Bedarf wächst und übersteigt das Angebot

Die Baugenossenschaft schaut bei der Mitgliederversammlung auf die aktuellen Zahlen

Von Christiane Krause-Dimmock

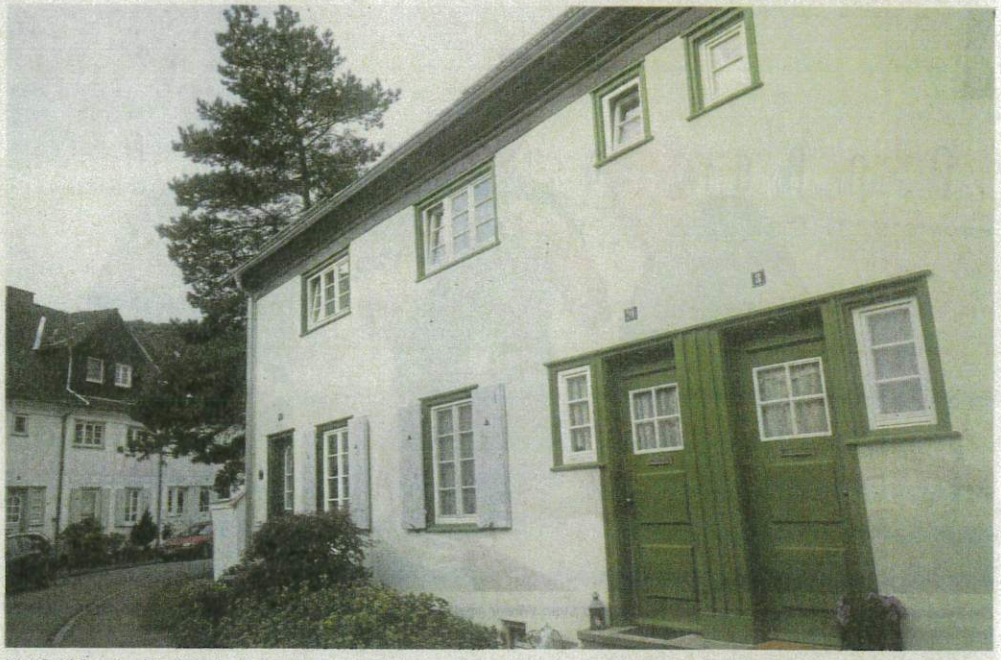
Baden-Baden. Auch wenn das vergangene Jahr nicht ganz unkompliziert war, ist es der Baugenossenschaft Baden-Baden gelungen, respektable Ergebnisse zu erwirtschaften. Ein Teil davon wird nun in die Rücklagen fließen. Drei Prozent werden allerdings als Dividende ausgeschüttet.

Bei der Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft am Mittwoch gab es einen Kurzabriss über die zurückliegenden und künftigen Aktivitäten. „Im Jahr 2022 investierten wir 2,182 Millionen Euro in unseren Bestand", sagte Geschäftsführerin Ulrike Verspohl. Sie sprach von einer Aufteilung, bei der 1,553 Millionen Euro für Instandhaltung und 628.000 Euro für Modernisierungen ausgegeben wurden. Dach und Fassade der Mehrfamilienhausgruppe in der Kapellmattstraße 2 bis 12 standen im vergangenen Jahr etwa auf dem Plan, in der Siedlungsstraße wurden die Stellplätze erweitert, Häuser und Wohnungen renoviert und modernisiert, wobei alle Arbeiten aus Eigenmitteln finanziert wurden. Besonders stolz sei man darauf, dass die Durchschnittsmieten zum Jahresende bei 6,02 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den Vergleichswerten aus der wohnungswirtschaftlichen Branche lagen.

