

50
Arten
den
deutschen
Wohnungs
mangel
zu
beheben

Eine
Handreichung
von
Markus
Appenzeller
und
MLA+

In den grossen Staedten Deutschlands herrscht ein Kampf um die letzten Quadratmeter Wohnraum, den ein Durchschnittsverdiener sich noch leisten kann. Hierfuer gibt es viele Gruende die allesamt nichts an der Tatsache aendern, dass zu wenig bezahlbarer Wohnraum zur Verfuegung steht. Was kann man also tun um ausreichend Wohnraum fuer alle zur Verfuegung zu stellen? Vieles!

Es gibt nicht die eine, grosse Loesung, mit der sich auf einen Schlag alle Probleme erledigen. Aber es gibt viele kleinere Loesungsansaetze mit denen sich in ihrer Gesamtheit die Wohnungsknappheit nachhaltig verringern liesse.

Mein Buero MLA+ und ich haben uns einmal die Muehe gemacht, diese aufzuschreiben. Die Ansaetze sind Schlussfolgerungen von vielen Gespraechen, die wir als Architekten und Stadtplaner regelmaessig fuehren. Wir sind auf mindestens 50 Moeglichkeiten gekommen. Dabei erhebt diese Zusammenstellung keinen Anspruch auf Vollstaendigkeit. Im Gegenteil. Sie soll alle, die in den Planungs- und Umsetzungsprozess im Wohnungsbau beteiligt sind anregen, kreativ zu werden beim entwickeln von Loesungen, die die ausgetretenen Pfade verlassen und helfen einer der groessten sozialen Fragen unserer Generation gerecht zu werden. Sie sind Einladung zum Dialog, zur Debatte und wo noetig auch zum Streit darueber, wie Wohnen in der Stadt morgen qualitaetvoll und bezahlbar ist.

Markus Appenzeller MLA+

- Inhalt
- 1 Sorge dafür, dass du vertrauenswürdige Zahlen hast und diese richtig interpretierst
 - 2 Mache mehr Bewohner zu Eigentümern
 - 3 Hilfe Menschen zu kaufen und zu besitzen
 - 4 Unterstütze gewünschte Wohnungsbautypen
 - 5 Weniger Regeln
 - 6 Vereinheitliche Regelwerke
 - 7 Vereinige die Entscheidungsgewalt in einer Hand
 - 8 Mache mehr Bürger zu Projektentwicklern
 - 9 Habe keine Angst vor Fehlern – akzeptiere den Lernprozess
 - 10 Habe eine klare Vision
 - 11 Agiere statt zu reagieren
 - 12 Erlaube höhere Dichten
 - 13 Integriere Nutzungen
 - 14 Bauen, bauen bauen!
 - 15 Reguliere Mieten nur in dem Maße, in dem der Markt aus der Balance ist
 - 16 Mache die Zielgruppe eines Bauvorhabens Teil des Genehmigungsverfahrens
 - 17 Besteuere Zweitwohnungen und nutze das Aufkommen um Erstwohnungen zu bauen
 - 18 Reduziere Risiken indem du Sicherheit gibst
 - 19 Begrenze den NIMBYismus
 - 20 Denke größer!
 - 21 Verlange weniger von denen, die mehr machen wollen
 - 22 Mache es eine Bundesangelegenheit, lasse die Städte nicht alleine
 - 23 Keine Verfalldaten für sozial geförderten Wohnungsbau
 - 24 Reduziere die Standards
 - 25 Umarme das Nachkriegsdenken in Bezug auf Wohnen, aber vermeide die Fehler
 - 26 Fördere Eigentumsbildung
 - 27 Neue Wohnformen sind nicht immer Teufelszeug
 - 28 Nutze Dienstleistungen, sei nicht der Eigentümer von Sachen
 - 29 Vorne die Friedrichstrasse, hinten die Ostsee. Das ist eine Fiktion. Sage den Leuten klar, dass die Kompromisse schließen müssen
 - 30 Verbessere schnelle Nahverkehrsverbindungen und öffentliche Infrastruktur
 - 31 Keine Mehrwertsteuer fürs Wohnen
 - 32 Weniger Parken, mehr öffentlicher Nahverkehr
 - 33 Mache Hochhäuser möglich
 - 34 Verlange Minimumdichten
 - 35 Nicht jedes Fleckchen Grün ist schützenswert, aber die die wertvoll sind sollten geschützt werden.
 - 36 Werde professioneller als Stadtentwicklungsbehörde
 - 37 Entwickle eine Kultur der Stadtentwicklung anstelle eines technokratischen Planwerks
 - 38 Kommuniziere besser
 - 39 Zeige alternative flächensparende Wohnformen
 - 40 Überdenke Infrastruktur – autark, drahtlos, nicht versiegelt
 - 41 Mache die Flächennutzung flexibler
 - 42 Erhöhe die Dichte dort, wo der öffentliche Nahverkehr ist
 - 43 Überdenke den Flächenbedarf öffentlicher Einrichtungen
 - 44 Unterstütze private Initiativen
 - 45 Lasse es zu, dass Gewinn erwirtschaftet wird - aber nicht überall
 - 46 Verkaufe nicht alle deine Werte
 - 47 Erwecke die Sozialbindung des Eigentums zu neuem Leben
 - 48 Unterstütze Wohnkarrieren und erzeuge mehr Mobilität im Wohnungsmarkt
 - 49 Probiere nicht alle Probleme selbst zu lösen – arbeite zusammen
 - 50 Entwickle eine Sprache, die die Bürger verstehen, wenn es um Wohnungsbauthemen geht

Eine Untersuchung der London School of Economics hat ergeben, dass die Zahlen zum Wohnungsbedarf eine große Fehlermarge enthalten: 25 Prozent Abweichung nach oben oder unten. Diese Erkenntnis ist nicht wirklich überraschend, da es sich beim Wohnungsmarkt nicht um ein statisches Gebilde handelt, sondern um einen dynamischen Prozess, in dem die einzelnen Marktteilnehmer (Nachfrager wie Anbieter) ständig ihre Ziele anpassen.

Bei einem Mangel an Angebot mit den daraus resultierenden hohen Preisen für Wohnungen schieben viele den Wunsch nach einer neuen Bleibe auf, schließen Kompromisse, oder entdecken andere Wohnformen, die für sie akzeptabel sind. Das kann man ganz deutlich daran sehen, dass die augenblickliche Wohnungsknappheit nicht zu einer massenweisen Obdachlosigkeit führt, sondern dazu, dass Mieter und Eigentümer eher unzufrieden mit ihrer eigenen Wohnsituation sind.

Für die Politik bedeutet das, dass sich trotzdem innerhalb kürzester Zeit ein Mangel einstellen kann, weil das innerhalb der Ungenauigkeitsmarge liegen kann, auch wenn die Schätzungen zum Bedarf ausreichende Versorgung suggerieren. Deshalb ist es ratsam eher mehr als weniger Bauaktivität zuzulassen.



**Sorge dafür, dass du
vertrauenswürdige
Zahlen hast und diese
richtig interpretierst**

Preisanstiege am Immobilienmarkt sind vor allem bei einer hohen Mietquote ein Problem. Steigerungen schlagen mit relativ wenig Verzögerung auf die Mieten durch mit dem Ergebnis, dass ein großer Teil der Stadtbevölkerung das schnell zu spüren bekommt. Als Eigentümer einer selbst bewohnten Immobilie können einem Preissteigerungen nicht viel anhaben. Die Darlehenshöhe des eigenen Immobilienkredits ändert sich nicht.

Im Gegenteil: als Eigentümer profitiert man sogar von höheren Immobilienpreisen, weil der Beleihungswert sinkt und damit die Zinslast. Zudem können im Falle eines Verkaufes Gewinne realisiert werden. Außerdem schützt Immobilieneigentum auch zu einem gewissen Grad vor inflationären Tendenzen, die nicht immer durch Reallohn Steigerungen ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sollte die öffentliche Hand noch viel aktiver die Bildung von Eigentum unterstützen.

Hier können sowohl direkte Hilfen als auch indirekte Hilfen ein Weg sein, z.B. durch Steuererleichterungen durch Verzicht auf Grunderwerbssteuer oder andere baubezogene Abgaben.



**Mache mehr
Bewohner zu
Eigentümern**

Trotz aller Steuererleichterungen fällt es vielen Mietern schwer, das nötig Kapital aufzubringen, um überhaupt eine Immobilienfinanzierung für eine ganze Wohnung oder ein ganzes Haus zu bekommen.

Hier kann man aber auch über Teileigentum nachdenken. Sogenannte „Shared ownership“ Modelle sind andernorts Gang und Gäbe. Sie helfen dabei, dass selbst soziale Gruppen die sonst vom Immobilieneigentum ausgeschlossen wären, auf die ‚Property Ladder‘, den sukzessiven Aufbau von Wohneigentum, aufzuspringen und zumindest einen Teil ihrer Wohnlasten zu begrenzen, denn für den Teil den ich mein Eigentum nenne gilt das oben gesagte.



**Helfe Menschen
zu kaufen und zu
besitzen**

Dass viele Wohnungengebaut werden bedeutet nicht automatisch, dass diese auch die Wohnungsknappheit verringern. Das hängt damit zusammen, dass unter Umständen nicht die richtigen Unterkünfte entstehen. Der Wohnungsmarkt hat im Prinzip zwei Grundmotivationen: die Deckung des Bedarfs an Wohnraum und das Dienen als Geldanlage.

Wenn der Fokus auf dem Anlagemotiv liegt, dann entsteht nicht der Raum, der denen die momentan eine Wohnung suchen immer gerecht wird. Andere Aspekte sind hier wichtiger: Image, Größe, Abschreibungsmöglichkeiten, Wiederveräußerbarkeit, Preis, Lage und ganz allgemein die Rechtssicherheit an einem Ort. In einer größtenteils freien Marktwirtschaft lassen sich diese Motive nicht einfach ausblenden oder ausschalten. Wohl aber hat die öffentliche Hand Möglichkeiten und auch die Pflicht, hier steuernd einzugreifen ohne den Markt auszuhebeln. Sie kann beispielsweise gewünschte und durch Bewohner nachgefragte Wohntypen und Marktsegmente aktiv durch verbilligte Darlehen oder vereinfachte Genehmigungsverfahren unterstützen oder aber Projekte, die vorrangig der Geldanlage dienen, beispielsweise durch höhere Besteuerung oder erhöhte Erschließungsbeiträge erschweren.

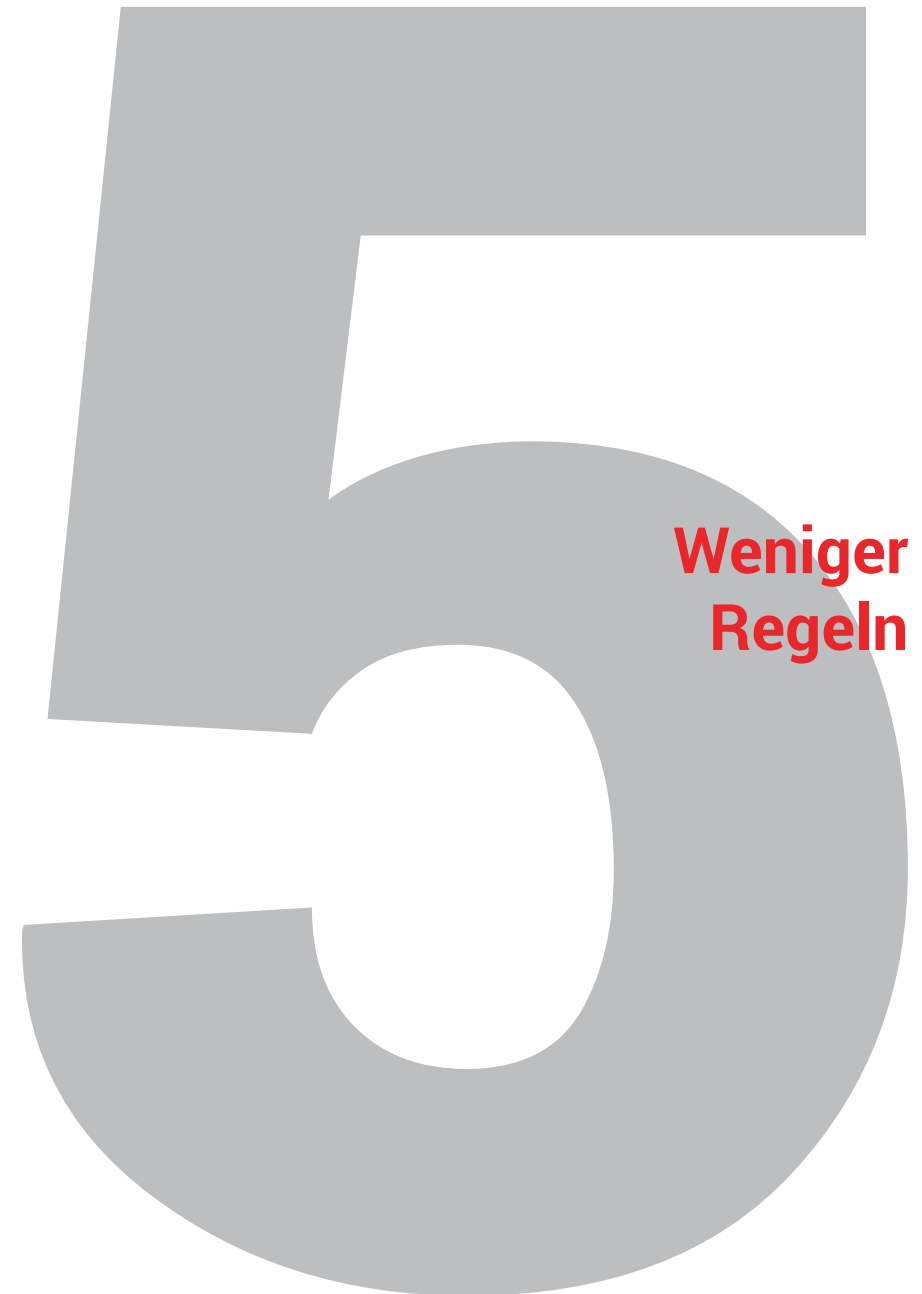


**Unterstütze gewünschte
Wohnungsbau Typen**

Im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wurden städtebauliche und technische Regelwerke immer komplexer und ausufernder. Das ist bei allen Systemen – und Stadt ist ein hochentwickeltes System – vor allem dann der Fall, wenn etwas Bestehendes angepasst werden muss.

Am Beispiel von Flughäfen kann man das deutlich sehen. Bei der Eröffnung sehen sie aufgeräumt aus. Die Wegführung ist deutlich lesbar und alles sitzt auf dem richtigen Fleck. Im Laufe der Jahre werden sie immer verwinkelter und unübersichtlicher bis zu dem Punkt an dem man ohne Beschilderung selbst bei Ortskenntnis den Weg nicht mehr finden kann. Irgendwann wird dann das eine Flughafen Terminal durch ein neues ersetzt und damit ist das Problem gelöst und man fängt wieder von neuem an anzupassen. Vergleichbare Prozesse finden auch täglich in Städten statt und wir versuchen, durch immer komplexere Regelwerke die nötigen Anpassungen zu steuern.

Dader komplette Ersatz der Stadt – anders als bei einem Flughafen – nur schwer möglich ist, bleibt uns wenig Anderes übrig. Und doch wäre es wünschenswert in regelmäßigen Abständen alle Regelwerke gegen das Licht zu halten und zu schauen, ob sie ihrer Aufgabe noch gerecht werden und zu den gewünschten Ergebnissen führen, oder ob sie nicht entweder abgeschafft oder durch einfachere oder bessere ersetzt werden können. Mit Sicherheit kann die Menge an Regeln, die Wohngebäude erfüllen müssen signifikant reduziert werden, was schlussendlich zu geringeren Kosten und damit günstigerem Wohnungsbau führt.



**Weniger
Regeln**

In Deutschland brennt es in den 16 Bundesländern auf 16 verschiedene Arten. Das jedenfalls ist die Schlussfolgerung, die man aus den 16 Landesbauordnungen ziehen muss. Auch was eine „Stützmauer“ ist oder was ein „genehmigungsfreies Bauwerk“ ist ist durchaus nicht unumstritten. Dieser Anachronismus gehört abgeschafft.

Die Landesbauordnungen sollten zu 100% angeglichen werden und idealerweise sollte eine EU-einheitliche Regelung kommen. Das hätte eine ganze Anzahl positiver Auswirkungen: Produkte können in ganz Deutschland oder selbst Europa verbaut werden ohne zusätzliche kostspielige Genehmigungs- und Meisterprüfungsverfahren. Der Planungsaufwand für Wohngebäude würde sich erheblich reduzieren. Insgesamt würde das zu signifikanten Kosteneinsparungen führen, ohne die Bauqualität zu verschlechtern.



**Vereinheitliche
Regelwerke**

Genehmigungsverfahren kosten Zeit - oft sehr viel Zeit. Das treibt die Kosten in die Höhe, führt zum Abbruch von Projekten oder macht ganze durchaus gewünschte Projekte gänzlich unmöglich. Besonders beim Bauen im Bestand und bei größeren Bauvorhaben sind sehr viele Instanzen involviert: Bauämter, Schulämter, Gartenämter, Straßenbauverwaltungen, Nachbarn.... In diesem Dickicht von Zuständigkeiten und Entscheidungsverfahren stranden viele Projekte.

Dass das anders geht zeigt sich in den Niederlanden. Hier wurden ein Großteil der verschiedenen gesetzlichen Regelungen und Genehmigungsverfahren in einem Gesetzespaket, der ‚Omgevingswet‘, und einem Genehmigungsverfahren zusammengefasst. Damit beschleunigt sich nicht nur das Verfahren selbst, auch die Zuständigkeit ist klarer geregelt. Sie ist bei einer Person zusammengefasst. Der Bauherr hat einen klaren Ansprechpartner und innerhalb der Verwaltung ist eine Person Herr des Verfahrens. Selbst bei Einsprüchen gestaltet sich das Verfahren deutlich einfacher und transparenter.



**Vereinige die
Entscheidungsgewalt in
einer Hand**

Baugruppen sind populär in vielen Städten. Sie machen Bürger zu Projektentwicklern für ihre eigene Wohnung. Aber trotz Popularität ist die Menge an Wohnraum, die zur Verfügung gestellt wird im Vergleich zu kommerziellen Entwicklermodellen immer noch sehr gering. Das könnte sich ändern indem die öffentliche Hand Eigentümer zum Beispiel von Kleingartensiedlungen erlauben würde, selbst ihre Datschen in Wohnsiedlungen umzuwandeln. Das geht natürlich nicht überall und neben Wohnraum müssen auch andere Fragen betrachtet werden wie die Versorgung mit Grünflächen oder Ökosystemen. Bei dieser Evaluierung ließen sich aber sicherlich eine ganze Anzahl von Flächen finden, auf denen diese Entwicklungen möglich sind.

