



**WINSEN (LUHE)**

# **IDEEN UND ANSÄTZE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN**

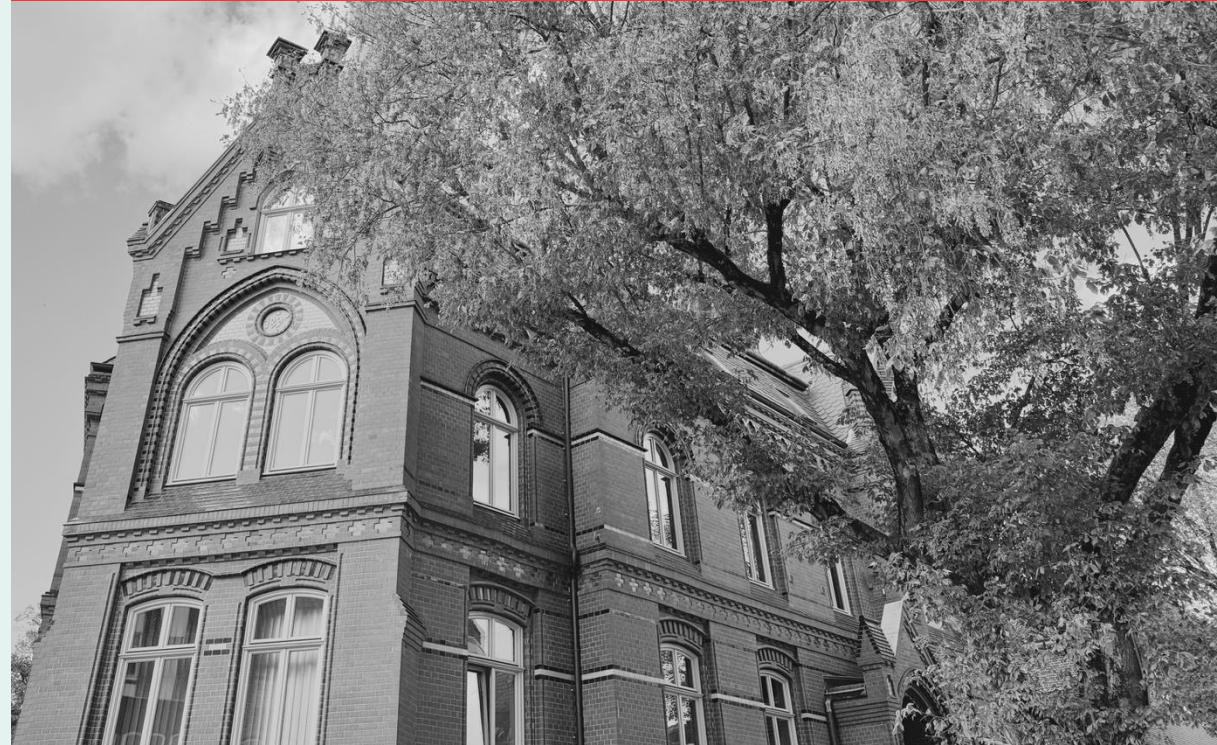
Christine Glawe / SPD Winsen (Luhe)



# THEMEN

## INHALTSVERZEICHNIS

**EINLEITUNG  
WERKZEUGE  
IDEEN UND ANSÄTZE  
BEISPIELE  
SCHRITTE  
ZUSAMMENFASSUNG**



D E N K E N S I E  
D A R Ü B E R N A C H :

DIE WOHNUNGEN SIND SO TEUER GEWORDEN,  
DASS DAS KLEINSTE HERZ NOCH EIN ZIMMER MIT  
SEPARATEM EINGANG VERMIETET.

MORITZ GOTTLIEB SAPHIR



# EINLEITUNG

## WOHNEN

Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit geworden. Quartiere müssen attraktiv sein und bleiben. Dazu gehört die Sicherheit, die Klimaneutralität und die Familienfreundlichkeit. Bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht.

