

Bayernheim soll den „Paukenschlag“ bauen

OB Thumann hatte Großprojekt für bezahlbare Wohnungen angekündigt – Was ist daraus geworden?

Von Wolfgang Endlein

Neumarkt. Im Februar hatte Oberbürgermeister Thomas Thumann (UPW) aufhorchen lassen. Ende des ersten Quartals wollte er im Stadtrat einen „Paukenschlag“ vorstellen, mit dem „wir das Thema dann so gut wie abgehakt haben“. Gemeint sind bezahlbare Wohnungen. Inzwischen ist August, vorgestellt wurde noch nichts. Und doch gibt es einiges Neues zu den Hintergründen des Großprojekts.

• **Wie ist der Stand des Projekts und wer baut?**

„Derzeit sind wir in Verhandlung mit der Stadt Neumarkt zum Ankauf eines Grundstücks“, erklärt Ralph Büchele auf Anfrage unseres Medienhauses. Er ist der Geschäftsführer der Bayernheim GmbH. Das Unternehmen des Freistaats baut bayernweit bezahlbare Wohnungen. Wann die Verhandlungen abgeschlossen sein werden, dazu hielt sich Büchele ebenso bedeckt wie zum Standort. Interessant ist dabei, dass die Bayernheim auf ihrer Homepage angibt, Grundstücke ab einem Mindestvolumen von 5000 Quadratmeter zu kaufen. OB Thumann hatte in einem Interview mit unserem Medienhaus im Juni die Hoffnung geäußert, dass der Bau eventuell im Herbst/Winter 2024 beginnen könnte.

• **Was ist über Zahl und Miete der Wohnungen bekannt?**

80 bis 100 Wohnungen sollen entstehen, erklärt Ralph Büchele. Allesamt sollen sie einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF) sein. Verkürzt beinhaltet dieses Programm des Freistaats zwei Bausteine: Bauherrn können für ihr Projekt Darlehen erhalten. Dafür verpflichten sie sich dazu, dass die Wohnungen über mehrere Jahrzehnte dem Prinzip der einkommensorientierten Förderung unterworfen sind. Mieter erhalten je nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung, die die Marktmiete auf eine für sie angemessene

Miete senkt.

Im Fall der geplanten Wohnungen in Neumarkt soll die Miete, die die Mieter tatsächlich zahlen, zwischen 5,50 und acht Euro liegen, wie Büchele erklärt. Die marktüblichen Mietpreise für Neubauten sind deutlich höher. Laut Mietspiegel der Stadt kostet der Quadratmeter bei Neubauten ab 2018 zwischen 9,06 und 10,65 Euro. Die Differenz zwischen dem reduzierten und dem marktüblichen Mietpreis gleicht der Freistaat wie oben beschrieben aus. Die Bayernheim bekommt dadurch in gewissem Rahmen marktübliche Einnahmen. Denn auch wenn das Unternehmen in 100-prozentiger Hand des Freistaats sei, müsse die Bayernheim wirtschaftlich arbeiten und sich selbst finanzieren, erklärt dessen Geschäftsführer. Im Gegenzug sei durch das staatliche Unternehmen Bayernheim garantiert, dass die Wohnungen in ihrem Besitz dauerhaft EOF-gebunden blieben, sagt Ralph Büchele. Bei „normalen“ privaten Bauherrn fallen die Wohnungen nach einer vereinbarten Laufzeit von in der Regel mehreren Jahrzehnten aus der Bindung. Letzteres ist aktuell ein großes Problem auf dem Wohnungsmarkt.

- **Für wen sind die Wohnungen gedacht?**

Wer in eine geförderte Wohnung einziehen will, braucht dafür einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Diesen kann man bei der Stadt Neumarkt beantragen. Ob man die Voraussetzungen dafür erfüllt, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, über die man sich beraten lassen kann.

Es könnten viel mehr Menschen von geförderten Wohnungen profitieren, als gemeinhin dächten, sagt Ralph Büchele. Beispielsweise gibt eine Broschüre der Stadt Nürnberg an, dass ein Zwei-Personen-Haushalt bis zu einem jährlichen Bruttoeinkommen von circa 50200 Euro einen WBS beantragen könnte. Da die Parameter für die Berechnung bayernweit gleich sind, gilt dies auch für Neumarkt.

„Es geht nicht nur darum, Wohnraum für niedrige Einkommen zu schaffen, sondern auch für die Mittelschicht“, sagt Büchele. Dem Polizisten, der Krankenschwester oder vielen Rentnern setzten die gestiegenen Mieten ebenso zu.

Entsprechend tritt der Bayernheim-Chef Klischees vehement entgegen, die seiner Ansicht nach beim geförderten Wohnungsbau mitunter mitschwingen. „Mit dem, was negativ als Sozialbau bezeichnet wird, hat das wenig zu tun“, sagt Büchele über das Neumarkter Projekt. „Es werden hochwertige Wohnungen bauen, alle barrierefrei, mit Balkon oder Terrasse, intelligenten Grundrissen und Aufzügen in jedem Haus.“ Auch was die architektonische Gestaltung der Bauten und ein ansprechendes, grünes Umfeld angeht, verspricht Büchele einen hochwertigen Standard.

- **Was hat es mit der Bayernheim GmbH auf sich?**

Bezahlbare Wohnungen für breitere gesellschaftliche Schichten dank einkommensorientierter Förderung: Das klingt schön. Doch selbst wenn mehr Menschen in den Genuss eines WBS kommen, bleibt ein Problem. Es gibt viel zu wenige geförderte Wohnungen.

2018 gründete der Freistaat deswegen die Bayernheim GmbH mit dem Auftrag bayernweit preisgünstige Mietwohnungen zu schaffen. Der Schwerpunkt liegt auf gefördertem Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. „Neumarkt ist ein interessanter Standort in einer prosperierenden Region“, sagt Büchele. Damit geht aber auch ein angespannter Wohnungsmarkt einher. Dem Abhilfe zu schaffen, dabei will die Bayernheim mithelfen. Das tut sie teils, indem sie Projekte alleine umsetzt, aber auch in Kooperation mit anderen Bauherren.

Ministerpräsident Markus Söder (CSU) gab der Bayernheim indes bei der Gründung eine Hypothek mit auf den Weg. 10000 neue bezahlbare Wohnungen solle die Bayernheim bis 2025 schaffen, hatte Söder 2018 erklärt. Viel hat die Bayernheim bislang aber nicht gebaut. Ein Großteil der auf der Bayernheim-Homepage aufgeführten 4600 Wohneinheiten werden gerade erst entwickelt bzw. gebaut. Aktuell verfügt die Bayernheim nach eigenen Angaben über 300 geförderte Wohnungen.

© Die inhaltlichen Rechte bleiben dem Verlag vorbehalten. Nutzung der journalistischen Inhalte ist ausschließlich zu eigenen, nichtkommerziellen Zwecken erlaubt.