



GSG-Wohnforum 15. Februar, 19 Uhr,
Saal der Musikschule Wildeshausen

Landkreis Oldenburg – Welche Wohnungen brauchen wir?



Landkreis Oldenburg – Welche Wohnungen brauchen wir?



04 Der Landkreis Oldenburg
Acht Gemeinden, knapp 127.000 Einwohner



06 Neustart des sozialen
Wohnungsbaus
Situationsanalyse des Pestel Instituts



08 Mehr Akzeptanz für
den Mietwohnungsbau
Stefan Köhner über die Planungen der GSG



10 Doppelstrategie in
den Gemeinden nötig
Der Wohnungsmarktbericht der NBank



12 Erhöhte Nachfrage ist spürbar
Jens Kuraschinski zur Lage in Wildeshausen



14 Lebensqualität zum Anfassen
Bewohner erklären, warum sie gern im
Landkreis leben



17 So plant die GSG
Ideen zu Neubauten in Harpstedt
und Wildeshausen



18 Rezepte gegen die Wohnungsnot
Ideen aus anderen deutschen Regionen

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Cornelia Rundt gilt als durchaus besonnen. Wenn die niedersächsische Sozial- und Bauministerin also erklärt, die Lage am Wohnungsmarkt dürfe „sich nicht verschärfen“, dann gilt es aufzumerken. Und wenn zudem Matthias Günther, der Leiter des Braunschweiger Pestel Instituts, vor einer Wohnungskrise warnt, „die das Potenzial hat, an vielen Orten zu erheblichen sozialen Spannungen zu führen“, dann stehen wir vor einem ernstem Problem. Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Preisgünstige Wohnungen sind rar gesät; es gibt zu wenige Wohnungen, die sich sozial benachteiligte Menschen leisten können.

Anders als in den Vorjahren handelt es sich nicht nur um ein Problem der großen Städte. Es schlägt auch auf die mittleren und kleinen Kommunen durch und hat längst die ländlichen Regionen erreicht – auch den Landkreis Oldenburg. Politik und Verwaltung sind sich mit der Wohnungswirtschaft einig, dass etwas passieren muss. Die Frage „Landkreis Oldenburg – Welche Wohnungen brauchen

wir?“ steht deshalb im Mittelpunkt des 4. Wohnforums der GSG, das diesmal aus gegebenem Anlass in der Kreisstadt Wildeshausen stattfindet. Matthias Günther vom Pestel Institut wird die Veranstaltung am 15. Februar mit einem Impulsreferat eröffnen und das Thema anschließend mit Landrat Carsten Harings, Wildeshausens Bürgermeister Jens Kuraschinski und GSG-Geschäftsführer Stefan Köner diskutieren. Das Wohnforum, das um 19 Uhr im Saal der Musikschule (Burgstraße 17) beginnt, ist öffentlich. Eintritt wird nicht erhoben. Sie sind herzlich dazu eingeladen.

Auf den folgenden Seiten arbeiten wir bereits einige Aspekte des Themas auf.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Ihre GSG



Impressum

Herausgeber GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH, Straßburger Straße 8, 26123 Oldenburg
V.i.S.d.P. Stefan Köner, GSG OLDENBURG
Konzeption und redaktionelle Leitung Mediavanti GmbH – Content // Concept // Communication, Donnerschweer Straße 90, 26123 Oldenburg, www.mediavanti.de
Gestaltung und Produktion STOCKWERK2 – Agentur für Kommunikation, Donnerschweer Straße 90, 26123 Oldenburg, www.stockwerk2.de

Druck DRUCK-SERVICE Thomas Lamken, Oldenburg
Bildnachweise Titel: complize, photocase.de;
Seite 4: Udo Kruse, Fotolia (Hude), Günter Hommes, pixelio.de (Allee); Tralesta, Fotolia (Dötlingen); Seite 5: Günter Hommes, pixelio.de (Mühle); Herb, Fotolia.com (Lok); etfoto, Fotolia.com (Gräberfeld Pestrup)

Weitere Informationen: www.gsg-landkreis-oldenburg.de

Der Landkreis Oldenburg

Wardenburg

15.616 Einwohner
118,67 km²

„Die Wohnungssituation in der Gemeinde Wardenburg ist zwar nicht als dramatisch einzuschätzen, dennoch besteht Bedarf an Mietwohnungen für alleinstehende Menschen, für junge und ältere Menschen und für Geringverdiener – klein, bezahlbar und barrierefrei. Auch vor dem Hintergrund der momentanen Flüchtlingssituation ist ein Mietwohnungsbau durchaus angebracht.“

