

„Sonst droht eine Wohnungsnot“

Die Baugenossenschaft Familienheim drängt in Zeiten hoher Zinsen und stark gestiegener Baupreise auf Förderprogramme für den Wohnungsbau



In der Bürgermeister-Vinzenz-Kieser-Straße in Buchen entsteht gerade ein Neubau der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim mit 14 Wohnungen. Fotos: Rüdiger Busch

Von Adrian Brosch und Rüdiger Busch

Buchen/Mosbach. „Wir schaffen modernen, bedarfsgerechten und sozialverträglichen Wohnraum durch Neubau und Modernisierung.“ Das hat sich die Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim auf die Fahnen geschrieben. Ähnlich sieht es beim Mosbacher Pendant aus: „Seit 75 Jahren steht für uns familiengerechtes Planen und Bauen im Vordergrund.“ Doch wie lässt sich in Zeiten, in denen Baukosten und Zinsen unverhältnismäßig stark und schnell gestiegen sind, noch sozial und zukunftsorientiert bauen? Darüber haben wir uns mit den Geschäftsführenden Vorständen Mark Fischer (Buchen) und Jens Nesper (Mosbach) unterhalten.

> Was müssen Sie heute bei einem Neubau für den Quadratmeter an Kosten veranschlagen?

Fischer: Das kommt natürlich immer auf die jeweiligen Gegebenheiten und den Standard an. Aber ein Beispiel: Für unser aktuelles Neubauprojekt in der Bürgermeister-Vinzenz-Kieser-Straße in Buchen liegen wir bei knapp 4000 Euro pro Quadratmeter an reinen Baukosten – ohne Grundstück.

Nesper: Wir haben zwar aktuell kein Projekt im Bau. Aber bei unseren derzeitigen Planungen kommen wir auf ähnliche Zahlen. Zu Hochzeiten lagen wir aber auch schon bei 4500 Euro pro Quadratmeter.

> Und wie haben sich diese Kosten in den letzten Jahren entwickelt?

Nesper: Noch 2021 lagen wir bei einem Neubauprojekt mit 44 Wohnungen in Haßmersheim unter 3000 Euro pro Quadratmeter. Bundesweit haben sich die Baukosten zwischen Ende 2019 und Ende 2023 um 40 Prozent erhöht – die Baupreise haben sich von den übrigen Kostensteigerungen, die in diesem Zeitraum bei 17,9 Prozent lagen, komplett entkoppelt.

Fischer: Bei uns sind die Baukosten um 30 Prozent innerhalb von nur zwei Jahren gestiegen: Bei Ausschreibungen 2021 lagen wir in Tauberbischofsheim noch bei 3100 Euro pro Quadratmeter, zwei Jahre später in Buchen waren es dann 4000. Die Gründe sind bekannt: Energiekrise, Krieg in der Ukraine und Handwerkerangel, das spielt alles mit rein.

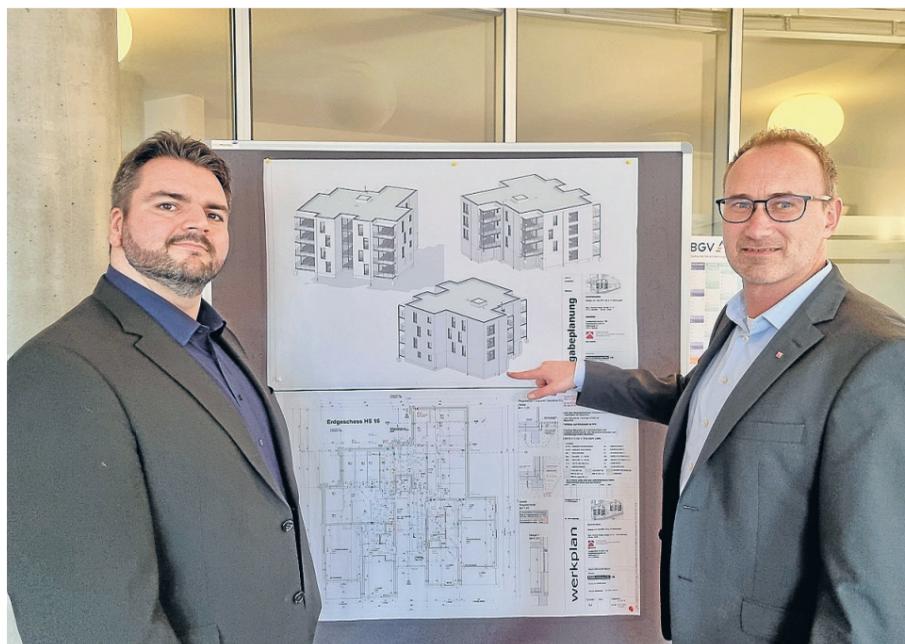
> Was bedeutet diese Entwicklung für die Geschäftspolitik der Familienheim?

