



Hoch hinaus

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 Ausbaubereichen 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-Ausbaubereiche 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-Ausbaubereiche und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaubereiche 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 Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

The future is exciting.

Ready?

 **vodafone**

Inhalt 3_2019

VNW

Editorial	03
414 Millionen	04
Auf der Suche nach Fachkräften	08
Deutlich unter dem Mietspiegel	10
Die Lösung liegt bei den Inseln selbst	14
Schmetterling aus Beton	18
Lernen von Wien	24
Größer denken und wieder höher bauen!	28
Namen und Nachrichten	32
Die wichtigsten Termine	40

Analysen

Serie: 100 Jahre Bauhaus	42
Der digitale Dialog	50
Rechtliche Rahmenbedingungen der Digitalisierung	52
Führungskultur im Wandel	56
Genossenschaftstag in Hamburg	58
Sozialer Wohnungsbau	61
Vor 100 Jahren	64
Jubiläen der Wohnungsgenossenschaften	68
Neu aufgestellt – Bauverein Rüstringen	72
Verbändekooperation	74
Impressum	77

Hoch hinaus

Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind in aller Munde. Warum Hochhäuser dabei helfen können.





„Ein Blick in die Welt beweist,
dass Horror nichts anderes ist
als Realität.“

Alfred Hitchcock

Editorial

Danke!

Wer nicht mit der Zeit geht, der geht mit der Zeit. Diese Weisheit beherzigen die Unternehmen der norddeutschen Wohnungswirtschaft und der VNW seit vielen Jahrzehnten. Auch wenn es in der Geschichte Auf und Abs gab: die Bilanz der im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften kann sich sehen lassen.

Das gilt um so mehr, als dass das Thema Wohnungsbau zwar nach wie vor eines der wichtigsten Themen in der politischen Debatte ist, jüngste Statistikveröffentlichungen aber zeigen, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Baubeginne in den nächsten Monaten eher sinken wird. Die noch einmal verschärften populistischen Forderungen einiger Parteien dürften diese Entwicklung eher beschleunigen als verlangsamen.

Die VNW-Unternehmen stehen dagegen wie ein Fels in der Brandung und stemmen sich erfolgreich gegen diese Entwicklung. Im vergangenen Jahr übergaben sie fast 4000 bezahlbare Wohnungen schlüsselfertig an die Mieterinnen und Mieter. Das waren rund 1500 Wohnungen mehr als 2017. Dieses Jahr sollen es rund 5300 neue Wohnungen werden. Die Zahlen zeigen vor allem eines: auch wenn Politik und Bürokratie für Sperrfeuer sorgen - VNW-Unternehmen bauen, bauen und bauen.

Aber nicht nur das: die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter beträgt gegenwärtig bei den VNW-Unternehmen 5,92 Euro. Damit liegen die Durchschnittsmieten überall erheblich unter den Vergleichswerten der örtlichen Mietspiegel. Wer angesichts dieser Zahlen von Wohnungsnot spricht, dem sei der Besuch in einem der VNW-Mitgliedsunternehmen und ein Gespräch mit den Experten vor Ort dringend empfohlen.

Natürlich hilft die gute Bilanz der im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften mir bei meinen Gesprächen mit Ministerpräsidenten, Bürgermeister, Fachpolitikern und Journalisten unheimlich. Ich erlebe nicht selten, dass die Gesprächspartnerin oder der Gesprächspartner nachdenklich wird, wenn sie oder er von dem erfährt, was VNW-Unternehmen alles in ihren Quartieren unternehmen und so für sozialen Frieden sorgen.

Allerdings, auch das ist klar: es gibt nichts, was nicht noch besser gemacht werden kann. Wir hatten Sie vor einigen Wochen gebeten, an einer Mitgliederbefragung teilzunehmen. Dabei ging es zum einen um Ihre Einschätzung unserer Arbeit und zum anderen um die Arbeitsfelder, auf die sich der Verband künftig konzentrieren sollte.

Die Ergebnisse der Befragung liegen nun vor und ich möchte Ihnen sowohl für ihre Bereitschaft, sich an der Befragung zu beteiligen, als auch für die vielen guten Hinweise bedanken. Wir haben mit der Umsetzung der Anregungen auch schon begonnen. Vor wenigen Wochen fand eine Zukunftswerkstatt des VNW 2030 statt, bei der es um konkrete Schlussfolgerungen ging.

Über die Ergebnisse der Mitgliederbefragung und der Zukunftswerkstatt werden wir Sie in einem Sonderheft des VNW-Magazins umfassend informieren. Dieses Sonderheft soll Anfang September vor unserer in Rostock-Warnemünde stattfindenden Arbeitstagung erscheinen.

Bis dahin wünsche ich Ihnen eine schöne Sommer- und Ferienzeit.



Andreas Breitner, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor

414

MM

Die eigentliche **Mietpreisbremse**

VNW-Direktor Andreas Breitner zieht vor der Landespressekonferenz in Schwerin Bilanz. 2018 wurden in Mecklenburg-Vorpommern rund 414 Millionen Euro in das bezahlbare Wohnen investiert.



Schwerin. Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften haben im vergangenen Jahr so viel Geld in den Neubau, die Instandhaltung und Sanierung bezahlbarer Wohnungen investiert wie in den vergangenen eineinhalb Jahrzehnten nicht.

„Die Höhe der Gesamtinvestitionen unserer Mitgliedsunternehmen lag im Jahr 2018 bei rund 414 Millionen Euro“, sagte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), am 28. Mai 2019 vor der Landespressekonferenz in Schwerin. „Gegenüber dem Jahr 2017 ist das eine Steigerung um 15 Millionen Euro. In diesem Jahr sind Investitionen in Höhe von rund 530 Millionen Euro geplant – also ein Plus von rund 116 Millionen Euro“, sagte Breitner.

Dem VNW gehören in Mecklenburg-Vorpommern 156 Unternehmen an. Darunter sind 69 Wohnungsgenossenschaften und 74 Wohnungsgesellschaften sowie 13 Fördermitglieder. Die Unternehmen bewirtschaften rund 267 000 Wohnungen im Land. Das ist mit 53 Prozent mehr als jede zweite Mietwohnung.

„Die VNW-Unternehmen übergaben im vergangenen Jahr schlüsselfertig 621 bezahlbare Wohnungen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Im Jahr zuvor waren es 538 Wohnungen gewesen. In diesem Jahr sollen rund 1 000 Wohnungen fertiggestellt werden.“

Durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 5,21 Euro pro Quadratmeter

„Als Vermieter mit Werten achten die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen auf bezahlbare Mieten“, fügte VNW-Direktor Andreas Breitner hinzu. „Derzeit liegt in Mecklenburg-Vorpommern bei VNW-Mitgliedsunternehmen die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 5,21 Euro. Hinzu kommen Nebenkosten in der durchschnittlichen Höhe von 2,31 Euro pro Quadratmeter“, so der Verbandsdirektor.

„Damit gehören die VNW-Wohnungsunternehmen zu jenen Vermietern, die ihre Wohnungen zu einem Preis anbieten, die in der Regel deutlich unter der örtlichen Vergleichsmiete liegt“, sagte der VNW-Direktor. „Das ist angesichts der großen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft eine überzeugende Leistung. So wird es in besonders nachgefragten Städten wie Rostock und Greifswald immer schwieriger, bezahlbare Grundstücke zu bekommen.“

Mit Sorge betrachtet der VNW-Direktor die Preisentwicklung in der Bauwirtschaft. „Der Wohnungsbauboom hat eine Kehrseite: Bauunternehmen können immer höhere Preise verlangen und bekommen sie auch bezahlt. Auch wenn die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften keine Maximalrendite erwirtschaften wollen: Eine schwarze Null müssen sie jedoch schreiben, wenn sie dauerhaft am Markt bestehen wollen.“

Große Unterschiede zwischen Stadt und Land

„Grundsätzlich ist die Stimmung unter den VNW-Unternehmen jedoch gut“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. „So bewerteten derzeit 72,8 Prozent der Unternehmen die Geschäftslage mit gut bis sehr gut. 70,8 Prozent gehen von gleichbleibenden Bedingungen für die kommenden zwei bis drei Jahre aus.“ Die Fluktuationsrate liege im Durchschnitt bei 9,7 Prozent, der Leerstand durchschnittlich bei 5,9 Prozent.

„Derzeit liegt in Mecklenburg-Vorpommern bei VNW-Mitgliedsunternehmen die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 5,21 Euro.“

„Allerdings ist die Lage der einzelnen Unternehmen sehr stark davon beeinflusst, in welchem Landesteil das Unternehmen angesiedelt ist“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. „In den größeren Städten und den Urlaubsregionen ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Dort gibt es kaum Leerstand. In ländlichen Gebieten im Westen wie im Osten des Bundeslandes hingegen sucht die Wohnung den Mieter. Hier haben Wohnungsunternehmen mit hohem Leerstand und hohem Kostendruck zu kämpfen“

Verzicht auf Zuschüsse ist ein Irrweg

Scharfe Kritik übte VNW-Direktor Andreas Breitner an der Idee, Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen errichten wollen, künftig keine Zuschüsse, sondern nur zinsgünstige Darlehen zur Unterstützung anzubieten. „Überall in der Bundesrepublik setzt die staatliche Wohnraumförderung auf Zuschüsse, weil wegen der niedrigen Zinsen Darlehen unattraktiv sind“, sagte der Verbandsdirektor.

„Die Hausbanken geben mittlerweile Darlehen mit einem Zinssatz gegen null Prozent“, fügte Andreas Breitner hinzu. „Attraktive Darlehen des Landes müssten daher einen Negativzins haben und das wäre also doch wieder ein Zuschuss. Wenn jetzt jemand in Schwerin glaubt, finanzwirtschaftliche Zusammenhänge außer Kraft setzen zu können, so wird dieser eine Bruchlandung erleben.“

Ausbaden müssten das am Ende jene Menschen, die eine bezahlbare Wohnung suchen, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Da auch Kreditinstitute Geld zu sehr niedrigen Zinsen verleihen, aber keine weiteren sozialen Forderungen an die Wohnungsunternehmen stellen, werden staatliche Darlehen am Ende nicht abgerufen. Damit aber wird die Axt an den geförderten Wohnungsbau gelegt. Schließlich kann der Staat bei der Gewährung eines Zuschusses eine niedrige Miete über mehrere Jahrzehnte hinaus fordern.“ →

Bereits das jüngste Zuschussprogramm für den sozialen Wohnungsneubau sei schwierig angelaufen, weil sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen selbst beim besten Willen nicht rechneten, mahnte Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Erst nachdem die Landesregierung nachgebessert hat, wurde das Programm genutzt. Die Landesregierung vollzöge eine Rolle rückwärts, wenn sie auf Zuschüsse verzichten würde. Ich fürchte: Dann ist das Regierungsprogramm ‚Neubau-Sozial‘ tot“.

