



So wichtig ist geförderter Wohnungsbau für Oldenburg



So wichtig ist geförderter Wohnungsbau für Oldenburg



04 Die Geschichte des Sozialen Wohnungsbaus
 Von den Anfängen im 15. Jahrhundert bis in die Jetztzeit



06 Was man über den Sozialen Wohnungsbau wissen muss
 Zehn Fragen, zehn Antworten



08 Was kostet eigentlich Bauen?
 Mal durchgerechnet: So teuer ist der Bau eines Mehrfamilienhauses



10 Modern, sicher und energieeffizient
 Sozialer Wohnungsbau sieht heute ganz anders aus, als mancher glaubt



14 Förderung ist Ländersache
 So unterstützen die 16 Bundesländer den Wohnungsbau



16 So sieht's die Politik
 Sechs von sieben Ratsfraktionen nehmen Stellung

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die GSG steht nicht im Verdacht, Anhänger der These zu sein, dass früher alles besser gewesen sei. Manches aber schon. Etwa dies: Noch in den 1980er Jahren gab es in Deutschland über vier Millionen staatlich geförderte Wohnungen. Und heute? Wenig mehr als eine Million. Das ist das Ergebnis einer Politik, die rigoros auf die Kräfte des Marktes setzte und die Bedürfnisse der Menschen außer Acht ließ. So fehlen inzwischen deutschlandweit mehr als eine Million Wohneinheiten.

Vor allem für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen werde es „immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden“, heißt es in einer Studie des angesehenen Prognos-Instituts. Und daran hat sich trotz aller Appelle in den letzten Jahren nur wenig geändert. Einer der Gründe: Bauen ist teuer. Und wer die Mieten später niedrig halten will, kann es sich ohne eine staatliche Förderung kaum leisten. Und auch der Umstand, dass mehr und mehr Wohnungen aus der Preisbindung fallen, trägt zur Problematik bei.

Die Konsequenzen malen die Studienautoren in düsteren Farben. Sie erwarten, dass das Ungleichgewicht von Einkommens- und Mietpreisentwicklung die Verschuldung privater Haushalte weiter ansteigen lässt. Zudem zwingen hohe Mieten die Bezieher geringerer und mittlerer Einkommen in periphere Randlagen, was beispielsweise zu einer Entkoppelung von Arbeiten und Wohnen sowie zu hohen Kosten für die soziale Infrastruktur führe.

Wollen wir das? Wenn nicht – wovon wir ausgehen – dann müssen wir handeln. Und zwar jetzt. Diese Ausgabe unseres Magazins „GSG Direkt“ soll dabei helfen. Dazu blicken wir sowohl zurück als auch nach vorn, loten Perspektiven aus und fragen die Stadtratsfraktionen nach ihrer Sicht der Dinge.

Wertvolle Erkenntnisse beim Lesen wünscht
 Ihre GSG



Impressum

Herausgeber GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH, Straßburger Straße 8, 26123 Oldenburg V.i.S.d.P. Stefan Könnner, GSG OLDENBURG
 Konzeption und redaktionelle Leitung Mediavanti GmbH, Donnerschwer Str. 90, 26123 Oldenburg. www.mediavanti.de
 Gestaltung und Produktion Stockwerk2 – Agentur für Kommunikation, Donnerschwer Straße 90, 26123 Oldenburg, www.stockwerk2.de

Druck DRUCK-SERVICE Thomas Lamken, Oldenburg
 Bildnachweise Titel und Seite 2: AndreyPopov, istockphoto.com; Seite 2 und 4/5: GSG OLDENBURG Jubiläumsbuch 1961; Seite 2 und 6/7: Ridofranz, istockphoto.com; Seite 2 und 8/9: porcorex, istockphoto.com; Seite 2 und 10: scyther5, istockphoto.com; Seite 11-13: GSG OLDENBURG/Markus Löchte, malopo.eu; Seite 2 und 14 (Karte): Lilkin, istockphoto.com
 Weitere Informationen: www.gsg-oldenburg.de

Rückblick

Die Geschichte des Sozialen Wohnungsbaus

Jeder Mensch hat das Recht auf ein Dach über dem Kopf. Aber nicht alle können sich genau dieses Dach auch leisten. Sie zu unterstützen und Ihnen zu einer angemessenen Wohnung zu verhelfen, ist Kerngedanke des Sozialen Wohnungsbaus. Seine Geschichte ist dabei älter, als gemeinhin vermutet wird.



Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden diese Gebäude an der Alexanderstraße in Oldenburg.

Die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus beginnt nicht erst im 20. Jahrhundert. Wer nach seinen Wurzeln forscht, stößt etwa auf die Sieben Zeilen in Nürnberg. Die Arbeitersiedlung aus zunächst 15 zweieinhalbgeschossigen Reihenhäusern wurde 1489 für Weber errichtet, die aus dem Schwäbischen angeworben worden waren. Später wurde sie um sechs zusätzliche Gebäude erweitert. Sie diente auch als Inspiration für die 1521 gebaute Fuggerei in Augsburg, die vor allem Familien Unterkunft bot.

Das, was wir heute als Sozialen Wohnungsbau verstehen, hat seinen Ursprung in der Zeit der Industrialisierung. Die Städte waren nicht auf den Ansturm der Menschen vorbereitet, die in ihnen nach Arbeit suchten. So kamen die Arbeiter und ihre Familien in überbelegten, dunklen, kaum beheizbaren und feuchten Gebäuden unter. Nur wenige Unternehmer betrieben systematischen Wohnungsbau. Es kam zu Mietstreiks und Unruhen. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden erste Genossenschaften als Organisationen der Selbsthilfe. Städte gründeten

kommunale Wohnungsgesellschaften, um die Lage zu entspannen. Systematisch wurde sozialer Wohnungsbau erst mit Beginn der Weimarer Republik möglich. Nach dem Ersten Weltkrieg war die Wohnungsnot groß. Nur Großsiedlungen versprachen eine Verbesserung der Lage. In diese Zeit fällt auch die Gründung der GSG 1921. Ein typisches Beispiel ist auch die zwischen 1925 und 1933 entstandene Hufeisensiedlung mit 1.000 kostengünstigen Wohnungen im Berliner Bezirk Britz. Sie gehört heute zum Weltkulturerbe der UNESCO.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wiederholte sich das Szenario. Deutschland lag in Schutt und Asche. 21 Millionen Menschen waren obdachlos, Wohnungen Mangelware. Millionen Flüchtlinge aus den Sudeten, Schlesien, Pommern und Ostpreußen drängten in die DDR und Westdeutschland. Kurz nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland verabschiedete der Bundestag im Jahr 1950 das 1. Wohnungsbaugesetz. Zentraler Inhalt: Der Staat muss Sozialwohnungen bauen – und zwar für die

Bereits Ende des 15. Jahrhunderts gab es in Nürnberg Siedlungen, die als Vorläufer des Sozialen Wohnungsbaus gelten können.

