

Bei Neubauten geht unter zehn Euro pro Quadratmeter nichts mehr

Baugemeinschaft Ettlingen beklagt das Fehlen von Grundstücken / Mitglieder erhalten für 2019 wieder eine Dividende von vier Prozent

Von unserem Redaktionsmitglied
Heidi Schulte-Walter

Ettlingen. Die Baukosten und Baunebenkosten steigen weiter. Das ist bitter, auch für die Mieter der Ettlinger Baugemeinschaft: Wenn sie einen Neubau beziehen, dann zahlen sie mindestens zehn Euro pro Quadratmeter. Mit gut 950 Wohnungen im Bestand ist die Baugemeinschaft Ettlingen die größte in der Stadt. Dass sie trotz ständig neuer Verordnungen und Gesetze, trotz immer höherer Gebühren für Genehmigungen neue Wohnungen schafft, liegt am unverändert extrem niedrigen Zinsniveau, so Vorstand Thomas Müller bei der Vertreterversammlung.

”

Wir haben eine sehr niedrige Fluktuation bei unseren Mietern.

Thomas Müller
Vorstand Baugemeinschaft

Im vergangenen Jahr stellte die Genossenschaft für 16 Millionen Euro 48 Wohnungen in Karlsruhe-Grötzingen (Augustenburgstraße) fertig. Alle sind vermietet. In der Rheinstraße Ettlingen errichtete die Baugemeinschaft 17 Sozialwohnungen in zwei Neubauten. Fünf davon gehen für zehn Jahre an die Stadt Ettlingen, etwa für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen.

Mit Abstand größtes Neubauprojekt der Baugemeinschaft ist derzeit die Baustelle an der Durlacher Straße/Steigenhohlstraße, wo 53 Wohnungen geschaffen werden und eine Gewerbeeinheit. „Bis 2022 wollen wir fertig sein“, sagt Müller. Investiert werden mehr als 20 Millionen Euro. Nicht glücklich ist die Genossenschaft dagegen über die

Entwicklung in der Seestraße in Ettlingenweier. Dort will sie seit langem 13 Sozialwohnungen bauen, kommt aber nicht voran. „Es gibt Einsprüche von Nachbarn gegen das Vorhaben, außerdem muss der Bebauungsplan berichtigt werden.“ Unklar sei, so Müller, ob angesichts der zeitlichen Verzögerung schon bewilligte Fördergelder des Landes flöten gehen. Sollte dem so sein, werde sich die Baugemeinschaft von dem Projekt verabschieden. Während die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes

weitestgehend abgeschlossen ist, flossen 2019 in die Instandhaltung und Renovierung – etwa nach einem Mieterwechsel – rund 650.000 Euro. Praktisch alle Wohnungen der Genossenschaft sind vermietet. Die Fluktuation bezeichnete Müller mit 6,5 Prozent als „sehr niedrig“. 65 Mieter kündigten das Mietverhältnis, 18 zogen innerhalb der Baugemeinschaft um. Wer eine Wohnung im Altbestand bewohnt, zahlt im Schnitt 6,71 Euro je Quadratmeter und knapp zwei Euro Betriebskosten. Das ist deut-

lich weniger als auf dem freien Wohnungsmarkt in Ettlingen. Der scheidende Aufsichtsratsvorsitzende der Baugemeinschaft, Josef Offele sagte denn auch: „Wir wollen weiter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für breite Bevölkerungsschichten schaffen.“ Das sei das Geschäft der Genossenschaft seit mehr als 70 Jahren. Unterstützung von der Politik erwartet er dabei in soweit, als dass „man uns bebaubare Grundstücke zu einem akzeptablen Preis verkauft“.

Ungebrochen groß ist das Interesse der Menschen an einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Hier gab es im vorigen Jahr einen Zuwachs um 312 Personen auf nunmehr 3.462 Mitglieder. Sie halten insgesamt 38.122 Geschäftsanteile im Wert von insgesamt 5,7 Millionen Euro und haben ein demokratisches Mitspracherecht. Und sie bekommen – trotz Nullzinspolitik – eine Dividende: Für 2019 zahlt die Baugemeinschaft erneut vier Prozent. Möglich wird das Thomas Müller zufolge durch ein positives Jahresergebnis von knapp 500.000 Euro, „das zweitbeste der vergangenen fünf Jahre“. 285.000 Euro davon fließen in die Rücklage, den verbleibenden Bilanzgewinn von 210.600 Euro schüttet man aus.

Noch unklar ist, ob und inwieweit sich die Corona-Krise auf die Baugemeinschaft auswirkt. Der Lockdown hat nur einen geringen Einfluss auf den Mietertrag gehabt. Sollte es zu einer zweiten Corona-Welle mit entsprechenden Auswirkungen für die Wirtschaft kommen, „könnte das auch bei uns zu einem Rückgang der Mieteinnahmen führen“, so Müller. Insgesamt sehe man für das Wohnungsbauunternehmen „keine großen Risiken“ angesichts eines Anlagevermögens von 61 Millionen Euro, Eigenkapital von 18 Millionen Euro und Verbindlichkeiten von gut 49 Millionen Euro. Diese sind vorwiegend dem Neubaugeschäft geschuldet.



Großbaustelle in der Stadt: An der Ecke Durlacher Straße/Steigenhohlstraße in Ettlingen entstehen bis 2022 insgesamt 53 Wohnungen für rund 20 Millionen Euro. Foto: Bentz

Zur Person

Josef Offele

32 Jahre lang war Josef Offele Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Baugemeinschaft. Der 74-jährige (Foto: Baugemeinschaft Ettlingen) muss jetzt entsprechend der Statuten aus dem Gremium ausscheiden. Während seines Einsatzes für die Genossenschaft wuchs deren Mitgliederzahl von 2.663 auf 3.462 an. Die Zahl der Mitarbeiter stieg



Josef Offele

von 14 auf 19, das Anlagevermögen erhöhte sich von 16 auf 61 Millionen und das Eigenkapital von sieben auf 18 Millionen Euro. Offele betonte auf seiner letzten Vertreterversammlung, er habe gerne für die Baugemeinschaft und die genossenschaftliche Idee gearbeitet, die unverändert modern sei. Das Ziel, das man gemeinsam verfolgt habe, sei Menschen für zumutbares Geld mit Wohnraum zu versorgen. Der Slogan der Baugemeinschaft laute nicht umsonst „Sie wohnen gut bei uns“. Bauingenieur Mathias Heiser (49) rückt in den Aufsichtsrat nach, aus dessen Mitte ein Vorsitzender gewählt wird. Da die derzeitigen Corona-Regeln eine Feierstunde für Offele unmöglich machten, will die Baugemeinschaft die Verabschiedung zu einem späteren Zeitpunkt nachholen. hei