

Gebäude/Umfeld

Hohe Baukosten, niedrige Mieten – das Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften

Helmut Resch, Leiter des Stadtbauamtes Selb, beschreibt das generelle Dilemma der Wohnungsbaugesellschaften im ländlichen Raum am Beispiel seiner Stadt. Die von ihm skizzierte Problemlage: hohe Baukosten und geringe Mieteinnahmen machen Neubau fast unmöglich. Das dürfte Wohnungsbaugesellschaften über Selb hinaus nicht unbekannt sein.

Zu wenig zeitgemäße Wohnungen



Helmut Resch Baudirektor Selb; Foto Warda

In Selb hat man trotz Leerstands große Probleme, den richtigen Wohnraum zu bekommen. Zwar gibt es einen Wohnungsüberschuss von insgesamt ca. 9 %. Wir haben dennoch ein großes Defizit an energetisch effizienten Wohnungen, an barrierefreien Wohnungen, gerade für Mieter mit Handicap, welcher Art auch immer. Auf diesem Gebiet gibt es eine große Nachfrage. In unserer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft haben wir folgende Situation: Trotz eines Wohnungsüberschusses in der Stadt haben wir einen Riesenandrang. Es gibt Wartelisten für die zeitgemäßen Wohnungen. Dabei handelt es sich ja noch nicht einmal um etwas Besonderes. Es ist ja kein Luxus, den wir gerne bauen und zur Verfügung stellen würden, sondern es handelt sich um alltägliche zeitgemäße Wohnungen: barrierefrei und energetisch effizient. Diese Wohnungen können wir nicht die Nachfrage deckend auf dem Markt zur Verfügung stellen.

9% Wohnungsüberschuss, doch Defizit an energetisch effizienten und barrierefreien Wohnungen

Hohe Baukosten, niedrige Mieten

Jetzt könnte man sagen: „Liebe Wohnungsbaugesellschaft, werde tätig!“ Der Bau bzw. der nötige Umbau zu einer zeitgemäßen Wohnung verursacht jedoch sehr hohe Kosten. Es kommt hinzu, dass wir höhere Baukosten haben als zum Beispiel München. Wie kommt das zustande? In unserer Region wurde ausgedünnt: Es gibt weniger Firmen, die am Immobilienmarkt tätig sind. Viele Baufirmen haben in den letzten Jahren Stellen abgebaut. Dadurch steigen die Baupreise entsprechend. Die Mieten sind hier jedoch geringer. Während man in München für eine Neubauwohnung ca. 12 € pro m² nehmen könnte, sind es bei uns nur 5 €, jedoch bei 15 % höheren Baukosten.

Genau hier liegt das Problem: Wir bräuchten die Wohnungen dringend, denn auch im ländlichen Raum sollte man vernünftig wohnen können. Hinzu kommt, dass durchaus nicht alle vom ländlichen Raum in die Ballungsgebiete ziehen möchten. Viele möchten in der Region wohnen bleiben. Aber wir können die Wohnungen, die auf dem Markt nachgefragt werden nicht zur Verfügung stellen.

15% höhere Baukosten als in München, bei Mietpreisen von nur 5€/m²

Hervorragende Infrastruktur, aber keine Familien

Wir verlieren junge Familien für unsere Region, die durchaus bereit wären, bis zu eine Stunde zu pendeln. Dadurch bluten wir aus, obwohl wir vor Ort alle Sozialeinrichtungen haben und zur Verfügung stellen können. Wir haben eine fantastische soziale Infrastruktur. Unsere Kindergärten, unsere Schulen, unsere Kindertagesstätten sind gefördert worden und nicht nur baulich in einem hervorragenden Zustand. Es gibt hervorragende Angebote im Sozialentwicklungsbereich. Diese könnten sofort in Anspruch genommen werden: Jede Familie, die nach Selb ziehen würde, würde sofort morgen Früh ihren Kindergartenplatz, ihren Kinderkrippenplatz haben. Zusätzlich könnten wir mit Sicherheit nicht nur junge Familien sondern auch Ältere, kurz gesagt, alle Generationen binden, wenn wir diesen Wohnraum hätten. Mit dem Wohnraum könnten auch viele einfach bleiben, die bleiben wollen.

Wir sind durch den demographischen Wandel und durch die Strukturkrise der Porzellanindustrie doppelt bestraft und sind jetzt an dem Punkt angelangt, an dem wir die gesamte Region stabilisieren müssten, aber es einfach nicht schaffen, da wir die finanziellen Lasten nicht tragen können. Wir werden auch in Zukunft Wohnungen benötigen, denn der Wohnungsbestand ist total überaltert und eine Vielzahl von Wohnungen müssen erst noch modernisiert werden. Die Zahl der Hochaltrigen wird in den nächsten Jahren enorm zunehmen. Wenn diese die Möglichkeit haben sollen, so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben zu können, brauchen wir Barrierefreiheit in den Wohnungen. Wir werden also in den nächsten Jahrzehnten einen enormen Bedarf haben – sowohl im Sanierungsbereich als auch im Ersatzwohnungsbau und Neubau.

Ersatzwohnungsbau und im Sanierungsbereich enormer Bedarf in den nächsten Jahren

Ursache für Fachkräftemangel auf dem Land:

kein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

In den letzten Jahren sind dank unserer guten Wirtschaftsförderung in den Betrieben viele Arbeitsplätze entstanden. Die Betriebe haben jedoch das Problem, Fachkräfte zu bekommen und Menschen in unsere Region zu bringen. Warum? Als Arbeitnehmer richtet man sich in der Entscheidung für einen Arbeitsplatz auch nach den sogenannten weichen Standortfaktoren. Nicht nur die attraktiven Arbeitsplätze sind notwendig, sondern auch das Drumherum. Wir haben hier zwar ein tolles soziales und kulturelles Angebot. Doch brauchen wir dringend attraktive und bedarfsgerechte Wohnungen, sonst werden die Arbeitsplätze hier wieder verschwinden, in den Ballungszentren neu geschaffen und dort das Problem der Wohnungsknappheit verschärfen. Neben dem Wohnraum müssten dann im Ballungszentrum auch neue Strukturen im Bereich des Sozialen geschaffen werden, die bei uns im ländlichen Raum schon existieren. Der Staat würde also doppelt investieren müssen, da in den Ballungszentren Angebote geschaffen werden müssen, die hier schon vorhanden sind. Nicht nur aus finanzieller Sicht muss man hier dringend für einen Ausgleich sorgen. Es ist wichtig, dass wir es den Menschen ermöglichen, hier zu bleiben, hierher zu kommen, dass wir attraktive Lebensbedingungen und Heimat schaffen.

„Die Menschen müssen hier bleiben können“

WIR VERBINDEN WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

