



Vom Für und Wider des Mietendeckels

Bauen Wie Wohnen insbesondere in den Ballungsräumen wieder billiger werden kann, ist ein zentrales Thema im Wahlkampf. Die Bundestagskandidaten im Kreis haben da ganz unterschiedliche Ideen. *Von Thomas Zapp*

Hohe Baukosten führen zu hohen Mieten: „Die Kaufpreise wachsen im Immobilienbereich in der Regel doppelt so schnell wie die Mieten“, sagt der CDU-Abgeordnete Michael Hennrich. Man müsse unter anderem die Standards vereinfachen, etwa durch modulares Bauen.

„Wohnen darf kein Luxus und muss insbesondere für Familien finanzierbar sein. Das geht nur, wenn hinreichend Wohnraum zur Verfügung steht, also entsprechende Flächen ausgewiesen werden. Insbesondere die Zuweisung von günstigem Wohnraum an Migranten darf nicht zulasten der hiesigen Bevölkerung gehen“, meint Kerstin Hanks von der AfD. Sie fordert eine bessere Kontrolle der Sozialwohnungen.

Mieter mit zu hohen Einkommen blockierten in den Metropolen den sozialen Wohnraum. „Hier muss zwingend eine regelmäßige Prüfung erfolgen und eine Fehlbelegungsabgabe eingefordert werden. Diese Abgabe muss zweckgebunden für den sozialen Neubau genutzt werden“, sagt sie. Dadurch könnten 400 000 Wohnungen wieder zur Verfügung gestellt werden. Außerdem soll die Sozialbindung dauerhaft sein.

Auf ein gestärktes kommunales Vorkaufrecht, um preiswerten Wohnraum zu schaffen, baut hingegen der Bundestagsabgeordnete der Grünen, Matthias Gastel. Damit könne die Wohnungspolitik „stärker auf die Bedürfnisse von Familien, Studierenden, Menschen mit Behinderungen, älteren Men-



Davon müsste es noch mehr geben in Kirchheim: ein Neubaugebiet in der Dettinger Straße. *Foto: Markus Brändli*

schon und Geringverdienenden“ ausgerichtet werden. Außerdem wolle seine Partei Bundesmittel für den Neubau von preiswertem Wohnraum bereitstellen und für eine „nachgeschärfte Mietbremse“ eintreten. Nils Schmid (SPD) stößt in dasselbe Horn: „Wir wollen die Mietpreisbremse entfristen und verschärfen, Leerstände vermeiden und den Bau von Seniorenwohnungen fördern“, sagt er.

Das lehnt Renata Alt von der FDP grundlegend ab. „Mietpreisbremse und Mietendeckel schaffen nachweislich keine neuen Wohnungen und haben sogar zu einer Verknappung des Angebots geführt“, sagt sie. Einen Mietendeckel lehnt auch Michael Hennrich (CDU) ab. „Der schafft keinen einzigen Quadratmeter Wohnraum und schreckt Investoren ab.“ Das zeige das Beispiel Berlin.

Renata Alt setzt auf Anreize, will Möglichkeiten zur Abschreibung von Investitionen in den Wohnungsbau verbessern. Zahlreiche Regelungen im Rahmen von „Erhaltungsverordnungen“ oder das immer komplexer werdende Mietrecht mache die Vermietung von Wohnraum „unnötig kompliziert“, sagt sie. Dazu meint auch Nils Schmid: „Wir müssen die Verfahren deutlich beschleunigen und das Bauen nicht unnötig verteuern.“ Dazu will die FDP will einen „Baukosten-TÜV“ einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt. „Ziel ist es, kostenverursachende Normen zu vermeiden“, sagt Renata Alt. Bauverbote für Einfamilienhäuser hält sie aber für ungeeignet, stattdessen setzt sie auf Anreize wie „Jung kauft Alt“.

Grundlegend reformieren will Hüseyin Sahin, Bundestagskandi-

dat der Linken, den Wohnungsmarkt. „Langfristig benötigen wir mehr nicht-gewinnorientierte Akteure oder Genossenschaften“, meint er. Wohnungen seien keine Spekulationsobjekte, sondern „Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge“. Kritik übt Sahin an der befristeten Preisbindung öffentlich geförderter Wohnungen. Neben einem Mietendeckel will er Immobilienfonds und Unternehmen, die mit Wohnraum spekulieren, die Zulassung entziehen. Zurückhaltender formuliert das Nils Schmid (SPD): „Wir müssen gegenüber denjenigen den Druck erhöhen, für die Nichtbauern aus Spekulationszwecken ein Geschäftsmodell ist.“ Ebenso will die Linke das Vorkaufrecht der Kommunen stärken und darüber hinaus die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten.

Wie und wo schafft man aber mehr Wohnraum? „Bauen in die Höhe“ müsse in Fahrt kommen, meint Michael Hennrich (CDU). „In Baden-Württemberg seien dadurch 180 000 zusätzliche Wohnungen möglich. „Leider steht dem in vielen Fällen das Nachbarrecht und Wohneigentumsrecht entgegen“, sagt Hennrich.

Mit „Olaf Scholz als Kanzler“ verspricht auch Nils Schmid mehr Wohnraum, auch öffentlich gefördert. So sollen 400 000 neue, bezahlbare Wohnungen entstehen, 100 000 davon gefördert. Er fordert einen qualifizierten Mietspiegel, der bundesweit nach einheitlichen und rechtssicheren Kriterien ausgestaltet wird. „Mietspiegel dürfen keine bloßen Neumietenspiegel sein“, sagt Schmid. Künftig wolle man vertraglich vereinbarte Mieten der vergangenen acht Jahre heranziehen.

Blaulicht

Schwerer Arbeitsunfall

Kirchheim. Am Mittwochmittag ereignete sich gegen 13.40 Uhr in einer Firma in der Neuen Straße im Stadtteil Nabern ein schwerer Arbeitsunfall beim Transport eines Industrieroboters in eine Werkshalle. Beim Absetzen kam der knapp 2,5 Tonnen schwere Roboter aus bislang unbekanntem Gründen aus dem Gleichgewicht und fiel auf einen 55-jährigen Arbeiter. Dieser erlitt hierbei schwerste Verletzungen und musste mit einem Rettungshubschrauber in eine Klinik geflogen werden. Zur Unterstützung war die Feuerwehr ausgerufen. Der Arbeitsbereich Gewerbe und Umwelt sowie das Gewerbeaufsichtsamt haben die Ermittlungen aufgenommen.

Pedelec fährt gegen Bus

Ostfildern. Verletzungen bislang unbekanntem Ausmaßes hat ein Pedelec-Fahrer am Mittwochmittag in Nellingen beim Zusammenstoß mit einem Bus erlitten. Der 70-Jährige war kurz vor 14.30 Uhr auf dem Radweg in der Esslinger Straße von der Ortsmitte herkommend unterwegs. Beim Überqueren der Durchgangsstraße in Richtung Ludwig-Jahn-Straße kollidierte er mit einem Linienbus. Der Radfahrer stürzte zu Boden. Er musste in ein Krankenhaus gebracht werden.

Vom Bremspedal gerutscht

Esslingen. Ein Autofahrer hat am Donnerstag in der Pliensauvorstadt einen Verkehrsunfall verursacht, bei dem ein Fußgänger verletzt worden ist. Kurz vor 10 Uhr wollte der 88 Jahre alte Mann seinen Skoda auf dem Weg Waldacker parken. Beim Rangieren rutschte er vom Bremspedal ab und kam aufs Gaspedal. Er fuhr gegen eine Mauer und stieß anschließend mit der Schubkarre eines 68-jährigen Fußgängers zusammen. An einer weiteren Mauer kam das Fahrzeug zum Stehen. Der Fußgänger wurde in eine Klinik gebracht. *lp*

Termin

Gebet für Gerechtigkeit

Kirchheim. Christen aller Konfessionen treffen sich am Montag, 13. September, in der Auferstehungskirche in Kirchheim, Ecke Schöllkopfstraße und Zeppelinstraße, zum „Montagsgebet für Gerechtigkeit“. Beginn ist um 19 Uhr. Im thematischen Impuls geht es um Generationengerechtigkeit unter dem Titel: „Den Jungen gehört die Zukunft, den Alten alles andere.“ Das „Montagsgebet für Gerechtigkeit“ ist eine Veranstaltung der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen und findet monatlich in verschiedenen Kirchen statt.

Konzertabsage

„Breezers“ kommen nicht

Kirchheim. Das für den morgigen Samstag geplante Konzert der „Breezers“ im Kirchheimer Club Bastion fällt aus. Wie der Frontmann mitteilt, ist der Frontmann erkrankt. Das Konzert wird auf das nächste Jahr verschoben, ein Termin steht noch nicht fest. Die bereits gekauften Tickets können an der Vorverkaufsstelle bei Juwelier Schairer in Kirchheim zurückgegeben werden.

„Es gibt kein billiges Bauen“

Wirtschaft Der Kreisbau-Vorsitzende sieht ohne Staatshilfen keine Chance, Baukosten und Mieten zu senken.

Kirchheim. „Beim Thema Neubau wird es mir mulmig“, sagt Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands der Kirchheimer Kreisbaugenossenschaft, die derzeit 1670 Wohnungen im Bestand hat und 40 neue baut. Doch die Baukosten explodieren: Vor zwölf Jahren konnte man für 2000 Euro pro Quadratmeter bauen, heute liegt man in der Spitze bei 4200 oder sogar 5000 Euro. Der Kaufpreis muss mindestens zehn Prozent darüber liegen. „Sie brauchen eine Marge zur Deckung der weiteren Verwaltungsaufwendungen und Refinanzierung“, erklärt Weiler.

Künftig kommen Dinge dazu wie Stromanschlüsse für E-Autos, Photovoltaik oder Digitalanschlüsse. „Welcher Klientel können wir das anbieten?“, fragt sich der gelernte Bankkaufmann und Diplom-Betriebswirt. Das hat auch Auswirkungen auf den Mietmarkt: Eine schlüsselfertige Neubauwohnung mit vier Zimmern und 100 Quadratmetern kostet inklusive Stellplatz und Nebenkosten 1400 Euro.



„Da wird die mögliche Zielgruppe dünner“, sagt er.

Die aktuelle Situation sei Folge einer Reihe jahrelanger Fehleinschätzungen. „Der Staat hat sich zurückgezogen nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes im Jahr 1989, hinzu kamen Fehleinschätzungen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes“, erinnert sich Weiler. In der Folge habe man das Bauen „verschlafen“, vor allem zwischen 1990

und 2010. Gleichzeitig zog es wieder mehr Menschen in die Städte. „Diese Menschen hatte man vergessen“, glaubt er. Auch deshalb seien dort die Preise exorbitant gestiegen. Aber er gibt zu bedenken, dass „gewisse Zielgruppen schon immer Probleme hatten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.“

Lösungsansätze gäbe es: mehr Flexibilität der Kommunen bei der Anpassung der Bebauungspläne und weniger Bauvorschriften.

„Man muss wissen, was man wo darf, bevor man ein Projekt startet“, fordert er Planungssicherheit für Investoren. „Wir bauen heute wie vor 100 Jahren, viel zu aufwendig.“ In Plochingen habe man 2011 ein Bauprojekt mit 33 Wohnungen gestartet. „Jetzt werden erst die Kaufverträge unterschrieben“, sagt er. Grund für die Verzögerungen: Genehmigungen, Gutachten und Diskussionen im Gemeinderat. „Wenn Sie von einem Ausschuss ein Gutachten brauchen, der nur zwei Mal im Jahr tagt, dann müssen Sie warten“, erklärt er.

