

GWK 1921 eG: „Der Engpass sind die Grundstücke!“

Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaft nutzt L-Bank-Mietwohnraumförderung für moderne und barrierefrei gestaltete Wohnungen

Im Herbst 2019 ziehen in den Neubau der Gustav-Schulenburg-Straße in Karlsruhe-Oberreut 46 neue Mieter ein. Sie freuen sich über bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum, der zum Teil sogar Rollstuhl gerecht gestaltet ist. Das Beispiel zeigt, dass der soziale Wohnungsbau grundsätzlich sehr gut funktioniert. Engagierte Bauherren wie die GWK 1921 und Fördergeber wie die L-Bank sind in der Lage, auch für kleinere Geldbeutel hochwertigen Wohnraum innerhalb kurzer Zeit zu schaffen. Einzige Voraussetzung: Es braucht ein Grundstück.

In Karlsruhe gibt es knapp 160.000 Wohnungen. Das ist viel, aber wie in den meisten Städten Deutschlands ist der Bedarf an Wohnraum sehr viel größer. Und was an Neuem entsteht, sprengt häufig die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden. Deshalb richtet sich der Fokus immer mehr auf den sozialen Wohnungsbau: Hier helfen Förderinstitute wie die L-Bank engagierten Bauherren, bezahlbaren Wohnraum für Mieter mit wenig Budget zu schaffen.

Das funktioniert im Prinzip sehr gut, wie das Beispiel des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße in Karlsruhe-Oberreut zeigt. Dort freuen sich 46 Mieter mit ihren Familien auf modern ausgestattete und barrierefrei gestaltete Wohnungen, die zum Teil besonders für Rollstuhlfahrer geeignet sind. „Nach einer Bauzeit von nur knapp zwei Jahren können unsere neuen Mieter einziehen“, freut sich Bernd Uhle, hauptamtlicher Vorstand der GWK 1921 in Karlsruhe. Für die Genossenschaft ist es der erste Neubau seit 20 Jahren. „Auch wir sehen uns in der Verantwortung, für die Menschen in Karlsruhe nicht nur unseren Bestand an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten, sondern auch neuen zu schaffen.“

Ihre Ansprechpartner für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe

Stv. Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

Pressereferent
Detlef Grabowski
Tel. 0721 150-1333

presse@l-bank.de
www.l-bank.de
Fax 0721 150-1260

Dass mit Engagement und gutem Willen auch die vielgescholtene deutsche Bürokratie kein Hindernis darstellt, zeigte sich schon in der Planungsphase. Das Grundstück befand sich bereits im Besitz der GWK 1921, die zügig nach der in Karlsruhe üblichen Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst und Auflagen für die Erhaltung von Bäumen am Rande des Grundstücks die Baugenehmigung erhielt. „Auch die Nachbarn reagierten durchweg positiv auf die Veränderungen“, erinnert sich Uhle. Bemerkenswert, zumal sich für viele von ihnen die Sicht aus dem Fenster deutlich veränderte und alle die unumgänglichen Einschränkungen während der Bauzeit mittragen mussten. „Aber jeder weiß natürlich, dass wir hier in Karlsruhe neue Wohnungen schaffen müssen.“

Und die Finanzierung? Diese beginnt für Martin Leicht, nebenamtlicher Vorstand bei der GWK 1921, schon bei der Bauplanung, die vom Architekturbüro Georg Matzka realisiert wurde. „Der größte Teil der Badezimmer wurde als Fertigmodul bestellt und bis zum Handtuchhalter vormontiert auf die Baustelle geliefert.“ Auch der komplette Aufzug wurde in einem Stück mit einem Kran in den Aufzugschacht eingepasst. „Das war Millimeterarbeit“, erinnert sich Martin Leicht. Diese modulare Bauweise hat nicht nur den Vorteil, dass sie schneller ist und in erheblichem Umfang Kosten spart. „Durch die Vormontage im Werk ist meist die Qualität sehr hoch.“

Aber auch die beste Kostenplanung kann nicht verhindern, dass ein Neubau Geld kostet. „11,5 Millionen Euro muss man erst einmal stemmen“, so Leicht. Möglich wurde das vor allem durch das L-Bank-Förderprogramm Mietwohnungsfinanzierung BW. Damit fördern das Land Baden-Württemberg und die L-Bank im Rahmen der Landeswohnraumförderung (Wohnungsbau BW 2018/2019) die Schaffung von Sozialmietwohnraum. Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Verbände und sogar Privatpersonen können so die Schaffung von sozialem Mietwohnraum finanzieren.

