

Es geht auch anders

Förderung und
privates Engagement:
Lüneburg und
Hamburg schaffen
bezahlbaren
Wohnraum

VON WERNER KOLBE

Lüneburg/Hamburg. Der Bau von bezahlbarem Wohnraum in Metropolen widerspricht ökonomischen „Regeln“. Zumindest in einer Zeit, die von extrem hoher Nachfrage und der Suche nach Renditen geprägt ist. Schuld daran ist auf der einen Seite der seit Jahren anhaltende Trend zur Urbanisierung, auf der anderen Seite die Finanzkrise und die negativen Zinsen, die immer mehr Anleger in den Immobiliensektor treiben. Wie reagieren die Städte auf diese Herausforderung?

Hamburg, Hort der hohen Mieten, fördert zwar den sozialen Wohnungsbau. Doch es gibt auch Beispiele dafür, dass sich selbst relativ niedrige Mieten rechnen können.

In Hamburg-Neugraben entstehen 44 Wohnungen, die 8 Euro Nettokaltmiete kosten sollen – auf fünf Jahre garantiert, ohne staatliche Zuschüsse. Bauherr ist nicht die Stadt, sondern ein privater Anleger, der Versicherungskonzern Helvetia.

Der Konzern ist nicht als Wohltäter bekannt. Aber die niedrige Miete wird durch geringere Baukosten möglich. Verantwortlich dafür ist das Team um Architekt Heiner Limbrock von „limbrock tubbesing architekten“, Hamburgs ältestem Architekturbüro mit 130 Jahre langer Geschichte. Limbrock setzt unter anderem auf Holz statt Stein als Baustoff. Die Fassaden sollen ebenso wenig verputzt werden wie die Innenwände. Tiefgaragen und Keller gibt es nicht. Bäder



Im Speicherquartier sind Wohnungen mit niedrigen Mieten entstanden. Auch die Adank Bauträgergesellschaft hat hier gebaut – sieben Wohnungen für 7 Euro pro Quadratmeter.
Foto: t&w

werden grundsätzlich so platziert, dass Leitungen gebündelt werden können. Küchen und Hauswirtschaftsräume erhalten Fenster, um die Belüftungsanlagen einsparen zu können. Aufzüge sind zunächst nicht vorgesehen, können aber nachgerüstet werden. Das alles soll die Baukosten so senken, dass am Ende eine geringe Miete für eine qualitativ gute Wohnung möglich ist.

Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) sprach gegenüber dem „Spiegel“ von einem neuen Weg: „Hamburg soll auch für Haushalte mit durchschnittlichen und mittleren Einkommen bezahlbar sein.“ Eine Nettokaltmiete von 8 Euro liege genau zwischen den Mietpreisen in Sozialwohnungen und denen auf dem frei verfügbaren Markt.

Auch Lüneburg soll bezahlbar bleiben. In vielen Neubaugebieten gibt es geförderten Wohnraum, aber auch Bauten, die dank geringerer Kosten eine niedrigere Miete ermöglichen. „Aktuell entsteht das Hanseviertel III. Hier werden 210 Wohneinheiten als sozial geförderter

„Hier werden 210 Wohneinheiten als sozial geförderter Wohnraum erschaffen.“

Jana Twesten
Sparkasse-Pressesprecherin

Wohnraum geschaffen. Davon werden 90 Wohneinheiten von der Lüneburger Wohnungsbau GmbH erstellt“, sagt Jana Twesten. Die garantierte Nettokaltmiete dieser Wohneinheiten betrage sieben Euro pro Quadratmeter für eine Zeit von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit, betont

die Leiterin der Kommunikation der Sparkasse Lüneburg.

Die Sparkasse agiert in der Region Lüneburg über die Sparkassen Hanse Immobilien GmbH auch als Erschließungsträger. Und wäre bereit, ähnliche Projekte wie in Hamburg-Neugraben zu finanzieren. „Die Sparkas-

ZUR SACHE

Land als Darlehensgeber

Geesthacht will Mieter anlocken – mit 5,95 Euro pro Quadratmeter. Kürzlich wurde der Grundstein für das Wohnprojekt „Elbterrassen II“ gelegt. Projektentwickler ist die „Nord Projekt“, die zusammen mit der Züblin Direktion Nord 61 Wohnungen baut, die öffentlich gefördert werden. Insgesamt entstehen im Gebiet „Elbterrassen

II“ 244 Wohnungen. Die günstigen Mieten sind möglich, weil das Land Schleswig-Holstein finanzielle Unterstützung in Form von Zuschüssen und günstigen Darlehen gewährt. Diese günstigen Förderkonditionen ermöglichen ein gut kalkulierbares Investment. Die Zweckbindung dieser Wohnungen gilt für bis zu 35 Jahre.

se Lüneburg steht Finanzierungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum positiv gegenüber. Basis für eine positive Finanzierungsentscheidung ist ein tragfähiges Konzept“, sagt Twesten.

Ohne Fördermittel ist die Adank Bauträgergesellschaft ausgekommen. Im März 2018 wurden sieben Stadthäuser im Speicherquartier als sozialer Wohnungsbau durch den privaten Anleger realisiert. Die Wohnungen in der Elisabeth-Maske-Straße sind alles andere als spartanisch. Es gibt helle und freundliche Räume, Einbauküche, Gäste-WC, Wannenbad im ersten Geschoss, eine Dachterrasse, eine Terrasse mit Abstellraum sowie Fußbodenheizung. In die rund 123 Quadratmeter großen Vier-Zimmer-Wohnungen sind sieben junge Familien mit 15 Kindern eingezogen. Sie zahlen sieben Euro pro Quadratmeter (kalt). Die Vermietung erfolgte im Rahmen der Vorgaben wie Einkommensgrenzen. Die niedrige Miete konnte auch dank geringerer Baukosten realisiert werden. Dazu gehören kleine Grundstücksanteile, Verzicht auf Keller, kompakte Bauweise (123 qm Wohnfläche auf 60 qm Grundfläche), niedrige Betriebskosten durch gemeinschaftliche Hausversorgung und Optimierung des Bauablaufs, denn auch die Bauzeit spielt für Investoren eine große Rolle.

Klar ist also, dass die Stadt, aber auch Investoren, auf die schwierige Marktlage reagieren haben. Doch so lange der Trend zu Urbanisierung und Suburbanisierung, also dem Zuzug in Speckgürtel von Metropolen, anhält, wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen. An einer Ausweitung des geförderter Wohnungsbaus und des Engagements privater Investoren führt also kein Weg vorbei, damit nicht nur Gut- und Besserverdiener von der Attraktivität Lüneburgs profitieren können.