Bürgermeisterin Martina Noske



Hude

15.965 Einwohner
124,63 km²

Hatten

13.867 Einwohner
103,56 km²



Großenkneten

14.687 Einwohner
176,27 km²

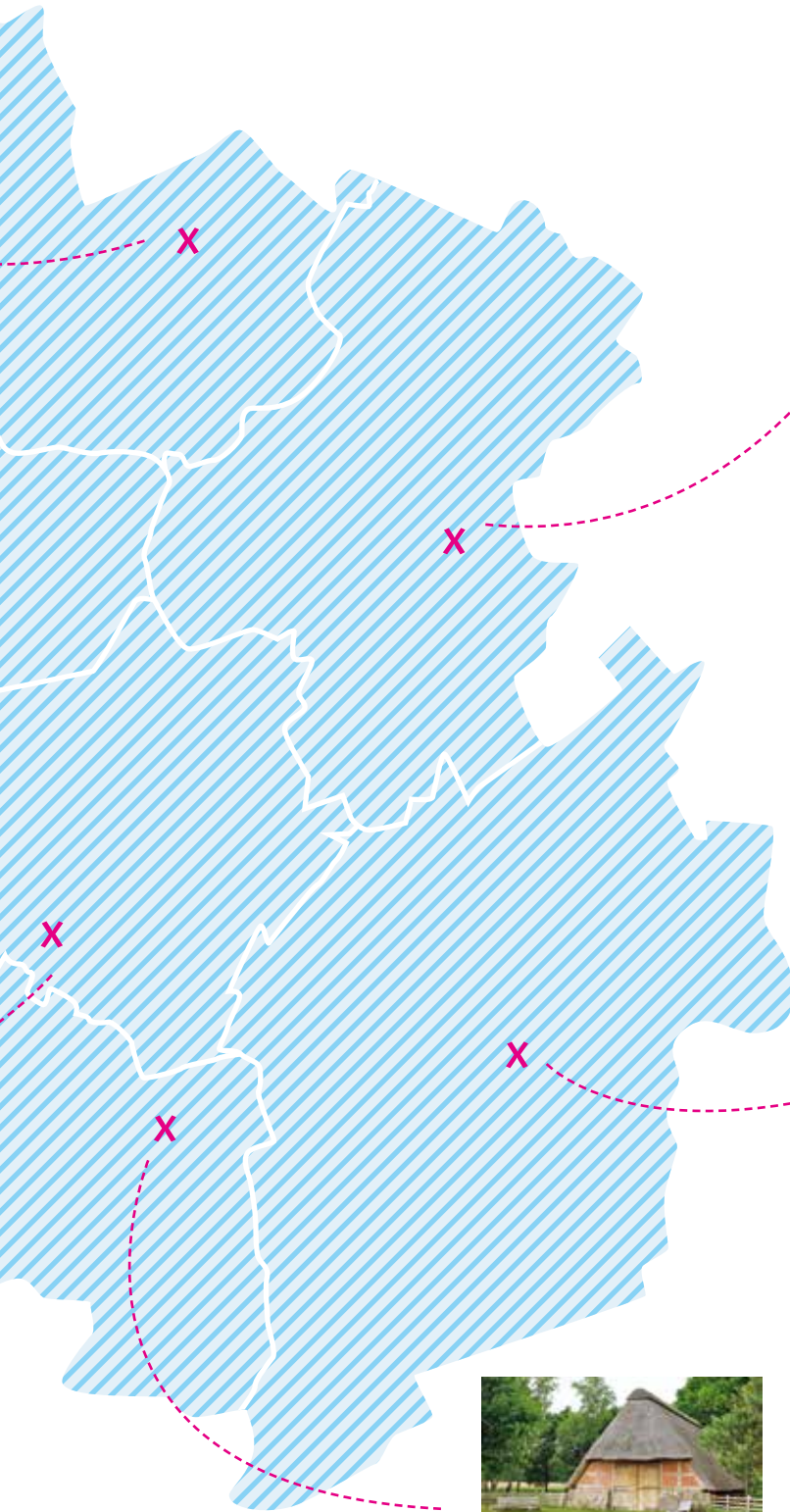
Dötlingen

6.168 Einwohner
101,84 km²



„Seit 35 Jahren erwirbt, erschließt und vermarktet die Gemeinde Dötlingen ihre Neubaugebiete selbst. Vorwiegend wurden Baugrundstücke zur Eigennutzung verkauft. Mietobjekte gab es nur wenige. Über einen Investor wurden in Neerstedt vor einigen Jahren Altenwohnungen errichtet, so wie zuvor in Dötlingen. Sie wurden inzwischen von der GSG Oldenburg übernommen. Baugebiete wurden in Neerstedt, Brettorf, Dötlingen und Aschenstedt ausgewiesen. Ein größeres in Neerstedt ist in Vorbereitung – für Einfamilienhäuser, kleinere Mietobjekte und Sozialwohnungen. Wir haben Bedarf an kleineren Mietwohnungen vor Ort. Zurzeit stehen nur vier gemeindeeigene Bauplätze in Brettorf zur Verfügung. Die Gemeinde benötigt kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern und eventuell auszubauen.“

Bürgermeister Ralf Spille



Ganderkesee

30.586 Einwohner
138,26 km²



„Aktuell ist der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Ganderkesee durch eine hohe Nachfrage und ein vergleichsweise knappes Angebot gekennzeichnet. Da geeignete Grundstücke kaum verfügbar sind, fehlt es an attraktiven Angeboten sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den Eigenheimbau. Aufgrund dieser Knappheit steigen die Grundstückspreise sowie die Kaufpreise und Mieten für Neubauobjekte. Auch im Altbestand ist die Nachfrage größer als das Angebot. Das gilt besonders für kleinere, preisgünstige Wohnungen. Es gibt derzeit fast keinen Wohnungsleerstand in der Gemeinde.“

Bürgermeisterin Alice Gerken-Klaas

Harpstedt

4.637 Einwohner
210,39 km²



„In der Samtgemeinde Harpstedt liegt der Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Flecken Harpstedt als dem einzigen Grundzentrum. Hier werden bedarfsgerecht neue Baugebiete in kleinen Abschnitten ausgewiesen. Zurzeit befindet sich das Areal „Am großen Wege“ im dritten Bauabschnitt. Demnächst werden neue Baugrundstücke ausgewiesen. Überwiegend können hier Einfamilienhäuser errichtet werden. Einige größere Grundstücke sind auch für den wachsenden Bedarf an kleinen Mietwohnungen vorgesehen.“