Die Landesregierung kann, wenn sie will

VNW-Direktor Andreas Breitner machte deutlich, dass Landesregierung und Wohnungswirtschaft in der jüngeren Vergangenheit gute Kompromisse gefunden hätten. „Mit der Anpassung der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen hat die Regierung

auf die hohen Baupreise reagiert“, sagte der Verbandsdirektor. „Das erkennen wir an. Auch der darin enthaltene zweite Förderweg war ein Schritt in die richtige Richtung. Das Landesprogramm für Personenaufzüge und barrierearmes Wohnen wiederum wird von den Wohnungsunternehmen intensiv genutzt und kommt so den Mieterinnen und Mietern zugute.“

Mit Blick auf die Kommunalwahlen am vergangenen Sonntag sagte VNW-Direktor Andreas Breitner: „Der Wahlkampf ist vorbei, jetzt gilt es, die in den vergangenen Wochen liegengelassenen Aufgaben zu lösen. Vor allem im ländlichen Raum stehen die Kommunen und ihre Parlamente vor großen Problemen, bei deren Lösung VNW-Wohnungsunternehmen der natürliche Partner sind. Wer den Unternehmen finanzielle Mittel entzieht oder sie im Regen stehen lässt, der schadet am Ende nur sich selbst. Erfolgreiche und investierende Wohnungsunternehmen wirken sich besonders positiv auf die Wirtschaft vor Ort aus.“ ←



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

Auf der Suche nach Fachkräften

Die Fachausschüsse Personal und Marketing und Kommunikation beschäftigen sich mit einer neuen Kampagne.



Fachausschuss Marketing und Kommunikation

Flensburg. Der FA Marketing und Kommunikation traf sich zu seiner Frühjahrssitzung in Lübeck. Stefan Probst, Vorstand Lübecker Bauverein eG, verwies im Gespräch mit den Ausschussmitgliedern darauf, dass in dieser Zeit Marketingarbeit besonders wichtig sei. Es gelte auch in „guten Jahren“ Kommunikation im Sinne von Lobbyarbeit zu betreiben.

Zu Gast war der Journalist Kai Dordowsky, von den Lübecker Nachrichten.

Er berichtete, dass es auf Grund des Abbaus von Redakteuren in den vergangenen Jahren noch nie leichter gewesen sei, „in die Zeitung zu kommen“. Wenn eine Pressemitteilung gut gemacht sei, also die „Sprache der Zeitung“ treffe, bestünden gute Chancen, „unredigiert ins Blatt zu kommen“. Wichtig sei zudem „Fotos, Fotos, Fotos“, die möglichst aktuell seien. Vor allem im Digitalen gelte die Regel „Keine Geschichte ohne Fotos“. Fotos seien daher die „stärkste Währung“.

So könne eine Pressemitteilung über die Ergebnisse einer Mieterumfrage bei-

spielsweise durch ein Foto vom Vorsitzenden des Mieterbeirats (wenn vorhanden) ergänzt werden. Wichtig seien Informationen wie Name, Alter, Funktion. Auch ein Blick in die Versammlung, eine Mieterszene, ein Hausmeister bei der Arbeit – also Fotos vom Alltag in einem Wohnquartier – seien eine gute Ergänzung und erhöhten die Chancen, veröffentlicht zu werden. Wichtig sei, dass die Bildrechte geklärt seien.

Eines dürfe man allerdings nicht vergessen, so Dordowsky weiter. „Es gibt zwischen Journalisten und Pressestellen



unterschiedliche Interessen.“ Journalisten müssten stets wachsam sein, da Menschen, die sich an die Medien wendeten, ein besonderes Interesse hätten. Zudem gelte nach wie vor eine Jahrzehnte alte Regel: „Das was normal ist, interessiert keinen so richtig. Spannend ist das, was nicht funktioniert.“

Bei seinem zweitägigen Sommertreffen beschäftigte sich der FA mit der Weiterentwicklung der VNW-Imagekampagne „Vermieter mit Werten“. Aufbauend auf den Workshop von Anfang Februar (zusammen mit dem FA Personal) stellte die



Keine Geschichte ohne Fotos. Fotos sind die stärkste Währung.

Agentur Boy erste Entwürfe für eine Recruiting-Kampagne vor.

Im Kern gehe es dabei darum, die ethischen Werte der VNW-Unternehmen und die verschiedenen Arbeitsmöglichkeiten in diesen Unternehmen einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen. Als nächstes werden die Entwürfe der Agentur in den Unternehmen diskutiert. Auf der VNW-Arbeitstagung in Rostock-Warnemünde im September wird es zu diesem Thema ein eigenes Panel geben.

Zudem beschäftigte sich der FA auf seiner Tagung ins Flensburg mit dem Thema „Wie viel Liebe braucht eine Marke?“ Claudia Sommer von der Hamburger Agentur „endlichsommer – werbung in bester gesellschaft“. Eine Rundtour durch den Bestand und Neubau des SBV rundete das Treffen ab.

Fachausschuss Personal

Lübeck. Der FA Personal hatte in 2019 bereits drei Termine. Anfang Februar erarbeiteten interessierte FA-Mitglieder gemeinsam mit dem FA Kommunikation und Marketing in einem Workshop die Grundlagen die Grundlagen für eine Strategie zur Stärkung der Arbeitgebermarke in der Wohnungswirtschaft erarbeitet

Zum Thema „Zukunft der Personalentwicklung“ fand am 26. März ein spannender Workshop mit Prof. Dr. Sascha Armutat von der FH Bielefeld und Elke Nippold-Rothes von der EBZ Akademie statt. Hier wurde insbesondere die Frage behandelt wie die Digitalisierung und die Ansprüche folgender Generationen im Arbeitsleben die Personalentwicklung prägen werden.

Am 16./17. Mai traf sich der Ausschuss auf Einladung der Neue Lübecker, Norddeutsche Baugenossenschaft eG, in Lübeck. Dabei ging es um die Herausforderungen bei der Rekrutierung von Auszubildenden und Fachkräften.

Thorsten Bachler, Kopf der beauftragten Agentur aus Berlin stellte den Relaunch und die weiteren Entwicklungsoptionen der bundesweiten „Azubikampagne“ des GdW und der Regionalverbände vor. Themen waren ebenfalls Anpassung der Ausbildung an neue Herausforderungen, sowie Auswahl und Implementierung von HR-Software im Wohnungsunternehmen. Zu beiden Themen werden kleine Arbeitsgruppen interessierter Teilnehmer*innen gebildet. ←



Deutlich unter dem Mietspiegel

VNW-Direktor Andreas Breitner ist zufrieden mit der Entwicklung in Hamburg. VNW-Unternehmen übergaben 2018 rund 2 150 Wohnungen. Stadt muss mehr für Baugrundstücke tun.

„Die Diskussion um die Enteignung von Wohnungsunternehmen lenkt davon ab, dass die Politik über viele Jahre den Bau von Wohnungen vernachlässigt hat.“



Hamburg. Der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Andreas Breitner, hat Hamburg aufgefordert, bei der Suche nach geeigneten Baugrundstücken vermehrt die Möglichkeiten, die das Baugesetzbuch bietet, zu nutzen.

„Hamburg kann – ähnlich wie Tübingen – auf der Grundlage des Paragraphen 176 im Baugesetzbuch Grundstückseigentümer auffordern, innerhalb einer bestimmten Frist das Grundstück mit einem Wohngebäude zu bebauen“, sagte der Verbandsdirektor auf der VNW-Jahrespressekonferenz in Hamburg. „Die Frist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, könnte zwischen drei und vier Jahren liegen.“

„Sollten die Eigentümer nicht reagieren oder sich unwillig zeigen, könnte die Stadt ein Bußgeld wegen Missachtung des Baugebots verhängen“, sagte Breitner weiter. „Wenn der Grundstückbesitzer nicht in der Lage ist zu bauen, kann er das Grundstück an jemanden verpachten, der Wohnungen errichtet und dem Grundstückbesitzer anschließend einen Teil des Gewinns überlässt.“

Nach den Worten von Direktor Breitner ist „der Paragraph 176 des Baugesetzbuchs geeignet, um einem Grundstückseigentümer die Pflicht zur Bebauung seines Grundstücks aufzuerlegen“. Zwar seien die rechtlichen Anforderungen hoch, da jeder Grundstückseigentümer geprüft werden müsse. „Angesichts des Mangels an geeigneten Baugrundstücken sollte Hamburg diese gesetzliche Möglichkeit jedoch stärker als bisher nutzen.“ →



Mieten von VNW-Unternehmen liegen deutlich unter dem Mietspiegel

„Die Mieten der 109 Hamburger VNW-Unternehmen liegen deutlich unter dem Wert des Mietspiegels“, sagte Breitner weiter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter beträgt derzeit 6,77 Euro – fast zwei Euro unter dem Durchschnittswert des Mietspiegels. Gegenüber dem vergangenen Jahr ist das ein Anstieg um 1,35 Prozent. Allerdings stiegen die Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum um 1,9 Prozent. Damit fiel der Mietanstieg bei den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften geringer als die allgemeine Teuerungsrate aus.“

„Auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten der VNW-Unternehmen bei Neubauten können sich sehen lassen“, sagte Breitner weiter. „Mit einem Durchschnitt von 7,66 Euro liegt man deutlich unter dem Mietspiegelwert von 8,46 Euro. Das sind die Fakten, die eigentlich keine Panikmache unter den Hamburger Mieterinnen und Mietern zulassen dürften. Zumal die VNW-Unternehmen 270 000 Mietwohnungen und damit rund 41 Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg anbieten.“

„Hinzu kommt, dass unsere Mitgliedsunternehmen gegenwärtig eine Fluktuation von rund 6,5 Prozent verzeichnen. Dadurch werden in Hamburg pro Jahr rund 17 500 Wohnungen frei – und wie gesagt: für die Durchschnittsmiete von 6,77 Euro pro Quadratmeter.“

