

„Nötig sind **Förderquoten** von 50 bis 70 Prozent auf die gesamten Projektkosten“

Keine leichten Zeiten für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft. Wie sich die schwierigen Rahmenbedingungen auf den unternehmerischen Alltag auswirken, haben wir bei Ulf Reinhardt, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg, erfragt:

magazin: Herr Reinhardt, wie geht die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg mit steigenden Baukosten, mangelnder Förderung, hohen Zinsen und vielen weiteren Erschwerissen beim Wohnungsbau um?

Ulf Reinhardt: Bauen wird zum Luxusprodukt. Während in den letzten Jahren noch Wohnraum mit Kostenmieten von acht bis zehn Euro je Quadratmeter erstellt werden konnte, bewegen sich die Kostenmieten nun je nach Finanzierung zwischen 14 und 23 Euro. Wohnraum für solche Preise anzubieten macht für uns als Teil der sozialorientierten Wohnungswirtschaft keinen Sinn. Wir werden unsere laufenden Projekte mit der Erstellung eines Ärztehauses sowie 84 Wohneinheiten bis Ende 2024 zu Ende führen und anschließend unsere Neubautätigkeit einstellen müssen. Das ist sehr schade, denn bei meinem Vertragsbeginn vor drei Jahren konnte ich mir gut vorstellen, in den nächsten zehn Jahren bis zu 500 Wohneinheiten zu errichten, nun werden wir wohl bei Nummer 200 stehenbleiben.

magazin: Lüneburg ist sicherlich ein sehr beliebter Wohnort. Welche Folgen hat das konkret für die Stadt, für den lokalen Wohnungsmarkt und für die Haushalte, die auf preisgünstige Mieten angewiesen sind?

Reinhardt: Die Einstellung der Neubautätigkeit wird den Druck auf den Mietmarkt in Lüneburg weiter erhöhen. Auch die extrem steigenden Heizkosten werden zu einem erhöhten Bedarf an kostengünstigen kleineren Wohnungen beitragen. Da auch Dachgeschossausbauten nicht mehr günstiger zu erstellen sind als sonstige Neubauten, wird auch die Nachverdichtung keinen wesentlichen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraumes leisten können. Bezahlbaren Wohnraum wird es nur da geben, wo Vermieter den Markt bewusst nicht ausreizen und aus Überzeugung Wohnraum kostengünstig zur Verfügung stellen. Wir werden hierzu auch in Zukunft unseren Beitrag leisten.

magazin: Welche Perspektive hat Ihrer Ansicht nach der soziale, der bezahlbare Wohnungsbau generell?

Reinhardt: Schon die spontane Streichung der KfW-Neubauförderung im Januar 2022 hat dem sozialen Wohnungsbau den ersten Todesstoß versetzt. Für unser 30 Millionen-Projekt „Ärztelhaus plus barrierefreies Wohnen“ fehlt uns auf einmal ein fest eingeplanter Finanzierungsbaustein von 2,5 Millionen Euro. Hätten wir das Projekt nicht frühzeitig mit Zinsen deutlich unterhalb von einem Prozent finanziert, würden wir heute mit Zinsen von mindestens vier Prozent und einem wirtschaftlich gescheiterten Bauprojekt leben müssen.

magazin: Wie müssten sich die Rahmenbedingungen ändern, damit das Bauen von bezahlbaren Wohnungen wieder möglich wird?