Fischer: Wir werden – wie unsere gesamte Branche – unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht mehr bauen können. Durch das aktuelle Zinsniveau und die hohen Baukosten sind die Voraussetzungen für Neubauprojekte denkbar schlecht. Hinzu kommt: Wir brauchen auch mehr Geld für Sanierungen als früher. Stichwort: Klimaneutralität. Das bindet ungemein viel Kapital.

Nesper: Der Spielraum für Einsparungen ist gering: Wir müssen Standards einhalten und möchten ganz bewusst ein gewisses Niveau halten. Jedes einzelne Projekt muss sich wirtschaftlich rechnen, deshalb wird so manches nicht mehr realisierbar sein.

> Gab es schon konkrete Auswirkungen auf Projekte?

Fischer: In der Bürgermeister-Vin-



Nicht nur die Pläne privater Bauherren, sondern auch die der Geschäftsführenden Vorstände der Familienheim Mosbach, Jens Nesper (l.), und Buchen-Tauberbischofsheim, Mark Fischer (r.), werden durch hohe Baukosten und stark gestiegene Zinsen torpediert.

zenz-Kieser-Straße in Buchen wollten wir ursprünglich zwei Gebäude mit insgesamt 34 Wohnungen und Tiefgarage errichten. Die Tiefgarage wurde aus Kostengründen gestrichen, und die Pläne mussten geändert werden: Nun sollen zwei mal 14 Wohnungen entstehen. Das eine Gebäude wird in einem KfW-40-Standard gerade errichtet – die Fertigstellung ist fürs Frühjahr 2025 geplant –, das zweite liegt bis auf Weiteres auf Eis.

> Inwieweit lassen sich die Kostensteigerungen auf die Mieten umlegen?

Nesper: Das ist gerade der Knackpunkt: Wir müssen die Wohnungen dauerhaft vermieten können. In den Ballungszentren lassen sich ganz andere Mieten aufrufen als bei uns auf dem Land. Wenn ich unter den derzeitigen Rahmenbedingungen einen Neubau wirtschaftlich kalkuliere, lande ich bei 14 oder 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung sind das rund 1000 Euro kalt pro Monat. Da muss ich mich fragen: Entspricht das noch unserem Anspruch, für bezahlbaren Wohnraum sorgen zu wollen? Wohnen muss auch und gerade im ländlichen Raum bezahlbar bleiben.

> Sie haben es erwähnt: Auch das Renovieren wird teurer: Wie sieht es beim Wohnungsbestand aus?

Fischer: Bei uns erfolgen Sanierungen sowohl beim normalen Mieterwechsel als auch blockweise – wie zum Beispiel im Unteren Hainstadter Weg 6 bis 10 in Buchen, wo 18 Wohneinheiten für zwei Millionen Euro umfangreich sa-

niert und auf KfW-85-Standard gebracht wurden.

Nesper: Dazu kommt der Klimaschutz. In Baden-Württemberg muss der Wohnungsbestand bis 2040 klimaneutral sein. Wir haben alle unsere Bestandsimmobilien in einer „Klima-Roadmap“ eingetaktet – sie gibt an, was wann modernisiert wird: Auf uns kommen allein in diesem Bereich Investitionen von rund 45 Millionen Euro zu – und das innerhalb von nur 16 Jahren.

> Wird sich das Problem der steigenden Baukosten weiter verschärfen oder erwarten Sie Entspannung?

Fischer: Der Zenit dürfte nach aktuellem Stand erreicht sein, momentan stagnieren die Baukosten. Ob die Kosten fallen, wird sich zeigen – da bin ich allerdings skeptisch.

Nesper: Einzelne Gewerke könnten günstiger werden, insgesamt wird bauen aber nicht billiger werden. Wichtig wären vor allem Förderanreize von Bund und Land: Die Fördertöpfe sind derzeit leer. Ein Beispiel: Wir als Familienheim Mosbach haben 2023 eine energetische Sanierungsmaßnahme mit 900 000 Euro vorfinanziert. Die zugesagte Förderung steht noch immer aus. Das ist Geld, das uns an anderer Stelle fehlt.

> 400 000 Wohnungen sollen, so das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr gebaut werden. Für wie realistisch halten Sie dies angesichts steigender Baukosten und gestiegener Kreditzinsen?

