



Bauen, Bauen, Bauen! Wer soll das bezahlen?



Foto: Ed Koch

Aufstellung zum Gruppenfoto. Schließlich soll man sich an die Auftaktveranstaltung des **Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum**, die gestern auf dem **EUREF-Campus** stattfand, noch lange erinnern können. Bundesbauministerin **Klara Geywitz** (SPD) leitete die Sitzung. „400.000 neue Wohnungen pro Jahr haben wir uns zum Ziel gesetzt.“ „Uns“ ist die SPD, die das Thema zur Cheffinnensache erklärt hat, Cheffin ist die Bauministerin.



Die stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende **Verena Hubertz** (auf einem mit und von **Kevin Kühnert** geposteten Tweet), sagt: „In einem Innovationsbündnis aus Bund, Ländern, Kommunen, Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Zivilgesellschaft vereinen wir unsere Kräfte. Für die SPD-Fraktion sind insbesondere die Themen Planungsbeschleunigung, die Digitalisierung von Bauprozessen und neue Wege am Bau durch technischen Fortschritt wichtig.“

Nicht unproblematisch bei der Umsetzung des ambitionierten Zieles dürften die gestiegenen Baukosten sein. So berichtet die **Berliner Morgenpost**: „Nichts weniger als die ‚Modellstadt von Morgen‘ will Berlin auf dem im November 2020 außer Betrieb gestellten Flughafenareal in Tegel errichten und gezitt dabei nicht mit Superlativen: So soll mit dem Schumacher-Quartier das größte Holzbauviertel Europas mit 5.000 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen entstehen, das zugleich klimaneutral sein soll und bezahlbar – sowohl für die Bauherren als auch für die späteren Mieterinnen und Mieter. Doch dass das auch gelingt, daran gibt es seit Montag erhebliche Zweifel.“

Von den 5.000 Wohnungen soll die Hälfte im geförderten Bereich mit Mieten von aktuell 6,70 Euro angeboten werden. „Bei konventioneller Massivbauweise lägen die Angebote, die Firmen bei Ausschreibungen angeben, aktuell bei 3.500 Euro je Quadratmeter, Tendenz massiv steigend in Richtung 4.000 Euro.“ 900 Euro kämen je Quadratmeter noch einmal obendrauf, wenn „wie in Tegel gewünscht, in Holzbaweise“ gebaut werden soll. Schon jetzt rechnet man mit 432 Millionen Euro Mehrkosten.

Es müssen also weitere Finanzierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Und da ist es wieder, das Reizwort in sozialdemokratischen Ohren, „Quersubventionierung durch Schaffung von Eigentumswohnungen.“ Der Arbeitskreis Wohnen/Klima/Energieeffizienz der **Arbeitsgemeinschaft Selbständige in der SPD Berlin (AGS)** hat allerdings schon 2019 ein Papier erarbeitet, das eine Kostensenkung durch Einbeziehung von Eigentumswohnungen errechnet. Mit diesem Papier werden wir uns im Mai gesondert beschäftigen.

Was die Baukosten anbelangt, zeigt sich auch Berlins Bausenator **Andreas Geisel** (SPD) nicht sehr optimistisch. In Berlin sollen jährlich 20.000 neue Wohnungen entstehen. Und in Berlin hat die Regierende Bürgermeisterin **Franziska Giffey** (SPD) „Bauen, Bauen, Bauen“, zur Cheffinnensache erklärt. Im Oktober 2021 wird die inzwischen zurückgetretene Grüne Fraktionsvorsitzende **Antje Kapek** bei **Zeit Online** zitiert, dass 20.000 neue Wohnungen pro Jahr „kein großes Problem“ seien.

Senator Geisel wird in der **Berliner Morgenpost** mit den Worten zitiert, „dass die Kostenentwicklung am Bau nahezu alle Bauvorhaben des Landes Berlin vor Herausforderungen stelle. ‚Bis März habe ich gesagt, wir können das verkraften.‘ Doch nach dem Ausbruch des Ukraine-Krieges sei im Laufe des Monats



April immer deutlicher geworden, dass die Auswirkungen auf den Baustellen vorerst unabsehbar seien."

