

Referat: Andreas Hollweg: Wohnungsbau:
Das Elend von Block und Platte, Die LINKE entdeckt das Eigenheim.

Sonntag, 27. Juni 2021

[WIR MUSSTEN LEIDER AUS COPYRIGHT GRÜNDEN BEBILDERNDE FOTOS ENTFERNEN]

Ein Architekt bezeichnete den Tag an dem Pruitt Igoe gesprengt wurde als „Tag an dem die moderne Architektur starb“. Was ist passiert in Pruitt Igoe?

Der demokratische Bürgermeister von St. Louis ging 1949 gegen die grassierende Armut vor. Um gegen verkommene Innenstadtviertel anzukommen wurden Armenviertel geräumt und die Grundstücke für Investoren auf dem Markt geworfen. Parallel dazu wurden Sozialwohnungen gebaut. Die US-Regierung unterstützte mit dem Amerikan Housing Act von 1949 den Bau derartiger Wohnungen mit finanziellen Mitteln.

Entsprechen den Vorstellungen des Schweizer Architekten Le Corbusier sah der Entwurf 33 elfstöckige Gebäude mit 2870 Wohneinheiten vor.
Die Fachzeitschrift „Architectural Forum“ kürte den Entwurf zum besten Entwurf des Jahres.

Das Viertel wurde nach dem Schwarzen Kampfpiloten Pruitt und dem weißen Kongressabgeordneten Igoe benannt und war als rassenintegratives Viertel geplant. Die wenigen weißen Mieter zogen nach wenigen Jahren wieder aus.

Bereits wenige Jahre nach der Einweihung war das Viertel sehr desolat. Zersplitterte Fensterscheiben, als Toiletten benutzte Aufzüge, Müll in Hausfluren, demolierte Autos prägten das Bild.

1963, acht Jahre nach der Einweihung, hatten Verwahrlosung und Verbrechen (Man fand Leichen in den Aufzugschächten) derartige Ausmaße angenommen, dass man 45 Sozialarbeiter dauerhaft entsandte.

1971 lebten nur noch 600 Menschen in 17 Gebäuden während 16 Gebäude völlig leer standen. Die Korridore waren mit Abfall übersät, Aufenthaltsräume und Waschküchen dem Vandalismus anheim gefallen. Drogendealer und Gangs beherrschten die Szenerie.

Zwischen 1971 und 1976 wurden nacheinander sämtliche Gebäude gesprengt und abgerissen

Woran lag es? Es gibt eine Fülle von Erklärungsansätzen, ich will ein paar herausgreifen. Nach der Idee von Le Corbusier hatte man begrünte Korridore angelegt und Treppen und Aufzüge so gebaut, dass die Bewohner gezwungen waren sich darin zu bewegen. Diese „open spaces“ wurden jedoch zu einem gefährlichen Niemandsland, in dem Kriminelle agierten, denen sich die Bewohner nicht entziehen konnten,

Die Deckelung der Mieten führte dazu, dass Mittel für Instandsetzung und Sicherheit und Sauberkeit nur begrenzt zur Verfügung standen.

Ein junger Dozent der Universität St. Louis Oskar Neuman, der auch während der Hochzeit des Verbrechens vor Ort war, machte folgende Entdeckung: Während Wege, Flure und

Gemeinschaftsräume vollkommen heruntergekommen waren, war es in den eigentlichen Wohnungen sauber und ordentlich. Korridore in denen nur zwei, drei Familien wohnten waren relativ gut gepflegt, während Korridore mit 20 und mehr Familien deutlich heruntergekommen waren.

Er folgerte, dass sich Bewohner um überschaubare Bereiche besser kümmern. (territory)

Pruitt Igoe war aber nicht das einzige Sozialbauprojekt in dem es durch architektonische Fehlplanung so gravierende Probleme gab. Auch andere Projekte in anderen amerikanischen Städten, so zum Beispiel Das Viertel Cabrini-Green in Chicago, hatte ähnliche Probleme.

Man könnte die Sache mit Pruitt Igoe als architektonische Fehlplanung abtun, die für uns ohne Relevanz ist. Shit happens. Was mir auffiel war, dass sich im industriellen Wohnungsbau der DDR zwar nicht so gravierende, aber strukturell nicht viel geringere Probleme des Formenkreises zeigten.

