

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 23/0261/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	10.08.2016
		Verfasser:	FB 23/01
<b>Runder Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
30.08.2016	WLA	Kenntnisnahme	
01.09.2016	PLA	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für die in der Vorlage erläuterten Prüfaufträge Lösungsvorschläge zu erarbeiten und der Politik hierüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus ist der begonnene Dialog mit den Wohnungsbauakteuren fortzuführen.

**Planungsausschuss:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, für die in der Vorlage erläuterten Prüfaufträge Lösungsvorschläge zu erarbeiten und der Politik hierüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus ist der begonnene Dialog mit den Wohnungsbauakteuren fortzuführen.

**finanzielle Auswirkungen**

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterung</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Der deutsche Wohnungsmarkt ist angespannt. Nach einer Schätzung des deutschen Mieterbundes besteht ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2,5 Mio. Wohnungen, in 2016 werden schätzungsweise 320.000 Wohneinheiten gebaut (siehe hierzu Presseartikel in der Anlage). Bund, Länder und Kommunen haben in jüngster Vergangenheit gesetzliche Voraussetzungen geändert, Förderbestimmungen angepasst und günstige Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Stadt Aachen wächst und wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Das in dem Jahr 2014 vorgelegte, aktualisierte Gutachten zur Aachen Strategie Wohnen formuliert in diesem Zusammenhang allein bis 2020 einen Neubaubedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser von ca. 2.600 Wohneinheiten. Einen besonderen Schwerpunkt sieht der Gutachter im Bereich des öffentlich geförderten/bezahlbaren Wohnungsbaus. Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen sind im Jahr 2015 darüber hinausgehende weitere Bedarfe entstanden.

Für die Aachener Wohnungsbauakteure stellt die beschriebene Bedarfssituation eine Herausforderung, aber auch eine große Chance dar. In der praktischen Durchführung von Projekten im Wohnungsneubau ergibt sich oft eine Vielzahl von Problemstellungen.

Vor diesem Hintergrund organisierte das Dezernat „Wohnen, Soziales und Wirtschaftsförderung“ am 21.06.2016 einen „Runden Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure“. Ziel des Gespräches war es, die jeweiligen Standpunkte auszutauschen, Sichtweisen darzustellen und gesetzliche Handlungsvorgaben zu erläutern. Sowohl von Seiten der Investoren / Projektentwickler als auch seitens der Verwaltung bestand der Wunsch, mögliche Hürden für Wohnungsbauprojekte gemeinsam zu erkennen und soweit wie möglich abbauen zu können, mit dem Ziel, zusätzliche Baumaßnahmen zu generieren.

Im Laufe des Gespräches wurden insbesondere folgende Themenbereiche diskutiert:

- Aktuelle Verfügbarkeit bebaubarer Flächen
- Weitere Suche nach vermarktbareren Flächen
- Baulandbeschluss und Quotenbeschluss
- Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren
- Zeitliche Umsetzung der Bebauungsplanverfahren
- Ausweisung der erforderlichen Stellplätze
- Städtebauliche Verträge – Anforderung bei Investorenwechsel
- Höhe des Förderkontingentes der Stadt Aachen
- Etablierung von Projekten für neue Wohnformen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Modernisierungsbescheinigung in Sanierungsgebieten.

Als Ergebnis der geführten Diskussionen sind insbesondere die folgenden Punkte festzuhalten. Hier besteht weiterer Klärungsbedarf bzw. es ergeben sich Prüfaufträge für die Verwaltung:

## **1. Realisierung von Bauvorhaben im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch**

Seitens der Investoren wurde angeregt, mit Blick auf die bestehende Wohnungsknappheit, bei den rechtlichen Anforderungen mögliche Spielräume zu nutzen. Die Verwaltung führte hierzu aus, dass Entscheidungsspielräume im Geltungsbereich des § 34 häufig deutlich überschätzt werden. Es bestand Einvernehmen in der Einschätzung, dass es notwendig sei, in den konkreten Verfahren im Gespräch zu bleiben.

