



Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen in Aulendorf

Zur Versachlichung der Debatte

Fragen & Antworten zum Bauprojekt zwischen Riedweg und Steinenbacher Weg

Gemeinsam verfasst von den Gemeinderät*innen

Rainer Marquart (SPD), Sahin Gündogdu (SPD), Britta Wekenmann (SPD),
Oliver Jöchle (FWV), Karin Halder (BUS), Bea Nassal (BUS), Franz Thurn (BUS),
Matthias Holzapfel (BUS), Pierre Groll (BUS) und Martin J. Waibel (BUS)

Inhalt

Welche Probleme gibt es aktuell am Wohnungsmarkt in Aulendorf?	2
Welches Projekt ist am Riedweg geplant?	2
Wer ist der Projektpartner der Stadt?	3
Wie ist es möglich, dass die Mieten 30% unter dem Marktpreis bleiben?	3
Wer kann dort eine Wohnung mieten?	4
Wird dort ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen?	5
Welchen Einfluss hat die Stadtverwaltung später auf die Vermietungen?	7
Kann die Stadt oder eine andere Behörde Personen einweisen?	7
Wird es Probleme mit dem ruhenden Verkehr geben (Stellplätze)?	8
Gibt es Alternativen?	8
Unser Fazit	9

Welche Probleme gibt es aktuell am Wohnungsmarkt in Aulendorf?

Aktuell ist die Lage am Mietwohnungsmarkt in Aulendorf und im gesamten Schussental sehr angespannt. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnungen höher als das Angebot. Frei werdende Wohnungen kommen oft gar nicht auf den Markt, sondern werden unter der Hand weitervermittelt. Mietangebote in der Zeitung werden von Interessenten überhäuft. Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise führen außerdem dazu, dass die Mietpreise im Neubau ebenfalls stark angezogen haben. Sie liegen in Aulendorf deutlich über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,47 €/m² (ohne Wohnwertmerkmale, siehe qualifizierter Mietspiegel der Stadt Aulendorf von 2019, abrufbar auf der Homepage der Stadt Aulendorf).

Die Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes sind, dass die Preise weiter steigen und für viele Menschen zu einer zunehmenden finanziellen oder sogar existenziellen Belastung werden. Es führt auch dazu, dass immer mehr Menschen ihre Wohnung verlieren, obdachlos werden und von der Stadt untergebracht werden müssen.

Aktuell entstanden und entstehen in Aulendorf in der Waldseer Straße (Bahnhof), in der Hauptstraße, in der Parkstraße, in der Saulgauer Straße und in der Ebisweiler Straße über 100 neue Wohnungen in Mehrgeschossbauweise. Sie tragen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei, indem z.B. die bisherigen Wohnungen der neuen Bewohner frei werden. Die neuen Wohnungen liegen aber alle in einem sehr hohen Preissegment und sind hauptsächlich Eigentumswohnungen.

Welches Projekt ist am Riedweg geplant?

Zur weiteren Entlastung des Mietwohnungsmarktes plant die Stadt zusammen mit der Hoffnungsträger Stiftung die Bebauung des ca. 0,62 ha großen Areals neben dem Friedhof, zwischen Steinenbacher Weg und Riedweg.



Bebauung aus der Perspektive vom Riedweg | Quelle: andOffice / HTS Handels GmbH

Geplant sind die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und insgesamt 24 Wohnungen (ca. 1.914 m² Wohnfläche), sowie vier Doppelhaushälften mit

insgesamt acht Wohnungen (ca. 1.268 m² Wohnfläche). Die Bauausführung erfolgt klimaschonend in Holzbauweise mit KfW 55 Energieeffizienzhaus-Standard.

Der Projektpartner verpflichtet sich, die drei Mehrfamilienhäuser zu den Bedingungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 zu errichten („Bezahlbares Wohnen“). Das bedeutet, dass die Wohnungen 30 Jahre lang zu 30% unter der ortsüblichen Neubaumiete liegen müssen. Damit lägen die Mieten in diesen Wohnungen im Bereich von 6-7 €/m², also im Bereich der ortsüblichen Mieten für Wohnungen vor Baujahr 2014 (siehe Mietspiegel). Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden (Tabellen dazu siehe unten).

