

Wohnungsbaugesellschaft

für den Landkreis Cloppenburg mbH



gut und sicher wohnen



## Liebe Leserinnen und Leser,



Wohnen ist für uns alle seit jeher ein wichtiges und existenzielles Gut. Zu allen Zeiten benötigen wir ein Dach über dem Kopf und einen Rückzugsort, an welchem wir unsere ureigensten Bedürfnisse nach Privatsphäre, Sicherheit und Geborgenheit gewahrt wissen. Dieses ist ebenso unabdingbar wie Atmen, Essen, Trinken oder Schlafen. Vielfach bot der

freie Markt den Wohnungssuchenden in vergangenen Jahren hinreichend Optionen, eine adäquate Unterkunft zu finden. Mit den politischen und wirtschaftlichen Veränderungen der jüngeren Vergangenheit ist es aber heutzutage insbesondere den Wohnungssuchenden mit einem geringeren Einkommen nur noch bedingt möglich, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Hier gerät der öffentlich geförderte Wohnungsbau aktuell wieder mehr und mehr in den Fokus. Dabei bleibt zu hoffen, dass die politischen Entscheidungsträger zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus richtige Entscheidungen treffen sowie zielführende und sinnvolle Anreize setzen.

Als regional tätiges Unternehmen im Bereich der sozial orientierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind wir in diesem Marktsegment führend im Landkreis Cloppenburg. Gemeinsam mit unseren kommunalen und unseren übrigen Gesellschaftern sowie unseren verlässlichen und langjährigen Partnern stehen wir seit unserer Gründung 1936 für die Schaffung, Vorhaltung und Bewirtschaftung insbesondere preisgünstiger und bezahlbarer Wohnungen. Mehr denn je muss dieser Wohnraum in der heutigen Zeit aber nicht nur bezahlbar und sozialverträglich sein, er muss gleichzeitig insbesondere auch Ansprüchen wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Neutralität und Energieeffizienz genügen.

Bezahlbare Mieten für jedermann sind eine Grundvoraussetzung für ein gutes soziales Miteinander und ein gedeihliches Zusammenleben aller Gesellschaftsschichten. Insbesondere oftmals weniger gut bezahlte Berufe (z. B. Pflegepersonal, Busfahrer, Kellner, Müllwerker etc.) sind dabei grundsätzlich besonders wichtig in unserem alltäglichen Leben und demzufolge nicht wegzudenken. Selbstverständlich besteht auch bei diesen Bürgerinnen und Bürgern das Streben nach einer adäquaten und bezahlbaren Wohnung. Nach wie vor ist es daher unser Anspruch und unser Bestreben, auch zukünftig attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten.

Uns als Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg ist es dabei besonders wichtig, dieses mit Augenmaß und zielführend zu tun, ohne dabei wichtige Kernelemente wie Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Energieeffizienz oder Zukunftsfähigkeit zu vernachlässigen.

Wir wollen Ihnen mit dieser Broschüre das Thema „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ und die damit einhergehenden Entwicklungen ein Stück weit näherbringen und verdeutlichen. Gleichzeitig möchten wir Ihnen einen kleinen Einblick in unser Tätigkeitsfeld als Wohnungsbaugesellschaft sowie in unsere Planungen und Projekte geben.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und hoffen, Ihnen gleichzeitig die eine oder andere neue Information mit auf den Weg geben zu können.

Ihr  
Markus Riesenbeck  
Geschäftsführer



## Über uns

Die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH ist mit über 500 Wohneinheiten das kommunale Wohnungsunternehmen im Landkreis Cloppenburg. Etwa die Hälfte der Wohnungen befindet sich in der Kreisstadt selbst, die andere Hälfte verteilt sich auf die übrigen Städte und Gemeinden im Landkreis. Knapp 40 % der Wohnungen unterliegen dabei aktuell noch einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Wir sind in allen Städten und Gemeinden des Landkreises vertreten. Gesellschafter sind seit jeher der Landkreis Cloppenburg (ca. 52 %), alle Städte und Gemeinden des Landkreises (ca. 18 %) sowie die Landessparkasse zu Oldenburg (15 %) und die Norddeutsche Landesbank (15 %). Seit der Gründung im Jahre 1936 haben wir uns vom reinen Organ der staatlichen Wohnungspolitik zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie entwickelt, wobei unser Hauptaugenmerk damals wie heute auf dem Angebot bezahlbaren Wohnraums für die Bürger unseres Landkreises liegt.

