

Pressespiegel vom Freitag, 22.09.2017

BAUEN UND WOHNEN

Badisches Tagblatt, Baden-Baden vom 22.09.2017

Baden-Baden: Bezahlbarer Wohnraum als großes Ziel

3

Badische Neueste Nachrichten, Baden-Baden vom 22.09.2017

Baden-Baden: Nachschub an Mietwohnungen

4

POLITIK UND GESELLSCHAFT

Stuttgarter Nachrichten, S Stuttgart vom 22.09.2017

Stuttgart: Protest gegen Neubauten und hohe Mieten

5

Badische Neueste Nachrichten, Karlsruhe vom 22.09.2017

Karlsruhe: Anreize für Bauherren

6

Süddeutsche Zeitung, (B) vom 22.09.2017

Überregional: "Das ist ein Riesenproblem"

7

Handelsblatt vom 22.09.2017

Überregional: Verblühende Landschaften

10

ÖKONOMIE UND FINANZMÄRKTE

Rhein-Neckar-Zeitung, Bergstrasse / Mannheim Weinheimer Rundschau vom 22.09.2017

Weinheim: Wohnen in Weinheim muss bezahlbar bleiben

13

Rhein-Neckar-Zeitung, Heidelberg vom 22.09.2017

Heidelberg: Das Wohnen wird wieder teurer

14

Pforzheimer Zeitung vom 22.09.2017

Pforzheim: "Es gibt noch bezahlbaren Wohnraum"

15

Badische Neueste Nachrichten, Baden-Baden vom 22.09.2017

Überregional: "Moderate Erhöhung"

16

TECHNOLOGIE UND MEDIEN

Handelsblatt vom 22.09.2017

Überregional: Mehr Schutz für schlaue Häuser

17

Baden-Baden: Bezahlbarer Wohnraum als großes Ziel

Richtfest für zwei Gebäude der Baugenossenschaft Familienheim in Haueneberstein / Förderung durch Kirche

Von Peter Fauth-Schlag

Baden-Baden – "Endlich mal wieder ein echtes Richtfest!", freute sich Architekt Thomas Schmälzle am Mittwoch nach dem Richtspruch des Geschäftsführers der Gaggenauer Firma Holzbau Hurrle, Simon Baumann, an der Baustelle der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden in der Hauenebersteiner Bahnhofstraße. Dort entstehen zurzeit für 5,5 Millionen Euro zwei Mietwohngebäude.

Familienheim-Geschäftsführer Stefan Kirn nannte die Eckdaten des Projekts: Entstehen soll eine Gesamtwohnfläche von 2365 Quadratmetern, für beide Häuser sind jeweils 14 Wohneinheiten und Tiefgaragen vorgesehen. Die Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit zwischen 57 und 115 Quadratmetern Wohnfläche und großzügigen Balkons sind alle über einen Aufzug zugänglich und größtenteils barrierefrei erreichbar. Zu jeder

Wohnung gehört zudem ein Kellerraum.

Das Besondere an den Wohnungen: Ihr Bau wird von Fördermitteln des Programms "Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden" der Erzdiözese Freiburg bezuschusst. Wie bereits in dem im August bezogenen Neubau in der Bauernfeldstraße werden auch hier "60 Prozent der Wohnfläche durch die Kirche unbürokratisch gefördert", sagte Kirn. Die Mieter erhalten zum regulären Mietpreis einen Zuschuss von 1,50 Euro pro Quadratmeter monatlich.

"Damit leistet das Familienheim einen weiteren Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in Baden-Baden", so Kirn weiter. Die Planung habe bereits im Jahr 2013 begonnen. In diesem Frühjahr rollten die ersten Bagger an. Die Fertigstellung des Projekts

sei bis zum Frühsommer 2018 absehbar.

In dessen direkter Nachbarschaft sollen zudem ab diesem Spätjahr acht Doppelhaushälften mit jeweils 140 Quadratmetern Wohn- und 55 Quadratmetern Nutzfläche entstehen – "sicherlich eines der größten Bauvorhaben in der Historie unserer Baugenossenschaft", hob Kirn hervor.

Man habe, getreu der eigenen Philosophie, darauf geachtet, dass sämtliche am Bau beteiligten Handwerksbetriebe aus Baden-Baden oder zumindest der näheren Region kommen, denn "das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft". Kirn dankte den beteiligten Handwerkern, die mit einer ordentlichen Richtfestmahlzeit belohnt wurden, dem Bauleiter Thomas Stutz, der die Baustelle als vorbildlich, ordentlich und gut organisiert gelobt habe, und dem Team des Architekturbüros Thomas Schmälzle.

Baden-Baden: Nachschub an Mietwohnungen

Familienheim baut in Haueneberstein ein Projekt mit 28 Einheiten

Baden-Baden-Haueneberstein (aki). Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 2 365 Quadratmetern Wohnfläche entstehen derzeit durch die Baugenossenschaft Familienheim in der Bahnhofsstraße 57 in Haueneberstein. Gestern war bereits Richtfest.

Fünfeinhalb Millionen Euro kostet das Projekt, 28 großzügig gestaltete Mietwohnungen mit Terrasse oder Balkon warten auf Interessenten, Aufzug und Tiefgarage sind vorhanden.

"Zusammen mit dem was wir hier noch hinstellen wollen, ist dies eines der größten Vorhaben, das die Baden-Badener Genossenschaft je verwirklicht hat", unterstrich Geschäftsführer Stefan Kirn. Der Clou: Die Kirchensteuervertretung des Erzbistums Freiburg hatte mit dem Diözesenhaushalt

für die Jahre 2014 und 2015 ein 4,5-Millionen-Euro-Programm beschlossen, welches angesichts ständiger, teils rasant steigender Mietpreise zusätzlichen Wohnraum mit vergleichsweise niedrigen Mieten für Bedürftige fördern soll.

Aus diesem Topf der mit der BG Familienheim verbundenen Erzdiözese haben die Baden-Badener für 60 Prozent der künftigen Mieter einen Zuschuss bewilligt bekommen: Pro Quadratmeter übernimmt die Erzdiözese einen Euro und 50 Cent der Miete für die ersten zehn Jahre.

Um Missbrauch vorzubeugen, behält die Freiburger Kircheninstitution sich vor, die Qualifizierung der Mieter zu überprüfen: Es kommt nur für einkommensschwache Personen in Fra-

ge, maßgeblich sind die Grenzen, die im Landeswohnraumförderungsprogramm festgesetzt sind, nach drei und nach sechs Jahren muss erneut ein Einkommensnachweis vorgelegt werden.

Das nächste Bauprojekt steht bereits an: Direkt hinter dem Gebäude in der Bahnhofsstraße werde noch in diesem Jahr mit dem Bau von acht Doppelhaus-Hälften begonnen, erklärt Stefan Kirn. Je 140 Quadratmeter, plus 55 Quadratmeter Nutzfläche. Stefan Kirn ist stolz darauf, dass man sich in den Ausschreibungen auf regionale Handwerksbetriebe festgelegt hat. "Das sind starke Partner unserer Baugenossenschaft."

Stuttgart: Protest gegen Neubauten und hohe Mieten

Stuttgart. Mit einem Trillerpfeifenkonzert und Plakaten haben rund 120 Menschen am Donnerstagnachmittag im Hallschlag in Bad Cannstatt gegen Pläne der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) demonstriert. Diese sehen vor, dort 200 Wohnhäuser abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Zur Protestkundgebung unter dem Motto "Aufstehen gegen Abriss- und Mietenwahnsinn!" vor dem Kundencenter der SWSG in der Rostocker Straße hatte die Mieter- und Bürgerinitiative Hallschlag aufgerufen. Die bereits jetzt hohen Quadratmeterpreise würden durch Neubauten weiter steigen, sagte Ursel Beck, die Mitglied im Vorstand der Bürgerinitiative ist. "In den Neubauten soll der Quad-

ratmeter elf Euro und aufwärts kosten. Außerdem ist man verpflichtet, einen Stellplatz zu mieten", so Beck.

