

LANDKREIS HOF

Wohnraum soll bezahlbar bleiben

Die Münchberger Baugenossenschaft steht seit 1910 für bezahlbaren Wohnraum. Doch hohe Baukosten und unsichere Förderregeln bremsen Neubauten aus – wie geht es weiter?

Von Claudia Sebert

MÜNCHBERG. Bezahlbarer Wohnraum, gibt es den noch? In einer Stadt wie Münchberg sorgt die Baugenossenschaft seit über hundert Jahren für guten Wohnraum, den man sich leisten kann. Und das soll laut Vorsitzendem Andreas Hertrich auch so bleiben. Aber deutschlandweit haben die Baugenossenschaften zu kämpfen: Bauland ist knapp und Baukosten sind extrem hoch (wir berichteten).

Andreas Hertrich nennt noch eine weitere Hürde: Die aktuell sehr unsicheren Förderrichtlinien. „Es kann sein, dass sich die Bedingungen dafür schon wieder geändert haben, bis die Baugenehmigung da ist“, moniert er. Die Münchberger Baugenossenschaft plant deshalb aktuell keinen Neubau. Der Vorsitzende möchte so ein Projekt aber für die Zukunft nicht ausschließen. „Wenn sich Förderbedingungen ändern, wäre das wieder interessant für uns.“

Er bedauert, dass Baugenossenschaften als private Investoren angesehen werden und nicht als öffentliche Bauträger. „Dabei behalten wir unsere Wohnungen als langfristiges Modell.“ Die Münchberger Baugenossenschaft gibt es schon seit 1910, sie zählt aktuell über tausend Mitglieder. Deshalb müssten Baugenossenschaften seiner Meinung nach auch bei Förderungen besser zum Zuge kommen. Schließlich wolle man dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bieten.

Doch Baukosten steigen: Verbandsdirektor Hans Maier vom Verband bayerischer Wohnungsgenossenschaften spricht von einem starken Rückgang der Neubauten in Bayern und mahnt: „Um aktuelle Baukosten zu refinanzieren, wären oftmals Mieten von mehr als 18 Euro pro Quadratmeter nötig.“ Zum Vergleich: In Münchberg liegt der durchschnittliche Mietpreis für eine Genossenschaftswohnung bei unter vier Euro für den Quadratmeter.

Die Baugenossenschaft verfügt über hundert Gebäude mit 452 Wohnungen und 238 Garagen. Sie ist der größte Wohnungsvermieter in Münchberg. Im vergangenen Jahr hat sie laut Hertrich rund 627.000 Euro in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Häuser investiert. Wie der Vorsitzende sagt, war das weniger als in den Vorjahren. „Da la-



Die Münchberger Baugenossenschaft modernisiert Stück für Stück ihre Gebäude, wie hier in der Gartenstraße 39/41.

Foto: Baugenossenschaft Münchberg

gen wir meist bei über einer Million Euro.“ Dass man 2025 weniger investierte, liegt laut Hertrich an der Wärmeplanung der Stadt Münchberg. Denn im Zuge der Wärmeplanung müssen Städte und Gemeinden untersuchen, welche Bereiche im Stadtgebiet sich für eine dezentrale Wärmeversorgung, etwa über Wärmepumpen oder Biomasse-Heizungen, am besten eignen. „Wir wussten nicht, ob ein Nahwärmenetz kommen wird und waren deshalb zurückhaltender“, erklärt Hertrich. Nun jedoch steht fest, dass es dieses Netz nicht in ganz Münchberg geben wird (wir berichteten), sondern es sich eher im Bereich Schwimmbad/Schützenhaus anbietet. „Wir können deshalb für unsere Häuser andere Lösungen in Betracht ziehen“, resümiert der Vorsitzende. Denn: Die Baugenossenschaft Münchberg möchte frühzeitig

die Weichen stellen, um von fossilen Brennstoffen weg zukommen.

Wie Hertrich bei der jüngsten Mitgliederversammlung informierte, hat die Baugenossenschaft eine CO₂-Bilanz für alle Gebäude erstellt und darauf aufbauend einen langfristigen Investitionsplan zum Umrüsten erarbeitet, den sogenannten Klimapfad. Ziel ist das Erreichen einer weitgehenden Klimaneutralität – unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen. „Wir müssen früh genug anfangen, damit wir das bis 2045 schaffen und gleichzeitig mietverträglich bleiben.“ Außerdem könne man mit dem frühzeitigen Start auch Fördermittel abgreifen.

Zurzeit läuft laut Hertrich die Test- und Findungsphase. Zum Beispiel probiert man auch die Möglichkeit aus, Wohnungen im

Sommer zu kühlen, was gerade in bei zunehmenden Hitzeperioden einen Mehrwert bietet. Neben der Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme plant die Genossenschaft auch den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in mehreren Wohnquartieren.

Ein Alleinstellungsmerkmal der Münchberger Baugenossenschaft ist die Spareinrichtung. Seit 1912 können Mitglieder wie in einer Bank oder Sparkasse ein Sparkonto eröffnen. „Das ist sehr selten“, weiß Hertrich, in Bayern bieten nur vier Baugenossenschaften eine solche Möglichkeit. Für die Sparer sei dies eine sichere Geldanlage und für die Baugenossenschaft biete es die Möglichkeit, ohne Fremdfinanzierung zu investieren. „Es gibt nur noch 45 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, die ihren Mitgliedern diese Form der Geldanlage anbieten.“