## **2. Suche nach vermarktbareren Flächen / Baulandbeschluss**

Von verschiedenen Investoren wurde der Baulandbeschluss kritisiert. Die Regelung sei kompliziert und Grundstückseigentümern schwer zu vermitteln. Die Verwaltung erklärte, dass aus Sicht der Kommune der Baulandbeschluss ein wichtiges bodenpolitisches Instrument darstelle. Es wurde jedoch eingeräumt, dass die aktuelle Fassung des Baulandbeschlusses für den Laien teilweise schwer verständlich und vermittelbar sei. Von daher soll die Möglichkeit einer redaktionellen Anpassung des Beschlusses und der Verdeutlichung des Zusammenspiels zwischen Quotenbeschluss und Baulandbeschluss geprüft werden und der Politik zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt werden.

## **3. Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren**

Die Investoren appellierten an Politik und Verwaltung, bestehende Bebauungsplanverfahren mit einer mehrgeschossigeren und dichteren Bebauung auszuweisen.

## **4. Ausweisung erforderlicher Stellplätze**

Das Thema Stellplätze wurde sehr lebhaft diskutiert. Auf Seiten der Investoren bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass der aktuelle Stellplatzschlüssel nicht mehr zeitgemäß sei und einer Reform bedürfe, da er Wohnungsbau konkret verhindere. Wohnbauland werde durch die nachzuweisenden Stellplätze zweckentfremdet, die geforderte Zahl an Stellplätzen würde in vielen Fällen tatsächlich nicht benötigt. Es wurde vorgeschlagen, dass das Maß der zu errichtenden bzw. abzulösenden Stellplätze sich konkret am Bedarf des Vorhabens orientieren solle. Der Landesgesetzgeber beabsichtigt die rechtlichen Bestimmungen in diesem Bereich noch im Laufe dieses Jahres zu ändern. Sobald die neuen Vorschriften vorliegen, wird die Verwaltung die auf dieser Rechtsgrundlage basierende Stellplatzsatzung überprüfen und mit der Politik die sich ergebenden Änderungsbedarfe diskutieren.

## **5. Höhe des Förderkontingentes für die Stadt Aachen**

Von Seiten der Investoren wurde angeregt sicherzustellen, dass die von der Politik und Verwaltung geförderte Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quotenbeschluss) in jedem Fall durch das Förderkontingent des Landes abgedeckt sei. In der Vergangenheit sei zumindest teilweise der Eindruck entstanden, dass das für die Stadt Aachen eingeräumte Förderkontingent bereits so gut wie ausgeschöpft sei und Projekte im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sich dadurch zeitlich verzögern könnten. Es bestand Einvernehmen darin, dass diese Situation für die Zukunft möglichst ausgeschlossen werden soll. Die Verwaltung nimmt den Sachverhalt zum Anlass, die Thematik noch einmal zu prüfen und Gespräche mit der StädteRegion und dem Land zu führen.

Zusätzlich wurde seitens der Investoren angeregt, neben dem öffentlichen Wohnungsbau eine weitere Kategorie des preisgedämpften Wohnungsbaus für Aachen einzuführen. Hier könnte mit Blick auf den Mietspiegel ein Mietpreinsniveau festgelegt werden, die Projekte würden dann frei finanziert und unterlägen nicht den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Es wurde angeregt, in städtebaulichen Verträgen zukünftig zusätzlich, neben der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, eine Quote für den preisgedämpften Wohnungsbau zu vereinbaren. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag prüfen.

Abschließend erklärten die Investoren übereinstimmend, dass sie sich die Verwaltung stärker als bisher in der Rolle des Beraters wünschen. Sie betonten, dass die aktuelle Situation gut sei und kein unmittelbarer Anlass bestehe sich zu beklagen. Die neue Dialogkultur der Verwaltung wurde ausdrücklich gelobt. Es wurde vereinbart, den begonnen Dialog fortzuführen, eine weitere Gesprächsrunde wurde für Ende 2016 / Anfang 2017 vereinbart.

Die Verwaltung wird aus den oben aufgeführten Arbeitsaufträgen entsprechende Lösungsvorschläge erarbeiten und der Politik zeitnah zur weiteren Diskussion und Entscheidung vorlegen.

