

Margaretenau ist ein günstiges Pflaster

IMMOBILIEN Die Baugenossenschaft Margaretenau eG hält an preiswertem Wohnraum fest. Ihre Grundnutzungsgebühren bleiben zehn Prozent unter dem Mietspiegel.

VON SUSANNE WIEDAMANN, MZ

WESTENVIERTEL. In Regensburg wird viel über teure Mieten geklagt. Ein günstiges Pflaster ist da die Margaretenau. Dank der Baugenossenschaft Margaretenau eG wird hier Wohnraum extrem günstig angeboten. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 4,37 Euro pro Quadratmeter – die Grundnutzungsgebühr entspricht einer Kaltmiete ohne Betriebskosten – bietet sie ihren Mitgliedern Wohnraum, der zehn Prozent unter dem errechneten Wert nach dem Regensburger Mietspiegel bleibt.

„Als wir den neuen Mietspiegel angeschaut haben, haben wir gleich gesagt: Das ist uns zu viel“, berichtet Siegmund Knauer, geschäftsführendes Vorstandsmitglied. Die Baugenossenschaft Margaretenau hat satzungsgemäß das Ziel „einer guten, siche-

Siegmund Knauer

Foto: Wanner



Blick von der Straße Margaretenau auf den Turm

Foto: Wiedamann

ren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder“.

Keine ungewohnte Praxis

Mit dem Beschluss, zehn Prozent unter dem Mietspiegel zu bleiben, belastet die Baugenossenschaft laut Knauer ihr wirtschaftliches Ergebnis nicht so, dass sie bei Instandhaltungen oder Investitionen Probleme bekäme. „Das ist übrigens nicht auf unserem Mist gewachsen“, betont Knauer. In anderen Städten würden sowohl kommunale Wohnbauunternehmen als auch Genossenschaften auch unter den dortigen Mietspiegeln bleiben, um preiswerten

Wohnraum anbieten zu können. Doch der Gedankenanstoß sei ihm schon wichtig gewesen, sagt Knauer.

Zwischen drei und sechs Euro pro Quadratmeter, abhängig von Ausstattung, Zustand, ob Neu- oder Altbau, beträgt die Grundnutzungsgebühr bei den Wohnungen der Baugenossenschaft Margaretenau. Knauer hat genau durchgerechnet, wie viel er unter dem Mietspiegel bleiben kann. Schließlich beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat die zehn Prozent.

Trotz dieser Preispolitik kann die Genossenschaft in ein neues Bauprojekt investieren. „Wir verfügen vor allem über 2- und 3-Zimmer-Wohnungen von bis zu 60 Quadratmetern. Das

DIE BAUGENOSSENSCHAFT

► **Zweck** der Baugenossenschaft Margaretenau eG ist laut eigener Aussage „vorrangig eine gute, sichere und soziale verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“. Das genossenschaftliche Wohnrecht beinhaltet kein Eigentumsrecht, sondern ist ein Dauernutzungsrecht auf Lebenszeit.

► **Der von der Genossenschaft** verwaltete weitläufige Wohnungsbestand umfasst derzeit unter anderem 117 Häuser, 556 Wohnungen, 147 Garagen und 40 Kleingartenabschnitte.

→ Weitere Infos im Internet unter: <http://www.margaretenau.de>

wird vielen Familien zu klein“, erklärt Knauer. Ein anderes Manko ist die fehlende Barrierefreiheit der Gebäude, von denen viele aus der Gründungszeit der Genossenschaft in den 1920er-Jahren stammen.

Das Bauprojekt

23 neue barrierefreie Wohnungen sollen am Eck Linden-/Buchenstraße entstehen. Hierfür werden zwei Häuser abgerissen und durch einen L-förmigen Bau ersetzt. Gerade ältere Mitglieder sind hoch interessiert, würden ihnen barrierefrei zugängliche Wohnungen doch ermöglichen, im Viertel wohnen bleiben zu können. „Ich habe bereits viele Vormerkungen.“