

Zahl der Wohnungssuchenden steigt rasant

Für künftige Neubauten: Großteil des Jahresüberschusses der Baugenossenschaft Baden-Baden wandert in Rücklagen

Von Henning Zorn

Baden-Baden. Eine positive Bilanz des Geschäftsjahres 2023 hat die Baugenossenschaft Baden-Baden bei ihrer Mitgliederversammlung im Gemeindehaus St. Bernhard gezogen, in der über geordnete finanzielle Verhältnisse berichtet wurde. Die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnbestandes bildete wieder einen wichtigen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Auch eine Satzungsänderung stand auf der Tagesordnung.

Insgesamt konnte 2023 ein Jahresüberschuss von rund 731.400 Euro erwirtschaftet werden. Davon sollen 116.078 Euro als Bilanzgewinn an die Mitglieder, deren Gesamtzahl 2023 von 1.984 auf 1.950 gesunken ist, in Form einer dreiprozentigen Dividende ausgeschüttet werden. Der größte Teil des Jahresüberschusses ergänzt die Rücklagen der Baugenossenschaft. Dies diene vor allem der Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen, betonte Aufsichtsratsvorsitzender Ernst Antusch.

Die Genossenschaft sieht laut Geschäftsbericht ihre Hauptaufgabe in der Vermietung „von qualitativem und erschwinglichem Wohnraum“. Um dies zu gewährleisten, wird der Wohnungsbestand nach Möglichkeit schrittweise vergrößert und modernisiert. Am Ende des vergangenen Jahres bewirtschaftete man 834 Wohneinheiten. Hinzu kamen noch 253 Garagen, 129 Stellplätze und einige gewerbliche Einheiten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren und unteren Preissegment, so stellte Geschäftsführerin Ulrike Verspohl fest, sei weiterhin stark und könne durch den eigenen Wohnungsbestand nicht gedeckt werden. Die Zahl der Wohnungssuchenden habe sich in den vergangenen Jahren mehr als verdoppelt, momentan umfasst die Warteliste etwa 1.900 Interessenten.



Dieses Mehrfamilienhaus der Baugenossenschaft im Gebäudeensemble „Parque Monterey“ (Königsberger Straße) steht vor der Fertigstellung. Foto: Henning Zorn

Gleichzeitig verzeichnet man auch steigenden Bedarf an Wohnungen, die altersgerecht zugänglich und ausgestattet sind. Den erforderlichen Neubau von barrierefreien Wohnungen sieht die Baugenossenschaft als erhebliche Herausforderung an. Ebenso will man alle Mög-

lichkeiten zur Gewinnung von Wohnraum im Bestand durch den Ausbau von Dachgeschossen nutzen.

Allerdings werde der Spielraum für Baumaßnahmen spürbar eingeschränkt durch den Anstieg von Finanzierungszinsen bei gleichzeitigem Wegfall von

Förderungen sowie durch den starken Anstieg der Baukosten aufgrund von Materialpreiserhöhungen und den Fachkräftemangel.

Zu letzterem Punkt stellt Ulrike Verspohl fest: „Handwerksfirmen, mit denen wir jahrzehntelang zusammenarbeiten, müssen schließen, weil sie keine Nachfolger finden, oder reduzieren ihre Auftragskapazitäten aufgrund fehlender Mitarbeiter. Für uns wird dadurch die Einhaltung von Fertigstellungsterminen zunehmend erschwert, und letztlich leidet auch die Qualität des regionalen Handwerks.“ Man rechne damit, so Verspohl weiter, dass „unsere Schritte in den nächsten Jahren etwas kleiner werden“. Die wirtschaftliche Stabilität der Baugenossenschaft bleibe aber davon unberührt.

”

Letztlich leidet auch die Qualität des regionalen Handwerks.

Ulrike Verspohl
Geschäftsführerin

Für Instandhaltungen und Modernisierungen von Bestandswohnungen hat man im vergangenen Jahr rund 2,2 Millionen Euro ausgegeben. Dies betraf vor allem die Sanierung von Dächern und Fassaden zweier Mehrfamilienhäuser in der Hirschackerstraße, den Ausbau eines Dachgeschosses in der Siedlungsstraße, die umfassende Modernisierung von elf Wohnungen und zwei Einfamilienhäusern sowie die Renovierung von 23 Wohnungen.

Die Durchschnittsmiete für Objekte der Baugenossenschaft Baden-Baden lag Ende 2023 bei 6,11 Euro pro Quadratmeter und damit „deutlich unter dem örtlichen Mietspiegel“.

Auch das laufende Jahr 2024 rückte die Baugenossenschaft anlässlich der Vorlage ihres Geschäftsberichts in den Blickpunkt. Insgesamt will man 3,46 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung ausgeben. Dazu gehört zum Beispiel die denkmalgerechte Sanierung der Fassade eines Mehrfamilienhauses in der Schwarzwaldstraße. Zu den Investitionen in den Bestand kommen bei der Baugenossenschaft auch weiterhin Neubautätigkeiten. In der Königsberger Straße 21 entsteht zurzeit ein Gebäudeensemble aus drei Mehrfamilienhäusern mit dem Namen „Parque Monterey“.

Das mittlere Gebäude ist Eigentum der Baugenossenschaft, die davon ausgeht, dass die Wohnungen bis Ende dieses Jahres fertiggestellt sind und dann ab Anfang 2025 bezogen werden können. In der Ooser Gartenstraße will man im kommenden Jahr auf einem ehemaligen Spielplatzgelände mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses (sieben Wohnungen) in Holzbauweise beginnen.

Im Geschäftsbericht machte Verspohl auch einige Anmerkungen zur Klimastrategie. So wolle man bei der künftigen Wärmeversorgung der Wohngebiete in Oos, in der Oberen Breite und im Ooswinkel die Abhängigkeit vor allem von der Gasversorgung reduzieren. Dabei setzt man neben der Installation von Wärmepumpen auf den Ausbau des Fernwärmenetzes sowie auf Nahwärmenetzlösungen durch die Stadt Baden-Baden. Auf geeigneten und bereits sanierten Dachflächen will man Photovoltaikanlagen installieren.

In der Mitgliederversammlung wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Genehmigt wurde auch eine Satzungsänderung, in der es unter anderem um neue hybride oder virtuelle Versammlungsformen und Abstimmungsvorgänge bei der Baugenossenschaft sowie um Wahlrechtsfragen und den Verkauf von Wohnungen geht.