Die Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Aachen beantragte in der Sitzung des Rates vom 02.03.2016 die Einrichtung eines „Runden Tisches preiswerter Wohnraum“ (Antrag Nr. 140/17). Der Antrag gilt mit dieser Vorlage als bearbeitet.

#### **Anlagen:**

- Ratantrag der Fraktion Die Linke (Nr.: 140/17)
- Artikel Frankfurter Allgemeine vom 29.05.2016 „Wohnen – zu teuer für die Masse“
- Artikel Süddeutsche Zeitung vom 10.06.2016 „Die Mitte fehlt“

# Die Mitte fehlt

SZ 10.06.2016

Obwohl in Deutschland wieder mehr gebaut wird, geht das Gros der Neubauten am Bedarf vorbei: Für die meisten Suchenden sind sie zu teuer. Nun gibt es Streit darüber, wie günstige Wohnungen am besten gefördert werden

VON CERSTIN GAMMELIN  
UND BENEDIKT MÜLLER

**Berlin** – Es ist eine Spurensuche, die da am Donnerstag in Berlin stattfindet. Mieter-schützer, Minister, Bauwirtschaft, alle sind sie gekommen, um über den Wohnungsbauministerin Barbara Hendricks (SPD) zählt auf, wie viel sie unternehme, damit das Wohnen bezahlbar bleibt: Der Bundeschuss zum sozialen Wohnungsbau soll im kommenden Jahr noch einmal von einer Milliarde auf 1,5 Milliarden Euro steigen. Bauland hat der Bund bereitgestellt, das Wohngeld erhöht, alle an einen Tisch zu bringen. „So viel hat eine Bundesregierung schon lange nicht mehr für den Wohnungsbau getan“, sagt Hendricks.

Und dennoch herrscht Frust. Die Schlan-gen bei Wohnungsbesichtigungen in den Städten werden länger. „Und immer mehr Menschen befürchten, aus ihren Vierteln verdrängt zu werden“, sagt Hendricks. Da muss sich was ändern, sind sich beim Wohnungsbautag alle einig. Und zwar schnell.

Der Staat steht vor einer großen Herausforderung: In den kommenden Monaten treten viele anerkannte Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt, der in den Ballungsgebieten sowieso angespannt ist. Seit Jahren zieht es junge Leute in die Städte, dort sind die Hochschulen und Jobs; zugleich bleiben mehr Familien und Senioren in der

Stadt, statt auf das Land zu ziehen. Regierung und Wirtschaft sind sich einig, dass jährlich 350 000 bis 400 000 Wohnungen gebaut werden müssten, um den Zuzug zu bewältigen. Doch im vergangenen Jahr wurden nur etwa 270 000 Wohnungen fertig. Die Folge: Die Mieten in den Ballungsgebieten steigen. Vielschneller als die allgemeinen Verbraucherpreise.

Hinzu kommt: Trotz historisch niedriger Zinsen baut ein Großteil des Marktes am Bedarf vorbei. Zwar wurden im ersten Quartal so viele neue Wohnungen genehmigt wie seit zwölf Jahren nicht mehr; die Baubranche meldet den höchsten Umsatz seit 15 Jahren. Besonders stark sind allerdings die Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Land gestiegen. In den Städten kommen dagegen auf dem freien Markt fast nur die Entwickler teurer Eigentumswohnungen zum Zuge. „Während vor allem günstige Wohnungen benötigt werden, wird vor allem im mittleren bis hohen Preissegment gebaut“, sagt der Chefvolkswirt der DZ Bank, Stefan Bielmeier. Knappes Bauland und strenge Energieauflagen verteuern die Neubauten.

Bereits im Februar hatte das Kabinett einen Gesetzentwurf beschlossen, den das Finanzministerium vorgelegt hatte, um den Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu fördern. Minister Wolfgang Schäuble (CDU) nicht angesichts der milliardenschweren Flücht-

lingsausgaben auch noch den Bau zu fördern. Doch die Chefs von CDU, CSU und SPD wollten es so. Seither aber hängt das Gesetz im Bundestag fest. Kürzlich wurde es gar für tot erklärt, nun sucht Bauministerin Hendricks den Kompromiss.

Schäubles Gesetzesvorschlag sieht vor, dass Investoren durch eine „Sonderabschreibung für Mietwohngebäude“ über drei Jahre 29 Prozent der Herstellungskosten zusätzlich zur üblichen Abschreibung von zwei Prozent pro Jahr bei der Steuer geltend machen können. Die Steuervorteile kosten mindestens 2,1 Milliarden Euro.

## Wenn Investoren kein Bauland bekommen, kann auch der beste Steuer-Anreiz nicht wirken

Union und SPD streiten über die förderfähigen Bausummen, die förderfähigen Baumaßnahmen sowie Auflagen für die Mieten. Die SPD hat zuerst auf einer Mietpreisobergrenze beharrt, weil sie glaubte, nur damit sei gesichert, dass Steuergelder nicht für teure Wohnungen verschwendet werden. Am Donnerstag fordert Hendricks nun ihre eigene Fraktion auf, darauf zu verzichten. Im Gegenzug soll die Union akzeptieren, dass die Fördergrenze von 3000 Euro Baukosten pro Quadratmeter ebenso verringert wird wie der Betrag von bis zu 2000 Euro, den Investoren pro Quadratmeter

ter bei der Sonderabschreibung geltend machen könnten. Bislang fürchtet die Union, dass derart strenge Vorgaben Investitionen abschrecken werden, überhaupt neue Wohnungen zu bauen.

Das Bündnis aus Mieterbund, Bau- und Wohnungsbranche stellt weitere Forderungen: Kein Steuer-Anreiz könne wirken, wenn Investoren kein Bauland bekommen. Deshalb sollten die Städte mehr Land ausweisen und nicht nach dem höchsten Preis, sondern nach dem besten Konzept vergeben. Auch beim sozialen Wohnungsbau reiche mehr Geld vom Bund alleine nicht. Die Länder müssten die Zuschüsse zweckgebunden einsetzen, fordert Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft: „Wenn die Politik ihrer Verantwortung nicht gerecht wird, dann bleiben die Schwächsten in unserer Gesellschaft auf der Strecke.“

In diesen Tagen wird deutlich, wie sehr der Staat die Kontrolle über den Wohnungsmarkt aus der Hand gegeben hat. Arbeitgeber wie Bahn oder Post haben sich davon verabschiedet, günstige Wohnungen für ihre Beschäftigten zu bauen; auch die Länder haben kräftig privatisiert. Der Chef des Deutschen Mieterbunds Lukas Siebenkotten schimpft auf das Mantra, der Staat müsse einfach nur warten, bis der Markt von selbst genügend Wohnraum für alle schafft: „Diese Frage hat der Markt in den vergangenen Jahren nicht geregelt.“

TECHNIK & MOTOR  
AB SEITE 54

# WOHNEN

## Zu teuer für die Masse

In Deutschland wird wie verrückt gebaut – aber nicht die günstigen Wohnungen, die alle fordern. Ausgerechnet die Umweltauflagen verhindern bezahlbaren Wohnraum. *Von Nadine Oberhuber*

**M**anche Zahlen machen Hoffnung. Sie klingen so, als be- wälge die Baubranche eine der größten Herausforderungen des Landes: das Problem des fehlenden Wohnraums, das an vielen Orten die Mieten in astronomische Höhen steigen lässt. Ein wahres „Bauseber“ sei ausgebaut, frohlocken Marktbeobachter. Das Statistische Bundesamt vermeldet fürs erste Quartal so viele Baugenehmigungen wie seit zwölf Jahren nicht mehr. Um rund ein Drittel ist die Zahl nach oben ge- schnitten, auf 85.000 von Januar bis April. Im Grunde gibt es ja genug Wohnungen in Kleinstädten und Dörfern stehen so- gar massenhaft Häuser leer, doch anders- orts fehlen sie – gerade dort, wo sie drin- gend gebraucht werden. Vor allem in den Großstädten sind in den vergangenen Jah- ren viel zu wenige Wohnungen zustan- den. Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass rund 2,5 Millionen Einheiten insge- samt fehlen. Nach konservativen Rech- nungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müs- sen jedes Jahr 330.000 Wohnungen zusätz- lich gebaut werden. Dagegen gehen das Wirtschaftsforschungsinstitut DIW und das Federal Institut davon aus, dass jährlich 400.000 vermietet werden. Prompt legt sich die Branche jetzt ins Zeug.

