

Neu Heidelberg will weiter bauen

Baugenossenschaft stellt Förderantrag für Baugebiet in Kirchheim – Ohne Förderung ist dies nicht möglich – Angepasste Regelung für Neumitglieder und Bestandsmieter

Von Peter Wiest

Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg zieht eine überwiegend zufriedenstellende Bilanz bei der Vertreterversammlung: „Wir sind wirtschaftlich gesund, die Finanzlage ist gut, wir verfügen über ein ausreichendes Vermögen, und auch die Erträge sind in Ordnung“, so das Fazit der beiden Vorstände Uwe Linder und Peter Jacobs: „Alles ist in rundum geordneten Verhältnissen in einem gesunden Unternehmen.“ Das sahen auch die Genossenschafts-Vertreter so, die den Vorstand einstimmig entlasteten und dem Jahresabschluss für 2023 sowie der Verwendung des Bilanzgewinns zustimmten. Einer Neufassung der Satzung mit Erhöhung der Pflichtanteile bei Anmietung einer Wohn- beziehungsweise Gewerbeeinheit, die auch für Bestandsmieter gelten soll, stimmte die Vertreterversammlung ebenfalls zu.

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft belief sich im zurückliegenden Jahr auf 60,2 Millionen Euro und blieb somit gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert, wie Jacobs berichtete. Die Vermögenslage stelle sich positiv dar; dies gelte auch für die kommenden Jahre. Aus dem erzielten Bilanzgewinn von rund 1,27 Millionen Euro wird an die Mitglieder eine vierprozentige Dividende von 155 000 Euro ausgeschüttet; das restliche Geld soll in die Bauerneuerungs-Rücklage eingestellt werden.

Der Bestand der Baugenossenschaft umfasst derzeit etwa 1770 Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung. Etwa 1000 davon befinden sich im Pfaffengrund; die weiteren in Handschuhsheim, Neuenheim, Kirchheim, Rohrbach, Boxberg und der Weststadt. Neu ver-



Für seine langjährige ehrenamtliche Tätigkeit erhielt der aus dem Amt scheidende Aufsichtsrat Günter Bitsch (2.v.r.) die Ehrennadel des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen. Mit im Bild die Baugenossenschafts-Vorstände Uwe Linder (l.) und Peter Jacobs sowie die Aufsichtsratsvorsitzende Martina Gernold-Kunzler. Foto: wit

mietet wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr lediglich 68 Wohnungen.

Insgesamt 5000 Mitglieder hat die Baugenossenschaft und bewegt sich damit permanent an der zulässigen Obergrenze, die laut Gremienbeschluss auf diese Zahl beschränkt ist. Die Fluktuationsrate ist mit 3,8 Prozent so niedrig wie seit Jahren nicht mehr, wie Linder und

Jacobs berichten. Diese ist überwiegend dadurch bedingt, dass Wohnungen durch Umzüge innerhalb des Bestandes oder durch Todesfälle frei werden. Vermietet werden sie alle danach sofort wieder: Schließlich ist die Nachfrage weitaus größer als das Angebot – bei einem durchschnittlichen Kaltmietpreis von 6,36 Euro pro Quadratmeter nicht verwunderlich.

Vermietet werden Baugenossenschafts-Wohnungen prinzipiell nur an Mitglieder. Erwerben kann man eine Mitgliedschaft durch den Kauf eines Geschäftsanteils in Höhe von 160 Euro, wobei allerdings aufgrund der großen Nachfrage der Vorstand darüber entscheidet, wie viele neue Mitglieder aufgenommen werden. Wer danach das Glück hat, auch

eine Wohnung anmieten zu können, muss dafür zunächst noch einmal mindestens fünf weitere Geschäftsanteile erwerben.

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse wurde die Neubaутätigkeit weitgehend auf Eis gelegt, so Jacobs: „Wir leiden unter den hohen Bau-preisen, und die Fördertöpfe für den sozialen Wohnungsbau sind ja schon wieder leer. Wir können jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nur mit Förderung neu bauen“. Das soll möglichst im kommenden Jahr wieder der Fall sein, nachdem die Baugenossenschaft einen Förderantrag gestellt hat für ein Grundstück in der Breslauer Straße in Kirchheim, wo 20 neue Wohnungen entstehen sollen.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Sabine Hintz, Andreas Herth und Heinz Schmitt für drei Jahre wiedergewählt. Neu im Gremium ist Denise Neureuther, die für den altersbedingt ausscheidenden Günter Bitsch gewählt wurde. Letzterer erhielt für seine 40-jährige ehrenamtliche Tätigkeit die goldene Ehrennadel des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen.

Beim Blick in die Zukunft sind für den Vorstand die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Klimaneutralität die großen Themen. Bis 2040 muss laut Jacobs in Baden-Württemberg der Gebäudebestand klimaneutral sein: „Und gerade auch das können sozial orientierte Wohnungsunternehmen ohne Förderung gar nicht schaffen.“ So werde dies zu einem „absoluten Kraftakt“, und letztlich sei das Ganze ohne Mieterhöhungen leider nicht zu bewältigen. Ein wenig Hoffnung macht dem Vorstand dabei immerhin die kommunale Wärmeplanung der Stadtwerke, durch welche es weitgehend möglich sein soll, Wohnungen mit Fernwärme zu versorgen.