



Stop!

# Holen Sie sich die Zukunft ins Haus

## Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit der GigaTV 4K Box<sup>1</sup>
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek<sup>2</sup>
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar<sup>3</sup>
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel<sup>3</sup>
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie<sup>4</sup>

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter  
**[vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://vodafone.de/immobilienwirtschaft)**

<sup>1</sup> Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmezeit bei Digital-HD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-HD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. <sup>2</sup> Das Video on Demand-Angebot von Vodafone ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf [vodafone.de/vod](http://vodafone.de/vod). Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einer GigaTV 4K Box von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag sowie ein Internet-Anschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. <sup>3</sup> Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in ersten Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. <sup>4</sup> Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Januar 2018

The future is exciting.

**Ready?**



# Inhalt 1\_2019

## VNW

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Editorial                     | 03 |
| ManagementForum 2019          | 04 |
| Das Problem Denkmalschutz     | 10 |
| Selbstbestimmt leben          | 14 |
| Erich Klabunde                | 16 |
| Auf modrigem Boden            | 18 |
| Schwerin verspricht Millionen | 20 |
| Workshop zur Wertekampagne    | 22 |
| Zu Gast bei der SPD           | 24 |
| Namen und Nachrichten         | 26 |
| Die wichtigsten Termine       | 32 |

## Analysen

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Serie: 100 Jahre Bauhaus    | 34 |
| Umkämpfter Wohnungsneubau   | 45 |
| Mietrechtsanpassungsgesetz  | 48 |
| Norddeutscher Mietrechtstag | 52 |
| Digitaler Führerschein      | 54 |
| Geschäftsmodell der Zukunft | 56 |
| 100 Jahre WGS Soltau        | 60 |
| Jubiläen in Weyhe und Uchte | 62 |
| Fachtag zum Bauen mit Holz  | 66 |
| Impressum                   | 69 |

## Keineswegs wie Rambo

Das diba-Institut aus Osterrönfeld bietet Schulungen im Umgang mit übergriffigen Kunden an.  
Seite 08





Es gibt so wunderweiße Nächte,  
drin alle Dinge Silber sind. [...]  
Weit wie mit dichtem Diamantstaube  
bestreut, erscheinen Flur und Flut,  
und in die Herzen, traumgemut,  
steigt ein kapellenloser Glaube,  
der leise seine Wunder tut.

Rainer Maria Rilke (1875-1926)



## Editorial

# Die Vermieter mit Werten

**A**ls der VNW im vergangenen Jahr seine Kampagne „Grundriss des Lebens“ vorstellte, gefiel mir auf Anhieb die positive Reaktion. Der Verband der Vermieter mit Werten, dessen Mitgliedsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern Grundrisse für das Leben bieten, wirft das richtige Licht auf das, was uns von anderen in der Immobilienwirtschaft unterscheidet.

Das passt in die Zeit, denn längst leisten sich die politischen Parteien einen Überbietungswettbewerb in Sachen Populismus. In Berlin debattiert man ernsthaft die Enteignung von Wohnungsunternehmen. In Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg, wo am 26. Mai Kommunalwahlen anstehen, machen die Kandidatinnen und Kandidaten Versprechungen, was das Zeug hält. Und in Lübeck tut der Mieterverein so, als gäbe es in der Stadt keine einzige bezahlbare Wohnung mehr.

In unserem Land tobt derzeit eine hitzige Debatte. Dabei geht es im Kern vor allem darum, wer für welche Werte steht. Die Auseinandersetzung durchzieht alle Bereiche unseres Lebens, wird aber beim Thema Wohnen mit besonders harten Bandagen geführt. Es ist leider keine Seltenheit, dass im VNW organisierte Gesellschaften und Genossenschaften dabei mit skrupellosen Miethaien und raffgierigen Maklern gleichgesetzt werden.

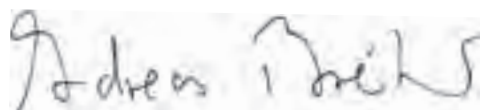
Bei dem bundesweiten Treffen der GdW-Verbandsdirektoren vor wenigen Tagen diskutierten wir lange über dieses Thema. Dabei stellte sich heraus, dass die Wertekampagne des VNW genau jene Argumente liefert, die notwendig sind, in der Auseinandersetzung erfolgreich zu bestehen. Schließlich sind unsere Unternehmen nicht nur die guten Vermieter, sondern auch die guten Arbeitgeber mit Werten.

Es überrascht mich nicht, dass der GdW jetzt plant, auf der Basis der VNW-Kampagne mit unserer Agentur eine eigene Strategie zu unseren gemeinsamen Werten zu entwickeln. Andere Regionalverbände wiederum wollen unsere Kampagne – regional angepasst – übernehmen. Das ist ein schöner Erfolg. Aber auch wir ruhen uns nicht aus: Wir wollen unsere Kampagne ergänzen.

Anfang Februar trafen sich in Hamburg gut 20 Kolleginnen und Kollegen aus den VNW-Fachausschüssen Personal und Kommunikation. Vier Stunden lang diskutierten sie darüber, wie die Kampagne „Verband der Vermieter mit Werten“ durch Elemente zu den „Arbeitgebern mit Werten“ ergänzt werden kann. Ziel ist es, für die VNW-Unternehmen Werbemittel zu entwickeln, die bei der Suche nach Fachkräften helfen.

Doch das ist nicht alles. Wir werden auch unsere Imagebroschüre, mit der wir in Gesprächen mit Verantwortlichen in Regierungen, Parlamenten und Verwaltungen für den VNW werben, erweitern. Die für Ende Mai geplante Neuauflage wird dann wahrscheinlich vier Seiten dicker sein. Wir glauben, dass die Vermieter mit Werten auch viel Gutes zur Quartiers- und Stadtentwicklung und zum verantwortungsvollen Umgang mit persönlichen Daten beitragen.

Wollen Sie von der Kampagne profitieren und sie erstmals oder weiter verwenden? Tolle Plakate, Anzeigenmotive, Roll-ups und einen sehenswerten Film gibt es bereits und lassen sich einfach auf Ihre Bedürfnisse anpassen. Damit auch Sie den Menschen zeigen können, dass ihr Wohnungsunternehmen zu den Vermietern mit Werten gehört.



**Andreas Breitner**, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor





# Tolle Vorträge, viele gute Gespräche und ein besonderer Gast

Das 22. VNW-ManagementForum in Lübeck-Travemünde  
war der Auftakt in ein wohnungspolitisch spannendes Jahr.





**Lübeck-Travemünde.** Es ist alljährlich zum Jahresauftakt ein „Muss-Termin“ für viele Vorstandschefs und Geschäftsführer der norddeutschen Wohnungswirtschaft: das VNW-Management Forum in Lübeck-Travemünde. Auch wenn – wie so oft – in diesem Jahr das Wetter nicht so richtig mitspielte, hatten die rund 200 Gäste im Großen Saal des Atlantic Grand Hotel Travemünde ausreichend Möglichkeit, spannende Vorträge zu hören oder sich am Rande der Tagung untereinander auszutauschen.

2019 werde, politisch gesehen, ein spannendes Jahr, machte VNW-Direktor Andreas Breitner zur Eröffnung der Tagung deutlich. In Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg stünden am

26. Mai Kommunalwahlen bzw. Bezirkswahlen an. Am gleichen Tag sind die Europäer aufgerufen, ein neues Europaparlament zu wählen.

Wahlkampfzeiten seien oft Zeiten, in denen Parteien der Wählerschaft alles mögliche versprochen, in der Hoffnung, am Wahltag ausreichend Stimmen zu erhalten. Kritisch bewertete der Verbandsdirektor den Vorschlag der Linken und von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD), wonach die Grundsteuer ersatzlos aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen und allein von den Wohnungsunternehmen gezahlt werden soll.





## Eine Mogelpackung

„Das ist eine Mogelpackung und schwächt vor allem die Anbieter bezahlbarer Wohnungen“, sagte Andreas Breitner. „Die Unternehmen haben dann deutlich weniger Geld für Investitionen in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung zur Verfügung.“ Diese Forderung sei kontraproduktiv und verschärfe die schwierige Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten. „Ziel muss vielmehr sein, die Bedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern.“

Der Verbandsdirektor rechnete den Gästen vor, was es allein die VNW-Unternehmen kosten würde, wenn diese Idee umgesetzt würde. „Die im VNW-organisierten Wohnungsgenossenschaften

und Wohnungsgesellschaften zahlten im Jahr 2017 Grundsteuer in Höhe von 232,3 Millionen Euro – also fast eine Viertel Milliarde Euro. Mit diesem Geld könnte man jedes Jahr rund 1350 Wohnungen bauen.“

Breitner verwies dann darauf, dass die im VNW organisierten Unternehmen im vergangenen Jahr rund zwei Milliarden Euro in den Neubau von bezahlbaren Wohnungen sowie in die Instandhaltung und die Modernisierung ihrer Bestände investiert hätten. „Sollten also künftig die Unternehmen die Grundsteuer übernehmen müssen, fehlen ihnen mehr als zehn Prozent ihrer Investitionssumme“, sagte der VNW-Direktor.





### Ein faszinierender Redner

Ohne die Leistung der vielen außergewöhnlichen Referenten des VNW-ManagementForums zu schmälern, so darf man doch sagen, dass der Auftritt des früheren Bundesministers und Ex-SPD-Vorsitzenden Sigmar Gabriel der Höhepunkt der zweitägigen Veranstaltung war. Launig griff der Politiker die per Video eingespielten Fragen des Politikwissenschaftlers Christian Hacke auf und sprach gut 45 Minuten über die Herausforderungen für Europa in einer unbequemen Welt.

Gabriel plädierte dabei für ein starkes Europa. Deutschland gehöre als Exportweltmeister zu den großen Gewinnern einer engen Zusammenarbeit auf dem Kontinent. Nach seiner Ansicht wird mittelfristig die Auseinandersetzung zwischen den USA und China die Welt bestimmen.



Zugleich äußerte Gabriel die Hoffnung, dass sich die jungen Mitglieder seiner Partei stärker einmischten. Irgendwas sei in Bewegung geraten, nichts mehr in Ordnung, sagte der Politiker. Es gehe jetzt vor allem darum, mit den Menschen zu sprechen und ihnen wieder zu mehr Orientierung zu verhelfen. Wer die Rede in voller Länge anschauen will, kann das Video auf [www.vnw.de](http://www.vnw.de) anschauen. ←

# Keineswegs wie Rambo

Dirk Baasch und sein Team bieten Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen Schulungen im Umgang mit übergriffigen Kunden an.

**Osterrönnfeld.** Die Zahlen mögen nicht repräsentativ sein, aber sie erlauben einen Einblick in das, was sich in unserer Gesellschaft in den vergangenen Jahren verändert hat.

Bei einer GdW-Umfrage unter Wohnungsunternehmen gaben 40 Prozent der Befragten an, dass sowohl die Aggressivität unter Mietern wie auch die Aggressivität gegenüber Mitarbeitern der Unternehmen zugenommen habe.

Das korrespondiert damit, dass 75 Prozent der Befragten angeben, dass die Neigung zur Gewalt in unserer Gesellschaft zunehme. 45 Prozent erklären zudem, dass sich das nachbarschaftliche Miteinander im Vergleich zu vor fünf Jahren verschlechtert habe.

Konflikte treten vor allem dort auf, wo Mitarbeiter eines Unternehmens oder einer Behörde auf Menschen treffen, die sich in einer schwierigen Situation befinden.

Das kann die (unberechtigte) Sorge vor einer Mieterhöhung sein oder die Beschwerde von Nachbarn. Vermehrt fühlen Menschen sich aber auch ungerecht behandelt, obwohl es dafür keinen Anlass gibt. Dann steigt die Gefahr, dass ein normales Gespräch eskaliert.

## Aggressive Stimmung ist körperlich zu fühlen

Die fahle Januarsonne scheint durch das Bürofenster von Dirk Baasch. Sein diba-Institut für Gewaltprävention residiert über einer Tischlerei am Rande von Osterrönnfeld. Nadine Horn, eine Mitarbeiterin von Dirk Baasch, hat hinter seinem Schreibtisch Platz genommen, während er davor sitzt.

Plötzlich wird es laut. Baasch fährt im scharfen Ton seine Mitarbeiterin an und haut heftig mit der flachen Hand auf den Tisch. Der Computerbildschirm wackelt. „So geht das nicht, das lasse ich mir nicht bieten“, schreit Baasch und nimmt eine bedrohliche Haltung an.

Nadine Horn hat derweil ihren Bürostuhl nach hinten gerollt und ist aufgestanden. Noch bleibt sie ruhig. Ihr Gesicht ist ernst, ihre Haltung aufrecht. Sie hebt ihre Hand in eine abwehrende Haltung und sagt dann mit klarer Stimme: „Stopp! Lassen Sie uns bitte ruhig bleiben.“

So will sie dem Aufgebrachten Paroli bieten. Doch der lässt sich nicht beruhigen. Stattdessen flucht er laut, springt aus seinem Stuhl und versucht über den Schreibtisch hinweg handgreiflich zu werden. Nadine Horn erkennt die Situation und nutzt den Fluchtweg zur Tür.

## Kleinigkeiten können die Rettung sein

Wenig später ist es wieder ruhig im Büro. Auch wenn der Beobachter weiß, dass die Szene nur gespielt war, sitzt ihm der Schreck in den Gliedern. Von einem Moment auf den anderen hatte sich die Atmosphäre verändert. Die Aggressivität, die in der Luft lag, war körperlich zu spüren.

Dirk Baasch hat sich wieder „beruhigt“ und lächelt. Er und seine Mitarbeiter beraten unter anderem Angestellte von Wohnungsunternehmen, die im Job Kontakt mit Kunden haben. Sie erklären und üben, wie man sich in einer Situation am besten verhält, in der man verbal oder körperlich angegriffen wird.

Dabei gehe es zunächst darum, für die eigene Sicherheit zu sorgen, sagt Dirk Baasch. Das fängt schon an, bevor es überhaupt zu einer Auseinandersetzung gekommen ist. „Wir erstellen Gewaltschutzkonzepte, schauen uns die Büros an und prüfen Fluchtmöglichkeiten, die eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter im Ernstfall nutzen können.“

Dabei müsse man häufig das Büro gar nicht groß umbauen, sagt Dirk Baasch. „Manchmal hilft eine zweite Tür, die leicht zu erreichen ist.“ Oder man stellt die Schreibtische so in den Raum, dass sie als Inseln wirken. Um sie können Mitarbeiter im Falle eines Falles herumlaufen.

Auch Kleinigkeiten können Rettung in einer bedrohlichen Situation bedeuten. Der Stein aus dem letzten Strandurlaub oder der Metallbilderrahmen mit dem Liebsten sind als Wurfgeschoss geeignet. „Sie sollten am besten so hingestellt werden, dass ein potenzieller Angreifer sie nicht nutzen kann“, sagt Dirk Baasch.

## „Wer sitzen bleibt, hat verloren“

Sollte man als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter angegriffen werden, komme es zuallererst auf Selbstbeherrschung an, sagt Dirk Baasch. „Es geht darum, mich zu kontrollieren und zwar mit dem Ziel, Kontrolle über die Situation zu erhalten.“

Es lasse sich üben, was zu tun sei, wenn das Gegenüber ausflippe und einen am Ende gar körperlich angreife. „Dann muss man sich in einer gefährlichen Situation nur in Erinnerung rufen, was man gelernt hat.“

Die oberste Regel besteht darin, Abstand zum Angreifer zu schaffen, sagt Baasch und erinnert an das Verhalten von Nadine Horn wenige Minuten vorher. „Das gelingt am besten, indem man aufsteht. Wer sitzen bleibt, hat schon verloren.“





Oft hilft schon ruhiges und besonnenes Auftreten, um einen Ausweg aus der angespannten Situation zu finden. „Wenn man zurückbrüllt, führt das in der Regel dazu, dass es am Ende nur noch darum geht, wer den größeren Pfeil im Bogen hat“, sagt Baasch.

Notwendig sei stattdessen, die persönliche Ebene zu verlassen. Das könne dadurch geschehen, bewusst einen ruhigen Ton anzuschlagen und dabei Abstand zum anderen herzustellen. Dirk Baasch spricht von „verbaler Distanz“ und meint, die persönliche Ebene zu verlassen.

Die Herausforderung besteht darin, es nicht wie eine Flucht aussehen zu lassen und das Gegenüber damit in seinem ausfallenden Tonfall zu bestärken. „Man muss in Ton und Körperhaltung Stellung beziehen“, sagt Baasch.

Der Präventionsexperte rät, zunächst zu versuchen, das Gegenüber „in seiner Emotionalität“ abzuholen, ohne dabei in eine Spirale gegenseitiger Beleidigungen und Beschimpfungen zu geraten.

Ein beruhigendes Wort kann ein Segen sein, wenn es ehrlich gemeint ist, und verletzend wirken, wenn es von Arroganz geprägt ist. „Es geht darum, über die Beziehungsebene auf die Sachebene zu gelangen“, sagt Baasch. Süffisanz sei auf jeden Fall fehl am Platz.

## Es geht nicht darum, Rambos auszubilden

„Es geht nicht darum, die Mitarbeiter ramboisiert durch die Gegend laufen zu lassen“, sagt Baasch. Man brauche keinen Karatekurs, um sich wehren zu können. Im Arbeitsalltag gehe es – von tragischen Ausnahmen abgesehen – zumeist um verbale Auseinandersetzungen.

Allerdings will Baasch in seinen Schulungen die Menschen nicht ummodellern. „Wir lassen alles an Gefühlen zu.“ Wenn jemand ängstlich sei, dann sei das halt so. Niemand müsse seine Schwächen verstecken. „Ich mache aus einem Huhn sicher keinen Adler – aber ich muss ja nicht dafür sorgen, dass aus einem Huhn ein ängstlicher Hase wird.“

Angst sei etwas Gesundes, sagt Baasch. Sie helfe, sich auf derartige Ausnahmesituationen einzustellen – und für sie zu trainieren: mit Worten, der Intonation des Gesagten, Gestik und – wenn nicht anders möglich – mit Flucht. Denn eines ist Baasch wichtig: „Keiner soll den Helden spielen.“ ←



## Das diba-Konflikt- und Krisenmanagement

In den Seminaren werden Menschen gestärkt, die im beruflichen oder privaten Umfeld Konfliktsituationen ausgesetzt sein können. Die Lösungsstrategien werden in praxisbezogenen Übungen vertieft. Dabei geht es um empathische Gesprächsführung, konfrontative Gesprächsführung, Selbstschutz und Nothilfe.

Ansprechpartner: Dirk Baasch, Nikolaus-Otto-Straße 1a, 24783 Osterrönfeld, [info@diba-institut.de](mailto:info@diba-institut.de),  
Telefon: 04331 – 896 19









# Forderungen, die ein anderer bezahlt

80 000 Euro muss die Bützower Wohnungsgesellschaft (BüWo) bei einem Neubauprojekt allein für Archäologen bezahlen. Der Denkmalschutz aus der Sicht einer Bauherrin.





**Bützow.** Der ehemalige Vorstandschef der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Gottfried Kiesow, hat Denkmalschutz mal wie folgt charakterisiert: „Denkmalschutz ist der Dank an die Vergangenheit, die Freude an der Gegenwart und unser Geschenk an die Zukunft.“

Wenn man die Verpflichtungen heranzieht, die sich aus Paragraf 6 Denkmalschutzgesetz MV für den Eigentümer von Denkmalen ergibt, stellt sich jedoch schon die Frage: Ist Denkmalschutz eine Aufgabe und Freude oder eine Aufgabe und Last.

Bezüglich der Aufgabe scheint die Antwort klar. Ja, es ist eine. Für jeden, der sich darauf einlässt, ein Denkmal zu erwerben, zu sanieren oder auf einer Fläche, die dem Bodendenkmalschutz unterliegt, neu zu bauen.

### Man ist nicht Herr über seine Planung und sein Geld

Aus Kostensicht ist es eindeutig eine Last, die sich zu Beginn eines Vorhabens auch jedweder Planbarkeit widersetzt und dies stur durchhält bis zum Ende der Maßnahme.

Und: Man ist als Bauherr weder allein Herr über seine Planung noch über sein Geld.

Der Denkmalschutz stellt Forderungen, die jedoch ein anderer bezahlt, zumindest in hohem Maße. Sofern es Funde im Bodendenkmal gibt, gehören diese nicht demjenigen, der die Grabung finanziert hat, sondern werden staatliches Eigentum. Das widerspricht jeglicher im Vertragsrecht üblichen Logik – was ich bezahle, ist auch meins.

Die Argumente, mit denen man sich dann auseinanderzusetzen hat, sind zwar berechtigt. Es wird ein Beitrag zum Erkenntnisgewinn geleistet, die Geschichte und Historie eines Ortes wird fortgeschrieben, untermauert oder neu bewertet.

Das ist wichtig und findet auch unsere Zustimmung. Was wären wir ohne Kenntnis unserer Geschichte. Aber es werden gesellschaftliche Anliegen privat finanziert, es sei denn, man findet eine Möglichkeit, Zuwendungen zu erhalten.

### Bis zu 80 000 Euro für Archäologen

Wir haben im Herbst 2018 mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Innenstadtbereich begonnen. Die Flächen unterliegen dem Bodendenkmalschutz und es werden Kosten von 60 000 bis 80 000 Euro für die Archäologen anfallen.

Wir konnten uns mit der Stadt darauf verständigen, eine 50prozentige Förderung aus Städtebaumitteln zu erhalten. Aber der Rest bleibt bei uns als Bauherrn hängen und verringert natürlich nicht die zu kalkulierende Miete.

Die Archäologen haben wertvolle Funde aus der Gründungszeit der Stadt



geborgen, sogar Schichten der ersten Besiedlung. Wir sind nun in Verhandlung, diese wenigstens in unserem Geschäftssitz ausstellen zu können.

Die BüWo hat ihren Sitz in einem Gebäude, dessen Hauptteil um 1720 gebaut wurde. Die rückwärtige Fassade ist weit-



gehend ursprünglich. Das dort vorhandene barocke Eichenfachwerk entstammt noch der Bauzeit um 1720. Ebenso Teile des Dachstuhls sowie die vor allem in den Fluren noch vorhandene barocke Akanthusmalerei aus dem Jahre 1734.

Das Gebäude stand seit langen Jahren leer und war im Verfall befindlich, als die BüWo es von der Stadt Bützow erworben hat. Auf Grund der Lage im innerstädtischen Sanierungsgebiet konnten Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden. Dies war aber allein der Lage geschuldet und im Kontext der Gesamtkosten ein fast vernachlässigbarer Betrag.



## Helle und moderne Büroräume erst nach elend langen Diskussionen

Allein die denkmalgerechte Aufarbeitung unserer Malerei hat ca. 50 000 Euro gekostet. Wir haben sie erst während der Bauarbeiten gefunden – und Zuschüsse gab es nicht. Auch die „barocke Raumstruktur“ sollte nach Auffassung der Oberen Denkmalpflege Merkmal des Denkmals sein.

Wir haben mit unendlichen und zähen Diskussionen und unter Verweis auf die Charta von Venedig, die bereits im Jahr 1964 den Umgang mit historischer Bausubstanz festschrieb, erreicht, dass wir in unserem Hause helle und offene Strukturen mit modernen Büro- und sonstigen Verwaltungsräumen schaffen konnten. Da brauchte man gute Argumente und Nerven.