Reinhardt: Um zukünftig wieder bezahlbaren Wohnraum errichten zu können, brauchen wir eine Reduzierung der Baukosten um mindestens 30 Prozent sowie Zinsen unterhalb von einem Prozent. Beides erscheint mittel- wie langfristig eher unrealistisch. Daher ist es völlig irrelevant, wenn Förderprogramme mit Förderquoten von überwiegend fünf bis 15 Prozent auf die förderfähigen Kosten geschaffen werden. Ich glaube, es ist in der Politik einfach noch nicht angekommen, dass bei den aktuellen Kostenmieten eher Förderquoten von 50 bis 70 Prozent auf die gesamten Projektkosten notwendig wären, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die verkündete Lösung „serielles Bauen“ kann bei heute häufig sehr heterogenen Bebauungsplänen keinen wesentlichen Beitrag zur Kostensenkung leisten, denn auch serielles Bauen erfordert individuelle Planung. Schon bei der Drehung eines identischen Gebäudes müssen wir die Heizlast neu berechnen und einen neuen Wärmeschutznachweis erstellen.

Auch die von der Bundesbauministerin geforderte Digitalisierung muss zunächst einmal an der Realität gemessen werden:



ULF REINHARDT
Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg

Voraussetzung wäre eine effiziente Organisation der Prozesse sowie eine hohe Arbeitsqualität. Sind diese nicht gegeben, führt auch eine Digitalisierung der Bauanträge zu keinen kürzeren Bearbeitungszeiten, wie es sich beim Landkreis Lüneburg beobachten lässt.

Eine kurzfristige Steigerung der Bautätigkeit ist am Ende nur durch eine drastische Entschlackung der Bauvorschriften zu erwarten, welche den immer geringer werdenden Handlungsspielraum der Bauherren wieder vergrößert. Es ist mehr als naiv zu glauben, ständig erhöhte Baustandards könnten kostenneutral umgesetzt werden. Allein die durch Brandschutzvorschriften und Stellplatzanforderungen in Lüneburg verhinderten Dachgeschossneuausbauten schätze ich auf mehr als 1000 Wohnungen.

magazin: Viele vdW-Unternehmen sehen eine große Schwierigkeit darin, die hohen Klimaschutzanforderungen sozialverträglich umzusetzen. Denn am Ende tragen die Mieter die hohen Investitionskosten. Wie schätzen Sie dieses Problem ein?

Reinhardt: Wir in der Wohnungswirtschaft hätten der Fiktion der „warmmietenneutralen energetischen Sanierung“ viel früher und energischer widersprechen und auf den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und sozialverträglichen Mieten aufmerksam machen müssen. Die Idee, dass es bei Klimaschutzinvestitionen nur Gewinner gibt, ist vollkommen realitätsfremd. Schon bei weitaus geringeren Baukosten war es nicht möglich, Investitionen in energetische Sanierungen wirtschaftlich darzustellen. So werden z.B. bei Fassadensanierungen tatsächlich häufig nicht die berechneten 20 bis 30 Prozent Energieeinsparung, sondern lediglich fünf bis 15 Prozent erzielt. Werden die Sanierungskosten auf die Mieter umgelegt, zahlen sie die Rechnung, ohne von einer wirklich spürbaren Heizkostenreduzierung zu profitieren. Damit ist niemandem geholfen.

magazin: Welche Alternativen sehen Sie zu energetischen Sanierungen?

Reinhardt: Wir versuchen neben sechs größeren Wärmepumpenprojekten möglichst viel erneuerbare Energien zu produzieren. Bis 2024 statten wir alle möglichen Dachflächen unseres Bestandes mit insgesamt rund 2 500 kWp Photovoltaikanlagen aus. Die 6 750 Solarmodule erzeugen zukünftig jährlich 2,1 Millionen Kilowattstunden Strom, was dem jährlichen Stromverbrauch von 700 Haushalten entspricht. Somit wird in der bilanziellen Betrachtung nach Abschluss der Maßnahme jeder zweite Haushalt unseres Wohnungsbestandes vollständig mit Strom aus erneuerbaren Energien von den Dächern unserer Wohnungsgenossenschaft versorgt. Leider erlaubt uns das Mieterstromgesetz mit seinen hohen administrativen Barrieren immer noch nicht, diesen Vorteil an unsere Mieter weiterzugeben.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch, Herr Reinhardt. ←