Nur reicht die Bauzeitigkeit aber es- tens nicht aus, denn es werden dieses Jahr bloß 320.000 neue Wohnheiten ge- schaffen. Und zweitens muss man fra- gen: Was wird denn überhaupt gebaut? Die günstigen Wohnungen für Mieter und Normalverdiener, die so dringend fehlen, sind es nämlich nicht. Ein exemplarischer Blick nach Mün- chen verdeutlicht das Problem: Von den- jenigen, die sich dort gerne eine Immo- bilie in der Stadt zulegen würden, können gut 80 Prozent maximal 450.000 Euro ausgeben, was in München durchaus noch Normalverdienerebene ist. Beim Blick auf die Neubaupreise wird aber klar, dass hier etwas nicht passt: Weniger als ein Drittel der Objekte, die Bauträ- ger anbieten, liegen unter 450.000 Euro. Zwei Drittel der Wohnungen dagegen kosten sehr viel mehr, als es sich 80 Pro- zent der Kaufwilligen leisten können. Für weniger als 6000 Euro je Quadrat- meter wird nur wenig angeboten. Bei den Mieten gelten 14 Euro kalt als Stan- dard. Wer kann sich das noch leisten?

Baut hier nicht die Branche am Bedarf vorbet und viel zu teuer?

Sie hätten keine andere Wahl, antwor- ten die Bauträger auf diese Frage. Sie könnten gar nicht mehr billig bauen. Schuld seien vor allem zwei Dinge: ers- tens der riesige Konkurrenzkampf um die wenigen Grundstücke in den Städten und zweitens die vielen Auflagen, vor al- lem die stetig verschärfte Energieverord- nung EnEV. Beide machten das preis- günstige Bauen für die Masse mittelmä- ßig unmöglich.

Nicht nur die sehr profitorientierten Bauunternehmen sagen das. Fragt man so- ziale Bauträger, warum sie nicht mehr günstigen Wohnraum schaffen, heißt es: „Die Vorgaben von Politik und Behörden sind das Problem. Wir brauchen drin- gend bezahlbare Grundstücke und nicht ständig neue Vorschriften obendrauf, wie die EnEV“, sagt zum Beispiel Monika Böhm von der Wohnungsgenossenschaft 1904 in Hamburg. Auch die städtische Münchener Wohnungsgesellschaft GWG findet: „Bei den Standards muss hinterfragt werden, was noch sinnvoll ist, insbesondere bei der EnEV.“ Die Bundes- architektenkammer (BAK) mahnt seit 2012, dass die Anforderungen zurückge- schraubt werden müssten. BAK-Präsidentin Barbara Ertinger-Brinkmann bekräf- tigt jüngst: „Die fortschreitende Ver- schärfung der EnEV brennt den Bau be- zahlbarer Wohnungen regelrecht aus.“

Aber machen ein paar Auflagen zur Fassadendämmung, Lüftungs- und Hei- zungstechnik wirklich so viel aus? Ja, fand eine Studie der Kieler Arbeitsge- meinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) im Auftrag von sieben führenden Verbänden der Bau- und Immobilien- branche heraus: Um nahezu 40 Prozent sind demnach die Kosten für den Neu- bau von Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 gestiegen. Zwar verteuern auch unzählige andere Vorschriften zu Brand- und Schallschutz, Fahrstühlen, Stellplätzen und Tiefgaragen das Bauen, aber: Allein die Verschärfung der Anfor- derungen für energiesparendes Bauen ist für 12,5 Prozent der Gestehungskosten- steigerung verantwortlich“, heißt es in der Studie. Seit Anfang dieses Jahres trat zudem die schärfere EnEV 2016 in Kraft. Sie verteuere den Bau nun um weitere 7,3 Prozent. Studienautor Timo Gnusch- witz urteilt: „Wir sehen die Grenze der



In der Heidelberger Bahnstadt entsteht die größte Passivhausstadt der Welt. Aber kein billiger Wohnraum.

