Paare, Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung beanspruchen Wohnraum. Parallel ist der Anteil der allein Erziehenden an den Eltern-Kind-Gemeinschaften von 1996 bis 2006 von 13% auf 17% gestiegen (vgl. Behr u.a.: Neue soziale Fragen des Wohnens).

...und ärmer

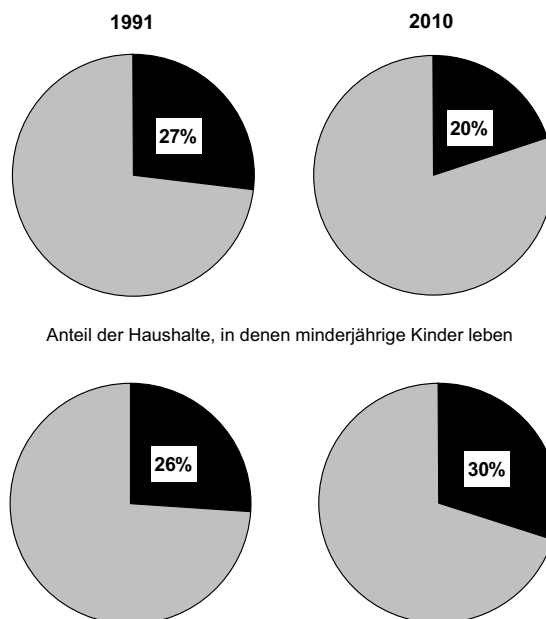
Deutschlandweit verschlechtern sich die ökonomischen Möglichkeiten der Haushalte. Für die soziale Balance bedenklich ist das Schwinden der Mittelschicht, die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich immer weiter. Mittelschicht wird definiert als die Bevölkerungsgruppe mit einer relativen Einkommensposition von 70-150% des Medians der bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen. Umfasste sie in den achtziger Jahren stabil rund 64% der Bevölkerung, waren es 2006 gerade noch 54%. Auch der Anteil der von Armut Gefährdeten und in Armut Lebenden ist in den letzten zehn Jahren (bis 2006) auf über 25% angestiegen. In den Großstädten ist die Einkommenssegregation besonders ausgeprägt.

Die demografische Entwicklung differenziert sich regional deutlich aus. Gewinner sind die Ballungsräume, insbesondere in Süd- und Westdeutschland. (Innen-)Städte werden wieder für wohlhabende Schichten attraktiver: aus dem Einfamilienhaus am Ortsrand geht der Trend zurück in die Stadt.

Die städtischen BewohnerInnen finden vor diesem Hintergrund immer weniger bezahlbaren Wohnraum. Die soziale Wohnraumförderung und mit ihr die Zahl der gebundenen Wohnungen hat stark abgenommen: während es 2003 (in den al-

ten Bundesländern) noch 2,11 Mio. Sozialwohnungen gab, werden es 2020 noch 1,26 Mio. sein. Die Förderdarlehen sind zurückgezahlt, statt Wohnraumförderung dominieren heute die Förder-

Mehr Senioren, weniger Kinder



Anteil der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben

Anteil der Haushalte, in denen Menschen über 65 Jahren leben

Quelle: www.destatis.de, Grafik: AKP

instrumente Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Nachfrager im niedrigpreisigen Segment müssen auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Bleibe finden.

Was in den vier Wänden geschieht...

Die Wohnungsbestände stehen unter Sanierungsdruck. Die BewohnerInnen belasten hohe Heizkosten und die Vermieter wollen und müssen – Stichworte Ener-

➔ lesetipp

Kommunale Wohnungspolitik

Zur Einführung empfehlen wir das Kapitel 9 „Wohnen“ von Franziska Eichstädt-Bohlig im AKP-Handbuch (S. 127-134). Es lohnt sich zudem ein Blick auf „Planen und Bauen“ (Kapitel 6, Carola Scholz, S. 91-102).

Herrmann, Rita A. / Munier, Gerald (Hrsg.): Stadt, Land, Grün – Handbuch für alternative Kommunalpolitik, Bielefeld 2008, ISBN 978-3-9803641-5-7, 320 Seiten, 16,80 € (rah)

gieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – ihre in die Jahre gekommenen Häuser runderneuern. Nicht nur die Energieeffizienz wird verbessert, sondern die ganze Wohnung: sie wird barrierefrei, bekommt Aufzug und Balkon, einen neuen Grundriss oder ein neues Bad – ohne Zweifel erstrebenswert für alle.

Meist werden die Modernisierungen zu Mietsteigerungen führen, die über den Heizkostensparnissen liegen. Ausnahme: Das kommunale Wohnungsunternehmen hat von der Politik den Auftrag, preiswerten Wohnraum trotz Modernisierung zu erhalten, und realisiert diesen Mietenzwang durch Quersubventionierung. Zwar lassen sich energetische Modernisierungen über den Lebenszyklus der Immobilie wirtschaftlich darstellen, doch geschehen sie in der Regel im Paket. MieterInnen profitieren von höherem Wohnkomfort, niedrigeren und langfristig stabilen Heizkosten, Vermieter von höherer Attraktivität, besserer Vermietbarkeit und geringerem Leerstand. Doch für Personen mit niedrigem Einkommen, die trotz geringerer Heizkosten die gestiegenen Mieten nicht bezahlen können, wird die Modernisierungsgentrifizierung zunehmend zum – noch ungelösten – Problem.

Welche Instrumente könnten helfen? In Anlehnung an die soziale Wohnraumförderung sollten öffentliche Mittel oder auch Steuervorteile für Energieeffizienz und altengerechte Modernisierung mit Mietpreisbindung eingesetzt werden. Die Erneuerung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) steht an: Modernisierungsumlage, Mietenbegriff, Warmmiete und Mietspiegel mit Energiekomponente sind die Stichworte. Bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft sollte der energetische Zustand der Wohnung bei der Förderung berücksichtigt werden (Mehr zu den Instrumenten im nachfolgenden Beitrag von Daniela Wagner).

...ist nur die halbe Miete: Wohnungspolitik im Quartier

Wohnen geht über die vier Wände hinaus und auch kommunale Wohnungspolitik ist mehr als die Förderung von Bau und Sanierung. Wichtig sind auch das Wohnumfeld und das Quartier. Für BewohnerInnen und VermieterInnen, für die gesamte Stadt(-gesellschaft) ist die energie-

effiziente, sozial-ökologische Quartiersentwicklung wichtige und aktuelle Aufgabe (vgl. BMVBS-Wettbewerb: Energetische Sanierung). Vorreiter im Quartiersmanagement und in der Verbindung von baulichen und sozialen Maßnahmen waren die Soziale-Stadt-Gebiete (Vgl. Behr u.a.: Neue soziale Fragen des Wohnens). Kontraproduktiv ist deshalb die Kürzung des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt – auch wenn ab 2012 mit dem neuen KfW-Programm Energetische Stadtsanierung über Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte private (Klein-)vermieter und die sonstigen Akteure im Quartier zum gemeinsamen Handeln bewegt werden sollen.

Das Quartier ist der Ort für gute Infrastrukturausstattung und Frei- und Grünflächen – in nicht privilegierten Wohnquartieren ist das besonders wichtig (vgl. Meister: Umweltgerechtigkeit). Anpflanzungen und Flächenentsiegelung, Freiflächen statt Stellplätze verbessern nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern leisten auch Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Energieeffiziente Gebäude korrespondieren mit dezentraler Wärme- und Stromversorgung. Blockheizkraftwerke und Nahwärmenetze finden ihre Kunden im Quartier, nicht nur im einzelnen Gebäude. Das Quartier ist ein wichtiger Ausgangspunkt für innovative Mobilitätskonzepte. Kurze Wege können



Foto: pixelio.de / Carsten Plein

zu Fuß, per Rad, mit dem ÖPNV erledigt werden.

Bürger übernehmen Verantwortung

Die Praxis zeigt, dass die klassische Bürgerbeteiligung zur Bewältigung komplexer Vorhaben wie Straßen- und Flughafenausbau oder im Umgang mit Konversionsflächen nicht mehr genügt. Es fehlen der kontinuierliche Informationsfluss über längere Planungs- und Realisierungszeiträume sowie ausreichende Formen der Mitwirkung bei Entscheidungsfindung und -umsetzung; auch die legitimierende Wirkung der Bürgerbeteiligung ist vielfach verloren gegangen.

Im Quartier hingegen liegt das Potenzial für mehr Mitwirkung der BewohnerInnen. Aus der Vielzahl der Projekte (www.sozialestadt.de) zeigen zwei Darmstädter Beispiele, die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG (www.wohnsinn-darmstadt.de) und das Generationen übergreifende Mieterprojekt WohnArt3 (www.wohntart3.de), bei welchen Themen, mit welchen Akteuren, unter welchen Bedingungen nachhaltiges Wohnen und Leben im Quartier möglich ist.

WohnSinn eG und WohnArt3 bieten ökologisches Wohnen im Passivhaus mit hauseigenem Car-Sharing und nachbarschaftlicher Unterstützung an. Die Hausgemeinschaften bestehen aus 30-45 Wohnungen mit ca. 70 Erwachsenen, sozial gemischt durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Finanzierung (geförderte und freifinanzierte Wohnungen unter einem Dach). Quoten für Haushalte mit Kindern, behinderte Menschen und

Ältere sichern den Bewohnermix. Die Hausgemeinschaft wirkt bei der Planung der Gebäude und Wohnungen mit, übernimmt Gestaltung und Pflege der Gemeinschaftsräume und der Außenanlagen, einen Teil der Verwaltung von Haus und Hof. Größere Unabhängigkeit und geringere Kosten sind die Motive dafür. In einer Genossenschaft nicht ungewöhnlich, stellt das bei einem Mieterprojekt ein Novum in Darmstadt dar: Es kooperieren ein kommunales Wohnungsunternehmen als Bauträger des Passivhauses mit dem Verein, der einen Teil der Verwaltung übernommen hat und bei Mieterwechsel für einen definierten Zeitraum die Nachbelegung bestimmen kann.

Vision Wohnprojekte?