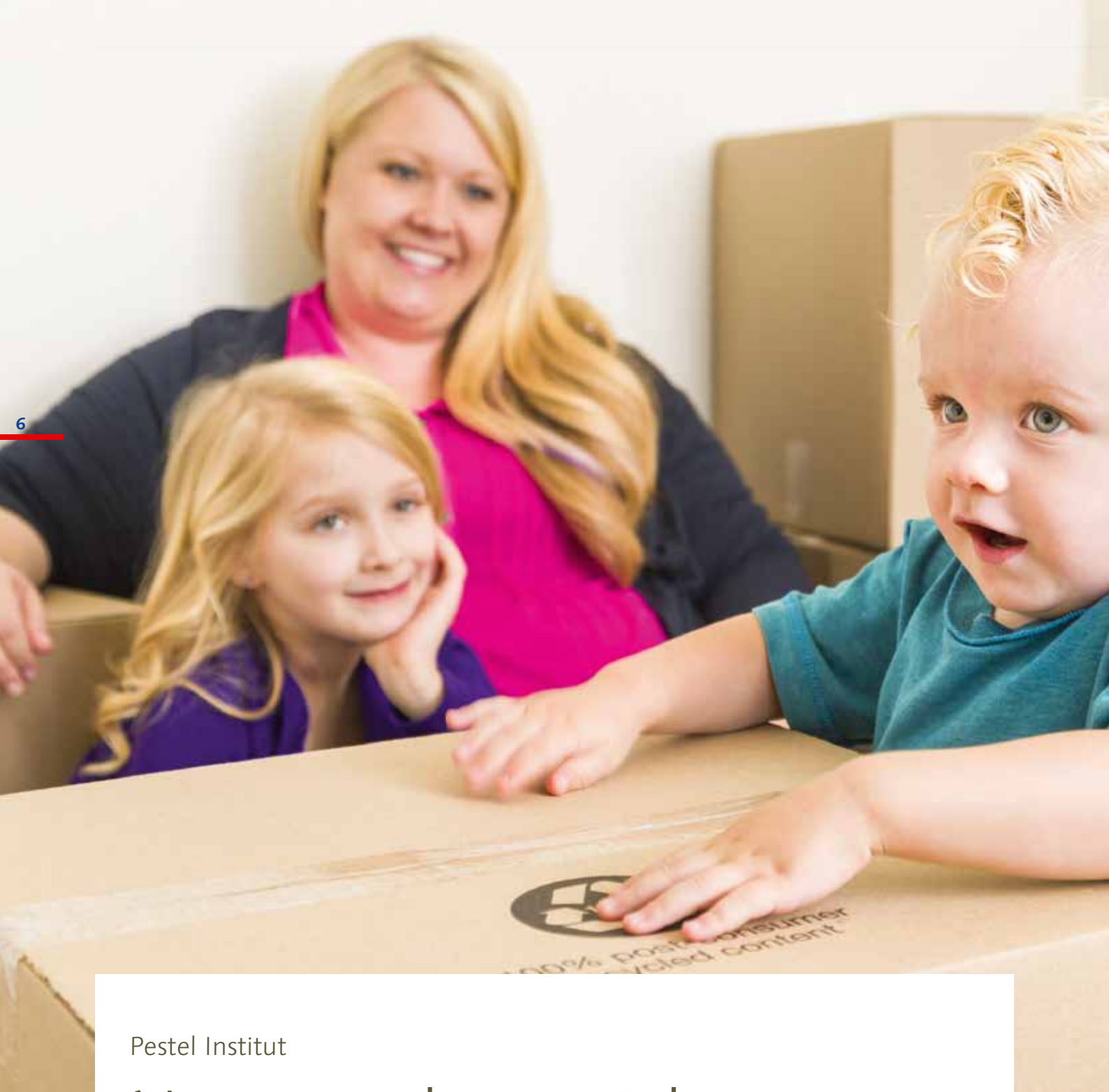
Herwig Wöbse, Samtgemeindebürgermeister



Wildeshausen

19.044 Einwohner
89,49 km²

Alle Einwohnerangaben zum
31.12.2014



Pestel Institut

Neustart des sozialen Wohnungsbaus

Dass in vielen Regionen Deutschlands Wohnungen fehlen, die auch von Rentnern, Alleinerziehenden oder jungen Auszubildenden bezahlt werden können, ist keine neue Erkenntnis. Die Situation hat sich aber in den vergangenen Monaten nochmals verschärft. „Es muss dringend etwas passieren“, fordert Matthias Günther vom Braunschweiger Pestel Institut, das sich auf Forschung im Bereich Stadtentwicklung spezialisiert hat.



»Es droht eine Wohnungskrise, die das Potenzial hat, an vielen Orten zu erheblichen sozialen Spannungen zu führen.«

Matthias Günther, Foto: Pestel Institut

Die Zahlen unterscheiden sich, die Botschaften aber bleiben gleich: Überall in Deutschland gibt es zu wenig Wohnraum. Bundesbauministerin Barbara Hendricks sprach Anfang September vergangenen Jahres von rund 350.000 neuen Wohnungen, die jährlich nötig seien. Die Wissenschaftler vom ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. erhöhten auf 400.000, darunter 80.000 preisgebundene Sozialwohnungen und weitere 60.000 im „bezahlbaren Segment“.

Die in Braunschweig ansässige Einrichtung hat im Auftrag des Bündnisses Sozialer Wohnungsbau im Herbst 2015 eine Studie vorgelegt. Der Vereinigung gehören zwölf Verbände und Organisationen aus der Bau- und Wohnungsbranche an. Fazit der Analyse: „Deutschland hat den Wohnungsnotstand ausgerufen.“

Anders als in der jüngeren Vergangenheit, als vorwiegend in den großen Städten der Bedarf kaum noch gedeckt werden konnte, sind mittlerweile auch die ländlicheren Regionen und Mittelstädte von dem Problem betroffen. Hier machen sich jetzt Versäumnisse der letzten Jahre bemerkbar. Nach den vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellten Bedarfsberechnungen der Wohnungsmarktproggnose 2025 wurde bis zum Jahr 2015 ein durchschnittlicher Neubaubedarf von 242.000 Wohnungen ausgewiesen. Tatsächlich aber wurden jeweils nur knapp 205.000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Das Defizit seit 2009 addiert sich also inzwischen auf knapp 260.000 Wohnungen.

Das ist auch im Nordwesten Deutschlands spürbar – in der Grafschaft Bentheim ebenso wie im Emsland, im Landkreis Cloppenburg wie im Landkreis Oldenburg. In den acht Gemeinden zwischen Wardenburg und der Samtgemeinde Harpstedt waren Ende 2014 nach Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik 126.798 Menschen gemeldet. Rund 1.000 mehr als im Jahr zuvor. Die Zahl ist in den letzten Monaten weiter gestiegen, so dass der Leiter des Pestel Instituts Matthias Günther nun von einer realen Lücke von etwa 1.120 Wohnungen ausgeht. Darin sind 610 Wohnungen für Flüchtlinge enthalten. Die Berechnungen der Wissenschaftler beruhen auf der Prognose der Bundesregierung über bundesweit 800.000 Zuwanderer im Jahr 2015.

Klar ist: Die Entwicklung hat noch längst nicht ihren Höhepunkt erreicht, weitere Menschen werden auch im Landkreis Oldenburg eine neue Heimat finden. Deshalb wird sich sein Bild verändern. Zurzeit befinden sich hier noch 84 Prozent aller Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Zukünftig muss vor allem der soziale Wohnungsbau für Geringverdienende und jene sozial bedürftigen Menschen, die sich hohe Mieten nicht leisten können, vorangetrieben werden. „Andernfalls“, so Matthias Günther, „droht eine Wohnungskrise, die das Potenzial hat, an vielen Orten zu erheblichen sozialen Spannungen zu führen“.

Die will niemand. Deshalb sind Neubauten zwingend notwendig. Aber woher soll das Geld dafür kommen? Sozialer Wohnungsbau ist frei nicht finanzierbar, die Kosten sind zu hoch. Ohne Förderung geht es nicht. Die Forscher am Pestel Institut haben errechnet, dass für 80.000 Sozialmietwohnungen, die je zur Hälfte von privaten Investoren bzw. durch kommunale Wohnungsunternehmen errichtet werden, staatlicherseits rund 6,4 Milliarden Euro fließen müssen. Dieser Summe stehen Steuereinnahmen in Höhe von 3,63 Milliarden Euro gegenüber. Ferner könnten Sozialversicherungen durch ein „Wachstumsprogramm Sozialwohnungsbau“ knapp 950 Millionen Euro pro Jahr einnehmen.

Ohne steuerliche Anreize werde das Interesse privater Investoren aber wohl gering bleiben, fürchtet Matthias Günther. Schließlich sei trotz überzeugender Argumente niemand „verpflichtet, sein Kapital im sozialen Wohnungsbau zu investieren“. Das Bündnis Sozialer Wohnungsbau bringt deshalb „zeitlich begrenzte Vergünstigungen“ ins Gespräch, etwa einen Verzicht auf die Grundsteuer. Anders, so die Befürchtungen, sei der erforderliche Kraftakt nicht zu meistern.

Im Raum stehen auch immer noch jene 500 Millionen Euro, die der Bund den Ländern bereits vor einiger Zeit bis 2020 für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt hat. Eine durchaus respektable Summe – die aber nur einen Tropfen auf den heißen Stein darstellt und nicht ausreichen wird. „Damit kann man vielleicht 12.000 Wohnungen bauen“, schätzt Matthias Günther. „Es müssen andere Lösungen gefunden werden.“ Und zwar schnell.

Stefan Könner

»Es geht um die Akzeptanz für den Mietwohnungsbau!«

Wohnungsbau im Landkreis Oldenburg? Die GSG hat ihren Hut längst in den Ring geworfen und in mehreren Gemeinden mit den Planungen begonnen. Auf welche besonderen Herausforderungen die Wohnbaugesellschaft dort trifft, erläutert Geschäftsführer Stefan Könner.

8



Fotos: Andreas Burmann

Frage: Herr Könner, die GSG vermietet im Landkreis Oldenburg bislang rund 240 Wohnungen. Dennoch kam vereinzelt Kritik auf, sie sei zu wenig präsent. Zu Recht?

