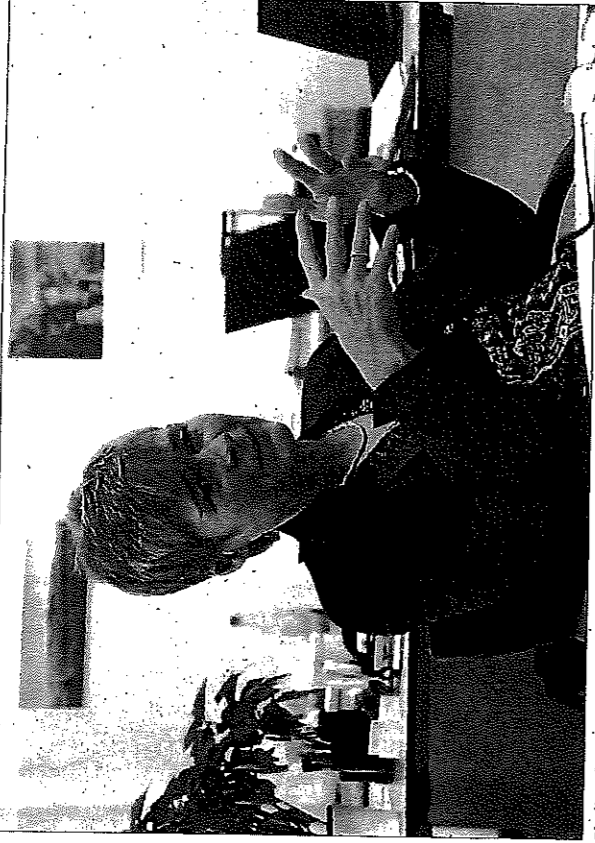


Kleinere Wohnungen, größere Spielräume

OWG-Vorstandsmitglied Birgit Welter ist beim Pakt für bezahlbaren Wohnraum dabei

Seit vorigem Jahr ist Birgit Welter Geschäftsführerin der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft (OWG). Die 51-Jährige, die selbst in der Brunnenstadt wohnt, verfolgt die aktuelle Diskussion zum Thema bezahlbarer Wohnraum mit großem Interesse. T&Redaktion Martina Jensung sprach mit dem hauptamtlichen OWG-Vorstandsmitglied über die Pläne von Stadt und Politik, 1000 zusätzliche Wohnungen in Oberursel zu schaffen, welchen Beitrag die OWG dazu leisten will und könnten.

Stad und Politik haben sich zum Ziel gesetzt bis zum Ende der Wahlperiode sollen in Oberursel 1000 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. 300 davon für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen und im sozial geförderten Wohnungsbau. Was halten Sie von diesem Projekt?
BIRGIT WELTER: Ambitioniert. Aber machbar.
WELTER: (lacht) Ja, machbar schon. Wenn alle Akteure wirklich mitspielen.
Inwiefern könnte die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft bei diesem Projekt eine Rolle spielen?



Birgit Welter, Geschäftsführerin der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft, ist Rechtsanwältin und stammt aus dem rheinland-pfälzischen Neuwied. Vor ihrem Wechsel zur OWG war sie dort Prokuristin der gemeinnützigen Städtewohnungsgesellschaft mbH. Foto: Matthias Reichwein

Genossenschaftsmodell zusammen.

WELTER: Eine Genossenschaft ist nicht auf Gewinnmaximierung aus, das ist schon klar. Wirtschaftlich handeln muss natürlich auch die Genossenschaft. Das ist ja das Leitbild, die Balance zu finden zwischen sozialer Verantwortung und Ökonomie.

Gibt es denn etwas, was Städte vom Genossenschaftsmodell lernen könnten?

WELTER: Ich denke, dass man bei den Organisationsformen schwerlich miteinander vergleichen kann, da eine Kommune weitaus mehr Aufgaben wahrzunehmen hat. Allerdings sollten die klassischen Attribute einer Genossenschaft, demokratisch und sozial, auch Richtwerte für eine Kommune sein.

Gibt es Ihrer Ansicht nach genügend Förderprogramme von Bund und Land?

WELTER: Förderprogramme mit Zinsverbilligungen, so wie sie in der Vergangenheit angeboten wurden, ergeben bei der aktuellen Situation auf dem Kapitalmarkt keinen großen Sinn. Förderprogramme können aus meiner Sicht momentan nur interessant sein über Zuschüsse.

