



5. Oldenburger Wohnforum
28. November, 19 Uhr, Theater Wrede

»Mehr Wohnraum für Oldenburg – Wie schaffen wir das?«



Wie sorgen wir für mehr passenden Wohnraum?



- 04 Baumaßnahmen mit Signalwirkung
Bilanz nach zehn Jahren GSG-Wohnraumoffensive



- 14 Abschied vom Windhundprinzip
Oldenburg fördert preisgünstigen Wohnraum



- 08 »Großteils werden die falschen
Wohnungen gebaut«
Stefan Köner zu Bedarf und Nachfrage



- 16 Mit den Menschen oder auf
ihre Kosten?
Ein Plädoyer für mehr Bürgerbeteiligung



- 10 So baut Oldenburg
Die Statistik zeigt: Aktuell wird weniger gebaut
als in den neunziger Jahren



- 18 330 Millionen Menschen
wohnen zu teuer
Wohnungsmangel ist weltweit ein Problem



- 12 Hier baut die GSG heute
Neubauten in Oldenburg, Rastede, Wildeshausen
und Harpstedt

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Dass mehr gebaut werden muss, darüber lässt sich schnell Einigkeit erzielen. Aber wie? Und passen die Immobilien, die im stetig wachsenden Oldenburg neu entstehen, überhaupt zum Bedarf? Es fehlt an preisgünstigen Mietwohnungen. Doch in vielen Quartieren, etwa am Stadthafen, entstehen vor allem Eigentumswohnungen im gehobenen Segment.

Mit neuen Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken, mit Zuschüssen und einer Sozialquote will die Stadt Oldenburg dafür sorgen, dass Menschen mit wenig Geld leichter ein Dach über dem Kopf finden. Reicht das aus, um Investitionen in den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu lenken?

Ein Blick in die Statistik zeigt: In den neunziger Jahren wurde noch mehr gebaut als derzeit. Wenn der Wille und der passende Rahmen da sind, ließe sich der Wohnungsbau also weiter ankurbeln. Die Frage „Mehr Wohnraum für Oldenburg – wie schaffen wir das?“ steht deshalb im

Mittelpunkt des 5. Wohnforums der GSG. Es wird durch Impulsreferate von Heiner Pott, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, und GSG-Geschäftsführer Stefan Könnner eröffnet. Im Anschluss diskutieren Oldenburgs Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Wolfgang Hadrich vom Deutschen Mieterverein und Christoph Ickert von der Oldenburger Baukompetenz mit den bei den Referenten. Die Veranstaltung beginnt am 28. November um 19 Uhr im theater wrede+ (Klävemannstraße 16). Die Veranstaltung ist wie gewohnt öffentlich, Eintritt wird nicht erhoben. Sie sind herzlich dazu eingeladen.

Hintergründe und Meinungen zu dem Thema finden Sie auf den folgenden Seiten.

Viel Spaß 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 – 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: typogretel, photocase.de; Seite 2 und 10/11: ewg3D, istockphoto.com; Seite 2 und 18/19: izzetugutmen, istockphoto.com; weiteres Bildmaterial: GSG-Bilderarchiv
Weitere Informationen: www.gsg-oldenburg.de



Baumaßnahmen mit Signalwirkung

Oldenburg verändert sich. Die GSG begleitet den Wandel mit großer Leidenschaft. In den letzten Jahren hat sie in vielen Vierteln zusätzlich Wohnungen für die verschiedensten Bewohnergruppen geschaffen. Eine Zwischenbilanz nach zehn Jahren Wohnraumoffensive.



»Die Zukunft des Wohnens ist nicht klar definiert, es gibt sehr viele unterschiedliche Zielgruppen, auf die wir Rücksicht nehmen müssen.«

Stefan Köner, Geschäftsführer GSG, Foto: GSG



Sommer 2006, Deutschland ist im Fußballfieber. Die Weltmeisterschaft im eigenen Land begeistert die Menschen. Doch Stefan Köner, seit Mai 2004 Geschäftsführer der GSG Oldenburg, hat wenig Zeit für die Spiele. Am 25. Juli, nur etwas mehr als zwei Wochen nach dem Finale der WM, steht für ihn ein äußerst wichtiger Termin an. Und der muss ordentlich vorbereitet werden, denn von ihm soll ein Signal ausgehen.

Im Stadtnorden Oldenburgs, direkt gegenüber dem Fliegerhorst, wird Köner auf einem rund 30 Hektar großen, lange Zeit landwirtschaftlich genutzten Gelände den ersten Spatenstich für ein äußerst ambitioniertes Neubauprojekt setzen. Es soll die seit Jahren klaffende Lücke zwischen den Stadtteilen Alexandersfeld und Bürgerfelde schließen. Die früheren Ackerflächen werden ein neues Quartier mit rund 450 Wohnungen beheimaten – und der von der GSG geplante Semperhof soll so etwas wie sein Mittelpunkt sein. Angelegt ist er als Angebot an die Generation 50plus, konkret an Menschen, die nach dem Ausstieg aus dem Berufsleben aktiv bleiben, am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teilhaben und gern stadtnah wohnen wollen. „Der Semperhof ist genau für diese Menschen gedacht“, sagt Stefan Köner im Frühjahr 2006.