## WINSEN (LUHE)

Winsen wächst - wir müssen Wachstum gestalten und nicht nur zulassen. In Winsen wurden über die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg bislang nur 67 Wohnungen und 16 Reihenhäuser gebaut. Winsen darf nicht zur Stadt der Reichen werden.

## BEZAHLBAR, NACHHALTIG UND VIELFÄLTIG

Unser Ziel sollte bezahlbares, nachhaltiges und vielfältiges Wohnen für alle Generationen werden.

# Werkzeuge

## DIALOG

Die frühzeitige und transparente Beteiligung unserer Bürger\*innen bei der Planung von Neubauprojekten stärkt das Vertrauen und verhindert eine Fehlentwicklung.

Das funktioniert nur im persönlichen Austausch.

Durch den aktiven Dialog bspw. durch Quartiersforen sind wir in der Lage, für mehr Transparenz, Akzeptanz und Identifikation zu sorgen.

## WOHNRAUM

Menschen brauchen einen Ort, wo sie sich wohl und geborgen fühlen.

Sozialer Wohnungsbau muss gefördert werden. Durch Quoten bei sozialem Wohnungsbau können wir aktiv dazu beitragen.

Der Verkauf von städtischen Grundstücken an den Höchstbietenden darf nicht die Regel sein. In die Entscheidung müssen das Konzept und die Entwicklung des Gebietes einbezogen werden.

## QUARTIERE

Quartiere müssen ganzheitlich gedacht werden. Dazu gehören die Eckpfeiler Wohnen, Nahversorgung, Grünflächen, Kitas, Schulen und die Mobilität.

Quartiersviertel müssen in ihrer Gesamtheit gesehen und verstanden werden. Das bedeutet, kurze Wege, Begegnungsräume und gemeinschaftliche Projekte.

Dazu kann bspw. auch genossenschaftliches Wohnen beitragen.

## NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit und Klimaschutz gehören ebenfalls in ein ganzheitliches Konzept.

Verpflichtende Energie- und Klimastandards bei Neubauten gehören genauso dazu, wie die Förderung bei der Sanierung im Altbestand. Dazu gehören Dach- und Fassadenbegrünungen, Photovoltaikanlagen sowie die Regenwassernutzung.

Mit einem möglichen Klimafond in Winsen können wir Anreize schaffen.

# Ideen und Ansätze

## KOOPERATIONEN

Kooperationen mit privaten Bauträgern können eine Chance sein mit einer klaren städtischen Vorgabe.

Im Vordergrund stehen hier Nachhaltigkeit, Energieeffizienz sowie die soziale Durchmischung.

Monokulturen wie Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung werden vermieden und eine Vielfalt im Wohnungsangebot gesichert.

## JUNGES WOHNEN

Auszubildende und/oder Studenten benötigen kleine bezahlbare Appartements.

Durch Zusammenarbeit mit ortansässigen Unternehmen, Einrichtungen und/oder Berufsschulen können notwendige Voraussetzungen geschaffen werden.

Leerstehende Gebäude können genutzt werden, um flexible Wohnformen anzubieten. Hilfreich kann das Programm "Junges Wohnen" der NBank sein.

## BARRIEREFREI

In allen Quartieren muss barrierefreies und auch betreutes Wohnen in einem Konzept eingebettet werden.

Durch Wohn-Pflege-Mix mit kleinen Einheiten besteht die Chance, Betreuung und Selbstständigkeit zu kombinieren.

Dazu gehören auch Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen, um sie in ihren unterschiedlichen Lebenslagen zu unterstützen.

## KOMMUNAL

Durch die Integration von kommunalen Gesellschaften und/oder Kooperationen bspw. mit Genossenschaften schaffen wir die Chance von einer langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Stärke jeder Kommune liegt in der Einbindung von Bauträgern, Kooperationspartnern, Bürgerworkshops und der Kommune selbst.

Die Nettokaltmiete bei gefördertem Wohnraum liegt laut Jahresabschluss der KWG bei 6,10 Euro /qm.