Also: Ein Denkmal kann auch Freude sein, wenn man eine ausreichende finanzielle Basis hat und letztendlich schafft, die Interessenlagen beider Seiten zu harmonisieren. Wir sagen heute mit Freude, Stolz und vollster Überzeugung – wir haben das schönste Büro in ganz Bützow. ←

# Wir sagen heute mit Freude, Stolz und vollster Überzeugung – wir haben das schönste Büro in ganz Bützow.



**VON MONIKA GRÄNING,**  
Geschäftsführerin der  
Bützower Wohnungsgesellschaft mbH

**Kiel.** Bis zu drei Monate. So lange verweilen derzeit Frauen und ihre Kinder in einem der 16 Frauenhäuser in Schleswig-Holstein, in dem sie Schutz gesucht haben. In manchen Fällen sind es sechs Monate. Einige wenige Frauen wohnen dort sogar noch deutlich länger.

„Das aber kann und soll nicht sein“, sagte Schleswig-Holsteins Justiz- und Gleichstellungsministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack in einem Interview, das wir im VNW-Magazin 5/2018 veröffentlichten. Vielmehr sei es die Aufgabe von Frauenhäusern, Schutz zu gewähren. „Alle anderen sozialen Probleme und Aspekte, die danach gelöst werden müssen, sind nicht mehr Aufgabe der Frauenhäuser.“

Wichtigste Voraussetzung dafür, dass die „anderen“ Probleme gelöst werden können, ist eine eigene Wohnung für die betroffene Frau und ihre Kinder. Dabei treffen die Frauen allerdings oftmals auf starke Vorbehalte bei den Vermietern, obwohl Hilfsorganisationen die Frauen bei ihren ersten Schritten in ein neues Leben unter die Arme greifen.

## Hauptproblem ist die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt

Seit einigen Jahren erschwert der angespannte Wohnungsmarkt in vielen Regionen Schleswig-Holsteins die Versorgung der betroffenen Frauen mit einer Wohnung. Vor allem bei Wohnungen mit bezahlbaren Mieten ist der Bedarf viel höher als das Angebot.

Die Frauenhäuser bringt das in eine schwierige Lage. Sie müssen Frauen beherbergen, die eigentlich schon aus dem Frauenhaus ausziehen und auf eigenen Beinen stehen könnten. Das führt dazu, dass Frauen, die akut Hilfe und einen Platz im Frauenhaus benötigen, abgewiesen werden müssen.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) ist fest im Land verwurzelt und fühlt sich sowohl dem Wohl ihrer Mitglieder als auch dem Gemeinwohl verpflichtet. Deshalb möchte sie einen Beitrag dazu leisten, dass der betroffene Personenkreis entsprechend mit dem benötigten Wohnraum versorgt wird.

Insofern überrascht es nicht, dass die Genossenschaft das Projekt „Frauen\_Wohnen“ unterstützt, das den betroffenen Frauen bei der Suche nach einer eigenen Wohnung hilft. Das Projekt wird vom „Paritätischen Wohlfahrtsverband Schleswig-Holstein“ getragen und vom Kieler Justizministerium mit finanziellen Mitteln unterstützt.

## Die wankendorfer stellt zehn Wohnungen für zehn Jahre zur Verfügung

„Ende des vergangenen Jahres wurden offene, vertrauensvolle und ergebnisorientierte Gespräche geführt“, sagt Kerstin Olschowsky, Mitglied der Geschäftsführung beim Paritätischen. „Durch das soziale Engagement und die Innovationsbereitschaft der wankendorfer konnte ein Kooperationsvertrag über Belegrechte für zehn Wohnungen und jeweils zehn Jahre abgeschlossen werden.“ Für Olschowsky hat diese Vereinbarung Modellcharakter, die als Vorlage für weitere Kooperationsverträge dienen könne.

„Gerne leisten wir als größere Wohnungsgenossenschaft unseren Beitrag dazu, Frauen, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden und Hilfe benötigen, bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen. Hierzu bildet der mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Schleswig-Holstein auf Interessenausgleich ausgerichtete Kooperationsvertrag die ideale Grundlage“, betont Bernd Hentschel, Vorstandsmitglied der wankendorfer.

Eigentlich läuft das Projekt „Frauen\_Wohnen“ nur bis zum 31. Dezember 2022. Doch die wankendorfer ging einen Schritt weiter und entschied sich, den Kooperationsvertrag bis Ende 2028 – also sechs Jahr länger – laufen zu lassen. Die zehn Wohnungen, die die Genossenschaft aus dem eigenen Bestand bereitstellt, sind frei finanziert.



**„Gerne leisten wir als größere Wohnungsgenossenschaft unseren Beitrag dazu, Frauen, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden und Hilfe benötigen, bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen. Hierzu bildet der mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Schleswig-Holstein auf Interessenausgleich ausgerichtete Kooperationsvertrag die ideale Grundlage“, betont Bernd Hentschel, Vorstandsmitglied der wankendorfer.**

ZITAT VORSTAND WANKENDORFER, warum man diese Vereinbarung getroffen habe.

## Die ersten Frauen zogen am 16. Februar 2019 in ihre eigene Wohnung ein

Die Auswahl der Wohnungen hängt von ihrer Verfügbarkeit ab. Allerdings werden auch die Wünsche, Vorstellungen und der Bedarf der Frauen berücksichtigt. Das Wichtigste: Da die Wohnungen mit einer Belegungsbindung von zehn Jahren versehen sind, bekommen die Frauen und ihre Kinder die Sicherheit, dass sie dort in aller Ruhe ihr Leben wieder aufbauen können. Derzeit stellt die wankendorfer Wohnungen in Bad Segeberg, Itzehoe, Preetz und Schönkirchen zur Verfügung. Die ersten Frauen wohnen seit dem 16. Februar in ihrer eigenen Wohnung. Zum 1. März können weitere Frauen in ihr neues selbstbestimmtes Leben starten. ←

Ansprechpartner bei  
Der PARITÄTISCHE Schleswig-Holstein:

Ivy Wollandt  
Soziale Arbeit, Pflege und Recht  
Referentin für Frauen, Familienhilfe  
und Schule  
Projektkoordination Frauen\_Wohnen

Tel.: +49 (0)431 56 02 -64  
Fax: +49(0)431 56 02 -88 64  
Mobil: 0151 51113697  
Mail: wollandt@paritaet-sh.org



# Hoffnung auf ein selbstbestimmtes Leben

Die Wankendorfer Baugenossenschaft eG für Schleswig-Holstein stellt Frauen aus Frauenhäusern eine eigene Wohnung zur Verfügung.

In Schleswig-Holstein gibt es derzeit 16 Frauenhäuser mit rund 320 Plätzen für Frauen in Not. Im Jahr 2017 wurden mehr als 1 560 Frauen – zum Teil mit ihren Kindern – in einer der Einrichtungen betreut. Allerdings reicht die Zahl der Plätze nicht im Geringsten aus. So mussten im Jahr 2017 rund 4 700 Frauen und Kinder abgewiesen werden, da die Frauenhäuser über keine freien Kapazitäten verfügten.

Zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg gibt es eine Vereinbarung über die wechselseitige Inanspruchnahme von Frauenhausplätzen. Damit können Frauen und Kinder in Frauenhäusern im jeweils anderen Land untergebracht werden. Hamburg zahlt dafür an Schleswig-Holstein jährlich eine Ausgleichssumme in Höhe von 230 000 Euro. Schleswig-Holstein beteiligt sich im Gegenzug an der Koordinierungsstelle 24/7 und zahlt dafür 30 000 Euro pro Jahr an Hamburg.

# Der Vater des sozialen Wohnungsbaus

In Hamburg wurde eine Gedenktafel für **Erich Klabunde** enthüllt. Er sorgte für Deutschlands erstes Wohnungsbaugesetz und war einst Geschäftsführer des VNW.

**Hamburg.** VNW-Direktor Andreas Breitner hat Anfang Dezember vergangenen Jahres das Leben und die Arbeit von Erich Klabunde gewürdigt und eine Gedenktafel am Eingang zu seinem Hamburger Wohnhaus enthüllt. Erich Klabunde, der auch als erfolgreicher Journalist bekannt wurde, gilt als Vater des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland. Als oppositioneller SPD-Abgeordneter schaffte er es, dass der von bürgerlichen Parteien dominierte Bundestag am 24. April 1950 Deutschlands erstes Wohnungsbaugesetz fast einstimmig verabschiedete.

Die Ideen Erich Klabundes seien aktueller denn je, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Das von ihm initiierte 'Erste Wohnungsbaugesetz' sah zinslose staatliche Kredite, vergünstigtes Bauland und Steuerermäßigungen vor. Im Gegenzug mussten die Wohnungsunternehmen, die von dieser staatlichen Förderung profitierten, garantieren, die Miete zu begrenzen.“ Die Miete sollte nur die Kapitalkosten erbringen sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ermöglichen. „Nichts anderes fordern wir heute von den Politikerinnen und Politikern, die in den Rathäusern und Behörden dieses Landes Verantwortung tragen.“



Breitner verwies darauf, dass der VNW, dessen Geschäftsführer Klabunde einige Jahre war, sich dem Credo Klabundes verpflichtet fühlt, „nach dem ‚sozialer Wohnungsbau heißt, ohne Gewinnabsicht zu bauen.‘“ Der Verband vertrete Unternehmen, die Wohnungen zu fairen und günstigen Preisen vermieten. Mieterinnen und Mieter müssten bei einem VNW-Unternehmen keine Sorge haben vor einer Eigenbedarfskündigung oder einer Luxussanierung.

„Und wenn ein VNW-Mitgliedsunternehmen in die Sanierung und Modernisierung seines Bestandes investiert, dann tut es das mit Augenmaß und sorgt dafür, dass die daraus entstehenden Kosten fair unter allen Mieterinnen und Mietern verteilt werden“, sagte der VNW-Direktor. „Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.“

Andreas Breitner erinnerte daran, dass

Erich Klabunde auch immer die Interessen der Wohnungsunternehmen im Blick gehabt habe. Angesichts der um sich greifenden Bürokratie plädierte Klabunde seinerzeit für mehr Handlungsspielraum in der Wirtschaft. „Ich betone das an dieser Stelle, weil die Wohnungswirtschaft in diesen Wochen mit teilweise abstrusen Forderungen aus der Politik konfrontiert wird“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner.

So werde in Berlin derzeit wieder offen über die Enteignung ganzer Wohnungsunternehmen schwadroniert. In Schleswig-Holstein spreche eine Politikerin von „Wohnungsnot“ und in Hamburg forderten die Grünen in Vorbereitung der Bürgerschaftswahl 2020 massive staatliche Vorgaben wie mehr Gründächer und eine zweite kommunale Wohnungsgesellschaft. „Ich halte es für unverantwortlich, beim Thema Wohnen mit den Sorgen und Ängsten der Menschen zu spielen“, sagte Breitner.

Er erwarte stattdessen von den Verantwortlichen, dass sie mit kühlem Kopf sich der echten Probleme des Wohnungsmarktes annähmen. „Wir brauchen Grundstücke, niedrigere Baukosten und schnellere Baugenehmigungsverfahren. Also alles das, was Erich Klabunde vor nunmehr fast 70 Jahren bereits gefordert hat.“ ←





# Beteiligung ist der Grundriss meines Lebens.

Wie ich lebe, bestimme ich. Und wie wir in unserer Nachbarschaft wohnen, beschließen wir gemeinsam. Dabei kann jeder seine Meinung sagen und am Ende mitentscheiden.

Unser Vermieter fördert Beteiligung:

**VNW. Verband der  
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)



**vnw**

# Auf modderigem Boden

In Greifswald sollen unweit des Stadtzentrums direkt am Fluss Ryck 700 Wohnungen entstehen. Doch ein Problem sind die Baugrundverhältnisse, sie sind schlechter als prognostiziert.

**Greifswald.** Die im Osten Mecklenburg-Vorpommerns gelegene Hansestadt Greifswald gilt gemeinhin als Hotspot – vor allem dank ihrer Entwicklung zu einer angesagten Universitätsmetropole, die Jahr für Jahr Tausende Studenten anzieht.

Das hat dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt in Greifswald inzwischen als angespannt gilt. Dem Mietspiegel zufolge muss man für eine 30 Quadratmeter große Wohnung gegenwärtig eine Nettokaltmiete von 7,56 Euro pro Quadratmeter zahlen. Bei 60 Quadratmeter sind es 8,01 Euro und bei 100 Quadratmetern 7,86 Euro.

Vor allem bei den kleineren Wohnungen liegt Greifswald damit deutlich über dem Landesdurchschnitt. Zwar führte die Schweriner Landesregierung im Herbst vergangenen Jahres eine sogenannte Mietpreisbremse ein, Experten gehen aber davon aus, dass am Ende nur der Neubau von Wohnungen hilft, die Lage zu entspannen.

Große Hoffnungen ruhen auf dem sogenannten Projekt „B55 Hafenstraße“. Das Areal ist gut 60 000 Quadratmeter groß und wurde durch die Stadt der Berliner Projektentwicklungsgesellschaft UTB anhand gegeben. Zusammen mit drei Greifswalder Projektpartnern, darunter die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) und die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG), plant die UTB auf insgesamt zehn Baufeldern rund 700 Wohnungen, ein Mobility HUB mit bis zu 560 Autostellplätzen, einen Kindergarten und verschiedene Gewerbeeinheiten.

Das Besondere an dem Projekt: Jede fünfte Wohnung soll für eine Nettokaltmiete pro Quadratmeter von maximal 7,50 Euro angeboten werden. Ziel ist eine soziale Durchmischung des Quartiers.

Die Genossenschaft beabsichtigt, auf zwei Baufeldern insgesamt 96 Wohnungen zu errichten. Die städtische Wohnungsgesellschaft wiederum plant ca. 80 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, die mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) sogar für 5,50 Euro angemietet werden können.



## Zusätzliche Forderungen der Stadt

Bislang tut sich auf dem Gelände allerdings sehr wenig. Eigentlich wollte man bei der Umsetzung des Projekts schon viel weiter sein, doch wurde eine Überarbeitung des B-Planentwurfes notwendig, was zu einer Verzögerung von ca. einem Jahr geführt hat. „Gegenwärtig muss der Gutachterausschuss das bislang unerschlossene Grundstücksareal am Ryck neu bewerten, da die Stadt zum Neuordnungswert verkauft und einige wertrelevante Gegebenheiten noch nicht berücksichtigt wurden“, sagt WGG-Vorstand Klaas Schäfer.

Zwar liegt die Erschließungsplanung vor, allerdings liegt das Grundstück im ursprünglichen Verlauf des Ryck, der vor vielen Jahren begradigt wurde. „Daher ist der Baugrund extrem schlecht“, sagt Schäfer.





Hinzu kommt, dass auf der Industriebrache früher einmal unter anderem eine Reinigungsanlage für Kleidung stand, weshalb bereits vor einigen Jahren eine Altlastensanierung des Geländes durchgeführt werden musste. Doch eine Verbesserung der Gründungsverhältnisse ist dabei noch nicht erfolgt und muss jetzt durchgeführt werden. „Wir müssen an dieser Stelle mehr Boden austauschen als bei anderen Bauprojekten, um einen tragfähigen Untergrund zu schaffen.“

Zusätzlich habe die Stadt den Investoren weitere Auflagen erteilt. So soll eine Anliegerstraße ausgebaut und eine Verkehrsampel errichtet werden. Hinzu kommen naturschutzrechtliche Auflagen.

**„Wir möchten hier gerne bauen, aber nicht um jeden Preis.“**

Der WGG-Vorstand will die Lage nicht dramatischer darstellen als sie ist. „Aber wir müssen uns noch einmal unterhalten und in dieser Phase wird jetzt. Dabei sperrt sich Schäfer gar nicht gegen die Auflagen der Stadt. „Wenn wir aber zusätzliche Erschließungskosten haben, dann muss sich das auch im Verkaufspreis für das Grundstück widerspiegeln.“

Schäfer rechnet Ende Februar mit dem Abschluss der Verhandlungen. Abstimmungsbedarf unter den Projektpartnern besteht allerdings noch hinsichtlich des Betreiberkonzeptes für das Mobilität HUB. Sollte man zu allen offenen Punkten bis April eine Übereinkunft finden, so rechnet der WGG-Vorstand mit dem Projektstart im Jahr 2020. „Die ersten Mieter würden dann im Jahr 2023 einziehen.“ ←

# Schwerin verspricht Millionen

Das Schweriner Innenministerium erklärt sich bereit, die DDR-Altschulden der kommunalen Wohnungsunternehmen zu tilgen.



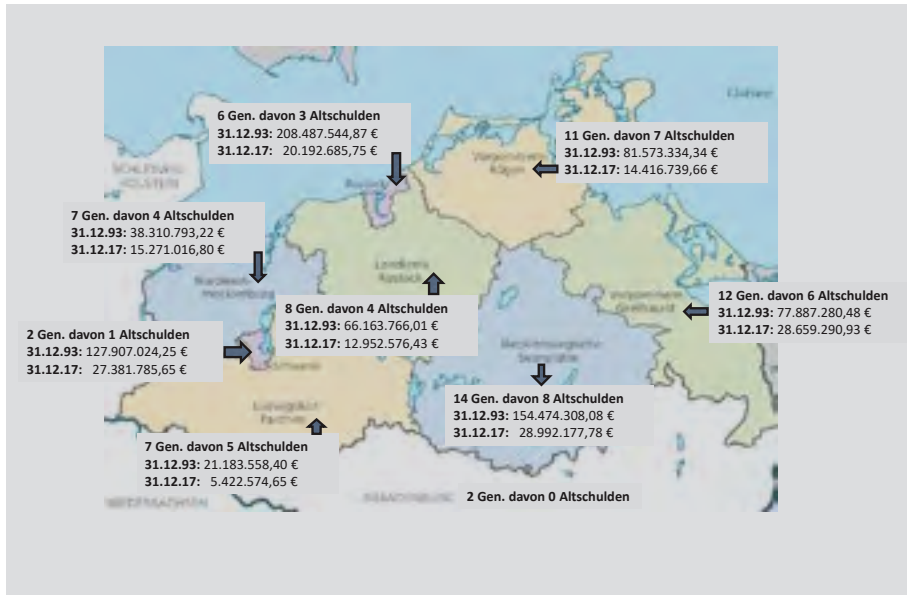
**Schwerin.** Hoffnung für die Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. In der Frage der DDR-Altschulden hat sich das Land bereit erklärt, zumindest für eine Entlastung der kommunalen Wohnungsunternehmen zu sorgen.

Man werde in den Jahren 2020 und 2021 jeweils 35 Millionen Euro für die Tilgung von Altschulden kommunaler Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen, sagte ein Vertreter des Innenministeriums bei einem Gespräch mit dem VNW-Landesvorstand Mecklenburg-Vorpommern.

Das Ministerium bezifferte die Höhe der Gesamtsumme mit 287 Millionen Euro. Man gehe davon aus, dass es zwischen sieben und zehn Jahre dauern werde, um alle Altschulden der kommunalen Unternehmen abzubauen. Voraussetzung sei, dass der Bund seine Zahlungen über diesen Zeitraum fortführe.

„Es ist eine gute Nachricht, dass fast 30 Jahre nach der Deutschen Einheit endlich ein Plan vorliegt, die aberwitzigen Altschulden aus DDR-Zeiten aus der Welt zu schaffen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner nach dem Gespräch. „Das ist richtig





In Mecklenburg-Vorpommern hatten Anfang der 90er Jahre 38 im VNW organisierte Wohnungsgenossenschaften „Altschulden“ in Höhe von rund 775 Millionen Euro. Zum Ende des Jahres 2017 lag die Schuldensumme noch bei rund 150 Millionen Euro.

## Ein großes Hemmnis für Investitionen

„Die Altschulden sind immer noch ein großes Hemmnis für die Investitionstätigkeit der betroffenen Unternehmen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. „Unsere Mitglieder haben zwischen 2002 und 2017 mehr als 20000 Wohnungen vom Markt genommen. Die in diesem Zusammenhang bestehenden Rückzahlungsverpflichtungen belasten die Unternehmen noch bis ca. 2060.“

Staatssekretär Reinhard Meyer, Chef der Schweriner Staatskanzlei, sagte zu, beim Bund in Berlin für eine Lösung der Altschuldenfrage der Genossenschaften zu werben. Allerdings werde man dafür „ordentlich kämpfen“ müssen. ←

und gut, weil auch Wohnungsunternehmen den Euro nur einmal ausgeben können und diesen lieber in Neubau oder Sanierung stecken wollen statt damit Altschulden zu tilgen.“

Andreas Breitner erwartet eine Verstärkung der Finanzmittel, damit die Unternehmen sich darauf verlassen könnten. „Und wir brauchen gute und faire Kriterien, nach denen die Entschuldung umgesetzt wird.“ Auf jeden Bürger in Mecklenburg-Vorpommern entfallen auch fast 30 Jahre nach der Deutschen Einheit noch rund 300 Euro pro Kopf.

## Genossenschaften gehen vorerst leer aus

Die Wohnungsgenossenschaften gehen allerdings vorerst leer aus. Sie sind bei der Zusage des Schweriner Innenministeriums nicht berücksichtigt und bleiben zunächst auf ihren Altschulden in Höhe von rund 150 Millionen Euro sitzen.

„Für die Genossenschaften muss möglichst rasch eine Lösung gefunden werden, da den Unternehmen durch die Tilgung der Altschulden wertvolle Finanzmittel entzogen werden“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Dieses Geld könnte für die Errichtung bezahlbaren Wohnraums genutzt werden.“

## Erbe der Wende in der DDR

Die Altschulden sind vor allem im letzten Jahrzehnt der DDR entstanden. Seinerzeit wurden Bau- und Sanierungskosten mit Krediten finanziert. Die Rückzahlung dieser Kredite war durch zu niedrige Mieten unmöglich. Zum Zeitpunkt der Währungsunion 1990 liefen über die Staatsbank der DDR Wohnungsbaukredite über 72 Milliarden DDR-Mark.

Durch die Übernahme der Staatsbank durch westdeutsche Banken wurden daraus Verbindlichkeiten in Höhe von mehr als 36 Milliarden DM bzw. 14,6 Milliarden Euro. Diese „Altschulden“ wurden anteilig auf die Wohnungsunternehmen übertragen.

Bei manchen Unternehmen spielen die Altschulden nur noch eine geringe Rolle, bei anderen sind sie dagegen noch hoch. Wieder andere Unternehmen haben ihre Altschulden bereits tilgt.

Anzeige

## Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchsgerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen.

Alle Vorteile im Detail: [einfachsmart.ista.com](http://einfachsmart.ista.com)

**ista Deutschland GmbH**  
 Kieler Strasse 11 • 30880 Laatzen  
 Telefon 05102 7008-0 • [InfoHannover@ista.de](mailto:InfoHannover@ista.de)  
[www.ista.de](http://www.ista.de)

# Das „Image vom Amt“ loswerden

Mitglieder der Fachausschüsse Personal und Kommunikation trafen sich in Hamburg und debattierten über die Weiterentwicklung der VNW-Wertekampagne.



**Hamburg.** Wie geht es weiter mit der Wertekampagne „Verband der Vermieter mit Werten“? Im Herbst vergangenen Jahres wurde die Idee geboren, bei der Fortentwicklung das Thema „Gewinnung von Fachkräften“ in den Mittelpunkt zu stellen. Das sollte am besten unter dem Slogan „Arbeitgeber mit Werten“ erfolgen.

Angesichts des demografischen Wandels geraten mehr und mehr Wohnungsunternehmen in die schwierige Situation, die Nachfolge für ausscheidende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu regeln. Die Zahl der Bewerber sinkt. Zudem stellen diese heute höhere und andere Anforderungen an ihren Arbeitgeber. Rasch ist dabei die Rede von einer ausgeglichenen „Work-Life-Balance“.

