

Drei Säulen für mehr Wohnraum

Wohnraum schaffen nach der Erstaufnahme



Die Krise im Nahen und Mittleren Osten und die Bürgerkriege in Afrika sowie Armut und Perspektivlosigkeit führen insbesondere in Deutschland zu einem erheblichen Anstieg der Zahl von Menschen auf der Flucht. Prognosen für das Jahr 2015 gehen davon aus, dass bis zum Ende dieses Jahres 1,0 Mio. bis 1,2 Mio. Menschen asylsuchend in die Bundesrepublik kommen werden. Für Baden-Württemberg ging man Anfang des Jahres von 30.000 Flüchtlingen aus, die aktuelle Erwartung für 2015 liegt bereits bei 104.000 Menschen.

Für diese Menschen müssen wir im Rahmen der Anschlussunterbringung Wohnraum schaffen. Addiert man die Zuwanderung aus der EU und den ohnehin existierenden großen Nachholbedarf an gefördertem Wohnungsbau hinzu, ergibt sich für ganz Deutschland ein Bedarf an 400.000 neuen Wohnungen jährlich bis 2020. Allein in Baden-Württemberg werden pro Jahr ca. 60.000 Wohnungen fertiggestellt werden müssen. Dadurch dass die Zahlen der Flüchtlinge beinahe täglich nach oben korrigiert werden, ist entsprechend von einem höheren Wohnungsbedarf pro Jahr auszugehen. Da die Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken innerorts jedoch endlich ist, muss generell über eine gesteuerte Entwicklung neuer Quartiere im Außenbereich nachgedacht werden. Schwerpunktaufgaben sind jedoch an allen Orten die Integration und Durchmischung von Quartieren und die Erstellung von Wohnraum, der auch nach Ablauf der Belegungsbindung marktfähig ist.

Um diese Aufgabe langfristig zu bewältigen und die derzeitige Situation zu entschärfen, bedarf es eines Netzwerkes zwischen dem Land, den Kommunen, den kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und weiteren Akteuren, die die notwendigen zusätzlichen Maßnahmen begleiten. Aus unserer Sicht sind dies die Architektenschaft, die sozialen Träger sowie die Sparkassen in den Kommunen. Der Bund sollte diese Maßnahmenpakete u.a. durch steuerliche Anreize begleiten.

Wir schlagen ein drei-Säulen-Modell für öffentliche und private Investitionen in Wohnraum vor. Bei diesen drei Säulen handelt es sich um

- » eine Neuaktivierung der öffentlichen sozialen Wohnraumförderung (siehe 1.)
- » Anreize für leistungskräftige private Investoren, sich unter Beteiligung der oben genannten Handlungsträger als Bauherren zu engagieren (siehe 2.)
- » kommunale Fonds-Lösungen für Kleinanleger (siehe 3.).

1. Neue Wege im sozialen Wohnungsbau: Flüchtlinge als dritte Zielgruppe

- 1.1. Bisher werden im Landeswohnraumförderprogramm vorrangig Personen mit geringem Einkommen bedacht (allgemeiner sozialer Mietwohnungsbau), daneben Personen, die den sog. besonderen Bedarfsgruppen (schwer vermittelbare Personen) zugerechnet werden. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sollte künftig eine dritte Zielgruppe, nämlich die Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung, vorsehen. Die Verknüpfung mit dem allgemeinen Wohnraumförderprogramm des Landes wäre geeignet, eine Ghettoisierung in den Stadtteilen zu verhindern.