Die SWSG sei eine Geldbeschaffungsmaschine der Stadt. Es gehe nur noch um den Profit, nicht aber um die Interessen der Mieter. Wer bezahlbaren Wohnraum abreiße und Mieter aus der Stadt verjage müsse sich schämen, sagte Matthias Ehm, der dem Mieterbeirat der SWSG angehört. Tom Adler, Stadtrat der Linken, forderte den Stopp des geplanten Abrisses. Außerdem solle die SWSG keine Mieten über 7,50 pro Quadratmeter verlangen. Die Initiative fordert ein demokratisches Mitspracherecht der Mieter über bauliche Maßnahmen und Mietpreise.

Karlsruhe: Anreize für Bauherren

Luczak-Schwarz sieht Erfolge bei Wohnraumförderung

nin. Mit dem 2014 ins Leben gerufenen Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) setzt die Stadt Anreize für den Neubau von Sozialwohnungen und für die Einräumung von Belegungsrechten bei bestehenden Wohnungen. "So konnte der Abwärtstrend beim sozial geförderten Wohnraum gestoppt und umgekehrt werden", erklärte Bürgermeisterin Gabriele Luczak-Schwarz bei der Vorstellung des Sachstandsberichts der kommunalen Wohnraumförderung, der am 26. September im Gemeinderat diskutiert wird. 847 Sozialwohnungen wurden in den vergangenen drei Jahren gefördert, dafür gab die Stadt 12,8 Millionen Euro aus. Das Land hat in diesem Bereich Darlehen über 93 Millionen Euro und Zuschüsse von mehr als 9,8 Millionen zur Verfügung gestellt. "Durch die Kombination der verschiedenen Förderprogramme wurden Zuschüsse von insgesamt 23 Millionen frei", so Luczak-Schwarz. Bernhard Eldracher, stellvertretender Leiter des Liegenschaftsamtes, unter dessen Federführung das Wohnraumförderungsprogramm entwickelt wurde, ergänzt: "Wenn wir mehr Baugrund zur Verfügung hätten, wären noch mehr Gelder geflossen."

Das Wohnraumförderungsprogramm hat sich bewährt, finden die

Experten, es solle lediglich in wenigen Punkten optimiert werden: Zusätzlich zur 15- und 25-jährigen wird nun eine 30-jährige Bindungsdauer eingeführt, und künftig ist auch bei Neubauwohnungen eine Bestandsförderung möglich. "Heute ist zum Beispiel eine Bestandsförderung möglich, wenn der Bau schon zwei Jahre steht und man schon einen Teil verplant hat, den Rest aber gerne zum sozialen Wohnungsbau machen möchte", erklärt Eldracher.

Anhand einer Beispielrechnung wird deutlich: Ein Neubau mit 20 Wohnungen zu je 75 Quadratmetern und mit Baukosten inklusive Grundstückswert von fünf Millionen Euro kann bei einer Bindungszeit von 30 Jahren mit 320 Euro pro Quadratmeter gefördert werden. "Die kommunale Förderung beträgt dann 480 000 Euro, über das Land ist noch ein Zuschuss von 1 586 000 Euro möglich, also ein Gesamtzuschuss von 2 066 000 Euro. Das ist schon eine Hausnummer", sagt Eldracher. Aber wo die Kommune fördert, da fordere sie je nach Konstellation des Bauprojekts auch. Von insgesamt 51 Verfahren ist nach Prüfungen in 26 Fällen das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden, das sich um die Bereitstellung der Flächen kümmert.

Danach müssen sich die Bauträger zu 40 Prozent an den gebietsbezogenen Infrastrukturkosten beteiligen. Außerdem muss die Bereitstellungsquote der neu geschaffenen Wohnflächen zu einer reduzierten Miete an Haushalte, die im Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheines sind, eingehalten werden. Bisher waren das 20 Prozent, jetzt wird die Quote auf 30 angehoben. "In Verknüpfung mit dem Zuschuss halten wir das für vertretbar und für die Investoren für darstellbar", so Luczak-Schwarz. Der bisher erreichte Erfolg der Fördermaßnahmen sei zwar noch nicht ausreichend, aber ein Schritt in die richtige Richtung.

Da Karlsruhe bundesweit zu den 15 Wachstumsstädten gehöre und zudem eine "Schwarmstadt" sei, in die besonders viele junge Menschen und junge Familien ziehen wollen, werde sich die Wohnungssituation so schnell nicht entspannen.

"Da aber nach der Volkswohnung mittlerweile auch Genossenschaften und private Investoren an dem Wohnraumförderungsprogramm teilnehmen, wird es deutlich vorwärts gehen", glaubt Eldracher.

Überregional: "Das ist ein Riesenproblem"

Mieten und Immobilienpreise erreichen Jahr für Jahr neue Rekordwerte. Bundesbauministerin Barbara Hendricks plädiert daher dafür, den Wohnungsbau zu vereinfachen

INTERVIEW: MICHAEL BAUCHMÜLLER UND ANDREAS REMIEN

Vor allem in den Städten fehlen bezahlbare Wohnungen. Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) fordert daher, Vorschriften zu vereinheitlichen und Verordnungen abzuschaffen.

SZ: Frau Ministerin, im vergangenen Jahr wurde deutlich mehr gebaut, im ersten Halbjahr 2017 sind die Genehmigungszahlen aber schon wieder zurückgegangen. Warum kommt der Neubau nicht so richtig in Schwung?

Barbara Hendricks: Den Rückgang der Genehmigungen im ersten Halbjahr kann man ganz leicht erklären: Es wurden weniger Wohnheime genehmigt. Davon mussten 2016 besonders viele gebaut werden, um Flüchtlinge unterbringen zu können. Wir sind aber mittlerweile wieder richtig gut in dem Segment, das besonders wichtig ist: dem Neubau von Mehrfamilienhäusern. Dass es hier eine Steigerung gibt, ist ein erfreuliches und wichtiges Signal.

Der Zuwachs betrug allerdings nur etwa 1,8 Prozent.

Immerhin. Das ist ein Plus. Bauen hat ja auch einen langen Vorlauf – das geht nicht so schnell, wie Autos zu produzieren. Es gibt in Deutschland einen enormen Nachholbedarf, weil seit ungefähr zehn Jahren viel zu wenig gebaut wurde. Die Wohnungsmärkte waren entspannt und es gab die verbreitete Vorstellung, Deutschland sei zu Ende gebaut. Das haben damals eigentlich alle angenommen, die Bauwirtschaft genauso wie die Wissenschaft und die Politik. Derzeit gehen wir davon aus, dass in diesem Jahr etwa 320 000 Wohnungen fertiggestellt werden. Das wäre im Vergleich zum Jahr 2009 eine Verdoppelung. Wir brauchen allerdings mindestens 350 000 neue Wohnungen pro Jahr.

Um dieses Ziel zu erreichen, fordert die Bauwirtschaft eine Verbesserung der steuerlichen Ab-

schreibung. Wäre das ein gutes Mittel?

Bei der jetzigen überhitzten Baukonjunktur rate ich davon ab. So ein Mittel nutzt man in Zeiten, in denen die Konjunktur lahmst. Davon würden auch die Preise nicht sinken. Das hat uns die Vergangenheit gelehrt. Der Bauboom der Neunzigerjahre wurde von den damaligen Abschreibungsbedingungen befördert. Die Anleger haben damals in irgendwelche Gebäude investiert, oft kannten sie nicht mal die Städte und wussten nicht einmal, ob die Wohnung nach Norden oder Süden ausgerichtet war. Das war ein völlig verrückter Bauboom, der ausschließlich steuerlich induziert war. So etwas hilft in der aktuellen Lage nicht.