Angesichts dieser Entwicklung müssen sich Unternehmen verstärkt fragen, was zu tun ist, damit auch in fünf oder zehn Jahren gut ausgebildete Kolleginnen und Kollegen im Betrieb arbeiten. Ziel der Weiterentwicklung der Wertekampagne ist es daher, Ideen und Werbemittel zu entwickeln, mit denen sich die VNW-Mitgliedsunternehmen beim Werben um Fachkräfte als „Arbeitgeber mit Werten“ präsentieren können.

Um die Nähe zur „Praxis“ zu gewährleisten, lud der VNW Anfang Februar Mitglieder der Fachausschüsse „Personal“ und „Marketing und Kommunikation“ zu einem Workshop nach Hamburg ein. In der vierstündigen Veranstaltung wurden Ideen gesammelt, wie die Wertekampagne angepasst und somit bei der Gewinnung von Fachkräften genutzt werden kann.

Ausgangspunkt der Ideensuche war die Erkenntnis, dass in der aktuellen gesellschaftlichen Debatte soziale und ethische Werte eine wichtige Rolle spielen. Abgesehen davon, dass sie soziale Sicherheit suchen, fragen vermehrt junge Menschen nach den Werten, für die ein Unternehmen steht. Politische Parteien rücken vermehrt die Wertefrage in den Mittelpunkt.

„Die Wohnungswirtschaft mit ihrer sozialen Ausrichtung und ihren Stärken geht in dem ganzen Immobilienbrei unter“, sagte Ute de Vries vom Altonaer Bau- und Sparverein (altoba). Wenn man erzähle, dass man etwas mit Wohnungen zu tun habe, werde das rasch in einen Zusammenhang mit Immobilienmaklern gebracht. „Wir sollten unsere positiven Werte in den Mittelpunkt stellen, denen wir uns als Vermieter und als Arbeitgeber verpflichtet fühlen.“

Juliane Boutalha von der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald warb für eine Kampagne, „die in der Öffentlichkeit gute Stimmung für unsere Branche macht“. Es wäre gut, wenn man „das Image ‚Amt‘“ loswerde und VNW-

Wohnungsunternehmen stattdessen für Innovation und Arbeitnehmerfreundlichkeit stünden.

Eva Kiefer von der Hamburger Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) verwies darauf, dass VNW-Unternehmen gute Ausbilder seien und manche nach der Ausbildung das Unternehmen nur deshalb verließen, weil es eine begrenzte Zahl an Führungspositionen gebe. Sandra Balicki von der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND forderte, eine Arbeitgebermarke aufzubauen. Interessierte fragten oft: „Was machen Sie denn eigentlich?“

Gut vier Stunden dauerten die Diskussion und das Ringen um Positionen. Die Agentur boy aus Kiel, die die Wertekampagne weiterentwickeln wird, verwies in diesem Zusammenhang auf den Wert der internen Kommunikation. Wenn es einem Unternehmen gelinge, die eigenen Mitarbeiter zu Fans zu machen, dann würden sie dieses Bild nach außen tragen, sagte Stefanie Giese, Mitinhaberin der Agentur – ein großes Plus beim Werben um Arbeitskräfte.

In den nächsten Wochen wird die Agentur auf der Grundlage des Input der Veranstaltung Vorschläge erarbeiten, wie die Kampagne von VNW-Unternehmen für die Gewinnung von Fachkräften genutzt werden kann. In der Mitte dieses Jahres sollen Ergebnisse vorliegen – also Werbemittel, die VNW-Unternehmen als die „Arbeitgeber mit Werten“ darstellen. ←



# Perspektive ist wichtig im Grundriss unseres Lebens.

## Individuell für Sie:

Die Wertekampagne jetzt als  
Film, Anzeige oder Roll-Up erhältlich.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Ansprechpartner:**  
Oliver Schirg, [schirg@vnw.de](mailto:schirg@vnw.de)  
040 52011 226

Eingezogen sind wir zu zweit. Jetzt sind wir zu dritt. Unser Leben ändert sich. Deshalb brauchen wir eine Wohnung, die mitwächst. Geht nicht? Hier schon.

Unser Vermieter gibt uns eine  
sichere Perspektive:

**VNW. Verband der  
Vermieter mit Werten.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)



**vnw**

# Wahlkampfthema bezahlbares Wohnen

Verbandsdirektor Andreas Breitner und WGSN-Vorstand Roland Blank redeten der Schweriner SPD-Landtagsfraktion ins Gewissen.



**Wismar.** Wenn am 26. Mai dieses Jahres die Kommunalparlamente in Mecklenburg-Vorpommern gewählt werden, müssen die Sozialdemokraten, die derzeit mit Manuela Schwesig die Ministerpräsidentin stellen, sich Sorgen um ihre politische Zukunft in den Regionen machen.

Um beim Wähler zu punkten, werden die SPD-Kandidaten – wie andere Parteien auch – wohl die Schaffung bezahlbarer Wohnungen in den Mittelpunkt ihres Wahlkampfes stellen. Vor allem in den Universitätsstädten Rostock und Greifswald sowie in vielen Badeorten an der Ostsee gelten die Wohnungsmärkte wegen zunehmender Knappheit als angespannt.

Den Anfang machte die Landtagsfraktion bei ihrer Winterklausur in Wismar. Zu der Beratung hatte sie VNW-Direktor

Andreas Breitner und Roland Blank, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, eingeladen. Beide hielten zunächst einen Vortrag und stellten sich anschließend den Fragen der Parlamentsabgeordneten.

## Kommunale Wohnungsunternehmen müssen Teil ihrer Gewinne abführen

VNW-Direktor Andreas Breitner rief bei der Sitzung der Schweriner Landesregierung auf, alles zu unternehmen, damit Städte und Gemeinden auf eine Gewinnausschüttung durch kommunale Wohnungsunternehmen verzichten können. „Es wäre gut, wenn das Land den Kommunen

die Gewinnabführung untersagt oder zumindest über einen Ausgleichsfonds die betroffenen Städte und Gemeinden in die Lage versetzt, das Geld bei den Unternehmen zu belassen.“

Geld dafür sei angesichts der sprudelnden Steuereinnahmen da. „Nur eben nicht bei den Wohnungsunternehmen, die bauen und sanieren wollen und stattdessen zur Kasse gebeten werden.“ Nach den Worten des VNW-Direktors mussten im Jahr 2017 die kommunalen Wohnungsunternehmen im Land insgesamt 27 Millionen Euro an ihre jeweiligen Gemeinden abführen.

„Das ist ein Unding und passt nicht in die Zeit. Dieses Geld fehlt den Unternehmen für den Bau bezahlbaren Wohnraums oder für die Sanierung bestehender Wohnungen“, sagte Breitner. „Eine Gewinnausschüttung schadet dem kommunalen Wohnungsunternehmen auch deshalb, weil dadurch die Substanz des Betriebes geschwächt wird und Einnahmen für das Angebot bezahlbaren Wohnraums verloren gehen.“

## Mittelschicht nicht vergessen

Roland Blank warb in seiner Rede dafür, die Mittelschicht nicht zu vergessen. Während viel über soziale Randgruppen gesprochen werde, hätten Polizisten, Lehrer und Frisöre die Probleme, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Rostock wachse jährlich um rund 1 000 Bewohner. Die meisten davon seien zwischen 18 und 25 Jahre alt.

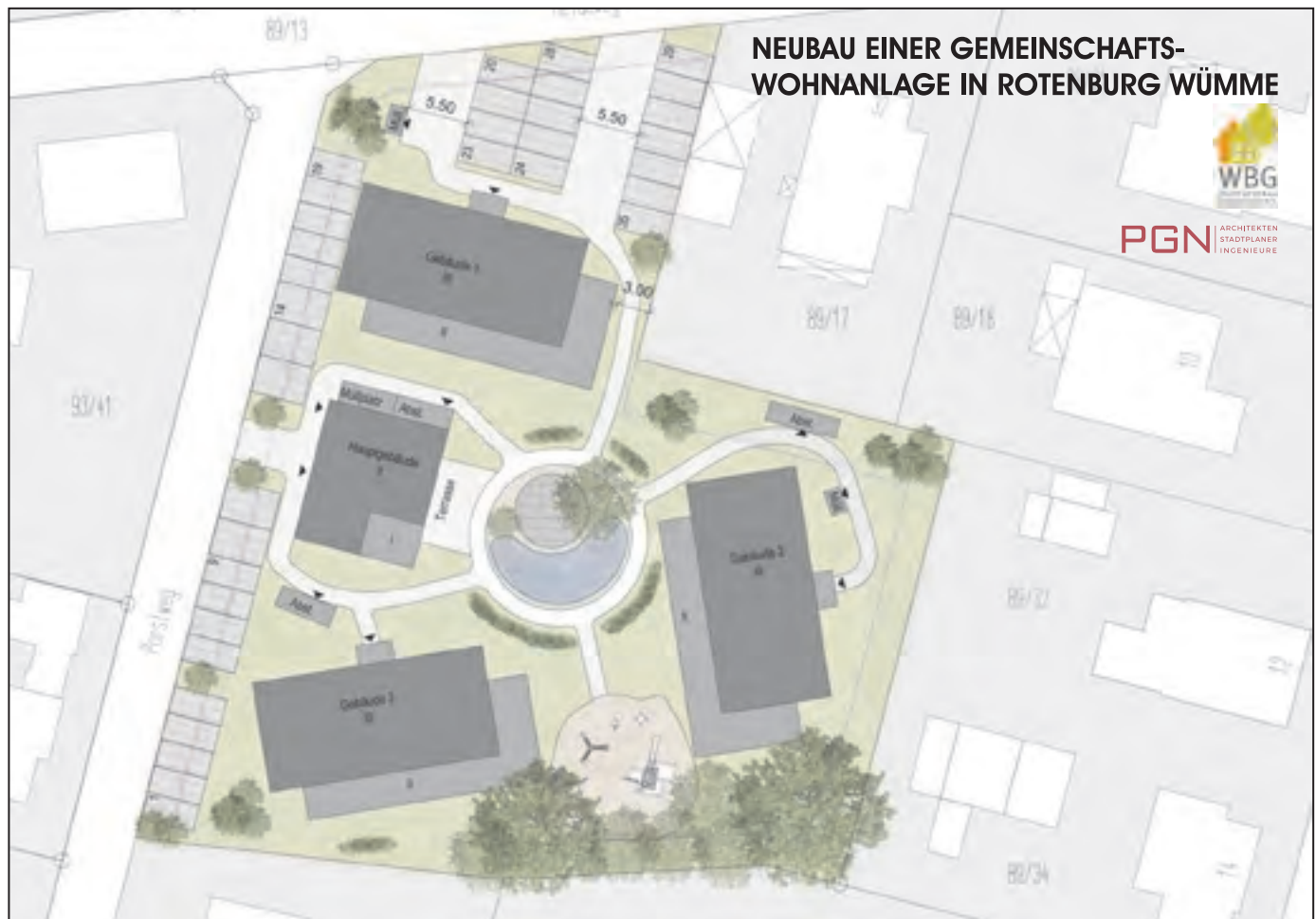


Wenn sie ihre Ausbildung beendet und eine Familie gegründet hätten, würden viele die Stadt wieder verlassen, weil es keinen passenden und bezahlbaren Wohnraum für Familien gebe. Blank verwies auf die Südstadt, wo die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock über 1 600 Wohnungen verfüge. Lediglich 54 dieser Wohnungen hätten vier oder mehr Zimmer. Man habe rund 1 000 Wohnungsanfragen, 500 davon seien Anfragen nach großen Wohnungen.

Roland Blank äußerte die Hoffnung, dass ein zweiter Förderweg, der Wohnungen mit größeren Grundrissen und mit etwas höheren Einstiegsmietten erlaube, ein Weg sei, die gut ausgebildete und durchaus gut verdienende Mittelschicht dazu zu bewegen, auch in schwierige Stadtviertel zu ziehen, um die Segregation zu stoppen. ←



Anzeige



# Namen und Nachrichten

## Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher besucht VNW-Landesverband Hamburg

**Hamburg** – Der Erste Bürgermeister Hamburgs, Dr. Peter Tschentscher, hat die Mitgliederversammlung des VNW-Landesverbands Hamburg besucht und dabei die Bedeutung bezahlbaren Wohnraums hervorgehoben. „Wir genehmigen den Bau von 10 000 Wohnungen pro Jahr, 3 000 davon werden öffentlich gefördert“, sagte der SPD-Politiker. Zudem habe man die Baugenehmigungsverfahren beschleunigt. VNW-Landesvorsitzender Marko Lohmann mahnte eine realistische Betrachtung des Wohnungsmarktes an. Mit Blick auf Pläne des Senats, Grundstücke künftig nur noch im Rahmen des Erbbaurechts zu vergeben, sagte er: „Wir hoffen auf Regelungen, die Erbpacht und bezahlbaren Wohnraum miteinander versöhnen. Denkbar wäre beispielsweise eine ‚ewige Erbpacht‘ mit der Festlegung begrenzter Mieten und eines Verkaufsverbots.“



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner forderte von der Politik, auf Populismus zu verzichten. „Wir blicken mit Sorgenfalten auf den nächsten Bürgerschaftswahlkampf in Hamburg.“ Das, was dabei diskutiert werde, sei oft nicht geeignet, den Wohnungsbau in Hamburg anzukurbeln.

## Kooperation für modernes Wohnen

**Rostock** – Die Stadtwerke Rostock AG und die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG bauen ihre Zusammenarbeit aus. Dazu unterzeichneten die Vorstände beider Unternehmen eine Kooperationsvereinbarung. Die Stadtwerke wollten nicht nur bei Neubauprojekten mitwirken, sondern auch helfen, Bestandsobjekte zum Beispiel durch modernes Energiemanagement zu optimieren, sagte Vorstand Oliver Brännich. „Uns ist wichtig, dass wir mit den Stadtwerken Rostock einen regionalen Partner haben, der unsere Zukunftsvisionen mitträgt“, sagte Roland Blank, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock. Ebenfalls Inhalt der Vereinbarung ist eine Zusammenarbeit der Unternehmen bei Projekten



zu erneuerbaren Energien, zu Wärmecontracting, Störungsmanagement sowie zu Infrastrukturlösungen bei der E-Mobilität.





## WGG-Geschäftsführer Jürgen Schmidt verabschiedet

**Güstrow** – VNW-Direktor Andreas Breitner hat in Güstrow den langjährigen Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG), Jürgen Schmidt, in den Ruhestand verabschiedet. Schmidt war 27 Jahre in dem kommunalen Wohnungsunternehmen, davon 24 Jahre als Geschäftsführer. Den Staffelstab übernahm Ute Frahm. Sie arbeitet bereits seit 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft, zuletzt bei der Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg. Als Geschäftsführerin strebe sie nicht nach „Gewinnmaximierung“. Bei ihr stünden soziale Gesichtspunkte im Zentrum. „Unsere Mieter sollen das Gefühl haben, dass sie uns auch als Menschen wichtig sind“, sagte Ute Frahm. Zur Verabschiedung von Jürgen Schmidt hatten sich viele Vertreter aus Politik, Gesellschaft und Wirtschaft versammelt. Jürgen Schmidt sei ein Garant für faire Mieten, gute Stadtentwicklung und Teamplay gewesen, hieß es. Wertschätzende Worte fand Güstrows Bürgermeister Arne Schuldt. Aufsichtsratsvorsitzender Friedhelm Böhm sagte: „Ute Frahm übernimmt von ihm ein gut aufgestelltes Unternehmen.“

## Schiffszimmerer-Genossenschaft bestellt Matthias Saß zum Vorstand



**Hamburg** – Der Aufsichtsrat der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG hat beschlossen, Matthias Saß in den Vorstand zu berufen. Der 34-jährige staatlich geprüfte Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter nahm seine neue Tätigkeit am

1. Februar 2019 auf. Damit trat Matthias Saß die Nachfolge von Vorstand Herbert Alfeld an, der im März 2019 in den Ruhestand gehen wird. Herbert Alfeld war 44 Jahre lang in der Schiffszimmerer-Genossenschaft tätig und seit dem Jahr 1997 im Vorstand. Matthias Saß ist seit dem 1. August 2003 bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft. Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat er mehrere Jahre in der betriebswirtschaftlichen Abteilung der Genossenschaft gearbeitet. Seit drei Jahren verantwortet er die Fachbereiche Betriebswirtschaft, Mitgliederverwaltung und EDV. „Wir freuen uns, dass wir mit Matthias Saß einen ausgewiesenen Experten der Wohnungswirtschaft aus unserem eigenen Haus in den Vorstand berufen konnten“, sagt Aufsichtsratsvorsitzender Arne Brüggmann.

## VNW-Landeschef von Mecklenburg-Vorpommern kritisiert Landesregierung



**Güstrow** – Die Mitgliederversammlung des VNW-Landesverbands Mecklenburg-Vorpommern Anfang Dezember 2018 stand ganz im Zeichen des Baus bezahlbarer Wohnungen im Land. Landesvorsitzender Dieter Vetter kritisierte, dass die Förderrichtlinien für den Bau von Sozialwohnungen bis zu diesem

Zeitpunkt nicht angepasst worden seien. Deshalb hätten einige Unternehmen den Bau von Sozialwohnungen nach hinten gestellt. „Auch wenn wir eine soziale Verantwortung übernehmen, müssen wir am Ende eine schwarze Null erwirtschaften“, sagte Vetter. Er kritisierte ferner, dass die Förderung des ländlichen Raumes vernachlässigt werde. „Positive Ansätze sind in der Politik nicht zu erkennen. Alle Parteien reden darüber, aber keine Partei hat wirklich etwas auf den Weg gebracht.“ Anders sei das bei der Verabschiedung der Mietpreisbremse gewesen. „Das ist mit einer Schnelligkeit gegangen, die ich mir für andere Bereiche wie die Förderung des ländlichen Raumes ebenso wünsche.“

## Rostock will Elektromobilität deutlich ausbauen

**Rostock** – Die Hansestadt Rostock will den Anteil an Elektrofahrzeugen deutlich ausbauen. Dies passe zu dem Ziel, Rostock zu einer Vorreiterstadt im Klimaschutz zu machen, sagte Senator Chris Müller-von Wrycz Rekowski bei der Vorstellung eines

Projekts, mit dem der Diesel-Lkw-Verkehr und die negativen Auswirkungen in den Städten wie Abgase und Lärm reduziert werden sollen. Müller-von Wrycz Rekowski sah beispielsweise das kommunale Wohnungsunternehmen WIRO mit sei-

nen rund 36 000 im Stadtgebiet verteilten Wohnungen als idealen Abnehmer für diese Fahrzeuge. Aktuell seien in Rostock gerade einmal 90 Elektrofahrzeuge gemeldet.

## Ministerpräsidentin Manuela Schwesig zu Gast beim VNW

**Rostock-Warnemünde** – Die Ministerpräsidentin von Mecklenburg-Vorpommern, Manuela Schwesig, hat sich für einen Paradigmenwechsel im Bereich Wohnen ausgesprochen. Wie und zu welchen Mieten die Menschen wohnen, dürfe man nicht allein dem Markt überlassen, sagte die SPD-Politikerin in Rostock-Warnemünde bei einem Treffen mit Vorständen und Geschäftsführern von VNW-Wohnungsunternehmen. Durch eine gute öffentliche Förderung müsse „bezahlbares und gutes Wohnen“ überall im Bundesland gewährleistet werden. VNW-Direktor Andreas Breitner verwies bei dem wohnungswirtschaftlichen Lunch darauf, dass mehr als jede zweite Mietwohnung im Land von einem VNW-Mitgliedsunternehmen angeboten werde. „Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei VNW-Unternehmen bei 5,13 Euro.“ Niemand, der in der Wohnung eines VNW-Unternehmens lebe, müsse Angst haben:



weder vor Verdrängung noch vor Luxus-  
sanierung. „Der VNW ist der Verband der  
Vermieter mit Werten.“



## Wohnungsgesellschaft Schwerin bietet „Helfer mit Herz“ an

**Schwerin** – Gardinenstangen abnehmen, Lampen anbringen, Möbelstücke verschieben – was für manch einen selbstverständlich ist, stellt für immer mehr Mieter eine Herausforderung dar. Gerade älteren Menschen fehlt hier oft die Unterstützung im Alltag. Diesem Problem stellte sich die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS) und führte mit Beginn des Jahres ein Serviceangebot ein. Eine Mieterbefragung hatte ergeben, dass unter den Mietern besonders der Wunsch nach ein paar geschickten Händen, die in bestimmten Alltagsdingen helfen, groß ist. Die WGS rief die sogenannten „Helfer mit Herz“ ins Leben. Dahinter steht ein kostenloser technischer Kundenservice, der kleinere Montage- und Hilfsleistungen für die Mieter durchführt. Gerade ältere und alleinstehende Mieter, die bei bestimmten Tätigkeiten im Haushalt auf Hilfe angewiesen sind, profitieren von dem Angebot. Gebucht werden kann der Service über den Kundenbetreuer.





### GEWOBA Nord ist „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2018“

**Schleswig** – Als eines von insgesamt 1300 Mitgliedsunternehmen des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft konnte sich die GEWOBA Nord beim Wettbewerb zum vorbildlichen Ausbildungsbetrieb durchsetzen. Überzeugen konnte die Genossenschaft durch ihre besonderen Bemühungen während, aber auch nach der Ausbildungszeit. Das Projekt, bei dem die Auszubildenden ein eigenes Haus am Standort der Landesberufsschule Bad Malente bauten und sich anschließend um die Bewirtschaftung kümmerten, fand große Anerkennung. Die GEWOBA Nord ermöglicht es den Auszubildenden, durch enge Zusammenarbeit diese Leistung zu erbringen und einen Mehrwert durch die praktischen Erfahrungen zu schaffen.



### Projekt Kolbenhöfe in Hamburg-Ottensen wird erweitert

**Hamburg** – Das Joint Venture der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH und Rheinmetall Immobilien GmbH hat das an die Kolbenhöfe angrenzende rund 17 600 Quadratmeter große Henkel-Schwarzkopf-Areal erworben. Der Altonaer Spar- und Bauverein eG ist ebenfalls an dem Kauf beteiligt. Er erwarb den Projektanteil des geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Mit diesem Schritt wird das geplante Quartier Kolbenhöfe deutlich erweitert. Es umfasst nun ein Plangebiet von knapp 54 000 Quadratmetern, eine Fläche von 7,5 Fußballfeldern. Insgesamt entstehen auf der Fläche durch die Erweiterung von 2019 an knapp 680 Wohnungen. Mindestens ein Drittel davon wird geförderter Wohnungsbau sein. Im Kern geht es darum, aus einem einst industriell geprägten Gebiet in mehreren Bauabschnitten ein Quartier zu machen, das lokale Handwerksbetriebe, Büros und Wohnungen vereint und damit Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft ermöglicht. „Für die Altona ist es eine tolle Nachricht, dass wir in dieser stark nachgefragten Lage zusätzlich rund 85 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen errichten können“, sagt Burkhard Pawils, Vorstandsvorsitzender des Altonaer Spar- und Bauvereins eG.



### Nachbar-Oskar für den WEAtreff der NEUWOBA

**Neubrandenburg** – Der WEAtreff An der Hürde der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (NEUWOBA) ist mit seiner im Frühjahr initiierten Mitmach-Aktion rund um das Thema Müll von der Jury des bundesweiten „Netzwerk Nachbarschaft“ mit einem Nachbar-Oskar ausgezeichnet worden. Beim Frühjahrspatz 2018 hatte die Genossenschaft mit den WEAKids alle Kinder zu einem Müll-Projekt sowie zur Verschönerung des Wohnquartiers aufgerufen. Spannende Geschichten und tolle Mitmach-Aktionen machten spielerisch auf das Thema aufmerksam und vermittelten so wichtige Grundlagen der Abfalltrennung und -vermeidung. „Mit Ihren spielerischen Aktionen zum Thema Müllsammeln und Verschönerung holten Sie auch die Kleinsten mit ins Boot und zeigten ihnen, wie viel Spaß es machen kann, sich für die Nachbarschaft zu engagieren“, begründeten die Juroren die Auszeichnung für die NEUWOBA. Der WEAtreff wurde damit bereits zum zweiten Mal mit der Plakette „Ort der guten Nachbarschaft“ ausgezeichnet.



