



Karl Strenger, Jürgen Pflugfelder, Achim Eckstein, Konrad Seigfried und Armin Maschke (von links) diskutierten über den angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg.

Foto: Andreas Essig

DISKUSSION

Mehr Tempo für mehr Wohnraum

Wohnungen in Ludwigsburg sind ein knappes Gut. Die Kaufpreise für Immobilien brechen Rekorde, die Mieten gehen durch die Decke. „Wohnraum schaffen“ war Thema des CDU Sommerempfangs - das Podium prominent besetzt.

VON THOMAS FAULHABER

Obwohl der Umzug zur Venezianischen Messe zeitgleich stattfand, war der Veranstaltungssaal des Staatsarchivs mit mehr als 120 Zuhörern sehr gut besucht. Für Maik Stefan Braumann ein Zeichen, wie sehr dieses Thema „auf den Nägeln brennt“. Der Vorsitzende des CDU-Stadtverbands postulierte die Forderungen seiner Partei: Wohnungsbau mit Augenmaß insbesondere im Segment des preisreduzierten Wohnens. Dennoch solle Ludwigsburg verträglich und nachhaltig wachsen. 300 neue Wohnungen im Jahr seien ausreichend, vorstell- und umsetzbar. Nicht jeder könne in die Stadt kommen und bauen, da die Flächen endlich sind.

Braumann warnte vor einem zu schnellen Wachstum, wie in den 1970er Jahren, das zu Problemen führen würde. Es müssten auch Freiräume erhalten bleiben, trotzdem dürfe nicht unendlich in die Höhe gebaut werden. Private Bauträger müssten beteiligt werden, mit der Auflage noch mehr preisreduzierte Wohnungen zu bauen als bisher. Schließlich meinte der CDU-Chef, dass auf Bundes- und Landesebene, „unsinnige Baubestimmungen und gesetzliche Vorgaben“ reduziert werden müssten. Das habe Bauen in den vergangenen Jahren extrem verteuert. Wohnen

sei ein wichtigeres Grundbedürfnis als Mobilität. „Was bislang unternommen wurde, wirkt wie der Tropfen auf den heißen Stein.“ Egal, was gemacht werde, es sei immer zu wenig.

„Baukindergeld und die Verschärfung der Mietpreisbremse sind untaugliche Methoden gegen die Wohnungsnot“, meinte Achim Maschke, Geschäftsführer der Avila Immobilien. Er moderierte das rund einstündige Gespräch, an dem sich Karl Strenger, der geschäftsführende Gesellschafter der Strenger Gruppe, Jürgen Pflugfelder, von der Pflugfelder Immobilien Treuhand, Achim Eckstein, Prokurist und Projektmanager der städtischen Wohnungsbau sowie der Erste Bürgermeister, Konrad Seigfried beteiligten.

Pflugfelder kritisiert das Baukindergeld nach dem Gießkannenprinzip. Das führe nur zu Mitnahmeeffekten derer, die es sich ohnehin leisten könnten. Dass außerdem im Mietwohnungsbau die Sonderabschreibung eine willkürliche Grenze bei 3000 Euro pro Quadratmeter inklusive Grundstück gezogen wurde, widerspreche der Logik. „Die Wohnungsnachfrage ist immer lokal bestimmt“. Das schaffe keinen zusätzlichen Quadratmeter, pflichtet ihm Strenger bei. „Das beschäftigt nur die Bürokratie.“ Es seien Instrumente, die im ländlichen Raum attraktiv seien, in attraktiven Städten wie Ludwigsburg mit hohen Grundstückspreisen aber gar nicht greifen würden. Die reinen Baukosten würden schon bei 2400 bis 3300 Euro pro Quadratmeter liegen und seien in den letzten zehn Jahren um rund 70 Prozent gestiegen, sagen beiden Bauträger. Vor allem die stetige

Verschärfung der Energieeinsparverordnung sei einer der Preistreiber gewesen. Dann seien da noch die zeitraubenden Einwendungen der Nachbarn.

Mehr Marktwirtschaft fordern die zwei. Angebot und Nachfrage würden alles besser regeln als kommunale Einflussnahme. Neubauland müsse rascher ausgewiesen werden und die bürokratischen Hürden gesenkt werden. Sieben Jahre habe es gedauert, bis Strenger jetzt den Spatenstich beim Baywa-Areal setzen konnte. Auch Pflugfelder hat das Baugesuch für den Gernsberg zu lange gedauert. „Nach drei Monaten sollte das durch sein. „Wenn baurechtlich alles in Ordnung ist, sind wir Weltmeister“, nahm Seigfried die Baubehörden scherzend in Schutz. Aber es gebe kein Bauen mehr ohne Einsprüche der Anwohner, die ihre Komfortzone nicht aufgeben wollten.

„Müssen wir darüber Nachdenken, die Neubaukosten von der Mehrwertsteuer zu befreien, damit man sich überhaupt noch Eigentum leisten zu können?“, fragte Maschke. Der Erstkäufer sei heute durchschnittlich 49 Jahre alt. Deutschland gelte als Mieteuropameister. Auch die Anhebung der Grunderwerbssteuer habe dramatische Kostenfolgen gehabt.

Der durchschnittliche Mietzins in Ludwigsburg liege bei 8,75 Euro pro Quadratmeter es gebe aber auch Lagen und Ausstattungen bei denen 15 Euro und mehr verlangt würden, so Eckstein. Die Strategie der WBL liege in der Quersubventionie-

rung. Hochwertige Eigentumswohnungen und günstigere Mietwohnungen.

„Die Bestandsanalyse ist nicht erfreulich“, bedauert Seigfried. Ohne familiäre Unterstützung oder Erbe, sei mit normalem Einkommen Eigentumsbildung in Ludwigsburg so gut wie aussichtslos. Die Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung umgerechnet, müssten in Ludwigsburg rund 500 Wohnungen neu gebaut

werden. In der Stadt gebe es außerdem weniger als 600 Sozialwohnungen und bis zu 180 Unterkünfte für Obdachlose. Dort landeten auch vierköpfige Familien mit Geringverdienern, weil Wohnungen für sie unter 700 Euro hier nicht zu haben sind. Hier aber pauschal das Maximum für Wohn-

geld liege. „Diese Praxisferne bringt mich zum Kochen“, so der Sozialbürgermeister.

Ein Drittel der Sozialwohnungen seien fehlbelegt, schätzt Pflugfelder. Die Nutzungsberechtigung müsste am Einkommensbescheid des Finanzamts gekoppelt sein. Selbst für die Generation Erbe sei bei bis zu 6000 Euro pro Quadratmeter eine Schmerzgrenze erreicht, meint Strenger. „Nicht jeder, der in Ludwigsburg arbeitet, wird hier auch wohnen können“, kündigte er an, bald auch Mikrowohnungen für Pendler anzubieten. Und er warnte vor einem möglichen Einbruch des Immobilienmarktes. „Hustet die Automobilbranche, bekommt die Region Grippe.“

Um den Notstand im Wohnbau zu entschärfen, müsse enger und höher, vor allem aber schneller gebaut werden dürfen. Darüber war sich das Quintett weitgehend einig. „Auch der Gastgeber des Abends muss sich also bewegen“, so Maschke.

„Nicht jeder, der in Ludwigsburg arbeitet, wird hier wohnen können.“

Karl Strenger
Strenger Immobilien

„Das Fördersystem in Deutschland taugt nichts.“

Jürgen Pflugfelder
Pflugfelder Immobilien