„breiten Schichten des Volkes“. In dieser Zeit entstand auch die Neue Heimat, ein Wohnungskonzern im Eigentum des Deutschen Gewerkschaftsbundes. Zum Ende der 1950er Jahre hatte die Gesellschaft, die gemeinwirtschaftlichen Prinzipien folgte, 100.000 Wohnungen im Bestand. Ein Jahrzehnt später hatte er sich verdoppelt. Doch 1982 kam das jähe Ende der Neuen Heimat. Es kam heraus, dass sich Vorstandsmitglieder persönlich bereichert und das Unternehmen in eine dramatische finanzielle Schieflage gebracht hatten.

Überall im Land waren in den Jahrzehnten zuvor Großsiedlungen entstanden, bevorzugt an den Rändern der

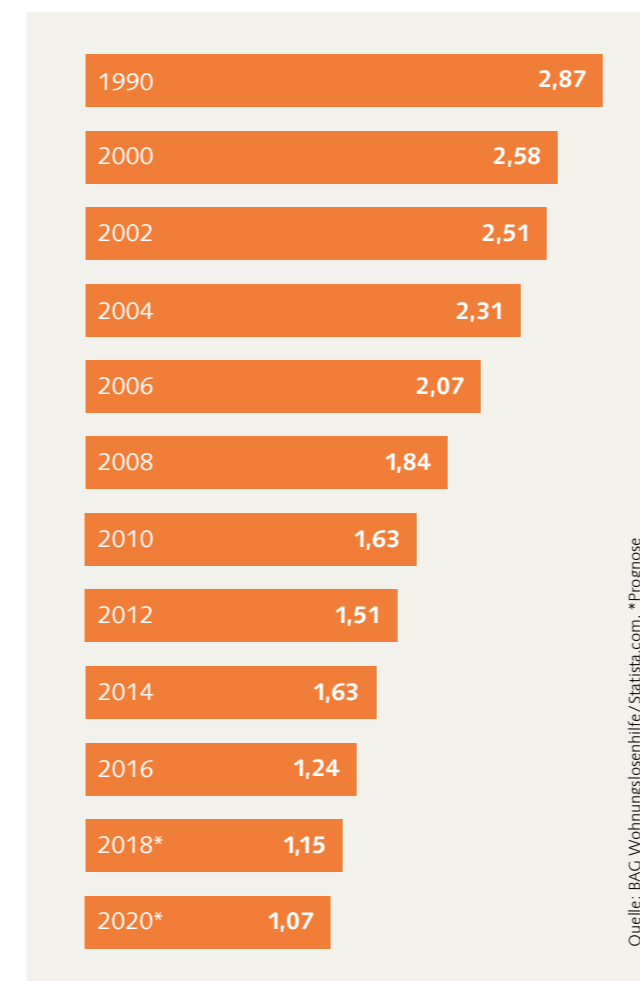


Wohnen im Grünen, ein wichtiges Element beim Sozialen Wohnungsbau.

großen Städte. Die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg war gestillt. Dieser Umstand und Crash der Neuen Heimat, der dem gemein- und genossenschaftlichen Gedanken schweren Schaden zugefügt hatte, bewog die aus CDU und FDP bestehende Bundesregierung, sich mehr und mehr aus dem Sozialen Wohnungsbau zurückzuziehen. Ende der 1980er Jahre strich sie das Privileg der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaufirmen und öffnete den Markt für private und renditeorientierte Unternehmen. Die Folgen dieses radikalen Einschnitts waren schnell zu spüren. Gab es 1987 noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, hatte sich ihre Zahl zwanzig Jahre später bereits halbiert. Heute lässt sich sagen, dass jedes Jahr rund 100.000 Wohnungen ihren Status als Sozialwohnung verlieren.

Mit der Föderalismusreform von 2006 wurde die Wohnraumförderung zur Sache von Ländern und Kommunen. Allerdings überweist der Bund weiterhin Geld. Nach einem Bericht des Bundesbauministeriums flossen etwa 2018 1,5 Milliarden an die Bundesländer. Unter anderem wurden davon 27.040 Sozialwohnungen gebaut und knapp 18.000 Wohnungen mit Mietpreisbindung modernisiert.

Daran, dass die Zahl der Sozialwohnungen weiter zurückgeht, haben die Zuwendungen aus Berlin nichts geändert. Inzwischen sind es trotz Neubauten bundesweit nur noch 1,2 Millionen.



Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)

In Österreichs Hauptstadt Wien leben 60 Prozent der Einwohner in einer geförderten oder Gemeindewohnung.

Was man über den Sozialen Wohnungsbau wissen muss

1. Wie fördert Niedersachsen den Sozialen Wohnungsbau?

Die niedersächsische Landesregierung will 400 Millionen Euro zusätzlich investieren, damit mehr Sozialwohnungen entstehen. Bis 2030 sollen rund 40.000 davon gebaut werden.

2. Wer darf in eine Sozialwohnung einziehen?

Um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung beziehen zu können, muss ein Wohnberechtigungsschein (B-Schein) vorliegen. Anspruch darauf haben Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und auf längere Dauer einen Wohnsitz begründen wollen. Zudem darf ihr (Gesamt-)Nettoeinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreiten.

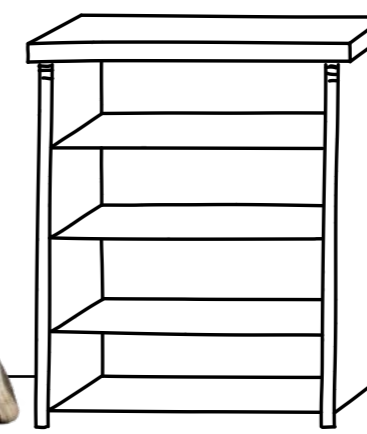
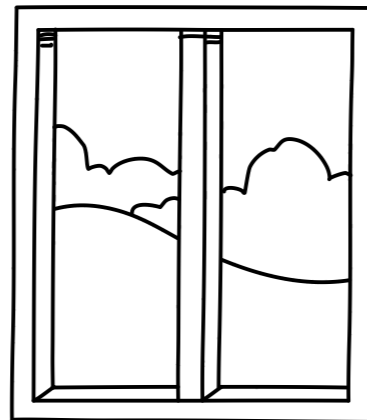
3. Wo liegen die Einkommensgrenzen in Oldenburg?

