

Pressemitteilung BI Hirschberg Gegen Flächenverbrauch

Die Mär vom bezahlbarem Wohnraum

In der aktuellen Diskussion um die geplanten Neubaugebiete in Hirschberg wird immer wieder das Schlagwort vom „bezahlbaren Wohnraum“ bemüht. Doch ein Blick auf die Zahlen zeigt: Von bezahlbar kann keine Rede sein.

In allen drei bislang diskutierten MORO-Varianten sind zum Beispiel 204 bis 285 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 90 Quadratmetern vorgesehen. Geht man von den derzeit üblichen Baukosten von etwa 5.000 Euro pro Quadratmeter aus, ergibt das Baukosten von rund 450.000 Euro pro Wohnung, ohne Grundstück, Erschließung und Gewinnspanne des Investors. Wer soll sich das leisten können? Realistisch betrachtet bleibt der Traum vom „bezahlbaren Wohnraum“ eine Illusion. Sozialer Wohnungsbau ist bei diesen Zahlen wirtschaftlich kaum darstellbar.

Das gesamte Areal hätte, je nach Variante, ein Investitionsvolumen, je nach Variante, von rund 92 bis 128 Millionen Euro. Auf Basis der in der Gemeinderatssitzung genannten Kalkulation von 14 Euro Miete pro Quadratmeter für Neubauten ergibt sich ein jährlicher Ertrag von 168 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was einer Rendite von rund 3,4 Prozent entspricht. Der sogenannte „Payback“ der Investition läge grob bei etwa 30 Jahren (ohne Zinsbelastung und anderen Effekten).

Sollten jedoch zum Beispiel 50 Prozent der Wohnungen als bezahlbarer/geförderter Wohnungsbau zu einem Mietpreis von angenommenen 7 Euro pro Quadratmeter realisiert werden, verlängert sich die Amortisationszeit dramatisch: Die Hälfte der Gesamtinvestition würde sich erst nach rund 60 Jahren rechnen. Den Investoren fehlten je Variante jährlich 771 Tausend bis 1,1 Millionen Euro an Mieteinnahmen. Allein über einen Zeitraum von 30 Jahren ergibt das eine Differenz von rund 23 bis 32 Millionen Euro. Wer soll diese Differenz tragen? Die Gemeinde?

Ein knapper Satz in der Mitteilung der Befürworter-Fraktionen „(...) Bezahlbarer Wohnraum ist klar definiert und ein fester Bestandteil der Planungen“, ohne Hinweise auf eine konkrete Kalkulation oder aber eine erste Simulation läßt vermuten, daß die Thematik nicht einmal ansatzweise durchdacht oder berechnet bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt worden ist. Wohnraumpreise und Baukosten orientieren sich an den Marktpreisen, jeder Eingriff kostet Geld, welches aus anderen Quellen zur Verfügung gestellt werden muß. Da die Gemeinde kein Geld hat (sonst würde die Verschuldung ja nicht stetig zunehmen), bedeutet dies entweder höhere Verschuldung, Mittelkürzung an anderen Stellen oder aber Erhöhung der Abgaben/Steuern.

Wir zitieren GR Volk (RNZ, 08.01.21): *„Für sozialen Wohnraum braucht man Platz, und bei uns geht ja nur ein kleines Neubaugebiet von vielleicht 1-3 Hektar. Auf den Konversionsflächen beispielsweise ist für solche Konzepte genügend Raum.“*

Die BI appelliert an die Bürger, sich auf der Homepage www.bi-hirschberg.de zu informieren, dort sind neben der Meinung der BI viele sachliche Argumente, Literaturempfehlungen und Video-Beiträge, die dazu dienen sollen, sich selber ein objektives Bild zu gestalten.

Bürgerinitiative Hirschberg gegen Flächenverbrauch
Internet: www.bi-hirschberg.de
Email: BI.Hirschberg@t-online.de
Instagram: www.instagram.com/bi_hirschberg/