Auch eine Baugenossenschaft müsse in einer gewissen Zeit in die Wirtschaftlichkeit kommen, bei einem börsennotierten Unternehmen sei der Druck noch größer. Das gelte auch für Um- oder Neubauten. Bernd Weiler fordert: Die Möglichkeiten des Bauens müssten erleichtert werden, es müsse auch möglich sein, innerstädtisch in die Höhe zu bauen, dazu müssten wiederum die

Bebauungspläne schneller angepasst werden, gerade wenn in Sachen Klimaschutz Auflagen kommen. „Mit einem Altbau schaffen sie die Effizienzklasse 55 nicht, den müssen sie abreißen. Dann muss es aber möglich sein, größer zu bauen, um mehr Mieteinnahmen zu generieren.“

Damit könne zwar mehr Wohnraum geschaffen werden, die Kosten senke das aber nicht. Daher lautet sein Fazit: „Ohne die Politik schaffen wir es nicht.“ Und das bedeute schlichtweg, dass der Bund Fördermittel bereitstellen muss. Unter den bisherigen Umständen gebe es für die Wirtschaft kaum Anreize zu bauen, allein unter Renditegesichtspunkten. „Es gibt kein billiges Bauen.“ Deshalb erteilt der Sprecher des Vorstands der Kreisbau auch einer Mietpreisbremse eine klare Absage. Die Politik verstehe anscheinend nicht, wie der Wohnungsmarkt funktioniert. Deshalb fordert er ein eigenes Bundesbauministerium. *Thomas Zapp*

Umfrage

Wohnen: Was kann die Politik tun?

Kirchheim. Es hängt natürlich von der individuellen Lebenssituation ab, welche Dringlichkeit das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ hat. Die Kirchheimerinnen und Kirchheimer haben ganz unterschiedliche Ideen, die zwischen „Preisdeckel“ und regionalen Vorschriften für den Verkauf von Holz zur Minderung der Rohstoffknappheit liegen. Und auch das hört man auf Kirchheims Straßen: Zwischen Umweltschutz und Schaffung von Wohnraum gibt es einen Zielkonflikt. *zapp/Fotos: Jean-Luc Jacques*



Zum Glück wohnt sie noch zu Hause, sagt Mandy, aber von Freunden weiß sie, dass gerade in Kirchheim die Wohnungen zu teuer seien. „Es müsste mehr Angebote für junge Leute und Studenten geben, besonders Wohnungen, die für WGs geeignet sind“, meint sie.



Zum Mietendeckel würde Werner Otterbein einen „Preisdeckel“ für Grundstücke und Immobilien einführen. „Man kriegt ja nix Bezahlbare.“ Von Vorgaben für Hausbesitzer hält er nichts. „Wer saniert, muss eh Geld in die Hand nehmen und dann noch Photovoltaik, das sind alles Kosten.“



Hohe Rohstoffpreise sieht Lennart Leuze (mit Celina Hoyler) als Preistreiber fürs Bauen an. „Holz sollte regional verkauft werden.“ Den Mietendeckel hält er für falsch, weil auch Hausbesitzer investieren müssen: „Alles wird teurer, aber die Mieten bleiben gleich – das funktioniert nicht.“



Mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau müsse der Staat investieren. „Da hat er sich die letzten Jahre zurückgezogen“, meint Harald Wagner. Außerdem ist er für längere Fristen bei der Sozialbindung. Für neuen Wohnraum fehle aber die Fläche. „Politiker möchte ich gerade nicht sein“, sagt er.



Weggezogen aus Kirchheim ist Florian mit seiner jungen Familie: Grund waren die hohen Mieten. „Wir brauchen eine Mietpreisbremse, sonst können sich junge Familien keine Wohnung leisten, auch wenn beide arbeiten“, meint er. Da müsse die öffentliche Hand für sorgen.