

## WOHNUNGSBAUPOLITIK

# „Mit uns hat bisher niemand geredet“

Ludwigsburger Bauträgerfirmen suchen das Gespräch mit der Lokalpolitik - „Von Wettbewerb kann die Stadt profitieren“

VON PETER MAIER-STEIN

Der Ludwigsburger Gemeinderat steht vor einer neuen Grundsatzentscheidung, die das Baugeschehen in der Stadt auf Jahre hinaus prägen wird. Die gesamte Branche der Bauträger in Ludwigsburg fühlt sich dabei nicht nur überrollt, sondern auch übergangen. „Mit uns hat seit einem Jahr keiner mehr geredet“, haben sich jetzt die Unternehmer Jürgen Pflugfelder und Karl Strenger zu Wort gemeldet. Zusammen mit anderen Bauträgern haben sie für morgen Vertreter aus dem Gemeinderat zu einer gemeinsamen Gesprächsrunde eingeladen, wollen Informationen und Meinungen austauschen.

Wenn es so komme, wie bisher geplant, dann sehen sich die Bauträger in ihrer Existenz bedroht. Denn für die privaten Immobilienunternehmen würden am Ende in den Neubaubereichen der Stadt nicht mehr als 20 bis 30 Prozent übrigbleiben, so ihre Befürchtung. Im Moment ziele die Stadtverwaltung darauf ab, ihrer eigenen Bautochter, der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL), die marktbeherr-

schende Stellung zu verschaffen. Die WBL soll in Neubaugebieten von vornherein 30 Prozent der Flächen im Bau von Mehrfamilienhäusern zugeteilt bekommen, zum Teil mit verbilligtem Baugrund für den Bau von Mietwohnungen nach dem Modell „Fair Wohnen“, das vergünstigte Mieten bringt.

## „Das geht in Richtung Monopol“

Nehme man dazu noch den sozialen Wohnungsbau sowie Anteile der WBL am Bau von Eigentumswohnungen, so die privaten Bauträger, und berücksichtige man auch die Tatsache, dass über die geplanten Neubaugebiete hinaus die WBL wesentliche Entwicklungsgebiete wie das BIMA-Areal in Grünbühl, das Gebiet Sonnenberg-Südwest oder die ehemalige Jägerhofkaserne übernehmen soll, dann sei klar absehbar, dass das städtische Unternehmen zum mit weitem Abstand dominierenden Bauträger der Stadt gemacht werden soll. „Das geht in Richtung Monopol, das können wir nicht akzeptieren“, so die Bauträger.

Sie wollen in der Gesprächsrunde mit

der Lokalpolitik darlegen, dass sie gar nicht in Abrede stellen wollen, dass der Bau von Mietwohnungen, auch mit vergünstigten Mieten, ein berechtigtes Ziel der städtischen Wohnbaupolitik darstellt. Sie hinterfragen jedoch, ob es in dem von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Umfang nötig ist. Und warum man im Ludwigsburger Rathaus davon ausgeht, die Aufgabe könne nur mit der städtischen WBL angegangen werden.

Immerhin sehe die grün-rote Landesregierung die Lage in Ludwigsburg nicht ganz so dramatisch, habe deshalb die Stadt von der Mietpreisbremse ausgenommen, so Pflugfelder und Strenger. Und würde die Stadt, wie eigentlich erforderlich, die Fortschreibung des Mietspiegels erledigen, dann wäre ablesbar, dass es beim Mietpreisniveau keine Sprünge gebe.

## „Gemeinsam Modelle entwickeln“

„Wir beurteilen den Bau von Sozialwohnungen als richtig, das ist eine originäre Aufgabe der öffentlichen Hand und für die WBL“, so die Bauträger. Auch Bauen mit Mieten auf dem Niveau von „Fair Woh-

nen“ sei sinnvoll. „Aber wir hätten uns gewünscht, dass man darüber auch mit den privaten Bauträgern redet, denn hier kann die Stadt doch von einem Wettbewerb nur profitieren und sollte gemeinsam mit der privaten Wirtschaft Modelle entwickeln“, sagt Karl Strenger.

„Uns hat keiner angerufen, niemand hat uns bisher zu Gesprächen eingeladen“, sagt Jürgen Pflugfelder. Dabei müsse die Stadt nur einmal bestimmte Rahmenbedingungen definieren, dazu wie bei „Fair Wohnen“ vergünstigte Bauflächen anbieten und könne dann abfragen, was die Privaten unter solchen Bedingungen im Mietwohnungsbau zu leisten in der Lage sind. „Und wer von sozialer Verantwortung und drohender Altersarmut redet, für den sollte auch bezahlbares Eigentum mit Blick auf junge Familien ein Thema sein.“

Im Moment aber ziele die Stadtverwaltung vor allem auf dominierende Marktanteile für ihr eigenes Unternehmen, gegen den freien Markt. „Wir haben deshalb die Politik zu einem Gespräch eingeladen, in der Branche machen sich Existenzängste breit.“