Wie kann die öffentliche Hand dann den Neubau ankurbeln?

Der Neubau läuft bereits auf einem hohen Niveau – nicht nur im Wohnungsbau. Die Folge ist, dass die Bauwirtschaft an der Kapazitätsgrenze arbeitet. Wir brauchen also dringend mehr Kapazitäten in der Bauwirtschaft. Das geht jedoch nicht von heute auf morgen. Anfang der Neunzigerjahre gab es im Bauhauptgewerbe etwa 1,4 Millionen Beschäftigte. Jetzt sind es noch etwa 780 000. Es wäre sinnvoll, stetige Investitionen der öffentlichen Hand zu gewährleisten, damit die Bauwirtschaft langfristig kalkulieren und Kapazitäten aufbauen kann. Das bedeutet Investitionen nicht nur in Wohnungen, sondern auch in Kindergärten, Schulen et cetera.

Das geringe Angebot in den Städten führt dazu, dass Wohnen für immer mehr Menschen unerschwinglich wird. Gleichzeitig entstehen viele teure Eigentums- und Luxuswohnungen. Was muss eine Bundesregierung tun, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen?

Sie muss vor allem den eigentlich zuständigen Ländern dabei helfen, mehr neue Sozialwohnungen zu bauen. Darum haben wir die Bundesmittel dafür in dieser Wahlperiode be-

reits verdreifacht. Aber diese Entwicklung muss noch weitergehen. Derzeit haben wir nur noch gut 1,3 Millionen Sozialwohnungen, und es werden jedes Jahr weniger. Viele Länder haben die Zeichen der Zeit lange nicht erkannt. Ein zweiter Hebel sind die Grundstücke. Der Bund besitzt Grundstücke über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), die beim Bundesfinanzminister angesiedelt ist.

Es kann nicht sein, dass die Bima diese Grundstücke zum Höchstpreis verkauft. Entscheidendes Kriterium muss doch sein, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Es gibt zwar eine Verbilligungsrichtlinie, nach der es einen Rabatt gibt, wenn auf den Grundstücken Sozialwohnungen errichtet werden, aber das wird noch zu selten umgesetzt. Gut wäre es, wenn nicht nur Kommunen, sondern etwa auch Genossenschaften oder private Investoren Grundstücke verbilligt kaufen könnten, um Sozialwohnungen zu bauen. Die Änderungen müssen nach der Bundestagswahl schleunigst auf den Weg gebracht werden.

Der Bund kann den Ländern für den sozialen Wohnungsbau nur noch bis 2019 Geld geben. Danach bräuchte es eine Grundgesetzänderung.

Und die muss dringend kommen in der nächsten Legislaturperiode. Der soziale Wohnungsbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Ich sehe nicht, dass die Länder den großen Bedarf ohne Hilfe des Bundes decken können.

Das hat bisher aber auch nicht immer gut geklappt. Viele Länder haben die Mittel für ganz andere Zwecke verwendet. Braucht der Bund wieder mehr Kompetenzen für den Wohnungsbau?

In der Tat sind seit der Föderalismusreform von 2006 die Länder alleine zuständig für den sozialen Wohnungsbau. Der Bund zahlt seitdem für einen Übergangszeitraum bis 2019 sogenannte Kompensationsmittel. Dass einige Länder diese Mittel für andere Zwecke verwendet haben, war nicht

im Sinne des Erfinders. Einige Länder, zum Beispiel Berlin oder Hamburg, sind sehr gut unterwegs. Saarland, Sachsen-Anhalt und Sachsen haben hingegen im vergangenen Jahr keine einzige Sozialwohnung fertiggestellt. Und nach der letzten Erhöhung der Bundesmittel hat das Land Bayern seine eigenen Mittel gekürzt. So wird es natürlich nichts mit mehr sozialem Wohnraum.

Wie kann man das ändern?

Bund und Länder müssten wieder gemeinsam zuständig sein. Dann hätten wir auch eine Kontrollmöglichkeit, wie die vom Bund bereitgestellten Mittel eingesetzt werden.

Pro Jahr fallen derzeit etwa 50 000 Wohnungen aus der Sozialbindung, gleichzeitig kommen nur etwa 20 000 hinzu. Wie kann man diesen Schwund aufhalten?

Wir bräuchten eigentlich jährlich 80 000 neue Sozialwohnungen. Dafür brauchen wir zum einen mehr Geld. Nachdem der Bund seine Mittel verdreifacht hat, müssen auch die Länder mehr tun. Zum anderen brauchen wir mehr Bauland. Momentan liegen viele Flächen brach, weil die Eigentümer lieber auf steigende Preise spekulieren, als Wohnungen zu bauen. Diese Spekulation darf sich künftig nicht mehr lohnen. Kommunen sollten die Möglichkeit bekommen, solche Brachflächen stärker zu belasten als bebaute Grundstücke, zum Beispiel über die Grundsteuer. Die muss ja ohnehin reformiert werden.

Eine Steuerrallye hat es in den vergangenen Jahren bei der Grunderwerbsteuer gegeben. Müssen die Steuersätze gesenkt werden?

Ich halte Freibeträge sinnvoll für Menschen, die das erste Mal eine Wohnimmobilie kaufen. Eine vernünftige Größenordnung wären 150 000 bis 200 000 Euro bei erstmaligem Erwerb von selbstgenutztem Eigentum. Dabei müsste der Bund den Ländern finanziell unter die Arme greifen. Höhere Summen, wie sie die FDP jetzt vorschlägt, halte ich nicht für angebracht. Wer ein Haus für zwei

Millionen Euro kauft, der kann auch dem Einkommen angemessen Steuern zahlen.

Unterschiedliche Regelungen in den Ländern machen nicht nur das Kaufen einer Immobilie, sondern vor allem das Bauen kompliziert und teuer.

Ja, das ist ein Riesenproblem. Schon seit den Sechzigerjahren gibt es eine Musterbauordnung. Die Länder haben sich nur darauf nie verständigen können.

Warum?

Das kann ich auch nicht verstehen. In Berlin gibt es zum Beispiel Vorschriften darüber, wie hoch die Handläufe von Treppenhäusern sein müssen. Die vorgeschriebenen Höhen unterscheiden sich aber von anderen Bundesländern – als ob große und kleine Menschen in Deutschland unterschiedlich verteilt wären.

Ist Bauen in Deutschland zu kompliziert geworden?

Definitiv. Es gibt heute über 3600 bautechnische Normen. Wir überprüfen derzeit alle DIN-Normen und Vorschriften. Das ist ein sehr aufwendiges Verfahren. Viele Punkte fallen in die Zuständigkeiten der Länder und Kommunen, und nicht alle Verantwortlichen ziehen hier mit uns an einem Strang. Das sehen wir zum Beispiel beim Thema Stellplatzverordnung: In vielen Städten braucht man für jede Neubauwohnung immer noch einen Stellplatz. Das macht das Bauen enorm teuer. Aber ist das überhaupt noch notwendig? Viele junge Leute in den Städten fahren heute gar kein Auto mehr. Ich habe mir kürzlich ein Bauprojekt in Hamburg angesehen, das nah an der S-Bahn liegt. Dort ist nur für 40 Prozent der Wohnungen ein Stellplatz vorgesehen, zusätzlich gibt es noch Stellplätze für E-Bikes und Ladestationen. Solche Lösungen sind zukunftsorientiert.

In der Bauwirtschaft wird außerdem beklagt, dass die energetischen Auflagen das Bauen unnötig teuer machen.