- Alleinstehende: 17.000 Euro (Angaben jeweils pro Jahr), angemessene Wohnfläche bis 50 qm
- 2-Personen-Haushalt: 23.000 Euro, angemessene Wohnfläche bis 60 qm (2 Wohnräume)
- 3-Personen-Haushalt: 26.000 Euro, angemessene Wohnfläche bis 75 qm (3 Wohnräume)

Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 3.000 Euro und die angemessene Wohnfläche um 10 qm oder einen Raum. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze ebenfalls um 3.000 Euro. Für schwerbehinderte Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent, wird zusätzlich ein Freibetrag von 4.000 Euro abgesetzt. Bei Personen, die einen "erweiterten Wohnberechtigungsschein" beantragen, liegt die Einkommensgrenze um 60 Prozent höher.

4. Wie hoch sind die Mieten im Sozialen Wohnungsbau?

Das ist von Bundesland zu Bundesland und von Ort zu Ort unterschiedlich. In Niedersachsen sollen sie entsprechend der Mietstufen nach Wohngeldgesetz bestimmt werden. Die Mietstufe ergibt sich aus der Anlage zu §1 Absatz 3 Wohngeldverordnung. Für den einfachen Wohnberechtigungsschein beträgt sie in Oldenburg 6,10 Euro und für den erweiterten Wohnberechtigungsschein 7,50 Euro. Diese anfängliche Miete ist mindestens die ersten drei Jahre fest. Danach sind leichte Mietsteigerungen nach den niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen zulässig.

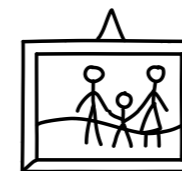


5. Was ist unter „Mietbindung“ zu verstehen?

Wohnbauunternehmen erhalten nur dann finanzielle Unterstützung, wenn sie sich verpflichten, die Miete eine gewisse Zeit konstant zu halten. Danach fallen sie aus der Bindung. So bleiben in Niedersachsen von den vor 30 Jahren noch 120.000 Sozialwohnungen bis 2022 nur noch 40.000 übrig.

6. Gibt es eine Quote für Sozialwohnungen?

Ja. Investoren, die von der Stadt Oldenburg Grundstücke für Mehrfamilienhäuser kaufen wollen, müssen sich zur Einhaltung einer Sozialquote von 50 Prozent verpflichten (30% einfacher Wohnberechtigungsschein und 20% erweiterter Wohnberechtigungsschein). Die städtische Mietpreisbindung liegt bei 20 Jahren. Die Bindung bei Nutzung von NBank-Krediten läuft bis zu 35 Jahre.



7. Wann wurden in Oldenburg die ersten Sozialwohnungen gebaut?

Zwischen 1919 und 1926 entstanden rund 2.050 Wohnungen durch privatwirtschaftliche oder städtische Initiative. Die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft (GSG) wurde im August 1921 auf Initiative des damaligen Oberbürgermeisters Goerlitz gegründet, um den Wohnungsbau in Oldenburg weiter anzukurbeln.

8. Gibt es eine Stadt, die beim Sozialen Wohnungsbau als vorbildlich gelten könnte?

Ja, Wien. Während in Deutschland vielerorts der soziale Wohnraum zurückgeht, wächst er in der österreichischen Hauptstadt sogar noch. Ferner ist der soziale Wohnraum auf fünf Euro pro Quadratmeter Kaltmiete gedeckelt. 2017 lebten rund 60 Prozent der Wiener in einer geförderten oder Gemeindewohnung. Rund 220.000 davon gibt es. Hinzu kommen rund 200.000 dauerhaft sozial gebundene Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen. Knapp 530 Millionen Euro investierte die Stadt 2017 in Wohnbauförderung.

9. Wann ist mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen?

Experten erwarten in Niedersachsen etwa ab dem Jahr 2040 eine deutliche Entspannung der Lage. Die Bevölkerungszahl dürfte dann langsam zurückgehen.

10. Wo können Anträge für den B-Schein gestellt werden?

Zuständig ist in Oldenburg das Amt für Teilhabe und Soziales.

E-Mail: soziales@stadt-oldenburg.de
Telefon: 0441 235-2305



»Der Flaschenhals für das bezahlbare Bauen in Deutschland ist das Bauland.«

GdW-Präsident Axel Gedaschko, Foto: GdW / Urban Ruths

Kalkulation

Was kostet eigentlich Bauen?

„Baut doch einfach mehr, dann haben wir auch kein Wohnungsproblem.“ Manchmal scheinen Lösungen so nahe zu liegen – und funktionieren dann doch nicht. So wie hier. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren so deutlich gestiegen, dass der Wohnungsbau häufig einem Drahtseilakt gleicht. Warum das so ist, erläutern wir hier.

Mal eben den Maurer für ein paar Ausbesserungsarbeiten rufen – diese Zeiten sind längst vorbei. Das Handwerk freut sich über volle Auftragsbücher, Kunden hingegen klagen über lange Wartezeiten. Im Schnitt dauert es nach einer Statistik des Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH) zurzeit etwa 15 Wochen, bis beispielsweise Maurer einen Termin frei haben. Grund sind Personalengpässe. Das gilt für Privatleute ebenso wie für Bauunternehmen. Vor allem die Baugewerke sind davon betroffen. „Viele Betriebe suchen händeringend nach weiteren Mitarbeitern“, klagt ZDH-Generalsekretär Holger Schwanneke.

