Ergebnisse der Veranstaltung

„Qualität und Kosten“

am 12.04.2018 in Hamburg

Programm

16:00	**Begrüßung und Einführung** Susanne Metz, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
16:10	**Kleiner Rückblick auf die erste Veranstaltung** proloco
16:20	**Input: Qualität zu bezahlbaren Kosten – Beispiel aus Lübeck** Dr. Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft Trave mbh, Lübeck
16:30	**Qualität und Kosten – Podiumsdiskussion** Susanne Metz, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Dr. Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft Trave mbh, Lübeck Helge Beckmann, N-Bank
17:30	PAUSE
17:50	**Diskussion: Qualität und Kosten** In drei parallelen Gruppen mit Expert/innen: Thema 1: Qualität und Standards (Dr. Matthias Rasch) Thema 2. Kosten (Helge Beckmann) Thema 3: Bestandsentwicklung (Birgitt Gutt)
18:55	**Kurzvorstellung der Ergebnisse**
19:10	**Ausblick** Facharbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

Die über 40 Teilnehmenden der Veranstaltung kommen leicht überwiegend aus dem Umfeld des Tagungsortes Hamburg, einige haben jedoch auch längere Anfahrtswege aus Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Nord-West-Mecklenburg (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Arbeitsort der Teilnehmenden

Qualität zu bezahlbaren Kosten: Beispiel aus Lübeck – Input:

Herr Dr. Matthias Rasch von der Grundstücksgesellschaft Trave mbh Lübeck stellt die Tätigkeitsfelder der Trave mbH vor. Insgesamt verfügt die Trave in Lübeck und Travemünde über 8.228 Wohnungen (Näheres: s. Präsentation von Herrn Rasch im Anhang).

Herr Rasch stellt das Neubauprojekt Kücknitz vor:

- Auf dem Grundstück der Trave standen früher 10 viergeschossige Zeilenbauten aus den 1950er/60er Jahren, überwiegend 2 Zimmer Wohnungen unter 50 qm, ohne Balkon und Fahrstühle, Mindestabstandsfläche als Außenbereich. Es gab viel Leerstand.
- Die Trave hat sich für Abriss und Neubau entschieden, statt für Modernisierung. Bestände aus den 1950er Jahren sind häufig schon allein aufgrund der Grundrisse und Wohnungsgrößen kaum wirtschaftlich modernisierbar.
- Das Quartier wurde grundlegend umgestaltet, so dass es den Ansprüchen von älteren, bewegungseingeschränkten Personen genauso entspricht wie Familien und jüngeren Menschen, Dachgärten, ein integrierter Kindergarten und eine Sportanlage usw. wurden mitgebaut.
- 95 WE altengerechtes Wohnen
- 112 WE „Wohnen mit Kindern in der Stadt“
- 38 WE Seniorenwohnen
- Vor dem Abriss waren es 314 Wohnungen. Durch Abriss/Neubau ist die Zahl der Wohneinheiten gesunken, die Wohnfläche jedoch um ca. 5 % gestiegen.
- Als Einstiegsmiete für den geförderten Wohnraum waren 4-5 €/m^2 geplant, jetzt beträgt die Miete 5 €/m$^{2.}$

- Im freifinanzierten Segment liegt der Mietpreis bei 8-10 €/m².
- In jedem Gebäude befindet sich ein Gemeinschafsraum. Darüber hinaus gibt es auch ein neues Gemeinschaftshaus im Quartier. Heute würde man es anders planen. Weniger Gemeinschaftsräume würden auch genügen.
- Im Gebäudekomplex für Familien: 20% 2-Zimmer-Wohnung, 40% 3-Zimmer-Wohnungen, 40% 4/5-Zimmer-Wohnungen. 30 % der Wohnungen sind Sozialwohnungen.

