



Die Anschlussunterbringung war in den vergangenen Jahren ein großes Thema: Auf dem Parkplatz am Heuberger-Tor-Weg baut die Kreisbau neben dem Siedlungswerk Stuttgart Wohnungen für Geflüchtete. Im Dezember sollen die ersten Mieter einziehen. Bild: Ulrich Metz

Schwenk zum Mietwohnungsbau

Wohnungsmarkt Die Kreisbau Tübingen will in den kommenden fünf Jahren deutlich mehr für den geförderten Wohnungsbau tun – und im Bestand CO₂ einsparen. Von Volker Reikittke

Die Wende kommt in drei Jahren: 2022 will die Kreisbau Tübingen 128 teils geförderte Mietwohnungen bauen – und lediglich vier Eigentumswohnungen. Insgesamt soll der Anteil der neuen Mietwohnungen zwischen 2021 und 2023 stolze 78 Prozent betragen, so viel wie noch nie.

Zum Vergleich: Zwischen 2000 und 2019 baute die Kreisbau 628 Wohnungen: 341 Miet- und 287 Eigentumswohnungen. Das entspricht einem Verhältnis von 54,5 zu 45,5 Prozent. In den Jahren 2019/20 ist das Verhältnis sogar noch unausgewogener: 66 Prozent neuen Eigentumswohnungen (117) stehen nur 34 Prozent Mietwohnungen (59) gegenüber. Darüber gab's im Kreistag bereits einige Diskussionen. Nun soll das Pendel in Richtung Mietwohnungsbau ausschlagen, versprochen gestern unisono Landrat Joachim Walter, Kreisbau-Geschäftsführer Karl Scheinhardt sowie sein nebenamtlich tätiger Geschäftsführungskollege Werner Walz.

„Wir brauchen kreisweit mehr Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen“, so Walter: „Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird immer größer.“ Und das nicht nur in der Schwarmstadt Tübingen, sondern auch im ebenfalls boomenden Umland.

Mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen finanziert die Kreisbau den Mietwohnungsbau quer. Das machen auch andere Wohnungsgesellschaften so, etwa die Tübinger GWG. Doch dort ist das Verhältnis ein ganz anderes. So standen in Tübingen vergange-

„Alle rufen nach mehr Wohnraum – aber bitte bloß nicht in der Nachbarschaft.“

Joachim Walter, Landrat

nes Jahr 16 neugebauten Eigentums- fast doppelt so viele (31) neue Mietwohnungen gegenüber. Scheinhardt erklärt das auch mit den bis 2017 gültigen Landesförderrichtlinien, wonach es zwar Geld für den Sozialwohnungsbau in Unistädten wie Tübingen gab, aber eben nicht fürs Umland (mit Ausnahme von Kirchentellinsfurt).

Das ist seit zwei Jahren anders. Und so errichtet die Kreisbau nun auch in Städten wie Mössingen, wo es keine eigene Wohnungsbaugesellschaft gibt, mehr Sozialwohnungen. 14 sind es aktuell am Draiweg, die Kaltmiete liegt bei 6,20 bis 6,50 Euro – im Neubau wohlge- merkt. So etwas geht nur, weil auf Aufzug und teure Tiefgaragenstell-

plätze verzichtet, verdichtet gebaut und die Eigenkapitalrendite der Kreisbau lediglich mit 1 Prozent veranschlagt wurde. Scheinhardt: „Wir gehen an die Schmerzgrenze der Wirtschaftlichkeit.“

Für Walter ist klar: „Mit Reihen- oder Zweifamilienhäusern kriegt man das nicht hin.“ Doch die verdichtete Bauweise stößt immer öfter auf Widerstand bei Anwohnern und auch Gemeinderäten. Ob Ofterdingen, Entringen oder Wannweil: „Alle rufen nach mehr Wohnraum“, sagt Walter, „aber bitte bloß nicht in der eigenen Nachbarschaft.“ Jedenfalls dann nicht, wenn es um Mehrfamilienhäuser mit wenigstens sechs geförderten Mietwohnungen geht. Doch anders kriegt man Neubau-

Kaltmieten von unter 7 Euro nicht hin, so Walter und Scheinhardt.

Generell sind fehlende Flächen ein großes Problem. Ernsthaft könne die Kreisbau nur bis 2023 planen. Scheinhardt: „Danach sieht es mau aus.“ Walter appelliert an Bürgermeister wie Gemeinderäte, Grundstücke zur Verfügung zu stellen – möglichst bezahlbare.

Geld nimmt die Kreisbau jedenfalls einiges in die Hand. 2018 waren es mehr als 32 Millionen für Neubauten und Sanierungen – noch einmal 7 Millionen mehr als im Vorjahr. Ende 2018 lag der Wohnungsbestand bei 2196 Einheiten und die durchschnittliche Kaltmiete bei 6,99 Euro (2017: 6,90 Euro), im geförderten Bestand bei 6,37 Euro pro Quadratmeter.

Neue Wege auch beim Einsparen von CO₂

Das schon seit den frühen 1990er Jahren laufende Kreisbau-Programm zur energetischen Sanierung des älteren Bestands ist zu fast drei Vierteln abgearbeitet. Bei dem Rest der Wohnungen will die Kreisbau künftig anders vorgehen als bisher. In 150 bis 180 Wohnungen aus den

1990er Jahren seien noch Ölheizungen in Betrieb, so Geschäftsführer Karl Scheinhardt. In den kommenden drei bis vier Jahren sollen sie durch Holzpellet- und Solarthermie-Anlagen ersetzt werden – oder durch Anschluss vor allem der größeren Wohnanlagen an Nahwärmenetze und

Blockheizkraftwerke. „Das ist ein enormes Potenzial zum CO₂-Einsparen“, so Scheinhardt. Der Vorteil: Für den Heizungstausch muss die Wohnung nicht geräumt und Ersatzwohnraum gefunden werden – was angesichts vieler fehlender Wohnungen im Kreis häufig ein Problem sei.