

Die Mieter sollen sich verlassen können

Gast der Woche Seit einem dreiviertel Jahr ist Karl Scheinhardt Geschäftsführer der Kreisbau Tübingen. Als solcher will er weiterhin und trotz schwieriger Bedingungen Sozialwohnungen bauen und den Altbestand sanieren. *Von Sabine Lohr*

Was da auf ihn zukommt mit der neuen Stelle in Tübingen, das erfährt Karl Scheinhardt schneller als ihm lieb war: Der neue Geschäftsführer der Kreisbau, seit Januar im Amt, fand keine Wohnung in der Stadt. Nicht einmal eine der Kreisbau. So zog er mit seiner Frau und seinen beiden kleinen Kindern nach Dußlingen. In eine Kreisbau-Wohnung, direkt neben dem Rathaus. Nett sei es in Dußlingen sagt er. Vor allem im Sommer, wenn die Kleinen in den Wasserfontänen auf dem Rathausplatz spielen könnten. Dennoch: Der Wechsel von München nach Dußlingen sei nicht ganz so einfach.

Die Wohnungssuche hatte er sich einfacher vorgestellt. In Tübingen seien die Mieten sehr hoch, sagt er. Und zieht eine Lehre aus seiner Wohnungssuche: „Es ist eine gute Erfahrung, wenn man merkt, wie schwierig es für Leute mit mittlerem oder kleinem Geldbeutel sein muss, sich eine Wohnung in Tübingen leisten zu können.“

Jetzt sitzt Karl Scheinhardt an genau der richtigen Stelle, um diesem Missstand ein wenig abzuheben. Als Geschäftsführer einer Wohnungsbaugesellschaft, die dem Landkreis, der Kreissparkasse und allen Kommunen im Kreis Tübingen gemeinsam gehört – einer sozusagen öffentlich-rechtlichen Gesellschaft – muss der 47-Jährige dafür sorgen, dass günstige Wohnungen gebaut werden.

Was vor allem in den kleineren Kommunen gar nicht so einfach ist.

Karl Scheinhardt Kreisbau-Geschäftsführer

1969 in Bremen geboren
1989 Abitur in Germersheim
1989-1991 Bundeswehr
1991-1996 Jurastudium in Heidelberg
1997-1999 Referendariat in Neustadt/Weinstraße, zweites Examen
1999-2001 Immobilienbereich bei der Landesentwicklungs-Gesellschaft BW
2001-2005 Aufstieg in der LEG bis zum Regionalleiter und Prokurist in Stuttgart
2005-2008 Bereichsleiter bei der Wüstenrot Haus und Städtebau, Ludwigsburg
2008-2015 Niederlassungsleiter der GBW Gruppe München und Geschäftsführer der GBW Oberbayern und Schwaben
seit 2015 Geschäftsführer der Kreisbau Tübingen

Das Problem ist die Landesförderung. Während es für Häuser für Flüchtlinge 25 Prozent Zuschuss zu den Investitionskosten gibt, bietet das Land für Sozialwohnungen lediglich zinsfreie Darlehen an. In einer Stadt mit relativ hohen Mieten wie Tübingen können auch relativ hohe Sozialmieten verlangt werden – sieben bis acht Euro pro Quadratmeter. Damit kommen die Ausgaben wieder rein. Nicht aber in kleineren Gemeinden auf dem Land: „Wenn wir auch nur einen Euro weniger pro Quadratmeter verlangen, bekommen wir unsere Kosten nicht mehr rein“, sagt Scheinhardt.

Da seien dann die Kommunen gefordert – die könnten die Miete ausgleichen, hätten aber keine Chance, sie über irgendwelche Fördertöpfe wieder zu bekommen.

„Alles prügelt immer auf die Politik ein.“

Karl Scheinhardt
zum Wohnraum-Förderprogramm

Muss also die Politik das Wohnbau-Förderprogramm nachbessern? „Alles prügelt immer auf die Politik ein“, sagt Scheinhardt und schüttelt den Kopf. Es geht aber nicht nur um Förderbedingungen, sondern auch um die steigenden Bau- und Grundstückskosten. Seine Einflussmöglichkeiten hält er für gering: „Das geht nur über die Verbände.“ Stattdessen möchte er mit dem bestehenden Programm so gut und wirtschaftlich wie möglich umgehen.