Es gibt aber keine Forderungen mehr, dass wir die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 aussetzen müssten. Es wird nach diesen Bedingungen geplant und gebaut. Abgesehen davon halte ich es auch nicht für fantasievoll, mit immer dickeren Wänden zu bauen. Das entspricht auch nicht gerade

deutscher Ingenieurskunst. Wir haben deshalb mit den Wohnungsunternehmen im Rahmen der Innovationspartnerschaft vereinbart, gemeinsam nach neuen Lösungen zu suchen. So könnte zum Beispiel die CO₂-Bilanz eines Gebäudes und nach Möglichkeit auch eines ganzen Quartiers zu einem entscheidenden Kriterium werden. Kurz gesagt: Wenn mit Energie aus erneuerbaren Quellen geheizt wird, darf auch die Wand dünner sein.

Laut Klimaschutzplan sollen im Gebäudesektor weitere 50 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Wie kann das gelingen?

Wir müssen noch viel mehr als bisher machen. So müssen zum Beispiel die KfW-Förderungen gründlich überprüft werden. Für viele sind die Antragsverfahren viel zu kompliziert. Für Hausbesitzer, die energetisch sanieren wollen, halte ich auch steuerliche Anreize für denkbar. Und wir müssen uns verstärkt um die energetische Quartierssanierung kümmern.

Was passiert mit den alten Öl- und Gasheizungen?

Die Förderungen für effizientere Öl- und Gasheizungen müssen mittelfristig auslaufen. Die Zukunft liegt bei der Förderung von Heizsystemen, die zum Beispiel erneuerbare Energien nutzen, oder in Systemen mit Brennstoffzellen.

Für Mieter bedeuten Sanierungen oft deutlich steigende Mieten, weil der Vermieter elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen darf. Ist das gerecht?

Dieser Prozentsatz ist meiner Auffassung nach viel zu hoch. Wir hätten ihn gerne auf acht Prozent gesenkt, aber das war leider in der Koalition nicht durchsetzbar. Dabei wäre es mehr als gerechtfertigt in Zeiten niedriger Zinsen.

Zwischen Bauen und Umwelt gibt es immer wieder Konflikte. Auch deshalb fordert die Wohnungswirtschaft ein eigenständiges Bauministerium. Halten Sie das für eine gute Idee?

Nein, das halte ich überhaupt nicht für sinnvoll. Mit dem jetzigen Zuschnitt können alle Beteiligten unter

einem Dach Lösungen finden. Würde man die Bereiche trennen, bestünde die Gefahr, dass sich die Ministerien

untereinander nicht verständigen. Vor allem, wenn sie von Ministern unterschiedlicher Parteien besetzt wären.

Überregional: Verblühende Landschaften

Großstädte boomen, ländliche Regionen sterben aus: Deutschland muss dringend Strategien entwickeln, um die Daseinsvorsorge zu sichern, heißt es in einem Bericht, der eigentlich erst nach der Wahl öffentlich werden sollte.

von Daniel Delhaes, Berlin

Der Appell der Autoren ist mehr als deutlich: "Notwendig sind vor allem verstärkte Investitionen in zentrale Infrastrukturen und die Förderung von Bildung sowie von Forschung und Entwicklung", heißt es im neuen Raumordnungsbericht des Bundes. Und weiter: Bund und Länder seien "gefordert, die Rahmenbedingungen für gesamtwirtschaftliches Wachstum zu sichern".

Seit Wochen wirbt Kanzlerin Angela Merkel (CDU) "für ein Deutschland, in dem wir gut und gerne leben". Allein der mahnende Titel des Berichts stört da: "Daseinsvorsorge sichern" heißt er und ist längst fertiggestellt. Sogar eine Broschüre hat das zuständige Bundesverkehrsministerium bereits erstellt. Doch die ernüchternde Bilanz der Autoren vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schaffte es bislang nicht auf den Kabinettstisch. Sie belegt, dass bundesweit zu wenig dafür getan wird, das Leben auf dem Land lebenswert zu halten und damit die Flucht in die Städte zu stoppen.

In den 1930er-Jahren hatte der Geograf Walter Christaller das Konzept der zentralen Orte entwickelt. Daran orientieren sich bis heute die deutschen Raumplaner. Demnach organisiert sich das Land durch Ober-, Mittel- und Unterzentren. Je nach Bedeutung gibt es dort Supermärkte, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kitas, Ämter und Gerichte sowie Universitäten und Theater oder Kinos. Im besten Fall erreichen alle Menschen in ausreichender Zeit die Dinge, die sie für ihr Leben benötigen, und genießen "gleichwertige Lebensverhältnisse" - in kleinen und mittelgroßen Städten wie auch in den großen Metropolen Berlin, Hamburg, Köln oder München.

Zentrale Orte als Oasen in der Wüste Raumplaner sehen es so: Die zentralen Orte sind die Oasen, die das Leben in der Wüste ermöglichen. Entsprechend sollte ein Oberzentrum Krankenhäuser und Fachärzte haben.

Wenn aber ein Krankenhausträger unter Kostendruck steht und Häuser zusammenlegt und aus Kostengründen vor die Tore der Stadt verlegt, dann entsteht ein Problem: Auch die Oase trocknet aus und erschwert das Leben in der Wüste. Die Länder haben die Aufgabe, so etwas in ihren Entwicklungsplänen auszuschließen. Allerdings ist der Druck hoch: So haben etwa in Bayern laut Landkreistag 2016 von den 363 Krankenhäusern 42 Prozent mit einem negativen Betriebsergebnis abgeschlossen.

Probleme gibt es in vielerlei Hinsicht, wie die Zahlen in dem Bericht belegen: Von 2005 bis 2015 wuchs die Bevölkerung in Großstädten um 1,4 Millionen, ebenso wachsen die Speckgürtel um Berlin, Hamburg und München. In 37 Prozent der Mittelstädte schrumpfte die Bevölkerung, ebenso in 52 Prozent der Kleinstädte. Vor allem im Osten flüchten die Menschen in die Städte und so verschärft sich der Fachkräftemangel. Auch gibt es in ländlichen Regionen deutlich mehr Schulabsolventen ohne Abschluss.

In Sachsen-Anhalt etwa sind es 50 Prozent mehr als sonst in der Republik; dort verlässt jeder Zehnte das Schulsystem ohne Abschluss. Ein Grund dafür ist ein nicht genug differenziertes Schulangebot vor Ort. Allein die Grundschule liegt im ländlichen Raum vielerorts weit mehr als zwei Kilometer entfernt. Obendrein fehlt es am Nahverkehr. Unter den Prämissen sei "die fußläufige Erreichbarkeit von Schulen der Sekundarstufe nicht nur in ostdeutschen ländlichen Räumen, sondern in fast allen ländlichen Räumen Deutschlands nicht gegeben", heißt es in dem Bericht. Die Folge: Eltern müssen vielerorts die Kinder mit dem Auto zur Schule fahren.

Der Weg zur Arbeit wird laut Bericht auch immer länger: Heute beträgt er im Durchschnitt 16,8 Kilometer, 4,2 mehr als im Jahr 2000. 1,3 Millionen Berufspendler fahren täglich mehr als 150 Kilometer weit zur Arbeit (2000: eine Million). Auch die Versorgung wird beschwerlicher. 28

Prozent der Bevölkerung haben keinen Supermarkt im Umkreis von einem Kilometer. Während in Groß- und Mittelstädten die Versorgung mit Hausärzten gut ist, haben in den dünn besiedelten Regionen des Ostens, aber auch in Rheinland-Pfalz nicht einmal 20 Prozent der Menschen einen Hausarzt in der Nähe. "Diese Diskrepanz wird künftig weiter an Dynamik gewinnen", resümieren die Forscher.

Viele Ärzte setzten sich zur Ruhe und fänden in ländlichen Regionen keine Nachfolger. Die Zahl der Krankenhäuser ist seit 1991 um ein Fünftel zurückgegangen, die verbliebenen sind bundesweit innerhalb von 25 Minuten oder schneller zu erreichen. Doch das reicht oftmals nicht aus: Bei Notfalleinsätzen soll die Ambulanz im besten Fall spätestens nach zwölf Minuten eintreffen. "Eine zeitnahe Notfallversorgung" sei "ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge". Dennoch stellen die Forscher Unterschiede fest: Die Zahl der Herzinfarkt-toten ist in Sachsen-Anhalt und Brandenburg "mehr als doppelt so hoch" wie etwa in Schleswig-Holstein oder Berlin. Und wer pflegebedürftig ist, muss auf die Familie hoffen.

