



Bezahlbarer Wohnungsbau in der Sackgasse?

Bericht vom Fachforum:
7. WOHNUNGSBAUTAG in BERLIN

Die hochkarätige Besetzung des 7. Wohnungsbautages in Berlin zeigt, dass es notwendig ist, zwischen Politik und Wirtschaft Lösungen im geförderten Wohnungsbau zu finden. Die Kostensteigerung von 40% gegenüber den Kosten im Jahre 2000 ist zu viel, sagen die sieben führenden Verbände der Bau- und Immobilienbranche.

Bezahlbarer Wohnungsbau muss möglich gemacht werden!

Wo können Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik ansetzen, um genau dies zu ermöglichen? Wer sind die Kostentreiber?

Bei blauem Himmel, eitel Sonnenschein und sommerlichen Temperaturen, konnte mit dem entsprechenden Ausblick in einen grünen Garten der Landesvertretung Bremen in Berlin die Studie des **VERBÄNDEBÜNDNISSES WOHNUNGSBAU** "Kostentreiber im Wohnungsbau" an Frau Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, übergeben werden. Frau Hendricks wird die Studie im Hause prüfen und die Vorschläge des Verbändebündnisses ernst nehmen.

Die Studie, erstellt von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., zeigt die derzeitige Kostensituation auf und sucht Wege aus dem Dilemma zu finden. Vier massgebliche Punkte wurden analysiert und finden sich in der Pressemitteilung:



- **Bauwerks- und Planungskosten:** „Energie-Effizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit ... – Der Staat gibt per Ordnungsrecht vor, was und wie geplant werden muss. Er setzt dabei die Hürden immer höher. Das hat – neben einem Qualitätsplus (z.B. größere Bäder) – seinen Preis: Um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Kosten in diesem Bereich gestiegen“
- **Steuerliche und baurechtliche Vorgaben** „von Bund und Ländern schlagen mit 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr zu Buche (plus 11 Prozent).“
- **Bauland-Kosten:** „Wer Grund und Boden kaufen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Kosten-Anstieg: 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – mehr als 5 Prozent.“
- **Auflagen der Kommunen:** „Wie eine Umfrage unter 370 Wohnungsunternehmen im Zuge der Studie ergeben hat, sind die Kommunen für einen Kosten-Anstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (knapp 4 Prozent) verantwortlich.“

In der darauf folgenden Diskussionsrunde zwischen Politik, Verbändebündnis und Forum wurde es interessant, da weitere Hinweise auf Kostentreiber direkt an die Politik gegeben werden konnten:

- Frau Hendricks wird die Frage der eigenen Stromnutzung (und günstigen Weiterleitung an die Mieter) für BHKW-Betreiber aufnehmen und in Ihren Gremien diskutieren lassen.
- Zur Zinsverbilligung und zur Steuerentlastung bei energetischen Sanierungen hat Sie

schon etwas vorbereitet, möchte die Katze aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aus dem Sack lassen, wie sie verriet.

- Der BdB-Hamburg, vertreten durch den Architekten T. Walter, fragte an, inwieweit Mittel bundesweit für die barrierefreie Sanierung von Geschosswohnungen bereitgestellt werden sollten, um bezahlbaren Wohnraum möglich zu machen. Auch dieser Punkt wurde von Frau Hendricks aufmerksam notiert.
- Herr Robert Feiger, Bundesvorsitzender der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, schlug vor, dass eine Abschreibungserhöhung von 2% auf 4% die Möglichkeiten einer Mietpreisreduzierung um 3€ auf 7,50€ begrenzen könnte. Damit wären für die Investoren Türen zur Errichtung gebundenen Wohnraums möglich!

Wir sind gespannt, wie die Ergebnisse nach Prüfung mit und durch unseren Bundesfinanzminister ausfallen werden...

Michael Halstenberg, Baurechtsexperte und **Dietmar Walberg**, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, erläutern in Ihren Vorträgen die Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau":

Die Regelwerke beim Bauen sind enorm angewachsen:

- Sind die unterschiedlichen Bauordnungen der Länder nicht zusammenzufassen?
- Inwieweit sind nationale Gesetzmäßigkeiten gegenüber EU-Richtlinien notwendig?
- Ist die Energieeinsparverordnung (EneV) ein wirtschaftlicher Weg?
- Kann im Regelwerk der EneV eine andere Richtung im EU-Recht möglich gemacht werden, um im Bestand Alternativen zu kreieren?

Die Kaffeepause auf der Terrasse im Botschaftsviertel in Berlin bot die Möglichkeit eines Austausches zwischen den Vortragenden und den Gästen.



„**Das Verbändebündnis Wohnungsbau** fordert Bund, Länder und Kommunen auf, jetzt „endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen“. Dies bedeutet konkret:

- **für den Bund:** Steuerliche Rahmenbedingungen ändern. Eine bessere Abschreibung – die AfA von 2 auf 4 Prozent linear erhöhen. Sonderabschreibung für sozialen Wohnungsbau zulassen – Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k im Einkommenssteuergesetz.
- **für die Länder:** Aufhören, ständig an der Grunderwerbssteuer zu drehen. Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen entwickeln. Geld für soziale Wohn-Programme ausschließlich auch dafür verwenden.
- **für die Kommunen:** Die Auflagen-Flut stoppen. Günstiges Bauland bereitstellen – damit Investoren nicht abgeschreckt, sondern ermutigt werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ (Auszug aus der Pressemitteilung)

Die Landespolitik, vertreten durch Herrn Michael Groschek für Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in NRW, brachte durch das Projekt "Innovation-City Bottrop" (<http://www.icuhr.de/index.php?id=3>) Pragmatismus zu einer alternativen Umsetzung der EneV ins Spiel und fordert entsprechende Ausnahmeregelungen.



Wir erwarten erste Ergebnisse aus der Studie zum 8. Wohnungsbautag 2016.

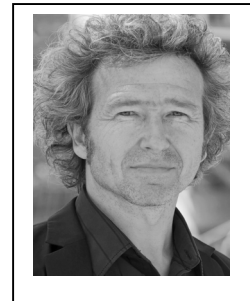
Der BdB-Hamburg ergänzte die Chance der Kostenreduzierung durch die Möglichkeit einer externen Baugenehmigungsprüfung, um die Behörden zu entlasten, schnellere Baugenehmigungen zu erzielen und damit kostenreduziert arbeiten zu können. Die Kosten für die Baugenehmigung werden ohnehin schon von der Wohnungswirtschaft übernommen, nur ist derzeit dieser Weg bei der Flut der zu bearbeitenden Projekte mit langjährigen Wartezeiten nicht nur in Hamburg verbunden.

Etwas getrübt wurde die positive Stimmung aller Beteiligten „wir wollen und müssen alle etwas ändern“, mit dem Hinweis, dass zum nächsten Wohnungsbautag Frau Hendricks nicht persönlich anwesend sein wird, um die erwarteten Ergebnisse zu präsentieren...

Als BdB-Hamburg sind auch wir gefragt, unsere Ideen zum bezahlbaren Wohnungsbau zusammenzutragen und mit dem VERBÄNDEBÜNDNISS WOHNUNGSBAU zu diskutieren.

Wann findet das 1. Symposium für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg statt?

Dipl.-Ing. Arch. T. Walter
<http://www.abtw-hh.de>



Der Autor ist Architekt im Wohnungsneubau
und in der Sanierung, Mitglied des BdB-Hamburg

Links:

<http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/>

<http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/staat-macht-wohnen-und-neubau-in-deutschland-immer-teurer-wohnungsbau-tag-2015.pdf>

http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf