Neubauten rücken in den Fokus

Gewobau legt Energie- und Geschäftsbericht für 2018 vor

Blick in die Zukunft des Birkengewanns: Die dortigen Neubauvorhaben stehen für die Gewobau derzeit und in den kommenden Jahren im Fokus. Private Bauvorhaben sind in dieser Luftbildsimulation nicht dargestellt. REPRO: GEWOBAU

Neu-Isenburg – Es sind beachtliche Zahlen, die Geschäftsführer Stephan Burbach im bereits elften Energiebericht der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (Gewobau) aufführt. Demnach sank der Energieverbrauch in den Gewobau-Wohnungen von 2008 bis 2018 um rund 18 Prozent. Dabei gab es den größten Sprung von 2013 zu 2014. Möglich wurden die Einsparungen durch die kontinuierliche Sanierung des Bestands, die nun vorerst abgeschlossen ist: „Für die nächsten Jahre sind keine Modernisierungen geplant", erläutert Burbach und verweist darauf, dass erforderliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen zwölf Jahren an 2232 Wohnungen in 217 Häusern vorgenommen worden seien. Der Schwerpunkt verlagert sich in den kommenden Jahren auf Neubauvorhaben – vor allem im Birkengewann.

Im Energiebericht wird dargelegt, wie sich der Verbrauch in den Liegenschaften vor und nach der energetischen Sanierung darstellt. Der Bericht umfasst den gesamten Bestand von 2470 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten. Außerdem gibt Burbach im Bericht einen Ausblick auf die geplanten Neubauvorhaben.

Die verschiedenen Maßnahmen wie Dämmung von Kellerdecken, Fassaden und Dachböden, der Einbau neuer Heizungen oder der Einsatz von Solaranlagen tragen maßgeblich zur Energieeinsparung bei. Allerdings ist die Gewobau auch darauf angewiesen, dass ihre Mieter mitziehen: So gibt es im Bestand baugleiche Gebäude mit gleicher technischer Ausstattung, aber stark abweichenden Energiekennwerten.

Der Durchschnitt aller Objekte ergibt für 2018 einen Energiekennwert von 130,81 Kilowattstunden je Quadratmeter Nutzfläche. Dies bedeutet im Vergleich zu 2017 (131,90) einen um 0,83 Prozent niedrigeren Wert. Der Jahresvergleich 2008 zu 2018 zeigt indes eine Verbesserung des Energiekennwerts um rund 18 Prozent.

Die Differenz des Energiekennwerts der Jahre 2008 und 2018 beträgt 27,96 Kilowattstunden je Quadratmeter Nutzfläche. Dies bedeute bei aktuell rund 184 000 Quadratmetern Gebäudenutzfläche aller im Energiebericht enthaltenen Objekte einen um rund 5,25 Millionen Kilowattstunden reduzierten Verbrauch. „Wären keine energetischen Modernisierungen gemacht worden, würde der Verbrauch auch im Jahr 2018 rund 5,25 Kilowattstunden höher liegen", verdeutlicht Burbach. „Dies hätte einen CO_2-Ausstoß von rund 1414 Tonnen bedeutet."

Im vergangenen Jahr hat die Gewobau Modernisierungen an fünf Gebäuden mit 45 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit vorgenommen. Insgesamt beliefen sich die Modernisierungskosten für die Gebäude Neuhöfer Straße 3 und 5, Frankfurter Straße 268, Buchenbusch 4 und Hugenottenallee 34 (Haus Dr. Bäck) auf 3,05 Millionen.

Dass „für die nächsten fünf bis sechs Jahre" keine Modernisierungen angesetzt sind, sei nicht weiter schlimm, erläutert der Geschäftsführer. Schließlich sei in den letzten Jahren fast jede Gewobau-Wohnung in der Sanierung gewesen. Alle Gebäude, die vor 1980 errichtet worden sind, seien modernisiert worden, dafür habe man rund 90 Millionen Euro investiert.

Als Vorzeigebeispiel für die Effektivität der Modernisierung verweist Burbach auf zwei Häuser am Andreas-Löber-Platz. An den 1960 errichteten Gebäuden wurden 2012 die Kellerdecken, die Fassaden und Dachböden wärmegedämmt. Auch die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen wurden erneuert. Zudem wurde eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung errichtet. Die Investition habe bei rund 1,5 Millionen Euro gelegen, von denen 606 000 Euro auf die energetische Modernisierung entfielen. Der Energiekennwert dieses Gebäudes sei um 49 Prozent gesenkt worden.

