

Mieter stehen bei Heimstätte Schlange

Bezahlbare Wohnungen gefragt

Die Heimstätte kann inzwischen die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht mehr decken. Jedenfalls nicht ohne Fördermittel.

REGINA FRANK

Ulm. Immer mehr Menschen suchen eine bezahlbare Mietwohnung. Dieser Trend spiegelt sich in Zahlen wider: Bei der Ulmer Heimstätte, die ein großes Angebot an Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment besitzt, haben sich vergangenes Jahr rund 1600 Mieter um eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft beworben – fast doppelt so viele wie im Jahr zuvor. Die Entwicklung setzte sich 2008 fort. Im ersten Quartal meldeten sich schon 600 Interessenten.

„Diese starke Nachfrage kann von der Ulmer Heimstätte nicht vollständig befriedigt werden“, sagte Vorstandsmitglied Michael Lott, der in der Vertreterversammlung über das Geschäftsjahr 2007 berichtete. Einen Teil des Bedarfs deckt die Genossenschaft, indem sie Wohnungen instandsetzt und modernisiert. Fünf Millionen Euro hat das Traditionsunternehmen 2007 in die Aufwertung seiner Häuser investiert. Das sind auf einen Quadratmeter heruntergerechnet 33,80 Euro. Damit liegt die Heimstätte deutlich über den 15 Euro, die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen empfohlen werden. „Das Geld ist im Raum Ulm geblieben“, betonte Lott. Die Aufträge für seien an regionale Unternehmen vergeben worden. Die Heimstätte ihrerseits finanzierte bemerkenswerterweise alle Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten aus der Portokasse (im Fachjargon: aus dem Cashflow).

Nun agiert die Heimstätte in einem komplexen Spannungsfeld, in das die steigenden Energiekosten genauso hineinwirken wie die nötigen Klimaschutzvorkehrungen, die

sinkenden Einkommen der Mieter, steigende Baukosten und ein Rückgang im Wohnungsneubau. Letzterer ist auf einem historischen Tief angekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen sank vergangenes Jahr in Ulm auf 142, das ist ein Rückgang um 37 Prozent. Lott fordert deshalb: „Es müssen wohnungspolitische Förderinstrumente geschaffen werden, die die Ziele der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und den notwendigen Klimaschutz wirtschaftlich vertretbar für Wohnungsunternehmen gestalten.“

Ein Appell an die Politik, der nicht ungehört blieb. Der Ulmer Baubürgermeister Alexander Wetzig, der regelmäßig den Vertreterversammlungen beiwohnt, versicherte: „Die Stadt zieht sich den Förderzuschuh auch künftig an.“ Es blieb nicht bei einem vagen Versprechen, Wetzig kündigte zweierlei an: Die Stadt wolle ein Förderprogramm für grüne Höfe auflegen, das sich an Privatleute richtet. Es steht noch im Gemeinderat zum Beschluss an. Und Ulm will bis Ende des Jahres ein kommunales Konzept zur Wohnbauförderung erarbeiten, um an Fördermittel zu kommen.

Heimstätte in Zahlen

Anzahl der Wohnungen: 2348.
Bewirtschaftete Fläche 154 882 Quadratmeter. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung: 11,8 Millionen Euro. Leerstandsquote: 0,63 Prozent. Fluktuationsrate: 11,33 Prozent. Die Spareinlagen der Mitglieder wuchsen um 3,5 Prozent auf 25,9 Millionen Euro. Die Bilanzsumme der Heimstätte stieg um 2,4 Millionen auf 78,1 Millionen Euro. Das Eigenkapital wird mit 20,6 Millionen Euro beziffert, das entspricht 26,5 Prozent der Bilanzsumme. Die Dividende liegt wie im Vorjahr bei vier Prozent.