

Fairer Wohnungsbau am Limit

Immobilien Die Baugenossenschaft Familienheim schlägt Alarm: Die Aufgabe, Mietwohnungen zu fairen Preisen anzubieten, wird immer unlösbarer. An die Politik in Land und Bund ergehen eindringliche Appelle.

Keine Frage: Noch ist die Bautätigkeit rege, jedenfalls im neuen Luisen-Quartier, das die Familienheim-Baugenossenschaft in Villingen auf dem früheren Parkplatzareal des ehemaligen Krankenhauses entstehen lässt. Einige Gebäude sind fertig und teils auch schon bezogen, darunter die Häuser, die in Vollholzbauweise entstanden. Und auch das Ensemble an der Vöhrenbacher Straße, das einmal aus 85 erschwinglichen Miet-Wohnungen mit Inklusions-Wohnheim und Quartierstreff bestehen soll, ist im Rohbau fertiggestellt. Es soll neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit setzen.

Angespannter Markt

Das Großprojekt wächst also seiner Fertigstellung entgegen. Es heute so noch einmal zu planen und vor allem so noch einmal umzusetzen, das wäre allerdings in der momentanen Situation wohl nicht denkbar. Dass das so ist, treibt die Familienheim-Verantwortlichen um.

„Wir haben nicht für alles Lösungen.“

Sebastian Merkle,
geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft Familienheim

Sie blicken voller Sorge auf den angespannten Wohnungsmarkt, auf explodierende Baupreise, auf Materiallieferengpässe und unaufhaltsam steigende Energiekosten, auf die rasante Inflation und die Zinsentwicklung und darauf, dass Auftragsvergaben an Fachfirmen mangels Kapazitäten auch nicht immer möglich sind. Zu fairen Preisen Wohnraum vermieten und eben solchen neuen, dringend benötigten Wohnraum schaffen – wie soll das da momentan gelingen? Der geschäftsführende Familienheim-Vorstand Sebastian Merkle sagt: „Von allen Seiten kommt eine Hiobsbotschaft nach der anderen.“ Er fasst ziemlich ernüchtert zusammen: „Wir haben nicht für alles Lösungen.“ Und noch alarmierender: „Wir sind in einer Situation, in der wir nicht mehr weiter können“, denn die genannten Probleme sind nicht die einzigen, wie betont wird.

Gespräch auf der Baustelle

Um die Lage zu verdeutlichen, lud die Genossenschaft politische Verantwortliche zu einem Vor-Ort-Termin auf die Baustelle. Im Gebäude mit dem zukünftigen Quartierstreff, wo es als nächstes an den Innenausbau geht, kamen sie alle zusammen: Die Bundestagsabgeordnete Derya Türk-Nachbaur (SPD) und Thorsten Frei (CDU), die Landtagsabgeordnete Martina Braun (Grüne) und Oberbürgermeister Jürgen Roth hörten sich hier, ganz oben im Dachgeschoss mit weitem Blick auf die Stadt, nun an, was die Spitze der Baugenossenschaft beklagt.

Qua Satzung ist diese verpflichtet, für die Mitglieder guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu garantieren. Das allerdings wird immer schwieriger. Der Kampf um freie Grundstücke hat sich deutlich verschärft. „Wir haben genügend Investoren in der Stadt und zudem bemühen sich vermehrt auch auswärtige Gesellschaften um Flächen für den Bau von Eigentumswohnungen. Hier ziehen wir verstärkt den Kürzeren, weil wir mit unserem Mietwohnungsbau finanziell nicht mithalten können“, so Merkles Analyse. VS gilt als überdurchschnittlich wachsend, der regelrechte Bauboom setzte hier um 2015 ein, wie Sebastian Merkle



Am Neubau der Familienheim-Baugenossenschaft im Luisen-Quartier in Villingen wird weiter gearbeitet. Für Folgeprojekte stehen die Chancen aber derzeit schlecht. *Fotos: Daniela Schneider*



So schön der Ausblick aus dem künftigen Quartierstreff auf Villingen auch sein mag – die Aussichten am Wohnungsmarkt sind alles andere als gut.



Termin auf der Familienheim-Baustelle (von links): Vorstandsmitglied Martin Renner, geschäftsführender Vorstand Sebastian Merkle, Prokurist Matthias Mager, Aufsichtsrat Berthold Frisch, OB Jürgen Roth und die Abgeordneten Martina Braun, Thorsten Frei und Derya Türk-Nachbaur.

erinnerte. Dabei zeige sich – auch, wenn schon viel gebaut wurde –, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nach wie vor groß ist. Die Nachfrage kann bei weitem nicht befriedigt werden.