Solche Wohnprojekte reagieren darauf, dass Individualisierung und (Alters-)Armut zunehmen. Bislang gibt es über die Funktionsweisen von Wohnprojekten noch wenig systematische Erkenntnisse. Die Beispiele (vgl. BMVBS/BBSR: Genossenschaftspotentiale) lassen eine Tendenz erkennen: Gut gebildete, sozial eingebundene und engagierte Menschen, teils wohlhabend, teils mit unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen, oft im fortgeschrittenen Alter, initiieren Wohnprojekte und ziehen andere mit. Diese Menschen sind häufig auch Katalysatoren für Quartiersaktivitäten. Oft gelingt es, als Ersatz für mangelndes Eigenkapital Mittel aus dem privaten Umfeld zu mobilisieren. Aber: unabdingbar für das Gelingen der Wohnprojekte sind günstige Rahmenbedingungen. Sie brauchen Unterstützung durch Beratung zu Finanzierung und Rechtsform, durch bestehende wohnungswirtschaftliche Strukturen wie Dachgenossenschaften und kooperationsbereite Wohnungsunternehmen sowie durch die Kommune bei der Vergabe von Grundstücken und durch die Förderung im sozialen Mietwohnungsbau.

Wenngleich Wohnprojekte kaum die zukünftige Wohnform für breite Schichten der Bevölkerung sein werden, so kann die Wohnungswirtschaft doch davon lernen. Kooperationsprojekte mit klassischen Vermietern entstehen, Wohnungsunternehmen bauen Sozialmanagement auf und kooperieren mit ihren Mietern, mit sozialen Trägern und der Kommune. Sie sind bereit, dafür Geld und Personal einzusetzen.

„Tatort“ Quartier – unbeantwortete Fragen

Durch die neuen Nachfragegruppen entsteht allerdings auch Druck auf innerstädtische Quartiere. Haushalte mit Kindern, wohlhabende „Best Ager“, die in die Stadt zurückkehren, kreative Wohngemeinschaften beleben Quartiere, aktivieren bürgerschaftliches Engagement, „Leuchtturmprojekte“ entstehen. Sie nehmen sich den (Wohn-)raum für neue Wohn- und Lebensbedürfnisse. Einher gehen diese Veränderungen im Quartier mit dem Verlust von einfachem Wohnraum mit schlechter Energieeffizienz bei niedrigen Nettomieten.

Veränderungen können und sollten nicht aufgehoben werden. Die Kunst ist es, in partizipativer Weise sozial-ökologische Lösungen zu finden. Dazu müssen Kommunen ihren Beitrag leisten, z.B. durch spekulationsfreie Grundstücksvergabe oder planerische Festsetzungen. Die Beratung und Förderung von und die Zusammenarbeit mit aktiven Gruppen der Zivilgesellschaft (Genossenschaften, Vereine, Initiativen, Kirchen etc.) ist unverzichtbar, ebenso wie die Überprüfung der rechtlichen und finanziellen Instrumente. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden.

Literatur

- BMVBS-Wettbewerb: Energetische Sanierung auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten, Ausstellungskatalog, Bonn, 2009
- BBSR: ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoKlima, Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potentiale zum Klimawandel, Bonn 2011
- BMVBS / BBSR: Erschließen von Genossenschaftspotentialen, Heft 126, Bonn, 2007
- BMVBS / BBSR: Altersvorsorge und Wohngenossenschaftspotentiale, Heft 125, Bonn, 2007
- Iris Behr / Holger Cischinsky: Wir werden immer älter. Ist unser Wohnungsbestand fit für das Alter? Fachgespräch am 25.05.2009 in Berlin
- Iris Behr / Holger Cischinsky / Christian von Mallotki / Rainer Greiff: Neue soziale Fragen des Wohnens, Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., IWU 2008
- Tobias Meister: Umweltgerechtigkeit Umweltbelastungen in Gebieten des hessischen Programms „Soziale Stadt“, IWU 2005
- Soziale Stadt Info 24: Ältere Menschen in der Sozialen Stadt, Juli 2010
- Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG: Bau- und Wohnkonzepte mit Zukunft (Stand 2006)
- WohnArt 3: Gemeinsam planen – wohnen – leben Generationen übergreifendes Mieterprojekt

☞ Rechtsanwältin Iris Behr ist Prokuristin im Institut Wohnen und Umwelt, www.iwu.de, sowie Sprecherin der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) Bauen Planen Wohnen von Bündnis 90/Die Grünen.

☞ **surftipp**

Kommunale Wohnungsprognose

Das kostenfreie Angebot des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung (IÖR) ermöglicht eine kommunale Wohnungsnachfrageprognose. Mit dem – frisch überarbeiteten – Internet-Rechenprogramm können nicht nur einfache Trendprognosen, sondern auch Szenarien erarbeitet werden.

www.ioer.de/wohnungsprognose (rah)

Bund, Länder und Kommunen gestalten Wohnungsmärkte

Klimafreundlich und bezahlbar

Wir haben in Deutschland ca. 39,6 Mio. Wohnungen, von denen 23,7 Mio. vermietet werden. Unsere Wohnungsmärkte sind genauso vielfältig wie ihre BewohnerInnen. Dabei stehen sie jedoch alle vor den gleichen Herausforderungen: der Energiewende und dem demografischen Wandel.

Daniela Wagner

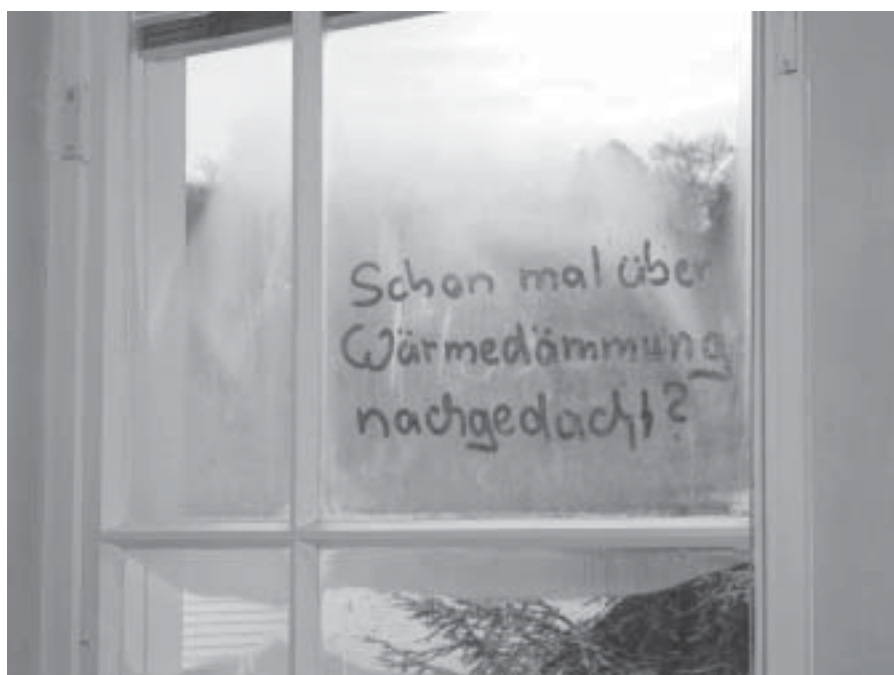
Der Gebäudebereich verbraucht rund 40% der deutschlandweiten Endenergie. Damit die Energiewende gelingt und die Klimaschutzziele erreicht werden, muss der Gebäudebestand in den kommenden 30 bis 40 Jahren umfassend energetisch saniert werden. Zusätzlich erfordert der demografische Wandel kurzfristig 2,5 Mio. altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen, wobei der Bedarf bis 2030 auf 3 Mio. Wohnungen ansteigen wird (Mehr zur Zukunft des Wohnens im vorausgehenden Beitrag von Iris Behr). Um diese Herkulesaufgaben zu bewältigen, müssen sich Bund, Länder und Kommunen gemeinsam für eine sozial-gerechte und klimafreundliche Wohnungspolitik einsetzen.

Knappes Gut in wachsenden Regionen

Der Wohngeld- und Mietenbericht 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zeigt: In wachsenden Regionen steigen die Mieten. Bereits seit Mitte 2009 erhöht sich dort die Nachfrage nach Wohnraum und auch die Investitionen in den Bestand steigen an. Die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit bezahlbarem Wohnraum wird hier immer schwerer. Weitere Investitionen, zum Beispiel in umfassende energetische Modernisierungen, können hier nach derzeitiger Rechtslage zu Verdrängung und Segregation führen. Dies gilt es zu verhindern.

Leerstand in schrumpfenden Regionen

Trotz einiger Wachstumskerne finden wir hingegen in den schrumpfenden Regionen hohe Wohnungsleerstände. Immobilien verlieren an Wert und auch das nied-



„Ja, nur noch keine Antwort zur Finanzierung gefunden.“

Foto: pixelio.de / Daniel Bleyenber

rige Mietenniveau erschwert Investitionen in den Bestand. Einige Regionen sind so sehr vom demografischen Wandel betroffen, dass ein Rückbau von langfristig nicht mehr vermietbaren Wohngebäuden erforderlich ist. Bisher wird dies in den neuen Bundesländern über das Bundesländer-Programm Stadumbau Ost gefördert. Perspektivisch sollte darüber nachgedacht werden, inwieweit dieses Konzept grundsätzlich auf schrumpfenden Regionen ausgeweitet werden kann.

Passgenaue Lösungen finden: Ökologischer Mietspiegel...

Die unterschiedlichen Wohnungsmärkte benötigen für ihre Bevölkerungsstruktur angepasste Strategien. Dabei können di-

rekt vor Ort gute Lösungen gefunden werden, wie zum Beispiel mit einem ökologischen Mietspiegel. Diesen habe ich 2003 während meiner Amtszeit als Dezernentin für Schule, Kindertagesstätten, Frauen und Wohnen in Darmstadt eingeführt.¹ Der ökologische Mietspiegel ist eine Weiterentwicklung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Er berücksichtigt die energetische Gebäudebeschaffenheit als Merkmal einer Wohnung; sie hat dann den gleichen Stellenwert wie zum Beispiel das Vorhandensein eines Balkons. Eine sanierte Wohnung kann demnach teurer vermietet werden als eine Wohnung mit schlechter energetischer Beschaffenheit. Damit ent-

☞ **lesetipps**

Broschüren und Aufsätze

Bächle, Matthias: **Wohnungsbaupotenziale in Wachstumsregionen – Untersuchung in drei Mittelstädten.**

In: PlanerIn 2/11, S. 44f, www.srl.de.

