



EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Junge Familien sind die Verlierer der galoppierenden Immobilienpreise in den Ballungsräumen. Der Traum von den eigenen vier Wänden droht dort für viele unerreichbar zu werden.

Die Kaufpreise sind den Mieten und Einkommen davongelaufen. Zwar nehmen die derzeit niedrigen Bauzinsen etwas Druck von der monatlichen Belastung. Das aber reicht oft bei weitem nicht, den Preisanstieg auszugleichen, und birgt die Gefahr in sich, bei unzureichender Zinsabsicherung später in eine Zinsfalle zu laufen.

Der Ausweg, an den Stadtrand oder ins nahe Umland zu ziehen, ist mittlerweile häufig auch versperrt. Bauland fehlt und die Teuerung ist auch hier längst angekommen – mitunter angeheizt durch den Wettlauf um immer höhere Grunderwerbsteuern, den nur Bayern und Sachsen nicht mitgemacht haben.

Mit mehr Ausweisung von Bauland und einer Entlastung bei den Grunderwerbsteuern ist es politisch aber nicht getan. Wer langfristig (!) die Weichen richtig stellen will, muss den Familien helfen, rechtzeitig Eigenkapital aufzubauen. Nur so gelingt es, die Verschuldung – und damit Zins- und Tilgungsleistungen – so gering zu halten, dass auch Normalverdiener eine gute Chance haben, zum Rentenbeginn schuldenfrei zu sein, um dann den Vorteil der Mietfreiheit im Alter voll genießen zu können.

Eigenheimrentenverträge weiter gefragt

– Motor der Riester-Verträge –

Der Bestand an Eigenheimrenten stieg 2016 um 127.000 auf fast 1,7 Millionen. Ein Plus von 49.000 auf knapp 3,2 Millionen war bei Investmentfondsverträgen zu verzeichnen.

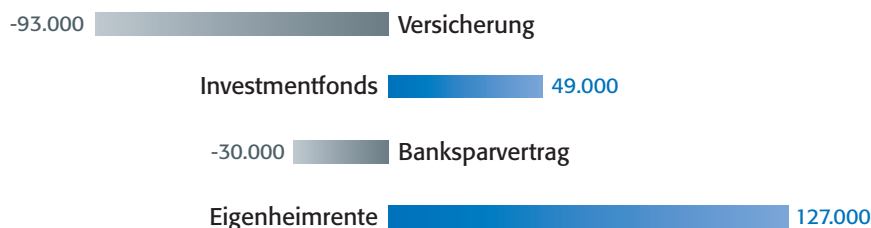
Die Zahl der Riester-geförderten Banksparsparverträge sank dagegen um 30.000 auf 774.000. Der Bestand an Versicherungsverträgen verringerte sich um 93.000 auf 10,9 Millionen. Für den Bestand an Riester-Renten insgesamt bedeutete dies unter dem Strich ein Plus von 53.000 auf mehr als 16,5 Millionen.

Eigenheimrentenverträge gibt es erst seit November 2008. Gefördert wird der Bau, der Kauf, die Umschuldung oder die Entschuldung einer Immobilie. Auch altersgerechte Umbaumaßnahmen sind förderfähig. Die Besonderheit: Eigene vier Wände sind die einzige

Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann.

Dazu passende Produkte der Bausparkassen wurden von der Stiftung Warentest immer wieder gelobt. Im April-Heft 2017 von Finanztest heißt es: „Vorteil der Kombikredite: Die meisten Bausparkassen bieten sie auch mit staatlicher Riester-Förderung an. Kreditnehmer erhalten dann für die Bausparbeiträge und die Tilgung des Bauspardarlehens Zulagen und Steuervorteile wie für einen Riester-Sparvertrag. (...) Riesterkredite mit direkter Tilgung gibt es dagegen kaum noch.“ ■

Bestandsentwicklung bei Riester-Verträgen 2016



INHALT

„Tanz auf dem Hochseildraht“ – Interview mit Prof. Dr. Harald Simons	2	Förderprogramme vereinfachen	4	Bedarfsücke wird trotz Genehmigungsbooms größer	8
		Platz ist in der kleinsten Lücke	5		

INTERVIEW

„Tanz auf dem Hochseildraht“

Einen Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen – in einigen Metropolen um real 25 bis 30 Prozent in den nächsten fünf Jahren – prognostiziert Professor Dr. Harald Simons von empirica. Im Interview äußert er sich über hochgesteckte, womöglich bald enttäuschte Erwartungen am Markt und weiterhin dringend notwendigen Wohnungsbau.