Ihre Ansprechpartner für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe

Stv. Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

Pressereferent
Detlef Grabowski
Tel. 0721 150-1333

presse@l-bank.de
www.l-bank.de
Fax 0721 150-1260

„In den letzten Jahren haben sich hier die Förderbedingungen sehr verbessert“, freut sich Leicht. So gibt es umso bessere Konditionen für die Bauherren, je länger die Miet- und Belegungsbindung gewählt wird. „Bis zu 30 Jahre lang profitieren Mieter von dieser Bindung“, so Architekt Georg Matzka. „Auch prüfen wir, ob die Wohnungsgrößen angemessen sind und beraten rund um die Einbeziehung weiterer Förderprogramme.“ Beim Neubau in der Gustav-Schulenburg-Straße wurde neben der Schaffung von Wohnraum die altersgerechte Ausstattung der Wohnungen von der L-Bank gefördert. „Dazu gehören in Oberreut zum Beispiel breite Türen und Flure, Mietergärten, bodentiefe Fenster und Haltegriffe“, erläutert Matzka. Auch die Stadt Karlsruhe förderte den Neubau mit dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und bietet mit ihrem Fernwärmenetz zudem die Möglichkeit, die Wohnungen ökologisch sinnvoll und kostengünstig zu heizen.

Doch wer erhält nun eine dieser attraktiven Wohnungen? Im Falle einer Genossenschaft müssen Mieter natürlich Mitglied sein und kommen zum Zug, sofern sie bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und einen entsprechenden Berechtigungsschein vorlegen können. Die konkrete Vergabe erfolgt nach den Regelungen der jeweiligen Genossenschaft. „Die L-Bank lässt uns bei den Förderbedingungen freie Hand – wir als Genossenschaft entscheiden immer noch selbst, wen wir als Mieter haben möchten“, so Uhle. Bei der GWK 1921 geht es dabei vor allem nach der Dauer der Zugehörigkeit.

Ist der soziale Wohnungsbau also ein Erfolgsmodell? Aus Uhles Sicht haben Fördermittel in Verbindung mit dem Prinzip einer Genossenschaft für die Mieter einen besonders großen langfristigen Vorteil: „Unser Ziel ist nicht die Mietpreismaximierung. Auch nach Wegfall der Mietpreisbindung ist es uns wichtig, bezahlbare Wohnungen zu bieten.“ Mit dem sozialen Wohnungsbau wäre aus seiner Sicht sicherlich noch mehr möglich. Doch

Ihre Ansprechpartner für Pressefragen:

L-Bank
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe

Stv. Pressesprecher
Dr. Benjamin Quinten
Tel. 0721 150-1887

Pressereferent
Detlef Grabowski
Tel. 0721 150-1333

presse@l-bank.de
www.l-bank.de
Fax 0721 150-1260

es gibt ein Problem, das alle willigen Bauherren und damit auch die Genossenschaften haben: „Der Engpass sind die Grundstücke. Dies und auch die öffentlich viel diskutierte „Nachverdichtung“ sowie auch Belange des Denkmalschutzes beinhalten sicher auch komplexe politische Aspekte.“

GWK Genossenschaft für Wohnungsbau 1921 eG Karlsruhe:

www.gwk1921-wohnbau.de

L-Bank-Mietwohnraumförderung: www.l-bank.de/mw-bw-neubau

Info-Box: L-Bank-Wohnungsbaureport für das dritte Quartal 2019

Trotz der hohen Immobiliennachfrage sind in Baden-Württemberg im bisherigen Jahresverlauf weniger neue Wohnungen genehmigt worden als noch im Vorjahr. Von Januar bis Juli lag die Zahl der Bewilligungen bei knapp 23.000 und damit um 8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Bremsen für den Neubau sind insbesondere die Flächenknappheit in Ballungsgebieten, die starken Preisanstiege und die Überlastung der Handwerker. In der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage klagten fast 22 Prozent der befragten Bauunternehmen über einen Mangel an Arbeitskräften. Dies ist der historisch höchste Wert in der seit 1991 durchgeführten Umfrage.

Das ifo-Institut und die GfK ermitteln jeden Monat im Auftrag der L-Bank die Konjunkturstimmung der Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg. Rund 1.200 Unternehmer und 300 Privatpersonen beteiligen sich in der Regel an der Erhebung. Im Bauhauptgewerbe beantworten jeden Monat durchschnittlich 320 Betriebe die Fragebögen – davon 70 aus dem Wohnungsbau. Detaillierte Informationen dazu erhalten Sie unter www.konjunktur-bw.de. Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de, Tel.: 0721 150-1887.

Der aktuelle Wohnungsbaureport: www.konjunktur-bw.de/aktuelle-berichte

Ihre Ansprechpartner für Pressefragen:

L-Bank	Stv. Pressesprecher	Pressereferent	presse@l-bank.de
Schlossplatz 10	Dr. Benjamin Quinten	Detlef Grabowski	www.l-bank.de
76113 Karlsruhe	Tel. 0721 150-1887	Tel. 0721 150-1333	Fax 0721 150-1260