

Impulse für den
Wohnungsbau

Bezahlbare Mieten brauchen politischen Einsatz

Kommunale und kreisgebundene Wohnungsunternehmen übernehmen viele Aufgaben der Daseinsvorsorge rund um das Wohnen und die Stadtentwicklung. Sie schaffen neben bezahlbaren Wohnungen auch Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Schulen oder Kongresshallen. Da sie meist von Städten oder Kreisen gehalten werden, sind Gemeinderat oder Kreistag bei strategischen Entscheidungen eingebunden. Das stellt die Unternehmen zuweilen vor große Aufgaben.

STUTT GART. Der bezahlbare Wohnungsbau steckt in der Krise. Nicht nur die privaten Bauherren, sondern auch die kommunalen und kreisgebundenen Wohnungsunternehmen spüren die Folgen der schwierigen Gemengelage aus hohen Baupreisen und hohen Bauzinsen. Dies trifft sie umso härter, da sie als Tochterunternehmen der Kommunen im sozialen Wohnungsbau aktiv sind.

„Im Moment rechnet sich der Sozialwohnungsbau trotz der Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm nicht mehr“, betont Peter Bresinski, Präsident des baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmensverbands (vbw) und Geschäftsführer der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz in Heidelberg. „Wir müssen den Rotstift ansetzen und das eine oder andere Projekt neu berechnen oder absagen“, bedauert er. Gebaut wird vor allem das, was vor der Krise bereits geplant und finanziert wurde.

Politisches Engagement von Bund, Land und Städten ist gefragt

Sinkende Baugenehmigungszahlen sind das Resultat. „Bund, Land und Städte müssen eine Politik des Ermöglichens vorleben, wenn die Bauwirtschaft nicht massiv Schaden nehmen und der dringend benötigte Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ganz einbrechen soll“, mahnt Bresinski. An drei Stellen könne angesetzt werden: bei der Wohnraumförderung, beim Bauordnungsrecht und in den Kommunen direkt. „Wir fordern, dass ergänzend zur Objektförderung eine an die Einkommensgrenzen der Mieter angelehnte Subjektförderung eingeführt wird“, sagt Bresinski. Er betont, dass der Effizienzstandard KfW EH 55



Kommunale Wohnungsunternehmen gestalten durch Neubau und Sanierung lebenswerte grüne und teils autofreie Quartiere wie das Höllensteinquartier in Heidelberg. FOTO: C. BUCKIGGH

VBW-Unternehmen investieren über 940 Millionen Euro

74 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen sind im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert. Sie vermieten über 140 000 Mietwohnungen zu einem durchschnitt-

lichen Mietpreis von 6,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kalt. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 940 Millionen Euro jährlich sind sie ein bedeutender Auftraggeber für die Baubranche in Baden-Württemberg.

men und der dringend benötigte Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ganz einbrechen soll“, mahnt Bresinski. An drei Stellen könne angesetzt werden: bei der Wohnraumförderung, beim Bauordnungsrecht und in den Kommunen direkt. „Wir fordern, dass ergänzend zur Objektförderung eine an die Einkommensgrenzen der Mieter angelehnte Subjektförderung eingeführt wird“, sagt Bresinski. Er betont, dass der Effizienzstandard KfW EH 55

ein gerade noch vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellt und höhere Standards nur noch höhere Kosten verursachen, aber keine relevante Wirkung mehr entfalten. Ebenso muss der Einsatz modularer Bautechniken leichter möglich werden. Neben der Anpassung des Baugesetzbuchs bedarf es ebenfalls der Einführung von Typengenehmigungen.

„Es ist notwendig, dass die Landesbauordnung überarbeitet wird,

um Potenziale für Baukostensenkungen zu nutzen. Vereinfachungen beim Bauen und Sanieren sowie Beschleunigung der Verfahren sind zentral, um die Bezahlbarkeit zu verbessern“, ist der Verbandspräsident überzeugt.

Bresinski sieht auch Spielräume in den Kommunen. „Die Baugenehmigungsgebühren müssen gesenkt, die Erstellungszeiträume für Bebauungspläne verkürzt und mehr Flächen in einer vernünftigen Konzeptvergabe vergeben werden. Es gibt kein Patentrecht“, sagt er. Vielmehr müsse an vielen Stellschrauben gedreht werden, um den Menschen dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum bieten zu können.

Dass die Kommunen im Land bis zum Ende dieses Jahres ihre Wärmeplanung vollzogen haben müssen, kommt der Wohnungswirtschaft entgegen. Um den Wohnungsbestand bis

zum Jahr 2040 klimaneutral zu gestalten, muss insbesondere dort, wo es keine Nah- oder Fernwärmenetze gibt, noch viel getan werden. „16 Jahre ist ein relativ kurzer Zeitraum, um die hohen Investitionen umzusetzen, die zu tätigen sind. Wir stehen bei der Heiztechnik vor noch ungelösten Problemen“, so Bresinski. Wärmepumpen seien im Mehrfamilienhausbau nicht überall geeignet und verlangen durch die dann notwendigen großen Heizflächen massive Umbauten in den Gebäuden. „Der Einsatz von Wärmepumpen hat zudem einen weiteren Nachteil: Je kälter es im Winter ist, desto mehr Strom verbrauchen die Anlagen – gerade dann, wenn wenig solarer Strom verfügbar ist. Die optimale Lösung haben wir hier noch nicht gefunden. Dennoch müssen wir damit beginnen, in die Planung und Umsetzung zu gehen“, erklärt er.

„Die Politik muss vereinfachen, verschlanken und beschleunigen“

An den Neubau und Bestand werden immer höhere Maßstäbe gesetzt, die das Wohnen verteuern

Peter Bresinski ist Präsident des baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmensverbands (vbw) und Geschäftsführer der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz in Heidelberg. Bis zu den Neuwahlen im Herbst leitet er die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen. Er sieht noch mehr Druck auf die Wohnungsmärkte sowie steigende Mieten kommen.

Was bereitet Ihnen gegenwärtig die größten Sorgen?

Bresinski: Das Auseinanderklaffen von Wunsch und Wirklichkeit. Einerseits ist gewünscht, dass sich die Bevölkerung das Wohnen leisten kann. Das heißt, dass jeder Haushalt nur maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben muss. Andererseits werden an den Bau, aber auch an den Wohnungsbestand immer höhere Maßstäbe gesetzt, die das Wohnen verteuern. Gebäude und Wohnungen müssen CO₂-neutral, klimafreundlich, nachhaltig, möglichst barrierefrei, sicher, digital gut vernetzt und eben bezahlbar sein. Große Neubaufächen werden aus Nachhaltigkeitsgründen kaum mehr ausgewiesen. Die Innenentwicklung ist in der Regel aber schwieriger und teurer, als wenn auf großen Randflächen gebaut werden kann. Woher

soll das Geld kommen, um den Bestand nach den rechtlichen Vorgaben und den gesellschaftlichen Anforderungen umzubauen und gleichzeitig neuen bezahlbaren Wohnraum zu errichten?

Welche Lösungen schlagen Sie vor?



Setzt sich ein für bezahlbares Wohnen: Peter Bresinski, Präsident des vbw. FOTO: T. ROSSI/GGH

Die Konzentration auf das Wesentliche. Das gilt beim Bauen ebenso wie im Bestand. Die Politik muss vereinfachen, verschlanken, beschleunigen. Außerdem sollten die Zielpunkte realistisch vorgegeben werden. Die EU-weite Reduzierung des Endenergieverbrauchs um 40,5 Prozent bis

2035, CO₂-Neutralität bis 2040 und der Wechsel zu Heizsystemen, die ohne fossile Brennstoffe auskommen bis 2045 – wie soll das alles gleichzeitig gehen? EU, Bund, Land und Kommunen überschlagen sich hier mit zeitlichen Vorgaben. Das wird nicht funktionieren. Es braucht Prioritäten.

Was bedeutet das für die Entwicklung der Mieten?

Die Mieten werden steigen müssen. Da sind insbesondere den kommunalen Wohnungsunternehmen zwar Grenzen gesetzt, aber wir können als Wirtschaftsunternehmen auch nur innerhalb unserer Möglichkeiten investieren. Der Umbau im Bestand – klimaneutral, energieeffizient und altersgerecht – wird zu einem finanziellen Kraftakt. Manches wird dann aus eigener Kraft eben nicht mehr gehen. Eigentlich müsste die Politik gerade jetzt alles dafür tun, dass die gesellschaftliche Spaltung nicht weiter zunimmt.

Wie werden die Wohnungsmärkte reagieren?

