

## Spranz, Arne

---

**Von:** Patrick Detzel <detzel@baugenbc.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Juli 2021 14:09  
**An:** Spranz, Arne  
**Cc:** Kuhlmann, Christian  
**Betreff:** Angerweg

Sehr geehrter Herr Spranz,  
wir hatten Ihnen ja zugesagt, anstelle einer persönlichen Vorsprache die im Bauausschuss gestellten Fragen schriftlich, ausführlich zu beantworten. Nachfolgend unsere Antworten. Wir hoffen, dass die Angelegenheit damit nun abschließend erledigt ist.

### **Haben Modernisierungsmaßnahmen in den Gebäuden aus den 50er Jahren stattgefunden?**

Die Gebäude waren ursprünglich in den **1950er** Jahren mit Holz-/Kohle Einzelöfen ausgestattet. Im Rahmen einer Modernisierung wurde die **Heizanlage 1980**, wie es zu jener Zeit nicht unüblich war, auf Elektronachtspeicher umgerüstet. Nach und nach wurde eine große Anzahl von Badezimmern modernisiert. Zwar gilt für den Schallschutz Bestandsschutz, dennoch waren die von den **Bädern** ausgehenden Emissionen zu keiner Zeit mehr zumutbar, weshalb bei den Badsanierungen der **Schallschutz** in den Böden, also der gesamte Bodenaufbau ertüchtigt wurde. Bei Leerstand wurden zudem ganze Wohnungen hinsichtlich des Schallschutzes ertüchtigt. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen betragen in den letzten ca. 10 Jahren jährlich ca. 20% der Mieteinnahmen. Vor diesem Hintergrund öffentlich zu behaupten, die Baugenossenschaft würde ihre Gebäude verrotten lassen, ist befremdlich.

**An dieser Stelle vielleicht noch ein betriebswirtschaftlicher Exkurs:** Wenn ein Gebäude nach ca. 40 Jahren den Cash-back-Point erreicht hat, also die Zahlungsströme der Mieten zum ersten Mal summiert die Herstellkosten erreichen heißt das nicht automatisch, dass ab diesem Zeitpunkt die gesamte Mieter für das eine Gebäude für alle erdenklichen Modernisierungen zur Verfügung steht. Nicht wenige unterliegen in der politischen Diskussion diesem Trugschluss. Ein Teil der Mieten wird ab diesem Zeitpunkt für die laufende Instandhaltung benötigt, ein Teil für Sach- und Personalaufwand des Unternehmens und ein weiterer Teil für Mietwohnungsneubauten. Aktuell bringen wir bei jedem Neubau für die Dauer von ca. 10 Jahren noch Geld mit, das über diese Quersubvention erforderlich ist. Sonst wäre sozialer Mietwohnungsneubau faktisch nicht möglich.

In den ersten 35-40 Jahren geht der gesamte liquide Zufluss ausschließlich in Tilgung und Fremdkapitalzins. Für die Instandhaltung dieses Gebäudes und für Sach- und Personalaufwand müssen in dieser Zeit andere Objekte herangezogen werden, die den Cash-back-Point schon überschritten haben. Hoffentlich trägt diese Information zu etwas mehr Verständnis bei und hilft, vorschnelle Verurteilungen zu vermeiden. Sie müssen für eine Gesamtbeurteilung den Gebäudelebenszyklus aus dem Gebäudemanagement heranziehen. Ohne Gebäude aus der Phase III (40 bis 60 Jahre) würde es keinen Neubau geben und zudem hätte die Genossenschaft dann ein substantielles Problem. Wir geben Ihnen Recht, dass Gebäude der Phase III und IV nicht die hübschesten sind, aber sie sind betriebswirtschaftlich existenziell und sie sind auf keinen Fall „verrottet“, da sie der laufenden Instandhaltung unterliegen! Im Angerweg sind wir schon in der Phase IV, da die Gebäude über 60 Jahre alt sind und in einzelnen Jahren der Instandhaltungsaufwand auch schon einmal deutlich über 20% lag.

### **Aus welchen Gründen erscheint es nicht sinnvoll den Gebäudebestand zu halten?**

Das Gebäude ist anfällig für **Grundwasser** bei Starkregen. Beim letzten Regenereignis hatten wir in 4 Eingängen Wasser höher als ca. 20 cm im Keller und diverse Feuerwehreinsätze. Eine Abdichtung der alten Bausubstanz ist nach unserer Erfahrung technisch nicht dauerhaft möglich. Wir haben Vergleichsgebäude im Bestand, in die unter Hinzunahme von Spezialisten hohe Geldbeträge in dieses Thema investiert wurden, an denen sich nach Ablauf von 2-3 Jahren die Feuchtigkeitsprobleme erneut im UG wieder abgezeichnet haben. Aus dieser Erfahrung gilt es, **Fehler** aus der Vergangenheit nicht zu wiederholen. Die Gebäude sind mit Geschossdecken aus **Holz** ausgestattet. Die Nachteile im Schallschutz und im Brandschutz sind bei zu niedrigen **Stockwerkshöhen** nicht nach heutigem Stand der Technik herzustellen. Die Aufbauten würden die Deckenhöhen unter ein gefordertes Mindestmaß drücken, Statik einmal aussenvor gelassen. Zudem hatten wir in 2018 ein **Brandereignis**, bei dem wir nur knapp an einer Katastrophe vorbei geschrammt sind. Alle Gebäude haben keine Verbindung zum **Grundstück**, sodass eine Nutzung der Wohnung unter Einbeziehung der Freiflächen nach heutigen Gesichtspunkten wegen den baulichen Gegebenheiten nicht herzustellen

ist. Auch eine mögliche Nachrüstung der Gebäude mit **Aufzügen**, um pro aktiv für den demographischen Wandel vorzusorgen, ist bei vorhandener Bauweise mit einem versetzten Treppenhaus nicht möglich.

### Wie ist die Sozialstruktur derzeit?

Bei respektvollem Umgang mit dem **Datenschutz**, dürfte diese Frage gar nicht erst gestellt werden. Zum einen schwingt das Thema **Diskriminierung** mit, zum anderen verlangt die Frage die Herausgabe von Daten über unsere dort wohnenden Mitglieder über die wir teils gar nicht verfügen. Wir führen für unsere Häuser keine Statistiken über Herkunft, Alter, Religion etc. Seit der DSGVO ist es uns sogar untersagt, **Ausweiskopien** von Mietern zur Personalisierung anzufertigen (nur dass Sie das einmal gehört haben). Die **Einkommensangaben** bei Erstvermietung im Mieterfragebogen dienen uns zur Einschätzung, ob ein Interessent sich eine Wohnung und den Lebensunterhalt leisten kann, um nicht finanziell überfordert zu sein. Allerdings dürfen mit fortdauernder Mietzeit Einkommensdaten nicht mehr erhoben werden, sodass uns keine aktuellen Einkommensdaten vorliegen. Unsere Klientel ist **gefühl**t vielleicht noch etwas bunter und wahrscheinlich vom Einkommen her nicht unbedingt in der oberen Hälfte der Skala angesiedelt, gemessen an den Einwohner\*innen der Stadt Biberach. Es sind **Bürger\*innen** unserer Stadt, **Mitglieder\*innen** unserer Genossenschaft.

### Werden allen Mietern Ersatzwohnungen angeboten, verteuert sich deren Miete dadurch?

Wenn das Projekt einmal gesichert ist und das kann bis Ende 2024 dauern, erhalten die Mitglieder vor Baubeginn ein formelles **Kündigungsschreiben** und die **Aufforderung**, sich bei uns wegen einer anderen Wohnung zu melden. Das nennt sich **sozial verträgliche Umsetzung** von Mitgliedern und wird seit Jahrzehnten so erfolgreich praktiziert. Das Wohnungsangebot für Umsetzungen bei Bauprojekten können wir durch unsere natürliche Fluktuation **steuern**. In einer solchen Projektphase werden freie Wohnungen ausschließlich den zur Umsetzung anstehenden Mitgliedern angeboten. Erst wenn alle mit einer Wohnung versorgt sind, werden freie Wohnungen wieder am Markt angeboten. Ab Kündigung haben die Mitglieder zudem das Recht, (falls Sie privat fündig geworden sind) die Wohnung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu **verlassen**.

In der Regel verteuert sich der Aufwand für die Warmmiete **nicht**. Die Parität zwischen Kaltmiete und Nebenkosten kann sich aber verschieben.

Beispiel:

Vorher monatlich 4,80 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete zzgl. 2,20 €/m<sup>2</sup> Heizung/Warmwasser

Nachher monatlich 5,30 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete zzgl. 1,50 €/m<sup>2</sup> Heizung/Warmwasser

Speziell bei der Umsetzung von Kunden aus Gebäuden mit Nachtspeicherheizungen in mit z.B. Gas-Brennwerttechnik und zentraler Warmwasseraufbereitung ausgestattete Wohnungen, bezahlen Kunden insgesamt nach unserer Erfahrung weniger, trotz höherer Kaltmiete.

