

Wohnungen sind fast unbezahlbar

Diskussion Öffentlich geförderter Wohnraum kommt nicht nur sozial Schwachen zugute

Von unserer Redakteurin
Doris Schneider

■ **Koblenz/Region.** Der Wohnungsmangel in Koblenz ist längst kein Problem mehr, das „nur“ sozial Schwache haben. Sie besonders, ja. Aber auch Bezieher von nicht ganz so großen Einkommen suchen oft lange und manchmal vergebens nach einer bezahlbaren Wohnung.

Doch was kann eine Stadt überhaupt unternehmen, damit mehr Wohnungen gebaut werden – vor allem mehr, die allen zugutekommen? Kürzlich haben die Mitglieder des Koblenzer Stadtrats diskutiert: Soll die Stadt bei größeren Bauprojekten den Investoren eine Quote für den sozialen Wohnungsbau vorgeben? Das würde bedeuten, dass die Bauherren diesen Prozentsatz der Wohnungen dann günstiger vermieten müssten – im Gegenzug aber auch entsprechende Förderungen zum Beispiel durch das Land bekämen.

In Koblenz gibt es praktisch seit Jahren keinen geförderten Wohnungsbau mehr – bis auf das Haus der Koblenzer Wohnbau in der Rotenlänge aus dem Jahr 2015. Deren Geschäftsführer Michael Siegel betonte, dass auch mit geförderten Wohnungen eine gesunde Mi-

schung in einem Quartier möglich ist. Denn die Einkommensgrenzen sehen vor, dass Menschen mit einem Jahreseinkommen von knapp 25 000 Euro netto für Alleinlebende und 55 000 Euro netto für einen Vier-Personen-Haushalt eine solche geförderte Wohnung beziehen können. Eine Quote hält Michael Siegel grundsätzlich für sinnvoll, damit überhaupt wieder in diesem Mietpreissektor gebaut wird.

Auch Stefan Leist, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes Trier, plädierte für eine Quote. Die Stadt Trier hat vor drei Jah-

ren ebenfalls eine solche Vorgabe beschlossen, dort sind es 25 Prozent. Und es sind seitdem erheblich mehr bezahlbare Wohnungen entstanden. Die Akzeptanz auch bei den Bauherren sei fast schon überraschend gut gewesen, so Leist. Denn das ist die Hauptbefürchtung der Quotengegner: dass Investoren abgeschreckt werden könnten.

Andreas Weckbecker, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Koblenz, legte einige Zahlen vor. Mittlerweile gibt es viele Städte, die eine solche Sozialwohnungsquote bei

größerem Wohnungsbauvorhaben verlangen. Während im Koblenzer Rat derzeit eine 20-prozentige Vorgabe diskutiert wird, verlangen andere Städte wie Hamburg oder Köln, und ganz frisch auch Bonn, sogar 30 Prozent.

Das Land weitet seine Förderung aus, betonte Herbert Sommer, stellvertretender Leiter der Abteilung Bauen und Wohnen im Finanzministerium. Rund 4500 Wohnungen können im Jahr in Rheinland-Pfalz gefördert werden – wenn das Geld denn abgerufen wird.

Aber seit Jahren wird diese Förderung kaum nachgefragt, beschrieb Reiner Schmitz, Geschäftsführer von Modernes Wohnen Koblenz die Entwicklung auch für seine eigene Genossenschaft. Da die Zinsen so niedrig sind und durch den hart umkämpften Wohnungsmarkt hohe Mieten zu erzielen sind, besteht für Bauherren kaum Anreiz für die Förderung, die dann gleichzeitig die Mieteinnahmen deckelt. Da bringe auch das Wohnraumversorgungskonzept nichts, das der Rat im Frühjahr 2014 beschlossen hat. Die Stadt sieht Schmitz in der Pflicht, attraktive Flächen für eine mögliche Bebauung zur Verfügung zu stellen oder zu rekrutieren. Er nannte den Moselweißer Hang, das



Wohnungen statt Kasernengebäude – an diesem Ziel, das Fritsch-Kaserne-Gelände umzugestalten, arbeitet die Stadt schon lange. Wenn sich die Ratsmitglieder für eine Quotenregelung entscheiden, müsste ein möglicher Investor hier auch günstigere Wohnungen bauen. Archivfoto: Thomas Frey

Die Situation in Koblenz

Wie viele Einwohner hat Koblenz, wie ist die Wohnsituation? Manfred Pauly, Leiter der städtischen Statistikstelle, nannte die Eckdaten, die wichtig sind, um zu verstehen, wie sich das Thema Wohnen und Mieten entwickelt hat:

- Koblenz hat aktuell 113 141 Einwohner – im Jahr 2010 waren es noch 106 742.
- Nicht nur die Zahl der Einwohner steigt, auch die Zahl der Haushalte durch viele Singles, auch ältere Alleinlebende. Zwischen 2011 und 2016 ist die Zahl der Haushalte um

rund 5000 gestiegen.

- Auch die Zahl der Haushalte, die von Grundsicherung leben, steigt. Sie sind besonders auf günstige Wohnungen angewiesen.
- In diesem Jahr gibt es noch 1581 öffentlich geförderte Wohnungen, die entsprechend günstiger vermietet werden. Doch bei vielen läuft die Mietpreisbindung bald aus, sodass es in knapp zehn Jahren nur noch 648 sind.
- Die Zahl der Neubauten wächst zwar – aber viele sind eher im hochpreisigen Bereich.



Diese Luftaufnahme zeigt eine aktuelle Aufnahme des Rheinquartiers. Nach Ostern beginnen die ersten Asphaltarbeiten auf dem riesigen Areal in unmittelbarer Nähe zum Rhein.

Foto: Rheinquartier GmbH & Co. KG

Neumann: Der Staat hat den Wohnungsbau sehr teuer gemacht

Interview Investor des Rheinquartiers in Lahnstein über die vielen Probleme eines Bauherrn – 52-Jähriger hält nichts von einer Quote

Von unserem Redakteur
Tobias Lui

■ **Lahnstein/Koblenz.** Bis vor wenigen Jahren hatte Dr. Thorsten Neumann wenig bis nichts mit Wohnungsbau zu tun: Als Geschäftsführer der Koblenzer Firma Mebedo sind Softwareanwendungen und Elektrotechnik eher „sein Ding“ – bis der 52-Jährige vor einigen Jahren auf das riesige und heruntergekommene ehemalige Güterbahnhofsgelände in Oberlahnstein stieß. Die Politik hatte sich an dem in Rheinnähe gelegenen Gelände über Jahrzehnte die Zähne ausgebissen, Altlasten und Artenschutz machten eine Entwicklung finanziell unmöglich. Neumann ließ sich davon nicht abschrecken und rief ein „Leuchtturmprojekt“ der Energiebranche ins Leben: Er kaufte der Bahn 13 Hektar des insgesamt 17 Hektar großen Geländes ab und entwickelte ein Wohngebiet nach modernsten energetischen Maßstäben. „Eines, wie es so in dieser Art und Größe in Deutschland noch nicht zu finden ist“, wie er nach zwei Jahren harter Arbeit noch immer überzeugt ist. Auf einer ähnlich großen Fläche wie der Koblenzer Fritsch-Kaserne entsteht ein Wohngebiet für 750 bis 1000 neue

Bewohner. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten beginnen nach Ostern die ersten Teerarbeiten im Rheinquartier. Im Gespräch mit unserer Zeitung spricht Neumann über die Wohnungsnot in seiner Heimatstadt Koblenz und Erfahrungen in Sachen Wohnungsbau.

Herr Neumann, was ist das Besondere im Rheinquartier?

Hier wird Elektromobilität auf höchstem Niveau möglich sein, eine sehr ökologische Nahwärmeversorgung und eine extrem schnelle Internetanbindung. Es soll in jeder Sicht eine neue und hochwertige Kombination von Wohnen, Arbeiten und Leben entstehen. Es wird hier kein sozialer Wohnbau entstehen, gleichwohl unter städtischer Sicht bezahlbarer Wohnraum.

Trotzdem ist das Bauen im Rheinquartier kein ganz billiges Vergnügen für Bauherren ...

Die Frage ist: Was treibt die Kosten hoch? Aus der Erkenntnis der Planung und der Umsetzung des Rheinquartiers wurden Punkte bekannt, für die definitiv die Politik die Verantwortung trägt. Hier haben unsere Stadtpolitiker aber die geringste Schuld. Das Problem liegt auf Landes- und Bundesebene.

Nennen Sie Beispiele ...

Naturschutz ist wichtig. Nur ist es momentan so, dass seltenen oder bedrohten Arten auf möglichen Baugrundstücken ein hoher Schutz gewährt wird, während ihre Vergrümpfung und Ausrottung auf exzessiv landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Rolle mehr spielt. Klar, dass dann ein seltenes Tier auf den Flächen geschützt werden muss, die noch nicht mit einer Monokultur überzogen wurden. Letzteres und den übermäßigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln will aber keiner ändern. Im Grunde müssen die späteren Bauherren und Wohnungsbesitzer die Zeche für das Kuschen der Politiker vor der Agrar- und Chemielobby bezahlen. Die Folge: Bauvorhaben werden verzögert, müssen umgeplant werden, eine Flut an Gutachten setzt ein. Jeder, der ein Grundstück im Rheinquartier kauft, zahlt rund 35 Euro pro Quadratmeter für ein Eidechsenhabitat – also etwa 1300 Euro pro Eidechse! Zitat eines sich berufend fühlenden Hobbyartenschützers: Artenschutz muss einfach teuer sein.

Die Altlastenproblematik war sicherlich ebenfalls ein Grund für die hohen Kosten?

Das Rheinquartier wurde 100 Jahre als Eisenbahnfläche genutzt. Da nimmt man eine Baumaßnahme als Anlass, von Grund auf Ordnung zu machen. So weit, so gut. Was von den Gesetzen her verlangt wird,

treibt aber Stilblüten, von denen unter anderem die Besitzer von Deponien sehr profitieren. Im Rheinquartier bezahlt der Grundstückskäufer rund 40 Euro pro Quadratmeter für die Entsorgung von Erdmassen, die sich im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes befinden und nicht wieder eingebaut werden dürfen, auch wenn sie frei von Schadstoffen waren oder Schadstoffe nur in einer Menge enthalten, die auch in Böden an einer Schnellstraße vorkommen dürften. Übrigens: Das angeblich hoch belastete und tatsächlich kaum belastete ehemalige Eisenbahnareal war bereits vor der Baumaßnahme Trinkwasserschutzgebiet. Doch die Behörden können hier nichts ändern, sie müssen auf die Einhaltung von sich ständig verschärfenden Gesetzen und Verordnungen achten.

Auch der Lärmschutz hat Ihnen Kopfschmerzen bereitet ...

Ein sehr wichtiges Thema. Doch sollte man hier mehr Wert auf die Probleme in alten Bestandsimmobilien legen. Deren Bewohner werden durch Lärm sehr stark beeinträchtigt. Hier ist jeder Cent gut investiertes Geld. Doch bei Neubauten, die sowieso auf einen sehr ho-

hen Standard setzen, bringen neue Verschärfungen bei Gesetzen und Verordnungen hohe Kosten mit sich – zum Beispiel muss jeder Einfamilienhausbauer im Rheinquartier rund 15 000 Euro zusätzlich für Lärmschutz ausgeben. Natürlich sind davon auch die Mehrfamilienhäuser betroffen.



„Wenn man auf Bürokratie vom Feinsten steht, sollte man öffentliche Mittel beantragen.“

Thorsten Neumann

Wie stehen Sie zu den Themen öffentliche Mittel und Förderung?

Wenn man auf Bürokratie vom Feinsten steht, sollte man öffentliche Mittel beantragen. Obskure Einschränkungen, lange Auszahlungszeiten und ein riesiger Aufwand sind die Folge. Im Rheinquartier haben wir daher vollständig darauf verzichtet. Eine Auflage der Behörden können hier nichts ändern, sie müssen auf die Einhaltung von sich ständig verschärfenden Gesetzen und Verordnungen achten.

Förderung für die neue Straße wäre beispielsweise gewesen, dass man zu dieser Straße hätte keine Eingänge zu den Häusern machen dürfen ... Oder nehmen Sie die öffentlichen Ausschreibungen: Hiermit sollte Transparenz in die Auftragsvergabe bei öffentlichen Mitteln gebracht werden. Doch was hat man bewirkt: Bauvorhaben für den Finanzier, also den Steuerzahler, werden immer sehr viel teurer, als vorher versprochen wurde. Beispiele kennt der Koblenzer Bürger zur Genüge, man braucht hier

nicht noch den Finger in offene Wunden zu legen. Auch sind die Planungszeiten oft viel zu lange. Das liegt an vielfältigen Gründen bei den Behörden, Politik und Genehmigungsverfahren. Das Rheinquartier hat in Lahnstein – weil Stadtrat, Bürger und Verwaltung das Projekt absolut und von Anfang an unterstützen – vom Kauf des Geländes bis zum Spatenstich Tiefbau keine zwei Jahre gebraucht. Die ersten Häuser werden bereits Ende dieses Jahres bezugsfähig sein. Es geht also schon, wenn man sich einigt ist.

Was müsste sich beim öffentlich geförderten Wohnungsbau Ihrer Meinung nach ändern?

Wohnungsbau ist unter den vom Staat selbst mitverursachten Bedingungen sehr teuer geworden. Es ist kontraproduktiv und einfach kurzfristig, zum Beispiel eine sture 20-Prozent-Quote zu verlangen, wenn die Grundbedingungen ungünstig sind. Zuerst braucht es eine Analyse des sozialen Milieus, dann eine zukunftssträchtige Planung mit einer städtebaulichen Vision, was mit einem Wohnquartier bezweckt werden soll. Eine pure Quote lässt, da Unternehmen wirtschaftlich arbeiten müssen, leider oft qualitativ schlechteren sozialen Wohnraum in schlechteren Lagen entstehen. Also muss öffentlich geförderter Wohnraum von Grund auf neu aufgestellt werden, damit es ein bezahlbares Erfolgskonzept für Städte wird.