

Ein Baubeginn ist noch nicht absehbar

EIGENHEIM Bei der Mitgliederversammlung nahm die Wohnungsgenossenschaft auch Stellung zum Fortgang ihres ehrgeizigen Projekts in Steinleinsfurt.

WEISSENBURG - „Wann wird endlich in Steinleinsfurt gebaut?“ Diese Frage hat Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer bei der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim aufgegriffen.

Das Grundstück sei, wie berichtet, in den vergangenen drei Jahren von Archäologen nach römischen „Schätzen“ durchgraben worden, schilderte er. Resultat der Grabung sei gewesen, dass Tonnen von Materialien, wie Putz, Steine und sonstige Funde, „in diesem Jahr per Schenkung an den Freistaat Bayern“ gegangen seien, der sich nun um die Aufbewahrung kümmern müsse, schilderte Körzendörfer.

Gleichzeitig sei für die Bebauung des Grundstücks in Steinleinsfurt mit dem Architekturbüro Bittner und der Stadt Weissenburg ein Bauplan erstellt und genehmigt worden, „Grundsätzlich wäre Eigenheim startbereit zu bauen“, sagte der Aufsichtsratsvorsitzende. Doch es gebe „das wirtschaftliche Problem, dass zurzeit alle Mitbürger beschäftigt“.

Gestiegene Kosten

Die Lebenshaltungskosten in allen Lebensbereichen sind erheblich gestiegen, ebenso Energie- und Baupreise, was auch Eigenheim erheblich beeinflusst. Der Bau neuer Wohnungen und die Sanierung bestehender Gebäude sei deutlich teurer geworden. „Außerdem stehen wir vor regulatorischen Herausforderungen. Neue Bauvorschriften, gesetzliche Vorgaben und Umweltstandards können die Komplexität von Bauvorhaben erhöhen und zusätzliche Kosten verursachen“, erklärte der Aufsichtsratschef.

Ihm zufolge ergeben sich „Baukostensteigerungen von bis zu 50 Prozent“. Diese Entwicklungen stellten die Genossenschaft „vor die Herausforderung, die Mietpreise für unsere Mitglieder stabil zu halten, ohne dabei Abstriche bei der Qualität unserer Dienstleistungen und der Instandhaltung unserer Immobilien zu machen“. Auch die Förderung von sozialem Wohnungsbau sei eher marginal. Vorstand und Aufsichtsrat hätten sich daher einstimmig dazu ent-



Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim nimmt alle Jahre ihre Mitgliederversammlung zum Anlass, langjährige Genossen für ihre Treue auszuzeichnen. Mit im Bild sind die Vorstände Thomas Hanke (links) und Thomas Winter (2. von links) sowie Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer (rechts).
Foto: Eigenheim

schlossen, die Entwicklung der Baukosten, der Förderung und der gesetzlichen Vorgaben zu beobachten, „um dann situativ zu entscheiden, den Neubau in Steinleinsfurt zu realisieren“, sagte Körzendörfer und ergänzte: „Unter dem Motto: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben.“

Die Verantwortlichen sahen es als ihre soziale Verantwortung an, „Mitglieder und Mieter durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverhältnisse zu fördern“. Es sei „schon ein Licht am Horizont zu erkennen“. Die Baupreise stagnierten bereits, wenn auch auf hohem Niveau, die Zinsen sanken leicht und die Inflation gehe auf ein vertragliches Niveau zurück.

Ein weiterer zentraler Punkt ist für die Eigenheim-Verantwortlichen die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands. Viele Gebäude seien in die Jahre gekommen und bedürften energetischer Sanierungen. „Dies ist nicht nur not-

wendig, um den Wohnkomfort zu erhalten, sondern auch, um den Anforderungen und zukünftige Regularien an Klimaschutz und Energieeffizienz gerecht zu werden“, machte der Aufsichtsratsvorsitzende deutlich. Es gelte hier sorgfältig zu planen und investieren, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Demografischer Wandel

Nicht zuletzt müsse sich die Genossenschaft den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen. Die Altersstruktur ihrer Mitglieder verändere sich, und damit auch ihre Bedürfnisse und Erwartungen. Barrierefreie Wohnungen, altersgerechte Dienstleistungen und flexible Wohnmodelle seien nur einige Beispiele.

Eigenheim steht Körzendörfer zufolge „seit jeher für soziale Verantwortung und Gemeinschaft“. Es sei derzeit wichtiger denn je, diese Werte hochzuhalten, und gehe darum, ein

nachbarschaftliches Miteinander zu fördern, den sozialen Austausch zu stärken und den Mitgliedern ein sicheres und unterstützendes Umfeld zu bieten.