Personal in Pflegeeinrichtungen jedenfalls fehlt in den ländlichen Gebieten. Ganz nebenbei wird das Leben in ländlichen Regionen teurer, etwa bei der Wasserversorgung. So schwanken die Preise pro Kopf zwischen 61 Cent und 3,25 Euro je Kubikmeter.

Das Institut fordert daher, dass der Bund seine Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur "auf die Sicherung strukturschwacher ländlicher und städtischer Räume" konzentriert. Auch die Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes solle "zur Sicherung der regionalen Daseinsvorsorge" fortgesetzt werden und in ein bundesweites "Leitprogramm" münden. Zugleich dürfe die Überforderung der Großstädte nicht unbeachtet bleiben. Sie haben wegen der starken Zuwanderung Probleme, die Daseinsvorsorge noch zu gewährleisten.

Der zuständige Staatssekretär im Bundesverkehrsministerium, Rainer Bomba, sagt: "Wir wollen die Vielfalt der Regionen erhalten." Die wachsenden Städte wie auch die schrumpfenden Regionen "brauchen Unterstützung bei der Bewältigung ihrer unterschiedlichen Herausforderungen". Dies solle weiter mit dem Konzept der zentralen Orte gelingen. Allerdings ist dies in schrumpfenden Regionen schwierig, erst recht, wenn sich die Länder gezwungen sehen, mit Gebietsreformen Leistungen zurückzunehmen. "Der ländliche Raum kommt zu kurz", warnte erst in dieser Woche Hans-Günter Henneke, Vorsitzender des Sachverständigenrates Ländliche Entwicklung beim Bundesagrarminister.

Vor allem der zügige Ausbau des Breitbandnetzes steht im Zentrum, um die regionale Daseinsvorsorge zu sichern. "Die Förderung von Breitband ist ein erster Schritt", heißt es in dem Bericht. Alle Experten aber sind sich einig, dass der von der dritten Regierung Merkel versprochene flächendeckende Ausbau mit Datengeschwindigkeiten von zumindest 50 Megabit in der Sekunde bis 2018 bei weitem nicht erreicht sein wird. Allerdings hat derzeit nicht einmal jeder Vierte auf dem Land die Möglichkeit, einen solchen Anschluss zu nutzen. Dies gilt nicht nur für Gebiete in Ostdeutschland, sondern auch für ländliche Gebiete im Westen, wie Eifel, Nordhessen oder Niederbayern. Somit habe "die digitale Spaltung der Gesellschaft auch eine regionale Komponente", resümieren die Forscher.

Wie wichtig der Breitbandausbau ist, hat das im Telekommunikationssektor renommierte WIK-Institut in einer Studie für den Deutschen Industrie- und Handelskammertag er-

mittelt: "Moderne digitale Anwendungen können der Stadt-Land-Migration entgegenwirken und trotz rückgängiger Bevölkerungszahlen die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum ermöglichen." Dazu nötig seien aber Rahmenbedingungen, die der Staat schaffen müsse, damit sich der flächendeckende Ausbau von Glasfasernetzen auch in Regionen mit wenigen Einwohnern rechne. Dafür müssten spezialisierte Netzanbieter und Kooperationen unter Investoren möglich sein.

"In der kommenden Legislaturperiode ist ein noch stärkeres Engagement vonnöten, um gerade flächendeckend für schnelles Internet zu sorgen", fordert Reinhard Sager, Landrat und Präsident des Landkreistags. "Die ländlichen Räume sind auf einen Ausbau der digitalen Infrastruktur angewiesen, hier passiert bisher eindeutig zu wenig", kritisierte der Präsident des Verbands der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW), Axel Gedaschko. So würden peripher gelegene Klein- und Mittelstädte als Arbeitsplatzzentren an Bedeutung gewinnen. Der Dienstleistungssektor zähle zu den wichtigsten Arbeitgebern, nicht mehr die Landwirtschaft. "Motor dieser Entwicklung ist auch die Digitalisierung", sagte Gedaschko. "Schnelles Internet ist kein Selbstzweck. Es ist zwingende Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben."

Der Präsident des Maschinenbauverbands VDMA, Carl Martin Welcker, hat in einem Brief an alle Spitzenkandidaten der Parteien mehr Engagement beim Breitbandausbau eingefordert, um "einen digitalen Durchbruch" zu erreichen. Nötig sei "das beste Breitbandnetz der Welt", schreibt Welcker, der geschäftsführ-

ender Gesellschafter des Kölner Werkzeugmaschinenherstellers Alfred H. Schütte ist, "auch im ländlichen Raum". Bislang sind nur sieben Prozent der Haushalte an Glasfasernetze angeschlossen.

Warnung vor der "zweiten Welle" Im Oktober werden der Bundes- und die Landesminister für Raumordnung über die "Weiterentwicklung" des Konzepts der zentralen Orte diskutieren. Dabei wird es darum gehen, welche zentralen Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser, Ämter und Gerichte die Bürger in welcher Zeit erreichen können müssen. Vor allem der Nahverkehr ist oftmals so schlecht ausgebaut, dass die Menschen viel zu lange brauchen. Die Überprüfung der Lebensbedingungen vor Ort soll verbessert werden.

Die Autoren des Raumordnungsberichts fordern Mindeststandards etwa bei der Erreichbarkeit von Einrichtungen. Vor allem aber fordern sie auch eine Gemeindefinanzreform, damit die Kommunen wieder genug Geld haben, ihre Aufgaben "für die Sicherung der Daseinsvorsorge" zu erfüllen. Auch solle es finanzielle Hilfe beim Rückbau geben, "auch unter Inkaufnahme notwendiger Einschränkungen". Die Forscher mahnen: Bund, Länder und Kommunen müssten sich "auf eine zweite Welle demografisch bedingter Anpassungsprozesse vorbereiten".

ZITATE FAKTEN MEINUNGEN

90 Minuten oder länger dauert vielerorts die Fahrt mit dem öffentlichen Verkehr in die nächstgrößere Stadt. Quelle: Raumordnungsbericht Notwendig sind vor allem verstärkte Investitionen in zentrale Infrastrukturen. Raumordnungsbericht

Deutschland in Zahlen



In zehn Jahren sind die **Großstädte** um

1,4 Mio.

Einwohner gewachsen.



47,3

Jahre ist 2035 das **Durchschnittsalter** 2012 lag es bei 43,7.



7 Mio.

Menschen werden im Jahr 2035 **über 80 Jahre alt sein.**

2,9 Mio.

Menschen sind **pflegebedürftig - 30 % mehr** als 1999.

37 % der **Mittelstädte** sind zwischen 2005 und 2015 geschrumpft.



52 % der **Kleinstädte** sind zwischen 2005 und 2015 geschrumpft.



1,3 Mio.



Menschen fahren **150 Kilometer zur Arbeit.**



In Sachsen-Anhalt und Brandenburg sterben mehr als **doppelt so viele Menschen an Herzinfarkten** wie in Schleswig-Holstein oder Berlin.

99 %

der Bevölkerung haben weniger als 25 Minuten Fahrtzeit bis zum nächsten **Krankenhaus.**



8 %

der Menschen im ländlichen Raum haben **keinen Zugang zum öffentlichen Personenverkehr.**



25 % der Menschen gelten als „**digital Außenstehende**“. Weniger als **50 %** können als „**digital souverän**“ bezeichnet werden.



28 % der Bevölkerung haben **keinen Supermarkt** im Umkreis von einem Kilometer Luftlinie.