Die Folgen liegen auf der Hand: Bauen wird noch teurer. Seit dem Jahr 2000 sind die Preise bereits um 45 Prozent gestiegen. Allein bei den Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben sie seither um 41 Prozent zugelegt. Beim technischen Ausbau der Gebäude ging es besonders steil nach oben – um bemerkenswerte 146 Prozent! In Oldenburg gab es alleine in den letzten drei Jahren Kostensteigerungen von etwa 25 Prozent. Das Ende der Fahnenstange ist allerdings bei weitem noch nicht erreicht. „Auffällig“, so stellt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW nämlich in seiner Jahresbilanz fest, sei, dass zum Jahreswechsel 2018/2019 „die Baupreise den höchsten Anstieg seit zehn Jahren vorzuweisen“ hatten und die Dynamik seitdem nicht abebbe. „Maurerarbeiten sind jetzt um 6 Prozent teurer, Betonarbeiten kosten rund 5,8 Prozent und Erdarbeiten immerhin 7 Prozent mehr als im Vorjahr.“

Aber es ist nicht der Fachkräftemangel allein, der die Kosten in die Höhe treibt. „Der Flaschenhals für das bezahlbare Bauen in Deutschland ist das Bauland“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Vielerorts ist der Markt leergefegt. Grundstücke sind knapp, also werden sie teurer – und irgendwann nicht mehr bezahlbar. In fast allen deut-

schen Städten nahm in den vergangenen Jahren die Zahl der bebaubaren Grundstücke, die auf den Markt kamen, spürbar ab. In Oldenburg liegt der durchschnittliche Grundstückspreis momentan bei rund 275 Euro. Er hat sich damit in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Klarer Fall von Marktwirtschaft: Nachfrage groß, Angebot klein. Macht unterm Strich steigende Preise.

Ketzerische Frage: Ist Bauen denn unter diesen Umständen überhaupt noch rentabel? Oder sollten die großen Wohnbauunternehmen angesichts der Zahlen auf ein anderes Geschäftsmodell umsatteln? Um diese Frage vernünftig beantworten zu können, lohnt ein Rechenbeispiel. Wir planen den Bau eines Mehrfamilienhauses mit rund 300 qm Wohnfläche. Es soll ein modernes, energieeffizientes Haus mit Flachdach werden. Ausgehend von 2.100 Euro Baukosten pro Quadratmeter ergibt sich eine Summe von 630.000 Euro. Zusätzlich fallen Baunebenkosten in Höhe von etwa zehn Prozent (also ca. 63.000 Euro) an. Der Ankauf des 1.100 qm großen Grundstücks schlägt mit weiteren 302.500 Euro zu Buche. All das addiert sich am Ende auf eine runde Million Euro.

Die vermietbare Fläche dieses Musterhauses liegt bei etwa 240 qm. Jeder Mietpartei stehen also rund 80 qm zur Verfügung. Geht man von einer monatlichen Miete in Höhe von zehn Euro pro qm aus, ergeben sich jährliche Einnahmen von 28.800 Euro. Das heißt, der Bau des Hauses hätte sich bei gleichbleibendem Mietzins in diesem Fall nach etwas mehr als 30 Jahren amortisiert.



Eine Quadratmetermiete von zehn Euro ist längst nicht mehr ungewöhnlich. Für sozial schwächer Gestellte, zum Beispiel junge Familien mit kleinen Kindern, Alleinerziehende oder Rentner, ist sie allerdings unerschwinglich. Aber kein Wohnungsunternehmen kann in dem beschriebenen Neubau den Mietzins wesentlich niedriger ansetzen, wenn es seine Kosten in angemessener Zeit wieder eingespielt haben will. Würde die Grundfläche der einzelnen Wohnungen auf 40 qm reduziert und würden drei von sechs Bewohnern lediglich die Grundmiete von 6,10 Euro zahlen, würde die Kasse erst nach 38 Jahren wieder stimmen.

Es gibt also nur eine Möglichkeit, kostengünstige Sozialwohnungen wirtschaftlich zu realisieren: die Förderung durch Land und Bund. Die Programme sind jedoch in der Vergangenheit ins Stocken geraten. So wurden etwa 2017 lediglich 33 Prozent der tatsächlich benötigten Sozialwohnungen gebaut. Der Bedarf liegt bei rund 80.000 neugebauten Sozialwohnungen pro Jahr. „Von den jährlich notwendigen neuen Wohnungen in Deutschland bleiben wir meilenweit entfernt“, zieht GdW-Präsident Axel Gedaschko ein bedrückendes Fazit.



Sozialer Wohnungsbau heute

Modern, sicher und energieeffizient

Das Bild des geförderten Wohnungsbaus hat sich verändert. Wer heute noch die Siedlungsbauten aus den 1950er und 1960er Jahren vor Augen hat, sollte einmal genauer hinsehen. Sozialer Wohnraum heute zeigt sich modern, sicher und energieeffizient. Keine Spur mehr von der Einfachbauweise der Nachkriegszeit oder der Schließfacharchitektur der 1970er.



Gemütliche Kaffeerunde am Güstrower Weg.

Die beste Wohnform

In der 2016 fertiggestellten, komplett barrierefrei gestalteten GSG-Wohnanlage am Güstrower Weg leben 14 Parteien unter einem Dach. Eine Wohnung des Gebäudes ist als Einrichtung des Mehrgenerationenhauses für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucher zum Treffpunkt geworden. Morgens um 9 Uhr kocht eine Mitarbeiterin der Johanniter Kaffee. „Das ist eine tolle Gelegenheit, um sich auszutauschen und zusammen in den Tag zu starten“, findet Isolde Spindler. Sie lebt erst seit kurzem hier und fühlte sich sofort heimisch. Ihre Nachbarin Lieselotte Rosenthal wohnt mit ihrem Mann Herbert bereits vier Jahre in der Anlage. „Man findet immer jemanden zum Klönen“, sagt sie. „Und auch nachmittags und abends ist immer was los!“ Denn neben der morgendlichen Kaffeerunde organisieren die Johanniter weitere Aktivitäten für die Hausgemeinschaft. Das Angebot ist vielfältig: von Handarbeit über Yoga bis zu Spielenachmittagen mit Rummikub und Skat. Bewohner Volker Seinsch bringt es auf den Punkt: „Wir alle haben im Laufe unseres Lebens viele Wohnformen erlebt. Ich glaube, dass diese die beste Wohnform für ältere Leute wie uns ist.“



Christel Förster freut sich an der Rennplatzstraße über die angenehme Wohnatmosphäre.

