



VNWmagazin
2_2019

Ganz schnell

Partner der
Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft



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 dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

¹ 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 Aufnahmekapazität beim 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. ² Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV/VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-HD-Recorder oder einem Digital-HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. Das Video on Demand-Angebot ist in vielen Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. ³ 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 vielen 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. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. ⁴ Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

The future is exciting.

Ready?



Inhalt 2_2019

VNW

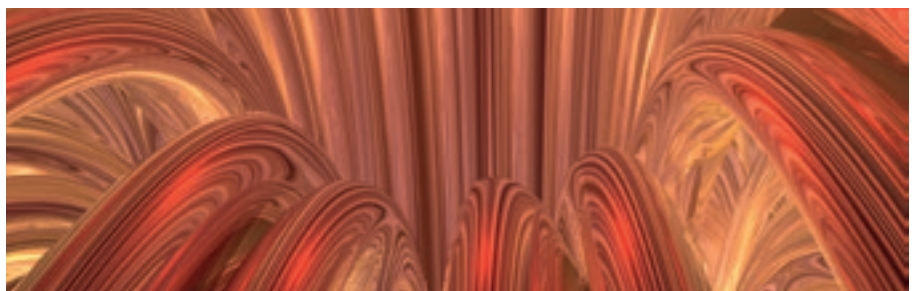
Editorial	03
Von der Wiege bis zur Bahre	04
Wohnen auf Baggersand	08
Gute Bilanz und klare Kante	10
Alternative Fakten	14
Schnelles Internet durch Fernsehkabel	18
Ausstellung „Neue Heimat“	20
Die eigene Geschichte	25
Wider den Populismus	26
In der Stadt auf dem Land leben	28
Praktiker der Politik	31
Namen und Nachrichten	32
Die wichtigsten Termine	38

Analysen

Personalmanagement	40
Digitalisierungstagung	42
Serie: 100 Jahre Bauhaus	46
Azubi-Kampagne	56
Keine Trendumkehr am Wohnungsmarkt	57
Lebensräume neu denken	60
Regionalkonferenz Hannover	62
Lernfibeln mitgestalten	66
Neue IFB-Studie	69
Vor 100 Jahren	72
Impressum	75

Ganz schnell

Alle reden von Glaskabel, wenn es ums schnelle Internet geht. Dabei haben die Fernsehkabel aus Kupfer so viel Potenzial.





„Mein Herr, ich teile Ihre Meinung nicht, aber ich würde
mein Leben dafür einsetzen, daß Sie sie äußern dürfen.“

Voltaire

Editorial

Wir wollen kaufen!

Als vor einigen Tagen bundesweit Tausende Menschen auf die Straße gingen, um für bezahlbaren Wohnraum zu demonstrieren, hieß es auf Transparenten „Wohnen ist ein Grundrecht“. Ja. Genau. Und das bleibt es, wenn es in den richtigen Händen ist. Politisch gilt es also, den Vermietern mit Werten die richtigen Rahmenbedingungen zu verschaffen.

Doch was geschieht stattdessen? Vieles Anderes als das. So haben die Hamburgische und die Rostocker Bürgerschaft beschlossen, städtische Grundstücke künftig nur noch in Erbpacht zu vergeben. Ich nehme den Verantwortlichen ab, dabei das bezahlbare Wohnen im Blick gehabt zu haben. Doch der Blick war verstellt. Gut gemeint ist eben nicht gut gemacht.

Die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im VNW schultern einen großen Teil des Neubaus bezahlbarer Wohnungen im Norden. Sie wollen kaufen und nicht pachten. Der Grund dafür ist einfach: Wer ein Grundstück lediglich in Erbpacht nutzen kann, benötigt doppelt so viel Eigenkapital für die Finanzierung seiner Neubauprojekte. Banken und Sparkassen beleihen zwar auch Erbpachtverträge, sehen aber darin höhere Risiken und vergeben gegenüber dem Kauf Kredite zu schlechteren Konditionen. Wer pachtet, ist nicht Eigentümer des Grundstücks.

Derzeit liegt für unsere Unternehmen die Eigenkapitalquote für ein Neubauprojekt bei 20 Prozent. Bei Erbpacht würde sich diese Quote auf 40 Prozent erhöhen. Auch Wohnungsunternehmen können den Euro aber nur einmal ausgeben. Erhöht sich die Bindung von Eigenkapital um 50 Prozent, so reduzieren sich die geplanten Bauprojekte um die Hälfte. Das kann politisch nicht gewollt sein.

VNW-Unternehmen sind keine Miethäie, die mit Grundstücken oder Wohnraum spekulieren. Sie bauen auf den Grundstücken Wohnungen, um diese über viele Jahrzehnte zu unterhalten und zu günstigen Mieten anzubieten. Wenn Städte und Gemeinden diese Grundstücke verkaufen, können sie sicher sein, dass die Wohnungen dauerhaft bezahlbar vermietet und nicht weiterverkauft werden.

Im VNW heißen die Genossenschaften unter anderem Schiffszimmerer und Buchdrucker. Viele sind seit mehr als einem Jahrhundert ein verlässlicher Partner. Diese Grundstücke ausschließlich zur Verpachtung anzubieten, empfinden diese auch als Misstrauensvotum gegenüber denjenigen, die den bezahlbaren Wohnraum garantieren. Zur Unzeit genau das falsche Signal.

Also daher von uns die klare Botschaft:
Wir wollen kaufen!



Andreas Breitner, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor



Von der Wiege bis zur Bahre mit der NEUWOBA

Die NEUWOBA in Neubrandenburg hat ein eigenes soziales Kompetenzzentrum aufgebaut, das inzwischen einen fünfstelligen Gewinn erwirtschaftet.

Neubrandenburg. Die Entwicklung wird nicht aufzuhalten sein. Bereits jetzt ist jeder fünfte Einwohner Deutschlands älter als 65 Jahre alt. Im Jahr 2030 wird es fast jeder dritte sein. Und eines ist auch klar: Pflegeheime haben unter den potenziellen Bewohnern nicht immer den besten Ruf. Am liebsten würden Senioren möglichst bis zu ihrem Lebensende in den eigenen vier Wänden, zumindest aber in vertrauter Umgebung leben.

Bei der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG hat man einen Weg gefunden, mit dem ältere Menschen, wenn sie denn alleine nicht mehr in ihrer Wohnung leben können und einen Pflegegrad haben, aber noch nicht pflegebedürftig sind, in der Genossenschaft weiter ein aktives, selbstbestimmtes und würdevolles Leben verbringen können.

„Angefangen hat alles im Jahr 2011“, erzählt Vorstandssprecher René Gansewig. „Um uns herum waren im Laufe der Jahre von Privaten oder Wohlfahrtsverbänden getragene ambulante Pflegedienste entstanden, die in unseren Häusern ein und aus

gingen.“ Bei den Verantwortlichen bei der NEUWOBA reifte der Gedanke, ambulante Pflegedienstleistungen durch eine eigene Tochtergesellschaft anzubieten.

Erstes Ziel sollte es sein, dass die langjährigen Genossenschaftsmitglieder an ihrem Lebensabend möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung und somit in ihrer Genossenschaft bleiben können. „Wir ließen uns beraten, fertigten eine Machbarkeitsstudie an und begannen im Jahr 2014 damit, eine Tochtergesellschaft aufzubauen.“

Kern von SODIEN sind betreute Wohngemeinschaften

Allerdings war frühzeitig klar. Man wollte kein Pflegeheim errichten, aber eine reine ambulante Pflege „wäre zu kurz gesprungen“, wie Gansewig erzählt. „Wir wollten ein soziales Kompetenzzentrum aufbauen.“ Im Kern dieses Zentrums Namens SODIEN Soziale

„Wir wollten ein soziales Kompetenzzentrum.“



Dienste GmbH stehen aktuell drei Häuser mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften als Alternative zum Pflegeheim. In den 31 Apartments verfügt jedes der Genossenschaftsmitglieder über seinen individuellen Lebensbereich. „Zugleich finden die Bewohnerinnen und Bewohner sich zu einer Wohngemeinschaft zusammen und werden betreut.“

In anderen Wohnanlagen mit Serviceangeboten gibt es sogenannte Hausdamen. Diese sind Ansprechpartnerinnen für alle Dinge. „Sie sind die gute Seele des Hauses und stets da, wenn Hilfe benötigt wird. Sie hören aber auch zu, wenn es einfach nur darum geht, ein wenig zu plaudern“, sagt der NEUWOBA-Chef. Zu ihren Aufgaben gehört unter anderem auch ein Einkaufsservice. Ergänzt werden die Hausdamen durch fünf Nachbarschaftstreffs, bei denen die Menschen, die es wollen, zusammenkommen. „Das sind gute Seismographen für die Stimmung unter den Mitgliedern.“

Ferner umfasse das Aufgabenspektrum der SODIEN klassische soziale Dienste, erzählt Gansewig. Wenn standardisierte Prozesse bei Menschen in multiplen Problemlagen nicht mehr greifen, gehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dorthin, wo es brennt, bieten Hilfen an oder versuchen, Konflikte zu lösen. 42 der 210 NEUWOBA-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehören zur SODIEN. „Natürlich mussten wir anfangs eine Anschubfinanzierung aufbringen. Doch im vergangenen Jahr erwirtschaftete SODIEN einen Gewinn von 80 000 Euro“, berichtet Gansewig.



Heimvorteil gegenüber anderen Anbietern ambulanter Pflege

Der NEUWOBA-Chef räumt ein, dass man einen „kleinen Heimvorteil“ gegenüber anderen Anbietern habe: nämlich den direkten Zugang zu den Genossenschaftsmitgliedern. In den rund 9 000 Wohnungen der NEUWOBA leben etwa 18 000 Menschen.

Allerdings würde das eigene ambulante Pflegeangebot nicht funktionieren, wenn die Mitglieder es nicht wollten. „Es hat etwas mit uns Menschen zu tun“, erzählt Gansewig. Wenn man 40 Jahre in der Genossenschaft gewohnt hat, dann verbindet so etwas. „Wenn dann im Alter gesundheitliche Probleme auftauchen, dann ist die Genossenschaft immer noch da und sagt: ‚Wir haben eine Lösung für Dein Problem!‘“ →





„Sie sind die gute Seele des Hauses und stets da, wenn Hilfe benötigt wird. Sie hören aber auch zu, wenn es einfach nur darum geht, ein wenig zu plaudern.“

Eine Quersubventionierung – von den Anfangsinvestitionen einmal abgesehen – kommen für den NEUWOBA-Chef nicht in Frage. „Unterm Strich muss die SODIEN wirtschaftlich agieren.“

Dabei orientiert sich die NEUWOBA an den branchenüblichen Tarifen, die in dem jeweiligen Bereich bezahlt werden. „Wir beschäftigen ausschließlich Fachleute aus der Pflege“, sagt Gansewig, wissend, dass am Ende die Qualität der Arbeit entscheidend ist. Regelmäßige Prüfungen durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherungen sind Standard. „Wo NEUWOBA dran steht, ist auch NEUWOBA drin.“ Dies dokumentieren die erzielten Prüfungsnoten.

Das sage sich leicht, obwohl es immer schwerer werde, gute Leute zu finden, sagt Gansewig. „Uns hilft, dass wir im Kern ein gutes Team haben, das durch dick und dünn geht.“ Von Vorteil sei zudem, dass man nicht nur Pflegedienstleistungen anbiete. Abwechslung ist so garantiert.

Das Wichtigste aber sei der Dienstplan, erzählt Gansewig mit einem Lächeln. „Dieser erscheint als wichtigster Faktor im Bewusstsein der Pflegekräfte.“ Drei Schichten – Früh, Mittag und Abend – gebe es. „Aber wir sorgen dafür, dass es so gut wie keine Teilschichten – also morgens ein paar Stunden und abends ein paar Stunden – gibt“, sagt der NEUWOBA-Chef.

Am Ende betreut ein Mensch einen Menschen

Die Aussichten für die SODIEN schätzt Gansewig positiv ein. „Die Alterung unserer Gesellschaft ist ein Faktum und wir haben inzwischen Wartelisten.“ Und bei allen neuen technischen Möglichkeiten, die in Wohnungen eingebaut werden können, bleibt am Ende doch eines, wie es immer war: „Es ist ein Mensch, der einen anderen Menschen betreut. Das kann keine noch so gute Technik ersetzen.“

Bei dem großen Ganzen dürfe man allerdings nicht den Blick für das Kleine verlieren, sagt Gansewig zum Schluss. Man plane mittelfristig, das Portfolio um eine Einrichtung für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung im Rahmen einer 24-Stunden-Betreuung zu erweitern, damit diese selbstbestimmt und würdevoll auch außerhalb des jetzigen Elternhauses leben können. „Um diese Menschen machen sich die Eltern oftmals die größten Sorgen. Letztens sagte jemand zu mir: ‚Da ich dann mein Kind in guter Betreuung weiß, habe ich keine Angst mehr, wenn mir mal etwas passiert.‘“ ←



VON RENÉ GANSEWIG (M.A.)

René Gansewig (M.A.) ist Jahrgang 1971. Er absolvierte das Studium zum Bachelor of Arts (B.A.) Immobilienmanagement und Facility Management und anschließend das Masterstudium of Arts Real Estate Management (M.A.) an der EBZ Business School Bochum. Seit Dezember 2004 ist er Vorstandsmitglied der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG und als Vorstandssprecher für die Geschäftsfelder Marketing, Öffentlichkeits- und Verbandsarbeit, Strategische Unternehmensplanung und Controlling inkl. Tochterunternehmen, Bestandsmanagement – Haus- und Fremdverwaltung, Vertrieb und soziales Management verantwortlich. In seiner Freizeit engagiert er sich in der Region als 1. Vorsitzender des PSV 90 Neubrandenburg e.V.

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
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

vnw



Wohnen auf dem Baggersand

Vier VNW-Unternehmen setzen in Lübeck-Travemünde gemeinsam ein Wohnungsbauprojekt um. Mehr als 250 Wohnungen sollen entstehen.

Lübeck. Die Hansestadt Lübeck ist immer eine Reise wert. Das ist nicht neu. Allerdings gibt es immer mehr Menschen, die nicht wieder aus Lübeck weg wollen. Sei es, weil sie einen Job gefunden haben oder sie einfach der Liebe gefolgt sind. Fakt ist: Lübeck ist eine wachsende Stadt – und das nun schon seit einiger Zeit.

Die Kehrseite der Medaille: Wohnraum, vor allem in der Stadt, ist knapp. Besonders bezahlbare Wohnungen sind begehrt. Die Polizistin, der Krankenpfleger oder der Verkäufer – sie alle verdienen gut, aber nicht so viel, dass sie sich Spitzenmieten leisten können. Die Politik hat das erkannt und versucht fieberhaft, das Wohnungsproblem zu lösen.

Die Hansestadt ist in der glücklichen Lage, dass gleich vier im VNW organisierte Wohnungsunternehmen auf dem Markt aktiv sind. Nicht nur, dass sie bei Tausenden Wohnungen für bezahlbare Mieten sorgen (siehe Infokasten). Die Unternehmen schaffen auch Wohnraum für Ottonormalverbraucher: wenn man entsprechende Grundstücke zur Verfügung stellt.

Vier VNW-Unternehmen haben sich zusammengetan

Im Juli 2017 taten sich die vier Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein eG, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck eG zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen und kauften das 20000 Quadratmeter große Grundstück „Auf dem Baggersand“.

Unweit der Trave, wo früher Unternehmen angesiedelt waren, werden in einem gemeinsamen Bauprojekt 254 Mietwohnungen geschaffen. Der Staat fördert gut ein Fünftel – 47 Wohnungen – davon. Entstehen soll ein buntes, durchmisches Quartier für Familien, Singles, Paare und Senioren. Zudem ist eine Tiefgarage mit rund 260 Stellplätzen geplant.

Die ersten Planungen wurden in einem sogenannten kooperativen Workshopverfahren umgesetzt. Dabei ging es darum, sich auf ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept



Das Märchen von der Wohnungsnot

Lübeck. Der Lübecker Mieterverein hat unlängst behauptet, in der Hansestadt gebe es keine Wohnung mehr, die sich der Normalbürger leisten könne. Wer eine Wohnung suche, müsse die aktuelle Nettokaltmiete am Markt bezahlen und die läge derzeit bei 8,30 Euro pro Quadratmeter. Diese Mieten aber seien in den vergangenen beiden Jahren um 30 Prozent gestiegen – von 6,30 Euro auf 8,30 Euro.

„Was der Mieterverein da betreibt, ist reiner Populismus und unverantwortliche Panikmache“, sagt dazu Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Keine Frage: Die Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt ist angespannt. Von einer Wohnungsnot aber kann keine Rede sein. Stattdessen redet der Mieterverein eine Notsituation herbei und schürt so die Angst der Menschen, sie könnten sich das Wohnen in Lübeck nicht mehr leisten.“

Breitner verwies darauf, dass VNW-Mitgliedsunternehmen wie die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, der Lübecker Bauverein und die NEUE LÜBECKER in enger Abstimmung mit der Stadt Tag für Tag bezahlbare Wohnungen bauten. Zudem vermieteten allein diese drei Unternehmen im vergangenen Jahr insgesamt 1447 Wohnungen neu. Die Neuvertragsmieten lägen deutlich unter acht Euro pro Quadratmeter. „Damit sind diese Unternehmen Garant dafür, dass Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen sich das Wohnen in Lübeck leisten können“, so der VNW-Direktor.

„Der Mietmonitor, der 90 Prozent der Wohnungen abdeckt, weist eine aktuelle Angebotsmiete für Lübeck in Höhe von 7,58 Euro pro Quadratmeter aus. Zudem kommt die Stadt Lübeck in ihrem Wohnungsmarkt 2018 zu dem Ergebnis, dass gemessen am Wohngeld 80 bis 90 Prozent der Wohnungen preisgünstig sind.“

zu verständigen. Letztlich wurden die Entwürfe der vier Architektenteams für die Baufelder abgestimmt. Am Ende sei ein „Regelwerk für die Gestaltung der Gebäude definiert“ worden, erklärte die Stadt. „Dabei wurde der Spagat zwischen den Wünschen nach einer übergeordneten Formensprache und individueller Gestaltungsfreiheit gefunden.“

Ende 2022 sollen die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen

Inzwischen gehen die Vorarbeiten auf dem Gelände voran. Bäume müssen gefällt, das Salzlager eines Entsorgungsbetriebes abgerissen und eine Reihe von Gräben ausgehoben werden. So ist das Gelände mit einer Reihe von Versorgungsleitungen durchzogen. Die eigentlichen Bauarbeiten sollen im Frühjahr kommenden Jahres starten. Fast 70 Millionen Euro stecken die vier Wohnungsunternehmen in das gemeinsame Projekt. Die ersten Mieterinnen und Mieter werden, so denn alles gut geht, Ende 2022 einziehen. ←



„Dabei wurde der Spagat zwischen den Wünschen nach einer übergeordneten Formensprache und individueller Gestaltungsfreiheit gefunden.“

Gute Bilanz und klare Kante

Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher zu Gast beim wohnungswirtschaftlichen Frühstück des VNW.



Hamburg.

Gast, Diskussion und Ambiente waren hochklassig. Der VNW hatte zu einem wohnungswirtschaftlichen Frühstück in das vor einigen Monaten eröffnete Hotel „The Fontenay“ an der Außenalster geladen. Ehrengast war Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher.

Zur Eröffnung der eineinhalb Stunden dauernden Veranstaltung

zog VNW-Direktor Andreas Breitner eine positive Bilanz. Die in der Hansestadt im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften hätten im vergangenen Jahr rund 1,1 Milliarden Euro in den Bau, die Modernisierung und die Sanierung bezahlbaren Wohnraums investiert und rund 2 100 Wohnungen schlüsselfertig übergeben.

„Allein für den Neubau wurden rund 570 Millionen Euro ausgegeben“, sagte Andreas Breitner und fuhr fort: „In diesem Jahr planen die Hamburger VNW-Unternehmen Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 1,25 Milliarden Euro. Rund 725 Millionen Euro davon sollen in die Errichtung neuer Wohnungen fließen. Das sind rund 58 Prozent.“ Ziel sei es, rund 2 900 Wohnungen fertigzustellen – fast 800 mehr als im vergangenen Jahr. Zudem solle mit dem Bau von mehr als 3 000 Wohnungen begonnen werden.

Drei von vier Wohnungen öffentlich gefördert

Nach den Worten Breitners waren drei von vier der im vergangenen Jahr von VNW-Unternehmen fertiggestellten Wohnungen öffentlich gefördert. „Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter lag im vergangenen Jahr im Bereich der

geförderten Wohnungen bei 6,18 Euro – 15 Cent mehr als im Jahr 2017. Bei frei finanzierten Wohnungen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 7,03 Euro – 18 Cent mehr als im Jahr zuvor. Damit lag die Erhöhung der Mieten bei den VNW-Unternehmen bei unter zwei Prozent.“

„Eines der großen Probleme beim Wohnungsneubau – neben dem Mangel an bezahlbaren Baugrundstücken – sind derzeit die dramatisch steigenden Baukosten“, fügte der Verbandsdirektor hinzu. „Das kann man auch am Verhältnis zwischen Investitionen und Baubeginne erkennen. So werden sich die Neubauinvestitionen der Hamburger VNW-Unternehmen zwischen 2017 und 2019 um rund 70 Prozent erhöhen, während die Zahl der Baubeginne um etwa zehn Prozent sinken wird. Der Anstieg der Baukosten ist wirklich ein dramatischer Trend.“

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies auf die nach wie vor geringe Fluktuation im Wohnungsbestand, die im vergangenen Jahr bei 6,45 Prozent lag. Das war ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr 2017. „Trotzdem sind die VNW-Unternehmen kein ‚closed shop‘“, sagte der Verbandsdirektor. „Im Ergebnis bedeutet das, dass VNW-Unternehmen im vergangenen Jahr rund 20000 Wohnungen neu vermietet haben. Bei den Genossenschaften lag die Zahl der Neuvermietungen bei rund 10000. Wir gehen aufgrund unserer Erfahrungswerte davon aus, dass zwei Drittel an Neumitglieder oder Erstmieter gehen.“

Streitfall Erbpacht

Nachdem Bürgermeister Tschentscher in seiner Rede deutlich gemacht hatte, wie wichtig für ihn die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sei, entspann sich eine muntere Debatte über die jüngsten politischen Beschlüsse. Im Mittelpunkt stand dabei die Absicht des rot-grünen Hamburger Senats, bei der Vergabe städtischer Grundstücke künftig verstärkt auf das Erbbaurecht zu setzen.

Burkhard Pawils, Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins, altoba, kritisierte: „Das verträgt sich nicht mit dem Ziel, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.“ Genossenschaften sei es aufgrund der Befristung solcher Verträge unmöglich, nach 30 bis 35 Jahren fällige Investitionen in die Wohngebäude zu darstellbaren Konditionen zu finanzieren. Die Banken sagten dann, „dass das Gebäude angesichts der Restlaufzeit der Erbpacht von nur noch 40 Jahren nicht mehr beleihbar ist“. VNW-Direktor Andreas Breitner fügte hinzu: „Unsere Mitglieder wollen kaufen, nicht pachten.“ →



Bürgermeister Peter Tschentscher verteidigte die Pläne, betonte aber auch die Bedeutung der Genossenschaften, die vielen Hamburgern Wohnraum zu bezahlbaren Mieten böten. Das werde man in den Plänen berücksichtigen, versprach der Senatschef. Das Erbbaurecht solle zu Bedingungen angeboten werden, „die ein wirtschaftliches Äquivalent zum Kauf sind“.

Die Zeit drängt

Allerdings drängt für einige VNW-Mitglieder die Zeit – vor allem bei jenen, bei denen in nächster Zeit der Erbpachtvertrag ausläuft. Wer seinen Vertrag verlängern oder das Grundstück kaufen will, muss erleben, dass die zuständige Finanzbehörde bei der Preisermittlung den aktuellen Bodenrichtwert zu Grunde legt. Dieser ist aber infolge des Baubooms in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

VNW-Mitgliedsunternehmen haben damit aber ein (fast) unlösbares Problem. Zum einen werden sie zu Opfern der Grundstücksspekulationen anderer, weil der Staat hohe Bodenpreise verlangt. Zum anderen können sie diese Preise nicht bezahlen, weil ihr Geschäftsmodell das Angebot bezahlbaren Wohnraums und nicht die Renditejagd ausmacht.

Im konkreten Fall einer Genossenschaft bedeutet das, dass sie 52 Millionen Euro Ablöse für zwölf Erbbaugrundstücke in Eimsbüttel zahlen soll. Im Jahr 2005 hätte die Ablösesumme noch neun Millionen Euro betragen. Abgesehen davon, dass die Gesetzeslage es nicht erlauben würde: Bei diesem Preis müsste die betroffene Genossenschaft die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter um fast sechs Euro erhöhen.

