

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

A. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen und Grundlagen

1) Die wohnungspolitische Verantwortung in Hessen ist derzeit über verschiedene Ministerien verteilt. Das Umweltministerium ist zuständig für Städtebau und Wohnungswesen, das Wirtschaftsministerium für baurechtliche Fragen und das Finanzministerium für die Vergabe von Liegenschaften und die Regionalentwicklung.

Wie wollen Sie künftig eine gestaltende Wohnungspolitik organisieren?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Mit der aktuellen Ressortaufteilung und der hauptsächlichen Zuständigkeit für den Bereich Wohnungsbau und Städtebau durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) haben wir in dieser Legislaturperiode gute Erfahrungen gemacht und konnten eine erfolgreiche Bilanz in der Wohnungspolitik erzielen. Insbesondere mit Blick auf Ressourceneffizienz und Flächenverbrauch birgt diese Zusammenlegung von Umwelt und Bauen gute Chancen. Dabei hat die Zusammenarbeit mit den anderen Ressorts der Landesregierung reibungslos funktioniert und es konnten Schnittstellen gut miteinander bearbeitet werden. Wir stehen einer weiteren Einbindung des Bereichs Wohnungs- und Städtebau im o.g. Ministerium positiv gegenüber. Zu einer entsprechenden, namentlichen Einbindung in der Ministeriumsbezeichnung sind wir gesprächsbereit.

2) Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte wirkt sich auf das Wohnen aus: Zuzug in die Großstädte, Zunahme der Ein-Personen-Haushalte, veränderte Wohnbiographien, hohe Scheidungsraten, wachsender Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum. Das Interesse an innovativen, gemeinschaftlichen Nachbarschaften nimmt zu, aber produziert werden fast ausschließlich klassische Wohnungen für die Kleinfamilie.

Wie kann der veränderte Wohnbedarf der Bevölkerung besser erfasst werden? Wie wollen Sie Antworten auf die anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen erarbeiten?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Diese von Ihnen angesprochene Entwicklung hin zu immer vielfältigeren Lebensentwürfen und Wohnformen in unserer Gesellschaft stellt auch politisches Handeln vor neue Herausforderungen. Deshalb wollen wir, dass diese neuen Ansprüche auch politisch anerkannt und unterstützt werden, denn alle Menschen in Hessen sollen gut und lebenswert wohnen und sich in ihrer Wohnumgebung entsprechend wohlfühlen. Gerade bei diesen Wohnformen im genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Bereich durch Senioren-WGs, Projekte mit ge-

meinsamem Wohnen von Jung und Alt und vielem mehr übernehmen Menschen nicht nur eine Wohnung, sondern auch Verantwortung für die Gemeinschaft und das gute Zusammenleben im Quartier oder im Dorf.

Daher wollen wir, dass Bedürftige über die soziale Wohnraumförderung Zuschüsse zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten können. Wir finden auch, dass bei der Ausschreibung von Landesliegenschaften nicht nur ein Anteil für Sozialwohnungen bereitgestellt werden soll, sondern auch für genossenschaftliches, gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen. Wir wollen außerdem die Wohnraumförderrichtlinien im Hinblick auf die Förderung von genossenschaftlichem und gemeinschaftlichem Wohnen überarbeiten, sodass dabei auch gemeinschaftlich genutzte Räume förderfähig sind.

Auch wollen wir die Gründung von Genossenschaften organisatorisch und finanziell unterstützen. Bisher ist genossenschaftliches Wohnen steuerbefreit, wenn höchstens bis zu 15 Prozent der genossenschaftlichen Anteile frei vermietet sind. Wir setzen uns dafür ein, dass dieser Anteil auf 30 Prozent erhöht wird, wenn die Mieten dieser Wohnungen unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. So wird das genossenschaftliche Modell flexibler und gleichzeitig kann mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Um all diese neuen Ideen besser zu bündeln, wollen wir zudem eine Landesberatungsstelle für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen einrichten und Projekttag anregen zum Thema gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen, die von der o.g. Landesberatungsstelle organisiert und regelmäßig zur Vernetzung durchgeführt werden.

B. Maßnahmen zur bedarfsorientierten Bestandsentwicklung

1) Der Leerstand von potentiellem Wohnraum, die nicht dem Zweck entsprechende Nutzung von Wohnungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen tragen wesentlich zur angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt bei.

