



# **Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen der Gemeinde Rastede**

am Dienstag, 29. September 2020,  
um 17.00 Uhr,  
in der Neuen Aula der KGS Rastede,  
Bahnhofstraße 5 in 26180 Rastede.

# Inhalt

1. Wer steht vor Ihnen?
2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH und was sind ihre Aufgaben?
3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute
4. Die Ammerländer Wohnungsbau in der Zukunft
5. Worauf wir stolz sind ... in Rastede
6. Wichtig für Wohnbauten der Zukunft
7. Fragen, Anregungen, Hinweise, ...

# 1. Wer steht vor Ihnen?

- Ulrike Petruch
- Geschäftsführerin seit dem 1. Juli 2013
- 46 Jahre, verheiratet
- geboren und aufgewachsen im Münsterland
- Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Zwei abgeschlossene berufsbegleitende Studiengänge
  - \* Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (FWI)
  - \* Master of Business Administration in General Management, absolviert im Fernstudiengang an der Turku University of Applied Sciences (TUAS) in Finnland

## 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?

- **20. Oktober 1936**

Unterzeichnung der Gründungsurkunde

- **1940**

Inkrafttreten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

- **1942 bis 1989**

„Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ammerland mbH“ im Sinne des „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes“

- **31. Dezember 1989** (Übergangsfrist bis 1994)

Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - seitdem sind bis dato steuerbefreite Unternehmen der Wohnungswirtschaft unbeschränkt steuerpflichtig

⇒ damit sind wir ein

**Unternehmen wie jedes andere auch**

## 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?

### 2 unseres Gesellschaftsvertrages sagt folgendes:

- Zweck der Gesellschaft:  
„... eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung“
- Aufgaben:  
„Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen ...“

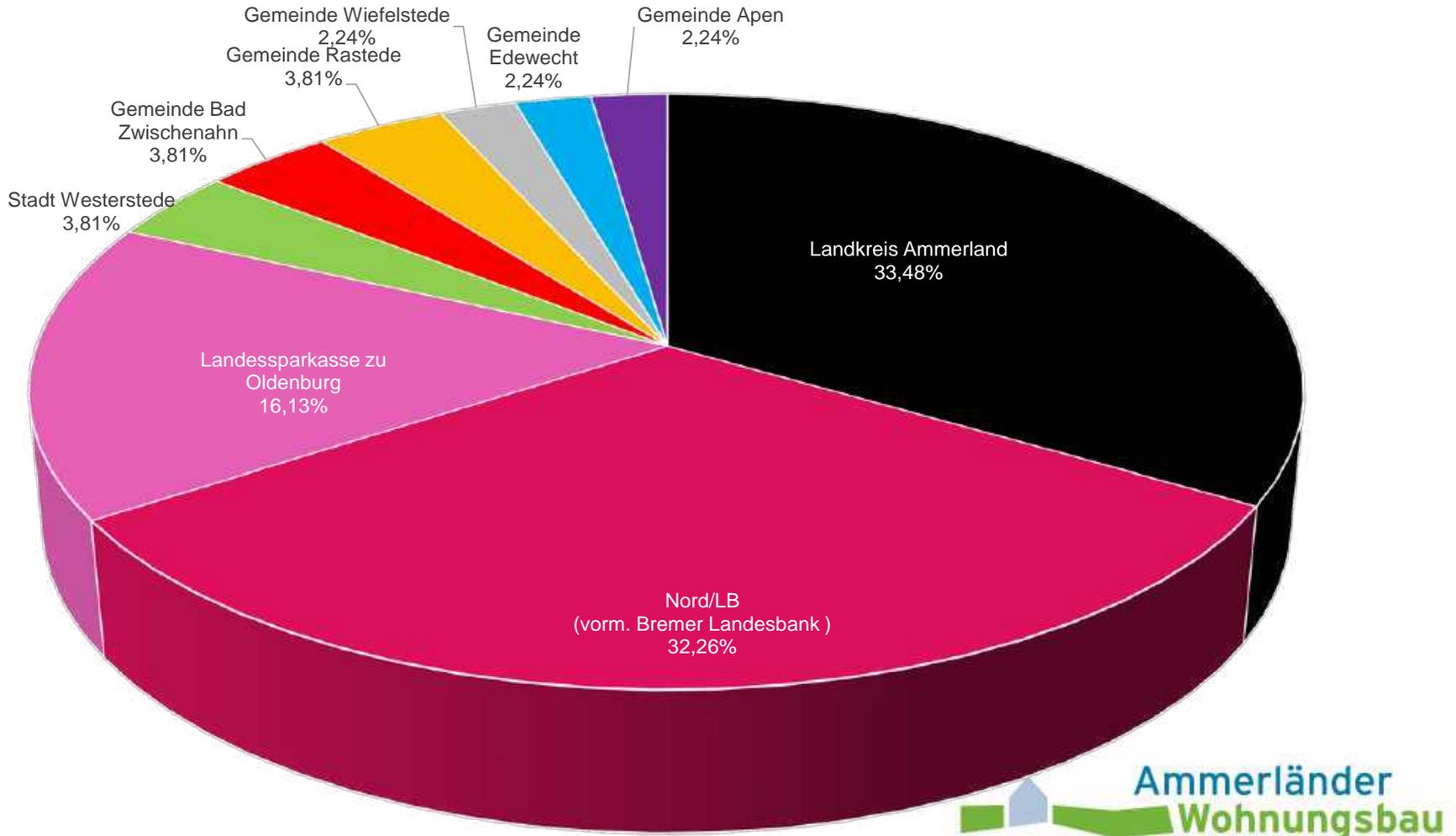
# 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?

