

Sind Mietwohnungen in Zukunft noch bezahlbar?

Mark Fischer und Philipp Trautmann vom Familienheim referierten beim CDU-Stadtverband über den Wohnungsmarkt

Buchen. (RS) Mit der eingehenden Frage „Sind Mietwohnungen in Zukunft noch bezahlbar?“ begrüßte Ralf Schäfer, Vorsitzender des CDU-Stadtverbands Buchen, die Gäste im Gasthaus „Zum Schwanen“. Als Referenten konnten der geschäftsführende Vorstand Mark Fischer und Vorstandsmitglied Philipp Trautmann von der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft gewonnen werden.

Fischer überraschte die Gäste mit der Zuhilfenahme der Künstlichen Intelligenz. ChatGPT beantwortete die Frage folgendermaßen: „Der Wohnungsmarkt in Deutschland steht vor großen Herausforderungen, die die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen erheblich beeinflussen werden. Meiner Meinung nach gibt es verschiedene Faktoren, die die Lage verschärfen.“ Auf diese Faktoren richtete sich der Vortrag von Trautmann und Fischer. Die Zuwanderung nach Deutschland, welche wichtig sei für den Arbeitsmarkt, hat stark zugenommen. 2023 ist in Baden-Württemberg ein Bevölkerungszuwachs von 80 000 Personen zu

verzeichnen. Im Neckar-Odenwald-Kreis liegt das Plus bei ca. 600 Menschen.

Anhand von Familienheim-Bauprojekten wurde aufgezeigt, dass sich die Neubaukosten von 2025 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 3790 Euro im Jahr 2024 fast verdoppelten. Hierbei sind neben gestiegenen Baukosten auch die verschärften Vorschriften verantwortlich. Immer höher werdende Vorgaben hinsichtlich Energieeinsparung oder Brandschutz seitens der Politik machten „ein Bauen fast unmöglich“. Ob in Zukunft die Baugenossenschaft Neubauten realisieren könne, müsse bezweifelt werden. Auch die Sanierung des Bestandes sei durch Vorschriften so kostenintensiv, dass es in Zukunft schwerfallen werde, die Verbesserungen umzusetzen.

Anhand von Beispielen aus Buchen zeigten Fischer und Trautmann, dass sich die Modernisierungskosten von ca. 1800 Euro im Jahr 2022 auf über 2000 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 erhöhten.

All diese Kosten schlagen sich auf die Kaltmiete nieder. „Ging man früher davon aus, dass das monatliche Familien-

einkommen zu einem Drittel für das Wohnen verwendet wurde, bewegen wir uns mittlerweile auf die Hälfte zu.“ Diese Fakten, gepaart mit Wohnraumnappheit, führten dazu, dass die Mieten auf dem freien Markt weiter steigen würden. Die Mietpreise lagen im Bundesdurchschnitt 2023 bei 7,43 Euro pro Quadratmeter, bei der Baugenossenschaft Familienheim bei 6,77 Euro. Die Mieten sind seit 2019 um rund neun Prozent gestiegen, die Nebenkosten im gleichen Zeitraum um ca. 27 Prozent, Tendenz steigend. Die Mietkosten bei Erstbezug liegen auch in der Region bei über 11 Euro pro Quadratmeter.

Was könnte die Politik dagegen tun? Das Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr 400 000 neue Wohnungen zu bauen, sei gescheitert. Beim Wohnungsbau lag die Quote bei 74 Prozent, bei den Mietwohnungen wurden 55 Prozent, bei den Sozialwohnungen 23 Prozent erreicht.

Seitens der Gäste wurde das Thema Leerstand beleuchtet. Kann man Menschen zwingen, leere Wohnungen dem Markt zur Verfügung zu stellen? Dies

würde rechtlich nur schwer umzusetzen sein. Es wurde berichtet, dass arabische Investoren Straßenzüge kauften und leer stehend ließen. Auch wurde gefragt, ob man den Trend stoppen könne, Mietwohnungen in Ferienwohnungen umzuwidmen. Vorgeschlagen wurde, dass es vielleicht sinnvoller wäre, statt Wohngeld zu zahlen, durch Anreize den Wohnungsbau anzukurbeln. Ein Zuhörer stellte die These auf, dass in der Baustoffindustrie gezielt die Preise hochgehalten würden, obwohl die Energiepreise wieder rückläufig sind. Diese gesunkenen Kosten würden nur zum geringen Teil an die Kunden weitergegeben. Dies führe zu einem Einbruch der Bautätigkeit.

Am Ende dankte Ralf Schäfer allen Gästen für ihr Kommen und den Referenten Fischer und Trautmann für die vielen Informationen und Anregungen. Schäfer zeigte sich allerdings etwas enttäuscht, dass die Bevölkerungsschicht, welche unmittelbar von den steigenden Mietpreisen betroffen ist, bzw. in Zukunft betroffen sein wird, nicht anwesend war.