

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0269/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Fachbereich Wohnen		Datum:	15.09.2016
		Verfasser:	FB 23/01
Runder Tisch der Aachener Wohnungsbauakteure			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
06.10.2016	PLA	Kenntnisnahme	
25.10.2016	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Planungsausschuss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, den begonnenen Dialog als „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakteure“ fortzuführen.

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, den begonnenen Dialog als „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakteure“ fortzuführen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner 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
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)

	20xx		20xx ff.			
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
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Ein erster Entwurf dieser Vorlage wurde in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 30.08.2016 diskutiert. Abschließend nahm der Ausschuss den Bericht der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis. Er beauftragte die Verwaltung, auf Grundlage der im Ausschuss vorgeschlagenen Anregungen, den Sachverhalt weiter zu bearbeiten und Lösungsvorschläge/Stellungnahmen zu unterbreiten.

Ausgangslage:

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 entstehen nach einer Prognose der NRW-Bank darüber hinausgehende weitere Bedarfe von ca. 2.500 Wohneinheiten.

Für den Aachener Wohnungsmarkt 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 abzubauen 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

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis der geführten Diskussionen bestand in einigen Punkten weiterer Klärungsbedarf. Die Verwaltung hat die angesprochenen Sachverhalte geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

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 bereits in der Veranstaltung aus, dass Entscheidungsspielräume im Geltungsbereich des § 34 häufig deutlich überschätzt werden.

Die Verwaltung hat bereits in der Vergangenheit in den konkreten Verfahren rechtliche Rahmenbedingungen offen kommuniziert und Entscheidungen transparent gemacht. Dieser offene Dialog soll, mit dem Ziel klarer verbindlicher Entscheidungen, weitergeführt und wo notwendig intensiviert werden.

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.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine redaktionelle Anpassung des Baulandbeschlusses geprüft.

Inhaltlich sind die Regelungen des Baulandbeschlusses richtig und sollten daher nicht verändert werden. Die Erläuterungen des Beschlusses sind aus Sicht der Verwaltung jedoch schwer verständlich. Die Verwaltung wird daher in den bestehenden Informationsmaterialien für Bauherren und Projektentwickler entsprechende Erläuterungen aufnehmen und hier auch das Zusammenspiel zwischen Quotenbeschluss und Baulandbeschluss verdeutlichen.

3. Dichte und Geschossigkeit in laufenden Bebauungsplanverfahren

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

Bedingt durch die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen überprüft die Verwaltung bereits seit Mitte 2015 alle Wohnbauflächen in laufenden Bebauungsplanverfahren bzgl. Dichte, Geschossigkeit und Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnungsbau. Diese Prüfung ist bislang noch nicht abgeschlossen. Sie umfasst auch den Aspekt der Genehmigungsfähigkeit vor Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

4. Ausweisung erforderliche 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 geforderte 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.

Die Verwaltung hat den Sachverhalt zum Anlass genommen, die Thematik noch einmal zu prüfen. In der Vergangenheit gab es in der Stadt Aachen keinen Fall, bei dem eine Förderung aufgrund eines ausgeschöpften Kontingentes versagt wurde. Alle bewilligungsreifen Vorgänge wurden auch bewilligt. In den letzten Jahren konnten vielmehr über die Kontingentzuteilung hinausgehende zusätzliche Fördergelder eingeworben werden.

Auch für die Zukunft hat die Verwaltung das Ziel, alle bewilligungsreifen Projekte zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden weitere Gespräche mit der StädteRegion und dem Land geführt.

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 Mietpreisniveau 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 und hierzu zeitnah berichten.

Fortführung des „Runden Tisches“

In der Veranstaltung am 21.06.2016 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 schlägt vor, die kommenden Gesprächsrunden zu einem „Runden Tisch der Aachener Wohnungsmarktakeure“ zu erweitern. Neben dem bisherigen Teilnehmerkreis sollen auch Vertreter der Politik, des Mieterschutzvereins und Interessenvertreter der Hauseigentümer eingeladen werden.

Anlagen:

- Artikel Frankfurter Allgemeine vom 29.05.2016 „Wohnen – zu teuer für die Masse“
- Artikel Süddeutsche Zeitung vom 10.06.2016 „Die Mitte fehlt“

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*

Manche Zahlen machen Hoffnung. Sie klingen so, als be-
wähle die Baubranche eine
der größten Herausforderun-
gen des Landes: das Problem des fehlen-
den Wohnraums, das an vielen Orten die
Mieten in astronomische Höhen steigen
lässt. Ein wahres „Bauseber“ sei ausgebro-
chen, frohlocken Marktbeobachter. Das
Statistische Bundesamt vermeldet fürs ers-
te Quartal so viele Baugenehmigungen
wie seit zwölf Jahren nicht mehr. Um
rund ein Drittel ist die Zahl nach oben ge-
schneit, 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 andern-
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 entstanden.
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
geschaffen. 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
neuen, die sich dort gerne eine Immo-
bile 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
vorher und viel zu teuer?

