

Großvermieter NeuwoGes setzt auf mehr Investitionen in Neubau

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (NeuwoGes) bewirtschaftet und verwaltet rund 18 000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten und damit einen erheblichen Teil der Immobilien vor allem in Neubrandenburg, aber auch im Umland. Um auf aktuelle Trends am Wohnungsmarkt zu reagieren, setzt das städtische Tochterunternehmen zunehmend auf Wohnungsneubau. Mit den Geschäftsführern Frank Benischke und Michael Wendelstorf sprach Redakteur Mirko Hertrich über die Pläne für 2020.

Welche Summe nimmt die NeuwoGes in diesem Jahr in die Hand und wofür?

Wendelstorf: Wir planen für dieses Jahr 20 Millionen Euro im Zusammenhang mit Neubauvorhaben und 11 Millionen Euro für Investitionen in unseren Bestand. Hinzu kommen 3,2 Millionen Euro für Wohnbauerschließungsmaßnahmen sowie 7 Millionen Euro für laufende Instandhaltungen in den Mietwohnungen. Wenn wir am Ende alles addieren, kommen wir auf circa 41,2 Millionen Euro. Für die Summe unserer Neubauvorhaben heißt das de facto, dass sich der Investitionsbetrag im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt hat. Das liegt daran, dass wir unter anderem in der Badstüberstraße in die heiße Phase des Wohnungsneubaus gehen und in der Poststraße mit den konkreten Planungen starten.

In der Badstüberstraße plant Ihr Unternehmen einen Ersatzneubau für das Hochhaus in der Waagestraße, in der Poststraße einen Komplex mit Hotel und Wohnbebauung. Können Sie mehr zum Stand und zur Finanzierung sagen?

Wendelstorf: Neubau ist bei uns im Unternehmen ein großes Thema. Die beiden erwähnten Projekte laufen unter dem Arbeitstitel Ersatzneubau Waagestraße. Wir sind nach wie vor ambitioniert dabei, das Grundstück in der Badstüberstraße zu bebauen und haben dafür den Planungsauftrag ausgelöst. Wir sind guter Hoffnung, dass wir noch in diesem Jahr den Bauantrag einreichen können, sodass ab dem nächsten Jahr dort gebaut werden kann. Die Arbeiten werden sich sicherlich bis 2022 erstrecken, sodass wir noch im Plan liegen, den Mietern der Waagestraße bis 2023 ein neues Zuhause bieten zu können. Wir gehen davon aus, dass wir 50 bis 60 Wohnungen auf dem Standort Badstüberstraße entstehen lassen können.

In der Poststraße haben wir Anfang dieses Jahres das Grundstück gekauft, auf dem ursprünglich der Unternehmer Günther Weber ein Hotel bauen lassen wollte. Das Projekt trägt den Namen Markgrafenhof. Neben einem Hotel sollen im hinteren Teil auch Wohnungen entstehen. Wir wollen schauen, dass wir



Das Stufenhochhaus im Juri-Gagarin-Ring in der Neubrandenburger Oststadt will die NeuwoGes instand setzen. In einem ersten Abschnitt werden in diesem Jahr 5,4 Millionen Euro investiert.

FOTO: NEUWOGES

dort 35 bis 40 Wohnungen untergebracht kriegen. Im vorderen Teil soll wie geplant ein Hotel entstehen, das wir idealerweise mit einem Pächter und der Baugenehmigung an einen Investor veräußern. Wir wollen das Hotel nicht selbst betreiben und auch nicht selbst bauen.

Wie muss man sich den Zeitplan vorstellen?

Wendelstorf: Wir gehen davon aus, dass wir bis 2021 im Planungsverfahren sein werden. Das Areal ist bautechnologisch nicht ganz einfach mit einer relativ engen und nicht vollumfänglich abzusperrenden Straße, bis hin zu der sehr flächigen Bebauung mit einer Tiefgarage darunter. Dann stellt sich die Frage, ob alles auf einmal gebaut werden kann. Wir gehen aktuell davon aus, 2023 fertig zu sein zu sein, vielleicht auch ein bisschen früher.

Benischke: Die Restarchäologie wird den ersten Bagger auffahren. Bisher konnten die Böschungsbereiche noch nicht ausgegraben werden, weil dann gleichzeitig die Spundwände hätten installiert werden müssen. Ohne diese Bestände die Gefahr, dass bei Grabungen sowohl die Ring- als auch die Poststraße schlichtweg in die Baugrube fallen. Gerade an der Ringstraßenseite müssen wir extrem aufpassen, weil die Stadtmauer bekanntlich nicht auf einem Fundament, sondern de facto im Sand steht. Durch den Bau einer Tiefgarage würden in diesem Bereich die Lasten verändert. Hinzu kommt die Kompliziertheit mit der jüdischen Gedenkstätte in der Mitte des Geländes. Auf einer grünen Wiese zu bauen, ist definitiv einfacher. Wir fangen jetzt zügig an, planen die Maßnahmen durch und lassen keine Unterbrechungen zu, die nicht objektiv aus den Abläufen vor Ort gegeben sind. Die Einhaltung des Zeit-

planes soll realisiert werden.

Gibt es den schon Interessenten für das Hotel?

Benischke: Wir sind auf der Suche, es gibt aber auch schon eine Liste von Hotelbetreibern, die ihr Interesse bekundet haben. Der Markt hat wahrgenommen, dass das Hotelangebot in Neubrandenburg seit dem Wegfall des Radisson am Marktplatz zu gering ist. Es sind sich auch alle mit uns einig, dass Neubrandenburg ein klassisches Stadthotel braucht und kein Urlauberhotel oder so etwas in der Art.

Wendelstorf: Wirklich interessant wird es dann bei dem Thema Preis und der Frage, was die Betreiber bereit sind zu zahlen. Im Laufe der Planungen werden sich mit Sicherheit noch bautechnische Erfordernisse ergeben, die den einen oder anderen Interessenten abspringen lassen. Deshalb sind wir auch weiter auf der Suche, um später genügend Auswahl zu haben.

Kriegen sie denn alle Mieter aus der Waagestraße rechtzeitig unter?

Benischke: Davon gehen wir aus. Durch die normale Fluktuation ist ein ganzer Teil der Wohnungen bereits leer gezogen. Wir haben nur noch mit befristeten Mietverträgen

neu vermietet und alle Mietparteien frühzeitig über die Sachlage informiert. Derzeit sind noch rund 60 Wohnungen in der Waagestraße vermietet. Wenn wir seniorengeeignete Wohnungen in der Innenstadt frei haben, werden diese auch den Mietern der Waagestraße zuerst angeboten. Das Schlüsselprojekt in diesem Zusammenhang ist die Bebauung der Badstüberstraße. Insofern wird diese mit dem notwendigen Druck vorangetrieben.

Wann soll das Hochhaus in der Waagestraße abgerissen werden?

Wendelstorf: Derzeit ist das Ziel, dass das Haus zum 30. Juni 2023 leer gezogen ist und dann starten die Rückbauarbeiten. Sollte es Mieter geben, deren Lebensumstände oder andere Ursachen einen Auszug zum 30. Juni 2023 verhindern, werden wir allerdings Lösungen finden und nicht stur auf diesem Termin beharren. Eines dürfen wir bei unseren Gesprächen über Zeitpläne, Euros und Beton nicht vergessen, dort wohnen Menschen.

Gibt es neben diesem Schlüsselprojekt weitere Neubaupläne?

Wendelstorf: In unserem Haus gibt es Pläne für einen

Mehrgenerationenkomplex im Juri-Gagarin-Ring. Die Vergabe des Planungsverfahrens für den ersten Bauabschnitt werden wir demnächst starten. In dem Komplex sollen barrierefreie Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie ambulante und stationäre Pflegeplätze entstehen. Außerdem haben wir in der Oststadt und im Vogelviertel zwei kleinere Grundstücke, die wir bebauen wollen.

Kommt bei all den Neubauvorhaben der Bestand nicht zu kurz?