Stefan Könner: Aktuell planen wir in vier von acht Gemeinden des Landkreises Oldenburg geförderten Wohnungsneubau. Wir sind dort hochwillkommen und wollen uns in den kommenden Jahren sukzessive weiter engagieren. Wir haben die größte Erfahrung bei geförderten Wohnungen, treten aber auch als normaler Bauträger auf. Die Politik hat natürlich das Recht, weitergehende Forderungen zu stellen. Andererseits müssen sich manche Politiker dann auch fragen lassen, warum Planungen für mehr bezahlbaren Wohnraum gebremst werden.

Welche Unterstützung braucht die GSG, wenn sie schnell neuen Wohnraum schaffen soll? Was erwarten Sie vom Landkreis und den Kommunen?

Könner: In erster Linie sind wir auf die Ausweisung geeigneter Bauflächen angewiesen. Das ist Sache der Kommunen. Dann geht es aber auch um eine generelle Akzeptanz für den Mietwohnungsbau. Eine Stadt oder eine Gemeinde sollte wissen, wann für welche Gruppen der Bevölkerung ein bestimmter Bedarf bestehen wird. Das gilt bei adäquaten Wohnungen für die Generation 50plus ebenso wie bei bezahlbarem Wohnraum für Alleinerziehende, Berufseinsteiger und Berufsgruppen mit nicht so hohem Einkommen. Wo sollen zum Beispiel die Leute wohnen,

»Wohnen darf kein Experimentierfeld sein.«

Stefan Könner

die die wachsende Zahl von Pflegebedürftigen versorgen? Außerdem ist klar, dass viele Rentner ihre Mietwohnungen künftig nicht mehr zahlen können. Hier braucht es ein Versorgungskonzept. Denn Wohnen darf kein Experimentierfeld sein.

Was werden Mieter in den neuen GSG-Wohnungen zahlen?

Könner: Auch im Landkreis Oldenburg sind die Mieten zuletzt stark gestiegen, gerade in der Nähe zu Oldenburg und Bremen. Im Schnitt zahlt man mehr als sieben Euro pro Quadratmeter, beim geförderten Wohnraum der GSG werden es rund fünf Euro sein. In unseren Wohnungen soll ein gesunder Mix bei der Mieterstruktur entstehen. Alle sollen sich wohlfühlen. Ältere und jüngere, Alleinerziehende und größere Familien. Neben Alteingesessenen kann pro Eingang auch eine Flüchtlingsfamilie wohnen, die schon länger in Deutschland lebt. Es wird keine Ghettos geben.

Reichen die Mittel aus, die das Land für den sozialen Wohnungsbau bereitstellt?

Könner: In den vergangenen zehn Jahren hat das Land Niedersachsen den sozialen Wohnungsbau faktisch nicht gefördert. Dass es einen Bedarf gibt, wurde jahrelang konsequent ignoriert. Das fällt uns jetzt auf die Füße. Erst seit diesem Herbst stehen wieder Mittel bereit. Was da ist, wird abgerufen. Die Förderung wird nun aufgestockt.

Wenn eine Million Flüchtlinge nach Deutschland kommen, muss der Landkreis gemäß dem Verteilschlüssel etwa 770 Menschen Obdach bieten. Mit welchem Szenario plant die GSG?

Könner: Wir haben in den vergangenen Jahren gesehen, dass viele Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung nicht stimmen. Klar ist jetzt nur: Wir brauchen mehr Wohnungen, wieviel genau, weiß keiner. Wenn wir jetzt die Integration der Flüchtlinge angehen, reicht es aber nicht, ihnen nur irgendwo ein Dach über dem Kopf zu geben. Wir brauchen vielmehr einen Masterplan, wo und wie wir die Leute in den Arbeitsprozess integrieren, um ihnen eine Perspektive zu geben.

Zuletzt kamen im Landkreis durch Neubauten pro Jahr Wohnungen für knapp 1000 Menschen hinzu. Inklusive der Flüchtlinge errechnet das Pestel Institut aber allein für

2015 einen Bedarf an Wohnraum für 1600 Menschen. Wie kann man schnell die fehlenden Wohnungen schaffen?

Könner: In der Vergangenheit wurden im Landkreis Oldenburg von allen Kreisen in Niedersachsen die wenigsten Baugenehmigungen erteilt. Obwohl der Landkreis wachsen wird und gerade in Südniedersachsen die Bevölkerungszahl stark abnehmen dürfte. Das ist ein deutliches Indiz, dass hier zu wenig für den Wohnungsbau getan wurde. Für die Unterbringung der Flüchtlinge streben wir langfristig eine integrative Lösung an. Kurzfristig fehlen dafür aber die Wohnungen. Wir haben deshalb angeboten, Schlichtwohnungen in Holzrahmenbauweise zu erstellen, modular zu gestalten, mit eigenen Badezimmern und Kochstellen. Diese Unterkünfte werden von Unternehmen aus dem Landkreis errichtet und sind innerhalb von drei Monaten bezugsfertig. Dafür müssten die Gemeinden uns Erbpacht-Grundstücke für zehn bis 15 Jahre zur Verfügung stellen.

