

# SÜDKURIER

Villingen-Schwenningen

## Baugenossenschaft ist gut gerüstet für die Zukunft

20.11.2013

Von **Claudia Hoffmann**



**Zwei Häuser in der Langstraße sind fast fertig. Mieten liegen unter dem Mietspiegel der Stadt.**

In der Südstadt entlang der Langstraße verändert ein ganzes Wohnquartier sein Gesicht: Die alten, fast 100 Jahre alten Häuser sind abgerissen, zwei moderne Wohnblocks stehen bereits im Rohbau, die Baugruben für zwei weitere Gebäude sind ausgehoben. „Wir liegen voll im Zeitplan mit unserem Projekt“, erklärt Andreas Scherer, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Villingen eG. In vier Gebäuden entstehen hier 42 Wohnungen, die ab Mitte nächsten Jahres teilweise bezugsfertig sind. Mit einem zweiten Bauabschnitt, der ähnliche Dimensionen umfasst, soll 2015 begonnen werden. Investitionen für das Gesamtprojekt: Rund zwölf Millionen Euro.

Eine Summe, die für die Genossenschaft aufgrund der niedrigen Zinsen gut zu stemmen ist. „Allerdings sind die Baukosten enorm gestiegen“, erklärt der technische Vorstand, Franz Eisele. Vor allem die vielen gesetzlichen Auflagen in Sachen Brandschutz, Rauchmelder, Energieeffizienz fressen die günstigen Zinsen gerade wieder auf. „Diese Auflagen sind ein enormes Hindernis für uns“, erklärt Eisele und verweist auch auf den Denkmalschutz, der für einige Gebäude gelte. Allerdings stehe gerade bei der Energieeffizienz den höheren Baukosten eine deutliche Heizkosten-Ersparnis gegenüber. Die Häuser entsprechen dem Energieeffizienz-Standard KfW 55. „Man muss ja sehen, dass wir kein Bauträger sind, wir denken als Vermieter langfristig in die Zukunft“, erklärt Eisele. Wichtig sei bei der Gesamtkalkulation, dass sich für die Baugenossenschaft jedes Gebäude separat rechnen müsse. „Wir betrachten da nicht das gesamte Projekt, nein, die Zahlen müssen für jedes einzelne Haus stimmen“, so Andreas Scherer.

Bei der Ausstattung setzt die Genossenschaft auf einen Mix: Es gibt Gebäude mit Aufzug und ohne Aufzug. Das schlägt sich natürlich auf die Miete nieder, die bei rund acht Euro pro Quadratmeter liegt (Kaltmiete).

Dem genossenschaftlichen Gedanken werde die Baugenossenschaft aber dennoch gerecht, so Eisele, weil die Durchschnittsmiete der gesamten Bausubstanz bei 5,15 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete liege. „Damit liegen wir unter dem Mietpreis-Spiegel“, betont Andreas Scherer. Die drei großen Wohnungsbaugesellschaften der Stadt würden gemeinsam darauf achten, dass der Mietpreis bei ihnen human bleibe. Im Bereich Bickeberg und im Adlerring habe die Baugenossenschaft Villingen auch Wohnungen, die unter fünf Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

Wichtig ist laut Andreas Scherer die gute Durchmischung der Wohngebiete. „Wir wollen wirklich alle Mieterschichten in jedem Gebiet haben“, betont der

Vorstand. Allerdings seien rund 50 Prozent der Mieter über 60 Jahre alt. So seien auch Fragen wie Barrierefreiheit, Aufzug und stadtnahe Lage enorm wichtig. Hier könne die Baugenossenschaft klar punkten, die viele Grundstücke und Gebäude in zentraler Lage besitzt.

Rund 70 Prozent der Wohnungen seien mittlerweile saniert, rund 30 Millionen Euro hat die Genossenschaft in den letzten acht Jahren dafür investiert. „Wir haben den Sanierungsstau gut abgearbeitet“, erklärt Franz Eisele. Als nächste Projekte stehen Gebäude in der Alemannen- und Scheffelstraße auf der Liste. Allerdings müsse man oft warten, bis eine Ersatzwohnung für die Mieter gefunden ist. „Wir renovieren am liebsten ein leerstehendes Gebäude, wenn noch Leute darin wohnen, wird das schwierig“, so Eisele. Aber wenn nötig, nehme man auch einzelne Wohnungen in die Renovierungsliste auf. Andreas Scherer weiß, dass viele Mieter vor allem den guten Service schätzen, den die Baugenossenschaft bietet. „Sie rufen an und wir schicken einen Handwerker, einfacher geht es nicht.“

### **Die Zahlen**

*Auch wenn die Baugenossenschaft vor allem günstigen Wohnraum anbieten will, möchte sie ihren Mitgliedern auch eine Dividende ausschütten. „Die liegt schon deutlich über dem marktüblichen Zins“, so Andreas Scherer. Auch wolle man das erwirtschaftete Geld wieder in den Wohnungsbestand investieren. Die Baugenossenschaft Villingen eG verfügt über einen Bestand von 780 Wohnungen. Neun Millionen Euro befinden sich in den Rücklagen und das Eigenkapital beträgt 2.2 Millionen Euro. (cho)*