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe: **Den Kältetod von Wohnungslosen verhindern! Handreichung.**

Bielefeld 2011, 6 S., Download: www.bagw.de.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; Hg.): **Soziale Absicherung des Wohnens.**

Bonn 2011, Informationen zur Raumentwicklung Heft 9/2011, 6 € ISBN 0303-2493, selbstverlag@bbr.bund.de.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; Hg.): **Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011.**

Bonn 2011, 20 € ISBN 978-3-87994-695-2, selbstverlag@bbr.bund.de.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS; Hg.): **Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis.**

Berlin 2011, 148 S., Forschungen Heft 151, ISBN 978-3-87994-483-5, kostenloser Bezug: forschung.wohnen@bbr.bund.de, Download: www.bbr.bund.de, Pfad: Veröffentlichungen / Forschungen.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS; Hg.): **Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf.**

Berlin 2011, 97 S., Forschungen Heft 147, ISBN, 978-3-87994-479-8, kostenloser Bezug: forschung.wohnen@bbr.bund.de, Download: www.bbr.bund.de, Pfad: Veröffentlichungen / Forschungen.

Haase, Franziska: **Baugruppen in Berlin – Ergebnisse einer Untersuchung von drei Projekten.**

In: PlanerIn 3/11, S. 51f, www.srl.de.

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung: **Neue Qualitäten – Wohnen 50 Plus. Fakten, Anforderungen, Beispiele.**

Berlin 2010, 160 S., 24,80 € ISBN 978-3-8030-0715-5.

Zusammenstellung: rah

steht über den Mietspiegel beim Eigentümer ein Anreiz zur Sanierung. Wohnungssuchende hingegen können von deutlich geringeren Heizkosten ausgehen, wenn sie sich für eine energetisch sanierte Wohnung entscheiden.

Dieser bundesweit erste ökologische Mietspiegel wurde vom IWU (Institut für Wohnen und Umwelt) in Darmstadt erarbeitet und von einer Mietspiegelkommission beschlossen. Der Erstellungsprozess braucht die Mitwirkung der Wissenschaft und das Bemühen um einen Ausgleich des Interessenkonfliktes zwischen MieterInnen und EigentümerInnen. Beide Gruppen sind in der Mietspiegelkommission vertreten und direkt an der Erstellung beteiligt. Das Modell hat sich bewährt, denn auch Berlin, Bochum, Hamburg und Magdeburg haben mittlerweile Mietspiegel, welche die ökologische und energetische Beschaffenheit der Wohngebäude berücksichtigen.

...oder Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft

Ein weiteres Instrument, das vor Ort dazu anregt, auch Wohngebäude mit einkommensschwacher BewohnerInnenschaft energetisch zu modernisieren, ist die Einführung eines Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft (KdU). Der Hintergrund: Die Kommunen sind seit 2005 für die Unterkunfts-komponente bei allen bedarfsorientierten Grundsicherungsleistungen zuständig.² Darin eingeschlossen sind die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung (KdH) bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (§ 22-22c Sozialgesetzbuch II) und bei der Sozialhilfe (Grundsicherung im Alter, bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 35 SGB XII). Entsprechend der rechtlichen Grundlagen werden die Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, wenn sie angemessen sind.

Entscheidend ist hier die Angemessenheit, denn sie legt die maximale Höhe der möglichen Leistungen fest. Nach Überarbeitung des SGB II im Mai 2011 bestimmen die Träger der Grundsicherung den jeweiligen Umfang, da er von der besonderen Situation der regionalen Wohnungsmärkte abhängig ist. Die Städte Bielefeld³ und Offenbach haben ihre Spielräume genutzt und gewähren einen Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft und Heizung. Durch Vorlage eines

Energieausweises können die MieterInnen bei einem entsprechenden Energieverbrauch einen Zuschlag auf ihre Kaltmiete erhalten. Die Stadt Bielefeld hat damit gute Erfahrungen gemacht, da die zusätzlichen Kosten für den Klimabonus durch die Heizkostensparnis ausgeglichen werden konnten.

Unterstützung vom Bund – aber richtig

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen will im Rahmen der Regelungskompetenz des Bundes das geltende Recht an die neuen Herausforderungen anpassen. Nur mit einer gerechten Verteilung der Lasten zwischen Staat, EigentümerInnen und MieterInnen wird die Energiewende im Gebäudebereich gesellschaftlich akzeptiert werden.

Planungssicherheit wollen wir dadurch schaffen, dass es berechenbare Energieeffizienzstandards und eine verlässliche Förderung in Höhe von rund 5 Mrd. € jährlich gibt. So beabsichtigt die grüne Bundestagsfraktion, das Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit jährlich 2 Mrd. € auszustatten. Zusätzlich planen wir einen Energiesparfonds in Höhe von 3 Mrd. € der v. a. einkommensschwache Haushalte beim Energiesparen unterstützen soll. Damit wollen wir Beratungs- und Informationsangebote vor Ort verbessern, die Energieeffizienz im Strombereich erhöhen und die energetische Quartierssanierung, die Sanierung von kommunalen Gebäuden sowie einen neuen Klimazuschuss beim Wohngeld finanzieren.

Reform des Mietrechts – zu Lasten der MieterInnen?

Die Bundesregierung plant eine Reform des Mietrechts. Bisher liegt lediglich ein Referentenentwurf vor, der noch zwischen den Bundesministerien abgestimmt werden muss. Der aktuelle Entwurf des Bundesministeriums der Justiz setzt sich zum Ziel, die energetische Sanierung zu erleichtern und schneller gegen sogenannte Mietnomaden vorzugehen. Ich lehne die Vorschläge der Bundesregierung weitestgehend ab, weil sie bei der energetischen Gebäudesanierung vergisst, dass auch die MieterInnen die Maßnahmen finanzieren können müssen. Eine entsprechende Anpassung der MieterInnenrechte findet nicht statt, im Gegenteil sollen sie sogar eingeschränkt werden.

Auch bei den Mietnomaden geht die schwarz-gelbe Bundesregierung den falschen Weg. Es gibt genügend rechtliche Möglichkeiten, um gegen EinmietbetrügerInnen vorzugehen. Doch sie werden zu zögerlich angewandt, da die Gerichte zu wenig Personal haben. An dieser Stelle sollte man ansetzen – und nicht die Regelungen einschränken, die die MieterInnen in Notlagen schützen sollen.

Grüne: sozial-gerechtes und klimafreundliches Mietrecht

Ich habe gemeinsam mit der grünen Bundestagsfraktion und der Bundesarbeitsgemeinschaft Planen, Bauen und Wohnen ein umfassendes Mietrechtskonzept erarbeitet, damit MieterInnen nicht unter dem Vorwand der energetischen Sanierung verdrängt werden. Die Bundestagsfraktion hat ihren Antrag im Januar 2012 in das parlamentarische Beratungsverfahren eingebracht.⁴ Mit einem sozial-gerechten und klimafreundlichen Mietrecht dämpfen wir Mietpreiserhöhungen nach umfassenden Sanierungen ab und ermöglichen damit die Mitfinanzierung durch die MieterInnen, ohne sie dabei finanziell zu überfordern:

Mietminderungsrecht: Weil die stetig steigenden Heizkosten die Haushalte zum Teil sehr stark belasten, wollen wir es auf die Fälle ausweiten, bei denen rechtlich vorgeschriebene Effizienzstandards (z. B. Energieeinsparverordnung) nicht eingehalten werden.

Mieterhöhung nach der Modernisierung: Vermieter können 11% ihrer Modernisierungskosten auf die Kaltmiete umlegen. Der Mietanstieg kann drastisch ausfallen. Deswegen wollen wir die Umlage auf die zentralen Modernisierungsbereiche konzentrieren: auf die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau. Zusätzlich soll sie auf 9% abgesenkt werden.

Heizkostensparnis: Nach geltender Rechtslage sind die Kosten einer Modernisierung auch dann umlegbar, wenn keine Heizkostensparnis damit erreicht, sondern lediglich der Energieträger gewechselt wird. Das ist aus meiner Sicht nicht hinnehmbar. Wenn MieterInnen an den Modernisierungskosten beteiligt werden, dann muss mit der Modernisierung auch eine Heizkostensparnis durch die Einsparung von Endenergie einhergehen.

Ortsübliche Vergleichsmiete: Sie ist eine weitere Möglichkeit zur Mieterhöh-

ung. Wie bereits erwähnt, macht es Sinn, auch hier die energetische Gebäudebeschaffenheit als Vergleichsvariable zu ergänzen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Mieterhöhungsspielräume wollen wir in ihrem Umfang reduzieren, indem wir die Kappungsgrenze von 20% auf 15% absenken. Dementsprechend sollen künftig die Mieten innerhalb von drei Jahren nur noch um maximal 15% erhöht werden dürfen.

Mietobergrenzen: Sie sind in sehr angespannten Wohnungsmärkten mit nachgewiesenem Wohnraumangel sinnvoll. Deswegen wollen wir Kommunen die Möglichkeit eröffnen, auch stadtteil- und quartiersbezogene Obergrenzen festzulegen. Sie sind ein weiteres Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und sollen über eine Landesermächtigung im Bürgerlichen Gesetzbuch ermöglicht werden.

Doch auch mit der Weiterentwicklung weiterer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Instrumente kann soziale Entmischung in unseren Städten und Gemeinden verhindert werden. Durch punktuelle Änderungen im Baugesetzbuch (§§ 142, 144 und 172 BauGB) können wir in Sanierungsgebieten Mietobergrenzen wieder ermöglichen. Zudem wird gerade in Metropolen der Wohnraum durch die Umwandlung in Ferienwohnungen und Gewerberaum zusätzlich verringert. Dies ließe sich über das Mietrechtsverbesserungsgesetz verbieten oder einschränken.