## HANSA erhält Qualitätssiegel NaWoh-Zertifizierung

**Hamburg** – Die HANSA Baugenossenschaft eG hat für ihren Neubau mit 33 Wohnungen im Parkquartier Hohenfelde das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau erhalten. In dem 2016 fertiggestellten Wohnprojekt sind insgesamt 101 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, eine Dementen-WG und eine Tagespflege

untergebracht. Die Gebäude wurden in Passivhaus-Bauweise auf Grundlage eines Konzepts zur energetischen Optimierung und Verbesserung der Nachhaltigkeit errichtet. Dies schließt sowohl die Auswahl nachhaltiger und umweltfreundlicher Baumaterialien als auch die Berücksichtigung autoarmen Bauens ein.



## WGSH arbeitet mit regionalem Carsharing-Anbieter zusammen

**Rostock** – Die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG (WGSH) arbeitet jetzt mit dem Rostocker Carsharing-Anbieter YourCar zusammen und bietet damit ihren Mitgliedern Vorteile beim Mieten eines Autos. „Wir kümmern uns um Anschaffung, Werkstatt, Versicherungen usw., unsere Kunden müssen nur einsteigen und fahren“, sagt Jakob Richter von YourCar. WGSH-Vorstand Roland Blank verwies darauf, dass die Genossenschaft sofort zwei Plätze habe anbieten können. Weitere Stellplätze in anderen Stadtteilen seien geplant. Den Mitgliedern der Genossenschaften bietet YourCar ein Startguthaben von 39 Euro. Das kompensiert die Registrierungsgebühr von 29 Euro und lässt zehn Euro für Mietfahrten offen. Die Stundenpreise beginnen bei zwei Euro für einen Kleinwagen und einem Kilometerpreis von 0,26 Euro (inkl. Tanken). Termine können bis zu einem Jahr im Voraus gebucht werden.



## VNW-Landesgeschäftsstelle in Schwerin offiziell eröffnet

**Schwerin** – Umgezogen waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits im Frühsommer vergangenen Jahres. Jetzt wurde die neue Landesgeschäftsstelle des VNW-Landesverbands Mecklenburg-Vorpommern auch offiziell eröffnet. Als Gastredner verwies Reinhard Meyer, Chef der Staatskanzlei, darauf, dass der Verband damit in Sichtweite des Landtages und der Staatskanzlei residiere. Das sei für die Arbeit des Verbandes nicht unwichtig. Zumal der Wohnungsbau heute in aller Munde und ein Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Politik wichtiger denn je sei. Meyer versprach, beim Bund dafür zu werben, dass die DDR-Altschulden auch der Wohnungsgenossenschaften vom Staat übernommen werden. VNW-Direktor Andreas Breitner hatte zuvor darauf verwiesen, dass mit der neuen Geschäftsstelle mehr Personal in Schwerin angesiedelt sei. Zudem eigneten sich die neuen Büroräume sehr gut für Seminare und Fortbildungsveranstaltungen.

## Teilerfolg in Grimmen

**Grimmen** – Eine deutliche Mehrheit von 84,1 Prozent hat sich Anfang Dezember 2018 in Grimmen in einem Bürgerentscheid gegen die Privatisierung der stadteigenen Wohnungsgesellschaft GWG ausgesprochen. Allerdings wurde das notwendige Quorum knapp verfehlt. „Das Abstimmungsergebnis ist ein überzeugendes Votum der Bürgerinnen und Bürger von Grimmen gegen einen Verkauf des städtischen Wohnungsunternehmens“, bewertet VNW-Direktor Andreas Breitner das Ergebnis. „Auch wenn das Quorum knapp verfehlt wurde, ist die Stadt jetzt gut beraten, dem Bürgerwillen zu folgen und auf eine Privatisierung in den kommenden beiden Jahren zu verzichten.“ Die Menschen hätten klar gemacht, dass sie eine Privatisierung nicht wollen. „Dieser politische Wille muss beachtet werden“, sagte Breitner. Der VNW stehe bereit, zusammen mit der Stadt Grimmen alle Möglichkeiten auszuloten, wie die GWG aus ihrer schwierigen wirtschaftlichen Lage herausgeführt werden könne. „Auch wenn es nicht einfach wird: Aber die GWG kann es aus eigener Kraft oder in Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen schaffen, zu gesunden.“ Der Stadt bliebe so der Einfluss auf die soziale Stadtentwicklung erhalten.

## Neubau der HANSA in der HafenCity ausgezeichnet

**Hamburg** – Die HANSA Baugenossenschaft ist bei der Verleihung des BDA Hamburg Architekturpreises für den Neubau „Wohnvielfalt am Grasbrookpark“ mit einem dritten Preis ausgezeichnet worden. Zusammen mit ihren Baupartnern erhielt sie die Auszeichnung für die „Umsetzung einer vorbildlich gelungenen sozialen Mischung einer sogenannten Mikrosiedlung in der HafenCity“. Der Gebäudekomplex umfasst Eigentumswohnungen, sogenannte „preisgedämpfte“ und öffentlich geförderte Wohnungen. Zudem gibt es eine Kindertagesstätte, Einzelhandel im Erdgeschoss, Künstlerateliers und einen Gemeinschaftsraum, der von den Bewohnern genutzt werden kann.

# Die wichtigsten Termine im Jahr 2019

**21.**  
FEB 19

**ATLANTIC HOTEL, LÜBECK**  
Norddeutscher Betriebskostentag

**27.**  
FEB 19

**EMPIRE RIVERSIDE, HAMBURG**  
Fachtagung Digitalisierung

**27./28.**  
MAI 19

**EMPIRE RIVERSIDE, HAMBURG**  
Genossenschaftstag

**23. – 25.**  
SEP 19

**HOHE DÜNE, ROSTOCK-WARNEMÜNDE**  
Arbeitstagung

**22.**  
OKT 19

**ATLANTIC HOTEL, LÜBECK**  
Fachtagung Datenschutz

**18.**  
NOV 19

**RADISSON, LÜBECK**  
Mietrechtstag

## Bildnachweise

Titel: Adobe Stock/EVGENIY; S. 1: Adobe Stock/EVGENIY; S. 2: Jens Büttner/dpa; S. 4/5/6/7: Bertold Fabricius; S. 9: Adobe Stock/Antonioguilllem, diba-Institut für Gewaltprävention; S. 10: Adobe Stock/bmf-foto.de, Monika Gräning; S. 11: Adobe Stock/bmf-foto.de, Monika Gräning; S. 12: Monika Gräning; S. 13: Monika Gräning, S. 14: Timo Wilke; S. 15: Adobe Stock/Rafael Ben-Ari; S. 16: Vitavia, VNW; S. 18: Wally Pruss, UTB (Animation); S. 19: UTB (Animation); S. 20: Adobe Stock/beeboys; S. 21: Grafik: VNW; S. 22: VNW; S. 24: VNW; S. 25: VNW; S. 26: VNW, Matthias Leutzow/WGSH; S. 27: Breitner, Robert Schlossnickel, Markus Tollhopf, VNW; S. 28: VNW, maxpress; S. 29: Gewoba Nord, coido architects Hamburg (Grafik), Neuwoba; S. 30: Piet Niemann; S. 31: Matthias Leutzow/WGSH, VNW; S. 36: Stadtarchiv Celle; S. 38: Jürgen Voss; S. 39: Stadtarchiv Celle / Roman Thomas; S. 40: Jürgen Voss; S. 45: Quaestio (Grafik); S. 52: Maaß; S. 54: iStock Hilch; S. 56: Alina Werner, iStock Jovanmandic; S. 57 EBZ (Grafik)



# Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

Als einer der weltweit führenden Anbieter von Komplettlösungen rund um Aufzüge, Rolltreppen, automatischen Tür- und Toranlagen, sowie innovativen Lösungen für Modernisierung und herstellerunabhängige Wartung geben wir Ihren Gebäuden einen Mehrwert über ihren gesamten Lebenszyklus. Unser Anspruch ist die bedarfsgerechte Konzeption individueller Kundenlösungen unter wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Gesichtspunkten. Mit unserem Service erhöhen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Anlagen, verlängern ihre Lebensdauer und garantieren, dass Ihre Anlagen sicher sind und den geltenden Vorschriften entsprechen.





„was vom  
**bauhaus**  
übrig bleibt!“





Vor 100 Jahren wurde das Bauhaus aus der Taufe gehoben. Die Stil- und Denkrichtung erfährt im Jubiläumsjahr die wohlverdiente Anerkennung. Auch das magazin macht sich auf die Suche nach den Spuren, die das Bauhaus bis heute im Wohnungsbau hinterlassen hat. „Was vom Bauhaus übrig bleibt!“, heißt die Serie, die uns durch dieses Jahr begleiten wird. Unterschiedliche Autoren und Fotografen werden uns dabei unterstützen. Aber fühlen auch Sie sich aufgerufen, sich mit Ihren Eindrücken, Erfahrungen und Gedanken zu Wort zu melden. Einfach eine E-Mail mit dem Stichwort „Bauhaus“ an [c.ens@vbw-online.de](mailto:c.ens@vbw-online.de) oder [schirg@vbw.de](mailto:schirg@vbw.de).

# „die krankheit unserer heutigen städte und siedlungen ist das traurige resultat unseres versagens, menschliche grundbedürfnisse über wirtschaftliche und industrielle forderungen zu stellen“.

hat Bauhaus-Gründer und Architekt Walter Gropius einst gesagt. Und die Worte klingen wie eine aktuelle Mahnung in Zeiten, in denen die Ballungsräume schier endloses Wachstum erfahren und der Druck auf die Wohnungsmärkte zunimmt.

Was waren die Antworten, die sich „Bauhäusler“ wie Gropius, aber auch Architekten des Neuen Bauens wie Otto Haesler damals erarbeitet haben, um die Not in den Städten zu lindern? Sind ihre Ideen zum günstigen Bauen, ihre vielfältigen Architekturansätze und ihre soziale Grundhaltung Vorbild für die heutige Stadtplanung? Was können Planer und Investoren vom Bauhaus lernen? Zu Beginn unserer Serie geben Dr. Ute Maasberg und Dr. Matthias Hardinghaus einen Überblick über Geschichte und Absicht des Bauhauses.







# faszination bauhaus. mythos und label der moderne

**Längst ist das Bauhaus ein Mythos. Jetzt wird diese Kunstschule der Avantgarde 100 Jahre alt. Wohl kaum eine andere Kunstschule hat es zu einem derartig umfassenden Weltruhm in Kunst, Architektur und Design des 20. Jahrhunderts gebracht wie das 1919 von Walter Gropius gegründete Bauhaus.**

Bis heute fasziniert das Bauhaus der 1920er Jahre die Menschen – und das weltweit. 1919 eröffnete der Architekt Walter Gropius das Bauhaus in Weimar und entwickelte die Kunstschule als ambitionierte Ausbildungsstätte der Avantgarde. Das Bauhaus wurde über die kurze Zeitspanne seiner Existenz zum Bestandteil einer neuen kulturellen Identität Deutschlands, zum Mythos und Label der Moderne. Wie ein großer Experimentalraum der Moderne wurden vom Bauhaus Ideen in die Gesellschaft und Kultur, aber auch weiter in die Industrie sowie andere Arbeits- und Lebensbereiche getragen. Rund 1200 junge Künstler, Gestalter und Architekten wurden am Bauhaus ausgebildet. Ihre Lehrer nannten sich Meister und standen für einen neuen Typ des Künstlers jenseits akademischer Spezialisierung.

## Brückenpfeiler in die Moderne

Als Gropius 1919 eine neue Kunstschule gründete, forderte er die Lehrer und Schüler auf, am gemeinsamen „Bau der Zukunft“ mitzuarbeiten. Dieser Bau sollte alles in einer Gestalt sein: „Architektur und Plastik und Malerei, der aus Millionen Händen der Handwerker einst gen Him-

mel steigen wird als kristallenes Sinnbild eines neuen, kommenden Glaubens.“

Was aus heutiger Sicht recht pathetisch klingt, traf den damaligen Nerv der revolutionären Aufbruchzeit nach dem Ersten Weltkrieg, einer Zeit, in der sich das Gros der Gesellschaft nur noch das Neue und eine Zukunft ersehnte. Kein Blick mehr zurück, nur nach vorn sollte es gehen. Aber das Bauhaus war von Anfang mehr als nur eine Schule für die „gute form“ in Handwerk oder Technik, in Kunst, Design, Theater und Architektur. Es war ein großes Experiment, ein bisschen Utopia, das sich allen gesellschaftlichen und politischen Fragen der Zeit öffnete und ihnen mit Leidenschaft, Verve und Radikalität begegnete. Gropius rief namhafte Künstler wie Lyonel Feiniger oder Johannes Itten, Wassily Kandinsky und Paul Klee ans Bauhaus, und diese zogen von Anfang an Studierende aus ganz Europa, später auch aus Amerika und Japan an.

## Bauhaus im Wandel

Konfrontiert war die Schule immer mit einem Klima aus Populismus, festsitzenden Ressentiments und paranoiden Weltbildern. Zweimal musste das Bauhaus deshalb umziehen, 1925 von Weimar nach Dessau und 1932 von Dessau nach Berlin. Mit jedem Umzug wandelte sich die künstlerische Ausrichtung und Programmatik der Schule. Während die Weimarer Zeit ihre Impulse aus der „Rückkehr zum Handwerk“ zog und künstlerische Strömungen wie Expressionismus, Dadaismus,

Konstruktivismus, geometrische Abstraktion aufeinanderprallten, ist die Phase in Dessau durch die Idee einer „Einheit von Kunst und Technik“ geprägt. Mit dem Neubau des Bauhausgebäudes und der Meisterhäuser wird in der Einrichtung und Ausstattung der Häuser der ganze Kosmos aus dem Zusammenspiel von Architektur und angewandten Künsten sichtbar. Manche der Werkstattprodukte dieser Zeit wie der Stahlclubstuhl von Marcel Breuer, der unter dem Namen Wassily Chair bekannt ist, oder das 1924 von der Künstlerin und Metalledesignerin Marianne Brandt als Studentin entworfene Tee-Extraktkännchen aus Messing und Ebenholz werden bis heute immer noch produziert. Es sind Bauhaus-Ikonen.

Der politische Wandel in Deutschland Anfang der 1930er Jahre aber zerstörte alles. Das Bauhaus in Dessau musste 1932 schließen. Der Umzug nach Berlin, den der Architekt Ludwig Mies van der Rohe als dritter Bauhausdirektor anregte, brachte nur eine kurze Atempause. Nach der Machtübernahme Hitlers besetzte die Gestapo 1933 die Hochschule und verhinderte eine Weiterführung des Unterrichts.

## Bauhaus forever

Einen Bauhausstil, eine einheitliche Auffassung von Kunst, Architektur und Design aber gab es nie, wenngleich formell der am alltäglichen Gebrauch orientierte Lehrbetrieb unter dem zweiten Bauhausdirektor Hannes Meyer wie auch die Tendenzen zu Minimalismus und Reduktion →



unter Ludwig Mies van der Rohe heute gerne und ausschließlich dem Bauhaus zugeordnet werden. Doch ganz so einfach ist es nicht. Die Strategien und Funktionen der Form-Werdung am Bauhaus sind weiter zu fassen, aber sie sind selbst nach 100 Jahren und diversen Transformationen immer noch lebendig.

Der große Bruch mit der politischen Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 hatte nicht nur für die Bauhäusler gravierende Folgen, sondern alle, die an einer neuen Architektur und einem modernen Design gearbeitet hatten, sich der abstrakten Kunst zugewandt hatten, waren gezwungen sich umzuorientieren, wurden verfolgt, mit Arbeitsverboten belegt oder mussten emigrieren. Wem es gelang, ins Ausland zu fliehen, der brachte die Bauhausidee und die Idee vom Neuen Bauen und Gestalten mit und prägte weltweit neue Künstlergenerationen.

Die Bauhäusler Walter Gropius, Xanti Schawinsky, Josef und Anni Albers, die nach 1933 emigrierten, brachten die Bauhausidee mit in die USA an das Blackmountain College und prägten die amerikanische Moderne. Die konstruktivistische Kunst, die sich am Bauhaus mit László Moholy-Nagy verfestigte, beeinflusste in den 1960er Jahren amerikanische Künstler der Minimal Art wie Donald Judd, Sol

LeWitt oder Richard Serra. Über die USA gelangten die Transformationen der Bauhausideen, aber auch der Architektur des Neuen Bauens, wieder nach Deutschland und Europa. Studienreisen in die USA ermöglichten in den 1950er Jahren zahlreichen Gestaltern die unterbrochenen Kontakte zur emigrierten Avantgarde der 1920er Jahre wiederaufzuknüpfen und für sich neu zu entdecken. Dass die Amerikaner nach 1945 quasi als Geburtshelfer dem Bauhausgedanken wieder auf die Sprünge halfen, zeigt die Gründung der Hochschule für Gestaltung 1953 in Ulm, die auf Initiative von Inge Scholl, Otl Aicher und Max Bill als eine private Bildungseinrichtung ganz nach Vorbild des Bauhauses aufgebaut wurde. Außergewöhnlich zukunftsorientiert waren die Ergebnisse der studentischen Werk- und Entwicklungsgemeinschaften, in denen neue methodische Voraussetzungen den Bodensatz für Projekte bildeten, die ressourcensparend, weil rohstoffarm waren, haltbar und scharf durchdacht, nachhaltig und ökologisch, bevor es diese Bewegung überhaupt gab.

**es war ein großes experiment, ein bisschen utopia, das sich allen gesellschaftlichen und politischen fragen der zeit öffnete und ihnen mit leidenschaft, verve und radikalität begegnete**





## Bauhaus 100. Zurück in der Zukunft?

Architektur erfährt beim 100. Bauhausjubiläum ein besonders großes Podium. Eine Grand Tour führt Besucher durch die Architekturgeschichte der Moderne in Deutschland. Ein Reiseplaner vertieft diese große Route mit Tourenvorschlägen durch einzelne – leider nicht alle – Bundesländer, ihre Städte und Regionen. Das vorliegende Programm zeigt, dass die Moderne auch ohne einen konkreten Bezug zum Bauhaus an vielen Orten in Deutschland ihre Spuren hinterlassen hat. Für das Neue Bauen und Wohnen war die niederländische Architektur das große Vorbild. Am Bauhaus selbst wurde Architektur erst in Dessau ab 1927 durch den zweiten Bauhausdirektor, den Schweizer Architekten Hannes Meyer, und später durch seinen Nachfolger Ludwig Mies van der Rohe gelehrt, theoretisch und auch praktisch. Die Reisetour in Brandenburg macht sichtbar, dass die Bauhausstudenten 1928 am Bau der Bundesschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (ADGB) in Bernau bereits beim Entwurf und in der Realisierungsphase und nicht erst bei der Inneneinrichtung zum Zuge kamen. Das Kollektiv und das Team wurden am Bauhaus unter Meyer als Motor der Architektur begriffen. Großstädtischer sozialer Wohnungsbau wie die unter dem Oberbaudirektor Fritz Schumacher entstandenen Siedlungen Jarrestadt oder Dulsberg sind auf der Reiseroute durch Hamburg ebenso vertreten wie die bis heute eindrucksvollen Backsteinbauten von Gustav Oelsner in Altona. Mit dem Bauhaus hatten beide Architekten nicht viel am Hut, wohl aber sind die Gebäude ganz im Sinne des Neuen Bauens mit viel Licht, Luft und Sonne errichtet.

Neben den Großstädten werden auf den Touren auch Nebenschauplätze wie das eher durch seine Fachwerkkulisse bekannte Celle in den Fokus gerückt.

Hier hatte das Architekturbüro von Otto Haesler seinen Sitz. Mit drei Wohnsiedlungen, Einzelhäusern und der Vorzeigebildungseinrichtung der Weimarer Republik, der Altstädter Schule, wird deutlich, dass sich die Avantgarde gerade in ländlichen Räumen prächtig entfalten konnte. Vor allem haben bei Otto Haesler im Büro drei diplomierte Bauhausarchitekten gearbeitet: Hermann Bunzel, Walter Tralau und eine Pionierin der Avantgarde, die Bauhausarchitektin Katt Both.

Dass die touristischen Routen wenig über Hintergründe, die Netzwerke der Architekten und Bauherren, aber auch über architektonische Fragen und vor allem über den aktuellen Umgang mit dem baulichen Erbe preisgeben und obendrein die Moderne in Bayern, Bremen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern außen vor lassen, ist ein großes Manko. Vielleicht hilft die informative und gut gestaltete Website zu „100 Jahre bauhaus“ mit ihren zahlreichen Kommentaren, Bildern und Beiträgen ja noch, das Bild der Moderne zu vervollständigen. Vor allem werden ein Besuch und das Gespräch vor Ort viele Fragen klären und zeigen, dass die Architektur der Moderne immer in Bewegung ist. ←



**VON DR. UTE MAASBERG,**  
Architektenkammer Niedersachsen





# die rettung naht

Die Gründungsbauten der Städtischen Wohnungsbau GmbH in Celle stehen vor denkmalgerechter Sanierung



Die Siedlung Blumläger Feld in Celle gilt in vielerlei Hinsicht als ein Meilenstein des sozialen Wohnungsbaus der im Einfluss des Bauhauses stehenden Celler Protagonisten

in der Zeit der Weimarer Republik. Konsequenter Zeilenbau mit geringen Gebäudetiefen und relativ großen Fensteranteilen sowie ein zentralisiertes Sanitär- und Heizgebäude boten – bei Mieten, die sich auch einkommensschwache Schichten leisten konnten – eine im damaligen Kontext nahezu revolutionäre Wohnqualität. Das zugrundeliegende soziale und bauliche Ideal konnte nur mit minimalistischen „Kabinen“-Grundrissen und einer Konstruktion umgesetzt werden, die in jeder Hinsicht als experimentell zu bezeichnen ist. Ein tragendes Stahlskelett zur Reduzierung der Wand- und Deckenstärken, Innendämmung und eine nahezu gefällose Dachkonstruktion mit – aus heutiger Sicht – abenteuerlichen Entwässerungslösungen. Etwas übermütig könnte man verführt sein zu behaupten, dass das Bauexperiment – nach heutigen Erfahrungen – gescheitert ist. Kaum jemand würde heute Mauerwerk und Stahl in dieser Weise kombinieren oder die tragende Konstruktion in den kalten Teil der Wand stellen. Gleichwohl wurde das gesetzte soziale Ziel vom Architekten Otto Haesler (1880-1962) baulich erreicht: die Mieten waren im überregionalen Vergleich sen-

sationell niedrig, und sie waren es bis zuletzt. Dies ist sicherlich der Hauptgrund dafür, dass die Gebäude heute noch stehen und die günstigen Wohnungen stets nachgefragt waren.

Gute Ideen, bauliche und soziale Ziele, die politisch mit Ausdauer getragen werden, sind heute gefragter denn je, um innovative Wohnlösungen für breite Bevölkerungsschichten parat zu haben. Angeleitet durch die zentrale Frage „Was vom Bauhaus übrig bleibt...“ möchte der vorliegende Beitrag einen kurzen Einblick in die kommunalpolitische Diskussion geben sowie die jüngere Geschichte der Projektentwicklung rund um das Blumläger Feld Nord aus der Sicht der Städtischen Wohnungsbau GmbH (WBG), Celle, nachzeichnen.

