

Steinleinsfurt-Umbau macht sich bemerkbar

Eigenheim Die Weißenburger Wohnungsgenossenschaft hielt erstmals seit 2019 wieder eine Mitgliederversammlung ab.



Nach der Corona-bedingten Pause hielt die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim erstmals seit 2019 wieder eine Mitgliederversammlung ab. Dabei wurden auch langjährige Mitglieder geehrt. Mit im Bild sind Geschäftsführer Thomas Hanke (2. von links) und Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer (4. von rechts). (Foto: Robert Renner)

WEISSENBURG – Für die Mieter der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim wird sich bis einschließlich 2024 nach derzeitigem Stand der Dinge an den Heizkosten nichts ändern. In diesen Zeiten eine beruhigende Nachricht für die Betroffenen, die da der geschäftsführende Vorstand Thomas Hanke in der Mitgliederversammlung bekannt gab.

Doch nicht nur die Heizkosten, sondern generell die hohen Preissteigerungen führten zu Einschränkungen im Alltag, besonders bei Menschen der mittleren und unteren Einkommensgruppen. Eigenheim-Mitglieder und -Mieter hätten aber erst einmal Planungssicherheit, denn die Genossenschaft habe im Herbst noch einen Gasliefervertrag mit einem Festpreis für die nächsten drei Jahre abgeschlossen.

„Wir hoffen, dass dieser, trotz großer weltpolitischer Verwerfungen, Bestand haben wird und veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen diesen nicht ad acta legen“, sagte Hanke. Das bedeute für die Mieter, „dass sie in den nächsten drei Jahren ungefähr so viel wie bisher für die Kilowattstunde an Wärme bezahlen, nämlich circa 5,5 Cent“.

Erst danach würden die Gaskosten für sie auf den dann herrschenden Marktpreis steigen. Derzeit läge diese bei circa zwölf Cent pro Kilowattstunde. „Es ist also ab 2025 mit einer Verdoppelung der Energiekosten für jeden Haushalt zu rechnen“, verdeutlichte der Geschäftsführer.

Generell aber müsse mit Ressourcen anders umgegangen werden. Das Gebäudeenergiegesetz schreibe allen Vermietern vor, dass ihr Gebäudebestand schrittweise bis 2040 klimaneutral sein müsse. Das bedeutet für die Genossenschaft, dass sie „durch Gebäudedämmung den Verbrauch reduzieren“ und ihre „gesamten Heizanlagen von Gas auf regenerative Energie umstellen“ müsse. Der Geschäftsführer: „Dies ist für uns nur mit, ich betone, gewaltigen Ausgaben möglich. All dies wird nicht ohne Mieterhöhungen möglich sein. Geld ausgeben geht nicht ohne Geld einnehmen.“

Eine weitere große Herausforderung für die Genossenschaft ist nach der Darstellung Hankses der Umbau von Steinleinsfurt. Dort hat die Genossenschaft 2021 rund 913 000 Euro für den Abriss, das Herrichten der Baustelle und die Archäologie verwandt, ohne dass ein einziger Stein gebaut werden konnte. „Dass die Kosten so ausufern, war nicht vorherzusehen, und wir haben alles getan, um zusätzliche, staatliche Zuschüsse zu erwirken“, schilderte Hanke. Vergeblich.

Zusätzlich zu diesen Kosten hat Eigenheim 2021 in den Gebäudebestand investiert. Für Wohnungsmodernisierungen wurden 237 000 Euro ausgegeben (2020: 314 000 Euro). Nahezu gleich blieben die Kosten für die allgemeine Instandhaltung mit 161 000 Euro (2020: 169 000 Euro) und für Material 56 000 (2020: 52 000). Als Großmaßnahme wurde der Garagenhof in der Kaadener Straße erneuert, was mit 144 000 Euro zu Buche schlug. All dies könne aber nicht ohne gut ausgebildete sowie engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigt werden, lobte Hanke.

Wohnungsmieten nahm die Genossenschaft 2021 in Höhe von gut 3,4 Millionen Euro ein. Auf der einen Seite gab es zwar modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bei Neuvermietungen von Umbauwohnungen, auf der anderen Seite machte sich bemerkbar, dass die sieben in Steinleinsfurt abgerissenen Häuser nicht mehr im Bestand sind. „Mit einer Durchschnittsmiete von 5,39 Euro hält sich die Genossenschaft in Weißenburg im günstigen Vermietungssegment auf“, machte der Geschäftsführer deutlich. Die Mietpreisbildung orientiere sich dabei am satzungsgemäßen Auftrag, „allen Mietern, eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen zu bieten“.

