

Unser Auftrag: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Interview mit Dipl.-Ing. Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim (Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim)

Neues Archiv: Das Tagungsthema in der Akademie Locum zielte ja auf das Wohnen speziell in ländlichen Räumen ab. Worin bestehen denn die wesentlichen Besonderheiten der ländlichen Wohnungsmärkte?

Wohnungsmärkte sind immer ein Spiegel der regionalen Entwicklung und deswegen sind auch ländliche Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich. Aber die Anforderungen an eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft sind in ländlichen Räumen gar nicht so verschieden von denen in städtischen Räumen. Nachgefragt werden Wohnungen von Familien, aber auch von Auszubildenden und von Älteren. Stark nachgefragt sind kleinere Wohnungen, auch die Barrierefreiheit spielt eine zunehmend wichtige Rolle. Aber die Wohnungsmärkte sind kleiner und wir haben in unseren ländlichen Gemeinden kaum studentisches Wohnen. Auch Wohngruppen sind selten. Übrigens gehen wir auch in ländlichen Räumen sparsam mit der Fläche um. Vielmehr schauen wir, wie wir Flächen innerhalb der Orte nutzen können, auf denen vorher etwa landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben.



Neues Archiv: Die kwg ist eine öffentliche Gesellschaft – was machen Sie anders als private Gesellschaften?

Unsere Geschäftsanteile liegen beim Landkreis Hildesheim und seinen Städten und Gemeinden – außer der Stadt Hildesheim, die eine eigene Gesellschaft hat. Unser Auftrag ist klar definiert: Wir sollen Wohnraum schaffen für breite Schichten der Bevölkerung zu Miet- und Kaufpreisen, die bezahlbar sind. Bei uns liegen die Quadratmetermieten zwischen 4,50 und ca. 13 Euro, insgesamt bei durchschnittlich 6,38 Euro pro Quadratmeter und damit im preiswerten Segment. Darüber hinaus wollen wir aber auch ein Vorbild in Sachen Wirtschaftlichkeit, Soziales sowie Umwelt- und Klimaschutz sein. Außerdem arbeiten wir eng mit unseren Kommunen zusammen, indem wir beispielsweise auch schwierige, ungenutzte Bestandsimmobilien wieder nutzbar machen – für das Wohnen, aber auch für andere kommunale Zwecke.



Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt- und Klimaschutz spielen eine wichtige Rolle bei den Bauprojekten der kwg. Im Bild ein neues Mehrfamilienhaus in Schellerten (Foto: kwg)

Neues Archiv: Dazu würde ich Sie gern später noch befragen, wenn es um gute Beispiele geht. Jetzt erst noch einmal zu Ihren Gesellschaftern. Anders als öffentliche Wohnungsbaugesellschaften in großen Städten sind bei ihnen ja eine ganze Reihe von Städten und Gemeinden und auch der Landkreis Gesellschafter. Was bedeutet das in der Praxis?

Es ist ein anderes Arbeiten, als wenn Sie nur einen Gesellschafter haben. Ich würde unsere Tätigkeit vor allem als Ausdruck interkommunaler Zusammenarbeit beschreiben. Das heißt auch, dass wir dicht dran sind an den Aufgaben und Herausforderungen der Kommunen. Ich nenne drei Themen, die bei uns ein besonderes Gewicht haben. Das ist erstens der demographische Wandel, in unseren Gemeinden bedeutet dies häufig eine starke Alterung und Singularisierung der Bevölkerung. Zweitens müssen wir unser Bauen auf den Klimaschutz ausrichten. Und drittens ist natürlich die Migration ein Thema. Die brauchen wir, allein schon, um das Geburtendefizit auszugleichen. Und Integration erfolgt natürlich zu einem erheblichen Teil über das Wohnen.

Neues Archiv: Ich greife mal das Thema Klimaschutz auf. Aus Ihrer Branche hört man häufig, Klimaschutz sei wegen der Baukosten nicht mehr mit preiswertem Wohnen vereinbar.

Das sehe ich nicht ganz so. Allerdings sehe ich im Sinne des Klimaschutzes teilweise etwas andere Notwendigkeiten als die Gesetzgeber. Nicht nur immer höhere Effizienzstandards führen zur CO₂-Neutralität, sondern auch die Kombination aus Klimaeffizienz und Umstellung auf erneuerbare Energien. In Sachen

Unser Auftrag: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Energieeffizienz, das heißt in der Wärmedämmung, sind wir als Unternehmen schon sehr weit, das zeigt auch unser durchschnittlicher Heizenergieverbrauch von ca. 90 kWh/m² und Jahr. Unsere nächste große Aufgabe ist die Umsetzung unseres Klimapfades, der vor allem durch den Einsatz von Geothermie, Fernwärme und Wärmepumpen geprägt ist.

Neues Archiv: Sie sagten eben, dass Sie dicht dran sind an den Kommunen und an deren Herausforderungen. Was heißt das denn für Ihre Projekte?