Zehn Jahre später, Herbst 2016. Das Viertel am Alexanderhaus hat sich etabliert, im Semperhof feiern einige Bewohner im nächsten Jahr bereits ihr zehnjähriges Einzugsjubiläum. Kein Zweifel, die GSG hat mit ihren Planungen hier oben im Stadtnorden das richtige Näschen bewiesen – gerade auch angesichts der beginnenden Entwicklung auf dem ehemaligen Fliegerhorst. Und mehr noch, die erhoffte Initialzündung ist eingetreten. „Wenn in Oldenburg Woh-

nungen fehlen, dann sind wir zur Stelle“, so fasst Stefan Köner heute die wichtigste Botschaft seines Unternehmens zusammen. Rückblickend darf das Jahr 2006 mit Fug und Recht als Start der großen und bis heute anhaltenden Wohnungsbauoffensive der GSG angesehen werden.

Wichtig dabei: Es geht dem Unternehmen immer um die passenden Wohnungen. Lange bevor der erste Stein gesetzt wird, analysieren die Experten in der Straßburger Straße die Situation. Wie haben sich beispielsweise die Bedürfnisse an das Wohnen gewandelt, welche Rolle spielt das Umfeld, was ist überhaupt finanzierbar? Welche Veränderungen sind zu erwarten? „Die Zukunft des Wohnens ist nicht klar definiert, es gibt sehr viele unterschiedliche Zielgruppen, auf die wir Rücksicht nehmen müssen“, erklärte Köner bereits anlässlich der Eröffnung des Semperhofs. So wohnen ältere Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen ganz anders als junge Familien. Geringverdiener setzen nicht die gleichen Schwerpunkte wie Haushalte mit gutem Einkommen. Um wirklich bedarfsgerecht bauen zu können, nehmen die Mitarbeiter der GSG die einzelnen Gruppen genau unter die Lupe. Was wollen sie? Wie wird sich ihr Leben in den kommenden Jahren gestalten? Was können sie sich leisten? Bauen nach Schema F hat ausgedient.

Ergebnis der Studien sind häufig parallel laufende Prozesse. Einerseits wird schon kurz nach dem Abschluss des Projekts Semperhof direkt gegenüber dem Oldenburgischen Staatstheater der Burghof mit 16 Wohnungen und einigen Ladenlokalen eingeweiht. 25 Jahre waren Pläne dafür geschmiedet und wieder verworfen worden, im Frühjahr 2007 ziehen endlich die ersten Mieter ein. Fast zeitgleich entstehen am Bloherfelder Markt 21 Einheiten zum Betreuten Wohnen. Andererseits läuft nur wenige

Meter entfernt die Sanierung des Kennedyviertels auf Hochtouren. Die Lebensqualität in dem in den 1960er- und 1970er-Jahren entstandenen Quartier, kann dadurch nachhaltig verbessert werden. Menschen aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen leben hier seit vielen Jahren Tür an Tür – ein Musterbeispiel für gelungene Integration.

Auch das gehört in eine erste Bilanz ihrer Wohnungsbauoffensive: Bei allen Projekten sind die Planer stets behutsam zu Werke gegangen. Holzhammer und Brechstange blieben im Werkzeugkasten, stattdessen setzten sie auf Augenmaß, Kontinuität und Überzeugungskraft. Pläne werden öffentlich vorgestellt und diskutiert, Anregungen geprüft und nicht selten aufgegriffen, bevor die Bagger oder die Maurerkolonnen anrücken. Wer sich ein wenig in anderen Städten ähnlicher Größenordnung umsieht, wird schnell erkennen, dass das nicht überall so umsichtig gehandhabt wird. Aber das stets abwägende Handeln trägt maßgeblich dazu bei, den sozialen Frieden in einer Kommune zu bewahren.

Das Zwischenfazit fällt also weitgehend positiv aus. Doch diese Einschätzung ist kein Grund, die Hände jetzt in den Schoß zu legen. Obwohl in den vergangenen Jahren viel in Oldenburg gebaut wurde, gibt es noch immer zu wenige Wohnungen in der Stadt – in erster Linie, weil sich die Anzahl der Haus-

halte weiter vergrößert hat. Vor allem die Gruppe der Menschen, die nur über ein kleines Einkommen verfügen, muss sich häufig mit kaum zu verantwortenden Kompromissen zufrieden geben. Ein Beispiel: Eheleute, die sich eigentlich trennen wollen, müssen aus Kostengründen weiterhin eine Wohnung teilen – was häufig den Riss zwischen ihnen noch verstärkt. „Das darf nicht so bleiben“, betont Stefan Könner und markiert damit die wichtigste Aufgabe der GSG in der nahen Zukunft: „Wir brauchen alle gesellschaftlichen Gruppen in der Stadt, können aber nicht allen die passenden Wohnungen bieten. Das muss ein Ende haben.“

Allein allerdings wird diese Herausforderung nicht zu meistern sein. Der Geschäftsführer fordert deshalb – gewohnt offensiv – die Unterstützung von Stadt und Land, Verwaltung und Politik, Wirtschaft und Sozialwesen ein: „Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, die damit verbundene Akzeptanz, dass Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt, und der Erhalt unseres bisherigen Gemeinwohls sind Mammutaufgaben, die niemand allein bewältigen kann.“





Stefan Könner

»Großteils werden die falschen Wohnungen gebaut!«

Seit 2004 ist Stefan Könner Geschäftsführer der GSG. Der gebürtige Solinger hat das Unternehmen als aktiven Partner der Stadt Oldenburg positioniert und macht sich insbesondere für eine weitere Stärkung des sozialen Wohnungsbaus stark.