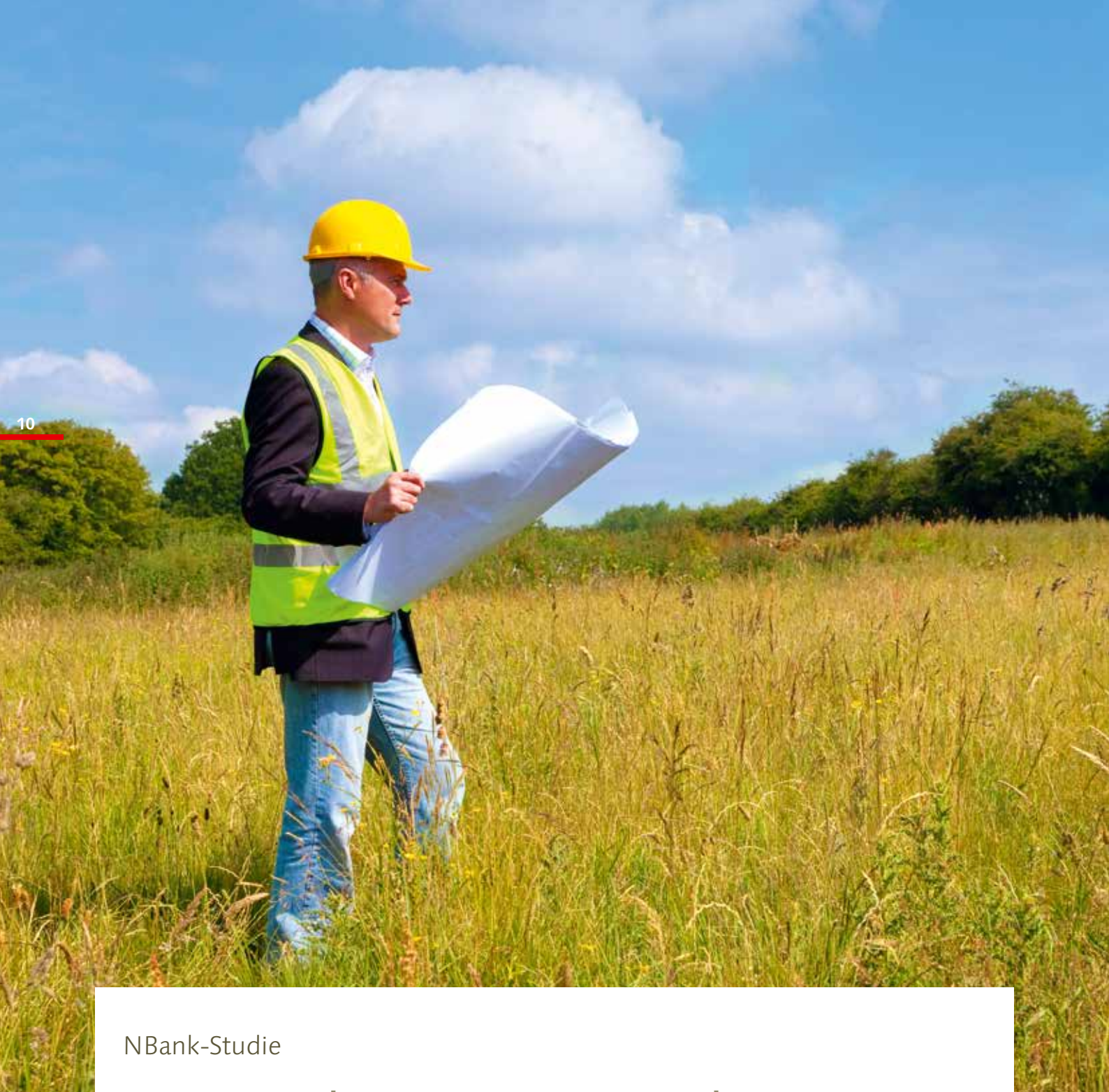
Das erinnert an die Nachkriegs-Baracken für die Millionen von Heimatvertriebenen, die nach und nach in neue Siedlungen umgezogen sind. Das gelang mit Hilfe umfangreicher staatlicher Förderung. Brauchen wir jetzt wieder eine aktive Wohnungspolitik?

Könner: Auf jeden Fall. Auch wenn der größte Ansturm bei den Flüchtlingen vielleicht vorbei ist, wird es weiteren Zuzug geben. Die Leute können aber nicht ewig in den Turnhallen bleiben. Das würde auch die Gemeinwesen zu stark belasten. Damit die Flüchtlinge nach und nach in normale Wohnungen kommen und integriert werden können, müssen einerseits die Kommunen ihre Hausaufgaben machen. Andererseits braucht es eine größere Unterstützung von Bund und Land. Um es deutlich zu formulieren: Bislang werden die Kommunen brutal allein gelassen.

Wie kann man verhindern, dass mit dem Zuzug von Flüchtlingen eine Konkurrenz um billigen Wohnraum entsteht?

Könner: Wenn weiter ein Mangel an Wohnraum produziert wird, kommt es natürlich zu einer Konkurrenz. Deshalb muss gebaut werden. Und es ist zu verhindern, dass Bevölkerungsgruppen gegeneinander ausgespielt werden. Statt Ängste zu schüren, muss deutlich gemacht werden, dass auch der Landkreis vom Zuzug profitieren wird. Die Gemeinden müssen wachsen, um ihr soziales Gefüge und ihren Wohlstand zu erhalten.

Herr Könner, haben Sie vielen Dank für das Gespräch.



NBank-Studie

Doppelstrategie in den Gemeinden notwendig

Alle zwei Jahre legt die NBank einen Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen vor. Für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt sowie für die Vertreter der Politik bildet er eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Der aktuelle Bericht prognostiziert die Entwicklung bis 2035 und hat große Bedeutung auch für die ländlichen Regionen.



»Die Lage am Wohnungsmarkt darf sich nicht verschärfen.«

Cornelia Rundt, Foto: Land Niedersachsen

Ein Plus für die Städte, ein Minus für die ländlichen Regionen – so lassen sich wesentliche Erkenntnisse der NBank-Studie zusammenfassen. Sie wurde in diesem Jahr erstmals gemeinsam vom Niedersächsischen Sozialministerium, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw), dem Verband der Bauindustrie und der landeseigenen Förderbank publiziert.

Vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Infrastrukturen machen große Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen und Familien. So werden etwa für Wolfsburg und Braunschweig bis 2035 rund 20 Prozent mehr Familienhaushalte erwartet. Nach unten zeigen hingegen die Trendpfeile in einzelnen Landkreisen. Die Großen gewinnen auf Kosten der Kleinen. Alles in allem, so die Vorhersagen, sei in den kommenden 20 Jahren niedersachsenweit mit einem Bevölkerungsrückgang von insgesamt rund fünf Prozent zu rechnen.

Im ländlichen Bereich gibt es Ausnahmen, vorwiegend im westlichen Niedersachsen gelegen. Der Stadt Vechta werden von den Experten hier ebenso deutlich spürbare Zuwächse prognostiziert wie den Gemeinden Lohne (Landkreis Vechta) und Wildeshausen im Landkreis Oldenburg. Sie alle gehören zur kleinen Gruppe jener Regionen mit günstiger wirtschaftlicher Entwicklung, deren Einwohnerzahl bis 2035 kontinuierlich steigen wird.

Der Anteil der Senioren daran wird weiter zunehmen. Liegt er aktuell noch bei rund 27 Prozent, wird er in 20 Jahren etwa 36 Prozent betragen. Mit der wachsenden Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe in Niedersachsen steigt der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und kleineren Wohnungen. Diesen Trend verstärkt noch ein anderer Aspekt: Von den etwa 3,8 Millionen Haushalten sind mehr als zwei Drittel kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Der Ein-Personenhaushalt ist mit 40 Prozent die häufigste Haushaltsform in Niedersachsen. Ein Drittel davon wird von Seniorinnen oder Senioren bewohnt. „Viele ältere Menschen, die ein Eigenheim besitzen, werden darüber nachdenken, in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, möglichst zentral gelegen, umzuziehen“, so erklärte die Niedersächsische Sozial- und Bauministerin Cornelia Rundt bei der Präsentation der Studie.

Noch dominieren landesweit die Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen sich rund 61 Prozent der Wohnungen

finden. Die Autoren der Untersuchung kommen zu dem Schluss, dass „angesichts der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und in der Bevölkerungsgröße ... der Bestand oft nicht mehr zur zukünftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt“ passe. Der Landkreis Oldenburg liefert durchaus Beweise für diese These. So hinkt man hier beim Bau von Mehrfamilienhäusern den Nachbarkreisen seit langem deutlich hinterher.

