

Soziale Verantwortung großgeschrieben

VIERNHEIM. Eine große Zahl 90 dominiert das Titelblatt des Geschäftsberichts 2010 der Baugenossenschaft Viernheim, den der Vorstand des Unternehmens jetzt vorstellte. Allerdings hat diese Zahl nichts mit der Bilanz oder dem Jahresabschluss zu tun, sondern bezieht sich auf das 90-jährige Bestehen der 1920 gegründeten Baugenossenschaft. Dieses Selbstverständnis der Genossenschaft wird auch im Vorwort des Geschäftsberichts deutlich: Für die Vorstandsmitglieder Reinhard Hölscher, Rolf Sax und Harald Weik ist ihr Unternehmen „mehr als nur ein reiner Wohnungsvermieter. Die Baugenossenschaft Viernheim ist ein Traditionsunternehmen, welches eine hohe soziale Verantwortung in vielen Bereichen trägt und welche die Nähe zu ihren Mitgliedern und den Einrichtungen der Stadt lebt.“

„Der aktuelle Geschäftsbericht dokumentiert den in den letzten Jahren wieder eingeschlagenen Weg zu einem sozialverträglichen, ausgeglichenen Mietniveau bei bestmöglicher Pflege des Wohnungsbestands“, erläutert Harald Weik. Während sich die Bilanzsumme mit 84,2 Millionen Euro annähernd im gleichen Rahmen bewegt wie in den letzten zehn Jahren, gibt es seit 2008 einen Überschuss von rund 1,3 Millionen Euro, im Berichtsjahr 2010 waren es 1,26 Millionen. Für die anstehende Vertreterversammlung wird der Vorstand den Vertretern eine Dividende in Höhe von 4,25 Prozent vorschlagen und damit eine seit mehreren Jahren gute und stabile Rendite für die Genossenschaftsanteile ermöglichen.

Warum dies nicht so selbstverständlich ist, erklärt Rolf Sax: „Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum liegt mit 4,98 Euro immer noch knapp unter der Fünf-Euro-Grenze und damit deutlich unter dem aktuellen freien



Am Ende der Kirschenstraße sollen Neubauten entstehen – als Ersatz für die teilweise bereits abgerissenen Häuser, die in den 50er und 60er Jahren gebaut worden waren. BILD: BRH

Marktangebot Viernheims. Auf der anderen Seite steigen die Ansprüche und gesetzlichen Vorgaben auch für preisgünstigen, sozialverträglichen Wohnraum. Die Baugenossenschaft muss hier oft einen Spagat vollbringen zwischen ständig steigenden Instandhaltungskosten und dem sozialen Gefüge der Mieterschaft.“

Problematisch – so Sax – sei zum Beispiel die Praxis des Jobcenters, die Kostenübernahme nur nach der Kaltmiete zu berechnen. In wärmetechnisch sanierten Wohnungen der Baugenossenschaft ist diese Kaltmiete etwas höher als vor der Renovierung und damit unter Umständen höher als die vom Jobcenter erlaubten Zuschüsse, aber die Gesamtmieten liegen durch die geringeren Heizkosten auf identischem Niveau. Unterm Strich müsse beides vom Steuerzahler finanziert werden, aber die Mieter von Sozialwohnungen leiden unter der bürokratischen Regelung. Ein weiterer Kostenfaktor

ist bei der demografischen Entwicklung zu berücksichtigen: Zum Jahresende 2010 waren exakt zwei Drittel der Mitglieder über 60 Jahre alt, mit 47,3 Prozent fast die Hälfte sogar über 70 Jahre.

Diese Altersstruktur lässt eine steigende Fluktuation im Wohnungsbestand in den kommenden Jahren erwarten und erfordert auch Investitionen in seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen. Reinhard Hölscher ergänzt: „Der größte Teil der Bautätigkeiten liegt deshalb auf dem Gebiet der Modernisierung und Instandhaltung. Im vergangenen Jahr konzentrierten sich diese Renovierungsaktivitäten auf die Vollmodernisierung des Anwesens in der Wiesenstraße 96/96a; dazu gehörten neben der Neueindeckung des Dachs und einer Fassadendämmung die Installationen einer neuen energieeffizienten Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und andere Leistungen. Insgesamt

wurden im Berichtsjahr rund 3 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands investiert, der Löwenanteil dieser Investitionen konnte mit örtlichen oder regionalen Handwerksbetrieben umgesetzt werden.“

Am Ende der Kirschenstraße läuft das Genehmigungsverfahren für den Neubau von mehreren Wohngebäuden als Ersatz für die teilweise bereits abgerissenen Bauten aus den 50-er und 60-er Jahren, geplant sind an dieser Stelle Häuser mit hohem Anteil an Barrierefreiheit sowie in der energetisch hocheffizienten Passivhausbauweise. zg

i VERSAMMLUNG

Der Geschäftsbericht des Jahres 2010 wird auch Thema sein bei der **Vertreterversammlung** der Baugenossenschaft, die für den **15. Juni** einberufen ist.