### Unsere Gesellschafter:



**Der rollende Maler**  
 Farben | Tapeten | Boden  
 Thomas Behrens  
 Malermeister  
 49681 Garrel • Pfarrer-Landgraf-Str. 66  
 Telefon 0 44 74 - 81 70 • [www.DerRollendeMaler.de](http://www.DerRollendeMaler.de)

**PETER KAMPE**  
 HEIZUNG · SANITÄR · LÜFTUNG  
  
 Ostlandstraße 35 | 49661 Cloppenburg  
 Telefon 04471 / 73 69 | Telefax 04471 / 8 78 65  
 E-Mail [peterkampe@web.de](mailto:peterkampe@web.de)

## Sozialer Wohnungsbau – wie geht das überhaupt?

„Bezahlbarer Wohnraum“ ist im Grunde kein geschützter oder feststehender Begriff. Man spricht landläufig von „bezahlbarem Wohnraum“, wenn ein Mieter nicht mehr als ein Drittel des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens für die Wohnkosten (Miete und Nebenkosten) aufbringen muss, unabhängig davon, ob es sich um eine geförderte oder eine nicht geförderte Wohnung handelt.

„Sozialer Wohnungsbau“ bzw. „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ meint dagegen Wohnungsbau, der grundsätzlich mit Mitteln der öffentlichen Hand subventioniert und gefördert wurde und wird.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bedienen sich daher bei ihren Neubauvorhaben in diesem Bereich beispielsweise der Förderdarlehen der NBank. Diese Darlehen werden zu vergünstigten Konditionen angeboten. Im Gegenzug verpflichten der Erbauer und Vermieter sich, die so erstellten

und insgesamt der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegenden Wohnungen für eine bestimmte Bindungsdauer (in der Regel 30 - 40 Jahre) zu einem bestimmten Mietzins (Mietpreisbindung) an einen bestimmten Personenkreis (z. B. Geringverdiener, Senioren etc. – Belegungsbindung) zu vermieten. Die Berechtigung zur Anmietung einer solchen Wohnung muss seitens des Mieters durch den sog. Wohnberechtigungsschein (B-Schein) nachgewiesen werden. Die Wohnungen an sich müssen dabei im Rahmen der Förderrichtlinien sowie der allgemeinen Wohnraumförderbestimmungen des Landes erstellt und vermietet werden. In Bezug auf die Wohnungsgrößen sind das z. B. 50 m<sup>2</sup> bei Einzelpersonen, 60 m<sup>2</sup> bei Zwei-Personen-Haushalten usw. Die mögliche Erhebung der maximalen Startmieten ist in sog. Mietenstufen geclustert. Cloppenburg Stadt liegt beispielsweise in der Mietenstufe 2 (= 5,80 €/m<sup>2</sup> max. Startmiete), die übrigen Städte und Gemeinden liegen in der Mietenstufe 1 (= 5,60 €/m<sup>2</sup> max. Startmiete).



**Elektro RÖTER**  
GmbH

Jadestraße 3  
26169 Friesoythe  
Tel.: 04491 2306

info@elektro-roter.com  
www.elektro-roter.de

www.rahl-bau.de

**WILLY RAHL** Bau GmbH

- ✓ Planung - Statik - Baubetreuung
- ✓ Maurer- und Stahlbetonarbeiten
- ✓ Industrie- und landwirtschaftliche Gebäude
- ✓ Kostenlose Beratung

