Badische Zeitung vom 05.03.2016

Subventionierte Miete

Die Erzdiözese Freiburg ermöglicht Baugenossenschaft günstigere Mietpreise für Bedürftige

Von Volker Münch

MARKGRÄFLERLAND. Bezahlbarer Wohnraum ist immer schwerer zu finden. Deshalb kommt den Baugenossenschaften wie der Familienheim Markgräflerland eine besondere Bedeutung zu. Doch auch hier sind Mietpreiskalkulationen nach unten angesichts hoher Bau- und Sanierungskosten begrenzt. Über das Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen" der Erzdiözese Freiburg werden für bedürftige Bürger die Mietpreise subventioniert. Für entsprechenden Wohnraum konnte die Familienheim Markgräflerland 1,2 Millionen Euro an Land ziehen.

Hohe Mieten sind für viele ein Problem. FOTO: DPA

Energiesparendes Bauen, verschärfte Brandschutzvorschriften und steigende Grundstückspreise machen es den Baugenossenschaften von Jahr zu Jahr schwerer, günstigen Wohnraum anzubieten. Darüber klagt nicht nur der Vorstandsvorsitzende der Familienheim Markgräflerland, Klaus Schulte. Landauf, landab stehen die Baugenossenschaften vor demselben Problem. Da kam das von der Erzdiözese Freiburg aufgelegte Förderprogramm „Bezahlbares Wohnen" den Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerks Baden – dazu gehört auch die hiesige Familienheim – gerade recht. Von den 5,5 Millionen Euro, die die Erzdiözese bisher bereitgestellt hat, konnte Klaus Schulte 1,2 Millionen Euro für Wohnobjekte der Familienheim Markgräflerland gewinnen. Insgesamt werden damit über einen Zeitraum von zehn Jahren die Mieten für 73 Wohnungen, die sich in neuen genossenschaftlichen Wohnhäusern in Neuenburg, in Heitersheim, in Auggen und in Bad Bellingen befinden oder zurzeit entstehen, subventioniert.

Ist die Bedürftigkeit eines Mieters festgestellt, dann mindert sich dessen Quadratmietpreis um 1,50 Euro. „Unsere regulären Mietpreise liegen bereits unter den kalkulierten Entstehungskosten. Durch die Förderung sinkt dann der Mietpreis noch einmal spürbar", erklärt Schulte. Mietpreise deutlich unter sieben Euro würden dann in vielen Fällen Realität. Davon profitiert nach Überzeugung Schultes auch die Wirtschaft: „Was die Menschen an Miete einsparen, wird für den Konsum ausgegeben."

Seit 2014 engagiert sich die Baugenossenschaft beim Bau von neuen Wohnungen. Seither sind 145 neue Wohneinheiten entweder bereits entstanden oder befinden sich noch in der Bauphase. „Praktisch die Hälfte kann nun von dieser Förderung profitieren", sagt Klaus Schulte. Nutznießer werden Mieter der neuen Wohnanlagen in der Ölstraße und in der Ensisheimer Straße in Neuenburg sein. Profitieren werden entsprechende einkommensschwache Mieter in Heitersheim in den Häusern an der Lessing- und an der Eisenbahnstraße, in Auggen im künftigen Projekt in der Lettenstraße und in Bad Bellingen im neuen Wohnbauprojekt Am Wannenacker. Bei aller Freude über die zusätzliche Förderung sieht Vorstandsvorsitzender Schulte weitere Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gerade für einkommensschwache Menschen und Personen des zweiten Wohnungsmarktes wie Flüchtlinge zukommen. „Wir fühlen uns heute schon als Mangelverwalter", beschreibt er die derzeitige Situation. Und er beobachtet eine mögliche Verschärfung durch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge. „Wir müssen handeln, damit die verschiedenen Gesellschaftsgruppen nicht gegeneinander ausgespielt werden", mahnt Schulte. Deshalb wolle die Baugenossenschaft die Kommunen beim sozialem Wohnungsbau unterstützen. „Wir sind da mit einigen Gemeinden im Gespräch", erzählt er weiter.

Allerdings fehlt es an bebaubaren Grundstücken und den entsprechenden Baugebieten. Eine Diskrepanz macht der Fachmann zwischen geforderten günstigen Mietpreisen und den ständig wachsenden Baustandards in Richtung Passivhaus aus. „Wie soll man da noch günstig kalkulieren, wenn der Gesetzgeber mit gesetzlichen Vorschriften für teure Baukosten sorgt?", hinterfragt er die heutige Baupraxis. Reduziert auf Mindeststandards – für Flüchtlingswohnungen werden sogar Vorschriften vom Gesetzgeber außer Kraft gesetzt – wird die Familienheim im Auftrag der Stadt Neuenburg im Gebiet Rohrkopf-Süd entlang der Bundesstraße zwei Wohnhäuser bauen. Ein drittes Gebäude wird dann in der Regie der Baugenossenschaft verbleiben und vermietet werden. „Das wird vermutlich das letzte Projekt sein, das von der Förderung profitieren wird", bedauert Schulte. Trotzdem denkt er bereits an neue Projekte auch in Müllheim. „Da sind wir in guten Gesprächen", sagt er. Wenig Sympathie hegt er allerdings für das von staatlicher Seite aufgelegte Wohnbauprogramm: „Hier sind Wohnungen mit zu kleinen Grundrissen vorgeschrieben, wo die Barrierefreiheit nicht vernünftig umgesetzt werden kann." Für Schulte sei das „Bauen wie vorgestern", bei dem alles was möglich ist, eingespart werde. Wenig hilfreich sei auch die aktuelle Energieeinsparverordnung, die für hohe Kosten bei der notwendigen Belüftung der vollisolierten Wohnungen sorgt. „Für ein paar wenige Euro geringerer Heizenergiepreise werden die Stromkosten für die Belüftung deutlich in die Höhe getrieben.