Frage: Herr Könner, wie viele der Ideen, die Sie 2004 hatten, als Sie den Geschäftsführerposten bei der GSG antraten, konnten Sie bis heute umsetzen?

Stefan Könner: (lacht) Selbstverständlich alle und noch ein paar mehr. Wir, und ich betone das Wir, haben das Unternehmen im letzten Jahrzehnt modern aufgestellt. Gerade aktuell haben unsere engagierten Mitarbeiter ein hausinternes Leitbild entwickelt. Der Erfolg eines Dienstleistungsunternehmens, jedes Unternehmens, hängt vom Mit- und Vorausdenken und Mitarbeiten der Belegschaft ab. Dazu gehört auch eine nachhaltige Personalentwicklung. Und daran arbeiten wir permanent.

Insbesondere haben wir nach dem strategischen Verkauf eines größeren Wohnungspaketes die frei gewordenen Mittel für ein großes Neubauprogramm eingesetzt. Zielvorgabe an die Mitarbeiter waren 500 neue Wohnungen für den Bestand. Und ich kann Ihnen sagen, wir schaffen das! Und vielleicht noch deutlich mehr. Hierzu gehört auch eine Investitionsinitiative im Landkreis Oldenburg, der ja einer unserer Mitgesellschafter ist. Aktuell sind dort 75 Wohnungen im Bau, 60 sicher projektiert und weitere Projekte verhandeln wir in verschiedenen Gemeinden. Auf 150 bis 200 Wohnungen zusätzlich für den Bestand werden wir in den nächsten zwei bis drei Jahren im Landkreis sicher kommen.

Die Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft haben sich von 2004 bis heute gewandelt. Worin liegt aus Ihrer Sicht die gravierendste Veränderung?

Wir haben bekanntlich Wohnungsengpässe im Sektor der kleineren und preiswerten Wohnungen. Es werden Mietwohnungen für Menschen mit durchschnittlichem und geringerem Einkommen gebraucht, die beispielsweise in Oldenburg im Neubau unter 6,50 € Kaltmiete liegen sollten. Dies kann die Wohnungswirtschaft nur mit verstärkter öffentlicher Förderung erreichen. Dazu gehört auch, dass Wohnungsunternehmen, die derartigen Wohnraum erstellen wollen, an preisgünstige Grundstücke kommen. Hier sind vor allem die Kommunen gefordert.

Es wird zwar überall viel gebaut, aber man hat den Eindruck, dass eher die Not der Anleger befriedigt wird, als

dass vorrangig auf die Bedürfnisse der Menschen geachtet wird, die auf sogenannten bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Was die Kostenentwicklung betrifft, können wir nur wiederholt auf die teilweise weiterhin überzogenen energetischen Anforderungen beim Neubau hinweisen. Diese kostentreibenden Forderungen, deren Sinnhaftigkeit durchaus bezweifelt werden kann, hat allein der Gesetzgeber verursacht.

Wenn man sich in Oldenburg umsieht, kann man schon den Eindruck bekommen, es werde relativ viel gebaut. Dennoch heißt es seit ewigen Zeiten, der Wohnraum reiche nicht aus. Was passt da nicht zusammen?

Ich sagte es bereits, wir haben den Eindruck, dass großenteils die falschen Wohnungen gebaut werden. Wohnungen die zu groß sind, mit einem gehobenen bis sehr gehobenen Standard, für die es möglicherweise in Zukunft keine hinreichende Nachfrage wegen der zu hohen Kaltmieten geben wird. Sicher wird es dann hier und da zu marktbedingten Mietpreiskorrekturen kommen, vielleicht auch in bestimmten Marktsegmenten zu Leerständen. Die Akteure am Wohnungsmarkt, insbesondere die Politik, sollten sich auf Personengruppen konzentrieren, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Gutbetuchte Haushalte können sich selbst helfen.

Ein Dauerbrenner ist das Problem der Bauförderung. Eigentlich lässt sich ohne sie kein Gebäude mehr gewinnbringend errichten, wenn die Wohnungen später an Niedrigverdiener vermietet werden sollen. Was kann man da machen?

Wenn Bauträger sich mit Luxusobjekten verkalkulieren und Kapitalanleger ihre erhofften Renditen nicht erzielen, dann ist das ein klassisches Marktrisiko. Deshalb ist es ja so wichtig, dass die knappen öffentlichen Fördermittel für diejenigen eingesetzt werden, die eben Unterstützung benötigen. Gleiches gilt für die Vergabe von öffentlichem Baugrund. Alles andere wäre eine Fehlallokation und käme einer Kapitalverteilung von unten nach oben gleich!



Intensiv diskutiert wird das Thema Verdichtung. Gerade gab es wieder eine Reihe von Leserbriefen in der Lokalpresse dazu. Wie stellen Sie sich dazu?