Foto: Max Kasberger

wirtschaftlichen Vertretbarkeit, insbeson- dere für den mehrgeschossigen Wohn- baus, erreicht.“ Viele mittelständische Unternehmen können schon allein die hohen techni- schen Anforderungen der Energiegesetze nicht mehr einhalten. Sie müssten daher zunehmend den Großunternehmern das Feld überlassen. Doch auch große Baura- ger ächzen unter der ständigen EnEVVer- schärfung: Die laufende Novellierung „verhindert einen kostenstinkenden Sla- leneffekt bei den Unternehmen“, sagt Guenschwatz, die Mitarbeiter können kei- ne Routine im Umgang mit Vorschriften entwickelt: „Das verhindert eine höhere Rationalisierung und damit eine höhere Produktivität. So werden Bauprojekte teu- rer. Außerdem steigt die Fehleranfälli- gkeit ebenso wie die Tendenz, die Aufga- ben zu umgehen oder in Schwarzarbeit er- lösen zu lassen, um die Kosten doch noch zu drücken.“

Den Effekt könne man am Markt be- reits ablesen: Beim sozial geförderten Wohnungsbau ließen sich die hohen Bau- kosten mittlerweile nicht mehr herzhin- nen, denn die Mieten können nicht unbe- grenzt erhöht werden. Auch normaler Mietwohnungsbau werde für die Investo- ren immer unattraktiver und daher selte- ner. Würde man die Energieauflagen eins zu eins auf die Miete aufschlagen, wären das 2,80 Euro mehr je Quadratme- ter, das können sich viele Bewohner nicht mehr leisten. Das Einzige, was sich wirtschaftlich noch lohnt, ist der hoch- preisige Eigentumswohnungsbau.

Nun umgekehrt findige Rechner, die höheren Umweltauflagen verteuern zwar den Bau, aber dafür sinken die Kos- ten für die Nutzer, denn sie sparen mach- tig Heizkosten. Auch hier hat die Arge- Studie nachgerechnet: Die Einsparungen sind längst nicht so hoch wie gedacht. Denn „bei ambitionierten energetischen Standards steigen die Kosten aufgrund des hohen baukonstruktiven und anlagen- technischen Aufwandes exponentiell an, während die Kurve des möglichen Ein- sparpotentials beim Energieverbrauch im- mer weiter abflacht“. Unerm, Strich bleibt demnach beim Bau eines Zwölf- familienhauses eine Differenz von 56.000 Euro Mehrkosten, die sich auch nach 20 Jahren Heizen nicht heranziehen las- sen. Wer mit Effizienzhaus-55-Standard baut, legt im Schnitt 205.000 Euro mehr hin, spart aber die Jahre aber nur 55.000 Euro an Heizkosten. Macht ein Minus von 150.000 Euro. Bei einem Großteil der Gebäude rechnet sich der Zu- satzaufwand erst nach mehr als 90 Jahren.

Das wundert Fachleute wie Christian Bruch, Bundesgeschäftsführer des Bun- desverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFV), nicht: „Die theoretischen Annahmen der EnEV haben mit der Praxis nichts zu tun“, sagt er, „die Politiker rechnen sich die Welt schön und stellen Ziele auf, die real nie er- reicht werden. Auch weil das Normverhal- ten des Nutzers stark von den Nebenmo- dellen abweicht.“ BFV-Verbandspräsi- dent Andreas Ibel bringt das auf die spit- ze These: „Die EnEV ist der neue staat- lich verordnete VW-Skandal.“

Was die Lösung des Problems wäre? Das fragt derzeit eine Sonderbauminister- konferenz, doch die Branche tut sich bei der Antwort schwer. Grundsätzlich will keiner gegen die Umweltesetze wettern.

