

Herr Sobl, wie würden Sie das Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter in Ihrer Wohnbaugenossenschaft beschreiben?
Christian Sobl: Wir haben hervorragende Hausgemeinschaften mit gegenseitiger Unterstützung beim Einkauf, der Kinderbetreuung, der Paketannahme, mit Grillfesten, dem gemeinsamen Feierabendbier und Kaffeekränzchen. Die Bedeutung der eigenen Wohnung als Rückzugsort, Ruhepol und Schutzraum in turbulenten Zeiten wird hier besonders deutlich.

In der Wohnungswirtschaft zeigt sich also ein Spiegelbild der Gesellschaft?
Sobl: Auf jeden Fall. Allgemein gilt, dass Schichtarbeits-, Zweit- und Drittarbeitsplätze die klassischen Ruhezeiten verschieben und immer wieder zu Konflikten führen. Die Spannungen nehmen zu.

Woran erkennen Sie das?
Sobl: Manche Menschen werden immer sensibler, egoistischer und rücksichtsloser. Kinder werden als störend empfunden, Kinderlärm als Beschwerde angezeigt. Dies sind bei uns Gott sei Dank Ausnahmen, kommen aber immer wieder vor.

In einer Wohnung des Gablonzer Siedlungswerks zu wohnen, ist auch heute hochattraktiv. Woran liegt das?
Sobl: Dafür gibt es eine Reihe von Gründen. Grundsätzlich wohnen Mieter und Mitglieder teilweise seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen, schätzen die Unkündbarkeit und die vielen Angebote unserer Genossenschaft. Aktuell haben wir 800 Bewerber auf der Warteliste. Das zeigt die enorme Nachfrage nach unseren Wohnungen, aber auch den Engpass auf dem Wohnungsmarkt in der Region.

Trotz der hohen Nachfrage wohnen Ihre Mieter relativ günstig. Warum?
Sobl: Wir haben eine Durchschnittsmiete von 6,64 Euro pro Quadratmeter. Das heißt, wir zählen angesichts unserer guten wirtschaftlichen Situation zu den günstigsten Vermietern am Ort. Darauf werden wir regelmäßig von unserem Verband hingewiesen – mit durchaus kritischem Unterton. Für eine Genossenschaft, die auch noch im Neubau tätig ist, ist das in der Tat erstaun-

lich. Der Grund ist, dass wir es uns leisten können. Unsere Eigenkapitalquote liegt bei 50,7 Prozent. Dass wir mit unserer Philosophie auf dem richtigen Weg sind, zeigen weitere Eckdaten: 0,8 Prozent Mietausfallquote und 0,2 Prozent Leerstandsquote.

Sie stecken jedes Jahr durchschnittlich mehrere Millionen Euro in Sanierung und Neubauten. Kommen Sie bei den Modernisierungen des Bestandes hinterher?
Sobl: Das ist der wesentliche Teil des Geschäftskonzepts. Wir investieren seit zwei Jahrzehnten massiv in unseren Bestand. Jede frei werdende Wohnung unterziehen wir einer Generalsanierung. Das betrifft zwischen 120 und 140 Wechsel im Jahr. Mitunter stecken in einer solchen Sanierung mit der Erneuerung von Elektrik, Fußböden und Heizung jeweils 30.000 bis 40.000 Euro. Jeder neue Mieter bekommt eine sanierte Wohnung. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das für uns nicht immer darstellbar, aber unumgänglich.

Warum tun Sie es dann?
Sobl: Weil wir unseren Mitgliedern verpflichtet sind. Familien wohnen mitunter in zu kleinen Wohnungen und warten geduldig auf einen Tausch in unserer Genossenschaft. Alte Objekte ohne Aufzug werden schnell für Mieter zum Handicap.

Gilt das Gleiche für Ihre Gewerbeeinheiten, mit denen Sie den Handel prägen?
Sobl: Alle unsere Gewerbeeinheiten sind in



Christian Sobl ist der Geschäftsführer des GSW. Fotos: Mathias Wild

den vergangenen Jahren zeitgemäß saniert worden. Bis auf eine Fläche, die des ehemaligen Käsmichl, sind alle unsere Gewerbeeinheiten vermietet. Wir sprechen von einer schwierigen, aber stabilen Situation im Neugablonzer Gewerbebereich.

