

## Niedrige Zinsen als Hindernis

Für Investoren sind geförderte Wohnungen nicht sehr attraktiv

Die In-WIS-Forschung & Beratung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum analysiert die Entwicklungsprozesse der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und berät Politik, Verwaltung und Verbände. Thorsten Böling, Geschäftsführer des Forschungsinstituts, vergleicht den sozialen Wohnbau in der Vergangenheit mit den jüngsten Entwicklungen und Herausforderungen auf diesem Gebiet.

**Vor 40 Jahren gab es noch ungefähr vier Millionen Sozialwohnungen. 2012 waren es nur noch 1,5 Millionen. Was sind die Ursachen für diesen dramatischen Rückgang?**

Die Blütezeit des sozialen Wohnungsbaus waren die Siebziger- und Achtzigerjahre. Viele der Wohnungen aus dieser Zeit sind aus der Sozialbindung gefallen und wurden nur zum Teil ersetzt. Einerseits, weil es die Wohnungsnot, über die heute alle reden, lange Zeit nicht zu geben schien. Andererseits wird sozialer Wohnungsbau heute oft mit den sogenannten Wohnmaschinen aus dieser Zeit gleichgesetzt. Das führte zu einem negativen Image und zu einer gewissen Zurückhaltung beim Neubau.

### Alles ein Imageproblem?

Nein. Entscheidender sind heute die extrem niedrigen Zinsen. Für viele Investoren ist es schlichtweg nicht attraktiv, in den belegungsgebundenen Wohnungsbau zu investieren, da sie am Markt auch ohne öffentliche Zuschüsse günstige Kredite bekommen.

### Warum bauen die Städte nicht einfach selbst Sozialwohnungen?

Zum Teil tun sie das noch. In Hamburg etwa hält die städtische SAGA GWG heute noch 130 000 Wohneinheiten. Einen Großteil der jährlich neu errichteten Sozialwohnungen in Hamburg baut dieses Unternehmen. Doch das ist nicht überall in diesem Ausmaß möglich. Einige Städte haben in der Vergangenheit ihre kommunalen Wohnungsbestände und Wohnungsbaugesellschaften verkauft. Viele hatten auch nie so große eigene Unternehmen. In Nordrhein-Westfalen verlief diese Privatisierungswelle für die meisten Städte zwar relativ glimpflich. Den landeseigenen Wohnraumversorger LEG aber verkaufte die damalige Landesregierung 2008 an Goldman Sachs. Auch wenn ein landeseigenes Unternehmen allein den gesamten Markt in Nordrhein-Westfalen kaum preisdämpfend beeinflussen könnte, wäre das heute ein gutes Instrument, um an geeigneten Standorten auch als Land selbst aktiv zu werden.

### Freiwillige Bündnisse auf Länderebene und beim Bund, Zielvereinbarungen – ersetzt dies den direkten Eingriff in den Wohnungsbau?

Seit der Föderalismusreform 2006 liegt die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung bei den Ländern. Aber viele direkte Eingriffsmöglichkeiten haben diese nicht und können praktisch nur finanzielle Mittel zur Verfügung stellen – was sie in Teilen ja auch wieder vermehrt tun. Auf die steigenden Baukosten und auf die Baulandknappheit in vielen Kommunen können sie aber letztlich kaum Einfluss nehmen. Was Bund und Länder tun können, ist zu informieren und zu moderieren – daher die Bündnisse. Die heutige Wohnungsnot kann man vor allem durch sogenannte weiche Instrumente bekämpfen.

INTERVIEW: RAINER MÜLLER



Viele Städte haben ihre kommunalen Baugesellschaften verkauft. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ist da guter Rat teuer. Umso wichtiger, findet **Torsten Böling**, ist für die Kommunen die Netzwerkarbeit. FOTO: IN-WIS

# Starke Verbündete

Kommunen und Länder bauen weniger Sozialwohnungen in Eigenregie als noch vor einigen Jahrzehnten. Heute setzen sie auf freiwillige Kooperationen mit Unternehmen und Verbänden. Die Partner achten dabei auch auf die Qualität der Gebäude



VON RAINER MÜLLER

Sozialwohnungen haben ein schlechtes Image“, sagt Stefan Ferber, Leiter des Wohnungsamtes von Köln. „Das liegt an den Großwohnsiedlungen der Siebzigerjahre. Man denkt dann an Köln-Chorweiler oder ähnliche Viertel.“ Dieses Image wollen viele Stadtverwaltungen und Landesregierungen ändern. „Sozialer Wohnungsbau kann auch hohe Qualität bedeuten, was Architektur und Standard angeht“, betont Ferber. „Heute sind wir deutlich weiter als in den Sechziger- oder Siebzigerjahren.“

So sieht das auch Eva-Marie Schneider-Robl, Geschäftsführerin der mittelständischen Baufirma Köln-Projekt. „Geförderter Wohnungsbau muss nicht auf den letzten Euro ausgelutscht werden“, stellt Schneider-Robl fest. Viele Bauherren würden im Bereich der Sozialwohnungen bewusst billig bauen und an Qualität und Gestaltungsanspruch sparen. „Unsere Häuser bieten hingegen Qualität wie im Wohnungseigentum. Wohnungen und ihr Umfeld tragen dazu bei, dass sich Menschen in die Gesellschaft eingebunden fühlen – oder eben auch nicht“, führt sie aus. Köln-Projekt ist seit der Gründung im Jahr 1996 auf Sozialwohnungen und Immobilien im Sozialbereich spezialisiert. Markenzeichen vieler Anlagen ist die individuelle Architektur.

### In Großstädten wie Hamburg hat jeder zweite Haushalt Anspruch auf eine Förderung

Auf einem alten Fabrikgelände im Stadtteil Kalk eröffnete Köln-Projekt 2014 eine Anlage mit sieben geförderten Wohneinheiten und sozialen Einrichtungen. In den Außenanlagen erinnern ausrangierte Industriewalzen an die Vergangenheit des Geländes. Das farbenfrohe Gebäude hat mit den monotonen „Wohnmaschinen“ in den Vorstädten Kölns und anderswo nichts mehr gemein. Den Begriff „Wohnmaschine“ hat Le Corbusier geprägt – er bezeichnet den von dem schweizerisch-französischen Architekten entwickelten Gebäudetyp für urbanes Wohnen.

Architektonisch und stadtplanerisch liegen Welten zwischen den isolierten Bauten von einst und den Vorhaben von heute: Dafür stehen Beispiele wie die Sozialwohnun-

Mit den sogenannten Wohnmaschinen des vergangenen Jahrhunderts haben moderne Sozialwohnungen wenig gemeinsam. Das große Foto zeigt eine Anlage mit geförderten Wohnungen im Kölner Stadtteil Kalk, das Foto rechts die Helenenhöfe im Frankfurter Europaviertel.

FOTOS: KERN-FOTOGRAFIE.DE; SAHLE WOHNEN

gen im bevorzugten Kölner Stadtteil Müngersdorf, die Köln-Projekt derzeit baut. Und im Frankfurter Europaviertel errichtet die Firma Sahle Wohnen aus Greven (Nordrhein-Westfalen) die „Helenenhöfe“ – mit Wohnungen für fünf Euro Kaltmiete je Quadratmeter. Selbst in Hamburgs nobler Hafencity sollen in den kommenden Jahren verstärkt geförderte Wohnungen errichtet werden. Die Otto Wulff Bauunternehmung und die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille feierten kürzlich am Lohsepark Richtfest für ein bunt gemischtes Quartier mit Arztpraxen, Kitas, einem Restaurant, frei finanzierten Eigentums- und Mietwohnungen, aber auch ungefähr 30 Sozialwohnungen.

In Köln, Hamburg, Berlin und anderen Großstädten hat jeder zweite Haushalt Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Die Kölner Stadtverwaltung wirbt bewusst um Investoren in diesem Bereich, etwa auf der Kölner Immobilienmesse, die am morgigen Samstag, 25. April, stattfindet. „Es geht ja nicht um ein Randgruppenthema“, erklärt Wohnungsamtsleiter Ferber, „sondern um die Mitte der Gesellschaft, um die Krankenschwester, den Handwerker, um ganz normale Familien.“

Auch die Politik hat das Problem erkannt. Nordrhein-Westfalens Landesregierung rief daher 2013 gemeinsam mit den großen Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft das freiwillige „Bündnis für Wohnen“ ins Leben. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem, aber auch energieeffizientem und altersgerechtem Wohnraum. Circa 800 Millionen Euro stellt das Düsseldorfer Bauministerium dafür jährlich zur Verfügung.