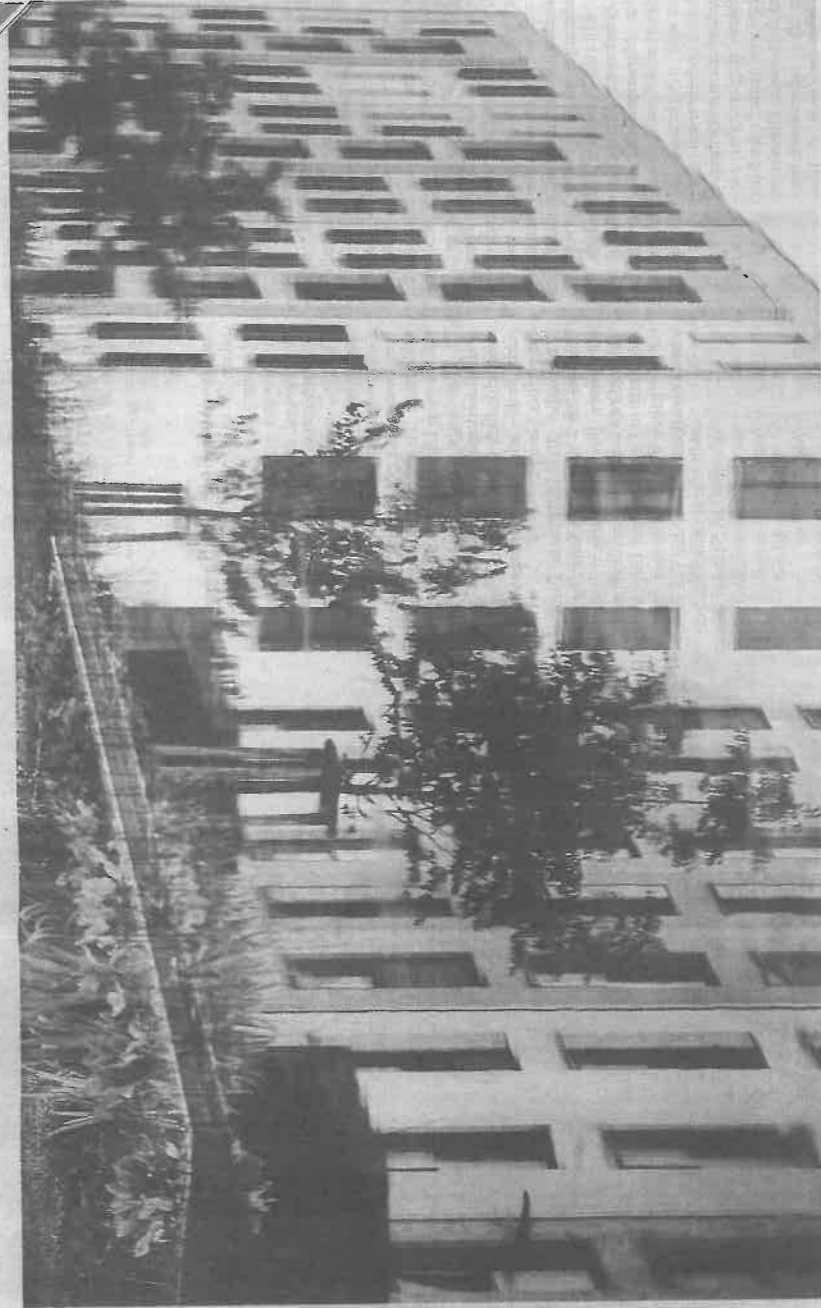
Sie hätten keine andere Wahl, antwor-
ten die Bauträger auf diese Frage. Sie
könnten gar nicht mehr billig bauen.
Schuld seien vor allem zwei Dinge: ers-
tens der riesige Konkurrenzkampf um
die wenigen Grundstücke in den Städten
und zweitens die vielen Auflagen, vor al-
lem die stetig verschärfte Energieverord-
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
Böhlm 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



Überall wird gebaut. Aber auch das Richtige?