Bei einer Delegation des MSB- Spartakus zu einem Baukombinat in Potsdam 1987 klagten die Bauarbeiter die uns führten, dass Plattenbauten der DDR bereits kurz nach Fertigstellung Spuren von Vandalismus, Verschmutzung und Verantwortungslosigkeit aufwiesen. Deshalb gehe ich der Sache mal nach.

In der stalinistischen Ideologie wurde die Soziologie als bürgerliche Wissenschaft abgelehnt. Soziologische Erkenntnisse gibt es erst, als deutliche Kritik am industriellen Wohnungsbau der DDR laut wurde

Da die stalinistische Konzeption des „schönen Bauens“ (Stalinallee) kostspielig war, ging es den Verantwortlichen der DDR ab 1961 neben Beschleunigung und Leistungssteigerung vor allem um eine Verbilligung der Bauens. Deshalb griffen sie Lenins Haltung zum Taylorismus auf.

Für Lenin verknüpfte der Taylorismus, wie alle Fortschritte im Kapitalismus, die Bestialität der bürgerlichen Ausbeutung mit den wertvollsten wissenschaftlichen Errungenschaften, wie Analyse der Arbeit, sowie Ausarbeitung der richtigen Arbeitsmethoden und Rechnungsführung. Die Realisierbarkeit des Sozialismus hänge von der Verbindung der sowjetischen Verwaltungsorganisation mit den neuesten technischen Fortschritten des Kapitalismus und der Indienstnahme des wissenschaftlichen Managements ab.

Die SED Verantwortlichen sahen den Wohnungsbau als technisch ökonomischen Prozess des industriellen Bauens. Es setzte sich der Funktionalismus durch. Vorgefertigte Elemente wie Großblocks und Großplatten sollten am Bauplatz mit Hilfe von Maschinen und leistungsfähigen Hebegeäten und Turmkränen montiert werden. Die Maschinen sollten die schwere Tätigkeit übernehmen, die Arbeiter sollten nur noch dirigieren und die Verbindungen schaffen.

Die erste Planstadt wo dieses industrielle Bauen konsequent umgesetzt wurde war nach 1959 Hoyerswerda. Hoyerswerda geriet schnell in die Kritik. Die Eintönigkeit des Wohnumfeldes wurde angeprangert. Die konzeptionslose Addition von Zeilen und Reihen, die zu einer Auflösung des städtischen Charakters führte, wurde kritisiert. Architekten aber auch staatliche Organe der SED schlossen sich dieser Kritik an.

Die SED erkannte dies als Gefahr für die Durchsetzung des industriellen Bauens. Deshalb beschloss die SED auf der 7. Plenartagung der Bauakademie, Probleme des Städtebaus interdisziplinär anzugehen. Gesellschaftswissenschaftler, Kommunalwissenschaftler und Verkehrswissenschaftler

sollten in den Planungsprozess einbezogen werden. Hier spielten auch Erkenntnisse der noch jungen Soziologie eine Rolle, die aber nicht den Stellenwert wie im Westen hatte.

Die Ergebnisse von soziologischen Untersuchungen zeigten, dass in den industriellen Plattenbausiedlungen der DDR, die Zufriedenheit mit der Wohnung recht hoch war, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet insgesamt deutlich geringer war und mit längerer Wohndauer abnahm. Dabei spielte auch eine Rolle, dass es in den Wohngebieten an verkehrlicher und kultureller Infrastruktur mangelte.

In einer vergleichenden Untersuchung im Neubaugebiet Halle-Neustadt, die fünfgeschossige mit 10- oder 11-geschossigen Plattenbauten verglich, zeigte sich, dass wird jetzt nicht verwundern, dass 10 geschossige Bauten mit 40 bis 44 Wohnungen als anonymer empfunden wurden, dass Kontakte sich nur sporadisch vollzogen und Nachbarschaftskontakte schwieriger aufzubauen waren. Als problematisch erwiesen sich wie in Pruitt Igoe gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Keller, Treppenaufgänge, Wäscheräume, die oft Zerstörungen und Verschmutzungen aufwiesen.

In kleineren, fünfgeschossigen Plattenbauten kannte man sich überwiegend, Kinder und Jugendliche, die an Zerstörungen beteiligt waren, konnten eher den Eltern zugeordnet werden, und die Bereitschaft und Fähigkeit Probleme innerhalb der Hausgemeinschaft selbständig zu lösen war viel größer. Es war, so die Autoren der Studie: „leichter gemeinschaftliche Beziehungen aufzubauen, die der Entwicklung der sozialistischen Lebensweise dienen“.