Der anhaltende Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt nährt teils stille Befürchtungen hinsichtlich einer Immobilienblase. Mit Ihrer aktuellen Prognose haben Sie Öl ins Feuer gegossen und heftigen Widerspruch aus der Branche geerntet. Hat hier jemand etwas falsch verstanden?

Zunächst: Bundesweit haben wir kein Problem bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen. Da bin ich völlig d'accord mit allen anderen. Allenfalls kann man eine völlig unproblematische Mini-Preisübertreibung herausrechnen.

Mir geht es um die Top 7 mit einem Preisanstieg von 36 Prozent in Düsseldorf, 40 Prozent in Hamburg und Frankfurt, um die 50 Prozent in Köln, Berlin und Stuttgart sowie 75 Prozent in München. Hier sind Preise den Neuvertragsmieten in den letzten fünf Jahren zu weit davongelaufen: Hier stehen wir – wie meine Untersuchung zeigt – an einem Wendepunkt. Das nenne ich übrigens Trendbruch.

Auch wenn Sie das Wort Immobilienblase vermeiden, was ist denn ein Trendbruch anderes?

Eine Blase ist fremdkapitalfinanziert und damit makroökonomisch gefährlich. Eine Preisübertreibung ist ein abgegrenztes Problem, das sich dann eben nicht durch Kreditausfälle auf die Banken und die Realwirtschaft auswirken kann. Sondern, wenn es so kommt, wird sich das in Eigenkapitalverlusten bei den Investoren bemerkbar machen.

Investoren kaufen aber trotzdem, obwohl die Preise hoch und die Renditen im Keller sind.

Investoren kaufen, weil sie sich Hoffnung auf steigende Erträge machen. Das heißt: Wir haben eine Spekulation auf weiter steigende Mieten. Tatsächlich kenne ich keinen Verkaufsprospekt, der nicht zumindest zwischen den Zeilen darauf insistiert. Und so gesehen wären dann auch die derzeitigen Kaufpreise – trotz

niedriger Zinsen – noch gerechtfertigt. Aufgrund der mittlerweile extrem niedrigen Nettoanfangsrenditen von zwei Prozent – faktisch ohne Puffer – ist das allerdings ein Tanz auf dem Hochseildraht.

Ein Drahtseilakt, von dem Sie annehmen, dass er schiefgeht?

Es kann alles gut gehen. Aber wehe, es gibt einen Wackler. Jegliche leichte Entspannung des Marktes würde zu einem Bruch führen. Die Erwartungen seitens der Investoren sind dermaßen auf die Spitze getrieben, dass jetzt alles stimmen muss, damit die Mieten noch weiter steigen. Alle glauben, Wachstum sei in Stein gemeißelt.

Und Sie?

Ich glaube nicht mehr, dass die Mieten substanziell nach oben gehen, speziell für Berlin und München. Abgeschwächt für Hamburg und leicht für Frankfurt/M.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Was macht Sie da so sicher?

Mir fallen einfach zu viele Dinge ein, die dem schon jetzt zuwiderlaufen. Die Zuwanderung bleibt hinter den Erwartungen zurück. Die Nachfrage steigt folglich schwächer als erwartet. Gleichzeitig gehen die Baufertigstellungen hoch. Und es ist sehr viel in der Pipeline, in Berlin beispielsweise eine fünffache Jahresproduktion. Ich sage damit nicht: „Wir brauchen keine neuen Wohnungen. Das Wohnungsproblem ist gelöst.“ Das ist es in keiner Weise. So werde ich allerdings oft böswillig oder dümmlich interpretiert.

Sondern?

Ich sage damit lediglich: Die aus Investorensicht perfekte Zukunft kommt nicht. Bei den hochgesteckten Erwartungen reicht schon eine Schwäche und dann knallt's.

Dazu noch die Risiken der Zinsentwicklung – das pfeifen die Spatzen von Dächern, hier bin ich dann wiederum d'accord mit allen anderen.