Die kommunalpolitische Debatte um den „richtigen“ Umgang mit den in Rede stehenden Siedlungsbauten wird nicht nur bereits seit vielen Jahren geführt, sondern kann auch getrost als lokales „Minenfeld“ bezeichnet werden. Die Bandbreite reicht vom bedingungslosen Erhalt bis zum Komplettabriss der denkmalgeschützten Gebäude. Die einen streiten für die Erhaltung des baukulturellen Erbes des

Architekten Otto Haesler, dessen Werke zweifelsohne starke Bezüge zur Ideengeschichte des Bauhauses aufweisen. Andere wiederum wollen nicht verstehen,

warum die gesunde Tochter einer hochverschuldeten Mutter baukonstruktiv völlig marode Bauten grob unwirtschaftlich zu sanieren hat, anstatt die Millionen in den sozialen Wohnungsneubau zu investieren. In etwa in dieser Schwingungsbreite wird die Willensbildung der Gesellschafterin der WBG, die Stadt Celle, durch örtliche Parteienvertreter und Mitglieder des Rates der Stadt Celle, zum Teil öffentlich, vorbereitet bzw. vordiskutiert.

Und nun scheint die Rettung nahe. Im November 2018 hat die hiesige Bundestagsabgeordnete, Kirsten Lühmann (SPD), der WBG die frohe Kunde überbracht. Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 23. November 2018 den Bundeshaushalt 2019 beschlossen. Im Kulturkapitel des Haushaltsplans sind bis zu 10,5 Millionen Euro für die Sanierung der Siedlungsbauten Blumläger Feld Nord und der Altstädter Schule, die ebenfalls nach Entwürfen Haeslers errichtet wurde, vorgesehen. Gemessen an der vorausgegangenen Antragstellung kann die WBG mit gut sechs Millionen Euro für ihre Gründungsbauten rechnen und würde mit dieser Summe die Baumaßnahme zumindest in die Sichtweite der Wirtschaftlichkeit



bringen können. Die Mieten werden sich anschließend jedoch – rein wirtschaftlich betrachtet – immer noch nicht an das Existenzminimum richten können. Für den baulichen Erhalt der Siedlung ist die Nachricht aus Berlin jedoch ein grandioser Erfolg! Für die von vielen bereits „totgeweihte“ Siedlung besteht nunmehr wieder Hoffnung auf Erhalt. Ausdauer und über Jahre entwickelte denkmalpflegerische Konzepte haben überzeugt. Gegenwärtig stimmt sich die WBG mit Vertretern der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) ab, damit das formelle Zuwendungsverfahren, das sich nach den Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau) richten wird, möglichst bald in Gang gesetzt werden kann. Es bleibt also noch viel Arbeit zu tun, ehe der verbindliche Förderbescheid in den Händen gehalten werden darf.

Die Kleinstwohnungssiedlung wurde 1930/31 konzipiert und in zwei Bauabschnitten, Südteil und Nordteil, realisiert. Dem voran gingen die Siedlungen Italienischer Garten (1924/25), der St. Georg Garten (1926/27) und die Wohngruppe Waack an der Schackstraße (1928). Während beispielsweise der Italienische Garten als erste Wohnsiedlung des Neuen Bauens in Deutschland gilt, gelang es Haesler, wenn man so möchte, mit dem Blumläger Feld erst im vierten Anlauf Bauten zu entwickeln, die den Ansprüchen des sozialen Wohnungsbaus nach bezahlbaren Mieten vollends gerecht wurden. Haeslers Bauten fanden fortan auch internationale Beachtung. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit Bezug auf die Verwendung von Baumaterialien, Konstruktionen und technischer Ausstattung, serieller Bauweise sowie die Entwicklung von minimalistischen Grundrisstypen die Bauten ein herausragendes Beispiel experimentellen und preiswerten Bauens in der Weimarer Republik darstellen. Nicht umsonst war die Siedlung ein Modellvorhaben der seinerzeitigen Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen. Demzufolge steht die Siedlung zu Recht unter Denkmalschutz. Der heutige Bauzustand ist jedoch als sehr kritisch zu bezeichnen. Die Standsicherheit kann nur über eine Notabstützung gewährleistet werden. Seit dem 31. August 2018 sind die 52 Wohnungen im Nordteil der Siedlung vollständig entmietet.

Nachdem der Architekt Otto Haesler nach seinem Tod in den 60er und 70er Jahren fast in Vergessenheit geraten war, gab es in den 80er Jahren erste wissenschaftliche Arbeiten und eine Ausstellung in der Celler Stadtbibliothek (1984). Als bürgerschaftliches Engagement gegen einen drohenden Abriss von Teilen des Blumläger Felds Süd gründete sich 1998 die sogenannte otto haesler initiative und wenig später wurde von der Stadt Celle die otto haesler stiftung ins Leben gerufen. Zu Beginn des Jahres 2003 wurde ein Teilabriss des Blumläger Feldes Süd veranlasst (Hugoweg), begleitet von heftigen lokalen Auseinandersetzungen und bundesweiten Protesten, nachdem bereits Ende der 90er Jahre eine erste Zeile im Südteil bis zur Unkenntlichkeit architektonisch überformt worden war (Rauterbergweg).

Das zunehmende öffentliche Interesse an der vom Bauhaus beeinflussten Architektur und personelle Veränderungen bei der Stadt Celle und der WBG führten in den letzten Jahren zu einem Umdenken im Umgang mit den Bauten von Otto Haesler, insbesondere mit den verbliebenen Teilen mit dem Blumläger Feld Nord. Im Jahr 2013 fand in Celle ein Workshop mit Studierenden der HAWK Hildesheim und der TU Braunschweig statt, bei dem Konzepte für den Umgang des Blumläger Felds Nord entwickelt wurden. Im Jahr 2014 legte das Zentrum für Bauwerkserhaltung (iTUBS) an der Technischen Universität Braunschweig einen →



## ..... Vernetzung mit Perspektive aufs Upgrade Living. Mit Minol Connect

### Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

**Minol**  
Alles, was zählt.

Bericht zur gutachterlichen Bewertung des konstruktiv-technischen Zustands der Siedlungsbauten Blumläger Feld Nord in Celle vor, in dem – im Gegensatz zu dem bereits im Jahr 2012 beauftragten Gutachten von Meißner und Brose – der Konstruktion grundsätzlich eine ausreichende Standsicherheit attestiert wurde. Ein Trugschluss, wie sich leider herausstellen sollte.

Die Siedlung Blumläger Feld Nord stand von Beginn an neben der von Otto Haesler geplanten Altstädter Schule im Fokus der Planungen für das Bauhausjahr 2019. Gemeinsames Ziel der Stadt Celle, der WBG, der Otto Haesler Stiftung und der Otto Haesler Initiative war es, gerade nach den kontroversen Auseinandersetzungen um das Blumläger Feld Süd, etwas Vorzeigbares in Sachen denkmalgerechtem Umgang mit dem Erbe Otto Haeslers zu schaffen. In diesem Sinne wurde zu Beginn des Jahres 2017 der Baubeginn für eine Gebäudehüllensanierung des Galgenbergs 20 als Musterprojekt für Oktober 2017 anvisiert. Im Frühjahr 2018 sollte dann – unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus dem Musterprojekt – die Sanierung des zweiten Bauabschnitts (Rosenhagen und Vogelsang) zeitgleich in zwei Losen beginnen, um die gesamte Maßnahme Ende 2018, pünktlich zum Bauhausjahr, weitgehend abschließen zu können. Daraus wurde leider nichts.

In der oben genannten gutachterlichen Bewertung des konstruktiv-technischen Zustands der Siedlungsbauten durch das iTUBS wurde über die euphemistische Bewertung der ausreichenden Standsicherheit hinaus empfohlen, die Stahlkonstruktion im Zuge der Fassadensanierung an weiteren Stellen zu prüfen. Eine erste Sichtprüfung fand im Zuge punktueller Wandöffnungen im Galgenberg 20 von innen am 1. August 2017 statt. Hier wurde die Gesamtschätzung des oben genannten Gutachtens bestätigt. Der freigelegte Stahl wies augenscheinlich lediglich eine Oberflächenkorrosion auf. Bei einer zweiten stichprobenhaften Sichtprüfung der Stahlkonstruktion am 22. September 2017 wurde jedoch festgestellt, dass an mindestens zwei Stützen auf der Westseite nur noch ein minimaler Teilquerschnitt vorhanden war. Die Tragfähigkeit war damit sehr stark eingeschränkt, ein Teileinsturz nicht auszuschließen. Für die betroffenen Deckenbereiche war umgehend eine Notabstützung vorzusehen. Mit

anderen Worten, Gefahr für Leib und Leben konnte nicht ausgeschlossen werden. Unverzügliches Handeln war geboten.

Als Konsequenz dieses Befunds konnte etwa vier Wochen später eine umfassende Schadenskartierung zur Standsicherheit beauftragt werden, von der die WBG bis dahin glaubte, sie mit dem oben genannten iTUBS-Gutachten bereits vorliegen zu haben. Da sich der schlechte Zustand der Stahlkonstruktion auf der Westseite aller Gebäude durchgängig bestätigte, hat der beauftragte Tragwerksplaner Ende November 2017 mitgeteilt, dass die Standsicherheit der Gebäude stark gefährdet und die Einbringung einer Notabstützung in alle 52 Wohneinheiten auf der Westseite dringend geboten sei. Am 21. Dezember 2017 waren sämtliche 52 Wohneinheiten mit einer Notabstützung versehen, kurz vor Weihnachten. Im Anschluss wurden im Rahmen eines umfassenden Mietermanagements bis zum 31. August 2018 sämtliche Wohneinheiten leergezogen. Nur in einem Falle musste die Entmietung im Wege einer einstweiligen Verfügung gerichtlich erwirkt werden. Alle anderen Mieterverträge wurden einvernehmlich aufgehoben. Im Wesentlichen konnten den betroffenen Mietern Ersatzwohnungen aus dem Bestand der WBG zur Verfügung gestellt werden. Neben dem emotionalen Verlust der angestammten Wohnung bedeutete dies zumindest materiell, gemessen an der Wohnungsgröße, in den meisten Fällen ein „Upgrade“ für die betroffenen und zum Großteil auf Transferhilfe angewiesenen Mieter.

Nicht zuletzt um die nach wie vor kommunalpolitisch stark divergierenden Positionen zusammenzuhalten, wurden im Laufe des Jahres 2018 am Galgenberg 20 weitere Analysen angestellt. Technisch wurde dabei das Ziel verfolgt, weitere Er-

kenntnisse über den Zustand des Stahls zu erlangen und infolgedessen auch noch mehr Sicherheit in die Kostenberechnung zu bringen. Großflächige Fassadenöffnungen haben bestätigt, dass zumindest große Teile der Westfassade kaum noch zu halten sein dürften, wobei der Stahl auf der Ostseite weitgehend korrosionsfrei war. Das wiederum hatte zur Folge, dass von der ursprünglich geplanten Hüllensanierung – wie sie bis Mitte 2017 vorgesehen war – konzeptionell nunmehr auf eine Vollmodernisierung umgeschwenkt wurde. Antragstellungen auf Fördermittel an das BKM folgten im August und im Oktober 2018.

Im Februar 2019 befinden sich die Siedlungsbauten in einem sehr betrüblichen Zustand. Die Fördermitteilung aus dem BKM macht Mut und gibt Zuversicht, die Gebäude zu erhalten. Nun besteht die große Chance, dass doch noch „etwas mehr“ vom Bauhaus in Celle übrigbleibt. Aus Sicht der WBG wirkt die Förderzusage aus Berlin fast wie ein Wunder in letzter Sekunde. Das Engagement lokaler Akteure mit z.T. bundesweiten Netzwerken, das Jubiläumsjahr des Bauhauses und vielleicht auch die dadurch inspirierten Abhandlungen in bundesweit wahrgenommener Tages- und Fachpresse mögen ihren Beitrag zum Erfolg geliefert haben. Die Zusammenarbeit mit dem BKM und weiteren beauftragten Fachdienststellen des Landes bleibt spannend. Im sich anbahnenden Zuwendungsverfahren gibt es die Möglichkeit, die umfangreichen, bisher geleisteten Planungen und Arbeiten nochmals konsistent zu ordnen und sicherlich zu ergänzen. Die Rettung ist nahe! Die Gesellschaft arbeitet operativ mit Hochdruck daran. Die Willensbildung der Gesellschafterin scheint noch nicht abgeschlossen zu sein. ←



#### VON DR. MATTHIAS HARDINGHAUS,

Architekt BDA DASL & Immobilienökonom GDW, ist seit vielen Jahren in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft tätig. Zuletzt war er zehn Jahre für die Stadt Celle als Baudezernent in der Verwaltung und als Geschäftsführer der WBG tätig. Das Wohnungsunternehmen hat er in den Wohnungsneubau zurückgeführt und eine umfassende ERP-Umstellung umgesetzt. Ab dem 1. April 2019 wechselt Dr. Hardinghaus als Projektpartner und Handlungsbevollmächtigter in die Entwicklungs- und Organisationsberatung bei der Drees & Sommer SE, Hannover.





## Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

**Vertrauen Sie auf enercity.**

**enercity**  
positive energie

**GAP**  
GROUP

## Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®

- Kundenberater und IT-Consultants (w/m)
- Produktmanager Branchensoftware (w/m)
- Vertriebsmitarbeiter Innendienst in Bremen (w/m)

Sind Sie interessiert?  
Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme oder direkte  
Bewerbung für unsere Standorte Bremen, Hannover und Leverkusen.  
Senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, die wir absolut vertraulich  
behandeln, unter Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehalts-  
vorstellung per E-Mail (PDF-Format) an: [personalabteilung@gap-group.de](mailto:personalabteilung@gap-group.de)

[www.gap-group.de](http://www.gap-group.de)



# Wir schaffen grüne Welten.

Mit grewe & jäger jetzt auch in der Region Braunschweig / Wolfsburg / Magdeburg.

Als dynamische, familiengeführte Unternehmensgruppe und leistungsstarker Anbieter im Garten- und Landschaftsbau kennen wir keinen Stillstand. Daher sind wir ab sofort nicht nur überwiegend im hohen Norden zu finden – mit grewe & jäger erweitern wir den Wirkungskreis der grewe-gruppe in die Regionen Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Damit sind mittlerweile mehr als 600 Mitarbeiter an 24 Standorten für die grewe-gruppe tätig.

Informieren Sie sich über unser umfangreiches Leistungsspektrum unter [grewe-gruppe.de](http://grewe-gruppe.de).



# Umkämpfter Wohnungsneubau

## Argumentationsstränge des Widerstands gegen Wohnungsbauvorhaben

Immer wieder keimen bei Neubauvorhaben Widerstände aus der Bürgerschaft auf. Diese haben zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Bauvorhaben. Doch warum protestieren die Bürgerinnen und Bürger? Und wo sollten Kommunen ansetzen, um die Akzeptanz für den Neubau zu erhöhen?

### Vermehrt Widerstände bei Wohnungsbauvorhaben in integrierten Lagen

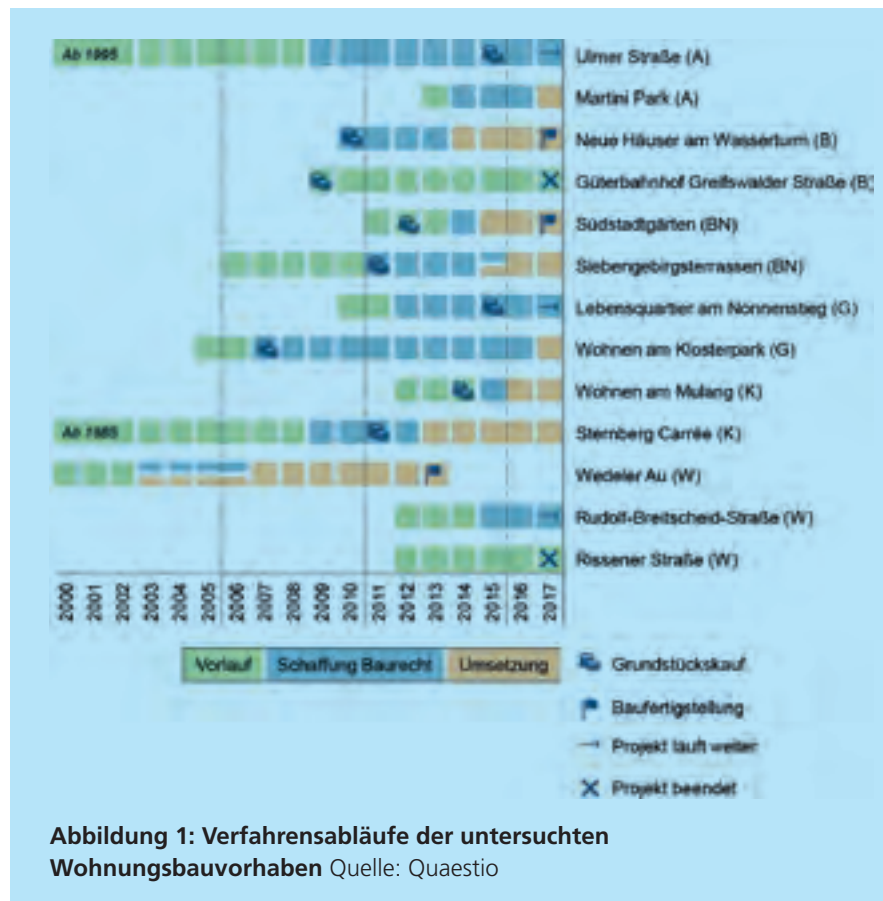
Die Flächenverfügbarkeit stellt den Wohnungsbau vor allem in den stark wachsenden Kommunen zunehmend vor Herausforderungen. Vermehrt müssen Flächen mit eher schwieriger Ausgangslage mobilisiert werden, die komplexe fachplanerische Abstimmungen notwendig machen. Hinzu treten Widerstände aus der Bevölkerung, die zunehmend bedeutsam werden (v.a. wenn sie auf eine durch niedrige Wahlbeteiligung und unsichere Mehrheiten geschwächte Politik treffen). Vor diesem Hintergrund ist die Stärkung der Neubauakzeptanz ein wichtiges Thema für Bund, Länder und Kommunen sowie das vom Bund initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Die hier vorgestellten Ergebnisse sind Teil einer von Quaestio im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung bearbeiteten Studie, die sich mit den typischen Herausforderungen von Wohnungsbauvorhaben in der Innenentwicklung befasst und mögliche Lösungsansätze beleuchtet. Hierzu wurden 13 Wohnungsbauvorhaben detailliert analysiert (vgl. Verfahrensabläufe in Abbildung 1).

### Typische Argumentationsketten und Problemfelder

Die Kritik der Bevölkerung an den untersuchten Wohnungsbauvorhaben resultiert aus unterschiedlichen Haltungen und Ansprüchen heraus. Entsprechend lassen sich vier typische Argumentationsstränge unterscheiden:

#### 1. Beeinträchtigungsargumente – Nachbarschaften als Vertreter ihrer Interessen

Wohnungsneubau bringt Veränderung für das Umfeld mit sich, die in vielfältiger Weise von den Nachbarschaften als Beeinträchtigung ihrer Wohn- und Lebenssituation empfunden werden kann. Befürchtet werden z.B. Verkehrs- und Parkplatzprobleme, der Verlust von Grünflächen, die Beeinträchtigung des Mikroklimas, die Verschlechterung der Sichtbeziehungen oder der Belichtung sowie eine Veränderung des sozialen Umfeldes. Zwar unterschei-



den sich Durchhaltevermögen und Hartnäckigkeit, mit der die eigenen Interessen verfolgt werden, dennoch ist diese Teilgruppe tendenziell von einer kritisch-konstruktiven Haltung geprägt und zu Kompromissen bereit. Gemeinsam mit der Kommune und den Vorhabenträgern können durchaus für alle Seiten akzeptable Lösungen entwickelt werden.

#### 2. Stellvertreterargumente – Ausstrahlung übergeordneter Konflikte auf die Wohnungsbauvorhaben

Nicht immer lässt sich die Vehemenz des Widerstandes aus der Bevölkerung direkt auf das einzelne Wohnungsbauvorhaben zurückführen. Stattdessen treten auch Konflikte zutage, die sich auf Probleme im Stadtteil oder in der Gesamtstadt beziehen. Typische Aspekte sind z.B. hohe Verkehrsbelastungen bzw. eine Unzufriedenheit mit dem Verkehrssystem, ein Mangel an Grün- und Freiflächen oder der Umgang mit historischer Bausubstanz. Das Wohnungsbauvorhaben wird in diesen Fällen zu einem Kristallisationspunkt vorher schon bestehender Probleme, die in der Wahrnehmung der Bewohner zu lange vernachlässigt wurden.

#### 3. Repräsentationskritische Grundsatzargumente – Bürgerinnen und Bürger als Souverän ihres Quartiers

Über die reine Vertretung nachbarschaftlicher Interessen hinaus geht die Haltung einiger Gruppen, die einen Vorrang der Bür-

## Zweimal Partizipation in Göttingen – zwei unterschiedliche Ergebnisse

Carlo Scherrer, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Göttingen, hat beim vdw-Jahresauftakt das Neubauvorhaben der Genossenschaft am Nikolausberger Weg skizziert, das mit einem aufwändigen Beteiligungsverfahren eng verbunden ist. Verschiedene Bürgerinformationsveranstaltungen, ein transparenter Planungswettbewerb und regelmäßige Abstimmungen mit dem städtischen Bauausschuss haben dazu beigetragen, dass eine anfangs durchaus skeptische Haltung der Anwohner Stück

für Stück „aufgebrochen“ werden konnte. Wenn nichts Unvorhergesehenes passiert, wird noch im Februar der Satzungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan gefasst und die Genossenschaft kann im Anschluss den Bauantrag für 81 neue Wohnungen einreichen.

Frappierend anders verlief in Steinwurfentfernung zum Nikolausberger Weg die Planung für die Neunutzung einer Gewerbebrache, die in der BBSR-Studie „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben

im Rahmen der Innenentwicklung“ nachvollzogen wurde. Obwohl dort bereits vor sieben Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist bis heute nichts erreicht. „Im Nachhinein hätten sich die Anwohnerinnen und Anwohner eine aktivere Kommunikation zur Beteiligungsmöglichkeit gewünscht, um Anregungen in das Verfahren einbringen zu können“, heißt es in der Studie. Weil jedoch zunächst „im stillen Kämmerlein“ geplant worden ist, war die Stimmung der Nachbarn von vornherein verhägelt.

gerinnen und Bürger bei der Gestaltung ihres Umfeldes postulieren. Den Kommunen wird das Recht abgesprochen, ein Wohnungsbauprojekt gegen den Willen der Nachbarschaften oder des Quartiers zu ermöglichen. Die Bürgerinnen und Bürger sehen sich stattdessen als notwendiges Korrektiv des repräsentativen Systems, das ihrer Ansicht nach zu stark an Wirtschaftsinteressen und zu wenig am Bürgerwillen orientiert ist. Die engagierten, manchmal sehr kleinen Gruppen erheben diesen umfassenden Beteiligungsanspruch, ohne dabei über eine entsprechende demokratische Legitimation zu verfügen. Sie fühlen sich durch ihr Engagement und die Kenntnis des Quartiers ausreichend legitimiert.

