

„Ja“ zum sozialen Wohnungsbau

GESELLSCHAFT Wohnraum wird immer teurer. Knetzgau reagiert darauf und baut ein Mehrfamilienhaus, das die Kommune günstig an sozial Schwächere vermieten will. Auch Haßfurt plant ein solches Projekt. Derzeit gibt es hohe Förderungen.



Der Entwurf des Haßfurter Planungsbüros K & U GmbH zeigt das in Knetzgau im Dülbigweg geplante soziale Wohnbauobjekt mit zehn Wohneinheiten. Die Gemeinde will das Projekt bis nächstes Jahr realisieren.

Grafiken: K&U Planungsbüro/Gemeinde Knetzgau

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
ANDREAS LÖSCH

Kreis Haßberge – Es hört sich danach an, als hätte man es irgendwie nicht geschafft. Wer als bedürftig, sozial schwächer gestellt gilt, fühlt sich womöglich minderwertig. Ist aber Quatsch, denn eine solche Situation ist schnell herbeigeführt: Ein Paar, zwei Kinder, zwei niedrige Einkommen, hohe Mieten: Geld knapp.

Oder: Eine Rentnerin, die zu wenig Berufsjahre gesammelt hat (vor ein, zwei Generationen noch gang und gäbe: Mann übt Beruf aus, Frau kümmert sich um Haushalt und Kinder), niedrige Rente, hohe Mieten: Geld knapp.

Wer Hilfe braucht

Dafür sollte man sich nicht auch noch schämen müssen, findet die Gemeinde Knetzgau. Lieber sollte unterstützt werden, wer Hilfe braucht. Kosten für Wohnen sind für viele Bürger laut Knetzgaus Bürgermeister Stefan Paulus (CWG, SPD) eine zunehmende finanzielle Belastung. „Es gibt Menschen, die es von vorneherein schwer haben auf dem Wohnungsmarkt.“

Deswegen habe die Gemeinde beschlossen, ein soziales Wohnbauprojekt umzusetzen: Im Dülbigweg an der Gabelung Seelohe soll ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten entstehen.

Die Wohnungsgrößen liegen laut Paulus zwischen 41 und 91 Quadratmetern.

Robert Selig, Leiter der Hauptverwaltung in der Gemeinde Knetzgau, beschreibt die Kriterien, die bei der Vermietung beachtet werden sollen: „Die Gemeinde ist bei der Wohnungsvergabe frei, allerdings sind Personen zu berücksichtigen, die für Sozialmietwohnungen in Betracht kommen.“ Das heißt, das Jahresbruttoeinkommen darf bei Alleinstehenden in etwa bei höchstens 28 000 Euro und bei Zweipersonenhaushalten bei höchstens 42 000 Euro liegen. „Außerdem müssen zwei Wohnungen mit anerkannten Flüchtlingen belegt werden“, erklärt Selig. Die Miethöhe orientiere sich an den Sätzen, die vom Jobcenter anerkannt werden, liegen also zwischen 5,30 Euro und sechs Euro pro Quadratmeter.

Die Baukosten der Mietwohnanlage belaufen sich der Gemeinde zufolge (die der Bauherr ist) auf rund 1,7 Millionen Euro. Das Vorhaben werde aus Mitteln des Kommunalen Wohnungsförderungsprogramms des Freistaates Bayern mit 494 000 Euro bezuschusst. Außer-

„Acht bis zehn Euro pro Quadratmeter wird mittlerweile verlangt. Wer will sich das noch leisten?“

GÜNTHER WERNER
Bürgermeister von Haßfurt

dem erhält Knetzgau einen Kredit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt über 900 000 Euro. Der Zinssatz beträgt für die Laufzeit von 30 Jahren nur 0,9 Prozent. Die Gemeinde müsse aus Eigenmitteln zehn Prozent der Baukosten tragen, erklärt Selig.

Überteuerter Wohnungsmarkt

Auch die Stadt Haßfurt hat Pläne zu einem sozialen Wohnbauprojekt in der Schublade. Die Beweggründe sind die selben wie in Knetzgau: „Acht bis zehn Euro pro Quadratmeter wird mittlerweile verlangt“, sagt Haßfurts Bürgermeister Günther Werner (WG) über die Mietpreise im Kreis

Haßberge. „Wer will sich das noch leisten?“, fragt er. Oder: Wer kann sich das noch leisten?

Man brauche sich doch nur mal die Einkommenssituation hier anschauen, sagt der Bürgermeister. Und die damit verbundenen Konsequenzen, auch mit Blick auf eine spätere Rente: Der hiesige Durchschnittsbruttojahreslohn liege bei unter 33 000 Euro, für einen Rentenpunkt sei aber ein Durchschnittsjahresgehalt von brutto 37 000 Euro nötig. Die im Laufe des Arbeitslebens gesammelten Rentenpunkte sind später ein maßgeblicher Faktor zur Berechnung der staatlichen Rente, also gerade mit Blick auf eine drohende Altersarmut von großer Bedeutung.

Sowohl mittel- als auch langfristig sei der soziale Wohnungsbau sinnvoll, sagt Werner, denn viele ältere Menschen werden sich künftig bei noch höheren Wohnkosten schwertun, angemessenen Wohnraum zu finden, selbst im ländlichen Raum. Die bereits jetzt vorhandene hohe Nachfrage im Maintal spricht für sich.

Fördertöpfe sind voll

Die Stadt Haßfurt hat in ihren Haushalt für 2018 mehrere Hunderttausend Euro für ein soziales Wohnbauprojekt eingestellt. Wie Bürgermeister Werner erklärt, ist der Bau von zwei, drei Wohnobjekten geplant, mit Wohnungen in der Größenordnung 40 bis 80 Quadratmeter, so dass sie sowohl für Single- als auch Familienhaushalte infrage kommen. Die Stadt be-

schäftigt sich derzeit mit der Grundstücksfrage und hofft, diese noch in diesem Frühjahr klären zu können, wie Werner sagt. Dann könne man die weiteren Planungen vorantreiben. Wie auch in Knetzgau soll das staatliche Wohnraumförderprogramm genutzt werden.

Ein weiteres soziales Wohnraumprojekt entsteht in der Stadt Eltmann. Hier hat ein privater Investor bei der Regierung von Unterfranken eine Förderzusage für Wohnungsbau in der Steigerwaldstraße erhalten und plant ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten und einer Carportanlage.

Wohnraumförderung

Programm „Angesichts des ohnehin großen Wohnungsbedarfs in Bayern und des anhaltenden Zustroms an Flüchtlingen brauchen wir deutlich mehr preisgünstige Wohnungen“, erklärt die bayerische Staatsregierung auf ihrer Internetseite zum „Wohnungspakt Bayern“, der im Jahr 2015 beschlossen worden ist. Für das Programm sollen von 2016 bis 2019 jährlich jeweils 150 Millionen Euro bereitgestellt werden und so bis zu 28 000 neue, staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen entstehen.

Stand Im Jahr 2017 sind laut Staatsregierung bayernweit insgesamt 6152 Wohnungen und im Jahr zuvor 6292 Wohnungen gefördert worden. 2018 waren es 5260 Mietwohnungen. Bayerns Bauminister Hans Reichhart bezeichnet den Wohnungspakt als einen „vollen Erfolg“. Ausschöpft wurden die Fördertöpfe allerdings nicht – Bayerns Kommunen (auch Privatleute) können also weiterhin hohe Zuschüsse beim Staat beantragen. *al*