Wer ist der Projektpartner der Stadt?

Der Projektpartner der Stadt ist die HTS Handel GmbH. HTS steht für die Hoffnungsträger Stiftung. Stiftungsgründer ist Tobias Merckle, Sohn des Ulmer Unternehmers Adolf Merckle (Rathiofarm, Heidelberg Cement, Phönix Pharmahandel etc.). Die Stiftung hat einen christlich-sozialen Hintergrund und fördert weltweit verschiedene Projekte (siehe <https://hoffnungstraeger.de>). Im Rahmen dessen hat die Stiftung zusammen mit dem Architekturbüro andOffice (Dipl. Ing. Architekt Thorsten Blatter u.a.) das sog. „Hoffnungshaus“ in modularer Holzbauweise entwickelt. Es ist klimaschonend und preisgünstig.

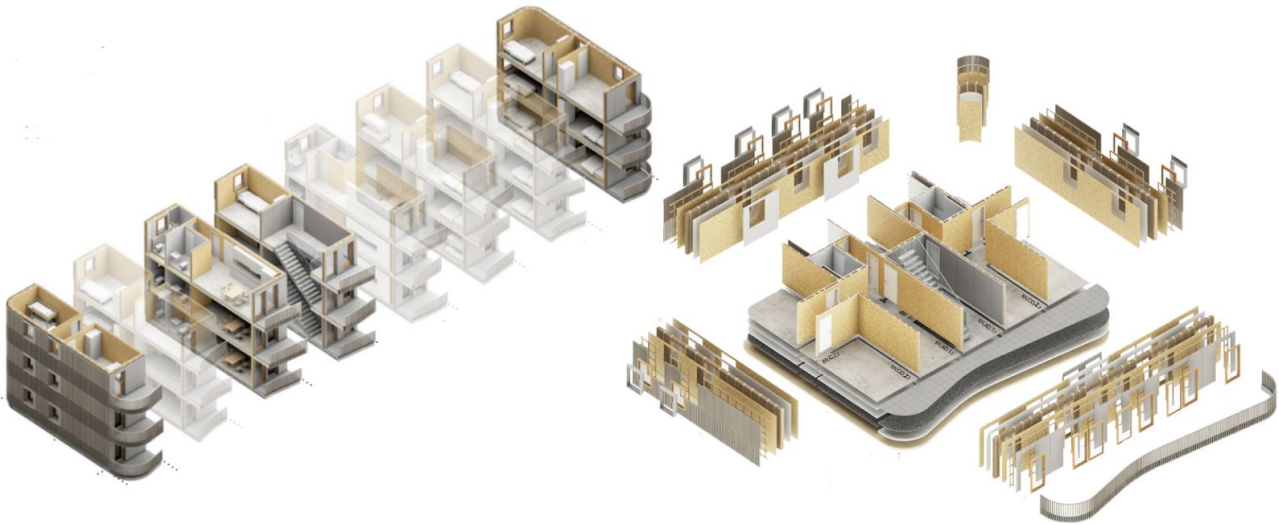
Da viele Kommunen Interesse an diesem Hauskonzept zur Umsetzung von unterschiedlichen Wohnprojekten (bezahlbares Wohnen, integratives Wohnen, ...) angefragt haben, hat die Stiftung die HTS Handels GmbH gegründet. Sie ist ein Tochterunternehmen der Stiftung. Projekte zu bezahlbarem Wohnen, wie in Aulendorf geplant, entsprechen nicht dem Stiftungszweck, weshalb diese Tätigkeit in die GmbH ausgelagert wurde. Die Stiftung selbst darf keine Gewinne machen. Die HTS Handels GmbH ist gewinnorientiert aber nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet.

Der Projektpartner hat bereits in einigen Kommunen in Baden-Württemberg (z.B. Bad Liebenzell, Calw, Straubenhard oder Konstanz) unterschiedliche Projekte mit diesem Haustyp umgesetzt. Zweifel an der Seriosität und Verlässlichkeit des Projektpartners halten wir für völlig unbegründet.

