

Wohnbauförderung für die Mitte

- Mangelware Wohnung für Durchschnitts-Einkommen
- Marktmiete für viele Familien nur schwer bezahlbar
- Förderprogramm der Stadt soll Lücke schließen

VON KATY CUKO

Friedrichshafen – Was vor drei Jahren noch weitgehend Wiese war, bietet heute Wohnraum für Hunderte Menschen. Rund 250 neue Wohnungen weist der dritte Bauabschnitt der „Solarstadt“ in Wiggenshausen-Süd aus, der nahezu fertig ist. Neben Eigentumswohnungen sind auch viele preisgünstige Mietwohnungen entstanden, die in Friedrichshafen Mangelware sind. Die Zeppelin-Wohlfahrt stellt die Hälfte der 58 neuen Mietwohnungen Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) hat alle 46 Wohnungen im neuen Stadtquartier im sogenannten preisgebundenen Segment gebaut und vermietet. Und von den knapp 100 Wohnungen, die das Siedlungswerk Ravensburg baut, sollen rund 50 ebenfalls nur mit Wohnberechtigungsschein zu mieten sein.

125 neue Wohnungen für Häfler mit Wohnberechtigungsschein auf nahezu einen Schlag sind eine große Hausnummer für die Zeppelinstadt. Diesen Bezugsschein erhalten Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte mit einem Bruttojahreseinkommen von maximal 47 600 Euro. Bei drei Personen steigt der Betrag auf maximal 56 600 Euro, bei vier auf 65 600 Euro und bei fünf auf 74 600 Euro (Stand 2017). Doch in Friedrichshafen haben es nicht nur Menschen mit diesem relativ kleinen Einkommen schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen, das über diesen Grenzen liegt, haben das Problem. Hintergrund ist oft, dass das Einkommen trotzdem zu niedrig ist, um die Marktmiete in Friedrichshafen zu bezahlen. Die liegt bei gut und gern durchschnittlich 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommt, dass geeigneter Wohnraum in der erforderlichen Größe und Ausstattung oft erst gar nicht verfügbar ist. So haben es etwa kinderreiche



Noch sind nicht alle Bauarbeiten beendet, aber in Wiggenshausen-Süd sind 250 neue Wohnungen entstanden, davon die Hälfte für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Wer knapp über den Einkommensgrenzen liegt, kam nicht zum Zug. Das soll sich ändern. BILD: KATY CUKO

Mietnachlass konkret

Der Mietnachlass für die Mieter richtet sich nach deren Bruttojahreseinkommen und sieht vier Stufen vor. Bei der Überschreitung der Einkommensgrenze von zehn Prozent über Sozialwohnungs-Niveau wird die Miete um 2,50 Euro je Quadratmeter reduziert. Bis zu 15 Prozent sind es um 2 Euro weniger, bis zu 20 Prozent

1,50 Euro und bis zu 25 Prozent über der Einkommensgrenze für Sozialwohnungen reduziert sich die Miete noch um 1 Euro pro Quadratmeter. In der kommunal geförderten Wohnung zahlen diese Mieter jetzt nicht 10 Euro Miete pro Quadratmeter im Monat, sondern 7,50 Euro. Bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung subventioniert der Vermieter monatlich also 250 Euro. Alle drei Jahre wird das Einkommen der Mieter überprüft. (kck)

Haushalte, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung häufig schwer, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden.

Dass also auch Häfler mit Durchschnitts-Einkommen sich viele Wohnungen nicht leisten können, hatte SWG-Geschäftsführer Paul Stampfer vor Jahresfrist im SÜDKURIER-Interview angemerkt. „Es reicht nicht aus, nur Sozialwohnungen zu bauen, die 6 oder 6,50 Euro Miete pro Quadratmeter kosten, und den privaten Bauträgern den Neubau von frei finanzierten Wohnungen zu überlassen, die nach-

her Marktmieten von 12 Euro und mehr kosten. Wir brauchen etwas dazwischen“, sagte er im Mai 2017. Aber für „dieses Dazwischen“ gibt es keine öffentlichen Fördermittel vom Land. Für den freien Investor sei dieser Bereich uninteressant, so Stampfer, weil er zu viel subventionieren müsste. „Also sind wir wieder auf diese ehemals sozialen, heute immer noch gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen angewiesen, die es als ihre satzungsgemäße Verpflichtung ansehen, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erstellen“, erklärte Stampfer.

Exakt ein Jahr später beschloss der Gemeinderat vor zwei Wochen nun eine Anpassung des Wohrauförderungsprogramms der Stadt, von dem die Bewohner mittlerer Einkommen in Friedrichshafen profitieren werden. Es basiert auf einem Konzept, das die SWG vorge schlagen hatte. Tenor: SWG oder Zeppelin Wohlfahrt können Grundstücke von der Stadt auch dann bis zu 30 Prozent billiger kaufen, wenn sie darauf Wohnungen für Haushalte bauen, die bis zu 25 Prozent über dem liegen, was der Einkommensgrenze für Sozialwohnungen entspricht. Konkret heißt das, dass beispielsweise eine vierköpfige Familie bis zu 82 000 Euro verdienen darf, um solch eine kommunal geförderte Wohnung zu beziehen. Die Miete kostet dann statt 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter nur 7,50 Euro bis 9 Euro. Die Differenz zahlt der Vermieter.

Ein Problem allerdings bleibt: Ohne geeignete Grundstücke können weder SWG noch Zeppelin Wohlfahrt preisgebundene Wohnungen auch nicht für Haushalte mit mittlerem Einkommen bauen. Das knappe Bauland bleibt das Nadelöhr.