Deutlicher Anstieg bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen

„Hamburger VNW-Unternehmen haben im vergangenen Jahr rund 2 150 Wohnungen fertiggestellt“, sagte Breitner. „Das sind rund 700 mehr als im Jahr 2017. In diesem Jahr soll die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf rund 2 900 (plus 650 Wohnungen gegenüber 2018) erhöht werden. Die Zahl der Baubeginne wird allerdings leicht von 3 244 (2018) auf 3 025 in diesem Jahr sinken.“



„Insgesamt investierten die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften im vergangenen Jahr rund 1,1 Milliarden Euro in den Bau, die Instandhaltung und die Modernisierung von Wohnraum“, sagte der VNW Verbandsdirektor. „In diesem Jahr sollen die Investitionen auf rund 1,25 Milliarden Euro steigen. Davon werden rund 725 Millionen Euro in den Neubau fließen. 2018 lag die Summe der Neubauinvestitionen bei rund 570 Millionen Euro.“

Enteignung und Mietendeckel verschärfen Lage auf dem Wohnungsmarkt

VNW-Direktor Andreas Breitner wandte sich mit deutlichen Worten gegen populistische Forderungen in der wohnungspolitischen Auseinandersetzung. „Wer jedes Wohnungsunternehmen als ‚Miethai‘ diffamiert, schürt die Ängste der Menschen und verbreitet Fake News. Die im VNW organisierten Unternehmen sind sogenannte Bestandshalter: Sie bauen Wohnungen, um diese über viele Jahrzehnte zu fairen Preisen zu vermieten. VNW-Unternehmen sind Vermieter mit Werten.“

„Vor allem aber wäre die Enteignung von Wohnungsunternehmen eine populistische Scheinlösung, die keines der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt löst. Durch eine Enteignung entsteht kein einziger Quadratmeter neuer bezahlbarer Wohnraum.“

„Vielmehr würden Entschädigungszahlungen die Finanzkraft der Stadt schwächen. Das Geld fehlt dann für den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen. Damit würde eine Enteignung das Gegenteil davon bewirken, was ihre Anhänger erreichen wollen: Die Enteignung von Wohnungsunternehmen würde den angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg nicht entlasten.“

„Die Diskussion um die Enteignung von Wohnungsunternehmen lenkt zudem davon ab, dass die Politik über viele Jahre den Bau von Wohnungen vernachlässigt hat. Steigende Mieten haben auch mit zusätzlichen energetischen Auflagen, mit dem Mangel an Baugrundstücken und mit erheblich gestiegenen Baukosten zu tun.“

„Enteignung und Mietendeckelung sind Kampf Begriffe, die den Eindruck erwecken sollen, das Problem liege bei der Wirtschaft und nicht beim Staat. Dabei hat Letzterer über rund ein Jahrzehnt den Wohnungsbau schlichtweg vernachlässigt. Da liegt die wahre Ursache für die Wohnungsmarktprobleme.“ ←



Anzeige

Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik,
Wärme und Elektromobilität

e.on

www.eon.de



**„Die Inseln sollten den
Bau und die Verwaltung
von Wohnungsbeständen
übernehmen.“**



Die Lösung liegt auf den Inseln selbst

VNW-Direktor Andreas Breitner nahm auf der 1. Deutschen Inselkonferenz die Inselgemeinden in die Pflicht.

Helgoland. Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), hat auf der 1. Deutschen Inselkonferenz auf Helgoland die Inselgemeinden in die Pflicht genommen. „Gerade auf den Inseln entsteht bezahlbarer Wohnraum nur dann, wenn das Gemein- vor das Einzelwohl gestellt wird“, sagte Breitner vor 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Konferenz. „Zudem muss die Verwaltung professioneller werden, um ‚natürliche‘ Nachteile gegenüber Landkommunen auszugleichen.“

„Die Inseln sollten selbst den Bau und die Verwaltung von Wohnungsbeständen übernehmen“, schlug VNW-Direktor Andreas Breitner vor. „Mit Hilfe der Förderbank und der Kommunen wäre beispielsweise die Gründung eigener Inselgenossenschaften ein richtiger Schritt. Dort würde wohnungspolitischer Sachverstand konzentriert, der den jeweiligen Bedarf ermittelt, Wohnungen baut und diese anschließend verwaltet. Damit hätten die Inselkommunen zu jeder Phase die Hoheit über den Bau bezahlbarer Wohnungen.“ →

„Zudem müssen die Inseln ihr Augenmerk auf den Abbau der Bürokratie richten.“



Breitner schlug zudem vor, „dass zentrale Wohnungsbaukoordinatoren eingesetzt werden. Inseln haben eine spezifische Lage und sind schwer vergleichbar. Planungsrechte, Baukosten, Tourismus u.v.m. machen den Insel-Wohnungsbau zu Unikaten. Wir brauchen für diese spezifischen Inselanforderungen einen Verantwortlichen, der den Bau bezahlbarer Wohnungen für alle Inseln steuert. Damit ließen sich staatliche Förderprogramme den besonderen Bedingungen der Inseln entsprechend anpassen und die Inseln hätten einen kompetenten Fürsprecher beim Land. Manchmal erschweren auf dem Festland übliche Regelungen unnötig den Bau bezahlbarer Wohnungen auf den Inseln.“

„Zudem müssen die Inseln ihr Augenmerk auf den Abbau der Bürokratie richten“, sagte Breitner. „Kürzere Baugenehmigungsverfahren und ein Eingehen auf die Anforderungen von Wohnungsbauunternehmen sind unverzichtbar. Das könnte dadurch ergänzt werden, dass die Inselverwaltungen geeignete Baugrundstücke an Investoren nur noch mit der Vorgabe vergeben, dass dort Wohnraum errichtet wird, dessen Miete über mehrere Jahrzehnte deutlich unter dem allgemeinen Mietspiegel liegt.“

VNW-Direktor Andreas Breitner forderte die Inseln auf, sich ehrlich zu machen. Wer Investitionen auf der eigenen Insel will, darf Insulaner nicht bevorzugen und muss bei Baugenehmigungen sowie Auflagen alle gleich behandeln. Zudem steht bislang vor allem in der Saison oft der Tourismus im Vordergrund. Danach hat keiner mehr Lust und schon vergehen schnell mal drei Jahre. Bislang werden Baugebiete eher für neue Hotels oder Feriensiedlungen ausgewiesen als für bezahlbare Wohnungen. Hier müssen die Inseln ihren Kurs ändern.“

„Dazu gehört auch, dass die Inselverwaltungen konsequenter gegen die Zweckentfremdung von bezahlbarem Wohnraum für touristische Angebote vorgehen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Den Mangel an bezahlbaren Wohnungen kann nur kritisieren, wer verhindert, dass diese Wohnungen teuer an Touristen vermietet werden. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss ohne Wenn und Aber unterbunden werden. Sonst wird man unglaublich.“ ←

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



Wie sollen in einer reinen Wohnstadt Identitäten und Heimatgefühle geschaffen werden?

Das Ziel, den Stadtteil lebenswerter zu machen und sein Image zu verbessern, ist eine Herausforderung.



FRAUKE MAASS, Frauke Maaß arbeitet als freie Journalistin in Hamburg. Während ihrer Tätigkeit als Reisedirektorin hat sie viele Länder bereist und dabei ihr Interesse für die unterschiedlichsten Wohnformen entdeckt. Heute gehören Themen aus der Wohnungsbaubranche und Architektur zu ihren inhaltlichen Schwerpunkten.

Hamburg. Für die einen sieht die Anlage von oben aus wie ein Schmetterling, andere nennen sie ein V, dritte vermuten in dem Grundriss eine bewusste Anlehnung an Brasilia, was nicht ganz abwegig ist, entspricht doch die bebaute Fläche der Stadt im Zentrum der Form eines Flugzeugs.

Fakt ist: Wer die Großsiedlung Neu-Steilshoop aus der Luft betrachtet, erkennt sofort die ausgeklügelte Planung, die hinter dem Wohnungsbauprojekt steht, das in den 1970er Jahren rund 24.000 Menschen eine Heimat geben sollte. In diesem Jahr feiert der Stadtteil, der wie kaum ein anderer in Hamburg Architekturgeschichte geschrieben hat, sein 50. Bestehen – Zeit für einen Rückblick.

Hamburg in der Nachkriegszeit. Der Wiederaufbau der Stadt kommt nur langsam in Gang. Nach der Zerstörung von großen Teilen der Stadt fehlt es an Wohnraum, sodass der Wohnungsbau nunmehr als wichtigste sozialpolitische Aufgabe gilt. Die Grundzüge für die Stadtplanung sind im Generalbebauungsplan festgelegt, der alle deutschen Städte der Nachkriegszeit prägen sollte: aufgelockerte Wohngebiete, durch Grünflächen voneinander getrennt.

„Grundlage war die Charta von Athen“

Der Plan beruft sich auf die 1943 publizierte „Charta von Athen“, ein stadtplanerisches Konzept, das die Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gewerbe fordert und zu einem städtebaulichen Leitbild avanciert. Dieser Ansatz fließt in den Aufbauplan für Hamburg ein, den der damalige Oberbaudirektor Werner Hebebrand 1959 der Bürgerschaft vorstellt. Danach soll nur wenige Kilometer entfernt von der ebenfalls geplanten Bürostadt City Nord auf einem Kleingartengebiet südlich des Bramfelder Sees Wohnraum für Tausende Menschen entstehen.

Doch mit dem veränderten Zeitgeist vollzieht sich bei den Stadtplanern ein Wandel bezüglich des Begriffs Urbanität. Macht es wirklich Sinn, einzelne Funktionsräume, wie sie die Charta von Athen gefordert hat, zu trennen? Wie sollen in einer reinen Wohnstadt Identitäten geschaffen und Heimatgefühle evoziert werden? Ein Umdenken findet statt. Das neue Schlagwort und der Grundgedanke für den Bebauungsplan für Neu-Steilshoop lautet „Urbanität durch Dichte“. Das Ergebnis ist eine Großsiedlung, die ins Konzept der „Stadt von morgen“ passen soll, eine Kombination von Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur. →

Schmetterling aus Beton

Vor einem halben Jahrhundert begann der Bau der Hamburger Großwohnsiedlung Steilshoop. Geplant war „Urbanität durch Dichte“.



1965 wird ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Auf dem rund zweieinhalb Quadratkilometer großen Areal sind 8 600 Wohnungen geplant. Dazu kommen Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen, Schulen und Sportanlagen. Mit einem Gutachten, wie die Bebauung aussehen müsste, wird eine Gruppe von Architekten beauftragt, zu denen die beiden Hamburger Gemeinschaften Burmester und Ostermann sowie Garten und Kahl sowie die Gruppe Candilis, Josic und Woods aus Frankreich gehören.