Die Untersuchungen der DDR-Soziologen führten aber zu nichts, hatten im Wesentlichen legitimatorischen Charakter. Die Technischen Faktoren, wie die Zufahrtswege für den Transport mit Tieflastern, der Aktionsradius der Hebewerkzeuge und Kräne, die Lagermöglichkeiten der Platten blieben der bestimmende Faktor für die Bauwirtschaft. So wurden immer noch 10geschossige Plattenbauten gebaut obwohl sich zeigte, dass die Kosten pro Wohnung sogar um 20 Prozent höher lagen als bei niedriggeschossigeren Bauten, weil Fahrstühle und komplexere Elektronik notwendig waren. Kupfer für Elektronik war nach der Niederlage Allendes in Chile in der DDR aber knapp und teuer.

So war der Funktionalismus in der Bauwirtschaft letztlich gar nicht sehr rational.

Um ein Zwischenfazit von diesem ersten Teil meines Referates zu ziehen, ich glaube jeder kennt ein Unbehagen an den Sozialbauten der Moderne. So ziemlich jeder hat Bilder von z.B der Gropiusstadt in Neuköln (Berlin) vor Augen.

Die NWZ berichtete vor kurzem von einem Ehepaar, das seit 50 Jahren in der Kennedystraße wohnt und sich dort wohlfühlt. Das interessante ist, dass der NWZ diese Tatsache einen Bericht wert ist. Vielleicht urteilen spätere Generationen über z.B das Hansaviertel in Berlin anders als wir und erkennen die Ideen der Architekten als interessant an. Aber der Bruch mit der Architektursprache der Geschichte und der reduktionistische Funktionalismus erscheinen uns von der Maßstäblichkeit und von der Lebensqualität als fragwürdig.

Die Moderne Stadtplanung sieht die Trennung von Arbeit, Wohnen Freizeit, wie sie die von der von Le Corbusier maßgeblich beschworene Charta von Athen vorsah als gescheitert an. Deshalb sollte die Linke den Fridays vor Future-Antrag mehr Mischgebiete auszuweisen unterstützen.

In der DDR-Soziologie und Raumplanung kam es gegen Ende der DDR zu einer teilweisen Rehabilitierung der Ansätze der „Kulturhistorischen Schule“ die in der Stalin-Zeit entstanden ist.

Die „Kulturhistorische Schule“ der Architektur der frühen DDR erkannte überlieferte Kulturwerte der geistigen Produktion als Erfahrungen aus der Geschichte an. Entsprechend sah man sich dem historischen Formenkanon, dem klassischen Kulturerbe als verpflichtet an. Durch Aufgreifen der fortschrittlichsten künstlerischen Tradition sollte eine neue demokratische Kultur geschaffen werden. Der Bruch der Bauhausarchitekten mit den klassischen Formen wurde als undialektische Negierung der Architekturgeschichte und als Hemmschuh für eine schöpferische Inspiration betrachtet. Die Stadtplanung müsse das Prinzip des Organischen der historischen entstandenen Stadt, bei Beseitigung ihrer Mängel, anerkennen.

Der DDR Soziologe Staufenbiel stellte gegen Ende der DDR fest, dass in nahezu allen Lebensbereichen relativ stabile, historisch entstandene und über lange Zeiträume wirkende Bedürfnisse bestimmend geblieben sind. So das Verlangen nach Erleben von Architektur, bei dem der menschlichen Maßstab der kultureller Identität des Ortes entspricht. Zum Beispiel vom Menschen abgeleitete Proportionen von Gebäudeformen und Höhen, Straßenlängen, und -breiten, Platzgrößen etc.

Das zwanglose Bummeln durch Stadträume, die abwechslungsreich sind, aber auch Garten und Wirtschaftsflächen die für unterschiedliche Tätigkeiten in der Freizeit nutzbar sind und positiv bewertete Eindrücke einer natürlichen und gebauten Umwelt bieten, werden als angenehm erlebt.

Erst 1981 löste sich die Soziologie und Raumplanung der DDR von der Fixierung auf den Neubau. Es wurde erkannt das für Rückgewinnung von nicht mehr nutzbaren Wohnungen aus Altbestand im Vergleich zu Schaffung von Neubauwohnungen nur 25-40% des Materialaufwandes und 60-80 Prozent der finanziellen Aufwendungen erforderlich war. Gerade die Intensivierung und Sparsamkeit zur Verwendung von Rohstoffen und Energie war durch Erhalt und Reproduktion der vorhandenen Wohnbausubstanz eher zu Verwirklichen.

