

Gebäude/Umfeld

## Walter Rasch: „Bau von preiswerten Wohnungen wird in den deutschen Ballungszentren immer schwieriger“

Der Wohnungsneubau in Ballungsgebieten mit besonderem Schwerpunkt auf Berlin war Schwerpunkt des zweiten Neubauforum des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und seines Landesverbandes Berlin/Brandenburg. Mehr als 140 Vertreter der Immobilienbranche sowie aus Politik und Verwaltung waren der gemeinsamen Einladung gefolgt.



Walter Rasch

Vorgelegt wurden unter anderem der Entwurf des Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP Wohnen) des Berliner Senats, eine Zwischenbilanz zum Hamburger Bündnis für Wohnen sowie ein Erfahrungsbericht aus Sicht eines Unternehmers aus München mit dem dort praktizierten Modell zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Auch das modellhafte Bündnis für Wohnen in Lichtenberg sowie die Themen Sozialwohnungsquote, Liegenschaftspolitik und Bürgerbeteiligung wurden behandelt. In einer Podiumsdiskussion „Ausblick in die Zukunft – Stadtentwicklung unter Einbeziehung städtebaulicher und soziodemographischer Entwicklungen“ wurden die vielfältigen Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsneubaus diskutiert. „Der Bau von preiswerten Wohnungen wird in den deutschen Ballungszentren immer schwieriger“, stellte Walter Rasch, Senator a. D. und Präsident des BFW in seiner Begrüßung fest. Steigende Baupreise, verschärfte energetische Anforderungen, hohe Grundstückspreise sowie gestiegene Grunderwerbsteuern erschweren die Neubautätigkeit. Der finanzielle Gesamtaufwand für einen Neubau sei in den letzten 10 Jahren um ein Viertel gestiegen – bei fast gleichbleibenden Einkommen in der Bevölkerung. „Wohnimmobilien sollen immer höhere und komplexere Anforderungen erfüllen. Sie müssen sowohl energetische und demografische als auch stadtentwicklungspolitische Prozesse

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von über 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

begleiten. Um die technischen und ökologischen Herausforderungen im Rahmen der Stadtentwicklung bewältigen zu können, brauchen wir unbedingt langfristige, verlässliche baupolitische Rahmenbedingungen“, forderte Rasch.

Matthias Klussmann, Vorstandsvorsitzender des BFW Berlin/Brandenburg zog eine Zwischenbilanz der Entwicklung des Wohnungsbaus in der laufenden Berliner Legislaturperiode. Neben einigen Fortschritten, so bei der Ausweisung von Wohnungsbaupotenzialen, stellte er eine mangelnde politische Begleitung des Wohnungsneubaus hinsichtlich der Flächenaktivierung und Verfahrensbeschleunigung fest. Deutlich lehnte er die Zunahme von investitionsfeindlichen Maßnahmen in Berlin wie das Berliner Zweckentfremdungsgesetz sowie die flächendeckende Anwendung von Milieuschutzsatzungen, Umwandlungsverboten und städtischen Vorkaufsrechten ab. Auch eine geforderte Sozialwohnungsquote im Wohnungsbau könne nur im Zusammenhang mit kompensierenden Maßnahmen, etwa einer entsprechende Förderung, akzeptiert werden. „Ein zentrales Anliegen des Berliner Senats ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem

[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

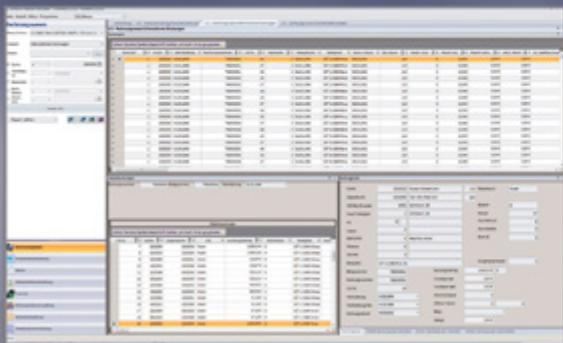
Wohnraum, der den Ansprüchen der Gesellschaft an modernes Wohnen Rechnung trägt. Dabei besteht angesichts des prognostizierten Bedarfs von etwa 122.000 Wohnungen bis 2025 gesteigerter Handlungsbedarf. Die kurzfristige Erhöhung des Wohnungsneubaus ist dringend erforderlich. Wir brauchen dabei städtebauliche ebenso wie soziale Vielfalt in den Quartieren“, erklärte Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Auch in der Freien Hansestadt Hamburg ist der Wohnungsneubau eines der zentralen Anliegen. Mit dem „Bündnis für das Wohnen“ werden Neubauten jährlich mit rund 120 Millionen Euro unterstützt, im Gegenzug sollen 30 Prozent aller neu gebauten Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen vorgehalten werden. „In Hamburg sind wir davon überzeugt, dass der eingeschlagene Weg der Richtige ist und setzen weiterhin auf die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Senat und den Fraktionen. Wir sind der festen Überzeugung, dass nur im Schulterschluss zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg zu lösen ist. Daher stehen wir in einem sehr konstruktiven Dialog mit dem Senat, den Fraktionen und der Verwaltung“, so Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender BFW Landesverband Nord.

BFW-Präsident Walter Rasch zog abschließend als Fazit der Veranstaltung, dass neben den Entwicklungsstrategien zum Wohnen auf Länderebene auch ein klares Bekenntnis der Bundespolitik zu mehr Wohnungsneubau erfolgen müsse. „Die Politik muss jetzt reagieren und die Weichen für ein investitionsfreundliches Klima im Mietwohnungsneubau stellen. Ohne die privaten Immobilien- und Wohnungsunternehmen im Boot wird die Politik Ihre Zielsetzungen nicht erreichen. Dabei dürfe man nicht den sozialen Wohnungsbau gegen andere Wohnformen ausspielen. Jede neu gebaute Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt und sichert damit auch preiswerten Wohnraum für mittlere und kleine Einkommensbezieher. Dazu braucht es aber staatliche Anreize und innovative Modelle der Kooperation von privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen“, forderte Rasch.

Dennis Beyer

wowi c/s  
edition leonardo



Mit der ERP-Lösung wowi c/s decken Sie alle Prozesse Ihrer wohnungswirtschaftlichen Verwaltung ab. Versprochen.

wowi c/s ist die professionelle ERP-Lösung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und lässt sich an sämtliche Anforderungen in der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung mit zahlreichen Modulen und Schnittstellen anpassen.

Neben umfangreichen Funktionen unterstützt die Modulpalette wowi c/s edition leonardo mobile Endgeräte und lässt sich an eine Vielzahl integrierter Lösungen anbinden, z. B.:

- > Handwerkerportal
- > Serviceorientierte Heizkostenabrechnung
- > Verkehrssicherung mit Einsatz mobiler Endgeräte (Datenerfassung und -nutzung vor Ort)

[www.haufe.de/wowi-cs](http://www.haufe.de/wowi-cs)



**HAUFE.**