



Freuen sich über das Projekt: (von links) Architekt Ingo Macco, Landrat Norbert Heuser, Bürgermeister Nico Morast und Gewo-Vorstand Waldemar Fiedler.

Foto: Ines Schmiedl

# Bezahlbare Wohnungen im Landkreis

**MASSENACHHAUSEN** Pilotprojekt ist fertig – Im März können die ersten Mieter in 14 neue Wohnungen ziehen

Von Ines Schmiedl

Noch sind die Autostellplätze nicht gepflastert und statt Wiese sieht man nackten Lehm. Doch ansonsten fügt sich der Neubau gut in das Wohngebiet ein. „Am Ortsrand von Massenbachhausen ist ein 'Pilotprojekt' entstanden, das Strahlkraft in den gesamten Landkreis haben soll“, hofft Landrat Norbert Heuser: In den beiden miteinander verbundenen Neubauten befinden sich 14 Wohnungen. Ihre Mieten liegen mit 7,37 Euro pro Quadratmeter gut 33 Prozent unter den ortsüblichen elf Euro. „Bezahlbarer Mietraum ist möglich, wenn Land, Landkreis und Kommune an einem Strang ziehen“, sagt der Landrat.

Allein die Förderung vom Land hätte nicht ausgereicht. Die Kommune hat den Bauplatz, auf dem ansonsten zwei Einfamilienhäuser Platz gefunden hätten, zu einem mo-

deraten Preis an die Gewo Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn verkauft. Auch der Bebauungsplan musste geändert werden, sagt Bürgermeister Nico Morast: „Der Gemeinderat steht zu 100 Prozent hinter dem Vorhaben.“

**Bewerbungen** Während die Wohnungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu einem denkbar höheren Preis an Eigentümer verkauft wurden und werden, hat man im Orhideenweg 5 im Neubaugebiet einen anderen Weg gewählt. Zwei Mietverträge, die zum 1. März beginnen, sind bereits unterschrieben. „Uns liegen 20 weitere Bewerbungen vor“, sagt Waldemar Fiedler vom Vorstand der Genossenschaft. Doch weitere Interessenten haben noch eine Chance. Denn eine solche Wohnung kann nur mieten, wer einen Wohnberechtigungsschein hat. Das sind Menschen mit mittleren Einkommen, die Grenzen liegen

zwischen 51 000 und 69 000 Euro, je nach Familiengröße. Für zehn Jahre sind die Wohnungen in einer Mietpreisbindung. „Auch danach bleiben die Wohnungen in unserem Besitz und sind für einen moderaten Mietpreis zu haben“, sagt Fiedler.

Die Gewo gibt es seit 1911 und hat derzeit mehr als 1100 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten in ihrem Bestand, zudem werden 845 Wohnungen verwaltet. Der Bau kostengünstiger Wohnungen werde durch die hohen Grundstückspreise erschwert, so Fiedler. Die Förderung durch das Landeswohnraumförderungsprogramm reiche nicht aus. Erst durch die Zusatzförderung des Landkreises wurde es möglich, das Vorhaben umzusetzen.

Dabei wurde an der Ausstattung der Wohnungen nicht gespart: Die 14 geförderten Mietwohnungen entsprechen im energetischen Standard einem KfW-Effizienzhaus 55, es gibt eine Photovoltaikanlage auf

dem Dach und Lademöglichkeiten für E-Mobilität in den Carports, die im Untergeschoss der beiden Gebäudeteile untergebracht worden sind. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung, Durchlauferhitzer, Lüftungsanlage sowie Loggia oder Balkon. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht nur barrierefrei wie alle anderen auch, weil es einen Lift im Verbindungsgebäude gibt, sondern auch rollstuhlgerecht mit breiten Türen, Türöffnung nach außen sowie schwellenfreien Böden und Bädern. „Im Prinzip ist es ein Mehrgenerationenhaus geworden“, sagt Gewo-Architekt Ingo Macco.

**Reserviert** In Massenbachhausen ist dieses erste Bauobjekt mit 210 000 Euro aus dem 2019 beschlossenen Förderprogramm des Landkreises bezuschusst worden, so Kreiskämmerer Thomas Schuhmacher: Insgesamt hat der Kreistag fünf Millionen Euro eingeplant, da-

mit weitere ähnliche Projekte finanziell unterstützt werden können. Davon sind zwei Millionen Euro bereits reserviert zur Schaffung von 150 Wohnungen etwa in Weinsberg, Lauffen, Bad Friedrichshall oder Cleversulzbach, so Landrat Heuser.

## Klare Regeln

Durch einen Beschluss des Kreistages im Jahr 2019 wurde ein finanzieller Anreiz geschaffen, damit Städte und Gemeinden im Landkreis Heilbronn bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Laut Richtlinien zur **Kommunalen Wohnraumförderung** wird der Neubau und Erwerb von preiswertem Mietwohnraum gefördert. Der Zuschuss des Landkreises soll als Ergänzung zur Landesförderung verstanden werden. Im Gegenzug verpflichtet sich der Zuschussempfänger eine Miet- und Belegungsbindung einzuhalten. *isch*