

KOMMENTAR



Sanieren statt neu bauen: ein richtiger Schritt der BG Ried

Von Jörg Monzheimer
joerg.monzheimer@vrm.de

Der Siedlungsdruck auf den Kreis Groß-Gerau – er hält an. Im vergangenen Jahrzehnt ist die Bevölkerungszahl um etwa zehn Prozent gestiegen, was einer Kommune in der Größenordnung der Kreisstadt entspricht. Je mehr Menschen in den Kreis drängen, umso angespannter wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Wer in einschlägige Internetportale schaut, stellt schnell fest, dass 13, 14 oder 15 Euro pro Quadratmeter zumindest im Mittel- und Nordkreis eher die Regel denn die Ausnahme sind. Und mancher Vermieter probiert auch schon mal, 20 Euro aufzurufen. Dass die Baugenossenschaft Ried in einem angespannten Umfeld mit steigenden Baupreisen und Zinsen dennoch versucht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verdient Respekt – und ist zugleich dringend nötig. Richtig ist auch, dass die Gremien der BG Ried nicht bereit sind, jeden Preis zu akzeptieren, die Mieten nicht ins Uferlose steigen zu lassen. Stattdessen verstärkt in den Bestand zu investieren, stellt einen logischen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvollen Schritt dar. Zwar nimmt der Zuwachs an neuen Wohnungen ab, doch bleiben dafür hunderte Wohneinheiten dauerhaft auf dem Markt, und das zu für die Mieter vertretbaren Konditionen.

Pilateskurs für Mütter

Die Kreisvolkshochschule bietet an zehn Terminen ein Training für Frauen nach der Entbindung an

GROSS-GERAU (red). Der neue Kurs „Pilates für Mütter – mit oder ohne Baby“ geht ab Montag, 15. April, im Bildungszentrum Wasserweg in Groß-Gerau an den Start. An zehn Terminen, jeweils von 10.30 bis 11.45 Uhr, bietet Pilateslehrerin Gabriela Gattnar ein schonendes Training an, heißt es in der Ankündigung. Dieser Kurs ist speziell für Frauen nach der Entbindung konzipiert, die bereits einen ersten Rückbildungskurs absolviert haben und ihre Rückbildung mit einem bewussten, effektiven Ganzkörpertraining weiter unterstützen möchten. In diesem behutsamen Pilates-Training werden Atmung und Bewegung in Einklang gebracht, die tiefen Bauch-, Rücken- und Beckenbodenmuskeln gekräftigt und ge-

– Anzeige –

stahl buero gmbh
Büro + Objektinrichtung
Wir richten Büros komplett ein.
Bachgasse 6
64823 Groß-Umstadt
Tel. 06078-75264
www.stahl-buero.de

dehnt, Körperwahrnehmung, Flexibilität und Koordination antrainiert, so die Veranstalter. Auch das Thema Rektusdiastase (Auseinanderweichen des geraden Bauchmuskels) wird näher erläutert. Das Baby darf gern dabei sein, wird aber nicht explizit ins Training eingebunden. Jede Position bietet jedoch eine schöne Variante mit dem Baby an, sodass auch im Alltag ein achtsames Training mit dem Baby realisiert werden kann.

Angebot ersetzt keinen Rückbildungskurs

Dieser Kurs ersetzt keinen Rückbildungskurs. Teilnehmerinnen werden gebeten, eine Matte (falls vorhanden), ein großes und ein kleines Handtuch sowie rutschfeste Socken mitzubringen. Die Kursgebühr beträgt 75,02 Euro. Anmeldungen nimmt das Servicebüro der KVHS unter 06152-18700 oder info@kvhsgg.de entgegen. Das Angebot ist unter der Kursnummern GG30251 auf der Homepage www.kvhsgg.de zu finden und direkt online buchbar.

BLAULICHT

Falsche Polizeibeamte

MÖRFELDEN-WALLDORF/KREIS GROSS-GERAU (red). Seit Dienstagmorgen werden der Polizei einer Mitteilung zufolge zahlreiche verdächtige Telefonate von Betrügern gemeldet, die mit der Masche der falschen Polizeibeamten Beute machen wollen. Die Anrufe wurden zwar schwerpunktmäßig aus Mörfelden-Walldorf gemeldet, es ist nach Angaben der Beamten jedoch nicht auszuschließen, dass die Kriminellen auch andere Städte und Gemeinden ins Visier nehmen. Bisher sei jedoch kein Vermögensschaden bekannt geworden.

Die Kriminellen gaukeln den Angerufenen am Telefon unter anderem vor, die Polizei hätte

in der Nachbarschaft eine Diebesbande festgenommen. Bei dieser hätte man eine Liste oder Fotos mit weiteren Einbruchszielen gefunden. Darauf befände sich auch der Name beziehungsweise das Haus der jeweils Angerufenen. Die Betrüger fordern anschließend die Herausgabe von Wertgegenständen, um sie vor den Einbrechern in Sicherheit zu bringen.

Die Polizei rät dazu, bei solchen Anrufen keine persönlichen Daten oder Angaben zu Lebensverhältnissen preiszugeben und sich nicht unter Druck setzen zu lassen, sondern stattdessen das Gespräch zu beenden und die örtliche Polizei anzurufen.

Wo baut die BG Ried noch?

Stark gestiegene Baupreise führen dazu, dass die Baugenossenschaft das Tempo beim Wohnungsbau drosselt

Von Jörg Monzheimer

KREIS GROSS-GERAU. Die Bremspuren im deutschen Wohnungsbau – sie sind inzwischen unübersehbar. Laut Statistischem Bundesamt sank die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2023 um 26,6 Prozent auf noch 260.100. Das ifo-Institut für Wirtschaftsforschung geht davon aus, dass 2023 noch 245.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. In diesem Jahr sollen es etwa 210.000 sein, 2025 noch rund 175.000. Massiv gestiegene Baukosten, deutlich höhere Zinsen, ein Zurückfahren der Neubauförderung durch den Bund und verschärfte Standards machen der Branche zu schaffen.

Auch lokale Marktteilnehmer wie die Baugenossenschaft (BG) Ried mit Sitz in Groß-Gerau sind von der Entwicklung betroffen. Das heißt aber nicht, die ehrgeizigen Ziele komplett aufzugeben. Die 2019 ausgegebene Strategie sah vor, bis 2028 rund 3000 Wohnungen im eigenen Bestand zu haben. Dass daraus nichts wird, hatten Aufsichtsratschef Kai Kienzl und Vorstandsvorsitzender Jürgen Unger schon im vergangenen Jahr angekündigt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen müsse man etwas Tempo rausnehmen. Unger verweist darauf, dass die Zinsen von 0,7 auf rund 3,3 Prozent gestiegen seien. Das mache die Finanzierung schwieriger. Hinzu komme eine Baukostensteigerung von etwa 40 Prozent allein in den zurückliegenden vier Jahren. „Das hat natürlich Konsequenzen“, sagt Unger. „Dennoch legen wir keine Vollbremsung im Neubaubereich hin. Wir kämpfen um Projekte – aber nicht um jeden Preis.“

Zu hohe Mieten will die BG Ried vermeiden

Unger verdeutlicht das an einem einfachen Beispiel. Beim vor dem Abschluss stehenden Projekt „Wohnen am Rhein“ im Biebesheim – mit insgesamt 133 Wohnungen, einer Arztpraxis und einer Investitionssumme von 27,9 Millionen Euro einer der größten Vorhaben in der Geschichte der Genossenschaft – habe man im frei finanzierten Bereich noch eine Miete von zehn Euro pro Quadratmeter hinbekommen. In der Gernsheimer Diemelstraße (Fertigstellung Februar 2025) liege man bereits bei 12,50 Euro. Lege man die Preissteigerung von 40 Prozent zugrunde, lande man bei Mieten von 14 Euro pro Quadratmeter. „Das ist nicht zu rechenfertig“, findet Unger. Und aus Sicht von Kai Kienzl würden das weder die Mieter noch die mehr als 3200 Mitglieder der Genossenschaft akzeptieren.

Verstärkt Investitionen in den Bestand

Die Antwort der BG Ried ist eine zweiteilige. Zum einen will sie sich in nächster Zeit auf den geförderten Wohnungsbau konzentrieren, zum anderen setzt sie stärker auf die Sanierung des Bestands. Während im Neubau pro Quadratmeter etwa 3700 Euro zu investieren sind, gibt es die energetische Sanierung für zirka 2000 Euro. „Das scheint uns die bessere Antwort zu sein, als Mieten von 14 Euro pro Quadratmeter aufzurufen“, erklärt Unger. Im Bestand der BG Ried befinden sich aktuell rund 200 Gebäude mit 2580 Wohnungen. 85 Gebäude haben die Energieeffizienzklasse E oder schlechter. Bei den 13 Häusern der Klasse G und H wird man über kurz oder lang um einen Abriss nicht herumkommen, weil die Sanierung sich wirtschaftlich nicht rechnet. Für die verbleibenden 72 Häuser der Energieeffizienzklassen E und F rechnet die BG Ried mit einer Investitionssumme von 128 Millionen Euro. „Wir sanieren so, dass die Objekte für die nächsten 50 Jahre am Markt sind“, sagt Unger. Auch die Sanierungskosten würden auf lange Sicht umgelegt. „Wir können nicht so sanieren, dass die Leute am Ende ausziehen müssen, weil sie die Miete nicht mehr bezahlen können.“ Die durchschnittliche Kaltmiete bei der BG Ried liegt im Mix von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum bei sieben Euro pro Quadratmeter, die (wegen Renovierungen teils gewollte) Leerstandsquote bei 1,5 Prozent. Hatte die Genossenschaft bislang ein Viertel ihrer investiven



Die Baugenossenschaft Ried errichtet in der Gernsheimer Diemelstraße aktuell 38 Wohnungen. Gestiegene Baupreise aber machen auch ihr zu schaffen, weshalb die Sanierung von Bestandsgebäuden in den Fokus rückt. Foto: Robert Heiler

Mittel in die Bestandssanierung gesteckt, ist es jetzt ein Drittel. Auch das zeigt, wie sich die Relationen verschoben haben. In Stockstadt werden im Hensserring 24 Wohnungen für 1,7 Millionen Euro saniert, in Bischofsheim ebenfalls 24 Wohnungen in der Wiesbadener Straße (Kosten von rund zwei Millionen Euro). Je zwölf Wohnungen sind in der Goddelauer Hügelsstraße und der Wilhelm-Hammann-Straße in Wolfelden an der Reihe. In Goddelau investiert die BG Ried 1,6 Millionen Euro, lässt unter anderem Zentralheizungen einziehen. Noch stehen dort Einzelöfen.

Neubauvorhaben werden wie geplant umgesetzt

Aufsichtsrats-Vorsitzender Kai Kienzl zeigt sich auch mit Blick auf die Neubauvorhaben zufrieden. „Wir haben unsere Ziele und vereinbarten Projekte umgesetzt.“ Größere Verzögerungen gebe es nicht, was auch den



„Wohnen am Rhein“ in Biebesheim zählt zu den größten Projekten der Baugenossenschaft Ried. In drei Abschnitten entstehen dort insgesamt 133 Wohnungen. Archivfoto: Robert Heiler



Im Oktober 2023 fertiggestellt wurde ein Mehrfamilienhaus der Baugenossenschaft Ried im Groß-Gerauer Stadtteil Berkach. Die Kommune hat sich über einen Zuschuss die Belegungsrechte für die sechs Wohnungen über einen Zeitraum von Jahren gesichert. Archivfoto: Stadt Groß-Gerau

„tollen Partnern“ geschuldet sei. In jüngster Zeit fertiggestellt wurde im Oktober 2023 ein Objekt mit sechs Wohneinheiten in der Wallerstädter Straße in Berkach, zum 1. Februar 2024 sind bei „Wohnen am Rhein“ in Biebesheim weitere 51 Wohnungen in die Vermietung gegangen. Der dritte Bauabschnitt mit 33 Wohnungen folgt zum 15. Juli dieses Jahres.