Qualität und Kosten - Podiumsdiskussion

Diskussionspartner/innen:

Susanne Metz, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Dr. Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft Trave mbh, Lübeck
Helge Beckmann, N-Bank

Den **größten Handlungsbedarf** in nächster Zeit sehen die Podiumsteilnehmer/innen bei folgenden Themen:

- Vereinbarkeit von Kosten und Qualitäten wird betont, diesbezüglich gilt es die Stellschrauben sowohl bei der Kostenreduzierung als auch bei der Anpassung der Standards zu identifizieren.
- Als größter Kostentreiber gilt der Bodenpreis. Instrumente zur Steuerung auf Seiten der Wohnungswirtschaft können sein: Grundstückstausch, Bebauung eigener Flächen sowie Bestandsentwicklung.
- Modernisierungen müssen gut gegenüber möglichem Neubau abgewogen werden, da die Sanierungsfolgekosten oftmals erheblich sind.
- Nachverdichtung auf eigenen Flächen ist ebenfalls eine Maßnahme, um Kosten gering zu halten.
- Die Diskussion um Standards und deren Verzichtbarkeit ist ein wichtiges zukunftsweisendes Thema, um die Kosten stärker zu kontrollieren.
- Aber auch: Die augenblickliche Kostensituation sollte nicht dazu „verführen“ sinnvolle Standards infrage zu stellen.

Die erste Fragerunde beschäftigt sich mit den **Hauptkostentreibern** und **Bezahlbarkeit:**

- Metz: Bei den Kosten spielen wirtschaftskonjunkturelle Aspekte eine tragende Rolle, die Kosten von Baustoffen und Bauland beispielsweise sind betroffen. Energetische Standards sind weniger ein Kostentreiber als Ausstattungen wie Fahrstühle und Tiefgaragen. Der Bodenpreis ist einer der Hauptkostentreiber. Der Weiterverkauf von Baugenehmigungen in Zusammenhang von Grundstückserwerb ist weit verbreitet.

- Beckmann: Die Kosten für Bauland sind von 2016 auf 2017 erheblich gestiegen. Die Bodenpreise dienen als Indikator für Bauentwicklung und Nachfrage. Aus den Daten ist ersichtlich, dass die Bodenpreise der größte Kostentreiber sind.
- Rasch: Trave konnte den Hauptposten der Kosten, den Bodenpreis, reduzieren, da sie auf eigenen Flächen alte Bebauung beseitigt und Neubau realisiert haben. Bodenpreise sind auch in Lübeck ein großer Kostentreiber. Dennoch ist es Lübeck noch möglich, Grundstücke zu erwerben, weil der Bodenpreis noch nicht so teuer ist wie in anderen Städten. Eine weitere Strategie der Trave neue Grundstücke zu erwerben, ist der Grundstückstausch mit der Stadt.
  Bisherige Kostensteigerungen konnten von der Wohnungswirtschaft noch aufgefangen werden (Stichwort: niedrige Zinsen). Es ist absehbar, dass das bei weiteren Kostensteigerungen nicht mehr funktionieren wird.

- Metz: Bezahlbarkeit bedeutet, dass die Netto-Kaltmiete nicht mehr als 25-30 % des Netto-Haushalteinkommens überschreitet.
- Beckmann: In Niedersachen wird von 30 % des Netto-Haushalteinkommens für Netto-Kaltmiete ausgegangen, alles darüber gilt als weniger bezahlbar. In der Debatte um Bezahlbarkeit, muss auch an Senioren und Seniorinnen gedacht werden (Stichworte: kleine Renten, Altersarmut)
- Rasch: Was ist mit dem Mietangebot, das preislich zwischen dem geförderten Wohnraum und Luxuswohnen liegt? Im Preissegment von 7-10 Euro/m^2 gibt es zu wenig Angebote und geringe Fluktuation, aber eine hohe Nachfrage. In Scharbeutz und am Timmendorfer Strand wurde verstärkt das Preissegment von 8-9 Euro/ m^2 gebaut. Das will die Trave in Lübeck auch versuchen.
- Metz: In Hamburg wird ebenfalls von städtischer Seite versucht, einen Quadratmeterpreis von 8 Euro zu realisieren, die Umsetzung ist nicht einfach. Die Schwierigkeit von städtischer Seite liegt in Hamburg darin, schnell gutes Bauland bereitzustellen. Viele Grundstücke, über die die Stadt noch verfügt (was nicht viele sind), bringen besondere Herausforderungen mit sich, wie bspw., dass sie in Siellandschaft (kein Bau von Kellerräumen möglich) liegen oder es sich bei ihnen um altlastenbehaftete Flächen (benötigen aufwendige Behandlung, nicht alle Nutzungen möglich) handelt. Dadurch verteuert sich eine Bebauung u.U. erheblich.

