

Weniger regulieren, Grundstücksvergabe erleichtern

In Deutschland sinkt seit Jahren die Zahl der geförderten Wohnungen. Während viele Unternehmen Projekte stoppen, suchen andere nach Wegen, sie trotz der widrigen Umstände umzusetzen.

Katja Bühnen



In Mannheim errichtet Imprinzip das Projekt Flairwood. In Holzbauweise entsteht am Rande der Bundesgartenschau 2023 ein Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Sozialwohnungen. Quelle: Imprinzip

Die Immobilienbranche steht wegen der Probleme für den Wohnungsbau vor schweren Zeiten. Der perfekte Sturm, der sich spätestens seit Jahresbeginn angesichts hoher Preise, Lieferschwierigkeiten und schlechterer Finanzierungsbedingungen zusammenbraute, habe sich zu einem gewaltigen Orkan entwickelt, beschrieb Axel Gedaschko, Präsident des Wohnungsverbands GdW, die Situation. Den bekommt zum Beispiel der Projektentwickler CM Immobilien aus Münster zu spüren. Der plant mit dem Partner MMI 300 Wohneinheiten im Süden der Stadt. 30 Prozent davon sollen nach dem Modell der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) im geförderten Wohnungsbau entstehen. Würde CM-Geschäftsführer Michael Lüke unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Baugenehmigung erhalten, müsste er den Baustart verschieben. Das Projekt ließe sich derzeit nicht wirtschaftlich umsetzen, sagt er.

Lüke kalkuliert derzeit mit Baukosten von 3000 Euro netto pro Quadratmeter. Die Mieten für die geförderten Wohnungen dürfen derzeit maximal 7,80 Euro den Quadratmeter betragen. Dafür erhält CM bis zu 30 Prozent Tilgungszuschüsse. Das reiche aber nicht aus, erklärt Lüke. Deshalb sieht er

die Vorgaben in der SoBoMü als ein Hemmnis für den Wohnungsbau. „Übertriebene Standards beim Wohnungsbau“ müssten derzeit eher reduziert werden. Keinesfalls sollten sie in der Situation über den gesetzlich vorgeschriebenen liegen. „Sonst lassen sich die wohnungspolitischen Ziele nicht erreichen.“

Auch andere Wohnungskonzerne haben bereits Projekte verschoben oder gestoppt. Unter den Mitgliedsunternehmen des GdW sind es laut einer Umfrage fast 71 Prozent. Bereits 2021 wurden deutschlandweit nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt – also gut 100.000 weniger als die von der Regierung geforderten 400.000. Und die Zahl der geförderten Wohnungen sinkt seit Jahren, weil mehr aus der Preisbindung fallen als neue nachkommen: Gab es laut GdW 2002 noch 2,6 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, waren es im vergangenen Jahr nur noch 1,1 Millionen. 2021 seien mit 22.000 Einheiten weniger fertig geworden als in den beiden Jahren zuvor. Wie kann es in dieser Marktlage gelingen, Sozialwohnungen zu bauen?

Das in Südwestdeutschland aktive Unternehmen Imprinzip will zeigen, dass es geht und setzt konsequent auf den geförderten Wohnungsbau. In Neubauten wie Bestandsgebäuden will es eine möglichst hohe Quote erreichen. Dabei geht es nicht um die oft von den Städten geforderten 20 oder 30 Prozent. Ziel seien grundsätzlich erst einmal die 100 Prozent wie zum Beispiel bei Projekten in Trier, erklärt Geschäftsführer Martin Koch. Bei einem Neubau in Mannheim seien es 80 Prozent.

Natürlich ist Imprinzip auch von den höheren Baukosten betroffen. Um die Preise im Griff zu behalten, „aber keine Abstriche für den Mieter zu machen“, geht es ums Anpassen und Optimieren, erklärt Michael Härer, ebenfalls Geschäftsführer bei Imprinzip. So würden Grundrisse zum Beispiel ausgefeilter geplant und die Außenwandstärken optimiert. Dünnere Wände ermöglichen mehr Wohnfläche. Um beim Bauprozess Material und Kosten zu sparen, arbeitet Imprinzip eng mit den Handwerkern zusammen. Die hätten die Erfahrung zu sagen, was effizienter gebaut werden könne. So sei nicht jede DIN-Norm sinnvoll. Es werde zum Beispiel beim Schallschutz nicht immer die neueste eingehalten, „aber wir haben in unseren Gebäuden einen guten Schallschutz“.