## Unsere Gesellschafter

Gesellschafter	Stammkapital	%-ualer Anteil
Landkreis Ammerland	1.712.700,00 €	33,48%
Nord/LB (vorm. Bremer Landesbank)	1.650.000,00 €	32,26%
Landessparkasse zu Oldenburg	825.000,00 €	16,13%
Stadt Westerstede	194.700,00 €	3,81%
Gemeinde Bad Zwischenahn	194.700,00 €	3,81%
Gemeinde Rastede	194.700,00 €	3,81%
Gemeinde Wiefelstede	114.400,00 €	2,24%
Gemeinde Edewecht	114.400,00 €	2,24%
Gemeinde Apen	114.400,00 €	2,24%
	<b>5.115.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

Wir gehören zu 51,61 %  
dem Landkreis und den  
Kommunen

## 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?



## 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?

### Personal (m / w) heute

- 1 Geschäftsführer
- 12 Vollzeitmitarbeiter (einschl. zwei Prokuristen)
- 7 Teilzeitmitarbeiter
- 1 Auszubildende
- 2 Reinigungskräfte

### Verwaltung von

- 1.712 eigene Wohnungen
- 300 eigene Garagen
- 97 Wohnungen in zehn Eigentümergemeinschaften
- 25 Wohnungen der Gemeinde Wiefelstede

## 2. Wer ist die Ammerländer Wohnungsbau und was sind ihre Aufgaben?

Ort	Wohnungen im Bestand	Wohnungen in Prozent
Apen	101	5,90
Bad Zwischenahn	559	32,65
Edeweicht	143	8,35
Rastede	370	21,61
Westerstede	406	23,71
Wiefelstede	133	7,77
<b>Summe</b>	<b>1.712</b>	<b>100,00</b>



Stand: 30. Juni 2020

# Verteilung der 370 Wohnungen in der Gemeinde Rastede



# Verteilung der 370 Wohnungen in der Gemeinde Rastede



**Brahmsstraße / Schubertstraße / Beethovenstraße**

Baujahr 1960 - 1963

In Summe 54 WE

Wohnungsgröße  
56,42 m<sup>2</sup> - 71,53 m<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete  
5,70 Euro / m<sup>2</sup>



# Verteilung der 370 Wohnungen in der Gemeinde Rastede



# Verteilung der 370 Wohnungen in der Gemeinde Rastede



# Verteilung der 370 Wohnungen in der Gemeinde Rastede



Neissestraße / Oderstraße / Havelstraße

Baujahr 1965  
sowie 1992

In Summe 77 WE

Wohnungsgröße  
50,42 m<sup>2</sup> - 74,41 m<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete  
5,77 Euro / m<sup>2</sup>



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Kennzahlen zum 31. Dezember 2019 (Jahresabschluss)

