

16.10.2022 12:10 Uhr

## Wohnungstauschbörse für Radebeul

Die Besitzgesellschaft der Stadt hat ein neues Programm eingeführt, um Mietern zu einer Wohnung zu verhelfen. Über diese Tauschbörse und 30 Jahre städtische Wohnungsgesellschaft spricht Geschäftsführerin Angela Sonchocky-Helldorf.



Angela Sonchocky-Helldorf, Geschäftsführerin der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul, steht vor der Geschäftsstelle Neubrunnstraße 4. In der Hand hält sie Broschüren mit Wissenswertem zum 30-jährigen Bestehen der städtischen Wohnungsgesellschaft. © Arvid Müller

5 Min. Lesedauer

**Frau Sonchocky-Helldorf, die Besitzgesellschaft Radebeul hat in Serkowitz eine neue Wohnanlage gebaut, die größte Investition der städtischen Wohnungsgesellschaft der vergangenen Jahre. Wann können Sie die ersten Mieter empfangen?**

**Angela Sonchocky-Helldorf:** Die ersten Mieter begrüßen wir am 1. November dieses Jahres. Alle Mietverträge sind unterschrieben. Die Anlage ist bereits voll vermietet. Ende Oktober bekomme ich offiziell die Schlüssel für die 20 Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen übergeben.

**Als Geschäftsführerin der Besitzgesellschaft ist es für Sie das erste große Neubauprojekt. Welche Erfahrungen konnten Sie sammeln?**

Das Bauprojekt hat im Großen und Ganzen gut funktioniert. Unseren Zeitplan konnten wir einhalten. Bereits ein Jahr nach dem ersten Spatenstich haben wir im Februar 2022 Richtfest gefeiert. Und nun naht, wie bereits erwähnt, der Tag der Übergabe der Wohnungen an die Mieter. Auch die Baupreise, die wir veranschlagt haben, bewegten sich im Rahmen. Es gab keine großen Abweichungen nach oben. Die Bausumme beläuft sich auf knapp 4,3 Millionen Euro.

### **Haben Sie bereits Ideen und Pläne für ein weiteres Bauvorhaben, oder sagen Sie, das war es erst mal für die nächste Zeit?**

Wir sind interessiert, unseren Bestand entsprechend unserer Mieter auszubauen. Das heißt, wir haben einen Mangel von größeren Wohnungen mit vier Räumen aufwärts in unserem Bestand. Daher müssen wir zukünftig sehen, ob wir entweder durch Umbauten in unseren vorhandenen Mietshäusern größere Wohnungen schaffen, oder dass wir auf unseren Grundstücken Baulücken schließen. Mittelfristig ist zudem angedacht, das Areal Kötitzer Straße zu entwickeln.

### **Sie meinen den ehemaligen Sportplatz dort. Dieser liegt bislang auf einer als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Fläche und kann daher bisher nicht bebaut werden. Die Stadtverwaltung ist jedoch seit den Flutschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre dran, das Hochwasserrisiko neu bewerten zu lassen. Können Sie hier bereits einen Erfolg vermelden?**

Der Status Überschwemmungsgebiet ist für die Fläche immer noch vorhanden. Die Stadt ist weiter dran und führt hierzu Gespräche mit den zuständigen Ämtern der Landkreisverwaltung. Die Zeichen sehen positiv aus. Aber erst, wenn die Fläche von einem Überschwemmungsgebiet in ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet abgestuft ist, dann kann man mit der Stadt eine Planung anstoßen.

### **Die Besitzgesellschaft Radebeul hat eine Wohnungstauschbörse gestartet. An wen richtet sich diese und wie funktioniert sie?**

Das Wohnungstauschprogramm richtet sich an unsere Mieter. All jene, die merken, dass die jetzige Wohnung nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht, können und sollen sich bei uns melden. Zum Beispiel: Zwei Personen leben in einer Vier-Raum-Wohnung, ihre Kinder sind erwachsen und haben bereits einen eigenen Hausstand gegründet. Das Ehepaar würde gern in eine kleinere Wohnung ziehen, weil vier Räume zu groß für es geworden ist. Andererseits haben wir Mieter, die eine Familie gründen wollen oder bei denen sich bereits Nachwuchs eingestellt hat, aber die jetzige Wohneinheit ist zu klein, und sie hätten gern eine größere. Die Tauschbörse ist so gedacht, dass wir den Kontakt zwischen den Mietern herstellen, nachdem sie sich bei uns gemeldet haben.