Die zweite Fragerunde stellt das Thema der **Bestandsentwicklung** (Modernisierung und Nachverdichtung) zur Diskussion. Der Bestand kann letztlich weit mehr zu bezahlbarem Wohnraum beitragen, als der Neubau:

- Rasch: Die Trave in Lübeck modernisiert, was modernisiert werden kann. Generell stellt sich die Frage, ob sich eine Modernisierung langfristig rechnet und zweckmäßig ist. Für die unterschiedlichen Bestände muss die Frage jeweils beantwortet werden. Im Gegensatz zu Beständen der 1950er Jahre haben Bestände der 1960er Jahre oft Grundrisse, die heute noch zeitgemäß sind, auch wenn die Bauqualität teilweise nicht gut ist. Modernisierungen scheinen hier eher möglich. Bei Beständen aus den 1950er Jahren sind oftmals Neubauten langfristig besser rentierlich und praktikabler. Dies gilt vor allem, wenn es sich um Grundstücke mit guter Lage

und gutem Schnitt handelt. Es muss jedoch in jedem Einzelfall neu entschieden werden.

- Metz: Gesellschaften und Genossenschaften prüfen die Bestände und kalkulieren, ab wann sich neu Bauen lohnt. Die Erfahrungswerte der letzten 10-20 Jahre sind für die Evaluation entscheidend. Bei der Modernisierung des Bestandes bieten sich nebenkostensenkende Investitionen an und werden oft umgesetzt. Geklärt werden muss, ob die Mieterschaft mit den technischen Neuerungen umgehen kann. Lüftungstechniken beispielsweise müssen erprobt werden. Wenn die Mietenden ihr Nutzungsverhalten der modernisierten Mietsubstanz nicht anpassen, ist die Umsetzung der nebenkostensenkenden Maßnahmen hinfällig und die Kosten steigen für alle.
- Beckmann: In Niedersachen werden derzeit wenige Modernisierungsmaßnahmen gefördert. Früher wurde deutlich mehr Förderung für die Entwicklung des Bestandes bereitgestellt. Modernisierungen an sich können sehr schnell erfolgen, es gibt Modelle, die 7 Tage für eine Modernisierung vorsehen – und offenbar auch funktionieren. Die Investitionskosten für Modernisierungen sind sehr hoch und lassen keine hohen Renditen erwarten. Ein weiteres Hemmnis für Modernisierungen sind fehlende Unterbringungsmöglichkeiten für die Menschen, die vorübergehend ihre Wohnungen verlassen müssen.
- Rasch: Wichtigkeit von Bestand steht außer Frage. Einige ältere Bebauungsbestände rücken wieder in den Fokus der Trave, weil hier preiswert gewohnt werden kann. Die Modernisierungen, die vorgenommen werden, sollen den Bewohner/innen zu Gute kommen, andere Modernisierungsmaßnahmen können zurückgestellt werden.
- Metz: In Hamburg wird auch mittels Wohnungstausch aus dem Bestand das passende Angebot für die entsprechenden Nachfragen hergestellt, bei dem Übergang in verschiedene Lebensphasen oder bei einer anderweitigen Nachfrageänderung kann so schnell intern reagiert werden. Mit Wohnungstausch kann kein Mengeneffekt erzielt werden, aber die Wohnzufriedenheit und das Wohngefüge können erhöht und gestärkt werden. Bauliche Erneuerungen im Bestand müssen durch die Bewohner/innen akzeptiert werden, ein Abwägen von Vor- und Nachteilen für die Mietenden ist unbedingt notwendig. Erhaltungsverordnungen stellen ein Instrument dar, Bereiche als besonders schützenswert auszuweisen.