„Und es gibt ja viele andere Vorschriften, die das Bauen teurer machen“, sagt Tho- mas Weber, Bauschverständiger vom Verband Privater Bauherren in Fulda, einer Idee des BFV folgte. Der fordert: „darum muss man bei jedem Vorhaben abwägen: Ließe sich bei Schallschutz, Estricharbeiten, Keller, Gebäudehülle oder Stellplatzvorgaben auf etwas verzich- ten, ohne die Bewohner zu beeinträchti- gen?“

Günstiger bauen ginge, wenn in vielen Bereichen nur noch die Mindest- vorgaben erfüllt würden. Oder wenn man eine Idee des BFV folgte. Der fordert: Die Regierung müsste lediglich die jünge- re EnEV-Verschärfung zurücknehmen. „Würden wir Mehrfamilienhäuser noch drei Jahre lang auf dem Niveau der beste- henden EnEV 2014 bauen statt auf zöber-

„Niveau“, sagt Christian Bruch, „würden wir auf ein Energie-Einsparpotential von 0,02 Prozent verzichten.“ Der Unter- schied wäre kaum messbar. Dafür käme jeder Quadratmeter Wohnraum mindes- tens 100 Euro billiger. Bei Neubauwoh- nungen 2016 wären das rund 1,6 Milliar- den Euro. Mit denen könnte man eine Menge zusätzlicher Häuser bauen.

## INVESTMENT MIT ZUKUNFT



## PFLEGEIMMOBILIEN INVESTIEREN SIE MIT WEITBLICK DIREKT VOM MARKTFÜHRER IM RHEINLAND

- ▶ GRUNDÜBUNG ABGESICHERT
- ▶ RENDITE BIS ZU 4,8 %
- ▶ PROFITIEREN SIE VON DER SICHERHEIT UNSERES SOZIALSYSTEMS
- ▶ ERFAHRUNG AUS OBER 2.500 ERSTELLTEN EINHEITEN
- ▶ ÖKOLOGISCHES INVESTIEREN ZAHLT SICH AUS. 100.000 € KFW-FÖRDERUNG, 5.000 € TILGUNGSSCHUSS, NIEDRIGE ZINSEN AB 0,75 %
- ▶ SORGLOS - IMMOBILIE OHNE AUFWAND UND VERMIETUNGSRISIKO
- ▶ ALLES AUS EINER HAND VON ERFAHRENEM PROJEKTTRÄGER
- ▶ SICHERHEIT DURCH INVESTITION IN DEN WACHSTUMSMARKT
- ▶ DEMOGRAFIE MIT STETIG STEIGENDER NACHFRAGE
- ▶ BEVORZUGTES BELEGRECHT
- ▶ 25-JAHRE MIETVERTRAG MIT ERFAHRENEM SENIORENBETREIBER



SENIORENQUARTIERE RHEINLAND GMBH  
KETTWIER STRASSE 2-10 // 45127 ESSEN  
TEL: (0201) 7 24 58 80 // FAX: (0201) 72 45 88 11

WEB: WWW.SENIORENQUARTIERERHEINLAND.DE  
E-MAIL: VERTRIEB@SENIORENQUARTIERERHEINLAND.DE

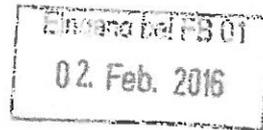


SENIORENQUARTIERE  
RHEINLAND

Überall wird gebaut. Aber auch das Richtige?

Fraktion DIE LINKE. • Verwaltungsgebäude Katschhof • 52058 Aachen

Herrn  
Oberbürgermeister Marcel Philipp  
Rathaus/Markt – Fax 432-8008  
52058 Aachen



Nr. 140/17

Aachen, 2. Februar 2016

**Ratsantrag: »Runder Tisch preiswerter Wohnraum«**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

übergreifend sind sich die politischen Vertreter im Rat einig, dass die Schaffung preiswerten Wohnraums in unserer Stadt eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren darstellt.

Aus diesem Grund beantragen wir die zeitnahe Einrichtung eines *Runden Tisches preiswerter Wohnraum*.

**Begründung**

Wie bei allen großen gesellschaftlichen Aufgaben, ist es auch bei der Schaffung preiswerten Wohnraums sinnvoll, dass sich Politik und Verwaltung austauschen und gemeinsam Möglichkeiten, Ziele und nötige Voraussetzungen definieren, um gegebenenfalls auch neue Wege beschreiben zu können.

Einen geeigneten Rahmen dafür bietet die Einberufung eines Runden Tisches.

Mit freundlichen Grüßen

Leo Deumens

Ellen Begoll

Marc Beus