

Kein Streben nach Gewinnmaximierung

Wohnungsbaugenossenschaften im Kreis stellen Projekte vor – Mieten unter Mietspiegel

Sieben auf einen Streich: Sieben Wohnungsbaugenossenschaften präsentierten sich gestern in Wernau mit ihren Plänen und Projekten. Zusammen bewirtschaften sie mehr als 15 000 Wohnungen. Das reicht lange nicht aus: „Der Druck ist enorm, pro Wohnung gibt es sechs Bewerber“, sagt Bernd Weiler von der Kreisbaugenossenschaft.

REGINA SCHULTZE

Wernau. Auf dem freien Markt sehe die Situation nicht besser aus, gibt Bernd Weiler zu bedenken. Inzwischen sind Neubauten bei den Genossenschaften ein großes Thema. „Das war vor 10 bis 15 Jahren undenkbar“, meint der Vorstandssprecher der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen. Damals ging es nur um Vermietung und Sanierung. Allerdings braucht es etwa fünf Jahre, bis solche Neubauprojekte umgesetzt und beziehbar sind. 120 neue Wohnungen stellt die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen in den nächsten zwei Jahren fertig.

100 Wohnungen sind es im Frühjahr 2014 im Klarissenhof in Esslingen, sagt Christian Brokate von der dortigen Baugenossenschaft. Im Scharnhauser Park werden an der Landschaftstreppe 93 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten gebaut, sagt Siegfried Lorenz von der GWF Wohnungsgenossenschaft (Stuttgart). Das 19,5 Millionen Euro teure Projekt stemmt die GWF mit zwei weiteren Genossenschaften zusammen. Im Dezember soll alles fertig sein.

43 Wohnungen können 2014 im Wernauer Mörikeweg bezogen werden, berichtet Hartmut Grabsch von der Wohnungsbaugenossenschaft Wernau. 50 weitere werden später dazu kommen. Geplant ist ein zweiter bogenförmiger Bau neben den momentan entstehenden. Auch dieser wird mit einem fünfgeschossigen Wohnturm abgeschlossen. In etwa zehn Jahren ist dann der gesamte Bestand im Mörikeweg saniert oder neu gebaut worden. 2011 waren 24 Wohnungen saniert worden, das Gebäude wurde mit einem markanten Dachaufsatz versehen. Danach wurden angrenzende Geschossbauten aus den 50er- und 60er-Jahren dort abgerissen, wo derzeit gebaut wird.

Ziele bei allen Baugenossenschaften seien „faire Preise“. Die Mieten im Mörikeweg waren nach der Modernisierung 80 bis 100 Euro teurer geworden – dafür könnte die moderne Heizung aber monatlich 40 bis 70 Euro sparen. Die Genossenschaften hätten einen Spagat zu bewältigen, meint Wernaus Bürgermeister Armin Elbl: Sie sollen sozialen Wohnraum schaffen, aber sie müssten auch wirtschaftlich arbeiten.

„Wir streben nicht nach Gewinnmaximierung“, macht Weiler deutlich. Aber man wolle eine gute Wohnqualität bieten. In allen sieben Genossenschaften liegen die Mieten deutlich unter dem jeweiligen Mietspiegel. Das zeigen die Balkendiagramme in Weilers Vortrag. Bundesweit liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Genossenschaftswohnungen zwar nur bei 5,07 Euro. Der Großraum Stuttgart gehöre aber mit München, Hamburg und Düsseldorf zu den teuersten Gebieten bundesweit. Und je näher an der Landeshauptstadt, desto teurer wird es. So liegt die Durchschnittsmiete bei der GWF Wohnungsgenossenschaft bei 6,32 Euro pro Quadratmeter. Kein Wunder, die meisten ihrer Wohnungen liegen im besonders teuren Leinfelden-Ech-

terdingen und in Ostfildern. Und der Stuttgarter Mietspiegel zeigt 10,80 Euro. In Esslingen liegt der Betrag bei 5,70 Euro, im Bereich Kirchheim-Plochingen bei 5,50 Euro – von den 1500 Wohnungen liegen 300 in Plochingen –, in Reichenbach bei 5,36 Euro und in Wernau bei 5,17 Euro.

Um den Wohnungsmangel zu lindern, müsste mehr gebaut werden, unterstrich Brokate. Nach Protesten wurde der Flächennutzungsplan in Esslingen zurückgezogen. Das Verdichten alleine reiche aber nicht. Kritik musste auch seine Baugenossenschaft einstecken. Um „200 Wohnungen ohne Bad und Heizung“ zu sanieren, wurde das per Satzung garantierte lebenslange Mietrecht aufgehoben. „Jedem wurde eine Ersatzwohnung angeboten, alle haben eine vergleichbare Wohnung gefunden“, unterstreicht Brokate.

Wie man gestaffelte Mieten möglich macht, erläutert Georg Hörmann, Vorstandsmitglied der Kreisbau Kirchheim-Plochingen: In der Eichendorffstraße in Kirchheim werden zwei der sechs Gebäude aus den 50er-Jahren abgebrochen, zwei werden barrierefrei saniert und zwei in einfachem Standard. In drei, vier Jahren ist das Projekt fertig.