### 4. Kapitalismuskritische Grundsatzargumente –

#### Wohnungsbau als Symbol eines globalen Finanzkapitalismus

Mitunter wird eine grundlegende Ablehnung der über den Markt gesteuerten Wohnungsversorgung und des damit verbundenen Investorenstädtebaus relevant. Entsprechende Proteste sind häufig mit übergreifenden sozialen Bewegungen verwoben (z.B. „Recht auf Stadt“) und damit sehr grundsätzlicher Natur. Das einzelne Wohnungsbauvorhaben wird dann zum Symbol des Widerstands und der damit verbundenen politischen Auseinandersetzungen. Übliche Verfahren der Beteiligung und Kompromissfindung stoßen in diesen Fällen schnell an ihre Grenzen.

Über diese vier Argumentationsstränge hinaus können auch mangelndes Vertrauen in Verwaltung und Politik sowie Kommunikationsprobleme die Planungsprozesse zusätzlich belasten.

#### Das Vertrauensproblem – Kritik an der fachlichen Arbeit der Planungsverwaltungen

Oft wird der Widerstand beflügelt von einem grundsätzlichen Misstrauen gegenüber der Kommune und der Qualität der Entscheidungsfindung. Einige Bürgerinnen und Bürger äußerten im Rahmen der Studie die Einschätzung, dass simple sachliche Zusammenhänge nicht erkannt oder berücksichtigt werden. Dies verbindet sich schnell mit dem Vorwurf einer einseitigen Entscheidungsfindung zugunsten wirtschaftlicher Interessen. Entsprechend sehen sich die Bürgerinnen und Bürger genötigt, teilweise mit hohem Zeit- und Geldeinsatz selbst tätig zu werden, Stellungnahmen zu verfassen, eigene Entwürfe anzufertigen oder Gutachten in Auftrag zu geben und somit als Korrektiv der öffentlichen Hand zu wirken.

#### Das Kommunikationsproblem – hohe Bedeutung der Informations- und Beteiligungsangebote

Auch dem Zeitpunkt und der Ausgestaltung von Informations- und Beteiligungsformaten kommt eine hohe Bedeutung zu. Häufiger als gedacht wurden bei den untersuchten Projekten erst relativ spät im Projektverlauf einfache Frontalveranstaltungen zur Vorstellung der Planungen durchgeführt. Widerspruch und Unmut der Bevölkerung konnten dort nur schwer aufgefangen oder konstruktiv eingebunden werden, sodass die ablehnenden Haltungen eher zunahmen. Zudem entstand bei den Bürgerinnen und Bürgern rasch der Eindruck, die Planungen seien bereits festgezurr und ihre Beteiligung nicht wirklich gewollt. Solch missglückte Beteiligungsangebote können den gesamten weiteren Projektverlauf belasten.

#### Auswirkungen auf den Wohnungsbau

In der Gesamtschau der betrachteten Bauvorhaben ist deutlich geworden, dass die Widerstände gegen die Projekte mitunter in grundlegende Auseinandersetzungen über wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen münden. Dies greift weit über die Berücksichtigung von Anliegen der Nachbarschaft im Rahmen der (gesetzlich) vorgesehenen Beteiligung hinaus. Mitunter führt dies zu einer Abkehr von einer sachlich gebotenen Abwägung aller Belange oder gar zu einem Verzicht auf Durchsetzung eines legitimen Planungsziels. Bauvorhaben werden dadurch verzögert, verteuert oder gar verhindert.

#### Was nun? Empfehlungen für die Praxis

Die Hauptaufgabe für alle am Wohnungsbau beteiligten Akteure liegt darin, den gesellschaftlichen und politischen Rückhalt für Neubauvorhaben zu stärken. Dies hat in der kommunalen Praxis bislang schon eine hohe Bedeutung und verbindet sich mit einer Vielzahl von lokalen wohnungspolitischen Bündnissen, wohnungspolitischen Handlungskonzepten, Wohnungsbauoffensiven und ähnlich gelagerten Vorgehensweisen. Dies gilt es fortzusetzen. Darüber hinaus sollten folgende Themen Beachtung finden:

- Die Beteiligungsverfahren sind zu professionalisieren. Dies umfasst zum einen die sensible Wahl eines guten Beteiligungszeitpunkts und die transparente Kommunikation der vorhandenen



Gestaltungsspielräume der Bürgerinnen und Bürger. Zum anderen sollte vorab geprüft werden, welche Konfliktthemen im Quartier bereits bestehen und in welchen Bereichen mit Widerstand zu rechnen ist. Nicht zuletzt sollte (ggf. mit professioneller externer Unterstützung) Sorgfalt auf die Wahl des Beteiligungsformats und die Durchführung gelegt werden.

- Die Beteiligungsverfahren sind gegen Grundsatzkonflikte zu schützen. Die Beteiligungspraxis sollte durch eine Weiterentwicklung kommunaler Beteiligungsgrundsätze so gestärkt werden, dass die Rolle der Bürgerbeteiligung bei Planungsvorhaben klar herausgestellt wird und die Repräsentativorgane dadurch robuster gegenüber Partialinteressen und Minderheitenmeinungen werden. Dies kann allerdings nur gelingen, wenn auch Minderheitenpositionen einen Raum (außerhalb des konkreten Planungsfalls) zur Artikulation und Diskussion erhalten.
- Weitere Spielräume bestehen in einer verbesserten Aufbereitung der fachlichen Entscheidungsgrundlagen. Im Ergebnis einer fachlich fundierten Bewertung kann deutlicher als bislang üblich herausgearbeitet werden, warum und mit welcher Priorität eine Wohnungsbaufäche zu entwickeln ist. Auch dies stärkt den politischen Rückhalt und bewährt sich im Dialog mit der Bürgerschaft. Kommunale Zielzahlen und ein laufend aktualisiertes Baulandkataster können dabei wertvolle Basisdaten liefern.



**VON FRANZISKA HETTICH UND BERNHARD FALLER,**  
Quaestio - Forschung & Beratung, Bonn



### Hinweis zur Studie „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“

Die ausführlichen Ergebnisse der von Quaestio im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellten Studie sind in der Publikation „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“ veröffentlicht. In der Studie wurden insgesamt 13 Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Herausforderungen für die Kommunen und die Investoren analysiert. Dabei wurden zahlreiche Hinweise auf Schwierigkeiten, aber auch Erfolgsfaktoren, angefangen von der Grundstücksmobilisierung bis hin zur Baurechtschaffung und Umsetzung, identifiziert. Die Publikation ist online abrufbar unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) oder gedruckt kostenfrei zu beziehen über [forschung.wohnen@bbsr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbsr.bund.de) (Stichwort: Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung). Ansprechpartner beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Mathias Metzmacher ([mathias.metzmacher@bbsr.bund.de](mailto:mathias.metzmacher@bbsr.bund.de)) ←

Anzeige





# Starke Regionen! Teures Wohnen?

Regionalentwicklung und Wohnungsmarkt im Fokus

## 5. Immobilienstag Vorpommern



**9. und 10. Mai 2019**  
**in Ribnitz-Damgarten**

Infos + Anmeldung: [www.invest-in-vorpommern.de](http://www.invest-in-vorpommern.de)

# Mietrechtsanpassungsgesetz ist seit Jahresbeginn in Kraft

Das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) ist zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das Mietrechtsanpassungsgesetz enthält einerseits neue Regelungen, die bundesweit gelten (dazu mehr im ersten Teil dieses Beitrags) und andererseits Regelungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gilt (nähere Informationen im zweiten Teil).

## 1. Teil Neue gesetzliche Änderungen, die bundesweit gelten

### 1. Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent

Der Vermieter konnte bisher nach einer Modernisierung die Miete grundsätzlich einseitig um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dieser Prozentsatz wird jetzt auf 8 Prozent abgesenkt (§ 559 Abs. 1).

Durch die Absenkung von 11 auf 8 Prozent werden Modernisierungen von Wohnungen insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, von Wohnungsanpassungsmaßnahmen für eine älter werdende Gesellschaft und vor dem Hintergrund der Digitalisierung erschwert. Der Gesetzgeber geht dagegen davon aus, dass vor dem Hintergrund eines gesunkenen Zinsniveaus eine jährliche Mieterhöhung um 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten immer noch einen deutlichen Anreiz für den Vermieter bieten soll, seine Wohnung zu modernisieren.

Entgegen der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Vereinbarung wird die Absenkung des Prozentsatzes von 11 auf 8 Prozent weder auf die Dauer von fünf Jahren befristet noch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt, die Absenkung gilt bundesweit. Insofern bedeutet diese Regelung eine klare Abkehr vom Inhalt des Koalitionsvertrages.

### 2. Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierung

Für Modernisierungsmieterhöhungen wird erstmalig eine Kappungsgrenze eingeführt, die es in zwei Varianten gibt. In Zukunft soll sich die jährliche Miete innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren maximal nicht um mehr als monatlich 3 Euro/qm Wohnfläche erhöhen dürfen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung aber weniger als 7 Euro/qm Wohnfläche, so darf sie sich abweichend hiervon innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 2 Euro/qm Wohnfläche erhöhen (§ 559 Abs. 3a).

Bei einer Deckelung der Kosten auf 2 Euro/qm Wohnfläche können nur noch Modernisierungskosten bis 300 Euro/qm Wohnfläche umgelegt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen auf EH100-Standard können zukünftig kaum noch wirtschaftlich durchgeführt werden. (GdW-Schreiben vom 30. November 2018).

### 3. Einfachere Berechnung der Modernisierungsumlage

Um insbesondere privaten Vermietern die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu erleichtern, wird für Maßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Verfahren für Mieterhöhungen eingeführt (§ 559c). So soll im vereinfachten Verfahren auf die Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, verzichtet und mit 30 Prozent pauschaliert werden. Weiter soll sich der Mieter auf das Vorliegen einer finanziellen Härte zur Abwendung einer Modernisierungsmieterhöhung nicht berufen können.

Die Höchstgrenze von 10 000 Euro gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren; daneben sind keine weiteren Mieterhöhungen nach § 559 BGB möglich. Eine Ausnahme gilt insbesondere für Modernisierungen, die aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen sind.

### 4. Schutz des Mieters vor bewusstem Herausmodernisieren

Mit dem neuen Gesetz sollen Mieter besser vor dem sogenannten Herausmodernisieren geschützt werden. Das sind Situationen, in denen von Seiten des Vermieters bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise bzw. in der Absicht angekündigt oder durchgeführt werden, den Mieter zu Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Anhand von Regelbeispielen wird dazu eine Vermutung für pflichtwidriges Verhalten in das BGB eingeführt. Diese Regelbeispiele bieten Anhaltspunkte für einen Schadensersatzanspruch (dazu unter a.).

Außerdem wurde eine Ordnungswidrigkeit über die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise eingeführt (§ 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes) (dazu unter b.).

#### a. Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung (§ 559d)

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

- mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn begonnen wird,



- in der Modernisierungsankündigung ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
- die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
- die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Die Vermutungen gelten nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

#### **b. Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise – Ordnungswidrigkeit nach § 6 WiStG**

Mit dem neu eingefügten § 6 WiStG sollen bauliche Veränderungen, die der Vermieter in missbräuchlicher Weise durchführt, um den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, behördlich mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden können.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass rein zivilrechtliche Maßnahmen wie insbesondere die vorstehend beschriebene Pflichtverletzung nach § 559d das Ziel, die Mieter vor Verdrängung zu schützen und Gentrifizierung einzudämmen, nicht in gleicher Weise erreichen kann.

Ein schikanöses Verhalten kann z.B. vorliegen bei Einrichtung einer Baustelle mit einer dauerhaften Verhängung/Verdunkelung der Fenster, ohne dass in absehbarer Zeit mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen wird oder bei besonders lärmintensiven Maßnahmen zur Unzeit.

### **5. Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts**

Der Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen wird in Zukunft auch für Gewerberäume gelten, soweit diese von Wohlfahrtsverbänden angemietet sind und ein vergleichbares Schutzbedürfnis wie bei Wohnraummietverhältnissen vorliegt (§ 578 Abs. 3).

## **2. Teil Änderungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Mietpreisbremse**

Die zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Änderungen zur „Mietpreisbremse“ beschränken sich im Kern auf die Einführung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters (dazu unter 1) und Modifizierungen zur Rügeobliegenheit des Mieters im Zusammenhang mit der Rückforderung übermäßig gezahlter Miete (dazu unter 2).

### **1. Erhöhte Auskunftspflichten des Vermieters bei Ausnahmen von der Mietpreisbremse**

**Frage:** Medienberichten haben wir entnommen, dass wir bei Abschluss eines Mietvertrages gegenüber dem neuen Mieter die

Miete angeben müssen, die der Vermieter gezahlt hat (Vormiete). Ist das zutreffend? Wir vermieten Wohnungen in Nienburg. Was kann ggf. passieren, wenn wir dem neuen Mieter gegenüber die Vormiete nicht mitteilen?

**Antwort:** Die Angabe der Vormiete spielt nur im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse (Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn) eine Rolle und dann auch nur in ganz bestimmten Fällen (!), die nachstehend vorgestellt werden. Wer außerhalb der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt, Wohnungen vermietet, der ist nicht verpflichtet, die Vormiete anzugeben. In Nienburg gilt die Mietpreisbremse nicht. Sie müssen sich deshalb mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen die Vormiete beim Neuabschluss eines Mietvertrages anzugeben ist, nicht weiter befassen.

Im Verbandsgebiet des vdw Niedersachsen Bremen gilt die Mietpreisbremse in der Stadt Bremen und in 19 niedersächsischen Städten und Gemeinden. Das sind: Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Langenhagen, Leer, Lüneburg, Norderney, Oldenburg, Osnabrück, Vechta und Wolfsburg und weitere ostfriesische Inseln.

Im VNW Verbandsgebiet gilt die Mietpreisbremse in Hamburg // Mecklenburg Vorpommern: Rostock, Greifswald // Schleswig-Holstein: Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg, Wyk auf Föhr.

**Frage:** Unsere Mietwohnungen befinden sich in Hannover. Entsprechend beachten wir die Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 1. Müssen wir bei Abschluss eines Mietvertrages die Vormiete angeben?

**Antwort:** In Hannover gilt wie in den weiteren oben genannten Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse. Dort darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1). Bewegt sich die Vormiete innerhalb dieser Obergrenze, besteht aber keine (!) Verpflichtung für den Vermieter bei Neuabschluss eines Mietvertrages, die Vormiete in dem neuen Mietvertrag anzugeben.

**Frage:** Unsere Neuvertragsmieten liegen deutlich unter der Grenze von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Verstehen wir das richtig, dass uns die erhöhten Auskunftspflichten dann nicht treffen?

**Antwort:** Ja!

**Frage:** Unter welchen Voraussetzungen gibt es ausnahmsweise Auskunftspflichten gegenüber einem neuen Mieter?

**Antwort:** Eine Auskunftspflicht über die Vormiete besteht nur dann gegenüber dem neuen Mieter, wenn der Vermieter vom neuen Mieter durch Berufung auf Ausnahmenvorschriften eine höhere Miete als die ortsübliche Miete plus 10 Prozent verlangt (§ 556g Abs. 1a). Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Mieter in diesen Sonderfällen noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen bzw. abschätzen können, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird, und das Ergebnis der Prüfung in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können. Die Interessen des Mieters werden dadurch gewahrt, dass der Vermieter, der sich auf einen im Einzelfall vorliegenden Ausnahmestatbestand berufen will, dem Mieter bereits vor Vertragsschluss über diesen Ausnahmestatbestand Auskunft erteilen muss.

**Frage:** Welche Ausnahmetatbestände sind das konkret, die eine Auskunftspflicht des Mieters nach sich ziehen? Was hat der Vermieter im Rahmen der Auskunftspflicht dem neuen Mieter konkret mitzuteilen?

**Antwort:** Auskunftspflichten des Vermieters gegenüber dem neuen Mieter gibt es für:

- a. den Fall der höheren Vormiete
- b. den Fall der Modernisierung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses
- c. den Fall der Neubauwohnung
- d. den Fall der umfassenden Modernisierung

#### Zu a) Der Fall der höheren Vormiete

Wenn bereits der Vormieter verpflichtet war, eine Miete zu zahlen, die über der Grenze der Mietpreisbremse lag, dann darf auch mit dem neuen Mieter die bisherige Miethöhe vereinbart werden (dazu § 556e Abs. 1 S. 1).

Im Fall der Berufung auf die Höhe der Vormiete muss der Vermieter mitteilen, wie hoch diese ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses war (§ 556g Abs. 1a S. 1 Nr. 1).

#### Zu b) Der Fall der Modernisierung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, so darf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden (§ 556e Abs. 2 S. 1 BGB).

In diesem Fall hat der Vermieter mitzuteilen, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

#### Zu c) Der Fall der Neubauwohnung

Eine Mietpreisbremse gibt es nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (Neubauwohnungen) (§ 556f S. 1 BGB).

Im Fall des Neubaus muss der Vermieter darüber Auskunft erteilen, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

#### Zu d) Der Fall der umfassenden Modernisierung

Die Mietpreisbremse gilt nicht für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB).

Im Fall der Modernisierung muss der Vermieter darüber informieren, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

**Frage:** Kann man die Auskunft mündlich erteilen?

**Antwort:** Die Erklärungen müssen in Textform erfolgen (§ 556g Abs. 4). Ausreichend ist es, die Auskunftspflicht gleichzeitig mit der Zuleitung eines Mietvertragsentwurfs zu erfüllen. Vom GdW wurde ein Vorblatt zu Mietverträgen entwickelt, welches den Wohnungsunternehmen über den Haufe Verlag zur Verfügung gestellt wird.

#### Sanktion bei Verletzung der Auskunftspflicht

**Frage:** Was passiert, wenn der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat?

**Antwort:** Unterlässt es der Vermieter, dem Mieter vorvertraglich die Information über das Vorliegen der Voraussetzungen einer der Ausnahmeregelungen (aus § 556e, 556f) zu erteilen, schuldet der Mieter nur die im Allgemeinen zulässige Miete, also 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556g Abs. 1a S. 2).

Die Regelung schafft einen erheblichen Anreiz für den Vermieter, den Mieter vor Vertragsschluss über das Vorliegen eines etwaigen Ausnahmetatbestandes zu informieren. Der Vermieter muss sich also bereits vor Vertragsschluss aktiv Gedanken über die für die Wohnung zulässige Miete machen, wenn er nicht einen Rechtsverlust riskieren will.

## Heilungsmöglichkeit Nachholung

**Frage:** Kann der Vermieter die Auskunft über einen Ausnahmetatbestand auch später nachholen?

**Antwort:** Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat (§ 556g Abs. 1a S. 3 und S. 4).

## 2. Rüge des Mieters § 556g Abs. 2 S. 2

**Frage:** In unserem Vermietungsbereich gilt die Mietpreisbremse, obwohl es keinen Mietspiegel gibt. Bei der Festlegung der Neuvertragsmieten verbleiben daher Unsicherheiten, ob wir uns bei der Festlegung der Miete innerhalb der Grenze der Mietpreisbremse (110 Prozent der ortsüblichen Miete) bewegen. Könnte ein Mieter auch noch nach einigen Jahren Mietdauer ggf. sogar zum Ende des Mietverhältnisses die Höhe der Miete überprüfen lassen und für die Dauer des Mietverhältnisses Rückforderungsansprüche geltend machen?

**Antwort:** Nein, so einfach ist das für den Mieter nicht möglich. Der Mieter kann von dem Vermieter eine nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Miethöhe gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Eine Erleichterung für den Mieter ist ab dem 1. Januar 2019 dadurch eingetreten, dass er im Regelfall des § 556d I nicht mehr qualifiziert rügen muss. Der Mieter hat somit nach neuem Recht nicht mehr die Tatsachen vorzutragen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2). ←



**VON  
HEINRICH KLEINE ARNDT,**  
Justiziar beim  
vdw Niedersachsen Bremen



Wir suchen ab 01.06.2019  
für unseren Standort in Hamburg

Die Wohnungswirtschaft  
Norddeutschland



# Assistenz im Referat Bildung (m/w/d)

in Teilzeit (20h/Woche)

Wir, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw), vertreten die Interessen von über 300 Wohnungsgenossenschaften, kommunalen und sozialorientierten privaten Wohnungsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

## Aufgaben, die Ihnen gefallen werden:

- Betreuung des VNW-Bildungsangebots mit Unterstützung bei der Planung, Erstellung von Seminarbeschreibungen, Bewerbung auf diversen Kanälen, Bearbeitung von Anmeldungen, Betreuung von intern und extern stattfindenden Seminaren, Fakturierung u.a.
- Mitarbeit bei größeren Events
- Gremienarbeiten
- Allgemeine Sekretariatstätigkeiten (Schreibarbeiten, Telefonate, Mailverkehr, Ablage u.a.)

## Das bringen Sie mit:

- Erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung oder eine vergleichbare Qualifikation
- Sehr gute MS Office-Kenntnisse
- Von Vorteil: Erfahrungen im Event-/Seminarmanagement
- Zeitliche Flexibilität
- Organisationstalent und Freude an Teamarbeit
- Selbständige, sorgfältige Arbeitsweise mit einem freundlichen und verbindlichen Auftreten

## Das bieten wir Ihnen:

- Eine professionelle Arbeitsatmosphäre in einem sympathischen Team
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Flexible Gleitzeitregelungen
- Tarifliche Vergütung und zusätzliche soziale Leistungen (Betriebliche Altersvorsorge, Gesundheitsmanagement u.a.)

Wir freuen uns auf Sie. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Herrn Andreas Daferner  
[bewerbung@vnw.de](mailto:bewerbung@vnw.de)



## 6. Norddeutscher Mietrechtstag

# Das Mietrecht auf dem Prüfstand

Unter dem Motto „Mietrecht auf dem Prüfstand“ hat der 6. Norddeutsche Mietrechtstag am 19. November 2018 in Lübeck stattgefunden. Die jüngsten mietpolitischen Entwicklungen, die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht, im Recht der Schönheitsreparaturen sowie im Betriebskostenrecht waren die Themen dieser gemeinsamen Tagung des VNW und des vdw.

**VNW-Direktor Andreas Breitner** begrüßte die 149 Gäste und erläuterte die Änderungen, denen das Mietrecht in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten unterworfen war. Er wies darauf hin, dass ein großer Teil der Vorschläge aus den politischen Parteien den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Städten und die damit verbundenen Belastungen von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment nicht löst.

**VNW-Justiziar Rainer Maaß** ging unter anderem auf die Frage ein, ob der Austausch eines Balkons durch eine Terrasse eine Modernisierung darstellt, sprach über das Widerrufsrecht bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB und über Schönheitsreparaturen sowie Untermiete. Maaß berichtete über ein aktuelles Urteil des Landgerichts Lübeck, das sich im Juni 2018 zu den Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen äußerte. Es sei dabei um die Nennung von Vergleichswohnungen für eine Mieterhöhung nach § 558a BGB gegangen. Ein Vermieter hatte zwar zehn Wohnungen benannt. Nach Ansicht des LG Lübeck stammten diese jedoch aus einem falschen Segment des Wohnungsmarktes. Unklar sei, ob der Mieter der Vergleichswohnung nach den Neuregelungen

im Datenschutz durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) informiert werden müsse. Das berechnete Interesse des Vermieters an der Nennung der Vergleichswohnung sei jedenfalls durch Art. 6 Abs. 1f DSGVO gegeben.

Die **Berliner Rechtsanwältin Beate Heilmann** referierte über „Neuigkeiten im Modernisierungsrecht“. Anschaulich stellte sie anhand konkreter Berechnungsbeispiele die aktuellen Möglichkeiten von Modernisierungsmieterhöhungen vor. Heilmann wies darauf hin, dass unter Umständen individualvertragliche Regelungen, die Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters verbieten oder an eine Zustimmung des Mieters binden, eine Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen ausschließen. Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 8. Dezember 2016, Az. 67 S 276/16, darf der Vermieter trotzdem Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen danach ebenfalls ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.