Warum also werden die fehlenden Wohnungen nicht gebaut? Die bereits genannten Gründe – vornehmlich Zinsentwicklung und Baukosten und cete-

ra – treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubauten in die Höhe.

„Wir müssen die Leute darauf vorbereiten, dass sie für die Miete noch mehr Geld auf die Seite legen müssen“, sieht Merkle hier große Herausforderungen auf alle zukommen. Knappes Angebot bei steigender Nachfrage sorgt für hohe Preise – und die müssen die Verbraucher berap-

pen, wobei am Ende wie gehabt die sozial Schwächeren das Nachsehen haben. „Politisch und gesellschaftlich desaströs“, bezeichnet Vorstandsmitglied Martin Renner die Lage.

Der preisgebundene Sozialmietwohnungsbestand nimmt insgesamt im Land rapide ab. Bauen zu wollen, wenn es eigentlich nicht geht, und das auch noch für annehmbare Mitpreise, das

sei „die Quadratur des Kreises, wenn man auch noch das Klima mitbedenkt.“ Bei den Neubauten gibt es hohe energetische Anforderungen, die an die Substanz gehen, zumal die Bundesförderung für energieeffiziente Neubauten auch keine verlässliche Größe ist. Der Standard KfW 55: abgeschafft. Die Zuschüsse: halbiert. Abruffristen: knapp bemessen. „Von einem Tag auf den anderen“, so Martin Renner, habe es zum Beispiel Ende Juli weitere deutliche Verschärfungen und Reduzierungen in der Förderung gegeben. Die raschen Änderungen stellen Investoren, die Planungszeiten haben, vor echte Probleme. Dafür gibt es mehr gesetzliche Anforderungen und eine höhere Komplexität, wenn etwa eine Nachhaltigkeitszertifizierung geleistet werden muss.

Hohe Anforderungen

Warmvermietungen, die bei einzelnen Immobilien womöglich die bessere Lösung wären, sind rechtlich problematisch. Und dann wären da auch noch gravierende Unterschiede im Verhältnis zum freien Wohnungsbau. Der soziale Wohnungsbau profitiert zum Beispiel vom Landeswohnraumförderungsprogramm. Hier gibt's zinsverbilligte Förderdarlehen oder Zuschüsse in Höhe des Subventionwertes (wenn der Fördertopf nicht gerade wie aktuell leer ist). Dafür gilt im Gegensatz zum freien Wohnungsmarkt unter anderem: Baukosten dürfen bei der Miethöhe nicht berücksichtigt werden, KfW-55-Bauweise ist keine Option, die Nachhaltigkeitszertifizierung ist obligatorisch, es gilt die kommunale Mietfestlegung, ortsübliche Mietanpassungen sind nicht möglich, es gibt eine Renditegrenze, was die Mieteinnahmen bei steigender Inflation real sinken lässt und die Eigentumsrechte sind eingeschränkt.

Was die Sanierungen im Bestand angeht, gebe es vor allem Probleme bei älteren Immobilien: Bei Altbauten mit Baujahr um 1950 sind die Anforderungen teils immens, Brand- und Schallschutz, Barrierefreiheit – das alles ist in diesen Häusern nicht oder nicht ausreichend vorhanden, ganz abgesehen natürlich von energetischen Anforderungen.

Wunsch: „Mehr Praktiker“

Die Politikerinnen und Politiker, die sich den Vortrag auf der obersten Baustellenetage anhörten, vernahmen die Probleme. Martina Braun versicherte, sie werde in Stuttgart bei der zuständigen Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Nicole Razavi, Themen wie die Diskrepanz zwischen freiem und sozialem Wohnungsbau ansprechen. Auch Thorsten Frei, meinte, dass es gut sei, wenn man sich das noch einmal anschau. Im Übrigen müsse man die hohen gesetzlichen Anforderungen im Baurecht auf den Prüfstand stellen. Ein Beispiel? Ein überdachter Fahrradstellplatz sei „nice to have“, aber man äußere eben umso leichter Wünsche „wenn der andere bezahlen soll.“

Derya Türk-Nachbaur verwies unterdessen auf das gegründete Bündnis für faires Wohnen und ein Bundesprogramm für Kommunen zur Sanierung von Bestandswohnungen.

Was das erwähnte Bündnis angeht, hatte Oberbürgermeister Jürgen Roth ein Anliegen: Dieses mit mehr „Praktikern“ zu besetzen – das wäre eine gute Idee, findet er. Und Sebastian Merkle ergänzte mit Blick auf dieses Gremium, dass „ein bisschen weniger und schlagkräftiger“ eine gute Besetzung wäre, so seine Einschätzung. *dsc*