Nesper: Gebaut wurden im vergangenen Jahr laut GdW (Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, *Anm. d. Red.*) nur 255 000 Wohnungen. Wir werden 2024 einen extremen Einbruch erleben. Prognosen des GdW gehen von nur 205 000 neuen Wohnungen aus.

Fischer: ... und dieser Rückgang wird sich vermutlich in den kommenden Jahren fortsetzen! Die fehlenden Wohnungen addieren sich also Jahr für Jahr.

> Wie angespannt ist die Lage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt tatsächlich?

Nesper: Im Raum Mosbach gibt es derzeit knapp über 180 öffentlich geförderte Wohnungen – und die Karten werden neu gemischt, wenn die Förderung 2026 ausläuft. Vor allem Familien mit Kindern, aber auch Geringverdienere dürften dann noch größere Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden – zumal diese Gruppe von den meisten Privatvermietern im Vorfeld abgelehnt wird. Dabei bedeutet ein Wohnberechtigungsschein keinesfalls soziale Schwäche: Auch die durchschnittliche Familie mit zwei arbeitenden Eltern und zwei Kindern würde ihn ohne Weiteres erhalten. Im Grunde müsste man gerade auf dem Land ein Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum schaffen, weil sonst Wohnungsnot droht.

Fischer: Die Nachfrage steigt auch bei uns seit einigen Jahren an. Immer öfter kommen die Anfragen von Familien, die früher vielleicht ein kleines Haus gebaut hätten und bei der aktuellen Kostentlage keinen Neubau finanzieren könnten – eine völlig neue Klientel, die die klassische Zielgruppe und vor allem Interessierte aus dem Niedriglohnsektor vom Mietermarkt drängt. Wir als Genossenschaft möchten aber auch solchen Interessenten eine Chance geben – so ist bei den Mieterbögen nicht allein das Einkommen relevant. Auch der Bedarf spielt eine Rolle: Eine Vier-Zimmer-Wohnung geht eher an eine fünfköpfige Familie mit Wohnberechtigungsschein als an einen Single mit hohem Einkommen. Damit möchten wir unserer sozialen Verpflichtung gerecht werden.

> Was wäre Ihr Wunsch an die Politik?

Nesper: Im Grunde bräuchten wir ein eigenes Investitions- und Förderprogramm für den ländlichen Raum. Ballungsräume müssten nach anderen Kriterien gefördert werden als das Land. Heidelberger oder Stuttgarter Verhältnisse können nicht auf Mosbach oder Buchen bezogen werden, da die Ausgangslage völlig unterschiedlich ist. Die Berücksichtigung von Regionalfaktoren beim Landeswohnraumförderungsprogramm wird derzeit aber leider nicht in Erwägung gezogen.

> Gibt es angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen auch etwas, das Ihnen Mut macht?

Nesper: Es gibt in der Bauwirtschaft und auf Industriebene viele positive Ansätze wie neue Bau- und Wohnformen. Stichwort: serielles oder modulares Bauen. Wir jammern in Deutschland – häufig auch zurecht – über hohe Standards. Aber wenn es uns im Bereich Wohnen und Klimaschutz gelingt, eine Vorreiterrolle einzunehmen, dann bringt dies auch viele Chancen für den Wirtschaftsstandort Deutschland mit sich. **Fischer:** Genau das wäre unser Wunsch: In der Krise die Chance zu sehen und diese auch zu nutzen!

HINTERGRUND

> **Das genossenschaftliche Bauwesen** ist im Landkreis eine traditionsreiche Größe sowohl im Mittelbereich Buchen als auch im Raum Mosbach.

> **Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG** wurde 1946 gegründet und ging aus der Hettinger Eiermann-Magnani-Siedlung hervor. Ihr Geschäftsbereich erstreckt sich vom Buchener Raum bis ins Taubertal; sie besitzt derzeit 634 Mietwohnungen und zählt 1212 Mitglieder (Stand 31. De-

zember 2022). Geschäftsführender Vorstand Mark Fischer folgte 2021 auf Thomas Jurgovsky.

> **Die Familienheim Mosbach eG** wurde 1947 gegründet. Sie zählt (Stand 31. Dezember 2022) 1947 Mitglieder und besitzt 1089 Mietwohnungen im Mosbacher Einzugsgebiet inklusive der Stadt Eberbach im Rhein-Neckar-Kreis. Jens Nesper als Geschäftsführender Vorstand folgte 2020 auf Dr. Klaus-Dieter Roos. **adb**