

„Ein gar nicht mal kleines Tor zur Welt“

NACHGEFRAGT BEI ...

Hartmut Thede,

Leiter der Projektentwicklung des Semmelhaack Wohnungsunternehmens



Hartmut Thede, Leiter der Projektentwicklung und Handlungsbevollmächtigter des SEMMELHAACK Wohnungsunternehmens

BFW Landesverband Nord: Semmelhaack hat Rostocks Potenzial früher als andere Wohnungsunternehmen erkannt. Wann haben Sie zum ersten Mal dort investiert – und warum?

Hartmut Thede: Das war 2015. Wir hatten damals sehr genau recherchiert und festgestellt, dass Rostock in Mecklenburg-Vorpommern die geringste Leerstandsquote hat. Das zeigte uns einen entsprechenden Bedarf. Außerdem ist Rostock ein gar nicht mal kleines Tor zur Welt: Dort gibt es den Hafen, die maritime Wirtschaft, Marine, Hochschulen, technisches Know-how, Tourismus und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Das waren die Gründe für uns, in Rostock aktiv zu werden.

BFW Landesverband Nord: Wie sind Sie dabei vorgegangen?

Hartmut Thede: Wir haben damals keine komplizierten Grundstücke in Toplagen gewählt. Denn wir wussten,

dass dafür Bebauungsplanverfahren nötig gewesen wären. Stattdessen haben wir gezielt in den Stadtteilen investiert, wo es Grundstücke mit Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch gab – wie Dierkow, Evershagen, Lichtenhagen, Schmarl und Toitenwinkel. In diesen Trabantenstadtteilen haben wir uns Baulücken zwischen den Plattenbauten gesucht. Dort konnten wir angepasst an die umliegende Bebauung sofort starten. So haben wir innerhalb von zwei Jahren – zum ersten Oktober 2017 – 430 Wohnungen fertiggestellt. So lange würde man normalerweise allein für das B-Plan-Verfahren brauchen.

BFW Landesverband Nord: Wie war die Nachfrage?

Hartmut Thede: Die Wohnungen konnten wir sehr schnell vermieten – hauptsächlich an Menschen, die schon in diesen Stadtteilen lebten und sich verbessern wollten. Denn die übrigen Häuser in der Nachbar-

schaft waren zum Teil noch unsaniert. Wir haben ein Tochterunternehmen, das Pflegeimmobilien betreibt: die Deutsche Seniorenstift Gesellschaft (DSG). Die hat ebenfalls im Oktober 2017 in Rostock-Lichtenhagen ein Seniorenwohnstift eröffnet. Dort hatten wir die kürzeste Pre-Opening-Phase aller unserer fast 30 Pflegeheime – mit einem Selbstzahleranteil von knapp 90 Prozent. Das ist ein überragendes Ergebnis.

BFW Landesverband Nord: Welche Mieten sind notwendig, damit der Wohnungsbau an diesen Standorten wirtschaftlich ist?

Hartmut Thede: Im frei finanzierten Wohnungsbau in den Großwohnsiedlungen liegen wir bei 9,50 Euro netto-kalt im Durchschnitt.

BFW Landesverband Nord: Bauen Sie in Rostock auch öffentlich geförderte Wohnungen?

Hartmut Thede: Momentan haben wir 220 geförderte Wohneinheiten in Toitenwinkel und in Groß Klein. Da liegt die Miete bei 5,50 Euro pro Quadratmeter. Aber die Vermietung dieser Wohnungen war gar nicht so einfach, weil es in den unsanierten Häusern in der Nachbarschaft frei finanzierte Wohnungen gab, die mit 4,50 Euro pro Quadratmeter noch günstiger waren. Außerdem kannte man in Mecklenburg-Vorpommern bis vor ein paar Jahren das Instrument der öffentlichen Wohnungsbauförderung gar nicht. Diese Idee haben wir erst mitgebracht und gemeinsam mit dem BFW in Gesprächen beim Innenministerium entwickelt. Für uns war das einfach, weil geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein unser täglich Brot ist. Da sind wir der größte private Abnehmer von öffentlichen Fördermitteln. Aber in Mecklenburg-Vorpommern war das damals eine kleine Revolution. Mittlerweile hat es sich normalisiert und das

Thema ist in der Wohnungswirtschaft und bei den Menschen angekommen.

BFW Landesverband Nord: Wie beurteilen Sie die soziale Situation in den Großwohnsiedlungen?

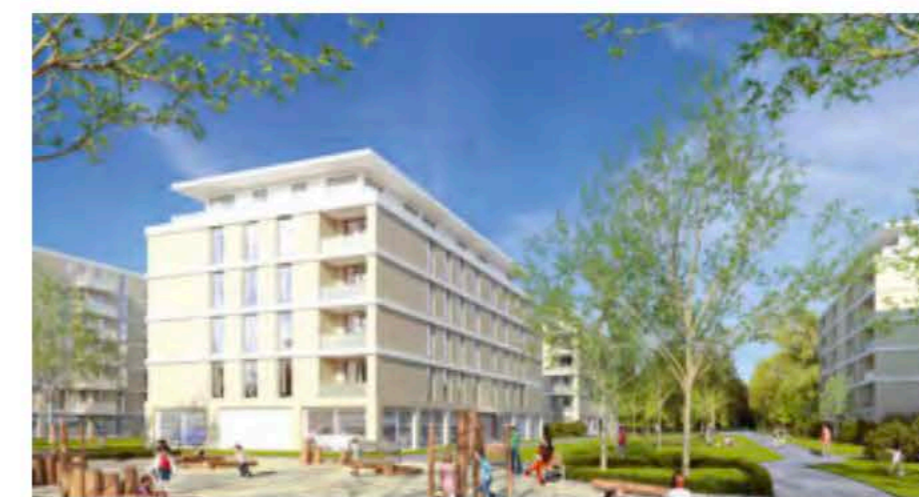
Hartmut Thede: Das ist modernes Wohnen. Das negative Image dieser Stadtteile ist nicht berechtigt. Die Menschen, die dort wohnen, tun das sehr gern. In den Nachbarschaften gibt es alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen. Die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser kennen wir persönlich, denn wir sind mit einem Büro und mit unseren Hausmeistern vor Ort vertreten. Das ist uns sehr wichtig und es unterscheidet uns von anderen Wohnungsunternehmen, die stärker renditeorientiert arbeiten als wir.

BFW Landesverband Nord: Wie hat der Wettbewerb auf Ihre Bautätigkeit in Rostock reagiert?

Hartmut Thede: Wir haben damit weitergemacht, Baulücken in den Stadtteilen zu schließen, wo die Menschen zu Hause sind. Damit haben wir wiederum den

BFW Landesverband Nord: Inwiefern haben die Stadtteile insgesamt profitiert?

Hartmut Thede: Ja, das hat die Entwicklung der Quartiere maßgeblich beeinflusst. Wir haben natürlich auch mit den jeweiligen Ortsämtern Konzepte für die Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen entwickelt. Und wir haben uns nicht nur mit dem Neubau eingebracht, sondern wir haben auch den Kontakt zu Vereinen und Verbänden gesucht. Das hat dazu geführt, dass wir diese Form der Expansion in den sogenannten 34er-Gebieten eine ganze Zeit betreiben konnten. Mittlerweile haben wir aber auch Projekte in der Planung und im Bau, bei denen wir in das Bauleitverfahren mussten. >>



Rigaer Straße, Rostock



Olof-Palme-Straße, Rostock