Was als Stichwort in der Diskussion immer wieder auftaucht, ist das Thema Erbpacht. Gibt es so ein Modell auch bei der OWG?

WELTER: Wir haben Häuser, die auf Erbpachtgrundstücken stehen, aber das ist ein verschwindend geringer Teil, das sind ein, zwei Gebäude.

Wäre das auch für Neubauprojekte interessant?

WELTER: Wir verhandeln gerade mit einem Partner über ein solches Projekt. Dort wäre es möglich, wenn wir bauen, das Grundstück auf dem Weg der Erbpacht zu erwerben. Die Grundstückskosten sind natürlich ein Part, der preiswerter Bauen heute konkurrenzfähig ist. Das ist einer der maßgeblichen Faktoren.

Oberursels Bürgermeister kürzigt schon seit geraumer Zeit einen Pakt für bezahlbaren Wohnraum an. Ich nehme an, Sie wären beteiligt.

WELTER: Ja.

Gedt denn überhaupt schon einmal ein Treffen?

WELTER: Es gab zwar noch kein konkretes diesbezügliches Treffen, aber bei anderen Anlässen wurde auch immer wieder dieses Thema erörtert. Und jetzt soll es ja losgehen: Die Bürgerversammlung zum Thema bezahlbarer Wohnraum am 7. September soll im Grunde die Auftaktveranstaltung für den Pakt sein. Dazu bin ich auch eingeladen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt oder auf eigenem Gelände?

WELTER: Sowohl als auch. Wir würden uns natürlich freuen, wenn Grundstücke von uns, die derzeit noch kein Bauland sind, Bauland würden. Wir können uns aber auch vorstellen, auf eigenen, bereits bebauten Grundstücken zu bauen. Wobei das sicherlich eine etwas langfristige Perspektive ist, weil ja Altbau, die derzeit noch bebaut werden sind, irgendwann mal leergeräumt und abgerissen werden müssen, bevor dann neu gebaut werden kann.

Besteht auch die Möglichkeit der Nachverdichtung?

WELTER: Das könnten wir sicher in einigen Bereichen, das ist aber nicht unser vorrangiges Bestreben. Wir betreiben Grundstücke gern in ihrer Gänze. Wenn ich mir heute auf ein bebautes Grundstück ein neues Gebäude stelle, dann habe ich vielleicht in 10, 15 Jahren, wenn die alten Gebäude abgängig sind, Probleme oder kann die Grundstücke schlechter ausnutzen.

Die Hochtaunusbahn hat zum Beispiel in Bad Homburg auf bestehende Wohnhäuser ein Stockwerk draufgesetzt. Wäre das auch eine Möglichkeit bei OWG-Häusern?

WELTER: Das Aufstocken sollte man immer bei Modernisierungen und Instandhaltungen im Auge haben, allerdings unter besonderer Würdigung der konkreten Gegebenheiten, insbesondere der bereits vorhandenen Anzahl der Stockwerke und der Zielgruppe, die für die auf diesem Wege geschaffenen Wohnungen in Frage kommt. Es ist auch zu bedenken, dass der nachträgliche Anbau eines Aufzuges in der Regel zu teuer ist. Die OWG hat die Möglichkeit des Ausstockens bei vergangenen Baumaßnahmen durchaus ins Auge gefasst, allerdings verbanderten baukonstruktive Umstände die Realisierung.

Sie hatten gesagt, die OWG hat Flächen, für die kein Baurecht besteht.

WELTER: Es handelt sich um ein Neubauprojekt.

Was hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.

Nennen Sie ein Beispiel.

WELTER: Wir haben heute immer größere Anforderungen etwa bei der Be- und Entlüftung. Es gab immer ein bestimmtes Verhältnis zwischen technischer Ausstattung und Rohbau. Das hat sich in Richtung

Genossenschaftsmodell zusammen.

WELTER: Eine Genossenschaft ist nicht auf Gewinnmaximierung aus, das ist schon klar. Wirtschaftlich handeln muss natürlich auch die Genossenschaft. Das ist ja das Leitbild, die Balance zu finden zwischen sozialer Verantwortung und Ökonomie.

Gibt es denn etwas, was Städte vom Genossenschaftsmodell lernen könnten?

WELTER: Ich denke, dass man bei den Organisationsformen schwerlich miteinander vergleichen kann, da eine Kommune weitaus mehr Aufgaben wahrzunehmen hat. Allerdings sollten die klassischen Attribute einer Genossenschaft, demokratisch und sozial, auch Richtwerte für eine Kommune sein.