Wenn immer weniger gebaut wird, fehlt es auf unseren sowieso schon engen Wohnungsmärkten an Wohnraum – insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Die Fluktuation ist derzeit so gering wie selten zuvor. Wer sich wohnräumlich verändern will oder muss und hier in Baden-Würt-

temberg nichts Passendes findet, wird wegziehen oder erst gar nicht hierherziehen. Das verschärft den Fachkräftemangel, das wird die Wirtschaft spüren. Das ist für ein Land, das „höchste Lebensqualität“ bieten will, nicht angemessen.

Was unterscheidet kommunale Wohnungsunternehmen von anderen Marktakteuren?

Wir kümmern uns darum, dass alle Gruppen am Markt mit Wohnraum versorgt werden, wobei der Schwerpunkt auf dem bezahlbaren Wohnen liegt. Wir sind Bestandhalter, also Vermieter, die ihre Wohnungen bestmöglich lange erhalten und bewirtschaften. Mit 6,83 Euro kalter Nettodurchschnittsmiete sind die kommunalen Wohnungsunternehmen in der Regel die günstigsten Anbieter in ihren regionalen Märkten. Und wir erstellen soziale Infrastruktur. Durch unsere Verwurzelung vor Ort oder in der Region sind wir Auftraggeber für das örtliche Handwerk. Das alles unterscheidet uns von vielen anderen Akteuren auf dem Markt.

Was bedeutet es, die Kommune oder den Kreis als Gesellschafter zu haben?

Unsere Gesellschafter achten auf die Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks wie Gesellschafter rein renditeorientierter Unternehmen auch. Da wir nicht auf Gewinnorientierung ausgerichtet sind, unterliegt der festgeschriebene soziale Auftrag aber auch dem Zeitgeist und wird deshalb fortwährend neu interpretiert und justiert. Wegen unterschiedlicher parteipolitischer Interessen in den Gemeinde- und Aufsichtsräten ist diese Aushandlung nicht immer einfach.

Sie sind nicht nur vbw-Präsident, son-

Gerade vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft bewertet Bresinski den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“, den die Landesregierung ins Leben gerufen hat, positiv. Die Signale der letzten Wochen und Monate und die guten Diskussionen mit Fachleuten und politischen Vertretern stimmen zuversichtlich, dass Denkweisen hinterfragt und Dinge vorangebracht werden, die das Bauen einfacher und kostengünstiger machen.

Hier bringt sich auch die GGH Heidelberg intensiv ein und stellt im Rahmen des Strategiedialogs Gebäude bereit, anhand derer einfaches Sanieren mit dem Ziel der CO₂-Neutralität beispielhaft angegangen werden soll. Das Projekt, an dem viele Arbeitsgruppen beteiligt sein werden, steht noch in der Anfangsphase. Lösungen braucht es aber schnell, damit es ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Land gibt.

Die Erwartungen an die Wohnungsunternehmen sind hoch

Kommunale Wohnungsunternehmen müssen ökonomisch solide handeln. Nur selten sind die Kommunen bereit und in der Lage, hohe Beträge in ihre Tochtergesellschaften zu investieren, um große Wohnungsbauprogramme zu realisieren. Die Erwartungen an die Unternehmen sind dennoch hoch.

Neben ihrem obersten gesellschaftlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu vermieten, übernehmen sie Quartiersmaßnahmen, den Bau von Kitas, Schulen, Gewerberäumen oder Gemeinde- und Kongresshäusern. Zudem berücksichtigen sie in ihren Planungen gesellschaftliche und demografische Entwicklungen. Bei der Stadtentwicklung, bei Sanierungsprojekten und dem Bau sozialer Infrastruktur sind kommunale Wohnungsunternehmen daher oft die wichtigsten Partner für die Städte und Kreise.

dem auch Vorsitzender der Vereinigung kommunaler baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Was hat es damit auf sich?

In der Vereinigung kommunaler baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind rund 60 kommunale und kreisgebundene Wohnungsunternehmen aus ganz Baden-Württemberg organisiert. Wir treffen uns zweimal pro Jahr, tauschen uns aus und lernen voneinander. Und wir melden uns als Gemeinschaft, um unsere Interessen zu vertreten. In der Regel spricht die Wohnungswirtschaft aber mit einer Stimme. Daher passt meine Doppelfunktion als vbw-Präsident und Vorsitzender der Vereinigung sehr gut.

IMPRESSUM

Die Seite „Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg“ ist eine Veröffentlichung des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Verantwortlich für den Inhalt:
Dr. Iris Beuerle,
Verbandsdirektorin

Redaktion: Marion Schubert

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 16345-0
E-Mail: info@vbw-online.de
Internet: www.vbw-online.de