Trotz der teilweise hitzigen Diskussion wurde eines während der Veranstaltung deutlich: Die Wohnungswirtschaft, vor allem jene, die bezahlbaren Wohnraum anbietet, hat in dem aktuellen Hamburger Senat einen verlässlichen und berechenbaren Partner. Mit Blick auf die aktuelle Entwicklung in Berlin sagte VNW-Direktor Andreas Breitner denn auch an den Ersten Bürgermeister gewandt: „Sie suchen abseits von populistischen Forderungen nach Lösungen.“ ←



„Die Wohnungswirtschaft, vor allem jene, die bezahlbaren Wohnraum anbietet, hat in dem aktuellen Hamburger Senat einen verlässlichen und berechenbaren Partner.“



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



vnw

Alternative Fakten ersetzen oft die Realität

Schleswig-Holsteins VNW-Landesvorsitzender Marcel Sonntag äußert sich zur aktuellen Debatte über Wohnungsnot und den Mangel an bezahlbaren Wohnungen.



MARCEL SONNTAG,
Vorstandsvorsitzender
NEUE LÜBECKER

Marcel Sonntag ist zum 1. Februar 2012 durch den Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG zum Vorstandsvorsitzenden bestellt worden. Der Wirtschaftsjurist und gebürtige Berliner engagiert sich neben seinen Aufgaben als Vorstandsvorsitzender der NL in verschiedenen Gremien, unter anderem im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für die Belange der Wohnungswirtschaft und ihrer Mieter.

Lübeck. Im echten Norden vertritt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) mehr als 80 Unternehmen – im Wesentlichen sind das Genossenschaften, kommunale oder kreiseigene Wohnungsgesellschaften. Allein unsere Mitgliedsunternehmen haben im vergangenen Jahr gut 420 Millionen Euro investiert: in den Neubau, in die Modernisierung und Instandhaltung sowie die Wohnumfeldverbesserung. Dabei liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Bestand bei 5,64 Euro.

Der Bau von Wohnungen ist ein wichtiges Thema und seit einiger Zeit im wahrsten Sinne des Wortes in aller Munde. Fast alle politischen Parteien, Gruppierungen und gesellschaftlichen Verbände haben das für sich entdeckt, so jüngst auch der Deutsche Gewerkschaftsbund.



Das Problem besteht nun darin, dass damit eine Fülle von Ideen, Konzepten und teilweise wundersamen Heilmitteln über die Branche und über die Bürger ausgeschüttet wird. Dabei gleitet die Diskussion vielfach ins Emotionale und bis hinein ins Populistische ab. Alternative Fakten ersetzen oft die Realität, Ängste der Menschen werden entfacht und geschürt.

Angst lähmt Verstand

Wir vom VNW meinen: Angst lähmt den Verstand und damit die Handlungsfähigkeit. Daher halten wir uns lieber an die Realität und an die echten Fakten. Wir wünschen uns eine Versachlichung der Diskussion.

Wir erleben hier im Norden eine große Zahl von Protesten, wenn wir ein Neubauprojekt starten. In der Demokratie muss man das aushalten. Allerdings muss die Gesellschaft dann auch die Folgen des Protests aushalten. Nämlich, dass gar nicht oder verzögert gebaut wird! Und dass Kosten und Mieten steigen. Hier braucht es mehr Mut der Verfahrensbeteiligten in Politik und Verwaltung, die Projekte mit uns durchzusetzen.

Wir wollen auch bauen und bauen ja auch. Aber man muss uns auch lassen, wenn man es ernst meint mit den Menschen und der Befriedigung der Wohnungsnachfrage. Erst recht natürlich, wenn wir eine Wohnungsnot hätten, wie einige meinen.

Es gibt keine Wohnungsnot

Apropos Wohnungsnot: Seit rund 140 Jahren sind unsere ältesten Mitgliedsunternehmen auf ihren Heimatmärkten aktiv – und sorgen dort für gutes, bezahlbares Wohnen. Das ist eine lange Zeit, die immer aufs Neue auch die Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft auf die Probe gestellt hat.

Wir hatten starkes Bevölkerungswachstum, aber auch deutliche Bevölkerungsrückgänge. Es gab Zeiten mit knappem Wohnungsangebot und Zeiten, in denen (zu) viele Wohnungen leer standen und die Mieten sanken. Und ja: Es gab auch Zeiten echter Wohnungsnot – nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs beispielsweise.

Heute aber haben wir keine Wohnungsnot. Wir haben mehr Wohnungen als Haushalte. Heute sogar mehr als vor 17 Jahren. Nur – in den Zeitungsarchiven, Landtags- oder Bundestagsprotokollen des Jahres 2000 sucht man den Begriff Wohnungsnot vergebens.

Ganz anders heute. Was ist also passiert? Vieles von dem, was in den vergangenen Jahrzehnten gebaut wurde, steht aus Perspektive der heute Wohnungssuchenden nicht an der gewünschten Stelle. Da, wo aktuell viele Menschen hinwollen, deckt das Vorhandene die wachsende Nachfrage nicht. →

Wenn das Angebot knapp ist, steigt der Preis

Ja, das ist ein Problem. Wohnungen, die es nicht gibt, kann keiner beziehen. Wo etwas frei wird, kann von mehreren Bewerbern nur einer einziehen. Und wo die Nachfrage hoch, das Angebot knapp ist, steigt auch der Preis. Solange wir eine regelbasierte Marktwirtschaft haben, ist das so.

Ich sage bewusst regelbasiert. Denn eine freie Marktwirtschaft gibt es im Wohnungsbereich nicht. In Grenzen auch zu Recht. Doch ist der vielfach geäußerte Vorwurf, der Markt habe versagt, damit auch widersinnig und nur als Versuch der Regulierer zu sehen, ihre fehlerhaften Regeln dem Markt anzulasten und weitere Verschärfungen zu begründen.

Regeln sind gut und wichtig – solange sie in der Sache nachvollziehbar und der Sache dienlich sind. Unsere Realität ist aber auch, dass da, wo das Angebot größer ist als die Nachfrage, die Preise unter Druck kommen. Vermieter in aktuell weniger gefragten Regionen, und die gibt es nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern, müssen sich im Werben um Mieter behaupten.

Steigt der Aufwand, steigen die Mieten

Dass das Wohnen immer teurer wird, ist allein mit Angebot und Nachfrage nicht zu erklären. Ein ganz wesentlicher Grund ist, dass Bauen, Instandhalten, Modernisieren und Bewirtschaften seit vielen Jahren immer aufwändiger geworden ist.

An den steigenden Kosten müssen langfristig wenigstens teilweise auch die Wohnungsnutzer beteiligt werden. Wenn Teile der Politik daraus den Schluss ziehen, dass man den „Spekulanten den Stecker ziehen“ müsse, wurde dort etwas ganz Essenzielles nicht verstanden.

Steigt der Aufwand, steigen die Kosten und die Mieten. Wenn das falsch ist, dann ist es falsch, den Aufwand überhaupt erst zu betreiben. Dann sollten wir das Neubauen und Modernisieren unterlassen.

Ich verstehe nicht, wie man auf Aussagen wie die folgende kommen kann: „Die Wohnungswirtschaft ist einer der wenigen Wirtschaftszweige, der ein Produkt anbietet, das sich die Mehrheit der Kundinnen und Kunden eigentlich nicht leisten kann.“

Das sagt nicht irgendwer. Das sagt Olaf Scholz, Bundesfinanzminister und ehemaliger Erster Bürgermeister der Hansestadt Hamburg. Scholz vergisst dabei, dass die hier gescholtene Wohnungswirtschaft seit mehr als hundert Jahren baut, erhält, immer wieder bedarfsgerecht modernisiert.

An der Bezahlbarkeit unserer Wohnungen hängt unsere Existenz

Hinzu kommt, dass wir zu dauerhaft leistbaren Kosten für die Wohnungsnutzer wirtschaften. Im Schnitt liegen unsere Bestandsmieten deutlich unter sechs Euro pro Quadratmeter. Schließlich hängt für uns als Bestandshalter an der Bezahlbarkeit unseres Produkts unsere langfristige Existenz. Würden wir also ein Produkt anbieten, das sich die Mehrheit nicht leisten kann, wären wir längst Geschichte.

Unsere Erfahrungen sprechen da eine andere Sprache. In unserer Mitgliederbefragung 2017 haben 84 Prozent der Befragten angegeben, dass sie die Miete im Verhältnis zur Leistung für angemessen oder völlig angemessen halten.

Für derart differenzierte Betrachtungen ist aber im politischen Diskurs offensichtlich wenig Platz. Dort braucht es simple Bilder – gern auch populistische. Eine Auseinandersetzung mit der komplexen Realität hinter den steigenden Wohnkosten erscheint dann entbehrlich.

Die Politik entscheidet über die Rahmenbedingungen

Wohnen ist die große soziale Frage unserer Tage. Diese Aussage begegnet uns in zahlreichen Gesprächen immer wieder. Und wir werden nach Lösungen gefragt.

Wir erinnern dann daran, dass Politik über die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau entscheidet. Diese tragen zum Erreichen eines Ziels bei – oder sie bewirken das Gegenteil.

Die Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren in vielerlei Hinsicht immer wieder verändert. Das gilt für: Vorgaben und Anforderungen an den Wohnungsbau und die Bestandsbewirtschaftung. Das gilt auch für das Mietrecht.

Das Meiste aber geht am Kernproblem vorbei. Darüber ärgert sich auch der heute 93-jährige ehemalige Oberbürgermeister von München, Hans-Jochen Vogel. Er ärgert sich, weil „alle über Mietpreise (sprechen), aber keiner auf die eigentlichen Ursachen zurückkommt“

Zu den eigentlichen Ursachen gehören steigende Bodenpreise, in die Höhe schießende Baukosten und der größer werdende Kreis von Personen, die im unteren Einkommensbereich um Wohnungen konkurrieren.

Ideologie hilft nicht weiter

Wer tragfähige Lösungen für ein dauerhaft bedarfsgerechtes Wohnungsangebot will, dem helfen Ideologien nicht weiter. Derjenige muss sich mit Fakten auseinandersetzen. Wer sich aber mit Fakten auseinandersetzt, wird feststellen, dass es auf die komplexen Probleme keine einfachen Antworten gibt.

Als jüngste Reaktion auf steigende Wohnkosten haben wir seit Jahresbeginn ein Mietrechtsanpassungsgesetz. In seiner Symbolik ist dieses Gesetz ein Hohngelächter in Richtung der Vermieter, die sich trotz laufender Kostensteigerungen mit Mieterhöhungen zurückgehalten haben.

Wer dagegen dem Mieter bisher das Marktmögliche abverlangt hat, hat alles richtig gemacht. Denn der darf auch künftig mehr verlangen. Acht Prozent von zehn Euro sind nun mal mehr als acht Prozent von 5,64 Euro, was dem Mietschnitt unserer Mitglieder in Schleswig-Holstein entspricht.

Wer bisher für weniger als sieben Euro vermietet hat, muss mit einer zweiten Kappungsgrenze von zwei Euro klarkommen.



Wer darüber lag, darf drei Euro verlangen. Das Signal ist klar. Verstehen kann man es dennoch nicht. Naiv ist, wer dachte, dass auch für Vermieter der Gleichheitsgrundsatz gilt.

Grundsteuerreform droht, das Wohnen zu verteuern

Apropos Gleichheitsgrundsatz: In der laufenden Debatte zur Grundsteuerreform ist mit deutlich steigenden Belastungen zu rechnen, wo Wohnen ohnehin schon teurer ist. Jedenfalls dann, wenn ein wertbasiertes Modell kommt. Das wissen die Verantwortlichen natürlich – und fordern deshalb, Mieter von der Grundsteuer zu befreien. Zahlen soll allein der Eigentümer.

Also weg mit dem Grundsatz, wer den Nutzen hat, trägt die Kosten. Wen interessiert es da, ob es gerecht ist, wenn Nachbarn – der eine Eigentümer, der andere Mieter – unterschiedlich behandelt werden. Beide nutzen dieselbe kommunale Infrastruktur, aber nur einer soll zahlen.

Auf die erste Mietbremse folgt die nächste. Verschärft – aber genauso wirkungslos für Wohnungssuchende mit kleinen und normalen Einkommen. Etwas überrascht hat man jetzt auch festgestellt, dass zur Bremse qualifizierte Mietspiegel gehören. In Schleswig-Holstein haben das aber die allerwenigsten Kommunen. Und die, die einen haben, kämpfen mit einer deutlich schwindenden Mitwirkungsbereitschaft der Mieterseite.

Egal! Dann kommt halt eine Mietspiegelpflicht – wahrscheinlich umzusetzen und zu bezahlen durch die Vermieter. Und wenn man dann schon bei weiteren Interventionen ist, dann kann man ja auch gleich über eine Verlängerung des Erhebungszeitraums nachdenken. Sechs, acht, zehn oder mehr Jahre? Wer weiß? Das Ziel ist klar: Die naturgemäß geringeren Mieten sehr lange bestehender Verträge sollen das ortsübliche Mietenniveau drücken.

Das Gegenteil wird eintreten: Noch bevor neue Regeln greifen, werden lange unterlassene Mieterhöhungen auf breiter Front kommen. Mittlerweile stellt sich jeder Vermieter die Frage, was die Politik sich als nächstes einfallen lässt, wenn viele Menschen merken, dass sie am Ort ihrer Wahl trotzdem keine Wohnung finden. Schlicht weil sie nicht gebaut wird.

Es hilft nur Neubau

Wenn die Nachfrage aus dem Wohnungsbestand nicht zu decken ist, hilft nur Neubau. Das klingt einfach – ist es aber nicht. Die Wohnungswirtschaft schafft ein zur Nachfrage passendes Angebot. Vorausgesetzt man lässt sie. Oft aber lässt man sie nicht. Und hier liegt das eigentliche Problem.

Oft ist Neubau nicht gewollt. Wer mit Wohnraum versorgt ist, will, dass alles bleibt wie es ist. Bitte keine Veränderung des Ortsbildes. Fürs Bauen fehlen Grundstücke und kommunale Baulandentwicklung ist ein schwieriges Thema. Hinzu kommt, dass Kommunen oft utopische Preisvorstellungen haben.

Das erkläre, wer kann: Zwar sollen die Grundstücke zu Markt-

preisen abgegeben werden, um die Staatskasse zu füllen. Die Bauherren aber sollen hochwertigen und besonders günstigen Wohnraum schaffen. Eine Regel aber lässt sich beim besten Willen nicht aushebeln: Auf teurem Grund entsteht nichts besonders Günstiges.

Die „Lösung“ für derlei Beschwerden glaubt man aber auch schon gefunden zu haben: Grundstücke sollen nur noch verpachtet werden. Es gibt Kommunen, die denken sogar über Zwanzigjahresverträge nach. Dazu kommt dann noch serielles Bauen und (voilà!) – auch die Baukostenfrage ist „gelöst“.

Statt mit den realexistierenden regionalen Wohnungsunternehmen anzupacken, wird lieber über eine Renaissance der Gemeinnützigkeit diskutiert. Grundsätzlich spricht da nichts gegen; wir kommen ja überwiegend aus der Gemeinnützigkeit. Doch die vier Prozent Rendite von damals – die hätten wir heute auch gern und bitte garantiert. Unsere Renditen liegen inzwischen oft deutlich darunter.

Ebenso neue kommunale Wohnungsunternehmen. Die, die nicht verkauft wurden, sind starke Mitglieder im VNW. Nur, wie mit Neugründungen der Neubau angekurbelt werden soll, erschließt sich nicht. Auch die neuen Player müssen mit denselben Vorgaben, Anforderungen und Kosten umgehen, wie die bereits vorhandenen. Es mangelt nicht an Playern – auch nicht an sozial orientierten –, sondern an den fehlenden Rahmenbedingungen.

Wohnungspolitische Debatte geht am Problemkern vorbei

Das Problem der wohnungspolitischen Debatte besteht darin, dass sie am Problemkern vorbeigeht. Wenn Wohnungen fehlen, müssen sie gebaut werden! Wenn eine Minderheit von mit Wohnraum Versorgten dagegen auf die Barrikaden geht, muss Kommunalpolitik Mut zeigen und einmal beschlossene Projekte auch durchsetzen. Wenn man nicht wachsen will, dann soll man das so auch sagen und akzeptieren, dass Menschen, die dennoch zuziehen wollen, dafür einen höheren Preis zahlen. Wenn Grundstücke und das Bauen so teuer sind, dass am Ende kein bezahlbarer Wohnraum rauskommen kann, müssen Grundstücke entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzung bepreist und bauliche Vorgaben kritisch hinterfragt werden.

Trotz aller Schwierigkeiten: Die Wohnungswirtschaft wird bauen! Das ist unser Daseinszweck, unsere Kernkompetenz. Wo Bedarf ist und man uns lässt, machen wir genau das. Wir bauen: öffentlich gefördert und freifinanziert. Fakt ist aber auch: Was über Jahre versäumt wurde, ist so schnell nicht aufzuholen, zumal die Kapazitäten ausgereizt sind.

Wenn wir das gemeinsam schaffen wollen, brauchen wir neben dem Realismus auch gesunden Optimismus. Für Schleswig-Holstein gibt es eine gute Basis für positives Denken: Wir haben starke Partner in vielen Kommunen und Kreisen. Hinzu kommen eine verlässliche und kreative Förderbank sowie kompetente Ansprechpartner im Innenministerium. ←

Schnelles Internet durch Fernsehkabel

Im Kampf um das schnelle Internet sind die Wohnungsunternehmen interessante Geschäftspartner.

Lübeck. Wer heute die unterschiedlichen digitalen Angebote nutzen will, der braucht vor allem eines: Geschwindigkeit. Diese ist notwendig, wenn man beispielsweise Filme (ruckelfrei) auf den heimischen Computer streamen will oder regelmäßig von daheim aus arbeiten und dabei auf den dienstlichen Server zugreifen muss.

Ist man dabei der einzige Nutzer in der Wohnung, mag eine schwache Datenleitung gerade noch so funktionieren. Spätestens aber, wenn Partnerin oder Partner und gar die Kinder zur gleichen Zeit ins Netz wollen, sinkt die Geschwindigkeit, mit der Daten über das Internet auf den eigenen Computer übertragen werden.

Um möglichst viele Kunden auf die eigene Seite zu ziehen, befinden sich die großen Telekommunikationsunternehmen seit Jahren in einem Wettbewerb darum, wer die höchsten Datenübertragungsraten liefern kann. Für sie sind Wohnungsunternehmen bei der Ansprache der Endkunden wichtige Geschäftspartner.

Lübeck ist in das Gigabit-Zeitalter gestartet

Am 1. März verkündete das Unternehmen Vodafone auf einer eigens einberufenen Pressekonferenz in Lübeck, dass das Unternehmen in der Hansestadt und ihrer Umgebung rund 134.000 Haushalten einen Internetanschluss mit einer Downloadgeschwindigkeit von bis zu einem Gigabit anbieten kann.

Möglich wurde das durch die Zusammenarbeit mit großen Lübecker Wohnungsbaugesellschaften wie der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, der NEUEN LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und dem Lübecker Bauverein eG. „Wir sind stolz, dass Lübeck die erste große Stadt in Schleswig-Holstein mit Gigabit-Versorgung ist“, sagt Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUEN LÜBECKER. Fast alle Wohnungen seiner Genossenschaft würden von dem Unternehmen versorgt. „Für unsere Mieter bedeuten gigabitfähige Internetverbindungen einen großen Schritt in Richtung Zukunft.“

Stefan Probst vom Lübecker Bauverein verwies auf „unsere 5.800 Mieter“, die jetzt an der Digitalisierung teilhaben könnten. Zugleich machte er deutlich, dass man die Mieterinnen und Mieter nicht bevormunden wolle. Bei der Wahl ihres Telekommunikationsanbieters blieben sie trotz der Zusammenarbeit mit Vodafone frei.

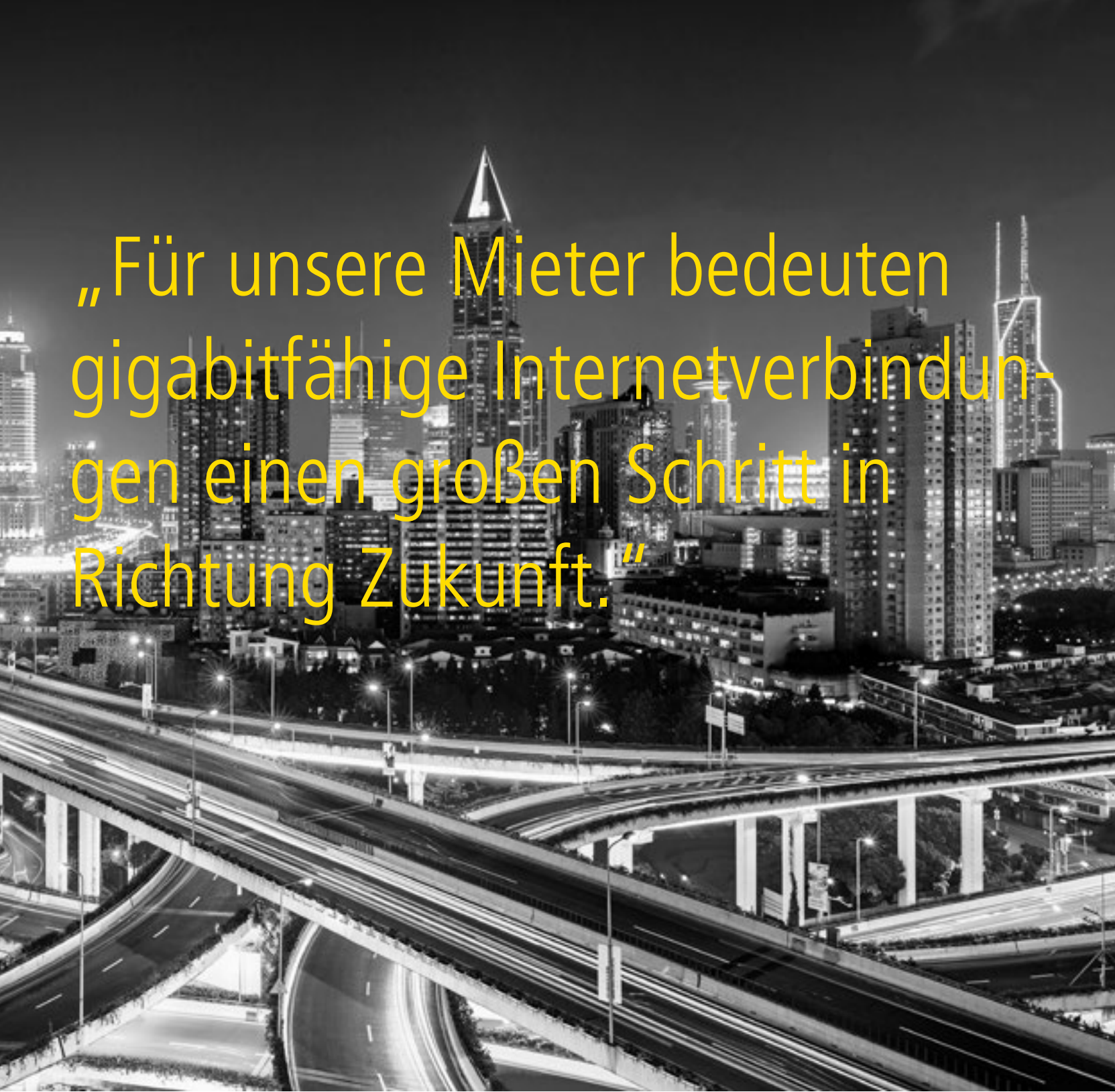
Vorteile für die Wohnungsunternehmen

Nach den Worten von Marcel Sonntag führt kein Weg an schnellerem Internet vorbei. „Für junge Menschen ist ein Leben ohne Internet nicht vorstellbar. Wir erleben aber, dass inzwischen auch Senioren regelmäßig auf Internetanwendungen zugreifen.“

Der Vorstandschef sieht in schnellem Internet zugleich eine Aufwertung der eigenen Bestände und ein wichtiges Element ihrer Zukunftssicherheit. „Wichtig ist, dass das Internet auch dann noch schnell sein muss, wenn alle zur gleichen Zeit surfen.“

Bei Neubauten und einer kompletten Sanierung verlege man Glasfaserkabel, sagt Sonntag. Damit seien hohe Downloadgeschwindigkeiten kein Problem mehr. Im Bestand hingegen sei es schwie-





„Für unsere Mieter bedeuten gigabitfähige Internetverbindungen einen großen Schritt in Richtung Zukunft.“

rig gewesen, weil – aus der Geschichte heraus – dort oftmals Kupferkoaxialkabel für Kabelfernsehen statt Glasfaserkabel liegen würden.