Sie haben es selbst gerade noch einmal angesprochen: Mit Ihrer Prognose stehen Sie ziemlich allein auf weiter Flur. Sehen Sie zu schwarz?

Ich halte mich an Zahlen und Fakten. Danach ist die binnendeutsche Wanderungsbilanz für die genannten Städte schon längst rückläufig. Das heißt, ohne die Auslandszuwanderung würden diese Städte schon schrumpfen. Die Auslandszuwanderung ist allerdings notorisch volatil. Da ist nie etwas Gleichmäßiges. Das Gros kommt, wenn im Ausland etwas passiert. Und nicht, weil alle unbedingt in Berlin wohnen wollen.

Und wir wissen auch: Nach jeder Zuwanderungswelle folgt der „Echoeffekt“ in Form einer kleineren Abwanderungswelle. Das erleben wir gerade. Die Quellen, aus denen sich das Wachstum bisher gespeist hat, sind rückläufig.

Können Sie das genauer aufschlüsseln?

Die Welle aus den Krisenländern Südeuropas ist längst wieder auf dem Rückmarsch. Die Zuwanderung aus Osteuro-

pa, vornehmlich aus Polen mit einer Zahl von 60.000 jährlich, hält sich im Augenblick überraschenderweise zwar noch konstant. Hier ist jedoch wahrscheinlich bald mit einem Bröckeln zu rechnen, keineswegs mit einer weiteren Steigerung. Potenzielle Zuwanderer müssen de facto erst wieder nachwachsen.

Von der dritten großen Zuwanderergruppe aus Südosteuropa, insbesondere aus Rumänien und Bulgarien, tauchen viele in der Statistik nicht mehr auf. Sie wurden von Amts wegen abgemeldet, da nicht mehr auffindbar. So dass ein guter Teil dieser Zuwanderung mir nicht wohnungsmarktrelevant erscheint.

Auch bei Asylbewerbern vor allem aus den Westbalkanländern sehen wir inzwischen wieder eine massive Fortwanderung. Und die Hauptmasse der Abwanderungswelle bei den Flüchtlingen kommt noch. Hier sind wir jedoch – bis verlässliche Zahlen für 2016 kommen – noch anderthalb Jahre im Blindflug unterwegs.

Sie stützen Ihre Prognose auch auf die hohe Zahl von Baugenehmigungen. Längst nicht alle werden realisiert, halten Kritiker dagegen.

Ja, klar. Aber das ist ein Krisenzeichen. Was wir als Folge nachlassender Nachfrage und wachsendem Angebot sehen werden, ist: Die Mieten bleiben konstant oder fangen an zu bröckeln. Dann bröckeln die Preise. Und dann werden eine Reihe von Baugenehmigungen – bei einigen möchte ich sagen „Gott sei Dank“ – nicht realisiert werden. Weil es sich nicht mehr rentiert. Sich mit dem Argument zu beruhigen: „Die kommen ja eh alle nicht“, ist also genau verkehrtherum interpretiert. Nicht ausgeführte Baugenehmigungen sind in der Regel enttäuschte Erwartungen.

Preisabkühlung ja. Aber so drastisch, wie Sie es voraussagen, wird der Rückgang nicht sein. Auch da teilen viele Ihre Einschätzung nicht.

Rückgang heißt, wir gehen real in den nächsten fünf Jahren auf das Preisniveau von Ende 2014 zurück. Das erst mal zur



empirica-Vorstand Professor Dr. Harald Simons
Foto: empirica

Einordnung. Wer das Wort drastisch an der Stelle benutzt, der hat vorher schon akzeptiert, dass der Anstieg auch drastisch, zu drastisch war.

Worauf müssen sich Investoren einstellen?

Was wir in den letzten fünf Jahren gesehen haben und was jetzt im Bau ist oder projiziert wird, ist häufig langweiligster Kapitalanlegerwohnungsbau. Wieder einmal. Und wer in den nächsten drei Jahren mit schlechter Qualität auf den Markt kommt, der wird verlieren.

