

Woge investiert in die Wohnqualität

Gesundes Unternehmen mit hoher sozialer Verantwortung / Kursschwankungen beim Franken belasten die Bilanz

Von Ulrich Senf

WEIL AM RHEIN. Am Ende der Gewinn- und Verlustrechnung der Städtischen Wohnungsgesellschaft (WoGe) steht zwar ein Fehlbetrag von rund 730 000 Euro – die Gesamtbilanz, die am Dienstag die Geschäftsführer Andreas Heiler und Rudolf Koger sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Erster Bürgermeister Huber vorstellten, trübt das aber nicht. Die Woge steht auf gesunden Beinen und wird in den kommenden Jahren massiv in die Wohnqualität investieren.

Auf rund 2 Millionen Euro jährlich will man den Betrag für die Instandsetzung der insgesamt 1064 Wohnungen steigern. Zwischen 2001 und 2014 war der Betrag meist zwischen einer und eineinhalb Millionen Euro gelegen, im vergangenen Jahr dann aber bereits auf 1,8 Millionen Euro gestiegen.

„Das hängt immer etwas davon ab, wie viele Mieter wechseln und wo wir bei einem Wechsel dann etwas machen können“, erklärte Heiler die Schwankungen. Nachdem in der Vergangenheit aber enorm in die Außenhaut der Gebäude investiert worden war, indem etwa eine energetische Sanierung vorgenommen wurde, sei nun aber klar, dass der eigentlichen Qualität der Wohnungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden müsse.

Um ihrer sozialen Aufgabe gerecht zu werden, hält man bei der Woge an dem Kurs fest, die Modernisierungskosten nur zu einem Teil auf die Miete aufzuschlagen. „Mieterhöhungen sind nach so einer Maßnahme selbstverständlich, aber eben nur in einem überschaubaren Rahmen“, verteidigt Koger den Kurs. An zwei Beispielen aus dem zurückliegenden Jahr erläuterte Heiler Umfang und Kosten solcher Maßnahmen. Eine 45 Quadratmeter große Wohnung, die bisher 288 Euro Kaltmiete gekostet hatte (6,41 Euro pro Quadratmeter), vermietet die Woge nach der Badsanierung, die 48 300 Euro kostete, für 306 Euro monatlich (6,81 Eu-



Zufrieden mit der Entwicklung der Woge können Christoph Huber als Aufsichtsratsvorsitzender sowie die Geschäftsführer Andreas Heiler und Rudolf Koger sein.

FOTO: SENF

ro/m²). Die Grundsanierung einer 87 Quadratmeter großen Wohnung mit 430 Euro Kaltmiete (4,96 Euro / m²) kostete 41 000 Euro und verteuerte die Wohnung auf 643 Euro Miete (7,40 Euro/m²).

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,67 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche steht die Woge konsequent für bezahlbaren Wohnraum ein und will auch weiter an der Strategie festhalten. Die günstigsten Wohnungen im Bestand der Woge kosten aktuell 3,45, die teuersten 10 Euro pro Quadratmeter.

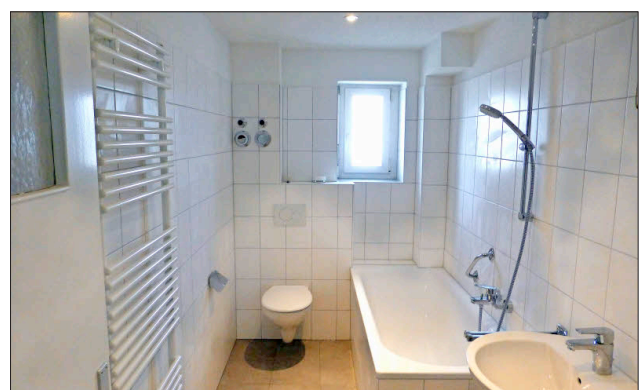
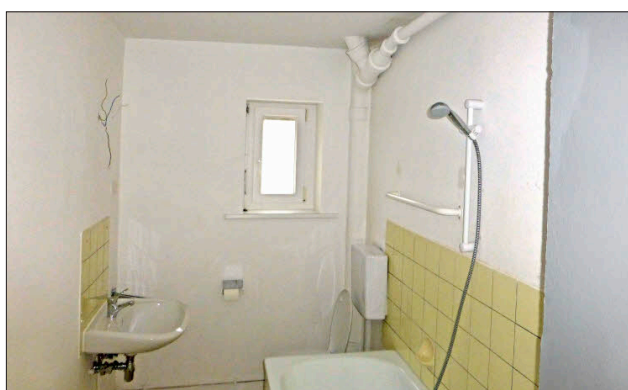
Drei Weichenstellungen haben das vergangene Jahr geprägt. Zum einen setzt die

Woge ihren Weg fort, sich auf ihr Kerngeschäft, das Vermieten und Bereitstellen von günstigem Wohnraum, zu konzentrieren. Daher habe man auch drei Hausverwaltungen abgegeben. Dieser Service für Wohneigentumsgemeinschaften erfordere einen hohen Aufwand und reche sich für die Woge nicht, so Heiler. Zudem fährt die Woge den Verkauf eigener Wohnungen zurück. Nachdem 2014 noch elf Wohnungen veräußert wurden, waren es 2015 bereits nur drei und im laufenden Jahr soll noch eine Wohnung verkauft werden. „Dann ist damit aber Schluss“, so Heiler.

Deutliche Spuren in der Bilanz hat die Sanierung der 45 Wohnungen in der Danziger Straße hinterlassen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind nicht nur fast 80 000 Euro an Pacht für eine vorübergehende Bleibe der Diakoniestation angefallen. Den Mietern wurden auch Umzugskosten erstattet (92 000 Euro), war die Woge doch daran interessiert, dass die Wohnungen rasch frei wurden. Nicht zuletzt schlägt sich die Sanierung auch bei den Leerständen nieder, die zum Stichtag am 31. Dezember mit 3,8 Prozent überdurchschnittlich hoch ausfallen. „Zieht man die Wohnungen ab, die sich in der Sanierung befinden, haben wir eine Vollvermietung“, erläutert Heiler den Wert. Damit verbunden ist auch der Rückgang der Durchschnittsmieten. „Insgesamt zeigt

der Trend moderat nach oben“, so Geschäftsführer Koger.

Dass die Woge trotz der sehr positiven Kennzahlen, die fast alle über dem Durchschnitt des Verbandes liegen, einen Fehlbetrag von 700 000 Euro aufweist, hat bilanztechnische Gründe. Der Fehlbetrag beruht auf der Bewertung der Frankendarlehen, die wegen der Kursschwankungen mit 1,5 Millionen Euro mehr zu Buche schlagen, ohne dass der Woge dadurch Kosten oder Lasten entstanden. Bereinigt um diesen Wert hätte sich die Woge über einen Jahresüberschuss von rund 700 000 Euro freuen können.



Aus alt mach neu: Der Aufwand, den die Woge in die Sanierung der Wohnungen (hier im Bild in ein Bad) investiert, um die Qualität zu heben, ist beeindruckend.

FOTO: WOG