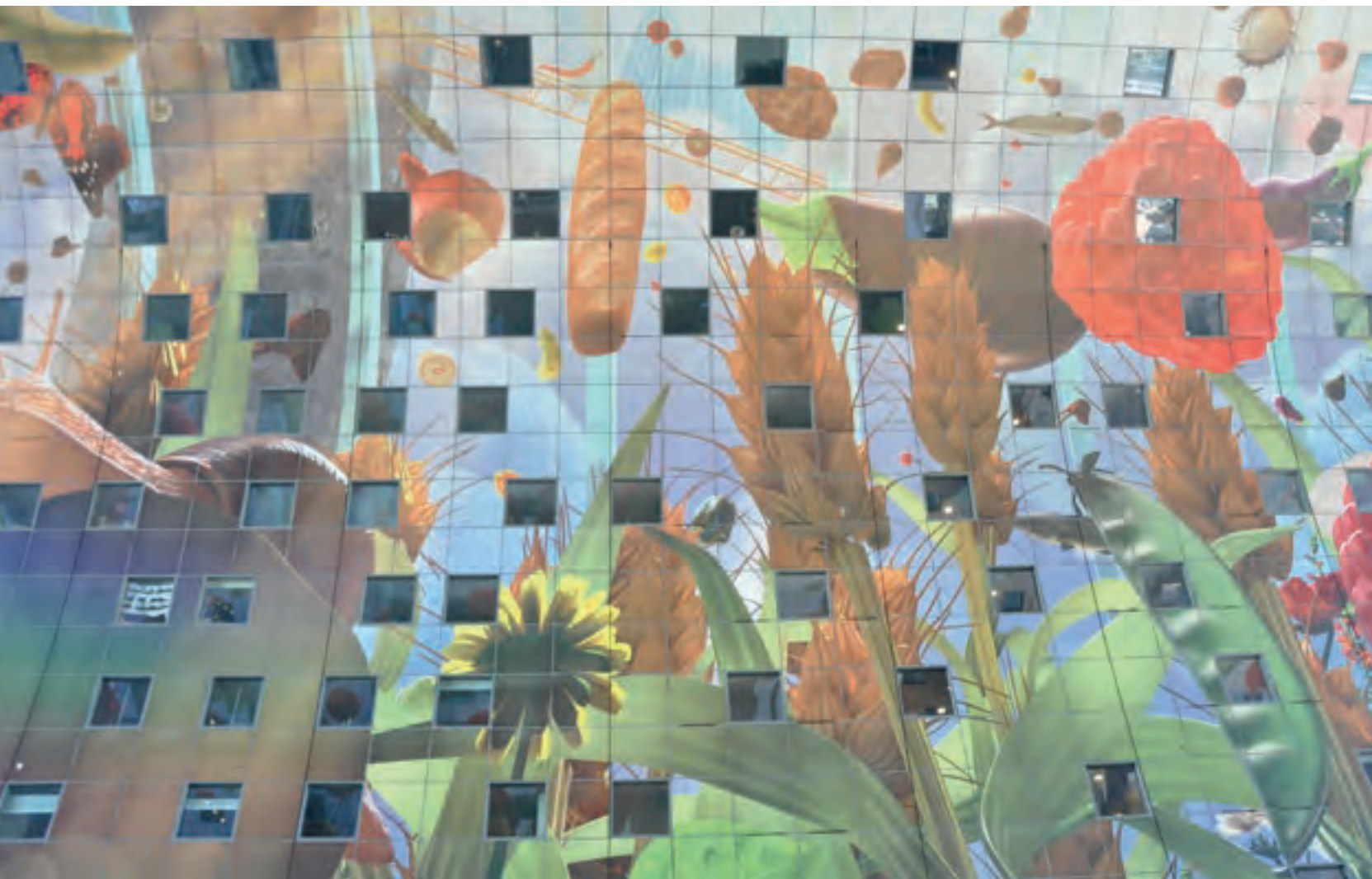




vdw magazin



auftakt 17 und Neujahrsempfang
10. Januar in Hannover

Zuschüsse statt Darlehen
vdw fordert Kurswechsel

Niedersachsen packt an
Quartierskonzepte als gute Beispiele

Enormes Pensum
KWG Helmstedt prescht voran

Lösung oder Irrweg?
Schwerpunkt: Serielles Bauen

4 2016

Enormes Pensum, ehrgeizige Ziele



Helmstedt. Der Landkreis Helmstedt zählt mit 650 Quadratkilometern flächenmäßig zu den kleinsten in Niedersachsen. Von der Nordspitze bei Danndorf und Velpke bis Jerxheim im Süden sind es nur rund 50 Kilometer. Doch zwischen den Gegenden scheinen Welten zu liegen. Während der Norden von seiner unmittelbaren Nähe zu Wolfsburg und somit zum VW-Werk profitiert, leidet der südliche Landkreis unter dem Strukturwandel und dem Niedergang der Braunkohleindustrie. Nicht zuletzt in dieser Region, also zwischen der Kreisstadt Helmstedt, Schöningen und Königslutter, betreibt die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH (KWG) seit Jahren mit innovativen Ideen und großem Engagement mehr als nur nachhaltige, sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Vielmehr ist die KWG Motor für Stadtumbau und Stadterneuerung.

