

## Gewaltig in die Jahre gekommen

*Einen akuten Mietwohnungsmangel gibt es in Amberg unter dem Strich kaum. Aber Strukturdefizite, weil der Bestand oft nicht mehr heutigen Standards entspricht. Die Wohnungsunternehmen eG geht deshalb ein Großprojekt an.*



Mit diesem Block mit der Postadresse Endemannstraße 1, 3 und 5 möchte die Genossenschaft Wohnungsunternehmen ihre groß angelegte Bestandssanierung voraussichtlich im nächsten Jahr beginnen. Mit nahezu allen Mietern seien schon erste Gespräche geführt worden, hieß es. Denn die Wohnungen müssen zumindest übergangsweise geräumt werden.

Bild: Petra Hartl

von **Michael Zeissner**



Mit einem Jugendstil-Mietshaus mit sechs Wohnungen fing es 1906 an. Noch heute hat die Genossenschaft Wohnungsunternehmen Amberg - gegründet von Gewehrfabrik-Arbeitern als Gemeinnützige Bauvereinigung Amberg - dort ihren Sitz. Inzwischen sind rund 1650 Wohnungen im Bestand verbucht und die Genossenschaft setzt zu einer der gewaltigsten Kraftanstrengungen ihrer 112-jährigen Geschichte an. Sie packt die Generalsanierung von 421 Wohnungen an. Sie verteilen sich auf 65 maximal vierstöckige Häuser und bilden zusammen ein komplettes städtebauliches Quartier westlich des Eisbergweges. Das kostet Millionen. Wie viele, das wissen selbst der geschäftsführende Vorstand Dieter Gerl und sein ehrenamtlicher Vorstandskollege Franz Fuchs derzeit noch nicht genau. Als Sprachregelung lassen sie deshalb lediglich die Formulierung "beachtliche zweistellige Millionensumme" zu. Nach der Fertigstellung eines detaillierten Konzeptplanes für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wisse er Genaueres, sagt Gerl. Momentan werde daran gearbeitet.

## Hohes Durchschnittsalter

Die notwendigen Maßnahmen zur energetischen und substanziellen Generalsanierung dieser zwischen 1922 und 1962 entstandenen Wohneinheiten sind das eine. Das andere ist eine deutlich komplexere Herausforderung. Die Mieter der zur Sanierung vorgesehenen Wohnungen weisen ein überdurchschnittlich hohes Alter auf. 55 Prozent sind älter als 60 Jahre, 38 Prozent älter als 70. Gerl problematisiert das nicht als zusätzliche Last, sondern bekräftigt: "Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist es, dafür zu sorgen, dass möglichst viele Mieter möglichst lange bei uns wohnen bleiben."

## Altersgerecht planen

Zurückhaltend, aber deutlich, grenzt sich der Geschäftsführer vom freien Wohnungsmarkt ab, indem er mehrfach einfließen lässt, der "sozialen Wohnungswirtschaft" verpflichtet zu sein. Das heißt für ihn, "wir sind keine Rendite-Maximierer" und mit einem Blick auf die Altersstruktur seiner Mieter: "Wir nehmen die gesellschaftliche Herausforderung der Notwendigkeit altersgerechten Wohnens an." Nach Möglichkeit sollen deshalb alle Erdgeschoss-Einheiten der zur Sanierung anstehenden Häuser barrierefrei gestaltet werden. Mehr dürfte kaum drin sein, deuten Gerl und Fuchs an, weil zusätzliche Aufzuganbauten praktisch nicht finanzierbar seien.

### LESEN SIE AUCH

DEUTSCHLAND & WELT

09.10.2018



**Steuersubvention für Mietwohnungsbau wird wohl teurer**

SULZBACH-ROSENBERG

06.08.2018



**Sozialer Wohnungsbau geht auch privat**

Der Beginn der Bauarbeiten ist für 2020 vorgesehen. Schon jetzt würden deshalb mit den dann betroffenen 18 Mietern Gespräche über den Ablauf geführt. Denn die anstehenden Maßnahmen, so Gerl, könnten in bewohnten Häusern nicht erledigt werden. "Wir müssen hergehen und die Wohnungen frei machen." Die Genossenschaft biete den Betroffenen Ersatzwohnraum und Unterstützung an, sichert der Geschäftsführer zu. Zwei der bisher

angesprochenen Mieter hätten sich beispielsweise entschieden, dauerhaft in das neue Wohnungsunternehmen-Projekt an der Brentanostraße umzuziehen, das auch Betreutes Wohnen anbiete.