Soziale Wohnraumförderung

Mit der Föderalismusreform I erhielten die Bundesländer die alleinige Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung. Bis 2013 erhalten sie hierfür vom Bund Kompensationszahlungen in Höhe von 518 Mio. € jährlich. Eine Weiterzahlung ist bis 2019 möglich, doch bisher gibt es keine Entscheidung darüber, ob und inwiefern die Bundeszahlungen bis dahin fortgeführt werden. Die Bundesländer müssen ihre Verantwortung entsprechend wahrnehmen und eigene Wohnraumschutzgesetze erlassen. Damit können sie auf die jeweilige Situation ihrer Wohnungsmärkte passgenau reagieren.

Auch die Kommunen sind gefordert: Sie können beispielsweise durch den Ankauf von Belegungsbindungen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen, indem die

Miethöhe für Wohnungen begrenzt wird. Dies ist allerdings nur in Kooperation mit privaten oder gewerblichen WohnungseigentümerInnen möglich.

Nicht nur in diesem Fall gilt: Wohnungspolitik kann nur gemeinsam gelingen. Sie beginnt direkt vor Ort in den Kommunen und muss durch Land und Bund engagiert unterstützt werden.

Anmerkungen

- 1) Institut Wohnen und Umwelt: Fachinformationen über Preisanalysen und qualifizierte Mietspiegel, www.iwu.de, Pfad: Ergebnisse/Downloads, Fachinformationen, Wohnungspreise.
- 2) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Soziale Absicherung des Wohnens“, Heft 9.2011.
- 3) Rathsmann-Kronshage, Lisa / Rees, Klaus: Unterkunftskosten mit Klimabonus, in: AKP 1/2008, S. 28f.
- 4) Antrag: „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial-gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“, Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Bundestagsdrucksache Nr. 17/7983.

☞ Daniela Wagner ist Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen für Bau- und Wohnungspolitik und langjährige Kommunalpolitikerin. www.daniela-wagner.net

☞ surftipps

Positionen

www.gruene-bag-planen-bauen-wohnen.de: Diese Adresse gibt einen Einblick in die wohnungspolitischen Debatten der Grünen; Parteimitglieder können über Links ins Wurzelwerk tiefer einsteigen.

www.deutscher-verband.de: Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung veröffentlicht auf seiner Homepage Tagungsvorträge und Positionspapiere.

www.mieterbund.de: Mietervereine verstehen sich nicht nur als Sprachrohr Betroffener, sondern auch als Akteur kommunaler Wohnungspolitik. Auf der Website des Deutschen Mieterbundes gibt es Infos aus Politik und Recht sowie Links zu den örtlichen Vereinen.

www.wohnbund.de: Das Netzwerk wohnungspolitisch engagierter Experten und Organisationen gibt u.a. die Wohnbund-Informationen zu einzelnen Themenschwerpunkten heraus.

Zusammenstellung: rah

Neue Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt

Bonjour Tristesse

Schimmel in Wohnungen, defekte Aufzüge, Leerstände von 30% und Vandalismus in Häusern, verslumende Straßenzüge – das sind die „Randerscheinungen“ des Engagements neuer Finanzinvestoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Dieser ist seit einigen Jahren ins Visier internationaler Anleger geraten – eine Entwicklung, die Länder und Gemeinden, aber auch MieterInnen vor zum Teil erhebliche Probleme stellt.

Daniela Schneckenburger

Seit Mitte der 1990er Jahre kam es zu umfangreichen Privatisierungen ehemals öffentlicher oder industrieller Wohnungsbestände. Als Käufer traten vor allem neue Finanzinvestoren aus dem angelsächsischen Bereich auf, sog. Private Equity-Fonds. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat zwischen 1999 und 2010 fast 2 Mio. gehandelte Wohnungen gezählt, von denen über die Hälfte an private Investoren ging. Darunter waren auch spektakuläre Verkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen, wie in Dresden, Kiel oder Bremerhaven, mit teilweise gravierenden Folgen. Aber auch in Berlin, Niedersachsen und dem Rhein-Main-Gebiet florier- te der Wohnimmobilienhandel.

In NRW blieben große Verkäufe kommunaler Wohnungen bisher aus, hier wurden nur Teilbestände privatisiert. Verkauft wurden aber in großem Stil Werkswohnungen. Auf Grund seiner altindustriellen Struktur war dabei das Ruhrgebiet überproportional betroffen. Große Bestände der alteingesessenen Industrieunternehmen (u.a. Thyssen, Viterro) und anderer öffentlicher Träger (Gagfah, Eisenbahnerwohnungen, DGB) wurden privatisiert. Den Schlusspunkt der Verkaufswelle setzte das Land selbst: Unter der CDU/FDP-Regierung wurde 2008 die landeseigene Wohnungsgesellschaft LEG an einen Finanzinvestor verkauft. Bis zur Wirtschafts- und Finanzmarktkrise gingen nach Berechnungen des BBSR insgesamt 520.000 Wohneinheiten über die Ladentheke, ca. 5% der Mietwohnungen in NRW. Etwa ein Fünftel davon wechselte mehrfach den Besitzer.

Traumrenditen, die ihren Preis haben

Neu war die Finanzierung dieser teilweise sehr großen Verkäufe. Private Equity-Fonds erwarben mit geringem Eigenkapital und hohen Fremdkapitalanteilen entweder ganze Unternehmen oder Teilbestände. Sie erwirtschafteten mit Hilfe des sog. Leverage-Effekts, der aus der Differenz zwischen niedrigen Zinsen für das geliehene Kapital und der höheren Rendite aus der Vermietung der Immobilien resultiert, sehr hohe Renditen. Während übliche Margen in der Wohnungswirtschaft bei 3-5% liegen, versprachen Private Equity-Fonds Traumrenditen von 15-20%. In der internationalen Finanzindustrie herrschte Goldgräberstimmung, doch zeigte sich in den Folgejahren, wer diese Renditen bezahlen musste: MieterInnen, Kommunen und der lokale Einzelhandel.

Die Ankäufe fanden in der Regel in Regionen statt, in denen sich der Mietmarkt wegen des Bevölkerungsrückgangs entspannte, und es waren überwiegend einfache Wohnungen. Viele unterlagen beim Ankauf noch der sozialen Wohnraumbindung. Vor allem in diesem Marktsegment zeigten sich bald die Probleme dieser Entwicklung. Denn: die Aufkäufe durch internationale Investoren beruhten zum Teil auf Fehleinschätzungen und einem Geschäftsmodell, das sich nicht wie geplant umsetzen ließ. Spätestens am Höhepunkt des Verkaufskarussells kauften viele Unternehmen nämlich Wohnungsbestände ohne Marktkenntnis, wohnungswirtschaftliche Erfahrung und in einigen Fällen sogar ohne eine solide Immobilienbewertung. Viele Fonds haben das Ein-

zelprivatisierungs- und Mieterhöhungspotenzial des deutschen Immobilienmarktes überschätzt.

Das hatte auch Folgen für das Geschäftsmodell. Beabsichtigt war ursprünglich, Wohnungen nur kurz zu halten und schnell wieder zu verkaufen. Der Exit, also der Verkauf der Wohnungen, sollte durch einen gewinnbringenden Weiterverkauf oder Börsengang stattfinden. Kreditschulden wurden als Schuldverschreibungen refinanziert und auf die Unternehmen übertragen, die damit finanziell stark belastet wurden.

Die Rechnung bezahlen die MieterInnen

Für MieterInnen und Kommunen waren die anschließenden umfangreichen Umstrukturierungen problematisch. So wurden Serviceleistungen zentralisiert und ausgedünnt, so dass sich die Hausverwaltung massiv verschlechterte; Mieten wurden erhöht, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zu Gunsten der hohen Gewinnerwartungen deutlich reduziert. Folge der flächenhaften Vernachlässigung der Wohnungen: Schimmel, undichte Fenster, kaputte Aufzüge und Fassaden oder Heizungs- und Warmwasserausfall im Winter. Der Verfall der Wohnungen wirkt sich im schlimmsten Fall auch auf angrenzende Wohnungsbestände aus. Sie machen sich im Quartier als soziale Entmischung bemerkbar und können sich sogar durch die nachfolgende Insolvenz von Einzelhandelsunternehmen auf die Nahversorgung auswirken.

Die Finanzkrise hat die Lage verschärft

2008 lösten die verhängnisvollen Kreditverbriefungen und -vergaben auf dem US-amerikanischen Markt die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise aus, das Verkaufskarussell kam zum Stillstand. Fonds wurden notgedrungen zu Bestandshaltern oder sogar insolvent, weil Finanzierungen im vorherigen Ausmaß nicht mehr möglich waren. Das Geschäftsmodell war weitgehend gescheitert, eine geordnete Insolvenz fand aber in der Regel nicht statt. Stattdessen wurden die Bestände durch weitere Teilverkäufe und Einzelprivatisierungen zerlegt.

Aktuell kämpfen die großen Investoren um die Refinanzierung ihrer Verbriefungen, von denen der Großteil 2013/14 verlängert werden muss. Ob diese ge-



Trübe Aussichten bei Investoren-Insolvenz

Foto: pixelio.de / Gerhard Kupfer

lingt, ist noch unklar. Es droht nicht nur die Insolvenz dieser Unternehmen mit noch unabsehbaren Folgen für viele MieterInnen, sondern auch eine Weiterverkaufswelle von Wohnungen in kleinerem Umfang an kleinere Fonds. Die haben ihren Sitz im Ausland und sind noch weniger ansprechbar als größere Fonds.

Beispiele von bereits handlungsunfähigen Investoren u.a. in Dortmund-Westerfild zeigen ein beunruhigendes Bild. Hier hat der dänische Fonds „Griffin“ 650 Wohnungen teuer gekauft. Die vernachlässigten Häuser belasten die langjährigen MieterInnen und das ganze Quartier. Angrenzende Eigentümer beklagen den Wertverlust ihrer Immobilien und investieren selbst nicht mehr. Betroffen sind dabei auch Menschen, denen ihre Wohnung mit falschen Versprechungen zum Kauf angeboten wurde und die immer noch dem Geschäftsmodell der Private Equity-Fonds ausgeliefert sind, da diese

oft noch die Mehrheiten in den Wohnanlagen halten.