Wie wollen Sie Städten und Gemeinden Handlungsspielräume öffnen, um dagegen vorzugehen?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Wir haben mit der Novelle des Wohnraumförderungsgesetzes in dieser Legislaturperiode unter anderem die gleichrangige Förderung von Mietwohnungsbau und Eigentumsförderung verankert. Damit soll erreicht werden, dass besser flexibel auf den jeweiligen Bedarf an Wohnraum eingegangen werden kann und in der derzeitigen Situation die Eigentumsförderung nicht über der Mietraumförderung steht, wie es unter der vorhergehenden Regierung der Fall war. Diesen Weg halten wir für richtig und werden ihn so weiter gehen.

Des Weiteren konnten wir das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetzes um einen Paragraphen ergänzen, welcher den Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf das Recht einräumt, durch kommunale Satzung die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Damit können die betroffenen Gemeinden auch nach dem neuen bundesweiten Bauplanungsrecht gegen die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung vorgehen.

Zudem wollen wir erreichen, dass das Wohnraumzweckentfremdungsverbot den Kommunen wieder gänzlich als Option eröffnet wird, damit sie die Möglichkeit erhalten, gegen Wohnungsleerstand – z. B. mittels eines Leerstandsregisters – vorzugehen.

Ein weiteres Thema - vor allem in Städten - ist der Umbau von Büros zu Wohnungen. Büros sind in der Regel gut an die öffentliche Infrastruktur sowie den ÖPNV angebunden und können schnell mobilisiert werden. Der Umbau ist teilweise jedoch aufwändig und teuer, da Büros z.B. anders geschnitten sind als Wohnungen oder geeignete Badezimmer fehlen. An dieser Stelle wollen wir entsprechende Anreize liefern und den Umbau von Büros zu Wohnungen unterstützen.

Um weiteren Wohnraum schaffen zu können, stehen wir für eine kluge Innenentwicklung und wollen den Ausbau von noch mehr Wohnsiedlungen auf der grünen Fläche vermeiden. Die Novelle der Hessischen Bauordnung hat bereits eine Erleichterung für die Aufstockung von Gebäuden geschaffen und auch die Baulandoffensive unterstützt Kommunen dabei, Flächen für Wohnraum zu mobilisieren. Diese wird derzeit von Kommunen aktiv in Anspruch genommen, um Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Auf dieser guten Nachfrage wollen wir aufbauen und im Rahmen der Baulandoffensive ein öffentlich zugängliches Flächenkataster für Kommunen einrichten. Im ländlichen Raum wollen wir dagegen dem innerörtlichen Leerstand mit gezielten Programmen entgegenwirken.

2) Hessen verfügt mit den landeseigenen Wohnungsgesellschaften GWH und der Nassauischen Heimstätte über zwei einflussreiche Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Wie werden Sie Einfluss darauf nehmen, den Wohnungsbestand zeitgemäß und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Wir werden die „klassischen“ Träger des sozialen Wohnungsbaus, die sich öffentlichen Aufgabenstellungen verpflichtet fühlen, und insbesondere die Gesellschaften, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden, noch stärker in die Aufgabe der Schaffung von preiswertem Wohnraum einbinden und entsprechend fördern. Eine wichtige Rolle spielen diejenigen Investoren, die nicht nur Wohnungen bauen, sondern diese auch nach Fertigstellung in ihrem Bestand erhalten. Beispielsweise übernimmt die Nassauische Heimstätte als einer der wichtigsten Bestandhalter in der Wohnungswirtschaft Verantwortung für unsere Gesellschaft, etwa durch geringe Durchschnittsmieten sowie energetische und soziale Quartiersentwicklung. Zukünftig wollen wir erreichen, dass bei der Nassauischen Heimstätte der bestmögliche energetische Standard (z. B. Passivhaus, Effizienzhaus Plus oder Aktivhaus) im Wohnungsneubau die Regel wird.

C. Neubau von Wohnungen und Quartiersentwicklung

1) Ansätze zu genossenschaftlichem und gemeinnützigem Bauen und Wohnen erleben gegenwärtig eine neue Konjunktur. Insbesondere in Hessen gibt es dafür jedoch bisher kaum Unterstützung oder Förderung.

Wie wollen Sie in Hessen solchen Initiativen zukünftig mehr Raum geben oder die Entwicklung fördern?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Hier verweisen wir auf die Antwort auf Frage A) 2)

2) Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung hat sich eine Mischung aus öffentlichen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bewährt. Auch partizipative Prozesse und Planungen der unterschiedlichen Akteure auf Augenhöhe sind essentielle Faktoren für die bedarfsorientierte Planung.

