

Bauen

## Norderstedt: 50 % Förderung ist der falsche Weg – frei finanzierte Wohnungen werden dadurch teurer

In Norderstedt wollen CDU, SPD, Grüne und Linke am 22. Oktober mit ihrer Mehrheit in der Stadtvertretung beschließen, dass künftige Bebauungspläne den Bauunternehmen vorschreiben sollen, mindestens 50 Prozent der Wohnflächen der Neubauten nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus anzubieten. - und zwar 25 Prozent nach dem ersten Förderweg, also nicht mehr als 6,10 Euro netto pro Quadratmeter, und 25 Prozent nach dem zweiten, was maximal 7,30 Euro bedeutet.



Andreas Breitner. Foto: VNW

Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):

„Gut gemeint, aber nicht deshalb schon gut. Die Wohnungswirtschaft unterstützt grundsätzlich den Wunsch nach mehr gefördertem Wohnraum. Jetzt aber generell in Bebauungsplänen vorzuschreiben, wonach bei Wohnungsneubauten die Hälfte öffentlich gefördert sein müssten, ist populistisch und wird zu einem weiteren sprunghaften Anstieg der Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau führen. Diese Wohnungen werden sich Haushalte mit normalem Einkommen, die keinen Wohnberechtigungsschein haben, überhaupt nicht mehr leisten können. Sie werden verdrängt.“

### Mieten im frei finanzierten Bereich werden steigen

Hintergrund ist die Tatsache, dass der Investor die öffentlich geförderten Wohnungen subventionieren muss. Je höher der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen jedoch bei einem Bauprojekt ist, desto teurer werden die frei finanzierten Wohnungen. Eine Erhöhung von einem Drittel auf 50 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen ist daher ein Turboprogramm für die Mieten im frei finanzierten Bereich. Am Ende führt das zu Nettokaltmieten von mehr als 14 Euro pro Quadratmeter im frei finanzierten Bereich. Und dieses trifft auch den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen knapp reißt.

### Keine eigenen Grundstücke

Die Stadt Norderstedt hat selbst keine eigenen Grundstücke mehr und besitzt so keine Möglichkeit, über den Grundstückspreis Einfluss auf künftige Mieten zu nehmen. Vor kurzem hat die Stadt ein sehr gut gelegenes Grundstück an ein Investor verkauft, der 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen darauf errichten will. Die im VNW organisierten ADLERSHORST Baugenossenschaft eG und die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, die 38 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum schaffen wollten, gingen hingegen leer aus.

## ADLERSHORST ist Vorreiter

Das ist besonders ärgerlich, weil die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG in jüngerer Zeit bei der Erhaltung öffentlich geförderten Wohnraum eine Vorreiterrolle eingenommen hat. So entwickelte die Genossenschaft ein Modell, mit denen die auslaufenden Belegungsbindungen von Sozialwohnungen verlängert werden können. Inzwischen wurden dadurch rund 400 Wohnungen in der Bindung behalten.

Zu guter Letzt führt eine derartige Festlegung in der Stadtvertretung dazu, dass der Wohnungsbau in Norderstedt massiv gefährdet wird. Warum soll ein Investor nicht in eine der Nachbargemeinden gehen, wenn dort die Bedingungen besser sind?

Investoren benötigen genug Beinfreiheit, um ihre Bauvorhaben zu realisieren. Feste Quoten sind sehr statisch und führen in einer ordentlichen Verwaltung dazu, dass schon 49 Prozent geförderter Wohnungsbau nicht 50 Prozent und dadurch gegebenenfalls nicht genehmigungsfähig sind. Hier muss mehr Flexibilität in die Beschlüsse.

Zudem konterkariert ein solcher Beschluss das geplante Bündnis für das Wohnen. Eine Vorfestlegung, die keine Diskussion zulässt und den Rahmen diktiert. Alles andere als kooperativ.“

**Oliver Schirg**

Der VNW vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,74 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.



# WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**