

# Gewo setzt bei Neubau auf günstigeren Boden

**HEILBRONN** Baugenossenschaft schüttet erneut Dividende aus – Landesförderprogramm reicht für sozialen Wohnbau nicht mehr aus

Von unserem Redakteur  
Wolfgang Müller

Pünktlich zur Jahreshauptversammlung der Heilbronner Wohnbaugenossenschaft Gewo kam die Freigabe für das Wohnbauprojekt in Schwaigern. Zweieinhalb Jahre nach dem Bauantrag kann die Genossenschaft endlich loslegen. „Die bürokratischen Hürden werden immer höher“, sagte Peter Dolderer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gewo, jetzt vor rund 50 Mitgliedern bei der Versammlung im Böckinger Bürgerhaus. Allen schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche zum Trotz halte die Gewo unverdrossen an ihrem satzungsgemäßen Auftrag fest: Wohnraum zu bezahlbaren Mieten schaffen.

„Spannende Zeiten liegen vor uns“, sagte der Aufsichtsratsvorsitzende. Hohe Baukosten, hohe Zinsen und höhere Auflagen beim Bau verschärfe die Situation auf dem Immobilienmarkt und im Wohnungsbau immer mehr. Dazu komme absehbar das Gebäudeenergiegesetz.

„Wenn ich alles auf die Wärmepumpe setze, ist der Markt tot.“

Peter Dolderer



In Schwaigern plant die Gewo 44 neue Wohnungen. Die Baugenehmigung ist nach zweieinhalb Jahren erteilt.

Illustration: Gewo Wohnungsbaugenossenschaft

Das Gesetz sei notwendig, so Dolderer. „Aber die Sache muss machbar sein.“ Preise richteten sich nach Angebot und Nachfrage. „Wenn ich alles auf die Wärmepumpe setze, ist der Markt tot. Die Preise schießen in die Höhe“, so Dolderer.

**Optimismus** Die Gewo will sich davon nicht beeindrucken lassen. Wenn die Aufträge für die Baufirmen zurückgehen, würden die Baukosten auch wieder günstiger, sind Dolderer und Gewo-Vorstand Waldemar Fiedler überzeugt. Sie blicken trotz aller Widrigkeiten optimistisch nach vorne. Für die 44 Wohnungen in Schwaigern kalkuliert Fiedler mit einer Nettokaltmie-

te von unter 8,50 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Zum Jahresende 2022 lag die Nettokaltmiete für Gewo-Wohnungen durchschnittlich bei 6,76 Euro pro Quadratmeter.

Das vergangene Jahr schließt die Gewo mit einem Überschuss von rund 567 000 Euro ab. Rund 340 000 Euro wandern in die Ergebnisrücklagen. So bleibt ein Bilanzgewinn von knapp 227 000 Euro. Die Gewo-Mitglieder dürfen sich also freuen. Die Genossenschaft schüttet eine Dividende von fünf Prozent an sie aus. „Diese Dividendenhöhe wird dann bereits 22 Jahre in Folge ausbezahlt“, sagte Vorstand Fiedler. In Summe bedeutet das eine Ausschüttung von gut 74 000 Euro.

Das Anlagevermögen der Gewo hat sich insgesamt um rund zwei Millionen Euro erhöht. Abgegangen seien hauptsächlich die Abschreibungen in Höhe von knapp einer Million Euro.

**Modernisierung** Rund drei Millionen Euro hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr in die Instandhaltung und die Modernisierung ihrer Immobilien investiert. Laut Fiedler liege die Investitionsquote mit rund 41 Euro pro Quadratmeter „weiterhin auf sehr gutem Niveau“. Diese Summe nannte Dolderer „eine Investition in den Klimaschutz.“

Auch im laufenden Jahr will die Gewo wieder rund 2,5 Millionen

Euro in die Sanierung und Modernisierung des Bestandes investieren. Daneben stehe auch der Bau von neuen Mietwohnungen im Vordergrund. „Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen hoch“, sagte Fiedler. Aufgrund der hohen Bau- und Grundstückskosten sei es aber nahezu unmöglich geworden, „Neubauten in klassischer Bauweise mit Mieten unter 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erstellen.“

Neben dem Förderprogramm des Landes setzt die Gewo zusätzlich auf eine Förderung der Kommunen, etwa durch eine Grundstücksverbilligung. „In Schwaigern ist uns das gelungen“, so Fiedler.

## Gewo

Die Wohnbaugenossenschaft Gewo hat das Ziel, in Stadt- und Landkreis Heilbronn **bezahlbaren Wohnraum** zu schaffen. Zum Jahresende 2022 hielten 1771 Mitglieder 5552 Geschäftsanteile. Die Genossenschaft beschäftigt 17 Mitarbeiter. Sie hat einen Bestand von 1117 Mietwohnungen und zehn Gewerbeeinheiten. Die Leerstandsquote liegt bei 0,5 Prozent. Zudem verwaltet die Gewo fremde Miet- und Eigentumswohnungen. Aufsichtsratsvorsitzender ist der ehemalige Bad Friedrichshaller Bürgermeister Peter Dolderer. Vorstand ist Waldemar Fiedler. *wom*