Denn wir kommen – zum Glück – endlich wieder in die Phase, wo Qualität zählt. Wo Investoren gefälligst ihre Hausaufgaben machen und vom Nutzer her denken müssen: Wer soll dort einziehen? Für wen könnte das interessant sein? Welches Preisniveau, welche Ausstattung kommen in Frage? Wo man eben nicht mehr nur den Kapitalanleger im Blick hat: Der muss es kaufen können. Das sind die Projekte, die dann auch gewinnen werden. Denn natürlich ist Wohnungsbau dringend nötig. Es muss weiter gebaut werden. Aber Investoren sollten ordentlich nachdenken, bevor sie etwas auf die Schiene setzen. ■

ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

Förderprogramme vereinfachen

Die energetische Modernisierung von Gebäuden stagniert. Das liegt auch an der unübersichtlichen Förderung: Derzeit gibt es bundesweit 3.350 Förderprogramme für energetische Maßnahmen an Gebäuden. Um die Energiewende voranzubringen, muss das System dringend vereinfacht werden.

Eine effizientere Energienutzung in Gebäuden ist unverzichtbar, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Auch deshalb fördern immer mehr Programme die energetische Sanierung. Neben der KfW Bankengruppe und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten viele Länder, Kommunen und Energieversorger eigene Förderprogramme an. Doch die Vielzahl an Möglichkeiten macht es für Eigentümer unnötig kompliziert: Die Investitionen in energetische Sanierungen sind in den vergangenen Jahren sogar gesunken, wie ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt, welches in Kooperation mit der Schwäbisch-Hall-Stiftung, dem Zentralverband des deutschen Handwerks und dem Volkswirtschaftlichen Institut für Mittelstand und Handwerk entstanden ist.

Um die Energieeffizienz von Häusern zu steigern, muss die Förderlandschaft at-

traktiver und übersichtlicher werden. „Die vielen Angebote kommen am Markt schlicht nicht an“, sagt IW-Immobilienexperte Ralph Henger. Die Autoren des Gutachtens empfehlen daher, die Programme der KfW, des BAFA und der Länder zusammenzuführen. Nur noch auf kommunaler Ebene und von den Energieversorgern sollten ergänzende Programme angeboten werden. Alle lokalen Initiativen sollten aber auch auf einer bundesweiten Plattform gebündelt sein. „Wir müssen uns fragen, wie wir die Förderprogramme in die Breite tragen. Das gelingt nur, wenn wir sowohl die Banken als auch die Handwerker vor Ort besser einbinden.“

Die Autoren schlagen außerdem vor, die Förderung der energetischen Sanierung durch steuerliche Anreize zu ergänzen und vollständig auf die Reduzierung von Treibhausgasen auszurichten – unabhängig von den verwendeten Technologien.



Zusammen mit einer stärkeren Energieberatung wäre dies ein wichtiger Beitrag zur Energiewende. ■



Neuerscheinung

Eine neue Broschüre des Verbands der Privaten Bausparkassen stellt Fakten und Vorteile des Bausparens dar. Eine Online-Version kann von der Verbands-Website www.bausparkassen.de heruntergeladen werden.

Einzel Exemplare der gedruckten Broschüre können kostenlos gegen Zusendung des Rückportos (1,45 €) an den Verband der Privaten Bausparkassen angefordert werden.

BAULAND

Platz ist in der kleinsten Lücke

In Wachstumsregionen wird es eng. Was Bauherren und Wohnungssuchende sich wünschen, müssen Kommunen erst einmal ausfindig machen und mobilisieren: Platz zum Bauen und Wohnen. Wo die Schwierigkeiten, aber auch die Chancen liegen, zeigen die folgenden Beispiele.

Aalen, Regensburg, Solingen und Trier. Nicht erst seit gestern machen diese vier Städte für Wohnen und Bauland mobil – seit diesem Jahr nun auch als Modellstädte mit einer Anlaufstelle speziell für diesen Zweck.