- Beckmann, Rasch und Metz sind sich einig, dass Nachverdichtung ein wichtiges Thema der Bestandsentwicklung ist..
- Rasch: Da die Grundstücke der Trave größtenteils effizient bebaut wurden, ist Nachverdichtung ein untergeordnetes Thema.
- Metz: Nachverdichtung ist in Hamburg ein ganz wichtiges Thema, es gilt „ungesehene“ Stadträume zu entdecken und intelligent zu nutzen. Zum Beispiel zwischen Wohnbebauung und S-Bahn.

Die dritte Fragerunde bezieht sich auf die **Verzichtbarkeit von Standards** bei der Beibehaltung von **Qualitätsansprüchen**:

- Beckmann: Ein elementarer Qualitätsstandard ist Barrierefreiheit. Beim Neubau sollte darauf geachtet werden, dass die Gänge und Türen breit genug sind und es

keine Schwellen gibt. Wenn solche und weitere Grundregeln befolgt werden, kann eine flexible Nachrüstung erfolgen und je nach sich verändernden Wohnbedürfnissen umgebaut werden. Die Möglichkeit zur baulichen Veränderung im Bestand sichert einen möglichst langen Verbleib in einer Wohnung und macht Umzüge obsolet. Ein hoher Technisierungsgrad wie bei Lüftungstechniken beobachtbar ist, kann vernachlässigt werden.

- Rasch: Standards werden nicht nur durch die Wohnungsbaugesellschaften oder von Investor/innen festgelegt, sondern auch durch Bauauflagen, dazu gehört zum Beispiel Brandschutz. Elementare Qualitätsstandards, die die Wohnungsbaugesellschaften realisieren können, sind gute Grundrisse, gute Belichtungsverhältnisse und die Verfügbarkeit von Abstellräumen. Komplexe Technik und teure Heizungssysteme hingegen sind keine zwingenden Qualitätsstandards, sondern Extras. Die Trave reduziert Standards auch im Bereich Kellerflächen, für diese Abstellflächen werden alternative Räume auch innerhalb der Wohnung geschaffen. Darüber hinaus stellt das Weglassen von Aufzugsanlagen auch eine Möglichkeit dar, Kosten zu minimieren. Jede Kostenreduzierung muss gut überlegt sein, damit sie langfristig wirkt und nicht bei späteren Modernisierungen hohe Folgekosten produziert.
- Metz: Beherrschbare Technik und keine unnötigen Spielereien sollen die Standardausstattung sein. Auch bezüglich neuer Wärmedämmtechniken sollte abgewogen werden, wann sich eine zusätzliche Investition tatsächlich lohnt. Die Beachtung der DIN-Normen im Wohnungsbau ist wichtig, aber auch nicht immer zwingend. Die Nachrüstbarkeit von Wohnungen und deren Außenanlagen ist der wichtigste Standard. Flurbreiten, Türrahmen und Ebenerdigkeit sind diesbezüglich wichtige Größen. Building Information Modeling (BIM) stellt ein Programm dar, womit Kalkulationen für Baukosten und Modernisierung durchgeführt werden können.

Diskussion zu Qualität und Kosten

In drei parallelen Kleingruppen wurde mit regionalen Expert/innen über Qualität und Kosten diskutiert.