Zudem werden mit einigen Städten Zielvereinbarungen getroffen: So hat sich Köln verpflichtet, jedes Jahr für 1000 neue Sozialwohnungen zu sorgen. Dazu wurde eine 30-Prozent-Quote festgelegt: Größere Projekte werden nur noch genehmigt, wenn mindestens 30 Prozent der Wohnfläche in Sozialwohnungen entstehen. Auch für Münster gibt es eine solche Zielvereinbarung, für Düsseldorf und Dortmund sollen sie in diesem Jahr noch getroffen werden.

### In Köln hat sich die Anzahl fertiggestellter Sozialwohnungen in jüngster Zeit etwa verdreifacht

Ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen haben in den vergangenen zwei Jahren auch Schleswig-Holstein, Berlin, Bremen und zuletzt auch das Bundesbauministerium vergleichbare Bündnisse ins Leben gerufen. Als Vorbild dient das „Bündnis für das Wohnen“, das Hamburg schon seit 2011 erprobt. Die bisherigen Ergebnisse können sich sehen lassen: Jährlich werden mehr als 6000 Wohnungen fertiggestellt. Ein Drittel aller Neubauprojekte muss Fördermittel in Anspruch nehmen und dafür Belegungs- und Mietpreisbindungen eingehen. Sonst wird keine Baugenehmigung erteilt. Im Wahlkampf hatte die jetzt weiter regierende Landes-SPD diese Erfolgsbilanz gebetsmühenhaft wiederholt. Bezahlbares Wohnen ist längst ein politisch entscheidendes Thema.

Das Baurecht zur Durchsetzung sozialer Ziele in der Wohnungspolitik ist effektiv, funktioniert aber nur in Städten mit hohem Investitionsdruck wie Hamburg oder

Köln. Ohne diesen Druck werden die üppigen Fördermittel eher verhalten abgerufen. Von den 800 Millionen Euro, die Nordrhein-Westfalen jährlich für das Wohnraumförderprogramm zur Verfügung stellt, nahmen Investoren 2014 nur 520 Millionen in Anspruch. Bauminister Michael Groschek sieht die Ursache in der „historischen Niedrigzinsphase“. Dennoch hätten vor allem Köln, Düsseldorf und Aachen – die teuersten Städten Nordrhein-Westfalens – „die Trendwende“ geschafft. In Köln etwa stiegen die Fertigstellungen innerhalb von zwei Jahren von 175 auf immerhin 609 geförderte Wohnungen im vergangenen Jahr an.

Dabei schlagen sich viele der neuen Fördermöglichkeiten erst zeitverzögert in Genehmigungen und Fertigstellungen nieder, wie Stefan Ferber erklärt. „Aber es lässt sich schon heute beobachten, dass sich Projektentwickler verstärkt mit Wohnungsbauunternehmen zusammenschließen, die Wohnungen auch halten und betreiben.“ Sahle Wohnen beispielsweise hält bundesweit knapp 24 000 Wohnungen, darunter 14 000 öffentlich geförderte. Jüngst kamen 114 Wohnungen im Kölner Stadtteil Westhoven dazu – eröffnet hat die Wohnanlage Michael Groschek persönlich, Nordrhein-Westfalens Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Sozialwohnungen stehen wieder auf der politischen Agenda.

Beilagenredaktion  
Telefon 089/21 83-305, Fax -77 76  
sz-beilagen@sueddeutsche.de

## Messen und melden

Strom- und Wärmezähler: Neue Regelungen für Eigentümer

Nahezu unbemerkt sind zum 1. Januar 2015 neue Vorschriften für Immobilieneigentümer in Kraft getreten: Hausbesitzer müssen unter Umständen neue Messgeräte für Strom und Heizung installieren. Die seit diesem Jahr geltenden Regelungen zum Mess- und Eichwesen sehen neue Anzeigepflichten für Vermieter, Eigentümer, Hausverwalter und Messdienstunternehmen vor.