90 % der Bevölkerung erreichen eine **Apotheke** in einem Kilometer Luftlinie.



60 % aller **Arbeitnehmer pendeln.**

In ländlichen Gebieten sind es bis zu 86 Prozent.



HANDELSBLATT // Quelle: Raumordnungsbericht

Handelsblatt Nr. 184 vom 22.09.2017

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@vhb.de.

Weinheim: Wohnen in Weinheim muss bezahlbar bleiben

Gemeinderat brachte verbindliche Regelungen auf den Weg

Von Günther Grosch

Weinheim. Aus einer freiwilligen Aufgabe wird eine verbindliche Pflicht: Es ist ein ambitionierter wie richtungsweisender Programmvor-schlag, den der Gemeinderat im Ver-lauf seiner jüngsten Sitzung mehrheit-lich verabschiedet hat – bei Stimm-enthaltung von Weinheimer Liste und FDP. Um einer Versorgung der Bevöl-kerung mit bezahlbarem Wohnraum die Tür zu öffnen, müssen Investoren großer Neubauprojekte mit mehr als 1000 Quadratmetern Bruttogeschoss-fläche und "überall dort, wo durch ein Bebauungsplanverfahren Änderungen der Nutzung auf einer Fläche ermög-licht werden", künftig zehn Prozent der Wohnfläche für Sozialmietwoh-nungen und noch einmal zehn Pro-zent für "preisgedämpftes Wohnen" zur Verfügung stellen.

Was auch die Stadt Weinheim selbst als Eigentümerin der Grundstü-cke im Neubaugebiet Allmendäcker trifft. Durch den Beschluss droht der Stadt beim Verkauf dieser Grundstü-cke ein Minus von rund 3,5 Millionen Euro. Ähnliches gilt für den Rhein-Neckar-Kreis beim Verkauf der Flä-chen des GRN-Betreuungszentrums (früher: Kreispflege) im Sanierungs-gebiet "Westlich Hauptbahnhof".

Hintergrund des Beschlusses ist, dass auf der aktuellen Warteliste 615 Antragstellern stehen. Sie warten da-rauf, dass eine der 338 städtischen Wohnungen frei wird. "Auf dem freien Markt besteht für diese Menschen kaum eine Chance, eine Wohnung zu

einem für sie erschwinglichen Miet-preis zu bekommen", so CDU-Frak-tionssprecher Holger Haring. Der Ha-ken an der Sache: Der Zustand dieser Wohnungen befindet sich in einem "unter-durchschnittlichen bis erbärm-lichen Zustand".

Auf der anderen Seite gibt es bei der Baugenossenschaft Weinheim und der Familienheim Rhein-Neckar etwa 200 Wohnungen, die einer Be-legungs- und Mietpreisbindung unter-liegen. Aber auch hier endet die Bin-dungsfrist in knapp sechs Jahren. 209 Wohnungen, welche die Stadt 2013 an die Familienheim veräußert hat, ver-fügen über eine Belegungs- und Miet-preisbindung bis 2033. Der derzeitige Mietpreis beträgt bei Sozialwohnun-gen derzeit durchschnittlich 6,40 Euro pro Quadratmeter. Bei "preisge-dämpften Wohnungen" liegt er bei bis zu 7,40 Euro.

Das "Ja" der SPD begründete Rolf Emenlauer mit dem Hinweis, dass derzeit sogar rund 1500 Männer, Frauen und Familien aufgrund ihres niedrigen Einkommens vergeblich nach einer bezahlbaren Wohnung Ausschau halten. Er plädierte zugleich dafür, die Mietpreisbindung auf 25 Jahre zu erhöhen, um "schrittweise für mehr Gerechtigkeit in der Stadtge-sellschaft zu sorgen". Einer öffentli-chen Förderung von Wohnungsbau redete auch Gerhard Mackert (FW) das Wort. Gäbe es nicht die Bauge-nossenschaft, müsste man selbst eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gründen. Deshalb sei es vertretbar,

wenn die Stadt bei ihren eigenen Grundstücken auf einen Teil ihrer Verkaufserlöse verzichtet.

40 Prozent der Bundesbürger müssten 30 Prozent ihres Einkom-mens alleine für ihre Mieten aufwen-den, so Andreas Marg (GAL). Deshalb sei anstelle der 20 Prozent auch eine Vorgabe von 25 Prozent des Raumvo-lumens gerechtfertigt. Für ihn wie auch für Michael Lehner führt trotz Baugenossenschaft kein Weg an der Gründung einer eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaft vorbei.

Nur dadurch könne, wie bei der Vergabe neuer Flächen auf Erbpacht-basis, die Entwicklung "aktiv gesteu-ert" werden, so der strategische Hintergedanke der beiden Kommunalpo-litiker. Lehner warnte: Die Vorgaben könnten Investoren abschrecken. Da-neben meldete der Sprecher der Weinheimer Liste aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes juristische Be-denken an. Skepsis, dass das Modell funktioniert, herrschte bei Wolfgang Wetzel (FDP) vor. Die Vorgabe von 20 Prozent stelle einen umfassenden Ein-griff in die Wirtschaftlichkeit künfti-ger Bauvorhaben dar. Sein weiterer Vorschlag: "Den Siedlungsdruck auf die Ortsteile verteilen."

"Kapital sucht Anlagemöglichkei-ten": Kein Desinteresse von Investo-ren fürchtet Carsten Labudda (Die Linke). Weinheim wolle "keine Ghet-tos für Arme und Reiche." Er brachte eine "Leerstandsabgabe auf Altbe-stände" ins Gespräch, wie es sie in Tü-bingen gibt.

Heidelberg: Das Wohnen wird wieder teurer

Am 1. Oktober tritt der neue Mietspiegel in Kraft – Die alten Zahlen wurden fortgeschrieben – Basismiete steigt auf 8,56 Euro pro Quadratmeter

Von Micha Hörnle

Ab übernächster Woche gilt der neue Mietspiegel – und für viele Heidelberger könnte das Wohnen dadurch wieder etwas teurer werden. Alle zwei Jahre – zum Stichtag 1. Oktober – gibt es eine neue Vergleichsgrundlage der Heidelberger Mieten. Alle vier Jahre wird der Mietspiegel neu erhoben, dazwischen wird er auf der Basis der allgemeinen Inflation fortgeschrieben. Die betrug in dem relevanten Zeitraum, von April 2015 bis März 2017, 1,87 Prozent. Und so steigt die Basismiete für einen Quadratmeter von 8,40 auf 8,56 Euro.

Wer in besonders gesuchten Lagen wohnt, muss mehr als diesen Betrag bezahlen. Dazu wurde das Stadtgebiet in 16 Mietspiegelzonen – in den meisten Fällen sind es die Stadtteile – eingeteilt, für die es bestimmte Aufschläge gibt:

> Emmertsgrund: +/- 0 % > Boxberg: +/- 0 % > Pfaffengrund: +12 % > Wieblingen: +13 % > Ziegelhausen:

+15 % > Bergheim-West: +17 % > Südstadt-West/Rohrbach-West: +22 % > Weststadt: +28 % > Altstadt: +28 % > Schlierbach: +28 % > Handschuhshaus: +29 % > Bergheim-Ost: +30 % > Bahnstadt: +31 % > Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost: +33 % > Neuenheim-Mitte: +37 % > Neuenheim-Ost: +50 %

Zum "Stadtteilpreis" können auch noch Auf- oder Abschläge kommen, die gewisse Ausstattungsmerkmale einer Wohnung berücksichtigen. Abschläge gibt es für besonders große Mehrfamilienhäuser (ab 15 Wohnungen, minus 15 Prozent), aber auch einen fehlenden Balkon (minus 3 Prozent). Aufschläge gibt es für Einbauküchen (13 Prozent), eine nachträgliche Wärmedämmung (7 Prozent), hochwertige Böden (7 Prozent) oder schicke Bäder (2 %). All diese Werte haben sich seit 2015 nicht verändert.

