



TDM LEERSTAND VERSUS WOHNRAUMMANGEL

# Das bezahlbare Wohnen ist ernsthaft in Gefahr

Norddeutschland ist vielfältig und weist neben großen Städten und Metropolen auch strukturschwache, ländliche Räume auf. Die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen reichen dabei vom Mangel an bezahlbaren Wohnungen bis hin zu Leerstand.

Von Andreas Breitner

**N**orddeutschland ist durch ein Nebeneinander von Wohnraummangel in den Zentren und teils erheblichem Leerstand im ländlichen Raum geprägt. Das bedeutet: Es gibt keine einheitliche Lösung für das jeweilige Bundesland. In Kiel, Lübeck, Hamburg, Rostock oder Greifswald herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum – allerdings vornehmlich für jene, die eine Wohnung suchen. Dennoch wäre es falsch, in diesen Städten von einer Wohnungsnot zu sprechen. Denn die allermeisten Menschen wohnen bereits – und das in der Regel zu bezahlbaren Mieten. Für die 742.000 Wohnungen der VNW-Unternehmen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern liegt die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,41 €/m<sup>2</sup>.

Im ländlichen Raum hingegen sucht nicht selten die Wohnung den Mieter. Oftmals lohnt dort selbst der Bau von Sozialwohnungen nicht, weil deren gesetzlich vorgeschriebene Miete oft höher liegt als die Durchschnittsmiete der dortigen Wohnungsunternehmen. Sinnvoll wäre es, wenn auch der Rückbau von in die Jahre gekommenen Wohngebäuden öffentlich gefördert würde – vor allem in Mecklenburg-Vorpommern. Dortige Wohnungen verfügen häufig über veraltete Grundrisse, die sich kaum mehr vermieten lassen. Auch ein Umbau ist in solchen von Abwanderung betroffenen Regionen finanziell kaum darstellbar. In Hamburg und Schleswig-Holstein spielt der Leerstand von Wohnungen mit Quoten von 0,8 und 1,6 % eher eine untergeordnete Rolle.

### Es fehlt an Sozialwohnungen

In den urbanen Zentren geht der Mangel an Wohnraum mit einem Mangel an Baugrundstücken einher. Die Folge sind hohe Grundstückspreise. Hier sind kreative Lösungen bei der (Nach-)Verdichtung von Wohngebieten notwendig. Allerdings stößt Nachverdichtung nicht selten auf Widerstand der Nachbarn, die Verschattung, mehr Autoverkehr im Quartier oder den Wertverlust ihrer Immobilie fürchten.

In anderen Kommunen, vornehmlich im sogenannten Speckgürtel von Hamburg, ist die Neigung, Sozialwohnungen zu errichten, gering ausgeprägt. Da heißt es eher: „Hier muss man sich das Wohnen leisten können.“ In Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern haben Kommunen eine durch die Landesverfassung garantierte starke Stellung. Insofern sind den Landesregierungen in Kiel und Schwerin oftmals die Hände gebunden, was konkrete Vorgaben angeht. Sie können eigentlich nur mit (ausreichend) Fördermitteln den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützen, was sie jüngst getan haben.

### Hemmnisse für den Wohnungsbau

Angesichts hoher Baupreise und gestiegener Zinsen lohnt sich der Bau frei finanzierter Wohnungen kaum

**Andreas  
Breitner**

Verbandsdirektor  
norddeutscher  
Wohnungs-  
unternehmen e.V.  
HAMBURG

mehr. Wer heute mit dem Bau einer Mietwohnung beginnt, muss nach Fertigstellung zwischen 18 und 20 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete verlangen. Das aber sprengt selbst die Haushaltskasse von gut verdienenden Menschen. In der Folge haben sich viele private Investoren dem Bau von Sozialwohnungen zugewandt und nehmen staatliche Förderung in Anspruch. Daher geraten auch staatliche Förderprogramme an ihre finanzielle Grenze. Schleswig-Holstein stellt in diesem Jahr 400 Mio. € bereit, in Hamburg sind es sogar 700 Mio. €. Allerdings: Die Krise beim Wohnungsbau allein durch Sozialwohnungen zu lösen, ist ein Irrglaube. Notwendig sind bezahlbare Baugrundstücke. Leider fehlt es in vielen Kommunen an einer langfristig ausgerichteten Bodenpolitik.

In die Irre führt der Versuch Hamburgs, öffentliche Baugrundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben – also nicht mehr zu verkaufen. Erfahrungen zeigen, dass kaum ein Wohnungsunternehmen diesen Weg gehen will, vor allem, weil die Kreditkonditionen der Banken dann deutlich schlechter sind. Sinnvoll wäre es, den Verkauf öffentlicher Grundstücke an Auflagen zu knüpfen und diese wasserdicht vertraglich abzusichern. So könnten Grundstücke unter der Bedingung verkauft werden, dass die Miete stets 10 % unter dem örtlichen Mietpiegel zu liegen hat. Die Stadt, respektive Kommune, wiederum könnte sich vertraglich ein Vorkaufsrecht einräumen lassen, um damit den zu höheren Mieten führenden Weiterverkauf des Grundstücks zu verhindern.

### Kluge Lösungen sind gefragt

Grundsätzlich gilt es, der überbordenden Bürokratie den Kampf anzusagen. Im Jahr 2000 gab es etwa 5.000 Bauvorschriften – heute sind es rund 20.000. Wir brauchen eine Entschlackung von Bauvorschriften und eine einheitliche norddeutsche Bauordnung als Nukleus einer bundesdeutschen Bauordnung. Darin sollten nur die einfachsten Normen festgelegt werden, die dann aber auch gerichtsfest sind.

Zu guter Letzt gilt es, bei den gesetzlichen Anforderungen des Klimaschutzes Maß zu halten und die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht aus den Augen zu verlieren. Experten haben ausgerechnet, dass in Hamburg bis zum Jahr 2045 rund 40 Mrd. € aufgebracht werden müssen,

um alle Wohngebäude klimaneutral zu machen. In Schleswig-Holstein sind es sogar rund 130 Mrd. €. Das sind Summen, die ohne umfassende Förderung durch den Staat von den Wohnungsunternehmen nicht aufgebracht werden können, wenn die Mieten in den kommenden Jahren nicht jeglichen Rahmen sprengen sollen. Alle Versuche, Klimaschutzauflagen zu verschärfen oder die Erreichung von Klimaneutralität zeitlich vorzuziehen, müssen unterbleiben. —

**„Für Leerstand  
oder Woh-  
nungsmangel  
gibt es keine  
allerorts gülti-  
gen Lösungen.  
Staatliche För-  
derung ist aber  
unabdingbar.“**