



Noch heuer soll der Abriss der Häuser Ellharter Straße 24 und Dornierstraße 5, 7 und 9 (gelb markiert) beginnen. Die Baugenossenschaft ersetzt sie durch Neubauten. Foto: Ralf Lienert

# Wohnbau: So trotzen Firmen der Lage

Vermehrt wird Mietern wegen Eigenbedarfs ihre Bleibe gekündigt. Wie die großen Wohnungsgesellschaften in Kempten ihrem Auftrag treu bleiben.

Von Ulrich Weigel

**Kempten** Widersprüchlicher könnte die Situation nicht sein: Einerseits sind Wohnungen dringend gesucht, andererseits stoppen bundesweit selbst große Immobilienfirmen Vorhaben im Wohn- und Gewerbebau. Auch in der Region geraten Projekte ins Stocken. Das gilt etwa im Baugebiet Halde-Nord in Kempten, wo es nicht so schnell vorangeht, wie manche gehofft hatten.

Große Vermieter haben viele Wohnungssuchende auf ihren Wartelisten. Inzwischen seien vermehrt Menschen von Eigenbedarfskündigungen betroffen, sagt Hans-Peter Hartmann, Vorstand der Baugenossenschaft Kempten. Das bedeutet: Eigentümer und Eigentümerinnen kündigen Mietern, weil sie die Wohnungen selbst benötigen. Das ist nicht allein ein Zeichen für den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Gerade für Ältere, die teils sehr lange in einer Wohnung gelebt haben, bedeute das oft auch einen Schock: Sie müssen sich eine neue Bleibe suchen und dafür womöglich sogar ihr lange vertrautes Viertel verlassen.

Die Situation ist angespannt. Erst verteuerten massiv gestiegene Baupreise viele Projekte, dann erschwerten steigende Zinsen die Finanzierung für Investoren und bremsten die Nachfrage der Käufer.

Auch in Kempten fahren Unternehmen auf Sicht, bauen (an die Nachfrage angepasst) langsamer oder legen Projekte vorerst auf Eis. „Wir stoppen, was wir nicht machen müssen“, sagt Baugenossenschafts-Chefin Alexandra Vogt. Ihr auf der Halde-Nord erworbenes Areal für Eigentumswohnungen dient vorerst als „Vorratsgrundstück“. Eine Entwicklung, die sich wiederum auf die Bauwirtschaft auswirkt: Inzwischen fragten Unternehmen, ob es für sie einen Auftrag gebe, sagt Vogt.

Ihrem Kernauftrag, Mietwohnungen anzubieten, will die Baugenossenschaft trotz der Herausforderungen treu bleiben. Aktuell steht der Neubau von 21 Wohnungen im Bereich Dornier-/Ellharter Straße mit einer Gesamtwohnfläche von 2187 Quadratmetern an. Alle Mieter der alten Häuser wurden intern in anderen Wohnungen untergebracht; nun stehen Abriss und Neubau (2024) an. 15 Wohnungen werden öffentlich gefördert, was für günstige Mieten sorgen soll. Sechs passen nicht ins Förderraster (zu groß, nicht barrierefrei). Die Mieter im Erdgeschoss erhalten Gärten; oben gibt es drei auf vier Meter große Balkone.

Offen sind noch Bauweise (massiv oder mit Holz) und Wärmeversorgung: Die Baugenossenschaft ist mit dem ZAK im Gespräch über einen Anschluss an dessen Fernwärmenetz, liebäugelt aber auch



So sollen die Wohngebäude an der Dornier- und Ellharter Straße nach Neubau durch die Baugenossenschaft Kempten aussehen. Zeichnung: Baugenossenschaft Kempten

mit dem Aufbau eines eigenen Wärmenetzes. Immerhin hat die Genossenschaft in dem Gebiet 194 eigene Wohnungen zu versorgen und auch an einem Anschluss interessierte Nachbarn. Bezugsfertig sollen die Wohnungen Ende 2024/Anfang 2025 sein.

Daneben investiert die Baugenossenschaft 2024 in den Bestand: Am Schumacherring 83-91 und der Ullrichstraße 32-36 werden 79 Wohnungen saniert – es geht um Fenster, Gebäudedämmung und Lüftung. Zudem entstehen 59 Balkone. Auch in der Spickelstraße 18-22 wird saniert. Neue Technik soll helfen, ein abgesacktes Haus wieder anzuheben. Zudem ist mit der Telekom geplant, alle Gebäude mit Glasfaser auszustatten.

Die Sozialbau macht laut Geschäftsführer Thomas Heubuch

„trotz aller Widrigkeiten ungebremst weiter“. Das gelte für den Bau von Mietwohnungen am Calgeerpark ebenso wie für die Parkstadt Engelhalde. Die Arbeiten des für den Verkauf gedachten ersten Quartiers sollen wie geplant starten. Man werde aber den Markt beobachten und bei Bedarf reagieren.

Auch Tanja Thalmeier, Vorstand der Bau- und Siedlungsgenossenschaft, verweist auf die schwierige Lage. Auf der Halde bebaut die BSG-Allgäu ihre 122 Reihenhäuser-Grundstücke nur nach und nach. Dafür baue man in einem Kraftakt bezahlbare Mietwohnungen – „trotz der aktuell sehr herausfordernden, schwierigen Rahmenbedingungen“. Thalmeier nennt als Beispiel das Projekt an der Breslauer Straße, für das viele Hürden zu meistern ge-

wesen seien. Dort entstehen neun Gebäude: 73 Wohnungen (darunter 14 kirchliche sowie 28 öffentlich geförderte und freifinanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen), eine Kita und voraussichtlich ein Wohnprojekt für Menschen mit seelischer Beeinträchtigung.

Die ersten Wohnungen werden Ende 2024 fertiggestellt. Geplant sei, das Gesamtprojekt spätestens im Frühjahr 2026 abzuschließen. Zwei Drittel der Eigentumswohnungen und Stadthäuser im ersten Bau- und Verkaufsabschnitt seien bereits veräußert. Es entstehe ein attraktives, sozial durchmischtes Wohnquartier. Im Vorbeigehen werde nicht erkennbar sein, wo sich Miet- oder Eigentumswohnungen befinden. Thalmeier: „Die Menschen in unserer Gesellschaft gehören zusammen.“