

70 Prozent des Bestands saniert

Familienheim gibt viel Geld aus für die Modernisierung ihrer Wohnungen / 14 Millionen Euro für zwei Neubauprojekte.



An der Komturstraße im Stadtteil Brühl-Beurbarung plant die Baugenossenschaft Familienheim 48 Wohnungen. Foto: VISualisierung: Familienheim

Von der hohen Nachfrage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt profitieren auch die Wohnbaugenossenschaften. Die Familienheim hat das Jahr 2013 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. "Wir können ein solides Wachstum vorweisen und wirtschaften auf einem guten Fundament", sagte Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender Werner Eickhoff beim Bilanzpressegespräch.

Die Genossenschaft erwirtschaftete 2013 einen Jahresüberschuss von 2,7 Millionen Euro, der zum größten Teil in Modernisierungen und Neubauprojekte reinvestiert wird. 2012 lag der Überschuss bei 2,4 Millionen Euro. Die Bilanzsumme stieg von 136,5 auf 141,8 Millionen Euro. Familienheim zahlt vier Prozent Dividende an ihre Mitglieder, zusätzlich zu den Zinsen für die Geschäftsanteile. Die durchschnittliche Kaltmiete ist von 6,03 Euro 2012 auf 6,26 Euro in 2013 gestiegen und liegt weiterhin unter dem Freiburger Mietspiegel von durchschnittlich 7,53 Euro. Die Mitgliederzahl stieg von 6183 auf 6559 – "ein Rekordzuwachs", betont Eickhoff.

Um mit ihrem Wohnbestand auf der Höhe der Zeit zu bleiben, gab die Genossenschaft 9,7

Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung aus und damit deutlich mehr als im Vorjahr (7,2 Millionen Euro). 70 Prozent des Wohnungsbestandes seien energetisch saniert, sagte Eickhoff. Im Haus an der Bissierstraße mit 154 Wohnungen wurden Dach und Kellerdecke gedämmt, die Heizung erneuert, eine Solarthermieanlage installiert und die Wohnungstüren erneuert, die auf einen Laubengang führen. "Wir haben auf die Dämmung der Außenwände verzichtet und konnten dennoch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten", sagte Geschäftsführerin Anja Dziolloß. Dadurch seien Kosten gespart worden, was den Mietern zugute komme.

48 Wohnungen an der Komturstraße geplant

Auch zwei Neubauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 14 Millionen Euro wurden in Angriff genommen. An der Ecke Komturstraße/Rennweg sind 48 Wohnungen geplant (11,4 Millionen Euro). Das alte Gebäude mit 45 Wohnungen muss wegen Problemen mit der Statik abgerissen werden. Besonderheit bei dem Neubau: Für 15 Wohnungen erhalten die zukünftigen Mieter aus dem Programm "Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden" der Erzdiözese Freiburg einen Zuschuss von 1,50 pro Quadratmeter. Die Mieter werden dann 8 statt 9,50 Euro pro Quadratmeter zahlen. Der Mietpreis liegt für Neubaustandard ebenfalls unter dem Mietspiegel. Das Einkommen einer vierköpfigen Familie darf laut Landeswohnraumförderprogramm nicht über 56 750 Euro brutto pro Jahr liegen. Hier zeigt sich: Genossenschaften wenden sich nicht mehr nur an Geringverdiener. Ein weiterer Neubau für geplante 2,5 Millionen Euro mit 13 Wohnungen entsteht im Meckelhof am Seepark. Zugekauft wurden Häuser in der Quäker- und in der Türkenlouisstraße. Auch in Lehen stehen drei Grundstücke vor der Bebauung, eine Planung liegt aber noch nicht vor.

Bauen und Sanieren werden immer teurer, das bekommt auch die Genossenschaft zu spüren. "Die reinen Baukosten sind seit 2000 um 28 Prozent gestiegen", bilanziert Dziolloß. Auch die Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben spiele eine Rolle. Neben den Anforderungen der EnEV müssen zum Beispiel bis 2025 alle Abwasserleitungen geprüft und abgedichtet werden. "Wir haben damit bei unseren Sanierungsobjekten jetzt schon angefangen", sagt Dziolloß, aber da kämen noch hohe Kosten auf die Genossenschaft zu.

FAMILIENHEIM

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, gegründet 1930, hat 6559 Mitglieder, 2631 Wohnungen unter anderem in der Wiehre, in Betzenhausen und in Landwasser. Die Wartezeiten für eine Wohnung liegen zwischen einem und vier Jahren. Ein Geschäftsanteil kostet aktuell 105 Euro. Die Genossenschaft verfügt auch über eine Spareinrichtung für ihre Mitglieder, Verzinsung der Einlagen je nach Anlagezeitraum von 0,6 bis 1,9 Prozent pro Jahr.

Autor: pvö

Autor: Petra Völzing