

ZUKUNFT HESSEN

AUSGABE 3/17

www.spd-hessen.de

www.spd-fraktion-hessen.de

THEMA
GUT LEBEN IN
STADT UND LAND

EIN MAGAZIN DER SPD HESSEN UND
DER LANDTAGSFRAKTION

ZUSAMMENHALT STÄRKEN

**FAMILIEN BRAUCHEN
WOHNRAUM**

HESSEN
SPD

THORSTEN SCHÄFER-GÜMBEL IM INTERVIEW
UNSER PLAN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

LOTTO hilft Hessen

45,6 Mio. €
für den Sport.

32,2 Mio. €
für die Kultur.

im
Jahr 2016

29,8 Mio. €
für Soziales.

27,4 Mio. €
für die Denkmalpflege.

LOTTO
hilft
HESSEN

 **LOTTO**
Hessen

 **lottohessen**
www.lotto-hessen.de



FOTO: MARTINA HÄUSL-DAVID

AUF EIN WORT

**LIEBE LESERINNEN,
LIEBE LESER,**

steigende Mieten sind sozialer Sprengstoff, der dringend entschärft werden muss. Gerade Normal- und Geringverdienern fällt es immer schwerer, in den Ballungsräumen und den großen Städten bezahlbare Wohnungen zu finden. Stadtviertel verändern sich, wenn sich dort nur noch Gutbetuchte das Wohnen leisten können.

Nicht weniger dramatisch und konfliktträchtig sind die Veränderungen auf dem flachen Land. Die demographische Entwicklung beschert dort ganz andere Probleme: Es kommt zu Leerstand, es fehlen soziale Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte, um nur ein paar Aspekte anzusprechen.

Und wie reagiert die Landesregierung? Wie immer mit Ignoranz.

Ein paar Trostpflaster für den ländlichen Raum und ein angeblicher „Masterplan Wohnen“, der keinen substantiellen Kern hat. Schwarz-Grün hat keinen Plan für die großen Herausforderungen.

Mit diesem Heft beleuchten wir das Thema Wohnen aus vielen Perspektiven. Und wir gehen mitten rein in die Debatten, die natürlich auch in unserer Partei kontrovers geführt werden. Die Beiträge des Frankfurter Stadtrats Mike Josef über den geplanten neuen Frankfurter Stadtteil oder des Odenwälder Landrats Frank Matiaske zur Vernachlässigung des ländlichen Raums lösen sicher auch Diskussionen aus. Auch damit unterscheiden wir uns von dieser selbstgerechten, schläfrigen Landesregierung: Wir haben Ideen und diskutieren sie.

Und wir haben am Ende einen Plan, um gutes Wohnen und Leben in Stadt und Land zu gestalten. Einen neuen Hessenplan. Es wird Zeit dafür, schwarz-grünes Gewurstel löst nämlich keine Zukunftsfragen.

Ich wünsche Ihnen allen eine angenehme Lektüre.

Herzlichst

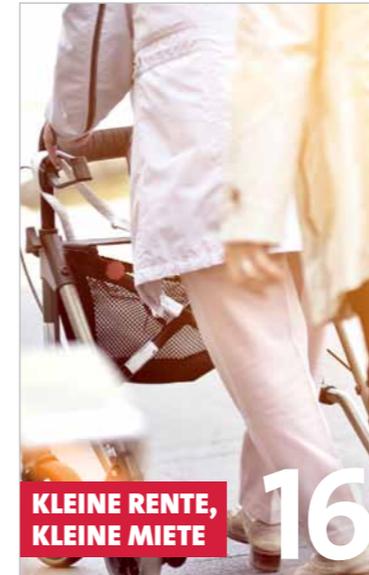
Günter Rudolph, MdL
Parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Landtagsfraktion

INHALT

- 3 AUF EIN WORT
- 4 INHALT
- 6 **RUBRIK**
FAKTENCHECK
Vor allem Städte sind ein teures Pflaster

- 8 **TITELTHEMA:**
UNSER PLAN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN
Politische Gestaltungsaufgabe endlich anpacken

- 12 **SOZIALE STADT BRAUCHT SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK**
Kommunale Strategien am Beispiel Gießen



- 14 **KLOTZEN STATT KLECKERN**
Forderungen des Mieterbunds Hessen

- 16 **KLEINE RENTE, KLEINE MIETE**
Altersgerechtes und bezahlbares Wohnen für Senioren ermöglichen

- 18 **RUBRIK**
ACHTUNG, SCHWARZ-GRÜN!
18 Jahre Untätigkeit

- 20 **MIETER GESCHÜTZT, MITTEL VERDREIFACHT**
Wohnen als Schwerpunkt der SPD im Bundestag



- 22 **40.000 MENSCHEN SUCHEN EINE SOZIALWOHNUNG**
Wohnungspolitik in Hessen – eine Bilanz

- 23 **VORBILD HAMBURG**
Schutz vor Verdrängung und Spekulation

- 24 **GUTES LEBEN AUF DEM DORF**
Perspektiven für den ländlichen Raum

- 26 **DER LÄNDLICHE RAUM BRAUCHT MEHR AUFMERKSAMKEIT**
Viele Menschen fühlen sich abgehängt



- 28 **RUBRIK**
IN DEN KOCHTOPF GESCHAUT
Christoph Degen, MdL

- 30 **WOHNRAUMKNAPPHEIT: EINE GESAMTGESELLSCHAFTLICHE LÖSUNG MUSS HER**
Wohnungssuche für Studierende oft eine Odyssee

- 32 **DAS WACHSTUM DER STÄDTE GESTALTEN**
Bezahlbarer Wohnraum braucht Flächen

- 34 **RUBRIK**
MEIN LIEBLINGSPLATZ IN HESSEN
Lothar Pohl

- 36 **IMPRESSUM**

VOR ALLEM STÄDTE SIND EIN TEURES PFLASTER

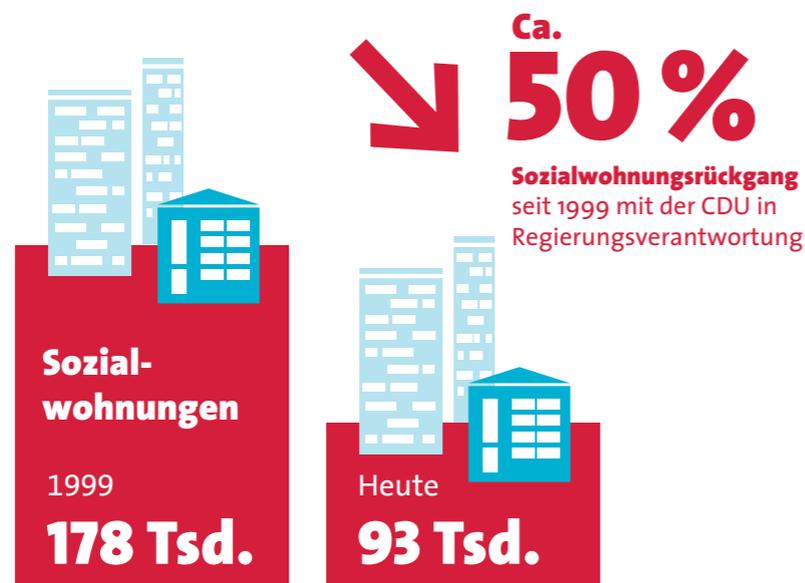
SPD-LANDTAGSFRAKTION – Text **GERT-UWE MENDE** Grafik **MANUELA KUHN**

Viele Faktoren sorgen dafür, dass die Suche nach bezahlbarem Wohnraum für viele Menschen immer verzweifelter wird. Es gelten die Marktgesetze: Knapper Wohnraum ist teuer. Die Mieten gerade für Neuvermietungen ziehen immer stärker an. Vor allem die Städte im Ballungsraum sind ein teures Pflaster. Sozialwohnungen schwinden. Es wird zu wenig neu gebaut. Bauland fehlt. Und immer mehr Menschen zieht es trotz dieser Widrigkeiten in die Städte. Auf der Strecke bleiben da oft die Familien und die Normal- und Geringverdiener.

IMMER WENIGER SOZIALWOHNUNGEN

Die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen ist unter CDU-Regierungen seit 1999 fast halbiert worden, von 178.468 auf 93.207 Wohnungen. Allein 2015 und 2016 hat der Bestand an Sozialwohnungen um 20.000 abgenommen. Ende 2016 suchten rund 46.000 Menschen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, eine entsprechende Bleibe.

Quelle: Bundesregierung/Landesregierung



Kaltmiete
> 30 %
 (ohne Nebenkosten)
 vom verfügbaren Einkommen

Betroffene Haushalte



MIETE FRISST EINKOMMEN AUF

In Hessens Großstädten müssen immer mehr Haushalte mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete – also noch ohne Nebenkosten – aufbringen. In Wiesbaden gilt das mit 45,8 Prozent für fast jeden zweiten Haushalt. In Offenbach sind es 45,6 Prozent, in Frankfurt 42,1 Prozent, in Darmstadt 38,6 Prozent und in Kassel 31,5 Prozent.

Quelle: Studie der Hans-Böckler-Stiftung



GROSSE „BAULÜCKE“

Hessen braucht bis 2040 rund 517.000 zusätzliche Wohnungen. Am größten ist der Bedarf bis 2020: Jedes Jahr müssten 37.000 Wohnungen hinzugebaut werden. Doch tatsächlich klappt hier eine große „Baulücke“: 2016 entstanden 20.000 Wohnungen, also 17.000 zu wenig. Gleichzeitig sank im zweiten Quartal 2017 die Zahl der Baugenehmigungen um 12,6 Prozent.

Quelle: Landesregierung/VdW Südwest

Bedarf
+37.000
 Wohnungen jährlich



FAKTENCHECK



STUDIERENDE SUCHEN BEZAHLBARE BLEIBE

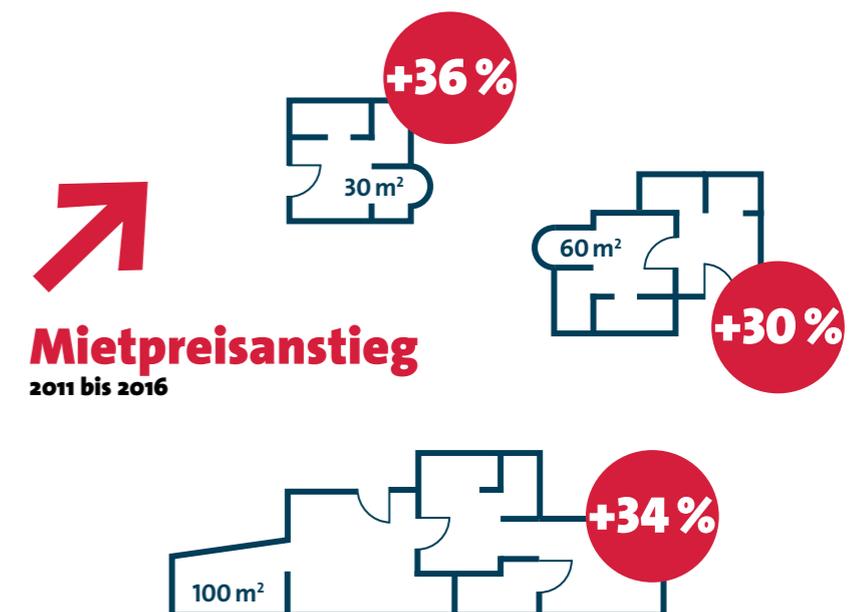
Die Zahl der geförderten Wohnungen für Studierende hat bei Weitem nicht mit der Entwicklung der Studierendenzahl Schritt gehalten. Nur rund fünf Prozent der hessischen Studierenden fanden 2015 ein Zimmer bei einem der Studierendenwerke. Die Zielgröße von zehn Prozent wird um 10.000 Wohnungen verfehlt.

Quelle: Landesregierung

DRASTISCHE PREISSTEIGERUNGEN

Viele Immobilienportale registrieren anhand der Angebote die Preisentwicklung für Neuvermietungen. Die sind laut wohnungsboerse.net in Hessen von 2011 bis 2016 stark gestiegen. Kleine Wohnungen von 30 Quadratmetern wurden um 36 Prozent teurer vermietet, Wohnungen von 60 Quadratmetern um 30 Prozent und Wohnungen von 100 Quadratmetern um 34 Prozent.

Quelle: wohnungsboerse.net



UNSER PLAN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Politische Gestaltungsaufgabe endlich anpacken

SPD-LANDTAGSFRAKTION –
Interview mit **THORSTEN SCHÄFER-GÜMBEL**

Wie beschreibt die SPD die Lage?

Schäfer-Gümbel: In den Ballungsräumen – und zwar in den Großstädten und im Umland – gehen die Mietpreise durch die Decke. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Sozialwohnungen, weil alte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und zu wenige neu gebaut werden. Die Großstädte stehen unter enormem Wachs-

„Mangel an Bauland ist ein wesentlicher Preistreiber.“

tumsdruck, was die Situation auf Jahre hinaus noch verschärfen wird. Bauland ist knapp, was ein wesentlicher Preistreiber ist. Im Ergebnis fällt es vor allem Normal- und Geringverdienern immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele Familien müssen weit mehr als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben und oft ist der Anteil noch deutlich höher.

Was ist das Gegenrezept der SPD, um der Entwicklung nicht hilflos zuzusehen?

Schäfer-Gümbel: Gerade geförderte Wohnungen für Normal- und Geringverdiener zu bauen, ist eine öffentliche Aufgabe. Sonst verdrängen die Marktpreise immer mehr Menschen in die Randgebiete. Es war die SPD, die in der Bundesregierung die drastische Aufstockung der Fördermittel für sozialen Wohnungsbau durchgesetzt hat. In einer anderen europäischen Boom-Region kann man sehen, wie dämpfend Sozialwohnungen auf die Entwicklung der Mietpreise wirken. In Wien gehört ein Drittel aller Wohnungen

der Stadt, es gibt 220.000 sogenannte Gemeindewohnungen. Und obwohl die österreichische Bundeshauptstadt jährlich um 30.000 Menschen wächst, gibt es noch sehr viele Wohnungen zu bezahlbaren Preisen.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum macht vielen Mietern große Sorgen.

Schäfer-Gümbel: Deshalb muss dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ mehr Geltung verschafft werden. Wir brauchen mehr Mut zur Regulierung: Wer Immobilien spekulativ leer stehen lässt oder aus reiner Profitabsicht in Eigentumswohnungen umwandelt und die Mieter vertreibt, muss aufgehalten werden. Hamburg zeigt mit seinen sozialen Erhaltungsverordnungen, was möglich ist, um die Milieus gewachsener Quartiere zu schützen.

Aber jetzt hat Schwarz-Grün einen „Masterplan Wohnen“ angekündigt und sieht Hessen auf einem guten Weg.

„Den Grundsatz ‚Eigentum verpflichtet‘ wollen wir durchsetzen.“

Schäfer-Gümbel: Da gilt wieder einmal ein Erfahrungssatz über Schwarz-Grün: Je größer die Worte, desto bescheidener die Taten. Da ersetzt Werbung das Handeln. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum bleibt weit hinter den Anforderungen zurück. Deshalb hat die SPD für 2018 und 2019 jeweils 40 Millionen Euro zusätzlich dafür gefordert. Im Übrigen ist das Land ja selbst ein Preis-

In Wien ist man stolz auf die Tradition des Gemeindebaus, siehe hier den berühmten Karl-Marx-Hof. Ein Drittel der Wohnungen in Wien gehört der Stadt, was die Mietpreise deutlich dämpft.



FOTO: PHOTOS000 – FOTOLIA

treiber: Die Grunderwerbsteuer wurde massiv angehoben und die Kommunen werden obendrein genötigt, die Grundsteuer zu erhöhen. Das zahlen die Mieter über die Nebenkostenabrechnung. Ein richtiger Skandal ist, dass der Finanzminister das ehemalige Polizeipräsidium in Frankfurt zu Höchstpreisen vermarkten will. Damit wird das Wohnen auf diesem Gelände unbezahlbar.

Kann es funktionieren, sich dem Trend entgegenzustellen, dass die Ballungsräume und Großstädte immer weiter wachsen? Das könnte ja auch die Probleme mindern.

Schäfer-Gümbel: Ja und nein. Wir brauchen endlich auch eine aktive Politik für den ländlichen Raum, die das Leben dort einfacher macht. Das heißt vor allem: Es muss dort attraktive Arbeitsplätze geben, einen guten ÖPNV, eine

funktionierende Infrastruktur, Schulen, Kinderbetreuung, Ärzte und vieles mehr. Hessen ist zu 80 Prozent ländlich geprägt und wir wollen, dass die Menschen auf dem Land sich wohlfühlen können und eine Perspektive haben. Wir wollen den ländlichen Raum nach Kräften stärken. Aber man darf sich auch nichts vormachen: Den Zuzug in die Städte wird das nicht stoppen. Deshalb müssen wir zweigleisig fahren. Stadt und

„Wir wollen den ländlichen Raum nach Kräften stärken.“

Land Hand in Hand, hieß das früher mal. Kein schlechtes Motto für die Aufgaben, vor denen wir stehen.

Die ländlichen Gegenden haben das Gefühl, sie werden im Stich gelassen.

Schäfer-Gümbel: Mit Blick auf die Landesregierung haben sie damit auch völlig recht. Vergleichbare Lebensverhältnisse in Stadt und Land sind ein Verfassungsgrundsatz, der von Schwarz-Grün komplett vernachlässigt wird. Dabei hat Hessen da eine ganz andere Tradition, allerdings eine klar sozialdemokratisch geprägte: Mit seinen Hessenplänen hat Georg-August Zinn dafür gesorgt, dass die Dörfer und ländlich geprägten Städte Anschluss an die soziale und wirtschaftliche Entwicklung haben. Heute sind sie abgehängt und mit ihren Problemen allein gelassen.

Nochmal zurück zum Ballungsraum und zu den Großstädten – sind die ökologischen Grenzen des Wachstums nicht längst erreicht?

Schäfer-Gümbel: Modernes Bauen muss viele Aspekte berücksichtigen: Flächenverbrauch,

Energie, Wasserversorgung, Abwasser und Müll und vor allem Verkehr. Dem Umstand, dass in den Städten mehr gebaut werden muss, können wir nicht ausweichen. Also muss es darum gehen,

wie gebaut wird. Wir haben seit Jahren vorgeschlagen in Frankfurt eine internationale Bauausstellung zu planen, die Antworten auf diese Fragen gibt. Aber auch hier zeigt sich die fehlende

Weitsicht von CDU und Grünen bei wichtigen Zukunftsfragen.

Anzeige



Weil ich die Welt verbessern will und das auch noch Spaß macht...

Soziale Berufe bei der Arbeiterwohlfahrt
Ausbildung | Praktikum | Anerkennungsjahr | Berufseinstieg

www.awo-frankfurt.de
www.awo-wiesbaden.de

SOZIALE STADT BRAUCHT SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK

Kommunale Strategien am Beispiel Gießen

SPD-LANDESVERBAND – Von **ASTRID EIBELSHÄUSER**



Astrid Eibelhäuser ist stellvertretende Vorsitzende der SPD Gießen und hauptamtliche Stadträtin und Dezernentin für Bildung, Integration und Soziale Stadterneuerung.

Bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen gehört insbesondere in den Städten zu den zentralen Zukunftsthemen für die Wahrung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Vermeidung von weiteren Spaltungen in unseren Stadtgesellschaften. Gerade in einer Zeit, die durch umfangreiche und weitreichende Veränderungen gekennzeichnet ist, kommt der Frage, wie lange ich mir meine Wohnung, mein Wohnumfeld, mein Quartier, meine Nachbarschaften – meine Heimat – noch leisten kann, eine herausragende Bedeutung zu. Wohnungspolitik ist deshalb immer auch Sozialpolitik, Wohnungspolitik ist integraler Bestandteil von Stadtentwicklungspolitik und Stadtteilpolitik. Wohnungspolitik muss sozial-

raumbezogen, gemeinwesenorientiert und partizipativ betrachtet werden. Soziales Wohnen im Fokus ist auch handlungsleitend in der Universitätsstadt Gießen. Wichtiger und starker Partner ist dabei die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Wohnbau Gießen, die in Gießen 7.100 Wohnungen

bewirtschaftet, knapp 20 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt. Das sind gute Voraussetzungen für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, allerdings längst nicht mehr auskömmlich. Deshalb geht es um eine Vielzahl von abgestimmten Strategien und Maßnahmen, die auf Grundlage

Die Sanierung der Rotklinkersiedlung in Gießen, ein sozial- und kulturgeschichtliches Denkmalensemble mit sehr hohem Sanierungsbedarf, erfolgt im ersten Bauabschnitt modellhaft durch Bundesförderung des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“. Für eine erfolgreiche Gesamtsanierung werden Wohnungsbau- und Städtebauförderungen benötigt, um auch zukünftig soziales Wohnen in der Siedlung zu ermöglichen.



Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks (links) hat im August gemeinsam mit der Gießener Oberbürgermeisterin Dietlind Grabe-Bolz (rechts) und dem Geschäftsführer der Wohnbau Gießen Reinhard Thies (Zweiter von links) die fast vollständig in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhaltene, als Kulturdenkmal geschützte Werksiedlung besichtigt.

von integrierten Stadtentwicklungskonzepten insbesondere in den Programmgebieten der Sozialen Stadt sowie einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept entwickelt wurden. Ziel ist, in dieser Legislaturperiode mindestens 400 neue Sozialwohnungen zu bauen. Weitere Maßnahmen sind: ein kommunales Investitionsprogramm Soziales Wohnen für Neubau, der Erwerb von Belegungs-

bindungen für Sozialwohnungen, die Verabredung einer sozialen Miete für Mieter mit Wohnberechtigungsschein in Wohnbauwohnungen bzw. für die durch das kommunale Investitionsprogramm geförderten Wohnungen sowie die Berücksichtigung eines Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft für energetisch sanierte Wohnungen mit geringen Heizkosten. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern. Beispielhaft ist die bundesweit einzigartige Mietermitbestimmung der Wohnbau. In den Programmgebieten der Sozialen Stadt werden alle Initiativen der Quartiersentwicklung durch runde Tische und Quartiersmanagement begleitet. Die Soziale Stadt braucht soziale Wohnungspolitik, die Kommunen brauchen eine auskömmliche Finanzierung und weitergehende Unterstützung von Land und Bund, um Daseinsvorsorge im Bereich Wohnen gewährleisten zu können. Die Ausweitung der Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“ trägt einer zentralen Forderung der Kommunen Rechnung und

ermöglicht diesen, beteiligungsorientiert Städteplanung, Wohnumfeldgestaltung, Sicherung des Wohnungsbestandes, soziale Infrastruktur, Zugänge zu Bildung und Integration von Zugewanderten in den Quartieren systematisch zusammen zu entwickeln. Soziale Wohnungspolitik muss verstärkt den Neubau von Sozialwohnungen voranbringen und gleichzeitig den sozialen Bestand sichern. Eine Vielzahl von Wohnungen im unteren Preissegment bedarf einer grundlegenden Modernisierung und energetischen Sanierung, ohne dass dies zu Mietpreisen führen darf, die Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren angestammten Quartieren verdrängen. Das Thema Wohnen nimmt heute wieder einen vorderen Platz auf der politischen Agenda ein und gerade die Wohnungsbauoffensive des Bundesbauministeriums in der vergangenen Legislaturperiode hat Weichen richtig gestellt, aber weiterhin stehen große Herausforderungen an. Auch zukünftig muss es weiter und verstärkt um die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gehen. Dazu braucht es die konsequente Weiterverfolgung des eingeschlagenen Weges auf Bundesebene, eine offensive Ausgestaltung und Ausweitung durch die Länder, höhere Flexibilität und die Verzahnung der Programme des Wohnungsbaus und der Städtebauförderung.

KLOTZEN STATT KLECKERN

Forderungen des Mieterbunds Hessen

GASTBEITRAG – Von **EVA-MARIA WINCKELMANN**



Steigende Mieten verdrängen Normal- und Geringverdiener.