Wer nur übergangsweise ausziehen wolle, der könne in die sanierten Wohnungen seines angestammten Quartiers wieder zurückkehren, betont Gerl. "Das sichern wir zu, wir wollen niemanden vertreiben." Von dem Großstadt-Schreckgespenst Gentrifizierung (Aufwertung eines Stadtteils durch Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird) sei diese umfangreiche Sanierung weit entfernt, geben Gerl und Fuchs zu verstehen und verweisen auf eine Modellrechnung.

## Miet-Obergrenze fixiert

Demnach liege der derzeitige Kaltmiete-Durchschnittspreis pro Quadratmeter bei allen Wohnungen des Genossenschaftsbestands bei 4,50 Euro, im vorgesehenen Sanierungsquartier bei 4,85 Euro. Der Quadratmeterpreis nach einer Generalsanierung steige auf nicht über 6,85 Euro an, wobei diese Obergrenze nur für die höchste Einkommensgruppe von Mietern gelte. Für die zwei darunter liegenden Einkommensgruppen gebe es entsprechend niedrigere Sätze.

### INFO

## Das Projekt

### Umfang

Beabsichtigt ist, 421 Geschosswohnungen, die sich auf 65 maximal viergeschossige Mietshäuser verteilen, von Grund auf zu sanieren. Sie liegen in einem zusammenhängenden Quartier westlich des Eisbergwegs, umfassen rund ein Viertel des Gesamtbestandes der Genossenschaft Wohnungsunternehmen und sind zwischen 1922 und 1962 entstanden. Die Planer gehen von einem Realisierungszeitraum von mindestens zehn Jahren aus.

### Maßnahmen

Die Mietwohnungskomplexe werden bauphysikalisch auf einen zeitgemäßen Wärmedämmungs-Standard gebracht, die bisherigen Einzelöfen-Heizung (Gasthermen, Ölöfen) durch Zentralsysteme (Technologie noch offen) ersetzt und wenn es sich anbietet, werden Wohnungszuschnitte (größere Bäder, überarbeitete Küchen, andere Zimmeraufteilung) abgeändert. Erdgeschossbereiche sollen barrierefrei werden und neue, größere Balkone vorgesetzt werden.

### Finanzierung

Der Weg für eine Finanzierungspartnerschaft mit drei Beteiligten ist geebnet. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird im Zuge eines entsprechenden Förderprogramms mit 65 Prozent der Kosten die Hauptlast tragen. Dieser Umstand ist

an die Bedingung geknüpft, dass die Kommune weitere 20 Prozent beisteuert, die Genossenschaft muss 15 Prozent aufbringen. Der nötige Stadtrats- sowie Aufsichtsratsbeschluss der Wohnungsunternehmen eG stehen.

### Vorgehen

2020 sollen die Arbeiten mit 18 Wohneinheiten beginnen. Mit den Mietern werden bereits Gespräche geführt, weil die Häuser geräumt werden müssen. Die Genossenschaft sichert zu, für (übergangsweisen) Ersatzwohnraum zu sorgen und dass die Mieter in ihre sanierten angestammten Wohnungen zurückkehren können. Der künftige Mietpreis (Kaltmiete) soll maximal 6,85 Euro pro Quadratmeter betragen, derzeit liegt er in dem Quartier bei 4,85 Euro. Mieter müssen Genossenschaftsmitglieder sein. (zm)

## MEHR AUS DIESEM ORT

AMBERG

17.04.2019



**Die größte Ostereier-Gaudi der Oberpfalz**

AMBERG

28.03.2019



**Nach Pleite in Hirschau: Millionenklage gegen Yingli**



Haben sich vorgenommen, rund ein Drittel des Bestands, das sind 421 Wohnungen zu sanieren (von links): ehrenamtlicher Genossenschaftsvorstand Franz Fuchs und Geschäftsführer Dieter Gerl.

Bild: Stephan Huber

[KLICKEN SIE HIER FÜR MEHR ARTIKEL ZUM THEMA](#)

[REGION AMBERG](#)

[WOHNUNGSBAU](#)

## NACHRICHTEN PER WHATSAPP UND FACEBOOK MESSENGER

[© WhatsBroadcast](#)