Das Ergebnis der Planungen: zweimal zehn vier- bis zehngeschossige Wohnringe, getrennt durch eine zentrale Nord-Süd-Achse, in der sich Ärztehaus, Einkaufscenter sowie Kleingewerbe befinden. Jeder Wohnring umschließt in hamburgischer Architekturtradition einen großen begrünten Innenhof mit Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie einigen privaten Gärten für die Erdgeschosswohnungen. Verbunden sind die einzelnen Blöcke durch eine allee-ähnlich angelegte Fußgängerzone, Mittelachse genannt, die sich vom westlichen Teil bis in den Osten erstreckt.

Steilshoop macht international Furore

Das alles klingt gut und wird auch erstmal gut. Am 14. Juli 1969 erfolgt die Grundsteinlegung und damit der Spatenstich für die ersten knapp 600 Wohnungen. Zu den Bauträgern der ersten Stunde gehören private und städtische Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften sowie Bauherrengemeinschaften. Bis Mitte der 1970er Jahre werden weitere knapp 8000 Wohnungen gebaut.

Mit interessanten Grundrissen von Front zu Front und ausgestattet mit Bad, Abstellraum und Zentralheizung bieten sie viel Licht und einen für die Zeit hohen Wohnkomfort. Eine ruhige Lage garantieren die Straßenringe, die die einzelnen Wohnblöcke umschließen und den Durchgangsverkehr fernhalten.

Steilshoop macht rasch international Furore. Auf der einen Seite durch den außergewöhnlichen Bebauungsplan, auf der anderen Seite durch ein innovatives Wohnmodell: Im Block 6 im Gropiusring realisiert Architekt Rolf Spille ein typisches Wohnkonzept der 1970er Jahre. Familien und Wohngruppen, Arbeiter, Akademiker, Alte, Junge, Studenten und Azubis, insgesamt mehr als 200 Personen, teilen in gemeinsamer Planung den Block so auf, dass sie wie in einer überdimensionalen Wohngemeinschaft miteinander leben können.



Quartier wird zum Sozialfall

Der Hamburger Bausenator findet den Plan förderungswürdig, die SAGA stellt den Block zur Verfügung. Doch bereits Mitte der 1980er Jahre ist das ambitionierte Experiment gescheitert – und Steilshoop mittlerweile zum sozialen Pflegefall geworden.

Was ist passiert? Das Los vieler Trabantenstädte hat nun auch Steilshoop getroffen: Gutverdienende ziehen in Stadtteile mit einem besseren Image, die Siedlung ist zunehmend von Leerstand und Problemmietern geprägt. Hinzu kommt die schlechte Infrastruktur. Es fehlt eine U-Verbindung zur Innenstadt. Es fehlen soziale Einrichtungen und Treffpunkte.

Die Stadt reagiert. 1991 bis 2000 läuft die erste Sanierungsphase mit dem Ziel der Wohnumfeldverbesserung. Bestehende Sozial- und Freizeiteinrichtungen werden erweitert und neue erstellt, das Stadtteilcafé wird eröffnet, mehr Kita-Plätze und Sport-Begegnungsstätten geschaffen.

Doch die Maßnahmen reichen nicht aus, um eine nachhaltige Verbesserung zu generieren. Nur sieben Jahre später wird Neu-Steilshoop in das RISE-Programm aufgenommen, das von Bund und Land geförderte Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung, mit dem Ziel, die Lebensqualität für die Bewohner und das Quartier städtebaulich zu verbessern.

Die Schlüsselprojekte sind die Umgestaltung des zentralen Bereichs um das Einkaufszentrum und der Mittelachse sowie die Errichtung des Campus Steilshoop mit Grund- und Stadtteilschule und dem Quartierszentrum für soziale Einrichtungen. Parallel zum bis 2021 laufenden RISE-Programm ist der Bau weiterer rund 500 Wohnungen im Nordbereich sowie der Bau der U-Bahn geplant.

SAGA und Vonovia investieren Millionen

Das Ziel, den Stadtteil lebenswerter zu machen und sein Image zu verbessern, ist eine Herausforderung. Steilshoop gilt als Auffangbecken für Arbeitslose und Migranten. Jeder Vierte lebt von Hartz IV. Aber RISE ist eine Chance – und diesmal packen alle mit an: die Stadt, die großen und kleinen Wohnungsunternehmen, private Eigentümer.

Unter dem Dach des neu geschaffenen Stadtentwicklungsinstruments „Housing Improvement Districts“ entsteht 2012 die öffentlich-private Kooperationsquartier Steilshoop (InQ), die bisher einzigartig in Deutschland ist. Gemeinsam investieren die Wohnungs- und Grundeigentümer rund acht Millionen Euro, um die Siedlung aufzuwerten. Zu den gemeinsamen Projekten gehören der Umbau des Quartiersplatzes und die Neugestaltung der Mittelachse. Durch Stadtteilbeirat und Koordinierungskonferenz werden auch die Anwohner an den Planungen beteiligt.

Hinzu kommen die Maßnahmen der Wohnungsunternehmen. SAGA und Vonovia stecken Millionenbeträge in die energetische Modernisierung ihrer Gebäude, in die Neugestaltung des Wohnumfelds und Instandsetzung der Wohnungen. Tiefgaragen werden abgedichtet, Hauseingänge barrierefrei umgebaut, Innenhöfe neu gestaltet.

Die Vonovia plant darüber hinaus den Abriss der leerstehenden Pavillons in der Mittelachse, die SAGA hat mit dem Neubau in der Fehlinghöhe ein Projekt nach dem Konzept „Lebendige Nachbarschaft“ (LeNA) realisiert und Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen erstellt.

Wer heute durch die Siedlung fährt, sieht Baustellen an beinahe jeder Ecke. Aber daneben auch frische Fassaden, gepflegte Grünstreifen, neu geschaffene Sitzmöglichkeiten.



Was wird aus dem Einkaufszentrum?

Ein Thema beschäftigt alle: das marode Einkaufszentrum. „Der Eigentümer blockt und geht nicht mit uns ins Gespräch“, sagt Jakob Löwenstrom, Sprecher des Bezirksamts Wandsbek. Mit einem neuen Anstrich und einer Neuansiedlung von Kleingewerbe sei es ohnehin nicht getan, ergänzt Dr. Martin Kersting, der seit 20 Jahren in Steilshoop wohnt und das Inklusionscafé JETZT in der Gründgensstraße leitet.

Um das Einkaufszentrum rentabel zu gestalten, müsse die Kaufkraft des Viertels deutlich steigen. Eine neue soziale Struktur für Steilshoop, die das ermöglichen würde, wäre erforderlich – und ist auch der Wunsch vieler Beteiligten. Durch die frei finanzierten Wohnungen der SAGA im Nordbereich sollen Besserverdiener in den Stadtteil geholt werden und so für eine soziale Durchmischung sorgen. Wie erfolgreich das sein wird, bleibt abzuwarten.

Doch Steilshoop ist nicht nur ein sozialer Brennpunkt, sondern für viele der knapp 16 000 Bewohner auch ein Zuhause, das viel zu bieten hat. Angefangen bei der Lage zwischen dem parkähnlichen Ohlsdorfer Friedhof im Westen und dem Bramfelder See als Naherholungsgebiet im Nordosten, dem vielen Grün zwischen den Häusern, den teilweise idyllischen Innenhöfen, die Ruhe durch den fehlenden Durchgangsverkehr bis hin zu einer in vielen Wohnringen gut funktionierenden Nachbarschaft, die demonstriert, dass das, was sich die Stadtplaner 1965 für Neu-Steilshoop erhofft hatten, zumindest teilweise gelungen ist.

←

Eine neue soziale Struktur für Steilshoop wäre erforderlich.





Ein Experiment, das scheitert

Hamburg. In Steilshoop sollten neben der rationellen Bauweise auch neue Wohnformen erprobt werden. So hatte sich das städtische Wohnungsunternehmen NEUES HAMBURG für etwas 40 Wohnungen an dem Wettbewerb des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen „Flexibles Wohnen“ beteiligt.“

Zugleich richtete das Unternehmen in Zusammenarbeit mit dem Verein „Urbanes Wohnen“ und der Hamburger Baubehörde im Wohnblock 6 mehrere Wohnungen für Wohngruppen mit bis zu 20 Personen ein. Ziel sei es gewesen, „neuen Wohnbedürfnissen“ Rechnung zu tragen. Das „Wohnmodell Steilshoop“ war von 1972 an für rund 220 Personen gedacht.

Erstmals wurden in den von dem Unternehmen NEUES HAMBURG errichteten Wohnungen sogenannte Spielwohnungen für Kinder eingerichtet. Mütter oder ältere Mieter sollten die Kinder beaufsichtigen.

Sondergeschosse mit Sauna und Dachterrasse

Eine Besonderheit sah die „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ (GAGfAH) vor, die seinerzeit noch zur Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), dem Träger der gesetzlichen Rentenversicherung in Deutschland, gehörte.

Die GAGfAH errichtete jeweils im 9. Stock ihrer vier Wohnwaben ein Sondergeschoss. Dort wurden für die Mieterinnen und Mieter jeweils eine Sauna, ein Solarium, Bastelräume, Küche, WC, Nebenglass und ein größerer Mehrzweckraum geschaffen.

Der Mehrzweckraum stand für Partys, Sportaktivitäten, Familienfeiern, Versammlungen, Besprechungen bis hin für Gottesdienste zur Verfügung. Der „Freizeitbereich“ wurde abgerundet durch eine Dachterrasse, die „Sonnenanbetern“ Platz bot und von denen man einen tollen Überblick über Steilshoop hatte.

