

## **Steigende Bau- und Grundstückskosten – dennoch faire Mieten. Ein schwieriger Spagat für die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften**

Laut einer Studie, die von Verbänden der Bau- und Immobilienbranche in Auftrag gegeben wurde, haben Bund, Länder und Kommunen den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Seit der Jahrtausendwende seien die Kosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern um nahezu 40 Prozent gestiegen. Die Folge: Es werden zu wenige Wohnungen gebaut. Viele der Verordnungen betreffen jedoch nicht nur den Neubau sondern auch die Sanierung des Wohnungsbestandes. Trotz dieser hohen und steigenden Hürden fordern Bund, Länder und Kommunen von Wohnungsunternehmen weiteren Neubau und günstige Mietpreise. Ein Spagat, der auch für Wohnungsbaugenossenschaften zunehmend schwieriger wird.

Dennoch sind der Bauverein Breisgau, die Familienheim Freiburg und die Heimbau Breisgau stets dabei, ihren Wohnungsbestand auf einem zukunftsfähigen Niveau zu halten und den sich ändernden gesellschaftlichen Bedürfnissen anzupassen, ohne die Mieten mehr als nötig zu erhöhen. Ein Anliegen der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften ist es, beispielsweise mit ihrer Durchschnittsmiete unter dem ortsüblichen Mietspiegel zu bleiben, was in den letzten Jahren immer gelang. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt laut Freiburger Mietspiegel bei 7,75 Euro, bei den drei Genossenschaften mit 6,25 Euro um 1,50 Euro günstiger. Die preiswertere Durchschnittsmiete fördert eine sozial ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft, was wichtig für die einzelnen Wohnanlagen aber auch für den jeweiligen Stadtteil ist.

Genossenschaften sind keine Kapitalgesellschaften, bei denen die Erträge abgeschöpft werden. Bei Wohnungsbaugenossenschaften werden alle Einnahmen in den Wohnungsbestand, das Wohnumfeld, den Neubau oder zugunsten der Mitglieder reinvestiert. Auch bei Fragen und Problemen laufen die Mieter nicht bei anonymen Hotlines auf. Bei den drei Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften sind insgesamt 138 Mitarbeiter für die Anliegen der Mieter und Mitglieder tätig. Nun schon zwischen 85 und 116 Jahren auf dem Markt, sind die drei seither verlässliche Partner für Freiburg und die Region. Ihre Mieten haben sie in diesen langen Jahren immer fair kalkuliert, ohne den vorhandenen Spielraum nach oben zu nutzen.

Grundsätzlich sind Genossenschaften auch für die öffentliche Hand seriöse Partner, die sich langfristig im Wohnungsbau und der Vermietung großer

Wohnungsbestände engagieren. Es wäre wünschenswert, wenn dies insbesondere von Städten und Kommunen mit hoher Wohnungsnachfrage bei deren Grundstücksvergabe berücksichtigt würde, um so die Schaffung von Wohnraum zu langfristig moderaten Mieten zu unterstützen.

...e&p!