Deutschlandweit fehlen derzeit rund eine Million Wohnungen. Die Folge sind stark ansteigende Mieten. Allein in Hessen müssten jedes Jahr 37.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den tatsächlichen Bedarf zu befriedigen. Gebaut wurden 2016 aber lediglich 17.000 Wohnungen. Trotz dieses Wohnungsmangels

muss das Wohnen weiter bezahlbar bleiben. Es darf nicht zu einer Verdrängung einkommensschwächerer bzw. Durchschnittsverdiener-Haushalte kommen. Deshalb benötigen wir mehr Neubau, vor allem Dingen aber bezahlbare neue Mietwohnungen, und müssen auch im Wohnungsbestand dafür sorgen, dass das Wohnen bezahlbar bleibt. Leider befindet

sich insbesondere der Wohnraum im Ballungsgebiet Rhein-Main in einer katastrophalen Situation. Allein in Frankfurt fehlen aktuell rund 25.000 Wohnungen.

Was ist aber bezahlbarer Wohnraum und wie lässt sich dieser sichern? Von bezahlbarem Wohnraum kann man dann sprechen, wenn die Miete nicht mehr als 30 Prozent des Einkommens beträgt. Für eine Verbesserung der Lage bedarf es vieler Schritte. Es muss vor allem der Neubau von Sozialwohnungen noch stärker gefördert werden. Dazu gehört die Bereitstellung staatlicher-, Landes- und kommunaler Fördermittel. Die soziale Wohnraumförderung muss Daueraufgabe von Bund und Ländern bleiben mit gesetzlicher Verankerung. Bei sozialer Wohnraumförderung muss wieder geklotzt statt gekleckert werden.

Die städtischen und die landeseigenen Wohnungsgesellschaften müssen vorrangig in den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit langen Mietpreis- und Belegungsbindungen investieren. Für die nächsten Jahre müssen landeseigene und kommunale Wohnungsgesellschaften auf ihre Gewinnausschüttungen verzichten, damit dieses Geld zusätzlich für dringend benötigte Investitionen zur Verfügung steht.

Die landeseigenen und kommunalen Wohnungsgesellschaften müssen sich bei Mieterhöhungen äußerste Zurückhaltung auferlegen. Obergrenze für ihre Mieterhöhungen dürfen nicht mehr die Mittelwerte der Mietspiegel sein, sondern die Mieterhöhungsverlangen müssen darunter bleiben, denn jede Mieterhöhung treibt das Mietniveau weiter in die Höhe.

Das Land muss die Zweckentfremdungsverordnung wieder

einführen, damit das spekulative Leerstehenlassen von Wohnungen und die gewerbsmäßige Vermietung als Ferienwohnung unterbunden werden können. Das Land muss außerdem die 2019 auslaufende fünfjährige Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigen-

„Mietwucher wieder schärfer ahnden.“

tumswohnungen auf zehn Jahre verlängern.

Schließlich ist der Bundesgesetzgeber aufgefordert, endlich den ausgehöhlten Mieterschutz wiederherzustellen, indem zum Beispiel die Anforderungen an Eigenbedarfskündigungen verschärft werden, die Mietpreisbremse wirksam umgesetzt wird und die Modernisierungsmieterhöhungen sich zukünftig ausschließlich im Rahmen der Vergleichsmieten bewegen dürfen, maximal auf 1.50 Euro pro m² beschränkt werden.

Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher müssen wieder schärfer als bisher geahndet werden können. Die Wohnversorgung darf nicht allein den

FAKTEN

STIMME DER MIETER

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. ist einer der 16 Landesverbände des Deutschen Mieterbundes (DMB). Sein Ziel ist die einheitliche Wahrnehmung und Vertretung der Interessen und Rechte der Mieter in Hessen. In den 24 hessischen Mietervereinen sind mehr als 100.000 Mieterhaushalte organisiert, was einer Mitgliederstärke von rd. 200.000 Personen entspricht. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. ist damit einer der größten und stärksten Verbände im Land.



Regeln des Marktes überlassen werden. Die jetzigen Alarmzeichen müssen endlich ernst genommen werden, damit es zukünftig nicht zu erheblichen sozialen und politischen Verwerfungen kommt.



Eva-Maria Winckelmann ist Juristin und arbeitet seit 1997 für den Mieterbund, seit 2013 als Geschäftsführerin und Verbandsdirektorin des Deutschen Mieterbundes-Landesverband Hessen.

FOTO: PRIVAT

KLEINE RENTE, KLEINE MIETE

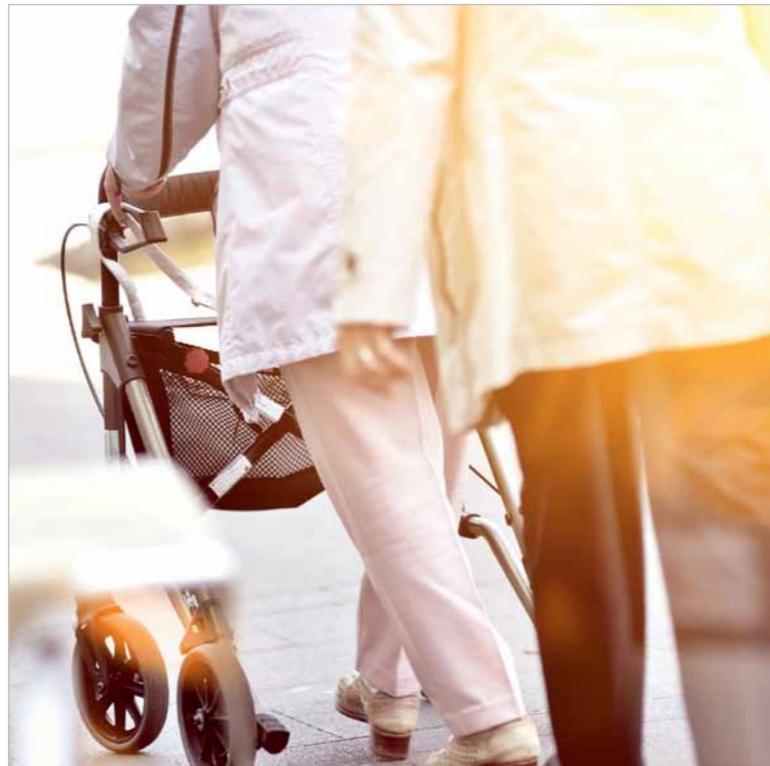
Altersgerechtes und bezahlbares Wohnen für Senioren ermöglichen

SPD-LANDTAGSFRAKTION – Von **ULRIKE ALEX, MDL**



Ulrike Alex ist SPD-Abgeordnete aus Dietzenbach und seniorenpolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion.

Die weitaus meisten älteren Menschen wohnen selbstständig in eigenem oder gemietetem Wohnraum und wünschen sich in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Hier gibt es zahlreiche Hindernisse. In den Ballungsräumen macht sich die Wohnraumknappheit durch eine rapide Preissteigerung besonders bemerkbar, während mit Eintritt in das Rentenalter die finanziellen Möglichkeiten sich verringern und der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten immer mehr steigt. Im ländlichen Raum bricht häufig das soziale Umfeld weg, Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und gesundheitliche Versorgung werden knapp, gleichzeitig sinkt die persönliche Mobilität, ohne dass



es ein öffentliches Angebot gibt. Eine intensive Wohnungsbaupolitik muss für die ältere Generation bei allen Entscheidungen eine Reihe von Politik- und Handlungsfeldern mit bedenken: Gesundheits- und Verkehrspolitik, die Schaffung oder Erhaltung von Sozialräumen. Davon profitieren auch die Jüngeren.

Neben einer Verstärkung des Wohnungsbaus, bei dem auch dem Wunsch von etwa einem Fünftel der älteren Generation nach kleineren Wohneinheiten Rechnung getragen werden muss, ist die Ertüchtigung des vorhandenen Wohnraums zu seniorengerechtem Wohnen zu unterstützen. Dies sollte durch

unabhängige Beratung und ein Förderprogramm geschehen, denn die notwendigen Investitionen können von vielen nicht getragen werden. In Pflegeeinrichtungen wird noch zu sehr der Schwerpunkt auf den reibungslosen und optimalen Pflegeablauf gelegt. Die Menschen dort wünschen sich, dass der Wohnaspekt im Vordergrund steht.

Es muss deshalb zukünftig darum gehen, altersgerechtes und bezahlbares Wohnen in die Wohnraumplanung zu integrieren und vor Ort Mobilität, Sozialräume und Nahversorgung zu schaffen, wovon auch die Jüngeren profitieren.

Viel kann durch genossenschaftlichen Wohnungsbau erreicht werden. Im Main-Kinzig-Kreis werden entsprechende Initiativen gefördert. So entstehen in Wächterbach neben einer alten

Ulrike Alex und Michael Schell, Vorstand der Genossenschaft, an der Alten Schule.



Schule, die von der Wohnbaugenossenschaft 60plus in Erbpacht übernommen wurde, 10 seniorengerechte Wohnungen. Der Weg zum ÖPNV ist nicht weit und in Zusammenarbeit mit un-

VORZEIGEPROJEKT

Günstiges Wohnen dank Genossenschaft

Ein echtes Vorzeigeprojekt für die Schaffung von bezahlbarem und möglichst seniorengerechtem Wohnraum geht auf die Initiative der AG 60 plus im Main-Kinzig-Kreis zurück. Deren Mitglieder haben 2015 die Genossenschaft „Wohnbau60plus“ gegründet, um in Wächtersbach-Hesseldorf eine alte Schule zu zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnungen umzubauen.

Inzwischen sind dort auch mit Fördermitteln des Main-Kinzig-Kreises vier Wohnungen entstanden, die zu einem Mietpreis von 5,50 Euro pro Quadratmeter günstig vermietet werden. Der Altbaubestand hat es bei diesem Preisziel nicht möglich gemacht, die Standards für seniorengerechtes Wohnen vollständig zu realisieren. Aber für den nächsten Bauabschnitt, der mit zehn weiteren Wohnungen geplant ist, ist das vorgesehen. Die Genossenschaft kümmert sich gemeinsam mit den örtlichen Landfrauen auch darum, dass die Bewohner Lebensmittel bei örtlichen Selbstversorgern bestellen können, denn einen Laden gibt es im Dorf nicht mehr.



Preiswertes Wohnen realisiert die „Wohnbau60plus“ in der Alten Schule in Hesseldorf. Im Juni war Einweihungsfeier.

terschiedlichen Trägern und dem örtlichen Backhaus soll ein lebendiger Sozialraum entstehen.



ACHTUNG



SCHWARZ-GRÜN

18 JAHRE UNTÄTIGKEIT

SPD-LANDESVERBAND – Text **NANCY FAESER**

Die wohnraumpolitische Bilanz nach 18 Jahren Landesregierungen unter CDU-Führung ist verheerend. Die Mietpreise im Ballungsraum sind explodiert. Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich seit dem Regierungsantritt der CDU 1999 in Hessen nahezu halbiert. Und die Mieten steigen weiter – allein seit 2011 um mehr als ein Drittel.

Es wird für Menschen mit kleinem oder mittlerem Einkommen immer schwieriger, in Hessens Städten eine lebenswerte und bezahlbare Wohnung zu finden. Auf die wenigen günstig vermie-

teten Wohnungen kommen oft dutzende Bewerber. Befristet und unsicher Beschäftigte und Familien mit Kindern haben das Nachsehen. Auch auf dem Land fehlen vielerorts günstige kleinere Mietwohnungen für junge Leute.

Die CDU-Landesregierungen unter Roland Koch und Volker Bouffier haben dem Wildwuchs am Wohnungsmarkt 18 Jahre lang tatenlos zugesehen. Mehr noch: Den Kommunen wurde über Jahre hinweg das nötige Geld für den sozialen Wohnungsbau entzogen. Im Bund – auch hier ist Herr Bouffier als stellvertretender

Parteivorsitzender in direkter Verantwortung – blockierte die CDU die Vorschläge der SPD für eine wirkungsvollere Ausgestaltung der Mietpreisbremse. Dabei wäre dieses Instrument am ehesten geeignet, kurzfristig den weiteren Anstieg der Mieten zu stoppen.

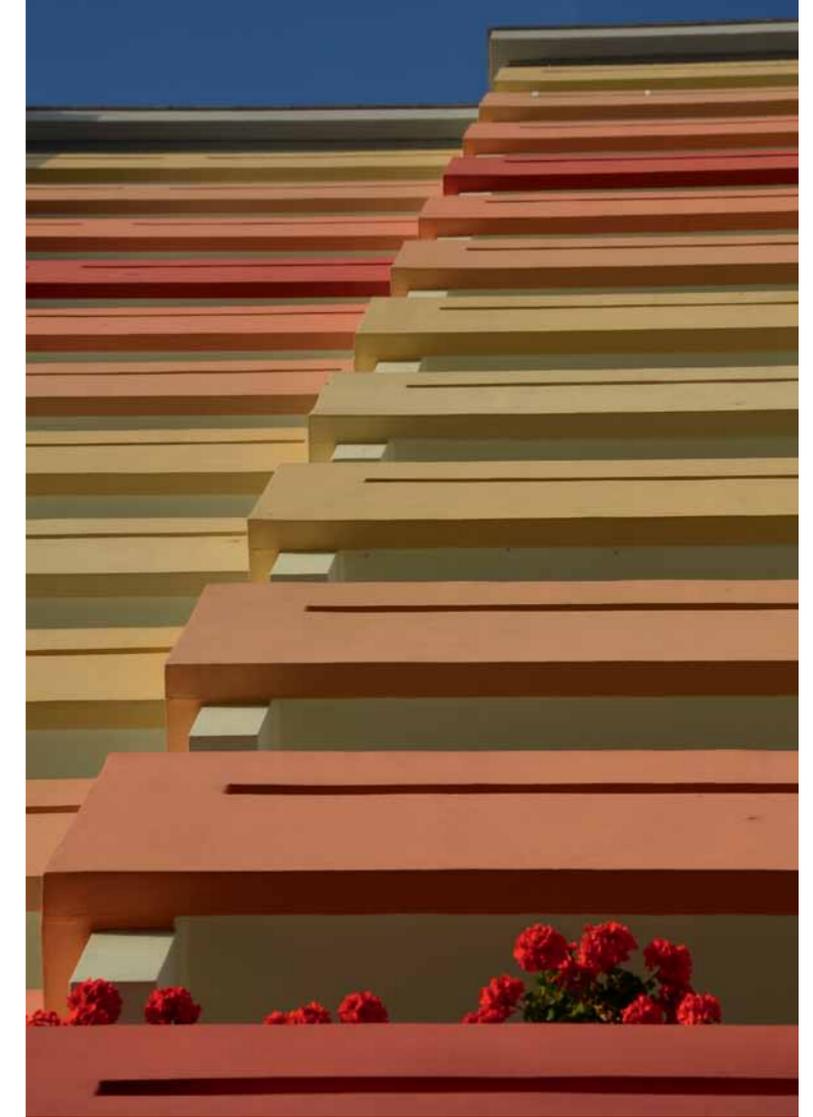
Im Gegensatz zu Schwarz-Grün steht die SPD für Mieterschutz und Wohnungsbau. Im Bund haben wir in vier Jahren Große Koalition etliches für Mieter durchsetzen können: Der Maklerzwang für Mieter wurde auf Druck der SPD abgeschafft. Allein dadurch spart fast jede Familie, die in einem Bal-

Da blüht nur wenig: Unter Schwarz-Grün wird bezahlbarer Wohnraum immer mehr zur Mangelware.

lungsraum umziehen muss, einen vierstelligen Betrag. Die Mittel des Bundes für die soziale Wohnungsförderung wurden auf 1,5 Milliarden Euro jährlich verdreifacht. Damit der Bund auch nach 2019 den sozialen Wohnungsbau finanzieren kann, setzen wir uns für eine Änderung des Grundgesetzes ein.

Auch dort, wo die SPD auf kommunaler Ebene mitregiert, wird alles getan, um den Anstieg der Mieten zu bremsen. Etwa indem neue Flächen ausgewiesen werden und ein Teil der Fläche für sozial gebundenen Wohnraum vorbehalten wird. So konnte die Frankfurter SPD mit ihrem Oberbürgermeister Peter Feldmann gegen den jahrelangen Widerstand von CDU und Grünen die Planung eines neuen Stadtteils durchsetzen. Damit wird in einigen Jahren eine erhebliche Entlastung des Frankfurter Wohnungsmarktes möglich.

Eine relativ preisgünstige Möglichkeit zur Entlastung der Mieten in den Hochschulstädten wäre die Bereitstellung von ausreichend Wohnheimplätzen für Studierende und Azubis. Auch hier ist Hessen nach 18 Jahren CDU-Regierungen weit abgeschlagen. Ausgerechnet im teuren Rhein-Main-Gebiet gibt es nicht einmal für vier Prozent der Studierenden ein Wohnheimzimmer. Studierende konkurrieren deshalb zusätzlich mit finanzschwachen Mietern um günstigen Wohnraum.



Heute entscheidet sich, wer sich in zehn Jahren das Leben in Hessens Städten noch leisten kann. 280.000 Menschen mehr als heute werden nach aktuellen Schätzungen 2026 in Hessen leben. Wenn dann auch Polizisten und Krankenschwestern in Frankfurt, Darmstadt, Kassel oder Wiesbaden bezahlbare Wohnungen vorfinden sollen, muss das Land deutlich mehr tun als im Moment.

Die SPD-Landtagsfraktion hat klare Ziele gesetzt. Die Bindungsdauer im Hessischen Wohnungsfördergesetz muss auf mindestens zehn Jahre verlängert werden. Im Wohnungsförderungsgesetz müssen die Einkommensgrenzen für die Berechtigung zum Bezug einer

Sozialwohnung um mindestens 20 Prozent angehoben werden. Die Hessische Bauordnung muss überarbeitet werden mit dem Ziel, schnelles und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Die Landesinvestitionen in den Wohnungsbau müssen deutlich ausgeweitet werden, die SPD fordert dafür im Doppelhaushalt 2018/2019 80 Millionen Euro zusätzlich. Das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum muss wieder eingeführt werden. Und nicht zuletzt: Eine SPD-geführte Landesregierung wird sich im Gegensatz zu Schwarz-Grün auch in Berlin für Wohnungsbauförderung einsetzen, statt den Mieterschutz zu blockieren und auszubremsen.

MIETER GESCHÜTZT, MITTEL VERDREIFACHT

Wohnen als Schwerpunkt der SPD im Bundestag



Sören Bartol ist stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion für die Bereiche Verkehr, Bau und digitale Infrastruktur sowie „Digitale Agenda“.

Längst sind hohe Mieten wie im Großraum Frankfurt nicht mehr nur für Menschen mit geringem Einkommen ein Problem. In vielen Groß-, aber auch beliebten Universitätsstädten wie Marburg stoßen angesichts exorbitant gestiegener Mieten auch Gutverdiener/innen an ihre Grenzen.

„Man kann nicht mehr umziehen“ ist ein geflügeltes Wort unter Familien, die eine größere Wohnung suchen, aber in Innenstädten keine bezahlbare finden. Für uns ist klar: Wer mehr als ein Drittel seines verfügbaren Nettoeinkommens für Wohnen ausgibt, zahlt zu viel.

Doch für viele ist das längst Realität. In Ballungsräumen geben eine Million Haushalte mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Miete aus. Diese Entwicklung muss gestoppt werden. Die SPD-Bundestagsfraktion hat sich

deshalb massiv für eine soziale Wohnungsbau- und Mietpolitik eingesetzt: Von der Erhöhung des Wohngeldes profitieren 870.000 Haushalte, davon 90.000, die bisher auf Grundsicherung angewiesen waren. Jetzt fordern wir eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die Preisentwicklung.

Mit der Mietpreisbremse haben wir eine wichtige Diskussion über zu hohe Mieten angestoßen. Bei aller Kritik zeigt sich bereits, dass Mieterinnen und Mieter, die mit Hilfe von Verbraucherportalen die Mietpreisbremse ziehen, im Schnitt 200 Euro monatlich weniger zahlen. Klar vereinbart war aber auch, dass die Mietpreisbremse weiterentwickelt werden soll. Die Vorschläge von

Heiko Maas lagen seit April 2016 auf dem Tisch und wurden von Kanzlerin Merkel bereits auf Kabinettsebene blockiert. Neben dem Kampf gegen unfaire Mietanstiege haben Ministerin Barbara Hendricks und die SPD-Bundestagsfraktion dafür gesorgt, dass die Mittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Milliarden Euro jährlich erhöht und damit verdreifacht wurden. Damit der Bund auch nach 2019 den sozi-

Der Ausbau von Kinderspielplätzen wie hier im Wiesbadener Stadtteil Schelmengraben ist eine Möglichkeit, mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ die Lebensqualität zu verbessern.



FOTO: GERT-UWE MENDE

FAKTEN

BREITES BÜNDNIS

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat auf Initiative von Bundesministerin Barbara Hendricks (SPD) Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Deutschen Mieterbund, Gewerkschaften sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammengeführt, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, zu verbessern und das Wohnungsangebot in den Ballungsgebieten mit Wohnraummangel zu erweitern.

Die Bündnispartner streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus-, Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zeigt nach Einschätzung von Barbara Hendricks Wirkung: Mit über 375.000 Baugenehmigungen sind im vergangenen Jahr so viele Wohnungen genehmigt worden wie seit 1999 nicht mehr. Nun müssten aus Genehmigungen Bauvorhaben werden, forderte sie.

alen Wohnungsbau finanzieren kann, setzen wir uns für eine Änderung des Grundgesetzes ein. Entscheidend ist, dass die Länder diese Mittel dann auch dem Zweck entsprechend für mehr sozialen Wohnungsbau verwenden. Klar ist aber auch: Um den Wohnungsbau in Schwung zu bringen, müssen alle Akteure im Wohnungsbau an einem Strang ziehen. Das von Ministerin Hendricks ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist deshalb ein wichtiger Schritt. Ein Erfolg war die Schaffung der neuen Baugebietskategorie Urbanes Gebiet. Länder und Kommunen erhalten damit neue Möglichkeiten, um in Stadtlagen durch das Zusammenrücken von Gewerbe und Wohnen, durch Nachverdichtungen Wohnungen zu bauen. Die Baukostensenkungskommission hat wichtige Empfehlungen erarbeitet, um Bauen in den Ländern und Kommunen nicht weiter zu verteuern. Neben Baukosten ist der Mangel an Bauland eines der größten Hemmnisse für den Wohnungsbau. Ich will nicht verhehlen, dass wir uns als SPD-Bundestagsfraktion eine wirkungsvollere Baulandpolitik gewünscht hätten. Das haben wir immer wieder bekräftigt, aber die Widerstände der

Unionsfraktion und des Finanzministers waren zu groß. Immerhin haben wir erreicht, dass durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) entbehrliche Grundstücke und Konversionsliegenschaften des Bundes für den sozialen Wohnungsbau verbilligt abgegeben werden können. Weil das bei weitem nicht ausreicht, bleibt es unser Ziel, dass das BIMA-Gesetz in der nächsten Legislaturperiode geändert wird,

sodass beim Verkauf öffentlicher Grundstücke und Gebäude nicht nur der Höchstpreis, sondern auch wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele eine Rolle spielen dürfen. Das gilt für Grundstücke im Eigentum des Bundes, aber auch in den Ländern und Kommunen muss durch eine aktive Liegenschaftspolitik zusätzliches Bauland bereitgestellt werden.



QUARTIERE ENTWICKELN

Das Förderprogramm „Soziale Stadt“

Mehr Lebensqualität in benachteiligte Stadt- und Ortsteile zu bringen, ist das Ziel des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“, das vom Bund und von den Ländern getragen wird. Es bietet viele Möglichkeiten, die Wohnquartiere aufzuwerten, sei es durch bauliche Veränderungen, durch Stadtteilkultur, Sport, Gesundheitsförderung, Umwelt-, Bildungsangebote oder Maßnahmen für mehr Sicherheit. Seit 1999 wurden in Hessen 56 Standorte aus dem Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Der Bund hat seine Mittel in den vergangenen Jahren erneut deutlich aufgestockt. Im Jahr 2017 stellt er bundesweit 190 Millionen Euro bereit.

40.000 MENSCHEN SUCHEN EINE SOZIALWOHNUNG

Wohnungspolitik in Hessen – eine Bilanz

SPD-LANDTAGSFRAKTION – Von **MICHAEL SIEBEL, MDL**



FOTO: ANGELIKA ASCHENBACH

Michael Siebel ist Landtagsabgeordneter aus Darmstadt und wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion.

Die Wohnungssituation in Hessen ist prekär. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen müssen bis zu 50 Prozent ihres Monatseinkommens für die Miete ihrer Wohnung ausgeben. Durch den enormen Zuzug in die Ballungsräume wird sich die Situation in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Selbst die Bewohner mittlerer Einkommen können sich in den Großstädten unseres Landes kaum noch eine Wohnung leisten. Außerdem benötigt die wachsende Zahl von Flüchtlingen, die nach Hessen kommt, entsprechende Unterkünfte. Trotz dieser Entwicklung werden in Hessen immer noch weniger Sozialwohnungen gebaut, als aus der Sozialbindung pro Jahr herausfallen.

40.000 Menschen suchen gegenwärtig in Hessen eine Sozialwohnung, 10.000 Wohnungen für Studierende wären notwendig, um deren Bedarf zu decken.

Millionen mehr für Sozialwohnungen bei der Nassauischen Heimstätte

Sicherlich der größte Erfolg der SPD in der aktuellen Wahlperiode war die Durchsetzung unserer Forderung, bei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte eine Eigenkapitalerhöhung von 50 Millionen Euro für den Bau von Sozialwohnungen durchzusetzen. Damit hat das Land mit seiner eigenen Wohnungsbaugesellschaft den Bau von Sozialwohnungen und Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen direkt zu steuern. Hatte sich die NH in den vergangenen Jahren bei Neubau von Sozialwohnungen sehr zurückgehalten, hat sich dies nun verändert.

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Unter Leitung der Bundeswohnungsbauministerin ist ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auf Bundesebene eingesetzt worden. Da der Wohnungsbau mit der Föderalismusreform auf die Länder übertragen wurde, hat die SPD auch auf Landesebene

ein Bündnis gefordert und die Landesregierung folgte der Forderung.

Insbesondere in den Ballungsräumen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Es geht um die Senkung der Wohnkosten. Deshalb soll das Bündnis Vorschläge erarbeiten, wie Wohnungen kostengünstig und energetisch effizient weiterentwickelt werden können. Folgende Handlungsfelder werden bearbeitet: der Neubau von Wohnungen, die Belegung des sozialen Wohnungsbaus, die Frage bezahlbarer Mieten und der sozialen Sicherung des Wohnens, die Möglichkeiten der kostengünstigen Erstellung von Wohnraum und die Erhöhung der Energieeffizienz sowie die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen.

Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen

Die SPD forderte eine Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum in Erhaltungsgebieten – eine sogenannte Milieuschutzsatzung.

Damit soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mieten überdurchschnittlich hoch sind, die Umwandlung von Wohnraum in Eigentum schwieriger werden. Neben der Mietpreisbremse kann

eine Milieuschutzsatzung dämpfend auf die Entwicklung der Mieten wirken.

In Hamburg gibt es bereits seit drei Jahren eine Milieuschutzsatzung. Dort wurde die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um 75% gesenkt.

Milieuschutz trägt dazu bei, die Struktur von Wohnrevieren zu erhalten und der Gentrifizierung entgegenzuwirken. Dies ist insbesondere für die Städte von großer Bedeutung, um Sozialstrukturen zu stabilisieren.

Viele unserer Forderungen sind nicht berücksichtigt worden.

Es müssen für Studierende neue Wohnungen gebaut werden. Insbesondere an den Hochschulstandorten des Rhein-Main-Gebiets kann damit der Wohnungsmarkt entlastet werden. Die Bindungsdauer im Hessischen Wohnraumfördergesetz muss auf mindestens 10 Jahre verlängert werden. Nur so kann der Bestand an Sozialwohnungen langfristig gesichert werden. Im Wohnbaufördergesetz werden die Einkommensgrenzen für die

Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung um mindestens 20 Prozent angehoben. Die Hessische Bauordnung muss grundsätzlich überarbeitet werden. Dabei ist das Hauptziel der Novelle, schnelles Bauen und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

Deshalb lohnt es sich weiter, für bezahlbaren Wohnraum zu kämpfen, auch mit unseren Bündnispartnern bei den Gewerkschaften und beim Hessischen Mieterbund.

VORBILD HAMBURG

Schutz vor Verdrängung und Spekulation



Viele Hamburger Wohnviertel sind heute schon durch Erhaltungsverordnungen geschützt oder sollen – an der helleren Farbe erkennbar – künftig geschützt werden. Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg.

Aufwertung ohne Verdrängung – so beschreibt die Freie Hansestadt Hamburg den Zweck ihrer sozialen Erhaltungsverordnungen, die vor allem für innerstädtische Altbauquartiere erlassen worden sind, die unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck stehen. Damit soll Luxusmodernisierungen,

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und spekulativen Verkäufen Einhalt geboten werden. Neun solcher Verordnungen wurden bereits erlassen, sie schützen über 600 Hektar Fläche und über 125.000 Einwohner in mehr als 66.000 Haushalten. Weitere Verordnungen sind in Vorbereitung.

Ihr Ziel ist es, die bestehenden Milieus zu schützen, Spekulation und Verdrängungseffekten entgegenzuwirken und weitere Verluste von günstigem Wohnraum einzudämmen.

Eigentümer unterliegen in diesen Gebieten besonderen Genehmigungspflichten, zum Beispiel beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, bei den Änderungen der Nutzungsart wie der Umwandlung von Mietwohnungen in Büroräume oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die oben genannten Vorhaben müssen beim jeweils zuständigen Bezirksamt beantragt werden. Dort wird überprüft, ob durch die beabsichtigten Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bevölkerung zu befürchten sind. Bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wird geprüft, ob die Eigentümer in spekulativer Absicht mit den entsprechenden Nachteilen für die Mieter handeln. Die Genehmigung wird in der Regel nicht erteilt, da durch eine Umwandlung kurz- oder mittelfristig die Gefahr einer Veränderung der Bewohnerstruktur besteht.

FOTO: HAMBURG, BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN

GUTES LEBEN AUF DEM DORF

Perspektiven für den ländlichen Raum

GASTBEITRAG – Von **DR. ANDREA SOBOTH, INSTITUT FÜR REGIONALMANAGEMENT**



Dr. Andrea Soboth ist Geschäftsführerin im IfR Institut für Regionalmanagement. Sie ist seit mehr als 15 Jahren in der Beratung und Begleitung von ländlichen Räumen tätig.

Wohnen ist nicht nur ein Thema in den großen Städten und Metropolen, sondern genauso auf dem Land. Doch die Herausforderungen sind in den ländlichen Räumen Hessens sehr unterschiedlich und reichen vom Umgang mit akuter Leerstandsproblematik bis hin zur Bewältigung einer dynamischen Nachfrage nach Wohnraum – je nachdem in welcher Region man sich befindet. Eine Politik, die das Wohnen auf dem Land verbessern will, muss also genau hinschauen und regionalspezifische Lösungen ermöglichen.

Es gibt jedoch auch Bereiche, die praktisch überall problematisch sind. Sowohl in den ländlichen Zentren, aber auch aufgrund der hohen Eigenheimorientierung in Dörfern findet sich ein Mangel an bezahlbarem kleineren und barrierefreien Wohnraum. Mietwohnraum gibt es in den Dörfern häufig viel zu wenig. Damit fehlen Wohnangebote für die erste (gemeinsame) Wohnung für junge Menschen, bezahlbare Wohnungen für junge Familien und für ältere Menschen kleinere und barrierefreie Wohnungen. Es ist daher dringend notwendig, auch in den ländlichen Räumen

Über die Hälfte der hessischen Bürgerinnen und Bürger lebt im ländlichen Raum, viele davon in Dörfern wie Neuengronau, das zu Sinntal gehört und im Main-Kinzig-Kreis liegt.

FAKTEN

80 PROZENT LÄNDLICH GEPRÄGT

Der ländliche Raum Hessens umfasst rund 80 Prozent der Landesfläche – auf Grundlage der Richtlinien des Landes zur Förderung der ländlichen Entwicklung bemessen. Mehr als die Hälfte der Bürgerinnen und Bürger Hessens lebt in dieser vielfältigen und attraktiven Kulturlandschaft. Zirka 2.000 Dörfer und 370 kleinere Städte und Gemeinden sind dem ländlichen Raum zuzuordnen.



Ein gemeinsames Dach für die Menschen im ländlichen Raum symbolisiert das Zeichen der Dorfgemeinschaftshäuser.

FOTO: KARSTEN11 - WIKIMEDIA

ein breiteres und bezahlbares Wohnangebot zu schaffen.

Bürgerschaftlich getragene Initiativen von Dorfgemeinschaften (gemeinschaftliche Wohnprojekte) sind daher genauso zu unterstützen wie private Initiativen. Aber es ist auch zu überlegen, ob sich nicht Wohnungsbaugesellschaften mit Wohnprojekten stärker den ländlichen Gemeinden mit ihren Dörfern zuwenden sollten.

Darüber hinaus ist mit Blick auf das wichtige Ziel des Flächensparens in Hessen zudem der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen. Innenentwicklung bedeutet die Entwicklung von ländlichen Zentren und Dörfern in der bestehenden Ortslage zu sehen – dies je nach Region in einer angemessenen Balance zur Außenentwicklung. Denn nur vitale, innen gestärkte Orte haben eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Und die ländlichen Räume Hessens haben beträchtliche Innentwicklungspotenziale (u.a. Leerstände, Baulücken, Neben- und Ökonomiegebäude, weitere Potenzialflächen in der Ortslage), die für eine Wohnbebauung genutzt werden können.

Doch die Innenentwicklung ist deutlich aufwändiger als die Ausweisung von Neubaugebieten. Will man Innenentwicklung ernsthaft voranbringen, so benötigen ländliche Räume hierfür mehr Ressourcen (Fördermittel, Personal, städtebauliche Beratungskompetenz etc.). Gemeinsam und in frühzeitiger Einbeziehung aller Akteure können Weiterentwicklungen im Bestand genauso realisiert werden wie Neubauten in der Ortslage. Abschließend sei noch darauf hingewiesen: Gutes Wohnen auf dem Land kann nicht durch die alleinige Beschäftigung mit dem Themenkreis „Wohnen“ geschaffen werden! Denn das Wohnen ist für die Menschen auf dem Land eng mit Fragen der Daseinsvorsorge und dem Vorhandensein von Arbeitsplätzen verknüpft. Ziel muss es daher sein, Arbeit zurück in die ländlichen Räume zu bringen. Gleichzeitig muss die Daseinsvorsorge gesichert sein.

FAKTEN

IN ZINNS TRADITION

Fast symbolisch für eine Politik, die den ländlichen Raum fördert, stehen die rund 1.500 Dorfgemeinschaftshäuser in Hessen. Deren Errichtung geht auf den „Hessenplan“ von Georg-August Zinn zurück, der von 1950 bis 1969 hessischer Ministerpräsident war. Die Dorfgemeinschaftshäuser waren als kulturelle und soziale Zentren in den Dörfern geplant und brachten Fortschritt und Modernität aufs Land – so gab es dort Fernsehräume, Bäder, Gefrieranlagen oder Heißmangeln und damit technische Möglichkeiten, die für viele Privathaushalte noch undenkbar waren. Vor allem wurden sie Orte des aktiven Vereinslebens.

Zur Wohn- und Lebensqualität gehört u.a. auch, in vitalen Nachbarschaften zu leben sowie Orte der Versorgung, der Kommunikation und der Teilhabe zu haben. Daher liegt in vielen Dörfern ein besonderes Augenmerk auf der Weiterentwicklung öffentlicher Treffpunkte wie Dorfgemeinschaftshäuser. Diese so aufzustellen, dass sie mehr Funktionen aufnehmen (Café, Kulturangebote, Ärztesprechstunde, E-Ladestationen etc.) und den heutigen Ansprüchen an das Zusammenleben (öffentliches Wohnzimmer, Tagesangebote für Senioren etc.) entsprechen, ist eine wichtige Aufgabe. Insgesamt gilt also: Benötigt wird nicht ein Ansatz für ein gutes Wohnen auf dem Land, sondern einer für ein gutes Leben auf dem Land.

