

Interview:  
Wohnungsknappheit

# „Städte sollten ihren Boden nicht mehr privatisieren“



Christine Hannemann,  
Wohnsoziologin  
an der Universität Stuttgart

Der Bau neuer Wohnungen kommt der Nachfrage nach Wohnraum nicht hinterher: Bauland ist knapp und die Innenstädte lassen sich nicht endlos nachverdichten. In dieser Situation sieht die Wohnsoziologin Christine Hannemann die Demokratie durch soziale Spannungen gefährdet und verlangt starke Eingriffe der Politik in den Markt.

**Staatsanzeiger:** Frau Hannemann, wie ändert sich das Wohnen, wenn die Nachverdichtung in den Städten voranschreitet?

Christine Hannemann: Der Begriff Nachverdichtung ruft bei mir Widerstände hervor. Wie kann ich eine soziale Aufgabe mit solch einem bürokratischen Begriff belegen? Bei Nachverdichtung geht es immer um Bauen in der Nachbarschaft, so sollte es auch gedacht werden. Wenn ich das von vornherein so konzipiere, dass die Menschen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, auch einen Gewinn für sich sehen können – und da gibt es gute Beispiele – dann habe ich auch nicht die Widerstände.

**Wo sehen Sie denn einen Gewinn beim Bauen in der Nachbarschaft?**

Einen Gewinn sehe ich, wenn ich die Wohnsituation in den betreffenden Gebieten analysiere, um dort etwas zu tun, dass die Wohnsituation für alle verbessert. Solche Ansätze vermissen ich. Es wird aber nur rein flächentechnisch geschaut, wo kann ich einen Wohnblock reinklemmen. Das überzeugt nicht.

Man kann etwa weitere Parkplätze schaffen, oder man tut was für die Fahrradunterbringung, auch die Alterung der Gesellschaft ist ein wichtiges Thema, also das Thema Aufzu-



Nachverdichtung in Städten: Wohnsoziologin Hannemann fordert, dass Nachbarn, die von Baumaßnahmen betroffen sind, davon auch Vorteile haben müssen. FOTO: LEJA

ge. Ich muss Baumaßnahmen mit den Wohninteressen der Menschen verbinden, die betroffen sind.

**Wir sind es gewohnt großzügig zu leben. Müssen wir damit rechnen, dass die Wohnfläche pro Kopf kleiner wird?**

Sie verkleinert sich bereits schon. Dies ergibt sich aus zwei Aspekten. Sie ist Folge der hohen Wohnkosten, denn ärmere Menschen müssen sich mit weniger Wohnraum begnügen. Sie ergibt sich aber auch im Überdenken von Lebensstilen. Aspekte wie Mobilität oder der Wandel der Arbeitsverhältnisse gewinnen an Bedeutung.

Die Menschen brauchen nicht mehr so viel Wohnraum, weil sie eine freizeitorientierte Lebensweise haben. Unsere Wohnungen sind im wesentlichen Aufbewahrungskontainer: für Bücher, für technisches Equipment oder Bekleidung – in einem Ausmaß, das viele gar nicht mehr so brauchen. Da wird sich eine Tendenz durchsetzen, das alles zurückzufahren und bewusster mit Wohnflächen umzugehen.

**Ist die gewohnte Aufteilung von Küche, Bad, WC, Schlaf- und Wohnzimmer noch zeitgemäß?**

Nein. In Vorlesungen frage ich meine Studenten: Wie wohnt ein typischer Vier-Personenhaushalt in Deutschland? Die meisten zeichnen ein Einfamilienhaus mit ein, zwei Autos davor. Doch die Wohnsituation Kleinfamilie, die dahinter steckt, hat im statisti-

**„Es gibt eine Wut, die ich auch nachvollziehen kann, weil sich die Politik um solche existentiellen Dinge nicht ausreichend kümmert.“**

schon Durchschnitt nur noch einen Anteil von 18 Prozent an der Stadtbevölkerung.

Und da sich auch die Arbeits- und Lebensverhältnisse so verändern, dass ich heute fast überall arbeiten kann, hat das zur Folge, dass mehr und mehr Multifunktionsräume gefragt werden. Ich brauche ein Arbeits-, Schlaf-, Wohnzimmer, wo ich alles miteinander vereinbaren kann. Gekocht wird immer weniger. Es

reicht eine kleine Funktionsküche. Eine flexible Nutzung von Grundrissen wird immer relevanter.