Allein, aufgrund der wirtschaftlichen Schwäche und ständigem Mangel blieb es bei dem Versuch Altbbausubstanz in größerem Umfang zu erhalten meist bei Einzel- und Prestigebauten. So wurden zur 750 Jahrfeier beträchtliche Mittel für den Erhalt des Nikoleiviertels in Berlin auf Kosten der restlichen DDR abgezogen. Typisch SED kann man da wohl sagen.

Bei meiner Delegation mit dem MSB Spartakus nach Potsdam 1987 experimentierte das Baukombinat mit einer Kombination aus Plattenbau und dem Aufgreifen von historischer Formensprache. So wurden Giebel, (für Bauhäusler ein Unding) Rundfenster im Treppenhaus, Eingangsgestaltung durch aufwendigere Türumfassungen und ansprechende Fensterumrahmungen aus Beton vorgefertigt. Deutlich war, dass die DDR-Bauarbeiter sichtlich stolz auf ihre Arbeit waren und vom Interesse von westlichen Architekten berichteten. Als ich im letzten Jahr da zufällig noch einmal vorbeigekommen bin, wirkte der größere Komplex positiv und fiel in der Nähe des historischen Holländischen Viertels überhaupt nicht als Neubau auf.

Das alles war ein Abgesang auf die DDR aber ich glaube auch aus dem Scheitern läßt sich Erkenntnis gewinnen..

In diesem empirischen Teil setze ich mich mit den Zahlen und Argumenten des Oberbürgermeisterkandidat der Oldenburger Grünen Daniel Fuhrhop auseinander, weil das für die Zukunft möglicherweise eine Rolle spielt.

Daniel Fuhrhop schreibt in seinem Buch: von 1993 bis 2018 stieg die Einwohnerzahl in Deutschland um gut zwei Millionen, für die man etwas mehr als eine Million Wohnungen benötigt hätte. Gebaut wurden aber ca 7 Millionen neue Wohnungen, also sechs Millionen mehr als zur Erhaltung des Bedarfes notwendig gewesen wären. Die Zahl der Wohnungen stieg von 35 auf 42 Millionen.

Es werden jährlich ca 285.000 Wohnungen in Deutschland gebaut, Lobbyisten der Bauwirtschaft fordern noch deutlich höhere Zahlen..

Während in Deutschland die Einwohnerzahl abgesehen von 2015 /2016 weitestgehend stagniert, ist die Zahl der Quadratmeter, auf denen die Menschen wohnen von 15 Quadratmetern in den 50iger Jahren auf durchschnittlich 45 Quadratmeter pro Person gestiegen. In Oldenburg beträgt sie laut Wohnungsmarktbericht der Stadt 49 Quadratmeter pro Person

An der Breslauer Straße. z.B. erbaute von 1928 an die GSG 28 Wohnblöcke mit zwei Geschossen für jeweils 4-6 Familien. Die Wohnungen hatten 23 bis 55 qm Wohnfläche für je eine Familie. Heute, so schreibt der Förderverein sind sie praktisch nur an Einzelne vermietbar. Der Verein schreibt: Durch gemeinsame Nutzung mehrerer Wohnungen können auch Familien, Partnerschaften und Freund*innen in einem Haus zusammen leben.

Der grüne OB-Kandidat Fuhrhop hat ein Buch betitelt: „Verbietet das Bauen“. Das ist natürlich provokant. Er ist der Meinung, dass man durch sparsame Nutzung des vorhandenen Altbestand Flächenverbrauch und Ressourcenverbrauch verringern und vorhandenem Leerstand entgegen wirken kann.

Ökologisch ist es kein großen Unterschied ob ein Maisacker besteht oder ein Einfamilienhaus mit Garten, nur das der Garten des Hauses meist artenreicher ist. Aber die Zersiedelung der Randbereiche unserer Städte erzeugt eine Fülle neuer Verkehre. Und der Ressourcenverbrauch bei Neubauten ist beträchtlich. Zement und Beton ist eines der Hauptenergiefresser.

Aber gibt es in Oldenburg tatsächlich einen größeren Leerstand, wie Fuhrhop behauptet?

