

# Bollwerk im Wohnungsmarkt

Eine Erfolgsgeschichte: Das GSW Neugablonz feiert sein 75-jähriges Bestehen

Die in Neugablonz angesiedelte Wohnungsbaugenossenschaft „Gablonzer Siedlungswerk Kaufbeuren eG“ – kurz GSW – feiert heuer ihr 75-jähriges Jubiläum. „Uns geht es wirtschaftlich gut und wir haben unsere Hausaufgaben auch für die Zukunft gemacht“, erläutert Geschäftsführer Christian Sobl im Gespräch mit dem *Kreisboten*, „aber es wird insgesamt zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

VON WOLFGANG BECKER

**Kaufbeuren** – „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“, heißt es in der Satzung der Wohnbaugesellschaft. Dieser Philosophie ist die Genossenschaft seit ihrer Gründung am 17. Dezember 1949 treu geblieben. „Die Bedeutung der eigenen Wohnung ist Rückzugsort, Ruheort und Schutzraum in turbulenten Zeiten“, macht Christian Sobl deutlich. In der „gelebten Genossenschaft mit Nähe zum Menschen“ gebe es nicht nur hervorragende Hausgemeinschaften mit gegenseitiger Unterstützung beim Einkauf, der Kinderbetreuung und der Paketannahme. Auch Grillfeste, ein spontanes Feierabendbier sowie Kaffee- und Teetrinken mit Nachbarn kennzeichneten das Leben in der Genossenschaft.

## Bestandssanierung

Mit einem großen Anteil an Bestandswohnungen aus den Anfängen der Genossenschaft fließen jährlich etliche Millionen Euro in die Sanierung. Eine Eigenkapitalquote von über 50 Prozent bietet dabei eine solide Grundlage. Jeder neue Mieter zieht nach den Worten Sobls in eine modernisierte Wohnung. Beispiele dafür finden sich im Rehgrund, wo die Häuser auch außen eine echte Aufwertung erfahren haben. Bei einer Durch-



**Größtes GSW-Projekt:** Der Baufortschritt für den „Generationencampus#Kleeblatt“ an der Falkenstraße ist praktisch täglich sichtbar. Foto: Becker

schnittsmiete von 6,64 Euro pro Quadratmeter ist der Andrang auf eine Wohnung groß – bei einer Leerstandsquote von 0,2 Prozent stehen aktuell 800 Bewerber auf der Warteliste.

Schon seit vielen Jahren befindet sich der Stadtteil Neugablonz im Umbruch. Den größten Anteil daran hat das GSW. Das erste Neubauprojekt entstand in der Hüttenstraße 5 nahe des Zentrums. Es folgten nur wenig entfernt der sogenannte



„Zackenbarsch“ entlang der Sudetenstraße und 2019 in der Reichenberger Straße das „Iserquartier“ mit insgesamt 109 Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen bis hin zu Penthousewohnungen mit Dachbalkon und einer großen Tiefgarage.

Aktuell befindet sich das bisher größte Bauvorhaben (Kosten: etwa 28 Millionen Euro) in der Entstehung: das Projekt „Generationencampus#Kleeblatt“ an der Falkenstraße mit 57 Wohnungen für alle Generationen, einer Kita mit 160 Plätzen sowie Gastronomie und Tiefgarage.

Allerdings haben sich laut Sobl die Kosten stark verändert: Während es vor nicht allzu langer Zeit noch Baukosten in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnraum waren, seien es heute 5.000 Euro. Besonders bitter für die Genossenschaft war der vorzeitige Wegfall der Wohnbauförderung beim „Generationencampus#Kleeblatt“ in Höhe von 1,6 Millionen Euro. „Das tat weh“, sagt der Geschäftsführer, „aber wir sind nun mitten im Bau und es läuft hervorragend“. Fertigstellung, sofern alles klappt, ist 2026.

Die Bauträger haben insbesondere mit bürokratischen Hürden zu kämpfen. Während es 1990 rund 5.000 Bauvorschriften gab, sind es heute etwa 20.000 – für Sobl eine „Überregulierung“. Ein sogenannter Klimapfad aufgrund der CO<sub>2</sub>-Bilanz zeigt zwar die Notwendigkeit energetischer Sanierungen auf, die technischen Standards seien aber im Altbau oder aufgrund des Gebäudelebenszyklus laut Sobl nicht realisierbar. Zudem würden die Kosten der Sanierung innerhalb des vorgegebenen Zeitraums die Möglichkeiten des GSW übersteigen.

Bereits im letzten Jahr hatte Axel Gedaschko als Präsident des GdW Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Teilnahme seines Verbandes am

Wohngipfel der Bundesregierung abgesagt. In einem Interview sprach er von den Problemen der Bestandseigner. Der Verband nehme seitens der Politik eine „konsequente Wahrnehmungsverweigerung der Wirklichkeit“ wahr, außerdem vermisse er eine „Gesamtstrategie“ – so seien die verkündeten Wohnbauziele schlicht nicht zu erreichen.

## Einst und jetzt

Der Start des GSW 1949 war schwierig. Die Wohnungen waren klein und bescheiden, denn es war wichtig, dass die Menschen ein Dach über dem Kopf bekamen. Ziel war es, möglichst rasch Wohnungen zu bauen. Bereits fünf Jahre nach der Gründung war die 1.000. Wohnung bezogen und damit der Grundstein für ein solides Unternehmen gelegt. Heute hat das GSW 1.632 Mitglieder. Im Bestand befinden sich aktuell 1.435 Wohnungen, 51 Gewerberäume und 534 Garagenplätze.

Die ursprünglich vor wenigen Tagen geplante Feier des GSW mit allen Mietern musste aus Witterungsgründen kurzfristig abgesagt werden. „Da wir unser Jubiläum erst am 17. Dezember offiziell begehen, soll das Mieterfest im Frühjahr 2025 nachgeholt werden“, so GSW-Geschäftsführer Christian Sobl.