Wie ist es möglich, dass die Mieten 30% unter dem Marktpreis bleiben?

Dies ist dadurch möglich, dass immer der gleiche Haustyp in einer innovativen Holz-Modulbauweise mit funktionalem Design errichtet wird. Die immer wieder gleichen Fertigbauteile des „Hoffnungshauses“ lassen sich günstig herstellen und kommen komplett vorgefertigt zur Baustelle. Die Bau- und Planungskosten sind dadurch insgesamt niedriger. Ergänzend gibt es die Förderung aus dem „Wohnungsbau BW 2020 Förderprogramm“.

Durch die dichtere Bebauung mit drei Stockwerken werden ebenfalls Bau-, Heiz- und Flächenkosten gespart. Die Stadt unterstützt das Projekt, indem es die Teilfläche, auf der die Mehrfamilienhäuser entstehen sollen (3000 m²), zum Einkaufspreis weitergibt und die Erschließung vom Projektpartner selbst durchgeführt wird. Das trägt ebenfalls zur Senkung der Gesamtkosten bei.



Holz-Modulbauweise mit KfW 55 Standart | Quelle: andOffice / HTS Handels GmbH

Die Preisentwicklung im Bausektor macht „Wohnen“ leider inzwischen so teuer, dass neue, günstigere und dennoch nachhaltige Bauformen entwickelt werden müssen, um allen Menschen ein „Dach über dem Kopf“ zu sichern.

Der Glaube, der Markt alleine werde das Problem lösen, hat sich nicht bewahrheitet. Ohne staatliche Unterstützung (z.B. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020) wird es für Menschen mit nicht so hohem Einkommen nicht genug Wohnraum geben. Die Stiftung Hoffnungsträger hat hier mit viel Kreativität ein überzeugendes Konzept entwickelt. Mit diesem Projektpartner wollen wir dies auch in Aulendorf realisieren.

Wer kann dort eine Wohnung mieten?

Voraussetzung für die Fördermittel des Wohnungsbau BW 2020 - Programms ist, dass die Wohnungen an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Einen Wohnberechtigungsschein können ca. 40% der Bevölkerung beantragen. Voraussetzung ist, dass man sich dauerhaft in der BRD aufhalten darf und eine bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Personen in einer Wohnung müssen miteinander verwandt sein (Familien). Außerdem darf die Wohnungsgröße eine bestimmte Quadratmeterzahl pro Person nicht überschreiten (z.B. 90 m² für eine vierköpfige Familie).

Wohnberechtigungsschein: Tabelle Personenzahl - Einkommen - Wohnungsgröße
(ohne Berücksichtigung der Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen)

Personen im Haushalt (inklusive Kinder)	Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder (abzgl. Werbungskosten und Entlastungsbeiträge)	Max. Wohnungsgröße (+5 m ² möglich)
1	51.000 €	45 m ²
2	51.000 €	60 m ²
3	60.000 €	75 m ²
4	69.000 €	90 m ²
5	78.000 €	105 m ²
6	87.000 €	120 m ²

Wird dort ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen?

Nein! Die Befürchtungen mancher Bürgerinnen und Bürger, dass hier ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen könnte, sind unbegründet. Es geht um „bezahlbares Wohnen“ für Menschen und Familien, die unter den oben genannten Einkommensgrenzen liegen. Berechtig sind ca. 40% der Bevölkerung und häufig gerade sozial engagierte Menschen, wie z.B. Kranken- und Altenpfleger*innen, Erzieher*innen, Arzthelfer*innen, etc..

Eine Diskreditierung dieser Menschen, indem man ihnen unterstellt, sie seien „sozial schwach“ oder würden einen „sozial unverträglichen Lebenswandel“ führen, wird der Alltagswirklichkeit in unserer Gesellschaft nicht gerecht.

In Aulendorf gibt es bereits mehrere Quartiere mit ähnlich dichter oder sogar dichterem Bebauung und ähnlichem Mietniveau. Dort gibt es auch keine „sozialen Brennpunkte“. Aulendorf hat eine überschaubare Einwohnerzahl, ein gutes Miteinander der verschiedenen Bevölkerungsgruppen, eine engagierte Zivilgesellschaft mit vielen Vereinen und Institutionen, alle Schularten vor Ort, sodass durch die vielen Kontakte der Menschen untereinander keine anonymen Brennpunkte entstehen.

Praxisbeispiele: Wer kann einen Wohnberechtigungsschein erhalten?

Beruf / Familienstand	Personen im Haushalt	Haushalts-einkommen (brutto)
Eckrentner-Ehepaar (Standardrenten für BaWü) Mann: 1.279.- EUR Rente pro Monat [4] Frau: 975.- EUR Rente pro Monat [4]	2	27.048 €
Zahnarzthelferin Tätigkeitsgruppe II, 2.300.- bis 2.600.- EUR monatlich + 13. Monatsgehalt [1], Vollzeit (100%), alleinerziehend, 1 Kind	2	28.800 €
Verwaltungsfachangestellte 50% E6/3 TVL [2] und Bäckergeselle , Angestelltenverhältnis 100% [3], 1 Kind	3	55.000 €
Beamte/in gehob. Dienst (Ingenieur(FH) oder Sachbearbeiter), Vollzeit (100%), Besoldung A11/Stufe 13 [2], Ehepartner/in wegen der Kinder nicht berufstätig , 2 Kinder	4	57.000 €
Erzieherin 50% S8b/2 TVL [2] und Sozialpädagoge 100% S11b/2 [2], 2 Kinder	4	66.800 €

Quellen:

[1] Vergütungsempfehlungen für in Baden-Württemberg beschäftigte ZFA-Auszubildende und ZFA 2 verabschiedet von der LZK-Vertreterversammlung am 06.12.2019

[2] Landesamt für Besoldung und Versorgung Baden-Württemberg

[3] <https://de.jobted.com/gehalt/baeker>

[4] Deutsche Rentenversicherung

Welchen Einfluss hat die Stadtverwaltung später auf die Vermietungen?

Die Stadtverwaltung ist nicht im Besitz der Immobilien und hat daher, wie auch bei anderen Mehrfamilienhäusern in Aulendorf, keinen direkten Einfluss auf die Belegung. Diese wird aber gerade zu Beginn in Abstimmung erfolgen. Die HTS Handel GmbH kann die Belegung genau so gut und in der Regel günstiger und unbürokratischer, als die Stadtverwaltung regeln. Sie hat auch ein Interesse an einer möglichst reibungslosen Vermietung ihrer Wohnungen und an deren Werterhaltung. Sie plant daher, einen Wohnungsverwalter vor Ort in einer der Wohnungen zu haben.

Die Richtlinien des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 schreiben außerdem vor, dass die Wohnungen dem Markt zugeführt werden müssen. Eine Bevorzugung bestimmter Personengruppen (z.B. nur AulendorferInnen) ist nicht zulässig. Letztlich würde eine solche Überregulierung auch wenig Sinn ergeben. Das Ziel ist, durch dieses Projekt insgesamt den Mietwohnungsmarkt im Bereich bezahlbarer Mieten zu entlasten. Das hilft allen, die in Aulendorf zu bezahlbaren Mietpreisen leben wollen.

Kann die Stadt oder eine andere Behörde Personen einweisen?

Es ist nicht möglich, dass die Stadt Aulendorf, das Landratsamt oder eine andere Behörde in die Wohnungen Personen einweisen kann, wie etwa Obdachlose, AsylbewerberInnen oder Menschen in der Anschlussunterbringung. Zum einen gehören die Wohnungen nicht der Stadt oder einer anderen Behörde und auch das Wohnungsbau BW 2020 ist dazu eindeutig und sagt folgendes:

„Sozialmietwohnungen sind den wohnberechtigten Haushalten mietweise zur Nutzung als Wohnraum zu überlassen. Andere Formen der Unterbringung, wie zum Beispiel aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisungsverfügung, sind ausgeschlossen.“
(VwV-Wohnungsbau BW 2020 / 2021 S.11)