> „Es stehen mehr als 1.400 Wohnungssuchende auf unserer Vormerkliste."
>
> ***Ulrike Verspohl***
> *Geschäftsführerin*

Obwohl der Immobilienbestand der Genossenschaft zum 31. Dezember 834 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten, 253 Garagen, 129 Stellplätze und ein Werkstattgebäude umfasst, ist die Nachfrage noch immer so groß, dass der Bedarf nicht gedeckt werden könne. „Eine Zahl sei hier genannt. Im Vorjahr hatte ich die Zahl von 900 Wohnungssuchenden genannt. Mittlerweile stehen mehr als 1.400 Wohnungssuchende auf unserer Vormerkliste", so Verspohl. Man müsse immer wieder auf jahrelange Wartezeiten hinweisen. „Vielen können wir keine Wohnung anbieten."

Zudem müsse man den Energiewandel im Altbestand einleiten. Denn man habe einen großen Bestand an älteren Wohnungen und Häusern, von denen rund ein Drittel unter Denkmalschutz stehe. So sei im Ooswinkel die zeitnahe Verlegung einer Fernwärmeleitung über die Stadtwerke geplant. „Angaben über die Ausführungszeit stehen noch aus." In der Oberen Breite werde die Versorgung über einen oder mehrere Nahwärmeversorgungspunkte – ebenfalls in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken – geprüft. Damit sollen die Heizungen ersetzt werden, die auf fossilen Energien wie Öl oder Gas basieren. Auch führe man Gespräche, um in der Rheinstraße an Gebäuden aus dem eigenen Bestand Photovoltaikanlagen zu installieren. „Die Dächer müssen vorab saniert werden."



Viel Geld floss im Jahr 2022 in die Sanierung von Dächern und Fassaden der Kapellmattstraße 2 bis 12. Hinten links ist ein Gebäude im Originalzustand zu sehen. *Foto: Christiane Krause-Dimmock*

Aber auch ein paar neue Wohnungen sollen realisiert werden. In der Königsberger Straße 21 wird gemeinsam mit einem privaten Investor, der Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung (GSE) und der Firma Weisenburger gebaut. „In unserem Gebäude werden 14 barrierefrei zugängliche Wohnungen, vorwiegend mit zwei und drei Zimmern sowie eine große Wohnung mit fünf Zimmern entstehen." Diese sollen bis Anfang 2025 fertiggestellt werden. Auch in der Ooser Gartenstraße wurde ein Bauantrag für ein viergeschossiges Wohnhaus eingereicht, berichtete Ulrike Verspohl davon, dass die Baugenossenschaft dort erstmals in Holzbauweise aktiv werde. Obendrein verwies sie auf die vielfältigen nachteiligen Marktfaktoren. Baupreise und -zinsen seien hoch. Passende Förderprogramme fehlten oder seien sofort ausgeschöpft. Hinzu komme die Verknappung von Material, von Produkten und Fachkräften im Handwerk und viele andere Auswirkungen, welche man zu spüren bekomme. Der Vorstand geht trotz der genannten Einschränkungen auch für die nächsten Jahre von einem guten Ergebnis aus. Im Jahr 2022 lag die Bilanzsumme bei etwas mehr als 34,46 Millionen Euro, in der Eigenkapital in Höhe von knapp 11,94 Millionen Euro enthalten ist. Der Bilanzgewinn liegt bei fast 116.400 Euro, der Jahresüberschuss bei knapp 868.800 Euro.

Auch wenn es für die Ergebnisse von den anwesenden Fachleuten aus dem Bereich Banken und aus der Stadtverwaltung dickes Lob gab, ließ sich eine angestrebte Satzungsänderung nicht auf unkomplizierte Weise durchziehen. Nach langen Diskussionen erfolgte die Entscheidung, dass hier nachgearbeitet werden müsse. Man habe nachjustieren wollen, zum Teil auch die Verständlichkeit sprachlich nachschärfen wollen, erklärte Aufsichtsratsmitglied Michael Borchard. So sehe man gegenwärtig zwar keinen aktuellen Anlass, erklärte der Aufsichtsratsvorsitzende Ernst Antusch, der genau wie seine Kollegin Petra Förster im Amt bestätigt wurde. Doch würde man sich mit den geplanten Adaptionen zukunftssicher aufstellen. Die Mehrheit der Anwesenden votierte allerdings zunächst dagegen. Der Punkt muss neuerlich auf die Tagesordnung.