Mit dem Methodenkoffer auf der Suche nach stillen Reserven

Solingen ist mit deutlich höheren Geburtenzahlen in den letzten Jahren derzeit „Geburtenboomtown von Nordrhein-Westfalen“. Daneben wächst die Stadt auch durch bedeutende regionale Wanderungsgewinne – vor allem aus Düsseldorf und zum Teil auch aus Köln. „Weil die beiden beliebten Wohn- und Arbeitsstandorte, aber auch deren Umland den Wohnungsbedarf nicht mehr vollumfänglich decken können, wird der Radius jetzt weiter gezogen“, so die Leiterin des Stadtdienstes Planung, Mobilität und Denkmalpflege Julia Gottlieb. Aufgrund der preislichen Situation könnten es sich Bauwillige auch oft nicht leisten, dort Wohneigentum zu bilden. Insofern wird die Stadt mit den gekreuzten Klängen im Wappen und direkter S-Bahn-Verbindung nach Düsseldorf zunehmend als interessante Alternative entdeckt. Dazu kommt eine hohe Nachfrage junger Solinger Familien, die die Stadt natürlich halten möchte – mit „zeitnahen und bezahlbaren Angeboten“ für eigene vier Wände.

Derzeit durchforstet die Kommune das Baulücken- und das jüngst erstellte Brachflächenkataster nach Pilotgrundstücken, die sich innerhalb der nächsten drei Jahre für eine behutsame Nachverdichtung mobilisieren lassen. „Aufgrund dieser und weiterer Instrumente aus unserem Methodenkoffer haben wir einen



Julia Gottlieb, Leitende Städtische Baudirektorin Stadtdienstleitung, Solingen Foto: privat

guten Überblick über unsere Flächen in den verschiedenen Kategorien“, betont die leitende städtische Baudirektorin. Nachfassen will man insbesondere da, wo in der Vergangenheit bereits Baurecht geschaffen, dieses bislang aber noch nicht genutzt wurde. „Das kommt leider häufiger vor.“

Ebenfalls auf der Agenda: Grundstücke, aus denen man mehr machen könnte. Das kann eine aufgegebene Tankstelle oder eine Fläche mit Zwischennutzung zum Beispiel als Wohnwagen-Parkplatz sein, die aufgrund von Lage und Wert des Grundstücks für eine Nachverdichtung und erfolgreiche Ansprache des Eigentümers in Frage kämen.

Im Fokus steht aber die kleinteilige Nachverdichtung in Baulücken der Innenstadt. „Auch dort muss man nicht erst noch neu Baurecht schaffen. Erfahrungsgemäß

gibt es bezogen auf diese Flächenpotenzialkategorie auch keinen so großen Strauß privater Eigentümer. Das könnte die Erfolgs-Chancen bezüglich einer Mobilisierung für die Innenentwicklung erhöhen“, sagt Julia Gottschalk.

Beratung und Begleitung durch die Stadt seien jedoch immer nötig, um Grundstücksbesitzer, Investoren und Entwickler an einen Tisch zu bringen.

Nicht mit leeren Händen ins Beratungsgespräch

Aalen. Auf der Haben-Seite der 70.000-Einwohner-Stadt steht ebenfalls ein erfreulicher Geburtenzuwachs über die Prognose hinaus, außerdem ein Hinzugewinn von rund 15 Prozent sozialversicherungspflichtiger Vollarbeitsplätzen seit 2010. „Es brummt. Wir sind mittendrin im prosperierenden Süden“, so der Erste Bürgermeister Wolfgang Steidle. Die Hochschulstadt hat knapp 6.000 Studenten. Vor fünf Jahren waren es nur halb so viele.

Auf der anderen Seite gibt es lange Wartelisten bei der städtischen Wohnungsbautochter als größtem Mietwohnungsanbieter. Und als jüngst in einem Ortsteil Bauplätze für Eigenheime ausgeschrieben wurden, waren diese fünffach überzeichnet. „Wir könnten noch deutlich mehr wachsen, wenn wir noch mehr Angebote hätten“, bilanziert das Aalener Stadtoberhaupt. Zur Wohnqualität der Stadt gehört dabei auch, dass man „noch Landschaft genießen kann“.

Auf die „grüne Wiese“ zu gehen, damit konnten alle Akteure bisher gut leben – Grundstücksbesitzer sich über den höhe-

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5



Wolfgang Steidle, Erster Bürgermeister, Aalen
Foto: Stadt Aalen

ren Verkaufserlös freuen, die Stadt so relativ leicht kalkulieren und die Flächen entwickeln. „Alles war eingespielt durch die jahrzehntelange Erfahrung in der Bauleitplanung. Das war der leichte Weg“, bekennt der Bürgermeister, als Architekt zugleich vom Fach. Doch junge Familien dort ansiedeln – „das geht nicht endlos“. Schon wegen der Langfristkosten für den Unterhalt von Straßen und Kanälen, die in Baden-Württemberg von der Allgemeinheit gezahlt werden. Auch deshalb dürfe die Innenentwicklung nicht vernachlässigt werden.