Minteweder Straße 5  
49692 Schwichteler  
Tel.: 0 44 78 / 94 000



## Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum

Insbesondere das Fehlen auskömmlicher Förderprogramme sowie eine langanhaltende Niedrigzinsphase haben in den vergangenen 2 ½ Jahrzehnten dazu geführt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau vielerorts zum Erliegen gekommen ist. Das Ergebnis ist, dass auf der einen Seite nur wenige Wohnungen in diesem Bereich gebaut wurden und auf der anderen Seite aber jährlich Wohnungen durch Zeitablauf aus der Sozialbindung gelaufen sind. Damit ist ein großer Teil der offiziellen „Sozialwohnungen“ weggefallen, auch wenn diese Wohnungen grundsätzlich dem Markt noch zur Verfügung stünden. Leider werden diese Wohnungen dann vielerorts – insbesondere in den Großstädten – oftmals luxussaniert und stehen damit nicht mehr im unteren Preissegment den einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Sicherlich ist der Druck der Wohnungssuchenden in den großen Städten wie Berlin, Frankfurt, Hamburg, Bremen, Hannover usw. deutlich größer als hier bei uns im Landkreis Cloppenburg. Dennoch benötigen auch wir hier an der einen oder anderen Stelle weiteren öffentlich geförderten Wohnraum.



Cappelner Damm 71 - 49661 Cloppenburg  
0170 4187379



Sperlingstraße 7 · 49692 Cappel  
T 04478 6082166  
webmaster@k-l-baustatik.de  
[www.k-l-baustatik.de](http://www.k-l-baustatik.de)

## Ihre Ansprechpartner



### Vermietung:

Birgitt Gänsler  
Telefon: 04471 / 91 17 15  
birgitt.gaensler@wobau-clp.de

### Mietzahlung/Nebenkostenabrechnung:

Karin Lübke  
Telefon: 04471 / 91 17 25  
karin.luebke@wobau-clp.de

### Geschäftsführung:

Markus Riesenbeck  
Telefon: 04471 / 91 17 11  
markus.riesenbeck@wobau-clp.de

### Instandhaltung/Modernisierung:

Norbert Block  
Telefon: 04471 / 91 17 21  
norbert.block@wobau-clp.de

### Neubau/Architektenleistung:

Reinhard Pigge  
Telefon: 04471 / 91 17 23  
reinhard.pigge@wobau-clp.de

### Sekretariat:

Stephanie Jansen  
Telefon: 04471 / 91 17 11  
stephanie.jansen@wobau-clp.de

# HELMUT ROLFES

Straßen- und Tiefbau GmbH



Der kompetente Partner für den Straßen- und Tiefbau,  
Pflasterarbeiten und Entwässerungsarbeiten sowie  
Grundwasserabsenkungen für alle Baugruben.

**Seit 1979**



Helmut Rolfes Straßen- und Tiefbau GmbH  
Dieselstraße 19, 49681 Garrel

Tel.: +49 04474 7274  
Fax: +49 04474 7539

E-Mail: [info@rolfes-tiefbau.de](mailto:info@rolfes-tiefbau.de)  
Web: [www.rolfes-tiefbau.de](http://www.rolfes-tiefbau.de)

## Bestandsgebäude (öffentlich gefördert und frei finanziert)

Aktuell hat unsere Wohnungsbaugesellschaft über 500 Wohneinheiten im Bestand, die Hälfte davon in der Stadt Cloppenburg, die zweite Hälfte verteilt sich auf die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises.

Seniorenwohnungen machen dabei die Hälfte unseres gesamten Wohnungsbestandes aus und sind mit öffentlichen Baudarlehen geförderte Wohnungen für nicht mehr im Erwerbsleben stehende Personen über 60 Jahre mit niedrigerer Rente. Diese Wohnungen unterliegen ebenfalls einer Belegungs- und auch Mietpreisbindung. Insgesamt unterliegen zurzeit etwa 190 unserer Mietwohnungen einer solchen grundsätzlichen Belegungs- und Mietpreisbindung.

Wir behandeln jedoch überall dort, wo die Bindungen ausgelaufen sind, die Wohnungen grundsätzlich weiterhin so, als wären es noch „Sozialwohnungen“. Wir versuchen überdies, z. B. für bisherige Seniorenwohnungen auch neue Senioren als Mieter zu finden. Außerdem erhöhen wir die Miete in der

Regel auch nur im gleichen Maße, wie es vorher während der Bindung zulässig war. So liegt unsere durchschnittliche Quadratmetermiete quer durch den Bestand per 31.12.2021 bei lediglich € 5,33. Unsere Wirtschafts- und Finanzplanung sieht auch für die Zukunft weiterhin planmäßige Mieterhöhungen von durchschnittlich lediglich 1 % pro Jahr vor – das heißt, unsere Wohnungen bleiben auch in Zukunft sowie nach Ablauf der Bindung bezahlbar.