Gestern wurde erst einmal auf dem **EUREF-Campus** „unter Federführung der Bundesbauministerin Klara Geywitz und Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft eine Erklärung zu einem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ unterzeichnet. Bei der Veranstaltung sagte Geywitz: „Wir haben keine Zeit zu verlieren. **Wohnraum in Deutschland ist so knapp und teuer wie nie zu vor. Gemeinsam sind Politik, Wirtschaft und Verbände in der Verantwortung, diese prekäre Lage zu beenden und Wohnen zu einem Stabilitätsfaktor unserer Demokratie zu machen.**“

„Wir sind kein Show-Bündnis!“

„Die nächsten Jahre müssten ‚die Jahre der **Schubumkehr auf dem Wohnungsmarkt** werden‘. Aktuelle Probleme wie anhaltende Lieferengpässe durch die Pandemie und steigende Baukosten, unter anderem durch den Ukraine-Krieg, nehme sie ernst, versicherte die Bundesministerin und bekräftigte: ‚Wir sind kein Show-Bündnis. Wir müssen liefern und deshalb ab jetzt bauen.‘“

Für das Jahr 2022 sind nach Aussage der Bauministerin zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Bis zum Jahr 2026 sollen rund 14,5 Milliarden Euro zur Verfügung stehen.

Etwas kryptisch liest sich der letzte Absatz in einem Beitrag des **Sozialdemokratischen Magazins für Kommunalpolitik** (DEMO), dem wir die vorangegangenen Zitate entnommen haben. „Die kommunalen Spitzenverbände zeigten sich zum Abschluss des Treffensverhalten optimistisch: Die Erklärung des Bündnisses liefere den Auftakt und gebe einen ersten Rahmen vor. **Welche konkreten Maßnahmen daraus folgen, sei allerdings ‚noch offen‘. Einigkeit zwischen allen Bündnispartnern zu erreichen, müsse das Ziel sein. Doch dieses werde nicht einfach erreicht werden.**“ Das klingt ein bisschen so, wie, „schön, dass wir darüber gesprochen haben.“ Wie sagte schon **Apostel Johannes der Täufer?** „An ihren Taten sollt ihr sie erkennen“ und messen!

„Wir brauchen einen neuen Gründergeist“

Am langen Konferenztisch saßen gestern auch Vertreter des „**Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)**“, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Der Präsident, **Dr. Andreas Mattner** fordert „einen neuen Gründergeist als Antwort auf eine historisch beispiellose Situation: die Kumulation dreier Krisen, nämlich der Pandemie-, Ukraine- und Klima-

krise.“ „Die Baukosten sind in nie dagewesener Weise explodiert, Bauunternehmen sehen sich kaum noch in der Lage geschlossene Verträge einzuhalten, die Bauzinsen galoppieren, Fördermittel werden gestrichen, Effizienzanforderungen sollen steigen. Und das Ganze bei einem Bedarf von nicht mehr nur 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, sondern – bedingt durch die Aufnahme hunderttausender Flüchtlinge – von eher 500.000 bis 600.000 Wohnungen. Es geht nicht mehr ohne mutige Einschnitte: Wir benötigen einen Regulierungsstopp und die Aussetzung zeitraubender Genehmigungsverfahren. Wobei die lobenswert zügig erfolgte Ausweitung für Flüchtlingsbauten ein sehr guter erster Schritt ist.“



Foto: EUREF

Als nächstes brauchen wir einen Banken-Gipfel, um Maßnahmen gegen die Zinssteigerung zu finden sowie einen Material- und Lieferketten-Gipfel. Die Immobilienwirtschaft muss an diesen weichenstellenden Entscheidungen mitwirken können“, so Mattner. „Des Weiteren benötigen wir eine degressive Afa (bedeutet vereinfacht gesagt: steuerliche Absetzung für Abnutzung) sowie serielles und modulares Bauen, über das nicht nur gesprochen, sondern welches auch flächendeckend umgesetzt wird.“

„Die Herausforderungen scheinen kaum lösbar – in Krisen liegt aber auch die Chance zur Veränderung und wir haben alle die Pflicht, diese zu forcieren“, so Mattner weiter.

35 ständige sowie weitere 12 beratende Mitglieder gehören dem Bündnis an, darunter hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aller Regierungsparteien, der Länder Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Hessen, der kommunalen Spitzenverbände, der Branchen- und Wirtschaftsverbände sowie der Zivilgesellschaft und Kirchen.

Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

So, der Auftakt ist vollzogen. Schön wäre es, wenn möglichst bald „konkrete Maßnahmen daraus folgen“ würden.

Ed Koch