Gruppe 1 – Qualität und Standards

Experte: Dr. Matthias Rasch, Moderation: Dagmar Kilian, ARGE Hamburg-Randkreise

Ausgangspunkt der Diskussion sind die drei von Herrn Rasch vorgestellte Thesen:

1. These: *Die Wohnungswirtschaft hat viele preistreibende Standards selbst mit eingeführt - auch um Ihren Kunden immer mehr Wohnqualität zu bieten. Weitere aktuelle Innovationen werden als künftige Standards hinzutreten.*

2. These*: Zusätzliche Bau- und Ausstattungsqualitäten gegenüber einem „Standardbau" werden sich in einer entspannteren Marktsituation durch sichere und höhere Erträge bezahlt machen.*

3. These*: Standards und Qualitäten im Wohnungsbau werden zunehmend auch immaterieller Art sein. Das trägt zwar nicht zu einer Senkung der Bau- und Betriebskosten bei, bietet aber Chancen für neue Ertragsmodelle.*

Auf Nachfrage erläutert Herr Rasch zuerst, welche preistreibende Standards die Wohnungswirtschaft selbst eingeführt hat. Er spricht von Ausstattungsstandards, zu denen beispielsweise Aufzüge, Keller, Einbauküchen oder Dachterrassen gehören. Preistreibend kann sich genauso wie die Standards auch deren Abschaffung auswirken. Denn nachträgliche Ergänzungen können teuer werden. Daher muss flexible Nachrüstbarkeit sinnvoll abgewogen werden. Grundvoraussetzungen hierfür sind ein im Verhältnis stehender Werterhalt der Wohnsubstanz und eine funktionierende Statik (auch mit baulichen Ergänzungen).

Eine Kostenreduktion könnte zukünftig durch Standardisierung und Typisierung erreicht werden. Dahinter steht der Gedanke, dass wenn „nicht alles immer neu" gedacht werden muss, Planungsprozesse schneller vonstattengehen und weniger Kosten in der Bearbeitung verursachen. Innerhalb von Wohnungsgesellschaften wird teils eine Standardisierung beispielsweise mit Hilfe von Ausstattungskatalogen auf den Weg gebracht.

Im Anschluss werden energetische Standards diskutiert. Der erforderliche energetische Mindeststandard wird auf die Energieklasse KfW 55 beziffert. Alle Beteiligten stimmen zu, dass sich insbesondere bei der Umsetzung energetischer Modernisierungen bzw. Neubebauungen ein Zielkonflikt zwischen politischem Willen den Klimawandel aufzuhalten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, auftut. Wenn Klimaschutzmaßnahmen in baulicher Form umgesetzt werden, steigen automatisch die Kosten, die sich auf die Miethöhen auswirken. Deswegen muss gut abgewogen werden, welche energetischen Standards unabdinglich sind, um die Kosten nicht unnötig steigen zu lassen. Die Bauleitplanung sollte hier hinreichend Spielraum für Kompromisse zwischen Politik, Behörden und Wohnungswirtschaft einräumen. Zielführend ist außerdem bei der verwendeten Gebäudetechnik auf Nutzerfreundlichkeit und Einfachheit zu achten. Vielfach werden hohe Standards von den Nutzer/innen nicht als Qualität wahrgenommen oder führen zu Folgeschäden aufgrund unsachgemäßer Nutzung (z.B. Schimmelbildung aufgrund fehlerhafter Be- und Entlüftung). Bei der Bestandspflege sollte mit den Bewohner/innen im Dialog gemeinsam sinnvolle Sanierungsmaßnahmen („Sanierung light") festgelegt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Herr Rasch führt aus, dass die Trave fast alle Gebäude in Lübeck mit Fernwärme heizt, was die Kosten für die Heizausstattung erheblich senkt. Die Energiestandards halten die Energieeinsparverordnung (EnEv) ein, gehen aber nicht wesentlich darüber hinaus.

