

Wohnen muss für alle fair sein



Schramberg. „Moderner Wohnraum und faire Mieten durch innovatives Bauen für alle“ diese Vision lebt die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg VS) und trifft damit genau auf den Punkt, der der Fraktionsgemeinschaft SPD/Buntspecht und dem SPD-Ortsverein für das Wohnen in Schramberg wichtig ist, wie die SPD in einer Pressemitteilung schreibt.

Bei einem Besuch der Wohnungsbaugesellschaft in der Schwenninger Oberdorfstraße ließen sich die Sozialdemokraten um Vorsitzenden Mirko Witkowski von Geschäftsführer Rainer Müldner und seiner Referentin Helene Stang ausführlich erläutern, wie modernes Wohnen im Oberzentrum Villingen-Schwenningen von dem Unternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung verstanden und umgesetzt wird.

Müldner ging zunächst auf die Geschichte der wbg ein. Bereits im Jahr 1927 wurde die Wohnungsbaugesellschaft in Zeiten der Weltwirtschaftskrise von Architekten und Handwerkern gegründet mit dem Ziel, naturnahen Wohnraum für die Arbeiterschaft zu planen und bauen. Heute zählen 1500 Wohnungen im Stadtgebiet Villingen-Schwenningen zu den Liegenschaften der wbg und die Schaffung von weiterem Wohnraum ist in Planung. Müldner geht davon aus, dass es auch in Zukunft Bedarf an modernem Wohnen mit fairen Mieten und ressourcenschonendem Baumaterial geben wird.

Einig war man sich im Gespräch schnell darin, dass es beim Thema „Wohnen“ nicht nur um geförderten Wohnraum geht, sondern dass „soziales Wohnen“ längst in der Mittelschicht angekommen sei. Bis zu einem Verdienst von etwa 55.000 Euro könne man mittlerweile Wohnberechtigungsscheine beantragen und befinde sich damit im Bereich des „geförderten“

Wohnen muss für alle fair sein

Wohnraums, so Müldner. Die Herausforderung liege darin, neuen Wohnraum zu fairen Mietpreisen auf den Markt zu bringen oder auf dem Markt zu halten. Gemeint sind damit Mieten zwischen 6 Euro und 6,60 Euro.

Dass dies zur Zeit aufgrund von günstigen Zinsen und einer Kapitalflutung auf dem Immobilienmarkt nicht ganz leicht ist, erläuterte Müldner anschaulich am Beispiel VS. „Wenn man sich die Wohnsituation für die Landkreise Rottweil und Schwarzwald-Baar ansehe, finde man laut entsprechender Institute im Jahr 2018 einen „entspannten Wohnungsmarkt mit überdurchschnittlicher Arbeitsdichte“ vor. In der Stadt Villingen-Schwenningen selbst sei der Wohnungsmarkt allerdings „sehr angespannt mit sehr starker Arbeitsdichte“.

Prozentual gesehen gäbe es eine höhere Mietsteigerung als in Stuttgart oder München, so Müldner. Investoren aus aller Welt würden das Risiko, in VS Immobilien zu kaufen oder zu bauen, aber als eher gering bewerten. So kommt es zu einem Anstieg an Bauträgerprojekten, die renditeorientiert abrechnen. Die Folge daraus ist ein hoher Mietpreis, der von vielen Wohnungssuchenden nicht mehr bezahlt werden kann.

Genau diesem Trend setzt die wbg Villingen-Schwenningen etwas entgegen. So soll Wohnraum nicht am Markt vorbei gebaut werden, sondern „fares wohnen für alle“ ermöglichen.

Bereits seit dem Jahr 2012 setzt die Wohnungsbaugesellschaft aktiv auf innovative Wohnprojekte zu fairen Mietpreisen. Ziel damals war es, einen Neubau zu erstellen mit Mieten, die 5 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen. Das ehrgeizige Projekt wurde tatsächlich nach einer langen Planungsphase von drei Jahren im Jahr 2015 umgesetzt und 2017 bezogen. Durch stark anziehende Baupreise mussten die Mietpreise etwas nach oben korrigiert werden, sie liegen nun zwischen 5,85 Euro und 6,20 Euro, was immer noch extrem günstig ist, wenn man sieht, dass Mietpreise bei Neubauten häufig zwischen 9 und 10 Euro liegen. Für dieses besonders innovative Bauprojekt „Neckar-Fair“ erhielt die wbg 2018 den Bauherrenpreis. Denn nicht nur die Mieten waren innovativ günstig, sondern auch die Kombination von Wohnraum für Menschen mit Handicap, Wohngemeinschaften für junge Mütter und andere Wohnformen überzeugte die Jury und begeisterte auch die Schramberger Sozialdemokraten bei ihrem Besuch.

Mit einem kurzen Blick auf das aktuelle Projekt „Sperber-fair“ zeigte Müldner, wie in dem neu geplanten Quartier Mischformen des Wohnens möglich sein sollen. Die Mietpreise sollen hier zwischen 6,60 Euro und 7,85 Euro liegen. Eine Wohneinheit wird auch als Wohnlabor mit smarterer Technik ausgestattet. Darin wird erprobt, wie das Wohnen der Zukunft im Zeitalter der Digitalisierung aussehen kann. Mit Haustechnik, die über ein Smartphone gesteuert wird und digitalen Hilfsmitteln der Zukunft soll hier eine besonders moderne Form des Wohnens getestet werden.

Dass das Thema „Wohnen“ vielschichtig ist und mehrere Dimensionen beinhaltet, wurde im Vortrag ebenfalls deutlich. In einem Spannungsfeld zwischen Wohnungsformen, Urbanität, Mobilität und Klimawandel müsse ein Unternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung wie die wbg immer

Wohnen muss für alle fair sein

wieder Neues bedenken und bei der Umsetzung berücksichtigen. Dafür müsse man als Kommune natürlich auch entsprechende Mittel zur Verfügung stellen.