Gibt es Ihrer Ansicht nach genügend Förderprogramme von Bund und Land?

WELTER: Förderprogramme mit Zinsverbilligungen, so wie sie in der Vergangenheit angeboten wurden, ergeben bei der aktuellen Situation auf dem Kapitalmarkt keinen großen Sinn. Förderprogramme können aus meiner Sicht momentan nur interessant sein über Zuschüsse.

Was als Stichwort in der Diskussion immer wieder auftaucht, ist das Thema Erbpacht. Gibt es so ein Modell auch bei der OWG?

WELTER: Wir haben Häuser, die auf Erbpachtgrundstücken stehen, aber das ist ein verschwindend geringer Teil, das sind ein, zwei Gebäude.

Wäre das auch für Neubauprojekte interessant?

WELTER: Wir verhandeln gerade mit einem Partner über ein solches Projekt. Dort wäre es möglich, wenn wir bauen, das Grundstück auf dem Weg der Erbpacht zu erwerben. Die Grundstückskosten sind natürlich ein Part, der preiswerter Bauen heute konkurrenzfähig ist. Das ist einer der maßgeblichen Faktoren.

Oberursels Bürgermeister kürzigt schon seit geraumer Zeit einen Pakt für bezahlbaren Wohnraum an. Ich nehme an, Sie wären beteiligt.

WELTER: Ja.

Gedt denn überhaupt schon einmal ein Treffen?

WELTER: Es gab zwar noch kein konkretes diesbezügliches Treffen, aber bei anderen Anlässen wurde auch immer wieder dieses Thema erörtert. Und jetzt soll es ja losgehen: Die Bürgerversammlung zum Thema bezahlbarer Wohnraum am 7. September soll im Grunde die Auftaktveranstaltung für den Pakt sein. Dazu bin ich auch eingeladen.

Was hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.

Nennen Sie ein Beispiel.

WELTER: Wir haben heute immer größere Anforderungen etwa bei der Be- und Entlüftung. Es gab immer ein bestimmtes Verhältnis zwischen technischer Ausstattung und Rohbau. Das hat sich in Richtung

Wie hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.

INFO Millionen werden in Sanierung und Neubau investiert

Die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft (OWG) gehört zu den großen Vermietern in Oberursel: Insgesamt werden 1720 Wohnungen von ihr verwaltet. Die meisten davon liegen in der Brunnenstadt, aber auch in Kronberg und Kalbach hat die OWG Objekte. 12,6 Prozent des Wohnungsbestands sind öffentlich gefördert.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft betrug im vorigen Jahr knapp 33,9 Millionen Euro. Rund 90 Prozent dieses Gesamtvermögens machen die OWG-eigenen Grundstücke und Wohnbauten aus.

Der Bilanzgewinn lag bei 207.564 Euro. In diesem Jahr wird eine Dividende in Höhe von vier Prozent an die Mitglieder ausgeschüttet.

Häuser der Genossenschaft stehen zum Beispiel im Gebiet Hohemarks, Moseh- und Rheinstraße, ebenso an der Dornbuschstraße, aber auch in Bonnersheim und Sierstadt. Aktuell hat die OWG ein Neubauprojekt an der Ecke Berliner Straße/Freiligrubstraße. 15 Wohnungen entstehen dort; 11 davon sind, wie berichtet, dem Verein Wohnraum für gemeinnützliches Wohnen im Alter

Wie hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.

Nennen Sie ein Beispiel.

WELTER: Wir haben heute immer größere Anforderungen etwa bei der Be- und Entlüftung. Es gab immer ein bestimmtes Verhältnis zwischen technischer Ausstattung und Rohbau. Das hat sich in Richtung

Was hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.

Nennen Sie ein Beispiel.

WELTER: Wir haben heute immer größere Anforderungen etwa bei der Be- und Entlüftung. Es gab immer ein bestimmtes Verhältnis zwischen technischer Ausstattung und Rohbau. Das hat sich in Richtung

Wie hat denn die Stadt aus Ihrer Sicht in den vergangenen Jahren beim Thema Wohnungsbau versäumt?

WELTER: Man muss differenzieren, an welchen Adressaten man diese Forderung richtet: Für die hohen Baukosten sind auch die verstärkten Gebäudeförderung vorantreiben, das sind letztlich Vorschriften, auf die nur der Gesetzgeber Einfluss hat.