Der Vortrag von **Dr. Matthias Meyer-Abich, Richter am Amtsgericht Hamburg**, befasste sich mit typischen Vermieterfehlern im Rechtsstreit. Dabei ging er vor allem auf verbundene Räumungs- und Vollstreckungsklagen ein und erläuterte, dass in vielen Fällen getrennte Klagen sinnvoller sein könnten, vor allem dann, wenn



der Mieter Mängel angezeigt und die Miete gemindert habe. Eine dann möglicherweise erforderliche aufwändige Beweisaufnahme mit Gutachten und Zeugenaussagen könne zu einem langen Rechtsstreit führen, in dem über die Räumung nur dann durch Teilurteil entschieden werden dürfe, wenn die Räumung aus anderen Gründen als dem Zahlungsverzug wegen der streitgegenständlichen Minderung erfolgen solle. Zeige der Mieter aber keine Mängel an und mindere folglich auch die Miete nicht, sollten Zahlungs- und Räumungsklage miteinander verbunden werden.

**Rechtsanwältin Marai Schlatermund** aus Hamburg appellierte in ihrem Vortrag „Tod der Schönheitsreparaturen“ an die Vermieter, die Schönheitsreparaturen nicht vertraglich auf die Mieter abzuwälzen, sondern diese entsprechend der gesetzlichen Regelung selbst durchzuführen und dafür einen entsprechenden Mietzuschlag zu nehmen. Zur Begründung dieser Ansicht stellte sie die BGH-Rechtsprechung dar, die die Möglichkeit zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter immer mehr einschränke. Anhand von Urteilen zeigte sie auf, wie schwer sich die Rechtsprechung schon immer mit dem Thema getan hat. Sie zitierte das Landgericht Itzehoe, das bereits 1980 entschieden habe, eine Wohnung müsse „farblich so neutral gestaltet sein, dass sie eine konventionelle Wohnungseinrichtung aufnehmen kann, ohne ein durchschnittliches Geschmacksempfinden zu stören“.

Der Vortrag des **Hamburger Rechtsanwalts Jörg Hamann** beschäftigte sich mit den Wegen und Möglichkeiten der Kündigung eines Mietverhältnisses und stellte zunächst anschaulich die Historie und das System des Kündigungsschutzes in Deutschland dar. Er ging anschließend auf die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 BGB sowie auf die (hilfsweise) ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ein. Bei der Erläuterung der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, nach dem der Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch Nachteile erleidet, ging er u.a. auf den Fall der Riedsiedlung in Hamburg ein, die in den 1930er Jahren in einfacher Bauweise errichtet wurde und ursprünglich aus ca. 500 Wohneinheiten bestand.

Die Wohnungen verfügten über kleine Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung usw. Die Klägerin hatte das Mietverhältnis durch eine Verwertungskündigung ordentlich gekündigt. Abriss und Neubau waren geplant. Der BGH entschied, dass die Kündigung begründet war, weil die Kosten der Modernisierung fast die kalkulierten Neubaukosten erreichten. Der BGH führte aber auch aus, dass die Modernisierung städtebauliche Mängel nicht beseitige.

Das Wohnungsunternehmen beabsichtigte einen Neubau für Familien und die Steigerung der Attraktivität der Siedlung. Abriss- und Zweckentfremdungsgenehmigung lagen vor. Eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung sei nicht erforderlich, so der BGH. Ob der aktuell schlechte bauliche Zustand auf unterlassene Erhaltungsmaßnahmen zurückzuführen war, spielte rechtlich keine Rolle, da hier das Mietobjekt einen nicht behebbaren niedrigen Wohnwert aufgezeigt und das Wohnungsunternehmen alternativ dazu ein städtebauliches Konzept entwickelt habe.

Diesem Fall stellte Hamann eine beabsichtigte Verwertungskündigung in Berlin gegenüber. Hier wollte der Eigentümer 20 intakte Wohnungen abreißen, um den Neubau von hochpreisigen Wohnungen und einen Gewinn von 12,7 Millionen Euro zu realisieren. In diesem Fall verneinte das Landgericht Berlin die Wirk-

samkeit der Kündigung, da es hier um ein ausschließlich spekulationsgeschäftlich begründetes Kündigungsinteresse ging.

Der **Justiziar des vdw Niedersachsen-Bremen, Heinrich Kleine Arndt**, ging in seinem Vortrag „Neues zum Betriebskostenrecht“ anschaulich auf die neueste BGH-Rechtsprechung zur maßgeblichen Wohnfläche bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ein. Unter anderem erläuterte er das Urteil des BGH vom 30. Mai 2018, Az. VIII ZR 220/17, nach dem es bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen auf die tatsächliche Fläche ankommt, wobei für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend ist.

Der **Hamburger Rechtsanwalt Carsten Küttner** eröffnete seinen ebenso unterhaltsamen wie lehrreichen Vortrag „Vertragsgemäßer Gebrauch im Wohnraummietverhältnis“ mit der Feststellung, dass sich ein Mieter, der in seiner Wohnung stirbt, vertragsgemäß verhält. Weiter äußerte er sich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache bei baulichen Veränderungen, Tierhaltung, bei der Aufnahme von Angehörigen und Untermietern, der Mitnutzung von Garten- und Gemeinschaftsflächen, beim Rauchen und beim Grillen.

Unter anderem berichtete er von einem Urteil des LG Hamburg aus dem Jahr 2015, das darüber zu entscheiden hatte, ob ein vom Mieter angebrachter Türschmuck mit einem „Willkommen“-Schriftzug an der Außenseite seiner Haustür noch zum vertragsgemäßen Gebrauch zählt. Das Gericht bejahte hier ein Mitbenutzungsrecht an Gemeinschaftsflächen und führte aus, dass die Verkehrsauffassung bezüglich der Nutzungsmöglichkeit der Außenseite der Wohnungseingangstür einem Wandel unterlegen habe.

Ursprünglich habe die Wohnungseingangstür vor allem eine bloße Abgrenzungs- und Zugangsfunktion erfüllt. In der heutigen Zeit werde die Wohnungseingangstür zunehmend zum Beispiel in der Oster- und Weihnachtszeit zu entsprechenden Dekorationszwecken genutzt, um einer gewissen Vorfreude Ausdruck zu verleihen und um die kirchlichen Festtage zu würdigen.

Das ganzjährige Anbringen des streitgegenständlichen Dekorationsobjektes stelle wiederum eine Erweiterung der beschriebenen Funktionen dar. Das streitige Dekorationsobjekt sei neutral gehalten, wirke eher unauffällig, enthalte außer einem „Willkommen“ keine Meinungsäußerung und sei im unmittelbaren Bereich des Eingangsbereichs zur Wohnung angebracht worden. Ein „Eingriff“ in den eigentlichen Bereich des Treppenhauses liege nicht vor. Das Treppenhaus könne daher die eigentlichen Funktionen nach wie vor vollen Umfangs erfüllen. Wenn überhaupt von einer Art Beeinträchtigung anderer gesprochen werden könnte, so wäre diese rein optischer Natur und würde sich als minimal darstellen.

Der Norddeutsche Mietrechtstag hat bereits zum sechsten Mal stattgefunden und ist damit ein fester Bestandteil geworden. Er ist ein Forum für Norddeutschland, auf dem sich Juristen und Wohnungswirtschaftler mit dem Mietrecht auseinandersetzen. Zielgruppe der Veranstaltung sind Vorstände, Geschäftsführer, Führungskräfte und Sachbearbeiter von Mitgliedsunternehmen beider Verbände, Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie von Vermieter-/Mieterverbänden, Richter und Rechtsanwälte.

**Der 7. Norddeutsche Mietrechtstag findet am 18. November 2019 wiederum in Lübeck statt. ←**



# meravis-Mitarbeiter bestehen den digitalen Führerschein

**Hannover/Hamburg.** Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – ein Thema irgendwo zwischen Megatrend, strategischer Herausforderung und Pflichtaufgabe. Die meravis Immobiliengruppe indes ist in vielen Bereichen „digital unterwegs“. Um dies zu unterstreichen, hat das Unternehmen seinen Mitarbeitern angeboten, den „digitalen Führerschein“ zu erwerben. Was dahinter steckt, erläutert Personalchefin Catherine Hahne im Gespräch mit dem magazin.

**magazin:** Warum hat sich meravis für den „digitalen Führerschein“ entschieden?

**Hahne:** Das hat mehrere Gründe. Zum einen haben wir verstanden, dass der digitale Wandel kein Trend ist, der irgendwann wieder vorbeigeht. Im Gegenteil: Die Digitalisierung ist eine gesellschaftliche Herausforderung, die tief in das Berufs- und Privatleben jedes einzelnen von uns eingreift. Wir investieren deswegen nicht nur in die Technik, sondern vor allem auch in unsere Mitarbeiter, um sie bestmöglich zu unterstützen. Zum anderen verstehen wir uns als Unternehmen mit digitalen Ambitionen. An verschiedenen Stellen treiben wir unsere eigene digitale Transformation voran – von der Entwicklung digitaler Prozesse und Zusammenarbeit bis hin zu

unserem eigenen PropTech smurli. Damit wir gemeinsam sprach- und entscheidungsfähig sind, wenn es um die Chancen und Risiken der Digitalisierung geht, wollen wir unsere digitale Fitness erhöhen. Und zwar alle. Dabei steht für uns nicht das Wissen im Vordergrund, sondern die Haltung bzw. Offenheit gegenüber digitalen Themen. Deswegen haben wir uns an unseren Standorten Hannover und Hamburg jeweils drei Stunden Zeit genommen für ein gemeinsames Kickoff. Neben unseren Mitarbeitern waren auch deren Smartphones herzlich eingeladen, um an unseren interaktiven Formaten teilzunehmen.

**magazin:** Was muss man wissen, um die Führerscheinprüfung zu bestehen?

**Hahne:** Unser digitaler Führerschein besteht aus einem allgemeinen und einem branchenspezifischen Teil, den wir mit unserem Partner passgenau für die Immobilienwirtschaft konzipiert haben. Der Abschlusstest beinhaltet nach dem Zufallsprinzip Fragen zu beiden Teilen, bspw. zu Big Data, PropTechs, Smart Home, Smart Grid, Augmented Reality, ChatBots und zur Sicherheit im Netz. Am schwersten fand ich persönlich die Blockchain-Frage.



**magazin: Wie viele Mitarbeiter haben schon den „digitalen Führerschein“ und wie war die Resonanz im Kollegium auf diese Initiative?**

**Hahne:** Unsere Mitarbeiter haben ein ganzes Jahr Zeit, um den digitalen Führerschein in ihrem eigenen Tempo nach dem Prinzip des Microlearnings zu absolvieren. Ende Januar, drei Monate nach dem Start, haben bereits 73 Prozent unserer Mitarbeiter erfolgreich abgeschlossen. Nach dem Abschlusstest gibt es noch die Gelegenheit für ein anonymes Feedback. Meine Lieblinge aus den wichtigsten Erkenntnissen: „Man kann die Digitalisierung nicht ignorieren und vieles ist einfacher, wenn man neugierig bleibt“, „dass selbst ich mit meinen 28 Jahren schon nicht mehr ganz mitkomme“, „wieviel im digitalen Bereich möglich ist und wie wenig man bisher davon nutzt“. Insgesamt hat 67 Prozent der digitale Führerschein ausgezeichnet bis sehr gut gefallen, weiteren 22 Prozent gut. 11 Prozent fanden ihn „annehmbar“ und zum Glück niemand „nicht gut“. Ich bin damit sehr zufrieden.

**magazin: Wie verlief die Zusammenarbeit mit digitransform?**

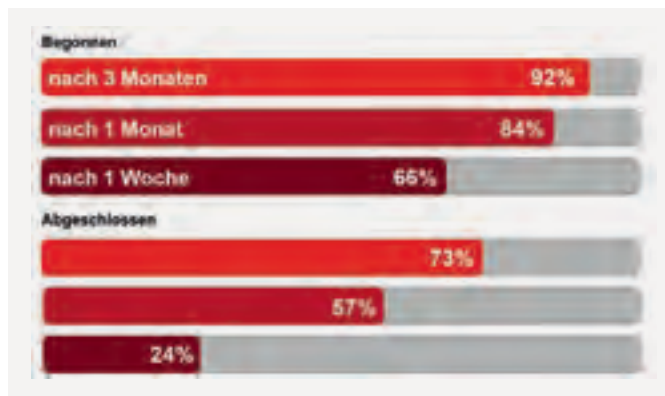
**Hahne:** Ich kann das Feedback, welches wir von unserem Partner digitransform erhalten haben, gleichlautend zurückgeben: „Das war digitale Vernetzung at its best: unkompliziert, schnell, ergebnisorientiert.“

**magazin: Können Sie uns etwas über die Kosten sagen, die dabei entstehen?**

**Hahne:** Die Konzeptionskosten für die branchenspezifische Gestaltung haben wir als meravis übernommen. Wer den digitalen Führerschein in der jetzigen Version abnimmt, zahlt als Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen / des VNW bis Ende März einen Sonderpreis von 99 Euro pro Person.

**magazin: Ihr Fazit?**

**Hahne:** Wir haben unsere flächendeckende digitale Fitness definitiv deutlich erhöht. Aus meiner Sicht hat es der Mix gemacht: die klare Rückendeckung von der Geschäftsführung, der gemeinsame Kickoff mit digitalen Elementen und jeder Menge sofort greifbarer „Aha-Erlebnisse“ sowie das multimediale E-Learning, welches mit seinen vielen Videos sehr unterhaltsam ist. Übrigens: Unsere Führungskräfte durften nach dem Kickoff noch nachsitzen und sich mit ihrer Rolle in der digitalen Transformation befassen.



meravis hat seinen Mitarbeitern den digitalen Führerschein nicht „aufgezwungen“. Die Grafik verdeutlicht, dass aber nach drei Monaten immerhin 92 Prozent der Belegschaft mit der „Führerscheinprüfung“ begonnen haben. Im gleichen Zeitraum haben drei von vier meravis-Mitarbeitern die Prüfung erfolgreich abgeschlossen.



**magazin: Ihre Empfehlung an andere Wohnungsunternehmen lautet...**

**Hahne:** Im Sinne von „auch eine Reise von 1000 Meilen beginnt mit einem ersten Schritt“: losgehen! Außerdem: verstehen, dass es nicht nur um Wissen, sondern vor allem auch um Haltung und die betriebliche Übersetzung geht. Um Letzteres werden wir uns im zweiten Projektschritt nun kümmern.

**magazin: Vielen Dank für das Gespräch. <**



**VON CATHERINE HAHNE,**  
Personalleiterin  
meravis Immobiliengruppe

**Weitere Infos aus dem  
Mitgliederschreiben (Faltblatt):**  
<https://youtu.be/a8bnaDxpqNs>

# Geschäftsmodell der Zukunft

Noch sind Assistenzsysteme in altengerechten Wohnungen selten. Dabei bieten sie Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zusätzlicher Einnahmen.



**VON ALINA WERNER,**  
Absolventin der EBZ  
Business School Bochum



**Bochum.** Die Thematik des demografischen Wandels ist aktueller denn je. Trotz der steigenden Bevölkerungsentwicklung wird die Population Deutschlands auf lange Sicht schrumpfen. Zudem wird der Anteil der Älteren sowie speziell der Pflegebedürftigen steigen. Diese Entwicklung stellt Wohnungsunternehmen zunehmend vor Herausforderungen.

Die Vermeidung von Leerständen mündet in einem Wettbewerb um die Mieter. Besonders in ländlichen Gebieten wird die Nachfrage nach Wohnraum sinken und die bloße Bereitstellung von Wohnraum nicht mehr ausreichen. Vielmehr muss der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älteren Mieterinnen und Mieter angepasst werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Entwicklung stellt Unternehmen jedoch nicht nur vor Herausforderungen, sondern birgt auch die Möglichkeit, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

Die Einführung von altersgerechten Assistenzsystemen bietet in diesem Zusammenhang große Potenziale. Eine Befragung der Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen und des Verbandes für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen brachte jedoch

zu Tage, dass der Großteil bisher keine Systeme eingeführt hat. Bereits aktive Mitgliedsunternehmen beginnen den Umbau in der Regel mit rund einem Prozent ihres Bestandes. Aufgrund überwiegend positiver Erfahrungen können sich die Teilnehmer langfristig eine Erweiterung vorstellen.

## Chancen und Risiken

Mit der Einführung entsprechender Systeme können Wohnungsunternehmen Mieter langfristig an sich binden, da ihnen diese Systeme ein längeres, eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Darüber hinaus kann das Image des Unternehmens aufgewertet und neue Mieter können generiert werden. Außerdem profitieren nicht nur Ältere von den technischen Hilfen. Vielmehr wird der Wohnkomfort für alle Altersgruppen erhöht und so auch drohenden Leerständen entgegengewirkt.

Die wesentlichen Risiken konzentrieren sich auf den Bereich der Kosten. Zu hohe Investitions- und Wartungskosten halten viele Unternehmen von einer Einführung ab. Dieses Hemmnis ergibt sich vor allem aus der zu geringen Zahlungsbe-

reitschaft beziehungsweise Finanzierungsmöglichkeit der Mieter. Somit stellt die Finanzierung, da diese nicht ausschließlich über die Mieter erfolgen kann, ein weiteres Risiko dar. Auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln gestaltet sich schwierig und ist im Regelbetrieb nicht möglich.

## Etablierte Systeme

Bei der Einführung von altersgerechten Assistenzsystemen in das klassische Geschäftsmodell sollten Wohnungsunternehmen auf Systeme zurückgreifen, die sich in den letzten Jahren am Markt etabliert haben. So kann den wesentlichen genannten Risiken entgegengewirkt werden. Vor allem im Bereich Sicherheit, im Hinblick auf Einbruchschutz und Unfallvermeidung konnten sich zahlreiche Systeme durchsetzen. Auch Systeme im Bereich Kommunikation und soziales Umfeld erhalten eine positive Resonanz von den Senioren.

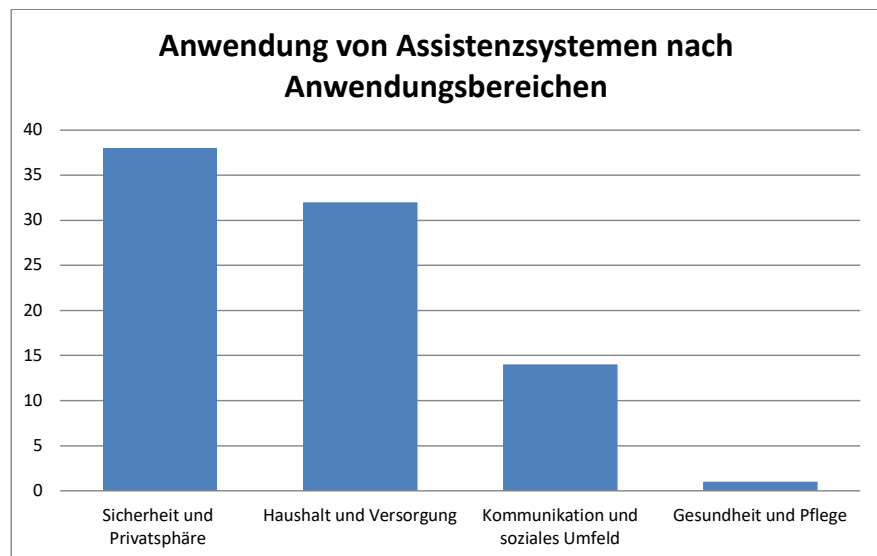
Lediglich Systeme, die in den Bereich Gesundheit fallen, etablierten sich bisher nicht am Markt. Um die Akzeptanz der Senioren für altersgerechte Assistenzsysteme weiter zu erhöhen, empfiehlt sich die Einführung einer Dienstleistung, die den



Mietern Hilfe bei technischen Problemen gewährleistet. Des Weiteren sollten die Angebote individualisierbar sein. Das Angebot eines Basispakets mit individuell zu buchbaren Leistungen stellt eine Möglichkeit dar, eine große Nachfrage seitens der Mieter zu generieren.

## Fazit

Insgesamt ist den Wohnungsunternehmen die Einführung eines Geschäftsmodells für Assistenzsysteme in altengerechten Wohnungen zu empfehlen. Die bloße Bereitstellung von Wohnraum wird hinsichtlich der Auswirkungen des demografischen Wandels nicht mehr ausreichen, um die bestehenden Mieter zu halten und neue Mieter zu gewinnen. Die Entwicklung der Nachfrage und der Zahlungsbereitschaft der Mieter sowie die Möglichkeit der Projektfinanzierung werden in Zukunft über den Erfolg von Geschäftsmodellen für Assistenzsysteme in altersgerechten Wohnungen entscheiden. ←



Die Grafik stellt Ergebnisse der Umfrage dar, die im Rahmen der Bachelorarbeit durchgeführt wurde. Befragt wurden alle Mitgliedsunternehmen des VNW und des vdw Niedersachsen und Bremen in der Zeit vom 25. Juni bis 9. Juli 2018.

Anzeige

## Baugrundstück Wohnungen BGF 9.000 m<sup>2</sup> Innenstadtlage Buchholz in der Nordheide



### Bremer Straße 36 (ehem. Baumarkt) 21244 Buchholz in der Nordheide

- 200 m zum Bahnhof (Bahnsteigbrücke) und neuen ZOB (grün)
- 500 m zur Fußgängerzone Stadtzentrum (blau)

Informationen unter: [www-beckma-immo.de](http://www-beckma-immo.de)

Beckmann Grundstücksbes. Segeb.Ch.310, 22851 Norderstedt, Gunther Schütze Tel. 040 529 008-40

# Digitalumschaltung in PÿUR-Netzen verläuft reibungslos

2019 beendet PÿUR die Übertragung analoger Signale in seinen Netzen. Die aktuell in Norddeutschland laufende Kampagne zur Digitalumschaltung schafft neue Kapazitäten für beste TV-Unterhaltung in HD und macht den Weg frei, um mit unseren bestehenden Netzen ins Gigabit-Zeitalter vorzustoßen. Um diese Möglichkeiten bestmöglich nutzen zu können, belegen wir zugleich die digitalen Sender und Internetfrequenzen um.

Während die Umstellungen in Niedersachsen praktisch abgeschlossen sind und auch von uns versorgte Haushalte in Kiel, Neumünster und Stormarn bereits ausschließlich digitale Signale empfangen, dauern die Umstellungen in Hamburg noch bis Donnerstag, den 21. Februar 2019 an. Die Arbeiten in Mecklenburg-Vorpommern, zum Beispiel für die Umschaltung in Grimmen (25.2.), Bad Döberan und Schwerin (26.2.) sowie Güstrow (28.2.) schließen sich nahtlos an. In Anklam und einigen weiteren lokalen Netzen schließen wir die geplanten Maßnahmen in den norddeutschen Bundesländern am 6. und 7. März 2019 ab.

## Sendersuchlauf auch in Digital-TV-Haushalten notwendig

Das Informationskonzept, mit dem PÿUR seine Kunden vor den lokalen Umstellungen informiert, hat sich gut bewährt. Das liegt auch am Engagement der Wohnungswirtschaft, die mit PÿUR Hausaushängen und gemeinsamen Mailingaktionen dafür gesorgt hat, dass möglichst alle Mieter den Umschalttermin rechtzeitig zur Kenntnis nehmen konnten. Regelmäßige Laufbandeinblendungen in analog empfangenen TV-Programmen, die einige Wochen vor der Umschaltung anlaufen, bringen das Thema täglich in die betroffenen Wohnzimmer. Auch Haushalte, die bereits digital empfangen, sind am Umschalttag gefordert: Durch die Neusortierung der Kanäle wird ein Sendersuchlauf erforderlich.