DER LÄNDLICHE RAUM BRAUCHT AUFMERKSAMKEIT

Viele Menschen fühlen sich abgehängt

GASTBEITRAG – Von **FRANK MATIASKE, LANDRAT DES ODENWALDKREISES**



FOTO: HARTMANN LINGE, WIKIMEDIA COMMONS, CC-BY-SA 3.0



FOTO: THOMBAL – STOCK.ADOBE.COM



FOTO: MARCO2811 – STOCK.ADOBE.COM



FOTO: PRIVAT

Frank Matiaske wurde 2015 zum Landrat des Odenwaldkreises gewählt. Zuvor war er siebeneinhalb Jahre Bürgermeister der Stadt Breuberg.

Nach dem politischen Beben nach der Bundestagswahl werden die Gründe für das Ergebnis und mögliche Konsequenzen für die neue Regierung gesucht. Sicher galt der Protest der AfD-Wähler auch der Zuwanderungspolitik. Mehr aber, davon bin ich überzeugt, rührte er vor allem in den neuen Bundesländern, aber verstärkt auch in Westdeutschland daher, dass viele Menschen, die im ländlichen Raum leben, sich abgehängt fühlen. Das, was einst trug, gibt keine Sicherheit mehr, und das, was ist oder kommen mag, erst recht nicht.

Kein Wunder, ist es doch über etliche Jahre nicht ausreichend gelungen, die Prosperität in ländlichen Regionen zu fördern. Überspitzt formuliert: Die Politik hat sich für das Land viel zu wenig interessiert. Das kritisiere ich schon lange. Diese Einstellung rächt sich nun in Deutschland – ähnlich wie in anderen Ländern zuvor. Mich überzeugt die Feststellung vieler Experten, mit Blick auf den Wahlerfolg des amerikanischen Präsidenten Trump und den Brexit: „In den Vereinigten Staaten und Großbritannien war der Zusammenhang zwischen dem ökonomischen Abstieg von Regionen und der Wahlentscheidung eindeutig.“ Diesen „Abstieg“ gibt es auch bei uns. Zwar sind in Deutschland nicht alle ländlichen Gebiete gleichermaßen davon betroffen. Die Fragen der Menschen jener Regionen, gleich wo sie liegen, sind aber dieselben und sind existenziell: Wie sollen wir uns noch beheimatet fühlen, wenn wir sehen, dass Versorgungsstrukturen brüchig werden oder schon zusammengebrochen sind? Dass

junge Leute wegen fehlender beruflicher Perspektiven wegziehen? Dass ein massiver Ärztemangel droht? Dass Traditionen immer blasser werden oder zur Folklore verkommen? Wenn das Ergebnis der Bundestagswahl dazu führte, dass den Stärken des ländlichen Raumes wieder mehr Interesse entgegen schlägt, würde ich dies sehr begrüßen. Dann würde wahrgenommen, welche identitätsstiftende Kraft gerade das Land hat und welche Anstrengungen es gibt, sich einer gefährlichen Abwärtsentwicklung entgegen zu stemmen. Als Landrat des Odenwaldkreises nenne ich nur drei Beispiele: den Breitbandausbau, den wir vorangetrieben haben, um wirtschaftlich anschlussfähig zu bleiben, den Aufbau vieler Kooperationen, um die Gesundheitsversorgung zu sichern, und innovative Angebote im Personennahverkehr. Das Land Hessen hat uns dabei unterstützt. Dafür bin ich dankbar. Aber von einem echten, dauerhaften Interesse der jetzigen Landesregierung und ihrer

Mobilität, Breitbandausbau und ärztliche Versorgung sind drei große Themenfelder, bei denen ländliche Räume mehr Unterstützung brauchen.

Vorgänger am Wohlergehen des ländlichen Raums – ob in Süd-, Mittel- oder Nordhessen – kann man kaum sprechen. In Hessen werden zum Beispiel lieber Autobahnkreuze saniert, anstatt für einen ordentlichen Verkehrsanschluss ländlicher Regionen zu sorgen. Lieber baut man Städte wie Frankfurt oder Darmstadt weiter zu, anstatt nach intelligenten Lösungen zu suchen, die auch Gebiete wie den Odenwaldkreis als Wohnstandort einbeziehen. Gleiches gilt für Hochschulstandorte, bei denen beispielsweise die Nachbarbundesländer Bayern und Baden-Württemberg bewusst Ausgründungen in den ländlichen Regionen fördern und vorantreiben. Ich wünsche mir, dass die neue

Bundesregierung zu einem Programm kommt, das sich zum ländlichen Raum bekennt und konkrete Vorhaben nennt. Ausdruck dieses Perspektivwechsels wäre ein eigenes Heimatministerium im Bund, das Anstrengungen zugunsten des ländlichen Raums bündelt. Auch für Hessen müsste es ein solches Haus geben, als eigenständige Einrichtung, nicht als Anhängsel eines schon bestehenden Ministeriums. Bayern und Nordrhein-Westfalen gehen diese Wege bereits mit Erfolg (wenngleich auch als „Anhängsel“ anderer Ministerien“). In Hessen lebt mehr als die Hälfte der Bürgerinnen und Bürger in ländlich geprägten Gebieten, die 80 Prozent der Landesfläche ausmachen. Es wäre an der Zeit, sich diesen attraktiven Regionen und ihren Menschen stärker und glaubwürdiger zu widmen als bisher. Sowohl im Bund als auch in Hessen.

FAKTEN

VORREITER BEI GLASFASER

Der Odenwaldkreis hat eine Vorreiterrolle beim Ausbau des Breitbandnetzes im ländlichen Raum übernommen. Ende 2011 wurde das in dieser Größenordnung bundesweit erste kommunal getragene Glasfasernetz in Betrieb genommen. Mit rund 300 km Länge sorgt es heute für eine flächendeckende Versorgung aller Städte und Gemeinden des Odenwaldkreises mit schnellen Internetverbindungen. Nutznießer sind nicht zuletzt die rund 3.000 kleinen und mittelständischen Unternehmen im Odenwaldkreis, die durch den Breitbandausbau ihre Wettbewerbsfähigkeit ausbauen und langfristig in den Standort investieren können.



FOTO: PURE-LIFE-PICTURES – STOCK.ADOBE.COM

Michelstadt bildet zusammen mit Erbach das Zentrum des Odenwaldkreises.

Anzeige

Vereinbaren Sie als öffentlicher Auftraggeber eine kostenfreie Investitionsberatung für Ihr Projekt

+49 30 257679 -0 www.pd-g.de/ib_zh

Sie planen Investitionen in Infrastruktur- oder IT-Projekte?

Wir machen Sie fit für Ihre Ziele.

Im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen bieten wir allen öffentlichen Auftraggebern eine **kostenfreie Beratung** zu geplanten Investitionsvorhaben sowie zu allgemeinen Fragen im Vorfeld eines Projektes an und prüfen mit ihnen gemeinsam, ob ein **Partnerschaftsmodell** eine wirtschaftliche Realisierungsvariante ist.

Kompetent. Kostenfrei. Kurzfristig.





IN DEN KOCHTOPF GESCHAUT

DIE LIEBLINGSREZEPTE UNSERER ABGEORDNETEN

ZUTATEN FÜR 4 PERSONEN

- 400 g frischer Blattspinat
- 150 g festes Weißbrot
- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 2 Eier
- 50 ml Milch
- 40 g Bergkäse
- 2 EL Mehl
- Butter zum Andünsten
- Salz und Pfeffer
- 1 Messerspitze Muskatnuss
- 30 g geriebener Parmesan
- 70 g braune Butter zum Garnieren
- Etwas gehackter Schnittlauch



FOTO: PRIVAT

Südtiroler Spinatknödel

SPD-LANDTAGSFRAKTION – Text **CHRISTOPH DEGEN, MDL**

Wenn im Herbst die Tage kürzer werden, dann wird in Südtirol die fünfte Jahreszeit, die Törggellezeit, eingeläutet. Viele Bauern öffnen ihre Stuben und bieten ihren Gästen hausgemachte Leckereien aus Hof und Feld an, darunter auch oft Spinatknödel.

Für sechs bis acht Knödel schneidet man das Weißbrot in kleine Würfel und übergießt sie in einer großen Schüssel mit der Milch. Zwiebel und Knoblauch klein

geschnitten in etwas Butter andünsten. Den Blattspinat fein hacken und dazugeben. Weiter dünsten, bis der Spinat zusammengefallen ist. Die Spinatmasse zum Brot geben und mit Salz, Pfeffer und Muskat würzen. Jetzt noch die Eier, das Mehl und den Käse (ebenfalls klein geschnitten) dazugeben und alles gut durchkneten. In einem großen Topf Salzwasser zum Kochen bringen. Knödel formen und sanft mit einem Löffel ins Wasser geben. Die Knödel etwa 15 Minuten sieden

lassen, dann gut abtropfen lassen und auf Teller geben.

Die Butter in einem kleinen Topf unter Rühren braun werden lassen und über die Knödel gießen, mit Parmesan und Schnittlauch garnieren.

Wichtig ist, dass alle Zutaten möglichst klein geschnitten werden und die Masse nicht zu feucht wird, sonst fallen die Knödel im Wasser auseinander.

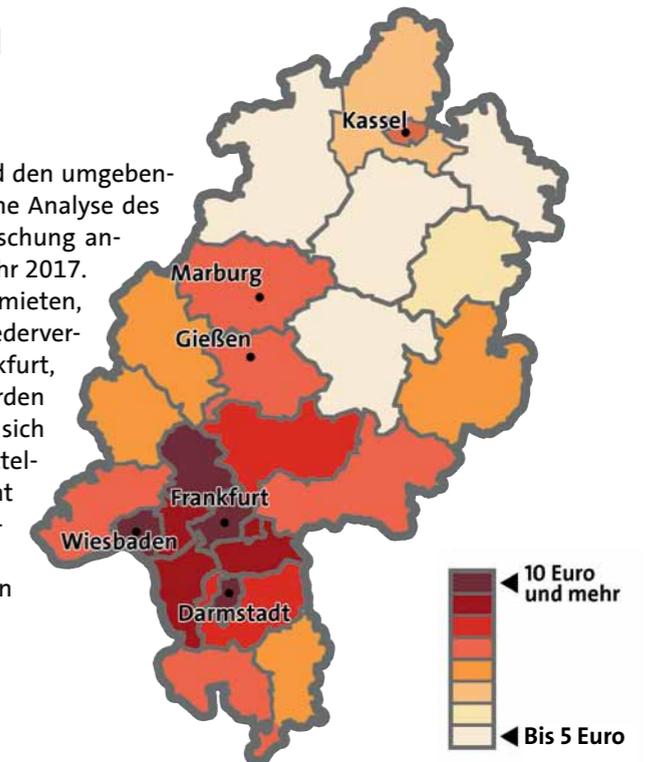
BALLUNGSRÄUME IMMER TEURER

Ungleichheit nimmt zu

HOHE MIETEN IN HESSEN

Die Mieten in den hessischen Großstädten und den umgebenen Landkreisen sind sehr hoch. Das ergibt eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung anhand der neuesten Zahlen für das erste Halbjahr 2017. Ausgewertet wurden dafür nicht Bestandsmieten, sondern die Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietung. Vor allem in der Region rund um Frankfurt, Wiesbaden, Offenbach und Darmstadt werden hohe Preise aufgefördert. Günstig mieten lässt sich fernab des Ballungsraums insbesondere in Mittel- und Nordhessen. In und direkt um Kassel sieht es hingegen deutlich kritischer aus. Als größten Preistreiber sieht das Institut den Mangel an Bauland und damit die drastisch gestiegenen Grundstückspreise.

