



Sozialer Wohnungsbau in Bonn: Die Nachfrage wächst, das Angebot sinkt. Dagegen kämpft die Stadt. Foto: imago/wolterfoto

IN DER ZINSFALLE

SOZIALER WOHNUNGSBAU Viele Städte stehen vor einem Dilemma. Der Bau von preiswertem Wohnraum steckt in der Krise, weil er sich nicht mehr lohnt

Von Susanne Dohrn

Niedrige Zinsen und zu wenige Wohnungen in begehrten Stadtquartieren – für Investoren ist das die perfekte Kombination. Sie können sich für relativ geringe Kosten auf dem Kapitalmarkt mit Geld versorgen und ihre Wohnungen zu guten Preisen vermieten oder verkaufen. Was das für den sozialen Wohnungsbau bedeutet, hat die Stadt Bonn gerade erlebt. Dort zogen zwei Investoren ihre Förderanträge für Sozialwohnungen zurück. Das Ergebnis: Sie können die Wohnungen statt für 5,85 Euro nun für 11 Euro/m² vermieten. Besonders bitter für die Bonner: Die Entscheidung fiel kurz vor der Fertigstellung des Gebäudes. Die Wohnungen waren im Grunde schon für Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen verplant.

Gute Zeiten für Investoren

Für die privaten Investoren geht die Rechnung auf. Für die Stadt Bonn weniger. „In diesem Jahr konnten aufgrund dieser Problematik nur 60 geförderte Wohnungen gebaut werden“, so Wilfried Klein, Vorsitzender des Ausschusses für Soziales, Migration, Gesundheit und Wohnen der Stadt Bonn und SPD-Stadtverordneter. Das Problem, das dahinter steckt, ist gar nicht so einfach zu lösen, denn kein privater Investor kann gezwungen werden, Sozialwohnungen zu bauen.

Hinzu kommt: Private Wohnungsbauunternehmen wollen, wie jedes andere Unternehmen, Geld verdienen. Damit stehen alle großen Städte mit großer Nachfrage an Wohnraum vor einem Dilemma: Sozialer Wohnungsbau lohnt sich nicht. „Gerade dort, wo die Mieten steigen und preiswerter Wohnraum besonders benötigt wird, wird es immer schwieriger, mit zinsgünstigen Darlehen den Einnahmeausfall durch die

geringeren Mieteinnahmen bei preisgebundenen Wohnungen auszugleichen“, so Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Nordrhein-Westfalen.

NRW will seine Finanzmittel konzentrieren

Mehrere Bundesländer wollen deshalb die Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau verbessern. Schleswig-Holstein will die Förderung von 75 Prozent auf 85 Prozent der Gesamtkosten erhöhen. Nordrhein-Westfalen plant erhöhte Förderpauschalen – das sind die Beträge, die die Investoren bekommen, um die Baukosten sicherzustellen – und verbesserte Darlehenskonditionen. Weil die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich verläuft – Mangel herrscht insbesondere dort, wo es wirtschaftliches Wachstum und Zuzug gibt – will das Land seine Mittel konzentrieren. Minister Groschek will in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt den Mietwohnungsbau fördern. „Hier liegt unser klarer wohnungs- und sozialpolitischer Schwerpunkt.“

Alle großen Städte stehen dabei vor dem gleichen Problem: Sie müssen dort bauen, wo schon viele Wohnungen stehen. Das heißt: Sie müssen verdichten. Das birgt Konfliktpotenzial, denn wenn die Anwohner das Gefühl haben, zubetoniert zu werden, gehen sie auf die Barrikaden. „Wo ein Bauloch entsteht, entsteht sofort eine Bürgerinitiative“, so der Mitarbeiter eines Bauamtes. Hamburg versucht, die Konflikte zu entschärfen, indem jedes Bauvorhaben mit einem breiten Diskurs auch über das gesetzlich vorgeschriebene Ausmaß begleitet wird. Das löst den Konflikt nicht immer, wie Stadtrat Michael Sachs zugibt.

Aber es glättet die Wogen zumindest teilweise. Schließlich will die Stadt die Leute, die schon in den Stadtteilen wohnen, nicht vergraulen. Sachs: „Die wohnen da ja gerne. Und die wollen und sollen da auch bleiben.“ ■