## Auch Radio nur noch digital

Die Umstellungen betreffen zudem den Radioempfang über den Kabelanschluss. Das herkömmliche analoge UKW-Signal wird nicht mehr durchgeleitet. Von der Abschaltung der UKW-Signale im Kabel sind ausschließlich Kunden betroffen, die ihre

Stereoanlage direkt am Kabelanschluss betreiben. Der UKW-Antennenempfang ist davon unberührt. Wir empfehlen, unser digitales Hörfunkangebot nach der Umschaltung am TV-Gerät zu prüfen, denn digital erwartet den Radiohörer eine große Programmvietfalt. Mit einer DVB-C-Radiobox lassen sich die digitalen Signale für die Stereoanlage nutzen.

## Rat und Hilfe

Wichtige Informationen für die Wohnungswirtschaft haben wir unter: [www.pyur.com/digitalisierung](http://www.pyur.com/digitalisierung) zum Abruf bereitgestellt. Für telefonische Auskünfte stehen wir der Wohnungswirtschaft außerdem unter der Rufnummer 030 25 777 444, wochentags von 8 bis 18 Uhr, zur Verfügung.

Für Ihre Mieter sind die wichtigsten Fragen rund um die Digitalumstellung auf der Webseite [www.pyur.com/digital](http://www.pyur.com/digital) übersichtlich aufbereitet. Zum Serviceangebot gehört ferner eine kostenfreie Servicrufnummer 0800 777 828 299, die täglich von 8 bis 22 Uhr erreichbar ist. Hier lässt sich bei Problemen sogar ein Einstellservice ins Haus holen. ←



Zahlreiche Informationsmaterialien bereiten die Haushalte auf den Umstellungstag vor.



## Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.

**Buderus**



Logamax kompakt WS170

## Effiziente Systeme für mehr Wirtschaftlichkeit.

Von der optimalen Produktauswahl über die Planung von effizienten Systemlösungen bis hin zur Inbetriebnahme stehen wir als Unternehmen der Wohnungswirtschaft als kompetenter Partner zur Seite.

- › **Warmwasserbereitung** Neue technische Lösungen zur Erfüllung der TrinkwV
- › **Wärmeübergabestationen** Intelligente Verbindung aus zentral und dezentral
- › **Lüftung** Hochwertiger Komfort plus Sicherheit der Bausubstanz
- › **Wärmepumpen** Höhere Kaltmieten durch geringere Heizkosten

Ihr Ansprechpartner Herr Udo Steinberg steht Ihnen unter [udo.steinberg@stiebel-eltron.de](mailto:udo.steinberg@stiebel-eltron.de) gerne zur Verfügung.



**STIEBEL ELTRON**  
Technik zum Wohlfühlen

Mit Project Energy® bieten wir ganzheitliche Lösungen für die Haus- und Gebäudetechnik der Zukunft: Energieerzeugung, Energiespeicherung, Energieeffizienz und Energiemanagement.

**PROJECT  
ENERGY<sup>e</sup>**

# 100 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

Als vor nunmehr 100 Jahren Bürgerinnen und Bürger in Soltau nach Lösungen zur Behebung der Wohnungsnot suchten, stand die Idee der Selbsthilfe und Selbstverwaltung ganz oben an. Die Revolution im November 1918 hatte das Kaiserreich hinweggefegt. Eine demokratische Entwicklung mit freien Wahlen zeichnete sich ab, aber ob der Staat auch angesichts der Kriegsniederlage in der Lage sein würde, schnell das Wohnungsproblem zu lösen, war ungewiss.



**Ralf Gattermann, Vorstand und Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG**



**Titelbild der Jubiläumsschrift**

Statt auf staatliche Aktivitäten zu warten, wurde in Soltau am 11. März 1919 eine Baugenossenschaft gegründet. Die Bürgerinitiative hatte von Anbeginn die Unterstützung der Stadt. Schon wenige Monate nach der Gründung verkaufte die Stadt ein Kleingartengelände als Bauland zu einem günstigen Preis an die Genossenschaft.

An der Birkenstraße und der Freudenthalstraße baute die Genossenschaft ihre ersten sieben Häuser mit 14 Wohnungen. Die Genossenschaft verfolgte die Idee, die Bauten an ihre Mitglieder zu verkaufen, um darüber weitere Bauprojekte finanzieren zu können. Diese Pläne wurden zunächst durch die Inflation 1923 und später durch die Weltwirtschaftskrise 1929 zunichte gemacht. So konnte die Wohnungsbaugenossenschaft erst 1930 mit neuen Planungen beginnen, als die Kirchengemeinde günstig Bauland veräußerte.

Die Bilanz der ersten Jahre fiel damit dürrig aus. Die Erwartungen vieler Genossenschaftsmitglieder hatten sich nicht erfüllt. Als sich nach der ersten Euphorie abzeichnete, dass der erhoffte Wohnungsbau im großen Stil ausbleiben würde, traten bis Ende 1922 etwa 40 Prozent der Mitglieder wieder aus.

1933 wurde auch die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau „gleichgeschaltet“ und Nationalsozialisten übernahmen die Leitung. An die Spitze der Genossenschaft trat der seit 1914 amtierende Bürgermeister Willy Klapproth, der sich sein Amt durch den Eintritt in die NSDAP gesichert hatte. Dem Wohnungsbau half das wenig. Erst als anlässlich der 1000 Jahr-Feier der Stadt Soltau 1937 die Genossenschaft von einem Unternehmen ein Grund-





**Neubau Brandenburger Str. 3a, fünf Wohneinheiten barrierefrei, mit Aufzug**

stück für vier Zweifamilienhäuser geschenkt bekam, wurde die Bautätigkeit wieder aufgenommen. Kriegsbedingt wurden allerdings nur zwei Häuser fertiggestellt.

Am Ende des Krieges musste auch Soltau noch schwere Schäden hinnehmen. Zwar waren nur wenige der 20 Häuser mit den 28 Genossenschaftswohnungen betroffen, doch die Wohnraumsituation verschärfte sich dramatisch. Die Bevölkerung der Stadt Soltau mit gut 8 000 Einwohnern wuchs um etwa 5 000 Flüchtlinge und Vertriebene an.

Nach dem Zusammenbruch des Dritten Reiches ging es nur langsam wieder bergauf. Mit der Währungsreform 1948 stabilisierten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse und nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im darauffolgenden Jahr gab es endlich wieder eine Regierung, die die Probleme angehen konnte. Mit der Verabschiedung des ersten Wohnungsbaugesetzes 1950 wurde der soziale Wohnungsbau und die damit verbundene finanzielle Förderung etabliert.

Auch in Soltau kam der Wohnungsbau in Gang. So hatte Anfang 1949 Stadtdirektor Werner Peterssen den Vorstandsvorsitz in der Genossenschaft übernommen. Sein Ziel war es, die Wohnraumversorgung deutlich zu verbessern und so wurden schon 1949 die ersten Bauprojekte in Angriff genommen. Inzwischen standen auch aus verschiedenen Programmen wie etwa dem Sonderprogramm für Flüchtlinge finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Genossenschaft zeigte sich dabei kreativ und baute für Mitarbeiter von Behörden und Unternehmen, die sich im Gegenzug an der Finanzierung beteiligen und so ein langjähriges Belegungsrecht

erwarben. So entstanden der Eisenbahnerblock, der Postblock, der Allianz-Block und andere mehr. In den 1950er Jahren baute die Genossenschaft in enger Abstimmung mit der Stadt rund 500 Wohnungen. Sie setzte damit Maßstäbe und wurde zum größten Wohnungsanbieter in der Stadt. Bis Anfang der 1970er Jahre wuchs der Wohnungsbestand auf über 700 Wohnungen an. Zusätzlich baute die Genossenschaft 160 Eigenheime und Eigentumswohnungen. Immer wieder beteiligte sich das Unternehmen an Förderprogrammen, so wurden bereits 1965 Altenwohnungen gebaut.

Mit dem Ende des Baubooms rückten andere Aufgaben in den Mittelpunkt. Die ersten Nachkriegsbauten waren noch sehr einfach eingerichtet, so dass hier bald die Ausstattung verbessert wurde. Soziale Verantwortung zeigte die Genossenschaft auch Anfang der 1990er Jahre, als sie am Klabundeweg ein Haus für Spätaussiedler errichtete. Im Mittelpunkt standen in dieser Zeit aber vor allem Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten der in die Jahre gekommenen Nachkriegsbauten. So erhielten alle Wohnungen einen von außen angestellten Balkon.

In den letzten Jahren hat die seit 1999 von Ralf Gattermann als Vorstand und Geschäftsführer geleitete Wohnungsbaugenossenschaft Soltau ihre Bautätigkeit wieder aufgenommen. Heute verfügt die Genossenschaft über 748 modern ausgestattete Wohnungen und hat 1 235 Mitglieder. Sie ist mit Abstand der größte Vermieter in Soltau und trägt mit ihren gut ausgestatteten und dennoch günstigen Wohnungen zum sozialen Zusammenhalt in der Stadt bei. ←

# Auch in Weyhe und Uchte wird gefeiert

Zwei Mitgliedsunternehmen des vdw haben bereits zu Beginn des Jahres ihre jeweiligen Firmenjubiläen gefeiert: die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Weyhe und die Wohnungsbaugesellschaft Uchte.



Am Rande der Jubiläumsfeier der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Weyhe kamen Aufsichtsratsvorsitzender Peter Müller (von links), Andreas Bovenschulte (Bürgermeister der Gemeinde Weyhe), Vorstand Elke Lingnau, Cord Bockhop (Landrat des Landkreises Diepholz) und Vorstandsmitglied Rolf Precht zu einem Gruppenfoto zusammen.

In Weyhe wurde das 100-jährige Bestehen gefeiert. Landrat Cord Bockhop und Bürgermeister Andreas Bovenschulte ließen es sich nicht nehmen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft, Peter Müller, sowie Vorstand Elke Lingnau persönlich zu gratulieren. In ihren Grußworten erinnerten sie an die jahrzehntelange Tradition des Unternehmens. Bockhop betonte den Ideenreichtum, mit dem das gesamte Team zu Werke gehe. Bovenschulte sagte, die Genossenschaft habe „ein unverwechselbares Stück Sozialgeschichte unserer Gemeinde geschrieben“.

In einem sehr schönen Jubiläumsbuch wird die Geschichte der Bau- und Wohnungsgenossenschaft wieder lebendig – von der Gründung als „Eisenbahn-Heimstätten-Bau- und Sparvereins Kirchweyhe“ und den ersten Wohnungsbauvorhaben im Jahr 1919 bis zum aktuellen Neubau-Projekt „Am Bahndamm“. „Wir werden dort sechs Wohnungen errichten“, kündigte Elke Lingnau an. Bereits jetzt gebe es eine Warteliste.

Rund 60 Kilometer südlich von Weyhe wurde auch ein Jubiläum gefeiert. Die WoBau Uchte im Landkreis Nienburg wurde im Dezember 1968 gegründet.

Grund genug, um Anfang Februar in einer nachgeholten Feierstunde auf das bisher Erreichte zurückzublicken. Die örtliche Tageszeitung „Die Harke“ titelte in ihrem Beitrag: „Ohne die WoBau sähe Uchte anders aus“. Das Unternehmen gehört zu 95 Prozent dem Flecken Uchte und zu fünf Prozent dem Verein für Altenwohnstätten Uchte. Der Bestand beläuft sich auf 80 Wohneinheiten. Eine wichtige Rolle spielt die Gesellschaft auch bei Themen der Stadtentwicklung; so hat sie sich unter anderem für die Errichtung des Bürgerhauses stark gemacht, in dem heute auch das Büro der WoBau untergebracht ist. ←



**Blick in die Geschichte: Bauprojekt Pagenkamp und Leben in Weyhe: Genossenschaftshäuser im Goldenen Winkel**





**!nnotec**  
facility-services

*Gerümpel im Weg?*



**Jetzt dem Sommer Raum geben – mit den Innotec Facility-Services.**

Mit dem Sommer kommt die leichte Zeit des Jahres. Die Innotec Facility-Services unterstützen Sie dabei, Ballast abzuwerfen, Gerümpel loszuwerden und das Wohnumfeld auf Vordermann zu bringen – auch in schwierigen Fällen. All dies und viel mehr leisten wir übrigens ganzjährig, vollumfänglich. **Sprechen Sie uns an.**

[www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de)



## Ihr Rundum-Sorglos-Paket zur Modernisierung im Bestand

Bad- und Strangsanierung aus einer Hand, inkl. TGA-Planung, Brandschutzkonzept und Schadstoffsorgung. Testen Sie uns! Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0!

[www.blome.org](http://www.blome.org)



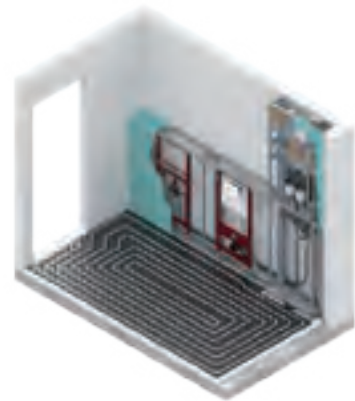


**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die  
Baustelle

» Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke.«



[www.tece.de](http://www.tece.de)



**Das bedeutet Mehr.**  
Das Komplettpaket für die Immobilienwirtschaft

Als Immobilienbetreiber müssen Sie vieles im Blick behalten: rechtssichere Betriebskostenaufstellung und fristgerechte Abrechnung, sicherheitsrelevante Vorschriften rund um Brandschutz oder Trinkwasser, energetisches Optimierungspotenzial und Chancen der Digitalisierung. Gut, wenn Sie jemanden haben, der Sie dabei entlastet. Seit über 60 Jahren steht BRUNATA-METRONA für Qualität und Zuverlässigkeit in der Immobilienwirtschaft.

[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

**BRUNATA  
METRONA**  
Einfach. Mehr. Qualität.



# Sonnige Zeiten für den Mittelstand – mit Photovoltaik von E.ON

Investieren Sie in die Kraft der Sonne – mit den Experten von E.ON. Wir sorgen für Ihre sonnige Energiezukunft.



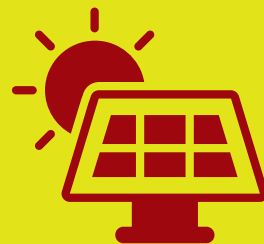
## Starker Partner

Seit Jahrzehnten bauen wir Photovoltaiklösungen für den Mittelstand. Von E.ON können Sie individuelle Anlagen und eine kompetente und persönliche Betreuung erwarten. Mit Services über die gesamte Nutzungsdauer hinweg.



## Unabhängig vom Strompreis

Die Stromkosten steigen. Machen Sie Ihr Unternehmen dauerhaft unabhängig davon. Mit eigener Solaranlage und Stromspeicher, die zuverlässig und nachhaltig günstige und umweltfreundliche Energie liefern.



## Hohe Rendite

Mit einer Photovoltaiklösung von E.ON erzielen Sie dauerhaft gute Renditen. Gleich im ersten Gespräch ermitteln wir aus Ihrem Verbrauchsverhalten per „Quick Check“ die mögliche Rendite Ihrer Anlage.



## Qualität mit Garantie

Anlagenkomponenten in höchster Qualität, fachlich hochwertig geplant und installiert – das bietet Ihnen E.ON. Und noch mehr: ein Wartungskonzept, das die Anlagensicherheit weiter steigert, sowie eine echte 25-jährige E.ON Garantie.



## Unsere Experten

Nutzen Sie unsere Kompetenz in der Energieversorgung zu Ihrem Vorteil und lernen Sie E.ON ganz persönlich kennen. Ihr Experte kümmert sich vom ersten Tag an um alle Belange Ihrer Anlage.

Möchten Sie renditestark investieren und unabhängig vom Strompreis werden? Dann erfahren Sie mehr und finden hier Ihren regionalen Ansprechpartner:

**[eon.de/solar-mittelstand](https://eon.de/solar-mittelstand)**

**e-on**



25. April: vdw bietet Fachtag zum Thema Bauen mit Holz an



**VON KAY MARLOW,**  
MOSAIK architekten bda



**HIRAM KAHLER,**  
vdw Niedersachsen Bremen

# ÜSTRA-Siedlung in Hannover setzt Maßstäbe im Holzbau





**INNOVATIONSPREIS ARCHITEKTUR + BAUWESEN**

**CAPAROL**

## Hanf dämmt grüner. Die natürliche Alternative.

**Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?**

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Das revolutionäre Dämmsystem Capatect System Natur+ basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen und verfügt über hervorragende Dämmeigenschaften. Auch die hohe Diffusionsoffenheit und der ausgezeichnete Schallschutz werden Sie überzeugen.

**Capatect System Natur+**

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: [www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener](http://www.caparol.de/hanf-daemmt-gruener)

**Qualität erleben.**

**Hannover.** Auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtbahnbetriebs in Hannover-Vahrenwald errichtet die Versorgungseinrichtung der hannoverschen Verkehrsbetriebe ÜSTRA eine mehrgeschossige Wohnsiedlung mit 139 Mietwohnungen in zwölf Gebäuden und einer Zwei-Gruppen-Kita. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr müssen nur drei von vier Wohnungen einen Parkplatz haben. Baubeginn für das innovative Vorhaben war Anfang 2018, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. Die MOSAIK architekten bda aus Hannover schaffen damit das derzeit größte Bauvorhaben in Holzbauweise in Hannover. Von außen werden die Gebäude in den Obergeschossen mit einer Verschalung aus horizontalen vorvergrauten Douglasie-Brettern bekleidet, im EG mit Faserzementplatten.

Die Keller und Treppenhauskerne sind dabei konventionell in Stahlbeton geplant und sind bereits fertiggestellt. Die tragenden Außen- und Innenwände und Decken werden jedoch in 18 bis 22 cm starken Brettsperrholzelementen (Stora Enso) ausgeführt, somit sind die Gebäude der Gebäudeklasse 4 (NBauO) zugeordnet.

Um die positiven Auswirkungen dieser Bauweise auf die Klimabilanz beurteilen zu können, wurde Professor Annette Hafner der Ruhr-Universität Bochum beauftragt, die Treibhausgasreduktion (in kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent) zu bewerten. Auszug aus ihrer Expertise (Juni 2017): „Die ÜSTRA-Siedlung mit ihren ca. 18 000

Quadratmetern Bruttogeschossfläche kann gegenüber einer mineralischen Bauweise ca. 2 150 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent einsparen. Neben der Einsparung von Treibhausgasen durch die Holzbauweise können die Gebäude ca. 3 575 Tonnen CO<sub>2</sub> durch den im Holz gespeicherten Kohlenstoff über ihre Lebensdauer binden. Der durch die Holzmaterialien gebundene Kohlenstoff bleibt als temporärer Kohlenstoffspeicher erhalten und wird erst beim Abbruch der Gebäude (ca. 70 bis 100 Jahre) als verbrauchtes CO<sub>2</sub> ausgebucht.“

Für die komplexen Bauaufgaben ist es jedoch wichtig, dass sich Akteurinnen und Akteure aller Phasen intensiv austauschen. Der vdw Niedersachsen Bremen veranstaltet am 25. April 2019 einen Praxis- und Infotag zum aktuellen Thema „Bauen mit Holz im Geschosswohnungsbau“.

Der Verband lädt dazu ein, Erfahrungen im Umgang mit Holzwerkstoffen zu erleben und spannende Details von Fachplanern zu erfahren. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der unter den Gesichtspunkten der Ökologie, der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes viele Vorteile bietet und geschaffen für die Substitution energieintensiver Baustoffe ist. Nicht zuletzt der hohe Vorfertigungsgrad bzw. die serielle Fertigung ermöglicht dabei eine deutliche Verkürzung der Bauzeit und eine Verringerung der Baukosten. ←

## Die Zukunft gehört Smart Home

### MyVALLOX - die intelligente Steuerung sorgt für jede Menge Flexibilität und höchsten Wohnraumkomfort!

Komfort und Behaglichkeit gewinnen mit MyVALLOX Control eine gänzlich neue Dimension im Bereich der intelligenten Haustechnik. Die Steuerung des hausinternen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung über PC, Tablet oder Smartphone sorgt für maximale Vielseitigkeit in der Bedienbarkeit, Sicherheit und damit für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima.



**VALLOX**  
HOME OF FRESH AIR

vallox.de



## Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärmekomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

**BRÖTJE**  
HEIZUNG

## RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

### DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT

Die GC-GRUPPE schafft echte Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft – als starker Partner in der Planungsphase und darüber hinaus. Setzen Sie auf Haus- und Umwelttechnik aus einer Hand und auf den neuesten Stand der Technik. Profitieren Sie von unserem branchenweit einzigartigen Serviceangebot. Direkt vor Ort. Deutschlandweit. Effiziente Lösungen für echte Mehrwerte.

GC-GRUPPE.DE





# Impressum 1\_2019

## HERAUSGEBER

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

### **Andreas Breitner**

*Verbandsdirektor*

040 520 11-215 | E-Mail: [breitner@vnw.de](mailto:breitner@vnw.de)

### **WP/StB Gerhard Viemann**

*Direktor für den Prüfungsdienst*

040 520 11-240 | E-Mail: [viemann@vnw.de](mailto:viemann@vnw.de)

### **WP/StB/RA Jürgen Wendlandt**

*Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst*

040 520 11-275 | E-Mail: [wendlandt@vnw.de](mailto:wendlandt@vnw.de)

### **Andreas Daferner**

*Bildung*

040 520 11-218 | E-Mail: [daferner@vnw.de](mailto:daferner@vnw.de)

### **Dr. Peter Hitpaß**

*Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und Medienrecht*

0385 7426-516 | E-Mail: [hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

### **Christoph Kostka**

*Geschäftsführung*

*VNW Landesverband Schleswig-Holstein*

040 520 11-225 | E-Mail: [kostka@vnw.de](mailto:kostka@vnw.de)

### **Steffen Laser**

*Geschäftsführung*

*VNW Landesverband*

*Mecklenburg-Vorpommern*

0385 7426-510 | E-Mail: [laser@vnw.de](mailto:laser@vnw.de)

### **RA Rainer Maaß**

*Recht*

040 520 11-220 | E-Mail: [maass@vnw.de](mailto:maass@vnw.de)

### **RA Dr. Kai Mediger**

*Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung und Datenschutz*

040 520 11-238 | E-Mail: [Mediger@vnw.de](mailto:Mediger@vnw.de)

### **Petra Memmler**

*Geschäftsführung VNW Landesverband Hamburg  
Technik und Energie*

040 520 11-230 | E-Mail: [memmler@vnw.de](mailto:memmler@vnw.de)

### **Andreas Thal**

*Verwaltung*

040 520 11-204 | E-Mail: [thal@vnw.de](mailto:thal@vnw.de)

## REDAKTION

### **Oliver Schirg**

*Verantwortlich im Sinne des Presserechts*

040 520 11-226 | E-Mail: [schirg@vnw.de](mailto:schirg@vnw.de)

### **Dr. Anne Schulten**

040 520 11-223 | E-Mail: [schulten@vnw.de](mailto:schulten@vnw.de)

## ANZEIGEN

### **Silke Winkler**

040 520 11-231

## GESTALTUNG

[designagenten.com](http://designagenten.com)

0511 806024-45

## DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH

Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

27./28. MAI 2019  
HAMBURG

# VNW/vdw-Genossenschaftstag 2019



## **VNW**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel.: 040 520 11-0  
Fax: 040 520 11-201  
E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)  
Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

## **vdw**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Niedersachsen Bremen e.V.  
Postfach 61 20  
30061 Hannover  
Tel.: 0511 12 65-01  
Fax: 0511 12 65-111  
E-Mail: [info@vdw-online.de](mailto:info@vdw-online.de)  
Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)  
[www.vdw-magazin.de](http://www.vdw-magazin.de)