Klingt wie Science-Fiction? Ist es nicht. In der südchinesischen Stadt Shenzhen ist es genau dieses Modell, das zu den ersten Wohnvierteln nach der Öffnung Chinas in den 1980er Jahren führte. Dies sogenannten „Shenzhen Villages“ – dichte Stadtviertel, die bis heute günstigen Wohnraum für Wanderarbeiter bieten - wurden von den lokalen Bauern entwickelt, die im Zuge der Industrialisierung zwar ihre Landbauflächen verloren, aber als Ausgleich dafür ihre Dörfer entwickeln durften. In Anbetracht der Migrationswelle in die Stadt entstand Wohnungsknappheit und diese Maßnahme half, das Problem effektiv und schnell zu verkleinern.



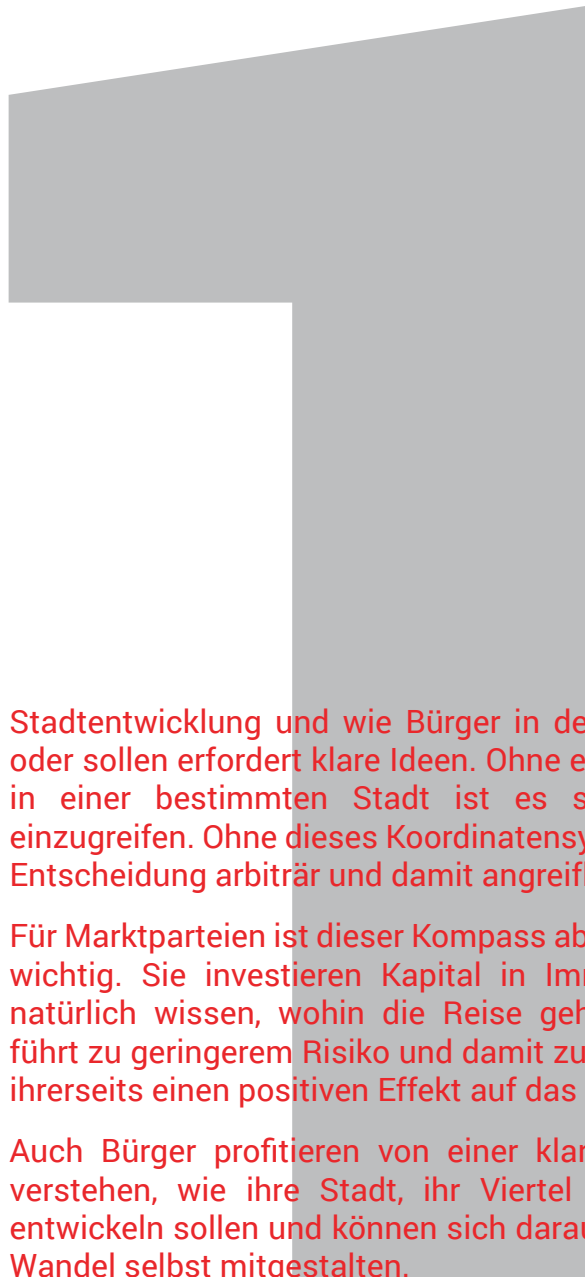
**Mache mehr Bürger zu
Projektentwicklern**

Keine Entwicklung ist frei von Fehlern. Natürlich sollte Ziel jeder städtebaulichen und architektonischen Entwicklung sein, Fehler zu vermeiden.

Allzu große Angst vor Fehlern führt aber zu unverhältnismäßigem Aufwand im Vorhinein und damit zu höheren Kosten, längeren Entwicklungs- und Genehmigungsverfahren und damit zu teurerem Wohnraum, der zudem später zur Verfügung steht. Außerdem zeigt sich, dass diese Vorsicht in vielen Fällen Fehler trotzdem nicht vermeiden kann. Anstelle einer vorausseilenden Fehlervermeidungsstrategie wäre es meist besser, eine Phase der Evaluierung der Realisierung einzuplanen.. Durch Lernen von Fehlern und schrittweise Verbesserung kann ein Projekt über die Implementierungsphasen hinweg besser werden. Neben einem durchdachten Evaluierungsverfahren kann und sollte in kleineren Realisierungsschritten gearbeitet werden. So bleibt der Einfluss einzelner Fehlentwicklungen begrenzt. Diese inkrementelle Entwicklung ist im Übrigen auch eher bei einer Lern- und kaum bei einer Fehlervermeidungsstrategie möglich, da die anfänglichen Kosten niedriger liegen und damit kleinmaßstäbliche Entwicklung eher darstellbar ist.



**Habe keine Angst vor
Fehlern, akzeptiere den
Lernprozess**



Stadtentwicklung und wie Bürger in der Stadt wohnen wollen oder sollen erfordert klare Ideen. Ohne eine Vision vom Wohnen in einer bestimmten Stadt ist es schwer, aktiv steuernd einzugreifen. Ohne dieses Koordinatensystem ist jede politische Entscheidung arbiträr und damit angreifbar.

Für Marktparteien ist dieser Kompass aber mindestens genauso wichtig. Sie investieren Kapital in Immobilien und möchten natürlich wissen, wohin die Reise gehen soll. Mehr Klarheit führt zu geringerem Risiko und damit zu niedrigeren Kosten, die ihrerseits einen positiven Effekt auf das Mietniveau haben.

Auch Bürger profitieren von einer klaren Vision. Sie können verstehen, wie ihre Stadt, ihr Viertel oder ihre Straße sich entwickeln sollen und können sich darauf einstellen und diesen Wandel selbst mitgestalten.



**Habe eine
klare Vision**

Erfolgreiche Wohnungsbaupolitik erfordert proaktives Handeln. Wohnungsbau in der Stadt sollte nicht das alleinige Resultat des freien Spiels der Marktkräfte sein. Deshalb sollte die öffentliche Hand nicht dem privaten Markt die Führungsrolle überlassen.

Wie?

Durch eine deutliche Vision, klare Zielvorgaben und aktive Beteiligung an allen Bauvorhaben. Auch den Vorhaben, bei denen keine öffentlichen Mittel aufgewendet werden. Dazu benötigt es keine genehmigenden Bürokraten, sondern Prozessmanager, die die verschiedenen Verfahrensbeteiligten im Realisierungsprozess so beteiligen, dass alle sich im Resultat wiederfinden können.

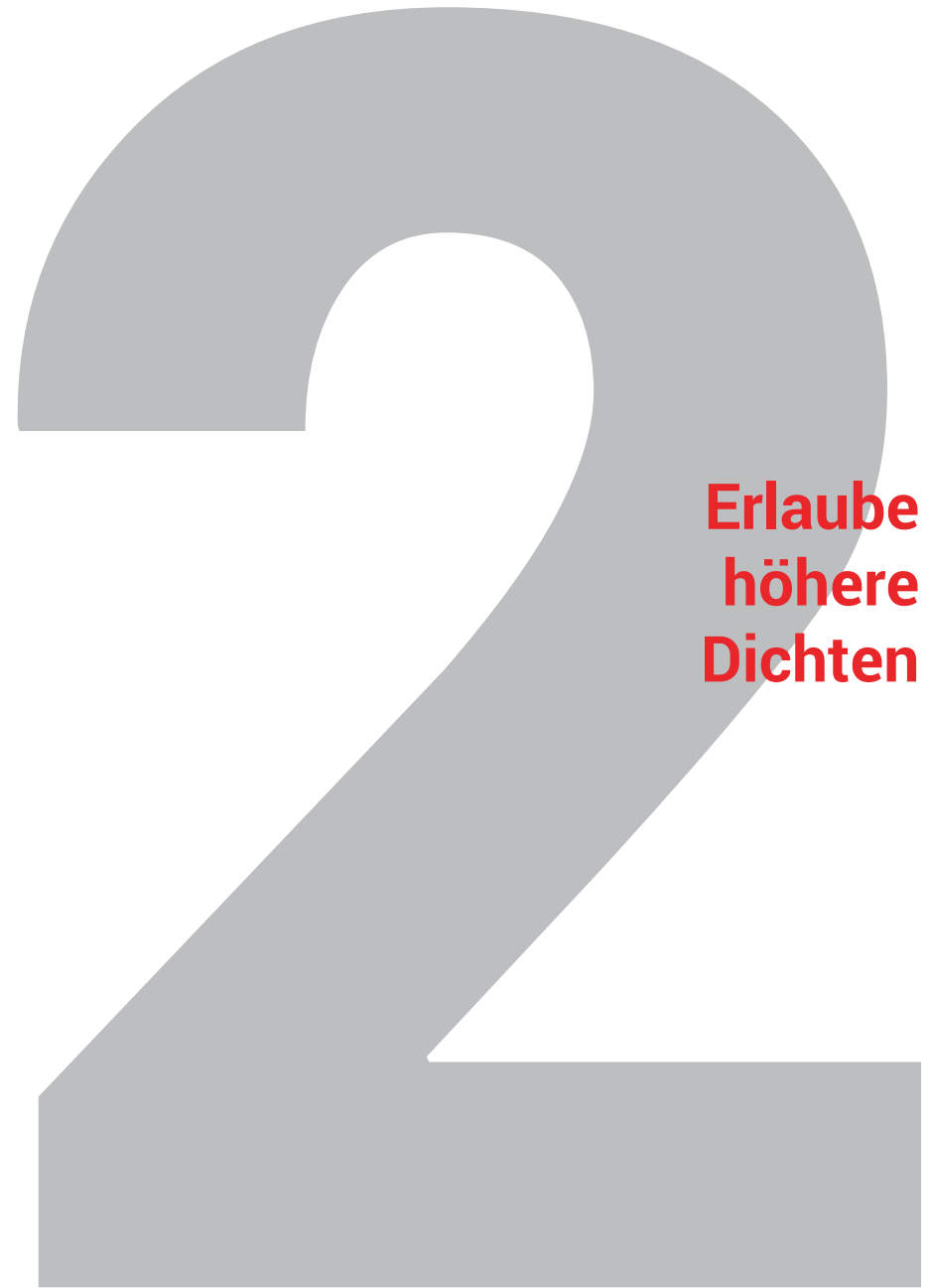
**Agiere statt
zu reagieren**



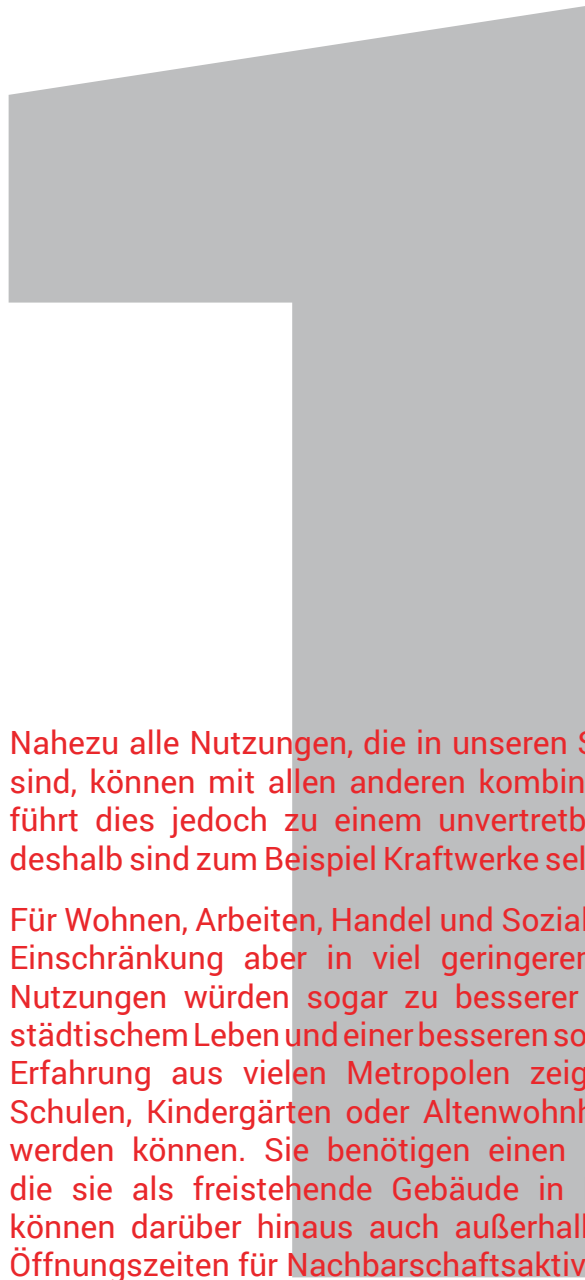
Europäische Städte gelten im globalen Vergleich als relativ dicht besiedelt und von vielen wird gerade dies als eine der Qualitäten dieses Stadttyps gesehen. Dichte sollte auch das Leitbild der Stadtentwicklung für die Zukunft sein, denn kompakte Städte benötigen weniger Infrastruktur, sind nachhaltiger und machen viele Angebote, beispielsweise einen funktionierenden öffentlichen Personen Nahverkehr erst möglich. Im Umkehrschluss sind weniger dicht bebaute Flächen kostspieliger.

Da Grund und Boden und Infrastruktur weniger effizient benutzt werden, sind die Grundkosten pro Quadratmeter Wohnfläche höher. Städte sollten sich deshalb aus Eigenbelang und aus sozialen Erwägungen für höchstmögliche Dichten einsetzen.

Höchstmöglich bedeutet in diesem Sinne nicht, so viel Baumasse wie technisch möglich zu realisieren, sondern so viel wie für bestehende Systeme vertretbar ist. An einigen Stellen kann das Wolkenkratzer bedeuten, an vielen Stellen könnte mit dieser Herangehensweise das eine oder andere Voll- oder Staffelgeschoss hinzugefügt werden.



**Erlaube
höhere
Dichten**



Nahezu alle Nutzungen, die in unseren Städten heute zu finden sind, können mit allen anderen kombiniert werden. Manchmal führt dies jedoch zu einem unverhältnismäßig hohen Bauaufwand, deshalb sind zum Beispiel Kraftwerke seltener gemischt genutzt.

Für Wohnen, Arbeiten, Handel und Sozialeinrichtungen gilt diese Einschränkung aber in viel geringerer Masse. Viele dieser Nutzungen würden sogar zu besserer Flächennutzung, mehr städtischem Leben und einer besseren sozialen Mischung führen. Erfahrung aus vielen Metropolen zeigt, dass beispielsweise Schulen, Kindergärten oder Altenwohnheime perfekt integriert werden können. Sie benötigen einen Bruchteil des Raumes, die sie als freistehende Gebäude in Beschlag nehmen und können darüber hinaus auch außerhalb der Unterrichts- oder Öffnungszeiten für Nachbarschaftsaktivitäten genutzt werden.



**Integriere
Nutzungen**

Deutsche Metropolen boomen. Städte wie München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg und Berlin wachsen alle mit mehreren tausend Einwohnern pro Jahr. Aber es kommen nicht nur neue Bewohner hinzu, die angelockt durch Arbeitsplätze, den Wohnraum verknappen.

Die Bewohner, die schon länger dort leben, tun dies auf immer mehr Wohnraum pro Kopf. Das hat mit dem demographischen Wandel zu tun, der zu mehr Single-Haushalten führt. Zunehmender Wohlstand erlaubt es auch immer mehr Menschen an mehreren Orten gleichzeitig zu wohnen. Ein kleines Apartment in Berlin und ein Haus im Schwarzwald sind nicht mehr die Ausnahme. Es ist nicht abzusehen, dass sich diese Entwicklung umkehrt, im Gegenteil. Weltweite Erfahrung zeigt, dass erfolgreiche Städte noch mehr Neuankömmlinge anlocken. Ergebnis dieser Entwicklungen ist, dass bei knapper werdendem Wohnraum die Kosten für Wohnen steigen, steigen müssen, will man von einem Markt sprechen. In der gegenwärtigen Debatte werden Maßnahmen diskutiert, die diese Anstiege limitieren sollen. Auch Enteignungen werden diskutiert. Problem all dieser Maßnahmen ist, dass sie nachhaltig in den Markt eingreifen mit dem Risiko, diesen zu zerstören oder zumindest Neubau aus privaten Mitteln signifikant zu reduzieren. Das kann in Ausnahmesituationen geboten sein, behebt aber die Grundursache nicht, sondern kuriert lediglich kurzzeitig die Symptome. Einzig mögliche Ursachenbestreitungen sind entweder das zwangsweise Umsiedeln von Bewohnern – etwas das in einer Demokratie schwer durchsetzbar sein sollte – oder den Bau von mehr Wohnraum. Letzteres sollte wo immer möglich schnell in den richtigen Marktsegmenten realisiert werden. Nur so lassen sich Wohnkosten dauerhaft im vertretbaren Rahmen halten. Dass eine aktive Wohnungsbaupolitik Erfolge verbuchen kann, lässt sich am Beispiel Hamburgs aufzeigen. Hier wurde in den vergangenen Jahren deutlich mehr gebaut. Mieten stiegen hier deutlich gedämpfter als zum Beispiel in München oder Berlin.

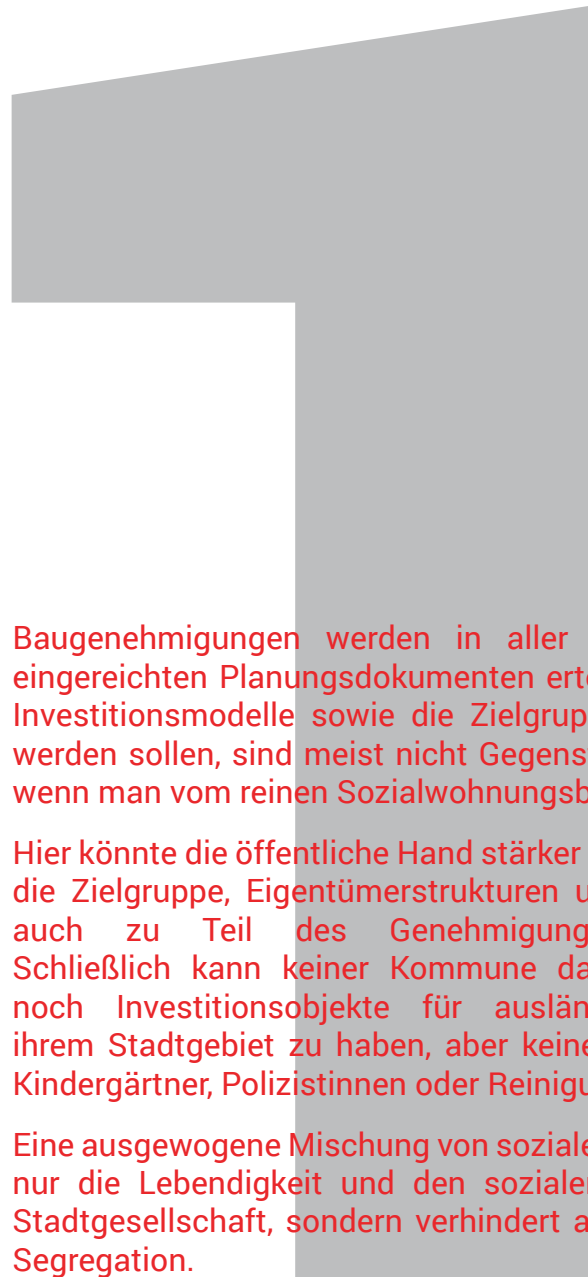


**Bauen,
bauen,
bauen!**

Im Gegensatz zu iPhones können Immobilien nicht schnell und überall zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund funktioniert der Wohnungsmarkt nach etwas anderen Gesetzen. Auch ist einem Mieter wenig geholfen, wenn er zwar in Frankfurt/Oder eine erschwingliche Wohnung bekommen kann, sein Arbeitsplatz aber in Frankfurt/Main ist. Er kann sich auch nicht einfach damit behelfen, eine Wohnung in China zu kaufen. Etwas, das er bei einem Mangel an iPhones am deutschen Markt eventuell erwägen würde.

Aus diesem Grund muss der Wohnungsmarkt anders gedacht werden. Nicht als globalisierter Markt, in dem Waren sich möglichst frei bewegen können, sondern als Markt, in dem sich die Ware Wohnung, die Immobilie, sich eben gerade nicht einfach verschicken lässt. Hinzu kommt, dass Wohnen in unseren Breiten zur Überlebenssicherung unabdingbar ist und damit beinahe den Status eines Grundrechtes haben sollte. Man könnte beispielsweise darüber nachdenken, Mechanismen zu etablieren, die nur dann in den Markt eingreifen, wenn Angebot und Nachfrage nicht in einem Gleichgewicht sind. Je geringer das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage, desto stärker sind die Mieten limitiert. Gleichzeitig wird das Schaffen von Angebot durch schnellere Genehmigungsverfahren, Finanzierungshilfen, z.B. durch subventionierte Kredite, höhere Bauvolumen und Bauprogramme der öffentlichen Hand erleichtert. Wenn sich der Markt wieder in Richtung Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage zubewegt, werden sowohl die Mietbegrenzungen als auch die schnelleren und günstigeren Bauverfahren wieder zurückgeführt.

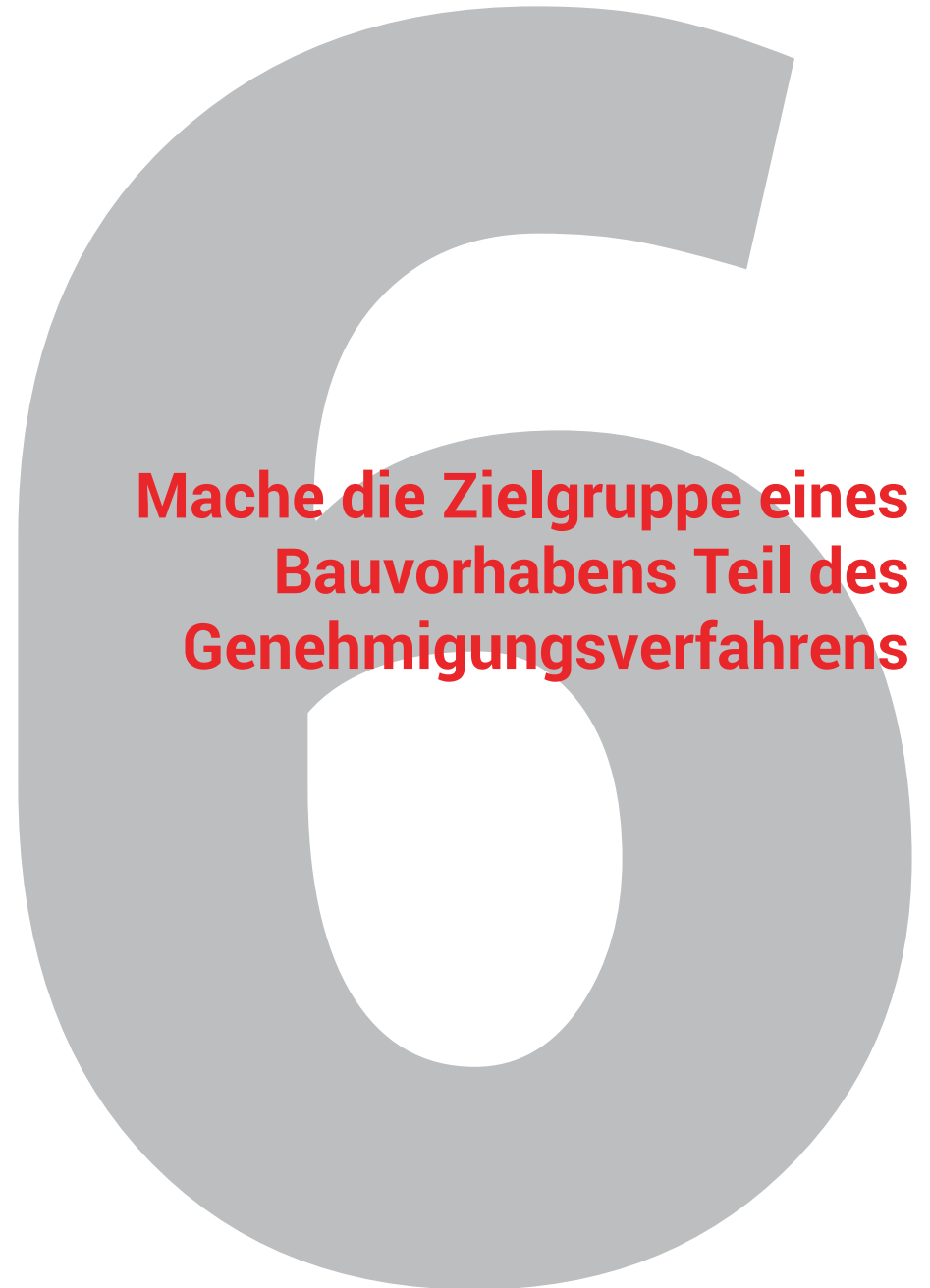
Reguliere Mieten nur in dem Maße, in dem der Markt aus der Balance ist



Baugenehmigungen werden in aller Regel auf Basis von eingereichten Planungsdokumenten erteilt. Finanzierungs- und Investitionsmodelle sowie die Zielgruppen, die angesprochen werden sollen, sind meist nicht Gegenstand der Genehmigung, wenn man vom reinen Sozialwohnungsbau absieht.

Hier könnte die öffentliche Hand stärker steuernd eingreifen und die Zielgruppe, Eigentümerstrukturen und Investitionsmodelle auch zu Teil des Genehmigungsverfahrens machen. Schließlich kann keiner Kommune daran gelegen sein, nur noch Investitionsobjekte für ausländische Investoren in ihrem Stadtgebiet zu haben, aber keinen Wohnraum mehr für Kindergärtner, Polizistinnen oder Reinigungskräfte.

Eine ausgewogene Mischung von sozialen Gruppen fördert nicht nur die Lebendigkeit und den sozialen Zusammenhalt einer Stadtgesellschaft, sondern verhindert auch Ghettobildung und Segregation.



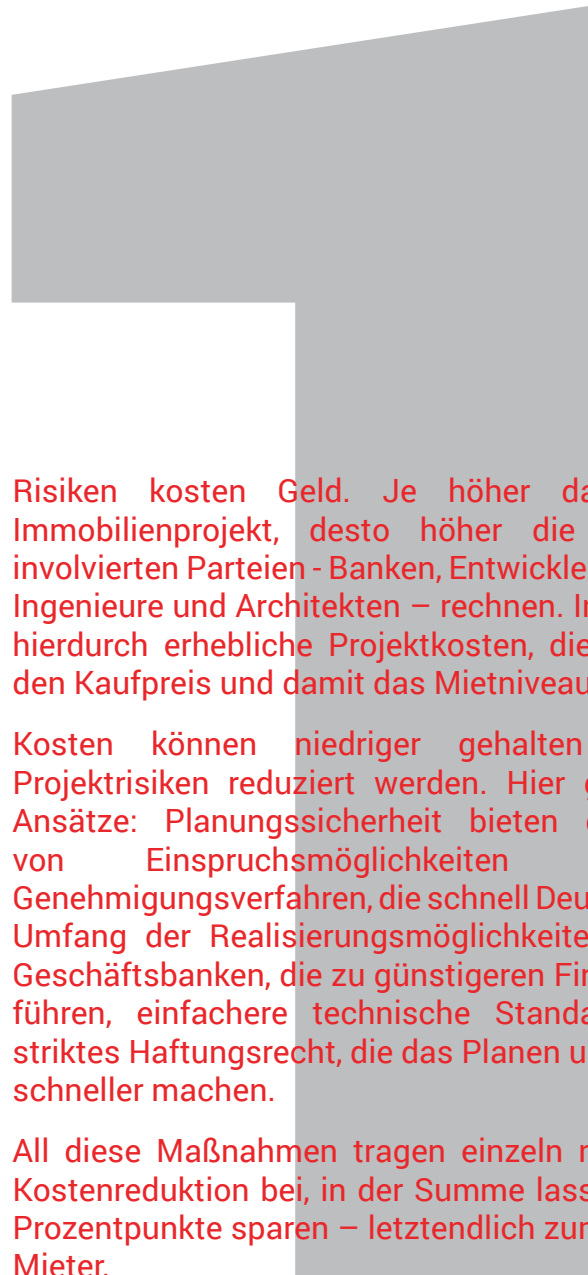
Mache die Zielgruppe eines Bauvorhabens Teil des Genehmigungsverfahrens

Beinahe niemand braucht mehr als eine volle Wohnung. Wochenendpendler, Stadtbewohner, die unter der Woche als Singles in einer Stadt wohnen und am Wochenende irgendwo anders bei der eigenen Familie, nennen für gewöhnlich keine großen Wohnungen in der Stadt ihr Eigen.

Trotzdem werden immer mehr größere Wohnungen als Zweitwohnung gekauft. Besonders in den Weltstädten ist dies der Fall. Sie dienen häufig allein als Geldanlage oder Imageträger für die eigene Weltläufigkeit. Beides lässt sich schwer komplett verhindern, aber man kann diejenigen, die sich diesen Luxus leisten wollen, durchaus extra zur Kasse bitten. Schließlich führen sie ihr Eigentum über lange Zeiträume nicht dem sozialen Nutzen des Wohnens zu. Eine hohe Zweitwohnungssteuer könnte ein effektives Mittel sein, diesen Entzug zu limitieren und gleichzeitig Mittel aufzubringen, mit denen als Ausgleich für die leerstehende Wohnung Ersatzwohnraum geschaffen wird .

Städte wie Hong Kong haben sich für diesen Weg entschieden, indem sie ausländische Käufer einen Aufschlag von 15% auf den Kaufpreis bezahlen lassen. Käufer mit Wohnsitz in Hong Kong hingegen brauchen diesen Aufschlag nicht zu bezahlen, wenn sie die Wohnung, die sie kaufen, auch selbst als Erstwohnsitz bewohnen. Durch eine extra Steuer von 20% wenn man innerhalb von 3 Jahren wieder verkaufen will, wird die Spekulation mit Immobilien reduziert

**Besteuere Zweitwohnungen
und nutze das Aufkommen
um Erstwohnungen zu bauen**



Risiken kosten Geld. Je höher das Risiko bei einem Immobilienprojekt, desto höher die Aufschläge, die alle involvierten Parteien - Banken, Entwickler, Investoren, Baufirmen, Ingenieure und Architekten – rechnen. In der Summe entstehen hierdurch erhebliche Projektkosten, die sich unweigerlich auf den Kaufpreis und damit das Mietniveau auswirken.

Kosten können niedriger gehalten werden, wenn die Projektrisiken reduziert werden. Hier gibt es viele mögliche Ansätze: Planungssicherheit bieten durch die Limitierung von Einspruchsmöglichkeiten und Rechtswegen, Genehmigungsverfahren, die schnell Deutlichkeit geben über den Umfang der Realisierungsmöglichkeiten, Ausfallgarantien für Geschäftsbanken, die zu günstigeren Finanzierungsbedingungen führen, einfachere technische Standards und ein weniger striktes Haftungsrecht, die das Planen und Bauen einfacher und schneller machen.

All diese Maßnahmen tragen einzeln nur ein klein wenig zur Kostenreduktion bei, in der Summe lassen sich so aber etliche Prozentpunkte sparen – letztendlich zum Vorteil der Käufer und Mieter.



**Reduziere
Risiken indem du
Sicherheit gibst**




NIMBY steht für Not In My Back Yard (Nicht in meinem Hinterhof) und beschreibt einen Trend speziell in den wohlhabenden Städten Nordamerikas und Europas: Bewohner und Eigentümer stellen sich gegen Alles, das sich in ihrem gefühlten oder realen Hinterhof zu verändern droht.

Nachverdichtung? Gerne, aber nicht beim Nachbargebäude! Ein Spielplatz? Aber sich, nicht jedoch im eigenen Hinterhof! Eine neue Tramtrasse? Ja, man muss öffentlichen Nahverkehr fördern, aber bitteschön nicht vor dem eigenen Haus.

Egal was sich verändern soll, man ist grundsätzlich dagegen, weil eigene Besitzstände oder solche, die man als die eigenen ansieht in Gefahr sind. In der Folge kann keine sinnvolle Stadtentwicklung mehr betrieben werden. Das muss nicht heißen, dass jede Form von Einspruchsmöglichkeiten oder Partizipation eliminiert werden soll, es sollte aber auf jeden Fall bedeuten, dass diese auf die direkte Umgebung begrenzt werden sollte und dem Allgemeinwohl und der Weiterentwicklung der Stadt eine wichtigere Rolle eingeräumt werden sollte.



**Begrenze den
NIMBYismus**



In vielen Großstädten Deutschlands wird immer noch klein gedacht. Dabei haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahrzehnten drastisch verändert. Diese Städte schrumpfen nicht mehr wie in den 1970er. Menschen auf der Suche nach ökonomischen Chancen, persönlichem Glück und nicht zuletzt Teilhabe an einer sich immer mehr internationalisierenden Gesellschaft verlassen das platte Land und ziehen in Städte.

Stadtentwicklung in den größeren und erfolgreicherer der deutschen Städte beginnt diesen Trend langsam zu erkennen. Oft jedoch herrschen Kleingeist und die Angst groß zu Denken und zu Handeln. Das sorgt nicht nur dafür das bestehende, alte Probleme nicht gelöst werden, sondern neue auch nicht proaktiv angegangen werden. Im Ergebnis fuehrt das zu Unzufriedenheit der alten Stadtbewohner und der Neuankömmlinge.

Im Extremfall entscheiden sich Menschen dann besser doch in eine Stadt zu ziehen, die ihre Hausaufgaben besser gemacht hat. Das führt mittel- und vor allem langfristig zu einer Rufschädigung, die wirtschaftliche Folgen wie ein Verlust an Arbeitsplätzen, Investitionen und generell den Verlust von Bedeutung einer Stadt nach sich ziehen.



**Denke
größer!**



Stadt verlangt Nutzern, Bewohnern, Betrieben und auch Projektentwicklern etwas ab: Sie müssen Regeln befolgen, Steuern bezahlen, Standards erfüllen. Dass dies notwendig ist für das Funktionieren einer Stadt ist unbestritten.

Nicht alle Regelungen und Abgaben müssen aber statisch sein. Sie können auch eine dynamische Komponente enthalten und damit als Steuerungsmittel eingesetzt werden.

So könnte weniger von denen verlangt werden, die mehr machen wollen: Projektentwickler, die sozialer bauen wollen, zahlen weniger Grunderwerbssteuer oder müssen weniger Parkraum bereitstellen. Vermieter, die ihre Mieten niedrig halten, bezahlen geringere Steuersätze. Bewohner in Sozialwohnungen, die sich sozial engagieren bezahlen weniger Miete... Die Möglichkeiten weniger zu fordern, wenn jemand mehr leistet sind vielfältig.



**Verlange weniger
von denen, die mehr
machen wollen**

A large, stylized grey number '1' graphic that serves as a background for the text on the right side of the slide.



Stadtentwicklung findet nicht im leeren Raum statt. Stadtpolitik ist in wesentlichen Teilen eingebettet in das politische Geschehen auf Bundesebene. Hier aber hat Stadtentwicklung nicht den Stellenwert, den sie eigentlich verdient. Schlimmer noch, der Bund lässt Städte oft mit ihren Problemen alleine. Das ist schwer zu verstehen, übersetzen sich Probleme auf lokaler Ebene und negative Erfahrungen aus der unmittelbaren Lebensumgebung doch direkt in Unzufriedenheit mit der politischen Klasse. Das Gefühl des Abgehängt seins stellt sich nicht beim Besuch des Bundestages ein, sondern dann, wenn es bei der lokalen Schule schon seit Jahren durchs Dach regnet oder der letzte Bäcker um die Ecke die Türen schließt. Häufig haben die Städte wenig Möglichkeiten hier gegenzusteuern und sind vom Bund abhängig. Dieser wird aus Mangel an Interesse, Prioritäten und personeller Ausstattung aber nicht aktiv. Hier muss sich etwas ändern.

Stadtentwicklung als allgemeine Aufgabe sollte eine Priorität der Bundespolitik werden – mit entsprechendem Wissen, Kapazitäten und Entwicklungsstrategien.



**Mache es eine
Bundesangelegenheit, lasse
die Städte nicht alleine**

In Deutschland wurde lange Jahre ein Großteil des sozialen Wohnungsbaus durch private Parteien realisiert. Sie erhalten Vorteile dafür, dass sie Wohnungen mit Sozialbindung anbieten.

Diese Bindung ist typischerweise auf wenige Jahrzehnte begrenzt. Das bedeutet, dass das Angebot im Laufe der Jahre sinkt, wenn nicht kontinuierlich neuer sozialgebundener Wohnraum angeboten wird. Diese Situation ist im Moment zu sehen, da seit den 1980er Jahren Sozialwohnungsbau in deutlich geringerem Umfang betrieben wird. Hinzu kommt, dass die öffentliche Hand in den vergangenen Jahrzehnten gerne ihren Wohnungsbestand an private Investoren mit Gewinnabsicht verkauft hat. Damit ließen sich schnell die öffentlichen Haushalte sanieren.

Heute beschweren sich dann die gleichen Städte, dass eben diese Investoren ihren Gewinn maximieren wollen. Das müsste aber nicht so sein, wenn der soziale Wohnungsbau als öffentliche Aufgabe angesehen und in öffentlichem Eigentum verbleiben würde.

Dass dies eine erfolgreiche Strategie sein kann bei der Begrenzung von exponentiellen Mietsteigerungen zeigen Städte wie Wien und Singapur, in denen ein großer Teil der Mietwohnungen direkt oder indirekt den Kommunen gehören.

Die schon verkauften Wohnungen lassen sich nicht mit vertretbarem Aufwand zurückkaufen, Städte können aber wieder beginnen selbst sozialen Wohnungsbau auf eigenen Flächen zu realisieren. Das dauert naturgemäß einige Zeit, kann aber in der Zukunft ähnliche Entwicklungen zumindest abmildern. Außerdem trägt jede Sozialwohnung zur Verlangsamung der Mietsteigerungen bei.

**Keine Verfalldaten
für sozial geförderten
Wohnungsbau**



Deutschland hat einen enorm hohen Standard erreicht, wenn es ums Wohnen geht. Sowohl die Fläche, die jedem Bewohner zur Verfügung steht, als auch die technische Ausstattung und die Bauqualität haben Niveaus erreicht, die ihresgleichen weltweit suchen.

Das ist natürlich zunächst zu begrüßen, besonders an Stellen, an denen diese Standards zur Reduktion von Energieverbrauch und Ausstoß von schädlichen Gasen beitragen. Man kann aber durchaus diskutieren, ob man nicht vielleicht kompakter Wohnen kann oder ob der Schallschutz nun wirklich so hohe Anforderungen erfüllen muss. Man kann darüber nachdenken, ob jedes Haus unterkellert sein muss oder ob man nicht – wie in den Niederlanden – oberirdische Abstellräume planen kann.

Man kann sich Gedanken machen, ob es nicht Möglichkeiten gibt, mehr in Gemeinschaftsräumen zu teilen anstatt alles in den eigenen vier Wänden haben zu müssen. Wenn es gelänge an einzelnen Stellen die Standards zu reduzieren, dann ließe sich signifikant billiger Bauen mit positiven Effekten für das Preis- und Mietniveau.



**Reduziere die
Standards**

In der jüngeren Geschichte gab es schon einmal eine Phase, in der deutlich zu wenig Wohnraum in Städten zur Verfügung stand: die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Damals gab es eine Wohnungsnot, die hauptsächlich durch Kriegszerstörung und zumindest im Westen Deutschlands durch den wachsenden Wohlstand induziert war. Damals reagierte die Stadtplanung mit dem Bau von Großsiedlungen zum Teil in Fertigbauweise. Diese Siedlungen hatten zwischenzeitlich den Ruf, Sozialghettos zu sein was aber weniger mit ihrer Planung als vielmehr mit ihrer Verwaltung und Pflege zu tun hatte. Ihre Realisierung half, den Wohnungsmangel relativ schnell zu reduzieren.

Natürlich kann man das Bauen der 1960er und 70er Jahre nicht eins zu eins auf heute übertragen. Man kann sehr wohl versuchen, das Denken und Handeln der damaligen Zeit zu verstehen und in das Heute zu übertragen. Man könnte ähnliche Siedlungsmodelle entwickeln, die auf zeitgenössische Anforderungen eingehen und mit erhöhter Geschwindigkeit günstigen Wohnraum bereitstellen. Dazu braucht man nicht von Null anzufangen. Diese Modelle kommen beinahe überall auf der Welt mit der Ausnahme Westeuropas zur Anwendung. In vielen russischen Städten beispielsweise wurde das Modell der Großsiedlung weiterentwickelt und vereinzelt sind dabei durchaus Resultate zu besichtigen, die auch in deutschen Städten einen Platz haben könnten.

In dieser Diskussion ist es vor allem wichtig, sich keine Denkverbote aufzuerlegen, sondern offen und ideologiefrei zu betrachten, was diese Planungs- und Architekturansätze an Qualitäten liefern können.



**Umarme das
Nachkriegsdenken in
Bezug auf Wohnen, aber
vermeide die Fehler**



Das deutsche Steuerrecht fördert Eigentumsbildung zur Selbstnutzung nur relativ wenig. Eigentum zur Vermietung hingegen genießt eine große Zahl an Steuervorteilen und Abschreibungsmöglichkeiten.

Wer Geld übrig hat kauft Mietwohnungen, die als Eigentum zur Selbstnutzung dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Das treibt Wohnungspreise in die Höhe, besonders in Zeiten niedriger Zinsen.

Eine Verringerung der Steuervorteile für neue Wohnungen, die nicht der Selbstnutzung dienen und der sukzessive Abbau von Vorteilen für den Altbestand könnte hier schnell Veränderung bringen. Im Gegenzug könnten die zusätzlichen Einnahmen durch stärkere Förderung der vermehrten Eigentumsbildung zufließen, zum Beispiel durch die Übernahme von Risiken oder vergünstigten Darlehen von Seiten der öffentlichen Hand.



**Fördere
Eigentumsbildung**

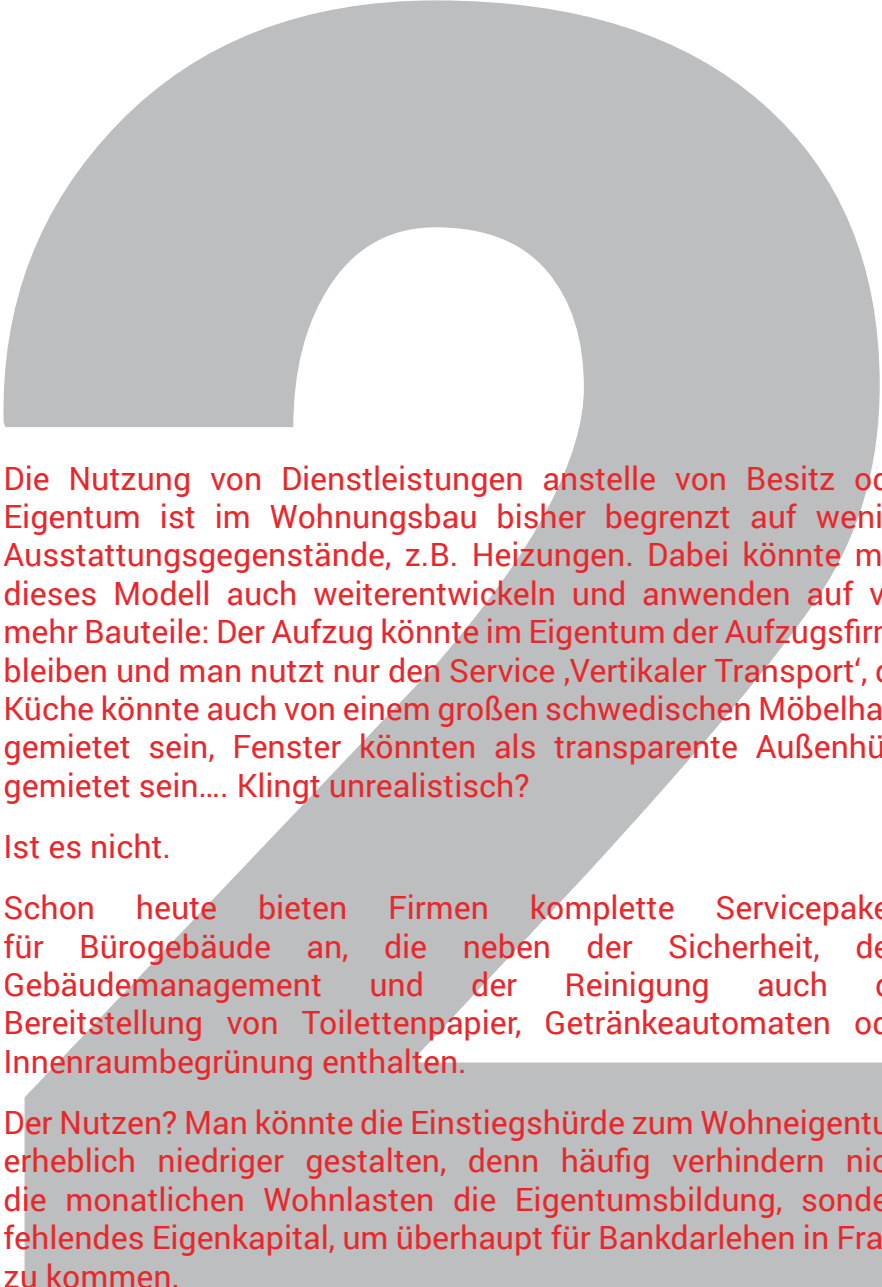
Es gibt keine statische Definition des Wohnens. Über die Jahrtausende hat sich die Art und Weise, wie Menschen zusammenleben und wie sie wohnen kontinuierlich verändert. Diese Entwicklung wird auch in der Zukunft anhalten.

Verschiedenste Faktoren haben das Wohnen beeinflusst: Der Wunsch nach Sicherheit, ökonomische Erwägungen und Entwicklungen, gesundheitliche Faktoren, soziale und gesellschaftliche Veränderungen, Kriege, ästhetische Präferenzen und Technologie. Das können wir gerade in der heutigen Zeit erleben. Wo es vor kurzem beinahe eine Notwendigkeit war, eine Küche, einen Wirtschaftsraum, eigene Bücher, Schallplatten, Autos oder Fahrräder zu haben oder langfristig zu mieten, erlaubt uns die Mobilfunktechnologie heute, viel mehr Dinge zu teilen. Der Besitz und das Eigentum an einer Sache werden sukzessive durch die Nutzung einer Dienstleistung ersetzt. Spotify ersetzt die CD-Sammlung, Car-sharing ersetzt das eigene Auto, Deliveroo ersetzt die eigene Küche...

All das erlaubt uns, die gleiche Lebensqualität – und oft eine bessere – auf weniger eigenem Raum zu organisieren und damit auch neue Wohnkonzepte zu entwickeln. ‚Micro living‘ das Wohnen auf kleinem Raum und das Teilen von Räumen und Dienstleistungen mit anderen ist nicht Teufelszeug, sondern für viele bereits die aktive Wahl eines Lebensstils. ‚Shared living‘ – das Wohnen in einer Wohngemeinschaft ist für viele eine willkommene Wohnform, um zum Beispiel der Einsamkeit im Alter zu begegnen. Diese und viele Wohnformen mehr sollten deshalb nicht von vorne herein als Versuch gesehen werden, Mieter „abzuzocken“ oder Menschen in Hühnerkäfige zu sperren, sondern als Erweiterung dessen, wie Menschen selbstbestimmt leben wollen. Was jedoch wichtig ist, ist dafür zu sorgen, dass nicht ganze Stadtteile alleine durch ein einziges Wohnmodell dominiert werden. Das führt zu sozialer Entmischung und schlussendlich zu sozialem Unfrieden.



**Neue Wohnformen
sind nicht immer
Teufelszeug**



Die Nutzung von Dienstleistungen anstelle von Besitz oder Eigentum ist im Wohnungsbau bisher begrenzt auf wenige Ausstattungsgegenstände, z.B. Heizungen. Dabei könnte man dieses Modell auch weiterentwickeln und anwenden auf viel mehr Bauteile: Der Aufzug könnte im Eigentum der Aufzugsfirma bleiben und man nutzt nur den Service ‚Vertikaler Transport‘, die Küche könnte auch von einem großen schwedischen Möbelhaus gemietet sein, Fenster könnten als transparente Außenhülle gemietet sein.... Klingt unrealistisch?

Ist es nicht.

Schon heute bieten Firmen komplette Servicepakete für Bürogebäude an, die neben der Sicherheit, dem Gebäudemanagement und der Reinigung auch die Bereitstellung von Toilettenpapier, Getränkeautomaten oder Innenraumbegrünung enthalten.

Der Nutzen? Man könnte die Einstiegshürde zum Wohneigentum erheblich niedriger gestalten, denn häufig verhindern nicht die monatlichen Wohnlasten die Eigentumsbildung, sondern fehlendes Eigenkapital, um überhaupt für Bankdarlehen in Frage zu kommen.



**Nutze
Dienstleistungen, sei
nicht der Eigentümer
von Sachen**

Kurt Tucholsky fand die Worte für einen Traum – der leider ein Traum bleiben muss. Menschen wollen offensichtlich in Städten wohnen, sonst würden die großen deutschen Städte nicht kontinuierlich wachsen. Die Friedrichstrasse und die Ostsee oder das dichte und lebendige Zentrum einer europäischen Stadt kann viel bieten was seine Bewohner brauchen und wollen. Es kann aber nicht alles offerieren was Menschen sich vielleicht wünschen ohne die Qualitäten, die es ausmachen zu verlieren.

In einer Stadt zu wohnen bedeutet aber anders zu wohnen als auf dem flachen Land. Durch das Zusammenleben auf weniger Raum müssen Kompromisse geschlossen werden und wird jedem ein höheres Maß an Toleranz abgenötigt. Es ist eben anders, wenn der Nachbar auf der anderen Seite einer Zimmerwand wohnt als wenn er getrennt durch Gärten und Straßen gerade einmal in Sichtweite sein Leben lebt. Dabei ist Stadtkultur nicht statisch, sondern Entwicklungen unterworfen. Im Augenblick bedeutet das etwas höhere Bebauungsdichten und folglich etwas weniger individuelle Freiheit.

Gesamtgesellschaftlich ist das durchaus sinnvoll. Es hält die Städte kompakt, führt zu besserer Nutzung bestehender Infrastruktur und spart damit öffentliche Mittel und reduziert die Grundkosten pro Wohneinheit. Außerdem entsteht so eine kritische Dichte, die viele Dienstleistungen und öffentliche Angebote erst ermöglicht. Das sollte Politik den Stadtbewohnern klarmachen. Verdichtung fragt um Kompromisse kann aber gleichzeitig viele neue Möglichkeiten bieten.

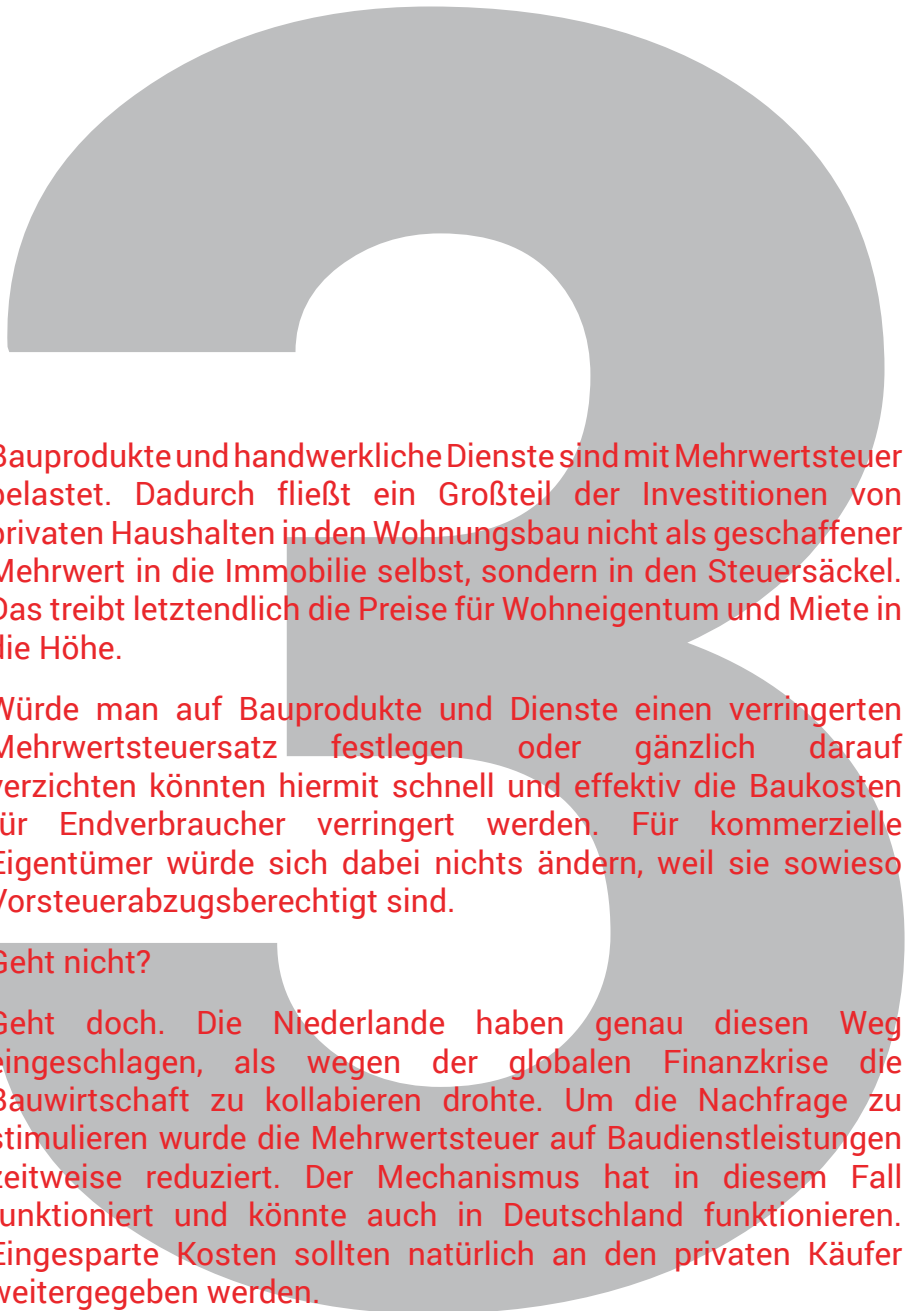
**Vorne die
Friedrichstrasse,
hinten die Ostsee.
Das ist eine Fiktion.
Sage den Leuten klar,
dass die Kompromisse
schließen müssen**

“Lage, Lage, Lage” ist das Mantra vieler Immobilienmakler. Die Preise sind in besseren Lagen höher als in schlechteren. So funktioniert der Markt. Dabei ist ‚Lage‘ kein statischer Faktor. Natürlich gibt es Faktoren die sich nicht schnell oder überhaupt nicht verändern lassen: Seen, Flüsse, Autobahnen, Gesellschaftsgruppen die hier schon wohnen, Baubestand....

Es gibt aber auch Faktoren, die durchaus relativ schnell beeinflussbar sind. Lage kann man verbessern indem man investiert. Hier ist vor allem die öffentliche Hand gefragt. Durch die Verbesserung von Nahverkehrsangeboten und die Verkürzung von Reisezeiten können speziell Gebiete in Randlagen oder Gebiete mit sozialen Problemen attraktive Wohnviertel werden, die bisher schwer erreichbar sind.

Durch die Verbesserung von Schulen, Kitas und Bibliotheken werden Viertel für Gruppen interessant, die diese bisher mieden. Durch Investitionen kann die Stadt als Ganzes besser genutzt werden und fallen Preisspitzen im Wohnungsmarkt durch ein breiteres Angebot weniger stark aus. Außerdem profitieren Problemgebiete überproportional von diesen Investitionen was auch dabei helfen kann, Gruppen in der Stadt mehr Raum zu geben, die durch soziale, kulturelle oder ökonomische Probleme marginalisiert sind.

**Verbessere schnelle
Nahverkehrsverbindungen
und öffentliche
Infrastruktur**



Bauprodukte und handwerkliche Dienste sind mit Mehrwertsteuer belastet. Dadurch fließt ein Großteil der Investitionen von privaten Haushalten in den Wohnungsbau nicht als geschaffener Mehrwert in die Immobilie selbst, sondern in den Steuersäckel. Das treibt letztendlich die Preise für Wohneigentum und Miete in die Höhe.