Auf der eigenen Homepage wird die KWG als „vielseitiges Wohnungsunternehmen mit rund 2100 eigenen Wohnungen und rund 700 verwalteten Wohnungen“ beschrieben. Der eigene Bestand ist im Verlaufe der letzten Jahre durch Zukäufe um fast 600 Einheiten gewachsen. Geschäftsführer Wito Johann, seit 28 Jahren bei der KWG am Ruder, hat mit dieser kontinuierlichen Wachstumsstrategie nicht nur die wirtschaftliche Basis des Unternehmens gestärkt. Nicht selten konnten auch verwahrloste Gebäude, deren Besitzer an einer verantwortungsvollen Bewirtschaftung kein erkennbares Interesse mehr hatten, vor dem

endgültigen Verfall bewahrt werden. Was dieses Eingreifen für das jeweilige Stadtbild bedeutet, ist gerade in strukturschwachen Gemeinden nicht hoch genug zu bewerten.

Bei einer Rundfahrt durch den Landkreis vergehen selten mehr als ein paar Minuten, ehe Wito Johann wieder auf ein Haus zeigt, das die KWG einst in ihren Bestand übernommen hat. Und hier wieder eins, und dort hinten auch noch. Das kreiseigene Wohnungsunternehmen als stabilisierender Faktor in einer demografisch und wirtschaftlich gebeutelten Region – diese Rolle interpretiert Johann erfrischend offensiv. Von Verzagtheit angesichts der über viele Jahre rückläufigen Bevölkerungszahlen und des Verlustes tausender Arbeitsplätze keine Spur. Vielmehr spiegelt sich ein ungezügelter Optimismus sehr anschaulich in einigen Hausfassaden in Helmstedt und Schöningen wider, die der Künstler Matto Barfus farbenfroh gestaltet hat.

Das Pensum der KWG ist enorm: Viele Projekte wurden in den vergangenen Jahren realisiert, einige sind im Bau, andere in der politischen Abstimmung bzw. in der Planungsphase. In Schöningen entsteht derzeit ein „Sozialkompetenzzentrum“ mit Praxisräumen, einer AWO-Sozialstation, 15 barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftsräumen. Wie auch an anderen Standorten hat die KWG darauf geachtet, den Neubau in Schöningen in zentraler Lage zu errichten. Im Herbst soll das 4,25 Millionen-Euro-Projekt fertig sein.



Ein weiteres Schmuckstück der KWG ist das CENTRO KÖ in Königslutter, nur einen Steinwurf vom Kaiserdom entfernt. Das erste Gebäude mit Arztpraxen, einer Apotheke und Penthousewohnungen wurde 2009 fertiggestellt. Seitdem ist das Ensemble Stück für Stück gewachsen. Ein Haus bietet betreutes Wohnen, in einem weiteren Gebäude sind 99 Pflegeplätze inkl. einer Demenzwohngruppe eingerichtet. Im abschließenden Neubau errichtet die KWG derzeit Eigentumswohnungen und weitere medizinische Fachgeschäfte.

„Die Nachfrage nach speziellen Wohnkonzepten gerade für die ältere Generation ist ungebrochen“, sagt Johann. Viele Neubauwohnungen sind schon lange vor Fertigstellung vermietet oder verkauft. Nicht zu Großstadtpreisen, aber verschenkt wird auch im Landkreis Helmstedt nichts.

Im nördlichen Landkreis setzt die KWG auf die Partnerschaft mit dem DRK. In Danndorf gibt es betreutes Wohnen für derzeit 23 Personen. Vermieter ist die KWG, die Betreuung wird vom DRK gewährleistet. Und in Velpke war gerade Spatenstich für einen Anbau an ein bestehendes Senioren- und Pflegeheim des DRK. Für 3,1 Millionen Euro entstehen 44 zusätzliche Plätze.

Neben dem generationengerechten Wohnen nimmt die KWG in Kürze auch wieder den sozialen Wohnungsbau in Angriff. Voraussichtlich in Velpke, Grasleben, Königslutter und Lehre sollen jeweils zehn öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Wito Johann hat sich auf einen Haustyp festgelegt, der an verschiedenen Standorten realisiert werden kann. Mit den neuen Sozialwohnungen wirkt die KWG dem Schwund an öffentlich gefördertem Wohnraum im Landkreis entgegen. Im eigenen Bestand gibt es derzeit nur noch 300 Belegrechtswohnungen – und die Bindungen laufen in den nächsten vier Jahren aus. Demgegenüber stehen rund 4 300 Bedarfsgemeinschaften im Landkreis.