Als im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss der neue Mietspiegel präsentiert wurde, gab es wieder eine alte Diskussion. Bernd Zieger (Linke) wunderte sich – und verwies auf die am 8. September in der RNZ vorgestellte Studie, wonach die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bei 10,80, bei Neubauten sogar bei 12,50 Euro liegt. Die Antwort darauf

ist im Grunde ein statistisches Problem: Beim Mietspiegel wird eine repräsentative Stichprobe Heidelberger Mieter – meist sind es rund 2000 – erhoben. Es wird also nicht der ganze "freie" Wohnungsmarkt ausgewertet, wie er sich bei Neuvermietungen widerspiegelt.

Zudem gilt nach der Rechtsprechung eine Zwei-Drittel-Spanne: Demnach liegen zwei Drittel aller Mieten innerhalb der erhobenen Mietpreise, Abweichungen von 22 Prozent sind zulässig. Und dazu kommt noch ein ganz praktischer Grund: Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren in der Bahnstadt fertig, die einfach an sich schon – von der Lage und der Ausstattung her – teuer sind.

Und das ist auch das größte Missverständnis beim Mietspiegel: Er ist kein fixer Wert, sondern markiert eine Bandbreite, die einen Anhaltspunkt gibt, was man für eine Wohnung bezahlen sollte. Auch wenn auf dem Wohnungsmarkt die Vertragsfreiheit gilt: "Wuchermieten" muss keiner hinnehmen: Alles, was mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist rechtlich nicht zulässig.

Pforzheim: "Es gibt noch bezahlbaren Wohnraum"

Experten sehen in der Region noch keine Immobilienblase. Kostensteigerung durch staatliche Auflagen bei Neubau-Projekten.

LOTHAR H. Neff | PFORZHEIM

Wer jetzt beschließt, in Wohnneigentum zu investieren, wird schnell merken, dass er damit nicht allein ist. Baugeld ist zwar günstig, doch "Betongold" gefragt – und das treibt die Preise. Über das regionale Angebot informiert am Wochenende die Pforzheimer Immobilienmesse. Die PZ hat sich im Vorfeld der IMMO 2017 bei regionalen Experten umgehört.

Wie schätzen Sie das vorhandene Angebot ein?

"Schon seit einigen Jahren ist die Nachfrage nach Immobilien in der Region Nordschwarzwald deutlich höher als das Angebot", bestätigt Sven Eisele von der Sparkasse Pforzheim Calw. Dies gelte insbesondere für Immobilien in urbanen Lagen und Kommunen mit guter Infrastruktur. Ausgelöst und am Laufen gehalten wurde und wird die große Nachfrage durch einen großen Nachholbedarf, Zuzüge, und das historisch niedrige Zinsniveau für Baufinanzierungen, so der Generalbevollmächtigte der Sparkasse. Außerdem nimmt die Zahl der "Veränderer" – Menschen, die im Hinblick auf Alter und Lebenssituation nochmals ihre Wohnsituation optimieren – weiter zu. "Je nach kundenindividuellen Wünschen hinsichtlich Lage, Alter und Ausstattung, gibt es nach wie vor bezahlbare Immobilien in Pforzheim und der Region", ergänzt Heiko Schleicher von der Volksbank Pforzheim.

Welche Preissteigerungen sind zu beobachten?

Die Immobilienpreise steigen weiter – das ist die Erkenntnis von Joachim

Stamm vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim. Bis zu zehn Prozent mehr mussten Käufer im vergangenen Jahr für eine Immobilie bezahlen. Insgesamt hat der Gutachterausschuss 1616 Kaufverträge in der Goldstadt ausgewertet. Durchschnittlich wurden 380000 Euro für ein frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus bezahlt, weiß Stamm. Die Bandbreite lag bei 264 Verkäufen (Vorjahr 278) zwischen 163000 und 670000 Euro.

Gebrauchte Eigentumswohnungen (705) wurden ebenfalls mit einem Aufschlag von bis zu zehn Prozent gehandelt. Bei Neubauten (65) betrug das Plus fünf Prozent. Bei den Preisen für Baugrundstücke (117 Verkäufe) ging es um sieben Prozent nach oben. Die Grundstückspreise pro Quadratmeter lagen zwischen 420 Euro (Wolfsberg), 320 (Tiergarten), 440 (Hägenach) und Rodgebiet (470). "Wir verzeichnen nach wie vor eine steigende Tendenz. Treiber dafür ist das attraktive Wohnumfeld, das weiterhin für eine rege Nachfrage auch von außerhalb sorgt, etwa aus den Räumen Stuttgart oder Karlsruhe", betont Heiko Schleicher. Pforzheim und der Enzkreis sind als Wohnorte sehr gefragt.

Worauf sind die steigenden Preise zurückzuführen?

Je nach Lage und Immobilienart ist die Preisentwicklung unterschiedlich, so Eisele. Außerdem müssen Preissteigerungen aufgeteilt werden in Bestands- und Neubauimmobilien. Bei Neubauten seien Preissteigerungen auch auf höhere Anforderungen an die Bauausführung (ENEV) sowie höhere Lohn- und Materialpreise zurückzuführen. "Trotz aller Preissteigerungen sehen wir in unserem Geschäftsgebiet keine Blasenbildung und

gehen von einer weiterhin positiven Wertentwicklung aus."

Wie viele Verkäufe gab es 2016 und wie läuft es 2017?

"Im Jahr 2016 haben mehr als 500 Immobilien mit einem Volumen von über 110 Millionen Euro nur im Geschäftsgebiet der Sparkasse Pforzheim Calw verkauft", so Eisele. "Auch 2017 sind wir als regionaler Marktführer in ähnlicher Größenordnung unterwegs."

Was erwartet die Besucher am Samstag und Sonntag bei der Immobilien-Messe im CCP?

Für angehende Bauherrn oder Kapitalanleger ist die IMMO 2017 eigentlich ein Muss. Vor allem für diejenigen, die nicht viel Zeit investieren können, sich aber dennoch umfassend rund um das Thema "Immobilien" informieren wollen. Ob es darum geht, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen, die passende Finanzierungsform zu finden oder den richtigen Planer, ob Informationsbedarf zur Energieeinsparung oder über staatliche Fördermittel besteht – bei den rund 40 Ausstellern finden Interessenten mit Sicherheit Antworten auf ihre Fragen. An beiden Tagen wird die Pforzheimer Immobilien-Messe begleitet von interessanten Vorträgen, die etwa verdeutlichen sollen, wie der Umgang mit Strom und Wärme durch innovative Techniken und alternativen Energien noch effizienter wird. Aber auch Themen wie "Barrierefreies Wohnen im Alter" oder "Jetzt von niedrigen Zinsen profitieren" werden angeschnitten. Die Vorträge finden jeweils im Kleinen Saal des Congress-Centrums (CCP) statt.

Überregional: "Moderate Erhöhung"

Kaltmiete im Schnitt von 7,93 Euro je Quadratmeter

Berlin (dpa). Die privaten Vermieter in Deutschland haben laut einer Branchenumfrage die Mieten im vergangenen Jahr durchschnittlich um 0,6 Prozent erhöht. Das ergab eine Umfrage des Eigentümerverbands Haus und Grund unter seinen Mitgliedern. Durchschnittlich verlangen sie demnach 7,93 Euro kalt je Quadratmeter, fünf Cent mehr als im Vorjahr.

"Private Vermieter sind an langfristig sicheren Einnahmen interessiert", sagte Verbandspräsident Kai Warnecke. "Sie verzichten eher auf den ein oder anderen Euro, wenn stattdessen der Mieter länger in der Wohnung bleibt." Ausgewertet wurden Antworten von 2 800 Vermietern aus Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, München, Osnabrück, Pirmasens und Tübingen. So will Haus und Grund die regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkte abbilden. Der Deutsche Mieterbund zweifelte aber die Aussagekraft an.

