Bauverein: Wohnungsbau wird unbezahlbar

Bebauung Ostlandweg mit 70 neuen Wohnungen startet, die Pläne für Jeco liegen auf Eis

Carmen Thomaschewski

Gevelsberg. Knapp 3000 Mitglieder, 1800 Wohnungen im Bestand, dazu noch zwei große Neubauprojekte, die gerade abgeschlossen wurden, und das nächste Vorhaben am Ostlandweg steht bereits in den Startlöchern: Der Bauverein Gevelsberg feiert in diesem Jahr nicht nur seinen 125. Geburtstag, er blickt auch auf eine erfolgreiche Vergangenheit zurück. Doch die Zukunft in der Baubranche ist derzeit ungewiss, das wirkt sich auch auf die weiteren Pläne des Bauvereins aus. Die Bebauung der Jeco-Fläche wurde deshalb erst einmal auf Eis gelegt.

Eigentlich sollte es schon längst auf dem Jeco-Gelände weiter gegangen sein. Hier hat der Bauverein 2019 ein 4000 Quadratmeter großes Grundstück gekauft und unter dem Namen „Schmiedehöfe" eine Bebauung mit vier Gebäuden, knapp 50 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. „Die Baugenehmigung ist da und die Pläne liegen in der Schublade", sagt Volker Bremer, der zusammen mit Tim Leweringhaus Vorstand der Genossenschaft ist. Ende 2022 sollten die Bagger bereits anrollen. Doch die zunehmende Inflation, die Zinsen und vor allem die Steigerung der Baukosten sorgten für einen freiwilligen Stopp.

Ein Blick auf die Heideschulstraße. Links im Bild die ersten Häuser, die der Bauverein Gevelsberg gebaut hat, das war 1898. Rechts im Bild die neuesten Häuser. Sie wurden 2022 fertig gestellt. BAUVEREIN

Massive Baukostensteigerung

„Wir wollten uns Zeit nehmen und die Pläne noch einmal überdenken, um zu schauen, was vielleicht geändert werden könnte, um Kosten zu sparen", erklärt Volker Bremer. Das Ergebnis: Die Planung soll so bleiben, alles andere würde die Qualität der Maßnahme senken. Doch die Kosten sind weiter gestiegen. Zum Vergleich: Der Sprung der Baukosten vom ersten Quartal 2021 zum 1. Quartal 2022 habe bei 14,3 Prozent gelegen, rechnet Bremer vor. Seit 2019 sind es sogar 21,8 Prozent. Dazu kommen noch die steigenden Bauzinsen: „Wenn wir so bauen würden, wie wir wollen, müssten wir 18 Euro pro Quadratmeter nehmen. Das ist unbezahlbar und nicht zumutbar", sagt Bremer. Der Preis sollte eigentlich bei 10 Euro liegen. Der frei finanzierbare Wohnungsbau liege brach, überall im Land. Solange sich die Lage nicht entspannt, die Preisspirale sich weiter dreht, wird auf dem Jeco-Gelände nichts passieren. „Das Grundstück ist da, wir wollen, aber wir können nicht", sagt Bremer.

Wohnraum in Gevelsberg ist begehrt. „Wir haben schon seit Jahren einen Vermietermarkt", sagt Tim Leweringhaus. Das zeigt sich auch in der Leerstandsquote bei der Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2022. Diese lag bei lediglich einem Prozent. In Zahlen heiß das: Von 1803 Wohnungen waren 19 Wohnungen unvermietet. „Und das nur, weil modernisiert wurde, gerade ein Mieterwechsel stattfand oder die Wohnungen nicht wieder vermietet werden, wie am Ostlandweg." Volker Bremer erklärt, dass am Ostlandweg mehrere Mietshäuser vom Anfang der 1950er-Jahre abgerissen und neu gebaut werden, weil die Bausubstanz eine Sanierung unmöglich macht. Die Wohnungen werden deshalb nach und nach frei gezogen. Elf von 40 Wohnungen stehen bereits leer.

Anfang 2024 soll es am Ostlandweg losgehen. Dann wird das erste von sieben Mehrfamilienhäusern errichtet. Am Ende sollen dort etwa 70 Wohnungen auf dem 7000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen.