„Vodafone hat jetzt eine Lösung für den Bestand“, sagt Sonntag, indem durch eine spezielle technische Lösung der Durchfluss hoher Datenmengen auch durch das 30 Jahre alte Netz für das Kabelfernsehen ermöglicht wird. „Die Lücke zwischen Bestand und Neubau bzw. kompletter Sanierung erfüllen wir mit Hilfe dieser technischen Lösung“, sagt Sonntag.

Hauptsache schnelles Internet

„Den Mieterinnen und Mietern ist es am Ende letztlich egal, welche Kabel verwendet werden. Hauptsache sie haben stabil schnelles Internet“, fügt der Vorstandsvorsitzende hinzu. „Und zwar, ohne lange auf eine Ausstattung mit Glasfaser warten zu müssen.“

Carsten Jeschka, Direktor Vertrieb Großkunden in der Immobilienwirtschaft bei Vodafone Deutschland, wählt markige Worte. „Mit uns kommt das Gigabit be-

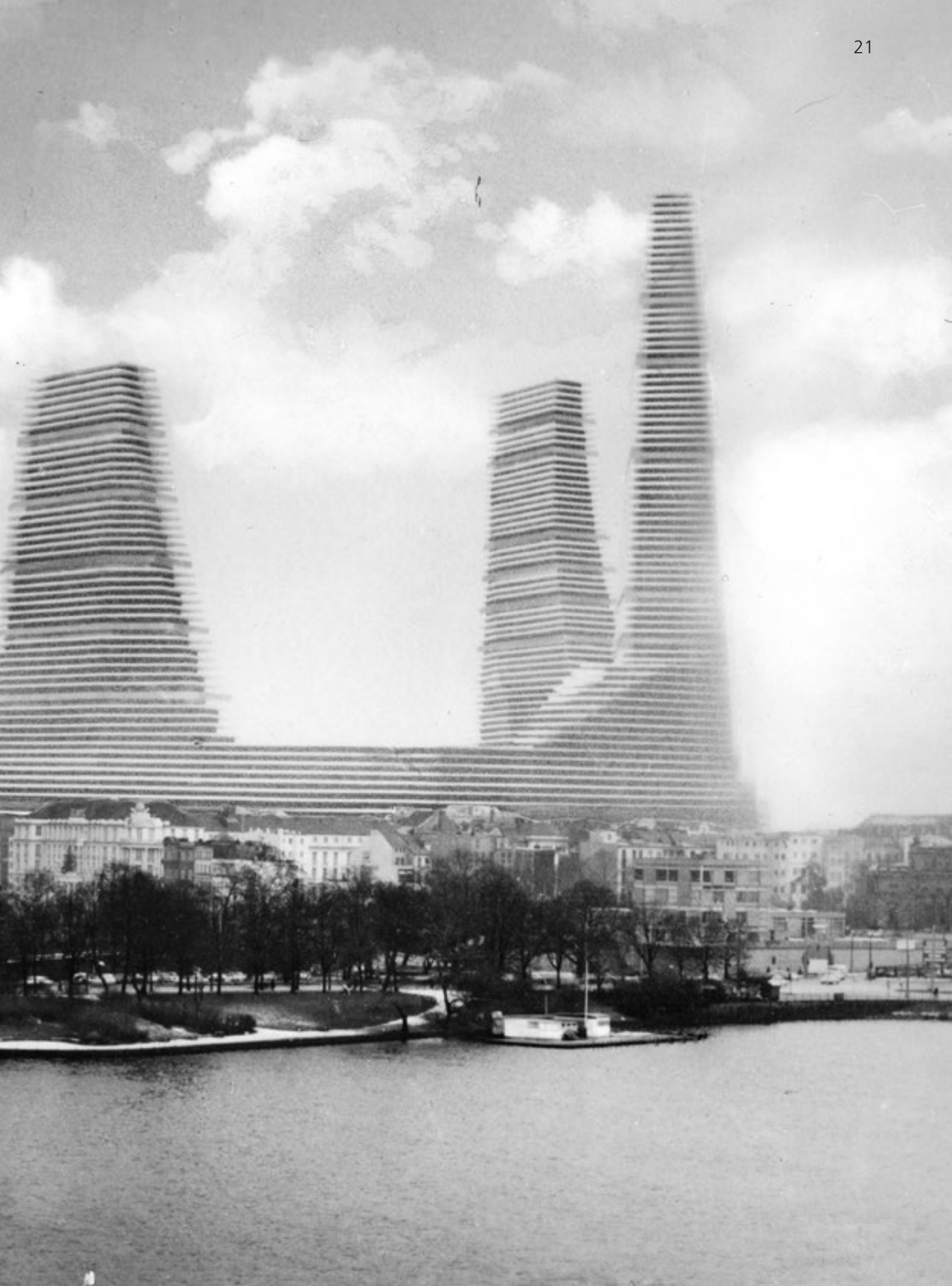
reits heute in die Wohnung, über Kupfer oder Glas.“

Lübeck sei der Start für Schleswig-Holstein gewesen. Flensburg und Rendsburg folgen kurzfristig. „Bis Ende dieses Jahres wollen wir auch die Landeshauptstadt Kiel anschließen.“

In Hamburg, Schwerin und Greifswald ist das Gigabit-schnelle Internet über das Fernseekabel bereits verfügbar. ←

Geschichte heute







Neue Vahr Bremen

Eine sozialdemokratische Utopie

Die Ausstellung über die „Neue Heimat“
des Architekturmuseums München ist vom
27. Juni bis zum 6. Oktober im Museum für
Hamburgische Geschichte Hamburg zu erleben.



Dr. Julius Brecht war 1938 zum Leiter des Reichsverbandes des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e.V. in Berlin ernannt worden, das Amt übte er bis 1945 aus. Nach seiner Entlastung im Entnazifizierungsverfahren in Hamburg war er von 1947 bis 1951 Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. in Hamburg, von 1951 bis 1962 war er als Direktor des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Köln tätig. Die Aufnahme zeigt Julius Brecht in der zweiten Reihe, mit verschränkten Armen und Brille, anlässlich der Eröffnung der Ausstellung „Neue Heimat Hamburg“ in Düsseldorf am 3. Mai 1957.

München. 37 Jahre nach dem „Neue-Heimat-Skandal“, der den Untergang des Gewerkschaftsunternehmens einleitete, ist es an der Zeit, dessen Geschichte noch einmal genauer zu betrachten. Das Architekturmuseum der TU München hat gemeinsam mit dem Hamburgischen Architekturarchiv die Geschichte der Neuen Heimat anhand von Originalplänen, Fotos, Modellen, Filmmaterial und Zeitzeugeninterviews klug und kenntnisreich rekonstruiert. Sie ermöglicht damit eine Neubewertung. Von Ende Juni an ist die Ausstellung in der Hansestadt im Museum für Hamburgische Geschichte zu sehen.

Lange Zeit wurden die Leistungen und Erfolge des Unternehmens durch den Skandal, der mit einer Veröffentlichung im Spiegel im Februar 1982 seinen Ausgang genommen hatte und in den der VNW verwickelt war, überschattet. So wurde übersehen, dass die Neue Heimat maßgeblich darauf hingewirkt hatte, die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre wirkungsvoll zu bekämpfen.

Die intensive Bautätigkeit der Neuen Heimat hatte 1950 mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus eingesetzt, schreibt Hilde Strobl, die Kuratorin der Ausstellung, in dem einleitenden Essay des Ausstellungskataloges. An dessen Formulierung und Verabschiedung hatte der frühere VNW-Geschäftsführer Erich Klabunde erheblichen Anteil.

→

Bauten und städtebauliche Debatten

Die Ausstellung stellt den Bauten und Projekten der Neuen Heimat aus der Zeit zwischen den 1950er und den 1980er Jahren die parallel laufenden städtebaulichen Debatten zur Seite – von Hans Bernhard Reichwos „Organischer Stadtbaukunst“ über Alexander Mitscherlichs Kritik an der „Unwirtlichkeit der Städte“ bis hin zum Ruf nach mehr Urbanität durch Dichte.

Zudem zeigt die Schau auf, wie das Unternehmen nach der Hochphase der 1960er und 1970er Jahre, die durch den Bau von Großsiedlungen geprägt war, sein Wirkungsfeld ausweitete: auf den Bau von Kliniken, Einkaufs- und Kongresszentren, vom Nationalen ins Internationale. Sie zeigt, wie sich die Neue Heimat durch die Einbindung regionaler Tochtergesellschaften zu einem Großkonzern entwickelte.

Den Ausstellungsmachern gelingt es durch den Einsatz von Werbefilmen und Interviews, die den Firmenlenker Albert Vietor und weitere Akteure ins Bild rücken, die Neue Heimat als Marke von hoher Attraktivität und Ausstrahlungskraft aufleben zu lassen. Eine Fundgrube ist zudem die unternehmenseigene Zeitschrift „Neue Heimat. Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau“.

Ein begehrter Arbeitgeber

Die Neue Heimat war als Arbeit- und Auftraggeber begehrt. Das belegt der Kreis renommierter Architekten und Gestalter, die für das Unternehmen tätig waren. Dazu gehörten Ernst May, Richard Neutra, Alvar Aalto, Arne Jacobsen und Wilhelm Wagenfeld.

Christoph Sattler, vom Büro Hilmer Sattler Architekten, München, berichtet in einem Interview mit den Ausstellungskuratoren, ihn habe nach den ersten Gehversuchen im Büro Ludwig Mies van der Rohe die Verbindung von unternehmerischem Erfolg mit sozialem Gewissen angezogen. Er sei auf sein Engagement für die Neue Heimat stolz und überzeugt gewesen, den besten Beitrag zum sozialen Wohnungsbau zu leisten. Zugleich sei ihm aber nicht verborgen geblieben, was schlussendlich der Spiegel entdeckte: Es sei „viel Geld dazwischen verdient“ worden.

Ehemalige SAGA-Vorstände als Zeitzeugen

Zu den befragten Zeitzeugen gehören die ehemaligen SAGA-Vorstände Lutz Basse und Michael Sachs. Sie werfen einen Blick zurück auf die GEWOS, die Gesellschaft für Wohnungswesen, die der wissenschaftlichen Voruntersuchung städtebaulicher Vorhaben diene, auf den ersten Mietenspiegel für Hamburg und auf die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Nachgang des Skandals.

In der Ausstellung vertreten sind Bauten wie Ernst Mays Neu-Altona, Hans Konwiarz' Kiel Mettenhof und Lübecks Buntekuh. Informationen gibt es zudem über das nicht verwirklichte Hamburger Alsterzentrum, über Hamburg Mümmelmannsberg, das Hamburg Congress Centrum mit Hotel Loews Plaza und das Internationale Congress Centrum Berlin.

Den Machern ist eine lohnende Ausstellung gelungen, die von einem lesenswerten Katalog begleitet wird, der im DETAIL Verlag veröffentlicht wurde, „Die Neue Heimat (1950 – 1982). Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten“. Wer sich darüber hinaus für die Neue Heimat interessiert, dem sei die im Februar erschienene 800 Seiten starke Veröffentlichung des Hamburger Architekturarchivs empfohlen „neue heimat. Das Gesicht der Bundesrepublik. Bauten und Projekte 1947 – 1985“. ←

„Den Machern ist eine lohnende Ausstellung gelungen, die von einem lesenswerten Katalog begleitet wird ...“



**VON
DR. ANNE SCHULTEN,**
VNW Verband
norddeutscher
Wohnungsunternehmen

Die eigene Geschichte

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen feiert im kommenden Jahr sein **120-jähriges** Bestehen. Mit einem Empfang im Hamburger Rathaus und einer Wanderausstellung.

Hamburg. Im kommenden Jahr wird der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) 120 Jahre alt. Wir wollen diesen Jahrestag nutzen, um zu kartieren, Zäsuren herauszuarbeiten, Protagonisten zu identifizieren und Zeitzeugen zu befragen. Es geht darum, zu erinnern und die richtigen Schlüsse aus der Geschichte zu ziehen.

Aus dem zeitlichen Abstand einer ganzen Generation heraus ist es jetzt an der Zeit, die Wende zu betrachten: die Rückführung zum Drei-Länder-Verband. 37 Jahre nach Bekanntwerden der Vorwürfe gilt es, die Neue-Heimat-Affäre der Gefahr des Vergessens zu entreißen. Überdies steht eine differenzierte Betrachtung der Tätigkeit des Verbandes und seiner Direktoren Julius Brecht und Erich Klabunde während der Zeit des Nationalsozialismus noch aus.

Am 21. Januar 2020 wird es im Hamburger Rathaus einen Festempfang aus Anlass des 120-jährigen Bestehens des VNW geben. Gastgeber ist Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher. Im Sommer des kommenden Jahres wird eine Ausstellung die Geschichte des Verbandes bebildern und nacherlebbar machen. Die Ausstellung wird so konzipiert sein, dass sie in den darauffolgenden Monaten „auf Wanderschaft“ geht und in allen drei Bundesländern, in denen der VNW die Interessen von Wohnungsunternehmen vertritt, zu sehen sein wird.

Wir haben eine Bitte: Während die drei großen Zäsuren der VNW-Geschichte gut zu rekonstruieren sind, liegen die Jahre davor sehr im Dunklen. Sollten sich in Ihren Archiven Veröffentlichungen des Verbandes aus der Zeit zwischen 1900 und dem Ende des Zweiten Weltkriegs finden, wäre es hilfreich, wenn Sie diese Unterlagen für die Recherche dem VNW überlassen könnten.

Kontaktieren Sie uns gern.

**Ansprechpartnerin ist
Dr. Anne Schulten,
Referat Kommunikation,
Tel. 040. 52011-223,
E-Mail: schulten@vnw.de ←**

Anzeige

Aus Siemens wird Bosch.
**Die Elektro-Warmwassergeräte
von Bosch im neuen Gewand.**



Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder Gewerbeobjekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung. www.junkers.com

Ihr Ansprechpartner:
Kay Fidor
Mobil: 01 72 / 3 72 75 30
Kay.Fidor@de.bosch.com



BOSCH
Technik fürs Leben



Wider den Populismus

VNW-Delegation zu Besuch im Reichstag
bei Mitgliedern der SPD-Bundestagsfraktion.

Berlin. Mietpreisbremse, Mietrechtsanpassungsgesetz, Mietenstopp – es gibt derzeit viele Forderungen aus der Politik, die vor allem populistisch sind. Deshalb ist es sinnvoll, wenn Praktiker und Politiker sich an einen Tisch setzen und miteinander reden. VNW-Direktor Andreas Breitner, die Vorstandschefs vom SBV, Jürgen Möller und von der Wankendorfer Dr. Ulrik Schlenz, sowie VNW-Landesgeschäftsführer Christoph Kostka trafen sich in Berlin mit SPD-Bundestagsabgeordneten, um mit ihnen über die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft zu sprechen.

Breitner machte deutlich, dass das jüngste vom Bundestag beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz vor allem jene Vermieter trifft, die günstige Wohnungen anbieten. Sie dürften bei einer Vollmodernisierung künftig die Miete innerhalb von fünf Jahren nur um zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen. Viele Wohnungsunternehmen signalisierten, dass sie unter diesen Bedingungen keine Vollmodernisierung mehr umsetzen könnten. Mancher würde eher daran denken, auf Sanierung und Modernisierung zu verzichten und stattdessen neu zu bauen. Das aber führt zu höheren Mieten, weil der Neubau von Wohnraum aufgrund fehlender Grundstücke und exorbitant gestiegener Baukosten sehr teuer sei.



Wirtschaftliche Schieflage vermeiden

So sei häufig bei Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren eine Vollmodernisierung notwendig, berichteten Jürgen Möller und Dr. Ulrik Schlenz übereinstimmend. Bislang habe man aber keine elf oder acht Prozent genommen – eher zwei bis drei Prozent. Aber selbst das gehe kaum mehr.



Zusammenhang zwischen Modernisierung und Miete

Es gebe einen Zusammenhang zwischen den Kosten der Modernisierung und der Miete, so Breitner weiter. VNW-Unternehmen würden nur die Kosten umlegen, die auch wirklich entstanden seien. Für eine Vollmodernisierung reichten die zwei Euro pro Quadratmeter Mieterhöhungen, die künftig erlaubt seien, nicht aus. Mit dieser Regelung schade man jenen Vermietern, die geringe Mieten nähmen und treffe gerade jene nicht, die hohe Mieten nähmen.

Sowohl Jürgen Möller als auch Dr. Ulrik Schlenz berichteten, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht Grenzen erreicht seien. Gerade durch das Mietrechtsanpassungsgesetz werde es immer schwieriger, Wohnungen zu sanieren. Man werde sich öfter für einen Abriss entscheiden müssen, was dazu führen würde, dass die Wohnkosten steigen. Neubauten seien in der Regel teurer als Sanierungen.

Die Politik müsse sich auf den Bau von Wohnungen an Orten konzentrieren, die besonders nachgefragt seien, sagte Dr. Ulrik Schlenz. Hier sei die Politik gefordert, die richtigen Förderinstrumente zu schaffen.

Häuser aus den 1950er Jahren seien für 25 Jahre gebaut worden und hielten jetzt schon 60 Jahre, sagte Jürgen Möller. Diese Gebäude müssten abgerissen werden, weil sie nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben seien. Man riskiere sonst eine wirtschaftliche Schieflage. Es gehe um unternehmerische Verantwortung, wenn man Wohnungen auch noch in 30 oder 40 Jahren vermieten wolle.

Die SPD-Abgeordneten machten deutlich, Sanierungen dürften nicht dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen vertrieben werden. Grundsätzlich zeigte sich, dass die Abgeordneten die Wohnungswirtschaft eher aus einem politischen Blickwinkel betrachten. Die Lübecker SPD-Abgeordnete Gabriele Hiller-Ohm forderte beispielsweise mehr Instandhaltung und weniger Modernisierung.

Uneinig war man sich bei der Frage, inwieweit die Mietpreisbremse etwas nütze. VNW-Direktor Andreas Breitner machte deutlich, die Mietpreisbremse wirke nicht. Die Abgeordnete Nina Scheer verteidigte hingegen die Regelung und verwahrte sich gegen Kritik von Wohnungsunternehmen dagegen, die von der Mietpreisbremse nicht betroffen sind. Einig sei man sich hingegen im Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen. ←

In der Stadt auf dem Land leben

Vor 100 Jahren wurde die Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft gegründet. Inzwischen ist die **„Berne“** eine Vorzeige-Gartenstadt von Hamburg.

Hamburg. Als am 25. März 1919 die Gartenstadt Hamburg eG gegründet wird, ist Deutschland ein unruhiges Land. Erst seit ein paar Monaten schweigen die Waffen, nachdem das Kaiserreich kapituliert hatte und damit der Erste Weltkrieg sein Ende fand.

In Berlin hat der Sozialdemokrat Philipp Heinrich Scheidemann die Republik ausgerufen. Doch auf der jungen Republik lastet eine schwere Hypothek: Sie erbt vom Kaiserreich eine tief gesplante Gesellschaft mit großen inneren Gegensätzen.

Und sie erbt eine weit verbreitete Wohnungsnot. Auch Hamburg erlebt einen kräftigen Zuzug von Menschen. Am 15. Januar 1919 wird die Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot in Kraft gesetzt.

In der Folge gründen sich zahlreiche Wohnungsgenossenschaften – so auch die Gartenstadt Hamburg eG. Den VNW gibt es zu dieser Zeit schon fast zwanzig Jahre. Bis 1920 wird die Zahl seiner Mitglieder auf 50 steigen.



Die Keimzelle ist eine Gartenstadtsiedlung

Die Keimzelle der Gartenstadt Hamburg eG ist die Gartenstadtsiedlung Berne. 541 Wohnungen werden hier überwiegend in Doppelhäusern errichtet. Die Bewohnerinnen und Bewohner bekommen jeweils eine Gartenfläche von rund 1000 Quadratmetern hinzu.

Das ist in der Nachkriegszeit, in der an allem Mangel herrscht, Gold wert. Auch später, in den Jahren der Hyperinflation hilft der eigene Garten, über die Runden zu kommen und die Familie mit dem Nötigsten zu versorgen.

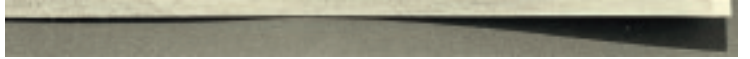
Für Versorgung mit eigenen Lebensmitteln hätten pro Familie wohl auch 400 Quadratmeter Fläche gereicht. Aber in den Anfangsjahren fehlt es in der Siedlung an Kanalisation, so dass Abfälle und Fäkalien auf dem eigenen Grund und Boden entsorgt werden müssen.

Ihren Namen „Gartenstadt Hamburg“ verdankt die Siedlung im Übrigen dem Umstand, dass das Umland seinerzeit zu Preußen gehört, die Bewohner der Siedlung aber großen Wert darauf legten, Hamburger zu sein.

Der Vater des sozialen Wohnungsbaus und spätere VNW-Geschäftsführer Erich Klabunde würdigte die Siedlung als Beispiel einer guten Versorgung einer Gartenstadtsiedlung in Großstadtnähe mit Kaufgelegenheiten und Handwerksbetrieben.

So gab es seinerzeit drei große Kolonial- und Gemischtwarengeschäfte, zwei Schlachtereien, je ein Brotgeschäft, Geschäft für Düngemittel, Milchgeschäft, Drogerie und Gastwirtschaft. Immerhin 45 Menschen fanden in diesen Läden Beschäftigung. →







Bewohner kannten sich von der politischen Arbeit her

Die Siedlung war bei ihrer Gründung etwas ganz Neues. Die Bewohner, überwiegend Kommunisten und Sozialdemokraten, wollten raus aus der Enge der Stadt. Schließlich war es noch keine 25 Jahre her, dass Hamburg traurige Berühmtheit erlangte.

Innerhalb weniger Tage führten die Mängel in der kommunalen Infrastruktur der Stadt zu einer Cholera-Epidemie, die sich durch verseuchtes Trinkwasser explosionsartig ausbreitete. 8600 Menschen starben und der berühmte Bakteriologe Robert Koch sagte bei einem Besuch vor Ort: „Ich vergesse, dass ich in Europa bin.“

Hier, außerhalb der Stadt, wollten die Gründer der Gartenstadt Hamburg eG ganz neue – und eigene – Wege gehen und dabei ihren Traum von einem Leben mit Haus und eigenem Garten verwirklichen.

In der Stadt war das kaum möglich. Die Reichen hatten sich eigene Villenkolonien errichtet. Zudem plante der berühmte Oberbaudirektor Fritz Schumacher die Errichtung größerer Wohnsiedlungen mit mehrgeschossigen Gebäuden wie beispielsweise die Jarrestadt.

Vorbild der Siedlung Berne war ein aus England stammendes Konzept, das dort ein paar Jahre vorher entwickelt worden war. Der zukunftsweisende Ansatz sah die Schaffung von „Städten“ im Speckgürtel größerer Metropolen vor.

Aber statt nur auf Privateigentum zu setzen, sollten die Wohngebäude und die Grundstücke mit Hilfe einer Genossenschaft allen gehören. Diese Idee fiel in Deutschland auf fruchtbaren Boden, zumal der Genossenschaftsgedanke hierzulande bereits seit mehr als 100 Jahren bekannt und verbreitet war.

Eigentlich war eine Villenkolonie geplant

Allerdings hatten die Begründer der Gartenstadt Hamburg eG harte Konkurrenz auszustecken. Die freien Flächen eines früheren Gutes hätten sich auch für eine Villenkolonie geeignet. Entsprechende Interessenten gab es durchaus. Allerdings überzeugte am Ende die genossenschaftliche Idee.

Was heute auf den ersten Blick nicht sichtbar ist: Die neue Siedlung entstand weit vor den Toren Hamburgs. Das Entfernungsproblem wurde aber durch einen Eisenbahnanschluss gelöst, der heutigen U-Bahnstation Berne.

Auch wenn sich über die Jahrzehnte auf den Grundstücken einiges geändert hat – abgesehen davon, dass die Siedlung natürlich an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen ist – in der Gartenstadt Hamburg ist noch heute die Grundidee des Anfangs zu erkennen.

Derzeit denken viele Experten darüber nach, wie das Wohnen in der Zukunft aussehen könnte. Dabei plädieren Einige für das Gartenstadtkonzept und damit für die Hoffnung, das Wohnen in der Stadt mit dem Leben in der Natur zu versöhnen.

Kritiker verweisen hingegen auf den (zu) großen Flächenverbrauch und darauf, dass in Großstädten der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vorrangig durch Geschosswohnungsbau befriedigt werden sollte.

Eines der größten Flächendenkmäler Hamburgs

Das tut dem Charme einer Siedlung mit Einzelgärten inmitten einer Großstadt keinen Abbruch. Vor allem für Familien ist das ein Traum, der aber für viele von ihnen ein Traum bleiben dürfte. Im Jahr 2013 stellten die Behörden die Gartenstadt-Siedlung in Berne unter Denkmalschutz. Damit gilt sie mit 55 Hektar Fläche als eines der größten Flächendenkmäler Hamburgs.