Und es ist kein Ende in Sicht: Die Finanzmarkt- und Eurokrise führt Fonds, die mit Immobilien handeln, verlässlichen Sachwerten im Allgemeinen, frisches Kapital zu. Mit den landeseigenen Wohnungen der LBBW in Baden-Württemberg und der bayrischen Landeswohnungsgesellschaft stehen in naher Zukunft wieder größere öffentliche Bestände zum Verkauf. Auf Grund dieser Erfahrungen wächst vielerorts die Skepsis und Vorsicht bei derartigen Prozessen. Die Diskussion wird kritischer geführt, die Segnungen der Privatisierung erscheinen inzwischen in einem anderen Licht.

Begrenzte Eingriffsmöglichkeiten

Die wenigen wohnungsaufsichtsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten sind nicht auf die neue Lage ausgerichtet. Klamme

Kommunen würden etwa viel riskieren, wenn sie bei einer sog. Ersatzvornahme in Vorleistung gehen und z.B. eine Heizungsanlage auf ihre Kosten reparieren lassen. Sie müssten die Ausgaben vom hochverschuldeten Eigentümer einklagen. Es ist zu befürchten, dass sie ihr Geld nie wieder sehen. Hier setzt seit einem Jahr die Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ an. Ein schwieriges Thema: Weil es sich um Privateigentum handelt, muss der Zugriff genau geprüft werden. Theoretisch reicht die Palette von der (bau-)ordnungsrechtlich abgesicherten Beseitigung von Mängeln bis hin zum schlimmsten Fall, dem Enteignungsverfahren mit anschließendem Abriss.

Kommunen müssen umdenken

In dieser aktuellen Situation sind lokale Genossenschaften und vor allem kommunale Wohnungsunternehmen ein wichtiger Bündnispartner in der Stadtentwicklung. Sie sind in den betroffenen Vierteln oft als einziger Ansprechpartner für Quartiersaufwertungen oder Sozialraumarbeit übrig geblieben. Die kommunalen Unternehmen können die Missstände aber nicht allein ausgleichen, wenn sie nicht nachhaltig gestärkt und strategisch auf die Veränderungen an den Wohnungsmärkten ausgerichtet werden. Es ist darum entscheidend, dass Lokalpolitik nicht nur die Lage auf dem Markt genau analysiert, sondern auch erkennt, dass der Verkauf kommunaler Wohnungsgesellschaften zwar kurzfristige Effekte für die Haushaltssanierung erzeugt, aber nicht nachhaltig zur Konsolidierung beiträgt. Die Folgekosten sind oft immens, die Auswirkungen auf die soziale Balance in den Quartieren erheblich, die Anstrengungen, um Problemquartiere wieder zu stabilisieren, langwierig und enorm aufwendig.

Insgesamt hat die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt, dass der Einfluss von Private Equity-Kapital und den damit einhergehenden Verwertungsmechanismen für die soziale Wohnraumversorgung eher Fluch als Segen war.

➔ Daniela Schneckenburger ist Sprecherin für Wirtschaft, Bauen und Wohnen in der grünen Landtagsfraktion NRW. Zuvor war sie Landesvorsitzende sowie Fraktionsvorsitzende der grünen Ratsfraktion Dortmund. www.daniela-schneckenburger.de.

Paradigmenwechsel beim Wohnen auf dem Land

Nutzen, was da ist

Das Land-Idyll bekommt Risse: Das Eigenheim in der einstigen Neubausiedlung müsste dringend saniert werden und ist eigentlich viel zu groß, seit die Kinder aus dem Haus sind. Ähnlich das Bild in der Dorfmitte: Dort stehen vielerorts Wohnhäuser und Läden leer. Dennoch setzen viele Kommunen wie bisher auf die Ausweisung von Neubaugebieten. Angesichts des demografischen Wandels ist es höchste Zeit, dies zu ändern. Kommunale Wohnungspolitik auf dem Land muss sich jetzt vor allem um den Bestand kümmern. Dafür gibt es bereits gute Beispiele.

Stefanie Röder / Nicola Krettek / Ulrich Kriese

Der Traum vom freistehenden Eigenheim im Grünen: Seit den 1960er Jahren prägt er in der Bundesrepublik das Bild vom idealen Familiendomizil – und längst das Ortsbild unserer Dörfer, die mit günstigem Bauland um den Zuzug von Neubürgern, insbesondere jungen Familien, konkurrieren. Das Ergebnis ist eher ernüchternd denn idyllisch: Zersiedelte Landschaften und landauf, landab die gleichen stereotypen Neubausiedlungen auf der grünen Wiese.

Wachstum wird zur Sackgasse

Doch was für die Kommunen seit Jahrzehnten als einfachster, wenn nicht einziger Weg zu Wachstum und Wohlstand galt – prophylaktisch großzügig Bauland zu erschließen –, entpuppt sich in Zeiten des demografischen Wandels als Sackgasse. Der Ausbau und Erhalt der lokalen Infrastruktur wie Leitungs- und Straßennetz, Schulen oder Kindergärten wird angesichts einer abnehmenden und immer älteren Bevölkerung zur Kostenfalle – für die Gemeinde und ihre EinwohnerInnen. Umdenken und Umkehr sind daher angesagt: Nutzen, was schon da ist, heißt die Devise. Und die zahlt sich nicht nur finanziell aus: Es geht auch um mehr Lebensqualität durch kurze Wege und das Neben- und Miteinander aller Generationen.

Wie das gelingt, zeigen einige Gemeinden schon heute. Damit ihr Vorbild Schule macht, startete der NABU (Naturschutzbund Deutschland) im Jahr 2009 gemeinsam mit acht Kommunen das REFINA-Forschungsprojekt „Partnerschaf-

ten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“.¹ Im Fokus steht die Frage: Wie schaffen wir es, die Vorteile der Innenentwicklung gegen die Skepsis und alten Denkmuster erfolgreich zu kommunizieren? Dabei profitieren alle Projektpartner² von den Erfahrungen der anderen. Denn nichts motiviert mehr als praktische Beispiele, die funktionieren.

Wallmerod: in der Mitte ist noch Platz

Die Verbandsgemeinde Wallmerod im Westerwald mit ihren 21 Ortsgemeinden und insgesamt 15.000 EinwohnerInnen gilt bundesweit als Vorreiter in puncto vorausschauender Kommunalentwicklung auf dem Lande. „Wie wohnen wir heute und wie wollen wir in Zukunft leben?“ Mit dieser Frage startete Wallmerod schon 2004 die Kampagne „Leben im Dorf – Leben mittendrin“. Das Aktions- und Förderprogramm zielt auf die Wiederbelebung der Dorfzentren, indem es den Kauf oder Bau von Gebäuden im Innenbereich mit einem Zuschuss zum Darlehen belohnt und Familien mit Kindern dabei besonders begünstigt.

Der Förderantrag ist ebenso unkompliziert im Internet verfügbar wie die Dorfbörse: Wer in der Verbandsgemeinde Wallmerod ein Haus oder das passende Grundstück sucht, der hat hier mit einem Klick das aktuelle Angebot im Überblick. Umgekehrt können Anbieter ihre Immobilie im Dorfkern kostenlos über die Börse vermarkten. So wird Leerstand im Ort vermieden und der Wert der vorhandenen Immobilien langfristig gesichert. Der Erfolg spricht für sich: 112 Förderpro-

jekte bis Ende 2011 und eine Gesamtwertschöpfung von über 17 Mio. € von der auch Bauunternehmen und Handwerker vor Ort profitieren – ein kleines Konjunkturprogramm für die Gemeinde.

Wie beabsichtigt, nutzen vor allem junge Familien mit Kindern das Förderprogramm. Wohnen mit Kindern im Ortskern – ein Trend mit Zukunft? „Wir finden gerade die Mischung von Alt und Jung toll! Und von den Alteingesessenen können wir viel lernen“, meint eine Neubürgerin dazu, die sich mit ihrer Familie den Traum vom Wohnen auf dem Lande mitten im Dorf erfüllt hat. „Es macht keinen Sinn, die Ortskerne veröden zu lassen und weiter Geld in immer mehr Infrastruktur zu stecken“, ist sich Bürgermeister Klaus Lütkefedder sicher. „Aber da mussten wir viel Überzeugungsarbeit leisten. Es ist immer schwierig, neue Wege zu gehen.“³

Barnstorf: altengerecht und altersübergreifend

Nicht mehr überzeugen muss er seinen Amtskollegen Jürgen Lübbers, Bürgermeister der niedersächsischen Samtgemeinde Barnstorf (11.800 EinwohnerInnen) im Landkreis Diepholz. „Ich habe auch lange Zeit an der Vorstellung festgehalten, wir müssten großzügig Bauland ausweisen, um als Kommune konkurrenzfähig zu bleiben. Bis mir klar wurde, dass wir uns damit die Zukunft verbauen“, bekennt er freimütig. Die Schließung einer großen Bundeswehrkaserne im Jahr 2005 war in Barnstorf Anlass, sich intensiv mit dem Thema Flächen-(um-)nutzung auseinanderzusetzen und dabei die BürgerInnen konsequent mit-

einzu beziehen. Ein Umdenkungsprozess begann.

„Leben mittendrin/Midden int Dörp“ heißt die Barnstorfer Kampagne. Mit Hilfe eines Baulückenkatasters informiert die Samtgemeinde im Internet über verfügbare Immobilien; ein Förderprogramm schafft wie in Wallmerod finanzielle Anreize und eine engagierte Mitarbeiterin berät über das (Um-)Bauen im Ort. Damit dieses Motto auch für die

Um die Situation auf dem heimischen Wohnungsmarkt zu veranschaulichen, hat er anhand der Einwohnerdaten eine Karte erstellen lassen, die das Problem des Dorfes drastisch vor Augen führt: In den Eigenheimsiedlungen der 1950er, 60er und 70er Jahre konzentriert sich die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Hier wird sich in den nächsten zwanzig Jahren ein Umbruch vollziehen; ihn aktiv zu gestalten, ist die Herausforderung. „Wir

doch ein Drittel der Rücksender schon heute eine persönliche Beratung durch die Gemeinde. „Das zeigt, dass wir das Thema weiter vertiefen und das Bewusstsein dafür stärken müssen“, ist Finzel überzeugt. Über Modellprojekte will er die dafür nötige Beratungskompetenz nach und nach aufbauen.