Die Verantwortlichen in den Gemeinden brauchen eine Doppelstrategie. Einerseits gilt es, ihren Charakter zu bewahren und die alteingesessene Bevölkerung nicht zu verunsichern. Andererseits müssen neue Wege beschritten werden, wenn der Zuzug in geordneten Bahnen verlaufen soll. Dabei sind in erster Linie Lösungen für die einkommensschwachen Haushalte gefragt. Sie geraten auf Wohnungsmärkten mit wachsender Nachfrage unter Druck und haben es zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. „Schon jetzt“, sagt Ministerin Rundt, gebe es Wohnquartiere, in denen für viele Menschen kaum erschwinglicher Wohnraum mehr zu bekommen sei. „Die Lage am Wohnungsmarkt darf sich nicht verschärfen.“

Die NBank lässt keinen Zweifel daran, dass in allen Regionen Niedersachsens in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut werden müssen. Voraussetzung dafür sind ausreichend umfangreiche Baulandreserven. Ohne planungsrechtlich gesichertes und erschlossenes Bauland geht es nicht voran. Allerdings sei in den letzten zehn Jahren nicht nur die Bautätigkeit, sondern eben auch der Umfang der Neuausweisungen von Bauland zurückgegangen. Seit der Jahrtausendwende habe sich das planungsrechtlich gesicherte Wohnbauland in Niedersachsen um ein Viertel verringert. Der Umfang der Flächen, die nötig sind, um dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2020 gerecht zu werden, beläuft sich auf gut 6.600 Hektar.

Nach der Prognose zieht der Bedarf an Geschosswohnungen mittelfristig weiter an. Doch obwohl der Flächenbedarf für diesen Gebäudetyp nur etwa 20 Prozent des gesamten Bedarfs ausmacht, sind fast alle niedersächsischen Regionen mit Flächen dafür weiterhin unterversorgt. „Folglich“, so stellen die Fachleute der NBank in ihrem Fazit fest, sei „für dieses Wohnungsmarktsegment in weiten Teilen des Landes mit weiteren Anspannungen zu rechnen“.



Jens Kuraschinski

»Erhöhte Nachfrage im Geschosswohnungsbau«

Die Kreisstadt Wildeshausen wird in den kommenden 15 Jahren um rund zwölf Prozent wachsen, so der aktuelle Stand der Vorhersagen. Schon heute wird deutlich, dass es – wie im gesamten Landkreis – an ausreichendem Wohnraum mangelt. Bürgermeister Jens Kuraschinski macht im Interview deutlich, wie er die Herausforderung angehen will.



»Wir begrüßen alle Bestrebungen, alternative Wohnraumangebote zu schaffen.«

Jens Kuraschinski, Foto: Stadt Wildeshausen

Frage: Herr Kuraschinski, im Landkreis Oldenburg werden im niedersachsenweiten Vergleich die wenigsten Baugenehmigungen erteilt. Wie ist die Situation in Wildeshausen, weist die Stadt genügend Baugebiete aus? Bei welchen Wohnformen besteht der größte Bedarf und wie soll dieser gedeckt werden?

Jens Kuraschinski: Die Stadt Wildeshausen hat in der Vergangenheit entsprechend der erstellten Prognosen bauplanungsrechtliche Vorkehrungen zur Bedarfsdeckung vorgenommen. Unter anderem wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Vor Bargloy“ beschlossen, die den prognostizierten erhöhten Bedarf decken soll. Nach Erlass der Satzung sind Entwicklungen eingetreten, die eine Evaluierung der seinerzeitigen Prognosen erfordern. Dies sind zum Beispiel die Konversion des Bundeswehrstandortes, die EU-Osterweiterung, die Ansiedlung von Großbetrieben und aktuell auch die Flüchtlingssituation.

Was hatte das zur Folge?

Kuraschinski: Dies hat dazu geführt, dass aktuell insbesondere im Geschosswohnungsbau eine erhöhte Nachfrage besteht. Hier sehe ich gerade in der Kooperation mit der GSG Oldenburg eine gute Chance, kurzfristig preiswerten Wohnraum zu schaffen. Neben der Planung und Erschließung neuer Baugebiete muss auch die Nachverdichtung / Überplanung bestehender Areale im gesamten Stadtgebiet thematisiert werden.

Wie ist der Stand beim Wohnungsentwicklungskonzept?

Kuraschinski: Die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes und die Überarbeitung der Wohnraumbedarfsprognose sind beauftragt. Die Statistiken werden fortgeschrieben und den aktuellen Entwicklungen angepasst. Mit den Ergebnissen ist voraussichtlich im 1. Quartal 2016 zu rechnen.

Die Stadt Wildeshausen hat vor einiger Zeit eine Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2020 bis 2030 erstellen lassen. Sind die Ergebnisse angesichts der Flüchtlinge jetzt Makulatur? Mit welchem Zuzug planen Sie aktuell?

Kuraschinski: Grundsätzlich handelt es sich bei der Flüchtlingssituation um eine temporäre Aufgabenstellung

der Gemeinden, so dass die Wohnungsbedarfsprognose insoweit zunächst nicht betroffen ist. Inwieweit zugewiesene Flüchtlinge letztlich dauerhaft in der Gemeinde verbleiben, bleibt abzuwarten.

Wie kann man eine Diskussion über Zuzug und Wohnungen organisieren, ohne ins Schwarz-Weiß-Denken zu verfallen? Ohne einerseits Ängste vor dem Zuzug zu schüren und andererseits Interessen der Alteingesessenen zu vernachlässigen?

Kuraschinski: Die Verteilung von entsprechenden Wohnungen sollte möglichst über das gesamte Stadtgebiet erfolgen. Frühzeitige Aufklärungsarbeit und Transparenz sind dabei von entscheidender Bedeutung für die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Wie bringt die Stadt Wildeshausen die Flüchtlinge unter? Wie lange sind provisorische Unterkünfte geplant?

Kuraschinski: Die von der Stadt Wildeshausen unterzubringenden Flüchtlinge konnten bisher dezentral in angemieteten Wohnungen und Häusern untergebracht werden. Diese Strategie wird auch weiterhin verfolgt, denn mit dieser Unterbringung wird der Integrationsprozess ganz wesentlich gefördert. Im Hinblick auf die zu erwartenden weiteren Zuweisungen und die immer „knapper“ werdenden Wohnungsangebote kann die Unterbringung in angemietetem Wohnraum absehbar allerdings nicht mehr gewährleistet werden. Auch fehlt dann in der Folge vergleichbarer Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt, wie Berufsanfänger, Senioren und Studenten.

Wie stehen Sie zu dem Angebot der GSG, Schlichtwohnungen in Holzrahmenbauweise zu errichten?

Kuraschinski: Wir begrüßen alle Bestrebungen, alternative Wohnraumangebote zu schaffen, wozu auch die Holzrahmenbauweise zählt. Vergleichbare Modelle in Kommunen benachbarter Landkreise zeigen, dass diese Form der Unterbringung eine gute Alternative darstellt, insbesondere deshalb, weil sie den Flüchtlingen im Vergleich zu den großen Gemeinschaftseinrichtungen ein hohes Maß an Privatsphäre belässt.

Herr Kuraschinski, haben Sie vielen Dank für das Gespräch.

Lebensqualität zum Anfassen



Die offene Art ...

