

Steigende Baukosten als Preistreiber bei Mieten

HEILBRONN Wohnungsgenossenschaft Gewo verzichtet 2019 auf weitere Neubaupläne – Zuschuss der Kommunen gefordert

Von unserer Redakteurin
Bärbel Kistner

Die Entwicklung der Baukosten bereitet dem Geschäftsführer der Wohnungsgenossenschaft Gewo derzeit schlaflose Nächte. Jährlich um fünf Prozent gehen die Kosten nach oben, die Preise für Haustechnik haben sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt, stöhnt Michael Günther. Bislang lag er mit seinen Kalkulationen immer etwa über den Angeboten der Bauunternehmen. Doch das habe sich inzwischen umgekehrt.

Das in Kürze fertiggestellte Gewo-Gebäude mit 36 Mietwohnungen in Bad Friedrichshall hat sieben Millionen Euro gekostet. Würde das Projekt heute begonnen werden, lägen die Kosten bei mindestens acht Millionen Euro – mit der Konsequenz einer deutlich höheren Miete. Aktuell verlangt die Gewo 6,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Konsequenzen Die steigenden Baukosten haben erste, gravierende Konsequenzen für die Genossenschaft. In einer Landkreiskommune musste Günther aktuell zum ersten Mal ein Projekt mit 28 Wohnungen und einer Tiefgarage absagen. Die sich aus den Baukosten errechnete Miethöhe wären für den Standort deutlich zu hoch gewesen wären.

„Wir sind nicht renditeorientiert, aber wir müssen wirtschaftlich agieren. Deshalb stellt sich für uns derzeit die Frage, ob wir überhaupt in den Neubau von Mietwohnungen investieren können“, bedauert Günther. Für 2019 zumindest gibt es keine Neubaupläne.

Stattdessen will die Gewo die Sanierung bestehender Gebäude vorantreiben. 2018 hat das Unternehmen 2,4 Millionen Euro in den Bestand investiert, unter anderem in Flein. Im nächsten Jahr will man die 27 Wohnungen Am Plattenwald – neben dem Neubau – mit neuen Fenstern und Heizungen ausstatten. Für



An der Talheimer Straße in Flein (links) hat die Genossenschaft 2018 in die Modernisierung ihrer Gebäude investiert. Alt und Neu am Plattenwald (oben): Bestandsgebäude werden 2019 modernisiert. Fotos: Mario Berger

Mieterbund: Stadt soll Wohnraumförderprogramm umsetzen

Das von OB Harry Mergel aufgelegte Handlungsprogramm Wohnen ist für den Mieterbund der richtige Schritt. Allerdings müsse man das Programm auch an den konkret fertig gestellten Wohnungen messen. 2016 gab es nach Angaben des Mieterbunds 24 neue geförderte Wohnungen. 2017 weist der Monitor Bauen und Wohnen **keine einzige geförderte Wohnung** aus. 2018 sind es 48 Neubauwohnungen. Aufgrund des wachsenden Bedarfs an günstigem Wohnraum richtet der Mieterbund einen dringenden Appell an Verwaltung und Gemeinderat, für eine

Übergangszeit **Mietwohnungen sowohl im unteren wie mittleren Segment ergänzend zu fördern**. Zwei Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen müssten umgesetzt werden: ein kommunales Mietwohnraumförderprogramm als Ergänzung zum Landeswohnraumförderprogramm zum Neubau geförderter Wohnungen sowie ein Mietwohnungsbauprogramm für mittlere Einkommensbezieher. Der Mieterbund verweist auf das **Karlsruher Wohnraumförderprogramm** von 2017. Dort soll die städtische Förderung einen „wesentlichen

Anreiz“ zum Bau preiswerter Mietwohnungen schaffen (oder bei vorhandenem Wohnraum Belegungsrechte ermöglichen). Wohnungsunternehmen aber auch Privatpersonen können die Förderung erhalten. Zuschüsse werden jedoch nur zusätzlich zur Landesförderung gezahlt. Bei Neubauten liegt der Zuschuss zwischen 200 Euro (bei 15 Jahren Mietbindung) und 320 Euro (bei 30 Jahren Mietbindung) pro Quadratmeter. Bei einer Belegungsbindung für bezugsfertige Mietwohnungen werden in Karlsruhe Zuschüsse zwischen 135 und 210 Euro bezahlt. *kis*

diese und weitere Maßnahmen sind 2019 erneut knapp zweieinhalb Millionen Euro an Ausgaben geplant.

Neubauprojekte mit Mieten im kostengünstigen Bereich können sich Günther und der Gewo-Aufsichtsratsvorsitzende Peter Dolderer nur unter einer Voraussetzung

vorstellen: Die Kommunen müssen zur Praxis der Baukostenzuschüsse zurückkehren. 30 000 bis 40 000 Euro pro Wohnung, so schätzt Günther, sind notwendig, damit die Gewo auf eine ihrer Satzung entsprechenden Miete kommt.

Ohne einen Zuschuss zu den Bau-

kosten müsse man bei kleineren Objekten in nicht standardisierter Bauweise 13 Euro pro Quadratmeter verlangen. Das derzeit aktuelle Landeswohnraumförderprogramm alleine ist aus Sicht der Gewo für den Bau von bezahlbaren Wohnungen „nicht unbedingt geeignet“. Aus die-

sem Grund seien im Vorjahr 50 Millionen Euro nicht abgerufen worden. Für Dolderer, vormals Bürgermeister von Bad Friedrichshall, fehlt es bei der Wohnraumschaffung am Handeln. Die Ansprüche an eine Genossenschaft seien groß. Sehr hochwertig bauen und sehr günstig vermieten, das könne auch die Gewo nicht leisten. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich aus Sicht der Experten weiter zu.

5,77 Euro Mit ihren 1135 Wohnungen will die Gewo ihrem Auftrag zur „sozial verantwortbaren“ Wohnungsversorgung gerecht werden. Inklusive der Neubauten und sanierten Altbauten kommt unterm Strich eine durchschnittliche Miete von 5,77 Euro heraus. Der unsanierte Bestand liegt bei 20 Prozent: „Wir brauchen auch noch solche Wohnungen“, betont Günther. Was weitere, neu Projekte zusätzlich bremst: Die Gewo sei als Projektträger nicht überall willkommen.