

Bauen für 6,50 Euro Miete pro Quadratmeter

REGION Genossenschaftliche Gewo plant in Bad Friedrichshall Gebäude mit 36 Wohnungen

Von unserer Redakteurin
Bärbel Kistner

Mieten in Neubauten sind in den vergangenen Jahren immer weiter in die Höhe geklettert. Zu den Gründen zählen vor allem steigende Baukosten und gestiegene Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung. Mit einem Projekt in Bad Friedrichshall in unmittelbarer Nähe des Plattenwald-Krankenhauses will die Wohnungsbaugenossenschaft Gewo beweisen, dass es auch günstig geht.

Für die 36 Wohnungen, die Ende 2018 bezogen werden können, wird die Gewo 6,50 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen, garantiert auf zehn Jahre. Möglich ist es durch eine modulare Bauweise mit möglichst vielen, gleichartigen Elementen, wie Geschäftsführer Michael Günther betont. „Günstig funktioniert nur über Masse.“ Je mehr Wohnungen, desto größer der Einspareffekt. Deshalb ist man bei der Gewo froh, dass das Baufenster einen großen Baukörper zulässt.

Gleich große Fenster „Mit dem Projekt in Bad Friedrichshall wird die Gewo ihrer Satzung gerecht“, betont der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Dolderer beim Jahresempfang. Gemeint ist die „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“. Zu den kostensparenden Elementen gehören gleich große Bäder, Fenster, Geländer und vorgehängte Balkone. Das Gebäude ist dennoch klassisch gemauert und unterkellert. Die Wohnungen sind zwischen 40 und 80 Quadratmeter groß. Gebaut wurde ohne Förderung.

Weil die Miete an den Baukosten hängt, muss man beim Erscheinungsbild Abstriche machen. Einen Architekturpreis zu bekommen und preiswert zu bauen, beides geht nicht gleichzeitig, erklärt Michael Günther. In der Baukostenoptimie-

„Architekturpreis und preiswert? Beides geht nicht.“

Michael Günther



Modulare Bauweise senkt die Kosten erheblich. Die Gewo kann in diesem Gebäude beim Plattenwald-Krankenhaus eine Miete von 6,50 Euro garantieren. Visualisierung: Gewo

rung sieht die Gewo einen wichtigen Schritt. Allerdings lasse sich der aktuelle Mangel an kostengünstigem Wohnraum nur durch Baukostenzuschüsse lösen, betont der Geschäftsführer. So lange die Baukosten so hoch bleiben, ließe sich die angespannte Lage nicht entschärfen. Neubauten bei renditeorientierten Bauträgern kommen nicht unter zehn Euro Miete pro Quadratmeter auf den Markt – für viele Menschen aus unteren Einkommensschichten oder Leistungsempfänger nicht bezahlbar.

In Lauffen hat die Gewo in diesem Jahr ein Neubauprojekt mit einem Investitionsvolumen von 5,1 Millionen Euro abgeschlossen. 2017 sind die letzten neun von insgesamt

30 Wohnungen fertiggestellt worden. Die Miete kostet bis zu 8,50 Euro pro Quadratmeter.

Die Gewo muss nicht renditeorientiert, wohl aber wirtschaftlich

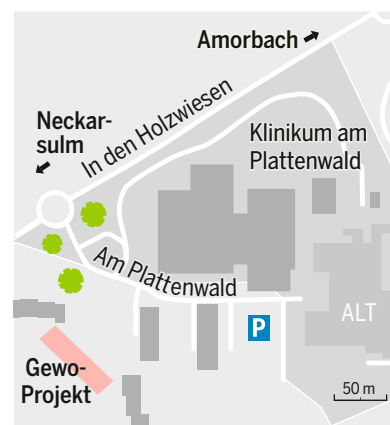
bauen, bekräftigt der Gewo-Chef. Im Bestand hat die Genossenschaft zum Jahresende 1099 Wohnungen. Durchschnittsmiete: 5,69 Euro. Am oberen Ende der Preisskala liegen

möblierte Studentenapartments an der Sontheimer Landwehr, die zwischen 9 und 12 Euro Warmmiete pro Quadratmeter kosten. „Mit diesem Projekt waren wir ganz am Anfang dabei.“ Inzwischen sieht Günther den Markt der eher hochpreisigen Apartments als gesättigt an.

Warteliste Bedarf bestehe vor allem im unteren Segment. Den Wohnraum mangel spürt die Gewo vor allem auch durch rückläufigen Mieterwechsel. Aktuell stehen 600 Personen auf der Warteliste.

Weitere Neubauten will die Gewo nicht durch Abriss von Bestandsgebäuden realisieren – diese seien für die Bereitstellung von günstigen Wohnraum unbedingt erforderlich. In Sanierung und Modernisierung wurden 2016 und 2017 insgesamt 5,2 Millionen Euro investiert.

Standort



HSt-Grafik/dpa, Quelle: Gewo

Genossenschaftsidee

Erste Wohnungsbaugenossenschaften entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als Reaktion auf die Wohnungsnot. Gut 2000 sind es heute, mit einem Bestand von **2,2 Millionen Wohnungen** und 2,8 Millionen Mitgliedern. Bei vielen Genossenschaften, darunter der Gewo, können nur Mieter Genossenschaftsanteile zeichnen. Der Begriff ist jedoch nicht rechtlich geschützt, manches Unternehmen nutze den guten Ruf aus, um abzuzocken, warnt der Gewo-Chef. *kis*