Sicherheit zuerst

In der Wohnanlage an der Rennplatzstraße setzt die GSG Oldenburg auf modernste Sicherheitstechnik: Eine durchdachte Schließanlage und raffinierte Kontrollsysteme in den zwanzig Seniorenwohnungen sowie in Flur und Treppenhaus machen das Leben hier nicht nur komfortabel, sondern vor allem sicher. Für ihr ausgeklügeltes Konzept erhielt die GSG deshalb eine Auszeichnung für sicheres Wohnen vom niedersächsischen Justizministerium. Mit einem Quadratmeterpreis von 7 Euro bleiben die Wohnungen aber trotz hochmoderner Ausstattung noch vergleichsweise erschwinglich. Das freut auch Christel Förster, die im Mai 2017 als eine der ersten Mieterinnen in den barrierefreien Neubau einzog. „Ich fühle mich sehr wohl hier und schätze vor allem das angenehme Miteinander im Haus“, erzählt die 71-Jährige. „Wir Nachbarn freuen uns, dass wir durch viele gemeinsame Unternehmungen in kurzer Zeit eine tolle Hausgemeinschaft erreicht haben!“



Eine Sache der Chemie

Rügener Ring, ein kleines, Reihenhäusern ähnelndes Ensemble in Eversten. Rote Klinker, kleine Vorgärten, eine Kräuterspirale am Rande des Parkplatzes: Auch so kann geförderter Wohnungsbau aussehen. In den 1990ern hat die GSG die Anlage gebaut, als Wohnprojekt für Jung und Alt. „Das funktioniert“, sagt eine Frau, die seit 2006 eines der Häuser bewohnt. „Ich möchte gar nicht mehr anders leben“, fügt sie begeistert hinzu. Gemeinsamkeit wird hier groß geschrieben. Einmal im Monat trifft sich die Hausgemeinschaft, gelegentlich auch außer der Reihe zum Frühstück, zwei Mal im Jahr steht ein Gartentag auf dem Programm. Alles kein Muss, mehr ein Kann. „Es macht natürlich nicht jeder immer und überall mit.“ Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen – kleinere für Alleinstehende, größere für Familien. Leerstand habe es noch nie gegeben, betont die Bewohnerin. Wenn jemand auszieht, stehen neue Bewerber schnell bereit. „Wir entscheiden dann selbst, wer neu dazukommt“, verrät die 48-Jährige. Schließlich müsse die Chemie stimmen.



Ein überzeugendes Wohnprojekt für das Miteinander von Jung und Alt findet sich in Eversten.

Konzepte

Förderung ist Ländersache

Seit die Föderalismusreform im Jahr 2006 liegt die Kompetenz für den sozialen Wohnungsbau bei den einzelnen Bundesländern. Jedes kann für sich frei entscheiden, ob und ggf. wie es den Neubau von Mietwohnungen finanziell fördern will. 16 Länder, 16 Modelle.

1 Baden-Württemberg

Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut hat im Oktober eine neue Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ in Kraft gesetzt. Damit sollen die Kommunen beim Aufbau eines kommunalen Mietwohnungsbestandes unterstützt werden. Die Basisförderung beläuft sich auf 45 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete.

2 Bayern

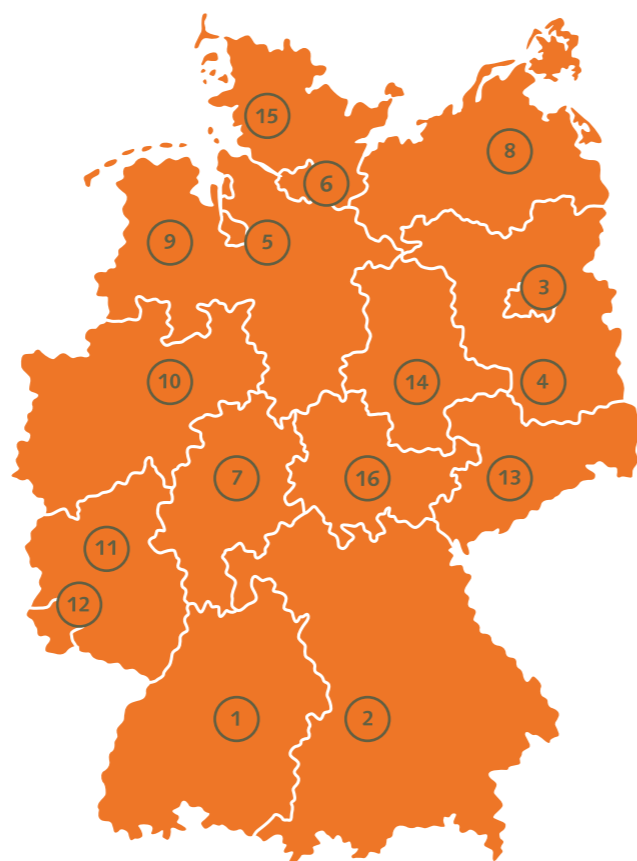
Die Landesregierung hat bekanntgegeben, für den Doppelhaushalt 2019/2020 weitere 1,7 Milliarden Euro zur Förderung von bezahlbaren Wohnungen einsetzen zu wollen. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm, das sich an Städte und Gemeinden richtet, soll bis 2025 verlängert werden. Mehr als 60 Prozent der Förderanträge kamen bislang von Gemeinden aus dem ländlichen Raum.

3 Berlin

Die BerlinStrategie 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formuliert als Ziel die intensivere soziale Mischung der Quartiere. Dazu zählt u.a., neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Bis 2021 soll die Zahl der durch die Investitionsbank Berlin geförderten Wohnungen jährlich um 500 Einheiten auf 5.000 gesteigert werden.

4 Brandenburg

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in Brandenburg deutlich eingebrochen. Zum Jahresende 2018 gab es rund 29.000 und damit 12.000 weniger als ein Jahr zuvor. Tausende Wohnungen, die nach der Wende über das



Wohnraumförderungsprogramm gebaut worden waren, sind nun aus der Bindung gefallen. Die Fördermittel für den Bau neuer mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wurden auf 100 Mio. Euro erhöht. Zudem hat das Land mit einigen Städten Verträge geschlossen, um die Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verlängern.

5 Bremen

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, verbindet die Stadtgemeinde Bremen die Schaffung von neuem Planungsrecht und den Verkauf von städtischem Grund mit der Auflage, dass 25 Prozent der neugeschaffenen Wohnungen an Menschen mit B-Schein vermietet werden (geförderter Wohnungsbau/Sozialquote).

6 Hamburg

Der Senat will jährlich 10.000 Wohnungen auf den Weg bringen, 3.000 davon sollen geförderte Mietwohnungen sein. Für vordringlich Wohnungssuchende (Frauen in Frauenhäusern, Obdachlose etc.) wird es ein weiteres Förderprogramm geben, das im freien Wohnungsbestand ermöglicht, 200 Wohnungsbindungen für diese Zielgruppe anzukaufen.



»Die größte Herausforderung in Niedersachsen bleibt für die nächsten Jahre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.«
Niedersachsens Bauminister Olaf Lies, Foto: Henning Scheffen

7 Hessen

Insbesondere in den Großstädten sind die Mieten massiv gestiegen, in Frankfurt etwa von 10 Euro pro qm im Jahr 2009 auf 14,55 Euro bei Neuverträgen. Für Menschen mit geringem Einkommen sind geförderte Wohnungen reserviert. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze bei einem Bruttojahreseinkommen von 50.000 Euro. Wer sie unterschreitet, kann in eine freiwerdende oder neu gebaute geförderte Wohnung einziehen.

8 Mecklenburg-Vorpommern

Bauminister Pegel will den sozialen Wohnungsbau, der an der Ostsee lange als Stiefkind galt, wieder ankurbeln. Die Mietobergrenze für eine staatliche Förderung wurde von 5,50 auf 6,00 Euro pro Quadratmeter angehoben, die Zuschüsse liegen bei etwa einem Drittel der Investitionskosten, maximal 850 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

9 Niedersachsen

Von den 74.887 Sozialwohnungen in Niedersachsen (Stand Dezember 2018) fallen bis 2022 mehr als 30.000 aus der Mietbindung heraus. Die Landesregierung will deshalb die Zahl der geförderten Wohnungen auf 4.000 pro Jahr steigern. Sie stellt dazu 400 Mio Euro aus dem Haushaltsüberschuss 2018 zur Verfügung.

10 Nordrhein-Westfalen

Das von der Landesregierung aufgelegte Wohnraumförderungsprogramm umfasst 520 Millionen Euro für die Förderung von Mietwohnungen. Rund 80 Prozent der Senioren und rund 50 Prozent aller Haushalte erfüllen nach Angaben des Wohnungsbauministeriums NRW die Voraussetzungen für eine öffentlich geförderte Wohnung.

11 Rheinland-Pfalz

Städte wie Mainz oder Trier haben Defizite im Wohnungsangebot, ländlichen Regionen fehlen häufig Bewohner für vorhandene Wohnungen. Die Landesregierung will dafür sorgen, dass bis zum Ende der Legislaturperiode 2021 rund 8.000 neue Wohnungen entstehen – „bezahlbar und qualitativ“, wie es heißt.

12 Saarland

Mit fünf Programmen und 60 Mio. Euro will das Saarland den sozialen Wohnungsbau fördern. Durch das Programm „Ein Zuhause für junge Familien“ sollen etwa Familien mit vier Kindern bis zu 35.000 Euro Förderung erhalten, eigenen Wohnraum zu schaffen.

13 Sachsen

Die Regierung in Sachsen hat beschlossen, etwa 3.500 Sozialwohnungen zu bezuschussen. Dafür stehen laut Innenministerium 140 Millionen Euro zur Verfügung. Vor allem Leipzig und Dresden sollen profitieren: Hier ist der Leerstand gering und preiswerter Wohnraum knapp.

14 Sachsen-Anhalt

Obwohl in Sachsen-Anhalt die Zahl der Wohnungen mit einer Wohnraumbindung drastisch zurückgeht, verzichtet die Landesregierung auf ein Programm zum Sozialwohnungsbau. Die Mieten seien sowieso im unteren Bereich, heißt es. So sollen in Magdeburg rund 10.000 der 19.500 zur Wobau gehörenden Wohnungen preislich so liegen, dass sie Hartz-IV-Bezieher bezahlen können.

15 Schleswig-Holstein

Im Land zwischen Nord- und Ostsee stehen für den Zeitraum zwischen 2019 und 2022 insgesamt 788 Mio. Euro an Darlehen und Zuschüssen für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung bereit. Damit sollen pro Jahr rund 1.600 geförderte Wohneinheiten geschaffen werden.

16 Thüringen

In Thüringen hat das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft im März 2019 die neuen Wohnraumförderrichtlinien vorgestellt. Mit den aktuellen Förderprogrammen subventioniert der Freistaat Mietpreise soweit erforderlich auf ein angemessenes, bezahlbares Niveau – durch zinslose Darlehen, ggf. flankiert mit einem Baukostenzuschuss und optionalen Tilgungszuschüssen.



Der geförderte Wohnungsbau sei lange vernachlässigt worden, das Thema Wohnen deshalb zur neuen sozialen Frage in Deutschland geworden, heißt es von den Parteien.

So sieht's die Politik

Das Thema Wohnungsmangel hat sich zum Dauerbrenner in Oldenburg entwickelt. Die Stadt wächst weiter, also müssen dringend Lösungen her. Sechs Fraktionen und eine Gruppe sitzen im Rat der Stadt. Wie sehen Sie die aktuellen Diskussionen um die Wohnbauförderung? Wir haben alle um eine Stellungnahme gebeten. Die Sortierung erfolgt nach der Größe der Fraktionen.

1 Wie bewerten Sie den Schritt der Bundesregierung, wieder in den geförderten Wohnungsbau einzusteigen?

2 Sollte Ihrer Ansicht nach, die Wohnbauförderung in Oldenburg weiter ausgebaut werden, um gerade kleine Wohnungen für den Oldenburger Wohnungsmarkt zu schaffen?

3 Wo sollen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in der Stadt entstehen, um positiv auf die Entwicklung der Gesamtstadt zu wirken?

4 Wer sollte darüber entscheiden, wo gebaut wird?

SPD-Fraktion

1 Das Thema Wohnen ist zur neuen sozialen Frage in Deutschland geworden. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass sich Bund und Länder wieder stärker im sozialen Wohnungsbau engagieren. In Anbetracht des niedrigen Zinsniveaus müssen die Förderprogramme aber so gestaltet werden, dass sie nicht nur Zinsermäßigungen, sondern auch Zuschüsse gewähren. Neben dem Auflegen von Förderprogrammen sollte die öffentliche Hand wieder Wohnungen in Eigenregie bauen.

2 Bei kleinen Wohnungen und bei Wohnraum für Familien besteht großer Handlungsbedarf. Seit 2011 sind im Schnitt jährlich ca. 1.000 Wohnungen in Oldenburg fertig gestellt worden. Auf Antrag der SPD-Fraktion wurde beschlossen, dass 50 % der Wohnungen auf städtischen Flächen im Segment des preisgünstigen Wohnraums entstehen. Daneben setzen wir uns für die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ein und wollen Investoren über eine höhere Quote für preisgünstigen Wohnraum stärker in die Pflicht nehmen. In Anbetracht der hohen Baulandpreise haben wir ferner vorgeschlagen, Preisnachlässe beim Verkauf von Grundstücken oder der Vergabe von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser mit geminderter Miete zu gewähren.