Es gibt keine Patentrezepte – aber Wegweiser

Drei Beispiele, die bei aller Unterschiedlichkeit der Situation und Schwerpunkte eines verdeutlichen: Kommunen auf dem Land, abseits der Speckgürtel großer Metropolregionen, müssen jetzt aktiv werden, um künftige Generationen zu binden und handlungsfähig zu bleiben. Nachhaltiges Siedlungsmanagement kann dann ein Markenzeichen sein. Patentrezepte gibt es dafür nicht, aber ein paar Wegweiser: sich auf die eigenen Stärken besinnen, das Potenzial und die Wünsche der BürgerInnen beachten, Experten zu Rate ziehen – und über den eigenen Tellerrand gucken.

Anmerkungen

- 1) Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung 2005 aufgelegte Programm „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) basiert auf dem Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenneueverbrauch in Deutschland von 130 Hektar im Jahr 2000 auf 30 Hektar im Jahr 2020 zu reduzieren. REFINA umfasste ca. 50 Projekte und endet 2012.
- 2) Die acht NABU-Partnerkommunen sind: Samtgemeinde Barnstorf, Samtgemeinde Oberharz, Initiative Rodachtal, Verbandsgemeinde Wallmerod, Neustadt an der Weinstraße, Tübingen, Hüfingen, Kaiserslautern.
- 3) SWR: Ländersache Rheinland-Pfalz, 18.3.2010.

Links

www.nabu.de/aktionenundprojekte/flaechensparen/
www.refina-info.de

Literatur

M. Dillinger/N. Krettek/U. Kriese, Denk mal an die Fläche, Kreative Kommunikation pro Innenentwicklung, PlanerIn, 2, 2011, S. 36-38.

Ulrich Kriese, Weniger Menschen – weniger Fläche? Über die Zukunft des ländlichen Raums in Zeiten demografischen Wandels, in: Agrarbündnis (Hrsg.): Der kritische Agrarbericht 2010, Kassel 2010, S. 159-162.

➔ Nicola Krettek (nicola.krettek@nabu.de) und Stefanie Röder (stefanie.roeder@nabu.de) sind Referentinnen für Nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Bundesgeschäftsstelle des NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) in Berlin. Dr. Ulrich Kriese (ulrich.kriese@nabu.de) ist Siedlungspolitischer Sprecher des NABU. Alle drei arbeiten zusammen im REFINA-Projekt „Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“.



Viele Gemeinden geraten in eine Sackgasse, wenn sie immer nur Bauland ausweisen

Foto: [pixelio.de / s.media](http://pixelio.de/s.media)

wachsende Gruppe der älteren Menschen Gültigkeit behält, hat die Kommune das Modellprojekt „Neue Wohnformen im Alter“ ins Leben gerufen: „Wir wollen für die ältere Generation ein möglichst vielseitiges Angebot schaffen, so dass für jeden Geschmack und Bedarf das Passende dabei ist – altersübergreifend, aber altersgerecht“, erläutert Lübbers. Und so reicht die Palette vom herkömmlichen Seniorenwohnheim über die barrierefreie Wohnanlage „50plus“ auf dem Gelände eines ehemaligen Landhandels bis zu Seniorenwohnungen in einem alten Gasthof und Senioren-WGs – immer aber in zentraler Lage einer der vier Mitgliedsgemeinden.

Ahorn im Rodachtal: Generationswechsel im Eigenheim

Der Bewusstseinswandel in Politik, Verwaltung und Bevölkerung liegt auch Martin Finzel, Bürgermeister der Gemeinde Ahorn (4.000 EinwohnerInnen) im Landkreis Coburg/Oberfranken, am Herzen.

haben durchaus Nachfrage an Wohneigentum, wollen aber dafür kein neues Bauland ausweisen. Uns kommt es darauf an, den Übergang zur nächsten Generation so zu steuern, dass wir sowohl dem Gemeinwesen als auch den individuellen Bedürfnissen gerecht werden.“

Noch steht die Gemeinde damit am Anfang. In einem ersten Schritt hat sie über eine Fragebogenaktion versucht, sowohl die Verkaufsbereitschaft der EigentümerInnen von Baulücken-Grundstücken als auch die Alters-Wohnwünsche der über 65-jährigen BürgerInnen besser einschätzen zu können. Fragen, die an den absehbaren Änderungen der Lebensverhältnisse ansetzen: dem Wandel vom Mehrpersonen- zum Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt, eventuellem Sanierungsstau und altersbedingten Bedürfnissen wie Barrierefreiheit oder die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und anderen Dienstleistungen.

Auch wenn die Mehrheit nicht oder nur verhalten antwortete, so wünscht sich

☞ zurückgeblättert...

Wohnen in der AKP

2012

Nachricht: Wohnungslose – Städte sollen sich auf Kältehilfe einstellen, 1/12, S. 14

2011

Meyer auf der Heyde, Achim: Studierende brauchen ein Dach über dem Kopf, 6/11, S. 7

Nachricht: Wohnungsmarkt – Eindeutig auf Wachstumskurs, 5/11, S. 16

Maier, Willfried: Anmerkungen zur Wohnungspolitik – Bauen statt verkaufen!, 5/11, S. 23

Schubert, Andrea: Kommunale Wohnungsunternehmen nach der Privatisierung. Gagfah oder: Kann man Heuschrecken melken?, 3/11, S. 9

Emig, Dieter: Wohnungswirtschaft – Erschwingliche Mietwohnungen verschwinden, 1/11, S. 17

2010

Knorr-Siedow, Thomas: Privatisierung des öffentlichen Wohnungswezens – Eine Rechnung mit vielen Unbekannten, 6/10, S. 44ff

Franken, Hermann: Energetische Sanierung und demografischer Wandel. Ab wann wird Energieberatung peinlich?, 4/10, S. 51f

Utz, Judith: Die Kreativen in der Stadt – Trüffelschweine der Immobilienwirtschaft, 2/10, S. 10

2009

Nachricht: Dresdener Rat verkauft WOBA – den Preis zahlen Stadt und Mieterschaft, 4/09, S. 9

Otto, Andreas: Mietrecht – Wohnen muss bezahlbar sein, 4/09, S. 35f

Heß-Holscher, Veronika / Schröder, Heinz: Wohnen und Arbeiten auf einem ehemaligen Kasernengelände – Die Siedler von Stolzenau, 2/09, S. 32

Karhoff, Brigitte / Matzke, Sabine / Fedrowitz, Micha: Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Menschen – Raus aus dem Heim, rein ins Quartier, 1/09, S. 35f

☞ Eine Übersicht aller lieferbarer Ausgaben finden Sie unter www.akp-redaktion.de

Erfahrungen eines Wohnungsunternehmens

Energetische Modernisierung im Praxistest

Trotz aller Dringlichkeit ist die CO₂-Reduktion nur ein Teilgebiet nachhaltiger Bestandsentwicklung. Nicht jede umweltpolitisch wünschenswerte energetische Modernisierung ist in einer umfassenden Gesamtbetrachtung sinnvoll. Unser Beitrag zeigt, an welche Grenzen ein um Nachhaltigkeit bemühtes Wohnungsunternehmen stößt, wenn es nach der Balance zwischen ökologischen, sozialen und kulturellen Anforderungen sowie ökonomischen Notwendigkeiten sucht.

Lorenz Hansen / Franz-Josef Gerbens

Nachhaltigkeit birgt Zielkonflikte, das zeigt nicht nur die Diskussion um Bio-Kraftstoffe oder Windräder. Auch die Wohnungswirtschaft steht vor vielen Fragen: Wo und wie viel soll bei der energetischen Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes investiert werden, wenn Kapital mit langen Amortisationszeiten gebunden wird? Soll ein Baustoff verwendet werden, der eine gute Ökobilanz aufweist, aber einen deutlich schlechteren Dämmwert hat als vermeintlich unökologischere? Sind ökonomisch erforderliche Mieterhöhungen nach umfassenden Modernisierungen unsozial? Will der Mieter eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die seine Lebensgewohnheiten einschränkt? Und nicht zuletzt sind auch die finanziellen Ressourcen begrenzt – Wohnungen sollen ja auch barrierefrei oder mit mehr Wohnkomfort umgestaltet werden.

Anspruch trifft auf die Praxis

Das mittelständische Familienunternehmen Gundlach aus Hannover verfügt über rund 3.900 eigene Wohnungen und jahrzehntelange Erfahrung bei der energetischen Modernisierung sowie im ökologischen Neubau. Bis 2010 wurde im eigenen Gebäudebestand eine CO₂-Einsparung von 32,5% gegenüber 1990 erreicht (Kyoto-Forderung: 21%). Wir bauten zudem als einer der ersten Bauträger in Hannover Passivhäuser für Käufer und Mieter und realisierten hier den ersten Verbrauchermarkt in Passivhaus-Bauweise.

CO₂-Emissionen lassen sich in Wohngebäuden im Wesentlichen auf drei Wegen reduzieren:

1. Dämmung der Gebäudehülle, um den Energieverbrauch zu senken;
2. Optimierung der Gebäudetechnik und Energieversorgung unter Einbezug erneuerbarer Energien;
3. bilanzielle Verbesserung durch Einkauf erneuerbarer Energien, z.B. Ökostrom, Biogas, Fernwärme.

Die konventionelle Dämmung eines Hauses aus den 1950er Jahren mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bringt unserer Erfahrung nach eine Einsparung bei Endenergieverbrauch, Energiekosten, Primärenergieverbrauch und CO₂-Emissionen von bis zu 40%. Will man noch mehr CO₂ sparen, muss zusätzlich die Gebäudetechnik verbessert werden.