Als mögliche Instrumente, die Kosten langfristig zu senken und Qualität und Standards gleichzeitig beizubehalten, zählen neben der Typisierung, Standardisierung und „Sanierung light" auch eine langfristige Flächensicherung. Die öffentliche Hand muss stärker Baulandbevorratung betreiben, um (auch) zukünftig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Hier stellt sich die Frage, ob bezüglich der Bodenpreise abgewartet werden soll bzw. antizyklisch gekauft werden soll, damit Grundstückspreise nicht zu hoch sind. Ein weiterer Ansatz ist der Dialog zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft und der Bauwirtschaft, der eine gemeinsame Problemsicht ermöglicht und Raum für neue gemeinsame Lösungsansätze bietet. Der Dialog hilft auch Politik fachkundiger zu machen und mehr

Transparenz bezüglich der Baukosten herzustellen. Herr Rasch berichtet vom Runden Tisch in Lübeck, an dem die benannten Akteur/innen zusammenkommen und sich austauschen. Angesprochen wurde ebenfalls der Mangel an gut ausgebildeten Fachkräften in Bauwirtschaft und Planung, dazu gehören vor allem die Bereiche Bauingenieurwesen, Haustechnik und Statik.

Weitere Instrumente zur Förderung bezahlbaren Wohnraums sind für Städte und Gemeinden städtebauliche Verträge oder Festlegungen in Bebauungsplänen, die Investor/innen dazu verpflichtet, geförderten Wohnungsbau und freifinanzierten aber bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen. Im Gespräch wird deutlich, dass Verträge mit Investor/innen unabdinglich sind, um eine höhere Quote für geförderten Wohnungsbau (30 % übersteigend) sowie eine zumindest teilweise Übernahme der Infrastrukturfolgekosten zu erreichen.

Gruppe 2 - Kosten

Experte: Helge Beckmann, NBank, Moderation: Franziska Lehmann, proloco

Ausgangspunkt der Diskussion sind die drei Thesen von Herrn Beckmann.

1. These: *Bei weiter steigenden Gesamtkosten in der Erstellung von Wohnraum besteht die Gefahr, dass der Aufwand für die Förderung von Sozialwohnungen zu hoch wird.*

2. These: *Eine gute Wohnungsversorgung nützt auch im ländlichen Raum nichts ohne attraktive Arbeitsplätze, passgenaue Mobilitätsangebote und ein attraktives Wohnumfeld.*

3. These: *Die Versorgung von Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen muss allgemein auch über ausreichende bezahlbare Wohnungsangebote im Bestand gewährleistet werden und nicht nur über Sozialwohnungen.*

In der Diskussion entsteht das Bild, dass bisherige Kostensteigerungen von den Wohnungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau noch aufgefangen werden können, wenn die Förderung noch ausreicht. Bei weiter steigenden Kosten wird dieses immer schwieriger.

Die aktuellen Probleme werden auf folgende Aspekte gebündelt:

- Bodenpreissteigerungen
- Die Bauwirtschaft kann aufgrund gestiegener und steigender Nachfrage die Preise gestalten. Ursache hierfür sind auch die deutlich niedrigeren Beschäftigtenzahlen im Baugewerbe im Vergleich zu vor 20 Jahren.
- Bei erheblich steigenden Investitionen in den Wohnungsbestand oder Wohnungsneubau wird es für Investoren schwieriger, z.B. geforderte Eigenmittel für Fördervorhaben bereitzustellen.
- Personelle Ressourcen für den Baubereich wurden in der Vergangenheit sowohl in Unternehmen als auch in der Verwaltung reduziert. Deshalb gibt es jetzt einen Engpass bei den verschiedenen Beteiligten. Dies führt auch zu einer kostensteigernden Verlängerung von Prozessen.

Mögliche Instrumente und Ansatzpunkte, um sozialen Wohnungsbau attraktiv für die Wohnungswirtschaft zu gestalten:

- Verlängerung der Laufzeit durch Reduzierung der Tilgungssätze
- Langfristige Zinsbindungen (die NBank hat nach wie vor 30 Jahre Zinsbindung mit 0 %, was trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus ein Anreiz sein kann).
- Kappungsgrenzen für die Förderung können heraufgesetzt werden. Im Angesicht der sehr breiten Spreizung von Bodenpreisen (und auch Baukosten) kann auch überlegt werden, ob eine Regionalisierung von Kappungsgrenzen ein Weg sein kann.

