

**BILANZ BESSERE ENERGIEWERTE, PASSENDERE GRUNDRISSE –
GESELLSCHAFT INVESTIERT VERGANGENES JAHR 65 MILLIONEN EURO IN
DIE MODERNISIERUNG IHRER GEBÄUDE**

GBG rüstet Wohnungen für die Zukunft

Es ist nicht nur der Wohnungsbau – die Sanierung von Schulen oder die Entwicklung der früheren Militärfächen gehören mittlerweile genauso zum Feld der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GBG und ihrer Tochterfirmen. Das zeigt der knapp 100-seitige Geschäftsbericht für 2017, den Geschäftsführer Karl-Heinz Frings (Bild) gestern vorstellte. Beim Kernthema Wohnen hat sich im vergangenen Jahr allerdings besonders viel getan. 65 Millionen Euro investierte die GBG, der mit knapp 19 000 rund 13 Prozent aller Wohnungen in Mannheim gehören, in die Modernisierung ihrer Gebäude. So viel wie nie in der mehr als 90-jährigen Unternehmensgeschichte.

„Unsere Wohnungen sollen zukunftsfähig sein“, begründet Frings die Investition in die Sanierung der Häuser, von denen viele über 50 Jahre alt sind. Schon in den vergangenen Jahren hatte die GBG jeweils viel Geld für Modernisierung ausgegeben, im Jahr 2016 etwa waren es 63 Millionen Euro. Aktuell wird zum Beispiel – als größtes, noch mehrere Jahre laufendes Projekt – der gesamte Bestand im Nordwesten der Schönau erneuert, aber auch Häuser in der Untermühlaustraße (Neckarstadt-West) oder im Adolf-Damaschke-Ring (Feudenheim). „Es handelt sich meist um eine Vollmodernisierung, innen wie außen“, erklärt Frings.

1000 neue Einheiten

Es gehe unter anderem darum, den Energieverbrauch zu senken, aber auch die Grundrisse der alten Wohnungen den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Dazu gehöre auch, dass die Gebäude möglichst barrierearm seien. „Ziel ist es, dass die Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können.“

Ein ähnlich wichtige Aufgabe wie die Sanierung ist für die GBG in den vergangenen Jahren aber auch der Bau von Wohnungen geworden, „um die hohe Nachfrage in Mannheim zu bedienen“, wie der Geschäftsführer betont. Mehr als 1000 Wohnungen würden aktuell bereits gebaut oder seien in Planung, so Frings – unter anderem in der Carl-Benz-Straße (Neckarstadt-Ost), in T 4 auf dem Gelände der ehemaligen Sickingerschule und natürlich – mit mehreren hundert Einheiten – auf dem Franklin-Gelände. 37 Millionen Euro sind in diesem Jahr in Neubauprojekte geflossen.

Attraktives Umfeld

„Unser Ziel ist, ein breites Wohnungsangebot zu schaffen“, sagt Frings. Insbesondere komme seine Gesellschaft dem Auftrag nach, bezahlbaren Wohnraum zu stellen. Die durchschnittliche Miete bei der GBG beträgt 6,19 Euro pro Quadratmeter – sie liegt damit unter dem durchschnittlichen Mannheimer Mietspiegelwert von 7,05 Euro. Auf Franklin entstehen derzeit – mit Hilfe von Fördermitteln des Landes – 120 neue Wohnungen, die für 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden sollen. Gleichzeitig tragen laut Frings ja auch energetische Sanierungen zur finanziellen Entlastung der Bewohner bei, weil dies die Nebenkosten senke.

Wichtig ist für den GBG-Geschäftsführer allerdings, dass seine Gesellschaft das Bauen nicht isoliert betrachte, sondern das jeweilige Stadtquartier in den Fokus nehmen wolle – es gehe dabei um die Mischung aus Eigentümern und Mietern genauso wie um den Mix aus Wohnen und Infrastruktur. Und generell um die Verbesserung des Wohnumfeldes, also um das Anlegen von Grünflächen oder Spielplätzen. Die GBG-Tochter MWSP beteiligt sich auf Wunsch der Stadtverwaltung an der Aufwertung der Neckarstadt-West. Die GBG kauft in diesem Zusammenhang auch Häuser in dem Stadtteil, unter anderem das Sparkassen-Gebäude in der Mittelstraße. „Wir planen dazu gerade gemeinsam mit der Stadt eine öffentliche Nutzung“, so Frings. Unter anderem soll die Stadtteilbibliothek ins Erdgeschoss ziehen.

Ein aktuelles Großprojekt für die GBG ist das Technische Rathaus, das sie im Glücksteinquartier für die Stadt Mannheim baut. Die Kosten dafür betragen 93 Millionen Euro, die GBG wird das Gebäude danach an die Stadt vermieten – für rund 3,6 Millionen Euro pro Jahr.

Bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wird derzeit also jede Menge Geld bewegt. „Jedes Projekt wird für sich selbst finanziert und muss sich rechnen“, sagt Frings. Wie bei vielen Bauprojekten werden auch die der GBG zu einem großen Teil über Kredite finanziert. Mit einer Eigenkapitalquote von rund 21 Prozent könne man aber sehr zufrieden sein, so Frings.