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie Kommunen für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung unterstützen?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Unser Leitbild ist eine nachhaltige Kommune mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für alle in allen Stadtteilen, die Lebensqualität bietet. Wir wollen dafür die bestehenden Förderprogramme des Landes für den sozialen Wohnungsbau und die bisherigen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung (beispielsweise die Programme „Soziale Stadt“, „Zukunft Stadtgrün“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Aktive Kernbereiche“ und „Stadtumbau“) stärker in einem integrativen Ansatz miteinander verzahnen, um gleichermaßen bei bestehenden Wohnquartieren wie auch bei Neubauten alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung der Kommunen berücksichtigen zu können. Durch dieses neue Angebot sollen ökologisch sinnvolle, ressourcenschonende und sozial ausgewogene Quartiere entstehen. So könnten nicht nur Sozialwohnungen gebaut und gefördert, sondern auch barrierefreie Quartiere für behinderte und ältere Menschen, BewohnerInnentreffs, Mobilitätszentralen, Kinderbetreuung und Gemeinschaftsgärten im Quartier damit verbunden werden. Insbesondere die Wohnungsbaugesellschaften sollen verpflichtet werden, barrierefreie Wohnungen in einem bestimmten Umfang vorzuhalten, so wie dies in der aktuellen neugestalteten Hessischen Bauordnung verankert ist. Das alles miteinander hätte den Effekt, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner gleichwertig ein attraktives Umfeld mit guten Bedingungen für gute Nachbarschaften und mehr Lebensqualität vorfinden.

3) Die Wohnraumförderung unterliegt in Hessen einer zeitlichen Befristung, nach deren Ablauf häufig ein Anstieg der Mieten bzw. die Verdrängung der bisherigen MieterInnen festzustellen ist. Nachhaltige Rechtsformen oder langfristige Zweckbindungen sind derzeit nicht zu beobachten.

Wie wollen Sie der Verdrängung begegnen?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Unter grüner Regierungsbeteiligung haben wir die bisherigen einzelnen Richtlinien zur Förderung von sozialem Wohnungsbau, für mittlere Einkommen, für studentisches Wohnen und zur Modernisierung von Mietwohnungen in eine Gesamtrichtlinie zur Förderung von sozialem Mietwohnungsbau zusammengeführt, vereinfacht und verbessert. Damit verfolgen wir einen sehr innovativen Ansatz, um Sozialwohnungen zu schaffen und langfristig aufrechtzuerhalten. Dabei wurden zum einen die Fördersätze erhöht. Zudem muss die Miete für Sozialwohnungen 20 Prozent statt bisher 15 Prozent unter der geltenden Marktmiete liegen. Außerdem können damit die Bindungen für Sozialwohnungen flexibler gehandhabt werden. Wenn eine 40-jährige Bindung eingegangen wird, steigt der Zuschuss von 10 auf 20 Prozent. Die neue Richtlinie hat eine Geltungsdauer bis Ende 2023, daher ist eine Gewährleistung der Förderung und günstigen Darlehenskonditionen gemäß der Richtlinie gesichert.

4) Die Ausweisung von Bauland und Flächen für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen führen in der Regel zu steigenden Renditeerwartungen und infolgedessen zu einem Anstieg der Bodenpreise (planungsbedingte Bodenwertsteigerung). Statt öffentlicher Bodenbevorratung und inhaltlich gezielter Vergabe sind derzeit leistungslose Planwertabschöpfung der Investoren und steigende Miet- bzw. Kaufpreise zu beobachten.

Welche Maßnahmen halten Sie für geeignet, um eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ (vgl. §1 (5) BauGB) zu gewährleisten?

Antwort BÜNDNIS '90/DIE GRÜNEN:

Wir GRÜNE haben an der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans mitgewirkt, der hierzu bereits eine Reihe von Ansätzen vorsieht, deren Priorität auf einer verantwortlichen und strategischen Innenentwicklung liegen. Hier gilt es, die Kommunen weiter dabei zu unterstützen, Entwicklungspotenziale von bisher mindergenutzten oder brachgefallenen Flächen in Städten und Gemeinden zu erschließen.

In diesem Zuge setzen wir uns für eine Bodenbevorratungspolitik der Kommunen ein.