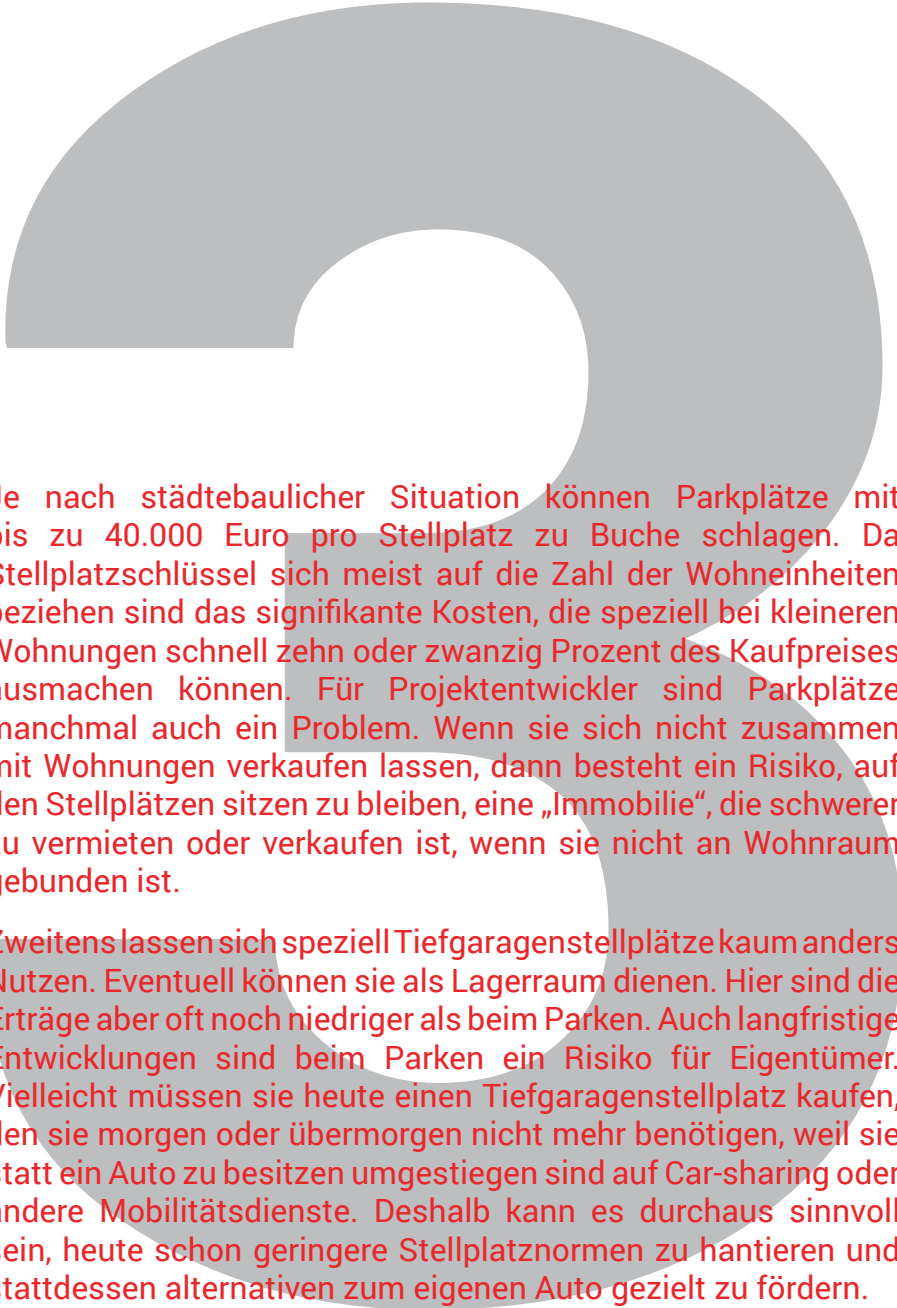
Würde man auf Bauprodukte und Dienste einen verringerten Mehrwertsteuersatz festlegen oder gänzlich darauf verzichten könnten hiermit schnell und effektiv die Baukosten für Endverbraucher verringert werden. Für kommerzielle Eigentümer würde sich dabei nichts ändern, weil sie sowieso Vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Geht nicht?

Geht doch. Die Niederlande haben genau diesen Weg eingeschlagen, als wegen der globalen Finanzkrise die Bauwirtschaft zu kollabieren drohte. Um die Nachfrage zu stimulieren wurde die Mehrwertsteuer auf Baudienstleistungen zeitweise reduziert. Der Mechanismus hat in diesem Fall funktioniert und könnte auch in Deutschland funktionieren. Eingesparte Kosten sollten natürlich an den privaten Käufer weitergegeben werden.



**Keine
Mehrwertsteuer
fürs Wohnen**



Je nach städtebaulicher Situation können Parkplätze mit bis zu 40.000 Euro pro Stellplatz zu Buche schlagen. Da Stellplatzschlüssel sich meist auf die Zahl der Wohneinheiten beziehen sind das signifikante Kosten, die speziell bei kleineren Wohnungen schnell zehn oder zwanzig Prozent des Kaufpreises ausmachen können. Für Projektentwickler sind Parkplätze manchmal auch ein Problem. Wenn sie sich nicht zusammen mit Wohnungen verkaufen lassen, dann besteht ein Risiko, auf den Stellplätzen sitzen zu bleiben, eine „Immobilie“, die schwerer zu vermieten oder verkaufen ist, wenn sie nicht an Wohnraum gebunden ist.

Zweitens lassen sich speziell Tiefgaragenstellplätze kaum anders Nutzen. Eventuell können sie als Lagerraum dienen. Hier sind die Erträge aber oft noch niedriger als beim Parken. Auch langfristige Entwicklungen sind beim Parken ein Risiko für Eigentümer. Vielleicht müssen sie heute einen Tiefgaragenstellplatz kaufen, den sie morgen oder übermorgen nicht mehr benötigen, weil sie statt ein Auto zu besitzen umgestiegen sind auf Car-sharing oder andere Mobilitätsdienste. Deshalb kann es durchaus sinnvoll sein, heute schon geringere Stellplatznormen zu hantieren und stattdessen alternativen zum eigenen Auto gezielt zu fördern.



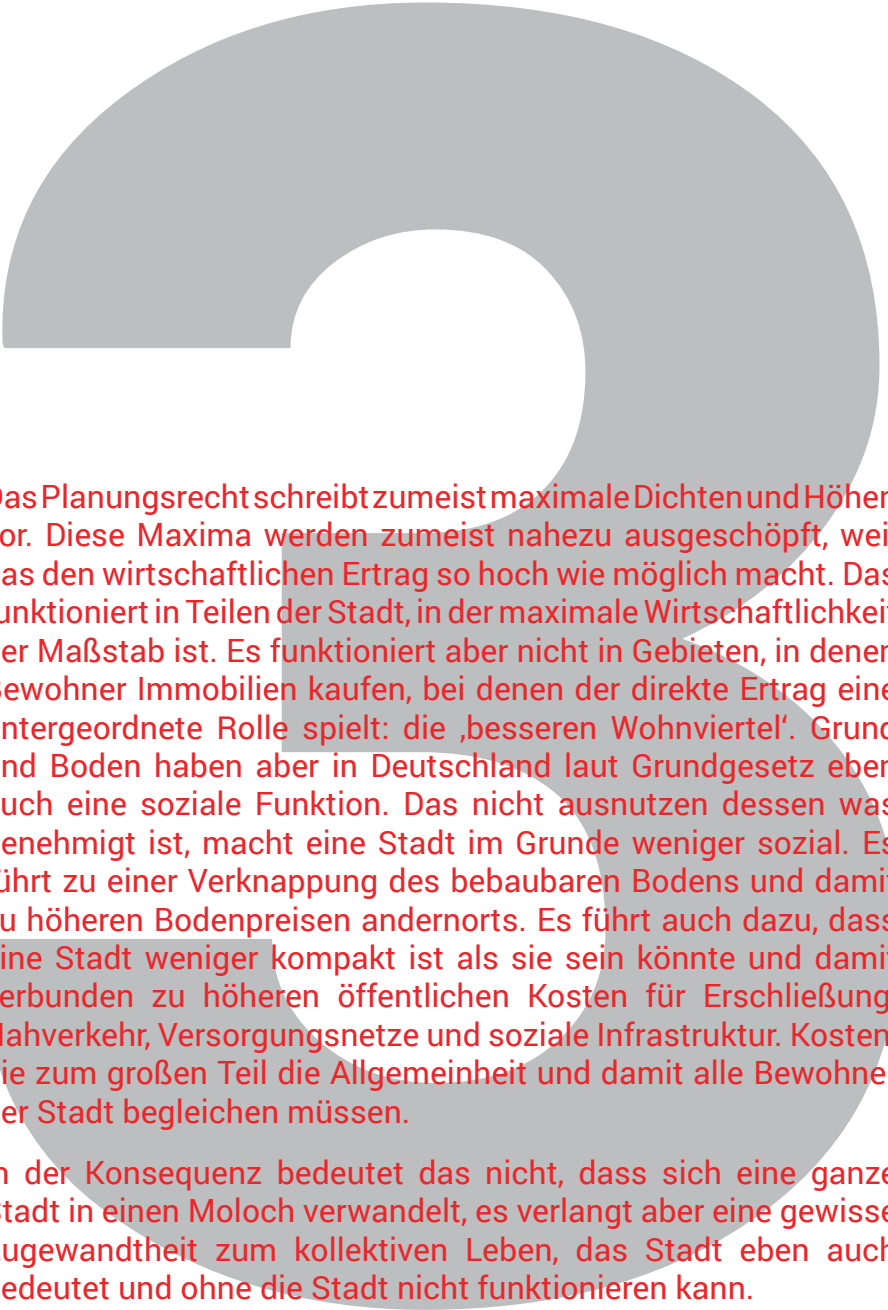
**Weniger Parken,
mehr öffentlicher
Nahverkehr**

Wolkenkratzer sind in vielen Städten, die traditionell niedriger gebaut wurden ein heißes Eisen. Interessanterweise werden dann aber klammheimlich doch Wolkenkratzer gebaut. Oft ist das ein schleichender Prozess: Hier ein Stockwerk obendrauf, dort ein Mini-Hochhaus. An einer markanten Stelle der Turm eines Star-Architekten, dessen Entwurf der Stadt gut zu Gesicht steht oder dessen Investor Arbeitsplätze, privat finanzierte öffentliche Einrichtungen oder beides zusammen verspricht....

Nach einigen Jahrzehnten sind so kleine Hochhauscluster entstanden, oder sprießen die Türmchen wie Spargel scheinbar ohne Konzept aus dem Stadtgefüge. Dabei könnte man es ganz anders anpacken. Wohntürme sind geeignet, viel Wohnfläche auf wenig Grundstücksfläche zu konzentrieren. Je nach gewähltem Konzept können sie auch eine hohe Wohnqualität zu vertretbaren Preisen bieten.

Wie wäre es, wenn eine Stadt hieraus eine Strategie entwickeln würde: Wohnen in zentralen Lagen in hoher Dichte. Der Vorteil: Weniger Verkehr, weil Mensch dort wohnen wo viele Arbeitsplätze sind. Ein effizienterer Nahverkehr, weil Dichteknoten in der Stadt einfacher zu bedienen sind. Die Chance, andere Nutzungen mit Wohnen zu kombinieren und bedingt durch die hohe Dichte auch wirtschaftlich erfolgreich zu machen. Man könnte mit so einem Konzept Wolkenkratzer zu wertvollen Stadtbausteinen und diese wiederum zu identitätsstiftenden Ensembles machen. Eine Stadt wie Rotterdam macht genau das. Ein Großteil der Hochhäuser dort dienen dem Wohnen und durch eine Zonierung der Stadt in Gebiete wo hoch hinaus gebaut werden darf entsteht eine Skyline, die Europas größte Hafenstadt zum ‚Manhattan an der Maas‘ gemacht hat.

**Mache
Hochhäuser
möglich**

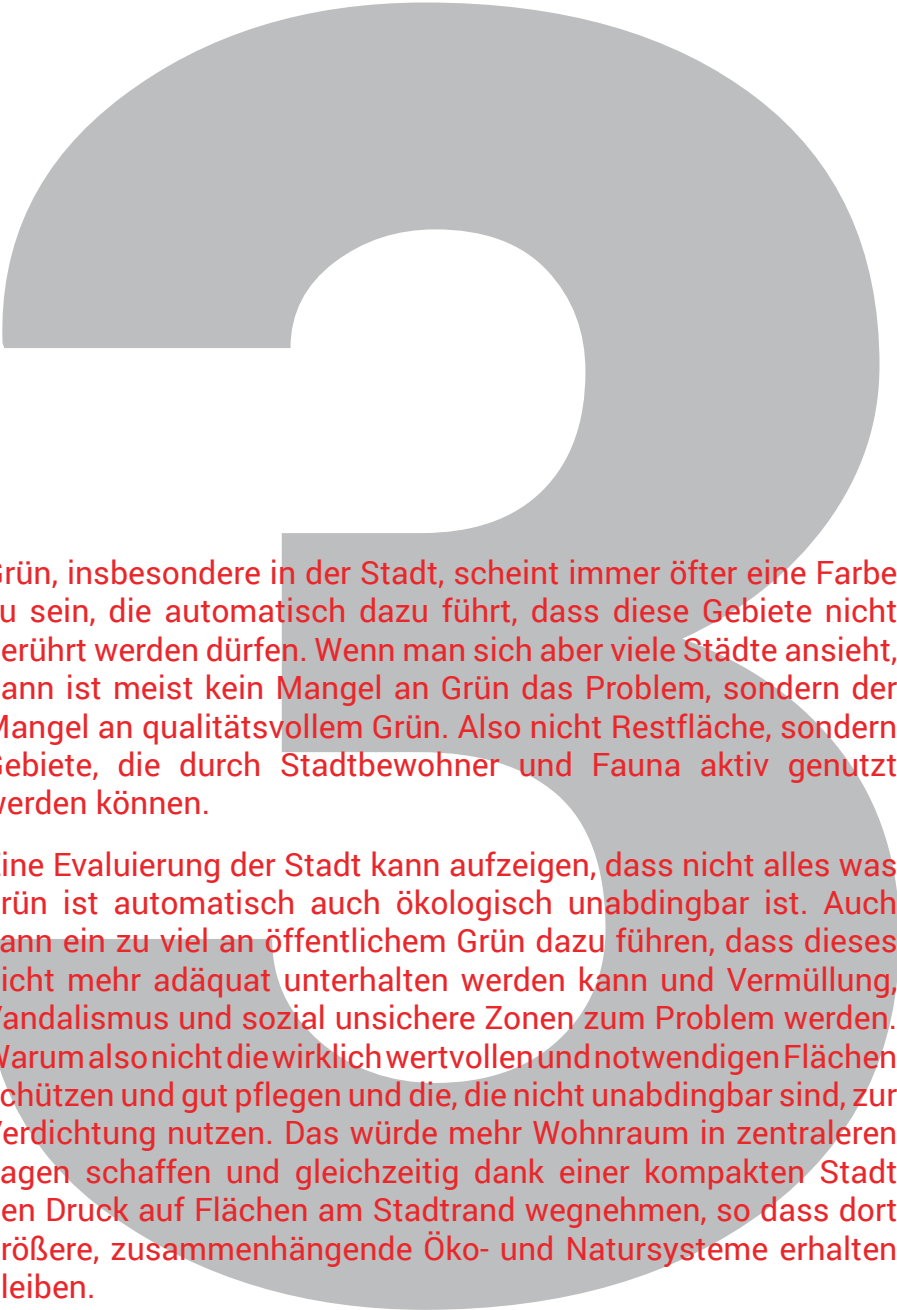


Das Planungsrecht schreibt zumeist maximale Dichten und Höhen vor. Diese Maxima werden zumeist nahezu ausgeschöpft, weil das den wirtschaftlichen Ertrag so hoch wie möglich macht. Das funktioniert in Teilen der Stadt, in der maximale Wirtschaftlichkeit der Maßstab ist. Es funktioniert aber nicht in Gebieten, in denen Bewohner Immobilien kaufen, bei denen der direkte Ertrag eine untergeordnete Rolle spielt: die ‚besseren Wohnviertel‘. Grund und Boden haben aber in Deutschland laut Grundgesetz eben auch eine soziale Funktion. Das nicht ausnutzen dessen was genehmigt ist, macht eine Stadt im Grunde weniger sozial. Es führt zu einer Verknappung des bebaubaren Bodens und damit zu höheren Bodenpreisen andernorts. Es führt auch dazu, dass eine Stadt weniger kompakt ist als sie sein könnte und damit verbunden zu höheren öffentlichen Kosten für Erschließung, Nahverkehr, Versorgungsnetze und soziale Infrastruktur. Kosten, die zum großen Teil die Allgemeinheit und damit alle Bewohner der Stadt begleichen müssen.

In der Konsequenz bedeutet das nicht, dass sich eine ganze Stadt in einen Moloch verwandelt, es verlangt aber eine gewisse Zugewandtheit zum kollektiven Leben, das Stadt eben auch bedeutet und ohne die Stadt nicht funktionieren kann.

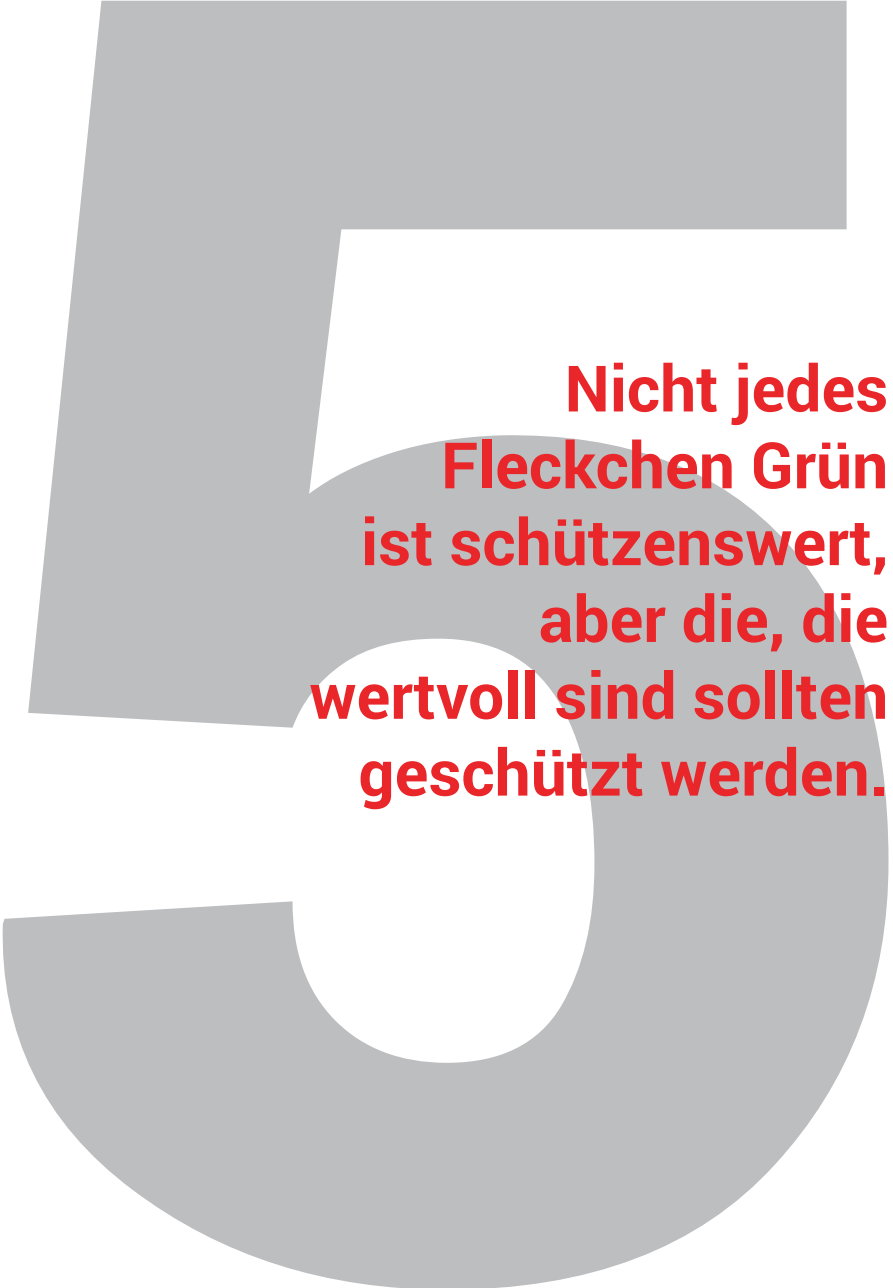


**Verlange
Minimumdichten**

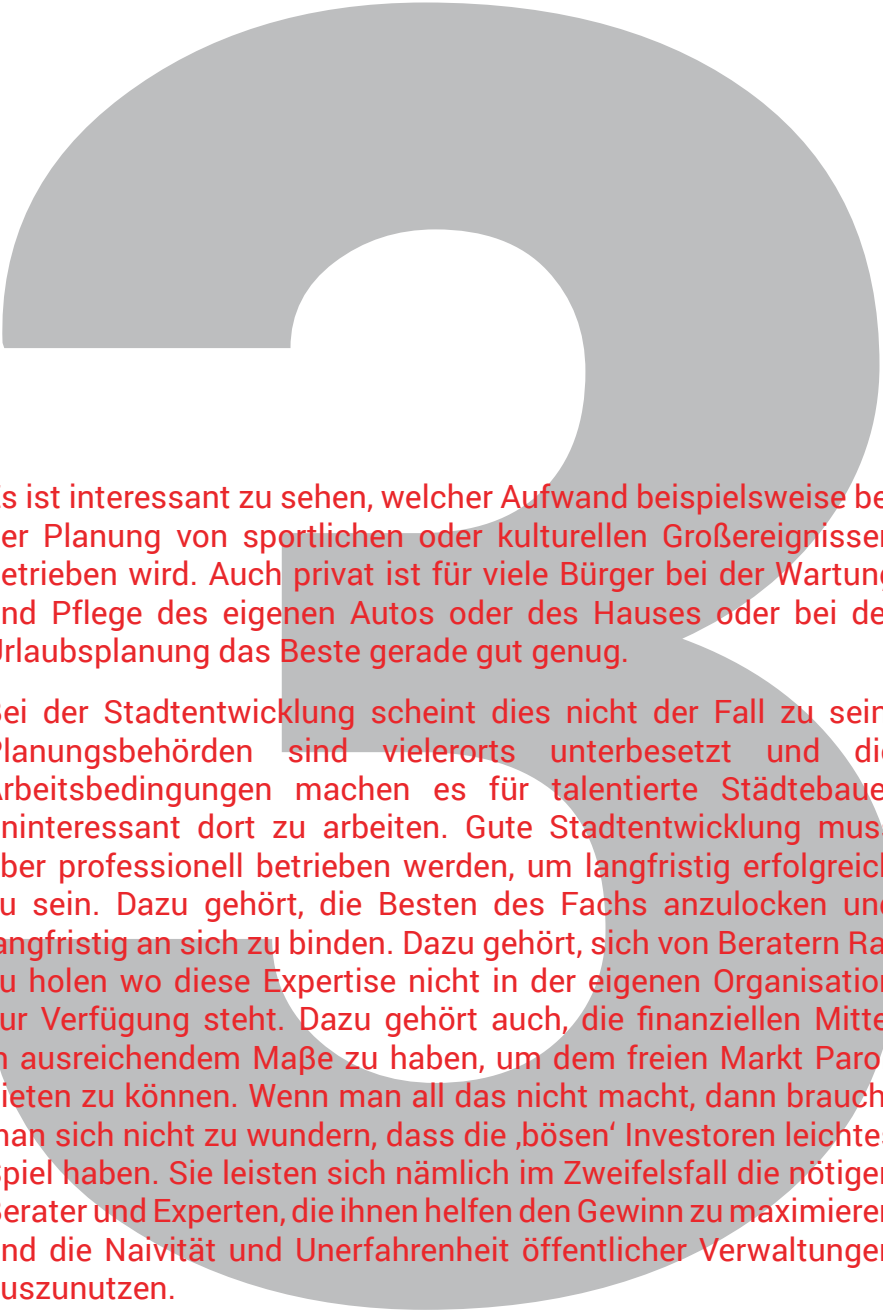


Grün, insbesondere in der Stadt, scheint immer öfter eine Farbe zu sein, die automatisch dazu führt, dass diese Gebiete nicht berührt werden dürfen. Wenn man sich aber viele Städte ansieht, dann ist meist kein Mangel an Grün das Problem, sondern der Mangel an qualitativem Grün. Also nicht Restfläche, sondern Gebiete, die durch Stadtbewohner und Fauna aktiv genutzt werden können.

Eine Evaluierung der Stadt kann aufzeigen, dass nicht alles was grün ist automatisch auch ökologisch unabdingbar ist. Auch kann ein zu viel an öffentlichem Grün dazu führen, dass dieses nicht mehr adäquat unterhalten werden kann und Vermüllung, Vandalismus und sozial unsichere Zonen zum Problem werden. Warum also nicht die wirklich wertvollen und notwendigen Flächen schützen und gut pflegen und die, die nicht unabdingbar sind, zur Verdichtung nutzen. Das würde mehr Wohnraum in zentraleren Lagen schaffen und gleichzeitig dank einer kompakten Stadt den Druck auf Flächen am Stadtrand wegnehmen, so dass dort größere, zusammenhängende Öko- und Natursysteme erhalten bleiben.



**Nicht jedes
Fleckchen Grün
ist schützenswert,
aber die, die
wertvoll sind sollten
geschützt werden.**




Es ist interessant zu sehen, welcher Aufwand beispielsweise bei der Planung von sportlichen oder kulturellen Großereignissen betrieben wird. Auch privat ist für viele Bürger bei der Wartung und Pflege des eigenen Autos oder des Hauses oder bei der Urlaubsplanung das Beste gerade gut genug.

Bei der Stadtentwicklung scheint dies nicht der Fall zu sein. Planungsbehörden sind vielerorts unterbesetzt und die Arbeitsbedingungen machen es für talentierte Städtebauer uninteressant dort zu arbeiten. Gute Stadtentwicklung muss aber professionell betrieben werden, um langfristig erfolgreich zu sein. Dazu gehört, die Besten des Fachs anzulocken und langfristig an sich zu binden. Dazu gehört, sich von Beratern Rat zu holen wo diese Expertise nicht in der eigenen Organisation zur Verfügung steht. Dazu gehört auch, die finanziellen Mittel in ausreichendem Maße zu haben, um dem freien Markt Paroli bieten zu können. Wenn man all das nicht macht, dann braucht man sich nicht zu wundern, dass die ‚bösen‘ Investoren leichtes Spiel haben. Sie leisten sich nämlich im Zweifelsfall die nötigen Berater und Experten, die ihnen helfen den Gewinn zu maximieren und die Naivität und Unerfahrenheit öffentlicher Verwaltungen auszunutzen.



**Werde professioneller als
Stadtentwicklungsbehörde**

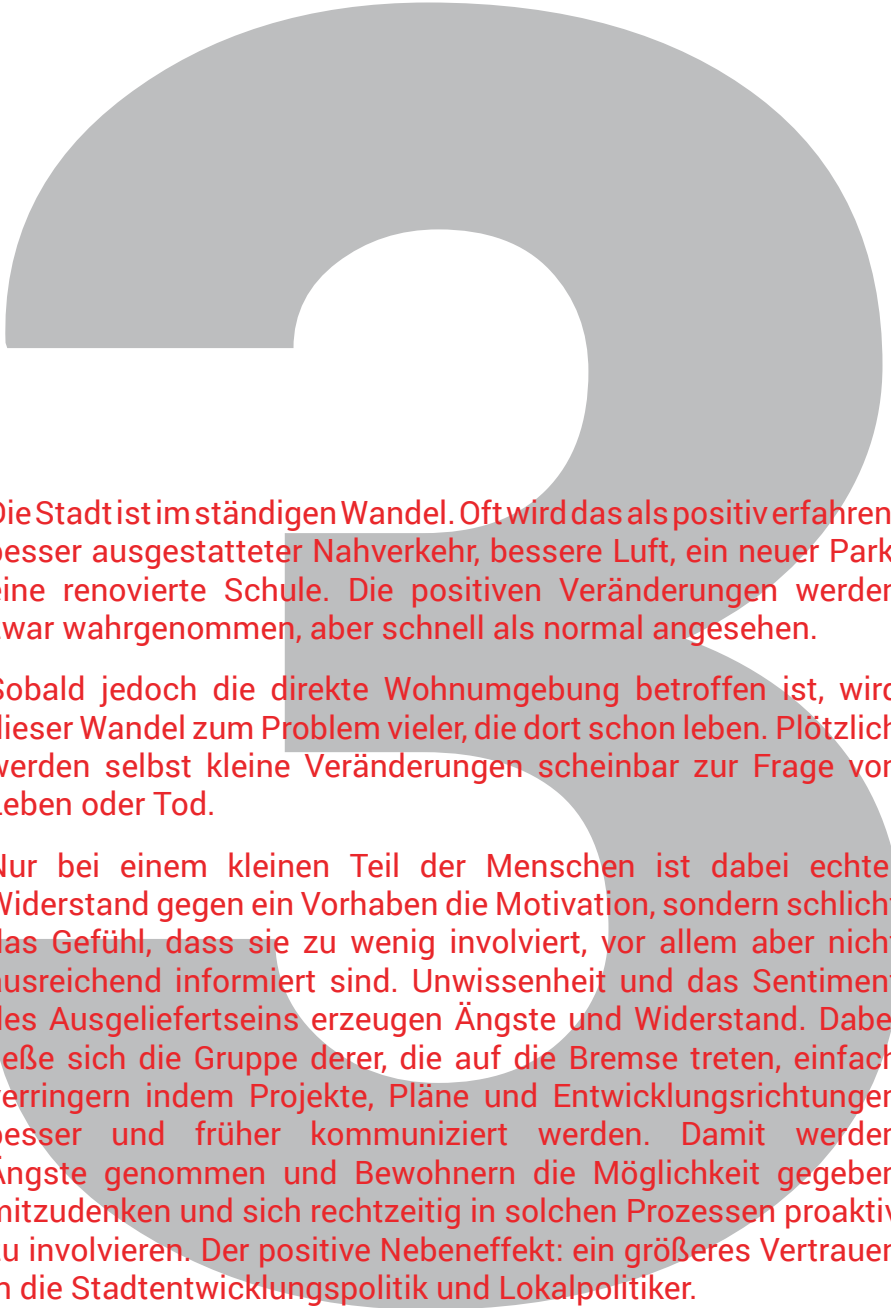


Stadtentwicklung ist keine rein technische Aufgabe. Es geht nicht nur darum, technische Pläne zu zeichnen und diese durch die verschiedenen Genehmigungsinstanzen zu lotsen. Stadtentwicklung ist eine kulturelle Aufgabe, die sich an die Gesamtheit der Stadtgesellschaft richtet.

Das erfordert ein Umdenken bei Planern. Statt bürokratische Prozesse zu steuern, sollte es ihre Aufgabe sein, sowohl mit neuen Formaten der Beteiligung, die einzelnen Bürger zu involvieren und andere Spieler zu ermutigen, selbst aktiv zu werden. Damit kann zweierlei erreicht werden: Erstens ist es möglich, eine breitere Unterstützung für wichtige strategische Projekte zu sichern und zweitens kann Stadtentwicklung durch mehrere Schultern getragen werden: Nichtregierungsorganisationen, Bürgerinitiativen, Nachbarschaftskomitees, Firmen, Kultureinrichtungen können hier einen Beitrag leisten und eine wichtigere Rolle in der Entwicklung der Kultur einer Stadt spielen.



**Entwickle eine Kultur
der Stadtentwicklung
anstelle eines
technokratischen
Planwerks**



Die Stadt ist im ständigen Wandel. Oft wird das als positiv erfahren: besser ausgestatteter Nahverkehr, bessere Luft, ein neuer Park, eine renovierte Schule. Die positiven Veränderungen werden zwar wahrgenommen, aber schnell als normal angesehen.

Sobald jedoch die direkte Wohnumgebung betroffen ist, wird dieser Wandel zum Problem vieler, die dort schon leben. Plötzlich werden selbst kleine Veränderungen scheinbar zur Frage von Leben oder Tod.

Nur bei einem kleinen Teil der Menschen ist dabei echter Widerstand gegen ein Vorhaben die Motivation, sondern schlicht das Gefühl, dass sie zu wenig involviert, vor allem aber nicht ausreichend informiert sind. Unwissenheit und das Sentiment des Ausgeliefertseins erzeugen Ängste und Widerstand. Dabei ließe sich die Gruppe derer, die auf die Bremse treten, einfach verringern indem Projekte, Pläne und Entwicklungsrichtungen besser und früher kommuniziert werden. Damit werden Ängste genommen und Bewohnern die Möglichkeit gegeben mitzudenken und sich rechtzeitig in solchen Prozessen proaktiv zu involvieren. Der positive Nebeneffekt: ein größeres Vertrauen in die Stadtentwicklungspolitik und Lokalpolitiker.



**Kommuniziere
besser**

Menschen können nur zu etwas eine echte Meinung entwickeln, was sie kennen, was sie selbst erlebt haben oder was sie zumindest gezeit bekommen. Das gilt auch für das Wohnen.

Die meisten Stadtbewohner können sich nur eine begrenzte Bandbreite an Wohnformen vorstellen, die sie aus der Umgebung oder aus Medien kennen. Plattenbau ist schrecklich, das Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück der Traum. Wohnen im Hochhaus unmenschlich und ein Apartment neben einer Autobahn oder einer Bahnlinie ist sowieso unter der Menschenwürde. Wenn man sich schon kein Einfamilienhaus leisten kann, dann doch bitte eine großzügige Wohnung....

Die Liste dieser reflexhaften Clichés ließe sich hier noch beliebig verlängern, dabei stimmen diese eben nicht immer. Es kommt darauf an, was man aus einer Situation macht. Um das für die Menschen begreiflich zu machen, muss man ihnen erklären, wie es auch anders geht: aus einem Problem wie einer lauten Autobahn auf der Südseite eines Grundstücks wird zum Beispiel eine unverbaubare Südseite; oder wie man auf weniger Raum die gleichen Qualitäten in einer Wohnung bieten kann, die scheinbar nur ein viel größeres und damit eventuell unerschwingliches Reihenhaus bietet.

Wenn Menschen die Alternativen besser verstehen, dann beginnen sie auch sich für andere Wohnformen zu interessieren und diese in Betracht zu ziehen auf der Suche nach einer Bleibe.

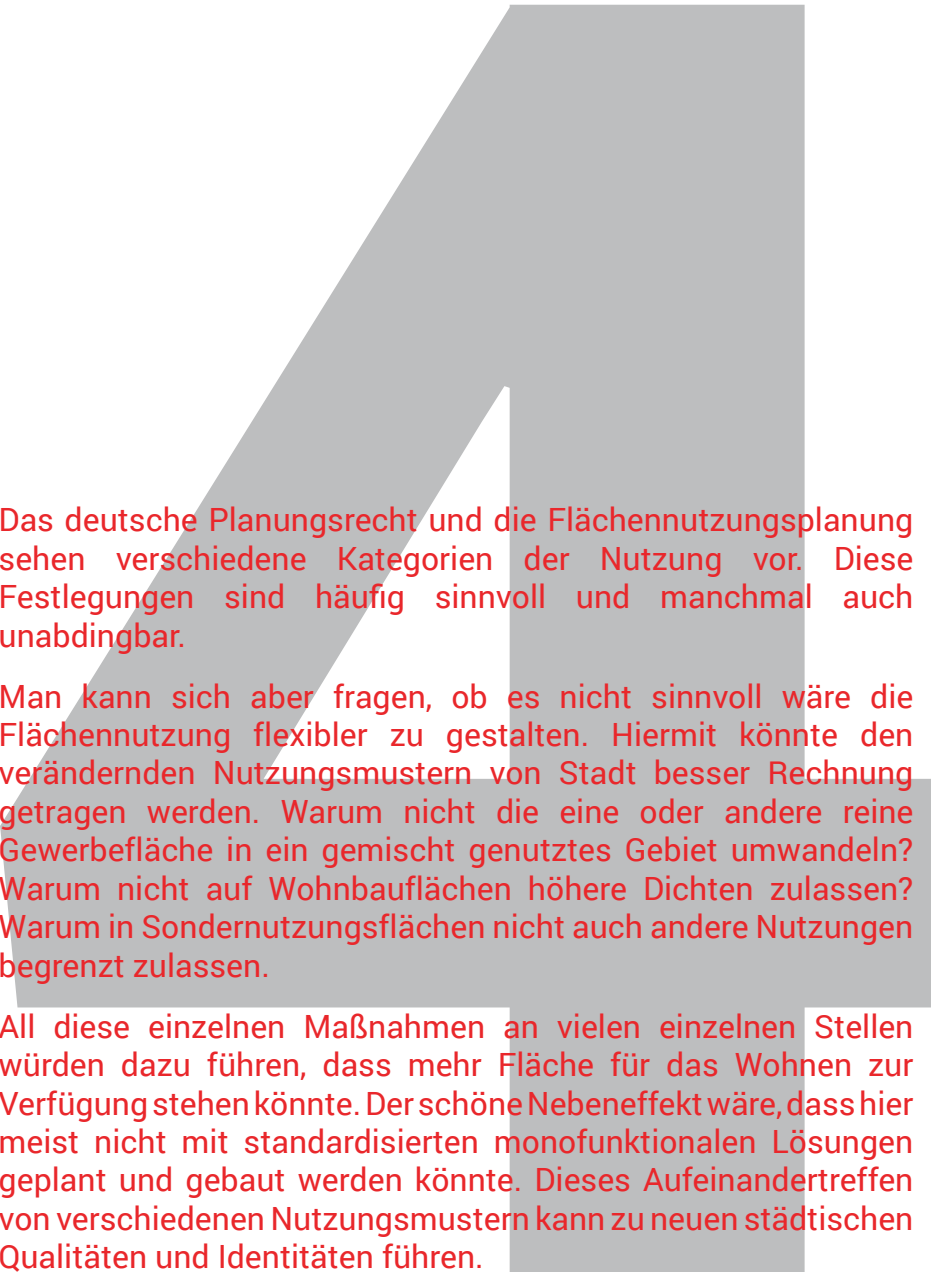
**Zeige alternative
flächensparende
Wohnformen**

1
Infrastruktur in Städten folgt Traditionen. Netze werden angelegt, erweitert, ersetzt. Dabei könnte man sich auch einmal über die Notwendigkeit dieser Leitungsnetze Gedanken machen, denn sie kosten viel Geld sowohl beim Bau, als auch im Unterhalt.

