

EIN BLICK IN DIE STATISTIK

In **Baden-Württemberg** gab es 2016 insgesamt 2 400 828 **Wohngebäude**. Davon hatten 1 467 443 Gebäude eine Wohnung, 504 700 zwei Wohnungen und 425 364 drei und mehr Wohnungen.

Der Anteil der **Einfamilienhäuser** am Wohnungsbestand lag bei 61,1 Prozent, der der **Zweifamilienhäuser** bei 21 Prozent und der der **Mehrfamilienhäuser** bei 17,7 Prozent.

Im **Neckar-Odenwald-Kreis** gab es 2016 41 546 **Wohngebäude**, darunter 28 112 mit einer Wohnung, 10 040 mit zwei und 3351 mit drei und mehr Wohnungen.

Der Anteil der **Einfamilienhäuser** am Wohnungsbestand lag bei 67,7 Prozent, der der **Zweifamilienhäuser** bei 24,2 Prozent und der der **Mehrfamilienhäuser** bei 8,1 Prozent.

2017 gab es im **Neckar-Odenwald-Kreis** 41 751 **Wohngebäude**, das sind 0,5 Prozent mehr als 2016. Insgesamt gab es 67 238 **Wohnungen**, ebenfalls 0,5 Prozent mehr als 2016.

Die **Belegungsdichte** im **Neckar-Odenwald-Kreis** lag 2017 bei 2,1 Personen pro Wohnung. Zehn Jahre zuvor lag diese durchschnittlich bei 2,3 Personen pro Wohnung.



Wie hier in Waldürn wird im Altkreis Buchen fleißig gebaut. Foto: Rüdiger Busch

Ein Grund für den **Mangel an bezahlbarem Wohnraum**: Die **Bauwerkskosten** sind zwischen 2010 und 2017 deutschlandweit um 55 Prozent gestiegen. Die **Lebenserhaltungskosten** sind in dieser Zeit lediglich um 28 Prozent nach oben gegangen, die **Nettolöhne** haben sich nur um 25 Prozent erhöht.

Baukosten treiben Mieten in die Höhe

Baugenossenschaft Familienheim macht trotzdem bezahlbares Wohnen nach wie vor möglich



Im neuen Baugebiet „Bremmwiese“ (im Vordergrund) in Buchen sind alle Bauplätze, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, belegt. Fotos: Andreas Hanel, Familienheim (2)

Von Tanja Radan

Buchen. Wer in Buchen und Umgebung eine Wohnung mieten möchte und im Internet nach passenden Räumlichkeiten sucht, merkt schnell, dass auch auf dem Land das Angebot an Mietwohnungen knapp geworden ist. Das Onlineportal Immobilienscout24 liefert für die Kernstadt Buchen nur zwei Treffer: eine Zweizimmerwohnung für 565 Euro Kaltmiete und eine Dreizimmerwohnung für 456 Euro kalt. Die Dreizimmerwohnung gehört der Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim und befindet sich in einem vollständig modernisiertem Gebäude in der Bürgermeister-Vinzenz-Kieser-Straße.

„Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch“, bestätigt der geschäftsführende Vorstand Thomas Jurgovsky (Foto) im Gespräch mit der RNZ. Wie hoch die Nachfrage ist, sieht man auch an der Auslastung des neuen Familienheim-Wohnobjekts „Beim Lindenhain 8a“ in Buchen, in das im Frühjahr 2019 nach 18-monatiger Bauzeit die Mieter einzogen: „Die elf Wohnungen wurden alle bereits in der Bauphase vermietet“, berichtet Jurgovsky.

In den rund 640 Wohnungen der Bau-

genossenschaft, die auf 13 Ortschaften in drei Landkreisen verteilt sind, leben Mieter aus über 30 Nationen. Im Laufe der Zeit haben sich durch gesellschaftliche Veränderungen auch die Bedürfnisse der Mieter gewandelt: „Früher waren Familienwohnungen gefragt, in denen die Mieter über Jahrzehnte mit ihren Kindern wohnten, heute ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und Singlewohnungen größer“, sagt Thomas Jurgovsky.

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum, wie z. B. beim Neubau „Beim Lindenhain 8a“, berücksichtigt Familienheim gesellschaftliche Wandlungsprozesse. Das Gebäude ist komplett barrierefrei und somit besonders auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten.

Neue Mietwohnungen kann die Baugenossenschaft aus Kostengründen nur auf eigenem Grund und Boden errichten. „Bezahlbares Wohnen beginnt mit bezahlbarem Bauen“, unterstreicht Jur-

govsky. „Die Baukosten steigen seit Jahren konstant. Wer bauen will, muss aktuell mit Kosten von über 3000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Nach der Fertigstellung hat man dann keine Luxuswohnung, sondern zeitgenössischen Standard in guter Qualität.“

2015 errichtete die Baugenossenschaft in Tauberbischofsheim einen Neubau mit 24 barrierefreien Mietwohnungen. „Die Baukosten lagen damals noch rund 30 Prozent unter den Baukosten, die wir für unseren 2019 fertiggestellten Neubau in Buchen stemmen mussten“, so Jurgovsky.

Höhere Baukosten haben zwangsläufig auch höhere Mietpreise zur Folge, so Jurgovsky. Nach wie vor legt die Baugenossenschaft Wert darauf, ihre Modernisierungen und Neubauten mit Handwerkern aus der Region umzusetzen.

„Besonders stolz sind wir beispielsweise auf unsere Häuser in der Schönbornstraße in Waldürn (siehe Foto unten). In einem 24-Familien-Wohnhaus wohnen vor allem von Altersarmut bedrohte ältere Mieterinnen und Mieter. Die Mieterhöhung ist bedingt durch die eingesparten Energiekosten minimal ausgefallen. Dadurch haben wir erreicht, dass die Mieterinnen und Mieter sich das Wohnen in der komplett sanierten Wohn-

anlage nach wie vor leisten können“, teilt der Familienheim-Vorstand mit. Die gelungene Modernisierung wurde abschließend mit einem Mieterfest gefeiert.

„Es geht bei unserer Genossenschaft nicht um Gewinnmaximierung. Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim muss wirtschaftlich arbeiten. Unsere Mietpreise sind sozial verträglich und liegen bei vergleichbaren Objekten unter den Mieten des privaten Marktes“, unterstreicht Jurgovsky. Wer beim Familienheim wohnt, könne sein Leben lang in der genossenschaftlichen Wohnung bleiben. Das heißt: Nie mehr Umzugskosten. Dem geschäftsführenden Vorstand der Baugenossenschaft ist es wichtig, dass sich die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen. „Wir bieten attraktive Wohnungen in einem schönen Wohnumfeld an, die ihren Preis definitiv wert sind. 95 Prozent der Mieter bewerten das Wohnen in einem Familienheim-Objekt mit einer Note zwischen eins und zwei.“

DIE GRUNDRECHTE: ART. 14

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Abs. 2)