Wir brauchen nach wie vor eine maßvolle Verdichtung, weil Baugrund in Oldenburg knapp ist. Der Rat der Stadt hat in den Außenbereichen jetzt fast 30 Aufstellungsbeschlüsse gefasst, um unerwünschte Auswüchse bei der Nachverdichtung vermeiden zu können. Das ist richtig. Richtig ist aber auch, dass nicht jedes Einzelinteresse von Nachbarn dem Allgemeinwohl vorangehen darf.

Man wird weiterhin in der Stadt nachverdichten müssen oder dem vorhandenen Siedlungsdruck durch Ausweisung neuer Bauflächen, wie demnächst auf dem Fliegerhorst oder im neuen Baugebiet östlich der Straße Am Bahndamm, begegnen zu können. Diese wenigen Flächen werden auf Dauer kaum ausreichen, den Siedlungs- und Bebauungsdruck zu befriedigen.

Es gibt in Oldenburg noch hinreichend entwicklungs-fähige Flächen. Man muss nur den Mut haben, sie zu erschließen. Denn die Konsequenz ist doch, dass die Bauwilligen, aber auch Wohnungssuchende dann in den Speckgürtel der Stadt ausweichen – mit den Folgen einer Zersiedlung des eher ländlichen Raumes. Wir erkennen sehr deutlich ansteigende negative Bevölkerungssalden und Abwanderungstendenzen in die Umlandgemeinden. Wir müssen uns fragen, wen wir da verlieren und wie sich die Bevölkerungsgewinne, die Oldenburg ja noch hat, im Einzelnen darstellen.

Die GSG hat in den vergangenen zehn Jahren rund 360 Neubauwohnungen in Oldenburg geschaffen, Altbauten aufwändig saniert und modernisiert, Konzepte zum Be-treuten Wohnen verwirklicht, der Volkshochschule eine neue Heimat gegeben – wird dieses Engagement aus Ihrer Sicht eigentlich angemessen gewürdigt?

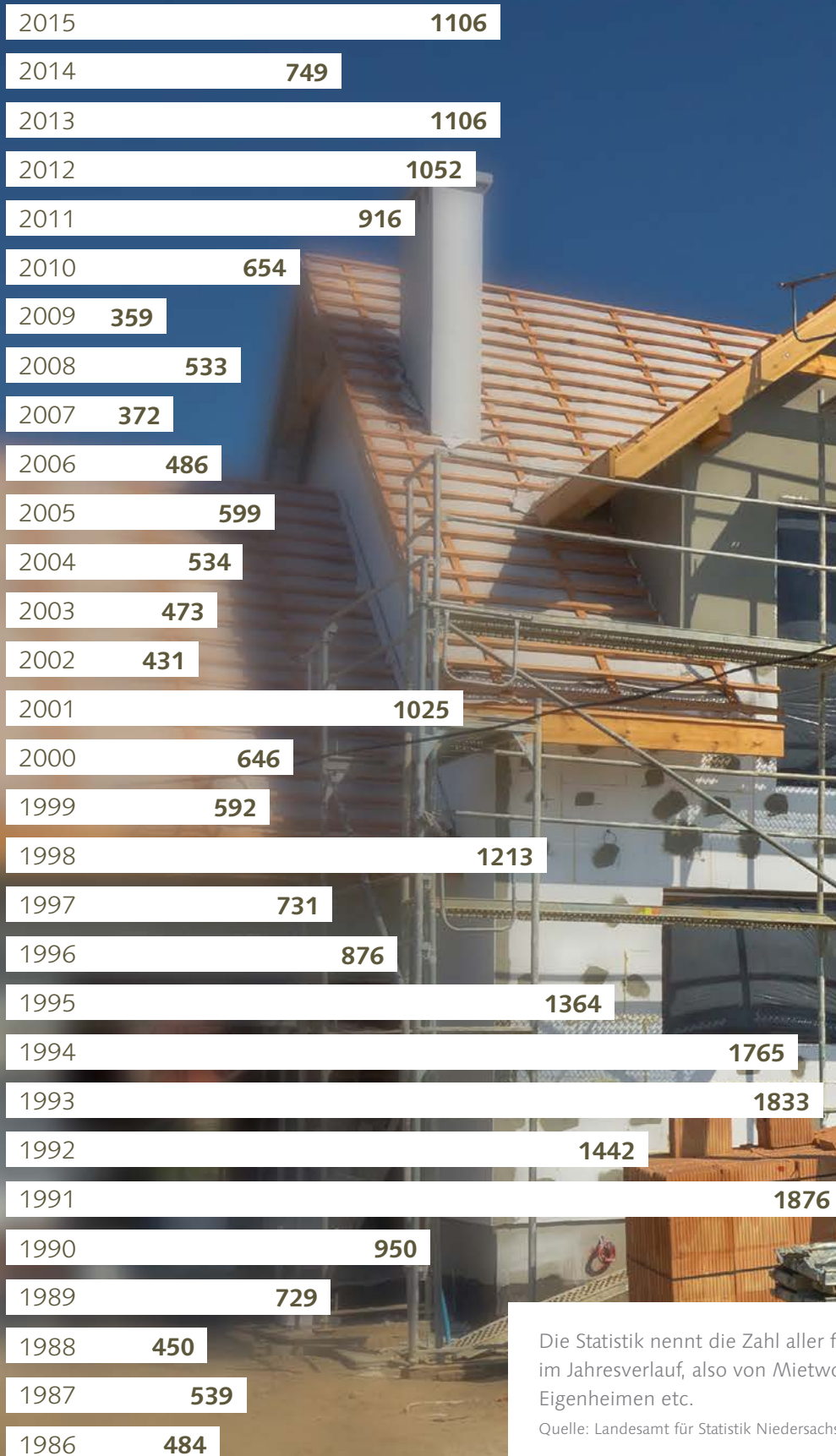
Aus zahlreichen Gesprächen nehmen wir ganz deutlich wahr, dass unsere Aktivitäten sehr genau zur Kenntnis genommen werden – und auch, dass wir mit unserem Neubauprogramm alle Nachfragegruppen ansprechen.

