Badische Zeitung vom 10.10.2017

Fleißig saniert und weiter gebaut

Die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland kann auf ein erfolgreiches Jahr 2016 zurückblicken

Von Volker Münch

MÜLLHEIM. Die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland hat die Sanierung ihrer Bestandswohnungen und ihre Investitionspolitik zur Schaffung von neuem Wohnraum fortgesetzt. Dafür gab die Familienheim im Jahr 2016 allein rund 1,5 Millionen Euro für die Sanierung aus. In Neubauprojekte, die entweder im Berichtszeitraum abgeschlossen oder begonnen wurden, investiert die Baugenossenschaft zehn Millionen Euro – und weitere Projekte sind bereits für das kommende Jahr in der Pipeline.

Die Wohnanlage in der Ensisheimer Straße in Neuenburg zählt zu den jüngsten Projekten der Baugenossenschaft Familienheim.

FOTOS: VOLKER MÜNCH

Die vorgelegte Bilanz zeigt nach Auffassung der Verantwortlichen, dass die Baugenossenschaft gesund ist und ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, weiterhin nachkommt. Umfangreiche Erläuterungen des Vorstandsvorsitzenden Klaus Schulte zeigten, dass die Familienheim einen gesunden Mix in Sachen Mietpreise angestrebt habe. Die Durchschnittsmiete beläuft sich nach den Worten Schultes bei 6,49 Euro pro Quadratmeter, das Gros liegt bei bis zu sechs Euro (330 Wohnungen) und bis zu sieben Euro (407 Wohnungen). Dazwischen lagen Mieten bis zu 6,5 Euro pro Quadratmeter (233 Wohneinheiten) und bis zu 7,5 Euro (205 Wohnungen). Das bedeutet: 1175 Wohnungen des Bestandes von 1299 Wohnungen liegen in einem eher niedrigen Preissegment.

Klaus Schulte

Nur ein geringer Teil der Wohnungen kostet acht oder mehr Euro – Mietpreise, die vor allen Dingen bei Neubauten anfallen, so Schulte weiter. In Altbeständen gibt es auch noch Mietpreise von fünf Euro. „Wir müssen bezahlbaren Wohnraum anbieten. Mieten von zehn und mehr Euro können von den meisten Menschen nicht mehr bezahlt werden", mahnte Schulte. Dazu gehören auch für die Baugenossenschaft bezahlbare Grundstückspreise für Neubauten.

„Glücklicherweise haben das die meisten Bürgermeister in unserem Geschäftsbereich eingesehen", erwähnte der Vorstandsvorsitzende am Rande der Mitgliederversammlung im Müllheimer Bürgerhaus, denn: „Marktübliche Quadratmeterpreise lassen die Investitionskosten und damit auch die Mietpreise in die Höhe schießen." Wenn aber eine Kommune die politische Entscheidung trifft, bezahlbaren Mietwohnungsraum schaffen zu wollen, dann erwartet Schulte auch ein Entgegenkommen bei den Grundstückspreisen.

Für finanzschwache Familien werden Wohnungen in einer Kooperation mit dem Siedlungswerk des Erzbistums Freiburg gefördert. „Das betrifft bis heute 88 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen in Höhe von 1,34 Millionen Euro", freut sich Schulte. In der Praxis bedeutet das eine Mietvergünstigung mit einem Betrag von 1,50 Euro pro Quadratmeter, so dass die Mieten über eine Laufzeit von zehn Jahren auf 6,20 bis 6,85 Euro sinken.

Programmgemäß sei die Sanierung des Wohnungsbestandes fortgeschritten, erklärte Schulte weiter. Seit 2004 seien 735 Wohneinheiten mit einem Kostenaufwand von 31,9 Millionen Euro saniert worden. Das Neubauprogramm von 2006 bis ins kommende Jahr weist nach Angaben Schultes ein Volumen von 39,6 Millionen Euro aus, mit dem 238 Wohneinheiten geschaffen werden. Als Beispiele nannte er die Neubauten in der Neuenburger Ensisheimer Straße, der Bau des Mehrgenerationenhauses in der Auggener Lettenstraße und mehrere Projekte, die sich zurzeit in Planung befinden. Bei den Investitionen habe sich die Eigenkapitalquote weiterhin kontinuierlich auf 65,3 Prozent erhöht, das Darlehensvolumen in der gleichen Zeit deutlich verringert. „Wir haben eine relativ geringe Fremdfinanzierung zu verzeichnen", freut sich der Vorstandsvorsitzende. In der Bilanz wurde ein höheres Betriebsergebnis ausgewiesen, während sich der Jahresüberschuss allerdings verringert hat. Die Steuerbelastung beim Ertrag kostete der Familienheim allerdings viel Geld. Deshalb kündigte Schulte an, alles zu unternehmen, um künftig die Jahresergebnisse zu senken.

Dass es gut um die Baugenossenschaft bestellt ist, bescheinigte auch der Genossenschaftsverband, der bei der Prüfung der Bilanz den uneingeschränkten positiven Prüfungsvermerk erteilt habe, berichtete Aufsichtsratsvorsitzender Erhard Stoll. Schon eingangs der Versammlung betonte er, die Familienheim habe erfolgreich gewirkt, viel gebaut und saniert. Nach wie vor halte die starke Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum an. „Und der Bedarf wird wohl angesichts der Wanderbewegung der Menschen an den Oberrhein weiter zunehmen", prognostiziert Stoll. Neu in den Aufsichtsrat wurde der Bad Krozinger Rechnungsamtsleiter Christian Thomann für den ausgeschiedenen Thomas Wittich gewählt.