Zwischen 1990 -2019 ist die Bevölkerung in Oldenburg um 25.900 Personen angewachsen. Im gleichen Zeitraum. wurden 23.100 Wohnungen gebaut. Es ist also, so pi mal Daumen, für fast jeden Neuzugang eine Wohnung gebaut worden. In den Jahren 2012 bis 2018 wurden 76 Prozent mehr Wohnungen laut Fertigstellungsstatistik errichtet als Haushalte entstanden sind. Erklärt wird dies mit einem Nachholbedarf, die Verwaltung spricht von einer Konsolidierung am Wohnungsmarkt Eine Entspannung für den niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt ergibt sich jedoch nicht. Sickereffekte sind nur als unmittelbare Umzugsfolge feststellbar, die vor allem im oberen Preissegment stattfindet, so die Verwaltung

Derzeit werden etwa 1100 Wohnungen jährlich neu gebaut. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 wurden mit 2.100 nur halb so viel Einfamilienhäusern erstellt wie Bedarf ermittelt wurde und mit 5.300 Wohnungen mehr als das Doppelte an Wohnungen im Mehrfamilienhausbau.. Das sei auf die steigenden Bodenpreise zurückzuführen, die eine intensive Ausnutzung der Grundstücke notwendig mache, und zu mehr die Mehrfamilienhausbebauung führe, sagt die Verwaltung.

85 Prozent der Wohnungen wurden in Baulücken, durch Ersatzbauten und Abrisse errichtet, nur. 15 Prozent in Neubaugebieten, Insgesamt kann man von einer beträchtlicher Verdichtung sprechen. In aktuellen Bebauungsplänen sind Grundstücke für 5000 Wohnungen baureif,.

Die NWZ titelte vorgestern „Mieter gesucht“. Das Angebot an Wohnungen übersteige derzeit die Nachfrage. Wegen der Coronakrise würden die Studenten aus dem Umland bei ihren Eltern wohnen

bleiben. Die Folge sei, dass allein 60 Zimmer in Studentenwohnheimen leer stünden. Zimmer seien schwer zu vermieten.

Tatsächlich gibt es Leerstände in heruntergekommen 70igerjahre- Mehrfamilienblocks. Auch Einfamilienhäuser stehen zuweilen lange leer. Der Bürgermeister spricht im Wohnungsmarktbericht 2019 von einer Bedarfsabdeckung von fast 101,5 Prozent, also einem durchschnittlichen Leerstand von 1,5 Prozent, den der OB für normal hält. Dennoch kann man meiner Meinung nach nicht von massivem Leerstand sprechen wie Fuhrhop behauptet.

Kapazitäten des sparsamen Flächenverbrauchs sieht Fuhrhop im Einfamilienhäusern in denen oft nur eine Person wohne, meist eine ältere Dame. Die Hamburger Grünen weisen deshalb gar keine Neubaugrundstücke für Einfamilienhausbebauung mehr aus, da sie auf den Altbestand setzen. Auch die Fraktion Die LINKE /Piraten stimmt, wie die Grünen, im Rat der Stadt Oldenburg gegen den Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken, denn sie will das der knappe Boden in der Verfügung der Stadt bleibt und bestenfalls im Erbbaurecht vergeben wird.

Es gibt in Oldenburg laut Wohnungsmarktbericht 2019, 20.500 Einfamilienhäuser also einen hohen Bestand (Quote 46 %)

Das Einfamilienhaus ist Gegenstand langer Abneigung von Linken. Während es für Pierre Bourdieu wie eine Falle funktioniere welches die Wünsche und Vorhaben auf die Privatsphäre fixiere und damit domestiziere ,weil so ein Zitat „es durch das Trugbild der vorgeblich individuellen Form verlocke, aber weder die Solidarität der alten Arbeiterviertel noch die Abgeschiedenheit der exklusiven Wohnviertel kenne.“ Zitat Ende, Das Eigenheim war schon deshalb bei der Linken im Verruf, weil Adenauer der Meinung war, wer ein Häuschen hat, der wird kein Revolutionär. Deshalb wurde die Bauförderung so aufgestellt dass Vielen der Besitz möglich wurde

Im Neuen Deutschland verteidigte der Fraktionsgeschäftsführer der LINKE im Bundestag Jan Korte den Bau des kleinen Häuschen, welches für viele Menschen die Chiffre für das kleine Glück, auf das man viele Jahre hinspare und hinarbeite, sei. Die Partei entkoppele sich von den kleinen Träumen der unteren und mittleren Mittelschicht für die das Eigenheim Geborgenheit und das alte Sozialstaatsverbrechen gegen die Verheerungen des Neoliberalismus, des Ellenbogens und der Vereinzelung symbolisiere .

