

Preisgünstig und barrierefrei

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Städteregion vor 60 Jahren gegründet. Herausforderungen und Ansprüche. Geschäftsführer: „Zeit der bescheidenen ‚Kittelschürzen-Generation‘ längst vorbei.“



Seniorenrechtliches Wohnen mit angeschlossener Tagespflegestation: In unmittelbarer Nähe zu diesem Objekt will die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) der Städteregion in Herzogenrath noch drei Miet-Einfamilienhäuser bauen. Foto: Stefan Schaum

Von Udo Kals

Würselen. An seinem Arbeitsplatz hat Dr. Axel Thomas die Zukunft täglich vor Augen. Von seinem Büro in der sechsten Etage blickt der Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) der Städteregion auf die Baugrube am Rande des gerade entstehenden Würseler Großbaugebiets am Medizinischen Zentrum der Städteregion. Zwar wächst derzeit noch nichts aus dem Boden, der Bau ist regelrecht abgesoffen. Doch was dort in den nächsten zwölf Monaten entstehen soll, ist für Thomas ein weiterer Baustein für die Zukunftsfähigkeit der GWG: 24 vor allem auf Senioren ausgerichtete barrierefreie Wohnungen.

Dass die gerade 60 Jahre alt gewordene „Gemeinnützige“ kein Auslaufmodell ist, betonen Thomas wie auch Städteregionsrat Helmut Etschenberg. „Preisgünstigen Wohnraum anzubieten, hat noch immer eine besondere Bedeutung“, betont Etschenberg, der GWG-Aufsichtsratschef ist. Und Thomas skizziert, dass die zahlreichen Wohnungsbaugesellschaften – ob die der Städteregion oder anderer Kommunen wie Aachen, Alsdorf, Stolberg oder Herzogenrath – auch weiterhin eine wichtige „Wettbewerbskorrektur-Funktion“ hätten. „Der Mietwohnungsmarkt darf nicht nur privaten oder Großinvestoren überlassen werden. Das war in den 50er und 60er Jahren so, und diese Notwendigkeit besteht auch heute noch.“

Mit einem Marktanteil in der Städtereion von mehr als zehn Prozent bei über 10000 Wohnungen spielen die verschiedenen gemeinnützigen Gesellschaften, die Thomas in einem „befreundeten Wettbewerb“ zueinander sieht, eine nicht unwesentliche Rolle auf dem Mietmarkt. Denn ein Vergleich lohnt sich für die Mieter: Für das vor kurzem einen Steinwurf vom Herzogenrather Rathaus fertiggestellte Neubauprojekt verlangt die GWG eine Kaltmiete von 4,85 Euro pro Quadratmeter, auf dem freien Markt wären laut Thomas 6,20 Euro fällig. Und er betont: „Die Mehrzahl unserer insgesamt 800 Wohnungen ist öffentlich gefördert, also für Bezieher niedriger Einkommen reserviert.“

Millionen-Projekte

Dabei werde der Wohnungsbestand nicht wie andernorts abgeschmolzen. „Wir verkaufen Objekte nur, um neue Projekte in derselben Stadt zu bauen oder andere Gebäude zu sanieren. So haben wir einen guten Wohnstandard und können auf die demografische Entwicklung und andere Trends frühzeitig reagieren“, sagt Thomas und betont: „Wir müssen uns immer die Frage stellen, ob unser Bestand für die Zukunft geeignet ist. Die Zeit der bescheidenden ‚Kittelschürzen-Generation‘ ist längst vorbei, als die Menschen mit einem vergleichsweise niedrigen Niveau zufrieden waren, was Wohnraum und -qualität anbelangt.“

Seit seinem Amtsantritt im Jahr 2006 sind aus dem Verkauf von insgesamt 70 Wohnungen zwei Millionen Euro erwirtschaftet worden, die wiederum in zwei je vier Millionen Euro schwere Projekte geflossen seien. Neben den 24 am Krankenhaus in Würselen geplanten Wohnungen wurde bereits das besagte Seniorenwohnobjekt in Herzogenrath mit 37 Wohneinheiten hochgezogen. Neben letzterem sollen noch 2012 drei öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser folgen – für Thomas „eine lange vernachlässigte Wohn- und Finanzierungsform, die eine Renaissance erleben wird“.

Und so geht die 60-jährige „Gemeinnützig“ recht rüstig und laut Thomas gut aufgestellt in die Zukunft. Dass sie dann immer mehr etwas für die Gleichaltrigen tun muss, ist dem GWG-Geschäftsführer bewusst. „Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden Anforderungskriterien wie Nähe zum Ortszentrum und barrierefreies Wohnen immer wichtiger. Die Randlage wird künftig zu den Verlierern zählen.“