Die Idee, nach der Arbeiter, Akademiker, Alte, Junge, Studenten, kinderreiche Familien, Menschen mit Drogenproblemen, Ex-Gefängnis-Insassen alle zusammen in einem der neuen Wohngebäude auf Dauer zusammen leben, sollte wenige Jahre scheitern. Zu groß waren die Unterschiede bei den Lebensvorstellungen. Vor allem Bewohner mit höheren Einkommen verließen rasch das Experiment wieder. Anfang der 1980er Jahre endete das Experiment. ←

„Steilshoop feiert in diesem Jahr den 50. Geburtstag. Als am 14. Juli 1969 der Grundstein gelegt wurde, sollte keine gewöhnliche Großsiedlung entstehen, sondern ein lebendiges Gemeinwesen. Das zeichnet Steilshoop bis heute aus. Und doch ist Steilshoop in mancher Hinsicht ein Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf. Durch die Förderung im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) seit rund zehn Jahren verbessern wir die Lebensqualität in Steilshoop durch Investitionen in die Bildungs- und soziale Infrastruktur – wie in den Neubau des Campus Steilshoop mit dem sozialen Quartierszentrum für das Haus der Jugend und weitere Einrichtungen – sowie in öffentliche Plätze, Grünanlagen und Wohnumfelder. Dafür wurden in Steilshoop bereits über 17 Millionen Euro investiert, darunter sieben Millionen Euro RISE-Fördermittel.“



Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt

Anzeige

Die Johanniter: Partner der Wohnungswirtschaft



Wohnkonzepte zukunftsfähig und menschlich gestalten.

Die Wohn- und Lebensqualität zielgruppengerecht zu gestalten und zu steigern sowie an künftige Veränderungen anzupassen, stellt das Fundament für nachhaltigen Erfolg dar. Mit flexiblen Bausteinen unterstützen wir Sie auf diesem Weg.

Wir bieten Ihnen Lösungen z. B. in folgenden Bereichen:

- Quartiersmanagement
- Service-Wohnen
- Notrufdienste und altersgerechte Assistenzsysteme
- Beratungsstellen und Begegnungsstätten
- Pflege
- Kita und Jugend

Sprechen Sie uns an! Wir informieren Sie gern:

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Landesverband Nord* | Ansprechpartner: Jörg Precht

Tel. 040 7344176-510 | E-Mail: joerg.precht@johanniter.de

*Hamburg, Landkreis Harburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

**DIE
JOHANNITER**
Aus Liebe zum Leben



Lernen von Wien

Ist Österreichs Hauptstadt wirklich der Ort,
an dem sich die Kommunen hierzulande
orientieren sollten?







Wien. In vielen Städten Europas ist zu beobachten, wie der Markt des bezahlbaren Wohnens zunehmend unter Druck gerät. Immer mehr Menschen konkurrieren um das sich verknappende Gut des bezahlbaren Wohnraums. Seit vielen Jahren richtet sich der Blick auf Wien, verfügt diese Stadt doch über ein besonderes wohnungspolitisches Instrumentarium im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Wurden beispielsweise in Deutschland zur Wirtschafts- und Finanzkrise kommunale Wohnungsbestände und -gesellschaften an Höchstbieter verkauft, hat Wien konsequent an seiner 100-jährigen Tradition des geförderten Wohnungsbaus festgehalten. Dies unter anderem mit dem Ergebnis einer im internationalen Vergleich sehr gedämpften Wohnkostenbelastung.

Mit der Erklärung zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung zum Thema „Neues Soziales Wohnen“ will die Stadt Wien nun auch neue Akzente im Bereich des geförderten Wohnungsbaus setzen und eine „Next Practice“ begründen.

Auch in Wien gerät bezahlbares Wohnen unter Druck

Doch auch in Wien gerät das leistbare Wohnen zunehmend unter Druck. Stark steigende Grundstückspreise führen dazu, dass zu wenige Grundstücke zu den Konditionen des geförderten Wohnbaus entwickelt werden können. So ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Boden in den letzten zehn Jahren um 67 Prozent von 575 Euro auf 961 Euro gestiegen.

Stark zu leiden hat unter dieser Entwicklung der geförderte Wohnbau, da hier nach den Wohnbauförderungsbestimmungen kein höherer Bodenpreis als 235 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gezahlt werden darf. Auf den ohnehin angespannten Markt stoßen Finanzinvestoren, die den Wohnbau als Anlagemodell entwickeln.

Mit der 2019 erfolgten Einführung der Widmungskategorie des „geförderten Wohnbaus“ in die Bauordnung, hat die Stadt Wien auf diese Entwicklungen reagiert. Die Grundkosten im geförderten Wohnbau werden darüber auf 188 Euro pro Quadrat-

meter oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert. Zudem können die Wohnungen auf die Förderungsdauer von 40 Jahren weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden.

All dies hat dazu geführt, dass das „Wiener Modell“ weltweit beachtet und als Vorbild für eine neue Wohnbaupolitik herangezogen wird. Die berechnete Frage ist, ob sich das in Wien über 100 Jahre kontinuierlich weiterentwickelte Instrumentarium so einfach auf andere Länder, Regionen oder Städte übertragen lässt. Die jeweiligen rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen wie auch die handelnden Institutionen und Akteure sind doch sehr unterschiedlich.

Öffentliche Verwaltung muss neu justiert werden

Aber: Lernen von Wien kann bedeuten, die öffentliche Verantwortung für den Wohnungsbau und für ein leistbares und inklusives Wohnen neu zu justieren. Ansätze dazu finden sich genügend: beispielsweise über die dringend notwendige Reform des bodenpolitischen und steuerrechtlichen Instrumentariums auf Bundes und Länderebene, über die Etablierung einer aktiven (regionalen) Liegenschaftspolitik und Baulandmobilisierung oder über die Entwicklung des fördertechnischen Instrumentariums.

Dies bedeutet auch, alle beteiligten Partner, von der Politik und Verwaltung über kommunal oder regional agierenden Wohnungsbaugesellschaften bis hin zu neuen zivilgesellschaftlich getragenen Initiativen, in eine getragene Verantwortung einzubeziehen. Lernen von Wien bedeutet auch, die vorhandenen Kräfte zu bündeln und für die Sicherstellung des leistbaren, des inklusiven Wohnens zu mobilisieren. Der Handlungsbedarf ist groß! ←



PROF. RUDOLF SCHEUVENS,

Rudolf Scheuven ist Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung und Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien. Zwischen 2009 und 2014 war Prof. Rudolf Scheuven stellvertretender Vorsitzender des Grundstücksbeirates der Stadt Wien und zwischen 2011 und 2015 Vorsitzender des aspern Beirates. Aktuell berät er die IBA Wien 2022 zum Thema „Neues Soziales Wohnen“.

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 / 372 7530
Kay.Fidor@de.bosch.com







Größer denken und wieder höher bauen!

Angesichts von Platzmangel in nachgefragten Wohnquartieren regt VNW-Direktor Andreas Breitner ein Nachdenken über Hochhäuser an.

Hamburg. Der Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Andreas Breitner, hat Architekten, Behörden und Wohnungsunternehmen aufgefordert, in angespannten Wohnungsmärkten den Bau von Hochhäusern zu prüfen.

„Wir sollten auch im Norden größer denken und wieder höher bauen“, sagte der VNW-Direktor am 28. Mai auf dem VNW/vdw-Genossenschaftstag in Hamburg. „Der Bau von Hochhäusern kann helfen, in besonders nachgefragten Städten den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beseitigen.“

Auf Grund von Fehlern in der jüngeren Vergangenheit hätten Hochhäuser derzeit nicht den besten Ruf, räumte der VNW-Direktor ein. „Das liegt aber nicht an dem Gebäudetyp ‚Hochhaus‘ an sich“, sagte Andreas Breitner. „In der Regel dürften eine falsche Stadtplanung und eine durch die Kommunen vernachlässigte Quartiersentwicklung die Ursache dafür sein. Wer Quartiere zu einem Großteil mit Hochhäusern plant, die soziale Infrastruktur vergisst und am Ende die U-Bahnlinie streicht, der muss sich nicht wundern, dass sich in den Quartieren Probleme häufen.“

Erfolgreiche Beispiele

Es gehe aber auch anders, sagte der VNW-Direktor und verwies auf erfolgreiche Beispiele aus dem Verbandsgebiet des VNW.

„So vermietet zum Beispiel der Bauverein der Elbgemeinden eG in Hamburg erfolgreich Wohnungen in Hochhäusern an unterschiedlichen Standorten, ohne dass diese als ‚strukturell kritisch‘, gelten. Der BVE legt bei Modernisierungen bei Hochhäusern besonderen Wert auf das Erscheinungsbild der Gebäude. Wichtig ist zudem ein ausgeglichener Wohnungsmix mit attraktiven Grundrissen“, sagte Breitner. Mit Blick auf die Alterung unserer Gesellschaft fügte er hinzu: „Spezielle Angebote wie barrierefreie Wohnungen, ein Concierge-Service, moderne Aufzüge und ein größeres Maß an öffentlicher Sicherheit könnten sich an Seniorinnen und Senioren richten.“

Auch bei der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH seien die Hochhäuser keine Sorgenkinder, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Ganz im Gegenteil, es gab dort nie Vermietungsprobleme, auch nicht, als die Leerstände in Rostock hoch waren. Der Grund: Die WIRO pflegt die Hochhäuser liebevoll. Es gibt Aufzüge, immer einen Hausmeister im Objekt, oft auch einen Concierge und in der Regel einen guten Größenmix für viele Interessenten.“

Bei der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG gebe es extra ein „Hochhausprogramm“, das Schwerpunkt der Investitionstätigkeit sei, sagte Andreas Breitner weiter. Der VNW-Direktor verwies auf das Beispiel Einsteinstraße 1-7. „In die Sanierung der Gebäude flossen rund 3,2 Millionen Euro.



Damit wurden beispielsweise die Fahrstühle modernisiert, so dass jetzt der Stopp auf nahezu jeder Etage möglich ist. Die Hauseingänge sind nun barrierefrei, und es wurden besonders beliebte Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen geschaffen.

Die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH habe in den vergangenen zwanzig Jahren rund 20,3 Millionen Euro in die Sanierung von mehreren Hochhäusern investiert, sagte Breitner. „Dafür wurden neuen Aufzüge angebaut, die Fassaden und Bäder saniert. Zudem richtete man einen sogenannten Concierge-Bereich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein, die als erste Ansprechpartner fungieren sowie für Ordnung und Sicherheit sorgen.“ Ein Gebäude mit 380 überwiegend Ein-Zimmer-Wohnungen sei auch deshalb unter älteren Menschen besonders gefragt.

