

Bauflops in Serie

SPD-Ministerin Hubertz will mit Förderprogramm Gewerbeflächen in Wohnraum umwandeln. Immobilienverband ist skeptisch

Von Oliver Rast

Eine Amtszeit von Flops, ein Ministeramt als Laienbühne: Das ist die Zwischenbilanz von Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD). Die Ressortchefin der »schwarz-roten« Koalition präsentiert quartalsweise Pläne, Programme, Projekte – und fährt ebenso quartalsweise Pleiten ein.

Denn nichts klappt, nichts wirkt: kein »Bauturbo«, keine Senkung der Baukosten, keine digitalisierten Bauanträge, keine kommunalen Vorkaufsrechte. Folgerichtig wird die Wohnungskrise eines: akuter. Rund 1,4 Millionen Wohneinheiten fehlen bundesweit – Tendenz steigend.

Trotz der Fehlschläge bleibt Hubertz unverbesserlich. Am Dienstag legte die SPD-Politikerin das neue Förderprogramm »Gewerbe zu Wohnen« in Berlin vor, das sie schon im April angekündigt hatte. Demnach können Bauherren bis zu 30.000 Euro Fördergeld pro neuer Wohneinheit in leerstehenden Gewerberäumen beantragen. »Wir stellen 300 Millionen Euro bereit, um ungenutzten Büro- und Gewerbeimmobilien eine zweite Chance zu geben«, sagte Hubertz vor der Presse. Die Förderung fließt als Zuschuss, der Deckel liegt bei 300.000 Euro je Investor. Und: Rund zwölf Millionen Quadratmeter Bürofläche stünden bundesweit leer. Würden sie genutzt, sparte dies Ressourcen und brächte neues Leben in die Zentren.

Das klingt nach einem Versprechen, nach einem unerfüllbaren, oder? »Nicht jede leerstehende Gewerbefläche eignet sich für Wohnen«, sagte ein Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (IVD) am Dienstag gegenüber *jW*. Zumal eine Umnutzung in vielen Fällen deutlich aufwendiger sei, als sie von außen wirke. Denn: »Aus einem Büro wird nicht automatisch eine Wohnung.« Oft gehe es um Grundrisse, Gebäudetiefe, Brandschutz, Schallschutz, Haustechnik, Sanitärstränge, Barrierefreiheit, Stellplätze und energetische Anforderungen. Aber dort, wo die Bedingungen stimmen, sollte eine Umwandlung mittels »schnellerer Genehmigungen, mehr Flexibilität im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht und verlässliche Rahmenbedingungen für Eigentümer und Investoren möglich werden«, so der IVD-Sprecher weiter.

Das sieht Jan-Marco Luczak (CDU) ähnlich. Mehr noch: Das Programm »Gewerbe zu Wohnen« könne helfen, in angespannten Wohnungsmärkten neuen Wohnraum zu schaffen und Innenstädte zu revitalisieren – »das ganze auch noch klima- und ressourcenschonend ohne neue Flächenversiegelung«, sagte der wohnungs- und baupolitische Sprecher seiner Unions-Bundestagsfraktion auf Nachfrage dieser Zeitung. Ja, »aber wir brauchen weder Lofts noch teure

möblierte Apartments«, betonte die Bauexpertin Katalin Gennburg von der Linksfraktion im *jW*-Gespräch. Mit Gewerbe ließen sich Mieten erzielen, die im Schnitt doppelt so hoch seien wie im Wohnungsmarkt. Gennburg: »Für Vermieter von Gewerbeimmobilien lief es also lange Zeit sehr gut, nun müssen sie sich neuen Realitäten stellen.« Warum die Bundesregierung ausgerechnet dieser Gruppe in Zeiten sozialen Kahlschlags bedingungslos Steuergeld zukommen lasse, bleibe erklärungsbedürftig.

Was sagen Mieterorganisationen? Wichtig sei, »dass öffentliche Fördermittel an soziale Bedingungen geknüpft werden, denn wir benötigen vor allem bezahlbaren Wohnraum«, sagte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds (DMB), Florian Becker, zu *jW*. Die Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen in Wohnraum sei ein sinnvoller Baustein, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestehende Gebäude nachhaltiger zu nutzen. Nur, das reicht nicht, um die Mietenkrise zu lösen. Um die Misere wirksam zu bekämpfen, »braucht es einen Maßnahmenmix aus sozialer Wohnraumförderung und der Reform des Mietpreisrechts.« Dabei müsse Mietwucher konsequent geahndet, die Mietprelsbremse verschärft und Verstöße mit empfindlichem Bußgeld belegt werden.

Schärfer reagiert Rainer Balcerowiak. Das Förderprogramm »Gewerbe zu Wohnen« sei »ein wohnungspolitischer Blindgänger«, kritisierte der Pressesprecher der Berliner Mietergemeinschaft (BMG) gegenüber *jW*. Statt dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft zu schaffen, setzt die herrschende Politik auf Anreize für private Investoren – obwohl diese angesichts steigender Zinsen und explodierender Bauwerkskosten selbst bei gutem Willen günstigen Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten realisieren könnten. »Dazu kommt, dass die geförderten Objekte nach zehn Jahren wieder zu anderen, als zu Wohnzwecken verwendet werden können.« Kurz gesagt: ein weiteres Programm, ein weiterer Flop.

<https://www.jungewelt.de/artikel/525229.keine-rendite-mit-der-miete-bauflops-in-serie.html>