

Junge Menschen an die Region binden

DORFENTWICKLUNGSPLANUNG Perspektiven einer Wohnungsbaugesellschaft vorgestellt und diskutiert

Die Gesellschaft hilft, Wohnraum zu schaffen und langfristig und kostengünstig am Markt zu halten.

VON KLAUS HÄNDEL

BENSERSIEL – Die Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität ländlicher Siedlungen als Wohn-, Wirtschafts-, Sozial- und Kulturraum ist das zentrale Ziel der Dorfentwicklungsplanung für die „Dorfregion Sielhafenorte im Landkreis Wittmund“. Um sich unter der Überschrift „Daseinsvorsorge“ zu informieren und mögliche Perspektiven auszuloten, hatten die Samtgemeinde Esens als Koordinationsstelle und die NWP Planungsgesellschaft zur vorletzten Sitzung der Arbeitsgruppe „Dorfregion Sielhafenorte“ – beteiligt sind die Stadt Wittmund mit Carolinensiel, die Stadt Esens mit Benersiel sowie die Gemeinden Neuaharlingersiel und Werdem – den Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH Bernhard Bruhnken eingeladen.

80 Jahre Erfahrung

Die 1935 gegründete Gesellschaft bewirtschaftet derzeit 1316 Wohnungen und 203 Garagen und schafft generationsübergreifenden Wohnraum für gemeinsames Wohnen. Als Beispiele für die Bewirtschaftung nannte Bernhard Bruhnken den Wohnpark an der Moselstraße in Schortens, einen Bau am Markt in Sande sowie einen weiteren Bau an der Schützenhofstraße in Jever.

Erneuert wurde 2011 ein Pflegeheim in Sande. Neu sei ein Projekt für gemeinsames Wohnen in Varel. 14 Mieter hätten bereits vor der Maßnahme festgestanden und sich an die Wohnungsbaugesellschaft gewandt. „Seit zwei Jahren beschäftigen wir uns mit dem Wohnungsneubau“, so Bruhnken. Ein zweites Standbein des Unternehmens sei die Baubetreuung durch



Um das Schaffen und Bewirtschaften bezahlbaren Wohnraums ging es Mittwochabend in der 9. Sitzung des Arbeitskreises zur Dorfentwicklungsplanung „Dorfregion Sielhafen-

orte im Landkreis Wittmund“. Zu diesem Zweck stellte Geschäftsführer Bernhard Bruhnken die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH vor.

zwei Architekten im freien Wettbewerb. Mietwohnungen in den Kommunen seien oftmals nicht mehr marktfähig. Mieteinnahmen seien meist nicht zur Instandhaltung genutzt worden. Deshalb investiere die Gesellschaft bei Altbauten zumeist in energetische Sanierungen, in Hohlraumverfüllungen, Dämmung und Heizungstechnik, „bei Neubauten aktuell in gasbetriebene Wärmepumpen mit Luft- oder Erdwärme“, so der Geschäftsführer.

Gehe es um Neubauten, spiele der demografische Wandel eine entscheidende Rolle. Das bedeute, es müsse „seniorengerecht und barrierefrei gebaut werden, bei mehrgeschossigen Bauten mit Fahrstuhl.“

Finanzierung

Zur Finanzierung nutze die Wohnungsbaugesellschaft das Förderprogramm der N-Bank, die bis zu 80 Prozent der Ge-

samtkosten als Darlehen zur Verfügung stelle. Gesellschafter seien auch die Kommunen. Alternativ zu einer finanziellen Beteiligung könnten sie auch ein Grundstück einbringen.

Als Beispiel nannte Bruhnken eine Wohneinheit mit 18 Wohnungen in Jever. Die Gesamtkosten betragen 2,6 Millionen Euro. Der Grundstückswert beträgt 360 000 Euro, die Herstellungskosten inklusive Nebenanlagen lägen bei 2,075 Millionen Euro, die Nebenkosten für Architekt, Notar, Gericht und Verwaltung bei rund 165 000 Euro.

Für die anschließende Bewirtschaftung entstünden Kosten in Höhe von rund 76 000 Euro pro Anwohner. Die Vergabe der Wohnungen erfolge nach einer Vielzahl von Kriterien, mit und ohne Wohnberechtigungsschein an verschiedene Zielgruppen. Voraussetzung

für ein solches Wohnbau-Projekt ist ein Wohnraumversorgungskonzept. „Der Landkreis muss nachweisen, dass der Wohnraumbedarf tatsächlich besteht. Das ist der Schlüssel für das Darlehen der N-Bank“, betonte Bernhard Bruhnken.

Diskussion

Auf die Frage in der anschließenden Diskussion von Jürgen Peters, wie groß eine solche Gesellschaft sein müsse, um erfolgreich arbeiten zu können, erklärte er: „Kommunen müssten sich zusammenschließen und ein gewisses Stammkapital vorweisen oder ein Grundstück einbringen. So wäre ein Startkapital gesichert.“

„Wie entstehen die Projekte?“, wollte Christine Müller (NWP) wissen. „2016 sind drei Kommunen auf uns zugekommen. Das geht auch von Privat, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und der Wohnraumbedarf

nachgewiesen ist“, antwortete der Geschäftsführer.

Zur Sorge einer Ghetto-Bildung sagte Bruhnken: Die Belegung der Wohnungen erfolge nicht nur mit dem Wohnberechtigungsschein. Eine Durchmischung von Jung und Alt anderer sei schon jetzt gegeben. „Zurzeit sind das 30 Prozent. Wir hoffen angesichts der aktuellen politischen Aussagen jedoch auf eine höhere Quote.“

Als Alternative zur Wohnungsbaugesellschaft sei auch eine Wohnungsgenossenschaft möglich. Problem dabei sei jedoch, dass sich nicht jeder die erforderlichen Genossenschaftsanteile leisten könne.

Abschließend wies Christine Müller darauf hin, dass es neben der N-Bank noch viele weitere Fördermöglichkeiten gebe, zum Beispiel nach der ZILE-Richtlinie, der KfW-Bank und anderen. Für Privat gibt es dazu viele Beratungsstellen.

BILD: KLAUS HÄNDEL