

Chancen für bezahlbaren Wohnraum

Experten präsentieren Entwicklungen rund um die Baukosten und die Liegenschaftspolitik

Sie besetzen ganz unterschiedliche Positionen und dennoch waren sich die Referenten beim 17. Immobilienkongress der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen darin einig, dass die Kostensteigerungen rund um den Wohnungsbau viele Ursachen haben. Diese liegen nicht nur im kausalen Zusammenhang von hoher Nachfrage und geringem Angebot durch den Run auf Ballungsgebiete, sondern auch am Mangel und Preis der Bauflächen, an hohen Baupreisen, einer stetig steigenden Anzahl von Vorschriften und kommunalen Auflagen, an Abstimmungsschwierigkeiten der Verwaltung, an teuren Bauweisen und zeitlichen Verzögerungen. Jeder Referent fand Kritikpunkte, aber auch Lösungsmöglichkeiten und Chancen in dem Prozess.

Josef Vogel, Vorstand der LBG Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG und damit Vertreter der Wohnungswirtschaft, zielte vor allen Dingen auf die

hohen Baulandpreise ab. „Bezahlbares Wohnen erfordert bezahlbare Grundstücke“, so lautet seine Forderung an die Kommunen. Höchstpreisvergaben seien

kontraproduktiv. Dies gelte aber auch für Konzeptvergaben, deren Standards und Auflagen letztlich so hoch liegen, dass sie den Preis des Bauens deutlich erhöhten. Die LBG verlange eine Durchschnittsmiete von 6,43 Euro pro Quadratmeter. Auf ein ausgeschriebenes Wohnungsangebot in Stuttgart erhält die LBG binnen kürzester Zeit 500 Anfragen. Die hohe Nachfrage sei kaum zu bewältigen. Bezahlbares Wohnen sei gefragt. Vogel richtete einige Forderungen und Vorwürfe an die Politik: „Wer zwar eine Wohnraum-Allianz einrichtet, aber gleichzeitig die Steuer-schraube bei der Grundsteuer und Grund-

erwerbsteuer beständig nach oben dreht und Vorschriften erhöht, agiert scheinheilig“, sagte er. Er schlug vor, das Planungsrecht zu erleichtern und die Verfahren zu beschleunigen. „Beim bezahlbaren Wohnen, bezahlt einer, weil er auf Geld verzichtet, dass er erhalten könnte“, zog er mit Blick auf die Politik sein Fazit.

Dr. Heike Piasecki von der bulwiengesa AG beleuchtete „Kostensteigerungen durch kommunale Auflagen“. Sie bezog sich dabei auf eine Fallstudie aus Bayern. „Ich will nicht auf die Kommunen eindreschen“, betonte sie zu Beginn. Dennoch lautet ihr Fazit: Die Ämter haben jeweils nur die eigene Sichtweise vor Augen, aber nicht das Gesamtbild. Die Konsequenzen der Einzelforderungen werden sehr häufig in ihrer Summe unterschätzt, die dann zu Lasten der Käufer oder Bauträger gehen. Und es herrscht zudem ein zu geringes beiderseitiges Verständnis. Hier könnte viel verbessert werden, denn eigentlich wollen beide Seiten zu schnelleren und besseren Lösungen kommen.

Im Moment hapere es beispielsweise noch an einer schnelleren Baurechtschaffung. Auch städtebauliche Wettbewerbe und Architekturwettbewerbe verzögern und verteuern das Bauen. Mittlerweile gebe es eine wahre Gutachtenflut. „Die Untersuchungstiefe und -breite nimmt immer mehr zu, weil sie gefordert wird, aber auch um sich in alle Richtungen abzusichern“, sagte Piasecki. Daher wird heute auch „gebaut, was gerichtsfest ist und nicht was nutzerfreundlich beziehungsweise schön ist“, so die Beraterin. „In der heutigen Situation sind es vor allen Dingen die Kommunen, die schnell Erleichterungen schaffen könnten – beispielsweise wenn es um PKW-Stellplätze geht“, sagte sie. Piasecki folgert aus der Studie: „Die Rahmenbedingungen müssen grundsätzlich verbessert werden. Dazu zählen vor allem neun Punkte. Sie reichen von der Deregulierung von Standards bis zur frühzeitigen Kommunikation von Chancen und Risiken für ein Projekt“, sagte sie. Schlüsselworte seien Ausstattung, Schnittstellenreduzierung, Kommunikation und Verlässlichkeit. Bauträger und Kommunen müssten im gegenseitigen Verständnis agieren.

Auch Thomas Schmid, Hauptgeschäftsführer des Bayerischen Bauindustrieverbands, kritisierte gesetzliche Preistreiber wie beispielsweise die geplante weitere



Die Referenten stellten sich abschließend Fragen und einer Podiumsdiskussion: Josef Vogel, Reinhold Knodel, Prof. Dr. Dieter Rebitzer, OB Dr. Jürgen Ziegler und Dr. Heike Piasecki (v.l.n.r.)

Verschärfung der Energieeinsparverordnung. „Sie verteuert den Neubau um sieben Prozent“, sagte er. Schmid benannte fünf konkrete Lösungsvorschläge: Bauland schaffen, die Vergabe und Verträge vereinfachen, rechtliche Standards senken, Kostensenkungspotenziale ausschöpfen und die Vorteile industrieller Bauweisen nutzen. Insbesondere in vorgefertigten Bauelementen und modularen Baukörpern sieht er Chancen, um der Kostenspirale zu entkommen, die in den Jahren 2000 bis 2014 die Baupreise um 39,4 Prozent nach oben getrieben habe.

Auch der Esslinger Oberbürgermeister Dr. Jürgen Ziegler diagnostiziert in der Reichsstadt am Neckar eine steigende Lebensqualität, spürbaren Zuzug in die wirtschaftsstarke Region und daraus resultierend einen Anbietermarkt. Die Kaufpreisentwicklung zeige dramatisch nach oben. „Sie stellt die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung in Frage“, sagte er. Die Stadt hat darauf mit neuen Baugebieten und einem Wohnraumversorgungskonzept reagiert, das Sozialwohnungen, Wohnungen mit Belegrechten für altersgerechte Wohnungen und Single-Haushalte, Wohnungen für Personen mit einem mittleren Einkommen und preiswertes Wohneigentum umfasst. Auch wenn die Ressource Bauland knapp sei, dürfen aber auch Gewerbeflächen nicht vergessen werden. „Gewerbeflächen locken Firmen, schaffen so Arbeitsplätze,

ohne die die Zukunftsfähigkeit der Städte nicht gesichert wäre“, betonte er. Ziegler ist ein Verfechter der verdichteten Stadt mit kurzen Wegen, also auch der Lebensbereiche von Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Reinhold Knodel, Vorstand der Pandion AG, zeigte anhand der Entwicklung von Wohnhochhäusern einen weiteren Lösungsansatz für den Mangel an Bauland auf. „Allerdings ist diese Form des Wohnens nicht geeignet für den Sozialen Wohnungsbau“, betonte er. Denn die Statik und die Haustechnik bei Wohnhochhäusern seien teuer, was sich selbstverständlich auf den Preis niederschläge.

Die Fragerunde zum Schluss war ein einziges Plädoyer für die gut durchmischte, sozial befriedete, sichere deutsche Stadt. „Hochhäuser und Quartiere mit sozialer Durchmischung“ lautete das Credo von Oberbürgermeister Ziegler, dem sich auch der Genossenschaftsvorstand und der Projektentwickler anschlossen. Durch das Programm und auch die Fragerunde führte Studiendekan Prof. Dr. Dieter Rebitzer.

Zum Abschluss der Veranstaltung vergab der Freundeskreis Immobilienwirtschaft der HfWU, vertreten durch den Vorsitzenden des Freundeskreises, Herbert Klingohr, und durch Josef Vogel, Urkunden und Geldpreise an die besten Absolventen des Studiengangs Immobilienwirtschaft: Peter Gresens und Frank Ganske.