Der Neubau in der Gernsheimer Diemelstraße („Wohnen am Quartiersplatz“ mit 38 Wohneinheiten und einer Investitionssumme von 14 Millionen Euro) soll im Februar 2025 fertig werden, der im Rosenhof in Goddelau (40 Wohnungen/13,3 Millionen Euro) im Mai 2025. Bis Ende 2024 wird der Bestand auf 2613 Wohnungen steigen, Ende 2025 sollen es 2691 sein. Die Fertigstellung steht bei keinem Projekt in Frage. Bereits in der Pipeline befinden sich die Vorhaben „Am Tannenberg“ in Riedstadt-Goddelau (38 Wohneinheiten) und im Neubaugebiet

„Köllsche Gärten“ in Stockstadt (etwa 40 Wohneinheiten). Bis 2027 wird die BG Ried dann knapp 2800 Wohnungen in ihrem Portfolio haben.

„Wir bleiben offensiv, wollen weiterhin bezahlbaren Wohnraum schaffen. Ob der Preise sind wir aber eher vorsichtig“, sagt Aufsichtsratsvorsitzender Kai Kienzl. Er und Unger sind sich einig, dass man den Zenit bei den Baukosten gesehen habe. Ob sie allerdings deutlich sinken werden, bleibe abzuwarten. Womöglich stehe in der Baubranche eine Marktberuhigung bevor – was dazu führe, dass die verbleibenden Teilnehmer für sie gute Preise durchsetzen könnten.

Über die bereits eingetüteten Vorhaben hinaus hat die Genossenschaft weitere Pläne. Gern würde sie im Dornheimer Neubaugebiet „Am Hinterlacher Sand“ Geschosswohnungsbau verwirklichen. „Wir sind interessiert, aber es geht nicht voran“, so Unger. Unter anderem hatten lange Diskussionen um den Abstand zur Ultratrasse für Verzögerungen gesorgt. In Nauheim hat die BG Ried das Areal „Am Sportfeld“ im Blick.

„Hier würden wir gern nachverdichten, dort besteht Potenzial.“ Für ein 4400 Quadratmeter großes, aktuell noch vom Bauhof genutztes Grundstück in der Groß-Gerauer Innenstadt hatte der frühere Kreisstadtbürgermeister Erhard Walther

(CDU) die BG Ried als möglichen Partner ins Gespräch gebracht. Eine Zusammenarbeit zwischen Stadt und BG Ried könnte es auch bei der Neugestaltung des Quartiers in der Groß-Gerauer Weingartenstraße geben. Die Kommune, die dort über 66 Wohneinheiten verfügt, rechnet mit Kosten von 25 bis 30 Millionen Euro. „Hier schauen wir auf die Stadt und was sie plant.“

Die Zeit von Jürgen Unger bei der BG Ried indes neigt sich dem Ende zu. Der seit 1. November 2008 als Vorstandssprecher tätige Unger wird Mitte 2025 ausscheiden. Aufsichtsrats-Chef Kai Kienzl stellt das vor die Herausforderung, den Vorstand neu zu besetzen. Ansonsten sei man personell bis auf eine Vakanz gut aufgestellt, bilde zudem auch aus. Am 25. Juni steht die Vertreterversammlung bevor. Und dabei werde die BG Ried ein sehr positives Ergebnis vorlegen können, sagt Kienzl, ohne in Details zu gehen. ► KOMMENTAR