Diese neue Mietwohnraumförderung sollte folgende Eckpunkte enthalten:

- 1.1.1. Integration von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung als dritte Fördergruppe des allgemeinen Wohnraumförderprogrammes des Landes bei gleichzeitiger Aufstockung des Fördervolumens.
- 1.1.2. Beibehaltung der derzeitigen Basissubvention (Bau-, Belegungs- und Mietsubvention unterteilt nach 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung, wie in dem derzeit bestehenden Miet- und Wohnraumförderprogramm).
- 1.1.3. Für die Gebiete, die unter die künftige Mietpreisbremsenverordnung des Landes fallen (also Gebiete, in denen das Land einen Wohnungsmarkt als angespannt definiert), bedarf es eines noch festzulegenden Zuschlags, und zwar für alle drei Zielgruppen des allgemeinen Wohnraumförderprogrammes (geringe Einkommen, schwer vermittelbare Personengruppen, Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung).
- 1.1.4. Die Höhe des Fördervolumens muss an die Anzahl der Flüchtlinge angepasst werden und als Zuschusszahlung erfolgen.
- 1.1.5. Die mittelbare Belegung muss auch für diese Zielgruppe zulässig sein.
- 1.1.6. Um auch für konzeptionellen Wohnungsbau mit innovativen und integrativen Modellvorhaben Fördermittel in Anspruch nehmen zu können, müssen entgegengesprechende Fördervoraussetzungen flexibel gehandhabt werden.
- 1.1.7. Für Quartiere stellt die Integration der Anschlussunterbringung in die allgemeine Mietwohnraumförderung eine Herausforderung dar. Begleitend zu den Baumaßnahmen müssen deshalb Mittel für das Quartiersmanagement bereitgestellt werden, und zwar über das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“. Neben diesen investiven Fördermöglichkeiten muss auch das Landesprogramm für nichtinvestive Maßnahmen (wie erforderliche Moderationsprozesse) aufgestockt werden.

Notwohnungen in Heidelberg

Architekten:

AAG Loebner.Schäfer.Weber BDA, Heidelberg

Bauherr:

GGH - Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg

s.a. www.akbw.de/architektur/notwohnungen-hd/

Foto: Thilo Ross



2. Anreizsysteme für private Investoren als Bauherren

Aufgrund langjähriger Erhebungen ist bekannt, dass private Investoren (größere und kleinere) zu 70 Prozent für die Wohnraumversorgung in Deutschland verantwortlich sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass selbst bei einer spürbaren Aufstockung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht damit zu rechnen ist, dass die öffentlichen Mittel ausreichen werden, um den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum zu erfüllen. Aus diesem Grund sind Anreizsysteme für private Investoren erforderlich. Denkbar wäre hierbei eine Kooperation zwischen den privaten Investoren (als Bauherr) sowie Wohnungsbauunternehmen, Kommunen und dem Land.

Ein solches Kooperationsmodell müsste folgende Eckpunkte enthalten:

- 2.1. Privater Investor baut – gegebenenfalls mit einem Wohnungsunternehmen – ein Mehrfamilienhaus und erhält dafür pro Wohneinheit, mit der bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, einen Zuschuss (kein Darlehen) vom Land.
- 2.2. Der Investor gewährt der Kommune ein 15-jähriges Belegungsrecht (für Flüchtlinge oder sozialen Wohnungsbau, nicht für Obdachlosenunterkunft) und erhält dafür von der Kommune einen Mietzins, der sich am Mietspiegel oder am allgemein üblichen Mietniveau der Kommune orientiert. Der Mietvertrag mit der Stadt, die das Belegungsrecht innehat, ist auf 15 Jahre abgeschlossen, gegebenenfalls mit einem Sonderkündigungsrecht seitens der Kommune.
- 2.3. Neben dem Verhältnis Investor/Kommune sollte im Sinne eines „All-inclusive-Paketes“ die Gesamtverwaltung des Objekts, auch vor allem mietrechtlich, einem weiteren Träger übertragen werden, an den der Investor einen Pauschalbetrag zu bezahlen hat. Dies könnten beispielsweise regionale Wohnungsunternehmen sein. Der Vorteil gegenüber einem Immobilienfonds: Der Investor verfügt nicht nur über einen Anteil, sondern über ein konkretes Gebäude, das er nach Ablauf der 15 Jahre-Frist im Rahmen der Freiverfügung wieder nutzen kann, und verfügt während dieser Zeit über eine gute Geldanlage ohne großen Verwaltungsaufwand (v. a. im Bereich Mietrecht).
- 2.4. Begleitet werden sollte dieses Modell von einer Bundesförderung; die Abschreibungszeiten müssen dabei generell reduziert werden.