Und so baut die Kreisbau auch in den kleineren Gemeinden Sozialwohnungen. In Pliezhausen entstehen zur Zeit zwei Häuser mit zusammen 20 Wohnungen, die Hälfte davon für Mieter mit Wohnberechtigungsschein. In Kusterdingen baut die Gesellschaft ein Haus mit acht Wohnungen, das zehn Jahre lang als Anschlussunterkunft für Flüchtlinge genutzt und danach ebenfalls an Geringverdiener vermietet werden kann. Auch in Tübingen wird im nächsten Jahr mit einem Neubau begonnen, der in den ersten zehn Jahren überwiegend für Flüchtlinge zur Verfügung stehen soll. Danach wird ein Großteil dieser Wohnungen als Sozialwohnungen vermietet.

Gewinn erwirtschaftet die Kreisbau laut Scheinhardt mit derartigen Häusern nicht, aber zumindest die Investitionskosten werden



Karl Scheinhardt wechselte von der größten bayerischen Wohnbaugesellschaft in München zur Kreisbau Tübingen. Und erfährt selber ganz schnell, wie eng es auch hier auf dem Wohnungsmarkt ist. *Bild: Metz*

gedeckt. Fortführen will Scheinhardt auch die Sanierung des Wohnungsbestandes der Kreisbau. „Bis 2030 wollen wir 400 bis 450 Wohnungen sanieren“, sagt er. Die Mieter müssten dann ausziehen, „aber wir bemühen uns um

Alternativangebote für diese Mieter“. Dass nach der Sanierung die Mieten höher werden, bestreitet Scheinhardt nicht. Auch nicht, dass das für den einen oder anderen, der vielleicht zurück möchte, ein Problem sein könnte. „Wenn

da vielleicht eine Oma wohnt, die dort verwurzelt ist, dann finden wir eine Lösung“, verspricht er.

Man nimmt es ihm ab. Auch wenn er sagt, dass er nicht diese Unternehmerrmentalität habe, der es nur um die Verdoppelung des

Bilanzgewinns geht. „Ich möchte, dass sich unsere Gesellschafter auf uns verlassen können – und auch unsere Mieter, gerade die, die sich vielleicht noch die erste Mieterhöhung leisten können, die zweite aber nicht mehr.“

Eben weil es ihm um die soziale Verantwortung für die Mieter geht, ist er richtig glücklich, bei der Kreisbau zu sein. Davor nämlich arbeitete er bei einem riesigen Wohnungs-Konzern, der bayerischen GBW-Gruppe, die aus gleich mehreren Unternehmen besteht. Dort war er Niederlassungsleiter und von zwei Tochtergesellschaften auch Geschäftsführer. „Ich habe das gerne gemacht“, sagt er. Aber in einem großen Konzern habe man eben doch nicht die Entscheidungsfreiheiten. Bei der Kreisbau mit ihren gerade mal 30 Mitarbeitern, ist das anders. „Wir können vieles in kleinen Besprechungen und vor allem schnell entscheiden.“

Neun Monate ist er nun hier. Inzwischen hat er alle Bürgermeister des Landkreises kennengelernt, ansonsten aber noch we-

„Wenn wir es gar nicht erst versuchen, kann es ja nicht klappen.“

Karl Scheinhardt

Zum Bau des Hauses in Tübingen, bei dem Flüchtlinge mithelfen sollen

nig Bekanntschaften außerhalb der Kreisbau gemacht. Das will er jetzt ändern. Zunächst, indem er die Vorträge der Reihe „Architektur heute“ besucht. Die hat ihm, weil er sich so für Architektur interessiert, Max Schwitalla empfohlen, der Architekt, mit dem die Kreisbau Scheinhardts derzeitiges Lieblingsprojekt baut: ein Haus am Heuberger-Tor-Weg in Tübingen für Flüchtlinge und andere. Beim Bau sollen Flüchtlinge mithelfen, wozu viele Hürden überwunden werden müssen. Das scheut Scheinhardt aber nicht: „Wenn wir es gar nicht erst versuchen, kann es ja nicht klappen.“

Zum Reinformen in die Region will er sich auch mit der Geschichte beschäftigen. Einen Anfang dazu hat er schon gemacht: „Ich habe mir Wilhelm Hauffs ‚Lichtenstein‘ gekauft und war kürzlich zum ersten Mal im Tübinger Schloss.“