

# Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt

**Immobilien** Im Gespräch zwischen dem CDU-Bundestagsabgeordneten Thorsten Frei und WBG-Geschäftsführer Rainer Müldner ging es auch um den Immobilienmarkt in VS

**Villingen-Schwenningen.** Der Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen ist trotz hoher Bauintensität weiter angespannt. Zum ungebrochen hohen Einwohnerzuzug in den vergangenen Jahren sorgen aktuell hohe Materialkosten sowie wieder steigende Zinsen bei den Banken für weiter steigende Mieten. Dieser Entwicklung kann sich auch die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen (WBG) nicht entziehen, die in den vergangenen Jahren noch stets unter den marktüblichen Mieten Wohnraum anbieten konnte.

**Angebot unter dem Marktschnitt** Dies machte Geschäftsführer Rainer Müldner im Beisein der Prokuristen Helene Stang und Peter Fürderer im Gespräch mit dem CDU-Bundestagsabgeordneten Thorsten Frei deutlich. Frei lobte die Geschäftsleitung, der es in einem schwierigen Umfeld immer noch gelinge, Mieten unter Marktniveau anbieten zu können. Auch ein geplantes Quartiersprojekt in Schwenningen überzeugte den CDU-Abgeordneten.

Noch vor zwei Jahren waren Preise zwischen 6,70 und 8,20 Euro in den WBG-Vorzeigebau-

projekten „Sperberfair“ und „Neckarfair“ realisierbar. „Aktuelle Neubauplanungen lassen sich lediglich bei Durchschnittsmieten von knapp unter zehn Euro pro Quadratmeter realisieren. Damit haben wir ein Niveau erreicht, das für viele Mieter nicht mehr in Frage kommt“, bedauerte Rainer Müldner. Man liege damit aber immer noch gut zwei Euro unter dem Marktschnitt. Teilweise werde aber schon deutlich mehr verlangt. Dies führt Müldner auf die Renditeerwartungen von Investoren zu-

rück. „Diese treten nun auch in Villingen-Schwenningen vermehrt auf, da die Märkte in Ballungsräumen wie Stuttgart ausgereizt sind.“

## „Ungebrochen hohe Nachfrage“

Die Gründe für steigende Mieten sind hinlänglich bekannt: Enorm gestiegene Materialpreise sorgen für 500 bis 700 Euro Preissteigerung pro Quadratmeter. Die Bankzinsen steigen wieder, aktuell 0,6 Prozent mehr. Es werden höhere technische Anforderungen mit Blick auf den Klima-

schutz gestellt (PV-Anlagen, regenerative Luftwärmepumpen). „Dazu kommt eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum. Aktuell muss man bei der WBG über ein Jahr auf eine Wohnung warten. Über 700 Menschen stehen auf unserer Warteliste.“ Diese lange Liste lasse sich auch durch den Neubau von Wohnungen so schnell nicht abarbeiten, weil deren Realisierung einfach länger dauere.

Frei wie Müldner waren sich einig, dass im Bausektor mit Blick auf den Klimaschutz noch viel in den Bestand investiert werden müsse. Hierzu brauche es aber auch verlässliche staatliche Förderungen, ansonsten seien die Wohnungen für den durchschnittlichen Mieter nicht mehr bezahlbar, forderte Müldner. Das Vor und Zurück bei der KfW-Förderung im Januar habe für viel Unruhe gesorgt. „Dabei ist klar, dass die Klimaziele nur über den Gebäudesektor und entsprechende Programme zu erreichen sind. Hier kann man viel mehr CO2 einsparen als etwa im Verkehrssektor“, meinte Thorsten Frei, der auch kritisierte, dass die Regierung glaube, alles auf einmal umsetzen zu können: „Diese Rechnung kann nicht aufgehen.“



Geschäftsführer Rainer Müldner (Zweiter von links) im Beisein der Prokuristen Helene Stang und Peter Fürderer (links) im Gespräch mit dem CDU-Bundestagsabgeordneten Thorsten Frei.

Foto: Privat