Potenziale schlummern nach seinen Worten in den kleinteiligen Gebäuden aus der Nachkriegszeit und den Wirtschaftswunder-Jahren – zumeist auf großen Grundstücken. Für deren umfängliche Modernisierung und Erweiterung gibt es von der Stadt einen Zuschuss von bis zu 10.000 Euro.

In den ländlich geprägten und vormalig von der Landwirtschaft dominierten Außenorten fördert Aalen zudem die Abbruchkosten baulicher Überbleibsel aus dieser Zeit, sofern dort zeitnah Wohnungen gebaut werden. „In der Regel ohne großen Verfahrensaufwand. Baurecht

existiert bereits, und auch die Erschließung ist gesichert.“ Eine Fläche von beispielsweise rund 22.000 Quadratmetern, die freigeräumt wird, bietet so Platz für vier Wohnhäuser. Damit entstehen auch wieder bewohnte Nachbarschaften.“ Das habe auch mit Wohlfühlen und Sicherheit zu tun, wenn man auf beleuchtete Fenster schaut statt auf Schuppen zur Holzlagerung.

„Nicht nur fordern, sondern auch fördern durch monetäre Anreize“, darin sieht Steidle „den Schlüssel, um in der Innenentwicklung voranzukommen“. Anklopfen bei privaten Grundstücksbesitzern: Dem neuen Wohnbaulandmanager der Stadt öffnen sich Türen eher, wenn er im Beratungsgespräch auch etwas anbieten kann, so die Erfahrung in Aalen. In diesen Wochen dürften die ersten Förderanträge eingehen.

Recherchieren und informieren

Regensburg. Für das Zentrum Ostbayerns am nördlichsten Punkt der Donau zeigt die Bevölkerungsprognose für die nächsten zehn bis 15 Jahre stetig nach oben, während der Wohnungsleerstand im Moment gegen null tendiert. „Regensburg ist ein Magnet, was Bildung und Arbeitsplätze angeht“, erklärt Hans-Jürgen Poschenrieder vom Amt für Stadtentwicklung. Dahinter stehen Hochschulen und Namen wie BMW, Siemens und Continental.

Die Wohnbauoffensive der Stadt zielt mit einer Sozialbindungsquote von derzeit 20 Prozent zuerst auf den Mietwohnungsbau. „Dort haben wir den größten Druck“, sagt Poschenrieder. Aber auch das Potenzial von Wohnungsbaugenossenschaften soll künftig stärker zum Tragen kommen.

Jährlicher Bedarf: mindestens 1.500 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund hat die viertgrößte Stadt Bayerns auch mithilfe der neuen Baulandmanagerin die Recherchen für die nötigen Flächen noch



Hans-Jürgen Poschenrieder, Leiter Abteilung
Stadterneuerung und Wohnungswesen, Regensburg
Foto: privat

einmal forciert und ein erstes Baulückenkataster aufgestellt. „Schnelles Bauen im Bestand in den klassischen Baulücken und langfristige Entwicklung größerer Flächen – beides muss parallel laufen“, betont der Abteilungsleiter für Stadterneuerung und Wohnungswesen. Vor der Einigung mit den Flächeneigentümern stehen Information und Beratung über Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten, „die in Bayern sehr lukrativ sind“.

Mittlerweile wächst die Stadt über den ursprünglich vorgesehenen Bereich hinaus, entsteht Wohnen, wo vorher Gewerbe war. „Leer stehende Möbelhäuser sind hier die Klassiker.“ Im Aufbau: eine Internetseite, die über die neuen Wohnprojekte einschließlich Umfeld mit Nahversorgung, Verkehrsanbindung und Infrastruktureinrichtungen informiert. Abruf- und einsehbar für alle Regensburger – und auch ein weiterer Anreiz für Investoren, mit der Stadt zusammenzuarbeiten, wie Poschenrieder findet.