# BEISPIELE

## QUOTE UND BODENBEVORRATUNG

Bei allen Neubauten auf städtischem Grund in Göttingen wurde eine Quote von 30% öffentlichem gefördertem Wohnungsbau eingeführt. Darüber hinaus werden Flächen gekauft, bevor diese als Bauland entwickelt werden, damit die Baulandpreise bezahlbar bleiben. Um auch Geringverdiennern eine Chance auf dem Wohnungsmarkt zu geben, kauft Göttingen zudem Belegrechte bei großen Wohnungsbaugesellschaften einen, um ihnen eine Chance zu geben.

Göttingen hat 105 Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWB errichtet. Dieses soziale, innovative und prägnante Projekte wurde ausgezeichnet mit dem Architekturpreis “Zukunft Wohnen” .



Foto: Robert Halbe

# BEISPIELE

## GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNEN

In Hannover entsteht mit der Villa ganz ein generationsübergreifendes alternativ- nachbarschaftliches Projekt des Zusammenlebens, welches Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und -formen stärken soll. Vor allem Alleinerziehende und Alleinlebende sollten von der geförderten Fläche profitieren. Ziel ist es, dauerhaften mietpreisgebundenen Wohnraum anbieten zu können. In Zusammenarbeit mit der Wohnungseigentümerschaft und dem Wohnprojekt „JAWA“ (Jung und Alt am Wasser) werden von 46 Wohneinheiten sieben Wohnungen gefördert.



Foto: Architekten BSKP

# BEISPIELE

## WOHNRAUM FÜR BESONDERE BEDARFSGRUPPEN

In Niebüll wurde das Projekt “Housing-First” in 2023 realisiert und setzte damit “Gelebte Integration” mitten in der Stadt um. In insgesamt 14 Wohnungen wohnen unterschiedliche Menschen; von alleinstehenden jungen Menschen bis hin zur Flüchtlingsfamilie.

Das Projekt wurde mit der Förderung im Rahmen des Sonderprogramms “Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen” umgesetzt. Vor allem Menschen, die von einer möglichen Wohnungslosigkeit bedroht sind, soll hier eine Chance gegeben werden. Neben den Wohnungen wurde eine Tagesförderstätte integriert.



Foto: WohnECK NF gGmbH

# BEISPIELE

## PLUSWOHNEN

Durch die Städtebauförderung, der Wohnraumförderung und weiteren Programmen konnte in Kiel ein besonderes Projekt umgesetzt werden. PluSWohnen beinhaltet eine inklusive Wohngruppe mit vorwiegend jüngeren Menschen, die mit oder ohne Beeinträchtigung ein Zuhause gefunden haben. Durch die Übernahme von Betreuungsstunden kann die Miete anteilig oder vollständig finanziert werden.

Dieser Baustein aus der Landesförderung soll bezahlbares, barrierefreies, behinderten- und generationengerechtes Wohnen fördern. Im Vordergrund steht die selbstständige Haushaltsführung der Mieter\*innen, auch wenn ein Betreuungsbedarf vorliegt. Insgesamt wurden 105 Wohnungen sowie eine Wohngruppe mit 11 Plätzen gefördert.



Foto: Jonas Makoschey

# BEISPIELE

## SENIORENWOHNEN

Selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützung im Alltag wurde in Garmisch-Partenkirchen umgesetzt. In 24 barrierefreien Wohneinheiten können deren Bewohner\*innen ihren Alltag selbst gestalten und auf die Unterstützung der Hausgemeinschaft zählen. Neben einem Service-Zentrum, die neben Schulungen für pflegende Angehörige auch eine Wohnberatung anbieten, ist bspw. der Malteser eingezogen.

Dieses Projekt wurde mitten in der Innenstadt realisiert. Auch Treffpunkte, wie ein gemeinschaftliches Wohncafé, wurden mit geplant. Da dieses offen ist, kann das Café auch von Seniorinnen und Senioren genutzt werden, die nicht dort wohnen.