Gundlach beteiligte sich 2005 bis 2011 am EU-Projekt **CONCERTO ACT2**: mit der energetischen Modernisierung von 163 Wohnungen aus den 1950er Jahren auf Neubaustandard sparten wir ca. 54% des Endenergieverbrauchs ein – also 14% mehr als nur bei einer Dämmung. Gegenüber einer konventionellen Dämmung waren die Kosten aber rund doppelt so hoch.

Teure drei Prozent

Schon 2004 beteiligte sich Gundlach am Pilotprojekt **Niedrigenergiehaus im Bestand** der Deutschen Energieagentur dena. Ein Gebäude von 1957 wurde u. a.



Energetische Modernisierung ist höhere Mathematik, das Anbringen einer Dämmplatte das kleine Einmaleins.

Foto: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

mittels Passivhaustechniken auf den Stand eines KfW-40-Hauses gebracht, das entspricht dem heutigen Effizienzhaus 70. Höhere Dämmstandards, Passivhausfenster, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und ein extremer Aufwand, um Wärmebrücken zu vermeiden, ergaben eine Einsparung von etwa 57% des Endenergieverbrauchs. Allerdings lagen die Kosten bei rund dem Dreifachen einer einfachen Dämmung. Verglichen mit dem CONCERTO-Projekt kostete dies unser Unternehmen 50% mehr – für nur 3% mehr Endenergieeinsparung.

Bei beiden Projekten wurden die Gas- tagenheizungen durch eine zentrale Fernwärmeversorgung ersetzt. Fernwärme wird in Hannover zu einem hohen Anteil regenerativ erzeugt. Daher ergibt sich eine überproportionale Einsparung bei Primärenergie und CO₂-Emissionen im Verhältnis zum Endenergieverbrauch. Es wird also in der Regel eher wenig Energie gespart, sondern diese „nur“ alternativ erzeugt – letztendlich eine bilanzielle Verbesserung.

Nur zentrale Anlagen, auch über mehrere Gebäude hinweg, erlauben den sinnvollen Einsatz regenerativer Technik. Thermische Solaranlagen brauchen ebenso wie Blockheizkraftwerke die zentrale Warmwasserversorgung für eine vernünftige Ausnutzung bzw. Grundlast. Sollten in zehn bis 15 Jahren andere Techniken wie z. B. die oft genannte Brennstoffzelle zur Verfügung stehen, wäre eine Umrüstung dann mit geringem Aufwand möglich. Zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs ist eine Zentralisierung der Warmwasserversorgung und Heizung unter wirtschaftlichen Aspekten kaum vertretbar, da die hohen Investitionskosten derzeit nur zu einer geringen Veränderung der Verbrauchskosten führen.

Was kann man den Mietern zumuten?

Beim dena-Projekt wie bei CONCERTO wurden Behaglichkeitsmessungen durchgeführt. Es gab keine signifikanten Unterschiede, welche die höheren Investitionen gerechtfertigt hätten. Die gesetzlich

zulässige Mieterhöhung um 11% hätte beim dena-Projekt den Quadratmeter um 3,50 € verteuert. Das wäre völlig illusorisch gewesen. Selbst wenn der Markt die Kaltmieten von dann 9,- €/m² und mehr erlaubt hätte, wären sie von den meisten der langjährigen Mieter nicht zu bezahlen gewesen. Dies hätte eindeutig den sozialen Zielsetzungen des Unternehmens widersprochen. Deswegen hat Gundlach zu Lasten der Wirtschaftlichkeit nur warmmietenneutral um 0,30-0,50 €/m² erhöht. Natürlich lässt sich ein Teil der Erhöhung in der Neuvermietung erzielen, was allerdings zu einem „trading up“ modernisierter Bestände führt, mit den dazugehörigen Veränderungen der sozialen Strukturen in Quartieren.

Nicht zu vergessen: die Belastung von Mietern während der Baumaßnahme. Wir gehen immer von einer Modernisierung im bewohnten Zustand aus und sind dankbar für die hohe Kooperationsbereitschaft der Mieter. Dennoch haben wir bei der Modernisierung zum Effizienzhaus 70 die Grenzen der Zumutbarkeit

erreicht, wenn nicht sogar überschritten. Über mehrere Wochen waren nahezu alle Räume der Wohnung beim Einbau der Lüftungsanlage, der Erneuerung der Fenster u. v. m. betroffen.

Schlussfolgerungen für das Unternehmen

Um die Handlungsfähigkeit des Unternehmens für die Zukunft zu erhalten und die vorhandenen Ressourcen effizient einzusetzen, leiten wir aus den Erfahrungen folgende Grundsätze ab:

- Für eine kontinuierliche Modernisierung werden dauerhaft finanzielle und personelle Ressourcen bereit gestellt.
- Energetische Modernisierung ist in der Breite sinnvoller, als in der Spitze, denn die ökologische Gesamtwirkung ist in der Breite höher.
- Mit einzelnen Leuchtturmprojekten werden Zukunftstechniken getestet und weiterentwickelt.

- Das Wohnungsunternehmen braucht technische und wirtschaftliche Flexibilität.

Flexibel bleiben – technisch wie wirtschaftlich

Es bleibt die Frage, ob bei der energetischen Modernisierung „viel“ auch automatisch gut ist. Die Frage nach der Gesamt-Ökobilanz sollte eine stärkere Rolle spielen als bisher. Wir halten es nicht für zielführend, in jedem Modernisierungsprojekt alles zu machen, was heute technisch möglich ist. Das bindet finanzielle Mittel, nimmt die Flexibilität, zukünftige Innovationen zu nutzen und vernichtet unter Umständen sogar Kapital. So können 15 Jahre alte Fenster noch einen erheblichen Restwert haben. Das für den Austausch eingesetzte Kapital hat an anderer Stelle möglicherweise eine größere Wirkung. Für den Zeitpunkt, an dem Erneuerung notwendig ist, sollte man sich die technischen und wirtschaftlichen

Möglichkeiten erhalten – darauf kommt es an.

Problematische Forderungen und Förderungen

Die kontinuierliche Bestandspflege mit angemessener energetischer Modernisierung ist für ein Unternehmen nachhaltig und langfristig auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll. Problematisch ist dabei die Forderung der Politik nach immer höheren Standards wie dem Passivhausstandard. Dies behindert den effizienten Einsatz der vorhandenen Ressourcen. Im schlimmsten Fall, so erleben wir es in den von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) regelmäßig, behindern die hohen Anforderungen des Gesetzgebers Investitionen: „Lieber erstmal gar nichts machen, als mehrere zehntausend Euro pro Wohnung zu investieren, die sich schwer refinanzieren lassen.“ Auch die Förderung nach Schwellenwerten ist fragwürdig. Denn sie lohnt sich vor allem für denjenigen, der lange Zeit nichts investiert, um dann extreme Steigerungen vorweisen zu können. Wer in den 1990er Jahren Gebäude für damalige Verhältnisse vorbildlich mit 6 cm Dämmung modernisierte, hat frühzeitig verantwortlich gehandelt und wird heute „bestraft“, indem kein Förderungsanspruch besteht.

Wunsch und Wirklichkeit

Die Beispiele mahnen zur Vorsicht bei der Definition des „ultimativen Modernisierungsstandards“ für die nächsten Jahrzehnte. Die alte Vorstellung „einmal richtig machen und dann nie wieder dran müssen“ hat nicht viel mit der Wirklichkeit sich ständig verändernder gesellschaftlicher, ökologischer, technischer und wirtschaftlicher Randbedingungen zu tun. Vielmehr sollten wir uns darauf einstellen, dass die ständige energetische Verbesserung in vielen pragmatischen, manchmal unspektakulären Schritten geschieht. Diesen Prozess mit Dynamik zu verfolgen und in den kommenden Jahrzehnten am Laufen zu halten, ist die Herausforderung für ein nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen und die Politik gleichermaßen.

☞ Dipl.-Ing. Lorenz Hansen ist geschäftsführender Gesellschafter der Firmengruppe Gundlach. Dipl.-Bau.-Ing. Franz-Josef Gербens ist Prokurist, technischer Leiter Wohnungsunternehmen und Ökologiebeauftragter. Weitere Informationen im Gundlach-Nachhaltigkeitsbericht: www.gundlach-bau.de

☞ service

Wohnungspolitische Anträge und Anfragen

Grüne Fraktion Düsseldorf: **Wohnungsbau der städtischen Wohnungsgesellschaft.**

www.gruene-duesseldorf.de: Ratsfraktion/ Ausschüsse/ AWM (21.03.11).

Grüne und SPD-Fraktion Köln: **Städtische Wohnungsbauförderung.**

www.gruenekoeln.de: Ratsfraktion/ Themen/ Stadtentwicklung (27.09.11).

Grüne Fraktion Magdeburg: **Mietspiegel für Magdeburg.**

www.gruene-fraktion-magdeburg.de, „Mietspiegel“ suchen (09.12.2010).

Grüne Fraktion/rosa Liste München: **Dauerhafte soziale Bindungen für Wohnungen durch ein Gemeindebau-Programm sichern.**

www.gruene-muenchen-stadtrat.de: Anträge (06.09.11).

Grüne Fraktion Rüsselsheim: **Studentisches Wohnen.**

www.gruene-ruesselsheim.de: Anträge (30.11.10).

Grüne Fraktion Saarbrücken: **Wohnungslose in Saarbrücken.**

www.gruene-fraktion-sb.de: Anträge (12.12.11).

Grüne Fraktion Kreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: **Kosten der Unterkunft im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.**

www.gruene-elbe-weisseritz.de: Kreistag/ Anfragen (24.03.11).

Grüne Fraktion Sankt Augustin: **Wohnungspolitische Lagen / Entlassung von Sozialwohnungen aus der Sozialbindung (1. Förderweg).**

www.gruene-sanktaugustin.de: Ratsarbeit/ Fraktionsanfragen 2011 (16.11.2011).

AL/Grüne Fraktion Tübingen: **Wohnraum für Studierende schaffen.**

www.al.gruene.de: Politik für Tübingen/ Aktuelle Anträge (24.02.11).