Was Hans-Peter Ratzke am Landkreis Oldenburg fasziniert

Als gebürtigen Niederrheiner hat es mich über die Station Münster in Westfalen nach dem dortigen Studium beruflich bedingt vor etwa 25 Jahren in den Landkreis Oldenburg verschlagen. Schnell habe ich die offene Art der einheimischen Bevölkerung schätzen gelernt. Als Wohnort habe ich mich mit der Familie schließlich für den Klosterort Hude entschieden. Hier haben mich die sehr angenehme Atmosphäre sowie die dortige Infrastruktur und die Nähe zu den beiden Oberzentren Bremen und Oldenburg überzeugt. Und sie tun es bis heute. Zudem ist Hude hervorragend an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr angeschlossen.

Neben diesen Faktoren spielt natürlich auch das Thema Erholung in der heutigen, oftmals durch Stress geprägten Arbeitswelt, eine entscheidende Rolle. Auch hier punktet der Landkreis Oldenburg mit intakter Umwelt, einem vielfältigen Erscheinungsbild mit ausgeprägten Wald-, Heide- und Moorebenen, die ich gerne mit dem Fahrrad erkunde, sowie der Nähe zur Nordsee. Es ist die Mischung aus intaktem Wohnumfeld und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten, die den Landkreis Oldenburg und insbesondere Hude so lebenswert machen.

Der Dipl.-Geograf Hans-Peter Ratzke lebt in Hude.



Der Wunsch nach mehr Wohnraum ...

Wieso Sandkrug bei Kristina Schmidts Suche nach dem geeigneten Ort das Rennen gemacht hat

Geboren bin ich in Göttingen, aufgewachsen im Landkreis Oldenburg. Genauer gesagt in Hude, einem schönen Ort mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und ausreichend sportlichen und kulturellen Angeboten. Zur Schule bin ich nach Oldenburg gependelt, für mein Studium dann ganz in die Stadt gezogen. Die Zeit ohne Kinder haben mein Mann und ich dort sehr genossen, dennoch nahm der Wunsch nach einem Eigenheim mit mehr Wohnraum und Grünfläche und weniger Stadtverkehr zu – besonders bei mir. Gerade mit Kindern wollte ich vor der Haustür oder im eigenen Garten toben können. Auch die Großeltern sollten näher bei uns sein, um gelegentlich auf die Kinder aufpassen zu können.

Schließlich entschieden wir uns, nach Sandkrug zu ziehen, wo wir seit einem Dreivierteljahr wohnen, in einem Doppelhaus mit Garten an einer ruhigen Spielstraße. Der Ort liegt für uns arbeitstechnisch günstig, hinzu kommt die optimale Anbindung an Oldenburg per Bahn oder Bus. Mit dem Rad oder zu Fuß erreicht man Supermärkte, Schulen, Ärzte und vieles mehr. Es ist einfach alles etwas kleiner und persönlicher, was ich sehr genieße.

Und wenn einmal die Sehnsucht nach der Stadt groß wird, dann sind Oldenburg oder Bremen nicht weit und dann freuen wir uns wieder auf unsere vier Wände, tierische Nachbarn und die frische Luft in Sandkrug.

Die Lehrerin Kristina Schmidt wohnt in Sandkrug.



Einfach, weil es passt ...

Warum Henning Butt gerne im Landkreis Oldenburg lebt

Ich bin im Landkreis Oldenburg aufgewachsen, genauer gesagt in Großenkneten. Ich hab die Vorteile also früh kennengelernt. Die schöne Umgebung zum Beispiel. Als Kind kann man sich da richtig austoben, ohne dass es besonders gefährlich wäre. Oder den Zusammenhalt im Ort. Man kennt sich, man vertraut sich. Das ist echte Lebensqualität. Natürlich gab es auch mal eine Phase, in der ich mich woanders umgeschaut habe. In Oldenburg und in Hamburg zum Beispiel. Jetzt bin ich aber schon lange zurück in Großenkneten – und sehr zufrieden damit.

Dafür gibt es mindestens zwei Gründe. Erstens: Unser Familienbetrieb hat hier seinen Sitz. Und das ist kein Zufall, das liegt an den guten Bedingungen. Wir haben von der Gemeinde immer viel Unterstützung bekommen. Das passt einfach. Und zweitens: Hier lässt es sich richtig gut leben. Großenkneten liegt mitten in der Natur, die Infrastruktur ist gut und die Wege nach Oldenburg oder Bremen sind kurz. Auch diese Kombination passt einfach. Deshalb ist der Landkreis Oldenburg für mich ein idealer Standort – beruflich und privat.

Der Unternehmer Henning Butt lebt in Großenkneten.



Die Natur ...

Warum es Birgit Schütte im Landkreis Oldenburg gefällt

Seit meiner Kindheit bin ich eng mit dem Landkreis Oldenburg verbunden. Aufgewachsen in Höven, einer Ortschaft der Gemeinde Wardenburg, hat es mich nach meinem Auszug aus dem Elternhaus in die Gemeinde Großenkneten verschlagen, wo ich mit meinem Mann nun mittlerweile 18 Jahre lebe. Das Leben auf dem Land erfüllt absolut unsere Erwartungen. Es bietet viele Erholungsmöglichkeiten nach einer arbeitsreichen Woche. In der Ruhe, die mich hier umgibt, kann ich Kraft tanken. Ich genieße dann unseren Garten, führe schöne Gespräche am Gartenzaun oder streife mit den Hunden durch die umliegende Natur. Eine besondere Anziehungskraft übt das Naturschutzgebiet Ahlhorner Fischteiche auf mich aus.

Großenkneten bietet aber nicht nur Naherholungsmöglichkeiten, sondern verfügt auch über eine gute Nahversorgung und verkehrsgünstige Infrastruktur. Die Oberzentren Oldenburg und Bremen sowie das Mittelzentrum Wildeshausen sind gut über ÖPNV oder PKW zu erreichen – beste Voraussetzungen, um auch die Arbeitsangebote, kulturelle Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten der umliegenden Städte nutzen zu können. Diese Dinge machen Großenkneten zu einem lebenswerten Wohnort!

GSG-Prokuristin Birgit Schütte lebt in Großenkneten.



Das gewisse Etwas ...

Wie Corinna Fuchs-Laubach im Landkreis Oldenburg landete

Es sollte ein Haus mit Garten sein, einen Umzug von der Großstadt Bremen aufs Land hatten wir jedoch nicht per se im Sinn, als wir vor knapp neun Jahren nach einem passenden Haus für uns und unseren damals einjährigen Sohn suchten. Der Zufall führte uns zu einem Objekt in Ahlhorn. Auf einem alten Gutsgelände wurden ehemalige Stallungen zu Fachwerkhäusern umgebaut. Als Architekturfans hatte uns die besondere Atmosphäre gefangen genommen und wir sagten Ja. Hier haben wir ein Haus zu damals noch moderaten Preisen gefunden; übrigens zur Miete, da der Grund in Familienbesitz ist und bleiben soll. Natürlich, die Umgebung ist landschaftlich reizvoll: Felder, Wiesen, Wald und die bekannten Fischteiche direkt vor der Tür. Besser kann man sich die Kindheit nicht vorstellen. Aber wir haben es als Städter unterschätzt, was es heißt, auf dem Land zu leben. Die mangelnde Infrastruktur und der große logistische Aufwand für selbst kleine Dinge wie der Einkauf sind eindeutige Schwachpunkte – vor allem, wenn man wie wir etwas außerhalb wohnt. Allein das Dorfzentrum samt Supermarkt ist knapp vier Kilometer entfernt. Die Wege sind im Zweifel weit und ohne mindestens ein Auto ist man mitten auf dem platten Land wirklich aufgeschmissen. Sei es der Schulweg, ein Arztbesuch, die Freizeitgestaltung oder ein Nachmittag im Café, alles muss geplant werden. Als Stadtmensch bleibt das eine enorme Umstellung. Die Nähe zu kleineren Städten wie Wildeshausen, Cloppenburg oder Vechta sowie zu Oldenburg ist sicherlich einer der großen Pluspunkte.

Die Journalistin Corinna Fuchs-Laubach lebt in Ahlhorn.

Neubauten

So plant die GSG

Foto: GSG / Sosath + Schreper



Sechs Richtige in Harpstedt

Dieses Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten ist für Harpstedt geplant. Vorgesehen sind Zwei-Zimmerwohnungen mit Grundflächen zwischen 50 und 65 Quadratmetern. Zwischen Ende 2016 und Anfang 2017 ist mit der Fertigstellung zu rechnen.

Großes für Wildeshausen

Für Mehrfamilienhäuser mit ca. 57 Wohneinheiten in Wildeshausen liegt inzwischen die Entwurfsplanung vor. Kalkuliert wird hier mit Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen, die eine Größe von 45 bis 85 Quadratmeter aufweisen werden.



Foto: GSG / Sosath + Schreper



Mutige Pläne

Rezepte gegen die Wohnungsnot

Neue Herausforderungen erfordern neue, zum Teil auch ungewöhnliche und wenig konventionelle Maßnahmen. Hier vier aktuelle Beispiele aus Neustadt am Rübenberge, Fürstenfeldbruck, Fürth und Frankenberg.

18

Fürth

Aufs Dach gestiegen

Not macht auch in Franken erfinderisch. In Fürth lautet die Lösung: Dachaufstockung in Holzleichtbau. Wie bei einem Neubau müssen dabei sowohl baurechtliche und konstruktive als auch haustechnische und gestalterische Aspekte berücksichtigt werden. Doch die Sache lohnt sich. Die Wohnbaugesellschaft Fürth mbH hat inzwischen mehr als 20 Wohnblöcke aus den 1950er Jahren aufgestockt und Platz für zusätzliche 80 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen gewonnen.

Die Bewohner jedes Hauses wurden vorab ausführlich über alle anstehenden Maßnahmen in Kenntnis gesetzt und konnten während der etwa fünf bis sechs Monate dauernden Bauarbeiten in ihren Wohnungen verbleiben. Nach dem Abtragen des alten Spitzdachs wurde zunächst als Regenschutz eine Notabdichtung eingezogen. In Zeiten der Wohnungsknappheit hat sich die Methode der Aufstockung bewährt, da so Wohnraum entsteht, ohne dass neuer Baugrund benötigt wird.

Frankenberg

Aus Holz gebaut

In hessischen Frankenberg werden zurzeit zwei mehrstöckige Wohngebäude mit insgesamt 14 neuen Wohneinheiten in einer Mischung aus Holzrahmen- und Stahlbetonfertigbau errichtet. Die Fertigstellung ist für den Sommer des Jahres geplant. Die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen werden Wohnflächen zwischen 80 und 120 Quadratmetern aufweisen, rollstuhlgerecht und barrierefreundlich ausgestattet sein.

Das nordrhein-westfälische Umweltministerium unterstützt Städte, Gemeinden, Kreise und Bezirksregierungen bei der Umsetzung von Holzbauprojekten mit der Einrichtung einer Informationsplattform beim Landesbetrieb Wald und Holz NRW. Das Beratungsangebot wendet sich insbesondere an Kommunen und private Investoren.

Die Bauten erreichen die für solche Gebäude außergewöhnlich gute Effizienzklasse KfW 55 und werden von ihrer Umgebung in punkto Architektur und Fassadengestaltung nicht als Fremdkörper wahrgenommen.



Foto: photo 5000 – Fotolia.com



Foto: Gundolf Renze – Fotolia.com

Foto: goghy73 – Fotolia.com



Neustadt am Rübenberge

Baulücken schließen

Viele Gemeinden erfassen unbebaute, erschlossene Wohnbaugrundstücke in einem Baulückenkataster. Es beinhaltet eine Übersichtskarte sowie zu jeder Baulücke ein Datenblatt mit wesentlichen Informationen. Aufgenommen werden ausschließlich echte Baulücken, die bereits Baurechte besitzen. Beispiel: Neustadt am Rübenberge und die umliegenden Ortschaften. Das Register soll vor allem helfen, unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden und langfristig ein Überangebot an Bauflächen und Wohnobjekten verhindern.

Zum anderen stärkt die Bebauung bisher ungenutzter Flächen die dörfliche Infrastruktur dort, wo sie ohnehin schon vorhanden ist: Das Dorf fasert nicht aus, kompakte Strukturen bleiben erhalten. Das Baulückenkataster kann also helfen, ein Dorf in sozialer Hinsicht zu fördern, und gleichzeitig einen ökologischen wie ökonomischen Beitrag zur Siedlungsentwicklung leisten. Weil Bauherren, die Baulücken nutzen, auf bereits bestehende Straßen und Versorgungsleitungen zurückgreifen, schon das Kataster auch den Geldbeutel von Bauwilligen, Kommune und Anliegern. Des Weiteren soll einem Überangebot an Immobilien und dem Wertverlust von Bestandsimmobilien entgegengewirkt werden.

GSC 19



Foto: Syda Productions – Fotolia.com

Fürstenfeldbruck

Selbst ist die Stadt

Wohnungsengpass nicht nur im Norden, sondern auch im Süden. Im bayerischen Fürstenfeldbruck mangelt es wie beinahe überall an preisgünstigem Wohnraum. Die Stadtverwaltung hat daraus nun die Konsequenzen gezogen. Zukünftig sollen bei jedem Bauvorhaben 30 Prozent der Wohnungen mietpreisgebunden sein. Zudem wird sie selbst zum Bauherrn und insgesamt 25 mietpreisgebundene Ein- bis Vierzimmerwohnungen bauen.

Weitere Projekte sollen schon bald folgen. Dafür wurden bereits alle baufähigen Grundstücke unter die Lupe genommen. „Ohne großes Eigenkapital könne so etwas für den sozialen Wohnungsbau getan werden“, betont Bauamtsleiter Martin Kornacher. Eine bittere Erfahrung mussten die Verantwortliche auch schon machen: „Viele Grundstücksbesitzer wollen nicht verkaufen, manchmal nicht einmal die Kirche.“



Verstehen ist einfach.



Wenn man einen Finanzpartner hat, der die Region und ihre Menschen kennt. Sprechen Sie mit uns.

Unsere Nähe bringt Sie weiter.