Die WOG Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG wiederum hat in den vergangenen Jahren rund zwei Millionen Euro in ein Hochhaus mit 78 Wohnungen investiert. 16 Wohnungen davon würden öffentlich gefördert. „Das Geld floss unter anderem in die Sanierung des Treppenhauses, von Balkonen, Bädern und Küchen sowie des Fahrstuhls“, sagte Breitner und fügte hinzu: „Eine Fluktuationsrate von rund acht Prozent zeigt: Hochhäuser mit gemischter Mieterschaft können funktionieren und zu bezahlbaren Preisen vermietet werden. Bei der WOG in Kiel liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 6,24 Euro.“



Renaissance des Hochhauses im Norden

Breitner plädierte für eine Renaissance des Hochhauses im Norden. „Umparken im Kopf und einfach mal frei denken. Ich meine damit nicht 30-stöckige Wolkenkratzer. Aber es wäre sinnvoll, an geeigneten Standorten statt eines fünf- ein achtstöckiges Gebäude zu errichten.“ Das wäre angesichts der anhaltenden Diskussionen um den Klimaschutz ein wichtiger Beitrag der Wohnungswirtschaft, da auf knapper werdendem Baugrund mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne.

Der VNW-Direktor verwies darauf, dass Hochhäuser ein ausgewogenes Nebeneinander von verdichtetem Wohnen und Umweltschutz ermöglichen. „Mancher, der heute schon in der Stadt wohnt, sorgt sich um den Verlust von Grünflächen. Hochhäuser könnten dieser Sorge Rechnung tragen und den Flächenbedarf begrenzen.“ Höhere Gebäude wären zudem nachhaltiger, weil keine neuen Straßen, Bahnhöfe oder andere Infrastruktur gebaut werden müssten.

„Umparken im Kopf und einfach mal frei denken.“



VNW-Direktor Andreas Breitner forderte die Länder und Kommunen auf, baurechtliche und -planerische Voraussetzungen für den Bau von Hochhäusern zu überarbeiten. „Mir ist klar, dass auch beim Bau von Hochhäusern großer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt werden muss. Ich weiß auch um die höheren Kosten, weil beispielsweise Brandschutzauflagen für derartige Gebäude mächtig ins Geld gehen. Hier ist die Kreativität der Politik gefordert, Lösungen zu finden, damit sich Hochhäuser auch im Drittelmix rechnen.“ ←

Namen und



„Preis Soziale Stadt 2019“ ausgeschrieben

Berlin – Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften sind Vermieter mit Werten. Sie sorgen nicht nur für bezahlbaren Wohnraum, sondern kümmern sich auch um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und ein Miteinander in den Quartieren. Damit gehören sie zu den ersten Anwärtern für den bundesweit ausgeschriebenene „Preis Soziale Stadt 2019“. Noch bis zum 29. Juli 2019 können sich Projekte sozialer Quartiersentwicklung bewerben. In diesem Jahr kooperiert der „Preis Soziale Stadt 2019“ mit dem Deutschen Nachbarschaftspreis. Die Gewinner beider Preise werden am 24. Oktober 2019 in Berlin auf einer gemeinsamen Festveranstaltung bekannt gegeben. Zudem erhält das Gewinnerprojekt des „Preises Soziale Stadt“ in diesem Jahr zum ersten Mal ein Preisgeld in Höhe von 10000 Euro. Für den Preis können sich Projekte bewerben, die einen ganzheitlichen Ansatz bei der Stadtentwicklung verfolgen und die Planungsphase bereits überwunden haben. Der Preis ist offen für alle Projekte und Akteure. Er richtet sich in erster Linie an Kommunen, Wohnungsunternehmen, private Investoren und die freie Wohlfahrtspflege. Bewerben können sich Projekte jeder Größe. Bewertet werden die Wettbewerbsbeiträge in den Kategorien „Bündelung von Ressourcen“, „Beteiligung der Betroffenen“ und „Nachhaltigkeit“. Eingereicht werden können die Projekte über das Online-Formular auf der Internetseite www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt/. Zudem gibt es dort alle wichtigen Informationen sowie die Teilnahmebedingungen.

Nachrichten



Acht-Euro-Wohnungen in Hamburg

Hamburg – Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG und die Karl Danger Grundstücksverwaltung haben am 16. Mai das Richtfest für 154 Wohnungen am Bramfelder Dorfgraben, die für eine monatliche Nettokaltmiete von acht Euro pro Quadratmeter angeboten werden, gefeiert. In die Errichtung von neun Gebäuden, die zwei Tiefgaragen enthalten, investieren die beiden Wohnungsunternehmen rund 33 Millionen Euro. Die ersten Mieterinnen und Mieter sollen zum Jahreswechsel 2019/2020 einziehen können. Die Baukosten im Hochbau liegen unter 2 000 Euro inklusive Mehrwertsteuer pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine große Rolle spielen die Baunebenkosten. Diese liegen bei elf Prozent. „Aufgabe der Genossenschaft ist es, preiswerten Wohnraum für Mitglieder

zur Verfügung zu stellen“, sagte Wohnungsvereinsvorstand Holger Fehrmann. Um den sogenannten Acht-Euro-Wohnungsbau umsetzen zu können, müssten alle Standards hinterfragt werden, erklärte Cristian Carl Danger, Geschäftsführer der Karl Danger Grundstücksverwaltung. „Zudem muss die Bereitschaft bestehen, sich von lieb Gewordenem zu trennen.“ Vorstand Claus-Dietrich Scholze vom Wohnungsverein verwies auf die Bauqualität. Diese dürfe nicht leiden, sonst werde die Nachhaltigkeit gefährdet. „Ein Zauberwort heißt Standardisierung“, so Holger Fehrmann. „Alle Bäder, alle Küchen, alle Fenster sind identisch. Wir stehen für solide Bauqualität, geben aber kein Geld für architektonische Spielereien aus.“

Zeugnisübergabe bei den Immobilienkaufleuten

Waren – Traditionell findet die Zeugnisübergabe der Immobilienkaufleute des 3. Lehrjahres bei einer Dampferfahrt auf der Müritz statt. Nach der Begrüßung durch die Fachgruppenleiterin, Frau Bittermann, hieß auch Herr Laser, Geschäftsführer VNW Landesverband MV, die 65 Azubis willkommen. Trotz einzelner Schneeschauer am 12. April war die Stimmung unter Deck ausgelassen. Die Klassen bedankten sich mit herzlichen Worten und kleinen Präsenten an die Klassenlehrer Frau Bittermann, Frau Sadewasser und Herr Meierfrankenfeld für die drei gemeinsamen Jahre.



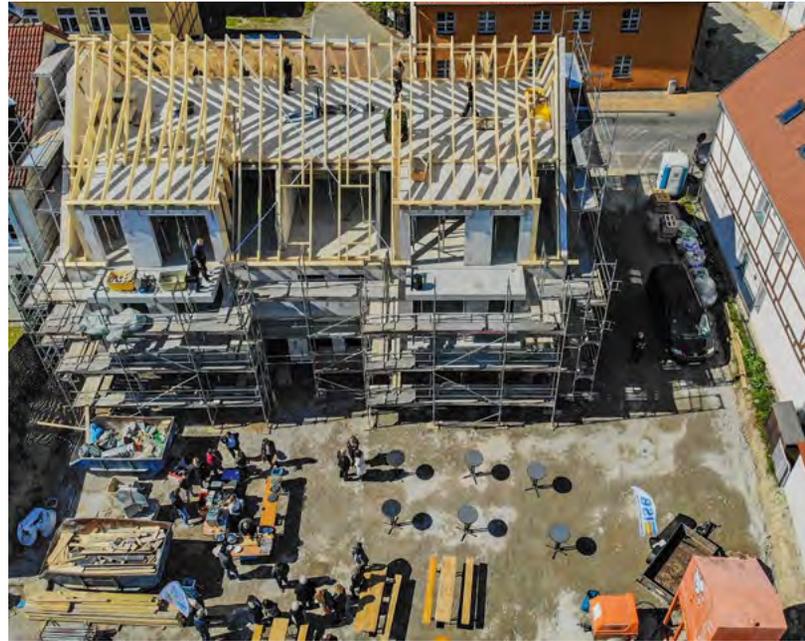
Die Kieler Hörn gewinnt an Profil

Kiel – Mit einem ambitionierten Workshop-Verfahren haben die neun beteiligten Unternehmen und die Stadt Kiel gemeinsam mit einer Fachjury die weitere architektonische Ausgestaltung des Bauprojektes an der Hörn beschlossen. Ziel des Verfahrens war es, auf der Basis einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie die architektonische Gestaltung der drei Baufelder zu entwickeln. „Der Dialogprozess hat sich gelohnt und das Ergebnis kann sich sehen lassen“, sagte Ulrik Schlenz, Sprecher der Projektgemeinschaft Hörnbebauung. „Die vorliegenden Entwürfe und Konzepte für die drei von der Projektgemeinschaft zu bebauenden Areale stehen für archi-

tektonische Vielfalt und für ein ästhetisches Gesamtbild des neuen Quartiers an der Hörn. Hier werden viele Menschen das finden, was sie suchen, und das Herzstück der Innenstadt entwickelt sich großartig.“ Insgesamt wird die Projektgemeinschaft Hörnbebauung etwa 440 Wohnungen bauen, 20 Prozent davon werden als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Zusätzlich werden Gewerbeflächen und Flächen für Gastronomie geschaffen. Von den anfänglich zwölf Architektenbüros wählte die Jury fünf Büros mit ihren Entwürfen aus, die nun zur Umsetzung gelangen.

Grundsteinlegung für zwei Wohngebäude

Bützow – Gut vier Monate nach der Grundsteinlegung für zwei Wohngebäude hat die Bützower Wohnungsgesellschaft mbH Richtfest gefeiert. Sie wollen sich bei all den am Bau Beteiligten bedanken: „für den extrem schnellen Baufortschritt, für die Stressfreiheit auf dieser Baustelle und für die Einhaltung der Kostenwerte“, sagte Geschäftsführerin Monika Gräning. In beiden Häusern sollen jeweils sechs Wohnungen entstehen – sechs Dreiraum- und sechs Vierraumwohnungen. „Wir bauen nach energetischer Effizienz KfW 55“, sagte Gräning und fügte hinzu, dass die Wohnungen mit Fußbodenheizungen ausgestattet seien und jede Wohnung einen Kfz-Stellplatz sowie einen Abstellraum im Hofgebäude erhalte. Eine besondere Herausforderung seien archäologische Funde gewesen, deren Bergung „aus Bauherrensicht Unsummen“ gekostet hätten. VNW-Andreas Breitner sprach von einem schönen Projekt und einem bedeutenden Richtfest für die BÜWO und die Stadt Bützow. „Das kommunale Wohnungsunternehmen setzt auf Neubau und garantiert bezahlbare Mieten“, sagte der Verbandsdirektor.



