

Von unserer Redakteurin
Annika Heffter

Nach der Fertigstellung von 14 öffentlich geförderten Wohnungen im Orchideenweg in Massenbachhausen nimmt die Wohnungsbaugenossenschaft Gewo neue Projekte in den Blick. In Schwaigern und Lauffen, berichtet der Vorstandsvorsitzende Waldemar Fiedler bei der jährlichen Mitgliederversammlung, seien Gespräche am Laufen.

Der Neubau der 14 Wohnungen in Massenbachhausen sei „Anfang 2022 ohne nennenswerte Verzögerungen realisiert“ worden. Die Miete liegt dort unter 7,50 Euro pro Quadratmeter „und befindet sich damit deutlich unter dem üblichen Mietpreis für Neubauten“, erklärt Fiedler. Seit März ist das Gebäude fertig – es ist bereits vollständig an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für die Wohnungen der Gewo beträgt 6,70 Euro. Den in ihrer Satzung verankerten Auftrag, Mitglieder mit sozial ver-

„Wir hoffen, andere Kommunen zum Nachahmen anzuregen.“

Waldemar Fiedler

antwortbaren Wohnungen zu versorgen, sieht die Gewo damit erfüllt.

Nachfrage hoch Der Gewo-Vorstand geht auch auf die Herausforderungen beim Bau von kostengünstigen und geförderten Sozialwohnungen ein. Die Nachfrage „ist nach wie vor ungebrochen hoch“. Gleichzeitig sei es aufgrund der momentan hohen Bau- und Grundstückskosten „nahezu unmöglich geworden, Neubauten in klassischer Bauweise mit Mieten unter 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu verwirklichen“, bedauert Fiedler.

Dass dies in Massenbachhausen trotzdem möglich war, ist verschiedenen Faktoren zu verdanken. Die Gewo bekam einerseits Förderung durch das Landeswohnraumförderprogramm. Andererseits, betont der Gewo-Vorstand, könnten Vorhaben dieser Art nur realisiert werden,

wenn sich die Standortgemeinde zusätzlich, „beispielsweise durch eine Grundstücksverbilligung“, finanziell beteiligt. Das sei in Massenbachhausen gelungen.

Fiedler hofft, mit der Schaffung des günstigen Wohnraums in Massenbachhausen „andere Kommunen zum Nachahmen“ anregen zu können. „So untersuchen wir derzeit den Bau von geförderten Mietwohnungen in den Städten Schwaigern und Lauffen.“ Nötig sei zur Umsetzung die baurechtliche Zustimmung „zu der von uns vorgesehenen Planung im Zuge der Bebauungsplanentwicklung“.

Unsicherheit Die derzeitige geopolitische Lage nennt Fiedler als Unsi-

cherheitsfaktor bei Bauvorhaben. Auch der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Dolderer schildert die Probleme, die der Krieg in der Ukraine mit sich bringt: „Tod und Zerstörung, vieles wird knapper und teurer, die Energiepreise explodieren.“ Zudem seien Millionen Menschen auf der Flucht, und der Klimawandel mache sich deutlich bemerkbar. „Bei dem Berg an Herausforderungen ist es an der Politik, die richtigen Weichen zu stellen“, sagt Dolderer.

Trotz allen Unwägbarkeiten in der Baubranche sieht sich die Gewo aber gut für die Zukunft gerüstet. Durch die Pandemie, beschreibt Fiedler, sei die Genossenschaft bisher gut gekommen. „Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu

modernisieren und durch Neubau zu ergänzen, wird fortgeführt“, berichtet der Vorstand.

Ein großer Vorteil der Gewo, aber auch der Heilbronner Stadt-siedlung oder der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn, sei laut Dolderer, dass Wohnungen überwiegend im Eigentum blieben. Mieter müssten sich also nicht fragen, was passiert, wenn das Haus verkauft wird. Mit einem Bestand von 1113 Wohn- und Gewerbe-einheiten seien für die Gewo viele Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verbunden. Trotzdem sei Kapital da, um neue Wohnungen zu bauen. Mit den Gemeinden in der Region möchte der Aufsichtsratschef weiter eng zusammenarbeiten.

Dolderer spricht sich gegen eine „Überregulierung vom Staat und übermäßige Bürokratie“ aus. Neue Vorschriften würden nur belasten. „Der Bau von Wohnraum muss finanzierbar sein.“

Hohe Dividende

Seit 21 Jahren in Folge schüttet die Gewo eine Dividende von fünf Prozent an ihre Mitglieder aus, so auch in diesem Jahr. Das Anlagevermögen hat sich laut Geschäftsbericht für das Jahr 2021 um 1,1 Millionen Euro auf 32,1 Millionen Euro erhöht. Insgesamt befinden sich **1103 Mietwohnungen und 10 Gewerbe-einheiten im Bestand** der Gewo. *ah*

Gewo sieht sich gut gerüstet

HEILBRONN *Baugenossenschaft schafft und verwaltet Wohnungen mit niedriger Miete*

Die Miete in den neuen Wohnungen der Gewo in Massenbachhausen liegt unter 7,50 pro Quadratmeter.

Foto: Simon Gajer