Das fatale ist, egal welchen Wohnungsneubau man sich anschaut: das wird nicht gebaut. Das Problem ist, dass sich bei angespannten Wohnungsmärkten alles verkauft. Und, dass sich Investoren keine Gedanken darüber machen, sondern ihre Null-acht-fünfzehn Apartment-Bunker durchmetern und den Gewinn mitnehmen. Das ist fatal für die Städte, die sollten da lenkend eingreifen.

**Wird die Wohnungsknappheit soziale Ängste und Spannungen in Deutschland verstärken?**

Sie bedroht unsere Demokratie. Unsere Demokratie legitimiert sich durch Mitspracherechte aber vor allem durch eine soziale Lebenssituation, die einem angemessen erscheint. Und wenn das Wohnen problematisch wird, ist eine wesentliche Legitimationsgrundlage in Gefahr. Es gibt eine Wut, die ich auch nachvollziehen kann, weil sich Politik, Wirtschaft und Wissenschaft um solche existentiellen Dinge nicht ausreichend kümmern.

**In Baden-Württemberg fördert doch das Land den Wohnungsbau mit 250 Millionen Euro...**

Was kostet der Bahnhofsumbau in Stuttgart? ... 6,5 Milliarden Euro. Stellen Sie diese Summe mal in Relation zum sozialen Wohnungsbau. Da haut was nicht hin. Die Gelder, die in einen Bahnhof gehen, müssten in Bildung und ins Wohnen gehen.

**Wie kommen wir aus der schwierigen Lage raus?**

Wer darf die Gewinne im Immobiliengeschäft einstreichen? Da sind wir bei der Bodenwertfrage und der Besteuerung von Gewinnen. Die Steuern aus Immobiliengeschäften könnten ja dann wieder für den Wohnungsbau eingesetzt werden. Das wird zum Glück inzwischen diskutiert. Zugleich sollten die Städte ihren Boden nicht mehr privatisieren, sie sollten einen Grundbestand an Grundstücken haben. Die Kommunen sollten ihre Grundstücke zudem nur noch auf Basis des Erbbaurechts vergeben.

Das Gespräch führte  
Wolfgang Leja

## Baupreise für Wohngebäude steigen weiter

WIESBADEN. Die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden (einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland stiegen im August innerhalb eines Jahres um 4,6 Prozent. Das teilt das Statistische Bundesamt (Destatis) mit.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen den Statistikern zufolge in diesem Zeitraum um 5,8 Prozent. Unter den Rohbauarbeiten erhöhten sich die Preise für Betonarbeiten um 6,5 Prozent, für Mauerarbeiten um 5,4 Prozent sowie für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 4,0 Prozent. Erdarbeiten waren um 7,0 Prozent teurer als im August 2017.

Wie die Statistiker mitteilen, nahmen die Preise für Ausbaurbeiten um 3,9 Prozent zu. Für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden werden derzeit 4,1 Prozent mehr verlangt als noch vor einem Jahr. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 4,7 Prozent und für gewerbliche Betriebsgebäude um 4,8 Prozent. (sta)

## Kurz notiert

### Löhne für Schreiner steigen um 5,3 Prozent

STUTTGART. Für die über 12000 Beschäftigten des Schreinerhandwerks Baden-Württemberg gilt ab 1. November ein neuer Tarifvertrag. Dann wird der tarifliche Ecklohn zunächst um 2,9 Prozent auf 16 Euro pro Stunde angehoben, zum 1. November 2019 steigt er um weitere 2,4 Prozent auf 16,38 Euro. IG Metall-Verhandlungsführer Martin Sambeth: Das deutliche Plus für die Beschäftigten betriebe sie angemessen an der positiven Entwicklung der Branche. (sta)



Azubis im Schreinerhandwerk profitieren vom Tarifabschluss. FOTO: PICTURE ALLIANCE/IMAGEBROKER

