

# Interview mit Dieter Wohler von Spar+Bau

Im Osten der Stadt liegen die Wohngebiete von Wilhelmshaven mit der höchsten Bevölkerungsdichte. Hier finden sich viele schöne Gebäude aus der Gründerzeit Wilhelmshavens (Villenviertel), eine bunte Mischung von Wohn- und Gewerbebauten (Tonndeich), stadtnahe Neubaugebiete (Neuengroden) sowie gepflegte Mietwohnanlagen (Heppens, Inselviertel). Ein Großteil dieser Mietwohnungen befindet sich im Besitz von Spar+Bau, eine der beiden Wohnungsbaugenossenschaften in Wilhelmshaven. Wir haben mit Dieter Wohler, Vorstandsvorsitzender der Spar+Bau, zum Thema Wohnen, insbesondere im Osten der Stadt gesprochen.

**Hallo Herr Wohler, können Sie uns und paar Zahlen und Fakten zu Ihrem Wohnungsbestand im östlichen Bereich von Wilhelmshaven nennen?**

Hallo, das kann ich gerne tun. Von unseren rund 3500 Wohneinheiten in Wilhelmshaven befinden sich im Inselviertel 1577 und im Villenviertel/Tonndeich 274. Damit liegt der größte Teil unseres Bestandes in Heppens.

**Welche Preiskategorien decken Sie mit Ihren Wohnungen ab?**

Der Durchschnittswert unserer Miete über den gesamten Bestand beträgt 5,99€ je m<sup>2</sup>. Dabei liegen Bestandsmieten teilweise unterhalb dieses Wertes und Neubauprojekte wie der Parkgarten und die Wiesbadenbrücke natürlich darüber.

**Wie sieht es mit den Nebenkosten aus? Hier wird ja oft von der zweiten Miete gesprochen.**

Im Durchschnitt betragen die Betriebskosten ca. 2,50€ je m<sup>2</sup>. Bei den Heizkosten liegen wir bei rund 1€ je m<sup>2</sup> bei den Objekten mit Zentralheizung. Zentralheizungen lassen sich besonders gut in den größeren Gebäuden im Bestand realisieren. Beispielsweise haben wir in der Weserstraße dort von Einzel- auf Zentralheizung umgestellt, sowie in neue Fenster, Wärmedämmung und Solartechnik investiert. Bei den kleineren Gebäuden im Bestand lassen sich die Zentralheizungen nicht so leicht realisieren und die Mieter betreiben dort ihre Individualheizungen.

## **Was ist die Besonderheit einer Wohnungsbaugenossenschaft im Gegensatz zu anderen Anbietern von Wohnraum?**

Unser satzungsgemäßer Auftrag für gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen unserer Mitglieder zu sorgen steht bei uns im Vordergrund. Bei einer Kapitalgesellschaft geht es naturgemäß um Gewinnerzielung. Allerdings erwirtschaften wir für unsere Mitglieder, die ja Anteilseigner sind, eine gestaffelte Dividende von ca. 4% je Anteil.

Wir investieren jährlich ca. 8 Millionen Euro in die Modernisierung unseres Bestandes und dabei werden je Wohneinheit in den Umbau in der Größenordnung 20.000€ bis 40.000 € veranschlagt. Die Mietpreise bleiben nach diesen Umbauten in der Größenordnung stabil, auch das unterscheidet uns sicherlich von Kapitalgesellschaften.

## **Was bieten sie Ihren Kunden konkret zusätzlich zu den gemieteten vier Wänden?**

Da bieten wir eine ganze Menge: unseren Mitgliedertreff in der Borkumstraße, den Nachbarschaftstreff am Parkgarten in Kooperation mit dem ASB, Fünf Gästewohnungen, unseren Signalturm mit einer einmaligen Panoramansicht auf den Jadebusen, einen Anhängerleih, Car-Sharing, Filmnachmittage, Spar+Bau-Konzerte, Hausmeisterservice, Glasfaser-Kabelfernsehen, Reiseangebote, Rollatoren-Garagen und einiges mehr.

Besonders hervorheben möchte ich auch unsere Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“ mit 60 seniorengerechten Wohnungen und einem Rundumservice durch den Malteser Hilfsdienst. Damit können wir unser Versprechen eines lebenslangen Wohnrechts bis ins hohe Alter erfüllen. Wir waren bei der Realisierung 1993 die Ersten im Nordwesten mit einem Projekt dieser Art.

## **Stichwort Klimaschutz und Wohnen: Welchen Beitrag leistet Spar+Bau in dieser Richtung?**

Wir haben 2018 das erste energieautarke Mehrfamilienhaus in Deutschland realisiert. Solar- und Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Balkonverkleidungen sorgen für Wärme und Strom. Rund 13.000 Kilowattstunden des Jahresenergiebedarfs lassen sich auf diese Weise mit Solarenergie abdecken. Was das Haus im Winter nicht durch Solarenergie gewinnt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab, Strom wird dann bei Bedarf aus dem öffentlichen Netz bezogen. Ein 20.000 Liter fassender, rund neun Meter hoher Langzeitwärmespeicher im Inneren des hochgedämmten Gebäudes wird von den Hausbewohnern bei Bedarf „angezapft“, der selbst erzeugte Strom in Akkus gespeichert. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse kommen zwei E-Ladesäulen vor dem Haus sowie von Frühjahr bis Herbst auch benachbarten Mehrfamilienhäusern zugute. Selbst die

Elektrogroßgeräte haben wir beschafft um die Energieeffizienz sicherzustellen. Die Erfahrungen aus diesem Pilotprojekt fließen auch in künftige Neubauprojekte ein.

**Können sich auch Wohngemeinschaften bei Spar+Bau bilden oder bieten sie größere Wohnungen gleich als solche an?**

Ja, natürlich. Wir haben aktuell 23 Wohngemeinschaften von Studierenden, 13 von Soldatinnen und Soldaten sowie 31 Wohnungen für Gemeinschaften von Berufstätigen. Bei freiwerdenden Zimmern kümmern sich die Gemeinschaften selbst um neue Mitbewohner. Das funktioniert ganz hervorragend.

**Mit den Projekten „Parkgarten“ und „Wiesbadenbrücke“ haben Sie auch Wohnraum im höherpreisigen Segment geschaffen. Ein Wagnis in Wilhelmshaven?**

Ja durchaus! Ein städtebauliches Projekt wie die Wiesbadenbrücke wäre ohne den Erfolg des Parkgartens nicht so leicht vorstellbar gewesen. Vor fast 12 Jahren war es eines meiner ersten Projekte als Vorstandsmitglied und hat angesichts von damals 3000 leerstehenden Wohnungen durchaus Überzeugungsarbeit gekostet. Zum Erfolg dieser Projekte tragen verschiedene Entwicklungen bei. Vielfach kehren Wilhelmshavener in die Heimat zurück oder es lassen sich Auswärtige in unserer schönen Stadt am Meer nieder. Vielfach wird großes Eigentum im Alter gegen eine kleinere Wohnfläche zur Miete in bester Lage getauscht. So hatten wir teilweise über fünfzig Bewerber für eine Wohnung auf der Wiesbadenbrücke.

**Was wünscht sich Ihre Genossenschaft von der Kommunalpolitik?**

Von der Politik wünsche ich mir manchmal mehr Mut zur Entscheidung. Dafür muss man zunächst Ziele formulieren. Ich denke, es braucht einen Masterplan „Wilhelmshaven 2050“ für das ganze Stadtgebiet.

**Vielen Dank für das interessante Gespräch.**