



08/17

ÖFFENTLICHEN WOHNUNGSBAU KONSEQUENT SOZIAL AUSRICHTEN



Geschäftsführer
BFW Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.
RA Gerald Lipka

 **Dr. h.c.**
Thomas M. Reimann
Referat Unternehmer

 **Dipl.-Ing. (FH) BDB**
Andreas Ostermann
1. Vorsitzender



Über den Mangel an bezahlbaren Wohnungen wird viel geredet. Bisweilen kann das Reden darüber sogar wahlentscheidend sein. Der Schritt, den öffentlichen Wohnungsbau konsequent sozial auszurichten, fehlt aber bisher.

„Die Fördertöpfe für sozialen Wohnungsbau sind voll. Die Förderung fließt dabei weit überwiegend nur den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu. Doch dort wird nicht ausschließlich sozialer Wohnungsbau betrieben. 30 % Sozialquote wird da schon als Erfolg gefeiert. Aber das wird mittlerweile oft von allen gefordert, die nach neuem Planungsrecht bauen. Wo bleibt da die besondere Verpflichtung der öffentlichen Hand?“ kritisiert RA Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. im Gespräch mit dem BDB-Frankfurt Rhein Main e.V.

Als Argument für hochpreisigen Eigentumswohnungsbau mit Direktvermarktung wird oft angeführt, daß damit Sozialwohnungen querfinanziert werden. Aber das Argument zählt nicht, wenn Wohnungsbaugesellschaften von Stadt oder Land Millionenüberschüsse erwirtschaften.

„Keine freifinanzierte Wohnung würde weniger gebaut werden, wenn der öffentliche Wohnungsbau dort, wo es entsprechenden Bedarf gibt, konsequent auf Sozialwohnungen ausgerichtet wird,“ sagt Dipl.-Ing. (FH) BDB Andreas Ostermann (1. Vorsitzender des BDB-Frankfurt Rhein Main e.V.). „Das ist eine politische Entscheidung. Die muß nur vollzogen werden.“

Doch das will man offenbar nicht, weil sich das Invest nicht rechnet. Das liegt auch daran, dass man in Frankfurt beispielsweise durch neue Richtlinien erst letztes Jahr die Vorgaben erhöht hat, die für

Sozialwohnungen einzuhalten sind. Das hatte damals bereits Architekten, Projektentwickler und auch Wohnungsbaugesellschaften aufgebracht.

Es ist ein offenes Geheimnis in der Branche, das Sozialwohnungen nicht selten großzügiger sind und einen höheren Standard haben als freifinanzierte Wohnungen im gleichen Projekt. Die Zielgruppe Mittelstand kann die großen Grundrisse schlicht nicht mehr bezahlen.

Da sich Sozialwohnungen in der Regel aber nicht alleine tragen, werden diese im Projekt querfinanziert.

„Mit der Festschreibung, dass alle bei neuem Planungsrecht nun 30% Sozialwohnungen bauen müssen, haben wir Grundprinzipien liberaler Marktwirtschaft verlassen.“ stellt Dr. h.c. Thomas M. Reimann, CEO der ALEA Hoch- und Industriebau AG und Vorstand für Unternehmer im BDB-Frankfurt Rhein Main e.V. fest. „Dazu kommt, daß wir mit einer faktischen Querfinanzierung den Mittelstand doppelt belasten. Das macht Eigentum für den Mittelstand immer unerschwinglicher.“

Lipka will deshalb eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach rheinland-pfälzischem Vorbild: „Wenn Städte und Gemeinden in Hessen auch von privaten Investoren die Errichtung von bis zu 30 % sozial geförderten Wohnungsbaus fordern, muss man diesen Investoren schon aus Gründen der Wettbewerbsgerechtigkeit auch den Zugang zu staatlichen Fördermitteln ermöglichen. Rheinland-Pfalz hat inzwischen die Förderung einzelner Eigentumswohnungen ermöglicht. Damit erreicht Sie jetzt auch die beim Wohnungsneubau stärkste Gruppe der privaten Investoren. Denn in der Summe sind die privaten Kleininvestoren mit einem Marktanteil von über 64 % die größte Anbietergruppe von Mietwohnungen.“

Der **Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure Frankfurt Rhein Main e.V. (BDB)** ist der mitgliederstärkste Verband von Bauschaffenden in Hessen. In ihm sind insgesamt rund 500 Freiberufler, Angestellte, Beamte, Unternehmer und Studenten organisiert. Damit ist er ein wirkungsvolles Forum zur Förderung interdisziplinärer, partnerschaftlicher Zusammenarbeit und garantiert eine kompetente Gemeinschaft.

Der BDB koordiniert die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau – HESSEN“. Die Aktion wird von einem breiten Bündnis der Immobilien- und Baubranche getragen. Dem Bündnis gehören 14 Verbände und Kammern der Immobilien- und Bauwirtschaft an.