Gleichzeitig sind wir aber auch bestrebt, die zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände erforderlichen Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten im Sinne unserer Mieter möglichst gering zu halten. Dies gelingt uns an verschiedenen Stellen durch vorausschauende und gezielte Rahmenvereinbarungen mit Energielieferanten, Versicherungen und weiteren Dienstleistern. Durch die Größe unseres Bestandes sind wir oftmals in der Lage, gute Konditionen zu verhandeln, welche wir dann auch direkt an unsere Mieter weitergeben können.



**DACHEINDECKUNG & -SANIERUNG**  
**FASSADENVERKLEIDUNG**  
**STEIL- UND FLACHDACH**  
**ASBESTSANIERUNG**  
**KLEMPNER**

Peheimer Str. 24 · 49699 Lindern · T 05957 1555  
 info@rode-bedachungen.de · [www.rode-bedachungen.de](http://www.rode-bedachungen.de)

**RODE**  
 Meisterbetrieb  
 Bedachungen GmbH & Co. KG



## Aktuelle Projekte (fertiggestellt und im Bau befindlich)

### Pingel Anton 19 + 21

Mitte 2022 haben wir eines unserer bislang größten Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit abgeschlossen. Am Pingel Anton 19 und 21 wurden in zentraler Lage Cloppenburg insgesamt 24 Wohnungen in zwei Baukörpern fertiggestellt, welche allesamt durch die NBank öffentlich gefördert wurden. Alle Wohnungen konnten im Juli/August 2022 an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein zu einem Mietpreis von 5,60 € je Quadratmeter vermietet werden.

Die Wohnungsgrößen variieren dabei zwischen 50 und 80 Quadratmeter, die Grundrisse sind insgesamt ergonomisch und praktikabel gestaltet. Beide Häuser verfügen über einen Aufzug, sodass alle Wohnungen ebenerdig erreichbar sind. Zusätzlich befindet sich in jedem Baukörper eine rollstuhlgerechte Wohnung. Alle Wohnungen sind ausgestattet mit Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, Glasfaseranschlüssen bis in alle Räume, SAT-Anlage, Wohnraumbelüftung, elektrischen Außenjalousien, Stellplatz etc.



## SCHOUTEN

GARTEN &  
LANDSCHAFT



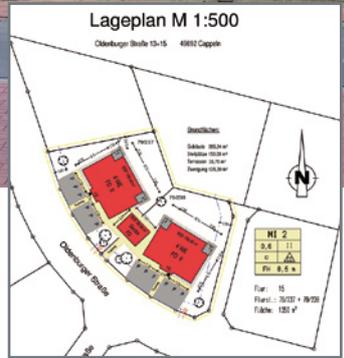
**JULIAN SCHOUTEN**

Blexener Straße 3 · 49661 Cloppenburg

Telefon: 0 44 71 / 9 58 49 47

E-Mail: [info@galabau-schouten.de](mailto:info@galabau-schouten.de)

[www.galabau-schouten.de](http://www.galabau-schouten.de)



## Cappeln

Zurzeit erstellen wir in der Gemeinde Cappeln insgesamt 8 Wohnungen in zwei Baukörpern, welche ebenfalls über die NBank gefördert werden. Auch diese Wohnungen können an Wohnungssuchende mit B-Schein vermietet werden. Die anfängliche Startmiete liegt auch hier bei 5,60 € je Quadratmeter. Es entstehen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss in einer Größenordnung von 50 bis 65 Quadratmetern, wobei die

Erdgeschosswohnungen ebenerdig betreten werden können. Die Ausstattung beinhaltet Fußbodenheizung, Wohnraumbelüftung, Glasfaseranschlüsse in allen Räumen, SAT-Anlage, Stellplatz etc. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine effiziente und zentral gesteuerte Wärmepumpe.

Die Fertigstellung des Neubaus erfolgt im Sommer 2023.

