

# Wie lässt sich bezahlbarer Wohnraum schaffen?

Minister Peter Hauk war bei der Baugenossenschaft Familienheim in Buchen zu Gast – Positionspapier des Verbandes diskutiert

**Buchen.** (adb) Das Positionspapier des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (VBW) will ein Signal setzen: „Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“, lautet die Kernaussage. Damit wendet sich der VBW an die Parteien und sucht den Dialog mit den Landtagsabgeordneten. Ein solches Gespräch fand am Freitag in den Räumen der Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim statt. Zu Gast war Peter Hauk, Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz.

Die Begrüßung übernahm Thomas Jurgovsky, geschäftsführender Vorstand der Familienheim. Anschließend verdeutlichte VBW-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle die wesentlichen Aussagen des Positionspapiers. „Als Repräsentanten der Wohnungswirtschaft schaffen wir über Genossenschaften und kommunale Gesellschaften die Grundlage bezahlbaren Wohnens“, erläuterte sie. Statt Spekulationsgeschäften oder Vergrößerung des Eigenkapitals stehe der Mensch im Vordergrund. Das möge auch so bleiben, doch kämpfe man vielerorts mit exorbitant teuren oder gar nicht erst verfügbaren Baugrundstücken für die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums.

Hier dockte Thomas Jurgovsky mit dem Hinweis an, dass die Baukosten im ländlichen Raum nicht unter den in Ballungsgebieten anfallenden Summen lägen. Dafür sei die Ertragslage eine andere. Dennoch könne man im eigenen Geschäftsbereich zufrieden sein: „Wir bauen ausschließlich auf eigenem Grund und Boden, entweder in der Nachverdichtung oder indem überalterte Mehrfamilienwohnhäuser abgerissen werden. Durch die oftmals großen Grundstücke, auf denen die Wohnhäuser standen, entstehen an gleicher Stelle moderne, immer barrierefreie Neubauten mit zeitgemäßen Grundrissen, oftmals mit der doppelten bis dreifachen Wohnfläche wie bisher“, bilanzierte er.

In Mosbach sieht die Lage anders aus: Wie Geschäftsführender Vorstand Jens Nesper und Vorstand Dr. Klaus-Dieter

Roos von der Familienheim Mosbach eG betonten, sei Bauland kaum zu bekommen. Verschärft werde das Problem durch die „nicht ganz optimalen topographischen Verhältnisse Mosbachs“, zumal noch keine Altbestände ersetzt wurden. Demnach seien Baufinanzierungen „schwer zu stemmen, wenn man als Genossenschaft auf sozialverträgliche Mietpreise achtet“. Nesper formulierte seinen Appell in klare Worte: „Der politische Wille, uns mit Grund und Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, muss da sein.“

Dr. Iris Beuerle bestätigte die Situation: „Genossenschaften bewarben sich jahrelang nicht auf Projekte, weil das Höchstgebot maßgebend war und man nicht mit Investoren aus der Großstadt gleichziehen konnte“, konstatierte sie. Wie Jens Nesper bemängelte, seien Förderprogramme wie die Landeswohnraumförderung zu sehr auf großstädtische und suburbane Belange ausgerichtet. „Auf der anderen Seite müssen Neubauten gut finanziert werden können, was durch die momentane Niedrigzinssitua-

tion erst möglich ist“, räumte Jurgovsky ein. „Wenn man dann den Grund und Boden, auf dem man bauen möchte, nicht auch noch finanziert werden muss, schlägt sich das in einem bezahlbaren Mietpreis nieder.“

Für die Nachfrage gilt: „Je günstiger die Wohnung ist, desto größer ist die Nachfrage“, erklärte er. Alleinstehende Senioren fragten kleinere und barrierefreie Wohnungen nach – die Alterspyramide entwickle sich auch im Raum Odenwald-Tauber mehr und mehr zum Alterspilz. Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim hat aus diesem Grund bereits 22 Prozent ihrer Wohnungen barrierefrei errichtet. Im Bundesdurchschnitt gebe es nur etwa fünf Prozent barrierefreie Wohnungen.

Peter Bresinski als Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (Heidelberg) komplettierte das Bild mit Schilderungen aus dem städtischen Bereich. Mit gemeinorientierten Miettarifen könne man „den Markt bedienen und die Stadt versorgen“. Dr. Klaus-Dieter

Roos bemerkte, dass die Stärkung von Metropolen wie Heidelberg und Mannheim „kontraproduktiv für das Land“ sei, was man bereits in Eberbach spüre. Neubausiedlungen im Randgebiet sorgten langfristig für ausblutende Dorfkerne, was nicht das Ziel sein könne.

Peter Hauk sprach sich für modernisierte und bezahlbare Wohnungen aus, wobei man die Kindergeneration der geburtenstarken Jahrgänge zu lange nicht im Visier gehabt habe. Auch versäumten es große Städte, Anreize für öffentliche Verkehrsmittel zu schaffen. Zwar werde es in der Fläche „nie ohne Individualmobilität gehen“, doch bedürften Landesentwicklungspläne grundlegender Änderungen. „Man muss die Infrastruktur verbessern, um die Leute von der Stadt auf das Land zu bringen“, zeigte der CDU-Politiker auf.

Optimistisch zeigte er sich auf die Dörfer bezogen: „Ich bin guten Mutes, dass das Leben auf dem Land künftig wieder attraktiver sein wird“, prognostizierte er und sicherte zu, sich um die Anliegen zu kümmern.



Fachgespräch mit dem Minister in den Räumen der Baugenossenschaft Familienheim in Buchen (v. l.): Peter Bresinski, Peter Hauk, Dr. Iris Beuerle, Thomas Jurgovsky, Jens Nesper und Dr. Klaus-Dieter Roos. Foto: Adrian Brosch