### Verkehrsverbände skeptisch gegenüber Tarifreform

STUTTGART. Das Land bietet den Verkehrsverbänden für eine Entschlackung ihrer Zonenstruktur und die Senkung der Fahrpreise eine vorübergehende Förderung an. Doch die Förderkriterien seien „nicht für jeden Verbund geeignet“, sagt Dieter Pfeffer, der Chef des Verkehrsverbands Neckar-Alb-Donau (Naldo) in Tübingen. Der Verkehrsverbund Stuttgart dagegen will seine Preise im kommenden Jahr nicht erhöhen und entschlackt sein Zonengeflecht. Fahrten mit Bus und Bahn sollen so günstiger werden. (sta)

### Südzucker rechnet mit weniger Gewinn

MANNHEIM. Der Preisverfall bei Zucker und Bioethanol hat dem Zuckerproduzenten Südzucker in Mannheim im zweiten Geschäftsquartal einen Gewinneinbruch beschert. Das operative Ergebnis sank zwischen Juni und August um gut die Hälfte auf 62 Millionen Euro, wie Südzucker mitteilte. Zudem dürfte der trockene Sommer zum Problem werden. Der Konzern rechnet mit unterdurchschnittlichen Erträgen. (sta)

## Südwestbetriebe investieren so viel wie nie zuvor

STUTTGART. Die Industriebetriebe im Südwesten investierten im vergangenen Jahr rund 13,6 Milliarden Euro in Ausrüstungsgüter und Immobilien und erreichten damit einen neuen Rekord. Das teilt das Statistische Landesamt mit. Der Zuwachs gegenüber dem bisherigen Höchststand aus dem Vorjahr beträgt rund 764 Millionen Euro (plus 5,9 Prozent).

Die Investitionen der Südwestindustrie waren den Statistikern zufolge im Jahr 2009 in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise stark rückläufig. Ein Aufholprozess setzte 2011 und 2012 ein, flachte aber in den beiden darauffolgenden Jahren wieder ab. Erst nach einer erneuten deutlichen Ausweitung der Investitionen 2015 wurde das Vorkrisenniveau des Jahres 2008 übertroffen.

Auf Ausrüstungsgüter wie Maschinen, maschinelle Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung entfielen über 88 Prozent (12,0 Milliarden Euro) der Investitionen. Grundstücke und Bauten machten mit 1,6 Milliarden Euro knapp zwölf Prozent aus. Das Investitionsvolumen lag hier bei 1,6 Milliarden Euro. (sta)

## Wohnraum-Allianz erörtert Vorschläge für einen Bodenfonds

Eigentümer und Wohnungsunternehmen warnen vor Monopolisten über Bauflächen

STUTTGART. Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU) will Kommunen mit einem „Bodenfonds“ unterstützen, damit sie eine „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ betreiben können. Die Idee wurde am Dienstag in einer Arbeitsgruppe der Wohnraum-Allianz erörtert. Nach den Vorstellungen der Ministerin soll ein Grundstücksfonds finanzschwachen Gemeinden Möglichkeiten eröffnen, auch dann Flächen zu erwerben, wenn sie dazu finanziell nicht in der Lage sind.

### Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen für Kommunen

Außerdem will Hoffmeister-Kraut Kommunen Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen in Aussicht stellen, wenn sie mit investiven Maßnahmen wie Neubau, aber auch Aufstockung und Modernisierung Wohnraum schaffen und diesen an einkommensschwächere Haushalte vermieten.

Als drittes sollen Kommunen mit Geld aus dem Fonds unterstützt werden, um ungenutzten privaten

Wohnraum im Mietwohnungsbestand zu akquirieren. Hoffmeister-Kraut zufolge sind auch Vermietungsprämien durch die Städte und Gemeinden denkbar, um Anreize zur Vermietung von Bestandswohnungen an einkommensschwache Mieter zu schaffen. Die Eigentümervertreter von Haus und Grund

stehen der Idee des Bodenfonds skeptisch gegenüber.

Ottmar Wernicke, Geschäftsführer von Haus und Grund Württemberg, fürchtet, dass Kommunen zu Monopolisten für Bauflächen werden könnten. „Nur solche Flächen werden dann als Bauland ausgewiesen, die zu 100 Prozent im Ei-



Bauen auf der grünen Wiese wird immer schwieriger. Wirtschaftsministerin Hoffmeister-Kraut will Kommunen dafür finanzielle Hilfen eröffnen. FOTO: LEJA