

## **Bestandssanierung statt Neubau**

FRANKFURT Das vor 75 Jahren gegründete Gemeinnützige Siedlungswerk will günstige Wohnungen anbieten. Aber die wirtschaftliche Realität zwingt die kirchliche Baugesellschaft zu einem Strategiewechsel.

Von Günter Murr

In einem Hinterzimmer des Dompfarrhauses in Frankfurt fing es 1949 mit geliehenem Büroinventar an. Von dort aus leistete das von den Bistümern Limburg, Mainz und Fulda gegründete Gemeinnützige Siedlungswerk (GSW) mit 50.000 Mark Startkapital erste, bescheidene Beiträge, um die ärgste Wohnungsnot in der Nachkriegszeit zu lindern. Siedler wurden beim Bau von Eigenheimen unterstützt, kleine Mietwohnungen wurden unter widrigen Umständen gebaut. Baumaterial fehlte und musste mit einem geliehenen Auto herangeschafft werden.

75 Jahre später ist die GSW eine professionelle Wohnungsbaugesellschaft. Von der Geschäftsstelle an der Blumenstraße im Nordend aus werden mit 124 Mitarbeitern rund 9000 Wohnungen in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen verwaltet; rund 2000 davon befinden sich in Frankfurt. 7,30 Euro pro Quadratmeter zahlen die Mieter der GSW im Schnitt; selbst im teuren Frankfurt kosten die meisten Wohnungen weniger als acht Euro. Geschäftsführer Andreas Schulz berichtete davon stolz bei der Jubiläumsfeier im Historischen Museum. Denn dieser weit unter dem Durchschnitt liegende Preis steht für die soziale Verantwortung, der sich das kirchliche Unternehmen verschrieben hat. "Unser Produkt ist das bezahlbare Wohnen." Sein Geschäftsführerkollege Filip John formuliert es so: "Als christliches Unternehmen sind wir achtsam."

Frankfurts Oberbürgermeister Mike Josef (SPD) weiß das zu würdigen: "Die GSW ist einer der Stabilisatoren auf dem Mietwohnungsmarkt und ein Glücksfall für Frankfurt." Die Mieter wüssten, dass ihnen weder Eigenbedarfskündigung noch Luxussanierung drohten, hebt auch Axel Tausendpfund hervor, Vorstand des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft.

Den wirtschaftlichen Zwängen, die durch gestiegene Zinsen und Baukosten größer geworden sind, kann sich aber auch die GSW nicht entziehen, die mehreren Bistümern und Caritasverbänden gehört. Man wolle eine "angemessene Eigenkapitalrendite" erwirtschaften, so Schulz. Bei 4,2 Millionen Euro lag der Jahresüberschuss 2023. 14 Millionen Euro wurden investiert, mehr als doppelt so viel wie im Jahr zuvor.

Bis 2045 soll der gesamte Wohnungsbestand klimaneutral werden, hat sich die GSW vorgenommen. Angesichts eines Wohnungsbestands, der zu einem großen Teil aus den Sechziger- und Siebzigerjahren stammt, ist der Aufwand groß. Das hat eine Verschiebung der Investitionen zur Folge: "Statt in den Neubau fließen unsere Mittel verstärkt in den Bestand", kündigt Schulz an. "Die strategische Neuausrichtung spiegelt unsere Anpassungsfähigkeit wider", sagt er.

150 bis 200 Wohnungen pro Jahr nimmt sich das Unternehmen vor. Dabei müsse es nicht in jedem Fall die Vollsanierung sein, so Schulz. Das Geld müsse effizient eingesetzt werden. Ohne Fördermittel gehe es dabei nicht, da sonst die Mieter zu stark belastet würden.

Möglicherweise müsse die Gesellschaft auch Wohnungen verkaufen, um die Investitionen zu finanzieren, meint Schulz. Zuletzt ist die GSW kräftig gewachsen. In den vergangenen neun

Jahren sei der Wohnungsbestand durch Neubau und Zukäufe um zehn Prozent gestiegen, berichtet John. In jüngster Zeit ist der Neubau wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen ins Stocken geraten, sagt John im Gespräch mit der F.A.Z. "Wir haben eine Vollbremsung hingelegt." Der Neubau liege nur noch bei zehn Prozent des Niveaus vergangener Jahre. Im Jubiläumsjahr vermietet die GSW gerade einmal 22 neue Wohnungen, außerdem wird eine Seniorenwohnanlage mit 38 Wohnungen und vier Wohngemeinschaften fertig.

Selbst auf eigenen Grundstücken komme man heute auf Neubaumieten von 18 bis 20 Euro. Solche Preise gebe der Markt nicht her - und mit bezahlbarem Wohnen habe das nichts zu tun, sagt John. "Das ist ein sehr langfristiges Problem, wenn nicht ein Wunder geschieht."

In Darmstadt widmet sich die GSW deshalb einem anderen Geschäftszweig, dem Bauträgergeschäft: Im Neubaugebiet Ludwigshöhviertel hat die Gesellschaft zwei insgesamt 2000 Quadratmeter große Baufelder gekauft, auf denen bis 2027 etwa 20 Eigentumswohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden, die zum Teil einer Preisbindung für mittlere Einkommen unterliegen. Erwerber könnten von staatlichen Fördermitteln profitieren, sagt John. Es werde kompakt und flächensparend gebaut. Mit einer großen Renaissance des Bauträgergeschäfts rechnet er aber nicht.

Bei einem anderen, eher untypischen Projekt bleibt die GSW Eigentümerin. Vor Kurzem wurde in Offenbach der Umbau der ehemaligen Lederfabrik Seeger abgeschlossen. In den Louisa Wohn- und Werkhöfen zwischen Luisen- und Kaiserstraße sind 60 Mietwohnungen und zwölf Gewerbeeinheiten entstanden. Zwölf bis 18 Euro pro Quadratmeter kosten die neuen Mietwohnungen. Büros sind für 14 bis 15 Euro pro Quadratmeter zu haben.

In Zukunft stünden neben der Sanierung die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken im Vordergrund, so John. In Niederrad zum Beispiel sind 14 neue Wohnungen durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden entstanden. Neue Grundstücke hingegen seien schwer zu bekommen. Die GSW stehe da - trotz ähnlicher Zielrichtung - in Konkurrenz zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, müsse es nicht bei der aktuellen Neubaufaute bleiben, hebt Schulz hervor. "Wir stehen Gewehr bei Fuß." Denn die Wohnungsbaugeschichte, die vor 75 Jahren begann, soll nicht plötzlich enden.

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Alle Rechte vorbehalten. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv.