*Quelle: Schwäbische Zeitung online, 20.01.2017 - Jan Peter Steppat*

**BG-Chef fordert höhere Gebäude gegen Wohnungsnot**

Diskussion um Wohnungsmangel beim GOL-Stammtisch in Wangen

Wangen (sz) – Ein Umdenken bei der Planung und beim Bau von Wohnraum fordert Christoph Bührer, Vorstand der Baugenossenschaft (BG) Wangen. Er fordert: „Wir müssen wieder in die Höhe denken.“ Bührer bringt höhergeschossige Bauten angesichts des Wohnungsmangels und knapper Flächen für Neubauten ins Gespräch. Gleichzeitig will er aber keine Rückkehr zum Bau von Hochhäusern, wie sie vor Jahrzehnten auch in Wangen zahlreich entstanden waren. Beim GOL-Stammtisch am Mittwochabend stieß der ehemalige Stadtrat der Freien Wähler auf offene Ohren.

„Man muss über vier, fünf oder sechs Geschosse nachdenken, wenn man unten keine Ebene hat“, sagte er und prognostizierte: „Das wird kommen und auch uns erreichen.“ Auf Nachfrage, warum dies nicht bereits beim in Kürze startenden BG-Großprojekt am Auwiesenweg geschehe, antwortete Bührer: Dort seien vier- bis fünfgeschossige Bauten geplant (siehe Kasten rechts). Das entsprechende Baugesuch sei bereits 2015 eingereicht worden. Und wenn man die Pläne ändere, müsse man von vorne anfangen. Allerdings ergänzte er bezüglich der Höhe: „Heute würden wird das sicher anders diskutieren.“

**„Hausgemachte“ Wohnungsmisere**

Christoph Bührer betrieb beim GOL-Stammtisch darüber hinaus eine umfangreiche Ursachenanalyse für die heutige Wohnraummisere: Diese fange bei der allgemeinen Politik seit den 1980er- und 1990er-Jahren an. Damals habe der Staat nahezu ausschließlich auf Eigenheim-Förderung gesetzt. „Man hat den Leuten das Wohnen zur Miete ausgeredet“, so Bührer. Der damalige Boom in diesem Sektor habe bis Mitte der 1990er-Jahre zu einer Preisexplosion und anschließend zu zahlreichen Bauträgerpleiten geführt. „Das ist auch nicht spurlos an der BG vorbeigegangen“, sagte er und verwies auf seinerzeitige starke Bauträgeraktivitäten der Genossenschaft. Die Folge war nach Darstellung Bührers, dass die BG einen Sanierungsstau bei bestehenden Mietwohnungen hatte.

Ein weiterer Grund für den Wohnraummangel sind nach Bührers Ansicht die fehlenden Grundstücke. Die Vermeidung von Flächenversiegelung „ist ja nichts Falsches, aber das hat Auswirkungen“. Gerade Wangen tue sich wegen zahlreicher geschützterer Gebiete besonders schwer mit der Ausweisung neuen Baulands. Die Folge: „Das bisschen, was da ist, ist knapp und teuer.“

Bei den Baulandpreisen sieht der BG-Chef obendrein die Schuld auch bei den Kommunen: „Ihr Fehler war, möglichst viel rausholen zu wollen.“ Und zwar über die Vermarktung von Flächen für Eigentum. Beispielhaft nannte er Baulandpreise in der Haid von 200 bis 220 Euro pro Quadratmeter. „Dabei hat man überall vergessen, Mietwohnungen zu bauen.“ Für potenzielle Investoren in diesem Bereich – wie die über Wangen hinaus tätige BG – seien nur „Restposten“ übrig geblieben. „Das kann es nicht sein“, erklärte er.

**Bei Gesetzen „ist man über das Ziel hinaus geschossen“**

Dass Wohnraum nicht nur knapp, sondern auch teuer ist, führt Christoph Bührer auf nach seiner Ansicht überbordende gesetzliche Vorgaben zurück: „Da ist man übers Ziel hinaus geschossen.“ Dazu zählt er die Vorgabe, dass in wenigen Jahren Neubauten quasi nur noch auf dem Niveau von Niedrigenergiehäusern genehmigungsfähig seien. Die dadurch entstehenden Zusatzkosten könnten die Bewohner durch die erreichten Einspareffekte „nicht mehr aufsparen“.

