

Gewo will auch Mieten im Neubau bezahlbar halten

Genossenschaft setzt bei Gebäude in Bad Friedrichshall mit 36 Wohnungen auf modulare Bauweise

Von unserer Redakteurin
Bärbel Kistner

HEILBRONN Den sozialen Gedanken ihrer Satzung will die Gewo auch bei ihrem neuesten Projekt hoch halten. Die Heilbronner Wohnungsbaugenossenschaft baut derzeit einen Mehrfamilienkomplex in Bad Friedrichshall. Die Mieter der 36 Wohnungen werden zirka 6,50 Euro für den Quadratmeter bezahlen, ohne dass die Gewo dafür Wohnraumförderung in Anspruch nimmt.

„Wir haben ein Konzept erarbeitet für modulare Bauweise“, erklärt Gewo-Geschäftsführer Michael Günther bei der Mitgliederversammlung der Genossenschaft. Nur mit Modulbau gelinge noch eine kostengünstige Miete im Neubau. „Wir realisieren eine vereinfachte Architektur, ohne dass die Mieter auf Komfort verzichten müssen“, betont Günther. Das Gebäude hat Aufzüge, die Wohnungen haben einen Balkon. Den Mietpreis könne

man auch deshalb unter sieben Euro halten, weil für das Bauvorhaben noch die vorherige Energieeinsparverordnung galt. Nach der inzwischen geltenden EnEV wäre der Mietpreis kaum noch möglich.

Fertigstellung ist Ende des Jahres. „Wir hätten drei Häuser bauen können, so hoch ist die Nachfrage“, berichtet der Geschäftsführer. Unter den Interessenten sind auch viele Mitarbeiter der nahegelegenen Plattenwald-Klinik.

Abfuhr Die Erfahrung von Günther mit vergleichbaren Bauvorhaben zeigt aber: Nur am Standort Plattenwald war ein modularer Bau in dieser massiven Dimension bisher möglich. Kleinere Kommunen wollen Vorhaben in dieser Größe nicht realisieren. Bei Versuchen, Gemeinderatsgremien davon zu überzeugen, habe sich die Gewo stets eine Abfuhr geholt. Dennoch will Günther an solchen Projekten im Landkreis Heilbronn dran bleiben.

Mit Sorge beobachtet Günther dabei die steigenden Preise bei Grund und Boden. „Uns fehlen vor allem Baugrundstücke.“ Auch die Preisentwicklung bei den Baukos-

ten ist ein Problem für die Branche. Deshalb sei es nahezu unmöglich, Neubauten in klassischer Bauweise mit Mieten unter 12 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu erstellen – für

ein Unternehmen, das Rendite erwirtschaften will, sei dieser Mietpreis nicht mehr ausreichend.

Die Gewo arbeitet jedoch nicht renditeorientiert. Das garantiert auch das moderate Preisniveau bei den Bestandsmieten, die im Schnitt bei 5,92 Euro pro Quadratmeter liegen. Damit bleibt man deutlich unter dem Mietspiegel. Der Genossenschaft gehören 1100 Wohnungen in Stadt- und Landkreis. 2017 hatte die Gewo 5,5 Millionen Euro an Mieteinnahmen, gut 400 000 Euro mehr als 2016. Das Plus ergibt sich aus Mieteinnahmen durch Modernisierungen und durch den Neubau in Lauffen mit neun Wohnungen.

Unterm Strich erzielte die Genossenschaft 2017 einen Gewinn von knapp 290 000 Euro und zahlt an seine fast 1800 Mitglieder eine Dividende von fünf Prozent. 220 000 Euro bleiben übrig für Rücklagen. 2018 will die Gewo 2,4 Millionen Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren.



Ende diesen Jahres wird der neue Wohnkomplex am Standort Plattenwald fertig. Der Mietpreis soll bei zirka 6,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

Foto: Gewo