Auch wenn die Gartenstadt Hamburg eG in den 100 Jahren gewachsen ist – aus den anfangs knapp 550 sind bis heute 2222 Wohnungen geworden – so bleiben die Wohnungen in der Siedlung begehrt. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter von fünf Euro und der kostenlosen Nutzung des Gartens ist das kein Wunder.

Der gute Ruf der Genossenschaft dürfte aber auch daran liegen, dass sie über die vergangenen 100 Jahre stets das war, was ihre Gründerväter aus ihr machen wollten: einen „Vermieter“, der seinen Mitgliedern und damit seinen Mietern gehört. Gartenstadt Hamburg eG ist eine Vermieterin mit Werten. ←

Gespräche mit den Praktikern der Politik

VNW-Direktor Andreas Breitner kommt mit Bürgermeistern ins Gespräch über die wohnungspolitischen Herausforderungen.

Flensburg/Schwerin/Heide. Wie ticken die politisch Verantwortlichen? Welche Probleme brennen ihnen auf den Nägeln? Welche Forderungen der im VNW organisierten Wohnungsunternehmen sollten in den Rathäusern gehört werden? VNW-Direktor Andreas Breitner steht im Dialog mit jenen in den Rathäusern, die über das Wohl und Wehe des Wohnungsbaus entscheiden. Dazu trifft er sich – zumeist in Begleitung von Vorständen und Geschäftsführern von VNW-Unternehmen – mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern.

Den Auftakt machte eine Visite in Flensburg bei Oberbürgermeisterin Simone Lange. Es folgten Treffen mit Schwerins Oberbürgermeister Rico Badenschier und Oliver Schmidt-Gutzat, Bürgermeister der im Südwesten Schleswig-Holsteins gelegenen Kreisstadt Heide. Bei den Gesprächen geht es stets darum, was getan werden kann, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Dabei versuchen VNW-Direktor Andreas Breitner und die Unternehmenschefs bei den Politikern Verständnis für die Belange von Wohnungsunternehmen zu entwickeln.

Der Partner der Politik bei der Versorgung bezahlbarer Wohnungen

Es geht um die Botschaft: Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften sind der natürliche Partner der Politik, wenn es gilt, für alle Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu schaffen und anzubieten. Immer liegen deren Mieten unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Und die VNW-Unternehmen sind es, die sich an einem Ort langfristig engagieren und daher berechenbar sind.

In allen bisherigen Gesprächen wurde deutlich, dass die politisch Verantwortlichen unter massivem Druck populistischer politischer Kräfte stehen, möglich rasch für ein bezahlbares Wohnungsangebot zu sorgen. Zugleich machten alle Bürgermeister deutlich, dass ihre Kommunen von einer Wohnungsnot weit entfernt seien. Bei den Wohnungen mit sehr günstigen Mieten gebe es hier und da einen Engpass. Aber niemand müsse unter freiem Himmel schlafen.

VNW-Direktor Andreas Breitner und die Unternehmenschefs sprachen offen über Probleme. Eines der größten sei der Mangel an ausreichend bezahlbaren Grundstücken. Hinzu kämen hohe bürokratische Auflagen und steigende Baukosten. Dennoch wolle man bauen, „wenn man uns lässt und die Bedingungen stimmen“. ←



Namen und Nachrichten

Platte um Platte

Neu Zippendorf – Seit Mitte Februar werden in Neu Zippendorf bei Schwerin zwei elfgeschossige Plattenbauten demontiert. Zwei verschiedene Mobilkräne sorgen dafür, dass von den 36 Meter hohen Betonriesen bald nichts mehr zu sehen sein wird. Dabei trägt in einem ersten Schritt ein 200 Tonnen Mobilkran die obersten vier Geschosse des Gebäudes ab. Dabei wird jede Betonplatte einzeln an den freigelegten Anschlagösen eingehängt, durch den Kran herausgehoben und heruntertransportiert. Im Anschluss baut ein 100 Tonnen Mobilkran das Hochhaus etagenweise bis zum dritten Geschoss zurück. Der Abbruch der unteren Geschosse, des Kellers und der Gründungsplatte der Hochhäuser sowie der anliegenden Flachbauten erfolgt mit Hilfe von Hydraulikbaggern. Die einzelnen Betonplatten werden zunächst gesammelt und dann weiter



zerkleinert. Das Material wird im Anschluss auf die Lkw geladen und in circa 1000 Touren abtransportiert. Insgesamt fallen beim Rückbau der beiden Hochhäuser 23 000 Tonnen Betonschutt an. Bis Ende dieses Jahres werden die Arbeiten abgeschlossen sein.

Für acht Euro pro Quadratmeter

Hamburg – Im Beisein von rund 100 Gästen hat die SAGA Unternehmensgruppe Ende Februar am Butterbauernstieg in Hamburg Richtfest gefeiert. Die 182 frei finanzierten Typenhaus-Wohnungen entstehen in direkter Nachbarschaft zu der bereits von der SAGA-Tochter HIG errichteten Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen. Eine bewährte SAGA-Wohnanlage aus dem Stadtparkquartier.

in Barmbek war die Vorlage für die Typenhäuser am Butterbauernstieg, deren zwei Bauabschnitte Ende 2019 fertiggestellt sein werden. „Das Richtfest am Butterbauernstieg ist eines von zwei 8-Euro-Haus-Projekten unseres Unternehmens mit einem Gesamtvolumen von 287 Wohnungen“, sagte Dr. Thomas Krebs, Vorstandssprecher SAGA Unternehmensgruppe. Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt lobte: „Wir haben hier ein gelungenes Beispiel vor Augen, wie bezahlbare Neubauwohnungen in der Millionenstadt Hamburg entstehen können.“ Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser bieten Platz für Singles, Paare und Familien. Jede der Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen erhält einen Balkon oder eine Terrasse, 46 davon werden barrierefrei errichtet. Zwei Tiefgaragen mit fast 100 PKW-Stellplätzen sowie 430 Fahrradstellplätze ergänzen den Neubau.



Mit sanfter Welle

Malchin – Die städtische Wohnungsgesellschaft von Malchin, die WOGEMA, macht ihre Wohnungen an der Basedower Straße mit einer sanften Welle zukunftsfähig. Seit Monaten wird der endgültige Freizug betroffener Wohnungen betrieben. Alle Mieter, die es wünschten, haben eine andere Wohnung im Bestand erhalten. Am 1. März begann die WOGEMA mit dem wohl größten Umbauvorhaben seit Bestehen des Unternehmens. Annähernd 4,2 Millionen Euro werden für den Rückbau und die sich anschließende umfangreiche Modernisierung in die Hand genommen. Von einst 106 Wohnungen werden 40 übrigbleiben. Unter dem Projektnamen „Die Welle“ soll nachgewiesen werden, dass aus dem tristen Einheitsgrau attraktive und bezahlbare Wohnungen unter den Vorgaben aktueller Bauvorschriften entstehen können. 16 Wohnungen werden barrierefrei umgebaut. Zwei Hauseingänge erhalten Aufzüge. Die Zwei- und Drei-Raum-



wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 69 Quadratmetern erhalten neue Grundrisse und werden für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Die Wohnungen ohne Aufzug, hier gibt es nur minimale Eingriffe in den Grundrisslösungen, werden für 5,50 Euro pro Quadratmeter angebo-

ten. Als äußeres Erkennungszeichen wird das Dach die Form einer Welle erhalten. Der Bezug auf die Wellen des Malchiner Sees und den Hügeln der Mecklenburger Schweiz ist ausdrücklich gewollt. Wenn alles gut läuft, soll das Vorhaben bereits Ende dieses Jahres fertig umgesetzt sein.

Neue Meldepflicht für Ferienwohnungen

Hamburg – Knapp 2 500 Hamburger haben ihre Wohnungen als kurzzeitige Ferienunterkünfte registrieren lassen. Seit dem 1. April benötigt jeder, der seinen Wohnraum über Portale wie Airbnb anbieten will, eine Wohnraumschutznummer, wie Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) betonte. Auch Portale sind verpflichtet, Angebote in Hamburg nur noch mit entsprechender Nummer zu veröffentlichen. Ansonsten drohen Bußgelder bis zu 500 000 Euro. Die Regelung soll helfen, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die bisher 2 448 Registrierungen seien ein „großer Erfolg“, sagte Stapelfeldt. Ein Grund dafür sei auch in der einfachen Online-Registrierung zu sehen, die „ein schlankes Verfahren, ein schnelles Verfahren und vor allem ein gebührenfreies Verfahren“ biete. Sie gehe davon aus, dass die Zahl in den kommenden Wochen und Monaten weiter steigen werde. Laut Airbnb vermieten in der Hansestadt rund 9 000 Eigentümer und Mieter ihre Wohnungen oder einzelne Zimmer über das Online-Portal. Nach anfänglicher Kritik an der Verschärfung lobte das Unternehmen kürzlich das „digitale und schlanke Registrierungssystem in Hamburg“.

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

ista Deutschland GmbH
 Kieler Strasse 11 • 30880 Laatzen
 Telefon 05102 7008-0 • InfoHannover@ista.de
www.ista.de

ista

Neuer Vorstand beim VNW Landesverband Schleswig-Holstein

Schleswig – Auf der Jahreshauptversammlung des VNW Landesverbandes Schleswig-Holstein am 28. Februar 2019 fanden satzungsmäßige Wahlen zum Vorstand statt.

Gewählt wurden:

- Sven Auen, WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG
- Jörg Mach, EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
- Jürgen Möller, Selbsthilfe-Bauverein eG
- Stefan Probst, LÜBECKER BAUVEREIN eingetragene Genossenschaft
- Dr. Matthias Rasch, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
- Dr. Ulrik Schlenz, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
- Marcel Sonntag, Immobilien-Anlage-gesellschaft NEUE LÜBECKER mbH / NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- Holger Timm, Glückstädter Wohnungsbau GmbH / Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG

Der Vorstand hat sich wie folgt konstituiert:

- Marcel Sonntag, Vorsitzender
- Jürgen Möller, Stellvertreter
- Dr. Ulrik Schlenz, Stellvertreter

Wir gratulieren allen Vorstandsmitgliedern zu ihrer Wahl sehr herzlich. Detlef Aue stand auf eigenen Wunsch für eine erneute Kandidatur nicht mehr zur Verfügung. Der VNW Landesverband Schleswig-Holstein e.V. kann auf eine lange vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit Detlef Aue zurückblicken. Neben seiner Vorstandstätigkeit hat er sich in entscheidendem Maße auch in der Verbandsarbeit engagiert. Dafür sagen wir herzlichen Dank!



Stadtplanung gegen Terror

Kiel – Deutsche Städte sollten Terror-Risiken nach Meinung von Schleswig-

Holsteins Innenminister Hans-Joachim Grote (CDU) auch mithilfe geschickter Stadtplanung eindämmen. „Spätestens seit dem Breitscheidplatz weiß jeder, dass

Volksfeste durch eine neue Art von Waffe, durch das Auto, durch den Lkw gefährdet sind“, sagte Grote. Die Städte sollten deshalb motiviert werden, ihre Plätze zu sichern – „mit einer Stadtmauer oder einem Stadt-wall, vielleicht auch mit der Art der Bebauung um den Platz herum“. VNW-Direktor Andreas Breitner lehnte den Vorschlag von Grote ab. „Ich habe Verständnis für die fachliche Einschätzung des Ministers und seiner Sicherheitsexperten. Allerdings führt der Vorschlag in die falsche Richtung. Die Menschen würden derartige bauliche Beschränkungen als bedrohlich empfinden. Sie möchten nicht von Barrieren umzingelt sein. Stadtmauern stammen aus vergangenen Jahrhunderten und sind heute überholt. Ich stelle mir vielmehr eine offene Stadtgesellschaft mit freien und barrierefreien Zugängen vor. Freiflächen statt Engpässe.“ Wenn man den Vorschlag von Minister Grote weiterdenke, könnte die nächste Idee lauten: „Dort, wo viele Menschen wohnen, muss der Zugang beschränkt werden. Das aber wären dann die Wohnquartiere unserer Mitgliedsunternehmen. Wir wollen keine Hochsicherheitstrakte mit Toren und Pollern.“



Das Seniorenwohnhaus

In nur eine Richtung

Hamburg – In Deutschland steigen die Mieten weiter. Im vergangenen Jahr hätten sich die ortsüblichen Vergleichsmieten um 2,2 Prozent erhöht, ergab der F+B-Mietspiegelindex 2018, der alle amtlichen Mietpreisübersichten hierzulande nutzt. Die teuerste Großstadt auch für Mieter ist demnach München. „Die Münchner zahlen durchschnittlich 10,45 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen und liegen damit um 51 Prozent über den 6,92 Euro pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Schnitt gezahlt werden“, sagte Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer von F+B. Hamburg liegt mit durchschnittlich 8,62 Euro pro Quadratmeter auf Platz 13. Die Daten spiegeln das Niveau und die Entwicklung der Mieten im Bestand wider. Analysiert werden die Nettokaltmieten von typischen Normalwohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage und in Gemeinden mit veröffentlichten Mietspiegeln. Inzwischen verfügen 93 Prozent aller deutschen Metropolen (über 500 000 Einwohner) und 89 Prozent aller Großstädte (ab 100 000 Einwohnern) über einen Mietspiegel.

Neubrandenburg – Das Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Ein Zuhause zu haben und damit einen geschützten, privaten Raum für Beziehungen mit anderen Angehörigen, Freunden und Nachbarn, ist bis ins hohe Alter von enormer Wichtigkeit. Mit dem Seniorenwohnhaus Südstadt hat die NEUWOGES in Zusammenarbeit mit der Caritas einen Ort geschaffen, der für die Bewohner die höchst mögliche Lebensqualität garantiert und ein sozial-kulturelles Zentrum darstellt. Das Haus ist mehr als nur eine Alternative zum Pflegeheim. In der eigenen Wohnung leben, den Alltag unabhängig und selbst gestalten und dennoch die Sicherheit haben, dass im Notfall rund um die Uhr Hilfe zur Verfügung steht, das ist der Grundgedanke dieses Wohnprojektes. Gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner, der Caritas Mecklenburg e.V. und dessen Betreuungsleistungen und Serviceleistungen, sorgt die NEUWOGES dafür, dass sich ihre Mieter rundum sicher und wohl fühlen. Im Seniorenwohnhaus Südstadt befinden sich 70 Einzimmerwohnungen, 16 Zweizimmerwohnungen und zwei Demenz-Wohngemeinschaften für je neun Bewohner. Außerdem befinden sich in dem Haus eine Tagespflegeeinrichtung der Caritas, eine Begegnungsstätte und auf jeder Etage ein gemütlicher Gemeinschaftsraum. Schließlich gibt es im Haus noch einen Fußpflegesalon und einen Friseur.

Souveräner Umgang mit eskalierenden Konfliktsituationen

Osterrönnfeld – Im VNW-Magazin 1_2019 stellten wir das diba-Institut für Konflikt- und Krisenmanagement vor. In den Seminaren des Instituts werden Menschen gestärkt, die im beruflichen oder privaten Umfeld Konfliktsituationen ausgesetzt sein können. So stellen aggressives Verhalten oder Gewalttätigkeiten gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Wohnungsgesellschaften keine Ausnahmen mehr dar. In den Seminaren des

diba-Instituts lernen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer eine empathische Gesprächsführung und erfahren mehr über eine Nothilfestrategie. Das nächste Seminar im Rahmen des VNW-Seminarangebots findet am 20. und 21. Mai 2019 beim VNW in der Tangstedter Landstraße 83 in Hamburg statt. Wer Interesse hat, meldet sich bitte bei Andreas Daferner (daferner@vnw.de).



Mitgliederversammlung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen in Dresden

Dresden – Am 1. April 2019 fand auf Einladung der EWG Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft in Dresden die Mitgliederversammlung statt. VNW und das Kompetenzzentrum sind seit 2019 gegenseitige Fördermitglieder. Auf einer Exkursion stellten EWG und SWS sanierte Plattenbauten in den Stadtteilen Klotzsche und Gorbitz im Rahmen des Stadtumbau-Ost vor. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurde 2001 gegründet, um die Erfahrungen Berlins bei der nachhaltigen Erneuerung der großen

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurde 2001 gegründet.

Wohngebiete zu bündeln und an interessierte Partner in Deutschland und Europa weiterzugeben. Heute stellt sich das Kompetenzzentrum als bundesweite Plattform des Erfahrung- und Informationsaustauschs zur Zukunft der großen Wohngebiete und Siedlungen der 1920er bis 1980er Jahre auf. Darüber hinaus nutzt es seine zahlreichen Kontakte zu europäischen Partnern, um die Zukunft dieser großen Wohngebiete in die fachpolitische Diskussion und in Projekte der Europäischen Union einzubringen. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wirbt für integrierte Konzepte, die städtebauliche Erneuerung, Klimaschutz, energetische Sanierung und soziale Stabilisierung im Rahmen wirtschaftlich tragbaren wohnungswirtschaftlichen Handelns ganzheitlich angehen und dabei innovative Methoden der baulichen Durchführung und des sozialen Umgangs anwenden.



Anzeige

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

Ihre Regionaldirektoren:

Matthias Brauner » Tel. +49 151 42621369 » matthias.brauner@dzhyp.de
Ingo Krabbe » Tel. +49 171 8330552 » ingo.krabbe@dzhyp.de

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Die wichtigsten Termine

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

15./16.
JAN 20

**ATLANTIC GRAND HOTEL,
LÜBECK-TRAVEMÜNDE**
ManagementForum

21.
JAN 20

RATHAUS HAMBURG
Senatsempfang zum
120-jährigen VNW-Jubiläum

25.
FEB 20

EMPIRE RIVERSIDE, HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

Bildnachweise

Titel: AdobeStock / Peter Eggermann; S. 1: AdobeStock/Peter Eggermann; S. 2: Adobe Stock/4Max; S. 4/5/6: NEUWOBA; S. 8/9: ppp architekten + stadtplaner gmbh; S. 10/11/12: Bertold Fabricius/VNW; S. 14: NEUE LÜBECKER; S. 14/15/16/17: SIPA Asia via ZUMA Wire/dpa_Fang Dongxu; S. 18/19: Vodafone; S. 20/21/22/23: Architekturmuseum der TU München 2018; S. 22: Hamburgisches Architekturarchiv; S. 23: AdsD/Friedrich-Ebert-Stiftung; S. 24: Dörthe Hagenguth/VNW; S. 26: AdobeStock/alexkich; S. 27: VNW; S. 28/29/30: Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft; S. 31: VNW; S. 32: WGS; S. 32: dpa/Daniel Reinhardt; S. 33: WOGEMA Malchin; S.34: VNW; S. 34: AdobeStock/VRD; S. 35: Bernd Lasdin; S. 36: AdobeStock/EVGENIY; S. 37: Peter Hitpass; S. 40/41: alle Bilder Daniel Junker/vdw Niedersachsen Bremen; S. 42/43: Bertold Fabricius/VNW; S. 46 ff.: alle Bilder Wichmann-Gruppe Celle; S. 48: AdobeStock/sehbaer_nrw; S. 49: AdobeStock/etfoto; S. 50: VNW (2), Hamburger Hochbahn AG; S. 51: VNW; S. 52: Dirts/Wikimedia Commons License, VNW; S. 53: Dirts/Wikimedia Commons License, privat; S. 54/55: AdobeStock/S.Kobold, Initiative grün gedacht – grün gemacht (Grafik); S. 63: alle Bilder Daniel Junker (zur Verfügung gestellt vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung); S. 73: Spar- und Bauverein Hannover

MEHRWERT IST MAGENTA

66 %

DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN
UNTERNEHMEN SEHEN IN EINER FEHLENDEN
DIGITALSTRATEGIE EINE DER GRÖSSTEN
HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT.

Quelle: Smart, Smarter, Real Estate – zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate, 2017

**Unterstützt Sie Ihr Kabelanbieter auch
mit einer individuellen Digitalisierungsberatung?
Wir machen das. Zukunft – made in Germany.**

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



7. Forum Personal

Wie arbeitet die Wohnungswirtschaft in der **Zukunft?**

Hannover. Digitalisierung, Wertewandel und Demografie sind einige der Transformationstreiber, die die Arbeitswelt verändern. Warum erzeugen sie Handlungsbedarf? Wie sieht das Arbeiten der Zukunft aus? Von welchen neuen Arbeitsmethoden können Wohnungsunternehmen profitieren? Wie kann der Wandel zu einer neuen Arbeitswelt im Rahmen der Unternehmensentwicklung gemanagt werden? Welche Chancen aber auch Risiken bestehen? Beim 7. Forum Personal diskutierten 80 Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche über die Arbeitswelt 4.0 in der Wohnungswirtschaft.

„Mobiles Arbeiten“, „Digital Leadership“, „Arbeitgeberattraktivität“ sowie „agiles Lernen“ waren nur einige Begriffe, die die Teilnehmer mit der Arbeitswelt 4.0 in Verbindung brachten, so die Ergebnisse einer Live-Umfrage zu Beginn des Forums. Dabei sahen sie die Digitalisierung als „Treiber“, „Brandbeschleuniger“ und „Hilfsmittel“ des Wandels. Wichtig ist es, sich für die Veränderungen zu sensibilisieren und diese in eine ganzheitliche, zukunftsweisende Unternehmensstrategie einzubeziehen, so die Meinung der Teilnehmer.

Personaler als „Performance Unterstützer“

Prof. Dr. Sascha Armutat, Professor für Personalmanagement und Organisation an der FH Bielefeld, konkretisierte den Wandel. „Nachhaltigkeit“, „Familie“, „gesunde Arbeitsbedingungen“ und „Work Life Balance“ sind Werte, deren Bedeutung bei den Arbeitnehmern zunehmend gewachsen ist. Zudem haben technologische Innovationen in die Arbeitswelt Einzug erhalten, sodass die Anzahl der Tätigkeiten, die computerisiert werden können, steigt. So könne sich auch das Produkt- und Dienstleistungsangebot der Wohnungsunternehmen zukunftsweisend verändern und erweitern. Erfolgreich kann dies nur geschehen, wenn dies mit dem Wandel der Unternehmenskultur einhergeht. Eine wichtige Rolle erhalten hier die Personalverantwortlichen. Als „Content Manager“ und „Performance Unterstützer“ haben sie die Aufgabe, noch stärker die Leistung der Mitarbeiter zu unterstützen, sie bei ihrer Entwicklung zu fördern, um dem Wandel im Unternehmen eine wichtige Basis zu schaffen.



Dr. Sebastian Thomas, Dr. Frank Eretge, Elke Nippold-Roths, Prof. Dr. Sascha Armutat und Klaus Leuchtmann (v.l.n.r.)



Frank Emrich, Nadine Ibing, Karsten Dürkop, Sabine Oefner, Andreas Daferner, Andrea Bohn und Katja Kaiser-Himmelsbach (v.l.n.r.)

„Working Out Loud“ – Mentales „Onboarding“ für die Digitalisierung

Dr. Sebastian Thomas, HR Strategy der Continental AG, erläuterte, wie der zweitgrößte Automobilzulieferer der Welt es schaffte, ihre Arbeitsprozesse zum „New Work Style“ zu verändern. Er präsentierte die Arbeitsmethode „Working Out Loud“, mit der die Continental AG 160 000 Mitarbeiter fit für die digitale Arbeitswelt machte. Die Methode sieht vor, ein Netzwerk aus Mitarbeitern und Führungskräften zu bilden, die gemeinsam fortschrittlich agieren, Experten zum Thema Digitalisierung werden und somit Veränderungsprozesse ins Rollen bringen, um so das Unternehmen bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie zu unterstützen.

Felix Heuer, Geschäftsführer Innodrei, und Prof. Dr. Nele Graf, Inhaberin der Mentus GmbH und Professorin für Personal und Organisation der Hochschule für angewandtes Management, gaben den Teilnehmern Hilfsmittel an die Hand, mit denen sie ihre Organisationsstrukturen verändern können. Beispielsweise bieten sich „Culture Hacks“ an, um Unternehmenskulturen umzugestalten. Darüber hinaus lege agiles Lernen die Grundlage für innovatives, digital-affines und vor allem kundenorientiertes Handeln.