Großes Interesse hat in der Öffentlichkeit das Thema Jugendherberge geweckt. Gibt es schon eine zeitliche Planung für den Bau?

Wir haben nach dem Erwerb des Grundstücks zeitnah das aufstehende ehemalige Eisenlagergebäude der Bahn abgerissen. Der Bauantrag für die Jugendherberge ist gestellt und aktualisiert, so dass wir Ende des Jahres mit der Baugenehmigung rechnen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen. Im Folgejahr wollen wir die Eröffnung der neuen Jugendherberge feiern.

Seit einiger Zeit ist die GSG auch außerhalb der Stadt Oldenburg tätig. Wie kam es zum Engagement im Land-kreis und welche Ziele verfolgen Sie dort?

Der Landkreis Oldenburg ist einer der Gesellschafter der GSG. Wir hatten daher schon immer einen Wohnungsbe-stand im Landkreis, den wir übrigens vor einigen Jahren durch Zukäufe erweitert haben und jetzt durch ein Neu-bauprogramm komplettieren wollen. Wohnungsengpässe gibt es eben nicht nur in Oldenburg. Daher ist es für uns selbstverständlich, uns auch in den kreisangehörigen Ge-meinden zu engagieren. Wir freuen uns, dass wir dort als langfristige Bestandhalterin von Wohnungen wahrgenom-men werden und führen zurzeit in verschiedenen Gemein-den sehr konstruktive Gespräche mit den Bürgermeiste-rinnen und Bürgermeistern.



Die Statistik nennt die Zahl aller fertiggestellten Wohnungen im Jahresverlauf, also von Mietwohnungen ebenso wie von Eigenheimen etc.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

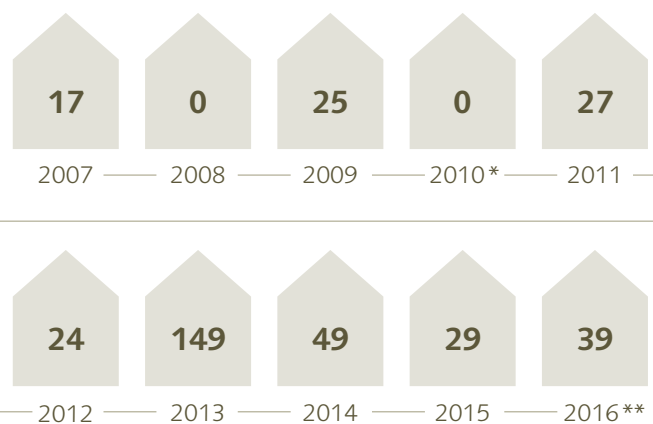
»In keinem der vergangenen 30 Jahre wurden in Oldenburg weniger Wohnungen fertiggestellt als 2009: lediglich 359. Rekordjahr war 1991 mit 1876 neuen Wohnungen.«

So baut Oldenburg

Über die „Zugänge von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ gibt die „Baufertigstellungsstatistik“ Auskunft. Der Blick auf die vergangenen 30 Jahre macht vor allem eines deutlich: Erst seit 2010 wird wieder mehr gebaut.

359 neue Wohnungen

Die Baubilanz der GSG seit 2006 fällt äußerst positiv aus. 359 neue Wohnungen wurden in der Stadt Oldenburg geschaffen.



*Jahr des Baus der Volkshochschule

**Bis 30.09.2016



Hier baut die GSG heute



Stadt Oldenburg

- 1 Alter Postweg/ Ecke Kielweg**
73 Ein- bis Dreizimmerwohnungen
zwischen 45 und 85 qm

Rennplatzstraße
20 Seniorenwohnungen, 2 ZKB
zwischen 45 und 67 qm

- 2 Bremer Straße**
16 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen
zwischen 62 und 108 qm

Graf-Spee-Straße
Sechs Zwei- bis Dreizimmerwohnungen
zwischen 63 und 75 qm

Eike-von-Repkow-Straße
Sechs Zwei- bis Dreizimmerwohnungen
zwischen 63 und 75 qm

Harpstedt

- 3 Hannoversche Straße**
6 Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen im
Mehrfamilienhaus, Größe zwischen 53
und 65 qm

Wildeshausen

Kornweg
12 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen
im Mehrfamilienhaus, Größe zwischen 48
und 79 qm

- 4 Projekt „Heidehöfe“, Raiffeisenstraße**
57 Wohnungen zwischen 49 qm
(Einzimmerapartment) und 84 qm
(vier Zimmer)

Rastede

- 5 Hans-Wichmann-Straße**
12 Reihenhäuser mit Wohnflächen von
89 bzw. 109 qm
10 Wohnungen in zwei Mehrfamilien-
häusern, Wohnflächen von 77 bis 87 qm

Abschied vom Windhundprinzip

In Oldenburg wurden im Jahr 2016 die Weichen für die Behebung des Mangels an günstigem Wohnraum neu gestellt. Stadtrat und Verwaltung haben Maßnahmen beschlossen, die eine Verbesserung der Situation möglich werden lassen. Ein Überblick.





»In der Summe sollte es gelingen, vor allem junge Familien in Oldenburg zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu stoppen.«

Jürgen Krogmann, Oberbürgermeister, Foto: Markus Hibbeler

Neue Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken und Geschossflächenwohnungsbau

Ein Punktesystem soll in Zukunft helfen, die Vergabe von städtischen Grundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gerechter zu gestalten. Berücksichtigt werden sollen dabei vor allem Familien mit Kindern. Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres und pflegebedürftige Kinder werden dabei besonders berücksichtigt, genau wie Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz bereits länger als vier Jahre in Oldenburg haben. Oberbürgermeister Jürgen Krogmann spricht von einer „sehr familienfreundlichen Regelung“.

Auch eine konzeptgebundene Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen wird geregelt. Diese werden nach einer Mischung von konzeptionellen Aspekten und Preis vergeben. Damit lassen sich Aspekte wie Städtebau, besondere Wohnformen oder Klimaschutz- und Energiespar-konzepte besser berücksichtigen als bisher. Die Vergabe erfolgt dabei nach festgelegten Kriterien und nicht mehr wie bislang nach dem „Windhundverfahren“, also dem Zeitpunkt der Bewerbung. „Damit können wir die Vergabe von Grundstücken sehr viel besser steuern und deutlich mehr Transparenz bei der Vergabe erreichen“, sagt Oldenburgs Baudezernentin Gabriele Nießen.

Die Konzeptvergabe sieht drei Richtlinien vor – unterschieden nach Gebäudetypen. Sie orientieren sich an drei Zielen: Schaffung von preiswertem Wohnraum, sozialverträgliche Bodenpolitik und Unterstützung von besonderen Wohnformen. „In der Summe sollte es damit gelingen, vor allem junge Familien in Oldenburg zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu stoppen“, erwartet Jürgen Krogmann.

Wohnungsbauförderung im gesamten Stadtgebiet möglich

Der Bau von Einliegerwohnungen in vorhandenen Gebäuden kann nun im gesamten Stadtgebiet finanziell unterstützt werden. Das sehen die Ende August in Kraft getretenen neuen Richtlinien für die Wohnungsbau-förderung vor. Wurden bislang nur Neubauten gefördert, können Zuschüsse zu preisgünstigem Wohnraum jetzt also auch für den Aus- und Umbau von Wohngebäuden sowie von bislang nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden gewährt werden.

„Wir wollen die Potenziale im vorhandenen Gebäudebestand nutzen und einen Beitrag zur Aktivierung der stillen Reserve leisten“, erklärt Oberbürgermeister Jürgen Krogmann. Dabei handelt es sich um ein freiwilliges Angebot an Menschen, die in Wohnungen oder Häusern leben, die zu groß für ihre aktuelle Lebenssituation geworden sind. Bei Neubauten ist die Förderung weiterhin auf die bisher definierten Gebiete beschränkt, das heißt, diese können nicht im gesamten Stadtgebiet gefördert werden.

Die Richtlinien enthalten darüber hinaus weitere Neuerungen. So wurde eine Bezuschussung des Baus von Tiefgaragenplätzen neu eingeführt. Damit soll langfristig der Grünanteil ausgebaut und die Qualität des Wohnumfeldes verbessert werden. Auch die Förderung von Modellbauten außerhalb des Fördergebietes ist möglich, wenn diese besonders innovative städtebauliche Elemente aufweisen. „Das Förderprogramm hat sich bewährt, seit Herbst 2012 sind bereits 15 Projekte gefördert worden, das Förder-volumen beträgt bisher etwa 2,5 Millionen Euro“, bilanziert Baudezernentin Gabriele Nießen.

Quotierung soll für mehr Sozialwohnungen sorgen

Schon vor zwei Jahren hat Oldenburg eine Sozialquote für den Wohnungsbau auf städtischen Liegenschaften eingeführt. Die Regelung besagt, dass bei auf städtischen Grundstücken entstehenden Mehrfamilienhäusern 20 Prozent der Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können, zu reservieren sind – vorausgesetzt, es werden mindestens fünf Wohnungen errichtet. Bauträger sind also verpflichtet, jede fünfte Wohnung als Sozialwohnung zu bauen. In Baugebieten mit Einfamilienhäusern liegt die Quote bei zehn Prozent.

