



Foto: Aufbau

Die Aufbaugemeinschaft vermietet die meisten Wohnungen in Espelkamp – insgesamt 3043.

Aufbaugeschäftsführer berichtet im Ausschuss über den sozialen Wohnungsbau in Espelkamp

Golnik befürchtet „großen Hammer“

Von Felix Quebbemann

ESPELKAMP (WB). Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat einen „historisch sehr geringen“ Leerstand bei ihren Wohnungen. Dies teilte Aufbau-Geschäftsführer Sascha Golnik in der Sitzung des Sozialausschusses am Mittwochnachmittag mit.

Er war mit seinem Team zu Gast im Ratssaal, um auf Einladung des Ausschusses über das Thema „Sozialer Wohnungsbau“ zu informieren.

Und er fing mit beeindruckenden Zahlen an. Die Aufbau habe 3043 Wohnungen in der Stadt. „Wir haben derzeit einen Leerstand von 0,3 Prozent – das sind neun Wohnungen“, erklärte Golnik. Im Vergleich zog er die Zahl aus dem Jahr 2004 heran. Damals habe es 363 leerstehende Wohnungen gegeben.

Die Wohnungsbaugesellschaft in Espelkamp rechnet mit einer Fluktuation von neun Prozent. Das bedeutet, dass rund 300 Wohnungen frei werden und dann wieder mit Nachmietern bezogen werden. Golnik dazu: „Es gibt also Chancen, Wohnungen in Espelkamp zu bekommen.“

Kreisweit befinde sich Espelkamp zudem mit einem Mietpreis von 5,41 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am unteren Ende. Dennoch betonte Golnik mit Blick auf die Sozialstruktur, dass es

bei den Aufbaumietern einen unterdurchschnittlichen Bestand an SGB-II-Beziehern gebe – also an Menschen, die Grundsicherung oder Bürgergeld zum Leben beziehen. So empfingen laut Golnik rund 19 Prozent Transferzahlungen. Dies bezeichnete er als „ungewöhnlich“. Golnik merkte zudem an, dass es in einer Stadt wie Espelkamp, „die wirtschaftlich gut aufgestellt ist, keine Dynamik im Mietwohnungsbereich“ gebe. Die junge Stadt sei ein sehr günstiger Wohnungsmarkt mit Blick auf die Wirtschaft.

Jedoch glaubt er, dass sich dies in den kommenden Jahren etwas ändern wird. Grund dafür sind zum einen die stark gestiegenen Baukosten; und zum anderen die Nachfolge-Generation der sogenannten Babyboomer. Da wurde er auch sehr deutlich. „Wenn die Kinder der Babyboomer weg sind, kommt der große Hammer“. Mit dieser Situation rechnet er in etwa fünf Jahren. Dann werde es viel mehr Leerstände in den Dörfern geben. Zudem glaubt er, „dass wir uns den extrem günstigen Wohnungsmarkt nicht mehr leisten können, wenn wir die Qualität erhalten wollen.“

Die Vollvermietung, so wie sie sich derzeit bei der Aufbau darstellt, werde etwas zurückgehen. Und beim Neubaubedarf geht Golnik davon

aus, dass der eher in qualitativer Hinsicht bestehe und nicht in quantitativer. Die Preisentwicklung bei den Baukosten mache eine stärkere Entwicklung auch bei den Mieten notwendig.

Immer weniger Familien könnten sich bei den derzeitigen Kosten den Bau eines

»Die Baugenehmigung liegt vor.«

Sascha Golnik

Einfamilienhauses noch leisten. Jedoch sagte Golnik, dass es in den Dörfern und Kommunen an Alternativen zum Einfamilienhaus fehle.

Und er belegte diesen Trend mit Zahlen. Die Aufbau halte 85 Prozent am Wohnungsbestand in der Stadt und sei der Marktführer. Bei den Baukosten jedoch ergebe sich derzeit



Geschäftsführer Sascha Golnik.

eine unglaubliche Dynamik mit Preissteigerungen von 14 bis 20 Prozent. Er sprach von weglaufenden Preisen und ist sich sicher, dass in den nächsten Jahren im Privatbereich kaum mehr neu gebaut werde. Die Bauwirtschaft werde derzeit bereits von den Industriebauten getragen.

Die Aufbau werde dennoch weiter investieren. Auch wenn es Zurückhaltung gibt. So soll der Neubau hinter der Thomaskirche (Brandenburger Ring 52) – eine Kooperation mit dem Ludwig-Steilhof – im April übergeben werden. Ebenfalls im Brandenburger Ring – Hausnummer 1 – soll im April der Neubau an das Hexenhaus übergeben werden.

Nach der Übergabe der Aufbau-Geschäftsführung von Hans-Jörg Schmidt an Sascha Golnik sei es aufgrund dieser Übergangsphase zu einer einjährigen Modernisierungspause gekommen. Dies aber soll sich nun, trotz der hohen Baukosten, wieder ändern.

Das nächste große Projekt sei zunächst der Bau eines Reihenhäuserkomplexes am Thorner Weg. Bereits 2015 habe die Aufbau dort einen ähnlichen Bau errichtet. Nun soll ein weiterer folgen und sich vor allem an Geflüchtete aus der Ukraine wenden. „Die Baugenehmigung liegt vor, die Ausschreibung wird vorbereitet.“ Ziel sei es, Familien

zu finden, „die dauerhaft eine Perspektive in Espelkamp sehen“. Eine große Fluktuation in der Mieterschaft würde der Qualität der Gebäude nicht gerecht werden. Für den Bau der Reihenhäuser sollen auch Fördermittel vom Land akquiriert werden. Dies ist eine neue Ausrichtung der Aufbau. Denn im Gegensatz zur jüngeren Vergangenheit denke die Aufbau künftig darüber nach, „mit öffentlichen Mitteln zu investieren“.

Als weitere Baumaßnahme stehe zum Beispiel die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohneinheiten auf dem Zettel. Investitionsvolumen: 2,4 Millionen Euro – unter anderem für Fassaden- und Dachdämmung, Dachbegrünung, PV-Anlagen für Allgmeinstrom, neue Fenster und teilweise neue Bäder. Dies sei das größte Projekt für die kommenden Jahre.

Mit gemischten Gefühlen schaut Golnik auf den Klimapfad. Demnach müsse beim Wohnungsbestand bis ins Jahr 2045 Klimaneutralität hergestellt werden. „Wir hoffen alle auf Fördermittel vom Land. Ohne wird es nicht gehen.“ Abschließend hatte Golnik noch ein Lob parat – für die Stadtwerke AÖR. Denn ohne das Fernwärmenetz der AÖR wären die Pläne gar nicht umzusetzen. Das Netz erleichtere einiges.