

Wohnungsbau-Ziele

Weniger Regulatorik, mehr Pragmatismus

Die Wohnungsbau-Ziele der Ampel-Koalition sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht zu schaffen. Anstatt Vorgaben dieser Art zu machen, sollte die Politik die Immobilienbranche lieber als Teil der Lösung begreifen und stärker auf deren Expertise setzen, findet Gerald Tschörner, Geschäftsführer des Projektentwicklers Red Square.

400.000 Wohnungen sollen jedes Jahr neu gebaut werden, davon 100.000 Sozialwohnungen – so lautet das im Koalitionsvertrag der Bundesregierung verankerte Ziel. Mit der plakativen Vorgabe schien die Lösung gefunden, dem steigenden Druck nach Wohnraum insbesondere in den Metropolregionen zu begegnen. Diese politische Zielvorgabe hat im ersten Moment ein hohes Maß an Aufmerksamkeit generiert, dem Praxistest aber nicht Stand gehalten. Sinnvoller wäre es deshalb gewesen, über Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale oder beschleunigte und entschlackte Genehmigungsverfahren zu sprechen. Man sollte schon die Ursachen und Lösungswege kennen, um den Bedarf an Wohnraum zu erfüllen – aber diese Themen bekommen weniger Aufmerksamkeit.

Klar ist, dass wir vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs und der noch nicht überwundenen Corona-Pandemie vor erheblichen Herausforderungen stehen: Lieferschwierigkeiten, Engpässe bei Baumaterialien, steigende Zinsen, drastisch steigende Baukosten sowie die zu bewältigenden Herausforderungen des ökologischen Bauens gehen nicht spurlos an der Branche vorbei. Allerdings ausschließlich hier Gründe für die geringere Anzahl an neugebauten Wohnungen zu suchen, wäre verfehlt. Ein großer Teil der Probleme ist von der politischen Seite hausgemacht. Denn für mehr Wohnungen braucht es weniger Regulatorik und mehr Pragmatismus, vor allem aber genügend bebaubare Grundstücke.

Die Umwandlung von nicht mehr attraktiven Gewerbegebieten und Bürogebäuden, Nachverdichtung, vor allem in die Höhe, und eine entrümpelte Bauordnung sind deshalb das Gebot der Stunde. Jegliche Umwandlungen oder Umnutzungen dürfen dann aber nicht an einer überholten Stellplatzsatzung scheitern – vor allem dann nicht, wenn im Einzelfall die nächste Haltestelle des ÖPNV vor der Haustür liegt. Und auch Vorgaben für soziale Wohnanteile in absurder Höhe machen die Finanzierbarkeit von Projekten zum Teil unmöglich. Hier zeigt sich, dass die Regulatorik an den Lebenswirklichkeiten vorbeigeht und einfache Lösungswege ausbremst.

Nicht zuletzt hat die Corona-Pandemie für Bewegung in der Wohn- und Arbeitswelt gesorgt. Daraus haben sich viele Potenziale auch außerhalb der Metropolregionen ergeben. Aber vielerorts fehlen die passenden Rahmenbedingungen, die ländliche Räume aufwerten und mit den Städten, ihren Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten verbinden – vor allem eine leistungs- und zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur.

Wenn die Politik den Bürgern wie der Wirtschaft anstatt Ver- und Gebote aber mehr Angebote macht, steht gerade die Bau- und Immobilienwirtschaft als verlässlicher Partner bereit. Was wir also brauchen ist mehr Aufeinander zugehen, Ärmel hochkrepeln und Verlässlichkeit – und weniger Wahlkampfversprechen und unrealistische Versprechungen. Ein Bündnis für bezahlbares Wohnen unter Einbindung der Immobilienwirtschaft ist ein erster wichtiger Schritt.