Nach den nun geltenden Regeln müssen neue oder erneuerte Messgeräte, die seit dem 1. Januar dieses Jahres verwendet werden, innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme der zuständigen Behörde gemeldet werden. Das neue Gesetz betrifft alle Zähler, die den Verbrauch von Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser messen. Künftig gelten einheitliche Regelungen für alle Messgeräte, unabhängig davon, ob das Gerät von einem nationalen oder europäischen Hersteller oder Händler stammt.

Der Verwender, in der Regel also der Eigentümer, muss der Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Eichbehörde nachkommen. Die Anmeldung der Geräte ist auch über das Internet möglich (www.eichamt.de). In einer Eigentümergemeinschaft sind Messgeräte in der Regel dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Werden Messgeräte von einem Messdienstunternehmen angemietet, ist dieses für die Anzeige neuer Geräte zuständig. „Immobilien-eigentümer sollten ihren Dienstleister, der bisher auch das Ablesen der geeichten Geräte vornimmt und vielleicht auch die Abrechnung erstellt, mit der Verpflichtung zur Anzeige beauftragen, sofern sie die Geräte nur gemietet haben. Wurden die Geräte gekauft, und soll der Messdienstleister die Anzeigepflicht übernehmen, sollte man dies durch eine zusätzliche Vertragsvereinbarung absichern“, sagt Martin Käßler, Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter.

Für Messgeräte, die bis zum ersten Januar noch nicht neu zu eichen waren, gilt keine Anzeigepflicht. Auch muss nicht jedes einzelne Gerät gemeldet werden, sondern nur, welche Gerätart in dem Haus verwendet wird, und wie die Anschrift des Verwenders lautet. Angaben zu Hersteller und Typ sowie das Jahr der Kennzeichnung des Gerätes sollten bei eventuellen Rückfragen der Behörde aber abrufbar sein. Auch Haus- und Immobilienverwalter sind von dem neuen Gesetz betroffen. Sie sind nun verpflichtet, Eigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) über die neue Anzeigepflicht zu informieren. Andernfalls haftet der Verwalter wegen schuldhafter Pflichtverletzung.

Die WEG beziehungsweise die Eigentümer können dann entscheiden, ob sie neue Messgeräte selbst melden oder die Aufgabe an den Verwalter oder den Messdienstleister übertragen. Werden neue Messgeräte nicht angezeigt, kann ein Bußgeld von bis zu 20 000 Euro fällig werden. Für Vermieter gilt: Die Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass der Messdienstleister auch die Anzeigepflicht gegenüber der Behörde wahrnimmt, sind als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar. NASE



Eigentümergeinschaften haben die Wahl, ob sie die Meldepflicht selbst übernehmen oder diese Aufgabe an den Verwalter übertragen. FOTO: DPA

## Baugeld von Banken und Versicherungen

### Die günstigsten Annuitätendarlehen

Anbieter	Laufzeit in Jahren			Zins gilt für Darlehen ab Euro	Beleihungsgrenze	Zinszahlungen* in Euro
	5	10	15			
Hypovereinsbank	0,60	0,94	1,20	200 000	60%	16 876,89
Cosmos direkt	0,65	0,95	1,16	100 000	60%	17 055,79
ING-DiBa	0,75	1,06	1,41	200 000	60%	18 843,98
Sparda-Bank München	1,07	1,18	1,49	100 000	60%	20 987,94
HUK-Coburg	0,95	1,19	1,51	25 000	60%	21 166,48
PSD Bank München	0,94	1,20		50 000	60%	21 345,01
Augsburger Aktienbank	1,01	1,26	1,87	200 000	60%	22 416,08
Postbank	1,15	1,28	1,57	100 000	60%	22 773,06
VR Bank München Land	1,02	1,30		100 000	80%	22 951,43
Bayern-Versicherung	1,31	1,31	1,51	50 000	60%	23 308,20
DEVK	1,31	1,31	1,66	40 000	80%	23 308,20
Münchener Hypothekbank	1,13	1,31	1,59	40 000	60%	23 308,20
Swiss-Life		1,35	1,50	200 000	60%	24 021,66
Ergo Lebensversicherung	1,35	1,38	1,49	175 000	60%	24 556,65
Deutsche Bank	1,01	1,40	1,97	100 000	60%	24 913,17
Debeka Bausparkasse	1,00	1,45	1,79	5 000	60%	25 804,38
AXA	1,49	1,49	1,79	30 000	80%	26 516,99
Signal-Iduna	1,61	1,91	2,49	50 000	60%	28 653,53
BKM - Bausparkasse Mainz		1,78	1,94	100 000	60%	29 543,17
Schlechtester Anbieter	2,69	2,84	2,84	25 000	60%	49 900,24

