



## Presseinformation

### **Der Umgang mit einer ‚Problemimmobilie‘ bringt viele unliebsame Überraschungen mit sich.**

**Mannheim, 14. Juli 2017: Im Mannheimer Stadtteil Jungbusch hat die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2014 eine Problemimmobilie aus einer Insolvenzmasse erworben. Erst durch eine Kernsanierung kann sie wieder bewohnbar gemacht werden. Ohne Rücksicht auf die Sicherheit der früheren Bewohner waren zuvor unfachmännische Umbauarbeiten im Haus vorgenommen worden.**

„Als wir das Haus im April 2014 übernommen haben, sah es auf dem ersten Blick schon nach viel Arbeit aus“, erinnert sich Matthias Henes, Leiter des Baumanagements bei der GBG. „Was uns aber in der Folge erwartete, habe ich in meiner Zeit bei der GBG noch nicht gesehen.“

Zuvor hat der Vorbesitzer eine nicht näher zu bestimmende Anzahl an Armutsflüchtlings in Form eines ‚Matratzenlagers‘ im Haus untergebracht und diese durch seine unfachmännische Baumaßnahmen einer großen Gefahr ausgesetzt. Ohne Rücksicht auf Leib und Leben der Bewohner hatte der Vorbesitzer Baumaßnahmen durchgeführt, die die bauliche Substanz des Hauses in der Beilstraße stark beeinträchtigten. Beispielsweise wurden in Wohnräumen Nassbereiche an dafür nicht vorgesehenen Stellen eingebaut, dabei ohne Abdichtungen auf die vorhandenen Böden gefliest und Rohrleitungen ohne Rücksicht auf hygienische oder statische Erwägungen angebracht. Durch Undichtigkeiten trat Wasser ins Mauerwerk und sorgte dafür, dass die Holzbalken-Konstruktion in Mitleidenschaft gezogen wurde. So lagen teilweise nicht mehr alle Holzbalken auf den dafür vorgesehenen Auflagen auf, an vielen Stellen war die Tragfähigkeit und Stabilität der Decken nicht mehr gegeben. Zusätzlich bildete sich an vielen Stellen Schimmel, was das Raumklima zusätzlich belastete. Die Stabilität tragfähiger Wände wurde durch Durchbrüche stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Elektrik wurde nicht nach üblichen Standards verlegt, so dass auch eine erhöhte Kurzschlussgefahr bestand.

Diese Problematiken fand das Team um Matthias Henes und das Architekturbüro Jarcke, dass die GBG nicht zum ersten Mal bei Altbausanierungen unterstützt, in allen Räumen des Hauses.

Im Keller wurden die Experten der GBG dann von etwas anderem überrascht. Hier fanden Sie im Boden verscharrt, Sondermüll. Dieser resultierte aus einem Brand im Haus. Das kontaminierte Brandgut war nicht wie vorgeschrieben und üblich in die dafür vorgesehenen Mülldeponien geschafft worden, sondern wurde im Keller des ehemaligen Wohnhauses entsorgt.

Um die bauliche Substanz des Hauses in der Beilstraße wieder herzustellen waren dementsprechend deutlich umfangreichere Baumaßnahmen notwendig. So musste die Tragfähigkeit des Gebäudes durch diverse Maßnahmen neu aufgebaut werden, die Haustechnik des Hauses ausgetauscht werden, der Sondermüll aus dem Keller ausgehoben und fachmännisch entsorgt werden und nicht zuletzt das Wohngemenge des Gebäudes durch Grundrissveränderungen neu aufgebaut werden. Durch diese umfangreichen Vorarbeiten wird die Fertigstellung des Gebäudes sich um einige Monate verzögern und die geplanten Kosten deutlich steigen.

Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG, erklärt: „Die Beilstraße ist nicht die erste sogenannte ‚Problemimmobilie‘ die wir erworben haben und mit einer Modernisierung angemessene Wohnverhältnisse erst wieder herstellen müssen. Das Ausmaß an Gefahrenquellen für Bewohner des Hauses, sei es Einsturzgefahr oder Brandfall war aber bisher glücklicherweise einzigartig. Es ist eher Zufall, dass es in der Vergangenheit nicht zu einem Schadensfall gekommen ist. Trotz all dieser Probleme ist diese Maßnahme ein gutes Beispiel, wie wichtig es ist, dass die GBG hier Verantwortung für gesunde Wohnverhältnisse in einem Stadtteil übernimmt, dies ist ein wichtiger Teil unserer Aufgaben als städtisches Wohnungsunternehmen “

**Kontakt:**

GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Unternehmenskommunikation  
Christian Franke  
Ulmenweg 7, 68167 Mannheim  
Tel.: 0621 / 30 96 341  
Email: christian.franke@gbg-mannheim.de