Mit modernen Technologien braucht nicht mehr alles physisch verbunden zu sein. Stattdessen kann beispielsweise Telekommunikation drahtlos erfolgen. Wasser könnte lokal gesammelt und aufbereitet werden. Strom kann lokal durch Wind oder Sonne erzeugt und gespeichert werden. Wärme kann aus der Erde kommen und mittels Sonnenkollektoren gesammelt und gespeichert werden. All diese Systeme kosten natürlich Geld, sind oft aber günstiger als das Vorhalten entsprechender Netze.

Man kann auch darüber nachdenken, ob wirklich jede Wohnstraße vollständig geteert sein muss und ausgestattet mit gepflasterten Gehwegen und Kanalisation, oder ob nicht auch natürlichere Lösungen möglich wären. Sickerflächen, wassergebundene Wegdecken und die entsprechende Bepflanzung sind meist billiger und besser für den Grundwasserspiegel, Flora und Fauna und das Wohlbefinden der Anlieger.

2
**Überdenke
Infrastruktur:
autark, drahtlos,
nicht versiegelt**



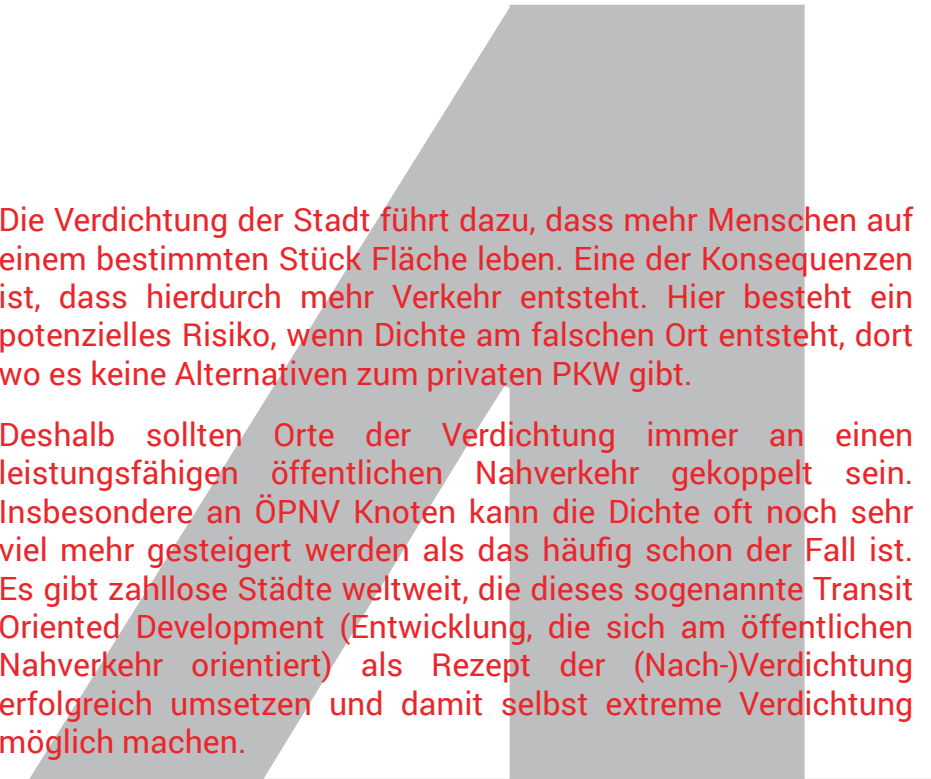
Das deutsche Planungsrecht und die Flächennutzungsplanung sehen verschiedene Kategorien der Nutzung vor. Diese Festlegungen sind häufig sinnvoll und manchmal auch unabdingbar.

Man kann sich aber fragen, ob es nicht sinnvoll wäre die Flächennutzung flexibler zu gestalten. Hiermit könnte den verändernden Nutzungsmustern von Stadt besser Rechnung getragen werden. Warum nicht die eine oder andere reine Gewerbefläche in ein gemischt genutztes Gebiet umwandeln? Warum nicht auf Wohnbauflächen höhere Dichten zulassen? Warum in Sondernutzungsflächen nicht auch andere Nutzungen begrenzt zulassen.

All diese einzelnen Maßnahmen an vielen einzelnen Stellen würden dazu führen, dass mehr Fläche für das Wohnen zur Verfügung stehen könnte. Der schöne Nebeneffekt wäre, dass hier meist nicht mit standardisierten monofunktionalen Lösungen geplant und gebaut werden könnte. Dieses Aufeinandertreffen von verschiedenen Nutzungsmustern kann zu neuen städtischen Qualitäten und Identitäten führen.



**Mache die
Flächennutzung
flexibler**



Die Verdichtung der Stadt führt dazu, dass mehr Menschen auf einem bestimmten Stück Fläche leben. Eine der Konsequenzen ist, dass hierdurch mehr Verkehr entsteht. Hier besteht ein potenzielles Risiko, wenn Dichte am falschen Ort entsteht, dort wo es keine Alternativen zum privaten PKW gibt.

Deshalb sollten Orte der Verdichtung immer an einen leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehr gekoppelt sein. Insbesondere an ÖPNV Knoten kann die Dichte oft noch sehr viel mehr gesteigert werden als das häufig schon der Fall ist. Es gibt zahllose Städte weltweit, die dieses sogenannte Transit Oriented Development (Entwicklung, die sich am öffentlichen Nahverkehr orientiert) als Rezept der (Nach-)Verdichtung erfolgreich umsetzen und damit selbst extreme Verdichtung möglich machen.

Natürlich geht es hier nicht darum, Hong Konger Verhältnisse in deutschen Städten zu erzeugen, aber mit dieser Methodik lässt sich die Infrastruktur der Stadt besser nutzen und es ermöglicht den Bau von Wohnraum in gut zu erreichenden Lagen. Man kann selbst ein flexibles System entwickeln, das auf den sich verändernden Nahverkehr reagieren kann. London hat zum Beispiel die Public Transit Access Level (Zugänglichkeit zum öffentlichen Verkehr) Methode entwickelt, bei der für jedes Grundstück zulässige Dichten sich unter anderem an der Kapazität des Nahverkehrs orientieren. Jede Wohnung, die auf diese Weise in gut zugänglichen Lagen zusätzlich realisiert werden kann, reduziert das Flächenwachstum der Stadt und damit die Kosten für Wohnraum und Infrastruktur.



**Erhöhe die
Dichte dort, wo
der öffentliche
Nahverkehr ist**

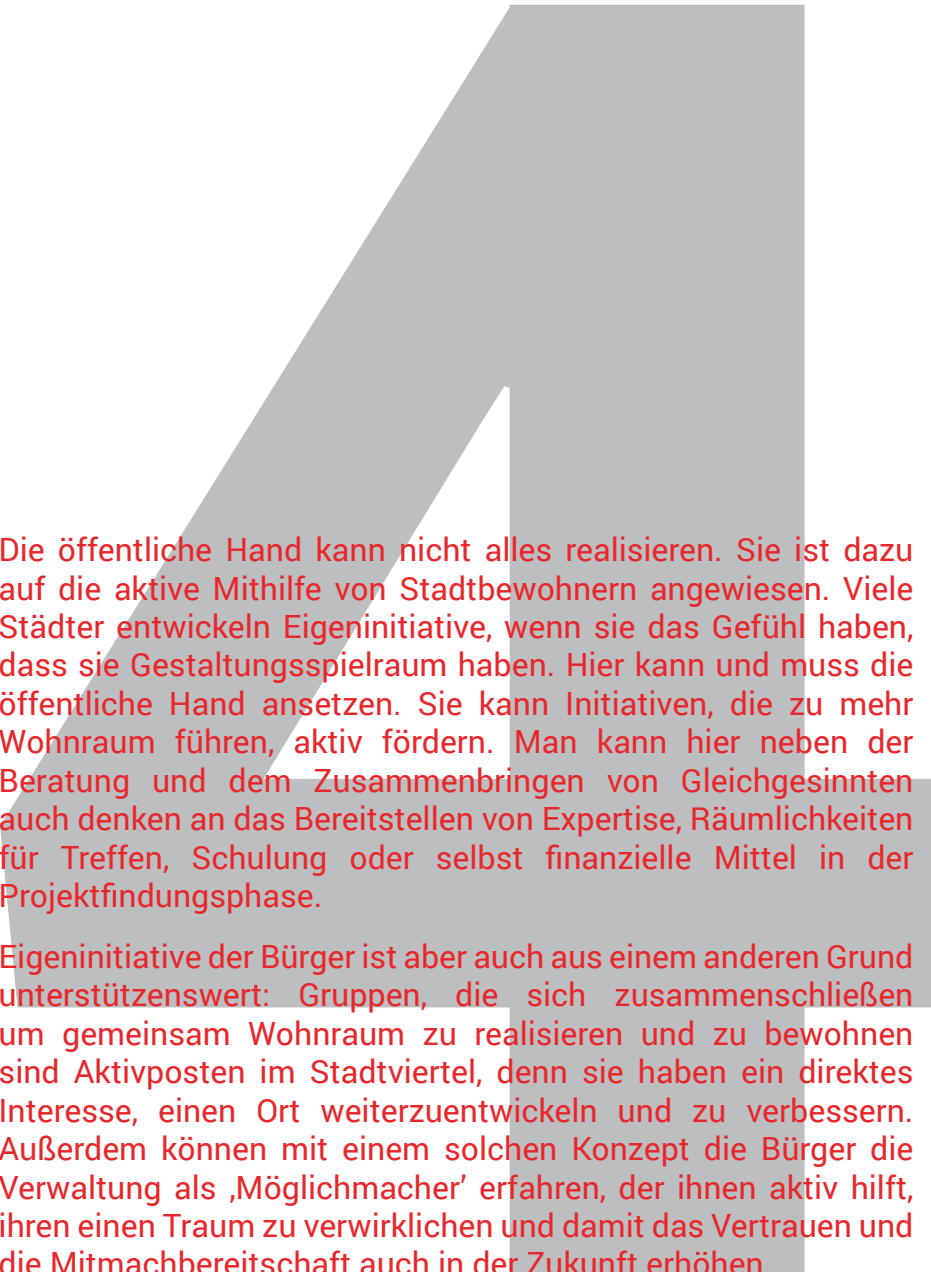
Städte bestehen nicht nur aus Wohnungen, Büros und Geschäften. Die öffentlichen Einrichtungen nehmen einen substantiellen Raum in der Stadt ein. Häufig ist deren Flächenbedarf durch Normierung definiert.

Man kann sich aber fragen, ob diese Normen überall gleich sein können und sollen, oder ob nicht lokale Gegebenheiten auch zu anderen, häufig nicht weniger qualitätvollen Lösungen führen können. Eine Schule braucht nicht unbedingt einen Schulhof auf Erdgeschossniveau zu haben. Man könnte sich den auch auf dem Dach vorstellen, etwas das selbst in Deutschland an einigen Orten möglich war. Sporthallen brauchen nicht wie Kisten auf Grundstücken zu stehen. Man kann sie stapeln, halb im Boden versenken oder anderweitig in anders genutzte Gebäude integrieren. Gleiches gilt für Bibliotheken, Kindergärten, Sozialzentren, selbst Stadien könnten so neu gedacht werden.

Wenn sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungen hier signifikant verdichtet würde, könnten erhebliche Zahlen an Wohnungen zusätzlich untergebracht werden. Gerade im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen könnte die öffentliche Hand auch Wohnraum für bestimmte Nutzergruppen oder mit einer bestimmten Agenda (nachhaltig oder experimentell, besonders klein oder besonders groß...) realisieren, da sie zumeist Eigentümer der Grundstücke und Gebäude ist.



**Überdenke den
Flächenbedarf
öffentlicher
Einrichtungen**



Die öffentliche Hand kann nicht alles realisieren. Sie ist dazu auf die aktive Mithilfe von Stadtbewohnern angewiesen. Viele Städter entwickeln Eigeninitiative, wenn sie das Gefühl haben, dass sie Gestaltungsspielraum haben. Hier kann und muss die öffentliche Hand ansetzen. Sie kann Initiativen, die zu mehr Wohnraum führen, aktiv fördern. Man kann hier neben der Beratung und dem Zusammenbringen von Gleichgesinnten auch denken an das Bereitstellen von Expertise, Räumlichkeiten für Treffen, Schulung oder selbst finanzielle Mittel in der Projektfindungsphase.

Eigeninitiative der Bürger ist aber auch aus einem anderen Grund unterstützenswert: Gruppen, die sich zusammenschließen um gemeinsam Wohnraum zu realisieren und zu bewohnen sind Aktivposten im Stadtviertel, denn sie haben ein direktes Interesse, einen Ort weiterzuentwickeln und zu verbessern. Außerdem können mit einem solchen Konzept die Bürger die Verwaltung als ‚Möglichmacher‘ erfahren, der ihnen aktiv hilft, ihren einen Traum zu verwirklichen und damit das Vertrauen und die Mitmachbereitschaft auch in der Zukunft erhöhen.



**Unterstütze
private
Initiativen**

Die Vermietung von Wohnraum in privatem Eigentum soll und muss Gewinne erwirtschaften können, sonst wird es sie nicht in ausreichender Masse geben. Man kann aber diese Gewinnerzielungsabsicht dort limitieren, wo das Grundrecht auf Wohnen in Gefahr ist.

Man kann zum Beispiel Quoten vorschreiben für soziale Komponenten im Wohnungsbau: Sozialwohnungen oder sogenannte Shared ownership (geteiltes Eigentum) Modelle sind beispielsweise in London bei jedem Projekt vorgeschrieben. Bei diesen Wohnungen ist die Gewinnerzielung limitiert oder besteht überhaupt nicht. Damit wird ein bleibender Bestand an sozialen Wohnungen geschaffen, die denen, die freie Mieten nicht bezahlen können zur Verfügung stehen.

Wohnungen, die im gleichen Gebäude im freien Markt vermietet werden sind entsprechend teurer oder kleiner, können aber von Bewohnern mit höheren Einkommen bezahlt werden. Solche Regelungen könnten auch in deutschen Städten genutzt werden, um mehr günstigeren Wohnraum zu schaffen.

**Lasse es zu,
dass Gewinn
erwirtschaftet wird
- aber nicht überall**



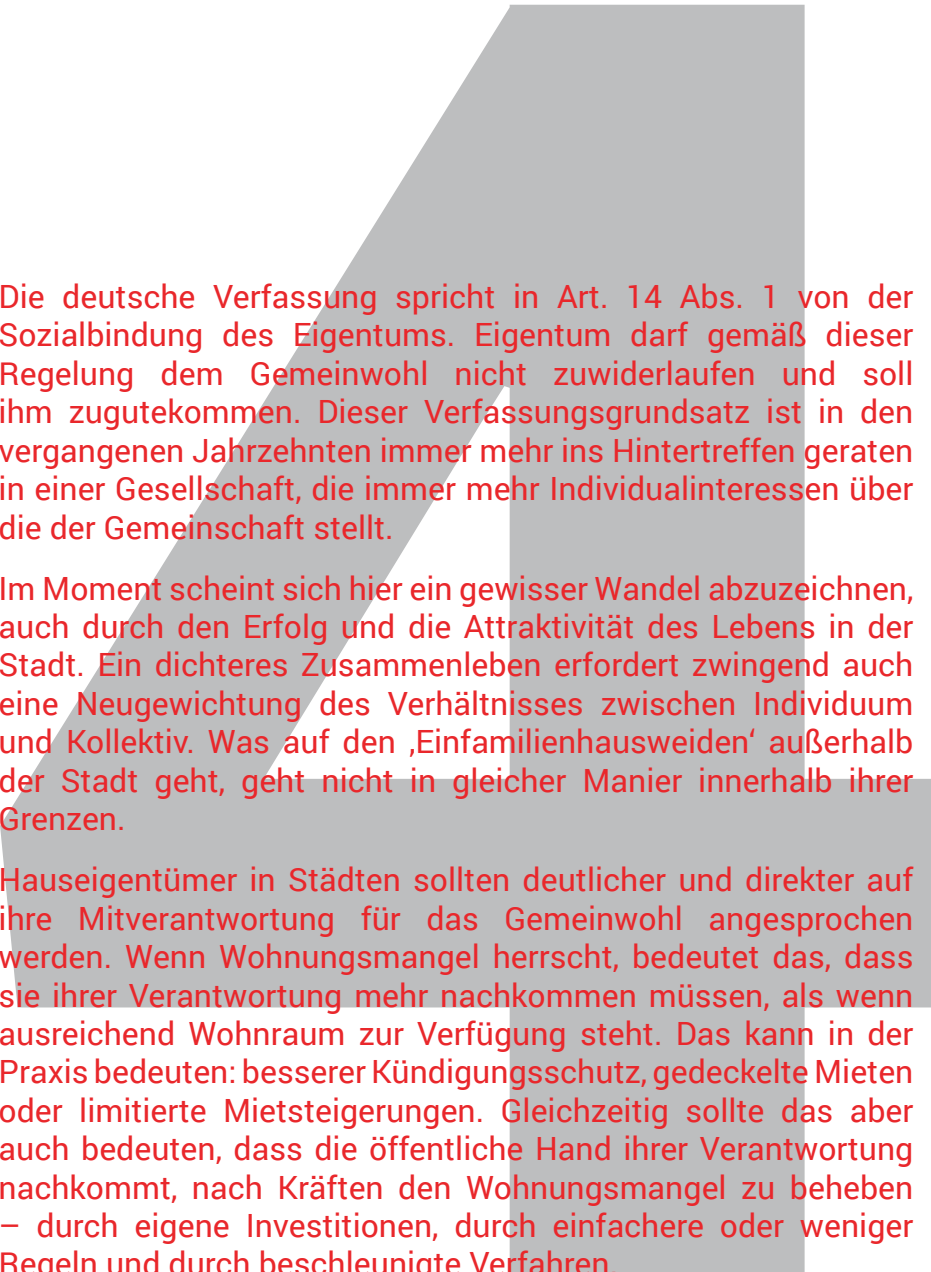
In der Vergangenheit haben Kommunen häufig ihren Bestand an Sozialwohnungen an internationale Investoren verkauft. Das lieferte eine Finanzspritze für die öffentlichen Haushalte und erlaubte den Städten, mit sozialen und kulturellen Angeboten zu locken oder zumindest den Haushalt zu sanieren.