Benischke: Nein, das zeigt allein ein Blick auf unsere in diesem Jahr anstehenden Modernisierungen. Der Neubau ist inzwischen neben unserem Wohnungsbestand und der Projektentwicklung zu einem festen Bestandteil unseres Kerngeschäfts geworden. Grundsätzlich muss ein Wohnungsunternehmen, auch unabhängig von der jeweiligen Marktlage, eine gewisse Neubauquote vorhalten. Die NeuwoGes ist in der glücklichen Lage – sowohl durch die eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als auch begünstigt durch den sehr freundlichen Kapitalmarkt – genau dies leisten zu können. Dennoch darf nie vergessen werden, dass Neubau immer auch Kapitalfrisst. Bestandsmodernisierungen oder Instandsetzungen sind wesentlich einfacher und preiswerter. Nichtsdestotrotz muss jedes Wohnungsunternehmen bestrebt sein, den Bestand über die Jahre zu erneuern. Insofern ist es uns auch wichtig zu schauen, wie wir an marktfähige Wohnungsbestände kommen, die wir auch nicht unbedingt allein bauen müssen – wie beispielsweise jetzt im Irisweg, wo die Vakon Baugesellschaft die Objekte für uns baut und auch entwickelt hat.

der Kauf dieser vier Mehrfamilienhäuser sei unter dubiosen Vorzeichen abgelaufen und schnell „durchgepeitscht“ worden?

Benischke: Dieser NDR-Beitrag war einfach nur schlecht recherchiert. Viele Fakten wurden falsch dargestellt und aus dem Zusammenhang gerissen, wichtige Punkte wurden einfach ausgelassen oder verschwiegen. Von Qualitätsjournalismus war das meilenweit entfernt. Der NDR hat versucht, aus welchen Gründen auch immer, die Stadt Neubrandenburg und deren Tochterunternehmen in Misskredit zu bringen.

Wendelstorf: Mit dem nötigen Abstand sehen wir diesen Beitrag heute gelassen. Wir haben auf unserer Homepage www.neuwoGes.de eine Gegendarstellung nebst Hintergründen veröffentlicht. Damit ist für uns zu diesem Thema alles gesagt.

Welche Projekte gehen Sie konkret in diesem Jahr bei den Modernisierungen an?

Wendelstorf: Es gibt vier große Modernisierungsvorhaben in unseren Beständen. Ein sehr großes Paket ist die Modernisierung des Stufenhochhauses im Juri-Gagarin-Ring 29-35, welches in zwei Abschnitten instand gesetzt und modernisiert wird. In einem ersten Bauabschnitt investieren wir rund 5,4 Millionen Euro. Die umfangreichen Arbeiten sehen unter anderem Balkon- sowie Strangsanierungen vor, die Sicherheitstechnik wird angepasst und die Fassade neu gestaltet. Zudem sind neue Wohnungstüren und diverse Schönheitsreparaturen geplant.

Außerdem werden wir in der Südstadt die Horst-Jonaststraße 1 bis 23 in vier Abschnitten modernisieren. In einem ersten Bauabschnitt werden in diesem Jahr die Hausnummern 1 bis 5 für insgesamt 1,3 Millionen Euro umfassend modernisiert. Im letzten Abschnitt 2022 sind in den Hausnummern 19 bis 23 auch Grundrissänderungen in den Wohnungen geplant.

Ansonsten setzen wir die im vergangenen Jahr gestartete Modernisierung im Reitbahnviertel fort. Die Objekte in der Hufeisenstraße 66 bis 72 werden instand gesetzt, etwa indem es neue Fenster gibt, Wohnungseingangstüren gewechselt und die Hauseingänge in Ordnung gebracht werden. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist der zweite Abschnitt bei der Modernisierung des Sportinternats. Dieser hat einen recht engen Zeitkorridor, da die Zimmer in sechs Wochen während der Sommerferien hergerichtet werden müssen. Im ersten Abschnitt sind drei Stockwerke instand gesetzt worden, nun folgt der Rest. Die letzte Modernisierung liegt hier schon über 20 Jahre zurück.



Die beiden NeuwoGes-Geschäftsführer Michael Wendelstorf (l.) und Frank Benischke

FOTO: THOMAS KUNSCH

Hier wurde ja jüngst im NDR der Vorwurf erhoben,

Kontakt zum Autor
m.hertrich@nordkurier.de