

Text Tischvorlage für die Gemeinderäte, Weil der Stadt zum Termin 01.06.2022

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG (im Folgenden: Neues Heim) ist Vermieter von hochwertigen, preiswerten Genossenschaftswohnungen mit Standorten in Stuttgart, Weil der Stadt und Backnang.

Im Herbst 2020 wurde das Neue Heim vom Verein Gemeinschaftliches Wohnen Weil der Stadt angesprochen, ob die Genossenschaft gemeinsame Überlegungen zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts auf dem Areal des ehemaligen Bürgerheims aufnehmen möchte. Zwischenzeitlich wurde der Austausch auf verschiedenen Ebenen vertieft. Es wurde eine grundsätzliche Abstimmung zu Rahmenbedingungen eines möglichen gemeinschaftlichen Projekts im Format einer Mieterbaugemeinschaft vorgenommen.

Aktuell setzt das Neue Heim ein erstes gemeinschaftliches Wohnprojekte in einem Tandem aus bürgerlicher Interessentengemeinschaft und Baugenossenschaft in Stuttgart-Feuerbach um. Weitere Projekte in ähnlicher Dimension wie in Weil der Stadt sind angedacht und befinden sich in der Abstimmungsphase.

Als eine über die Jahre gewachsene und weiterentwickelte Bestandsgenossenschaft reagiert das Neue Heim mit dieser Form der Vermietung, wie auch mit Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedarfen, z.B. Menschen mit Behinderung oder Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf im Alter, auf gesellschaftliche Herausforderungen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, dem Satzungszweck der Genossenschaft zu entsprechen und eine gute und sichere Wohnversorgung in allen Lebenslagen zu gewährleisten. Integraler Bestandteil ist hierbei eine faire Mietpreispolitik und das lebenslange Wohnrecht für Mieter/Mitglieder der Genossenschaft. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist das genossenschaftlich garantierte Mitbestimmungsrecht.

Das Neue Heim besinnt sich hierbei zunehmend wieder den Wurzeln sowie der guten Erfahrungen der Gründergeneration und bietet die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Mitgestaltung, insbesondere bei neu zu entwickelnden Objekten oder Quartieren.

Gemeinschafts- und Gemeinwohlgedanke werden in der Genossenschaft großgeschrieben, dies verdeutlicht auch die Entstehungsgeschichte: Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen geflüchtete Donauschaben im Lager auf der Schlotwiese in Stuttgart-Rot unter. Das Leben im Lager war trotz widrigster Umstände von großem Zusammenhalt und gegenseitiger Unterstützung geprägt. Aus dem Lager heraus kam die Initiative zur Gründung einer Siedlungsgenossenschaft – dem heutigen Neuen Heim. Durch Eigeninitiative sowie die Unterstützung von Stadt und Land konnten in gut zehn Jahren ca. tausend Neubauwohnungen erstellt werden.

Auf Bitten der Stadt folgten im Jahr 1961 die ersten Projekte in der Gartenstraße in Weil der Stadt als Beitrag zur dringend benötigten Wohnraumversorgung der Nachkriegszeit. Auch wenn das Neue Heim auf lediglich 60 Jahre Wirken in Weil der Stadt zurückblickt, ist dieser Standort stark mit der Geschichte des Neuen Heims verbunden. Seit Beginn ist das Neue Heim als Vermieter und Bauträger in Weil der Stadt aktiv und seitdem vertrauensvoller Partner. Als größter Einzelvermieter in der Stadt, mit einem sehr gut gepflegten Bestand, trägt das Neue Heim mit seinen Wohnungsangeboten zu einer stabilen und sich positiv entwickelnden Stadtgesellschaft bei.

In Weil der Stadt besitzt das Neue Heim aktuell 170 Wohnungen in 18 Gebäuden im Stadtgebiet. 1961/1964 wurden die Gebäude in der Gartenstraße, 1963/65 Am Spitalweiher und 1967/68 in der Keltenstraße gebaut.

Die Durchschnittsmiete der durchweg energetisch sanierten Gebäude in Weil der Stadt liegt bei 7,57 €/m² (Stand 11.05.2022).

Als einer der drei Kernstandorte der Genossenschaft ist Weil der Stadt im Entwicklungsfokus des Neuen Heims. Die Anregung des Vereins Gemeinschaftliches Wohnen Weil der Stadt, Überlegungen zur Reaktivierung der Fläche des ehemaligen Bürgerheims aufzunehmen, sind deshalb gerne aufgenommen worden. Mit großem Engagement verfolgt der Verein den Wunsch gemeinschaftliches Wohnen in der Stadt umzusetzen. Hierbei vertritt er Werte und Ziele, die sich mit den der Genossenschaft sehr weit decken. Hierzu gehören beispielsweise die Steigerung der Mitglieder- und Mieterzufriedenheit und die Unterstützung von Nachbarschafts- und Quartiersstrukturen.

Heute hat die Baugenossenschaft Neues Heim weit über 2.000 Mitglieder und besitzt aktuell 1.908 Wohnungen.

Mit einer Belegschaft von aktuell 33 Mitarbeitenden (Verwaltung, Technik, Hausmeister und Regiebetrieb) betrug die Bilanzsumme im Jahr 2021 140 Mio. Euro. Aktuell sind mehr als 400 Neubauwohnungen bis 2026 in der konkreten Umsetzung. In den kommenden 5-7 Jahren wird sich die Bilanzsumme auf deutlich über 200 Mio. Euro steigern.

In den Quartieren, Nachbarschaften oder Hausgemeinschaften sollen Menschen jedes Alters, Alleinstehende, Paare oder Familien, Menschen ohne und mit Unterstützungsbedarf sowie Menschen unterschiedlicher Herkunft ein Zuhause finden können. Begegnung, Austausch, Vernetzung und Unterstützung untereinander ermöglicht den Aufbau von neuen tragenden Nachbarschaftsstrukturen, die von der Genossenschaft gefördert werden.

Um diese Ziele sicherzustellen, setzt das Neue Heim auf den Einbezug künftiger Mieterinnen und Mieter schon vor Start der Entwicklungsmaßnahmen. Beispiele dieser Vorgehensweise sind das Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach und das Quartier „Am Rotweg“ (www.quartier-am-rotweg.de) in Stuttgart-Rot.

Mit der Tochtergesellschaft Neues Heim - Immobilien GmbH besteht zudem die Möglichkeit, auch Modelle in Kombinationen mit Eigentumsmaßnahmen umzusetzen.

Gemeinsam mit dem Verein Gemeinschaftliches Wohnen Weil der Stadt möchten wir gerne mit der Verwaltung und den Gremien in Weil der Stadt ins Gespräch kommen, um ein gemeinschaftliches Wohnprojekte auf dem Gelände des ehemaligen Bürgerheims umzusetzen. Sinnvoll ist hierbei eine Projektgröße ab 50 Wohneinheiten, in Kombination aus frei im Konzept des Vereins zu vermietenden Wohnungen mit einem Anteil von ca. 30 % gefördertem Wohnraum, ergänzt um multifunktionale Flächen, die auch für weitere Bedarfe in der Stadt, z.B. für Kinderbetreuung, Angebote der VHS oder Ähnliches nutzbar sind.

Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung, Clusterwohnungen oder ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften kommen hierbei ebenso in Frage. Sofern vom Entwicklungskonzept vorgesehen, ist zusätzlich die Umsetzung einer Eigentumsmaßnahme in Form eines Mehrfamilienhauses leistbar.