Beschlossen wurde jetzt auch ein höherer Ansatz auf nicht städtischen Liegenschaften. Hier müssen zukünftig zehn Prozent aller Wohneinheiten Niedrigverdienern vorbehalten sein. Die maximale Nettokaltmiete darf dabei nicht über einem Betrag von sechs Euro pro Quadratmeter liegen, festgeschrieben auf mindestens zehn Jahre ab Erstbezug. Zudem soll es den Berechtigten ermöglicht werden, die Wohnungen unbefristet anzumieten.

Andere Städte gehen bei der Quotierung übrigens noch weiter. So liegt sie etwa in Hamburg und München bei 30, in Freiburg sogar bei 50 Prozent.

Mit den Menschen oder auf ihre Kosten?

Mehr Transparenz, mehr Bürgerbeteiligung, mehr Zusammenleben – ein Umdenken ist nötig bei der Stadtentwicklung. Das sagt Heiner Pott, Verbandsdirektor des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.





»Wer für die Menschen plant,
plant gegen sie. Nur wer mit ihnen plant, plant für sie.«

Heiner Pott, Verbandsdirektor des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V., Foto: vdw



Das Gegenteil von „gut“ ist bekanntlich „gut gemeint“. Und wohin „gut gemeinte“ Stadtentwicklung mitunter führt, kann hierzulande an vielen Stellen bestaunt, nein, beklagt werden. Nicht zuletzt in den 1960er und 1970er Jahren haben Planer Konzepte umgesetzt, die am Reißbrett die städtebauliche Zukunft zu offenbaren schienen, in der Realität jedoch mit aller Wucht scheiterten. „Urbanität durch Dichte“ lautete die Maxime; in Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Bremen und anderswo gibt es dazu stadtbildprägende Beispiele. Sogar in mittleren und kleineren Städten schuf man in dieser Zeit möglichst viel Wohnraum auf möglichst kleiner Grundfläche, so dass völlig überdimensionierte Gebäude buchstäblich einen großen Schatten auf die örtliche Umgebung werfen.

Längst ist Ernüchterung eingetreten. Spätestens die wegweisende Studie über „Überforderte Nachbarschaften“ Ende der 1990er Jahre hat den Verantwortlichen die Folgen einer verfehlten Stadtplanung vor Augen geführt. Mit millionenschweren Investitionen werden seitdem die Scherben beseitigt. Förderprogramme wie „Die soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ korrigieren bauliche und organisatorische Fehler. Aber die gesellschaftlichen Schäden, die schwerwiegenden Belastungen für die Bewohner dieser nicht zu Unrecht so genannten „Wohnmaschinen“, die Stigmatisierung ganzer Stadtteile sind mit Geld nicht aus der Welt zu schaffen.

Wir benötigen daher, und der Weg ist erfreulicherweise in den aller-

meisten Kommunen vorgezeichnet, einen Paradigmenwechsel in der Stadtplanung. Wer für die Menschen plant, plant gegen sie. Nur wer mit ihnen plant, plant für sie. Diese Erkenntnis gilt es umzusetzen sowohl bei Neubauprojekten wie auch bei der Sanierung älterer Wohnbestände. Zu welchen vorbildlichen Ergebnissen man dabei gelangen kann, zeigen viele aktuelle Beispiele, an denen nicht zuletzt auch die Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes beteiligt sind. Die GSG Oldenburg, das sei an dieser Stelle eingeschoben, hat dabei eine Vorreiterrolle eingenommen und sich frühzeitig als Partner für Bürgerinnen und Bürger verstanden.

Wohnen ist für die professionelle Wohnungswirtschaft mehr als nur ein Dach über dem Kopf. In diesem Zusammenhang nimmt sie als Dienstleister vor Ort vielschichtige Aufgaben wahr: Sie bietet guten und sicheren Wohnraum zu akzeptablen Preisen. Sie schafft Wohnangebote für Jung und Alt, für Familien und Singles. Sie baut Barrieren ab und erlaubt so auch hilfebedürftigen Menschen ein möglichst langes Leben in der lieb-gewonnenen Umgebung. Sie organisiert Hilfestellungen in der Nachbarschaft von der Kinderbetreuung bis hin zur häuslichen Pflege. Sie fördert das Zusammenleben im Quartier.

Zusammengenommen ist dies die Antwort der Wohnungswirtschaft auf die gescheiterten Wohnphantasien von Technokraten. Wir nehmen die Menschen mit. Wir nehmen ihre Bedürfnisse ernst. Wir kümmern uns.

330 Millionen wohnen zu teuer – weltweit

Knapper Wohnraum – ein speziell Oldenburger Problem? Nein! Ein deutsches? Nicht einmal das. Nach einer aktuellen McKinsey-Studie werden sich 2025 weltweit 440 Millionen Haushalte in Großstädten keine akzeptablen Wohnungen mehr leisten können.



McKinsey: Deutschlandweit können sich 2,6 Millionen Haushalte im Rahmen ihres Budgets keinen erschwinglichen Wohnraum in Städten leisten.