Mit dem Verkauf gaben sie aber auch Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten im Stadtraum aus der Hand. Von nun an bestimmte der Investor, wie seine Anlage zum Funktionieren der Stadt beiträgt. Eine der Lehren aus diesen Verkäufen muss sein, so viel wie möglich an Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeit bei den Städten zu halten.

Deshalb sollte jeder Verkauf von öffentlichen Flächen und Gebäuden immer auch dahingehend geprüft werden, ob nicht beispielsweise eine städtische Wohnungsbaugesellschaft der bessere – weil dem öffentlichen Wohl verpflichtete – Partner bei der Stadterneuerung ist. Oder ob Wohnungen anstelle eines Verkaufs an einen Großinvestor nicht besser einzeln und am besten an die Mieter verkauft werden sollten. In beiden Fällen bleibt ein größerer Gestaltungsspielraum der Kommune gegeben als es bei Großinvestoren der Fall wäre.



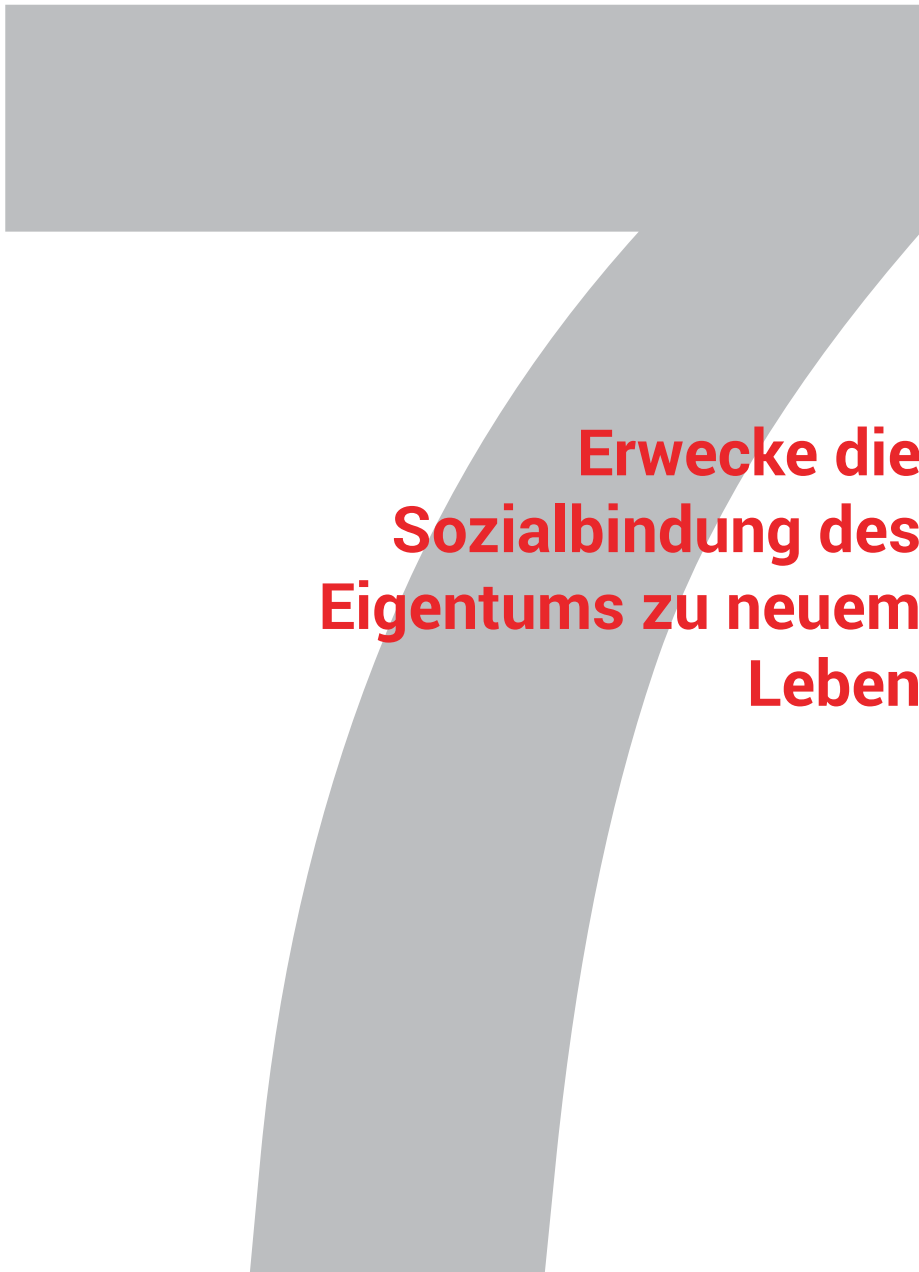
**Verkaufe nicht
alle deine Werte**



Die deutsche Verfassung spricht in Art. 14 Abs. 1 von der Sozialbindung des Eigentums. Eigentum darf gemäß dieser Regelung dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen und soll ihm zugutekommen. Dieser Verfassungsgrundsatz ist in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr ins Hintertreffen geraten in einer Gesellschaft, die immer mehr Individualinteressen über die der Gemeinschaft stellt.

Im Moment scheint sich hier ein gewisser Wandel abzuzeichnen, auch durch den Erfolg und die Attraktivität des Lebens in der Stadt. Ein dichteres Zusammenleben erfordert zwingend auch eine Neugewichtung des Verhältnisses zwischen Individuum und Kollektiv. Was auf den ‚Einfamilienhausweiden‘ außerhalb der Stadt geht, geht nicht in gleicher Manier innerhalb ihrer Grenzen.

Hauseigentümer in Städten sollten deutlicher und direkter auf ihre Mitverantwortung für das Gemeinwohl angesprochen werden. Wenn Wohnungsmangel herrscht, bedeutet das, dass sie ihrer Verantwortung mehr nachkommen müssen, als wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Das kann in der Praxis bedeuten: besserer Kündigungsschutz, gedeckelte Mieten oder limitierte Mietsteigerungen. Gleichzeitig sollte das aber auch bedeuten, dass die öffentliche Hand ihrer Verantwortung nachkommt, nach Kräften den Wohnungsmangel zu beheben – durch eigene Investitionen, durch einfachere oder weniger Regeln und durch beschleunigte Verfahren.



**Erwecke die
Sozialbindung des
Eigentums zu neuem
Leben**

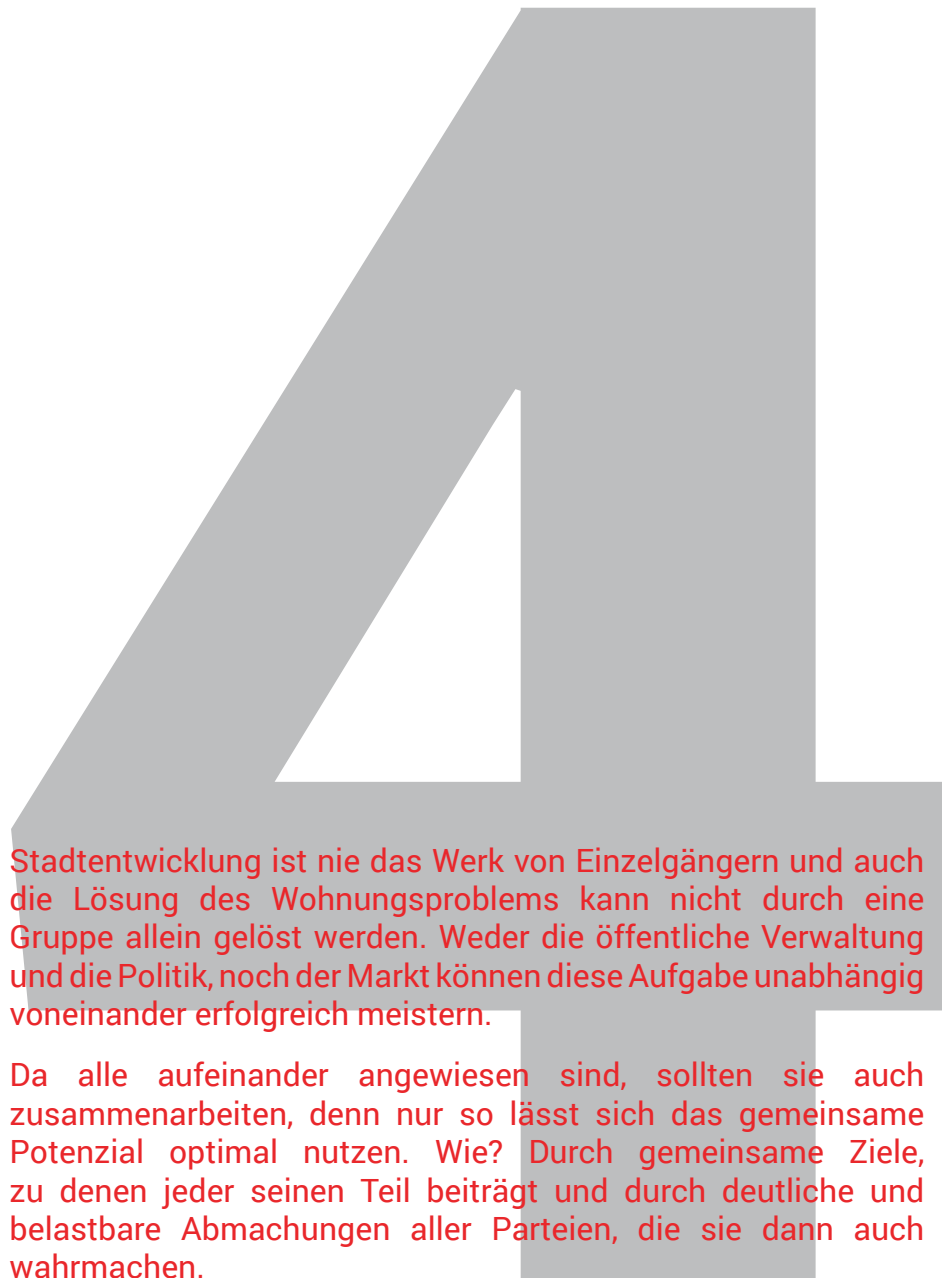
Damit ein Markt funktioniert ist ein gewisser Umsatz and Gütern notwendig. Stehen nicht genügend Güter zur Verfügung, dann kann ein Markt seine Funktion nicht erfüllen. In Deutschland ziehen Menschen relativ selten um. Immobilien werden fürs Leben erworben.

Dabei verändert sich der Bedarf einer Person im Leben: Während der Ausbildung ist ein kleines 1 Zimmer Appartement nahe an der Ausbildungsstätte passend. Wenn man mit dem Partner zusammenzieht, dann würde eher eine 2 Zimmer Wohnung in der Innenstadt passen. Sobald Kinder kommen, würde man eher einer Erdgeschosswohnung mit Garten in einer grüneren Lage den Vorzug geben. Mit einer wachsenden Familie kommt zusätzlicher Wohnraumbedarf hinzu. Sobald die Kinder von zu Hause ausziehen geht dieser aber wieder zurück. Man will dann vielleicht auch wieder kleiner und zentraler wohnen. Vielleicht stirbt der Partner und eine 1-Zimmer Wohnung oder eine Alten Wohngemeinschaft passt besser. Und schließlich hat man vielleicht selbst Pflege nötig und will sich einen Betreuer in die eigenen vier Wände holen, oder man will in eine Pflegeeinrichtung umziehen in ruhigerer Lage mit Geschäften um die Ecke. Idealerweise bewohnt man dann immer die passende Immobilie.

In der Realität ist das nicht der Fall und man wohnt einen Großteil des Lebens zu groß, zu klein, zu zentral oder zu peripher – mit den damit verbundenen extra Kosten oder dem Mangel an Raum. Das führt auch dazu, dass der gesamte zur Verfügung stehende Wohnraum nicht optimal benutzt wird und eigentlich mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss als eigentlich notwendig wäre. Würde man den Wechsel der Wohnung einfacher und billiger gestalten, dann läge hier einiges an Potential. Wie? Beispielsweise durch den Verzicht auf Grunderwerbssteuern. Oder durch gezielte Beratung und Hilfestellung von Seiten der öffentlichen Hand bei der Suche nach maßgeschneidertem Wohnraum. Man könnte auch – zugegebenermaßen etwas autoritärer – Fehlbelegung durch Abgaben sanktionieren.

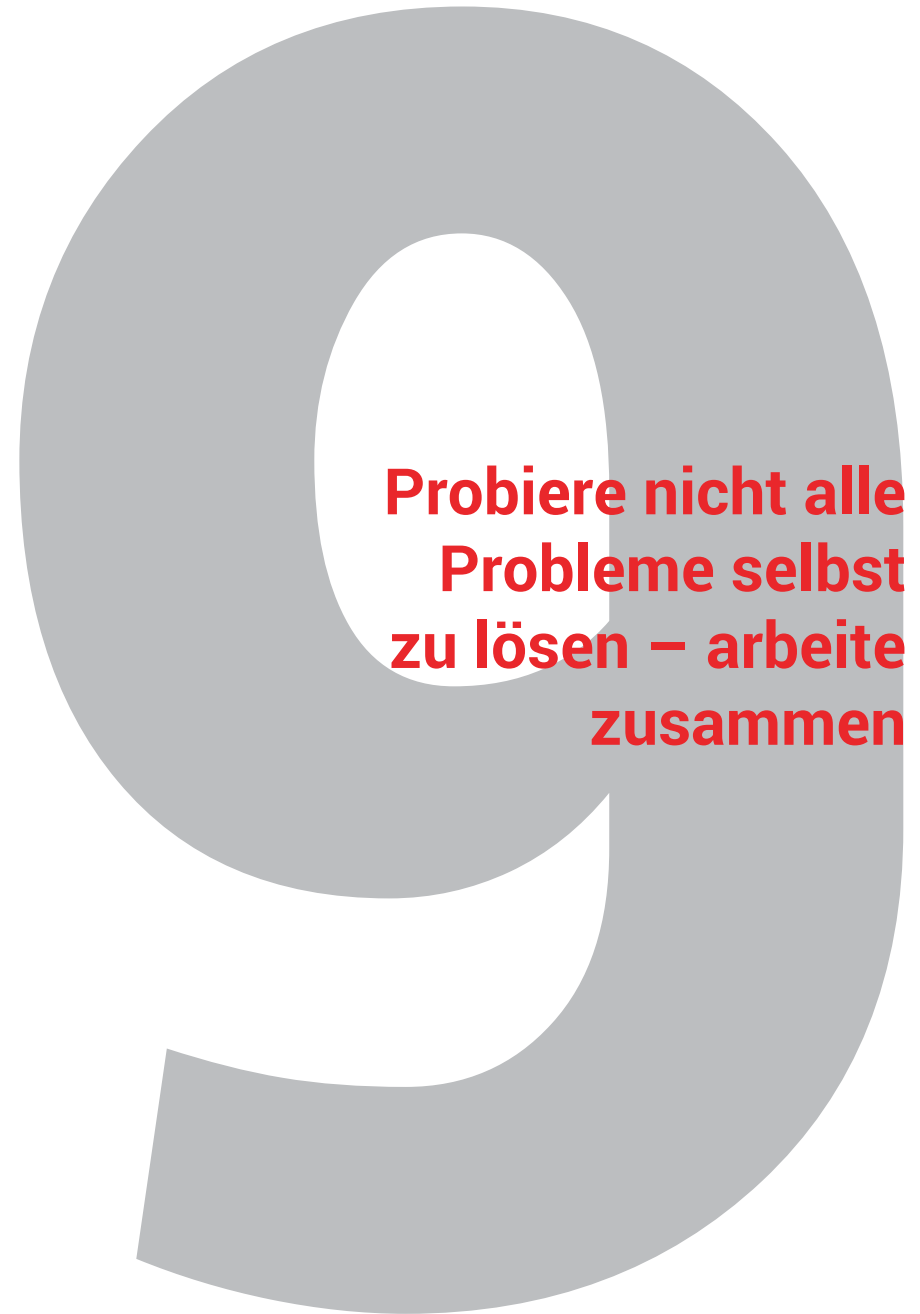


**Unterstütze
Wohnkarrieren
und erzeuge
mehr Mobilität im
Wohnungsmarkt**



Stadtentwicklung ist nie das Werk von Einzelgängern und auch die Lösung des Wohnungsproblems kann nicht durch eine Gruppe allein gelöst werden. Weder die öffentliche Verwaltung und die Politik, noch der Markt können diese Aufgabe unabhängig voneinander erfolgreich meistern.

Da alle aufeinander angewiesen sind, sollten sie auch zusammenarbeiten, denn nur so lässt sich das gemeinsame Potenzial optimal nutzen. Wie? Durch gemeinsame Ziele, zu denen jeder seinen Teil beiträgt und durch deutliche und belastbare Abmachungen aller Parteien, die sie dann auch wahrnehmen.



**Probiere nicht alle
Probleme selbst
zu lösen – arbeite
zusammen**

Wohnungsbau ist eine komplexe gesellschaftliche Aufgabe. Vermeintlich einfache Lösungen führen meist genauso wenig zum Erfolg wie radikale Konzepte. Es muss den verschiedenen Beteiligten und ihren Prioritäten Rechnung getragen werden und es müssen so viele Spieler wie möglich in diesem Prozess mitgenommen werden. Nur dann kann man relativ schnell zum Erfolg kommen. Dazu gehört auch, den Bürgern ehrlich zu sagen, was innerhalb welcher Zeiträume möglich ist und was nicht, welche Wünsche und Ideen chancenreich sind und welche nicht.

Dazu muss man sich einer klaren und allgemein verständlichen Sprache bedienen und sich nicht hinter technischem Kauderwelsch verstecken, mit dem unangenehme Wahrheiten oft camoufliert werden. Sprache bedeutet in diesem Zusammenhang auch nicht nur das gesprochene Wort, sondern sollte auch auf die gewählte Bildsprache angewandt werden. Insgesamt entsteht so ein glaubwürdiges Bild dessen, wie sich der Wohnungsbau und damit verbunden die gesamte Stadtentwicklung erfolgreich und realistisch gestalten lässt.

**Entwickle eine
Sprache, die die Bürger
verstehen, wenn es um
Wohnungsbauthemen
geht**



Rotterdam
London
Berlin
Moscow
St Petersburg
Shanghai
Shenzhen
Rio de Janeiro

Vijverhofstraat 47
3032 SB Rotterdam
The Netherlands

+31 (0)10 443 9060

info@mlaplus.com
www.mlaplus.com