Als Beispiel für die Herangehensweise des Vorstands und des Aufsichtsrats nannte er die gesetzliche Vorgabe, dass die Wohnungsgenossenschaft bis 2045 klimaneutral sein muss. Das bedeute, dass somit sämtliche Häuser und Wohnungen von Eigenheim klimaneutral nach den gesetzlichen Vorgaben sein müssen. Geschäftsführender Vorstand Thomas Hanke habe dazu umfangreiche Unterlagen erarbeitet.

Für jedes einzelne Quartier werde entsprechend der vorliegenden Situation eine individuelle Strategie entwickelt. Dazu gehörten Maßnahmen wie die Dämmung von Gebäuden, der Einbau energieeffizienter Heizungssysteme sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Wohnungsgenossenschaften allgemein spielen nach

Auffassung von Körzendörfer „eine wichtige Rolle bei der Bewältigung der aktuellen Energiekrise und der Energiewende“. Durch ihre gemeinschaftlichen Strukturen könnten sie entsprechende Maßnahmen effektiv umsetzen.

Die Energiewende erfordere einen umfassenden Wandel in der Energieerzeugung und -nutzung, um auf erneuerbare Energien umzusteigen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern. „Dieser Wandel wird eine Aufbruchstimmung erzeugen, da diese Veränderungen neue Chancen für Innovationen und nachhaltiges Wachstum bieten“, zeigt sich der Aufsichtsratschef überzeugt.

Mehr Mitglieder

Verlesen wurde in der Mitgliederversammlung der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Verbands der Wohnungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2022, der Eigenheim eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine zufriedenstellende Ertragslage bescheinigt. Geschäftsführer Hanke ging ferner auf die Mitgliederentwicklung ein. Seit 2014 stieg die Zahl der Genossen von 1078 auf 1172. Gleichzeitig kletterten die Einlagen von knapp 1,7 auf über 1,8 Millionen Euro.

Der Jahresabschluss 2023 wurde von der Versammlung einstimmig angenommen. Der Überschuss belief sich auf gut 1,49 Millionen Euro. Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage (etwas über 149 000 Euro) wurden 1,3 Millionen Euro an weiteren Rücklagen gebildet. Aus dem Bilanzgewinn von etwas über 44 370 Euro wurde eine Dividende von zwei Prozent ausgeschüttet, was sich auf gut 35 200 Euro summiert. Der Rest floss in die Rücklagen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden von der Versammlung einstimmig entlastet. Bei den turnusgemäßen Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern wurden Sonja Strunz und Franziska Müller in ihren Ämtern einstimmig bestätigt. Ferner stand die Ehrung langjähriger Mitglieder der Genossenschaft an.

(Weitere Berichte folgen).

WG Eigenheim: Vergleichsweise günstige Mieten

WEISSENBURG - Die Wohnungsgenossenschaft (WG) Eigenheim als größter Wohnungsanbieter im hiesigen Raum wartet mit vergleichsweise günstigen Mieten auf. Dies wurde bei der Mitgliederversammlung der Genossenschaft im Wildbadsaal deutlich.

Die Durchschnittsmieten der Mitglieder des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) haben sich seit 2012 von 5,23 Euro auf 7,01 Euro im Jahr 2023 erhöht. „Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft lag im Jahr 2023 bei 5,56 Euro. Das ist der Wert, der im genossenschaftlichen Vergleich 2014 erreicht wurde“, machte Eigenheim Geschäftsführer Thomas Hanke deutlich.

Wenn man die einschlägigen Immobilienportale verfolge, sehe man, dass vergleichbarer Wohnraum oftmals um 1,50 bis 2,50 Euro mehr angeboten werde als bei der Weissenburger Genossenschaft. Diese stelle somit „durchaus sehr attraktiven Wohnraum zu günstigen Preisen zur Verfügung“.

Eigenheim braucht Hanke zufolge aber auch Mieterhöhungen, nur so könne die Genossenschaft die zukünftigen Ausgaben stemmen.

DIE POLIZEI MELDET

Mit Alkohol am Steuer

ELLINGEN - Ausgerechnet um Mitternacht ist ein 39-jähriger Autofahrer aus dem Landkreis Roth in der Weißenburger Straße in Ellingen von der Polizei kontrolliert worden. „Dabei wurde bei dem Fahrer Alkoholgeruch festgestellt“, heißt es im Polizeibericht. Ein Atemalkoholtest ergab einen Wert von 0,6 Promille. Im Anschluss wurde eine Blutentnahme im Krankenhaus Weißenburg durchgeführt. Gegen den 39-Jährigen wurde ein Verkehrsordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

Am Roller mit Drogen

WEISSENBURG - Ein 17-jähriger Weißenburger ist mit einem E-Scooter in der Voltzstraße gestoppt worden. Bei der Verkehrskontrolle fielen den Beamten drogentypische Verhaltensweisen bei dem jungen Mann auf. „Auf Nachfrage gab dieser an, dass er am Nachmittag Cannabis konsumiert hatte“, heißt es im Polizeibericht. Im Krankenhaus wurde daher dem jungen Mann Blut entnommen. „Im Anschluss wurde er seinen Erziehungsberechtigten übergeben“, schreibt die Polizei weiter. Gegen den Mann wurde ein Verkehrsordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

Zwei ohne Versicherung

WEISSENBURG - Zwei E-Scooter-Fahrer, die ihre Fahrzeuge ohne gültigen Versicherungsschutz im Straßenverkehr gefahren haben, hat die Polizei Weißenburg kontrolliert. Bei beiden Rollerfahrern wurde die Weiterfahrt unterbunden. Gegen die zwei wurde ein Strafverfahren wegen Verstoßes gegen das Pflichtversicherungsgesetz eingeleitet.

Radfahrer fuhr davon

PAPPENHEIM - Auf dem Radweg am Bahnweg sind zwei Fahrradfahrer zusammengestoßen. Ein 69-jähriger Monheimer war stadteinwärts unterwegs, als ein entgegenkommender Mann aus unbekannter Ursache auf seine Seite kam und sich der Unfall nicht mehr vermeiden ließ. „Der Unbekannte entfernte sich nach dem Unfall, ohne sich um den anderen Mann zu kümmern“, berichtet die Polizei Treuchtlingen. Der 69-Jährige erlitt der Polizei zufolge durch den Zusammenstoß leichte Verletzungen an Schulter und Rücken. Ein Strafverfahren wegen unerlaubten Entfernens vom Unfallort wurde gegen den Unbekannten eingeleitet. Die Polizei Treuchtlingen bittet eventuelle Zeugen des Zusammenstoßes sich unter der Telefonnummer 09142/96440 zu melden.



Die Anwesen an der Dr.-Dörfler-Straße will Eigenheim ab dem kommenden Jahr bis 2028 komplett sanieren. Wo möglich, ist auch der Anbau von Balkonen geplant. Insgesamt werden die Kosten auf über 5,5 Millionen Euro geschätzt. Foto: Robert Renner

Hohe Investitionen stehen bevor

EIGENHEIM Die Genossenschaft muss einige Bestandsgebäude energetisch sanieren, um die geforderte Klimaneutralität zu erreichen.

WEISSENBURG - Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim muss in den nächsten Jahren – ganz ungeachtet ihres ehrgeizigen, derzeit aber auf Eis gelegten Neubauprojekts in Steinleinsfurt – kräftig investieren.

Es geht dabei vor allem um energetische Sanierungen. Das wurde bei der Mitgliederversammlung der Genossenschaft, die der größte Wohnungsanbieter im weiten Umkreis ist, deutlich. Daher bildet sie kräftig Rücklagen. Eigenheim hatte 2023 Einnahmen in Höhe von 3,5 Millionen Euro und gab 814.000 Euro für Instandhaltungen aus. Der Rest wurde für Fahrzeuge, Werkzeuge, Personal und vieles mehr benötigt, vor allem aber gespart. Denn für die energetischen Sanierungen, die nötig sind, um bis 2045 die gesetzlich vorgegebene Klimaneutralität zu erreichen, wird Eigenheim „immense finanzielle Mittel brauchen“, unterstrich der geschäftsführende Vorstand Thomas Hanke.

Ihm zufolge werden in diesem Jahr die ersten Schritte zum Erreichen der Klimaneutralität umgesetzt. In der Rothenburger Straße 7 bis 11 werden im Herbst die Heizungen ersetzt. Für 2025 ist der Beginn der Gesamtsanierung der Anwesen in der Dr.-Dörfler-Straße vorgesehen. Die Planungen sind bereits eingeleitet. Über 5,5 Millionen Euro sollen bis 2028 investiert werden.

Es gelte dort sechs Anwesen mit 82

Wohnungen und 3900 Quadratmetern Wohnfläche zu dämmen. Es müssen alle Fenster von Zwei- auf Dreifachverglasung umgerüstet sowie alle Haus- und Kellertüren ausgetauscht werden. Nachgedacht wird auch darüber, an die Gebäude, soweit möglich, Balkone anzubauen. „Dies macht die Wohnungen attraktiv auch für zukünftige Mieter“, ist Hanke überzeugt. Danach habe Eigenheim mit der Sanierung der Anlagen an der Alten Weimersheimer und der Emetzheimer Straße das nächste Großprojekt vor sich.

Aber nicht nur die energetische Sanierung werde in naher Zukunft viel Geld verbrauchen, auch die Instandhaltung von Wohnungen oder Außenanlagen verschlinge „jedes Jahr immense Mittel“. 2023 hat Eigenheim rund 814.000 Euro dafür ausgegeben. Größter Posten war mit rund 392.000 Euro, wie jedes Jahr, jener für Gesamtbauten von Wohnungen. Für Kleininstandhaltungen sind rund 193.000 Euro angefallen. Hanke dankte ausdrücklich „den guten Geistern in den Häusern – also unseren Hausmeistern und Putzfrauen“.

Zusätzlich sei in der Kaadener Straße 27 der Aufzug erneuert worden, was knapp 100.000 Euro verschlungen habe. Bei den Anwesen Steinleinsfurt 6 bis 10 wurden nach Hankes Angaben die Außenanlagen instand gesetzt, wofür 66.000 Euro zu berappen waren. Der Geschäftsführer:

„Alle diese Ausgaben können nur finanziert werden über entsprechende Einnahmen. 2023 hat Eigenheim seine Mieteinnahmen um rund 115.000 auf insgesamt über 3,51 Millionen Euro gesteigert.“

Zum Jahresende 2023 hatte die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln von rund 4,4 Millionen Euro. „Das ist gespartes Geld für zukünftige Projekte, die unseren Mietern mit attraktivem Wohnraum oder Einsparungen bei warmen Betriebskosten wieder zugutekommen“, machte Hanke deutlich.

Zwei Prozent Dividende

Der Vorstand schlug vor, für das Geschäftsjahr 2023 erneut zwei Prozent Dividende auszuzahlen. Mit einem bilanziellen Jahresüberschuss von knapp 1,5 Millionen Euro hätte sich Eigenheim auch vier Prozent leisten können, sagte Hanke, warb aber eindringlich dafür, für weitere Aufgaben und Investitionen in den Bestand zu sparen. Die Mitgliederversammlung segnete die Zwei-Prozent-Dividende ab.

Den Neubau in Steinleinsfurt hat die Genossenschaft nach Hankes Darstellung auch deshalb bewusst zurückgestellt, um sich einen Überblick über die anstehenden Investitionen für das Erreichen der Klimaneutralität zu bekommen. Der Geschäftsführer: „Erst dann können wir seriös entscheiden, ob, wie groß und wann wir

wieder bauen werden.“

So ein Neubau werde viel Geld kosten, aber Eigenheim müsse „nicht bange sein“. Mit rund 5,7 Millionen Euro Darlehen habe die Genossenschaft „einen sehr niedrigen Darlehensstand für ein Wohnungsunternehmen“ in vergleichbarer Größenordnung.

Die Fluktuation, also die Mieterwechsel, hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. 2023 hatte Eigenheim 53 Mieterwechsel, im Vorjahr waren es 75.

Die Genossenschaft hat noch bis Ende des Jahres einen Gasvertrag mit den Stadtwerken Weißenburg, die Kilowattstunde kostet demzufolge circa 5,5 Cent. „So sind wir gut durch die Gaspreiskrise gekommen, so hatten unsere Mieter keinerlei Mehrausgaben für Energie in den letzten Jahren“, sagte Hanke. Den Vertrag habe man „mit einer geringen Steigerung um weitere zwei Jahre verlängern“ können. Der Geschäftsführer: „Das Gas wird, soweit es nicht zu einer Gasmangellage kommt, bis Ende 2026 unsere Mieter circa 6,3 Cent pro Kilowattstunde kosten.“

Hanke dankte den Mitarbeitern der Eigenheim-Geschäftsstelle für deren großen Einsatz, der Stadt für oftmals schnelle und unbürokratische Unterstützung und die gute Zusammenarbeit, dem Prüfungsverband der Verband der Wohnungswirtschaft in Bayern.