Großer Ansturm auf Wohnungen

Der Autoverkehr soll weitgehend aus der Siedlung geführt werden und das Quartier einen zentralen Platz haben. Es ist ein Wohnungsmix von Zweieinhalb- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Balkon oder Terrasse mit Garten, geplant. Bisher gibt es dort zwei Geschosse, später werden es teilweise vier sein. Barrierefrei, modern – und vor allem bezahlbar: Das sei auch nur möglich, weil die Maßnahme öffentlich gefördert ist, erklärt Leweringhaus. „Die Nettokaltmiete wird 6 Euro betragen, das ist die aktuelle Förderbestimmung des Landes." Insgesamt liege die Nettokaltmiete im Bestand des Bauvereins durchschnittlich bei 5,10 Euro pro Quadratmeter.

Dass der Bedarf an Wohnungen groß ist, zeigt die Nachfrage bei der Vermietung der Neubauten an der Haufer Straße und an der Heideschulstraße, die im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden. Leweringhaus: „Die Liste der Interessenten war sehr lang." In den drei Gebäuden an der Haufer Straße sind 24 Wohnungen vergeben worden, die Nettokaltmiete beträgt 5,90 Euro. „Auch hier wurde die Maßnahme öffentlich gefördert, nur so sind diese Mieten noch möglich." Anders sieht das an der Heideschulstraße aus, dort gibt es zwei neue Gebäude mit insgesamt 15 Wohnungen. Diese sind vom Bauverein frei finanziert gebaut worden, also ohne Förderung. Die Nettokaltmiete beträgt hier 8,90 Euro für die Neubauwohnungen. „Es sind übrigens die ersten Häuser im Bestand des Bauvereins, die mit einer Holzpelletanlage ausgestattet sind", erklärt Volker Bremer. Die neuesten Häuser stehen übrigens auch neben den ältesten Häusern des Bauvereins: Die roten Klinkerhäuser an der Heideschulstraße wurden noch im 19. Jahrhundert gebaut und 1899 bezogen, ein Jahr nach der Gründung des Bauvereins. Wie es jetzt weitergeht? Der Bauverein sucht weiter nach potenziellen Grundstücken in Gevelsberg, startet mit der Bebauung am Ostlandweg und hofft, dass sich die Situation für den frei finanzierten Wohnungsbau entschärft. *Mehr auf Seite Gevelsberg*

11 Millionen Euro für Sanierung in Berge

Elf Millionen Euro hat die Sanierung der sechs Hochhäuser in Gevelsberg gekostet. Passiert ist einiges im Stadtteil Berge. 14.000 Quadratmeter Fassade wurden erneuert, 2700 Quadratmeter Dachfläche, 1000 laufende Meter Geländer wurden erneuert – auf den Balkonen und den Laubengängen. Außerdem wurden alle Eingänge erneuert und sind nun barrierefrei erreichbar. An einem Gebäude wurde ein Fahrstuhl angebaut. Auch das Wohnumfeld wurde verbessert, zudem ein Nachbarschaftstreff im Zentrum gebaut.

„Die Belegungszeiten sind gut ausgelastet", freut sich Tim Leweringhaus. Dort gibt es nicht nur die Möglichkeit, Zeit zu verbringen, sondern auch Beratungsangebote und Kooperationen wie mit der Evangelischen Stiftung Volmarstein zur häuslichen Pflege. „Uns ist es bei der Genossenschaft wichtig, nicht nur Wohnungen zu vermieten, sondern Wohnen", sagt Volker Bremer. Die Maßnahme, die im Mai beendet wurde, dauerte etwa zweieinhalb Jahre, sechs Monate weniger als geplant. Das habe die Belastung der Mieter reduziert und auch die Kosten, freut sich der Vorstand. „Und wir halten unser Versprechen. Mieterhöhungen wird es nicht geben." 4,60 Euro pro Quadratmeter beträgt die Nettokaltmiete im Durchschnitt. Wohnungen seien so gut wie keine mehr frei. „Wenn man zurückdenkt, wie es früher war, da lag die Leerstandsquote vor zehn Jahren bei 30 Prozent", sagt Hans-Georg Heller, ehrenamtlicher Vorstand des Bauvereins. „Da wurde überlegt, ob Etagen abgenommen werden sollen." Gut, dass das nicht passiert ist, Wohnraum ist begehrt. Heute mehr denn je. *CT*