3 Neue Quartiere in der Stadt sind ganzheitlich zu planen. Mehrgeschossiger Wohnungsbau sollte sich in bestehende Quartiere einfügen. Dies wird eher innerhalb des Autobahnringes und entlang der Radialen gelingen als in den kleinteilig gewachsenen Wohnquartieren in den

Stadtteilen. Den Erhalt der Struktur dieser Quartiere wollen wir städteplanerisch absichern. Dazu wurden bereits 30 Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

4 Mit dem Stadtentwicklungsprogramm step2025 sind Flächen und Entwicklungspotentiale für die Schaffung von neuem Wohnraum ermittelt worden. Oldenburg hat mittlerweile eine Einwohnerzahl von 170.000 erreicht. Verwaltung und Politik waren von langsamerem Wachstum ausgegangen. Das Programm muss daher evaluiert werden. Im Rahmen der Überarbeitung sollte eine breite Bürgerbeteiligung stattfinden. Daneben hat sich das Bündnis Wohnen, in dem u.a. Immobilienwirtschaft, Interessenverbände, Verwaltung und Politik vertreten sind, als beratendes Gremium bewährt.

CDU-Fraktion

1 Der geförderte Wohnungsbau wurde in Deutschland lange vernachlässigt. Stattdessen haben viele Städte ihre kommunalen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert, so dass in Zeiten von Wohnungsknappheit entsprechende Steuerungsinstrumente fehlen. Dass es dem Bund nach der Grundgesetzänderung ab 2020 ermöglicht wird, den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zu gewähren, halten wir prinzipiell für richtig. Es muss aber klar sein, dass die Planungshoheit immer in der Hand der Kommunen liegt.

2 Bei anstehenden Bauprojekten finden immer mehr Vorgaben Anwendung, so dass geltende Regelungen ausreichen. So liegt der Anteil der Sozialquote bei Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken bei 50 Prozent. Nachteil ist, dass die günstigen Mieten durch Aufschläge bei anderen Wohnungen gegenfinanziert werden. Dies trifft die Gruppe der „Normalverdiener“. Dennoch wird die Sozialquote dazu führen, dass in großem Umfang kleinere Wohnungen entstehen und sich der Markt in den kommenden Jahren entspannt. Die Stadt Oldenburg muss mehr dafür tun, dass auch Familien Grundstücke oder bezahlbare Wohnungen in passender Größe finden. Für sie leisten wir immer noch zu wenig, so dass sie auf dem Wohnungsmarkt mitunter große Schwierigkeiten haben. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für Familien muss oberstes Ziel der Wohnungsbaupolitik sein. Auch das ist sozialer Wohnungsbau.

3 Im Stadtentwicklungsprogramm step2025 sind entsprechende Potenzialflächen festgelegt. Es muss Ziel sein, diese weiterzuentwickeln. Demnach forciert die Stadt einerseits die Verdichtung im Bestand, andererseits das Ausschöpfen von Flächenreserven. Vorrangig soll das Wohnen in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen gefördert werden. Eine soziale Durchmischung sollte dabei grundsätzlich beachtet werden.

4 Wie bereits unter Punkt 1 angedeutet, liegt die Planungshoheit bei der Stadt. Über die Bauleitplanung werden die Flächen beplant und die baulichen Rahmenbedingungen festgelegt. Alles Weitere liegt in der Hand der Eigentümer, wo sie investieren und schließlich bauen.

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

1 Der Wiedereinstieg ist richtig, doch ist der von der Bundesregierung verabredete Förderumfang nicht ausreichend. Es bedarf einer Offensive zur Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie der Schaffung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein weiterer wichtiger Schritt wäre eine Verpflichtung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, entbehrliche Grundstücke für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung freizugeben.

2 Die Stadt sollte den Bau von preisgünstigem Wohnraum mithilfe bereits vorhandener Instrumentarien verstärken, etwa einer Erhöhung der Quote zur Schaffung sozialen Wohnraums auf städtischen sowie nichtstädtischen Grundstücken. Darüber hinaus sollte sie auf ihren eigenen Flächen selbst im Wohnungsbau tätig werden, um dem Mangel zu begegnen, in den städtischen Wohnungsmarkt preisdämpfend und damit regulierend einzugreifen und letztlich preisgünstigen Wohnraum langfristig zu sichern. Grundstücke, auf denen die Stadt selbst nicht bauen möchte, sollten in Erbpacht vergeben werden. Auch das würde den Anteil an preisgünstigem Wohnraum langfristig sichern, da die hohen Grundstückskosten für die Investoren entfielen.

3 Da wir vor allem über sozialen Wohnungsbau sprechen, sollte dieser zum einen so geschaffen werden, dass eine gute sozialräumliche Mischung gewährleistet

1 Wie bewerten Sie den Schritt der Bundesregierung, wieder in den geförderten Wohnungsbau einzusteigen?

2 Sollte Ihrer Ansicht nach, die Wohnbauförderung in Oldenburg weiter ausgebaut werden, um gerade kleine Wohnungen für den Oldenburger Wohnungsmarkt zu schaffen?

3 Wo sollen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in der Stadt entstehen, um positiv auf die Entwicklung der Gesamtstadt zu wirken?

4 Wer sollte darüber entscheiden, wo gebaut wird?



wird. Zum anderen sollte neuer Wohnraum in der Nähe zu vorhandenen Stadtteilzentren bzw. Versorgungseinrichtungen entstehen, um die Wege kurz zu halten und eine klimaschonende Mobilität zu ermöglichen. Eine städtische Nachverdichtung ist in Abwägung aller Belange einer Ausweisung von weiteren Baugebieten an den Stadträndern vorzuziehen.

4 Häufig stößt die Nachverdichtung bei Nachbar*innen auf Ablehnung, doch lassen die oft Jahrzehnte alten, aber rechtsgültigen Bebauungspläne in den Quartieren solch eine Verdichtung zu, so dass die Behörden eine Genehmigung nicht versagen dürfen. Dort, wo neue Baurechte geschaffen werden, sollte aus unserer Sicht die Einbindung der interessierten Bevölkerung über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinausgehen – wie beim Masterplan Fliegerhorst. Zwar entscheidet am Ende der Rat der Stadt per Satzungsbeschluss über diese neuen Baurechte, jedoch hat dieser hierbei auch die unterschiedlichen Belange zu prüfen und abzuwägen, d.h. sowohl die Interessen der direkten Anwohner*innen als auch die Dritter (bspw. Wohnungssuchender). Welche Belange gewichtiger sind, ist von Fall zu Fall unterschiedlich.

Gruppe DIE LINKE / Piraten

1 Nach unserer Kenntnis fördert die Bundesregierung vor allem Investoren, und die Sozialbindung läuft jeweils nach zehn Jahren aus. Unser Ansatz ist die Wiederherstellung der Gemeinnützigkeit von öffentlich-rechtlichen Wohnungsbaugesellschaften wie der GSG und der Einstieg in den kommunalen Wohnungsbau durch die Stadt Oldenburg selber. Vorbild ist Wien mit einem Bestand von 50 % Sozialwohnungen und Wohnungen mit Sozialbindung.

2 Wir haben beschlossen, die Wohnbauförderung zu verdoppeln, weil die Förderung noch nicht mal für die in den Prognosen der Stadt mit 500 notwendigen geförderten Wohnungen im Jahr angelegte Summe ausreicht. Der tatsächliche Bedarf an geförderten bezahlbaren Wohnungen liegt deutlich höher. Gesucht sind vor allen Single-Wohnungen.

3 Unsere Gruppe hält grundsätzlich eine Durchmischung von Wohngebieten wie auf dem Fliegerhorst oder am

Die Politik sieht Handlungsbedarf – wenn auch mit unterschiedlichen Akzentuierungen.

Bahndamm für unterschiedliche Einkommensgruppen für notwendig. Der Anteil der geförderten, bzw. von der Stadt selbst gebauten Sozialwohnungen sollte aber 50 % betragen.

4 In der repräsentativen Demokratie ist es Aufgabe der demokratisch gewählten Vertreter, im Interesse der Allgemeinheit zu entscheiden. Es ist nicht die Entscheidung von Investoren maßgeblich. Die Bürger der betroffenen Stadtteile sollten aber gehört werden. Die GSG als Träger öffentlich-rechtlicher Belange hat in der Vergangenheit positive stadtplanerische Impulse in die Stadt Oldenburg gegeben.

FDP-Fraktion

1 Wir sehen Wohnrecht als Grundrecht an, deshalb ist der Staat verpflichtet, sozial Schwächeren ein Wohnrecht zu gewähren. Aber das darf nicht überhand nehmen. Wenn der Anteil von Sozialwohnungen in Neubaugebieten auf bis zu 50 % steigen soll, ist das sehr problematisch. Das führt zu einer Ghettoisierung, die niemand wünscht. Wir finden es wichtig, für junge Familien mit mittleren Einkommen mehr finanzielle Anreize zu schaffen.

2 Aus unserer Sicht ist Oldenburg bereits sehr gut aufgestellt. Gerade die GSG hat da in der Vergangenheit sehr gute Arbeit geleistet und wesentlich zur Entwicklung der Stadt beigetragen. Wir müssen unseren Fokus aber verstärkt auf junge Familien ausrichten. Da muss mehr passieren. Es kommen beispielsweise viele gut ausgebildete Wissenschaftler in die Stadt. Für sie müssen Möglichkeiten zum Wohnen geschaffen werden.

3 Die Grundstücke sind der entscheidende Faktor. Wenn es sie nicht gibt, haben wir Probleme. Wir brauchen deshalb alternative Modelle, zum Beispiel für den Wohnungstausch. Ältere Einwohner, die viel Platz haben, ihn aber nicht mehr brauchen, könnten mit jüngeren Familien tauschen. Das müsste machbar sein, denn der Mietwohnraum ist in Oldenburg nicht knapp, sondern nur unglücklich verteilt.

4 Wir plädieren dafür, es so beizubehalten wie bisher: Die Verwaltung bereitet Bebauungspläne vor, Bürger können sich dazu äußern, die Politik entscheidet. Diese Regelung hat sich bewährt und bedarf keiner Veränderung.

AfD-Fraktion

1 Angesichts der aktuellen Lage des Wohnungsmarktes ist es kurzfristig sicher von Vorteil, wenn die Bundesregierung mit zusätzlichen Förderprogrammen für schnelle Hilfe sorgt. Generell sind wir aber der Meinung, dass die aktuell angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt auf mehrerlei Weise von der Bundesregierung verursacht worden ist. Die Gründe dafür sind die Energiesparvorschriften, die das Bauen verteuern, die durch die Nullzinspolitik ausgelöste Kapitalwanderung in den Immobiliensektor, die zu einem massiven Preisanstieg führt, die immer noch nicht abgeschaffte Grunderwerbssteuer als einem wesentlichen Preisfaktor sowie die von der Bundesregierung ausgelöste massive Zuwanderung seit 2015, die zu einem Mehrbedarf an Wohnungen für über eine Million Menschen geführt hat und damit sowohl zum Engpass auf dem Wohnungsmarkt wie auch durch die gestiegene Nachfrage zu weiteren Preissteigerungen geführt hat.

2 Für den Oldenburger Wohnungsmarkt gelten die Antworten zu Frage 1 entsprechend. Zusätzliche Wohnbauförderung wird auch für Oldenburg kurzfristig helfen. Eine Schwerpunktsetzung auf kleine, kostengünstige Wohnungen ist aus unserer Sicht richtig. Insbesondere mittel- und langfristig ist es aber erforderlich, die Ursachen für Knappheit und Preissteigerung wie unter Frage 1 genannt zu beheben.

3 Für neue Wohnprojekte, gerade auch für Projekte im Rahmen der Wohnbauförderung, sollte primär das große Gebiet des Fliegerhorsts genutzt werden. Dabei wäre außerdem zu überlegen, teilweise auch höher zu bauen, um Raum für mehr Menschen in diesem Stadtteil zu schaffen.

4 Die Frage erübrigt sich eigentlich, das die Verfahrensweise, dass zunächst im Bauausschuss diskutiert und abschließend im Rat über Änderungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen entschieden wird, gesetzlich geregelt ist. Wir plädieren aber für eine möglichst intensive Bürgerbeteiligung.

Die Fraktion WFO/LKR hat uns trotz Nachfragen leider keine Antworten zukommen lassen.



Sprechen Sie lieber mit den Richtigen.



Wenn Sie Fragen rund ums Thema Geld haben: Wir haben die richtigen Antworten.

Unsere Nähe bringt Sie weiter. Seit 1786. Und auch in Zukunft.

lzo.com/darum · lzo@lzo.com

 **LzO**
meine Sparkasse