



„Wes Brot ich ess, des Lied ich sing.“ Die Bauindustrie und das Pestel-Institut verhelfen diesem Sprichwort zu neuer Blüte. Die von ihnen vorgelegte „Untersuchung“ über den Neubaubedarf in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 ist ein Beispiel dafür, wie mit fragwürdigen Methoden die Entwicklung am Wohnungsmarkt manipuliert werden soll. Zugunsten seiner Auftragsgeber hat das Institut die Realität so verdreht und andere Meinungen so bagatellisiert, dass der Eindruck entsteht, nur die Abrissbirne und die anschließend anrückende Bauwirtschaft könnten die Städte vor dem Untergang retten.

Beispiel Hannover: In der Stadt gibt es rund 290.000 Wohnungen. Viele von denen sind 50 Jahre und älter. Zeugnisse der Aufbaujahre nach dem Zweiten Weltkrieg. Geht es nach dem Pestel-Institut müssten innerhalb der nächsten 15 Jahre mehr als elf Prozent dieser Wohnungen abgerissen werden, weil eine Modernisierung wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheine. Schlank gerechnet wären dies 30.000 Einheiten. Mal unter uns: Wer glaubt daran?

Die aufgeheizte Diskussion um den möglichen Abriss des Niedersächsischen Landtags brachte mit einem kleinen Schlenker die Wahrheit ans Tageslicht: Gegenüber der Presse hatte sich unter anderem auch Christiane Rischbieter geäußert. Sie besitzt in Hannover ein fast 60 Jahre altes Mehrfamilienhaus. Wenn der Landtag sich schon über den Denkmalschutz hinwegsetze, teilte die resolute Dame mit, dann werde sie ihr denkmalgeschütztes Haus eben auch abreißen. Wirklich? „Nein, natürlich nicht. Das war nur provozierend gemeint.“

Ob Frau Rischbieter als Kronzeugin taugt, ist dabei ohne Belang. Denn es reicht der gesunde Menschenverstand gepaart mit einem Basiswissen in den Grund-

rechenarten, um schnurstracks zu der Einschätzung zu gelangen, dass schlichtweg kein privater Immobilienbesitzer sein Haus wegreißen wird, nur weil es über „nicht zeitgemäße Grundrisse“ und „energetische Mängel“ (so steht es im Pestel-„Gutachten“) verfügt. Niemand!

Dabei ist der in der aktuell vorliegenden Pestel-„Studie“ „Qualitative und quantitative Dimensionen des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden“ ermittelte Neubaubedarf aufgrund der demografischen Entwicklung durchaus plausibel. Auch das GEWOS-Institut für den vdw und die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank kommen zu dem Schluss, dass der Anstieg der Haushaltszahlen (trotz Rückgangs der Gesamtbevölkerung) einen zusätzlichen Wohnungsneubau von rund 230.000 bis 2025 erfordert. Darüber hinaus jedoch noch den Ersatzneubau von 284.000 abzureißenden Wohnungen zu errechnen, ist das Geschenk der Pestel-„Gutachter“ an ihre Auftraggeber.

Die Wohnungswirtschaft kann nur davor warnen, diese Zahlen für bare Münze zu nehmen. Die Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes werden ihre Neubauprojekte dort umsetzen, wo sie wirtschaftlich zu verantworten sind und das jeweilige Stadtbild sinnvoll ergänzen. Natürlich werden auch Häuser abgerissen. Doch nur dann, wenn sich eine Modernisierung nicht rechnet. Über den Kamm scheren lassen sich solche Entscheidungen jedenfalls nicht.

Doch genau dies ist der Eindruck, den das Pestel-Institut erweckt. Eine fatale Fehleinschätzung, die nicht dazu führen darf, dass die Politik ihren gerade eingeschlagenen Weg verlässt, insbesondere die Bestandsaufwertung zu fördern. Neubau ist richtig, aber die Zukunft unserer Städte liegt in den Beständen. <<

»Jetzt sind die guten alten Zeiten,
nach denen wir uns
in zehn Jahren zurücksehnen.«

PETER USTINOV (1921 – 2004)

brit. Schauspieler