Veränderungen brauchen Mut und Vertrauen

Dr. Frank Eretge, Geschäftsführer bei Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG, betonte, dass beim Einführen neuer Arbeitsmethoden Fehler erlaubt seien. Er forderte die Teilnehmer auf zu experimentieren. Es biete sich an zu testen, ob Arbeitsabläufe mit Rückgriff auf neue Methoden, Arbeitsmodelle oder digitale Tools effizienter gestaltet werden können – stetig mit dem Bewusstsein, dass nicht jede Methode geeignet sei und nicht alles reibungslos funktionieren werde. Eine gewisse Vorstellung von dem in der Veranstaltung von Dr. Eretge Gesagten konnten sich die Teilnehmer am frühen Abend in den Räumen von Gundlach vor Augen führen. Das Traditionsunternehmen steckt mitten drin im Umwandlungsprozess zum digitalen und agilen Arbeitgeber. Besonders beeindruckt waren beide Exkursionsgruppen von der sehr differenzierten und ungewöhnlichen Gestaltung der Büroräume und dem Kommunikationskonzept.



Auch Markus Czerner, Keynote Speaker für mentale Stärke, Motivation und Erfolg, appellierte für mehr Veränderungsmut. Wenn sich Prozesse und Strukturen wandeln werden, sollte sich jeder diesen Aufgaben stellen und keine Angst vor zukünftigen Veränderungen haben, erläuterte der Experte.

Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ, VdW Rheinland Westfalen, VdW Bayern, vdw Niedersachsen Bremen, vdw südwest, VNW, des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Neu dabei ist der vtw, der im kommenden Jahr in Erfurt als Gastgeber fungiert, wenn vom 5. bis 6. März 2020 das 8. Forum Personal stattfindet. ←



Die Zukunft schon heute

Digitalisierungstagung von VNW und vdw Niedersachsen / Bremen in Hamburg: „Positive Geschichten müssen erzählt werden!“

Hamburg. „Wer nicht mit der Zeit geht, der geht mit der Zeit.“ So lautete das Resümee von VNW-Direktor Andreas Breitner nach der diesjährigen Digitalisierungstagung in Hamburg, die gut 200 Vorstände und Geschäftsführer von VNW- und vdw-Wohnungsunternehmen besuchten. Digitale Technik sei längst Bestandteil unseres Lebens, erleichtere Arbeitsprozesse und könne dafür sorgen, noch mehr im Interesse der Mieterinnen und Mieter zu tun, so der Verbandsdirektor des VNW.

Nachdem die Tagung von Matthias Herter, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der meravis Immobiliengruppe eröffnet wurde, gewährten Redner aus unterschiedlichen Bereichen einen Einblick in die Herausforderungen und Chancen der Digitalisierung.

Zum Auftakt forderte Philipp Depiereux von der etventure GmbH aus München die Gäste auf: „Starten Sie und erzählen Sie Ihre positiven Geschichten!“ Depiereux berichtete darüber, wie die Digitalisierung Geschäftsmodelle von Grund auf verändert und mahnte: „Traditionelle Unternehmen müssen im Rahmen ihrer Stärken digitale Stärken aufbauen.“ Im Verlauf der Vorträge wurden einige Regeln, die Unternehmen bei der Digitalisierung beachten müssen, deutlich.

Regeln der Digitalisierung

Da ist Regel Nummer 1: Digitalisierung muss stets Chefsache sein. Nur wenn der Chef vorangeht, folgen ihm die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es geht um eine grundlegende Transformation, darum, Dinge anders zu machen.

Regel Nummer 2: Wer glaubt, dass Digitalisierung ein Thema der Technik und der Technikfreaks im Unternehmen ist, der liegt falsch. Vielmehr ist Digitalisierung eine unternehmerische Führungsaufgabe, wenn sie erfolgreich umgesetzt werden soll.

Als Drittes geht es darum, motivierte Menschen zu finden, die eine Veränderung als Chance und nicht als Bedrohung begreifen. Bewahrungsmentalität ist der ärgste Feind der Digitalisierung. Dabei muss der Anstoß nicht unbedingt von außen kommen. Es gibt viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die schon lange im Unternehmen arbeiten und sich auskennen und die für diesen Transformationsprozess geeignet sind.

Regel vier besagt, dass man jenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denen man die Transformation anvertraut, eine „längere Leine“ gewähren sollte. Letztlich ist der Prozess ein Langstreckenlauf, der nur zu bewältigen ist, wenn man den Akteuren in einem gewissen Umfang Freiheiten ermöglicht. Dazu gehört, sie



in einem geschützten Raum, in dem Testen und Scheitern erlaubt sind, zu versammeln. Zu langjährigen Mitarbeitern sollten sich kluge Köpfe von außen gesellen.

Zu guter Letzt gilt der altbekannte Werbespruch „Just do it!“. Jede Idee, mag sie noch so brilliant sein, ist nicht das Papier wert, auf dem sie niedergeschrieben ist, wenn sie nicht umgesetzt wird. Es kommt in letzter Instanz auf die Umsetzung an oder wie Philipp Depiereux sagt: „Wir müssen heute beginnen!“

Die Tagung in Hamburg ist ein guter Ort, um Erfahrungen auszutauschen

Nach den Worten von VNW-Direktor Andreas Breitner wird die Digitalisierung unsere Branche verändern. „Die Prozesse werden schneller werden. Wir wollen Mieterinnen und Mieter weniger laufen lassen und stattdessen mehr Daten in Bewegung setzen.“ Dazu müsse man sich dem Thema stellen. „Das geht am besten, wenn man sich zusammensetzt und analog miteinander spricht. Und das tun wir bei der Digitalisierungstagung.“

Die nächste Digitalisierungstagung von vdw Niedersachsen Bremen und VNW ist für den 25. Februar 2020 erneut im Empire Riverside Hotel in Hamburg geplant. ←





grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

Wir machen Schluss - mit Einzelbeauftragungen, Dokumentationschaos sowie zeit- und kostenintensiven Arbeitsprozessen!

- ✓ Wir erfassen, verwalten und bewirtschaften Ihre Bäume.
- ✓ Wir organisieren Kontrolle, Pflege, Schnitt, Fällung und Rodung Ihrer Bäume.
- ✓ Wir pflanzen Ihre erforderlichen Ersatzbäume.
- ✓ Wir dokumentieren die Ausführung von Maßnahmen an Ihren Bäumen.
- ✓ Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit Ihrer Bäume.
- ✓ Wir übernehmen Ihre Haftungsverpflichtung.
- ✓ Wir übermitteln Ihnen BeKo-gerechte Nachweise.

Wir können das - digital oder analog.
Vereinbaren Sie eine "Kronen-Pauschale" mit uns.

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



STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE:
Green Tech ist
kein Modetrend.
Sondern Ihr Marktvorteil.



Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Green Tech statt Öl und Gas – die Zukunft gehört der umwelt-schonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.



www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen

„Geht doch, Leute!“

Wichmann-Gruppe realisiert Pilotprojekt HeinzEinz

Die Wichmann-Gruppe ist mit rund 600 Wohnungen Celles größter privater Wohnungsanbieter. Das Unternehmen geht auf die Initiative von Heinrich Wichmann zurück, der schon in den Wirtschaftswunderjahren im Wohnungsbau auf Rationalisierung, Mechanisierung und Typisierung gesetzt hat. Als „Pionier des Wohnungsbaus“ zeichnete Wichmann unter anderem für den Bau des „MobilOil-Hochhauses“ verantwortlich. Das 42 Meter hohe Gebäude wurde vor 60 Jahren fertiggestellt. Über die Tradition im Unternehmen und das aktuelle Bauprojekt im Stadtteil Heese sprach das magazin mit Geschäftsführer Michael Herrmann.



„Zudem sind die Bauteile in einem sehr hohen Maß recyclingfähig, was unseren Anspruch an die Nachhaltigkeit erfüllt...“

magazin: Wie viel Wichmann-Firmen-tradition steckt in dem Bauvorhaben „HeinzEinz“?

Michael Herrmann: Wir sind wieder ganz dicht an unserer DNA! Schon der ganz junge „Bauhäusler“ Heinz Wichmann begegnete den Herausforderungen der Weimarer Republik mit Innovationen und wurde im Nachkriegs-Westdeutschland mit seiner unglaublichen Wohnungsnot zum Pionier einer Epoche, die wir heute Bauwirtschaftsfunktionalismus nennen.

magazin: Was würde Heinz Wichmann zur aktuellen Diskussion ums serielle Bauen sagen?

Herrmann: „Geht doch, Leute!“ Vielleicht würde er 56 Jahre nach seinem Tode Shakespeare zitieren: „Gebt, Götter, mir Geduld! Geduld tut not!“ Mit Sicherheit hätte er aber begeistert zum Hörer gegriffen und seinen berühmten Studienfreund Ernst Neufert informiert, den Begründer der Bauentwurfslehre.

magazin: Wie aktiv ist die Wichmann-Gruppe derzeit im Neubau?

Herrmann: Unsere Bestände stammen fast komplett aus der stürmischen Wirtschaftswunderzeit nach 1955. Wir hatten alle Hände voll zu tun mit behutsamer Sanierung, energetischer Ertüchtigung und Erneuerung des urbanen Wohnumfeldes. Jetzt erst können wir uns an neue Herausforderungen heranwagen.

„Zum Jubiläum 100 Jahre Bauhaus sollten wir nicht nur nostalgisch rückwärts schauen, sondern weit nach vorn! ...“

magazin: Wie kam der Kontakt zur Firma Knauf zustande?

Herrmann: Der Kontakt zu der Firma Knauf kam über unseren Architekten Karsten Stumpf zustande. Stumpf befasste sich schon seit Längerem mit der innovativen Bauweise „Stahlleichtbau“, die in Deutschland noch nahezu unbekannt ist, aber erhebliche Vorteile gegenüber den bekannten Bauweisen bietet. Neben einem sehr hohen Vorfertigungsgrad bei geringem Gewicht der Bauteile ist auch eine extrem hohe bauliche Qualität zu erzielen. Dies wirkt sich auch auf die Komfortmerkmale wie Schallschutz bei unserem Gebäude aus. Zudem sind die Bauteile in einem sehr hohen Maß recyclingfähig, was unseren Anspruch an die Nachhaltigkeit erfüllt. Die Firma Knauf setzt mit ihren neuen modularen Bausystemen auf diese Bauweise, so dass sich die Linien zwischen uns, unserem Architekten und Knauf genau bei diesem Pilotprojekt treffen mussten.

magazin: BIM ist in unserer Branche noch längst nicht jedermanns Sache. Welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht?

Herrmann: Es ist richtig, dass BIM in der Baubranche in Deutschland noch keine große Rolle spielt. Viele stehen am Start, aber der Startschuss scheint noch nicht gegeben. Im Ausland ist das schon komplett anders. Für unser Gebäude HeinzEinz ist BIM auch noch nicht zur Anwendung gekommen, da es sich um eine komplette Neuentwicklung handelt. HeinzEinz ist aber der Startpunkt für BIM, da sich das dafür entwickelte Bausystem exzellent für digitale Prozesse eignet. Eine entsprechende Software, die vom Entwurf bis in eine weitgehend automatisierte Produktion greift, ist bereits in Programmierung.

magazin: Ihr Projekt wird sicherlich bundesweit Beachtung finden.

Was können Sie Ihren Kollegen in anderen Wohnungsunternehmen mit auf den Weg geben?

Herrmann: Digitalisierung bedeutet gerade beim Bauen: Ohne mutige Vorreiter wird Deutschland auch hier den globalen Entwicklungen hinterherlaufen. Zum Jubiläum 100 Jahre Bauhaus sollten wir nicht nur nostalgisch rückwärts schauen, sondern weit nach vorn!

magazin: Wichtiges Thema derzeit sind natürlich die Baukosten.

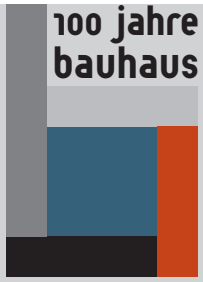
Wie teuer ist „HeinzEinz“?

Herrmann: Das Thema der Baukosten ist immer wieder und überall im Gespräch. Sie sind Hemmnis und auch Motor der Bauwirtschaft. Auf der Strecke bleiben kostengünstige Gebäude mit erschwinglichen Mieten. Die Gründe dafür liegen vorrangig sowohl im Bereich der zum Teil völlig überzogenen Vorschriften als auch in politischen Gründen. Was wir für HeinzEinz sagen können ist, dass wir für 8 Euro den Quadratmeter vermieten werden. Da es sich um ein Pilotprojekt handelt, können wir keine vergleichbaren Kosten nennen. Wir wissen aber, dass das System von Knauf einen deutlichen Beitrag zur Einsparung von Baukosten leisten kann – bei steigender Qualität und verkürzter Bauzeit.

magazin: Vielen Dank für das Gespräch. ←



MICHAEL HERRMANN,
Geschäftsführer der
Wichmann-Gruppe



bauhaus in hamburg

Vor 100 Jahren wurde die berühmte Kunstschule in Weimar gegründet. Architektin Annette Niethammer zeigt, wo ihr Einfluss in der Hansestadt zu sehen ist.

VON HANNA KRÜGER



Hamburg. Majestätisch ragt die markante, an einen Schiffsbug erinnernde Spitze des zehnstöckigen Kontorhauses in den Himmel. Seine Fassade besteht aus fast fünf Millionen Klinker- und Backsteinen, die zum Teil Ornamente und Muster ergeben. Innen beeindruckten gewundene Treppenhäuser und prächtige Mahagonitüren. Kein Wunder, dass das 1922 bis 1924 von Fritz Höger errichtete Chilehaus von Anfang an als Ikone der Architektur gefeiert wurde. Heute gilt es als beispielhaft für den Backstein-Expressionismus – eine eigenständige Spielart der Moderne aus der ersten Zeit der Bauhaus-Phase in Weimar.

Die Stadt Hamburg hat das Chilehaus daher als Werbegesicht für ihre Teilnahme an den Feierlichkeiten zum Bauhaus-Jahr 2019 erkoren. Nichts Neues für das Gebäude: Bereits 1925 galt es als Werbe-Ikone, sogar für ganz Deutschland. Das beweist zum Beispiel eine Grafik aus dem Jahr 1925, mit der die Touristeninformationszentrale an der Fifth Avenue in New York für „Germany“ warb.

Mehr als 100 Objekte in Hamburg

Eine DIN A4-Kopie dieses Posters hat Annette Niethammer in einem Ordner abgeheftet, zwischen vielen Aufnahmen und Beschreibungen weiterer Hamburger Gebäude, die der klassischen modernen Architektur zugeordnet werden können. Etwa 150 Objekte umfasst die Datenbank, die die Bauhaus-affine Hamburger Architektin in den vergangenen drei Jahren in Eigeninitiative durch umfassende Recherchen und Nachforschungen zusammengestellt hat. Dass es so viele werden, hatte sie anfangs gar nicht erwartet. „Der Großteil der Hamburger Architektur aus den 1920er-Jahren – etwa von Fritz Schumacher und den Gebrüdern Gerson – ist zwar sachlich, aber nur moderat modern. Dass es eine mindestens ebenso große Baumassee mit Charakteristika der klassischen Moderne gibt, hat mich überrascht“, sagt die 49-Jährige, die seit 2003 in der Hansestadt lebt.

Für die Bauhaus-Epoche interessiert sie sich seit dem Studium, in dem sie sich auch



mit Architekturgeschichte beschäftigt hat. „Am Ende der Gründerzeit herrschte Stilpluralismus. Für ein Rathaus etwa wählte man Neogotik, für ein Gerichtsgebäude Neoklassizismus.“ Die Bauhaus-Gründer hätten erstmals ein ganz anderes Ziel gehabt. „Sie wollten Kunst, Handwerk und Industrie zusammenbringen und Material und Konstruktion zeigen.“ Während ihr Fokus in der ersten Phase des Bauhauses auf Handwerk und Kunst gelegen habe, hätten in der zweiten Phase industrielles Bauen und sachliche Formen eine größere Rolle gespielt.

Anlässlich des Bauhaus-Jahres hat Annette Niethammer den Chatbot „Hamburg modern“ entwickelt: eine App, die ihre Nutzer zu den wichtigsten Gebäuden der klassischen Moderne führen soll. „Es geht mir darum, das kulturelle Erbe auch digital zu verbreiten“, sagt sie. Das Projekt ist fast abgeschlossen und geht demnächst an den Start – in Kooperation mit dem Verein Architektursommer, der in diesem Jahr das Bauhaus-Jubiläum aufgreift und dazu viele Veranstaltungen organisiert hat. Annette Niethammer wird sich auch mit einem Vortrag daran beteiligen („Hamburg modern“, 23. Mai, 18 Uhr, Museum für Hamburgische Geschichte).

Bestimmte Merkmale zeigen Bauhaus-Einfluss

Kann man auch ohne ihren digitalen Stadtführer erkennen, ob das Bauhaus auf die Architektur eines Gebäudes Einfluss

genommen hat? Ja, sagt die Expertin, da gebe es bestimmte Merkmale. Dazu gehören etwa durch Putz oder Simse ausgestaltete Fensterbänder, die die Horizontalität betonten, flexible Grundrisse und flache Dächer sowie Materialien wie Glas, Stahl und Beton. Sie demonstriert das auf einer Exkursion rund um die Alster (und einem Abstecher an die Elbe). An beispielhaft elf Gebäuden erklärt sie uns den Einfluss von Bauhaus-Stars wie Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe oder auch einem Le Corbusier aus Frankreich.

Unsere Tour beginnt beim **Chilehaus**, das Kaufmann Henry Brarens Sloman, der in Chile durch den Salpeterhandel reich geworden war, als „Geschenk“ an seine Heimatstadt errichten ließ. „An seiner Architektur lässt sich gut erkennen, dass in der ersten Phase, als sich das Bauhaus noch in Weimar befand, das Handwerk im Vordergrund stand“, sagt Annette Niethammer und weist auf die dunklen, bewusst unvollkommenen Klinker.

„Die Reliefs und Muster, in denen sie verlegt wurden, erhöhen sich durch die Kombination mit den keramischen Reliefs von Richard Kuöhl zu einem expressionistischen Gesamtkunstwerk.“ Zudem sei der Bau ein Symbol der Stärke in der schwierigen Inflationszeit der jungen Weimarer Republik gewesen, sagt die Architektin. Viele Arbeiter, aber auch später berühmte Hamburger Architekten wie Karl Schneider oder Friedrich Dyrsen hätten durch diesen Großauftrag eine Anstellung gefunden.



Transparenz: ein wichtiger Aspekt der Moderne

Während das Chilehaus die erste Bauhaus-Phase abbildet, steht die 1929 von Architekt Walther Pritzsch errichtete Brücke am **Kellinghusenbahnhof** für die neue Sachlichkeit der Dessauer Zeit. „Das Brückenbauwerk greift die Architektur des Gropius-Baus in Dessau auf: Eine vor das tragende Skelett gehängte Glasfassade gibt den Blick auf das Innenleben frei“, erklärt Annette Niethammer. Das Besondere an der Brücke seien die im Querschnitt dreieckigen Holzspanten in einem warmen Indisch-Rot.

„Holz ist eigentlich kein Material der Sachlichkeit.“ Die Verglasung und das Fehlen einer schrägen Dachkonstruktion dagegen zeigten den damaligen Trend der Entmaterialisierung. „Transparenz war ein wichtiger Aspekt der Moderne“, erläutert die Architektin. „Sie war aber auch funktional: Beim Begehen der Brücke sollte man sehen, wo man ist.“ Das alte Stellwerkgebäude, das noch heute neben den Gleisen steht, besaß früher die gleichen Spantenfenster wie die Brücke. Ein entsprechendes Foto hat Annette Niethammer im Hochbahn-Archiv entdeckt.



„... ohne klassentrennende Anmaßung, die eine hochmütige Mauer zwischen Handwerkern und Künstlern bilden wolle...“

In seinem Gründungsmanifest von 1919 hatte Gropius unter anderem festgelegt, dass das Bauhaus eine Zunft sein wolle „ohne klassentrennende Anmaßung, die eine hochmütige Mauer zwischen Handwerkern und Künstlern“ bilden wolle; und darin sollten auch „Studierende an Werken der Meister mitarbeiten“. Diesen Gedanken griffen die Architekten Hinsch und Deimling beim Bau der **Handelsschule Schlankreie** auf – „eines der wenigen Hamburger Schulgebäude aus der Zeit, die nicht von Fritz Schumacher selbst entworfen wurden“, betont Niethammer.

Sie deutet auf ein zweiflügeliges Backsteingebäude mit gerasterter Außenfassade, das auf einem ockerfarbenen Sockel thront und dessen linker, leicht geschwungener Flügel die Kurve der dahinter liegenden U-Bahn-Gleise aufgreift. „Gropius sah in der Aufgabe einer Schule nicht nur die reine Wissensvermittlung. Vielmehr sollten Schüler und Lehrer zusammenkommen und zusammen arbeiten, ähnlich wie Dozenten und Studenten im Bauhaus.“ Diese Funktionen bilde die Schule nach außen ab: etwa mit der Turnhalle oder mit dem Sockel, in dem ein Jugendheim untergebracht war. →



„Gropius sah in der Aufgabe einer Schule nicht nur die reine Wissensvermittlung...“





Fensterbänder, weiße Flächen und Dachgärten

Nicht die Kurve der Bahn, sondern die des Straßenverkehrs greift das 1927 von Karl Schneider errichtete **Großwohnhaus Burmeister** an der Maria-Louisen-Straße 63 bis 67 auf. „Schneider, der zeitweise bei Gropius im Büro gearbeitet hat, war der wichtigste Exponent des neuen Bauens in Hamburg“, sagt Expertin Niethammer. Das Winterhuder Wohnhaus, das auf einer Plattform fünf Stufen über dem Gehwegniveau liegt, fällt durch vier vertikale Treppenhäuser-Fensterbänder auf, die die horizontalen Flächen gliedern. Ansonsten gilt es als eher zurückhaltende Interpretation des modernen Bauens. Ganz anders dagegen das ebenfalls von Schneider entworfene **Landhaus Michaelsen am Falkenstein**. 1923 erbaut, erregte das eigenwillige, L-förmige und collagenartig aus mehreren Gebäudeteilen zusammengesetzte Ensemble großes Aufsehen. Heute ist in dem weißen Gebäudekomplex über der Elbe das Puppenmuseum untergebracht.

Neben weißen Flächen und langen Fensterbändern gehörten nach Meinung

des Architekturpioniers Le Corbusier zu den typischen Merkmalen eines modernen Gebäudes auch Dachgärten und Elemente aus der Schiffsarchitektur. Der Düsseldorf-er Architekt Emil Fahrenkamp griff das 1931 für die **Kruspigg-Villa** am Harvestehuder Weg 45 auf, die heute zum Sitz des Verlags Hoffmann und Campe gehört. Ein rundes Fenster erinnert an ein Bullauge, Freitreppen führen gangwayartig zur Haustür und in den Garten, und auf dem Flachdach der Backstein-Villa thront einer Kommandobrücke gleich ein turmartiger Aufbau. Eine „Komposition aus sachlichen Kuben“ nennt Architektin Niethammer das Gebäude. Sie freut sich, dass es in gutem Zustand ist und noch immer als Solitär dasteht, obwohl auch die umliegenden Häuser zum Verlag gehören und, da sie nicht denkmalgeschützt ist, mit der Villa hätten verbunden werden können.

Weniger erfreut ist sie beim Anblick eines Gebäudes an der Ecke Lerchenfeld/Oberaltenallee, direkt neben den U-Bahngleisen. Errichtet wurde es 1929 von Ar-



„Komposition aus sachlichen Kuben“



chitekt und Bauherr Paul A.R. Frank, der unter Oberbaudirektor Fritz Schumacher unter anderem Laubenganghäuser in Dulsberg, Zeilenbauten in der Jarrestadt sowie die Frank'sche Siedlung in Klein Borstel schuf. „Bei diesem Eckhaus hat er sich viele Gedanken gemacht. Er hat mit Baumaterialien experimentiert und die mit Putz ausgestalteten Fensterbänder und die Loggien zu einer gestalterischen Einheit gefügt“, erläutert Annette Niethammer. Mit dem ehemaligen Mundsburg-Haus, das früher anstelle des Ernst Deutsch Theaters stand, habe das turmartig errichtete Gebäude ein städtebaulich wichtiges Ensemble gebildet. Dass es heute trotz Denkmalschutz in einem stark vernachlässigten Zustand ist, macht sie skeptisch. „Die Frage ist, was als Nächstes passiert. Es wäre sehr schade, wenn es mit Wärmeverbundsystem verkleidet oder gar abgerissen wird.“

Eine gestalterisch ähnliche Situation findet man an einem ebenfalls denkmalgeschützten Wohnhaus an der Eppendorfer Landstraße 47 bis 49: Auch hier betonen Loggien, Fenster und Vordächer die horizontale Gliederung, erbaut wurde

es 1924 bis 1928 von Robert Friedmann. „Das Besondere sind der tiefe Gebäudegrundriss und der vielfältige und differenzierte Einsatz des Klinkers in der Fassade – beides deutet auf großbürgerliches Wohnen hin“, sagt Annette Niethammer und fügt erläuternd hinzu: „Durch seinen symmetrischen Aufbau jedoch ist dieses Gebäude viel konservativer als etwa die Kruspig-Villa, wo Kuben als Skulpturen angeordnet und inszeniert wurden, um spannende Außenräume zu kreieren.“

Bauherr des Eppendorfer Wohnhauses war Heinrich Levy, der Vorsitzende des liberalen jüdischen Tempelverbands. Er engagierte Friedmann ein paar Jahre später erneut, zusammen mit Architekt Felix Ascher: für den Bau der Synagoge an der Oberstraße, die heute vom NDR als Studio genutzt wird. Anders als in anderen Synagogen gab es hier eine Orgel und deutsche Gesänge, hat Annette Niethammer bei ihren Recherchen erfahren. Sie macht auf die symmetrische Gestaltung des Außenraumes vor der Synagoge aufmerksam: ein leicht erhöhter Platz, zwei Seitenflügel, die mit dem Mittelteil verschränkt sind. Verkleidet sind die drei Baukörper mit Muschelkalkplatten, die in Größe und Form mit dem jeweiligen Gebäudeteil korrespondieren. „Eine sachliche und differenzierte Komposition, typisch für die Moderne“, sagt die Architektin.

