



Eingerüstete Wohnhäuser in einem Neubaugebiet: In manchen Städten kann die Planung und Genehmigung großer Projekte Jahre dauern.

Foto: dpa

Staatsbremse für den Wohnungsbau

IMMOBILIEN Deutschland braucht nach Schätzung der Bundesregierung 400 000 neue Wohnungen im Jahr. Doch ausgerechnet der Staat hat hohe Hürden errichtet.

VON CARSTEN HOEFER, DPA

MÜNCHEN. Alle sind sich einig: Deutschland braucht neue Wohnungen – 350 000 bis 400 000 pro Jahr, möglichst schnell, möglichst günstig. Zu hören ist das von der Bundesregierung ebenso wie vom Deutschen Städtetag oder dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Doch ist dieses Ziel kurzfristig erreichbar?

„Das ist nicht zu schaffen“, meint kurz und knapp Xaver Kroner, Chef des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW), dem Dachverband von gut 450 Firmen aus der Branche im Freistaat.

„In größeren Städten dauern Antrags- und Genehmigungsprozesse extrem lang“, sagt Kroner. Bayern ist kein Sonderfall, und Kroner in der Branche nicht allein mit seiner Skepsis. Denn der Staat hat in den vergangenen Jahrzehnten viele Hürden errichtet, die dem gewünschten Boom entgegenstehen. Beteiligt sind alle staatlichen Ebenen: Bund, Länder und Kommunen.

Was die Baugenehmigungen betrifft, ist die Schwelle von 350 000 bis 400 000 Wohnungen durchaus in Sicht: Allein von Januar bis Mai wurden laut Statistischem Bundesamt 148 000 neue Wohnungen genehmigt.

Der Haken: Es gab nur 63 000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen in traditionellen Mietshäusern mit mehr als drei Wohnungen. Fast die Hälfte entfiel auf Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Aber in den großen Städten fehlen insbesondere bezahlbare Wohnungen, die

sich Krankenschwester oder Postbote leisten können.

Denn Mietwohnungsbau ist ein mühsames Geschäft. „Die großen Hemmschuhe sind fehlendes oder zu teures Bauland, extrem hohe Baustandards, Steuern und Auflagen sowie das negative Neubauklima“, klagte kürzlich Axel Gedaschko, der Chef des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die eigentlich geplanten Steueranreize für den Wohnungsbau scheiterten in Berlin Anfang Juli am Koalitionszwist. Andererseits haben Bund und Länder in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich Regulierung und Auflagen verschärft – ob Brandschutz, Energieeinsparverordnung oder Umweltrecht. Ein Faktor: Große Wohnungsbauprojekte werden häufig auf Industriebrachen oder ehemaligem Bahn- oder Bundeswehrgelände errichtet. Auf solchen Grundstücken seien aufwendige Altlastenprüfungen vorgeschrieben, sagt Kroner.

Bauherren als Bittsteller

Viele Oberbürgermeister rufen nach günstigen Wohnungen – doch wer Architekten und Bauunternehmer fragt, hört häufig, dass die Kommunen an den Problemen maßgeblich beteiligt sind. So warnte Ulrich Maly (SPD), Nürnberger Oberbürgermeister und früherer Städtetagspräsident, kürzlich vor sozialem Sprengstoff, wenn nicht schnell neue Wohnungen gebaut würden. Doch die Bearbeitung von Bauanträgen in Nürnberg dauere sehr lang, klagt ein Architekt aus der Region, der seinen Namen nicht in der Zeitung lesen möchte. „Die behandeln Bauherren und Architekten immer noch wie Bittsteller.“

Der Nürnberger OB Ulrich Maly warnt vor sozialem Sprengstoff.

Foto: dpa



Ähnliche Kritik ist deutschlandweit zu hören. In München wartet mittlerweile angeblich ein Stapel von 1500 Bauanträgen auf Erledigung, offizielle Zahlen gibt es nicht. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit eines Bauantrags sei bei größeren Vorhaben 186 Tage, sagt ein Sprecher des Referats für Stadtplanung und Bauord-

WOHNUNGSNOT TROTZ BAUBOOM

► **Niedrige Hypothekenzinsen** und die Unterbringung Hunderttausender Flüchtlinge haben in den ersten fünf Monaten des Jahres den Bauboom in Deutschland beschleunigt. Von Januar bis Mai haben die Behörden 148 400 neue Wohnungen genehmigt, wie das Statistische Bundesamt berichtete.

► **Das waren** 30,6 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum und der höchste Stand in den ersten fünf Monaten eines Jahres seit 2000 mit damals 154 700 Wohnungen.

► **Um die Wohnungsnot** nachhaltig zu mindern, seien aber über Jahre hinweg jeweils rund 400 000 neue Wohnungen notwendig. „Außerdem passiert beim klassischen Mietwohnungsbau zu wenig“, sagte Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

► **Er forderte die** große Koalition und die Länder erneut auf, die angedachten Sonderabschreibungen in Verbindung mit Mietobergrenzen umzusetzen sowie den sozialen Wohnungsbau in Gang zu bringen. (dpa)

nung in der bayerischen Landeshauptstadt.

Nach Angaben von VdW-Chef Kroner kann die Planung und Genehmigung großer Wohnungsbauprojekte in München auch mal Jahre dauern. Ein Beispiel liefert das derzeit mutmaßlich größte Wohnungsbauprojekt Deutschlands: der für bis zu 20 000 Menschen geplante neue Stadtteil Freihaim.

Das Strukturkonzept der Stadtverwaltung stammt aus dem Jahr 2007, der städtebauliche Wettbewerb wurde 2011 entschieden. Bis heute steht dort kein einziges Wohnhaus. Die ersten Bewohner sollen 2018 einziehen.

Extrembeispiel München-Freihaim

München-Freihaim mag ein Extrembeispiel ausgereihten kommunalen Arbeitstempos sein, aber die Jahre vergehen auch anderswo: „Es kann zwei oder drei Jahre dauern, bis ein größeres Projekt abgeschlossen ist“, sagt ein Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

In den neunziger Jahren gab es in vielen Bundesländern Reformen des Baurechts, das Personal in den Ämtern wurde flächendeckend gekürzt. „Das rächt sich jetzt“, sagt Medienreferent Claas Gefroi von der Hamburger Architektenkammer. Denn heute fehlen in vielen Baubehörden Fachleute. Und es fehlen Grundstücke: Eine verbreitete Klage unter Bauherren ist, dass viele Städte nach wie vor nur sehr zögerlich Bauland ausweisen.

Eine Empfehlung ist häufig zu hören: „Wohnungsbau sollte Chefsache sein“, sagt Andreas Winkler, der Sprecher des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen in Düsseldorf. „Die Oberbürgermeister sollten sich persönlich engagieren.“ In manchen Städten ist das bereits geschehen, etwa in Hamburg. Doch Standard ist das keineswegs.