

Seite: 14
Ressort: Landkreis Schwandorf
Rubrik: Großlandkreis Schwandorf
Ausgabe: DER NEUE TAG Großlandkreis Schwandorf

Mediengattung: Tageszeitung
Auflage: 5.837 (gedruckt)¹ 5.989 (verkauft)¹
 6.154 (verbreitet)¹
Reichweite: 0,012 (in Mio.)²

¹ von PMG gewichtet 10/2020

² von PMG gewichtet 07/2020



Der Bau der Sozialwohnungen auf dem 5500 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Narischerstraße (rechts) und Ettmannsdorfer Straße ist abgeschlossen. Die Anlage wurde nun an einen neuen Besitzer veräußert. Bild: Hirsch

Wohnblock mit neuem Besitzer

Der Projektentwickler GBI hat sein großes Wohnungsprojekt in Schwandorf an eine private Investmentgesellschaft verkauft. Die 65 öffentlich geförderte Wohnungen liegen an der Ettmannsdorfer-, Ecke Narischerstraße.

Schwandorf. (td) Entstanden sind in den letzten eineinhalb Jahren in einem modernen Wohnblock Wohnungen für Alleinstehende, Senioren und vor allem junge Familien mit geringem Einkommen. In der drei- bis fünf-geschossigen Immobilie an der Ettmannsdorfer Straße 57 betragen die Kalt-Mieten dank der Förderung durch das Land Bayern zwischen 4,90 Euro und 6,90 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Haushaltseinkommen und Familienstand.

Alle Angebote liegen damit deutlich unter den durchschnittlich rund 8,30 Euro Miete pro Quadratmeter, die laut einer Untersuchung des „Moses Mendelssohn Instituts“ (MMI) in frei finanzierten Objekten der Stadt durchschnittlich verlangt werden.

Subventionen des Freistaats

„Gerade in Schwandorf ist dieses zusätzliche Angebot extrem günstig“, betont Simon Hübner, für den Bereich Wohnungsbau zuständiger Vorstand der GBI Holding AG. „Denn hier gab bisher kaum geförderte Angebote.“ Gleichzeitig stiegen die Mieten am freien Markt

seit 2007 laut MMI um rund 40 Prozent.

Insgesamt wurden nun auf rund 4300 Quadratmetern Wohnfläche 65 Mietwohnungen zwischen 42 und 105 Quadratmetern geschaffen, die in einem Mix von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Die Wohnungen werden im Rahmen der einkommensorientierten Förderung durch das Land Bayern 25 Jahre lang subventioniert.

Der Neubau besteht aus fünf Baukörpern: Vier Bauten bilden ein „L“ zur Narischer- und zur Ettmannsdorfer Straße hin, der fünfte Bau liegt im umschlossenen Innenbereich des 5500 Quadratmeter großen Grundstücks. Die Höhen der Gebäude wurden so abgestuft, dass sich die Wohnblöcke in die Nachbarschaft einfügen.

Spatenstich Juli 2019

Muttergesellschaft des Immobilienentwicklers GBI Wohnungsbau ist die gemeinnützige „Moses Mendelssohn Stiftung“. Ein Grundgedanke der Stiftung sei, „durch Investments etwas Sinnvolles und Nachhaltiges für die Allgemeinheit zu tun“, erläuterte GBI-Aufsichtsratsmitglied Markus Beugel beim offiziellen Spatenstich für das Großprojekt im Juli 2019. Dieses Ziel lasse sich durch die Schaffung von günstigem Wohnraum realisieren.

Bei der GBI registriert man ein wachsendes Interesse von Investoren an geförderten Wohnungen, bemerkte Simon Behr von der GBI-Unternehmensgruppe. Vorteile seien eine volle Belegung der geförder-

ten Einheiten, die minimale Fluktuation bei den Mietern und die langfristige öffentliche Förderung.

Die gemeinnützige „Moses Mendelssohn Stiftung“, die hinter der GBI steht, hat organisatorisch auch mit der Vermögensmanagement-Firma Tresono Family Office zu tun, die neben der Bethmann Bank den Schwandorfer Deal eingefädelt hat. Tresono trat dabei als Vertreter der neuen Eigentümer auf. Von denen heißt es, sie seien eine private Investmentgesellschaft; deren Name wurde aber bei der öffentlichen Mitteilung des Verkaufs nicht bekannt gegeben.

Für Bewohner ändert sich nichts

An den sicheren Rahmenbedingungen für die Bewohner ändert sich durch den Verkauf an die private Investmentgesellschaft nichts. „Die Mietpreisbindung und alle anderen Auflagen in Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung muss auch der neue Eigentümer beach-

ten“, so Simon Hübner. Auch Nutzungsänderungen, Aufteilungen der Wohnungen oder Kündigungen wegen anderem Bedarf sind unmöglich. „Für die Städte sowie die staatlichen Förder-Institutionen ändert sich aufgrund des Kaufs der Wohn-Immobilien ebenfalls nichts“, versichert Hübner: „Deshalb ist dies ein begrüßenswertes Erfolgsbeispiel, wie privates Kapital für den Bau dringend benötigter geförderter Wohnungen genutzt wird.“

Auch die Tresono Family Office AG beobachtet bei ihrer Beratung von Investoren und der Durchführung von Transaktionen, dass das geförderte Wohnen immer mehr in den Fokus gerät. „Wenn man wie in Schwandorf soziale Verantwortung, städtebauliche Verbesserungen und ökologische Aspekte so gut verbinden kann, ist das aufgrund des Mega-Trends zur Nachhaltigkeit ein sinnvolles Investment“, sagt Sven Tomitza, der bei Tresono den Immobilienbereich verantwortet.

HINTERGRUND

Günstig dank staatlicher Förderung

- Der Bau des mehrgeschossigen Komplexes dauerte eineinhalb Jahre und wurde vom Land Bayern gefördert, nachdem die Mieten in Schwandorf besonders für junge Familien mit geringem Einkommen recht hoch sind – nämlich um bis zu 70 Prozent teurer als die günstigsten Mieten im Block an der Ettmannsdorfer Straße.
- Die Kalt-Mieten betragen dank der Förderung durch den Freistaat zwischen 4,90 Euro und 6,90 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Haushaltseinkommen und Familienstand.
- Derzeit läuft die Vermietung der 42 bis 105 Quadratmeter großen Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. (td)