### **Dieser Wohnungstausch ist eine Reaktion auf den Mangel an größeren Wohnungen?**

Ja! Wir wollen damit aber auch die Auslastung der Wohnungen besser steuern, dass größere Wohnungen für jene zur Verfügung stehen, die einen größeren Platzbedarf haben.

### **Die Besitzgesellschaft Radebeul hat ihr 30-jähriges Bestehen gefeiert. Wie kam es zur Gründung der Gesellschaft?**

Die Besitzgesellschaft ist aus dem VEB Gebäudewirtschaft Radebeul hervorgegangen. Am 22. Oktober 1992 kam es zur Gründung als städtische Gesellschaft. Zuvor hat es sich um einen Eigenbetrieb der Stadt gehandelt.

### **Und wie hat sich der Wohnungsbestand entwickelt? Es musste sicherlich viel saniert und modernisiert werden?**

Das auf jeden Fall! In den vergangenen drei Jahrzehnten haben wir 115 Millionen Euro in unseren Bestand investiert. Dazu zählten Instandsetzungen, Sanierungen und Modernisierungen sowie Neubauten. Zu Beginn hatten wir 3.700 Wohnungen, jetzt sind es 1.118. Im November kommen die 20 neuen in der Wohnanlage Serkowitzter Straße 58, Südstraße 1 und 3 noch hinzu. Der Rückgang des Wohnungsbestandes ist begründet unter anderem in der Vermögenszuordnung in den 1990er-Jahren. So wurden Wohnungen an ihre Alteigentümer zurückübertragen, aber auch welche verkauft. Durch den Verkauf konnten wir die erforderliche Liquidität für die Gesellschaft schaffen, um notwendige Sanierungen durchzuführen.

### **Und wie hat sich der Leerstand entwickelt?**

Unsere Leerstandsquote liegt seit mehreren Jahren konstant bei rund drei Prozent. Dies bedeutet Vollvermietung. Leerstand gibt es zum einen nur für die kurze Zeitspanne zwischen Auszug eines Mieters, Renovierung der Wohnung und Einzug des neuen. Zum anderen benötigen wir Ausweichobjekte für Gebäude, die wir komplett sanieren möchten. Während der Bauarbeiten können die Mieter dort als Interim wohnen. Aber Ende der 1990er-, Anfang der 2000er-Jahre hatten wir noch einen Leerstand von 20 Prozent. Die Quote hat sich sehr positiv entwickelt.

**Wie viel Miete müssen die Mieter der Wohnungen der Besitzgesellschaft zahlen?**

Der durchschnittliche Mietpreis beträgt derzeit 6,18 Euro den Quadratmeter kalt. Wer in eine frisch sanierte Wohnung einzieht, zahlt einen Quadratmeterpreis von um die 6,80 Meter. Wenn wir ein Gebäude neu bauen, dann können wir in dem Neubau solch einen Mietpreis auch nicht halten. Aufgrund der Baupreisentwicklung ist Bauen sehr teuer. Aber wir schaffen es dennoch, mit dem Mietpreis unter zehn Euro zu bleiben.

**Und wie schaffen Sie das?**

Zum einen nutzen wir unsere eigenen Grundstücke, damit wir nicht erst in den Kauf von Bauland investieren müssen. Zum anderen sind wir eng mit den Architekten verbunden und im regen Austausch. So achten wir darauf, dass effektiv und effizient gebaut wird, so zum Beispiel bei der Wohnungsanordnung, dass Leitungsstränge übereinanderliegen.

**Mit welchen Energieträger werden die Wohnungen der Besitzgesellschaft geheizt und wie wird sich die Energiekrise auf ihre Mieter auswirken?**

Wir heizen unseren Wohnungsbestand hauptsächlich mit Gas. Mit den Stadtwerken Elbtal haben wir langfristige Verträge, wodurch wir unseren Mietern derzeit noch einen relativ günstigen Gaspreis anbieten. Ab nächstem Jahr wird dieser dann auch steigen, da wir Gas neu einkaufen und die Preissteigerungen an die Mieter weitergeben müssen. Wie hoch diese ausfallen werden, hängt von der weiteren Entwicklung der Preise und den Entscheidungen der Politik ab. Im Vergleich zum jetzigen Gaspreis ist aber mit einer Verdoppelung oder Verdreifachung zu rechnen.

*Das Interview führte Silvio Kuhnert.*