

Baugenossenschaft Villingen Handwerkermangel macht zu schaffen



Andreas Scherer (links), Mario Born (Mitte) und Harald Maier ehrten Else Amann und Anita Gwosch (rechts) für 50-jährige Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft Villingen. *Foto: Birgit Heinig*

Die Baugenossenschaft Villingen hat mit einigen Problemen zu kämpfen. In der angespannten Lage war es nicht möglich, das gesamte Instandhaltungsprogramm umzusetzen. Dennoch konnte sie bei der Mitgliederversammlung eine positive Bilanz ziehen.

Angesichts der insgesamt bedrückenden Lage auf dem Wohnungsmarkt kann die Baugenossenschaft mit ihrem Jahresabschluss und Bilanzgewinn 2022 zufrieden sein. Bei der Mitgliederversammlung herrschte verhaltene Zuversicht. Ein kleiner Teil der 1162 Mitglieder war ins Münsterzentrum gekommen, um sich die Berichte der Vorstände und des Aufsichtsrates über das zurückliegende Geschäftsjahr anzuhören. Der [kaufmännische Vorstand Andreas Scherer](#) sprach von Lieferengpässen, Handwerkermangel und Zinssteigerung, stellte für das Berichtsjahr aber dennoch die Verdoppelung der Investitionen für Instandhaltungen fest.

Die Modernisierung von Tiefgaragen, Dach- und Fassadensanierungen, Aufzugsanbauten, energetische Ertüchtigungen und der komplette Ersatz ganzer Heizsysteme bei etlichen der genossenschaftseigenen 817 Wohnungen wurden geleistet, ebenso wie Gehaltsanpassungen für das Personal, das erfreulicherweise um sechs Personen, davon zwei Auszubildende, erweitert werden konnte.

„Bauen wird nicht einfacher“

Angeschafft wurde die Software für eine Gebäudeüberprüfung, die ein Portfoliomanagement ermögliche und zukünftig ausweise, wo das Geld „am nötigsten und effektivsten eingesetzt werden soll“, so Scherer. „Bauen wird nicht einfacher“,

machte auch der technische Vorstand Harald Maier keinen Hehl aus der angespannten Situation innerhalb der Wohnungswirtschaft.

„Planen können wir, was daraus wird, muss sich weisen.“ So habe man in der Weststadt beim Goetheplatz ein Gebäude erworben, in dem 15 Wohnungen gebaut werden könnten, und einen Investorenwettbewerb für ein Haus in Donaueschingen gewonnen, das derzeit noch von ukrainischen Flüchtlingen bewohnt wird, das ab 2025 aber zu einem Bauprojekt für 16 Wohnungen werden soll. Auch in der Keplerstraße in Schwenningen gehört der Baugenossenschaft jetzt ein Haus, das ab Frühjahr 2024 eine Umnutzung erfahren und danach 12 bis 15 kleinere Wohneinheiten aufweisen soll. Der Aufsichtsratsvorsitzende Mario Born warb bei den Mitglieder um Verständnis, dass in angespannter Lage nicht das gesamte Instandhaltungsprogramm für 2022 umgesetzt werden konnte.

Gebäudeenergiegesetztes als herausforderndes Ziel

Nicht so schlimm gekommen wie befürchtet sei die Energiekrise. 70 Prozent des Wohnungsbestandes werden aktuell mit Gas, 30 Prozent mit Holzpellets beheizt. Man bereite sich vor auf das herausfordernde Ziel des neuen Gebäudeenergiegesetztes, das bis 2045 CO₂-Neutralität für alle Heizungen vorsieht. Dank steigender Baupreise und Zinsen könne man indes keine großen Sprünge machen, denn „alles, was wir machen, muss sich rechnen“.

2022 hat die Baugenossenschaft gut gerechnet. Davon zeugen ein Jahresüberschuss von 300000 Euro und ein Bilanzgewinn von 88600 Euro, wovon die Mitglieder in den nächsten Tagen eine vierprozentige Dividende erhalten.