

# Der Druck wächst

Experten: „Anforderungen für geförderten Wohnungsbau sind zu hoch“

**tk. Buxtehude.** Für 85 neue Wohnungen in Hamburg, die von der Buxtehuder SG Bau kürzlich errichtet wurden, gab es 600 Bewerbungen. Diese Zahlen machen deutlich: Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist extrem angespannt. Der Bedarf an geförderten und damit günstigen Wohnungen, steigt. „Gleichzeitig wird es für Investoren immer schwieriger, günstigen Wohnraum zu erstellen“, sagt Stefan Heidtmann, geschäftsführender Gesellschafter der SG Bau. Die Anforderungen der Länder, um überhaupt an Fördergelder für Wohnungsbau zu gelangen, steigen kontinuierlich. Das geförderte Bauen wird immer teurer. Das wiederum schreckt Investoren ab, die sich sehr viel einfacher Geld zu sehr günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt besorgen können.

Heidtmann und der Architekt Tim Schulenburg sind Experten für geförderten Wohnungsbau. Vor allem in Hamburg und Schleswig-Holstein hat das Buxtehuder Unternehmen hunderte geförderter Wohnungen errichtet. Schulenburg: „Durch sehr hohe Anforderungen bremsen sich diese Form des Wohnungsbaus aber selber aus.“ Beispiel: Um öffentliche Mittel zu bekommen, müssen in einigen Bundesländern die Vorga-



Stefan Heidtmann und Tim Schulenburg (re.) sind Experten für geförderten Wohnungsbau. Sie kritisieren zu hohe Anforderungen für Investoren, um an öffentliche Gelder zu kommen



Geförderter Wohnungsbau ist kein Billigbau: Die Glasbläserhöfe in Bergedorf sind ein Projekt der SG Bau

ben der Energieeinsparverordnung (ENEV) noch übertroffen werden. Das Bauen werde dadurch immer teurer. Heidtmann: „Pro Wohnung sind das nur Einsparpotentiale beim

## Politik bleibt bei den Standards

(tk). „In Niedersachsen sollen Standards für den sozialen Wohnungsbau beim dauerhaften Wohnen nicht gesenkt werden“, sagt Sozial- und Bauministerin Cornelia Rundt. Bestimmte Regelungen (Barrierefreiheit, Parkplatzanzahl, Bauen außerhalb von Wohngebieten) sollen nur befristet außer Kraft gesetzt werden, damit Flüchtlinge untergebracht werden können.

Energieverbrauch von ein paar Cent.“ Auf der anderen Seite würden dadurch aber die Wartungskosten steigen.

Schulenburg nennt ein weiteres Problem: In vielen Bundesländern liege der Finanzierungsrahmen mit den

öffentlichen Geldern bei 30 Jahren.

„Investoren kalkulieren aber mit zehn bis 15 Jahren“, so der Architekt. Beides führe dazu, dass Geldgeber

häufig die Fördertöpfe meiden und frei finanziert bauen - ohne Mietpreisbindung.

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, müsse der Finanzierungszeitraum gesenkt und die ENEV zumindest auf dem jetzigen Stand eingefroren werden. Politik und Wohnungswirtschaft seien gefordert, sich zusammensetzen.

Kommunen sollten preisgünstiges Bauland zur Verfügung stellen, damit dort geförderter Wohnungsbau entstehen könne. „Der Preis für ein Gebäude steht und fällt mit dem Grundstückspreis“, sagt Schulenburg.

Die beiden Fachleute sind sich einig, dass dringend gehandelt werden müsse. Denn der Druck auf dem Wohnungsmarkt werde durch den Zuzug von Flüchtlingen, die Bleiberecht erhalten, noch deutlich zunehmen.