

Mitteilungsblatt 18.03.2022

Liberaler Online-Runde: Wohnraum gibt's in Hirschberg nur zu „Mondpreisen“

Zwar stehen dieser Tage, wie FDP-Ortsverbandsvorsitzender Andreas Maier konstatierte, andere Themen zu Recht im Fokus, doch sei es der FDP auch wichtig, kommunale Themen mit bundespolitischem Bezug aufzugreifen. So hatte man mit Daniel Föst den bau- und wohnungspolitischen Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion eingeladen, um mit ihm über bezahlbaren Wohnraum zu diskutieren.

Patrick Klein wusste zu berichten, dass allein in Baden-Württemberg laut einer Prognos-Studie bis 2025 500.000 Wohnungen fehlen werden. Ohne Erbschaft könnten auch in Hirschberg selbst Besserverdiener kaum mehr Eigentum erwerben. Es würden „Mondpreise“ aufgerufen. Deshalb benötige Hirschberg, wie in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates schon 2020 angeregt, ein Neubaugebiet. Es bedürfe eines Mixes aus Wohnformen. Mehrfamilienhäuser dürften dabei nicht fehlen. Ein Modell wäre auch das Genossenschaftsmodell.

Föst griff auf, dass der Koalitionsvertrag das durchaus ambitionierte Ziel, in den kommenden Jahren bundesweit 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen, festhalte. 100.000 Wohnungen sollen davon gefördert sein, das Genossenschaftsmodell sei ebenfalls im Koalitionsvertrag verankert.

Er machte die Situation an drei limitierenden Faktoren fest: Zum einen sei Bauland knapp. Korrekterweise sei der Begriff „Bauland“ jedoch irreführend, denn vielmehr gehe es um „Baupotenziale“. So habe gerade Corona deutlich gemacht, dass etwa Hotelkapazitäten oder Büros zukünftig in geringerem Umfang benötigt würden. Frei werdende Potenziale könnte man daher in Wohnungen oder Studentenwohnheime umwidmen. Auch Aufstocken sei eine Idee.

Zweitens seien die Baukosten ein Problem. Hier gelte der Grundsatz „Günstiger bauen – günstiger wohnen“. Aus Fösts Sicht müssten hier vor allem Vorschriften entschlackt werden, sei die Baubranche, v.a. wegen des Normungswesens (DIN-Normen) und der „Gutachteritis“, doch eine der am stärksten regulierten Branchen. Genehmigungsfiktionen nach Zeitablauf sowie die Digitalisierung (Vorabprüfung durch Algorithmen) könnten hierbei helfen.

Drittens fehle es an Baukapazitäten. Handwerkerangel könnte man durch eine Stärkung der dualen Ausbildung begegnen. Ferner spare eine modulare Bauweise Geld und Kapazitäten. Kommunen seien auch nicht gezwungen, zu Höchstpreisen zu verkaufen, Erbpacht sei kein schlechtes Konzept.

In der folgenden regen Diskussion wurde die Problematik unter vielerlei Gesichtspunkten beleuchtet. Ein Architekt zweifelte an der Sinnhaftigkeit, jede Wohnung für jede Nutzergruppe zu optimieren und Dämmungen bis -20 Grad vorzusehen. Weiterhin wurde auf die Möglichkeit, alte Bebauungspläne zu ändern und dazu etwa die Landesbauordnung zu überarbeiten, hingewiesen. Hinsichtlich der Möglichkeiten von Kommunen bzw. des Staates merkte Föst an, dass es kein Verbot des Staates, selbst zu bauen, geben dürfe. Ein negatives Beispiel für staatliche Eingriffe sei aber Berlin mit dem Mietendeckel. Zudem würde häufig verkannt, dass 65% der Vermieter in Deutschland Einzelvermieter, die nur eine Wohnung vermieteten, seien. Trotz des positiven Beispiels Wien, das allerdings eine 150jährige Tradition und somit eine andere Ausgangsbasis habe, schloss Föst mit dem Credo, wonach der Staat zwar Ziele vorgeben müsse, wie sie erreicht werden, sei jedoch egal.