



# Wohnraum für 7,50 Euro Miete

**REGION** Genossenschaft Gewo baut mit Landkreis-Zusatzförderung Pilotprojekt in Massenbachhausen

Von unserer Redakteurin  
**Bärbel Kistner**

Im Jahr 2019 hatte die Wohnungsgenossenschaft Gewo ihre Neubaupläne zurückgestellt – wegen hoher Baukosten und Grundstückspreise. Für 2020 gibt es jetzt wieder ein Projekt. In Massenbachhausen baut die Gewo 14 Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,50 Euro pro Quadratmeter.

Ermöglicht wird das Projekt durch eine neue finanzielle Unterstützung des Landkreises. Das baden-württembergische Landeswohnraumförderprogramm alleine hätte das Vorhaben wirtschaftlich nicht rentabel gemacht, erklärt Gewo-Geschäftsführer Waldemar Fiedler. Doch durch das im April 2019 vom Kreistag beschlossene, kommunale Förderprogramm haben sich die Bedingungen geändert. Die Gewo realisiert damit erstmals wieder ein Projekt mit geförderten Wohnungen.

**1,5 Millionen Euro** 2020 und 2021 sind im Landkreis-Haushalt jeweils 1,5 Millionen Euro eingestellt. Pro Quadratmeter Wohnfläche gibt es bis zu 200 Euro Zuschuss, vorausgesetzt, auch die Kommune beteiligt sich, etwa in Form günstigen Baulands. Die Kostenentwicklung hat die Mieten in die Höhe getrieben. Bei klassischer Bauweise liege man im Neubau bei Mieten um 13 Euro, sagt der Gewo-Geschäftsführer. Nur dank der zusätzlichen Förderung und des verbilligten Grundstückspreises lasse sich in Massenbachhausen ein Mietpreis von 7,50 Euro halten. Einziehen können dort jedoch nur Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Deutlich mehr Menschen als gedacht liegen unterhalb der Einkommensgrenze für den WBS, das sei vielen nicht bewusst, betont Fiedler. Er schätzt, dass 50 Prozent der Baden-Württemberger ein Anrecht hätten. Allerdings machen nur weni-



Am Ortsrand von Massenbachhausen in Richtung Massenbach im Neubaugebiet baut die Gewo ab Ende 2020 ein Mehrfamilienhaus mit 14 geförderten Wohnungen. Der Landkreis bezuschusst das Projekt.

Fotos: Mario Berger, Yeti Studio/stock.adobe.com

Die Bauarbeiten in Massenbachhausen sollen noch in diesem Jahr beginnen. Ende 2021, Anfang 2022, rechnet die Gewo mit der Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen. Bei der Gestaltung hat sich die Genossenschaft an einem 2016 erstellten Doppel-Gebäude in Lauffen orientiert. Die Häuser dort haben ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug und Laubengänge – beides senkt die Baukosten. Gebaut wird im Neubaugebiet am Ortsrand. Der Kaufvertrag für das städtische Grundstück ist beurkundet.

**Kraftakt** Um im Landkreis Sozialwohnungen zu realisieren, braucht es für den Massenbachhausener Bürgermeister Nico Morast einen

## So schätzen Haushalte ihre Belastung durch Wohnkosten ein

In Baden-Württemberg 2017 in Prozent

■ große Belastung ■ mittlere Belastung ■ keine Belastung

Mieterhaushalte



Eigentümerhaushalte



HSt-Grafik, Quelle: Statistisches Landesamt/EU-SILC

„Kommunen müssen sich im sozialen Wohnungsbau engagieren.“

Nico Morast, Bürgermeister

## Einfache Bauweise und ein weiteres Projekt unter acht Euro Miete

Die Gewo hat 1105 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten im Stadt- und Landkreis Heilbronn in ihrem Bestand. Die **Durchschnittsmiete liegt bei 5,82 Euro**. Damit trage die Genossenschaft „zu einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung“ bei. Außerdem hat die Gewo 100 Apartments für Studierende. Drei Millionen

Euro wurden 2019 in die Modernisierung des Bestandes investiert. In **Bad Friedrichshall** wurde ein modular gebautes Mehrfamilienhaus fertig. Das Gebäude ist frei finanziert. Aufgrund der Bauweise konnten die 36 Wohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Würde das in vereinfachter Weise gebaute Projekt heute

neu erstellt, läge der Mietpreis nach Gewo-Einschätzung wegen der Baukostensteigerung bei mindestens 8,50 Euro Miete. In **Weinsberg** entstehen mit Hilfe der neuen **kommunalen Wohnraumförderung** des Landkreises demnächst 38 Wohnungen mit einer Kaltmiete unter acht Euro. Bauherr ist die Heilbronner Drauz-Stiftung. *kis*

ge Haushalte davon Gebrauch, und das Angebot an geförderten Wohnungen ist gering.

Für Ein- und Zwei-Personenhaushalte liegt die Einkommensgrenze in Heilbronn bei 48 000 Euro brutto im Jahr. Vier-Personen-Haushalte

können ein Jahreseinkommen von 66 000 Euro haben. „Mit dem Projekt in Massenbachhausen schaffen wir bezahlbaren Wohnraum für Berufsgruppen wie Krankenpfleger, Erzieher, Friseure und Beschäftigte im Einzelhandel“, erläutert Fiedler.

Sogar ein junger Assistenzarzt könne seiner Einschätzung nach einen Wohnberechtigungsschein bekommen und damit in eine sozial geförderte Wohnung einziehen. Das zeige den großen Bedarf an entsprechendem Wohnraum.

gemeinsamen Kraftakt. Eine Genossenschaft wie die Gewo als Partner und die neue Landkreisförderung reichten nicht aus: Entscheidend sei der „Wille einer Kommune“, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. „Die soziale Komponente muss beim Grundstückverkauf vor der Gewinnmaximierung stehen“, bekräftigt Morast. Dank der Landkreisgelder könnten in den nächsten zwei Jahren 15 000 Quadratmeter neuer Wohnraum entstehen, hofft Morast auf den möglichen Effekt des finanziellen Engagements.

Gewo-Chef Fiedler lobt das „klare, kommunalpolitische Ziel“ von Massenbachhausen und wünscht sich möglichst viele Nachahmer in anderen Kommunen. Die Gewo hatte sich in der Vergangenheit mehrfach eine Abfuhr geholt und war als Bauherr im Landkreis nicht überall willkommen.

**Kommentar „Große Lücke“**