Spuren jüdischer, vom Bauhaus beeinflusster Architekten findet man auch ein paar Meter weiter in der Sophienterrasse. Sophiencorner haben Semmy Engel, der auch die später zerstörte Hamburger Hauptsynagoge am Bornplatz errichtet hatte, und sein Sohn Bernd die weißen Häuser mit den gerundeten Erkern genannt. „Ich finde es schön, dass die Architekten eine für Harvestehude typische weiße Fassade mit klassischen Klinkern verwoben und die Horizontalität herausgearbeitet haben“, sagt Annette Niethammer. Ebenfalls ein

Merkmal der Moderne bei den 1928 erbauten Häusern, deren Architekten später mit Berufsverbot belegt und in die Emigration gezwungen wurden, sind die Dachterrassen, die für alle Bewohner über Treppenaufgänge zu erreichen sind. „Das greift Corbusiers Schiffs- und Dachgarten-idee auf.“

Die Moderne zeigt sich erst beim zweiten Blick

Während das Chilehaus das älteste Beispiel mit Bauhausbezug ist, gilt das Kunsthaus am Jungfernstieg als das jüngste. Das Gebäude, das den meisten nur als Sitz des Staubsaugeranbieters Vorwerk bekannt sein dürfte, ist die letzte Station unserer Tour. In seiner Gestaltung erinnere es an die sogenannte organische Moderne eines Erich Mendelsohn und natürlich an das Deutschlandhaus jenseits des Gänsemarkts, bemerkt Annette Niethammer. Das Kunsthaus selbst wurde zwar schon 1862 erbaut, seine Fassade aber 1932 von Paul Huster umgebaut. Vielleicht hatte er das Ende schon geahnt, das die Nazis dem Gedanken des Bauhauses und dem neuen Bauen bald setzen sollten.

Jedenfalls griff er bei der Gestaltung der Fassade besonders viele moderne Elemente auf: Fenster- und Putzflächen, die zu dunkelbraunen Bändern zusammengefasst sind, Gesimse aus Beton und die Atelierverglasung im Galeriegeschoss machen die flächige Klinkerfassade plastisch. Bei aller Begeisterung über das Haus bedauert Annette Niethammer doch eines: „Eine angemessene abendliche Beleuchtung der Galerieverglasung hätte die Transparenz der Fassade noch unterstrichen.“ Doch die Glasflächen sind abgeklebt. Und damit ein Synonym für die vom Bauhaus beeinflusste Moderne, die in Hamburg oft nur auf den zweiten Blick sichtbar ist. ←



ANNETTE NIETHAMMER,
Architektin

Annette Niethammer wurde 1969 in Friedrichshafen am Bodensee geboren. Sie studierte zunächst an der ETH Zürich Architektur und machte 1999 an der Columbia University in New York ihren Master mit Schwerpunkt Architekturgeschichte. Nachdem sie drei Jahre in Berlin als Architektin gearbeitet hatte, übt sie ihren Beruf seit 2003 in Hamburg aus. Mit Mann und Töchtern (sieben und zwölf) lebt sie in Winterhude.

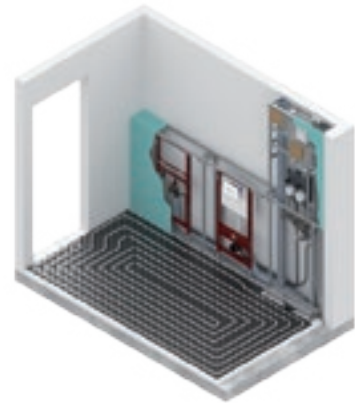


TECE
close to you

**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

Aareon Kongress | Next Level: 2019 | EVOLUTION



www.aareon-kongress.de

Garmisch-Partenkirchen | 5. bis 7. Juni 2019



!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



Bad- und Strangsanierung in 7-10 Werktagen!

Feste Preise, feste Termine und alles aus einer Hand! Ein Ansprechpartner für alles und nur ein Monteur pro Bad. Überzeugen Sie sich selbst! Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org



DIE AZUBI-KAMPAGNE STARTET DURCH!

Neue Homepage für die Zielgruppe und die Wohnungsunternehmen

Die bereits seit 2009 bestehende Ausbildungskampagne „Immobilienkaufmann/-frau“ nimmt wieder Fahrt auf... Zum neuen Flight der Kampagne (Schaltung von Onlinewerbung), wurde die Homepage komplett neugestaltet. Da die Nutzung von Webseiten in der jungen Zielgruppe mittlerweile überwiegend auf mobilen Geräten stattfindet, wurde die Homepage genau auf diese Erfordernisse hin entworfen (Responsive Design).

Neu: Die Jugendlichen können mit einem interaktiven Text spielerisch die eigenen Wünsche mit den vielfältigen Möglichkeiten in diesem Beruf abgleichen. So wird schon früh auf die Entwicklungsmöglichkeiten in unserer Branche hingewiesen.

Kurzweilige interaktive Informationen über die Branche, persönliche Ansprache und echte Azubis begrüßen die Besucher der Seite, die Startseite hat ein Newsportal und es sind die Videos zugänglich. Natürlich gibt es auch alle wichtigen Infos zum Ausbildungsberuf und der Ausbildungsdatenbank sowie Fakten zur Branche: www.immokaufleute.de

Unternehmenswebseite – alles, um die Kampagne zu nutzen

Die Webseite für die Unternehmen informiert über die Kampagne, gibt einen Überblick über bereits erzielten Erfolge und bereitet den Weg zur Implementierung der Azubi-Kampagne in ihre Unternehmen. Sie können Ihr Stellengesuch eintragen und von der Bekanntheit und deutschlandweiten Verbreitung bei Jugendlichen profitieren: <http://unternehmen.immokaufleute.de>

Nutzen Sie die Materialien zu attraktiven Konditionen für Ihre Azubisuche:

- Gewünschtes Werbemittel auswählen
- Anfrage via Online-Bestellformular oder einfach per E-Mail, via Fax oder Telefon
- Individuelles Angebot mit eigener Auflage und Logo erhalten
- Kurzfristige Lieferung an Sie
- Und schon können Sie Ihr Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber präsentieren

Mehr Details dazu auch unter:

www.unternehmen-immokaufleute.de

Jetzt auf morgen vorbereiten...

...und Jugendliche, Azubis und künftige Mitarbeiter auf Ihr Wohnungsunternehmen hinweisen. Profitieren Sie von unseren Kontakten zu den Jugendlichen. Stellenbörse nutzen, Werbemittel produzieren, an Messen beteiligen, eigene Webseite ergänzen, Anzeigen erstellen u.v.m.

Die Azubi-Kampagne – Wert(e)voller als Sie denken!

Stellenbörse der Immokaufleute!

Dabei sein, Präsenz zeigen – Ihr Unternehmen in der Ausbildungsdatenbank des GdW. Um die Wohnungsunternehmen für Interessierte auffindbar zu machen und die Suche nach geeigneten Auszubildenden möglichst einfach zu gestalten, wurde die Stellenbörse der Immobilienkaufleute permanent weiterentwickelt.

Der Zugang zur Stellenbörse ist unter www.unternehmen-immokaufleute.de zu finden. Einfach auf der Startseite auf „Login für Unternehmen“ gehen. Anschließend muss die Anmeldung mit den Zugangsdaten erfolgen. Falls die Daten nicht vorliegen, wenden Sie sich bitte beim GdW an Claudia Meyer
Tel: 030 82 403 127 oder E-Mail: meyer@gdw.de. ←



Keine Trendumkehr am Wohnungsmarkt in Sicht



**CAROLIN WANDZIK UND
SEBASTIAN WUNSCH,**
GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Carolin Wandzik gehört zum Rat der Immobilienweisen und war Gast beim 38. Zwischenahner Gespräch des vdw Niedersachsen Bremen.

Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bleibt bestimmend für den deutschen Wohnungsmarkt. Im vergangenen Jahr sind die Neuvertragsmieten (Angebotsmieten) erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise, die Angebotskaufpreise wiederum legten kräftiger zu als die Mieten – die Kompression der erzielbaren Mietrenditen hat sich damit weiter fortgesetzt. Die Hochphase am Wohnungsmarkt hält nun bereits seit zehn Jahren an, eine grundlegende Trendumkehr ist auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus nicht absehbar.

Trotz nachlassender Asylummigration nach Deutschland wächst die Bevölkerung weiter – auch in 2018 wurde das Geburtendefizit erneut durch die Zuwanderung aus dem Ausland überkompensiert. Nach der Schätzung des Statistischen Bundesamts ist die Einwohnerzahl Deutschlands im vergangenen Jahr um ca. 200 000 Personen auf rund 83 Millionen gestiegen. Maßgeblich hierfür war der positive Außenwanderungssaldo von geschätzt +340 000 bis +380 000 Personen. Regional entwickelt sich die Wohnungsnachfrage jedoch sehr unterschiedlich: Während in den vergangenen Jahren insbesondere in den großen Städten und ihrem Umland teils deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen waren, ist die Zahl der Einwohner in den ostdeutschen Landkreisen seit 2011 überwiegend zurückgegangen.

Auch wenn sich das Nachfragewachstum zuletzt insgesamt abgeschwächt hat, kommt die Angebotsausweitung weiterhin nur schleppend voran. Der Frühindikator Baugenehmigungen zeigt lediglich im Geschosswohnungsbau nach oben, die Gesamtzahl der erteilten Genehmigungen (inkl. Baumaßnahmen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden) lag in 2018 in etwa auf dem Vorjahresniveau (-0,2 Prozent auf rund 347 300 Wohnun-

gen). Nach der Schätzung von GEWOS dürfte die Zahl der Fertigstellungen in 2018 erstmals seit 2001 die Marke von 300 000 Wohnungen überschritten haben, im laufenden Jahr dürften schätzungsweise rund 320 000 neue Wohnungen hinzukommen. Damit ist die Bautätigkeit jedoch weiterhin zu schwach, um den in den vergangenen Jahren entstandenen Nachfrageüberhang nachhaltig abzubauen, wenn man einen jährlichen Baubedarf von mindestens 350 000 Wohnungen unterstellt. Neben dem Engpassfaktor Bauland stehen mittlerweile auch zunehmende Kapazitätsengpässe im Baugewerbe einer raschen Ausweitung des Wohnungsangebots entgegen. Hinzu kommen Preissteigerungen bei Baustoffen und Bauprodukten, die sich entsprechend auf die Baupreise auswirken, sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse und komplexe Bauvorschriften. Das von der Bundesregierung avisierte Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in der laufenden Legislaturperiode wird sich somit nur schwer erreichen lassen.

Folgerichtig hat sich der Anstieg der Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. Deutschlandweit lag der mittlere Angebotsmietpreis im dritten Quartal 2018 bei 7,06 Euro/qm. Gegenüber dem dritten Vorjahresquartal ergibt sich ein Anstieg um 3,9 Prozent. Die Neuvertragsmieten sind damit etwas stärker gestiegen als in dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, als ein Anstieg um 3,6 Prozent zu verzeichnen war (3. Quartal 2017 gegenüber dem 3. Quartal 2016). Unterjährig verlief die Entwicklung im vergangenen Jahr relativ konstant, eine Abschwächung der Mietenentwicklung am aktuellen Rand ist nicht feststellbar. Seit dem Beginn der Zeitreihe im ersten Quartal 2007 sind die Neuvertragsmieten bundesweit um 36,8 Prozent gestiegen.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten betrifft bereits seit einigen Jahren den weit überwiegenden Teil der deutschen Kreise. Im vergangenen Jahr sind die Neuvertragsmieten lediglich in Wolfsburg, im Landkreis Vorpommern-Greifswald und im thüringischen Saale-Orla-Kreis leicht zurückgegangen. Die Spanne der kleinräumig ermittelten Mietpreise ist allerdings groß. So liegen die Neuvertragsmieten in den ostdeutschen Landkreisen mehrheitlich unter 6 Euro/qm, teilweise sogar unter 5 Euro/qm. Aber auch im Norden Deutschlands gibt es Regionen mit weit unterdurchschnittlichen Mieten von knapp unter oder über 5 Euro/qm (so zum Beispiel die niedersächsischen Kreise Lüchow-Dannenberg und Holzminden sowie der Kreis Ludwigslust-Parchim). Die höchsten Mieten weisen weiterhin die A-Städte auf. In allen sieben bevölkerungsreichsten deutschen Städten liegen die mittleren Neuvertragsmieten mittlerweile über der Marke von 10 Euro/qm – auch in Berlin, wo die Mieten im vergangenen Jahr um 9,2 Prozent auf 10,04 Euro/qm zulegten. Im Norden Deutschlands weist Hamburg mit einer mittleren Neuvertragsmiete von 10,90 Euro/qm das höchste Mietniveau auf. Mit bereits großem Abstand folgen die Großstädte Hannover (8,89 Euro/qm), Wolfsburg (8,55 Euro/qm)

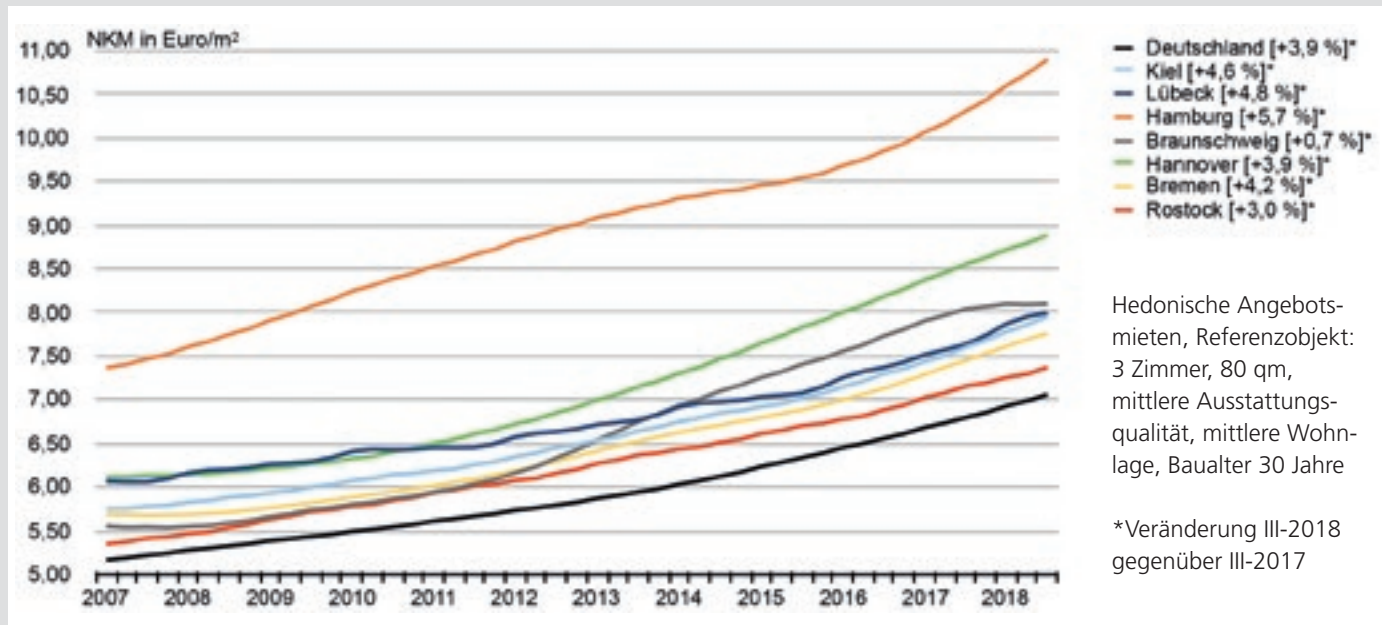


Abb. 1: Entwicklung der Mietpreise, I-2007 bis III-2018 Quelle: ImmobilienScout24, GEWOS

und Braunschweig (8,10 Euro/qm) sowie diverse Landkreise im Hamburger Umland mit Mieten von mehr als 8 Euro/qm. Neben Hamburg, wo die Neuvertragsmieten binnen Jahresfrist um 5,7 Prozent zulegten, war die größte Mietendynamik im vergangenen Jahr erwartungsgemäß in den größeren norddeutschen Städten zu beobachten. In Osnabrück erhöhte sich die mittlere Neuvertragsmiete innerhalb eines Jahres um 6,6 Prozent auf 7,99 Euro/qm im dritten Quartal 2018. Auch in Oldenburg, Lübeck, Kiel und Bremen lagen die Zuwachsraten oberhalb der bundesweiten Steigerungsrate von 3,9 Prozent (vgl. Abb. 1).

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Im dritten Quartal 2018 kosteten Bestandswohnungen im bundesweiten Mittel rund 1875 Euro/qm, gegenüber dem dritten Vorjahresquartal ergibt sich damit eine Preissteigerung von 8,2 Prozent. Bereits im Jahr zuvor waren die Preise für Eigentumswohnungen mit der gleichen Rate gestiegen. Mittlerweile zeichnet sich jedoch eine leicht abnehmende Preisdynamik ab. So legten die Wohnungspreise im ersten Quartal 2018 noch um 2,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu, im dritten Quartal 2018 lag die Steigerungsrate gegenüber dem Vorquartal nur noch bei 1,8 Prozent. Seit Beginn der Zeitreihe im ersten Quartal 2007 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bundesweit um 77,1 Prozent gestiegen.

Der Anstieg der Wohnungspreise stützt sich auf eine breite regionale Basis. Die wenigen festgestellten Preistrückgänge betreffen mehrheitlich ostdeutsche – insbesondere thüringische und sachsen-anhaltinische –, aber auch einige norddeutsche Landkreise (beispielsweise die niedersächsischen Kreise Helmstedt und Uelzen). Wie das Mietniveau so variiert auch das Niveau der Kaufpreise für Eigentumswohnungen regional stark. Mehr als die Hälfte der deutschen Kreise weist ein Kaufpreisniveau unterhalb

des bundesdeutschen Mittels auf. Vielerorts werden Eigentumswohnungen für weniger als 1 500 Euro/qm angeboten, in weiten Teilen Ostdeutschlands sowie im südwestlichen Niedersachsen, im nordöstlichen Bayern sowie in einigen Kreisen in Rheinland-Pfalz liegen die Wohnungspreise sogar unterhalb der Marke von 1 000 Euro/qm. Am oberen Ende des Wertespektrums befinden sich seit Jahren überwiegend süd- und südwestdeutsche Städte und Landkreise. Die Stadt München weist mit 6 390 Euro/qm bundesweit weiterhin das mit Abstand höchste Preisniveau für Eigentumswohnungen auf. Auf den weiteren vorderen Rangplätzen folgen diverse Kreise im direkten Münchner Umland sowie weitere A-Städte und oberbayrische Landkreise. Der Umstand, dass sich unter den 50 teuersten Kreisen mit Hamburg lediglich eine norddeutsche Stadt befindet, ist Ausdruck der allgemeinen Tendenz von einem in Süd-Nord- sowie West-Ost-Richtung verlaufenden Preisgefälle. In den fünf nördlichen Bundesländern weist Hamburg mit 3 850 Euro/qm das höchste Preisniveau auf, gefolgt von der Stadt Hannover mit 2 630 Euro/qm (jeweils III-2018). Ein Kaufpreisniveau von mehr als 2 000 Euro/qm erreichen weiterhin große Städte wie Bremen, Braunschweig, Kiel, Lübeck und Rostock sowie einige Kreise im Hamburger Umland und an Nord- und Ostsee (Nordfriesland, Ostholstein, Landkreis Rostock). Die stärksten Preissteigerungen waren im vergangenen Jahr wiederum in den großen norddeutschen Städten zu verzeichnen. Besonders kräftig erhöhten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rostock (+13,5 Prozent auf 2 440 Euro/qm) und Lübeck (+12,7 Prozent auf 2 190 Euro/qm). In Hamburg erhöhten sich die Wohnungspreise innerhalb eines Jahres um 10,4 Prozent (jeweils III-2018 gegenüber III-2017). Hohe Zuwachsraten oberhalb der bundesweiten Preissteigerung waren auch für Bremen und Hannover festzustellen (vgl. Abb. 2).

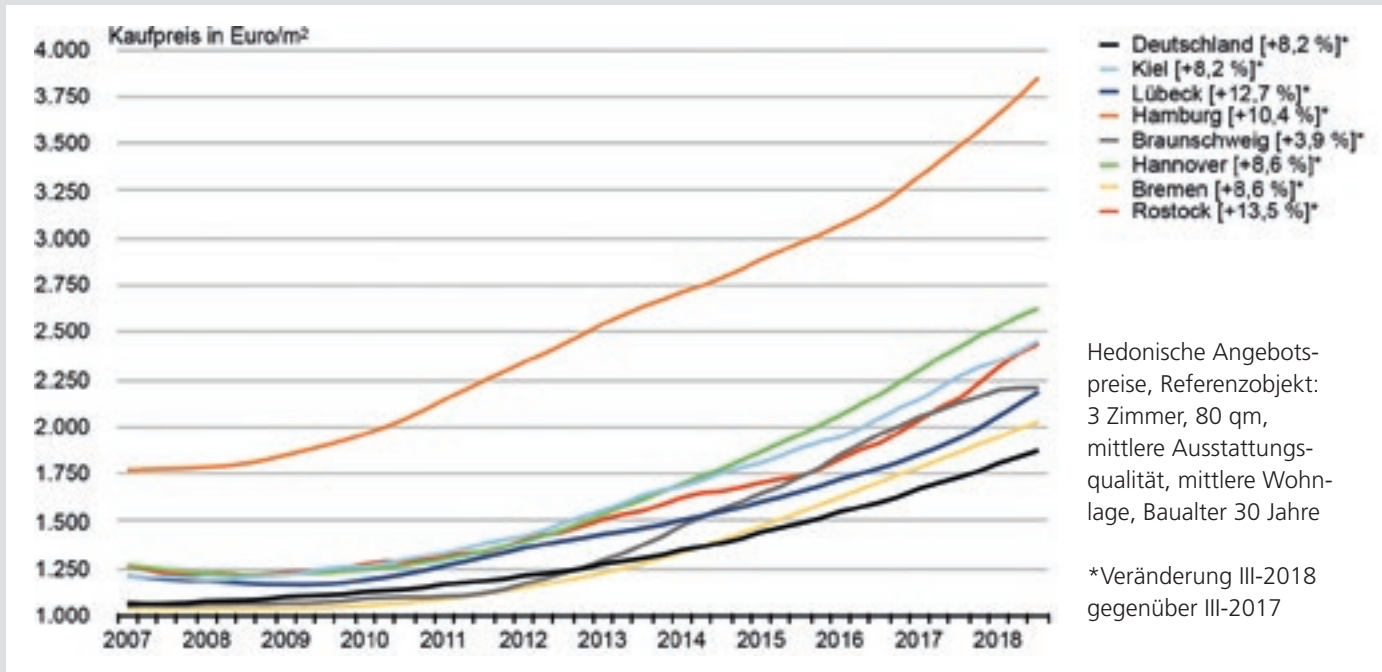


Abb. 2: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, I-2007 bis III-2018 Quelle: ImmobilienScout24, GEWOS

In Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit dürfte sich der Preisauftrieb am deutschen Wohnungsmarkt in 2019 fortsetzen. Zumal das nach wie vor günstige Zinsumfeld sowie steigende Beschäftigtenzahlen und Einkommen die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter stützen. Insbesondere in den Ballungsräumen ist im laufenden Jahr von weiteren deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen. Dabei dürfte sich die Markttension in zunehmendem Maße von den Kernstädten auf ihr Umland übertragen, teilweise steigen die Preise im Umland der großen Städte aufgrund von Ausweichbewegungen bereits jetzt stärker als in der jeweiligen Kernstadt. Neben den sieben bevölkerungsreichsten deutschen Städten und anderen stark nachgefragten Großstädten sind auch für Städte aus der zweiten und dritten Reihe, mit zuzugsbedingt stark steigender Nachfrage, steigende Preise zu erwarten. Neben den Kaufpreisen werden auch die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend in 2019 weiter fortsetzen. Im laufenden Jahr dürften die Neuvertragsmieten erneut stärker steigen als die allgemeine Inflation. Daran wird auch die Verschärfung der Mietpreisbremse zum 1. Januar 2019 nichts ändern können. Ob Mieter, die unbedingt eine Wohnung benötigen, von ihrem Recht auf Rüge unzulässig hoher Mieten Gebrauch machen werden, bleibt angesichts des knappen Wohnungsangebots fraglich. Denkbar ist allerdings eine leicht abnehmende Mietendynamik im laufenden Jahr, auch weil das Niveau der Neuvertragsmieten vielfach bereits sehr hoch ist.

Preisregulierende Maßnahmen wie die Mietpreisbremse setzen jedoch an den Symptomen, nicht den Ursachen an – einen Beitrag zur Behebung der Knappheitssituation am deutschen (Miet)Wohnungsmarkt leisten sie nicht. Im Gegenteil, über die möblierte Vermietung oder die verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, könnte das Angebot in dem von der Bremse regulierten Segment der (nicht umfassend modernisier-

ten) Bestandswohnungen sogar noch zurückgehen. Gefragt sind stattdessen gezielte, nachhaltig wirkende Anreize für den Bau von Wohnungen, die über Strohfeuereffekte hinausgehen, wie sie durch das im vergangenen Jahr eingeführte Baukindergeld oder die geplante Sonderabschreibung für den Bau von Mietwohnungen zu erwarten sind. Aufgrund der zeitlichen Befristung wird von der Sonder-AfA, sollte sie in der aktuellen Fassung den Bundesrat passieren, kein nachhaltiger Impuls für die Wohnungsbauinvestitionen ausgehen, der einen entsprechenden weitreichenden Kapazitätsaufbau im bereits stark ausgelasteten Baugewerbe nach sich ziehen könnte. Daher dürfte von der Sonder-AfA eine zusätzliche preistreibende Wirkung ausgehen. Sinnvoller wäre dagegen eine Erhöhung der linearen AfA. Auch dass durch das Baukindergeld der Neubau entscheidend angeschoben wird, ist nicht zu erwarten. Eine nennenswerte Wirkung wird es allenfalls in Niedrigpreisregionen entfalten können, in angespannten Wohnungsmärkten mit entsprechend hohen Bauland- und Immobilienpreisen wird der staatliche Zuschuss Schwellenhaushalten nicht über die hohe Eigenkapitalhürde hinweghelfen. Vorrangig dürfte es also zu Mitnahmeeffekten kommen.

Der Weg zu einer spürbaren Verbesserung der Angebotssituation und einer damit verbundenen Entspannung am deutschen Wohnungsmarkt führt letztlich nur über die Ausweisung von mehr Bauland – in Verbindung mit Verdichtungsmaßnahmen. Hier ist u.a. die eingerichtete Baulandkommission gefragt, zügig Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Fest steht, für eine praktikable und nachhaltige Lösung des Baulandproblems wird es darauf ankommen, dass alle föderalen Ebenen zielgerichtet zusammenarbeiten. Darüber hinaus gilt es, weitere Hemmnisse und Preistreiber zu beseitigen, etwa über die Reduzierung von Bauvorschriften und schnellere Genehmigungsverfahren (Stichwort Typengenehmigungen). ←

Lebensräume

Wie wird sich unser Leben in den nächsten Jahrzehnten entwickeln? Welche Neuerungen prägen unsere Sicht auf die Dinge und welche gesellschaftlichen Umwälzungen nehmen besonders großen Einfluss auf unseren Alltag? Welche Auswirkungen haben diese Veränderungen auf die Art, wie wir leben, lieben – und wohnen werden?

neu

denken

Wir sollten in Zukunft häufiger vom Lebens- anstatt vom Wohnraum sprechen, denn wir tauchen ein in die Ära der Multifunktionalität. Unser Leben findet mehr und mehr im Transit statt, in „Third Places“, vielfältigen Verbindungen zwischen „real“ und „digital“. Räume und Möbel, Gebäude und öffentlicher Raum, die nur einem Zweck dienen, haben genauso ausgedient wie die Familie Mustermann.

Gleichzeitig steigt dadurch die Sehnsucht nach einem Zuhause und nach Gemeinschaft zum Batterie-Aufladen in einer komplexen Welt. Lebensqualität wird beim Wohnen in der Zukunft also völlig neu definiert.

Multigrafisches Wohnen

Aus vorhersehbaren Biografien sind vielfältige, von Brüchen geprägte Multigrafien geworden: Bis in die 1970er Jahre lebten die meisten Menschen gemäß einer dreiteiligen „Normal-Biografie“: Kindheit und Jugend (als Ausbildungszeit), Berufstätigkeit und Familienzeit (als Reproduktionsphase) sowie Ruhestand. Ein linearer, stufenmäßiger Ablauf. Die neue Lebensphase begann, wenn die andere abgeschlossen war. Die Rollenverteilung innerhalb der Familie war klar, der Mann „verdiente die Brötchen“, die Frau kümmerte sich um Kinder und Heim. Diese vorgegebenen Lebensmodelle sind passé: An die Stelle der „Biografie“ rückt die „Multigrafie“. Zwischen Jugend- und Erwachsenenphase schiebt sich die Postadoleszenz, eine Zeit des Ausprobierens und der Selbstfindung, in der man sich über die ungefähre Richtung bewusst wird, in die man beruflich wie privat gehen möchte. Dann beginnt – in der Regel mit Ende 20 – die „Rush Hour des Lebens“.

Sie endet mit Beginn der Fünfziger, wenn die Kinder aus dem Haus sind, gefolgt vom „Zweiten Aufbruch“: Menschen um die 50 starten oft beruflich oder privat noch einmal neu durch.

Innovativer Wohnungsbau und zukunftsweisendes Immobilienmanagement werden daher auch neue Konzepte entwickeln, die eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche zulassen: Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Konsum, Kinder- und Altenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Geschäftsleben – all das wird künftig (wieder) stärker ineinandergreifen. Weil bauliche Strukturen aus diesem Grund schneller und flexibler auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren müssen, die notwendigen Herstellungs-, Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten jedoch weiterhin hoch sind, werden Wohnungen, Grundrisse, Gebäude und Quartiere zunehmend multifunktional und „nutzungsneutral“ gestaltet. Sie ermöglichen so vielfältige Lebens- und Wohnmodelle, bieten beispielsweise Hausgemeinschaften und Räume der Begegnung, die den Zusammenhalt fördern. Auch Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften und Baugruppen von Privatpersonen, die sich zusammenschließen, um gemeinsame Wohnwünsche zu realisieren, werden immer selbstverständlicher.

Durch intelligente Nutzungskonzepte werden so aus reinen Wohnhäusern und -vierteln Räume, die rund um die Uhr „in Betrieb“ sind. Co-Working Spaces – moderne, voll ausgestattete Gemeinschaftsbüros, die temporär an Freelancer vermietet werden – finden sich dort ebenso wie Angebote zur Kinderbetreuung, Elder Care Services, Gemeinschaftsgärten und andere Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung wie Do-it-yourself-Werkstätten und Wissenscafés für Lernangebote von Bürgern für Bürger.

„Kleine Dörfer vernetzen sich real-digital und sorgen auf Plattformen wie zukunftsorte.at für Sichtbarkeit.“

Dörfliche Strukturen in der Stadt

Vielfalt und regionale Identität schließen sich dabei immer weniger aus. Das urbane Wir-Gefühl fördert eine Entwicklung, die den Städten einen provinziellen Touch gibt. Immer häufiger finden Quartiersbildungen statt, die dem vermeintlich anonymen Großstadtmenschen das Gefühl der Zugehörigkeit geben, wie sie sonst nur in ländlichen Gebieten vermutet wurde. Stadtteilsteste, nachbarschaftliche Communities und Urban Gardening-Projekte sind nur einige der vielen Trends, die das Phänomen in einem sich selbst verstärkenden Kreislauf am Leben halten: Je mehr sich der Einzelne mit seinem Viertel identifizieren kann, desto stärker engagiert er sich auch weiter in seinem Stadtteil und fördert so ein kollaboratives, identitätsstiftendes Setting, das auch andere anzieht. Neben.de und fragebogen.com sind Beispiele für Online-Plattformen, über die das Leihen von Haushaltsgegenständen, Babysitting, Blumengießen, Einkaufsdienste, die Begleitung bei Arztbesuchen und sonstige nachbarschaftliche Hilfen organisiert werden können.

Im Falle von Baugruppen werden auch neue Wohnkomplexe zu einem Lebensraum, der einer großen Vielfalt von Lebensstilen ein Dach über dem Kopf bietet – ein „Mikro-Dorf-Gefühl“ innerhalb des Wohnhauses entsteht. Doch auch die ländlichen Regionen rüsten auf und bieten immer häufiger eine hohe Vielfalt an kulturellen Events und verschiedenen Freizeitangeboten an. Kleine Dörfer vernetzen sich real-digital und sorgen auf Plattformen wie zukunftsorte.at für Sichtbarkeit.

Ein Leben lang: Wohnen in der Silver Society

Die Alterung der Gesellschaft ist ein weltweites Phänomen, das immer sichtbarer wird und alle Bereiche unseres Lebens verändert – die städtische und ländliche Infrastruktur, die Produktangebote und Serviceleistungen von Unternehmen oder unsere Art zu arbeiten. Die elementaren Umbrüche verlangen nach neuen Antworten auch und gerade im Bereich des Wohnens. Denn das Konzept der Altenheime passt einfach nicht mehr in die neue Alterskultur – so paradox das auf den ersten Blick klingen mag. Dies ist nicht nur das Ergebnis eines tendenziell aktiveren Lebensstils älterer Menschen, einer wieder wachsenden Wertschätzung gegenüber dem Alter allgemein, sondern auch von neuen Technologien im Bereich Ambient Assisted Living (AAL) und Konzepten, die es erlauben, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden unabhängig und selbstbestimmt zu leben.

Die wachsende Gruppe der „jungen Alten“ leben künftig gemeinsam mit anderen Menschen unterschiedlichen Alters in Gemeinschaftswohnprojekten. Mehrgenerationen-Wohnprojekte oder die selbstorganisierte Alterswohngemeinschaft erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. In einer Alters-WG können sich ältere

Menschen untereinander austauschen. Dort finden sie die Basis für gemeinsame Aktivitäten, aber ebenso die Möglichkeit zum Rückzug in ihre Privaträume.

Ageless und Universal Design-Konzepte sorgen dafür, dass Alltagsprodukte und Wohnungseinrichtungen so gestaltet sind, dass eine flexible, leichte und intuitive Nutzung mit hoher Fehlertoleranz möglich ist. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, dass Barrierefreiheit und Ästhetik nicht länger als Gegensätze weit voneinander entfernt koexistieren. Dabei ist wichtig, einen Qualitätsmaßstab zu etablieren, der generationenübergreifende Vorteile bietet. Denn letztlich profitieren alle Generationen von Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Die richtige Breite von Durchgängen, leicht bedienbare Fenster und Türen, stufenlose, stolperfreie Wege, rutschhemmende Oberflächen, sichere Griffe im Sanitär- und Treppenbereich, angepasste Arbeitshöhen und Beleuchtung – generationenkompatibel statt nur altengerecht. Das kommt in Zukunft einem familienfreundlichen und damit auch Mehrgenerationen-Wohnen zugute.

Wie wohnen wir in Zukunft?

Wir legen die Weichen für die Zukunft des Wohnens bereits heute. Dabei ist es wichtig, Wohnen ganzheitlich zu betrachten und die Frage ins Zentrum zu rücken: Was sind die vielfältigen Bedürfnisse und Ansprüche der Bewohner an ihr Wohnumfeld in einer zunehmend individualisierten und konnektiven Welt? Die Antwort liegt in einem neuen, ganzheitlichen Verständnis von Zuhause. Dabei ist es wichtig, Lebensräume neu zu denken. Denn eines ist klar: Wir brauchen neue, kreative Wohnkonzepte, wenn diese mit der Lebensführung im 21. Jahrhundert Schritt halten wollen. ←



CHRISTIANE VARGA,
Zukunftsinstitut Wien / FFM

Christiane Varga ist Trend- und Zukunftsforscherin und beschäftigt sich mit den vielen unterschiedlichen Facetten der Frage „Wie wohnen wir in Zukunft?“

Sie ist Autorin und Referentin im Think Tank des Wiener Zukunftsinstituts. Die Germanistin und Soziologin war Chefredakteurin des Grazer Kulturmagazins Living Culture und Journalistin im Bereich Wohnen und Interior Design. Ihre Kernaussage lautet: Nehmen wir die Gegenwart so an wie sie ist – als Prototyp für die Zukunft. Sie war Gast beim 38. Zwischenahner Gespräch des vdw Niedersachsen Bremen.

Groschek: Deutschland ist gebaut – ein historischer Irrtum!

Regionalkonferenz in Hannover stellt Bedeutung von Dialog und Kooperation aller Akteure heraus



Hannover. Alle Beteiligten müssen zusammenarbeiten, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten zu schaffen. Die stadtregionale Kooperation und der Dialog zwischen Stadtpolitik, Stadtöffentlichkeit und Wohnungswirtschaft spielen dabei eine Schlüsselrolle. Dies ist das zentrale Ergebnis der Regionalkonferenz „Akzeptanz für mehr Wohnungsbau in Stadt und Region“ in Hannover, die das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) initiiert hatte.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung waren mit der Umsetzung der Veranstaltung betraut. Der vdw Niedersachsen Bremen war ebenfalls mit im Boot. „Nachdem wir bereits bei unserer Jahresauftaktveranstaltung auf das Thema Partizipation und Bürgerbeteiligung abgehoben haben, erscheint die Regionalkonferenz wie eine logische Fortsetzung. Wir bedanken uns beim Bund, dass er sich für dieses wichtige Thema Hannover als Tagungsort ausgesucht hat“, sagte vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott.

„Wer ‚mein Wohl‘ mit Gemeinwohl verwechselt, polarisiert, verhärtet die Fronten und manövriert sich zielsicher in die Handlungsunfähigkeit“, so DV-Präsident Michael Groschek. „Wohnungsmärkte funktionieren mittlerweile regional. Städte und Ge-

meinden in Ballungszentren müssen bei der Wohnungsbaupolitik und der Baulandentwicklung über ihren kommunalen Tellerrand hinausschauen und über die Stadtgrenzen hinweg gemeinsam handeln, um Lösungen zu finden.“ Dies habe die vom DV in Auftrag gegebene Expertise zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung erneut bestätigt.

Die bei der Konferenz vorgestellten stadtpolitischen Strategien aus Wolfsburg (Referent: NEULAND-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand) und Göttingen (Referentin: Volksheimstätte-Vorstand Heike Klankwarth) belegten diesen Ansatz: Vorausschauendes, innovatives und kooperatives Flächen- und Prozessmanagement erhöhen die Handlungsfähigkeit der Kommunen beim Wohnungsneubau. Dies sei auch dringend nötig, meinte Groschek, denn die Wohnungsmärkte sind landauf, landab unter Druck: „Unsere Annahme, Deutschland sei gebaut, hat sich als historischer Irrtum herausgestellt. Alle Statistiken sind von der Realität überholt worden.“ Groschek sprach sich dafür aus, insbesondere in Ballungszentren keine eingeschossige Bebauung etwa bei Verbrauchermärkten zuzulassen, sondern immer auch die Chancen für den Wohnungsbau zu nutzen.



Regionspräsident Hauke Jagau, Umweltminister Olaf Lies, Abteilungleiterin im Bundesinnenministerium, Monika Thomas, DV-Präsident Michael Groschek, Hannovers Oberbürgermeister Stefan Schostok, Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther und Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender des BFW-Landesverbandes Niedersachsen / Bremen (v.l.n.r.)

**links oben: Florian Kommer, Manfred Corbach, Kirsten Klehn
links Mitte: Kai-Uwe Hirschheide, Hans-Dieter Brand, Mathias Metzmacher
links unten: Ralf Traupe, Michael Heesch**

Ähnlich äußerten sich auch Hannovers Oberbürgermeister Stefan Schostok und Regionspräsident Hauke Jagau. Sie mahnten mehr bezahlbaren Wohnraum an, verwiesen aber auch auf fehlende Baulandreserven und Engpässe bei der Bauwirtschaft und dem Handwerk. Bauminister Olaf Lies warnte davor, die städtebaulichen Fehler der Vergangenheit zu wiederholen. Er sprach sich für einen „kontinuierlichen öffentlich geförderten Wohnungsbau“ aus. Das Land Niedersachsen halte an seinem Ziel fest, bis 2030 rund 40 000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. „Dazu brauchen wir nicht nur viel Geld, sondern können auch an anderen Rahmenbedingungen schrauben. So gilt es, dafür zu sorgen, dass öffentliches Bauland zu vernünftigen Preisen zur Verfügung gestellt wird. Klimafreundliches und barrierefreies Bauen muss in einem vernünftigen Rahmen stattfinden, der die Normen nicht überreizt. Und auch in kleineren und mittleren Städten und im ländlichen Raum soll das Wohnen bezahlbar bleiben – wenn wir die ländlicheren Regionen durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufwerten und attraktiver machen, wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls entspannen“, so der Minister.

Monika Thomas, Abteilungleiterin im BMI, verwies darauf, dass durch die Ankündigung der neuen Bundesförderung in Höhe von 2,5 Milliarden Euro die soziale Wohnungsförderung erstmals seit vielen Jahren wieder im Bund etabliert ist. Für das nächste Jahr kündigte sie zudem eine Wohngeldreform an, die vermutlich auch eine dynamische Anpassungsformel enthalten werde. Thomas betonte außerdem die Bedeutung von Bündnissen und Kooperationen auf städtischer, regionaler sowie Bundes- und Landesebene für mehr Akzeptanz im Wohnungsneubau. „Nur wenn es gelingt, die Interessen von Anwohnern, Investoren, von

Städten und Gemeinden und die Interessen der ‚neuen Nachbarn‘ miteinander in Einklang zu bringen, kann Wohnungsneubau gelingen.“ Das spiegelte sich auch auf der Projektebene wider, wie beim neuen Bremer Hulsberg-Viertel, das u.a. von Manfred Corbach (GEWOBA) vorgestellt wurde, und beim hannoverschen Großprojekt Kronsode, das Ralf Traupe (meravis) präsentierte. Eine offene Kommunikation und ein frühzeitiges Einbinden aller Akteure erhöhen die Akzeptanz.

Die an der Konferenz beteiligten Wohnungsunternehmer betonten unisono, dass fehlendes Bauland und hohe Baukosten die aktuell größten Herausforderungen für die Branche seien. Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover, hob in der Podiumsdiskussion hervor, dass die derzeitige Förderkulisse überhaupt nicht ausreiche. Er erwarte nun, dass das Land die im Bündnis für bezahlbares Wohnen erzielten Ergebnisse lückenlos umsetze. Brand erinnerte daran, dass der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren praktisch zum Erliegen gekommen war: „Die NEULAND hat von 2008 bis 2018 50 Wohnungen gebaut. In den kommenden zehn Jahren werden wir 1 000 Wohnungen bauen.“ Klankwarth verwies auf eine Vielzahl kleiner Vorschriften mit großen finanziellen Auswirkungen auf die Bauherren und damit letztlich für die Mieter. „Nehmen wir nur den aus Brandschutzgründen vorgeschriebenen Obentürschließer, der inklusive einer automatischen Öffnungsanlage und der Wartung erhebliche Mehrkosten für unsere Mieter mit sich bringt. Generell gesagt: Die technische Gebäudeausstattung ist zu teuer geworden.“

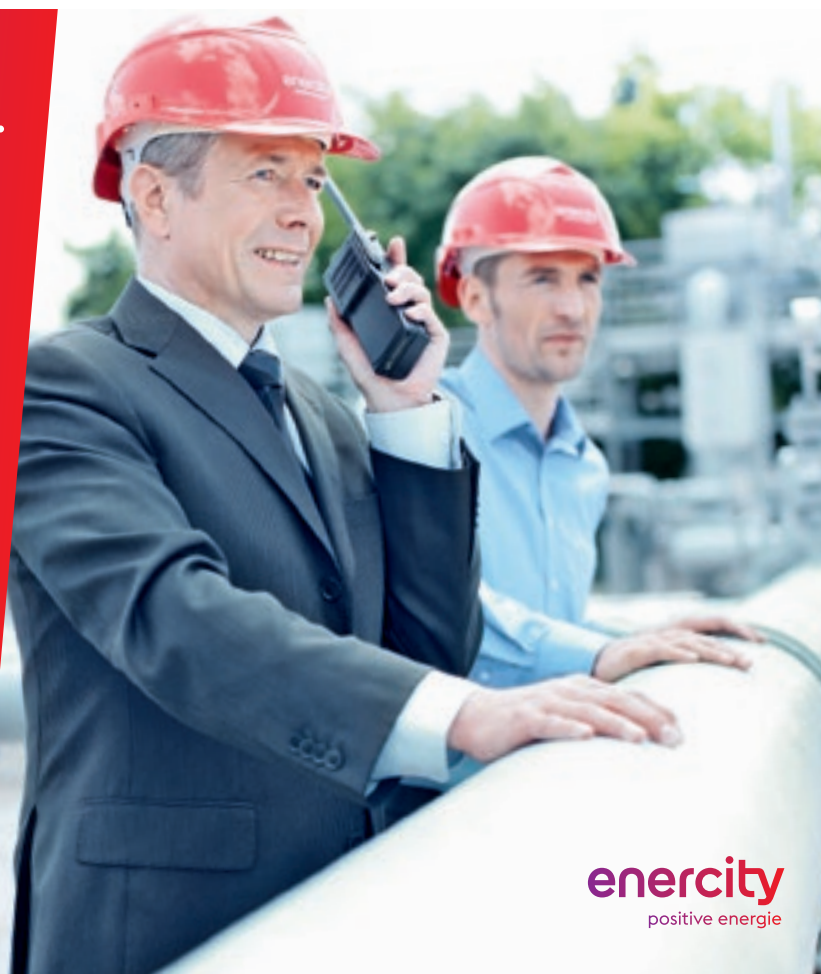
Die Konferenz ist Teil einer regionalen Veranstaltungsreihe des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat zum Thema Neubauakzeptanz. Die ersten drei Tagungen fanden 2017 und 2018 in Köln, Nürnberg und Stuttgart statt. ←

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 Gehaltsvorstellung per E-Mail (PDF-Format) an: personalabteilung@gap-group.de

www.gap-group.de



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt? minol.de/connect



„Das kann ich!“



Wohnungsunternehmen können Lernfibeln für Grundschulen mitgestalten. Die Bücher sollen den Heimatkundeunterricht unterstützen.

Hannover. In neuen Wohnquartieren, wo soziale Strukturen gerade erst entstehen, haben Kinder einen großen Einfluss auf das Verhalten ihrer Eltern. Sie bestimmen mit, was gekauft werden soll, und beeinflussen durch ihre Interessen und Wünsche die Gestaltung des Wohnumfeldes.

Kinder nehmen Lebensorte ein und füllen sie mit Leben aus. Kinderlachen erfreut alle Generationen und erinnert einen selbst an schöne, zurückliegende Zeiten. Kurzum, wer Kinder für seine Ziele und Vorstellungen gewinnt, wird langfristig auch Erwachsene für Themen wie Verantwortung, Gesundheit, Sicherheit und Glück und erreichen können.

Bunt und vielfältig

Die Wohnungswirtschaft greift diese Zusammenhänge auf und verarbeitet sie kindgerecht. Von Lehrern wurde deshalb ein buntes Arbeitsheft mit curricularem Anspruch entwickelt, das im Sachunterricht einer 3. oder 4. Klasse eingesetzt werden soll. Die inhaltlichen Konzepte sind pädagogisch ausgewogen und von Pädagogen entwickelt. Das Thema lautet: „Schönes Wohnen entdecken“.

Individualisierung medial nutzen

Wohnungsunternehmen, die Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und im vdw Niedersachsen Bremen sind, können die Hefte in Teilen mitgestalten und haben die Möglichkeit, das Heft eigenen Anforderungen anzupassen. Das können neben Crossmarketing und Werbeseiten eigene städtische, ländliche oder regionale Themen und Kontaktmöglichkeiten sein.

Das Heft eignet sich aufgrund seiner didaktischen Qualität zur Unterstützung des lokal orientierten Sachunterrichts in Schulen, der früher einmal als „Heimatkunde“ bezeichnet wurde. Insofern bildet eine Zusammenarbeit mit Grundschulen vor Ort strategische Möglichkeiten. So zeigen sich die Wohnungsunternehmen mitverantwortlich für lokale Bildung und können dies für sich medial nutzen.

Inhalte und Ziele

Die Themen des Heftes „Das kann ich!“ gehen auf die Initiative „grün gedacht – grün gemacht“ zurück. Spielerisch, motivierend und kindgerecht werden

die Themen umgesetzt. Eine möglichst reibungslose Bearbeitung wird durch die selbsterklärende und sprachensible Gestaltung der Inhalte erreicht. Konkrete Themen sind unter anderem das Leben in der Gruppe, Lüften, Haustiere, Ver- und Entsorgung, Sicherheit, Grundriss, Zimmergestaltung und Glück.

Ziel ist, dass die Kinder sich mit verschiedenen Aspekten ihrer Wohn- und Lebenssituation auseinandersetzen und zu einem bedachten, nachhaltigen und gemeinschaftsförderlichen Verhalten eingeladen werden. Highlight des Heftes ist der Bau eines eigenen Papierhauses, das die Nachwuchsarchitekten nach ihren kindlichen und kreativen Vorstellungen selbst herstellen können.



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.

Neue IFB-Studie

Vermehrte Elementarschäden an Gebäuden sind Folgen des Klimawandels

Eine innerhalb eines Gemeinschaftsprojektes vom Bauherren-Schutzbund e.V., der VHV-Allgemeine Versicherung AG (VHV) und dem Institut für Bauforschung e.V. erstellte Studie befasst sich mittels Auswertung von Schadendaten zu Schadenhäufigkeit und Schadendurchschnitt bei Sturm-, Hagel- und Elementarschäden mit der Frage, ob zum jetzigen Zeitpunkt der viel zitierte Klimawandel anhand dieser Daten schon belegt werden kann. Ein derartiger Nachweis lässt sich derzeit insgesamt noch nicht führen. So dokumentieren insbesondere die ausgewerteten Daten

des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) zur Schadenhäufigkeit durch Sturm- und Hagelereignisse sowie die damit verbundenen Schadenhöhen bislang keinen entsprechenden Anstieg. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Auswertung der Daten zur Schadenhäufigkeit von Elementarschäden durch Rückstau, Starkniederschläge, Überschwemmung und Schneeeindruck.

Allerdings finden sich erste Indizien für ein zukünftiges Ansteigen durch Wetterereignis-bedingte Bauschäden und ihre Beseitigungskosten.

Die ausgewerteten Daten verdeutlichen in diesem Zusammenhang, dass das Elementarschadengeschehen immer mehr geprägt ist von Starkregenerereignissen und dass diese zusammen mit den Flutereignissen (Überschwemmung durch Ausuferung) diejenigen Schadenarten sind, die den Schadendurchschnitt im Bereich der Elementargefahren zukünftig sehr wahrscheinlich in die Höhe treiben.

Die Auswertungen der Abbildung 2 zeigen für die Jahre 1999 bis 2016 einen durchschnittlichen Regulierungsbetrag je Schaden (Gesamtdurchschnittswert) von 3279 Euro sowie die Entwicklung des Schadendurchschnitts von 1999 bis 2012 nahezu linear. Für die Jahre 2013 bis 2016 ist dagegen ein Schadendurchschnitt von durchschnittlich 5645 Euro zu verzeichnen. Dieser Wert liegt mit mehr als 70 Prozent über dem Gesamtdurchschnittswert und verdeutlicht, dass in den besagten Jahren vergleichsweise wenige Schadenereignisse einen deutlich erhöhten Schadenbeseitigungsaufwand nach sich gezogen haben. In dieser Tatsache findet sich ein erstes Indiz für eine Zunahme der Intensität von Elementarschadenereignissen in Deutschland.

Die Studie analysiert zudem anhand von Schadenhäufigkeitsdaten der VHV aus den Jahren 2007 bis 2016 die Verhältnismäßigkeit des Auftretens der einzelnen Schadenarten, befasst sich mit einschlägigen Schadenbildern sowie der Frage einer möglichen Abhängigkeit zwischen Schadenhäufigkeit und Gebäudealter. Letztlich wird der Frage nachgegangen, ob in bestimmten Regionen Deutschlands mit bestimmten Schadenarten vermehrt gerechnet werden muss.

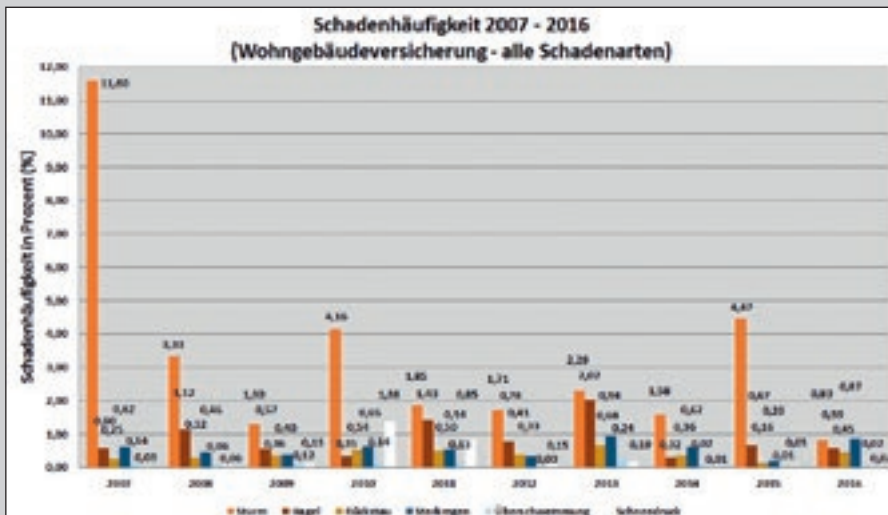


Abb. 1: Schadenhäufigkeit gemäß VHV-Daten, 2007 bis 2016

Daten: VHV, Grafik: IFB

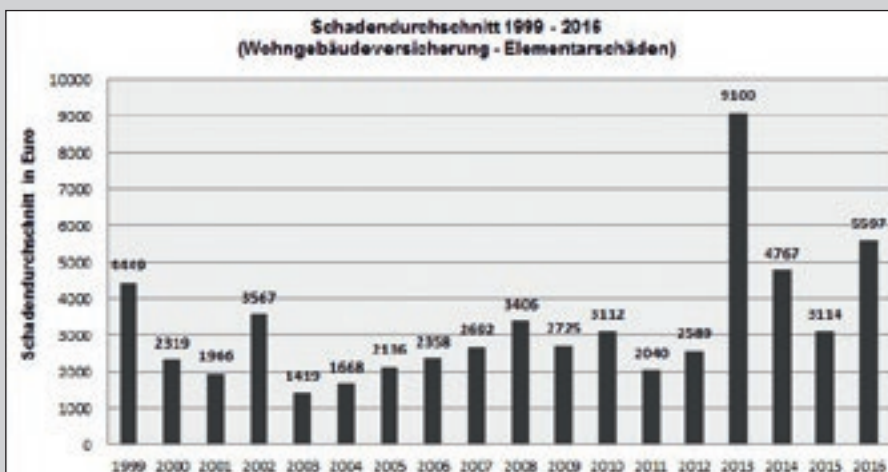


Abb. 2: Schadendurchschnitt Elementarschäden 1999 bis 2016

Daten: GDV, Grafik: IFB

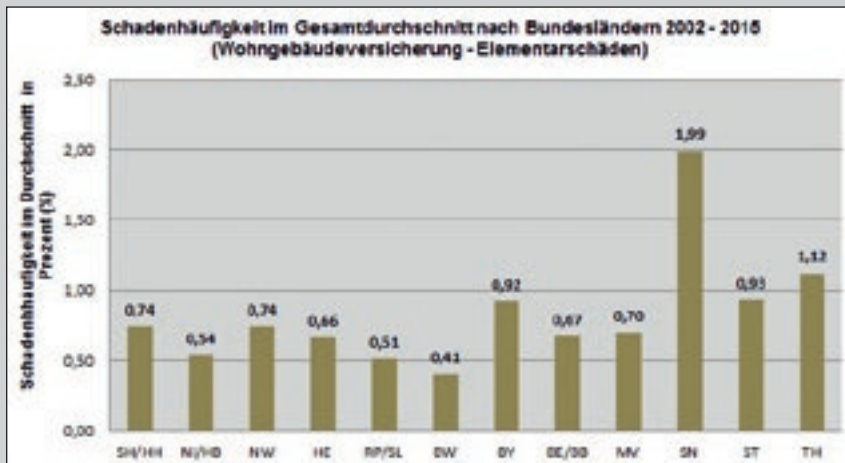


Abb. 3: Schadenhäufigkeit Elementarschäden im Gesamtdurchschnitt nach Bundesländern 2002 bis 2015 Daten: GDV, Grafik: IFB



Abb. 4: Schadenhäufigkeit – Starkniederschläge 2007 bis 2016 nach Postleitzahlbereichen

Daten: GDV, Grafik: IFB

- 0,31 % - 0,4 %
- 0,51 % - 0,6 %
- 0,61 % - 0,7 %
- 0,81 % - 0,9 %



HEIKE BÖHMER,
Geschäftsführerin,
Institut für Bauforschung e.V.

Dabei zeigt die Grafik der Abbildung 3, dass im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2015 Sachsen das Bundesland ist, in dem durchschnittlich die größte Schadenhäufigkeit bei Elementarschäden mit einer Quote von 1,99 Prozent zu verzeichnen ist. Es folgen Thüringen, Sachsen-Anhalt und Bayern. Ausgehend von einer Durchschnittsquote von 0,83 Prozent zeigt sich Sachsen von Elementarschäden ca. 2,4 Mal häufiger betroffen als der Bundesdurchschnitt.

Die Auswertung entsprechender Schadendaten der VHV-Versicherungen zwischen 2007 und 2016, gesplittet nach einzelnen Schadenereignissen, ließen dabei sogar eine Kartierung nach Postleitzahlbereichen zu. Diese stehen z.B. im Auswertungsbereich der Starkniederschläge nicht in Übereinstimmung mit den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD), nach dessen Statistiken die Schadenart Starkniederschlag am häufigsten im Süden Deutschlands, insbesondere im Postleitzahlbereich 8, auftritt. Nach Angaben des DWD nimmt die Schadenhäufigkeit bei Starkniederschlag von Süd nach Nord ab. Die Auswertungsergebnisse der Studie: Schäden durch Starkniederschläge treten auf Grundlage der ausgewerteten VHV-Daten vermehrt in der Mitte Deutschlands auf, am häufigsten im Postleitzahlbereich 4.

Neben der Auswertung der Schadendaten werden die Gefährdungspotenziale von Extremwetterereignissen für den Gebäudebestand in Deutschland umfassend beschrieben. Gleichzeitig werden für alle untersuchten Schadenarten vorbeugende planerische und bauliche Maßnahmen aufgezeigt, die helfen können, den eigenen Gebäudebestand vor typischen Unwetterschäden zu schützen. Die in diesem Zusammenhang angeführten Optimierungsmaßnahmen können sowohl im Neubaubereich als auch im Gebäudebestand ergriffen werden und können die Anforderungen aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen zu Wind- und Schneelastzonen sowie Starkregenbeanspruchung) sinnvoll ergänzen.

Die vollständige Studie kann unter <https://www.bsb-ev.de/studien/analysen-und-studien/> oder <https://www.vhv-bauexperten.de/vhv-bauforschung> heruntergeladen werden. Die Nutzung der Inhalte unter ordnungsgemäßer Angabe der Quelle bzw. des Urhebers ist honorarfrei. Wir bitten um Zusendung eines Belegexemplars. Die Nutzung für werbliche Zwecke ist ausdrücklich nicht gestattet. ←

1.1. Gebäudebewertung		Anfälligkeit für Sturmschäden				
Wertung		0	1	2	3	Summe
Gebäudeart						
Massives Gebäude	x					
Leichtbau			x			
Gebäude mit schwingungsanfälligen Bauteilen				x		
Gebäude im Bauprozess (Bau oder Umbau)			x			
Gebäude oder Gebäudeteile mit erhöhtem Risiko (technische Beschaffenheit)			x			
Kritische Gebäudeausrichtung (Giebel/Steildach)						
Nördliche Ausrichtung				x		
Östliche Ausrichtung		x				
Westliche Ausrichtung				x		
Südliche Ausrichtung	x					
Windschutzklasse (Einbettung in angrenzende Bebauung)						
Sehr geschütztes Gebäude	x					
Teilweise exponiertes Gebäude		x				
Sehr exponiertes Gebäude				x		
Gebäudehöhe						
Gebäude bis 2 Geschosse		x				
Gebäude über 2 Geschosse bis 25 m			x			
Gebäude über 25 m				x		
Gebäudehülle						
Massivbauweise, kompakt	x					
Außenwände/Dachflächen stark strukturiert (z.B. Auskragungen)			x			
Außenliegende Bauteile mit geringem Eigengewicht				x		
Eigenschaften Dach						
Starke Dachneigung (hohe Sogkräfte im Leebereich)				x		
Geringe Dachneigung (hohe Sogkräfte z.B. an Kanten)				x		
Warmdach/Umkehrdach (Befestigung)			x			
Kaltdach (Dachüberstand)		x				
Außenliegende Entwässerungsanlage		x				
Dacheindeckung						
(Dach-)An- und Aufbauten				x		
Großflächige Wellplatten			x			
Kleinflächige Metalleindeckung (geringes Eigengewicht, mäßig befestigt)		x				
Hartbedachung (Betondachsteine, Ziegel, Schindeln)			x			
Flachdach Metall	x					
Flachdach Bitumen			x			
Fassaden						
Außenwandbekleidung (Platten)				x		
Fassadenverglasung großflächig		x				
Wärmedämmplatten im Bauprozess			x			
Gesamt						
Wertung						
0 – 5 Punkte	6 – 15 Punkte		16 – x Punkte			
Gebäude gut gegen Sturmschäden geschützt	Gebäude mäßig gegen Sturm geschützt		Schutz des Gebäudes gegen Sturmschäden unzureichend			
Alles in Ordnung	Ggf. weiter mit Ertüchtigung		Ertüchtigung des Gebäudes dringend anzuraten			

Die BetrSichV richtig umgesetzt.

- ▶ Mitarbeiter geschult
- ▶ Risiken minimiert
- ▶ fristgerecht geprüft
- ▶ rechtskonform dokumentiert

Anlagensicherheit, Elektro- und Gebäudetechnik, Fördertechnik

Gleich hier informieren:
www.tuev-sued.de/betriebssicherheit

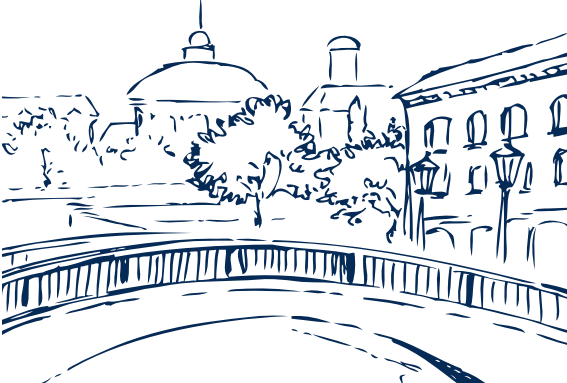
TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Garbsener Landstraße 10 30419 Hannover
Telefon 0511 277-1396 niedersachsen@tuev-sued.de

TÜV®

Mehr Wert. Mehr Vertrauen.

telesense

Kommunikation bewegt



Seit 11 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitalisierungsberatung
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de



Birkenstraße Soltau, hier baute die im März 1919 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft Soltau ihre ersten Doppelhäuser mit Nutzgarten. Der zur Finanzierung weiterer Häuser geplante Verkauf an die Genossenschaftsmitglieder musste zunächst wegen der Inflation und dann wegen der Weltwirtschaftskrise zurückgestellt werden.

Vor 100 Jahren

Gründungsboom bei den Wohnungsbaugenossenschaften nach der Revolution 1918/19 (Teil 1)

Der Aufstand der Kieler Matrosen Anfang November 1918 läutete die Revolution in Deutschland ein. Der Kaiser dankte ab und eine Phase grundlegender Umwälzungen von Staat und Gesellschaft hin zu einer demokratisch verfassten Republik mit freien und gleichen Wahlen setzte ein. Mitten in dieser Zeit kam es zur Gründung zahlreicher Wohnungsbaugenossenschaften. Dass die Idee der Selbsthilfe und Selbstverwaltung in dieser chaotischen Zeit als Lösungsmodell gesehen wurde, war nur möglich, weil sich die Genossenschaften schon seit 50 Jahren bewährt hatten und mit ihren Prinzipien den Forderungen nach Selbstbestimmung und Demokratie entsprachen.

Schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts hatte Hermann Schulze-Delitzsch die Genossenschaftsidee propagiert und war besonders mit den Kreditgenossenschaften erfolgreich. Friedrich Wilhelm Raiffeisen initiierte das landwirtschaftliche Genossenschaftswesen und Victor Aimé Huber entwickelte Grundlagen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Zwar folgten auf die erste Bauge nossenschaft 1862 in Hamburg weitere Gründungen, doch eine anhaltende Wirtschaftskrise in dem Jahrzehnt darauf führte dazu, dass 1888 nur noch 28 Bauge nossenschaften existierten.

Die Neufassung des Genossenschaftsgesetzes 1889 und die dabei eingeführte beschränkte Haftung löste eine Gründungswelle aus. Bis 1908 stieg die Zahl der Bauge nossenschaften auf 746. Doch nicht nur die neue Rechtslage spielte eine Rolle, sondern auch neue Finanzierungsmöglichkeiten. Die ebenfalls 1889 mit der neuen Rentenversicherung eingeführten Landesversicherungsanstalten suchten nach sicheren Anlagemöglichkeiten und finanzierten über Hypotheken auch den Wohnungsbau. Es waren vor allem die Bauge nossenschaften, die für ihre Mitglieder die Ideen des gesunden Wohnens der Wohnreformbewegung umsetzten.

Während des Ersten Weltkrieges kam die Bautätigkeit weitgehend zum Erliegen. Nach der Revolution heimkehrende Soldaten, die jetzt eine Familie gründen wollten, fanden keine Wohnung. Wohnraumbewirtschaftung und Mietenkontrolle wurden eingesetzt, um den Mangel zu verwalten. Die Wohnungsnot gehörte zu den drängendsten und zugleich schwierigsten Themen in der Kommunalpolitik. Die Dringlichkeit kam auch in der Verfassung der Weimarer Republik zum Ausdruck, in der die Wohnraumversorgung nunmehr als staatliche Aufgabe gesehen wurde. In

Art. 155 der am 31. Juli 1919 beschlossenen Verfassung wurde als Ziel ausgegeben, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“. Da eine Lösung der Probleme von privaten Investoren nicht zu erwarten war und preisgünstiger Wohnraum ohne eine wie auch immer geartete Förderung kaum realisiert werden konnte, mussten neue Wege beschritten werden. Land auf Land ab wurden Wohnungsunternehmen zum Teil in kommunaler Trägerschaft, aber vor allem in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet. Bei den ohnehin schwierigen Verhältnissen waren Gründungsinitiativen willkommen. Vielfach wurden die Gründungsaktivitäten von den Stadtvertretern unterstützt und gefördert. So manche Kommune erwarb selbst Genossenschaftsanteile und entsandte Vertreter in die Leitungsgremien der Baugenossenschaft.

Nach der Revolution kam es im Genossenschaftswesen insgesamt zu einem Gründungsboom. 1919 wurde ein Allzeithoch mit über 5300 Neugründungen erreicht. Von 1914 bis 1933 stieg die Zahl der Genossenschaften in Deutschland um knapp 50 Prozent von 34.600 auf 51.500. Unter den Neugründungen waren zahlreiche Baugenossenschaften, ihre Zahl stieg bis 1920 auf 2.131.

Die Herausforderungen für die Bauherren waren immens. Es mangelte an Baumaterial, die Inflation verursachte unkalkulierbare Kostensteigerungen und die Aufnahme von Krediten war schwierig. Die öffentliche Förderung durch Baukostenzuschüsse und Darlehen reichte bei weitem nicht aus. Unterstützung kam häufig von den Kommunen dadurch, dass Bauland zu günstigen Konditionen überlassen wurde und die neuen Genossenschaften so die ersten Häuser bauen konnten. Die Bauvorhaben orientierten sich an den Ideen der Wohnreformbewegung: Licht, Luft, Sonne. Doch auch die Nachkriegssituation mit der Nahrungsmittelknappheit schlug sich nieder. Gerade in den ländlichen Kleinstädten wurden Doppelhäuser mit großen Nutzgärten zur Eigenversorgung gebaut. Dahinter stand vielfach auch die Idee, die Häuser an die Genossenschaftsmitglieder zu verkaufen, um mit dem Erlös neue Bauten finanzieren zu können.

Der vielversprechende Aufbruch des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wurde durch die Inflation gestoppt, die schließlich Ende 1923 in die Hyperinflation mündete, als ein Dollar über vier Billionen Reichsmark kostete. Auch bei den Baugenossenschaften wurden viele Pläne zunichte gemacht. Dementsprechend stieg die Zahl der Genossenschaftsaufösungen 1925 insgesamt auf über 3.200 und lag nur noch knapp unter der Anzahl der Neugründungen.

Der Wohnungsbau kam abermals zum Erliegen. Viele Baugenossenschaften konnten die Erwartungen ihrer Mitglieder nicht erfüllen, verloren enttäuschte Mitglieder oder gaben ganz auf. Und doch konnte auch diese Phase überwunden werden und der genossenschaftliche Wohnungsbau erlebte eine neue Boomphase. ←



Zwei Schmuckstücke aus der Geschichte des Spar- und Bauvereins Hannover, der ältesten Genossenschaft im vdW: Zum einen die ersten Häuser des Spar- und Bauvereins in der Franz-Bork-Straße, zum anderen ein Blick in den heute denkmalgeschützten Brüggemannhof.



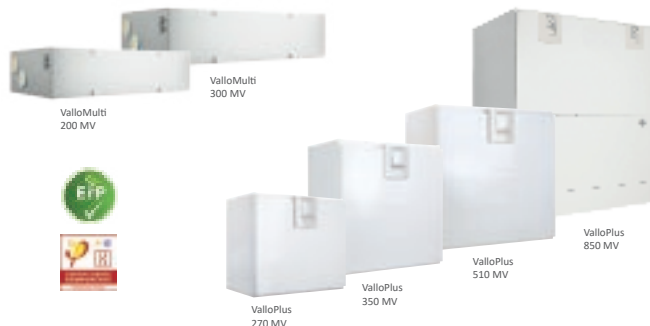
DR. HOLGER MARTENS,
Historiker und Vorstand der auf Jubiläumsschriften und -ausstellungen spezialisierten Historiker-Genossenschaft eG

martens@historikergeno.de
www.historikergenossenschaft.de

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.



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 2_2019

HERAUSGEBER

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

Andreas Breitner

Verbandsdirektor

040 520 11-215 | E-Mail: breitner@vnw.de

WP/StB Gerhard Viemann

Direktor für den Prüfungsdienst

040 520 11-240 | E-Mail: viemann@vnw.de

WP/StB/RA Jürgen Wendlandt

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

040 520 11-275 | E-Mail: wendlandt@vnw.de

Andreas Daferner

Bildung

040 520 11-218 | E-Mail: daferner@vnw.de

Dr. Peter Hitpaß

*Wohnungswirtschaft, Betriebskosten- und
Medienrecht*

0385 7426-516 | E-Mail: hitpass@vnw.de

Christoph Kostka

Geschäftsführung

VNW Landesverband Schleswig-Holstein

040 520 11-225 | E-Mail: kostka@vnw.de

Steffen Laser

Geschäftsführung

VNW Landesverband

Mecklenburg-Vorpommern

0385 7426-510 | E-Mail: laser@vnw.de

RA Rainer Maaß

Recht

040 520 11-220 | E-Mail: maass@vnw.de

RA Dr. Kai Mediger

*Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung
und Datenschutz*

040 520 11-238 | E-Mail: Mediger@vnw.de

Petra Memmler

*Geschäftsführung VNW Landesverband Hamburg
Technik und Energie*

040 520 11-230 | E-Mail: memmler@vnw.de

Andreas Thal

Verwaltung

040 520 11-204 | E-Mail: thal@vnw.de

REDAKTION

Oliver Schirg

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

040 520 11-226 | E-Mail: schirg@vnw.de

Dr. Anne Schulten

040 520 11-223 | E-Mail: schulten@vnw.de

ANZEIGEN

Silke Winkler

040 520 11-231

GESTALTUNG

designagenten.com

0511 80 60 24-45

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH

Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

11. FACHFORUM

24./25. JUNI 2019

BOLTENHAGEN

Rechnungswesen / Unternehmenssteuerung



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
Internet: 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
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de