

Landesweit fehlen Baugrundstücke

Wohnungsbau steht auch im Fokus der Bundespolitik - Brisantes Thema bei Koalitionsverhandlungen

In der Region, im Landkreis und im Stadtgebiet Ludwigsburg ist die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen weiterhin ungebrochen. Das aktuelle Angebot, vor allem in begehrten Wohnlagen, kann zurzeit die Nachfrage nicht mehr befriedigen.

Die Arbeitslosenzahlen sinken, die Arbeitgeber suchen händeringend nach Fachkräften, der Mietwohnungsmarkt ist leergefegt und die Mieten steigen. Diese Situationsbeschreibung gilt nicht nur für den Landkreis Ludwigsburg, sondern zwischenzeitlich für alle wirtschafts- und strukturstarke Regionen im gesamten Bundesgebiet.

Es liegt deshalb auf der Hand, dass bei den augenblicklichen Koalitionsverhandlungen die Wohnungsbau- und Mietpolitik zu einem brisanten Verhandlungsthema wurde.

Immobilienbranche sieht falschen Ansatz

Die angedachte Mietobergrenze und eine Verringerung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen wird von der Immobilienbranche als ein Schritt in die falsche Richtung erachtet. Bereits jetzt haben



Immobilienunternehmer
Jürgen Pflugfelder.

Projektentwickler und Bauträger im Mietwohnungsbau ein Renditeproblem.

Ein Grund sind die stark gestiegenen Baupreise, aber auch die sich ständig verschärfenden gesetzlichen und bauphysikalischen Vorschriften. Werden die Mietpreise gedeckelt, entfällt die Wertsteigerungsfantasie und viele Objekte sind dadurch nicht mehr wirtschaftlich bzw. werden aus dem Investitionsprogramm gestrichen.

Kompensieren will die Bundesregierung dies durch eine sogenannte Sonderabschreibung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Der sich hieraus ergebende Steuervorteil kann aber mit Si-

cherheit den entstehenden Renditeverlust durch die Mietpreisdeckelung bei weitem nicht ausgleichen.

Höhere Kosten bleiben beim Mieter hängen

Weiter ist geplant, dass zukünftig bei der Wohnungsvermietung die Maklerprovision nach dem „Bestellerprinzip“ nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter bezahlt wird. Durch diese Kostenbelastung verschlechtert sich nochmals die Rendite für Investoren. Vor allem werden Vermieter versuchen, die Kosten der Vermittlungsprovision über Mieterhöhungen auf zukünftige Mieter umzulegen.

Die Pläne der beiden Koalitionspartner haben auch großen Einfluss auf unsere Region und die Stadt Ludwigsburg. Der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen ist in unserem starken Wirtschaftsraum nach wie vor sehr groß. Dies lässt sich auch sehr gut an der rasanten Bebauung des Neubaugebietes „Hartenecker Höhe“ in Ludwigsburg ablesen.

Als erfreulich werten es die Ludwigsburger Bauträger, die allein in den letzten zehn Jahren mehr als 600 Wohnungen in der Innenstadt dem Lud-

wigsburger Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt haben, dass die Stadt Ludwigsburg und der Gemeinderat jetzt mit einer Baulandoffensive darauf reagieren und mehr Neubaulflächen ausweisen wollen.

Doch diese Maßnahme wird sich höchstens mittelfristig auf den Immobilienmarkt auswirken. Reagiert werden muss jedoch kurzfristig, geht die Empfehlung an die Stadtverwaltung und den Gemeinderat.

Lokale Bauträger suchen den Dialog

Durch die Baulandoffensive der Stadt Ludwigsburg befürchten die Bauträger, zu-

künftig Restriktionen beim Grundstückserwerb. Ärgerlich, so Jürgen Pflugfelder, dabei, dass ursächlich hierfür die Aktivitäten eines regionalen Bauträgers sind, der immer wieder Umlegungen blockiert und erpresserisch gegen die Interessen der Kommunen seine Wünsche durchgesetzt hat. Die lokalen Bauträger arbeiten dagegen seit Jahrzehnten bestens mit der Stadtverwaltung zusammen und haben immer den Dialog zur einvernehmlichen Lösung gesucht und gefunden. Will man schnell baureife Grundstücke schaffen, so Jürgen Pflugfelder, wäre ein solches Vorgehen auch zukünftig die beste Lösung.



Architektur auf höchstem Niveau – der „Parc Soleil“ in der Stadtmitte von Vaihingen/Enz. Illustration: Pflugfelder

Mehr Genehmigungen im Mietwohnungsneubau

Auf einen bemerkenswerten Aufschwung im Neubau weisen die Landesbausparkassen (LBS) hin.

Im Juli und August dieses Jahres sind laut amtlicher Statistik 53 000 neue Wohnungen in Deutschland genehmigt worden, 21 Prozent mehr als vor einem Jahr. „In den beiden Monaten vor der Wahl war von Attentismus keine Spur – im Gegenteil; die Investoren sind mehr denn je auf eine Ausweitung des Angebots fokussiert“, so LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm.

Die LBS-Experten erwarten nunmehr für das laufende Jahr ein Genehmigungsergebnis von rund 270 000 Wohneinheiten.

Wie der LBS-Sprecher nach Vorlage der neuesten statistischen Daten verdeutlicht, sind nach zwei Dritteln des Jahres 2013 bereits so viele Wohnungen neu genehmigt worden (nämlich 178 000) wie im gesamten Jahr 2008 oder 2009. Deutlich werde zugleich, dass sich der aktuelle Boom vor allem auf städtische Wohnungsmärkte und in erster Linie auf den Mietwohnungsneubau konzentrierte. Von

Januar bis August mache das Genehmigungsplus nämlich insgesamt 13 Prozent aus. Darunter entfiel auf den Mietwohnungsneubau der stärkste Anstieg mit 34 Prozent; bei Eigentumswohnungen, die zu einem nicht unerheblichen Teil vermietet werden, lag das Wachstum bei überdurchschnittlichen 17 Prozent.

Noch führt das zunehmende Neubauangebot nach Einschätzung der LBS allerdings nicht zur Preisentspannung. Vor allem an den „Hot Spots“ der Nachfrage stiegen Bau- und Grundstückskosten noch spürbar an – vor allem dort,

wo Kapitalanleger auf der Suche nach attraktiven Renditen in letzter Zeit massiv eingestiegen sind. „Wir machen uns deshalb Sorgen, wie lange durchschnittliche Familien noch in städtischen Räumen den Wunsch nach dem Leben in eigenen vier Wänden realisieren können“, so Hamm. Hier müsse die Politik sowohl bei der Förderung als auch bei der Baulandausweisung darauf achten, dass für das selbstgenutzte Wohneigentum als zumindest gleichberechtigte Säule für die Wohnungsverversorgung Chancen gesichert werden.

Impressum

Verlagsbeilage der Ludwigsburger Kreiszeitung.

Verlag und Druck:
Ungeheuer + Ulmer
KG GmbH + Co.,
Verlag der Ludwigsburger
Kreiszeitung,
Körnerstraße 14-18,
71634 Ludwigsburg.

Redaktion:
Ullrich Radicke (verantwortl.),
Stefanie Bouallegue.

Bilder:
Archiv, dpa, Werkfotos.

Anzeigen:
Jürgen Merkle.

Titelbild:
Marko2811@www.fotolia.de