

Ideen für sozialen Wohnungsbau

Beim 1. Forum für Wohnen in Leopoldshöhe der SPD geht es um bezahlbaren Wohnraum für alle. Was auch eine kleine Kommune wie Leopoldshöhe machen kann.

Birgit Guhlke

■ **Leopoldshöhe.** Die Gemeinde sucht neue Wege und Möglichkeiten, in Leopoldshöhe mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die SPD hat das Thema aufgegriffen und dazu eine Podiumsdiskussion veranstaltet, während der Experten aus verschiedenen Bereichen Modelle, Chancen, aber auch Schwierigkeiten darstellten. Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse.

Situation

Wie mehrfach berichtet, fehlt es in Leopoldshöhe an erschwinglichen Mietwohnungen. Für Rentner, für Berufsanfänger und Studenten, für große und auch kleine Familien, für Alleinerziehende. Der Moderator der Veranstaltung, Fraktionschef Thomas Jahn, gab zudem die Stichworte klimafreundliches Bauen, Einflussmöglichkeiten der Kommunen, aber auch das Stigma „sozialer Wohnungsbau ist nur was für Arme“ in die Runde.

Zielgruppe

Wer eine sozial geförderte Wohnung mieten möchte, braucht einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Zuteilung dieses WBS ist abhängig vom Einkommen. Das ist in den Bundesländern teils unterschiedlich definiert, in NRW gelten Einkommensgrenzen, die Thorsten Kleinebckel, Vor-

stand der Wohnbau Lemgo eG, skizzierte. Demnach kann ein Alleinerziehender mit einem Kind bei einem Nettoeinkommen von maximal 24.010 Euro einen WBS beantragen, brutto sind das etwa 43.500 Euro. Bei einer Familie mit zwei Kindern sind es 41.490 netto (brutto knapp 54.700). Eine Rentnerin, die nicht mehr als 19.350 Euro im Jahr (1.612,50 Euro im Monat) bekommt, hat ebenfalls einen Anspruch. Für Kleinebckel sowie die Vertreter weiterer Wohnungsbaugesellschaften, Alcaj Kames (SHG Bad Oeynhausen) und Oliver Klingelberg (BGW Bielefeld), ist das „die Mitte der Gesellschaft“. Fast 80 Prozent der Rentner hätten zudem einen Anspruch. Nicht alle machten ihn geltend. Scham, aufwendiger Antrag, Unwissen, die Gründe dafür sind vielfältig.

Preisentwicklung

Die Kosten steigen in allen Bereichen – für Grundstücke und Material gleichermaßen. Verschärft werde das zusätzlich wegen der Materialknappheit (nicht nur) im Bausektor. Das hat Folgen für Hauslebauer, für Investoren im frei finanzierten Wohnungsmarkt und auch für Genossenschaften. Zwar sei der Wohnungsmarkt im Lippischen insgesamt noch eher ausgeglichen, Ausreißer zeigten aber die Richtung an. Es geht nach oben. In Leopoldshöhe werden für hochwertige



Es diskutierten Thorsten Kleinebckel (v. l., Wohnbau Lemgo eG), Dieter Perl (Architekturbüro Perl), Alcaj Kames (Städtische Heimstätten gGmbH Bad Oeynhausen), stellvertretender Bürgermeister Andreas Brinkmann, Bürgermeister Martin Hoffmann, Oliver Klingelberg (BGW Bielefeld), Ralf Brodda (Mietverbund OWL in Bielefeld) und SPD-Fraktionschef Thomas Jahn.

Foto: Birgit Guhlke

Neubau-Mietwohnungen auch schon 11 Euro pro Quadratmeter verlangt, sagt der baupolitische Sprecher der SPD, Andreas Brinkmann. In Bielefeld verschärfe sich die Lage auch für Wohnungsbaugesellschaften bereits, sagt Oliver Klingelberg von der BGW. Bei Neubauten bei einem Quadratmeterpreis von unter 10 Euro bleiben zu können, „wird immer schwerer“. Bei der Lemgo Wohnbau seien es bei Neubauten 8,50 Euro, der Durchschnittspreis liege bei 5,25 Euro pro Quadratmeter, sagte Thorsten Kleinebckel.

Konsequenzen

Was denn eine kleine Kommune wie Leopoldshöhe nun tun könne, um im aufgeheizten Immobilienmarkt gegensteuern zu können, wollten Bürgermeister Martin Hoffmann und Thomas Jahn wis-

sen. Profis machen lassen, Vorgaben bei neuen Gemeindebauprojekten setzen, eventuell mit anderen Kommunen gemeinschaftliche Projekte angehen, Fördertöpfe nutzen und sich beraten lassen oder Beratung vermitteln. So lassen sich die Empfehlungen zusammenfassen.

Dass sich die Kommune stärker einbringen will und sollte, unterstützt auch Ralf Brodda. Der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL in Bielefeld vertritt die Mieterinteressen – und kennt die Probleme der Bürger bei steigenden Kosten und sinkenden Angeboten. Die Kommune könne vielleicht nicht alles selber machen, aber bei Bund und Land „laut schreien und es fordern“, um Verbesserungen zu erreichen. Zumal die sogenannte zweite Miete, die Nebenkosten, weiter steige.

Die Gemeinde hat mit ihrem Eigenbetrieb Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung die Möglichkeit, Grundstücke selbst zu vermarkten und dann Zielvorgaben zu setzen. Etwa bei der Vorgabe, wie viel geförderter Wohnungsbau dort entstehen und wie das Quartier entwickelt werden soll, auch in Sachen Klimaschutz und Mobilität. Darum geht es beispielsweise bei dem geplanten Quartier „Lebendiges Brunnscheide“ in Schuckenbaum. Bei Anwohnern gibt es Widerstand und Kritik – vor allem wegen der Anzahl der Wohneinheiten und der Geschosshöhe der Mehrfamilienhäuser. Neu gebauter, bezahlbarer Wohnraum aber sei nur so zu realisieren. Alcaj Kames: „Es ist nicht möglich, in kleinen Häusern für 4,90 Euro pro Quadratmeter zu vermieten.“