Foto: Sebastian Schels

# BEISPIELE

## SOZIALE MISCHUNG

Mit einem Beteiligungsprozess der Mitbürger\*innen sowie einer geplanten Durchmischung ist in Greifswald ein Quartier mit bis zu 1.200 Menschen geplant. Dazu gehören 700 Ein- bis Fünfraumwohnungen, Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen und/oder einem Pflegebedarf. Neben einer Kita wird ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept geplant. Gemeinsam mit der kommunalen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald und Förderungen als der Landesförderung wurde und wird dieses Konzept umgesetzt.

Insgesamt 99 Wohnungen wurden von der kommunalen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) gebaut.



Quelle: bmwsb.bund.de

# Schritte

## CHANCEN PRÜFEN

Grundsätzlich muss das Thema "Bezahlbares Wohnen" in Winsen neu gedacht und weitere Anreize geschaffen werden. Dazu gehören Überlegungen wie Erbbaurecht oder Partnerschaftsmodelle. Sinnvolle Kooperationen mit Bauträgern und/oder ortsbewohnerischen Unternehmungen sowie die Planung vor Ort wären eine Chance, um Quartiere zu überplanen und/oder neu zu denken. Auch die Einrichtung von Klimafonds oder kommunale Mittel sollte einbezogen werden.

## STÄRKEN NUTZEN

Gelebte und vor allem erfolgreiche Konzepte in anderen Kommunen können in Winsen durch Kommunikation und Vernetzung in die Planung einbezogen werden. Der Einsatz von Fördermitteln kann langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen. Wohnraum darf nicht nur in Punktzahlen gedacht werden, sondern muss ganzheitlich mit der kommunalen Wohnungswirtschaft neu aufgesetzt werden.

## DURCHMISCHUNG

Neue Quartiere müssen endlich eine gesunde Durchmischung erfahren. Dazu gehört gelebter Zusammenhalt mit allen Menschen, die dort wohnen. Familien, junge und ältere Menschen, Alleinerziehende und/oder Alleinstehende, Menschen mit Beeinträchtigungen oder auch Flüchtlinge. Integration und sozialer Zusammenhalt schaffen wir nur mit einer Durchmischung von frei finanzierten und gefördertem Wohnraum.

## ZIELE

Durch die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum können wir Fachkräfte binden, weil sie ihr Zuhause hier finden. Auszubildende oder Studenten bleiben in ihrer gewohnten Umgebung und uns im besten Fall darüber hinaus erhalten.

Gesundes Wachstum unserer Quartiere kann einen positiven Einfluss auf unsere Steuerkraft nehmen.

Wir schaffen eine Lebenswertes Winsen - vom Stadtkern bis hin zu den Ortsteilen.

# ZUSAMMEN- FASSUNG

## WOHNEN

Wohnen ist mehr als nur das Dach über dem Kopf.  
Wohnen ist Lebensqualität, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit.  
Wohnen ist ein Grundrecht.

## VORGEHENSWEISE

Bezahlbares Wohnen schaffen wir nur, wenn

- die Bezahlbarkeit gesichert wird;
- alle Bürger\*innen beteiligt werden und
- die Vielfalt und Nachhaltigkeit gefördert wird.

## CHANCEN

- Nachbarschaftliches Engagement mit Betreuungskonzepten
- Kurze Wege und mehr Zeit für individuelle Bedürfnisse
- Gesundes und nachhaltiges Wachstum in Winsen (Luhe)
- Mehr barrierefreier Wohnraum mit Begegnungsstätten
- Generationsübergreifender Wohnraum

# VIELEN DANK



**CHRISTINE GLAWE**

STELLVERTRETENDE  
FRAKTIONSVORSITZENDE  
SPD WINSEN (LUHE)

# QUELLEN

Jahresabschluss der Kommunale Wohnungsbaugesellschaft  
für den Landkreis Harburg mbH, Winsen (Luhe)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und  
Bauwesen - Sozialer Wohnungsbau

DBZ - Sozialer Wohnungsbau in Göttingen  
Innovativ und prägnant, Alfred-Delp-Weg, Göttingen

Fotos Beispiele: Benannt

Fotos Winsen: Christine Glawe