



Das Wohnhaus der Baugenossenschaft in der Hans-Liebherr-Straße 8 konnte nach einem Brand und einem mehrjährigen Rechtsstreit 2025 endlich fertiggestellt werden.

Lokal

20. Oktober 2026 | Seite 13

🕒 3 min.

Bezahlbarer Wohnraum braucht langen Atem

Die Baugenossenschaft (BG) Biberach steht wirtschaftlich solide da. Ihr Geschäftsführer blickt aber mit Sorge auf die Zukunft des Wohnungsbaus.

Gerd Mägerle

Biberach Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer Patrick Detzel fand bei der Mitgliederversammlung deutliche Worte: Zu viele Vorschriften, steigende Baukosten und teure Finanzierungen machten den Neubau von Wohnungen zunehmend schwieriger.

„Alle wollen mehr Wohnungen“, sagte Detzel. Doch zwischen politischen Forderungen und wirtschaftlicher Realität klappe eine immer größere Lücke. Wohnungsbau müsse sich über Zeiträume von 60 bis 70 Jahren tragen. „Wohnungen entstehen nicht aufgrund von Wunschvorstellungen, sondern sie müssen sich betriebswirtschaftlich rechnen.“

Dabei bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Biberach hoch. Die Baugenossenschaft bewirtschaftet derzeit 690 Wohnungen, der durchschnittliche Mietpreis lag im Geschäftsjahr 2025 bei lediglich 7,14 Euro pro Quadratmeter (2024: 6,76 Euro). Diese Zahl sei für ihn besonders wichtig, betonte Detzel: Sie zeige, dass die Genossenschaft wirtschaftlich arbeiten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum anbieten könne.

Im vergangenen Jahr investierte die Baugenossenschaft erneut kräftig in ihren Bestand. In BG-Immobilien in der Rollinstraße, im Schulze-Delitzsch-Weg und in der Bachlangenstraße wurden größere Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Das Gebäude in der Hans-Liebherr-Straße 8 wurde nach einem Brand und einem jahrelangen Rechtsstreit endlich fertiggestellt.

Zudem mussten aufgrund von Mieterwechseln 47 Wohnungen renoviert werden, was einer Fluktuationsquote von 6,8 Prozent entspricht. „Was sich so easy anhört, bedeutet, dass unsere Maler im vergangenen Jahr pro Woche quasi eine Wohnung renoviert haben“, so Detzel. „Und da sind auch Wohnungen dabei, die in übelstem Zustand zurückgelassen wurden.“

Im Angerweg und in der Probststraße bereitet die BG mittelfristig weitere

Wohnbauprojekte vor. Der Geschäftsführer stellte aber auch klar: „Die Projektentwicklung war noch nie so anspruchsvoll wie heuer.“

Nachhaltige Wohnungswirtschaft sei ein Marathon und kein Sprint, so Detzel. Neubauten und Sanierungen würden sich oft erst nach Jahrzehnten rechnen. Nach seinen Berechnungen dauert es rund 35 Jahre, bis sich die Investitionen über die Mieteinnahmen amortisieren. Gleichzeitig zwingen immer neue gesetzliche Anforderungen die Wohnungsunternehmen zu zusätzlichen Ausgaben. Als Beispiele nannte er das Heizungsgesetz, die EU-Taxonomie und weitere Regulierungen. Von dem vielfach versprochenen Bürokratieabbau sei bislang wenig zu spüren.

Trotz dieser Rahmenbedingungen kann die BG für 2025 ein positives Ergebnis vorweisen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 4,7 auf etwas mehr als fünf Millionen Euro. Unter dem Strich steht ein Jahresüberschuss von rund 809.000 Euro. Allerdings ist dieser auch durch Schadensersatzzahlungen durch den Rechtsstreit um die Hans-Liebherr-Straße 8 beeinflusst worden.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft stieg weiter an (41,6 Millionen Euro), der jährliche Cashflow liegt bei rund 1,8 Millionen Euro, der Bilanzgewinn bei 185.000 Euro. Die Mitglieder erhalten vier Prozent Dividende. Gleichzeitig warnte Detzel davor, die positive Entwicklung als selbstverständlich anzusehen. In den langfristigen Prognosen bleibe die Genossenschaft zwar bis weit in die 2030er Jahre wirtschaftlich stabil. Doch die Spielräume würden kleiner, wenn Instandhaltungskosten, Baupreise und Zinsen auf hohem Niveau verharren.

Neben der klassischen Wohnungsbewirtschaftung gewinnt für die BG auch die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften an Bedeutung. Aktuell betreut sie 37 Gemeinschaften. Dort prallen laut Detzel häufig unterschiedliche Interessen aufeinander. Gerade bei älteren Eigentümern neh-

me die Bereitschaft, größere Investitionen zu beschließen, oft spürbar ab.

Zusammen mit der GWO in Laupheim und dem Energieversorger Ewa Riss ist es der BG außerdem gelungen, ein spezielles Stromangebot für Mieter der beiden Genossenschaft zu entwickeln. Der Strom sei etwas günstiger als die am Markt üblichen Preise, so Detzel. Die entsprechenden Informationen gehen in den nächsten Tagen an alle Mieter.