Das heißt insbesondere, dass wir versuchen, Wohnungen im Kern der Orte zu bauen, dort, wo auch Versorgungsmöglichkeiten sind. Und dass wir, dem demographischen Wandel entsprechend, dort auch Angebote für Ältere machen, immer mit besonderem Blick auf Barrierefreiheit. Wenn ältere Menschen in ihrer angestammten Umgebung keine altersgerechte Wohnung finden, wandern sie in größere Orte ab. Aber sie werden damit aus ihren sozialen Netzen herausgerissen. Deswegen haben wir das Konzept des Argentum-Wohnens entwickelt und in sieben Kommunen umgesetzt.



Neues Argentum in Bockenem: In dem alten Gebäude am Bockenemer Buchholzmarkt plant die kwg neun Wohnungen für ältere Menschen und Personen mit Einschränkung (Foto: kwg)

Neues Archiv: Dahinter steht offenbar das lateinische Wort für Silber. Aber was bedeutet es hier?

Dafür gibt es eigentlich zwei gleichwertige Erklärungen. Zum einen spielen wir damit auf qualitätsvolle Wohnungen mit attraktiven Grundrissen an. Zum anderen aber auch auf die Hauptzielgruppe, die sogenannten Silver-Ager. Unsere Argentum-Projekte umfassen zwischen 15 und 25 Wohnungen und wir stellen dort stets mit privaten Partnern Pflegeangebote bereit, die je nach Bedarf gebucht werden können. Dadurch können die Menschen bis ins hohe Alter allein in ihren Wohnungen und in der Gemeinschaft bleiben.

Neues Archiv: Das ist interessant, aber sicher auch aufwändig.

Ja, deswegen haben wir noch ein anderes Konzept entwickelt, das sich kwg-Komfort nennt.

Neues Archiv: Und was bedeutet das?

Das sind etwas kleinere Einheiten, nämlich 8 bis 15 Wohnungen. Die technische Ausstattung ist ähnlich, aber die Zusatzangebote, etwa im Pflegebereich, fehlen und müssen selbst organisiert werden.

Neues Archiv: Mich würden natürlich praktische Beispiele für diese ambitionierten Konzepte interessieren. Wie stellen sie sich vor Ort dar?

Gern nenne ich ein paar Beispiele, in denen wir versucht haben, auf bestimmte örtliche Herausforderungen zu reagieren. Sehr gelungen ist aus meiner Sicht das Argentum-Projekt im Ortskern von Sarstedt mit 25 Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich. Ein sehr anspruchsvolles Projekt war der Kaiserhof in Bad Salzdetfurth. Das war ein leerstehendes ehemaliges Hotel mit Saal im Ortskern, das unter Denkmalschutz stand. Da haben wir wesentliche Gebäudeteile erhalten und umgebaut. Beim Saal haben wir die Fassade erhalten, aber dahinter ganz modern gebaut. Insgesamt sind in diesem Projekt 19 Wohnungen und eine Tagespflege entstanden, auch der Denkmalschutz ließ sich einhalten. Und das wohl ausgefallenste Projekt ist die alte Saline, ebenfalls in Bad Salzdetfurth. Dabei handelt es sich um ein stadtbildprägendes Industriedenkmal aus der Zeit der Salzgewinnung.

Neues Archiv: In so einem Altindustrieeck ist Wohnen natürlich eine herausfordernde Nachnutzung.

Ja, und wir konnten es auch nur in Verbindung mit zwei anderen Projekten realisieren, die der Kommune am Herzen lagen. Das war zum einen eine Kita, die wir in das Gebäude integriert haben, und zum anderen das örtliche Bergbaumuseum, das dort einen neuen Standort mit angeschlossenem Magazin erhalten

hat. Darüber sind 18 Appartements in zwei Wohngruppen für Menschen mit Einschränkungen und Assistenzbedarf entstanden.



Ein historisches Gebäude konnte erhalten werden: Das ehemalige Salinengebäude in Bad Salzdetfurth beheimatet nun das Bergbau- und Salinenmuseum, einen Kindergarten und betreute Wohnungen (Foto: kwg)

Neues Archiv: Das hört sich aber auch nach einem erheblichen Bedarf an Fachkräften an, die Sie brauchen, um solche Projekte zu entwickeln. Manch andere Gesellschaft tut sich grundsätzlich sehr schwer, nach vielen Jahren der Bestandspflege wieder neu zu bauen.

Ja, das stimmt. Wir haben aber über all die Jahre nie mit dem Bauen aufgehört und damit unsere Kompetenz bewahrt und erhöht. Außerdem gehen unsere Aktivitäten über den Wohnungsbau hinaus. Unser Personal ist nämlich auch für kommunale Infrastrukturprojekte tätig, etwa für Kitas und Feuerwehrhäuser sowie für den Neubau und Umbau unterschiedlichster kommunaler Liegenschaften. Das macht formal eine Schwestergesellschaft, die sich aber unseres Personals bedient. In Sarstedt etwa haben wir ein Projekt der Stadt mit Krippe und Kita realisiert.

Zusätzlich haben wir mit der gbg Hildesheim (Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim) in einer gemeinsamen Tochtergesellschaft die Sanierung der Volkshochschule und das Produktionszentrum für das Theater für Niedersachsen (TfN) umgesetzt.

Neues Archiv: Das ist eindrucksvoll. Herzlichen Dank und alles Gute!

Das Interview führte Prof. Axel Priebes, Universität Kiel und Vorsitzender der Wissenschaftlichen Gesellschaft für Niedersachsen (WIG)