Shanghai, das indische Mumbai, Südkoreas Hauptstadt Seoul: Sie alle gelten als Megacities, als Großräume mit fast ungebremstem Bevölkerungszuwachs. Vor allem die Metropolen Asiens werden größer und größer – und das, obwohl sie für viele Menschen längst nicht mehr erschwinglich sind. Bereits heute gibt es weltweit in Städten 330 Millionen Haushalte mit niedrigem Einkommen, deren Budget für das Leben in akzeptablen Wohnungen nicht mehr ausreicht. Vielfach wird dafür an den Ausgaben für Gesundheit und Bildung gespart.

Und das Ende der Fahnenstange ist längst noch nicht erreicht. Bis zum Jahr 2025 wird sich die genannte Zahl auf 440 Millionen erhöhen, wenn sich der Trend wie erwartet fortsetzt. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des McKinsey Global Instituts (MGI). „Rund um den Globus wäre ein Drittel der städtischen Bevölkerung von dieser Entwicklung betroffen“, erläutert Jan Mischke vom MGI die Erkenntnisse, die unter dem Titel „A blueprint for addressing the global affordable housing challenge“ veröffentlicht wurden. Konkret bedeutet dies, dass sich etwa 1,6 Milliarden Menschen mit den Kosten für angemessenen Wohnraum, für den in der Regel ein Budget von etwa 30 Prozent des Einkommens zur Verfügung steht, finanziell übernehmen oder inakzeptable Wohnverhältnisse hinnehmen müssten. Nach EU-Definition gilt ein Haushalt als finanziell überlastet, wenn 40 Prozent und mehr des verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufgewendet werden müssen.

Die Studienautoren schlagen als geeignete Gegenmaßnahmen u.a. die bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, die Reduzierung von Bau- und Betriebskosten sowie veränderte Rahmenbedingungen zur Hausfinanzierung vor. Vielerorts, so sagen sie, werde noch heute so gebaut wie vor 50 Jahren. Auch das müsse sich dringend ändern. Durch den Einsatz vorgefertigter Komponenten ließen sich die Baukosten zudem um etwa ein Drittel reduzieren. Auch die Wartung der Gebäude könne häufig deutlich effektiver gestaltet werden.

McKinsey-Sprecher Mischke verweist zudem auf Beispiele wie Barcelona und New York, in denen es

gelingen sei, über Quotierungen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und was in Megametropolen gelingt, funktioniert auch in kleineren Städten: Im schweizerischen Ort Zug etwa muss die Hälfte neuen Wohnraums das Kriterium „günstig“ erfüllen. Das habe ein Umdenken erfordert, betont Ernst Hauri, der Direktor des schweizerischen Bundesamtes für Wohnungswesen. Grundsätzlich nämlich gebe es „neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau kaum Investoren, die sich des bezahlbaren Wohnraums annehmen“.

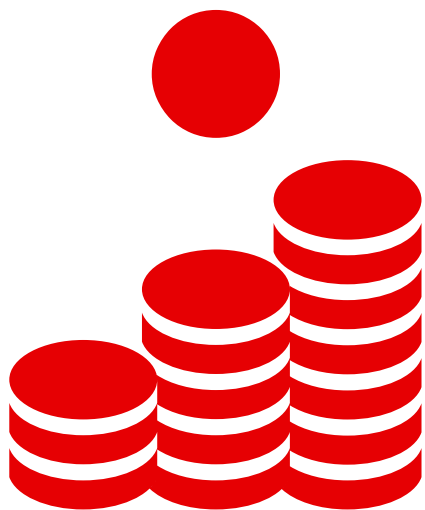
Deutschlandweit, so stellt die McKinsey-Studie fest, können sich aktuell 2,6 Millionen Haushalte im Rahmen ihres Budgets keinen erschwinglichen Wohnraum in Städten leisten. An dieser Zahl, so die Prognose, werde sich bis 2025 nur wenig ändern. Damit schneidet Deutschland im internationalen Vergleich noch relativ gut ab. Die Kluft zwischen dem für das Wohnen zur Verfügung stehenden Einkommen von Niedrigverdiener-Haushalten und den Kosten für akzeptable Wohnungen sei hier um einiges kleiner als im Rest Westeuropas, in den USA, China oder Lateinamerika, heißt es in der Begründung.

Aber: Die Rechnung könnte sich rasch als Makulatur erweisen, wenn die Entwicklung der Wohnneben- und insbesondere der Energiekosten nicht gestoppt wird. Die sogenannte „zweite Miete“ (Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe) ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes seit dem Jahr 2000 deutlich stärker angestiegen (+80 Prozent) als die Kaltmieten (+13 Prozent) oder das verfügbare Haushaltseinkommen pro Einwohner (+21 Prozent). Für Haushalte mittleren und unteren Einkommens schlagen somit die Wohnnebenkosten besonders stark zu Buche.

In den fünf größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt – ist schon heute ein erheblicher Teil der Mittelschicht nicht mehr in der Lage, sich adäquat am Wohnungsmarkt zu versorgen. Wann diese Entwicklung auch auf mittlere und kleinere Großstädte wie Oldenburg durchschlägt, ist momentan noch nicht absehbar.



Morgen ist einfach.



Wenn Sie sich mit der richtigen Anlagestrategie auch bei niedrigen Zinsen Wünsche erfüllen oder für Ihre Zukunft vorsorgen können.

Unsere Nähe bringt Sie weiter.