

Solide gewirtschaftet

Wolf-Dieter Bojus



„Die Zahlen sind auch diesmal sehr solide – das ist die schwäbische Formulierung für sehr gut“. Was Bürgermeister Christian Ruf meinte, war der letzte Jahresbericht von Peter Hauser als Betriebsleiter des Eigenbetriebs Stadtbau.

Einen Überschuss von 93.000 Euro hatte die Stadtbau im Jahr 2020 erwirtschaftet, zusammen mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr ergab das einen Betrag von etwas über 300.000 Euro. Schwäbisch-sparsam gingen davon 100.000 Euro in die Rücklage, der Rest wurde Gewinnvortrag.

Explodierende Baupreise

Gebremst wurde die Stadtbau vom rasanten Preisanstieg bei Bauleistungen. Das betraf die Neubauten Überlinger Straße und Birkenweg, für die noch mal über 300.000 Euro fällig wurden. Das betrifft aber auch den Neubau in der Basler Straße, wo Sozialwohnungen entstehen sollten. Die staatliche Förderung für den Sozialen Wohnungsbau, mit der Gemeinderat und Stadtbau gerechnet hatten, war nicht möglich. Dafür hätten nämlich 20 Prozent Eigenkapital nachgewiesen werden müssen.

Und so wird der Bau ohne Zuschüsse, aber mit KfW-Mitteln in Angriff genommen. Die Mietpreis- und Belegungsbindung, die für den Sozialen Wohnungsbau gelten, wurden freiwillig übernommen. Hauser rechnet mit einem Baubeginn 2022, weil zunächst eine europaweite Ausschreibung gemacht werden müsse.

Dr. Peter Schellenberg (FWV) bezweifelte, ob bei den „explodierenden Baupreisen“ die beschlossenen Sozialmieten überhaupt wirtschaftlich darstellbar seien. Erst mal die Planung fertig machen und den Markt beobachten, meinte Hauser, sonst könne wirklich ein Verlust eintreten. „Ein leichter Verlust ließe sich verkraften“, erklärte Hauser, aber natürlich kein größerer. Wie viele Wohnungen dort entstehen, ist noch nicht klar.

Weniger Wohnungswechsel

Besser als erwartet war die Stadtbau durch die Corona-Krise gekommen. Eine Corona-Folge war sicher die geringere Fluktuation bei den Mietern: War der Wohnungswechsel sonst bei knapp 20 bis über 30 Prozent, so lag er laut Jahresbericht im vorigen Jahr bei 7,4 Prozent. Mit Mundschutz und Abstand wollten wohl nur wenige umziehen. Dafür spricht auch, dass sich weniger Interessen für die Wohnungen der Stadtbau gemeldet haben: 73 Familien sind vorgemerkt für frei werdende Wohnungen, sonst waren es in den letzten Jahren über hundert, 2017 sogar 148.

Mietausfälle

Die Mietausfälle wegen Leerstand betragen fast 24.000 Euro, was hauptsächlich mit den früheren Geschäftsräumen der Stadtbau in der Hohlegrabengasse 5 zu tun hat. Erst ab August wurden diese wieder vermietet. Rückstände von säumigen Mietern meldete Hauser 12.900 Euro.

75 Prozent mit KWK-Heizungen

427.000 Euro wandte die Stadtbau für Modernisierung von Wohnungen auf, unter anderem wurden alte Einzelöfen durch Zentralheizungen ersetzt – und inzwischen sind 75 Prozent des Wohnungsbestands an Kraft-Wärme-Anlagen der ENRW angeschlossen, berichtete Hauser.

Einhelliges Lob gab es von den Räten im Ausschuss, die den Jahresabschluss auch einstimmig beschlossen.

Endgültig wird aber das Plenum am 14. Juli darüber befinden.