Sie zeichnen das Bild einer modernen Genossenschaft, Dennoch gilt das Image manchmal als angestaubt. Woran liegt's?
Sobl: Da kommt es drauf an, wen Sie fragen. Ich kann das heute nicht mehr erkennen. Das Gleiche gilt für Neugablonz, ein Stadtteil mit unwahrscheinlichem Potenzial als verkehrsgünstig gelegener Ort für Wohnen, Arbeiten, Lernen und Freizeit. Einen wesentlichen Anteil an der Attraktivität von Neugablonz hat das Siedlungswerk. Bei unseren 14 Penthousewohnungen ist die Nachfrage so groß, dass wir sie zügig vermieten könnten.

Was würden Sie als Ihr strategisches Erfolgsrezept bezeichnen?
Sobl: Wir zählen zu den zehn größten Wohnungsbaugenossenschaften Schwabens, sind modern aufgestellt und auf der Höhe der Zeit. Das heißt: Wir erkennen die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft. Wir verwalten unseren Bestand nicht nur, sondern stellen rechtzeitig die Weichen. Dabei müssen wir über lange Zeiträume denken und nicht im Klein-Klein verharren. Mein Vorgänger im Amt, der verstorbene Gerhard Stolzenberger, hat in der Allgäuer Zeitung 2010 sehr treffend gesagt: „Geht es Neugablonz gut, geht es dem GSW gut.“ Ich würde es heute so formulieren: „Geht es der Region und dem Stadtteil Neugablonz gut, geht es dem GSW gut.“

Welche Botschaft verbirgt sich dahinter?
Sobl: Wir müssen mehr denn je den kompletten Wirtschaftsraum sehen. Hier spielen Arbeitsplätze, die erforderlichen Arbeitskräfte und der adäquate Wohnraum eine entscheidende Rolle. Kaufbeuren ist und bleibt eine Zuzugsregion. Der neue städtische Wirtschaftsreferent Andreas Bauer hat kürzlich in der Allgäuer Zeitung völlig richtig festgestellt, dass die Stadt die 50.000-Einwohner-Marke erreicht. Das heißt für ihn, nicht für 50.000 Menschen zu planen, sondern künftig für 75.000 Men-

schen. Das ist eine strategische Zielsetzung. Dies gilt vor allem für die Wohnungswirtschaft mit einem Planungsvorlauf von vier bis fünf Jahren, ebenso aber auch für die ganze begleitende Infrastruktur wie Straßen, Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen und Gewerbegebiete.

So wie beim größten Einzelprojekt des GSW, das Quartier in der Falkenstraße?
Sobl: Richtig. Dort läuft es prima nach der katastrophalen Vorgeschichte rund um die Turbulenzen auf dem Neubaumarkt und die staatlichen Zuschüsse. Wir sind mitten in den Erd- und Fundamentarbeiten. Die Zaungäste fragen schon, ob wir in Anlehnung an die Funde von „Danuvius guggenmosi“ in Pforzen auf der Suche nach dem Ur-Neugablonzer sind. Um im Zeitplan zu bleiben, haben wir ein großes wirtschaftliches Risiko des 28 Millionen Euro teuren Vorhabens bislang auf unsere Kappe genommen. Drei Millionen Euro Planungskosten wurden aus dem Eigenkapital bezahlt. Wir müssen nicht auf Darlehen zurückgreifen. Unsere Bank ist damit gar nicht glücklich. Unser selbstgestellter Auftrag angesichts der Engpässe bei den Betreuungsplätzen ist es, die Tagesstätte für 160 Kinder bis 2026 an den Träger zu übergeben. Dann soll auch das ganze Quartier mit 57 Wohnungen für Familien, Senioren, Schüler und Studenten, einem Café und einer Tiefgarage fertig sein. Ein hervorragendes Beispiel, wie wir auf wenig Grund qualitativ nachverdichten.

Ein Projekt, von dem die ganze Stadt profitiert?
Sobl: Auf jeden Fall. Wir erfüllen für die gesamte Stadt eine Vorbildfunktion. Veränderungen sind nur möglich, wenn wir nicht nur verwalten, sondern auch Neues entwickeln. Dafür müssen wir Geld in die Hand nehmen. Mit unseren Neubauprojekten haben wir diese Frage beantwortet. Wir denken nicht mehr in kleinen Einzelobjekten, sondern in Quartieren. Damit betreiben wir auch Stadtentwicklung, denn es geht ja nicht nur um Wohnraum, Kita-Plätze und Autostellflächen. Wir haben von Anfang an Landschaftsarchitekten in die Planung miteinbezogen, da es auch um die Aufenthaltsqualität, die Gestaltung des Umfeldes

und eine Reaktion auf Starkregenereignisse geht. Ein Beispiel: Das Niederschlagswasser ist drei Tage unterwegs, bis es endgültig im Boden versickert.

Was bedeutet der Projektname „generationencampus#kleeblatt“?
Sobl: Anhand eines Kleeblatts mit seinen vier Blättern zeigen sich die Herausforderungen und der Bedarf unserer Zeit: mehr barrierefreier Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderungen mit entsprechenden externen Angeboten, Kindergartenplätze, Wohnraum für Familien mit Kindern und sogenannte Mikroapartments für Glasfachschüler in unmittelbarer Nähe zur Schule.

Wo sehen Sie in Zukunft die größten Probleme bei Neubauten und Sanierungen?
Sobl: Wir müssen künftig dem demografischen Faktor mit einer älter werdenden Gesellschaft mit mehr barrierefreiem Wohnraum begegnen. Gleichzeitig gilt es bei Planungen, den Klimawandel mit mehr Starkregenereignissen, Überschwemmungen und Sturmschäden im Blick zu haben. Dafür gibt es das schöne Wort „Schwammstadt“, die Niederschlagswasser speichert und zeitverzögert abgibt. Ein großes Problem für uns als Wohnbaugenossenschaft ist die Vorgabe auf EU- und nationaler Ebene, bis 2045 klimaneutral zu werden. Denn oft sind die technischen Standards im Bestand wegen des Gebäudelebenszyklus gar nicht zu verwirklichen. Die Kosten für solche energetischen Sanierungen innerhalb des vorgegebenen Zeitraums übersteigen einfach die finanziellen Möglichkeiten des GSW.

Interview: Alexander Vučko

Zur Person

Christian Sobl ist geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Gablonzer Siedlungswerks. Der 57-Jährige ist zudem CSU-Fraktionschef im Kaufbeurer Stadtrat. Vor seiner beruflichen Tätigkeit für die Wohnbaugenossenschaft war der gelernte Bankkaufmann und Betriebswirt als Teilmarktleiter der damaligen Kreis- und Stadtsparkasse Kaufbeuren für Neugablonz und das Geschäftsgebiet nördlich davon tätig. (avu)

1000 Wohnungen in den ersten fünf Jahren

Menschen ein bezahlbares Dach über dem Kopf schaffen – das war das Ziel des Gablonzer Siedlungswerks 1949. Was ist zum Jubiläum geplant?

Neugablonz Das Gablonzer Siedlungswerk (GSW) wurde im Dezember 1949, also vor 75 Jahren, gegründet. Zu diesem Jubiläum soll es im September ein Mieterfest geben. Zudem ist im Isergebirgs-Museum eine Sonderausstellung geplant, die im Herbst beginnen soll.
Kein anderes Unternehmen prägt Neugablonz wie das GSW. Die Wohnbaugenossenschaft verwaltet 1435 Wohnun-

gen, 51 Gewerberäume und 534 Garagenplätze. Im Vorstand sind Christian Sobl (geschäftsführend), Eva Stumpe und Matthias Queisser. Die Zahl der Mitglieder stieg vergangenes Jahr auf 1632. Es waren 119 Zugänge und 99 Abgänge zu verzeichnen. Das Unternehmen beschäftigt 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
Der Jahresabschluss 2023 weist eine Bilanzsumme von 57,48 Millionen Euro auf

und liegt damit um rund 148.000 Euro höher als im Vorjahr. Der Gewinn lag bei 907.733 Euro (Vorjahr 797.603). Größtes Einzelprojekt in der Geschichte des GSW ist das neue Wohnquartier „generationencampus#kleeblatt“, das voraussichtlich 28 Millionen Euro kostet.
Das GSW hatte bei seiner Gründung einen klaren Auftrag: 1949 musste nach dem Zweiten Weltkrieg für die sprunghaft ge-

stiegene Bewohnerzahl von Neugablonz rasch Wohnraum geschaffen werden – die zentrale Aufgabe der Wohnungsbaugenossenschaft. Die Bauten waren damals sehr einfach konzipiert. Es ging darum, den Menschen ein Dach über dem Kopf zu geben. Bereits fünf Jahre nach der Gründung war die 1000. Wohnung bezogen. Das GSW entpuppte sich als einer der Motoren der Aufbauzeit, als sich die Gablon-

zer Industrie nördlich von Kaufbeuren ansiedelte und ein neuer Stadtteil heranwuchs, der heute der größte von Kaufbeuren ist.
Satzungsgemäßes Ziel ist heute die Förderung der Mitglieder durch sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Für die Instandhaltung werden jedes Jahr mehrere Millionen Euro ausgegeben. (avu)