Das Angebot der Stadt für eine Förderung im Bestand, also die Förderung bei Umbau von zum Beispiel Kinderzimmern in Einliegerwohnungen, wurde kaum angenommen. Der Bürgermeister gab als Gründe an, dass viele Ältere keine Veränderung wollen und der Umbau Unannehmlichkeiten mit sich brächte. Laut Wohnkonzept 2025 stellt in den Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er die hohen Altersstruktur dennoch eine Stille Reserve dar, da mit dem Generationswechsel Drei-oder Vierpersonenhaushalte einziehen die einen Teil des prognostizierten Einwohnerzuwachses absorbiert, ohne dass neue Wohnungen entstehen müssen

Es gibt eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und den Wunsch zu bauen. Der Mangel am Baugrundstücken wirke laut Firma Wübbenhorst vom Donnerstag stark Preistreibend. Altbestand kann oft kostengünstiger reaktiviert werden als Neu zu bauen. Die Linke wird weiterhin die Vergoldung von Spekulationsgrundstücken zu reinen Einfamilienhausbaugebieten zurückweisen. .

Da wir aber keine Monostrukturen wollen, können Einfamilienhausflächen eine sinnvolle

Arrondierung von Neubaugebieten und Konversionsflächen mit Mischcharakter sein. Auch die Arrondierung von Stadtteilgebieten mit starkem Einfamilienhauscharakter kann mitunter eine Option sein. So waren wir im Baugebiet Weißenmoor unterschiedlicher Meinung, weil im Gegenzug Flächen unter strengen Landschafts bzw. Naturschutz gestellt wurden.

Soviel zunächst zum Einfamilienhausbau

Eine große Ressource sieht Daniel Fuhrhop generell in Einpersonenhaushalten. 43,5% der Haushalte in Oldenburg sind Einpersonenhaushalte, es gibt aber nur 13,4% 1-Zimmerwohnungen (Wohnungsmarktbericht 2019). Der überwiegende Teil der Single wohnt in 3-5 Zimmerwohnungen. Das sind 28.200 Wohnungen in Oldenburg.

Fuhrhop macht eine Fülle von Vorschlägen, von Hausgemeinschaften bis Wohnen gegen Hilfe um sparsamer mit diesen Erscheinungen der Überfluggesellschaft umzugehen. Ich finde nicht ganz zu unrecht. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist allerdings seit 2007 um 4% gesunken. Wie sieht es mit Sozialwohnungen aus?

Für die Linke hat Soziales Vorrang, beim Sozialwohnungsbau müsse die Reduktion des Flächenverbrauchs hintanstellen. Doch wie sieht es empirisch aus.

Es gab in Oldenburg laut Statistik der Stadt (Kapitel 08 Soziales): 261 Bezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, 462 Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt, 2560 Bezieher von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 8750 Bedarfsgemeinschaften SGB II sind Summa Summarum 12.050 Sozialwohnungen die benötigt werden.

Dem stehen nur 2.480 Sozialwohnungen gegenüber. Die GSG hat 8.250 Wohneinheiten in der Verwaltung, bei einer Durchschnittsmiete von 5,80 Euro. Die GBO Baugenossenschaft Oldenburg weitere 400, die Kläemannstiftung 310, andere Stiftungen nur kleinere Summen. Der Bestand ist also nicht ausreichend. In der Evaluation des Stadtentwicklungsplans heißt es:

Größere Bestandhalter halten circa 10.000 preiswerte, teilweise preisgebundene Wohnungen. Von den größeren Bestandhaltern wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass diese trotz Auslaufen der Sozialbindung weiterhin preiswert vermietet werden. Die Bestandsinhaber sind sowohl Private, die ehemalige Sozialwohnungen gekauft oder gebaut haben, als auch ehemalige Gemeinnützige. (Die Gemeinnützigkeit wurde ja abgeschafft)

Betrachtet man die Zahlen, ist die Lage für Geringverdiener ist also immer noch schwierig.

Es gibt insgesamt 46.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen.

Sind den Grünen die sozialen Nöte der Armen und prekär Beschäftigten egal?

