



Josef Vogel, Geschäftsführer der Landesbaugenossenschaft, nimmt beim Immobilienkongress auch die Länder ins Gebot: Sie seien über die Grunderwerbssteuer für die Kostensteigerungen beim Wohnungsbau verantwortlich.  
Foto: Markus Sontheimer

# Wege zu bezahlbarem Wohnraum in Städten

**Hochschule** Wie lässt sich die Kostenexplosion beim Wohnungsbau in den Griff bekommen? Der Immobilienkongress an der Geislinger HfWU suchte nach Lösungsansätzen. *Von Gerhard Schmücker*

Geislingen, du hast es gut: Diese Aussage könnte man durchaus bemühen, hört man Beispiele aus anderen Städten, wie es dort um bezahlbaren Wohnraum bestellt ist. Beim 17. Immobilienkongress des Studienganges Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) in Geislingen versuchten Experten Lösungen zu zeigen, wie die Kostenentwicklung beim Wohnungsbau gebremst werden kann.

Bauträger und Kommunen leiden gemeinsam unter der Situation, dass in Zeiten niedriger Zinsen und einem Run auf die Städte das Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei Weitem nicht die Nachfrage stillen kann. Josef Vogel von der Landesbaugenossenschaft Baden-Württemberg sieht die öffentliche Hand in der Pflicht. Nur die Kommunen könnten bezahlbare Grundstücke zur Verfügung stellen, ohne den Verkaufsgewinn in den Vordergrund zu stellen. Von privaten Eigentümern sei hier nichts zu erwarten.

Zugleich mahnte Vogel, dass auch über das Instrument der Grunderwerbssteuern an der Kostenschraube gedreht werden könne. Die Länder seien hier für Kostensteigerungen in den letzten Jahren verantwortlich. Als Vertreter einer Genossenschaft sehe er sich in der Pflicht, für bezahlbares Wohnen zu sorgen. Auch in Stuttgart sei sein Unternehmen in der Lage, Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 6,43 Euro anzubieten. Der Haken an der Sache: „Auf ein Angebot

erreichen uns 500 Anrufe“, betont Vogel.

„Ich will nicht auf die Kommunen eindreschen“, sagt Dr. Heike Piaseki von der Münchener Bulwiengesa AG. Aber sie wies durch eine Studie nach, dass Kostensteigerungen häufig durch kommunale Auflagen zustande kommen. Die Summe der Einzellasten sei dabei entscheidend: So kommunizierten häufig die beteiligten Ämter zu wenig miteinander, die Prozesse seien zu aufwendig. Und die Kommunen seien oft personell nicht in der Lage, Vorgaben umzusetzen. Am Ende komme es zu zeitlichen Verzögerungen, einer der Hauptursachen für steigende Kosten. „Dies bezahlen die Käufer und die Mieter.“

„Auf ein Angebot erreichen uns 500 Anrufe.“

**Josef Vogel**

Der kaufmännische Vorstand der Landesbaugenossenschaft Baden-Württemberg zu der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart.

Konkrete Vorschläge, wie schnell bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, kommen von der bayerischen Bauindustrie. Thomas Schmid präsentierte fünf Maßnahmen, bei denen es außer niedrigeren rechtlichen Standards vor allem um industrielle Bauweisen ging. Vorgefertigte Elemente – modulare Baukörper, industriell gefertigt – sind Lösungen, um der Kostenspirale zu

entkommen. Kostensteigerungen von bis zu 39 Prozent über die vergangenen zehn Jahre zeigten den Handlungsdruck.

In dieses Horn stieß auch der Esslinger Oberbürgermeister Dr. Jürgen Zieger, für den die Maxime gilt, dass Wohnen bezahlbar bleiben müsse. Von der dramatischen Preisentwicklung, gerade auch in der alten Reichsstadt am Neckar, würden ganze Bevölkerungsgruppen ausgeschlossen. Mit einem Wohnraumkonzept, mit neuen Baugebieten, versucht die Stadt gegenzusteuern. Wobei Zieger betont, dass die Balance wichtig sei: „Wir brauchen auch Gewerbeflächen, ohne Arbeitsplätze verfallen die Städte.“ Der Esslinger OB plädiert für verdichtete Städte, kurze Wege und wenig erzwungener Mobilität.

Dabei ist Bauland überall knapp und nicht reproduzierbar. Reinhold Knodel, Absolvent der HfWU und inzwischen Vorstand eines Bauträgers, versucht aus dieser Not eine Tugend zu machen: Wohnhochhäuser, die er beispielhaft vorstellte, sieht er als einen Lösungsansatz für viele Wohnungen auf knappem Bauland. Sein Ansatz, Luxus mit Höhe zu verbinden, taugt jedoch nicht für sozialen Wohnungsbau.

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurde deutlich, dass für funktionierende Städte beides notwendig ist: sozialer Wohnungsbau und hochpreisiges Bauen. Die Mischung und Balance sei entscheidend, unterschiedliche Lebensformen machten die Qualität von Städten aus.