



LOSLUNG FÜR MIETWOHNRAUM WIRD GESUCHT

Am 04.09.2017 [von Klaus Kremer](#)

Das Thema "Bezahlbarer Mietwohnraum" stand am Wochenende im Mittelpunkt eines Treffens im Langeooger Rathaus. Auf ausdrücklichen Wunsch des Rates hatte Bürgermeister Uwe Garrels die Geschäftsführer des Unternehmens TING Projekte aus Schwentinental in Schleswig-Holstein, Dr. Jasna Baumgarten und Ferdinand Borchmann-Welle, für Samstagnachmittag zu einer Zusammenkunft von Rat und Verwaltung eingeladen. Den Kontakt hatte der Stellv. Bürgermeister Jan Martin Janssen hergestellt, der durch ein erfolgreiches Projekt auf der nordfriesischen Insel Amrum aufmerksam geworden war. Für Langeoog nahmen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und die Ratsmitglieder Jan Martin Janssen, Robin Kuper, Kim Streitböger und Jochen Voß an den Gesprächen teil.

Das Unternehmen TING Projekte hat sich der Projektentwicklung privater Wohnungsbaugenossenschaften verschrieben und auf Amrum in der Zeit von 2013 – 2016 das genossenschaftliche Wohnprojekt „Üüs aran“ (Friesisch für „Unser Zuhause“) als ein Beispiel für genossenschaftliches Bauen auf einer Insel verwirklicht. Auf einem von der Gemeinde Wittdün auf Erbpacht erworbenen Grundstück von ca. 3.000 m² Größe wurde ein Ensemble von drei Energie-Sparhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen für 80 Amrummer errichtet, von denen 17 Wohnungen frei finanziert und 15 unter den Bedingungen sozialen Wohnungsbaus gebaut wurden.

Auf Langeoog wurde zuvor eine Wohnungsbaukommission, bestehend aus Rats- und Verwaltungsmitgliedern gebildet, die die Planungen für künftige Ratsbeschlüsse vorbereiten soll. Neben der Ermittlung des Wohnraumbedarfes für Dauermieter geht es auch um die Organisationsform. Allgemeines Ziel ist es, neben der Erstellung von neuzeitlichen Unterkünften für Saisonmitarbeiter der Eigenbetriebe und Wohnraum für öffentliche Einrichtungen und der Daseinsvorsorge eine hohe Zahl an arbeitgeberunabhängigen Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zu schaffen. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die Lösung dieser Herausforderung hat große Bedeutung für alle Langeooger, auch wenn sie selbst keine Arbeitskräfte suchen oder Wohnraum benötigen, da die Qualität des Tourismusstandortes Langeoog insgesamt von der Gewinnung qualifizierter Kräfte und deren Familien abhängt. Leidet diese Qualität, lassen sich auch Ferienwohnungen schlechter vermieten und zudem benötigen Vereine, Feuerwehr und andere Gruppen dauerhaft auf der Insel integrierte Familien und deren ehrenamtliches Engagement.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft erzielt keine Gewinne, die privatisiert werden, sondern strebt Kostendeckung an. Eine Überschussverwendung wird von der Genossenschaft beschlossen. Nur Mitglieder der Genossenschaft erhalten ein Wohnrecht. Um Mitglied zu werden müssen mindestens zwei Genossenschaftsanteile zu je 500.- Euro erworben werden.

Im Fall des Projektes "Üüs aran" betrug die Gesamtinvestition sechs Millionen Euro, die realisierte Kaltmiete ohne soziale Wohnungsbauförderung liegt bei 9,85 Euro. Für die sozial geförderten Wohnungen liegen die Mieten bei 5,80, bei 7,00 und 8,00 Euro, je nach Einkommensstaffelung. Die gewählten Wohnungsgrößen lagen entsprechend den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung bei 50, 60, 75, 85, 95 und 105 m² für ein bis sechs Personenhaushalte.

Die Gäste berichteten, dass alle Wohnungsprojekte wohngesund, barrierearm und schwellenfrei, sowie energieeffizient gebaut werden. Alle Projekte sind generationübergreifend angelegt, mit gut durchmischten Wohnungsstrukturen und es wird Raum für Gemeinschaftsflächen berücksichtigt, damit das Zusammenleben in der Mietergemeinschaft positiv gefördert wird. Daher müssen die Wohnungsgrößen für langfristiges Wohnen gut gewählt werden. Im übrigen ermöglichen diese Standards die Erlangung der entsprechenden Fördermittel, die die Finanzierungskosten niedrig halten.

Da unter den Inselbedingungen besonders wichtig sei, sicherzustellen, dass die Wohnungen nur dem Zweck des Dauerwohnens dienen, gibt es klare vertragliche Regelungen für die Wohnraumvergabe durch die Genossenschaft mit der Möglichkeit für die Kommune, dies nachzuprüfen und einzugreifen, falls erforderlich. Darüber hinaus sichere der Zweck der Genossenschaft ebenfalls die Sicherung einer Nutzung ausschließlich für Berechtigte. Die Beteiligten waren sich einig, dass jedes Wohngenossenschaftmodell genau auf die Verhältnisse vor Ort angepasst werden müsse. Deshalb beginnt jedes Wohnprojekt mit einer gemeinsamen Ideensammlung aller Beteiligten. Besonders wichtig sei die einvernehmliche Arbeit mit der jeweiligen Kommune.