Die Stellplatz- und Garagenmieteinnahmen reduzierten sich 2021 um knapp 2000 Euro auf rund 125 000 Euro. Auch hier machte sich der Wegfall von Garagen in Steinleinsfurt bemerkbar. Mit 71 Wohnungskündigungen war die Fluktuation genauso groß wie im Vorjahr. „Von diesen 71 Kündigungen muss man aber eigentlich 34 abziehen, die infolge des Abrisses in Steinleinsfurt entstanden sind“, erläuterte Hanke. Rein rechnerisch ergebe sich „somit eine sehr geringe Fluktuationsrate von 4,6 Prozent“.

Die Mitgliederzahl stieg 2021 von 1131 auf 1177. Der Wohnungsbestand verringerte sich gleichzeitig durch den Abbruch in Steinleinsfurt von 841 auf 807. Und auch das Kreditvolumen sank. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen betragen die Kredite von Eigenheim am Jahresende rund 6,3 Millionen Euro.

In den vergangenen Jahren standen kontinuierlich steigenden Mieterträgen beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen gegenüber. Trotz allem hatte die Genossenschaft stets ordentliche Überschüsse erzielt. 2021 wurde hingegen mit knapp 277 000 Euro (2020: 1,04 Millionen Euro) ein wesentlich geringerer Betrag erzielt.

Dies liegt Hanke zufolge an den „sehr hohen Kosten der archäologischen Grabungen, des Abrisses und der Umzugshilfen für Mieter im Vorgriff auf den Neubau in Steinleinsfurt“. Nach der Zuführung von knapp 183 000 Euro in die gesetzliche und in Ergebnisrücklagen verblieb aber trotzdem ein Bilanzgewinn von fast 94 000 Euro. Aus diesem wird eine Dividende von vier Prozent ausgeschüttet, beschloss die Mitgliederversammlung einstimmig.

Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer, der zur Versammlung 73 Mitglieder sowie Oberbürgermeister Jürgen Schröppel und dessen Stellvertreterinnen Maria Schneller und Katrin Schramm begrüßte, wies darauf hin dass die letzte Mitgliederversammlung Corona-bedingt bereits über zwei Jahre zurücklag. Im vergangenen Jahr war schriftlich über die Geschäftsjahre 2019 und 2020 abgestimmt worden. Der Stimmzettelrücklauf sei erfreulich gewesen, stellt Körzendörfer fest. Wohnungsmangel und fehlender bezahlbarer Wohnraum sind ihm zufolge auch in Weißenburg spürbar, wenngleich es die größten Probleme sicher in Ballungsräumen gebe. „Zurzeit könnten wir ohne Probleme mehr als 100 zusätzliche Wohnungen vermieten“, machte er deutlich.

Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen komme der erhöhten Nachfrage nicht nach. Dies habe vielfältige Gründe, beispielsweise zu wenig Bauland, zu wenig Personal und Kapazitäten in den Baufirmen, exorbitant steigende Preise für Bauland und Bauleistungen sowie die steigenden Darlehenszinsen der Banken“.

In Weißenburg komme das „Spezifikum“ der geschichtlichen Vergangenheit dazu, was sich in „nicht kalkulierbaren Kosten für die Ausgrabungen von Funden aus der Römerzeit, speziell bei uns in Steinleinsfurt“ niederschläge. Eigenheim wolle trotzdem „weiterhin bezahlbaren Wohnraum“ für seine Mitglieder zur Verfügung stellen. „Wir werden aber gleichzeitig darauf achten, dass der finanzielle Rahmen der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim nicht verlassen wird“, versicherte Körzendörfer.

Er wurde turnusgemäß bei den Wahlen ebenso einstimmig wiedergewählt wie seine Aufsichtsratskollegen Claudia Etschel, Christian Langer und Klaus Lehmeyer sowie Vorstandsmitglied Thomas Winter. Vorgestellt wurde in der Versammlung der Stand des Neubauprojekts in Steinleinsfurt (wir berichteten bereits). **rr**
