

12. September 2013

## "Der billige Wohnraum wird zwangsläufig verschwinden"

**BZ-INTERVIEW mit Klaus Schulte, dem Geschäftsführer der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland, über den Mangel an bezahlbarem Wohnraum.**



Klaus Schulte Foto: Münch

Klaus Schulte, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland, wirbt dafür, mehr Flächen für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen auszuweisen. Mit ihm sprach Julia Jacob.

**BZ:** Viele Menschen können sich Mieten in Zentrumslagen nicht mehr leisten. Woran liegt das Ihrer Meinung nach?

**Schulte:** Es stimmt, selbst Normalverdiener geben mittlerweile bis zu 50 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus. Die Lebenshaltungskosten sind enorm gestiegen, die Realeinkommen haben aufgrund niedriger Lohnerhöhungen und der steigenden Abgabenbelastung in den vergangenen 10 bis 15 Jahren nicht Schritt gehalten.

**BZ:** Wo macht sich der Kostenanstieg konkret bemerkbar?

**Schulte:** Die Energiewende hat, wenn man so will, auch einen sozialen Preis.

Stromkosten sind nur das eine. Richtig teuer wird es, wenn Gebäude energetisch saniert werden müssen. Vor ein paar Jahren haben wir pro Wohnung etwa 40 000 Euro investiert, heute ist eine Komplettsanierung kaum mehr unter 65 000 Euro zu haben, das ist mehr, als die Wohnungen oft ursprünglich gekostet haben. Das macht sich dann auch beim Mietpreis bemerkbar. Der billige Wohnraum für vier Euro den Quadratmeter, wie es ihn vor Jahren noch im unsanierten Altbau gab, wird zwangsläufig verschwinden.

**BZ:** Dass Wohnen teurer wird, kann doch nicht nur am höheren Energiepreis liegen. Was ist mit den Kosten für Bauland?

**Schulte:** Die Kosten des Baulandes sind dort von Bedeutung, wo wir neuen, bezahlbaren Wohnraum errichten. Auch hier in der Region werden laufend neue Baugebiete ausgewiesen. Investoren lassen dort meist Einfamilien- oder Reihenhäuser entstehen. In Zeiten niedriger Bauzinsen und Eurokrise finden die mitunter auch reißenden Absatz. Dies nützt allerdings nur denen, die sich Eigentum auch leisten können. Diejenigen, und das ist immerhin knapp die Hälfte der Bevölkerung, die auf bezahlbaren Wohnraum zur Miete angewiesen sind, gehen leer aus. Hier liegt die tiefere Ursache für die Misere wohnungssuchender Menschen in unserer Zuzugsregion.

**BZ:** Wie könnte es anders laufen?

**Schulte:** Wir sollten mehr für Bürger bauen, die schon in der Region leben und nicht unablässig virtuelle Zukunftsbürger in die Region locken. Das große Angebot schafft auch eine künstliche Nachfrage, was die Preise in die Höhe treibt. Nebenbei werden Ressourcen verbraucht. Wertvolle Landschaft wird zubetoniert. Dort wo Bauland ausgewiesen wird, sollten Flächen für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen reserviert werden. Dies würde der Statistik zwischen Bürgern in Eigentum und wohnungssuchenden Bürgern dienen, auch ein Form angemessener gesellschaftlicher Teilhabe.

**BZ:** An wem liegt es, diese Entwicklung zu steuern?

**Schulte:** Seit es keinen staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau mehr gibt, ist es schwer geworden. Es geht nicht ohne das Zusammenspiel von Bund, Land und Kommunen auf der einen Seite und den Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die als einzige überhaupt noch Mietwohnungsbau in nennenswertem Umfang betreiben. Wir müssen uns alle die Frage stellen, was uns das Sozialgut Wohnen wert ist.

**BZ:** Letztlich entscheiden aber die Kommunen an wen sie die Bauland verkaufen.

**Schulte:** Das ist richtig. Fairerweise muss man aber auch sagen, dass an den Kommunen einiges hängen bleibt. Sie müssen für Wohngeld und Sozialhilfe aufkommen und haben oft ein nachvollziehbares Interesse daran, ihr Bauland zu guten Preisen an Bauträger zu verkaufen. Dennoch glaube ich, es ist zu kurz gedacht, allein auf den unmittelbaren Gewinn zu schauen. Ich freue mich, dass dies in zunehmendem Maße bei kommunalen Verantwortungsträgern erkannt wird. Bezahlbares Wohnen ist ein wichtiger Standortfaktor und für eine gesunde Stadtentwicklung essentiell.

Autor: jja