Spürbar teurer wurde nach der Umfrage mit einem Plus von 3,2 Prozent auf 10,28 Euro die Miete in Eigentumswohnungen. Wohnungen in Zwei-Familien-Häusern wurden nach der Umfrage dagegen günstiger. Insgesamt liegen die Mieten bei Privatleuten durchschnittlich 2,7 Prozent unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete.

"Es sind sehr verblüffende und erstaunliche Zahlen", sagte Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Ropertz. Denn auch die Studien der großen privaten und kommunalen Vermieter sowie der Genossenschaften kämen regelmäßig zu dem Ergebnis, dass bei ihnen die Mieten unterdurchschnittlich seien. "Irgendwo müssen die Preistreiber doch sein." Ropertz verwies auf deutliche Mietsteigerungen in den großen Städten, belegt durch Mietspiegel.

SMART HOME

Überregional: Mehr Schutz für schlaue Häuser

Viele vernetzte Produkte für zu Hause weisen gravierende Mängel in Sachen IT-Sicherheit auf.

von Christof Kerkmann,
Düsseldorf

Das Türschloss öffnet der Haushaltshilfe automatisch, wenn niemand zu Hause ist. Die Heizung fährt die Temperatur herunter, sobald alle Bewohner unterwegs sind. Und die Sicherheitskamera schickt eine Warnung aufs Smartphone, falls jemand im Wohnzimmer ist, der dort nicht sein soll. Mit Szenarien wie diesen werben viele Elektronikhersteller: Sie wollen das Zuhause zu einem Smart Home machen, das technisch mitdenkt und mitlenkt. Selbst Nachrüstlösungen sollen das ermöglichen.

Doch das Konzept ist in Misskredit geraten. Immer wieder haben Geräte mit Sicherheitsmängeln Schlagzeilen gemacht. Hacker konnten sich zum Beispiel Zugriff auf Kameras verschaffen oder vernetzte Lampen ein- und ausschalten. Experten lästern über das "Internet der unsicheren Dinge", das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) warnt vor einer "hohen Gefährdungslage".

Die gute Nachricht: Nutzer mit Vorliebe für Gadgets können einiges tun, um Produkte mit niedrigen Sicherheitsstandards zu vermeiden, sich vor Angriffen zu schützen und ihr heimisches Netzwerk abzusichern. Die schlechte Nachricht: Dafür müssen sie Zeit investieren. Plug-and-play - installieren und vergessen -, das kann beim Smart Home riskant werden.

Karsten Sohr kennt die Probleme aus eigener Anschauung. Er ist Forscher an der Universität Bremen und beschäftigt sich dort mit Informationssicherheit - Smartphone-Apps sind ein Schwerpunkt seiner Arbeit. In einem Projekt beschäftigt er sich derzeit mit dem wachsenden Feld der Smart-Home-Produkte. "Einige Sicherheitsprobleme tauchen immer wieder auf", beobachtet er. Meist gehen sie auf Schlampigkeit zurück.

So ist die Software nicht selten fehlerhaft programmiert, wodurch sich Sicherheitslücken auftun. Und häufig

ist nicht vorgesehen, dass Nutzer die Zugangsdaten verändern, wenn sie die Kameras oder Thermostate in Betrieb nehmen - Hacker haben oft schon Erfolg, wenn sie Standardpasswörter durchprobieren. Selbst in Kommunikationsprotokollen wie Z-Wave und Zigbee, mit denen die Geräte Daten austauschen, tauchen immer wieder Schwachstellen auf.

"Der Marktdruck bei den Herstellern ist groß", sagt Sohr. "Sie wollen schnell Produkte auf den Markt bringen, Software-Sicherheit hat keine Priorität." Der Wissenschaftler will nicht verallgemeinern, doch für viele Produkte gelte: "Es ist davon auszugehen, dass die Programmierer und Architekten der Systeme wenig Zeit für IT-Sicherheit haben."

Dabei wäre eine Absicherung so wichtig, wie ein Experiment von Sophos zeigt. Der Hersteller von IT-Sicherheitssoftware stattete bei einem Experiment im Frühjahr ein Modellhaus mit zahlreichen Smart-Home-Produkten aus. Die Experten registrierten jeden Tag zwischen 2 500 und 3 500 Zugriffsversuchen. Bei einem großen Teil handelte es sich um reine Analysen - aber in einigen Fällen versuchten Unbekannte, die Geräte unter ihre Kontrolle zu bringen.

Gefahren drohen einerseits den Nutzern. Kriminelle können beispielsweise das Nutzerverhalten ausspähen, warnt das BSI - etwa um Einbrüche vorzubereiten. Sie können sich über die schwächste Stelle im Heimnetzwerk Zugang verschaffen und dann Daten von Notebooks oder Smartphones kopieren. Und sie können das Gerät selbst lahmlegen.

Andererseits bestehen Risiken für die Allgemeinheit. Denn kriminelle Banden bringen Tausende vernetzte Geräte unter ihre Kontrolle, um ihre Rechenleistung in einem sogenannten Botnetz zu bündeln und für Cyberangriffe zu nutzen: Sie attackieren Websites mit zahlreichen Zugriffen, bis diese unter der Überlastung den Dienst verweigern. Richtet sich das gegen kritische Infrastrukturen, kön-

ne das "zu massiven wirtschaftlichen Schäden" führen, warnt das BSI.

Käufer müssen nachfragen Einige Hersteller versuchen, sich mit Zertifikaten abzuheben. Bisher sind diese jedoch nur auf wenigen Verpackungen zu finden. Hinzu kommt, dass es an Standards für Produktkennzeichnungen mangelt, wie das BSI moniert. Die Behörde erwägt, selbst ein Gütesiegel zu entwickeln - allerdings steht erst ein Zertifizierungsverfahren für Router an. Parallel gibt es eine Zusammenarbeit mit der Standardisierungsorganisation DIN - doch auch hier dürfte es noch dauern, bis Ergebnisse vorliegen.

Nutzer müssen sich daher selbst informieren. Michael Veit, Berater für IT-Sicherheit bei Sophos, rät dazu, einige Fragen zu stellen. Zum Beispiel, wie lange der Hersteller Updates liefert - "solche Geräte werden ja langfristig eingesetzt". Auch die Ausfallsicherheit spiele eine wichtige Rolle: "Funktioniert die Heizungssteuerung auch dann, wenn das Internet ausfällt?" Weitere Fragen: Wie lassen sich die Passwörter ändern? Und welche Daten werden zum Hersteller übertragen?

Auch für die Einrichtung des Internetanschlusses gibt es einige Regeln. "Angreifer können sich durchs Netzwerk bewegen", sagt Veit. Eine billige Webcam reiche ihnen womöglich schon, um auf andere Bereiche zuzugreifen, beispielsweise verbundene Notebooks und Smartphones. Daher rät der IT-Sicherheitsexperte, über den Router mehrere WLAN-Netzwerke aufzubauen. Die PCs laufen dann getrennt von der Sicherheitskamera oder dem Thermostat - ähnlich, wie es in der Industrie längst üblich ist.

Wer noch etwas warten kann: Das BSI veröffentlicht Anfang Oktober die Broschüre "Internet der Dinge, aber sicher!" mit Tipps für Verbraucher, damit ihre Sicherheitskameras keine Unsicherheit verbreiten.

ZITATE FAKTEN MEINUNGEN
Programmierer haben oft nur wenig
Zeit für die IT-Sicherheit. Karsten

Sohr. Forscher der Universität Bre-
men Verbraucher sollten sich fragen:
Funktioniert die Heizung auch, wenn

das Internet ausfällt? Michael Veit
Experte für IT Sicherheit bei Sophos