In der Kreisstadt selbst, die übrigens an Einwohnern zulegt und wieder auf die 24 000er-Marke zusteuert, wird die KWG mit zwei Projekten städtebauliche Akzente setzen, die das Bild der historischen Innenstadt positiv beeinflussen werden. Der sogenannte „Campus Helmstedt“ – wie jedes Bauprojekt der KWG hat auch dieses einen prägnanten Namen erhalten – umfasst ein Ensemble denkmalgeschützter, teilweise baufälliger Gebäude in unmittelbarer Altstadtlage. 4,2 Millionen Euro sind veranschlagt, die öffentliche Förderung liegt bei 42 Prozent. Entstehen sollen 17 Wohnungen, die sich rund um einen gestalteten Innenhof gruppieren. Fertigstellung vermutlich im Frühjahr 2017.

Den größten Wurf plant das kreiseigene Wohnungsunternehmen mit den „Edelhöfen“. 28,7 Millionen Euro sind dafür taxiert. Mehr als 20 Millionen Euro bringt die KWG auf, vom Bund sollen 7,5 Millionen Euro fließen, die Stadt wird 830 000 Euro beisteuern. Von 2017 bis 2019 sollen die Bauarbeiten dauern. Geplant ist ein Mix verschiedener Wohnformen, vom betreuten Wohnen bis hin zu Reihenhäuser für junge Familien. Insgesamt sollen bis zu 300 Menschen in dem neuen Quartier wohnen, das darüber hinaus Geschäfte, Praxen und Gastronomie umfasst. Das Projekt soll auch bei Ausbleiben der Förderung in „abgespeckter“ Form realisiert werden. ←



Wito Johann, Geschäftsführer der
Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH

„Die Edelhöfe werden ein Leuchtturmprojekt“

Über die Entwicklung im Landkreis Helmstedt und die Rolle des kreiseigenen Wohnungsunternehmens sprach das magazin mit Wito Johann, Geschäftsführer der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH.

magazin: Herr Johann, einige Kennzahlen bitte zu Ihrem Unternehmen? Wie war das Geschäftsjahr 2015, und was erwarten Sie für dieses Jahr?

Wito Johann: Bilanzsumme 75 Millionen Euro, 2111 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten; 841 betreute Wohn- und Gewerbeeinheiten; Umsatzerlöse 10,8 Millionen Euro; Bilanzgewinn 1,124 Millionen Euro; Eigenkapitalrentabilität 4,8 Prozent Gesamtkapitalrentabilität 3,4 Prozent; Umsatzrentabilität 42,2 Prozent; 28 Mitarbeiter inkl. vier Auszubildenden; Investitionen in Neubauten und Stadtsanierung im Jahre 2015/2016 13,5 Millionen Euro; geschätzte Investitionen in Neubauten bis 2020 weitere 40 Millionen Euro.

Viel los bei Ihnen im Landkreis. Wie ist es möglich, die sich in Bau befindlichen Projekte termingerecht fertig zu stellen und die angedachten Neubauten planerisch voran zu treiben, ohne dass das Unternehmen überfordert wird?

Die finanziellen und politischen Rahmenbedingungen sind günstig wie schon lange nicht mehr. Historisch niedrige Zinsen mit langer Bindung, seit drei Jahren anhaltende Wohnungsnachfrage im Landkreis Helmstedt mit stetig sinkenden Leerständen bis hin zu Wohnungsknappheit in einigen wichtigen regionalen Teilmärkten – das zusammen schafft die Basis für Investitionen. Für die unterschiedlichen Zielgruppen entwickelte Neubauangebote werden mit zahlreichen Architektenteams realisiert. Unser Unternehmen führt die Oberbauleitung durch. Ein strammes Kostenmanagement sichert nachhaltige Erträge.

Und wie steht's mit der Politik, wenn Sie so aufs Tempo drücken?

Die regionale Politik und hier insbesondere die Gesellschafter der KWG, betrachten ihr Unternehmen als wichtigen Wirtschaftsfaktor im Landkreis. Unsere flächendeckenden Investitionen in Sozialimmobilien (Altenwohn- und Pflegeheime, Tagespflege und Sozialkompetenzzentren mit Bündelung der ärztlichen Versorgung sowie Vernetzung mit weiteren Dienstleistern) dienen zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und damit zur Attraktivitätsverbesserung des Landkreises Helmstedt. Seit meinem Eintritt 1988 ins Unternehmen konnte die Bilanzsumme durch Reinvestition von rund 34 Millionen Euro auf rund 75 Millionen Euro gesteigert werden. Auch für die neuen Projekte wird das benötigte Eigenkapital aus laufender Liquidität zur Verfügung gestellt. Unser Unternehmen ist bei den Banken ausnahmslos gut geratet.