Mit Systematik kümmern

Trier. Die mit rund 110.000 Einwohnern viertgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz profitiert in ihrem Bevölkerungswachstum –

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6



Prof. Dr. Johannes Weinand, Leiter Amt für
Stadtentwicklung und Statistik, Trier

Foto: privat

noch – von leicht positiven Geburtsziffern und auf lange Sicht von der Nachbarschaft zu Luxemburg. Für die derzeit etwa 8.000 Berufspendler aus Trier ist das Großherzogtum dabei Arbeitsort mit sehr guten Verdienstmöglichkeiten.

„Für uns ist Luxemburg Konkurrenz- und Entwicklungsfaktor“, erklärt Professor Johannes Weinand vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Das Nachbarland mit heute rund 540.000 Einwohnern kalkuliert demnach bis zum Jahr 2060 in der obersten Variante einer EU-Bevölkerungsprognose mit annähernd der doppelten Zahl. Schon in den nächsten Jahren werden in der EU-Hochburg – im Nachgang des Brexit – möglicherweise rund 7.000 EU-Ausländer aus der Bankenmetropole London erwartet. Denkbar, dass sich ein Teil dieser kaufkräftigen Klientel in Trier ansiedelt – „hier ist Wohnen und Bauen wesentlich kostengünstiger umsetzbar als in Luxemburg“. 15 bis 20 Prozent hält der Chef-Stadtentwickler deshalb für ein denkbar „erstrebenswertes Ziel“. Aber dazu und auch wegen der Nachfrage aus der Stadt selbst müssten an den Hauptverkehrsachsen ins Nachbarland entsprechende Flächen ausgewiesen werden. In Trier nicht unumstritten.

Dazu kommt der Nachholbedarf. Knapp 400 Wohnungen pro Jahr wurden in jüngster Zeit in der Stadt an der Mosel gebaut – unter anderem auf Konversionsflächen und im Kontext der Landesgartenschau. „Etwa 600 jährlich hätten angesichts der Entwicklung der unmittelbaren Vergangenheit nicht geschadet“, so Weinand.

Zwischen 1990 und 2005 hat die Stadt im Außenbereich „nur bedingt“ Flächen ausgewiesen. „Aufgrund dieser Engpässe haben wir so in Trier in den letzten drei Jahrzehnten beispielsweise junge Familien oftmals nicht in der Stadt halten können.“ Seit 2005 hat sich in puncto Baulandausweisung einiges zum Besseren gewendet. Doch es bleibt ein Aufholprozess, bei dem das Oberzentrum Trier wie auch die Mittelzentren mit den Umlandgemeinden um Einwohner und damit letztlich auch um Infrastrukturzuschüsse vom Land konkurrieren.

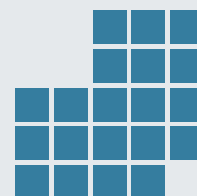
„Wir haben Zweckverbände für Abfall, Abwasser, Schulen; eine Abstimmung im Wohnungsbau haben wir leider noch nicht.“ Auf Landes- und regionaler Ebene fehle eine abgestimmte Siedlungs- und Wohnungsbaupolitik. „Das macht es den Städten dann wieder schwer.“

Besonderes Augenmerk gilt der Innenstadt von Trier. Rund 9.650 Menschen leben hier, in den Stadtteilen außerhalb sind es mittlerweile 10.000 bis 15.000. „Wir müssen die Innenstadt wieder mehr als Wohnstandort sehen“, so Weinand unter Verweis auf deren besondere Qualitäten. Hier finden sich kompakt auf kurzen Wegen sämtliche Angebote eines Oberzentrums. Aus der historischen Stadtmitte bezieht Trier seine Identität.

Andererseits: Rund 80 Prozent der Innenstadt sind Altbausubstanz, viele Gebäude weder energetisch fit noch altersgerecht. Die Fußgängerzone mit Handel in Parterre und zumeist Lagerhaltung „in den zwei oder mehr Etagen darüber, die einmal Wohnraum waren, ist wenig belebt“.

Von der Stadt angesprochen, reagieren die zumeist älteren Wohneigentümer oft rat- und hilflos: Gibt es für das Haus überhaupt noch einen Markt? „Haus-erben weit weg wissen zwar von den Mieteinnahmen auf ihrem Konto, aber nicht, dass es sich um ein Haus in der Innenstadt von Trier handelt.“ Die Bereitschaft, in Bausubstanz zu investieren, fehle dann oft, solange die Mieteinnahmen kommen.

