SCHON SEIT 1902 GIBT DER BAUVEREIN MENSCHEN EINE HEIMAT

DIE VORGABE: BEZAHLBAR

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu sichern, bleibt der zentrale Auftrag des Bauvereins Schwäbisch Gmünd. Weil explodierte Baukosten und hohe Finanzierungskosten Neubauten derzeit erheblich erschweren, rückt die Genossenschaft die Sanierung und Modernisierung ihres Bestandes noch stärker in den Mittelpunkt. „Wir haben viele Ideen und konkrete Pläne. Aber wir müssen verantwortungsvoll rechnen", sagt der geschäftsführende Vorstand Raynulf Jehle. 2027 blickt der Bauverein auf 125 Jahre Geschichte zurück – und will diesen Weg mit Augenmaß fortsetzen.

Diese Entwicklung hat längst die gesamte Baubranche erreicht: Bauen ist in den vergangenen Jahren massiv teurer geworden. Material, Energie, Handwerkerleistungen und vor allem die Finanzierung haben Neubauprojekte deutlich schwieriger kalkulierbar gemacht. Auch der Bauverein Schwäbisch Gmünd spürt diese Entwicklung. Bereits geplante Projekte mussten deshalb zurückgestellt werden. „Das bedeutet nicht, dass wir unsere Pläne aufgegeben haben", betont Raynulf Jehle. „Sie liegen in der Schublade und können wieder hervorgeholt werden, sobald die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies vernünftig zulassen."

Die Konsequenz ist eine klare Schwerpunktsetzung: Statt um jeden Preis neu zu bauen, investiert die Genossenschaft verstärkt in das, was über Jahrzehnte entstanden ist. Wohnungen und Gebäude werden saniert, energetisch verbessert und für die Zukunft ertüchtigt. Diese Strategie ist keineswegs neu. Seit Jehle 2002 die Vorstandsleitung übernommen hat, flossen allein in die Sanierung der Mietobjekte mehr als 22 Millionen Euro. Viele Häuser stammen aus früheren Jahrzehnten, einzelne reichen in die Anfangszeit der Genossenschaft zurück. Der Erhalt dieses Bestandes ist deshalb eine dauerhafte Aufgabe, sagt Jehle im Ge-



Fotos: bauverein gd



Raynulf Jehle führt den Bauverein seit 25 Jahren. Dabei wurde viel erreicht, viel umgesetzt. Auch in den momentan schweren Zeiten geht er optimistisch voran.



spräch mit IN.-Chefredakteur Ralph F. Wild. Und zugleich ein wesentlicher Beitrag dazu, bezahlbares Wohnen in Schwäbisch Gmünd zu sichern.

Mehr als 500 Wohnungen gehören zum Bestand des Bauvereins. Die Nachfrage ist groß und zeigt, welche Bedeutung die Genossenschaft für den Gmünder Wohnungsmarkt besitzt: "Wir wissen um unsere Bedeutung, aber auch um unsere Verantwortung", so der Vorstand. Dabei steht nicht maximaler Ertrag im Mittelpunkt, sondern das genossenschaftliche Versprechen: gutes und sicheres Wohnen zu fairen Preisen. Raynulf Jehle weist darauf hin, dass seine Kaltmieten in der Regel rund zehn bis 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im Geschäftsjahr 2023 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,93 Euro je Quadratmeter! Ein Wert, der den sozialen Auftrag der Genossenschaft deutlich macht: "Und daran werden wir auch weiterhin unsere Maßstäbe setzen, auch wenn es immer schwieriger wird."

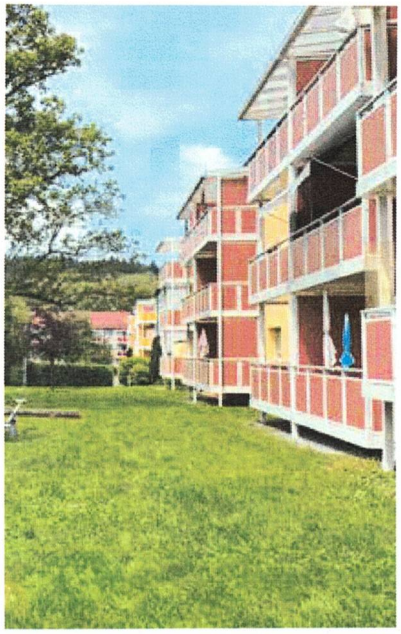
Jehle verbindet diesen Anspruch allerdings auch mit einer klaren Erwartung an die Mietinteressenten. Wer eine Wohnung zu einem bewusst niedrig gehaltenen Preis anmietet, könne nicht gleichzeitig in jedem Objekt eine High-End-Ausstattung erwarten. „Wir wollen gute, ordentliche und zeitgemäße Wohnungen anbieten. Aber bezahlbar“, macht Jehle deutlich. Elektrische Rollläden, umfangreiche Smart-Home-Technik oder luxuriöse Ausstattungsdetails seien deshalb nicht automatisch der Maßstab. Entscheidend sei vielmehr ein solides Preis-Leistungs-Verhältnis. "Gerade in Zeiten, in denen immer mehr Menschen bezahlbaren Wohnraum suchen, muss dieser Zu-





sammenhang offen ausgesprochen werden. Oftmals treffen wir da auch auf Verständnis, manchmal aber eben auch nicht." Dass der Bauverein trotz dieser Preisdisziplin kontinuierlich investiert, zeigen die vergangenen zwei Jahrzehnte eindrucksvoll. Neben zahlreichen Einzelmodernisierungen wurden Gebäude energetisch saniert, Dächer, Fassaden und Heizungen erneuert und Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend modernisiert. Gleichzeitig hat die Genossenschaft auch innovative Wege erprobt. Etwa mit einem Doppelhaus in Bettringen in nachhaltiger Holzbauweise. Neubau bleibt damit Teil der Perspektive, auch wenn derzeit die wirtschaftliche Vernunft bestimmt, wann ein Projekt tatsächlich umgesetzt werden kann.

Diese Haltung passt zu einer Institution, die in Schwäbisch Gmünd seit Generationen zum Wohnungsmarkt gehört. 1902 gegründet, wird der Bauverein in 2027 sein 125-jähriges Bestehen feiern. Für Jehle ist das Jubiläum nicht nur Anlass, auf das Erreichte zurückzublicken. Es steht auch für die Verpflichtung, die Genossenschaft solide in die Zukunft zu führen. „Wir wollen auch in den kommenden Jahrzehnten das tun, wofür der Bauverein gegründet wurde: Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum bieten." Dazu gehört momentan vor allem, vorhandene Gebäude zu erhalten, sinnvoll zu modernisieren und Investitionen mit Augenmaß zu planen. Dazu gehört ebenso, die Projekte in der Schublade nicht zu vergessen. Denn sobald Bauen wieder verlässlich finanzierbar wird, sollen aus Plänen auch wieder neue Häuser werden. ■





BAUVEREIN
Schwäbisch Gmünd eG

GUT UND SICHER WOHNEN

Seit 1902 steht der Bauverein Schwäbisch Gmünd für bezahlbares Wohnen mit sozialer Verantwortung. Faire Mieten, lebenslanges Dauernutzungsrecht und aktive Mitbestimmung machen die Genossenschaft zu mehr als einem Vermieter:
Sie schafft sichere Zuhause, lebendige Nachbarschaften und langfristige Perspektiven für ihre Mitglieder

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Justinus-Kerner-Straße 17
73525 Schwäbisch Gmünd

07171 959190
info@bauverein-gmuend.de

SPRECHZEITEN (vor Ort)

Di, Do	14:00 - 17:00 Uhr
Mi	09:00 - 11:00 Uhr

GESCHÄFTSZEITEN

(telefonisch und per E-Mail erreichbar)

Mo - Do	08:00 - 12:00 13:00 - 17:00
Freitag	08:00 - 12:00
Sa - So	Geschlossen

Mehr Infos über den
BAUVEREIN
SCHWÄBISCH GMÜND EG