Grünen-Ratsherr Kurt Bernhard hat mal in Rat argumentiert bei einem durchschnittlichen Mietpreis bei Kleinwohnungen von 12 Euro Kaltmiete plus Nebenkosten pro Quadratmeter übernehme das Jobcenter ohne Heizung 525,80 Euro. Das entspräche einer 44 Quadratmeter große Wohnung.

Für 4 Personen erstattet das Jobcenter 883 Euro (zusätzlich die Heizkosten). Das entspräche bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 8 Euro den Quadratmeter, der laut Stadt in Bloherfelde und Kreyenbrück zu zahlen ist, einer 110 Quadratmeter Wohnung.

Wenn also das Jobcenter doch die Durchschnittsmiete übernimmt ist also alles gut?

In Oldenburg konnte durch den entschiedenen Widerstand von ALSO und der Linken im Rat in der letzten Legislaturperiode der Versuch abgewehrt werden, durch ein von Wirtschaftsberatern vorgelegtes „Schlüssige Konzept“ die Höchstbeträge, bis zu der Die Kosten der Unterkunft bezahlt werden müssen, abzusenken.

Es gibt weiterhin einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Oldenburg.

Die neueste Einwohnerprognose für das Jahr 2030 geht von einer Bevölkerungszunahme auf 179.000 Einwohner aus. Oldenburg wird voraussichtlich eine wachsende Stadt bleiben. Entsprechend geht die Bedarfsprognose (InWIS) von einem Bedarf an weiterem bezahlbarer Wohnraum bis zum Jahr 2030 von weiteren 1.250 bis 1.800 Wohnungen aus.

Nicht bauen ist deshalb nach meiner Meinung keine Option. Die Mietpreise liegen in Oldenburg 38 % über dem Bundesdurchschnitt die Löhne und Gehälter aber nicht. Gerade Menschen mit geringem Einkommen haben immer noch Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden.

Was sind die Gegenmaßnahmen?

Im Arbeitskreis Bündnis Wohnen erarbeitet und im Rat beschlossen, wurde die Quotenregelung bei Entwicklung neuer Wohnbauflächen, mit einer Sozialbauquote von 10% bei Grundstücken von Privaten Auch die Richtlinien zur Vergabe von städtischen Liegenschaften die aktuell eine Quote von 50% geförderten Wohneinheiten bei Verkauf von städtischen Mehrfamilienhausgrundstücken vorsieht, sofern mindestens fünf Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. 30 % dieser Wohnungen sind für Personen mit einem einfachen Wohnberechtigungsschein (WBS) und 20 % für Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten WBS zu vergeben. Diese Regelung ist auch an Rechtsnachfolger zu übertragen. Es gibt ferner das Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg (Neubau) sowie die Förderung von Belegungsbindungen (Bestand).

Es wurden entsprechend der Quotenregelung die Errichtung von circa 700 preisgebundener Wohnungen vertraglich gesichert beziehungsweise werden die Grundstücke nur mit der Verpflichtung zur Schaffung einer preisgebunden Wohnung veräußert.

700 Wohneinheiten sind ja schon mal was, aber ist das ausreichend?

Aus meiner Sicht ist es wichtig die GSG zu stärken. . Zwar gehört die GSG anteilig auch öffentlich-rechtlichen Banken, aber die Stadt Oldenburg ist mit 34,5 % der [Landkreis Oldenburg](#) mit 9,36 % vertreten. ([Norddeutsche Landesbank](#) (22,22 %), die [Landessparkasse zu Oldenburg](#) (22,22 %), und der [Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen](#) (11,7 %),)

Die GSG hat fast 100 Jahre Erfahrung mit Bau und Vermietung von Sozialwohnungen und der Wohnungsverwaltung. Diesem wird sie im Allgemeinen auch mit Verantwortung gerecht.

Die GSG hat in der Vergangenheit vorsichtig operiert und nicht übergroße unmaßstäbliche Großanlagen in die Landschaft gesetzt. Es besteht meiner Meinung nach in der Unternehmenskultur Human Knowledge und Architekturkenntnis die dazu beiträgt, dass die Menschen sich als Gegenstand des Baues fühlen und sich mitunter in ihrer Wohnung wohl fühlen, wie auch in ihrer Wohnumgebung. Nachbarschaften funktionieren nicht selten, Die GSG hatte lange, bedingt durch die geringen Mieten, nicht ausreichend Eigenkapital und konnte deshalb nur begrenzt neu Bauen. 100 Prozent-Finanzierungen sind sehr teuer, deshalb hat die GSG zum Teil Wohnungen aus dem Bestand an Investoren veräußert z.B. an die Baumgruppe , um an Eigenkapital zu kommen. Die Stadt Oldenburg sollte meiner Meinung nach Überschüsse nutzen um die GSG mit mehr Eigenkapital auszustatten.