\*bei 200 000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 10 Jahre, 2% Tilgung, ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungsinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen. Stand: 21.04.2015

Trend beim Baugeldzins: leicht fallend

weitere Informationen unter: [www.sueddeutsche.de/spaemester](http://www.sueddeutsche.de/spaemester) Quelle: [biallo.de](http://biallo.de)

## Single-Haushalte in Deutschland

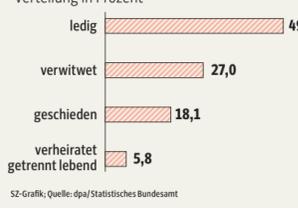
### Altersverteilung in Prozent



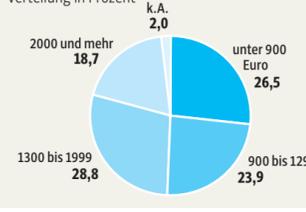
### Überwiegender Lebensunterhalt



### Familienstand



### Monatliches Nettoeinkommen



Deutlich mehr als ein Drittel aller 39,9 Millionen Haushalte in der Bundesrepublik wurden im Jahr 2013 von nur einer Person bewohnt – das sind 16,2 Millionen (41 Prozent) Haushalte. Diese Zahlen hat das Statistische Bundesamt (Destatis) unlängst veröffentlicht. Am höchsten ist demnach der Anteil der Haushalte mit Alleinlebenden, die 65 Jahre alt oder älter sind (34,4 Prozent). In 8,2 Prozent der Single-Haushalte leben Personen im Alter von bis zu 24 Jahren. In 27 Prozent der Ein-Person-Haushalte wohnen Menschen, deren Partner gestorben ist, in gut 18 Prozent leben Geschiedene; gut 49 Prozent der Single-Haushalte entfallen auf Ledige. In den meisten Ein-Person-Haushalten haben sich Berufstätige (45,8 Prozent) einquartiert, in 38 Prozent von ihnen Rentner.

## SZ-Wohnimmobilien-Index

### Durchschnittliche Preise für Dachterrassenwohnungen in München und Umgebung

Wir informieren Sie heute über die aktuellen Preise von Dachterrassenwohnungen. Die Zahlen basieren auf den Auswertungen von 44 000 Immobilien-Angeboten. Erhebungszeitraum waren die Kalenderwochen

48/2014 bis 8/2015. Es handelt sich bei den ausgewerteten Objekten um Angebotspreise. Die Verkaufswerte können jeweils in Plus- und Minusrichtung abweichen. Quelle: [www.immobiliemarktdata.de](http://www.immobiliemarktdata.de)

Stadt / Ort / Landkreis	Neubau / Erstbezug					Sonstige / Wiederverkauf				
	Preis in Euro je Quadratmeter	Wfl.	min.	max.	Wohnfläche	Preis in Euro je Quadratmeter	Wfl.	min.	max.	Wohnfläche
<b>München</b>										
- einfache Lage	7	96	4600	5700	6600	0	0	0	0	0
- mittlere Lage	39	86	5600	6300	7000	19	100	4700	6100	7500
- gehobene Lage	11	101	6800	7700	9100	13	120	5600	7500	9700
- gesamt	57	89	4600	6500	9100	32	112	4700	6700	9700
<b>München Umland</b>										
München-Land Nord/Ost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
München-Land Süd/West	0	0	0	0	0	6	90	3600	4200	5500
Lkr. Freising	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Erding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Ebersberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Starnberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Fürstfeldbruck	0	0	0	0	0	6	67	3700	3900	4100
Lkr. Dachau	11	108	4400	4700	5700	0	0	0	0	0
<b>Augsburg/Ingolstadt</b>										
Stadt Augsburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Region Augsburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt Ingolstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Region Ingolstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Übrige Region</b>										
Lkr. Landshtut	0	0	0	0	0	5	127	1200	2200	4200
Lkr. Rosenheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Miesbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Bad Tölz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Garmisch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0