Die folgenden drei – bestehenden – Instrumente werden ambivalent diskutiert.

- Verfahrensbeschleunigung (§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren): Nach § 13 BauGB sind unter bestimmten Bedingungen Verfahrensbeschleunigungen im Bebauungsplanverfahren möglich (vereinfachte TÖB-Beteiligung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf Umweltprüfung, § 13b erweitert den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens auf B-Pläne, deren Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und nicht größer als 1 ha ist. Die Regelung ist auf den Zeitraum bis 31.12.2019 beschränkt.)
  Hier stehen den unstrittigen Verfahrensvereinfachungen und damit -beschleunigungen die Einschränkungen bei der Umweltprüfung und der Beteiligung gegenüber.
- Mittelbare Belegung: Bei der mittelbaren Belegung werden Neubauvorhaben gefördert, Belegungsrechte gleichzeitig aber dann im Bestand gesichert. Herr Beckmann berichtet von einem Beispiel mit 30 WE im Neubau, davon 20 WE mit Belegungsbindungen und 10 WE ohne Belegungsbindungen. Dafür werden im Gegenzug im Bestand für 15 WE Belegungsbindungen vereinbart. Die NBank legt Wert darauf, dass es bei der Anwendung der mittelbaren Belegung in den infrage stehenden Beständen nicht zu ungewollten Mietkostensteigerungen kommen kann.
- Erbbaurecht: Es gibt bei der Niedersächsischen Landgesellschaft den Eindruck, dass Erbbaurecht gerade in ländlicheren Regionen mit niedrigerem Bodenpreis als Instrument verstärkt eingesetzt wird.
  Beim Erbbaurecht kommt es ausschlaggebend darauf an, wie die Verträge und im Besonderen der Erbbauzins geregelt sind. Es kann z. B. dazu kommen, dass ein seit Jahren bestehendes Erbbaurecht heute erheblich „teurer“ ist, als neu vergebene Erbbaurechte in der Nachbarschaft.

Mit Bezug auf die dritte These (Sozialwohnungen alleine können den bestehenden Bedarf nach bezahlbaren Wohnraum nicht alleine decken) gibt Herr Beckmann das Rechenbeispiel, dass die NBank aktuell mit den zur Verfügung stehenden Fördersummen etwa 8.000 WE in Niedersachsen fördern könnte – eine Zahl, die in keinem Verhältnis zum be-

stehenden Bedarf steht. Die NBank stellt aufgrund der Tatsache, dass Städte bei Neubauvorhaben Quoten für Sozialwohnungen festlegen, eine leicht erhöhte Nachfrage fest. Sofern sich herausstellen sollte, dass die zurzeit zur Verfügung stehenden Fördermittel bei weiter bestehendem Bedarf nicht ausreichen, ist nicht ausgeschlossen, dass das Land die Fördermittel weiter erhöhen wird. Andererseits geht Herr Beckmann nicht davon aus, dass die derzeitige Situation (steigende Nachfragen) ungebrochen und langfristig im derzeitigen Umfang bestehen bleiben wird.

Gruppe 3 - Bestandsentwicklung

ohne Experte/in, Moderation: Michael Glatthaar, proloco und Birgit Gutt, Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg

Ausgangspunkt der Diskussion sind folgende vier Thesen.

1. These: *Der Wohnungsbestand ist für die Entwicklung/Sicherung bezahlbarer Wohnungen wichtiger als das Thema Neubau.*

2. These: *Wohnungsbauunternehmen haben gerade in Zeiten niedriger Zinsen und steigenden Mietniveaus nur ein geringes Interesse an Förderungen (lange Zweckbindungsfristen) und lösen diese teils auch vorzeitig ab.*

3. These: *Energetische Modernisierungen führen zu Problemen durch Kostensteigerungen bei gleichzeitig teils nicht angepasstem Nutzerverhalten.*

4. These: *Bei Standards und Qualitätserwartungen sind die Spielräume bei Bestandsmodernisierungen größer als bei Neubauten.*