- 1.719 eigene Mietwohnungen im ganzen Ammerland mit 104.342,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 300 eigene Garagen
- 370 Wohnungen in Rastede mit einer Wohnfläche von 23.261,03 m<sup>2</sup> (22,30 % des Gesamtbestandes)
- 5,67 Euro durchschnittliche Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche über den kompletten Wohnungsbestand im Ammerland
- 5,82 Euro durchschnittliche Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Rastede



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Wohnraumversorgungskonzept 2018 vs. Mieten der Ammerländer Wohnungsbau

- In die ermittelten Mieten des Wohnraumversorgungskonzeptes sind auch alle Mieten der Ammerländer Wohnungsbau eingeflossen!
- durchschnittliche Grundmiete im ganzen Ammerland:  
6,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat  
(5,67 Euro bei uns)
- durchschnittliche Grundmiete in Rastede:  
6,80 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat  
(5,82 Euro bei uns)



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Kennzahlenvergleich zum 31. Dezember 2019 (Zahlen vergleichbarer Untern. in Klammern dahinter)

- durchschnittliche Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche:  
5,67 Euro ohne öffentliche Förderung und  
auf Grund reger Neubautätigkeit (5,57 Euro)
- Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> per anno:  
24,84 Euro (20,52 Euro)
- Leerstand: 0,8 % (3,7 %)
- Erlösschmälerungen wg Leerständen  
und Mietrückständen in Prozent: 1,0 (4,1)

# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Neubau und Ankauf von Objekten

Deutliche Zunahme in den letzten sechs Jahren

- Von 10/1995 bis 06/2013 Neubau von 58 Wohnungen (Ø 3,22 Wohnungen pro Jahr)
- Seit 07/2013
  - \* 94 Wohnungen neugebaut und fertiggestellt
  - \* 9 Wohnungen angekauft

⇒ sind knapp 15 Wohnungen pro Jahr, gut das 4,5-fache



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Verkauf von Objekten

Deutlicher Rückgang der Verkaufsobjekte

- Von 10/1995 bis 06/2013 Verkauf von Ø zwölf Wohnungen p.a.
- Verkaufsstrategie erarbeitet und vom Aufsichtsrat in 12/2013 beschließen lassen, um das Unternehmen nicht „auszuverkaufen“
- Seit 07/2013 in Summe 49 Wohnungen veräußert, davon arg modernisierungsbedürftige 18 Wohnungen en bloc an der Breslauer Straße in Westerstede in 04/18 und 18 Wohnungen en bloc Am Ostkamp in Wiefelstede-Metjendorf in 10/2020 (Ø sieben Wohnungen p.a.)



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

Beispiele für barrierearme Badgestaltungen



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

Beispieleinrichtungen für unsere Neubauwohnungen



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Seniorenwohnanlage „Alter Schützenhof“ in Bad Zwischenahn-Petersfehn (Wohnen mit Service)



- Betreutes Wohnen in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz
- Bau von insgesamt 25 Wohnungen und einer Gewerbefläche
- Übergabe der letzten zehn Wohnungen und der Gewerbefläche am 16. Dezember 2016 an die Mieter

# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## „Wohnen am Denkmal“

Bau von 11 Wohnungen Am Elisabethstein in Wiefelstede

- Zwei 2- und ein 7-Familienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen
- Zimmer pro Wohnung: 1 bis 4 Zimmer
- Größen in m<sup>2</sup>: 30,98 m<sup>2</sup> bis 73,92 m<sup>2</sup>
- Grundmiete je m<sup>2</sup>: 6,75 bis 7,25 Euro
- Bezugsfertigkeit: 1. Juni 2017
- Gesamtinvest: knapp 1,65 Mio Euro
- Unterstützung durch den Landkreis Ammerland mittels Bürgschaft
- Unterstützung durch die Gemeinde Wiefelstede durch reduzierten Kaufpreis des Grundstücks



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## „To hus twüschen möhlen un moor“

Bau von 22 Wohnungen für jeden Geldbeutel und jedes Alter an der Hauptstraße in Edeweicht

- Zwei 8- und ein 6-Familienhaus mit insgesamt 22 Wohnungen
- Zimmer pro Wohnung: 2 bis 5 Zimmer
- Größen in m<sup>2</sup>: 43,06 m<sup>2</sup> bis 90,07 m<sup>2</sup>
- Grundmiete je m<sup>2</sup>: 6,35 bis 7,50 Euro
- Bezugsfertigkeit: 16. August bis 16. Oktober 2017
- Gesamtinvest: knapp 3,4 Mio Euro
- Unterstützung durch den Landkreis Ammerland mittels Bürgschaft
- Unterstützung durch die Gemeinde durch Vermittlung des Kaufpreisangebotes



