

## **Ziel verfehlt**

### **Jüngster Gemeinderatsbeschluss zur Quote erschwert den Wohnungsbau insgesamt**

Der jüngste Beschluss des Gemeinderats zum Handlungsprogramm Wohnen ist ein Schritt in die (grotten)falsche Richtung. Der auf den ersten Blick nachvollziehbare Wunsch des Gremiums, künftig verstärkt geförderten Mietwohnraum zu fordern, verkehrt sich bei etwas genauerem Hinsehen rasch in sein Gegenteil.

Auch wenn es offenbar immer wieder überrascht: Auch der Wohnungsbau unterliegt marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten. Kein Investor ist bereit, eine Wohnung zu errichten, bei der er von Beginn an jährlich Geld verliert. Und mit gefördertem Wohnraum, der 33% unter der ortsüblichen Miete liegen muss, lässt sich derzeit kein Geld verdienen.

Die VFW hat in den vergangenen Monaten in zahlreichen Konstellationen geprüft, wie eine geförderte Wohnung so errichtet werden kann, dass zumindest keine roten Zahlen erwirtschaftet werden. Die mit dem Amt für Wohnraumversorgung der Stadt Freiburg abgeglichenen Zahlen haben ergeben, dass dies nur möglich ist, wenn besonders günstige Bedingungen vorliegen (Reduzierung der Baukosten durch Senkung der Standards, vergünstigte Bodenpreise etc.). Solche Konditionen können jedoch allenfalls – falls politisch gewünscht – auf städtischen Grundstücken realisiert werden. Bei Grundstücken auf dem privaten Wohnungsmarkt ist geförderter Wohnungsbau derzeit rundum defizitär.

Ursache hierfür sind nicht zuletzt die auf dem normalen Kapitalmarkt angebotenen historisch niedrigen Zinsen, die nur marginale Unterschiede zum über die L-Bank finanzierten geförderten Wohnungsbau erkennen lassen, die im Freiburger Mietspiegel nicht abgebildeten Neubaumieten, die stetig gestiegenen Anforderungen auf Bundes- und Landesebene für Neubauten, aber auch die durch zusätzliche Forderungen aus den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg resultierenden überproportional hohen Baukosten.

### **Entscheidung verteuert nicht geförderten Wohnraum, dies trifft vor allem Familien mit mittleren Einkommen**

Der Beschluss des Gemeinderats, der zwar unbeirrt an seinem Ziel der Errichtung von 1000 Wohneinheiten pro Jahr festhalten möchte, konterkariert dieses Ziel indes. In Einzelfällen mag es zwar gerade noch gelingen, gerade bei kleineren Einheiten durch Quersubventionierungen von den freifinanzierten zu den geförderten Wohneinheiten die geforderte Quote noch darzustellen. Logische Konsequenz ist indes, dass die nicht geförderten Wohnungen nochmals teurer werden. Dies trifft vor allem die Zielgruppe, deren Förderung ein zentrales Ziel der Empirica-Studie ist, also vor allem Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen.

Bei größeren Flächen wird dies nicht mehr gelingen, da die Abnahme der teureren Wohnungen in so großer Zahl nicht mehr gewährleistet ist. Logische Konsequenz: Die Bebauung unterbleibt insgesamt.

### **Die Stadtbau wird das Problem nicht lösen können**

Dieses Ergebnis lässt sich auch nicht mit Blick auf die Stadtbau korrigieren. Zum einen gelten dort die identischen finanziellen Voraussetzungen wie beim privat finanzierten geförderten Wohnungsbau. Nicht zuletzt deshalb wurden durch die Stadtbau in den vergangenen Jahren zahlreiche frei finanzierte Projekte umgesetzt, um durch Quersubventionierung den geförderten Wohnungsbau überhaupt wirtschaftlich darstellen zu können. Zum anderen aber wäre die Stadtbau mit jährlich 500 geförderten Mietwohneinheiten auch deutlich überfordert, weshalb für den geförderten Wohnungsbau zwingend privates Kapital benötigt wird. Egal, ob dies von Genossenschaften, Baugruppen oder Bauträgern erbracht wird: Bei einer von Anfang an defizitären Prognose wird privates Kapital nicht den Weg in den Wohnungsbau finden.

Zudem widerspricht der Gemeinderatsbeschluss seiner eigenen Rechtfertigung diametral. Denn die zur Begründung herangezogene Wohnraumbedarfsanalyse der Fa. Empirica empfiehlt ausdrücklich, die Neubauangebote vor allem im mittleren bis oberen Preisniveau anzusiedeln (S. 136) und beim geförderten Wohnungsbau eine individuelle Quote je nach Baugebiet festzulegen (S. 134). All dies ignoriert das „Hau-Ruck-Votum“ des Gemeinderats.

Ein Beschluss, der aber entweder das Wohnungspreisniveau noch weiter nach oben treibt oder den Wohnungsbau zumindest dramatisch erschwert oder gar verhindert, sollte dringend überdacht bzw. aufgehoben werden. Denn das Gegenteil von gut gemacht ist eben nur „gut gemeint“.