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

Foto: Max Kasberger

wirtschaftlichen Vertretbarkeit, insbeson-
dere für den mehrgeschossigen Woh-
nungsbau, erreicht.“
Viele mittelständische Unternehmen
können schon allein die hohen techni-
schen Anforderungen der Energiegesetze
nicht mehr einhalten. Sie müssten daher
zunehmend den Großunternehmen das
Feld überlassen. Doch auch große Baura-
ger ädzen unter der ständigen EnEVVer-
schärfung: Die laufende Novellierung
„verhindert einen kostenkennenden Sla-
leneffekt bei den Unternehmen“, sagt
Gnuschwitz, die Mitarbeiter können kei-
ne Routine im Umgang mit Vorschriften
entwickeln: „Das verhindert eine höhere
Rationalisierung und damit eine höhere
Produktivität. So werden Bauprojekte teu-
rer. Außerdem steige die Fehleranfälli-
keit ebenso wie die Tendenz, die Aufga-
ben zu umgehen oder in Schwarzarbeit er-
lögen 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 Mieteaufgaben
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.

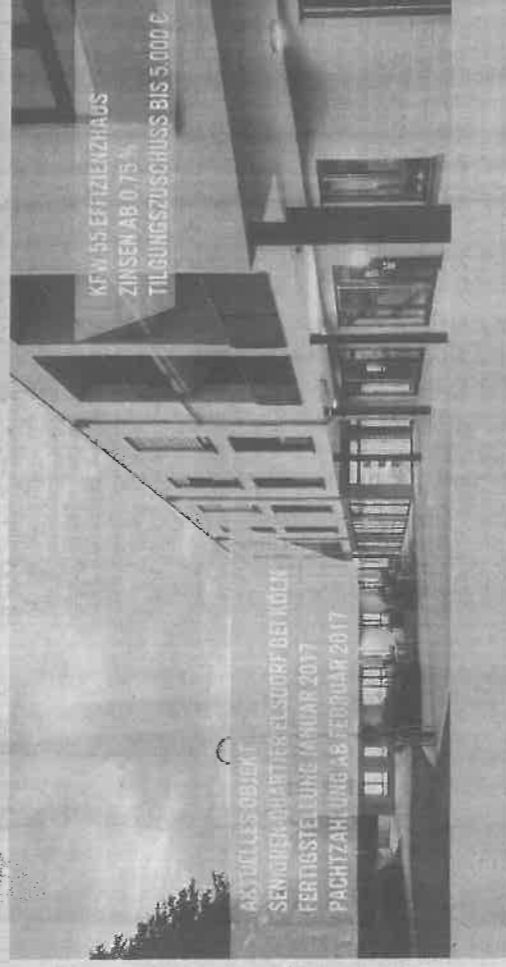
Nun umgekehrt fündige Rechner, die
höheren Umweltauflagen verteuern
zwar den Bau, aber dafür sinken die Kos-
ten für die Nutzer, denn sie sparen mach-
tig Heizkosten. Auch hier hat die Arge-
Studie nachgerechnet: Die Einsparungen
sind längst nicht so hoch wie gedacht.
Denn „bei ambitionierten energetischen
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“. Unermü Strich
bleibt demnach beim Bau eines Zwölf-
familienhauses eine Differenz von 56.000
Euro Mehrkosten, die sich auch nach
20 Jahren Heizen nicht hereinholen las-
sen. Wer mit Effizienzhaus-55-Standard
baut, legt im Schnitt 205.000 Euro mehr
hin, spart über 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 (BfVW), nicht:
„Die theoretischen Annahmen der EnEV
haben mit der Praxis nichts zu tun“, sagt
er, „die Politiker rechnen sich die Welt
schön und strahlen Ziele auf, die real nie er-
reicht werden. Auch weil das Normverhal-
ten des Nutzers stark von den Nebenmo-
dellen abweicht.“ BfVW-Verbandspräsi-
dent Andreas Ibel bringt das auf die spit-
ze These: „Die EnEV ist der neue staat-
lich verordnete VW-Standal.“

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,
„denn man muss bei jedem Vorhaben
abwägen: Ließe sich bei Schallschutz,
Ersichtbarkeiten, 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
einer Idee des BfVW folgte. Der fordert:
Die Regierung müsse 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 ERFAHREMEM PROJEKTTRÄGER
- ▶ SICHERHEIT DURCH INVESTITION IN DEN WACHSTUMSMARKT
- ▶ DEMOGRAFIE MIT STETIG STEIGENDER NACHFRAGE
- ▶ BEVORZUGTES BELEGRECHT
- ▶ 25-JAHRE MIETVERTRAG MIT ERFAHREMEM SENIORENBETREIBER



SENIORENQUARTIERE RHEINLAND GMBH
KETTWIHER 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

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 geholt. „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 Wohnungsbau 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 Ballungsbieten 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 Einnahmen 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.“