In der Diskussion wird deutlich, dass zwischen Städten und ländlichen Räumen bei den jeweiligen Thesen unterschieden werden muss. These 1 bezieht sich auf Städte, da dort entsprechende Anteile von Mietwohnungen vorhanden sind. In ländlichen Räumen wird das Beispiel einer Gemeinde in Niedersachsen angeführt, in der bei ca. 6.000 Einwohner/innen lediglich 200 Mitwohnungen vorhanden sind.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass in den Grundzentren in ländlichen Räumen eine große Nachfrage nach anderen Wohnformen als dem Einfamilienhaus (Mietwohnungen, altengerecht, barrierearm etc.) vorhanden ist, die derzeit von Anbieterseite nicht bedient wird.

Wohnungsbestände

Die Wohnungsbestände aus den 1950er Jahren werden aufgrund ihrer meist schlechten Bausubstanz als wenig geeignet für Modernisierungen/ Sanierungen eingeschätzt. Anders ist dies bei den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre. Die Bestände werden jedoch auch eher kurzfristiger modernisiert (für einen Zeitraum von 10 Jahren) und nicht langfristig saniert. Erst die Wohnungsbestände ab den 1970er Jahren eignen sich für langfristige Modernisierungen. Ein Umzug von älteren Wohnungsbeständen in neuere findet nach Aussage der Vertreter der Wohnungswirtschaft kaum statt. Ein zwischenzeitlicher Umzug während der Modernisierung wird meist akzeptiert. Es gibt aber auch schon Woh-

nungsbauunternehmen, die eine Modernisierung in kurzer Zeit vornehmen, bei denen die Bewohner/innen dann für maximal 5 Tage in einem Hotel untergebracht werden.

Akteur/innen im Wohnungsbau und ergänzende Strategien

In kleineren Gemeinden fehlten Wohnungsbau-Akteur/innen. Hier sind es meist Banken, die Immobilien vermarkten und wenig Interesse an einem Mietwohnungsmarkt haben.

Die neu gegründete kommunale Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Harburg wird von den Teilnehmenden verhalten eingeschätzt. Die meisten Wohnungsbaugesellschaften haben eine 100jährige Geschichte. Entsprechend wird es lange dauern, bis neue Wohnungsbaugesellschaften eigene Bestände entwickeln können.

Als möglicher Ansatz wird vorgeschlagen, dass Kommunen Wohnungsgesellschaften direkt ansprechen. Je nach räumlicher Lage haben die Gesellschaften ein Interesse daran, weitere Bestände aufzunehmen. Dies hängt u.a. von der Erreichbarkeit der neu zu entwickelnden Bestände für die Wohnungsbaugesellschaften ab.

Ein weiterer Ansatz als kommunale Strategie wäre es, eine Personalstelle zu schaffen oder die Aufgabe an einen Dienstleister zu vergeben, der kleinere Bauträger berät, Umzugsangebote vermittelt etc. Diese Strategie wird als Ergänzung zu neuen Akteur/innen von den Teilnehmenden eingeschätzt.

Leerstand

Trotz aktuell guter Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt es teils preiswerte Wohnungsbestände, in denen Leerstände vorhanden sind (z. B. in Bad Segeberg). Dies wird nicht als Einzelfall bezeichnet. Eine umfangreiche Modernisierung, wie das Beispiel der Trave zeigt, führt zu einer guten Nachfrage. In der Nachbarschaft der Trave gibt es jedoch Leerstände, da die Nachfrage in dem Stadtteil insgesamt begrenzt ist.

Förderung

In Mecklenburg-Vorpommern wurden Modernisierungen ohne Preisbindung gefördert, da der Mietpreis aber insgesamt gering ist, hatte dies keine negativen Auswirkungen.

In Niedersachsen wurden aktuell Förderprogramme für barrierefreies und altengerechtes Wohnen aufgelegt. Den Teilnehmenden ist nicht bekannt, wie gut diese angenommen werden.