

Deswegen sind derzeit keine Neubauten möglich

Heinz Wittmann 24.11.2025 - 12:02 Uhr

Trotz herausfordernder Zeiten ist die Baugenossenschaft Villingen weiter in der Lage bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Neubauten sind aufgrund der hohen Baukosten nicht möglich.

Die Baugenossenschaft Villingen eG hatte im Münsterzentrum ihre 123. Jahresmitgliederversammlung.

Der kaufmännische Vorsitzende, Andreas Scherer, konnte in seinem Bericht für das Geschäftsjahr 2024 trotz aller Widrigkeiten stabile Zahlen nennen.

Die Bilanzsumme wurde bei rund 51 Millionen Euro gehalten. Die Umsatzerlöse betragen 6,7 Millionen Euro und sind gegenüber 2023 sogar leicht gewachsen. Das Jahresergebnis brachte erneut einen Überschuss von rund 300000 Euro und einen Bilanzgewinn von rund 88000. Die 1190 Mitglieder der Baugenossenschaft erhielten eine Dividende von vier Prozent.



Das sind die Gründe

Indes, Wohnungsneubauten seien derzeit nicht drin. „Dies liegt vorwiegend an den hohen Baukosten mit Fachkräftemangel. Aber auch hohe Zinsen und fehlende staatliche Programme spielen eine Rolle“, so Scherer.

Seit 2011, als Baukosten mit der Höhe der Mietpreise noch in Einklang gebracht werden konnten, seien die Baukosten im Vergleich zu den Mieten exorbitant gestiegen. So würde beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit 700 Quadratmeter, das 2017 noch 1,3 Millionen kostete, jetzt zwei Millionen Euro kosten.

Würde man derzeit neue Wohnungen bauen, müsste die Mieten um durchschnittlich 490 Euro Kaltmiete für diese Wohnungen angehoben werden, damit die Baugenossenschaft keine Verluste fahre. Allerdings wären die Mieten dann schlicht unbezahlbar.

Mieten unter Schnitt

2024 konnte die Baugenossenschaft eine durchschnittliche Kaltmiete ihrer 829 Wohnungen von 7,44 Euro pro Quadratmeter erzielen. Scherer: „Das ist noch unter dem Mietspiegel für Villingen-Schwenningen, der bei 8,17 Euro pro Quadratmeter liegt, wobei die Mieten in Schwenningen günstiger als in Villingen sind.“ Es sei aber unerlässlich, jährlich die Mieten um drei bis vier Prozent zu erhöhen. „Nur so können wir verhindern, dass es auf einen Schlag zu starken Mieterhöhungen kommt.“

Die Investitionen

Myra Bujotzek, die technische Vorsitzende, informierte, dass durch die staatlichen Dekarbonisierungsklimaziele Treibhausgasemissionen drastisch verringert werden müssen. Bis 2040 sollen alle Wohnungen der Baugenossenschaft klimaneutral sein.

Bujotzek hat einen klaren Plan, wie dies klappen soll. So sollen bis 2040 jährlich 180 000 Euro dafür investiert werden, dass Heizungen mit fossilen Brennstoffen umgerüstet, beziehungsweise ersetzt werden. Bis 2033 sollen jährlich 170 000 Euro in die Geschoss/Dach- und Kellerdeckendämmung gesteckt werden.

Bujotzek führte zahlreiche Instandhaltungs und Modernisierungsmaßnahmen, die an Wohnungen ausgeführt wurden, auf. Die Kosten dafür betrugen 2024 rund 3,2 Millionen Euro.

Die Personalien

Der Aufsichtsrat mit Mario Born, Volker Hommerberg und Karlheinz Ellenberger wurde einstimmig wieder gewählt.

Für 50-jährige Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft wurden Eberhard Grellmann, Angelika Krass und Erika Ketterer geehrt.

Bernd Weisser, der für den Schlüssel- und Hausmeisterservice verantwortlich ist, steht seit 25 Jahren in Diensten der Baugenossenschaft und erhielt eine entsprechende Würdigung.