Ebenso darf die Förderung von Sozialwohnung nicht für die Erstellung städtische Notunterkünfte verwendet werden:

„Es ist nicht das Ziel der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes, die Schaffung von kommunalen Obdachlosenunterkünften zu unterstützen. Die Unterbringung Obdachloser ist eine Aufgabe der zuständigen Polizeibehörde, die dieser zur Gefahrenabwehr aufgrund des Polizeigesetzes obliegt. Die durch Polizeiverfügung eingewiesenen Personen gehören demnach als solche nicht zur Zielgruppe der Wohnraumförderung des Landes.“
(Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG), S.6 §4 (4) bzw. Kommentar dazu).

Wird es Probleme mit dem ruhenden Verkehr geben (Stellplätze)?

Insgesamt sind bisher 40 Stellplätze geplant. Das entspricht den Bauvorschriften (ein Stellplatz pro Wohnung bei den 3-MFH und je zwei Stellplätze pro Doppelhaushälfte). Das ist insgesamt möglicherweise etwas knapp berechnet, da heute viele Familien über mehr als ein Auto verfügen. Hier muss ggf. im Bebauungsplanverfahren, das als nächstes kommen wird, noch nachgebessert werden.



Lageplan | Quelle: andOffice / HTS Handels GmbH

Der Riedweg, der bei Beerdigungen ohnehin schon belastet ist, sollte nicht noch mehr zugeparkt werden. Insgesamt verstehen wir, dass es unter Anwohnern Fragen und Bedenken gibt. Das ist bei fast allen Bauprojekten der Fall.

Dass die Fläche einer Nachverdichtung zugeführt wird, ist aber insgesamt sinnvoll. Zu diesem Zweck wurde sie von der Stadt erworben. Mit den Doppelhäusern wird ein verträglicher Übergang zur bestehenden Bebauung hergestellt. Insgesamt bleibt die Nachverdichtung moderat. Die Erschließungsstraße selbst soll als Spielstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 7 km/h angelegt werden.

Gibt es Alternativen?

Eine Alternative wäre, dass die Stadt die Häuser im Auftrag bauen lässt und dann selbst vermietet. Der Aufwand und die Kosten für die Stadtverwaltung wären dann viel höher, das Ergebnis vermutlich dasselbe. Eine weitere Alternative wäre, dass man auf den Bau bezahlbarer Wohnungen verzichtet und eben von einem freien Bauträger mit Gewinnmaximierungsabsicht teure Wohnungen gebaut werden. An der Dichte der Bebauung wird das nichts ändern. Das Problem am Wohnungsmarkt wird damit eher nicht gelöst.

Unser Fazit

Seit mehreren Jahren bemüht sich die Stadtverwaltung, der Gemeinderat und eine Gruppe engagierter BürgerInnen um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Aulendorf. Auch bei der letzten Kommunalwahl in 2019 wurde deutlich, dass bezahlbarer Wohnraum für viele Familien in Aulendorf ein sehr wichtiges Thema ist.



Perspektive aus Süd-West | Quelle: andOffice / HTS Handels GmbH

Jetzt endlich konnte die Stadt ein passendes Grundstück erwerben und hat einen überzeugenden Projektpartner mit einem ansprechenden, günstigen und nachhaltigen Baukonzept an der Hand. Das Land Baden-Württemberg hat zudem ein Förderprogramm zur Unterstützung aufgelegt.

Beim Bauprojekt am Riedweg sind sicherlich noch Detailfragen zu klären - aber die große Linie stimmt! Deshalb sind wir überzeugt, dass es in absehbarer Zeit keine bessere Möglichkeit gibt, bezahlbaren Wohnraum in Aulendorf zu schaffen. Daher unterstützen wir dieses Projekt zum Wohle unserer Heimatstadt.

Bei Fragen und Anregungen stehen wir weiterhin gerne zu Ihrer Verfügung. Eine Linksammlung, Dokumente und Leserbriefe finden sie auf unseren Homepages.