Am Mietwohnungsmarkt gibt es einige Mitbewerber. Wie kann sich die KWG im Wettbewerb behaupten?

Im Laufe der vergangenen 16 Jahre haben wir immer wieder von regionalen und überregionalen Marktteilnehmern Wohnungsportfolien angekauft, um unsere Marktposition auszubauen. Erst im letzten Jahr wurden 48 Wohnungen von der Deutschen Annington angekauft. Gut 65 Prozent unseres Wohnungsbestandes ist vollmodernisiert oder nicht älter als 20 Jahre. Wir halten einen guten Ausstattungsstandard bei marktgerechten Mieten vor. Wir sind ein verlässlicher und anerkannter Wohnpartner. Ein gutes Drittel der betreuten Wohn- und Gewerbeimmobilien wird für Dritte (Private, Kommunen, Kirchen und Wohnungseigentümergeinschaften) verwaltet. Wir sind zudem sehr gut mit Trägern der örtlichen Wohlfahrtspflege vernetzt.



Sie sind im Landkreis groß geworden und seit 28 Jahren Geschäftsführer der KWG. Sie haben den Landkreis wachsen gesehen, und Sie haben die Krisen mitgemacht. Welche Weichen müssen Ihrer Erfahrung nach gestellt werden, damit die Region rund um Helmstedt zukunftsfit bleibt?

Geografisch liegt Helmstedt ideal zwischen den Oberzentren Braunschweig, Magdeburg und Wolfsburg direkt an der verkehrlichen Hauptschlagader der Autobahn A 2. Insbesondere die Bahnanbindung an Wolfsburg gilt es noch zu erreichen. Hier liegen unsere Potenziale für Gewerbeflächen, aber auch als Wohnstandort mit günstigen Bauplätzen, sehr gut ausgestatteten Wohnungen und sozialstabilen Nachbarschaften. Für den nun endenden Bergbau gilt es Nachfolgenutzungen zu entwickeln. Hierzu bedarf es der Unterstützung des Landes Niedersachsen. Eine „Taskforce“ ist bereits gebildet worden. Notwendig ist, so dynamisch und antizyklisch weiterzumachen wie bisher.

Mit den Edelhöfen haben Sie eine Quartiersvision angeschoben, an die sich bereits viele Hoffnungen knüpfen. Was erwarten Sie von diesem Projekt?

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH möchte aktiv dazu beitragen, ein lebendiges Quartier für Jung und Alt, mit Bereichen für Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung zu entwickeln. Um das demografische Gleichgewicht in einem Stadtquartier sicherzustellen, müssen deshalb die Quartiere vorrangig für Bevölkerungsschichten interessant gemacht werden, die sich sonst im direkten Umfeld der Oberzentren niederlassen würden: Menschen in den 30ern mit guten Jobs und kleinen Kindern, die kleinstädtische Urbanität als idealen Lebensort für sich erkennen. Für die besonderen Bedürfnisse dieser Zielgruppe werden bereits in der Planung Räume entwickelt, die Dienstleistungen wie eine flexible und exklusive Kinderbetreu-

ung in der unmittelbaren Nachbarschaft oder eine komfortable Bereitstellung von Parkraum sicherstellen.

Zugleich sollen aktive Senioren das Quartier als reizvolles Wohnumfeld wahrnehmen, da sie dort mit Angehörigen jüngerer Generationen leben, Anregungen erhalten und eigene Lebenserfahrung vermitteln können.

Zentrales Leitbild funktionierender Stadtquartiere ist die Durchmischung funktionaler, räumlicher und demografischer Strukturen. Das geplante Neben- und Miteinander innerhalb eines Stadtquartiers verlangt ein anspruchsvolles Raumprogramm. Es sind explizit für die diversen Nutzungen Raum-, Struktur- und Parkangebote vorzuhalten. Im Quartier vorhandene Einrichtungen sollen zudem um Tagespflege, Kurzzeitpflege und betreute Wohngruppen, in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Roten Kreuz Helmstedt, ergänzt werden. Die Architektur des Quartiers muss diese Durchmischungsvielfalt widerspiegeln. Die Edelhöfe werden ein Leuchtturmprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung und Belebung der Innenstädte.

In welcher Funktion werden Sie die Fertigstellung der Edelhöfe erleben?

Derzeit gehen die Planungen von einer Baufertigstellung in 2019/2020 aus. Ab Mitte 2020 könnte ich in den Ruhestand gehen. Schauen wir mal!

Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg und danken für das Gespräch. ←