Viele Gebäude seien heute durch Dämmungen schon so dicht, dass kaum noch ein Luftaustausch möglich sei – mit laut Bührer durchaus kuriosen Folgen: „Ergo macht man ein Loch in die Wand und setzt einen Wärmetauscher rein.“ Derlei „Auswüchse“ erhöhten wegen der eingebauten Zusatztechnik die Kosten abermals.

Auf den Einwand der Grünen-Landtagsabgeordneten Petra Krebs („Wir müssen Energie einsparen.“) entgegnete Bührer: „Man hat zu viel gewollt. Das schlägt sich auf die Miete nieder.“ Zudem brauche auch die Erzeugung von Dämmstoffen wie dem „blöden Styropor“ Energie.

Generell kritisierte er: „Gut Gemeintes wird durch Überregulierung blockiert.“ Dazu zähle auch, wenn – wie in BG-Häusern der Fall – selbst Energie erzeugt werde. Dann falle man unter die gleichen gesetzlichen Kriterien wie Stromriesen à la RWE – mit entsprechenden bürokratischen Folgen.

**Plädoyer für sozialen Wohnungsbau**

Beim GOL-Stammtisch räumte BG-Vorstand Christoph Bührer auch mit Vorurteilen gegenüber sozialem Wohnungsbau auf: „Das heißt nicht, dass es schlechte Leute sind.“ Angesichts des schwindenden Mittelstands in der Gesellschaft treffe der Bedarf für entsprechend geförderte und preisgebundene Wohnungen auch Familien mit zwei Kindern bei nur einem Normalverdiener. „Das ist die Schicht, die leider immer mehr in die Mitte wächst“, so Bührer.

Der Bedarf an Wohnraum dieser Kategorie sei übrigens nicht durch den Zuzug von Flüchtlingen hervorgerufen worden, sondern habe schon vorher bestanden. Mit Asylbewerbern habe die BG im übrigen gute Erfahrungen gemacht: Er nannte eine seit zwei Jahren in einer BG-Wohnung lebende syrische Familie. „Mit denen haben wir die wenigsten Probleme gehabt.“ Vier Familien, die zuletzt in den bald Neubauten weichenden Wohnungen im Auwiesenweg lebten, hätten sich „mittlerweile sehr gut integriert“.

Laut der Grünen-Landtagsabgeordneten Petra Krebs komme es bei der Bekämpfung des Wohnraummangels allerdings nicht allein auf sozialen Wohnungsbau an, sondern auf eine gute Mischung in den Siedlungen. Studien besagten, dass Siedlungen zehn bis 15 Prozent Sozialwohnungen vertrügen.

**Die BG und ihre Projekte**

Die 1948 im Zuge der von Flüchtlingszuzügen nach dem Krieg gegründete Baugenossenschaft Wangen hat laut Vorstand Christoph Bührer („Auch da hat Wohnungsnot geherrscht ohne Ende.“) rund 550 Wohnungen in eigenem Bestand und verwaltet zusätzlich rund 2500 Wohnungen anderer.

Aktuell lässt die BG nach dem sogenannten Wangener Modell, das eine spezielle Kooperation mit der Stadt zum Inhalt hat, ein Sechs-Familienhaus mit Sozialwohnungen an der Ecke Bregenzer Straße/Südring. Dieses Projekt sei mit „sehr spitzem Bleistift“ gerechnet, aber: „Wir fühlen uns Wangen verpflichtet.“ Das Gebäude ist im Rohbau fertig. Für den Februar plant die BG den Innenausbau, im April soll das Haus bezugsfertig sein.

„In den nächsten Wochen“ soll der Abriss der mittlerweile nicht mehr bewohnten Häuser im Auwiesenweg starten. Ende des Jahres könne dann der Neubau starten. Insgesamt sollen in mehreren Gebäuden 67 Wohnungen entstehen. Ferner werden laut Bührer in diesem Jahr 36 Wohnungen in der Wittwais fertig.