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Anzeige



Erfahrungen nutzen und kommunale Infrastruktur auf den Weg bringen

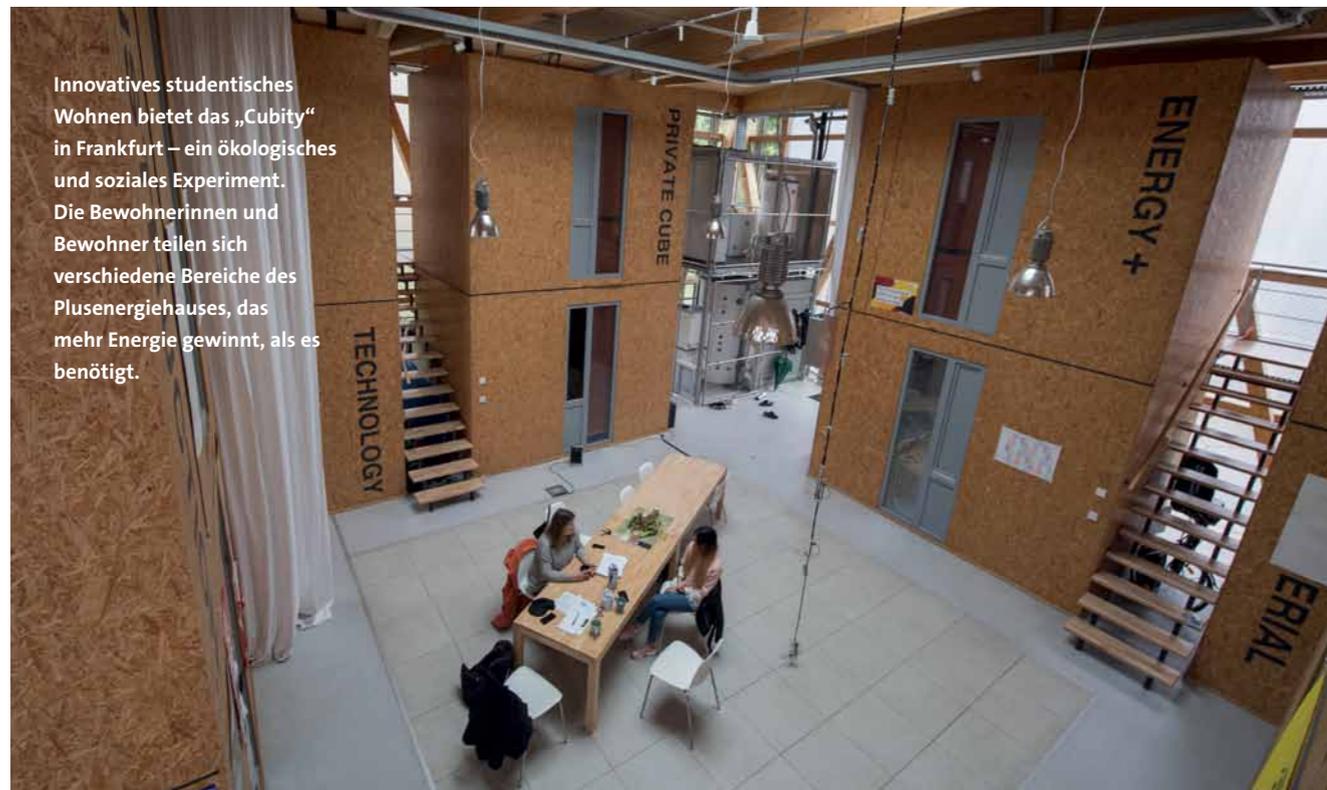
Der Neubau der Kita, die Sanierung der Landstraße und andere Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur sind immer dringlichere Themen auf der kommunalen Agenda. Zum Teil fehlt das Budget im Haushalt, zum anderen die Antwort auf die Frage: Wie gehen wir diese Aufgabe so an, dass eine langfristige und effiziente Lösung im Interesse der Bürger gefunden wird? Partnerschaft Deutschland – PD Berater der öffentlichen Hand GmbH ist eine Inhouse-Beratungsgesellschaft der öffentlichen Hand, die so professionell wie ein externer Dienstleister und so verwaltungsnah wie eine interne Abteilung diese Frage beantworten kann. Vor allem für Kommunen sind unsere Leistungen zu allen wirtschaftlichen, strategischen und organisa-

torischen Fragen gebündelt und umfassen vor allem für investive Vorhaben angepasste Beratungsmodulare. Daneben können wir Partnerschaftsprojekte initial kostenfrei über ein Programm des Bundesministeriums der Finanzen beraten. Praxisbeispiele sind: die Begleitung eines Vergabeverfahrens für die wirtschaftliche Beratung und die verfahrensbegleitende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für ein Schulzentrum einer kreisangehörigen Gemeinde, die Konzeption und Umsetzung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die Begleitung der Sanierung eines denkmalgeschützten Rathauses einer Stadt, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für ein herausgehobenes Museum einer großen Kommune.



Ansprechpartner:
Senior Managerin Kommunalberatung **Melanie Kunzmann**
melanie.kunzmann@pd-g.de,
Geschäftsführer **Stéphane Beemelmans**
stephane.beemelmans@pd-g.de,
030-257679-110

Weitere Informationen finden Sie hier:
www.pd-g.de/kommunalberatung.
Nutzen Sie unsere Erfahrungen!



Innovatives studentisches Wohnen bietet das „Cubity“ in Frankfurt – ein ökologisches und soziales Experiment. Die Bewohnerinnen und Bewohner teilen sich verschiedene Bereiche des Plusenergiehauses, das mehr Energie gewinnt, als es benötigt.

WOHNRAUMKNAPPHEIT: EINE GESAMTGESELLSCHAFTLICHE LÖSUNG MUSS HER

Wohnungssuche für Studierende oft eine Odyssee

GASTBEITRAG – Von **LEA ELISA KONRAD UND CHRISTOPH GÖRRES**

Wenn man länger nach einer Wohnung sucht als das tatsächliche Studium dauert, dann läuft etwas gewaltig schief! Vor allem in Groß- und Universitätsstädten ist die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung eine Odyssee. Ein jüngst erschienenen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt: Seit 2010 sind die

Mieten in Berlin um 70 Prozent, in Stuttgart um 62 Prozent und in München um 53 Prozent gestiegen. Wer hier in Hessen beispielsweise in Frankfurt studieren möchte, muss eine durchschnittliche Miete von 14 Euro pro Quadratmeter aufbringen – Frankfurt ist damit die drittteuerste Universitätsstadt in Deutschland.

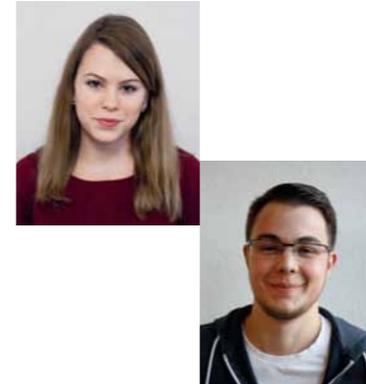
Nicht nur Studierende betroffen

Die Explosion der Mietpreise trifft nicht nur Studierende in hohem Maße. Es wird für alle Menschen mit geringem Einkommen zunehmend unmöglich, eine Wohnung in akzeptabler Lage und mit guter Anbindung zu finden. Studierende, Auszubildende, Alleinerziehende, Geringverdienende und viele weitere soziale

FAKTEN

UNTER DEM BUNDESDURCHSCHNITT

Hessen liegt bei öffentlich geförderten Wohnheimplätzen für Studierende deutlich unter dem Bundesschnitt. Das Studentenwerk Frankfurt ist für die Hochschulstandorte Frankfurt, Offenbach, Rüsselsheim, Wiesbaden und Geisenheim zuständig und verfügt über 2.850 Plätze für 76.500 Studierende. Das entspricht einer Quote von 3,7 Prozent. Hessenweit werden von den Studentenwerken rund fünf Prozent aller Studierenden mit Plätzen versorgt. Bundesweit liegt die Quote mit 7,8 Prozent deutlich höher.



FOTOS: PRIVAT

Lea Elisa Konrad ist Sprecherin der Juso-Hochschulgruppe Gießen und Referentin im Allgemeinen Studierendenausschuss.

Christoph Görres ist Mitglied der Juso-Hochschulgruppe Gießen und Referent im Allgemeinen Studierendenausschuss. Mitgearbeitet hat Andreas Schaper.

Gruppen sind auf ausreichenden und günstigen Wohnraum angewiesen. Deutschlandweit fehlt es genau daran. Auch die hessische Landesregierung versucht nur, die dringendsten Lücken im Wohnungsmarkt zu stopfen. Wir plädieren allerdings für einen umfassenderen Ansatz.

Umdenken im Wohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau wird vor allem durch spezielle Programme sowie das Wohnungsbaufördergesetz finanziert. Früher wurde damit meist eine langfristige Belegungsbindung verbunden. Dadurch wurde günstiger Wohnraum langfristig genau den Personen garantiert, die auf diese Wohnmöglichkeiten angewiesen waren. Diese Belegungsbindungen laufen zunehmend aus, sodass die Wohnungssituation immer angespannter wird. Wir fordern daher mehr Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau! Wir setzen uns außerdem dafür ein, dass auch über 2019 hinaus Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden können. Das Kooperationsverbot muss auch in diesem Bereich aufgehoben werden. Das Land Hessen sollte sich dafür im Bundesrat einsetzen.

Darüber hinaus sollen die zur Verfügung stehenden Mittel sinnvoller eingesetzt werden. Hier ist dringend ein Umdenken erforderlich. Wir wollen weg von dem alleinigen Ruf nach mehr Wohnheimplätzen. Eine Isolierung von

sozialen Gruppen muss vermieden werden. Dazu braucht es sozial durchmischten Wohnungsbau sowie attraktiven und strukturell vielfältigen Wohnraum. Ein moderner Wohnungsbau schließt für uns Barrierefreiheit, Energieeffizienz und eine moderne Infrastruktur ein. Dazu gehören eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV, Abstellmöglichkeiten für Autos und Fahrräder, schnelles Internet und einfacher Zugang zu Einkaufs- sowie Erholungsmöglichkeiten. Niemand soll durch sozialen Wohnungsbau an den (Stadt-)Rand gedrängt werden.

Gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Wohnraumknappheit ist kein rein studentisches Thema, sondern es betrifft viele unterschiedliche gesellschaftliche Gruppierungen. Die Wohnraumproblematik kann daher nur gemeinsam nachhaltig gelöst werden. Es reicht nicht aus, die Wohnraumprobleme isoliert für einzelne Gruppen zu betrachten und nach Teillösungen zu suchen. Es braucht eine umfassende Strategie. Eine Lösung des Wohnraumproblems sollte unbedingt die soziale Durchmischung fördern und damit dazu beitragen, den sozialen Frieden in der Gesellschaft zu sichern. Sozialdemokratische Wohnungsbaupolitik heißt: Die Studentin muss neben dem Manager, die Ärztin neben dem Erzieher und der Arbeitssuchende neben der vierköpfigen Familie wohnen können.

FAKTEN

DIE HÄLFTE FÜR DIE MIETE

Mehr als 30 Prozent der Studierenden in Deutschland müssen nach einem dpa-Bericht monatlich mit weniger als 700 Euro im Monat auskommen. Davon geht fast die Hälfte für die Miete drauf. Bezahlbaren Wohnraum bieten die öffentlich geförderten Deutschen Studentenwerke, allerdings reichen deren Plätze nur für rund 10 Prozent der Studierenden. Mit 241 Euro warm liegt die Durchschnittsmiete in den rund 1.700 Wohnheimen sogar unterhalb der Bafög-Pauschale von 250 Euro, wie die Studentenwerke betonen.



DAS WACHSTUM DER STÄDTE GESTALTEN

Bezahlbarer Wohnraum braucht Flächen

SPD-LANDESVERBAND – Text **MIKE JOSEF, DEZERNENT FÜR PLANEN UND WOHNEN DER STADT FRANKFURT AM MAIN**

Hessens Städte wachsen, insbesondere die Mittel-, Groß- und Universitätsstädte. Da in den vergangenen Jahren nicht nur in Frankfurt am Main zu wenig neue Flächen für den Bau neuer Wohnungen ausgewiesen wurden und gleichzeitig die Nachfrage rasant steigt, verknappt sich der Wohnraum und die Kosten für Mieten und Eigentumswohnungen oder Häuser steigen. Von den steigenden Kosten sind nicht nur Menschen mit niedrigen Einkommen betroffen, der Wohnungsmangel betrifft inzwischen insbesondere auch mittlere Einkommensbezieher, wie Polizisten, Erzieher oder Grundschullehrer. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine der wichtigsten Aufgaben, die heute und in den kommenden Jahren von der Politik bearbeitet werden muss.

