

Praxis-Erfahrungen aus dem Geförderten Wohnen

Wohnungsbauprojekte für den kleinen Geldbeutel mit Projektentwicklung, welche darauf ausgerichtet ist ein bezahlbares Wohneigentum und bezahlbare Mietangebote zu schaffen – allerdings wirkt die toxische Lage auf dem Wohnungsmarkt dagegen.

Wir brauchen die pragmatische Unterstützung der Kommunen und eine Verzahnung mit der Wohnungswirtschaft!

Also ein beherzter Bottom-up Ansatz ist gefragt!

Im **zweiten Teil** dieses Dokumentes erfahren Sie mehr über unsere Lösungen und Forderungen zu mehr Zusammenarbeit.

Erster Teil: Toxische Lage auf dem Wohnungsmarkt

Seit der Zinserhöhung auf über 3% für zehnjährige Zinsfestschreibungen und einen Beleihungsauslauf von 60% ist nichts mehr, wie es war – zusätzlich war die Zinsanhebung zu schnell und zu drastisch, um überhaupt darauf reagieren zu können – Wohnungsbauprojekte haben nun einmal einen Vorlauf von 2-3 Jahren; wenn das im Einzelfall reicht aber dazu unten mehr in den konkreten Beispielen.

Die toxische Lage aus drei Perspektiven betrachtet

Aus der kommunalen Perspektive

Die kommunalen Bauämter sind neben der politischen Entscheider-Ebene überlastet und zusätzlich überfordert. Aus der täglichen Praxis kommen mir die Überlastung der einzelnen Mitarbeiter sowie eine Überforderung innerhalb der Regularien und Abläufe vor wie ein Schildbürgerstreich. Selbst wenn ein einzelner Mitarbeiter ein Projekt als „wohnungspolitisch wertvoll“ bezeichnet, ist irgendwo eine Richtlinie oder gesetzliche Vorschrift dagegen. Die dünne Personaldecke der Abwicklung tut sein Übriges. Und schaut man auf den Altersdurchschnitt so wird die Lage in 5-8 Jahren sich noch deutlich verschärfen – kein Personal mehr in der Verwaltung vorhanden.

Aus der Familien-Perspektive

Die Familien haben aufgegeben. Es wird nicht einmal mehr nach dem neuen Wohnraum gesucht – auch wenn das zweite Kind naht und man mehr Platz benötigt; man igelt sich in seiner 3-Zimmer-Wohnung ein und arrangiert sich. Die mediale Berichterstattung sagt einem, dass es zu teuer ist und man den eigenen Neubau oder gar eine Bestandsimmobilie vergessen kann. Die Bankgespräche beginnen mit erhöhtem Zeigefinger auf das fehlende Eigenkapital und enden mit einer Vertröstung und Ernüchterung. Wie soll man sich 2.000 Euro Kaltmiete oder Monatsrate leisten können?

Aus der Projektentwickler-Perspektive

Rette sich wer kann. Projekte werden eingestellt oder rückabgewickelt, Grundstücke mit Baugenehmigung werden beim Immobilienscout angeboten und neue Projekte ergeben gar keinen Sinn mehr, da die eigene Insolvenz vorbereitet oder wenigstens durchdacht werden muss. Die Kalkulation geht einfach nicht mehr auf und die Nachfrage ist um bis zu 80% eingebrochen; will sagen: die Interessenten bleiben weg – man hat noch nicht einmal mehr Gespräche und Anfragen.

Beispiele des konkreten Versagens im Markt

Beantragung der Wohnungsbauförderung in einem Landkreis mit über 200.000 Einwohnern

Für ein soziales Wohnprojekt sollte bei einer Bestandsimmobilie eine Wohnungsbauförderung für Sanierung beantragt werden. 3 Monate nach Beantragung gibt es noch keine Eingangsbestätigung. Die Mitarbeiter sind einfach überfordert mit der knappen Personaldecke sowie auch den Prozessen, welche es einzuhalten gilt. Die Daten der Antragsteller müssen in das Wohn-Web-Portal der NRW Bank eingetragen werden – warum geht das nicht auch umgekehrt? Also digital zur NRW Bank und dann abrufbar für die Gebietskörperschaft?

Bauvoranfragen in einer Stadt mit 100.000 Einwohnern

Für ein bezahlbares Wohnprojekt mit Zweifamilienhäusern wurden drei Bauvoranfragen gestellt. Nach 6 Monaten gibt es noch keine Eingangsbestätigung. Nach Aussage der Kollegen des Kreisbauamtes sind einfach viel zu wenig Mitarbeiter vorhanden, um Spezialfälle (außerhalb einer Ortslagensatzung oder eines Bebauungsplanes) zu bearbeiten.

Bebauungsplan in einer Gemeinde mit 20.000 Einwohnern

Die Gemeinde stellt im Rahmen einer kooperativen Bauleitplanung einen neuen Bebauungsplan auf. Nach 3 Jahren gibt es einen Offenlegungsbeschluss, welcher auf die Anmerkungen der beteiligten Fachbereiche des Landkreises eingeht. Der Satzungsbeschluss verzögert sich nunmehr um ganze 5 Jahre, weil der Landkreis zum Zwecke der Verkehrssicherung kein Tempo 40 freigeben möchte, welches auf Basis der verkehrsrechtlichen Erschließung der Zufahrt vom Planungsbüro angeregt wurde. Da die Sichtdreiecke an einer Seite nicht konform zur Richtlinie sind werden so 14 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt (und perspektivisch weitere 10) nicht gebaut werden können. Sämtliche Moderationsversuche schlugen fehl. Der wirtschaftliche Schaden liegt bei mindestens 150.000 Euro – der fehlende Wohnraum ist unbezahlbar.

Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus in einer Stadt mit 50.000 Einwohnern

Eine gute Idee in innerstädtischer Lage ein Mietwohnungsobjekt für Familien zu planen mit ausreichend Wohnflächen und toller Anbindung an Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Wären da nicht die Parkplätze – denn Parkplätze müssen in ausreichender Anzahl angeboten werden ansonsten wird die Wohnfläche und die Anzahl der Wohneinheiten gestrichen. So argumentiert man, dass es doch gerade im innerstädtischen Bereich eher mehr E-Bikes geben wird und man doch einen Spielplatz als Gemeinschaftsfläche planen möchte – weit gefehlt – Parkplatz vor Spielplatz und Parkplatz vor Wohnungen heißt die Devise – so wird das ganze Projekt teurer und unwirtschaftlich. Die Kollegen des Bauamtes haben keine andere Wahl.

Fachgespräche mit Stadtentwicklung und Gemeindeentwicklungen über XPlanung und Digitalisierung

Spreche ich eine andere Sprache? Warum werde ich nicht verstanden, wenn ich den Zusammenhang zwischen dem digitalen Standard für Bauleitplanung „XPlanung“ in Verbindung mit Flächennutzungsplanungen und damit Bauleitplanungen bringe?

In zu vielen Gesprächen bin ich mittlerweile insofern zunächst gescheitert, als dass ich leider mehr über XPlanung wußte als mein gegenüber. Mein Kollege des Kreisbauamtes muss es allerdings einhalten – ansonsten droht irgendwann die Kommunalaufsicht, welches es heute noch nicht prüft. Auch auf politischer Ebene werde ich teilweise nicht verstanden – dabei ist XPlanung und XBau unsere Zukunft einer digitalen Baugenehmigung und DAS Mittel, um die Prozesse zu beschleunigen – wenigstens in der Zukunft.

Zweiter Teil: Wege aus der Krise oder: Was muss getan werden, damit Wohnungen gebaut werden können?

Es gibt nur den flächendeckenden Bottom-up Ansatz, um das Problem zu lösen und zielgerichtet zu handeln. Da die Kommune der Dreh-und-Angelpunkt ist, muss hier gehandelt werden und es müssen in jeder Kommune in Deutschland ab 20.000 Einwohnern (dies sind 3.000 Kommunen) die folgenden Punkte umgesetzt werden – es müssen zwei neue Stellen geschaffen werden und es muss unbürokratisch und digital vorgegangen werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit bei den Gebietskörperschaften (Landkreise) zu beginnen und von dort aus mit diesen zwei Stabsstellen dann auch die Kommunen zu betreuen.

Wir als Home&Family Initiative aus der digitalen Wohnungswirtschaft würden dies aktiv unterstützen! Folgender Ansatz:

- Wohnungsbauprojekte „von hinten her“ denken – monatliche Belastung zählt
 1. **Jede Gebietskörperschaft braucht einen Wohnungsbaukoordinator**
 2. **Zielsetzung ist die Steuerung der geeigneten Projekte und die Moderation mit den Kollegen der Bauämter und Fachbereiche im Landkreis**
- Fördermittel einfacher zugänglich machen
 1. **Geeignete Projekte werden einfacher gefördert und mit Kollegen vorbesprochen**
- Gefördertes Wohnen planungsrechtlich und wirtschaftlich priorisieren
 1. **Geeignete Projekte werden planungsrechtlich genehmigt – per Einzelfallentscheidung nach den neuen Möglichkeiten des 246 BauGB**
 2. **Geeignete Projekte werden damit auch wirtschaftlich gefördert**
- Baugemeinschaften fördern und deren Bedarfe hören und diese umsetzen
 1. **Projektmoderation für Baugemeinschaften wird angeboten**
 2. **Existierende Zusammenschlüsse von Bauwilligen werden unterstützt**
- Bauanfragen schneller digitalisieren. XPlanung und XBau priorisieren
 1. **Jede Kommune benötigt einen Verantwortlichen für XPlanung**

Unser Unterstützungsangebot für Wohnungsbaukoordinatoren und XPlanung-Verantwortliche:

Der Marktplatz für Planungsleistungen im Standard XPlanung unterstützt Kommunen und kommunal beauftragte Planungsbüros schneller voranzukommen:

www.xplanung24.de

Die Plattform für Gefördertes Wohnen „Home&Family“ ermöglicht eine aktive Wohnungsbaukoordination mit einer Verbindung zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft in einem System:

www.baulandmacher.de

Das Endkundenangebot unserer Plattform für Gefördertes Wohnen „Home&Family“ ermöglicht eine einfache Beratung und Beantragung von Wohnungsbaufördermitteln für Familien, Mehrgenerationen-Projekte und Baugemeinschaften sowie neuen bewohnergetragenen Genossenschaften:

www.familien-zuhause.de