

Bezahlbarer Wohnraum fehlt

SOZIALES Um die Unterbringung von Einheimischen wie Flüchtlingen zu gewährleisten, sind Tausende neue Wohnungen nötig.

Die Themen bezahlbares Wohnen und Mietwohnungsbau sind angesichts der angespannten Lage in den bayerischen Ballungszentren so aktuell wie lange nicht. Durch die Zuspitzung der Flüchtlingssituation hat sich der Druck auf die Wohnungsmärkte noch einmal verstärkt. Um die Unterbringung der einheimischen Bevölkerung und der neu hinzukommenden Menschen zu gewährleisten, sind Tausende neue Wohnungen nötig.

Besonders brisant ist die Situation beim Segment bezahlbare Mietwohnungen. In den letzten zehn Jahren wurden in Bayern regelmäßig zu wenige Wohnungen gebaut. Zwar gab es 2014 einen Zuwachs von 9,5 Prozent auf rund 51 000 Wohnungen. Die meisten davon waren allerdings Einfamilienhäuser. Bei preisgünstigen Mietwohnungen sieht es dagegen düster aus. So wurden lediglich 1900 Sozialwohnungen neu gebaut – immerhin eine Steigerung um 30 Prozent. Zugleich fielen 4320 Mietwohnungen aus der Sozialbindung. Aktuell verwalten die Mitglieder des VdW Bayern 108 000 Sozialwohnungen. Vor 15 Jahren waren es noch 183 000. Demgegenüber warten immer mehr Haushalte

AUSSENANSICHT



XAVER KRONER

Verbandsdirektor und geschäftsführendes Vorstandsmitglied beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen

auf eine Sozialwohnung. Bei der Stadtbau-GmbH Regensburg sind derzeit 1400, in Ingolstadt 3000 Interessenten beim kommunalen Wohnungsunternehmen vorgemerkt – diese Reihe ließe sich in anderen bayerischen Großstädten beliebig fortsetzen.

Die bayerische Staatsregierung hat reagiert und im Oktober den Wohnungspakt Bayern ausgerufen. Das erklärte Ziel ist der Bau von 28 000 geförderten Mietwohnungen bis 2019. Die Wohnungen sollen vom Freistaat, den Kommunen und im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Dafür hat der Freistaat die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau erhöht und die Förderkonditionen verbessert. Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern haben auf das Angebot reagiert und werden ihre Neubauminvestitionen in den nächsten drei Jahren deutlich erhöhen. Doch selbst bei einer Verdoppelung der Neubauleistungen würden „nur“ knapp 4000 neue Sozialwohnungen jährlich

entstehen. Deshalb müssen sich auch andere Akteure engagieren. Die von der Bundesregierung beschlossene Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus wird hier hoffentlich Wirkung zeigen.

Aber: Die Bau- und Grundstückskosten sind die entscheidenden Stellschrauben für den Bau von bezahlbaren Wohnungen. Und hier ging es in den letzten Jahren nur nach oben. Einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen zufolge sind die Kosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern seit 2000 um 36 Prozent gestiegen. Durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 wird das Bauen noch einmal um sieben bis zehn Prozent teurer.

Für preisgünstiges Wohnen in den Städten kann laut dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen etwas getan werden: Dazu zählen etwa Deregulierungsvorhaben wie die Einführung einer einheitlichen Musterbauordnung, eine vergünstigte Bereitstellung von Bauland und Grundstücken der öffentlichen Hand unter Voraussetzung der Konzeptqualität, die Unterstützung serieller Bauweise oder die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Und das Wichtigste: keine weitere Verschärfung kostentreibender Baustandards.

→ Die Außenansicht gibt die subjektive Meinung des Autors wieder und nicht unbedingt die der Redaktion.