



HAUS A
(mit Gemeinschaftsraum)
Fertigstellung 2025

HAUS B
(hier ist die Heizungsanlage
untergebracht)
Fertigstellung Juni 2024

HAUS C
(derzeit Baustopp)
Wiederaufnahme der Arbei-
ten voraussichtlich Ende
2024

Das Service-Wohnen in Untersiemau: Am Rohbau von Haus C (Bild oben) wird derzeit nicht weitergearbeitet. Dafür ziehen in Haus B (unten) nun bereits die Bewohner ein.

Foto: Michael von Aichberger

Untersiemau: Baustopp am dritten Haus

Es ist ein Vorzeigeprojekt in der Region: Baugesellschaft, Gemeinde und ASB realisieren betreutes Wohnen für Senioren. Trotz großer Nachfrage stockt es.

Von Steffi Wolf

UNTERSIEMAU. Es ist ein Projekt, in das nicht nur Bürgermeister Rolf Rosenbauer viel Herzblut investiert hat: Seit Frühjahr 2022 entsteht in seiner Gemeinde eine Seniorenwohnanlage mit 55 Eigentumswohnungen. Die Baugesellschaft Raab aus Ebensfeld realisiert hier gemeinsam mit dem ASB Coburg und der Gemeinde Untersiemau einen Wunsch, den viele Bürger in dem 4200 Einwohner Ort immer wieder an den Bürgermeister herangetragen haben: Selbstbestimmt und trotzdem gut versorgt den Lebensabend zu verbringen. „Der Bedarf war damals schon riesig und ist es nach wie vor“, betont der Ortschef.

Doch wer aktuell an den drei Bauten in der Sophienstraße vorbeifährt, dem fällt auf, dass sich am Rohbau von Haus C schon länger gar nichts mehr tut. „Ja, wir haben das Gerüst abbauen lassen“, bestätigt Gisela Raab von der Baugesellschaft und macht keinen Hehl daraus, dass an diesem Teil des Projektes derzeit nicht weitergearbeitet wird. „Die Wohnungsbaukrise mit ihren Zinserhöhungen und das Heizungsbaugesetz haben auch uns eiskalt erwischt“, sagt sie offen. Früher sei es üblich gewesen, dass ihr Unternehmen solche Projekte in verschiedenen Bauabschnitten über mehrere Jahre dem Bedarf angepasst erstellt hat. „In den Jahren 2019 bis Anfang 2023 hatten wir jedoch eine immense Nachfrage bei unseren Wohnprojekten“, erzählt sie, sodass man von Anfang an mehr Einheiten gleichzeitig umgesetzt habe. Auch in Untersiemau sei das der Fall gewesen. „Für die 55 Wohnungen gab es 87 Interessenten“, bestätigt auch der Bürgermeister.

Nicht nur Selbstnutzer hätten Interesse an den Immobilien gehabt, „sondern 60 Pro-

zent der Käufer waren Kapitalanleger, die die Wohnungen anderen Mietern zur Verfügung stellen wollten, bis sie selbst alt sind“, so Gisela Raab. Mit der Vervielfachung der Zinsen Anfang 2023 seien diese Kapitalanleger jedoch weggefallen, „denn Geld konnte man nun wieder gut bei Banken für drei Prozent Rendite anlegen.“ Und als im März 2023 der Wirtschaftsminister mit der Ankündigung seines Heizungsgesetzes vorgeprescht sei, hätte das den Selbstnutzern der Wohnungen den Verkauf ihrer Bestandsimmobilie erheblich erschwert. „Wenn man plötzlich 60 000 Euro weniger für sein Haus bekommt, das man eigentlich zu einem guten Preis verkaufen wollte, um sich dann eine kleinere Wohnung zu leisten, dann ist das erst mal ein Schock“, verdeutlicht Gisela Raab die Situation so manches Interessenten.

Ihr Unternehmen hätte auf diese Krise dann schnell reagiert und den Verkauf der Wohnungen auf die Häuser A und B konzentriert. „Bei diesen handelt es sich um die wichtigsten Gebäude. Im einen befindet sich die Heizungsanlage, im anderen der Ge-

meinschaftsraum“, erzählt sie. Letzterer ist ein bedeutender Teil des Konzepts in Untersiemau: Denn die Anlage ist auf ein soziales Miteinander ausgelegt. Gemeinde und ASB-Regionalverband Coburg stellen gemeinsam ein Betreuungsangebot für die Bewohner auf die Beine und die Gemeinschaftsräume bieten Platz für öffentliche Veranstaltungen.

Dass ein Teil des Projektes derzeit ruht, hätte auch einen positiven Aspekt nach sich gezogen, betont Gisela Raab. „Das Haus B wird daher ein ganzes Jahr früher fertig als geplant“, freut sie sich. Der Fertigstellungstermin ist auf kommende Woche, 20. Juni, terminiert. „Einen Tag später werden wir einen Tag der offenen Tür anbieten, bei dem sich Interessierte hier umschauen können“, erzählt die Geschäftsführerin. Haus A werde außerdem wie geplant 2025 abgeschlossen.

Angst und Bange, dass in der Sophienstraße nun mit Haus C eine dauerhafte Bau ruine droht, ist der Unternehmerin nicht. „Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir weiter bauen können, wenn der Verkauf der beiden Häuser A und B abgeschlossen ist. Dies wird,

denke ich, Ende des Jahres 2024 sein“, sagt sie. Die erste Schockstarre der Bevölkerung sei überwunden, gleichzeitig würde die Sinnhaftigkeit solcher Projekte bei wachsendem Pflegenotstand immer klarer.

Das sieht auch Bürgermeister Rolf Rosenbauer so. Denn in seiner Gemeinde stapeln sich die Anfragen von Mietinteressenten, die gerne in die Eigentumswohnungen – wenn sie denn Käufer gefunden haben – einziehen würden. Und auch die Gemeinde selbst hat drei Einheiten gekauft.

Tag der offenen Tür

Service Wohnen Untersiemau Das Haus B mit 24 Wohnungen ist bereits fertiggestellt. Am Freitag, 21. Juni, kann zwischen 13 und 19 Uhr eine möblierte Musterwohnung besichtigt werden.

Die Anlage in Untersiemau in der Sophienstraße 4 bis 6 verfügt über 2- und 3-Zimmer-Seniorenwohnungen, in denen die Bewohner vom ASB betreut werden können.



„Die Wohnungsbaukrise mit ihren Zinserhöhungen und das Heizungsbaugesetz haben auch uns eiskalt erwischt. Aber wir sind sehr zuversichtlich, dass wir weiter bauen können, wenn der Verkauf der beiden Häuser A und B abgeschlossen ist. Dies wird, denke ich, Ende des Jahres 2024 sein.“

Gisela Raab Geschäftsführerin Raab Baugesellschaft Ebensfeld