

# Mietwohnung – „Rendite nicht hoch“

Peines Heimstätten-Chef Sven Gottschalk spricht mit Bundesbauministerin Klara Geywitz

Harald Meyer

**Peine.** Bauboom im Kreis Peine: Vierorts schießen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus dem Boden – doch was ist mit dem (sozialen) Mietwohnungsbau? Sven Gottschalk bringt es auf den Punkt: „Die Rendite bei Mietwohnungen ist nicht sehr hoch“, fasst der Geschäftsführer der stadteigenen Wohnungsgesellschaft Heimstätte zusammen. Die fehlende Rendite (Ertrag, den angelegtes Kapital bringen soll) schreckt nach wie vor (private) Investoren von Mietwohnungen ab. Dabei will die Bundesregierung deutschlandweit pro Jahr 400.000 neue Wohnungen mit bezahlbaren Mieten bauen lassen: Das bekräftigt die Bundesbauministerin Klara Geywitz beim einstündigen Besuch in der Heimstätte.

Wie die 46 Jahre alte Sozialdemokratin das schaffen will? Zum einen mit mehr Geld vom Bund, kündigt Klara Geywitz im Gespräch mit Tagessetzungen und vor laufender Fernsehkamera an. Bis 2026 wolle der Bund 14,5 Milliarden Euro in den sozialen Mietwohnungsbau stecken, im nächsten Jahr statt einer Milliarde wie in diesem Jahr zwei Milliarden Euro. Zwar sieht die Bundesministerin Schwierigkeiten wie den Fachkräftemangel und die „Probleme bei den Lieferketten“ (Materialbeschaffung), aber an den 400.000 Wohnungen hält sie fest, weil „sie gebraucht werden“. Geywitz verweist auf schnellere Genehmigungen von Baugebieten/Wohnungsprojekten durch digitale Beteiligung der Betroffenen und wirbt für serielles Bauen (dabei werden Gebäude nicht mehr nur auf der Baustelle errichtet, sondern – ähnlich wie Autos – durch Prozesse im Werk zumindest teilvorgefertigt). Theorie trifft auf Praxis: Getreu



Wollen den (sozialen) Mietwohnungsbau ankurbeln (von links): SPD-Landtagskandidat Julius Schneider, Bundesbauministerin Klara Geywitz, Heimstätten-Geschäftsführer Sven Gottschalk.

HARALD MEYER

dem Motto steht der Peiner SPD-Landtagskandidat Julius Schneider den Besuch der Bauministerin in der Heimstätte. Die Bundesländer verteilen ihren Anteil an der Bundes-Milliarde offenbar auf unterschiedliche Weise: Niedersachsen nutzt das Geld, um über die landeseigene NBank Investoren günstig Darlehen/Kredite für den Mietwohnung zu gewähren. Einen solchen Kredit hat die Heimstätte für den Bau eines Hauses mit zwölf Wohnungen (sozialer Mietwohnungsbau) in Peine-Telgte erhalten: Monatlich 7,20 Euro pro Quadratmeter darf dort höchstens die Kaltmiete kosten, Mieter müssen einen Berechtigungsschein vorweisen. Gott-

schalk lobt die „kompetente Beratung“ durch die NBank. Dennoch sei fraglich, ob die Heimstätte solch ein Mietwohnungsbauprojekt in absehbare Zeit noch mal verwirklichen könne, denn: „Uns fehlen dazu Grundstücke im Stadtgebiet – noch dazu die bezahlbaren.“

Anders als private Investoren hat die kommunale Heimstätte keinerlei „Gewinnabsichten“, hebt der Geschäftsführer hervor: Darin ist ein Grund zu suchen, warum es sich bei ihren 1461 Wohnungen ausschließlich um Mietwohnungen handelt – mit einer „Durchschnittskaltmiete von 5,49 Euro je Quadratmeter“. Gottschalk: „Pro Monat bieten wir im Schnitt 15 Wohnun-

gen zur Neuvermietung an – und haben dafür 60 Bewerber.“

Da der Bundeszuschuss im nächsten Jahr auf zwei Milliarden Euro verdoppelt werden soll, kann sich Schneider vorstellen, dass die „neue Landesregierung den niedersächsischen Anteil auch noch in anderer Weise als über günstige Darlehen der NBank in den Mietwohnungsbau investiert“. So sei bei der SPD die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft im Gespräch, die den Mietwohnungsbau speziell auf dem Landefinanziell fördern solle. Der Fortbestand der Heimstätte bliebe davon unberührt – davon gehen zumindest Gottschalk und Schneider aus.