Baukosten werden nicht einfach weitergereicht

Kiel – Die schleswig-holsteinischen VNW-Unternehmen haben in den vergangenen Jahren die massiv gestiegenen Baukosten durch moderate Mieten abgemildert. „Während die Baukosten seit dem Jahr 2010 durchschnittlich um 31 Prozent stiegen, erhöhten sich die Angebotsmieten lediglich um 22 Prozent“, erklärte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am Rande einer Wohnungsbaufachkonferenz in Kiel. „Unsere Unternehmen reichen die Baukosten nicht einfach weiter. Wir bremsen die Mietpreise.“ Auf der Tagung wurde ein von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) erstelltes Gutachten über die Baukosten in Schleswig-Holstein vorgestellt und diskutiert. „Das auf der Konferenz in Kiel vorgestellte Gutachten macht deutlich, dass in Schleswig-Holstein die Entwicklung beim

Wohnungsbau bereits in die richtige Richtung geht“, sagte der VNW-Direktor. „So werden hier im Durchschnitt im Vergleich mit anderen Bundesländern zehn Quadratmeter kleinere Wohnungen gebaut. Kleinere Wohnungen sind aber gelebter Klimaschutz, weil sie sowohl bei ihrer Errichtung als auch bei ihrem Unterhalt weniger Ressourcen verbrauchen.“ Zudem wird dem Gutachten zufolge in Schleswig-Holstein deutlich günstiger gebaut als in anderen Bundesländern. „Auf diesem Weg muss das Land weitergehen“, sagte Andreas Breitner. „So lassen sich durch den Abbau bürokratischer Auflagen und durch eine kritische Prüfung von Energiestandards die Bau- und damit die Mietkosten weiter senken. Zudem sollte die Größe der Keller sowie der Balkone und Loggien im Sinne der Bezahlbarkeit von Wohnraum kritisch überprüft werden.“





Neubrandenburg setzt auf E-Mobilität

Neubrandenburg – Unter dem Motto „Die Zukunft fährt elektrisch“ hat die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) am 11. Mai an zwei Standorten in der Innenstadt Ladesäulen in Betrieb genommen. Dort können Elektroautos schnell und kostengünstig mit Strom betankt werden. Die Einweihung der Säulen übernahm Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt. Zuvor hat-

ten sich die beiden städtischen Tochtergesellschaften neu.sw Mein Stadtwerk (neu.sw) und NEUWOGES auf eine neue Strategie zur Förderung der E-Mobilität in Neubrandenburg geeinigt. Die NEUWOGES-E-Stromer befinden sich in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Stellplätzen. Ein großer Teil der Parkflächen in der Innenstadt wird bereits von der städtischen Wohnungsgesellschaft bewirtschaftet.

Entsprechend groß sind die daraus resultierenden Synergien. Der Ökostrom für die Ladesäulen kommt direkt von der neu.sw als regionalem Stromanbieter. Die Stromer sind mit Typ-2-Steckern ausgestattet – die E-Fahrzeuge können mit bis zu 22 Kilowatt geladen werden. Die Nutzung erfolgt über entsprechende RFID-Karten oder via SMS über das Mobiltelefon.

Kooperation bei Smart Home

Neubrandenburg – VNW-Unternehmen aus Mecklenburg-Vorpommern haben einen Vertrag über eine Zusammenarbeit im Bereich von Smart Home unterzeichnet. Ziel ist die Definition von Standards und die Bereitstellung von Infrastruktur. Mit der fortschreitenden Digitalisierung steigen die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen. So stehen die Unternehmen der Immobilienwirtschaft vor einem Wandel, einerseits um Wettbewerbsvorteile zu sichern, andererseits um vorhandene Potenziale der Digitalisierung zu erschließen. Das setzt voraus, dass Chancen, insbesondere im Bereich Smart Home genutzt werden. Um die Entwicklung und Integration von Smart Home-Techniken voranzutreiben, haben die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau-Genossenschaft eG, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG sowie das Unternehmen Smart Services & Produkte GmbH Stralsund jetzt ihre Stärken gebündelt und einen Kooperationsvertrag unterzeichnet. Es geht bei der Initiative „moin“ darum, intelligente Systeme so zu integrieren, dass die Bewirtschaftung und der Kundendialog vereinfacht werden. Dabei werden Sys-



temkomponenten in mehrfacher Weise genutzt. So können beispielsweise unterschiedliche Sicherheitseinrichtungen zum einen Gebäudeschäden verhindern und zum anderen zugleich älteren Menschen einen langen, selbstbestimmten Verbleib in ihrem häuslichen Umfeld ermöglichen.

180 öffentlich geförderte Wohnungen in der Hafencity

Hamburg – An der Nahtstelle zwischen den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken baut die SAGA Unternehmensgruppe in direkter Wasserlage zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlichem Innenhof. Die 1,5 bis 4 Zimmer-Wohnungen bieten einen weiten Blick und Loggien zur Elbe oder zum gemeinschaftlichen Innenhof. Mit diesen Qualitäten und einem konsequenten sozialen Anspruch bei hoher gestalterischer Qualität wird dieses Projekt positive Impulse für das gesamte Quartier Baakenhafen bieten. „Unser erstes Bauvorhaben in der Hafencity erfüllt eine Reihe ambitionierter Vorgaben“, sagte Dr. Thomas Krebs, Vorstandssprecher SAGA Unternehmensgruppe beim ersten Spatenstich. „Wir bauen an exponierter Stelle ausschließlich öffentlich gefördert an attraktiver Wasserlage, wir starten pilothaft eine Kundenanlage mit Mieterstrom und nicht zuletzt haben die beiden siegreichen Architektenbüros herausragende Baukörper entworfen, die sich sehen lassen können. Unter dem Strich tragen wir so zur gebotenen Durchmischung der östlichen Hafencity bei.“





Erhöhung der Grunderwerbsteuer verteuert das Wohnen

Waren – Der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Andreas Breitner, hat die Pläne der Schweriner Landesregierung kritisiert, die Abschaffung der Straßenbaubeiträge durch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer von fünf auf sechs Prozent zu kompensieren. „Das ist eine Mogelpackung, die den Bau bezahlbaren Wohnraums unnötig erschwert und behindert“, sagte Breitner am 15. Mai auf der Kommunalen Tagung der VNW in Waren. „Es ist richtig, die Straßenbaubeiträge abzuschaffen. Es ist falsch, das Geld über die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wieder reinzuholen.“ Das erhöhe die Wohnkosten für tausende Mieterinnen und Mieter. „Die Landesregierung Land macht sich mit diesem Taschenspielertrick einen schlanken Fuß und stiehlt sich

aus der Verantwortung.“ Das Land rechne mittelfristig mit jährlichen Einnahmen in Höhe von rund 30 Millionen Euro durch die höhere Grunderwerbsteuer. „Angesichts der sprudelnden Steuereinnahmen wäre es nicht schwierig, die Straßenbaubeiträge ganz zu übernehmen.“ Der VNW-Direktor kündigte auf der Kommunaltagung die Erarbeitung eines Wertschöpfungsberichts an. „Darin wollen wir darstellen, welche große wirtschaftliche Bedeutung kommunale Wohnungsunternehmen in ihren Kommunen haben und wie unverzichtbar diese für die Daseinsvorsorge sind.“ In dem Bericht herausgearbeitet werden, wie hoch die Investitionen vor Ort seien und in welchem Maße die regionale Wirtschaft davon profitiere.

Richtfest für 77 Wohnungen in Ahrensburg

Ahrensburg – Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eg (NL) hat am 22. Mai in Ahrensburg „Reeshoop“ Richtfest für 77 Wohnungen gefeiert. Neben den Wohnungen werden bis zum Jahr 2020 78 Tiefgaragen- und 42 Pkw-Stellplätze errichtet. Die Genossenschaft investiere 17,1 Millionen Euro. „Mit dem dritten Bauabschnitt erreichen wir einen weiteren Meilenstein unserer Quartierserneuerung in Reeshoop, zwischen Stormarnstraße und Reeshoop“, sagte NL-Vorstand Dr. Uwe Heimbürge. „Reeshoop liegt uns am Herzen. Mit unserem Quartierskonzept planen wir, den gesamten Wohnungsbestand in Reeshoop zu sanieren.“ Alle Gebäude und Wohnungen würden energetisch modernisiert und an den heutigen Stand der Technik sowie der aktuellen Wohnbedürfnisse angepasst. Den ersten Bauabschnitt mit 56 Wohnungen für insgesamt knapp 8,7 Millionen Euro stellte die Genossenschaft in 2014 fertig. Der zweite Bauabschnitt für rund 11,4 Millionen Euro konnte im Jahr 2017 das Quartier mit 70 Wohnungen bereichern.



In Hamburg hilft der Baukran-Move

Hamburg – Im neuen Quartier Mitte Altona haben der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) am 9. Mai ein gemeinsames Richtfest für insgesamt 145 Genossenschaftswohnungen gefeiert. Der Neubau entsteht im Block Ia.04 des neuen Quartiers an der Harkortstraße zwischen Eduard-Duckesz-Straße und Susanne-von-Paczensky-Straße. Die Fertigstellung ist für Januar 2020 geplant. „Wir freuen uns außerordentlich, dass wir hier mitten in Altona, einem unserer Kerngebiete, dazu beitragen, dass dieses neue Wohnquartier so bunt und lebendig wird wie der Rest von Altona und den verschiedenen Lebensentwürfen und den Bedürfnissen aller Einkommensgruppen ein Zuhause bieten wird“, sagte Michael Wulf, Sprecher des Vorstands des BVE. Burkhard Pawils, Vorsitzender des Vorstands der altoba, ergänzte, dass es viel Freude mache, zu beobachten, wie Mitte Altona Schritt für Schritt bezogen werde. VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner verwies darauf, dass Neue Mitte Altona mit rund 3500 Wohnungen eines der ambitioniertesten Neubauprojekte der Hansestadt sei. „Das Richtfest der beiden VNW-Mitgliedsun-



ternehmen, des Bauvereins der Elbgemeinden und des Altonaer Spar- und Bauvereins zeigt, dass auch in der Hansestadt gute Lagen auch bezahlbar bebaut und vermietet werden können. Urban, groß, attraktiv und bezahlbar schließen sich nicht aus. In Hamburg hilft eben statt Mieten- nur mehr Baukran-Move.“