Jetzt sei es an der Zeit, den Fokus auf Neubauvorhaben zu legen. Seit 2017 ist die Gesellschaft im Birkengewann aktiv. Insgesamt werden bis zum Jahr 2021 von der Gewobau 161 Miet- und 37 Eigentumswohnungen sowie 24 zum Verkauf bestimmte Reihenhäuser errichtet und hierbei rund 75 Millionen Euro investiert.

Bereits im Jahr 2017 hat die Gewobau zudem die neue Obdachlosenunterkunft in der Sankt-Florian-Straße in Modulbauweise fertiggestellt und an ihre neue Mieterin, die Stadt, übergeben.

Die ersten Gewobau-Mieter sind im Birkengewann inzwischen eingezogen. Insgesamt konnten in diesem Jahr 72 Wohnungen (Am Trieb 30+32 und Wilhelm-Leichum-Straße 2-8) fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben werden, von denen Dreiviertel aus Neu-Isenburg stammen. Derzeit laufen noch Arbeiten an den Außenanlagen.

Auch bei den 24 Reihenhäusern – ein Kooperationsprojekt des Frankfurter Unternehmens GWH Bauprojekte und der Gewobau, für das die Gesellschaften einen Generalunternehmer beauftragt haben – sei man inzwischen „auf der Zielgeraden", formuliert Burbach vorsichtig. Und ergänzt, dass dieses Projekt, das bekanntlich in der Vergangenheit bereits nicht ohne Ärger ablief, „leider schleppend weiterläuft".

Die ersten acht Häuser werden Ende August rechtzeitig übergeben. Bei den weiteren sei man etwa zwei Monate später dran als ursprünglich geplant: Acht sollen nun Mitte Oktober und die restlichen im November an die Käufer übergeben werden. Aber man sei mit den Betroffenen stets in Kontakt und habe sie auch frühzeitig über die Verzögerungen informiert.

Die nächsten Projekte, 89 Miet- und 37 Eigentumswohnungen, befinden sich derzeit im Rohbau und sollen spätestens Anfang des übernächsten Jahres fertiggestellt sein. Ansprechpartnerin für die Vermietung der Neubauwohnungen ist Leticia Salado, ☎ 06102 7893-25, und für den Verkauf der Eigentumswohnungen Jasmina Mitrovic, ☎ 06102 7893-21.

Alle 198 Wohnungen werden laut Burbach nach dem Standard der KfW-Effizienzhäuser 55 errichtet, „also besser, als das Gesetz in Deutschland fordert". hov

150 Millionen Euro an Investitionen in Neubauten geplant

So zufrieden wie ihr Sanierungsprogramm stimmt die Chefetage der Gewobau ihr **Geschäftsbericht für 2018**. Das Zahlenwerk berichtet davon, dass die Gesellschaft 2018 insgesamt rund **18 Millionen Euro investiert** hat; 16,2 Millionen davon in Neubau- und Modernisierungsprojekte. Die Gewobau konnte auch 2018 „ein gutes Jahresergebnis auf dem Vorjahresniveau erreichen", berichtet Stephan Burbach. Der **Jahresüberschuss nach Steuern liege bei 3,15 Millionen** Euro. „Dies bietet eine **gute und sichere Grundlage für zukünftige Investitionen** im Birkengewann und in den nächsten Jahren im Quartier Süd", erläutert der Geschäftsführer. Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten fünf Jahren **Investitionen im Neubau in Höhe von 150 Millionen Euro**. In den nächsten sieben bis neun Jahren sollen insgesamt **470 Wohnungen von der Gewobau in Isenburg** errichtet werden.

62 Mitarbeiter hat die Gesellschaft derzeit, fünf junge Leute befinden sich in der Ausbildung. Über **soziales Engagement** ist im Bericht ebenfalls zu lesen: Die Gesellschaft habe sich auch 2018 vor allem für Kinder und Organisationen sowie Vereine aus Isenburg engagiert und mit Spenden und Sponsoring von rund **25 000 Euro** unterstützt. hov