# RUCK-ZUCK UMZUGSERVICE

PRIVAT-, FIRMEN- UND BÜROUMZÜGE IN NORDDEUTSCHLAND

## Ihr Umzugsunternehmen in Niedersachsen

### Unsere Leistungen

- Umzüge    ➤ Montage    ➤ Einlagerung
- Transporte    ➤ Kartonverleih

### RUCK-ZUCK UMZUGSERVICE GMBH

- 📍 Carl-Benz-Straße 17 · 26683 Saterland
- ☎ Tel.: 04492 - 13 33 · Fax: 04492 - 72 88
- ✉ info@ruckzuck-umzuege.de

[WWW.RUCKZUCK-UMZUEGE.DE](http://WWW.RUCKZUCK-UMZUEGE.DE)

## Geplante Projekte

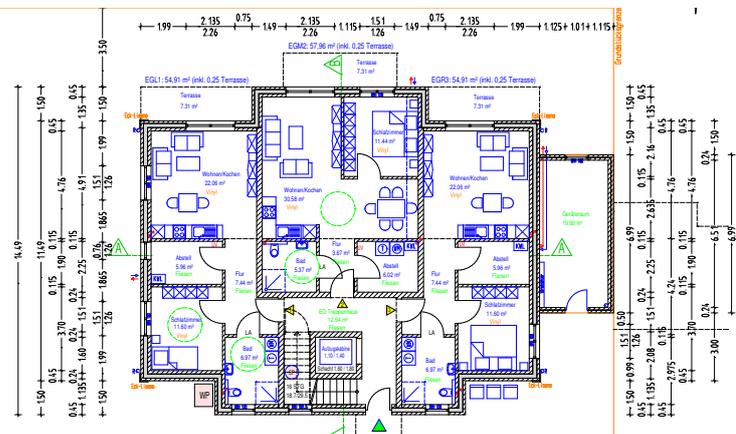
Nachdem seit ungefähr 2016/17 in Niedersachsen notwendige und dringend benötigte Förderprogramme wieder entwickelt und aufgelegt wurden, nahm auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau hier grundsätzlich langsam wieder Fahrt auf.

Trotz aller aktuellen Unwägbarkeiten planen wir im Landkreis Cloppenburg grundsätzlich weitere öffentlich geförderte Neubauten.

Aktuell hat unser Unternehmen folgende Projekte in der Planung, wobei sämtliche Bauvorhaben als öffentlich geförderter Wohnungsbau gedacht sind:

Lastrup	6 Whg.
Cloppenburg BA 1	14 Whg.
Garrel	6 Whg.
Emstek	20 Whg.
Cloppenburg BA 2	24 Whg.
Molbergen/Löningen	6 Whg.
Cloppenburg BA 3	32 Whg.
Barbel	6 Whg.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Planung um ein Bauvolumen von ca. 140 Wohnungen. Dies entspricht einem Bestandszuwachs von über 25 %. Gemessen an der Größe unserer Wohnungsbaugesellschaft und insbesondere im Vergleich auch zu durchaus größeren Unternehmen regional und überregional schaffen wir es also, eine durchweg gute Zuwachsrate zu unserem Wohnungsbestand zusätzlich zu generieren und so weiteren öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.







**Versicherungsbüro Zumdohme e. K.**

Volker Zumdohme  
Bahnhofstr. 22 - 26  
49661 Cloppenburg

Telefon: 0 44 71 - 94 71 10  
E-Mail: zumdohme@oevo.de

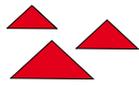
[www.oeffentlicheoldenburg.de/volker.zumdohme](http://www.oeffentlicheoldenburg.de/volker.zumdohme)



**DORISSEN, WEDEMEYER & KOLLEGEN**  
RECHTSANWÄLTE, NOTARE

[www.dw-clp.de](http://www.dw-clp.de)





Wohnungsbaugesellschaft

für den Landkreis Cloppenburg mbH



Wohnungsbaugesellschaft  
für den Landkreis Cloppenburg mbH  
Pingel Anton 23  
49661 Cloppenburg

Telefon: 04471 91 17 0  
Telefax: 04471 91 17 17  
E-Mail: [info@wobau-clp.de](mailto:info@wobau-clp.de)

[wobau-clp.de](http://wobau-clp.de)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen