



Christiane Kneisel über das Neubauprojekt der WBG Glück Auf

Mancher Passant beobachtet gespannt das Baugeschehen in Lusan: Wächst das Carré in der Weidenstraße weiter oder stagniert es? Es wächst tatsächlich weiter. Währenddessen ist der private Wohnungsbau eingebrochen.

Er steckt tief in der Krise und wird von selbiger weiter ausgebremst. Weder lassen sich für Großinvestoren die gewünschten kurzfristigen Renditen erzielen. Noch können sich Familien angesichts hoher Kosten und gestiegener Darlehenszinsen den Eigenheimbau noch leisten. Dass eine Wohnungsbaugenossenschaft dagegen gelassener mit den Widrigkeiten umgehen kann, leuchtet ein. Hut ab, wer vorausschauend investiert und auf diese Weise sein Portfolio erweitert. Zudem dürfte die Bau-Flaute Chancen fürs eigene Projekt eröffnen: akzeptable Angebote bei Ausschreibungen, freie Handwerkertermine und gute Aussichten nach Bauende. Denn wenn auch der Traum vom Hauseigentum platzt – der Wunsch nach Wohnen mit Komfort bleibt. Persönliche Ansprüche werden in den seltensten Fällen begraben. Schon jetzt ist gut beraten, wer diese Wünsche dann bedienen kann.

### Christiane Kneisel

**Gera-Lusan.** Das Weiden-Carré ist das ehrgeizige und rund 25 Millionen Euro schwere Neubauprojekt der Geraer Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“. Aktuell befindet sich der zweite der insgesamt vier Bauabschnitte auf der Zielgeraden. Seit November rollen die Umzugswagen. Zum 1. Dezember sind offiziell die Mietverträge für die Weidenstraße 3 und 3a gestartet.

Alle 15 Wohnungen seien bezugsbereit. Bis auf zwei, für die es aber Vorverträge gebe, seien sie schon vermietet, verweist Uwe Klinger, Vorstandsvorsitzender der „Glück Auf“. Zum zweiten Bauabschnitt gehören wiederum 16 Apartments für seniorengerechtes Wohnen. Sie sollen im ersten Quartal 2024 fertiggestellt werden. „Im Gegensatz zum Senioren-Angebot mit Gemeinschaftsküche des ersten Bauabschnitts, handelt es sich hier um Zweiraum-Apartments, die alle eine eigene Küche haben. Jedes Apartment verfügt über zwei große Balkone und ist natürlich barrierefrei“, so Klinger.

### Konjunkturreinbruch im Bausektor

In beiden Häusern hält die Genossenschaft für die Seniorinnen und Senioren ein eigenes Betreuungs- und Service-Angebot vor. Entsprechend Bedarf kann die WBG sogar Pflegeleistungen garantieren.

Der erste Bauabschnitt war im Frühling 2023 fertig geworden. Das Carré soll mit zwei weiteren Neubauten im dritten und vierten Bauabschnitt vervollständigt werden. Wie steht es nun um diesen Plan – angesichts von Rezession und Kostenexplosion? „Wir verfolgen unser Projekt weiter“, erklärt Uwe Klinger und ist überzeugt, dass die einzelnen Häuser zudem erst als Ensemble Sinn machen. „Wir möchten auch ein ansprechendes Wohnumfeld mit viel Aufenthaltsqualität schaffen. Unsere Mieter sollen sich darauf verlassen können, dass sie dies nicht nur auf den Bildern des Projekts versprochen bekamen. Schließlich geben sie, zumindest für Geraer Verhältnisse, auch viel Geld fürs Wohnen aus.“ Dabei weiß Uwe Klinger natürlich auch, dass der

# Baustopp ist keine Option

Mit rund 25 Millionen Euro ist das Weiden-Carré das größte Investitionsprojekt der WBG „Glück Auf“ in Gera. Doch wie weiter in Zeiten der Rezession?



Drohnenaufnahme vom Weiden-Carré in Gera-Lusan. Es ist das derzeit größte Investitionsprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera.

KIMM

Bausektor aktuell unter keinem guten Stern steht, sondern einen Konjunkturreinbruch erlebt. Große Bauunternehmen verschieben ihre Vorhaben oder geben sie komplett auf. Der private Hausbau stagniert ebenfalls. „Die Baukosten sind viel schneller gestiegen als die Mietpreise. Investoren bekommen ihre Projekte nicht mehr refinanziert und können kaum noch wirtschaftlich sein“, erklärt der Vorstand.

### Allgemeinarztpraxis soll einziehen

Im Gegensatz zu einem privaten Bauherren hat die Genossenschaft jedoch eine andere Sicht auf die Dinge. „Wir planen nicht nur von Jahr für Jahr, sondern für einen viel längeren Zeitraum. So wie es unsere Genossenschaft mittlerweile seit 67 Jahren gibt, wird es sie auch die nächsten 67 Jahre geben. Insofern muss ich nicht zwingend in den nächsten drei Jahren eine hohe Rendite erzielen, sondern langfristig. Und dafür lohnt sich ein solches Projekt auf jeden Fall“, resümiert Uwe Klinger. Zumal die Preise nach einer Rezession kaum günstiger werden dürften, wenn die Nachfrage wieder steige.



Uwe Klinger, Vorstandsvorsitzender der WBG „Glück Auf“ Gera, zeigt die einzelnen Bauabschnitte des Projekts. Rot: der dritte Bauabschnitt, der 2024 startet.

CHRISTIANE KNEISEL

Baustart für das dritte Haus wird 2024 sein. Anfang des Jahres will die Genossenschaft die Leistungsverzeichnisse verschicken und dann entsprechende Angebote einholen. Mitte des Jahres beginnen die Tiefbauarbeiten. 2025 soll der Rohbau kommen. „Mit dem dritten Haus wollen wir Mitte 2026 fertig sein“, blickt Klinger voraus.

Ins Erdgeschoss dieses Objekts wird eine Allgemeinarztpraxis einziehen. Auf den restlichen drei Etagen entstehen insgesamt 12 barriere-

freie Wohnungen – von Zwei- bis Vierraumwohnungen. Um ein Jahr zeitversetzt will die „Glück Auf“ dann den vierten Bauabschnitt in Angriff nehmen. „Letztlich gibt es zwischen den einzelnen Objekten keine Pause. Wir wollen nahtlos weiterbauen.“

Im ersten Bauabschnitt sind sämtliche Wohnungen vermietet. Lediglich vereinzelte Senioren-Apartments in den zwei unteren Etagen sind noch frei.

Meine Meinung