

„Wohnungsmarkt ist Mietermarkt“

Interview mit Rudolf Schwarz über die Herausforderungen für die Baugenossenschaft

Dingolfing. Die Baugenossenschaft ist mit 110 Häusern und 886 Wohnungen der größte Anbieter von Mietwohnungen in der Stadt. Dennoch spürt auch die Genossenschaft die Wirtschaftskrise, das hat geschäftsführender Vorstand Rudolf Schwarz bei der jüngsten Mitgliederversammlung betont. Mit dem PresseKurier hat er sich darüber unterhalten, welche Auswirkungen das hat, mit welchen Mitteln die Baugenossenschaft gegensteuern will und warum in den nächsten Jahren Sanierung vor Neubau geht.

Herr Schwarz, die Baugenossenschaft spürt die weltweite Finanzkrise, obwohl sie ja wohl nichts mit faulen Immobilienfonds oder überschuldeten US-Hausbesitzern zu tun hat.

Schwarz: Das ist schon richtig, aber auch wir sind von der Entwicklung beim größten Dingolfer Arbeitgeber betroffen. Es heißt nicht umsonst, wenn BMW erkaltet ist, hustet die ganze Region.

Wie kommen Entlassungen und Kurzarbeit bei der Baugenossenschaft an?

Schwarz: Wir haben 268 preisgebundene Wohnungen, die für Bürger mit geringem Einkommen gedacht sind. Dort darf nur einziehen, wer über einen Wohnberechtigungsnachweis des Landratsamtes verfügt. Und aus diesem Personenkreis haben etliche Mieter ihren Zweitjob über Zeitarbeitsfirmen verloren.

Andererseits bietet die



Rudolf Schwarz.

– Foto: Baugenossenschaft

Baugenossenschaft auch bei den frei finanzierten Wohnungen preisgünstige Mieten an, in Ihrem Jahresbericht weisen Sie eine Durchschnittsmiete von 4,38 Euro pro Quadratmeter bei allen Wohnungen aus. Dort müsste der Andrang dann doch entsprechend größer sein.

Schwarz: So einfach ist das nicht. Es gibt insgesamt zu viele Wohnungen in Dingolfing, der Wohnungsmarkt ist ein Mietermarkt, die Mieter können sich ihre Wohnungen aussuchen. Und wenn

ein privater Vermieter einen ernsthaften Interessenten hat, wird er auch mit der Miete herunter gehen. Für die Mieter ist das schön, für uns ein Problem. Ich gehe davon aus, dass die Nachfrage weiter zurück geht.

Hat die Baugenossenschaft deshalb Leerstände?

Schwarz: Noch haben wir keinen strukturellen Leerstand. Aber es dauert wesentlich länger, eine Wohnung zu vermieten. Früher kam es oft schon nach zwei Interessenten zum Vertragsabschluss,

heute können es zehn oder mehr Interessenten sein.

Was unternimmt die Baugenossenschaft, um dem entgegenzuwirken?

Schwarz: Mit der Miete kann, wie schon gesagt, jeder runtergehen. Wir wollen uns

Wohnungen vorhalten, der vom Grundriss und der Ausstattung her sehr einfach ist, weil diese günstigen Wohnungen nachgefragt werden. Ansonsten stehen nun die Gebäude aus den 70-er Jahren an, da wird die Sanierung aber eine große Herausforderung, weil sie alle große Wohnungsgrundrisse und alte Heizungen haben. Und wenn wir sanieren, dann komplett, das heißt energetisch und barrierefrei. Da wird man sicher darüber nachdenken müssen, ob in dem einen oder anderen Fall ein Abriss und dann Neubau nicht günstiger kommt.

Ist dabei auch an neue Standorte gedacht?

Schwarz: Nein, die Baugenossenschaft hat zwar unbebaute Grundstücke mit insgesamt 3800 Quadratmetern. Aber diese werden nur vorgehalten.

Die Baugenossenschaft ist, wie alle Hausbesitzer, auch von steigenden Energiepreisen betroffen. Wie schaut es mit alternativen Energien aus, zum Beispiel Fotovoltaikanlagen?

Schwarz: Wir haben Sonnenkollektoren, um warmes Wasser für die Heizungen zu erzeugen. Das kommt unseren Mietern zugute, weil es die Heizkosten senkt. Mit Fotovoltaikanlagen beschäftigt sich der Vorstand in regelmäßigen Abständen, aber das Ergebnis ist immer das gleiche: Es rechnet sich für uns nicht. Und damit käme es auch unseren Mietern nicht zugute.

Das Gespräch führte Thomas Maile.

ANZEIGE

Ticketsservice

Wellküren

Dingolfing, Stadthalle
Fr. 23.10.09 · 20.00 Uhr · 17.00 €

Nähere Informationen
Tel. (0 87 31) 3 26 13 00

PresseKurier
FÜR DIE STADT DINGOLFING

Wir sind für Sie da.

www.pressekurier.de

über die Nebenkosten, die ja im Volksmund schon die zweite Miete genannt werden, am Markt profilieren.

Wie schaut das praktisch aus?

Schwarz: Wir haben in der Reichenberger Straße als ersten Schritt eine Pelletsheizung eingebaut. Und es hat sich die von uns errechnete Einsparung bei den Heizkosten von 50 Prozent ergeben, zusätzlich durch den Einsatz von Sonnenkollektoren.

Die Aufgabe der kommenden Jahre wird also sein, den Wohnungsbestand zu sanieren.

Schwarz: Unsere Gebäude aus den 50-er und 60-er Jahren haben wir bereits großteils aufwändig saniert. Die Baugenossenschaft wird aber immer einen kleinen Teil an