Es geht darum, dass wir für diejenigen, die hart arbeiten, auch in der Nähe ihres Arbeitsplatzes bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Heute pendeln 64 Prozent der Frankfurter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in die Stadt. Bei kürzeren Pendeldistanzen bleibt mehr Zeit für die Familie, und auch in ökologischer Hinsicht ist es sinnvoll, wenn der Weg zwischen dem Arbeitsplatz und dem Wohnort mit dem Rad oder der Bahn zurückgelegt werden kann. Das reduziert letztlich auch den CO₂-Ausstoß. Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet entwickeln sich derzeit an verschiedenen Stellen. Das ist wichtig, denn heute entscheidet sich, wer sich in 15 Jahren das Leben in Frankfurt und der Rhein-Main-Region noch leisten kann. Ganz entscheidend ist dabei ein Obdach, das bezahlbar ist – dafür werden heute die Weichen gestellt. Wir haben daher

in Frankfurt festgelegt, dass bei allen neuen Projekten 30 Prozent der Wohnfläche für geförderten Wohnraum bereitgestellt werden müssen. Hiervon sollen vor allem die mittleren Einkommensbezieher profitieren. Dafür haben wir auch die Einkommensgrenzen und den berechtigten Personenkreis erweitert.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, brauchen wir Flächen – denn die Grundstückskosten sind mittlerweile zu einem wichtigen Kostentreiber geworden. Für Frankfurt bedeutet das, dass in bestehenden Stadtteilen Lücken weiterentwickelt und Brachen wieder verwendet werden. Aber auch in der Innenentwicklung stoßen wir an Grenzen, denn es gilt die Qualität der vorhandenen Quartiere zu erhalten. Dazu gehören beispielsweise auch Frei- und

„Heute entscheidet sich, wer sich in 15 Jahren Wohnen noch leisten kann.“

Grünflächen oder Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche. Da wir in den bestehenden Stadtteilen nicht jede Fläche bebauen möchten, haben wir uns entschieden, in Frankfurt einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Der neue Stadtteil bietet für uns die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungs-

Rechts und links der A5 könnte ein neuer Frankfurter Stadtteil entstehen. Das Gebiet grenzt an Oberursel, Steinbach und Eschborn. Die Planung könnte als regionales Projekt beweisen, dass das Rhein-Main-Gebiet mehr ist als die Summe vieler Einzelteile. Entlang der Autobahn muss natürlich Lärmschutz realisiert werden, auch zum Wohl der bereits heute hier lebenden Menschen.

schichten zu schaffen – d.h. für Studierende, für Paare, für Familien und für Rentner. Dazu haben wir auch unsere Förderprogramme an die Realität angepasst: Seit kurzem ist eine vierköpfige Familie mit einem Bruttoeinkommen bis ca. 75.000 Euro berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen – der Quadratmeterpreis liegt dann bei 10,50 Euro.

FAKTEN

ZUZUG IN DIE STÄDTE

Die Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von 2016 sagt einen weiteren starken Zuzug in die hessischen Großstädte voraus. Bis zum Jahr 2026 wird ein Bevölkerungswachstum für ganz Hessen um 280.000 Menschen erwartet. Dabei rechnen die Statistiker damit, dass sich die Regierungsbezirke unterschiedlich entwickeln. Für Südhessen wird bis 2030 mit einer hohen Zunahme gerechnet, die sich dann abschwächt, aber bis 2050 fortsetzt. Für Nord- und Mittelhessen wird bis 2020 ein weiterer Anstieg der Bevölkerung erwartet, der dann durch eine rückläufige Entwicklung abgelöst wird. In allen kreisfreien Städten steigt die Einwohnerzahl bis 2030 weiter an, am höchsten in Frankfurt mit 12,5 Prozent, gefolgt von Darmstadt mit 11,1 Prozent. Der Zuwachs in Kassel wird auf etwa 5,6 Prozent beziffert.

Es geht uns bei dem neuen Stadtteil aber nicht nur darum, neue Wohnungen zu bauen. Wichtig ist uns auch, dass in einer möglichst frühen Realisierungsphase Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt umgesetzt werden. Insbesondere die gute Verkehrsanbindung ist eine Voraussetzung für den Erfolg des Stadtteils. Städtebaulich orientieren wir uns an gründerzeitlichen Strukturen mit Parks und Freiflächen zwischen einzelnen Nachbarschaften. Die vielfach beschworene Trabantsiedlung mit grauen Hochhäusern haben wir nicht im Blick.

Wir befinden uns mit dem neuen Stadtteil am Beginn der Entwicklung. Der Magistrat hat kürzlich die Einleitung vorbereitender Untersuchungen beschlossen, der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgt voraussichtlich bis Ende 2017. In den kommenden beiden Jahren sollen zunächst städtebauliche, verkehrliche und ökologische Fragen geklärt werden – vom Lärmschutz über stadtklimatische Aspekte, Untersuchungen zu Fauna und Flora bis hin zu Fragen der Erschließung. Dabei soll auch geklärt werden, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, werden wir verschiedene Wettbewerbe und Workshops durchführen. Es kommt uns aber nicht nur im neuen Stadtteil darauf an, gute Qualität zu bauen. Wir haben daher im Oktober 2017 mit dem Preis „Wohnen für Alle – Neues Frankfurt 2018“ einen Wettbewerb für kostengünstiges und gutes Bauen und Wohnen gestartet. Damit möchten wir auch zeigen, dass Neues nicht schlecht sein muss. Und dass Gutes nicht unbedingt teuer sein muss.



Mit dem Preis „Wohnen für Alle – Neues Frankfurt 2018“ werden vorbildliche Lösungen für bezahlbares Bauen gesucht – europaweit.



Mike Josef ist Vorsitzender der Frankfurter SPD, Mitglied im SPD-Landesvorstand und seit 2016 Dezernent für Planen und Wohnen.

FOTO: STADT FRANKFURT AM MAIN, DEZERNAT FÜR PLANEN UND WOHNEN

FOTO: DESERVE BERLIN – LARS STAACK – DESERVE.DE

FOTO: PRIVAT



Nur einer der vielen Lieblingsorte von Lothar Pohl: der Aue-Park in Kassel mit der Schwaneninsel.

Wo Rockmusik auf Natur und Menschen trifft – **Lothar Pohl**, Musiker und Geschäftsführer SPD-LANDESVERBAND

Mein Lieblingsort in Hessen? Davon habe ich zum Leidwesen der Redaktion aber mehrere. Ich hatte das Privileg, meine Berufslaufbahn mit Musik gestalten zu dürfen. Als gelernter Banker und Kaufmann habe ich nach dem Wirtschaftsstudium zur Zeit der „Neuen Deutschen Welle“ zusammen mit Kollegen wie Nena, UKW und der Spider Murphy Gang mit meiner Band Crackers auf den Bühnen dieses Landes gestanden. Und hier sind mir einige Orte in Erinnerung geblieben.

Das kaiserliche Hotel auf dem Wiesbadener Neroberg zum Beispiel, heute ist leider nur noch der Turm übrig. Aber von diesem hat man einen Blick über das gesamte Rhein-Main-Gebiet – man schaut vom Rheingau bis in den Odenwald und

im Osten erahnt man den Spessart. Hier hatten wir im alten Speisesaal des Hotels unsere ersten Auftritte vor ausverkauftem Haus.

Auch der Palmengarten in Frankfurt blieb mir im Sinn. Wir standen mal sonntags morgens zur Matinee auf der Bühne und ich sehe hinter dem gesamten Publikum eine Entenfamilie über das Gras watscheln. Ein krasser Gegensatz zum Rockmusikgedonner – allerliebste.

Das Amphitheater in Hanau ist eine ganz besondere Stätte. Im Dunstkreis der Gebrüder Grimm und in der Nähe des Mains am phantasievoll angelegten Schlosspark haben wir allerlei fröhliche Musikantenfreunde getroffen.

Besonders beeindruckt hat mich ein Volksfest in Kassel – der „Zissel“. Hier verbinden sich Natur und das Zusammenkommen von Jung und Alt zu einer Einheit. Überall klingt Musik, riechen Wurstbratereien und duften Mandelrösterstände. Und an den Fuldaauen herrscht buntes Treiben und gute Laune.

Zu guter Letzt noch das Oval in Wartenberg am Vogelsberg. In dieser außergewöhnlichen Halle hatten wir zusammen mit der „1. Original Wallenröder Dicke Backe Kapell“ einen sagenhaften Auftritt und beste Erinnerung an Hausmannskost im Catering und netteste Oberhessinnen und -hessen. Wir sind halt ein freundlicher und kulturbegisterter Menschenschlag.



Würdesäule.

Bildung ermöglicht Menschen,
sich selbst zu helfen und aufrechter
durchs Leben zu gehen.

brot-fuer-die-welt.de/bildung

Brot
für die Welt

Würde für den Menschen.

Mitglied der **actalliance**

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

SPD-Landesverband Hessen, Rheinstraße 22,
65185 Wiesbaden, Tel.: 0611 999 77-0,
Fax: 0611 999 77-11 und

SPD-Fraktion im Hessischen Landtag,
Schlossplatz 1–3, 65183 Wiesbaden,
Tel.: 0611 350-519, Fax: 0611 350-511

V. I. S. D. P. Generalsekretärin Nancy Faeser, MdL

ANZEIGEN: Michael Blum, SPD Hessen

ANZEIGENVERTRIEB: ASK - Agentur für Sales
und Kommunikation GmbH, Berlin

HESSEN
SPD

LAYOUT: Manuela Kuhn . Grafik-Design
www.manuelakuhn.de

DRUCK: Kreisdruck Wiesbaden GmbH,
Schultheißstraße 15, 65191 Wiesbaden

REDAKTION: Dr. Wilfried Lamparter/Gert-Uwe
Mende (verantwortlich), Michael Fraenkel,
Christoph Gehring, Isabel Neumann,
Gerfried Zluga-Buck

BILDER: Titel: Fotolia, Monkey Business
Alle Fotos ohne eigene Quellenangabe: Archiv der
SPD Hessen oder der SPD-Landtagsfraktion

12. DEMO-Kommunalkongress »WIR IN DEN KOMMUNEN«

Anzeige

POLITIK FÜR DIE ZUKUNFT UNSERER KOMMUNEN

Auf dem **12. DEMO-Kommunalkongress am 16. und 17. November 2017** trifft sich wieder die kommunale Familie in Berlin.

Unter dem Motto „WIR IN DEN KOMMUNEN“ möchten wir mit Ihnen diskutieren, wie wir angesichts der aktuellen Herausforderungen die Zukunft unserer Kommunen gestalten können.

Der DEMO-Kommunalkongress ist ein Treffpunkt für haupt- und ehrenamtliche Politiker und Fachleute aus Wirtschaft und Verwaltung. Wir wollen Ihnen die Möglichkeit für einen guten Austausch geben, neue Handlungsperspektiven eröffnen und Best-Practice-Beispiele präsentieren.

Es erwartet Sie ein vielfältiges, interaktives Programm mit fachkundigen Rednern und Referenten – u.a. mit **Frank Baranowski**, Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen, Vorsitzender der Bundes-SGK; **Hubertus**



**16.–17.
November 2017**
**GEMEINDEZENTRUM
SCHÖNEBERG**
Hauptstraße 125 A,
10827 Berlin-
Schöneberg

Heil, Generalsekretär der SPD; **Dr. Ulrich Maly**, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg; **Thorsten Schäfer-Gümbel**, Stellv. Vorsitzender der SPD, Fraktionsvorsitzender und Landesvorsitzender der hessischen SPD und **Michael Schickhofer**, Landeshauptmann-Stellvertreter, Landesvorsitzender der SPÖ Steiermark.

Auf der begleitenden **Fachausstellung** des DEMO-Kommunalkongresses stellen eine Vielzahl von Unternehmen und Verbänden Ihre Produkte und Dienstleistungen für den kommunalen Sektor vor.

Der **Kommunale Abend** am 16. November bietet bei gutem Essen und Musik viele Gelegenheiten, miteinander ins Gespräch zu kommen.

Wir laden Sie herzlich ein, dabei zu sein.
Ihr Team der DEMO

Online-Anmeldung und weitere
Informationen zum Programm, zu den
Referenten, zu Hotelkontingenten...
finden Sie unter
www.demo-kommunalkongress.de