Mehr Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt – das ist Anspruch und Ziel. „Wir brauchten folglich jemanden, der dieses Anliegen aufnimmt und versucht, mit den Eigentümern zu schnell umsetzbaren Lösungen zu gelangen“, bezieht sich der oberste Stadtentwickler auf das Modellprojekt. „Einen Kümmerer, der als Innenstadt-Projektmanager Wohnen hierfür zugleich auch eine Systematik entwickelt – was beispielsweise Finanzierungsfragen und die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage angeht.“ ■



ExWoSt

Baulandreserven schneller heben – mit neuen Ideen und einem Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau. Was gegenwärtig acht Städte in einem Modellvorhaben erproben, soll als Erfahrungswert und Lösungsangebot auch für andere Kommunen nutzbar werden. Das Forschungsprojekt wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begleitet und ist Teil des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“. Dazu erste Eindrücke aus vier Städten.

WOHNUNGSBAU

Bedarfslücke wird trotz Genehmigungsbooms größer

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen steigt und steigt. Gemessen am Bedarf ist das aber immer noch zu wenig. Schlimmer noch: Die Lücke zum geschätzten Bedarf von 350.000 bis 400.000 vergrößert sich Jahr für Jahr.

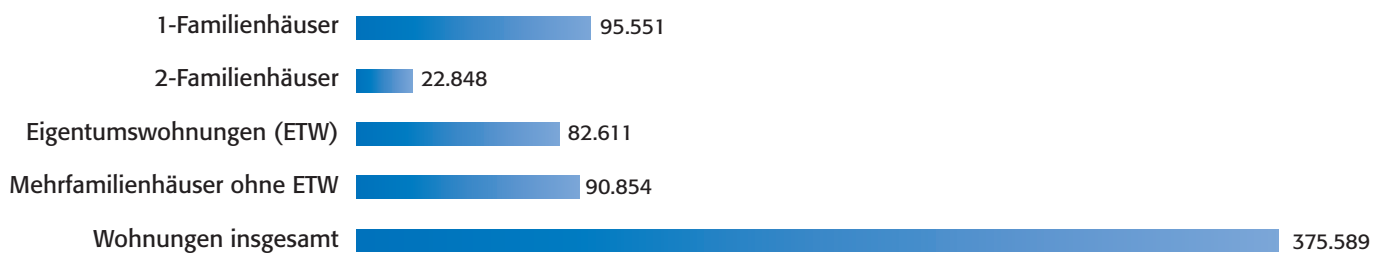
Nicht nur, weil „genehmigt“ noch lange nicht „gebaut“ heißt und die Lücke zwischen „genehmigt“ und „gebaut“ immer größer wird. Sondern vor allem, weil trotz des Genehmigungsbooms die Fertigstellungen einfach nicht ausreichen. Auf gerade einmal 260.000 bis 280.000 werden die Fertigstellungen für 2016 geschätzt. Dabei fehlen Wohnungen nicht nur in Ballungsräumen. Auch im ländlichen Raum gibt es aus qualitativen Gründen durchaus Bedarf an zeitgemäßen Wohnraum.

Insgesamt wurde 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamts der Bau von knapp 376.000 Wohnungen genehmigt. Das bedeutet ein Plus von 21,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Eine höhere Zahl von genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt 1999 mit rund 441.000 gegeben.

Im Eigenheimbereich (1- und 2-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) verzeichnete man dabei 210.000 Einheiten – einen Zuwachs um 8,0 Prozent. Die traditionell stärkste Säule – 1-Familienhäuser – stagnierte dabei jedoch mit einem Plus von nur 0,3 Prozent. Mit 17,1 Prozent deutlich besser sah es nur bei den Eigentumswohnungen aus, die zum größten Teil vermietet werden.

Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen kamen auf 91.000 Genehmigungen und damit auf ein Plus von 36,8 Prozent. Den stärksten Anstieg verzeichneten vor dem Hintergrund der Zuwanderung erwartungsgemäß Wohnungen in Wohnheimen mit 110,0 Prozent auf 25.000. ■

Wohnungsbaugenehmigungen 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothhaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de