Kosten explodieren: Oberfränkische Wohnungsbaugesellschaften schlagen Alarm

Sanierung liegt vorerst auf Eis

Baugenossenschaft, Stewog und die Genossenschaft Arzberg möchten weiter modernisieren. Aber die exorbitant steigenden Baukosten und die Unsicherheiten durch die Politik zwingen sie zur Pause.

Von Peggy Biczysko

Dieser Block am Sterngrund ist dringend sanierungsbedürftig und steht seit Jahren auf der To-do-Liste der Stewog. Die explodierenden Baukosten zwingen die Stewog zu einem Aufschub des Vorhabens. *Foto: Stewog*

Nach der Modernisierung sehen die Wohnblocks in der Franzensbader Straße nicht nur schöner aus, sie haben jetzt auch Balkone und eine klimafreundliche Wärmedämmung. *Foto: Peggy Biczysko*

Marktredwitz – „Wir bauen für Sie“ prangt in großen Lettern an der Absperrung vor dem Rohbau der neuen Wohnungen der Marktredwitzer Baugenossenschaft in der Marienstraße. Doch wie lange noch? Diese Frage stellen sich die Geschäftsführer der oberfränkischen Wohnungsunternehmen, die sozial orientiert arbeiten. In Marktredwitz zeichnet sich das Dilemma bereits deutlich ab: Die beiden großen Wohnungsunternehmen legen ihre Pläne, die letzten Gebäude in dem Quartier am Sterngrund von Grund auf zu sanieren, erst einmal auf Eis. „Der Spagat zwischen niedrigem Mietniveau und hohen Baukosten ist nirgends in Bayern so deutlich wie in Oberfranken“, prangern sie die Explosion der Preise an. Und nicht nur die, wie sie in einer Resolution zusammen mit allen oberfränkischen Genossenschaften an die Politik unmissverständlich klarmachen.

„Wenn wir in unserer Region weiter modernen, barrierearmen und klimagerechten Wohnraum durch Modernisierung des Wohnungsbestandes und durch Neubauten zur Verfügung stellen sollen, wird das bei derzeit explodierenden Baukosten, steigenden Zinsen und den sich ständig verschärfenden Bau-, Klima- und Arbeitsschutzstandards nur durch staatliche Fördermittel zu erreichen sein.“

Mario Wuttke, Dr. Stefan Roßmayer und Thorsten Tschöpel sitzen in einem Boot. Die Geschäftsführer der Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz (Stewog), der Allgemeinen Baugenossenschaft (ABG) Marktredwitz und Umgebung und der Wohnungsgenossenschaft Arzberg unterhalten und verwalten rund 2000 eigene Wohnungen in Marktredwitz und Arzberg. Das Trio zermartert sich den Kopf, wie es angesichts der Preisexplosion weiterhin modernen Wohnraum schaffen soll. „Wir sind ja seit Jahren damit beschäftigt, energieeffizienten Wohnraum anzubieten“, betont Mario Wuttke. „Aber wir müssen jetzt einmal an die Politiker auf allen Ebenen herantragen, dass ihre Forderungen mit den Kosten nicht vereinbar sind, wenn wir nicht mehr Förderung bekommen.“ Roßmayer drängt zudem auf eine „Verlässlichkeit, die wir über mindestens zehn Jahre brauchen“.

> *„Wir werden auf dem Land immer mehr abgehängt.“*
> **ABG-Geschäftsführer Dr. Stefan Roßmayer**

Gemeinsam wollten die Stewog und die ABG im April die Bagger am Sterngrund anrollen lassen. „Vor Kurzem haben wir den Firmen abgesagt, weil wir derzeit keine Aufträge vergeben können“, verdeutlicht Stewog-Geschäftsführer Wuttke. „Wir werden unser Vorhaben, die vier Wohnblocks zu sanieren, wohl um ein Jahr verschieben“, fügt Roßmayer hinzu. Denn würden die beiden Gesellschaften, die jeweils im Besitz von 24 Wohnungen am Sterngrund sind, im August anfangen, bekämen sie die Baustelle vor Wintereinbruch nicht fertig. „Das können wir unseren Mietern nicht zumuten.“

In der Luft hängt auch Thorsten Tschöpel, geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Arzberg. „Wir haben für zwölf neue Wohnungen in der Bauvereinstraße am 17. Januar einen Antrag gestellt. Das ist ein Drei-Millionen-Projekt, für das wir uns einen Zuschuss von 300 000 Euro erwarten. Doch dann wurde das Programm KfW 55 gestoppt, ehe die Politik wieder zurückgerudert ist. Und jetzt liegt der Antrag noch immer bei der Prüfung. Uns läuft die Zeit davon.“ Auch Tschöpel wollte im April mit dem Bau beginnen.

Die Stewog hat nahezu das gesamte Quartier zwischen Breslauer Straße und Sterngrund mittlerweile modernisiert. Die Explosion der Preise auf dem Bausektor belegt Geschäftsführer Mario Wuttke mit einer Modernisierung vor zwei Jahren: „Da haben wir für zwei Blocks 1,6 Millionen Euro bezahlt. Die letzten 24 Wohnungen in zwei Blocks haben schon 1,9 Millionen Euro gekostet. Und mittlerweile sind wir für die gleichen Leistungen bei 2,5 Millionen angelangt. Und das bei einer sich verändernden Förderlandschaft!“

Die Mieterhöhung ist laut der drei Geschäftsführer nach der Modernisierung bei sieben Euro Bestandsmiete auf zwei Euro Erhöhung pro Quadratmeter gedeckelt. Bei dem niedrigen Mietniveau komme man bestenfalls auf eine schwarze Null. Aber nicht mehr bei den momentanen Baupreisen.

Das Trio ist sich einig: „Wir werden dann in Zukunft wohl weniger machen. Und die Klimaneutralität wird unerreichbar werden.“ Man wolle sich nicht bereichern, unterstreicht Stefan Roßmayer. „Aber auf dem Land werden wir immer mehr abgehängt.“ Damit meint der ABG-Chef die gleichen Baupreise in München wie im Fichtelgebirge, die gleichen hohen Spritkosten, „aber einen immensen Unterschied zwischen den Mieten in der Metropole und bei uns“. Der U-Bahnfahrer in der Hauptstadt müsse nicht mehr für sein Ticket zahlen, während man sich im Landkreis Wunsiedel jeden Kilometer überlegen müsse. Da sei eben der eine Euro Förderung extrem wichtig, betonen die drei Geschäftsführer. „Wohnen ist ein sehr wichtiges Thema, das wieder mehr in den Fokus rücken muss.“ Bezahlbaren Wohnraum könne man nur schaffen, wenn dieser entsprechend hoch gefördert werde. „Und das regional bezogen“, fordert Thorsten Tschöpel. „Es müssen schon Unterschiede zu den Ballungszentren gemacht werden.“

Jetzt, da die Wohnungsunternehmen von der Politik in eine Warteschleife gezwungen worden sind, scheint schon die nächste Problematik auf die Gesellschaften zuzurollen. Denn nachdem man den Handwerkern erst einmal abgesagt hat und diese ohnehin momentan äußerst schwer zu bekommen sind, stehe man bereits vor neuerlichen Schwierigkeiten. Wenn die bürokratischen Hürden endlich genommen sein sollten und sie loslegen könnten, werde es durchaus problematisch, Leute für den Bau zu bekommen. „Die Spirale geht nach oben“, beklagt Mario Wuttke.

„Ja, da kommt ein Mosaiksteinchen zum andern“, meint Tschöpel kopfschüttelnd. Dem pflichtet Stefan Roßmayer bei: „Wenn wir jetzt zur Hälfte die CO2-Steuer bezahlen sollen, fehlen der ABG in den nächsten drei Jahren 50 000 Euro. Geld, das wieder für Investitionen fehlt!“

Wer mitmacht

Die Resolution unterstützen im Landkreis Wunsiedel folgende Wohnungsunternehmen:
Wohnungsgenossenschaft Arzberg
Baugenossenschaft Kirchenlamitz
Gemeinnütziger Bauverein zu Hohenberg
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Marktleuthen und Umgebung
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz (Stewog)
Allgemeine Baugenossenschaft für Marktredwitz und Umgebung (ABG)
Bauverein Schirnding
Gemeinnütziger Bauverein Schönwald
Gemeinnütziger Bauverein Selb
SelbWERK
Allgemeine Baugenossenschaft für Weißenstadt
Bauvereinigung Wunsiedel
WUN Immobilien KU

„Wer fordert, muss auch fördern“

Die Wohnungsunternehmen richten sich mit einer Resolution an die bayerische Staatsregierung. Strukturschwache Regionen sind in Not.

Marktredwitz – „Wohnen muss in Oberfranken finanzierbar und bezahlbar bleiben!“ – unter dieser Überschrift haben die Wohnungsunternehmen, organisiert in der Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) Bayern, eine Resolution verfasst, mit der sie sich an die bayerische Staatsregierung wenden. Sie hat folgenden Wortlaut:

„Zonenrandgebiet, strukturschwacher Raum, Abwanderung – all das will Oberfranken hinter sich lassen. Und der Regierungsbezirk Oberfranken ist auf einem guten Weg dabei. Aber: Der Spagat zwischen niedrigem Mietniveau und hohen Baukosten ist nirgends in Bayern so groß wie in Oberfranken. Wenn wir hier in Zukunft weiter modernen, barrierearmen und klimagerechten Wohnraum durch Modernisierung des Wohnungsbestandes oder durch Neubau zur Verfügung stellen sollen, wird das bei galoppierenden Baukosten, steigenden Zinsen und den sich ständig verschärfenden Bau- und Klimastandards nur durch staatliche Fördermittel zu erreichen sein.

Sie können nicht mehr so agieren, wie sie gern wollten (von links): die Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaften Mario Wuttke, Thorsten Tschöpel und Dr. Stefan Roßmayer vor dem Rohbau der Baugenossenschaft in der Marienstraße in Marktredwitz.

Insbesondere werden die Klimaschutzziele der Bundesregierung und die noch fünf Jahre früher umzusetzende Klimaneutralität im Freistaat Bayern nur durch umfangreiche Modernisierungen des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes erreichbar sein. Die Einstellung der Förderung für die Bestandsmodernisierung macht diese Aufgabe in Oberfranken schlichtweg unmöglich.

Die sozial engagierte Wohnungswirtschaft Oberfrankens muss nämlich mit erheblich unter dem bayerischen Durchschnitt liegenden Mieten ebenso alle baulichen, technischen und natürlich auch alle klimaschutzrelevanten Anforderungen erfüllen, die aus Brüssel und aus Berlin vorgegeben werden. Die Baukosten explodieren in den strukturschwächeren Regionen Bayerns genauso wie in München und in den anderen Oberzentren Bayerns.

Wer fordert, muss auch fördern! Wohnen muss auch in Oberfranken bezahlbar für die Mieter und finanzierbar für die Wohnungsunternehmen bleiben. Deshalb fordern die Wohnungsunternehmen:

- **Anpassung des bayerischen Bau- und Modernisierungsprogramms an die gestiegenen Anforderungen und Baukosten.** Dabei muss auch die Erhöhung der Zuschüsse Teil der angepassten Förderbestimmungen werden.“
- **Verstärkung und Neuausrichtung eines bayerischen Modernisierungsprogramms.** Auch hier sind entsprechende Zuschüsse zu berücksichtigen, um die Mieten auf einem vertretbaren Niveau zu halten. CO2-Neutralität wird maßgeblich im Wohnungsbestand realisiert.
- **Dem Mietniveau angepasste Fördersätze:** Berücksichtigung der in Bayern regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten durch angepasste Fördersätze.
- **Abschaffung der Planungs- und Realisierungshindernisse:** Dies gilt für technische Innovationen, ganz besonders aber für bereits etablierte technische Lösungen wie PV- und Mieterstrom, Biogas und Ähnliches. Quartierslösungen müssen bei unseren eher kleinteiligen Wohnungsbeständen intensiv gefördert und nicht weiter verhindert werden. *zys*

Unsere Region heute

Uns erwartet sonniges und trockenes Wetter. Nur örtlich halten sich anfangs Nebel- oder Hochnebelfelder. 9 bis 11 Grad werden erreicht. Der Wind weht schwach um Ost. Nachts sinken die Temperaturen auf plus 1 bis minus 5 Grad.

Weitere Aussichten

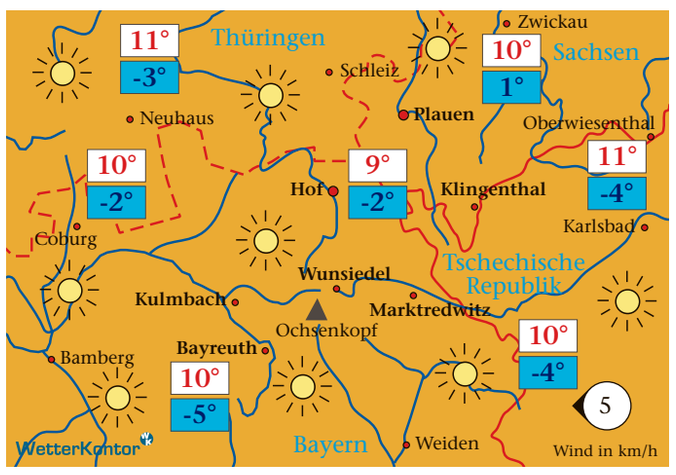
Morgen gibt es nach Auflösung von Frühnebel viel Sonnenschein, und es bleibt trocken. 7 bis 9 Grad werden erreicht. Am Freitag verwöhnt uns die Sonne. Nur selten zeigen sich lockere Wolkenfelder am Himmel. Es bleibt trocken.

Sonne & Mond

06:39 / 18:07 — 09:25 / 00:59

Die Daten beziehen sich auf Hof

10.03. — 18.03. — 25.03. — 01.04.



DO	FR	SA	SO
9° / -3°	7° / -5°	8° / -4°	7° / -3°

Deutschland

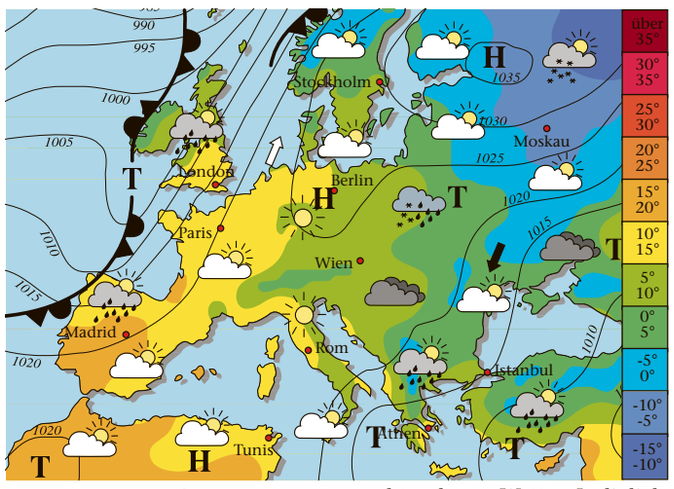
Das freundliche und trockene Wetter mit nahezu ungestörten Sonnenstunden setzt sich fort. Allenfalls auf Rügen und Usedom können sich im Tagesverlauf zähe und trübe Nebel- oder Hochnebelfelder ausbreiten. Mit Höchsttemperaturen zwischen 5 und 12 Grad, im Westen vereinzelt 14 Grad wird es frühlingshafter als zuletzt.

Biowetter

Die Wetterlage hat einen günstigen Einfluss auf den Organismus. Besonders bei Herz-Kreislauf-Erkrankungen kommt es zu einer Entlastung. Das geistige Wohlbefinden wird gefördert. So sind die meisten gut gelaunt und leistungsfähig.

Pollenflug

Erlenpollen fliegen oft stark, Haselpollen überwiegend schwach.



Wetterlage

Hoher Luftdruck sorgt in den meisten Regionen Mitteleuropas sowie von den Alpen bis nach Mittelitalien für überwiegend freundliches und trockenes Wetter. Lediglich über dem Osten und Süden Polens bringt ein Tief dichte Wolkenfelder, Schnee oder Regen. Über die Britischen Inseln ziehen zum Teil kräftige Regengüsse.

Länder und Regionen

Nord- und Ostsee: Sonnig, kaum Frühnebel. Später über Rügen und Usedom Hochnebel. 8 bis 12 Grad.
Österreich/Schweiz: Viel Sonne, aber dünne Wolken, im Osten Österreichs Nebel. 3 bis 10 Grad.
Frankreich: Im Osten und an der Côte d'Azur sonnig. Sonst zeitweise dichtere Wolken. 9 bis 17 Grad.
Italien: Im Norden Sonne. Im Süden sowie auf Sizilien Wolken, aber meist trocken. Von 6 bis 13 Grad.
Spanien/Portugal: Sonne, dann Wolken. In Galicien und am Golf von Roses Schauer. 11 bis 17 Grad.
Balearen: Im Westen und Süden anfangs Schauer. 14 bis 17 Grad.
Kanaren: Sonnig und trocken, vereinzelt Wolken. 17 bis 22 Grad.
Griechenland/Türkei: Gebietsweise Schauer, örtlich Gewitter. An der Küste Sonne. 8 bis 14 Grad.
Polen/Tschechien: Im Osten Polens Regen oder Schnee, sonst teils Sonne, teils Wolken. 0 bis 10 Grad.