

## PRESSEMITTEILUNG

15.08.2023

### **Gute Aussichten für das bezahlbare Wohnen in Braunschweig: Ab Herbst 2023 entstehen 102 Neubauwohnungen im Donauviertel „An den Gärtnerhöfen“**

*Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG setzt mit Partnern sozialen Wohnungsbau um, trotz herausfordernder Rahmenbedingungen*

BRAUNSCHWEIG Im Stadtteil Weststadt „An den Gärtnerhöfen“ baut die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ab Herbst dieses Jahres 102 Neubauwohnungen. 69 Wohnungen erfüllen die Kriterien der Wohnraumförderung und werden für eine monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter von 6,10 € angeboten. Die übrigen freifinanzierten 33 Wohnungen stellt die ›Wiederaufbau‹ dem Wohnungsmarkt für monatliche 8,50 € Kaltmiete der Quadratmeter zur Verfügung. Der noch diesjährige Start des Neubaus ist der letzte Meilenstein innerhalb des Großprojektes „An den Gärtnerhöfen - Ein Quartier im Wandel“. Insgesamt wird die ›Wiederaufbau‹ bis 2025 über 50 Mio. € in das ›Wiederaufbau‹-Wohnquartier investiert haben.

„Wir läuten nun den letzten Teil unserer umfassenden Quartiersmodernisierung und -sanierung im Donauviertel ein. Der Neubau von insgesamt sieben Wohngebäuden komplettiert das bisher kostspieligste Gesamtprojekt in der ›Wiederaufbau‹-Geschichte. Wir bringen das Projekt auch tatsächlich zur Umsetzung: Für ein sozial orientiertes Wohnungsunternehmen sind die heutigen Zeiten nicht leicht: Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie, Verwirrungen bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum, steigende Zinsen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie Preisexplosionen seit dem Angriffskrieg auf die Ukraine. Es türmen sich viele Herausforderungen“, so ›Wiederaufbau‹-Vorstand Torsten Böttcher. Vorstandskollege Heinz-Joachim Westphal ergänzt: „Umso wichtiger ist es, Partner an seiner Seite zu haben, die wissen, wie wichtig die sozial orientierte Wohnungswirtschaft als Stabilitäts Pfeiler ist. Zu nennen sind an dieser Stelle die Stadt Braunschweig, die Investitions- und Förderbank Niedersachsen [NBank], die Braunschweigische Landessparkasse und die HANKE Bau- und Projektentwicklungs GmbH.“

Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig Dr. Thorsten Kornblum betont: „Die Prognosen zeigen, dass wir weiterhin mehr gute und zugleich bezahlbare Wohnungen besonders für Familien benötigen. Dazu leistet das Projekt „An den Gärtnerhöfen“ der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ einen vorbildlichen Beitrag. Mit 70 Prozent übertrifft das Projekt die städtische Quote für den Anteil des sozialen Wohnungsbaus um mehr als das doppelte. Braunschweigs Attraktivität zum Leben und Arbeiten weiter zu steigern und allen Menschen, die unsere Stadt als dauerhaften Lebensmittelpunkt wählen, ein attraktives Zuhause zu ermöglichen, bleibt weiterhin unser gemeinsames Ziel.“

Dass solch ein Projekt in dieser Größenordnung nur mit kompetenten Finanzierungspartnern zu stemmen ist, dafür stehen die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen und die Braunschweigische Landessparkasse. Das Förderdarlehen der NBank stellt eine der wichtigen Säulen für die Umsetzbarkeit des Projektes dar. Dazu NBank Vorstandsmitglied Dr. Ulf Meier: „Im vergangenen Jahr hat die NBank in Niedersachsen mehr als 2.700 Wohnungen gefördert – mehr als jemals zuvor seit der Gründung der Bank vor fast 20 Jahren. Die investierte Summe lag über 350 Millionen Euro. Im laufenden Jahr wird dieses Rekordergebnis voraussichtlich sogar noch einmal übertroffen. Im ersten Halbjahr wurden bereits annähernd 1.250 Wohnungen bewilligt. Das Gesamtfördervolumen dafür beträgt 228 Millionen Euro.“ Das Vorstandsmitglied der NBank weiter: „Braunschweig ist besonders stark darin, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im ersten Halbjahr 2023 wurde bereits der Bau von 179 Wohnungen über eine Fördersumme von mehr als 33 Millionen Euro bewilligt. Im vergangenen Jahr waren es insgesamt 271 Wohnungen mit einer Fördersumme von rund 64 Millionen Euro. Die Wohnraumförderung ist weiterhin sehr erfolgreich und wird intensiv in Anspruch genommen. Und welche Ergebnisse damit erzielt werden, zeigt das Beispiel Braunschweig und insbesondere das von der NBank geförderte Projekt „An den Gärtnerhöfen“ eindrucksvoll.“ Auch Dr. Ingo Lippmann, Vorstand Firmenkunden & Private Banking der Braunschweigischen Landessparkasse, ist überzeugt vom sozialen Wohnbauprojekt der ›Wiederaufbau‹ und ergänzt: „Ich freue mich sehr, dass die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ dieses wichtige Projekt für den sozialen Wohnungsbau in Braunschweig mit uns als Finanzierungspartner realisiert. Besonders hervorzuheben ist hierbei die 30-jährige Zinssicherung, mit der wir der ›Wiederaufbau‹ eine langfristige Kalkulationsgrundlage geben können.“

Regional und bestens miteinander verbunden bleibt es auch in der baulichen Umsetzung: Das Projekt ausführen wird die Peiner HANKE Bau- und Projektentwicklungs GmbH, die bereits einen ›Wiederaufbau‹-Neubau in der Braunschweiger Nordstadt umgesetzt hat. Dazu der Generalunternehmer für die ›Wiederaufbau‹ und HANKE-Geschäftsführer Olaf Küpper: „Wir freuen uns, mit der ›Wiederaufbau‹ die über sechs Jahre gewachsene, vertrauensvolle Zusammenarbeit in diesem Projekt fortsetzen zu können.“ Küpper weiter: „Ein Projekt dieser Größe ist für uns, einem regional ansässigen Mittelständler, immer eine große Herausforderung. Wie in jedem Bauvorhaben ergeben sich kleinere und größere Herausforderungen, die wir aber gemeinsam mit der ›Wiederaufbau‹ fokussiert angehen und lösen werden.“

Die Wiederaufwertung des Gesamtquartiers „An den Gärtnerhöfen“ entspricht in seiner Finanzierung und dem partnerschaftlichen Zusammenschluss unterschiedlicher Akteure dem genossenschaftlichen Grundprinzip: Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele. Auch unter schwierigen Randbedingungen ist moderner und sozialer Wohnungsbau möglich.



(alle Visualisierungen: Planungsbüro Wehmeyer)

### **Über das Großprojekt „An den Gärtnerhöfen“ in der Braunschweiger Weststadt:**

In dem 1961 errichteten Quartier bringt die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (bisher bekannt als Programm „Soziale Stadt“) vormals 20 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 156 Wohnungen in einen langfristig marktgerechten Zustand. Neben den notwendigen ökonomischen Kriterien wurden bei der Umsetzung insbesondere auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter geachtet.

Die ersten 48 Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019-2021 im Rahmen einer klassischen Strangsanierung unter Erhalt der Grundrisse umfangreich saniert (An den Gärtnerhöfen 1 bis 5A). Weitere 48 Wohnungen wurden im Jahr 2022 zu 40 Wohneinheiten umgebaut und zur Jahresmitte an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben (An den Gärtnerhöfen 6 und 7). Dafür wurde das bestehende Gebäude vollständig kernsaniert. Nach Abbruch des Dachstuhls und Neuaufbau in Holzbauweise, sind nach Grundrissänderungen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, einige als geschossübergreifende Maisonette- und große Dachgeschosswohnungen, entstanden. Diese fertig gestellten 40 Wohnungen sind öffentlich gefördert und sind unter sozialverträglichen Mietbedingungen angeboten worden. 24 Wohnungen, die zum Jahresende 2020 zusammen mit den letztgenannten 48 Wohnungen aus der Bewirtschaftung genommen wurden, sind im Vorjahr zurückgebaut worden (An den Gärtnerhöfen 8-17). Weitere 54 Wohnungen wurden zum Ende des Vorjahres aus der Bewirtschaftung genommen und 2022 abgerissen.

Auf den freigewordenen Grundstücksflächen entstehen nun 102 Neubauwohnungen mit 2-5 Zimmern und einer Gesamtmietfläche von ca. 8.800 m<sup>2</sup>. Damit werden ca. 5.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr auf dem Grundstück entstehen als vorher vorhanden.

### **Über das ›Wiederaufbau‹-Umzugs- und Unterstützungsmanagement:**

Da die umfangreichen Maßnahmen große Auswirkungen auf die bisherigen Mieterinnen und Mieter im Quartier hatten, waren Umzüge erforderlich. Um als sozial agierendes Wohnungsunternehmen alle Betroffenen dauerhaft und transparent über die Vorhaben zu informieren, hat die ›Wiederaufbau‹ für die Zeit ein eigenes Umzugs- und Unterstützungsmanagement aufgebaut, welches die Betroffenen beraten und nah begleitet hat. Neben der Suche nach einer neuen Wohnung innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes, war die ›Wiederaufbau‹ auch bei der Umzugs- und Verwaltungsorganisation behilflich. Alle vom Rückbau betroffenen Haushalte leben mittlerweile in ihren neuen Wohnungen und sind zu 80 % der Weststadt treu geblieben.

#### **Rückfragen beantwortet gern:**

Vicky Köhler, Pressesprecherin

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Tel.: 0531/5903-225 oder 0159/04523225

E-Mail: [v.koehler@wiederaufbau.de](mailto:v.koehler@wiederaufbau.de)