Imprinzip entwickelt und baut die Wohnungen. Einen Teil hält die Firma im eigenen Bestand, den Rest verkauft sie direkt oder über Fonds, meist an Unternehmerfamilien. In beiden Fällen vermietet und betreibt das Unternehmen die Immobilien. Es sei wichtig, auf eine gute Mietergemeinschaft zu achten, erklärt Härer. Zudem legt Imprinzip großen Wert auf individuell und attraktiv gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Diese Kombination sorgte für eine hohe Identifikation der Mieter mit den Objekten. In der Folge gebe es kaum Leerstand und Vandalismus, was die Kosten im Betrieb verringere und den Wert der Immobilien erhalte. „So sind wir sehr effizient unterwegs“, berichtet Koch.

Allerdings ist Imprinzip auch bereit, „mal auf etwas Rendite zu verzichten“, während es Mitbewerbern oft darum gehe, bei Projekten den größten Profit herauszuholen. „Natürlich müssen wir auch Geld verdienen, aber gleichzeitig muss ein Projekt auch gut funktionieren“, so der Geschäftsführer. Und: „Es macht Spaß, an diese Klientel zu vermieten.“ Die Förderkriterien seien so gestrickt, dass der halbe Mittelstand berechtigt sei, eine Sozialwohnung zu mieten. In Rheinland-Pfalz treffe das zum Beispiel für eine vierköpfige Familie bis zu einem Jahreseinkommen von 80.000 Euro zu. Trotzdem stelle er immer wieder fest, dass ein sehr hoher Anteil an geförderten Wohnungen als Malus angesehen werde.

Imprinzip hat bisher keine Projekte auf Eis gelegt. Derzeit seien rund 200 geförderte Wohnungen im Bau und etwa genauso viele in der Pipeline, berichtet Härer. In der aktuell schwierigen Situation würden die Erfahrung und die langjährige Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen helfen. Aber auch die Imprinzip-Geschäftsführer sehen bei Bund, Ländern und Kommunen noch viel Potenzial, den sozialen Wohnungsbau besser zu unterstützen. So erschwerten zum Beispiel unterschiedliche Vorgaben der Länder die Planungen. Und Härer hält die Vorgaben der Städte bezogen auf den geförderten Wohnungsbau für „nicht ambitioniert genug“. Die von der Ampelkoalition angestrebten 100.000 Wohnungen seien so jedenfalls nicht hinzubekommen.

„Die Grundstücksvergabe ist der Hauptknackpunkt. Wir haben da keinerlei Vorteile“, sagt Koch. Hier müsse ein hoher Anteil an geförderten Wohnungen eine größere Bedeutung haben. Das könne über Konzeptvergaben erreicht werden, wenn darin nicht nur die Architektur und der Preis, sondern auch die Anzahl der Sozialwohnungen eine entscheidende Rolle spiele.

Wie CM-Immobilien-Chef Lüke hält Koch zudem die „überbordende“ Regulierung, die auf den geförderten Wohnungsbau übertragen werde, für problematisch. Sollen die Einheiten zum Beispiel auch barrierefrei sein, würden sie deutlich teurer. Aus seiner Sicht wäre es wichtig, die Vorgaben an die jeweiligen Anforderungen einer Zielgruppe anzupassen.

Wie sich der soziale Wohnungsbau fördern lässt, diskutiert derzeit auch das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Mit Hochdruck werde an Lösungen gearbeitet, berichtete vor kurzem Bernhard Daldrup, bau- und wohnpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. Die Resultate sollen beim Wohnungsgipfel mit Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz am 12. Oktober präsentiert werden.