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## Alleinerziehendenprojekt „Patchwork-Hus“

Bau von 9 Wohnungen für Alleinerziehende  
Am Esch / Breslauer Straße in Westerstede

- Ein Haus mit insgesamt 9 Wohnungen, davon 1 Wohnung behindertengerecht
- Zimmer pro Wohnung: 3 Zimmer
- Größen in m<sup>2</sup>: 60,07 m<sup>2</sup> bis 71,61 m<sup>2</sup>
- Grundmiete je m<sup>2</sup>: 6,40 Euro (im Bereich der „angemessenen Unterkunftskosten“)
- Bezugsfertigkeit: 1. Februar 2018
- Gesamtinvest: knapp 1,2 Mio Euro
- Unterstützung durch die Stadt Westerstede durch reduzierten Kaufpreis des Grundstücks



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

Am Esch / Breslauer Straße in Westerstede



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## „EnergieQuartier Metjendorf“

Bau von 29 Wohnungen An der Alexanderheide

- Vier Häuser mit insgesamt 29 barrierearmen Wohnungen einschließlich fünf behindertengerechten Wohnungen
- erschlossen über eine zentrale Aufzugsanlage
- Zimmer pro Wohnung: 1 bis 4 Zimmer
- Größen in m<sup>2</sup>: knapp 40 m<sup>2</sup> bis gut 95 m<sup>2</sup>
- Grundmiete je m<sup>2</sup>: durchschnittl. 7,25 Euro / m<sup>2</sup> / monatlich
- Bezugsfertigkeit:  
09/2019, 11/2019, 02/2020
- Gesamtinvest: ca. 4,5 Mio Euro
- Unterstützung durch die Gemeinde Wiefelstede durch gute Ausnutzbarkeit und angemessenen Kaufpreis



# 3. Die Ammerländer Wohnungsbau heute

## „EnergieQuartier Metjendorf“

Bau von 29 Wohnungen An der Alexanderheide in Wiefelstede



# 4. Die Ammerländer Wohnungsbau in der Zukunft

## Erweiterung unseres Geschäftsgebäudes

durch einen Anbau in der Bahnhofstraße 7 in Westerstede



# 4. Die Ammerländer Wohnungsbau in der Zukunft

## Erweiterung unseres Geschäftsgebäudes

durch einen Anbau in der Bahnhofstraße 7 in Westerstede



# 5. Worauf wir stolz sind ... in Rastede

Stadtteiltreffpunkt „MitEinAnder“ in der Lessingstraße in Rastede



# 5. Worauf wir stolz sind ... in Rastede

Ehemaliges Waschhaus in der Lessingstraße in Rastede



# 6. Wichtig für Wohnbauten der Zukunft

- **Baurechtliche Vorgaben sind oft hemmend**, wenn man eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreichen möchte (Firsthöhe, Grundflächenzahl, Verbot von Gauben oder besonderen Dachformen)
- Die **Vorgabe**, zu jeder Wohnung **mindestens 1,5 Stellplätze** zu errichten und zwar unabhängig von der Wohnungsgröße, **ist zu hoch** und führt zu größeren versiegelten Flächen, also weniger umweltbewusst und in der Konsequenz weniger mögliche Wohneinheiten bedeutet
- Um der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, bedarf es einer **Reduzierung des Kaufpreises**. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann nur mit sehr hohen Mieten ein positives Ergebnis bei Berechnung der Wirtschaftlichkeit erzielt werden.

# 6. Wichtig für Wohnbauten der Zukunft

- **Durchmischung von Neubaugebieten**, das heißt bei der Auswahl der Bauherren alle Bevölkerungsschichten beachten (Einkommen, Familienstand, Alter etc.).
- **Sozial angemessene und architektonisch anspruchsvolle Lückenschließung** in vorhandenen Siedlungen berücksichtigen.
- Auf **ausreichende Grünflächen** achten, um den Charakter der Gemeinde zu wahren.

# 7. Fragen, Anregungen, Hinweise?

Das ganze Team der  
**Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH**  
wünscht der Sitzung einen guten Verlauf 😊