Deshalb freue ich mich sehr, dass die GSG trotz geringen Kapitals ein Baugebiet Helleheide auf dem Fliegerhorst mit 230 neuen Wohneinheiten anpackt.

Zwei, drei Brennpunkte gibt es in Oldenburg aber da fließen zurecht Bundesmittel aus dem Programm Soziale Stadt hinein, Meiner Meinung nach gelingt es der GSG Altbestände unter Berücksichtigung der Idee der Ursprungsarchitekten ansehnlich zu modernisieren und in Schuss zu halten. Ich versuche das gleich in einigen Bildern zu demonstrieren. Das ist Ressourcenschonend und selbst eine wichtige Humanressource der Stadt Oldenburg

Es gibt in Oldenburg 34 kleinere Gebiete mit Sozialwohnungen über das ganze Stadtgebiet verstreut, meist drei, viergeschossige Blocks , oft flankiert von Reihenhaussiedlungen und unweit von Straßen mit Einfamilienhausbebauung.. Nur in fünf Gebieten gibt es eine Ballung von Großblocks,

Wir sollten nicht anfangen, wieder größere Gebiete nur mit Sozialwohnungen zu bebauen. Die Separation ist in Oldenburg auf die wirklich Vermögenden begrenzt. Menschen unterschiedlicher Schichten begegnen sich in unserer Stadt. Und das ist auch gut so.

Sollte die Stadt selber Sozialwohnungen bauen, wie Ratsherr Holger Onken das vorschlägt? Offengestanden meine ich, dass die Stadt nichts davon versteht. Bei der Klävemannstiftung hat die Stadt die Dinge lange schleifen lassen, jetzt veräußert sie Häuser aus Ensembles weil deren Sanierung so kostspielig ist, dass sie nicht wirtschaftlich wären. Die Stadt investiert 16 Millionen an der von Halem Straße. Aber das Zuständigkeits-Wirrwarr innerhalb der Verwaltung ist nicht überwunden. Deshalb denke ich, dass die Wohnungsverwaltung stadteigener Sozialwohnungen, dann an die GSG übertragen werden sollte. Wenn die das denn will.

Abschließend ein Fazit zur Forderung des grünen OB-Kandidaten Daniel Fuhrhop, „Verbietet das Bauen“. Es ist eine bewusste Provokation. Aber Oldenburg wächst. Und der Bedarf an bezahlbarem Wohnungen ist immer noch hoch. Hohe Mieten führen nicht zu einen Sinken der Quadratmeterzahl pro Person. Nur in München nicht aber z. B in Berlin und Hamburg sinkt die die Quadratmeterzahl pro Person. Dies liegt daran, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung in unserer Wohlstandsgesellschaft sich Haus und hohe Mieten leisten kann und ihnen der Komfort wichtiger ist. Ein 30 Jahre altes Einfamilienhaus kostet laut Firma Wübbenhorst vom Donnerstag im Durchschnitt 430.000 Euro ein Reihenhaus 320.000 Euro

Aber genau wie in den allermeisten Autos die in Oldenburg herumfahren, fast immer nur eine Person sitzt, obwohl 5 Platz hätten, wohnen wir in Wohnungen und Häusern die nur in bestimmten Lebensphasen voll ausgelastet sind, SUV- Wohnungen. Die Mahnung in unserer Überflussesgesellschaft mit Ressourcen sparsamer umzugehen, ist berechtigt.

Die Prinzipien der Linken sollten deshalb sein:

Nutzung Alt vor Neu, Nutzung vorhandener Ressourcen wegen der Ressourcensparsamkeit

Mischgebiete vor reinen Wohngebieten mit Arbeit, Wohnen und Freizeit in einem Wohngebiet. Sie führen zu einer Stadt der kurzen Wege (Charta von Leipzig)

GSG Sozialwohnungen Beverbäker Wiesen (Fotos Gabi Riering)

GSG Staakenweg

Sozialwohnungsbau Balthasarweg