Grüne Fraktion Weimar: **Große Anfrage zur Wohnungspolitik der Stadt Weimar.**

www.gruene-weimar.de (04.11.11).

Interfraktionell, Freiburg: **Kommunales Handlungsprogramm für mehr Wohnungsbau und sozial gemischte Stadtteile.**

www.jf-gruene.de, „Handlungsprogramm Wohnungsbau“ suchen (20.10.11).

Zusammenstellung: rah

Wohnraum für Studierende

Pendeln zwischen Hörsaal, Bibliothek und Notquartier

Noch nie gab es in Deutschland so viele Studierende. Bund und Länder beantworten den erfreulichen Run auf die Hochschulen zwar mit dem Studienplatzausbauprogramm „Hochschulpakt 2020“. Darin fehlt aber der Ausbau der sozialen Infrastruktur. Um dieses Manko auszubügeln, suchen viele Kommunen mit Studentenwerken, Wohnungsbaugesellschaften und Vermietern nach kreativen Lösungen für die Studierenden vor Ort. Ein bundesweiter Aktionsplan fehlt hingegen.

Kai Gehring

Budenbörse in Kiel, Notquartiere in München, Matratzenlager in Freiburg – bei der Bewältigung des Studierenden-Booms warten die Kommunen nicht länger auf Hilfe von außen. In vielen Hochschulstädten haben sich Hochschulen, Studentenwerke sowie Politik und Verwaltung vernetzt, um mit kreativen Lösungen vor Ort jedes Gebäude, jede Wohnung, jedes Bett für den jungen akademischen Nachwuchs nutzbar zu machen.

Aufruf gegen Wohnungsnot bei Erstsemestern

Nahezu alle Hochschulstädte berichten von Wohnungsknappheit und langen Wartelisten. Das Studentenwerk Nürnberg/Erlangen registrierte im letzten Wintersemester 4.000 Bewerbungen auf 2.000 Wohnheimplätze. In Berlin stehen 850 Studierende auf der Warteliste für ein Studentenzimmer. Selbst in den ostdeutschen Hochschulstädten, die bisher noch mit Abwanderung zu kämpfen hatten, wird es für Studierende schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. In Greifswald gilt der Wohnungsmarkt inzwischen als angespannt, aus Weimar wird berichtet, dass es mitunter Wartezeiten von einem halben Jahr gebe.

In Konstanz startete der grüne Oberbürgermeister Horst Frank zusammen mit den Hochschulleitungen einen „Aufruf gegen Wohnungsnot bei Erstsemestern“. Es bestehe die Gefahr, dass – trotz Zulassung von der Hochschule – junge Menschen ihr Studium in Konstanz nicht antreten, weil sie kein Zimmer gefunden ha-

ben. „Deshalb bitten Stadt, Hochschulen, Studentenwerk und Studierendenvertreter darum, freie Zimmer und Wohnungen dem Studentenwerk zu melden. Auch Ferienwohnungen kommen als Übergangslösung infrage.“ Begleitet wurde der Aufruf von der Aktion „SorgenErsti“. Darin forderte die Studierendenvertretung der Bodenseestadt die KommilitonInnen auf, Studienanfänger ohne Schlafplatz bei sich aufzunehmen.

Mangelhafte Vorsorge für den Ansturm

Über eine halbe Million Studienanfänger haben die Statistiker zu Beginn des laufenden Wintersemesters 2011/12 gezählt. Dass sich so viele wie noch nie an den Hochschulen eingeschrieben haben, war angesichts geburtenstarker Jahrgänge, der Schulzeitverkürzung in westdeutschen Bundesländern und dem überfälligen und richtigen Ausstieg aus der Wehrpflicht wenig überraschend. Bei der Bewältigung des absehbaren Studierenden-Hochs hapert es indes gehörig.

Bund und Länder haben mit dem Hochschulpakt 2020 vereinbart, zusätzliche Studienplätze für den aktuellen Ansturm zu finanzieren. Die Vereinbarung reicht allerdings nicht aus, zumal sie auf zu geringen Prognosen basiert. Allein im vergangenen Jahr sind über 100.000 Studienanfänger mehr als geplant an die Hochschulen gekommen. Es rächt sich, dass Bundesbildungsministerin Schavan (CDU) die soziale Dimension des Studiums beim Ausbau der Studi-

enplätze nicht berücksichtigt hat und der Hochschulpakt insgesamt nur ein Kurzfristprogramm mit vierjähriger Laufzeit ist.

Anhaltender Bedarf in den nächsten Jahren

Ein Ende des Studierenden-Hochs ist nicht abzusehen:

- Rund 2,2 Millionen Studierende gibt es aktuell in Deutschland.
- 2012 kommen doppelte Abiturjahrgänge in Brandenburg, Baden-Württemberg, Berlin und Bremen.
- 2013 folgt dann das Land mit den meisten SchülerInnen: Nordrhein-Westfalen.

Der Bedarf an Wohnraum für Studierende wird deswegen anhalten. Immer mehr Jugendliche erwerben die Hochschulreife, so dass trotz sinkender Schülerzahl eine konstant hohe Anzahl Studienanfänger erwartet wird. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes forderte das Deutsche Studentenwerk Bund und Länder auf, 25.000 zusätzliche Wohnheimplätze zu schaffen. Der Hochschulpakt müsse mit Investitionen in die soziale Infrastruktur flankiert werden. Aktuell gibt es 225.000 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Mit durchschnittlich 208 € im Monat bilden sie die preisgünstigste Wohnform für Studierende außerhalb des Elternhauses.

Der Mangel an Wohnraum für Studierende lockt inzwischen auch Investoren an. In Freiburg, Konstanz und Stuttgart



Foto: flickr.com / Triotex

wird nach Erwartung des Mannheimer Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in den Jahren 2012 bis 2014 der Bedarf an studentischem Wohnraum das Angebot um mehr als zehn Prozent übersteigen. Deshalb sei davon auszugehen, dass das ohnehin schon hohe Mietpreisniveau in diesen Städten weiter steige, heißt es in einer Studie des ZEW zur Entwicklung des studentischen Wohnungsmarkts in Baden-Württemberg, die im August letzten Jahres veröffentlicht wurde.

Temporäres Wohnen im Hotel und im Gefängnis

Vor allem in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen im Süden, Westen und der Mitte Deutschlands steigen die Mieten und damit das Interesse von Investoren, Wohnungen zu errichten. Geldgeber auf innerstädtische Brachen aufmerksam zu machen, hat in Aachen zumindest vorübergehend Wohnungen für Studierende gebracht. Dort errichteten zwei Investoren Appartementhäuser für Studierende. Der Stadtrat plant zudem, weitere Geldgeber für einen leerstehenden Hotelneubau in der Innenstadt zu suchen. Sobald die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, könnte eine Zwischennutzung als Studentenwohnheim eingeleitet werden.

Kreativ sind auch die Grünen in Weimar. Ihr Vorschlag in der Stadt der Bauhaus-Universität: Wohnen im Gefängnis. Die vor kurzem geschlossene Jugendstrafanstalt könne zum temporären

Wohnheim für 100 Studierende werden. Die 13 Quadratmeter großen Zellen und die Gemeinschaftsküchen würden aber zuvor hergerichtet werden, um die Knastatmosphäre zu minimieren.

Die besten und kreativsten Ideen sind jedoch zum Scheitern verurteilt, wenn das Umfeld sie nicht mitträgt. Ein geplantes Studentenwohnheim im rheinland-pfälzischen Landau mit 190 Plätzen empört seit dem Sommer die Nachbarschaft. Sie fürchtet Wertverlust ihrer Häuser, lärmende Studierende zur Nachtzeit und Müll neben dem Gartenzaun. Das lokale Studentenwerk setzt nun auf einen Kompromiss nach Freiburger Vorbild. Nach ähnlichen Protesten dort wurde das geplante Wohnheim niedriger gebaut als geplant.

Patentrezepte beim Umgang mit dem Mangel an Wohnraum für Studierende verbieten sich – dafür unterscheiden sich die Bedingungen in den Hochschulstädten zu sehr voneinander. Wichtig ist, das Problem in den Blick zu nehmen, alle Beteiligten einzubeziehen und mit kreativen Ideen maßgeschneiderte Lösungen vor Ort zu finden.

Soziale Dimension ernst nehmen

Wer einen Studienplatz ergattert, braucht einen Platz im Seminar, einen Sitzplatz im Hörsaal, einen Professor mit Zeit und mehr Qualität in der Lehre. All dies wird mit dem Hochschulpakt mehr schlecht als recht berücksichtigt. Die zentrale politische Aufgabe ist es, den Studienplatz-

mangel zu überwinden, anstatt den Hochschulzugang durch immer höhere lokale Zulassungsbeschränkungen zu blockieren. Zentrale Aufgabe von Bund, Ländern und Hochschulen ist es auch, den Studierenden bestmögliche Studienbedingungen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch eine verlässliche soziale Infrastruktur im Studium – dies muss im Rahmen des Hochschulpaktes endlich in den Blick genommen werden.

Obwohl Matratzenlager und Notunterkünfte seit einigen Semestern ein gewohnter Anblick sind, haben es zwei Bundesregierungen nicht geschafft, nachhaltige Lösungen zu schmieden. Bundesbildungsministerin Schavan hätte zwar das Geld zum Nachbessern, verweigert sich jedoch wider besseren Wissens und trotz mehrfacher Aufforderung durch die grüne Bundestagsfraktion. Die Länder seien zuständig, so ihr Mantra. Die Länder hingegen verweisen zu Recht auf knappe Kassen. Außerdem habe der Bund mit der Aussetzung der Wehrpflicht einen Teil des zusätzlichen Ansturms selbst verursacht und müsse darum zahlen. Dieser Teufelskreis, der Kommunen, Hochschulen und vor allem Studierende belastet, muss endlich durchbrochen werden.

☞ Kai Gehring MdB (Jahrgang 1977) ist Sprecher für Bildungs- und Hochschulpolitik der grünen Bundestagsfraktion. Ein Schwerpunkt seiner Arbeit liegt auf der sozialen Öffnung der Hochschulen.

www.kai-gehring.de