

Geförderter Wohnungsbau hat ein Problem

„Geförderter Wohnungsbau nicht ohne private Investoren – wie geht das?“ Das war Thema eines Vortrags von CM-Geschäftsführer Michael Lücke jetzt beim Heuer-Dialog in Düsseldorf.

Sein Bericht orientierte sich Wohnprojekt Zentrum-Nord in Münster, in dem CM und die Firma Sahle Wohnen 500 neue Wohnungen errichten wollen. Dafür muss die Stadt Münster den Bebauungsplan ändern, da in dem Gebiet bisher nur Bürobau gestattet ist. Deshalb müssen die Vorgaben des Programms zur sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü), gültig seit April 2014, beachtet werden.

Das bedeutet, dass 30 Prozent der zu schaffenden Wohnflächen öffentlich gefördert und 30 Prozent förderfähig sein müssen, also die baulichen Voraussetzungen für geförderten Wohnungsbau erfüllen müssen wie Geschossbegrenzung, Wohnflächenobergrenzen, Barrierefreiheit oder mindestens sechs Quadratmeter Abstellraum außerhalb der Wohnung. Maximal 40 Prozent der Wohnflächen dürfen frei finanziert sein.

Aufgrund der vielen Beschränkungen und weiterer Verpflichtungen muss nach CM-Berechnungen ein Grundstück für geförderten Wohnungsbau etwa 400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger sein als für frei finanzierten Wohnungsbau. Damit ist CM nicht in der Lage, den geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sinnvoll selbst zu errichten.

CM scheint kein Einzelfall zu sein: Ein befreundetes Unternehmen, das Wohnimmobilienbestände ausweiten, aber nicht selbst entwickeln und bauen möchte, findet in NRW keine Möglichkeit, in schlüsselfertig errichteten Neubau von geförderten Mietwohnungen zu investieren. Offensichtlich meiden private Projektentwickler den geförderten Wohnungsbau.

Die Gründe sind mangelnde Rentabilität und zu komplizierte Regelungen. Allein die Wohnbauförderbedingungen des Landes NRW umfassen 51 Seiten, ohne Anlagen und zahlreiche weitere Bestimmungen.

weiter auf Seite 2

Kontakt:
CM Immobilien-Entwicklung GmbH
Sentmaringer Weg 71, 48151 Münster
Michael Lücke, Geschäftsführer

Telefon 0251 – 9 72 66 0
michael.lueke@cm-ms.de
www.cm-ms.de

CM baut geförderten Wohnungsbau daher nicht selbst, sondern hat dafür mit Sahle einen Partner gefunden. Das Konzept:

- Bebauungsplan für das gesamte Quartier.
- Anschließend Verkauf des Grundstücks für geförderten Wohnungsbau an den Partner, der das Grundstück selbst bebaut.
- Partner behält Immobilie im Bestand und managt die Immobilie.

Michael Lüke formulierte auch Wünsche an die Politik in NRW und in den Kommunen:

- Wenn schon geförderter Wohnungsbau, dann schlank und befreit von überbordenden ideologisch entstandenen Forderungen in Bezug auf soziale und ökologische Aspekte .
- Reduzierte Baustandards.
- Vereinfachte und beschleunigte Genehmigungsverfahren.
- Entlastung der Investoren mit Zusatzforderungen in der Bauleitplanung.
- Flexibilität, um auf individuelle Wünsche seitens der Investoren eingehen zu können.

Kontakt:

CM Immobilien-Entwicklung GmbH
Sentmaringer Weg 71, 48151 Münster
Michael Lüke, Geschäftsführer

Telefon 0251 - 9 72 66 0
michael.lueke@cm-ms.de
www.cm-ms.de