### Können die Mieter im Quartier bleiben?

Dieses Thema wird allen Orts in der politischen Diskussion **gehypt**. In der Praxis hat dieses Thema allerdings bei uns **keine Bedeutung**. Natürlich dürfen die Mieter wieder zurück in das alte Quartier. Da es sich bei einem solchen Projekt grundsätzlich um eine der ältesten Wohnungen im Bestand handelt, werden die Mitglieder in teils deutlich jüngere, also **qualitativ bessere** Wohnungen umgesetzt. In den letzten 20 Jahren hatten wir keinen einzigen Fall bei dem ein sozial umgesetztes Mitglied wieder zurück wollte. Die Mieter haben sich bis zur Fertigstellung des Projektes in ihrer neuen Umgebung so gut **integriert**, dass sie letztlich dortbleiben möchten. Diese Quote ist mehr als ein Beweis dafür, dass unsere sozial verträglichen Umsetzungen höchst sensibel, human und fair vonstattengehen. Diese äußerst behutsame Vorgehensweise pauschal, in öffentlicher Sitzung als „Mieter auf die Straße setzen“ und als „Skandal“ zu bezeichnen, empfinden wir unsererseits als unsachlich.

Zudem versuchen wir, wenn es die Örtlichkeiten zulassen, die Umsetzung bereits **quartiersnah** durchzuführen, sodass soziale Kontakte erhalten bleiben. Allerdings gibt es auch die Fälle, die aufgrund geänderter Lebenssituationen (Arbeitsplatz, weiterführende Schule der Kinder etc.) gezielt einen anderen Stadtteil wählen. Insofern ergeben sich für den einen oder anderen Mieter auch neue **Perspektiven**.

### Wurde die Plausibilität der Tiefgarage bereits geprüft, insbesondere in Hinblick auf Grundwasser und Starkregen?

Gerne würden wir mit Ihnen über die Plausibilität oder der grundsätzlichen **Notwendigkeit** von Tiefgaragen diskutieren. Solange der **Stellplatznachweis** allerdings bei 1,5 (1,0 sozial) liegt und es für „**Carsharing-Modelle**“, „**Fahrradwohnmodelle**“ oder „**Non-Car-buildings**“ keine Reduzierung des Stellplatznachweises gibt, wird man im Kontext einer Nachverdichtung nicht um das Thema Tiefgarage umherkommen. Vielleicht gibt es ja in Zukunft eine gemeinsame Möglichkeit, im Rahmen unserer Zusammenarbeit mit der Hochschule, eine studentische Arbeit zu generieren, die ein solches Wohnmodell analysiert, konzipiert und entsprechende Standortfaktoren generiert. Für

diese Weiterentwicklung, auch im Sinne des Klimaschutzes sind wir offen. Vielleicht fände die Stadt ja auch noch ein günstiges, geeignetes Grundstück für so einen Modellversuch.

Im konkreten Projekt könnten die Herren Kuhlmann und Adler das Thema Grundwasser/Starkregen wahrscheinlich noch besser erklären, als wir. Beide waren von Anfang an mit dabei. Das Thema Grundwasserstand war von Beginn der Planung an ein Thema. Deswegen beinhalten alle Vorschläge eine um ein halbes Geschoss herausragende, begrünte Tiefgarage, auf der dann die halböffentlichen Freiräume zum Aufenthalt der Bewohner entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

**baugenossenschaft BIBERACH EG**

Patrick Detzel



Bismarckring 62  
88400 Biberach  
Telefon: 07351/3493-16  
Telefax: 07351/3493-26  
[detzel@baugenbc.de](mailto:detzel@baugenbc.de)  
[www.baugenbc.de](http://www.baugenbc.de)

Vorstand: Patrick Detzel (Vorstandsvorsitzender), Hubert Hagel, Fritz Kaufmann  
Aufsichtsratsvorsitzender: Norbert Zeidler  
Steuer-Nummer: 54006/00158  
Ust-IdNr.: DE1 44890449  
Sitz der Genossenschaft: Biberach  
Registergericht: Amtsgericht Ulm GnR 640029



#### **Vertraulichkeitshinweis**

Diese Nachricht und jeder übermittelte Anhang beinhaltet vertrauliche Informationen und ist nur für die Personen oder das Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsächlich gerichtet ist. Sollten Sie nicht der Bestimmungsempfänger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen gesetzlich verboten ist und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten auslösen kann. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Übermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Sender unverzüglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

Unbeschadet der Korrespondenz per E-Mail sind unsere Willenserklärungen, soweit nicht abweichend vereinbart, ausschließlich dann rechtsverbindlich, wenn sie in herkömmlicher Schriftform oder durch Übermittlung eines solchen Schriftstücks per Telefax erfolgen. In dieser E-Mail Aussagen unterliegen den Bedingungen des jeweiligen Geschäftspartnerverhältnisses mit dem Adressaten.

Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, können wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschließen.