

Sozialausschuss des Kreistages LK Cloppenburg

am 28.02.2023 um 17:00 Uhr im Kreishaus, Sitzungssaal 1

- a) Vorstellung der Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH und des Geschäftsführers
- b) Definition „bezahlbarer Wohnraum“ und „sozialer Wohnungsbau“ bzw. „öffentlich geförderter Wohnungsbau“
- c) Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum und die Entwicklung in der Vergangenheit
- d) Schwierigkeiten und Probleme angesichts der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen
- e) aktuelle und geplante Neubauprojekte der Wohnungsbaugesellschaft Cloppenburg
- f) Fazit

a) Vorstellung der Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH und des Geschäftsführers

- persönliche Vorstellung des Geschäftsführers
- die Wohnungsbaugesellschaft in Cloppenburg wurde 1936 gegründet
- wesentlicher Unternehmenszweck ist seit jeher „die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“
- rechtlich betrachtet ist die Wohnungsbaugesellschaft eine ganz normale steuerpflichtige GmbH mit allen Rechten und Pflichten aus dem GmbH-Gesetz
- vermietet gut 500 Bestandswohnungen im gesamten Landkreis
- knapp 40 % der Wohnungen unterliegen dabei heute noch einer Mietpreis- und Belegungsbindung
- durchschnittliche Miete über den gesamten Bestand lag in 2021 bei 5,33 € je m²

b) Definition „bezahlbarer Wohnraum“ und „sozialer Wohnungsbau“ bzw. „öffentlich geförderter Wohnungsbau“

- „bezahlbarer Wohnraum“ = Mieter muss nicht mehr als ein Drittel des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens für die Wohnkosten (Miete + Nebenkosten) aufbringen
- „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ = Wohnungsbau, der mit Mitteln aus der öffentlichen Hand subventioniert und gefördert wird (z. B. NBank)
- Bindungsdauer (in der Regel 30 - 40 Jahre), Mietpreisbindung und Belegungsbindung
- Berechtigungsnachweis über Wohnberechtigungsschein (B-Schein)
- Cloppenburg Stadt in Mietenstufe 1 (= 5,80 €/m² max. Miete),
- übrige Städte und Gemeinden im LK in Mietenstufe 2 (= 5,60 €/m² max. Miete).

c) Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum und die Entwicklung in der Vergangenheit

- u. a. das Fehlen lukrativer und/oder auskömmlicher Förderprogramme sowie eine langanhaltende Niedrigzinsphase haben in den vergangenen 2 ½ Jahrzehnten dazu geführt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau vielerorts zum Erliegen kam
- dadurch keine oder nur wenige Sozialwohnungen in diesem Bereich und in dieser Zeit gebaut und zudem jährlich Wohnungen durch Zeitablauf aus der Sozialbindung gelaufen
- diese problematische Entwicklung ist politisch auf Bundes- und auf Landesebene lange Zeit nicht erkannt worden und lässt sich heute nicht in kürzester Zeit einfach reparieren
- Probleme in den Großstädten sind deutlich gravierender als im LK Cloppenburg
- aber auch hier wird weiterer öffentlich geförderter Wohnraum benötigt – in Cloppenburg selbst am meisten, aber auch in den übrigen Städten und Gemeinden
- in der Regel das Streben nach einer günstigeren (bezahlbaren) Wohnung als Hauptgrund für die Suche nach einer Sozialwohnung

d) Schwierigkeiten und Probleme angesichts der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen

- rasant und extrem angestiegene Baukosten
- Materialverknappung und -verfügbarkeit
- stark angestiegene Baulandpreise sowie Grundstücksverfügbarkeit im Allgemeinen
- Förderchaos KfW-Bank
- deutlich angestiegenes Zinsniveau der EZB
- immer stärker steigende Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsvorgaben des Gesetzgebers
- Fachkräftemangel am Bau und in der Wohnungswirtschaft
- Zielvorgaben des Bundesbauministeriums über die jährlich zu erstellenden Wohneinheiten in Deutschland (400.000 WE)
- serielles oder modulares Bauen aufgrund eher kleineren Einheiten im ländlichen Raum in der Regel wirtschaftlich nicht abbildbar
- zusätzlich energetische Sanierung und Ertüchtigung des vorhandenen Bestandes
- immer mehr neue und schärfere Klimaschutzvorgaben des Gesetzgebers (CO₂-Neutralität des gesamten Gebäudebestandes bis 2045, Austausch von Heizungsanlagen-Altgeräten nach der 65%-GEG-Regel flächendeckend ab 2025 – aktuell wohl noch einmal verschärft schon ab 2024 zzgl. vorzeitig vorgeschriebenem Austausch bei Reparatur, etc.)

e) aktuelle und geplante Neubauprojekt der Wohnungsbaugesellschaft Cloppenburg

- trotz der aktuellen Unwägbarkeiten weitere öffentlich geförderte Neubauten im LK Cloppenburg geplant
 - auch wenn große Player wie z. B. die „vonovia“ Neubauprojekte auf unbestimmte Zeit zurückstellen oder sogar streichen
- | | | | |
|-------------------------|---------|-------------------|--------------------|
| • Cloppenburg, PA 19/21 | 24 Whg. | Cappeln | 8 Whg. |
| • Lastrup | 6 Whg. | Cloppenburg, BA 1 | 14 Whg. (Familien) |
| • Garrel | 6 Whg. | Emstek | 20 Whg. |
| • Cloppenburg BA 2 | 24 Whg. | Molbergen | 6 Whg. |
| • Cloppenburg BA 3 | 32 Whg. | Barßel | 6 Whg. |
- Bauvolumen von ca. 140 Wohnungen und geschätztes Auftragsvolumen von ca. 18 – 20 Millionen Euro in den nächsten ca. 8 Jahren
 - dies entspricht einem Bestandszuwachs von über 25 %

f) Fazit

- die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat eine Fülle von Problemen und Aufgaben zu bewältigen
 - Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen aus der Vergangenheit heraus
 - aktuelle negative Entwicklungen
 - klimagerechte Aufstellung des Neubaus und des vorhandenen Bestandes für die Zukunft
- öffentlich geförderter Wohnungsbau muss grundsätzlich immer im Kontext mit vielen anderen Teilbereichen ganzheitlich gedacht werden
- Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH wird auch zukünftig dazu beitragen, den öffentlichen geförderten Wohnungsbau im Landkreis Cloppenburg weiter voranzubringen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