B7 Studentisches Wohnen in Furtwangen

Architekten:
Kuner Architekten, Furtwangen
Bauherren:
Gregor Kuner, Furtwangen
Familie Haas, Berlin
s.a. www.akbw.de/architektur/studentenwohnen-b7/

Foto: Anne Rombach

3. Kommunale Fonds für private Anleger

In den Fällen, in denen der Investor nicht bereit oder in der Lage ist, sich als Bauherr zu engagieren, bietet sich eine Fondslösung an.

Im Gegensatz zu einem allgemeinen Immobilienfonds könnte hier in Kooperation mit den kommunalen Sparkassen eine sogenannte kommunale Fondslösung Anreize für private Inverstoren bieten – auch für kleinere Anleger. Der Investor hätte einen Anteil an den zu bauenden Immobilien (also kein eigenes Grundstück mit einem Gebäude). Die gesamte Abwicklung würde jedoch zwischen Sparkassen, Wohnungsunternehmen oder sonstigen Bauträgern erfolgen, das heißt, auch die gesamte Verwaltung des Vermietungsgeschäftes. Auch hier behielte die Kommune ein 15-jähriges Belegungsrecht. Das Land sollte diese Fonds mit einem höheren Zuschuss für das Startkapital subventionieren.

Im Zusammenhang mit den unter 1. bis 3. genannten Maßnahmen wäre unter Einbeziehung der Architektenschaft und des Landes Baden-Württemberg zu prüfen, ob und wie die Architektinnen und Architekten Modellgebäude entwerfen könnten, um bei diesen Bauvorhaben Kosten zu reduzieren und gleichzeitig gesetzliche Mindeststandards zu gewährleisten. Mithilfe der zu erwartenden Bundesgelder könnte dies im Rahmen eines Pilotprojekts erfolgen. In ein solches Pilotprojekt ließen sich auch neue Wohn- und Nutzungsformen integrieren.

Geförderter Wohnungsbau in Pforzheim

Architekten:

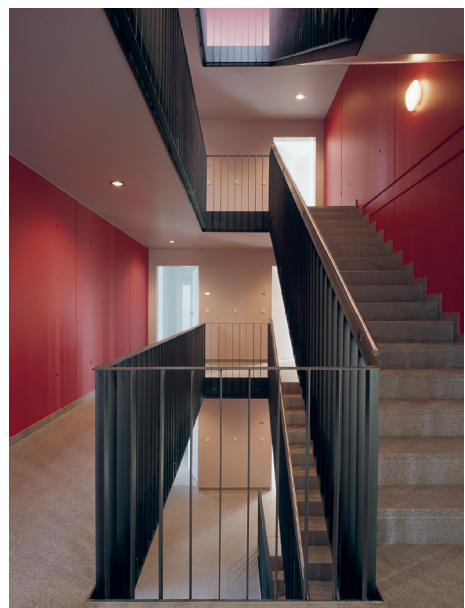
SWS Architekten Strolz|Weisenburger|Scheidel, Karlsruhe

Bauherr:

Stadtbau GmbH Pforzheim

s.a. www.akbw.de/architektur/wohnungsbau-pf/

Foto: Dirk Altenkirch



Ansprechpartner



Architektenkammer Baden-Württemberg
Carmen Mundorff
Tel. 0711 2196-140, carmen.mundorff@akbw.de



Städtetag Baden-Württemberg
Gerhard Mauch
Tel. 0711 22921-22, gerhard.mauch@staedtetag-bw.de



vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Sigrid Feßler
Tel. 0711 16345-113, fessler@vbw-online.de