Gespräch mit Stralsunds Oberbürgermeister

Stralsund – VNW-Direktor Andreas Breitner hat eine behutsame und sozialverträgliche Stadtentwicklung in Stralsund angeregt. „Nur wachsen, wachsen, wachsen allein ist kein Qualitätskriterium“, sagte Breitner am 30. Mai nach einem Gespräch mit dem Oberbürgermeister von Stralsund, Dr. Alexander Badrow. Stralsund sei lebens- und liebenswert und wecke zunehmend das Interesse in- und ausländischer Investoren. Das sei gut so. Breitner mahnte jedoch: „Wachs-

tum kippt ins Negative, wenn es ungeplant und unkontrolliert vonstatten geht.“ Die Stralsunder VNW-Mitgliedsunternehmen verzeichneten eine durchschnittliche Leerstandsquote von acht Prozent. „Das allein ist kein Indiz für einen Wohnungsmangel. Wenn die Stadt mit einem Zuzug und einer Zuwanderung von bis zu 10000 Menschen rechnet, dann sollte diese vernünftig und behutsam geplant werden. Hierfür sind die heimischen Wohnungsunternehmen die

richtigen Partner. Sie kennen die Stadt, die Menschen und den Wohnungsmarkt.“ Die Stralsunder VNW-Mitgliedsunternehmen bieten in der Hansestadt rund 15200 Wohnungen zur Miete an. „Das sind rund 61,4 Prozent aller Mietwohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 4,87 Euro – und damit mehr als zwei Euro unter dem Durchschnittswert des örtlichen Mietspiegels.“

Die wichtigsten Termine in den kommenden Monaten

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 / tostphoto; S. 1: AdobeStock / tostphoto; S. 2: Axel Born; S. 4: VNW; S. 6: Baugenossenschaft Neptun, VNW, NEUWOGES, WG Schiffahrt-Hafen Rostock, Wohnungsgesellschaft Güstrow, Neuwoba, Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft / maxpress; S. 8/9: SBV / Marcus Dewanger; Seite 10: HANSA Baugenossenschaft / Robert Schlossnickel; Seite 11: mgf / Steven Haberland, dpa / Markus Scholz; Seite 12: Baugenossenschaft Hamburger Wohnen, Schiffszimmerer-Genossenschaft; Seite 13: BVE; Seite 14/15: VNW / Schirg; Seite 16: VNW (3), dpa / Stefan Pfeifer (2); Seite 18: GAGfAH; Seite 19: Privat; Seite 20: GAGfAH (4); Seite 21: Vonovia, SAGA / Hauke Hass; Seite 22: GAGfAH (2); Seite 23: VNW; Seite 24/25: VNW / Schirg; Seite 26: VNW / Schirg (3); Seite 27: VNW / Schirg (2), Scheuven; Seite 28/29: VNW / Schirg; Seite 30/31: VNW / Schirg; Seite 31: VNW / Schirg, VNW / Bertold Fabricius; Seite 32: GdW (Logo); Seite 33: Bertold Fabricius; Seite 34: VNW / Laser, Timo Wilke Fotografie; Seite 35: VNW / Schirg, dpa / Daniel Reinhardt; Seite 36: NEUWOGES, NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG; Seite 37: Schenk Waiblinger; Seite 38: dpa / Christoph Soeder, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG; Seite 39: Kristina Wedekind, VNW; Seite 42: Guido Werner © Weimar GmbH; Seite 50: AdobeStock Michael Otto; Seite 51: Liquam GmbH (Grafik); Seite 52: iStock, elenabs; Seite 56: AdobeStock ARochau; Seite 58: Bertold Fabricius; Seite 59: Bertold Fabricius (11); Seite 60: Bertold Fabricius (15); Seite 64/65: Heimstättenverein Osnabrück; Seite 68: Egelkamp; Seite 69: Strenger, 1969

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.

„was vom bauhaus übrig bleibt“

Was das Bauhaus mit Großsiedlungen zu tun hat...

Wenn man wie ich das Glück hatte, in Weimar zu studieren, war es eine Freude, direkt vom Seminar im Hauptgebäude der früheren Kunstschule in den Park zu schlendern. Keine zehn Minuten, das kleine Flüsschen Ilm überquerend, war es vom großartigen Jugendstilbau Henry van de Velde zu Goethes Gartenhaus. Freistehend in einem großen Garten, mit seinem gemütlich wirkenden Walmdach und den die schlichte Fassade belebenden Fensterläden, war es Sehnsuchtsort und romantisches Vorbild der Architekten des Heimatstils, die sich in der Tradition mittelalterlicher Baumeister sahen und gemütliche, noch heute nachgefragte Wohnhäuser und Siedlungen schufen.

Ihre Verklärung der vorindustriellen Vergangenheit wirkt im Rückblick seltsam rückwärtsgewandt, aber die künstlerischen Entwurfsideen und ihre handwerkliche Umsetzung in Gebautes gelangen so, dass sich die um die Wende zum 20. Jahrhundert und später auch in den 1920er und 1930er Jahren errichteten Siedlungen nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen.

Mit einem Schuss Ironie könnte man in Goethes Refugium den Prototyp des deutschen Eigenheims sehen.

Fast in Sichtweite zu Goethes Datsche, keine 200 Meter entfernt, hat der am Bauhaus lehrende Georg Muche ein ganz anderes Haus entworfen: schnörkellos, weiß, die Räume um einen zentralen Aufenthalts-



Muches Haus Am Horn – Prototyp des Wohnungsbaus



Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft von Magdeburg wurde für die denkmalgerechte Sanierung der von Bruno Taut errichteten Hermann-Beims-Siedlung für den Deutschen Bauherrenpreis 2018 nominiert. Taut konnte in Magdeburg unter dem sozialdemokratischen Bürgermeister Hermann Beims seine Erfahrungen aus dem Berliner Wohnungsbau weiter umsetzen.

raum gruppiert. Funktionale Möblierung, Zentralheizung, Bad. Dieser erste Versuchsbau des noch jungen Bauhauses hat als „Musterhaus Am Horn“ Schule gemacht: Die benachbarten neuen Häuser und Villen an der vornehmen Hanglage unterscheiden sich von ihrer ästhetischen Anmutung her nicht grundlegend von diesem zweiten „Prototypen“ des 20. Jahrhunderts.

Lange Zeit kaum beachtet und heruntergekommen, wurde das Musterhaus in den 1970er Jahren durch das junge Architektenehepaar Marlis und Bernd Grönwald saniert und wieder wohnlich gemacht. Es wurde lange vor dem Mauerfall zur informellen Begegnungsstätte für sozial engagierte Architekten und Wissenschaftler aus Ost und West. Erst Ende der 1970er Jahre konnten sich die verantwortlichen Politiker in der DDR zum Bauhaus bekennen und sich dessen soziales Anliegen als eine der Wurzeln der eigenen Baupolitik aneignen. Dem persönlichen Engagement des zum Professor für Architekturtheorie berufenen Bernd Grönwald war es zu verdanken, dass im Jahre 1986 das sanierte Bauhaus in Dessau als Lehr- und Forschungsstätte wiedereröffnet werden konnte.

Ironie der Geschichte: Das Bauhaus wurde 1925 aus Weimar nach Dessau vertrieben und nicht zuletzt durch die Initiative der Weimarer Hochschule wiedereröffnet. Ich hatte das Glück, als junger Assistent am Lehrstuhl für Stadtsoziologie dabei zu sein und die ersten Seminare am neuen Bauhaus mitzugestalten. Im Unterschied zu den in der bundesdeutschen Rezeption herausgehobenen Bauhausdirektoren Walter Gropius und Mies van der Rohe wurde am neu eröffneten Dessauer Bauhaus auf den zweiten Bauhausdirektor Hannes Meyer aufmerksam gemacht, der den sozialen Auftrag der Schule betonte, den formalen gestalterischen Schematismus kritisierte und mit der Gewerkschaftsschule in Bernau einen Meilenstein des Neuen Bauens entworfen hatte.

Soviel Bauhaus war noch nie

Einen solchen Bauhaus-Hype wie in diesem Jahr gab es noch nie. Warum? Hier geht es um ein Thema, bei dem sich die zerstrittene deutsche Gesellschaft mal einig ist. Alle finden Bauhaus gut und das eint.



Nachdenklich macht, wie gering die Öffentlichkeit ihre Aufmerksamkeit auf ein Ereignis mit ungleich größerer Bedeutung gerichtet hat: Die Weimarer Republik wurde im gleichen Jahr gegründet, die Nationalversammlung tagte vom Februar bis zum September 1919 im Deutschen



Nationaltheater und verabschiedete die erste demokratische Verfassung.

Um auf dem Teppich zu bleiben: Das Bauhaus hat das Neue Bauen nicht erfunden. Es war Teil einer breiten Reformbewegung, die bereits Ende des 19. Jahrhunderts eingesetzt hatte. Das betrifft insbesondere den Wohnungsbau. Während die Bauhäusler im Dessauer Stadtteil Törten gerade mal eine Siedlung zustande brachten, die bald schon wegen ihrer Mängel von ihren Bewohnern umgebaut wurde, baute Bruno Taut als Chefarchitekt der gewerkschaftseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft GEHAG in Berlin Siedlungen, die heute auf der Welterbeliste der UNESCO stehen. Später wurde Magdeburg unter seiner Ägide als Baustadt rat zur Beispielstadt des Neuen Bauens. Ebenso wegweisend für den zukünftigen Wohnungsbau waren die Siedlungen von Ernst May in Frankfurt und Otto Haesler in Celle.

Prinzipien des Wohnungsbaus der Moderne

Vieles, was heute unter dem Label "Bauhaus-Stil" im Wohnungsbau wahrgenommen wird, hat also andere Väter. Freilich waren die Architekten des „Neuen Bauens“ eng miteinander verbunden und folgten als Kinder der Reformdebatte Ende des 19. Jahrhunderts. im Wohnungsbau gleichen Leitbildern:

Sie lösten die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf, trennten mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten („Licht, Luft, Sonne“) und schufen Wohngruppen in überschaubaren Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen sollten die Berufstätigkeit der Frau erleichtern. Läden, Schulen, Sport- und Spielplätze gehörten ebenso zum neuen Siedlungsbau wie ein grünes Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen.

Gebaut wurde mit dem Anspruch, dass breite Schichten der Bevölkerung modern und zu bezahlbarer Miete wohnen können. Bewusst wurde auf eine zu starke Ausdifferenzierung der Wohngrundrisse und die zuvor übliche Ornamentik in der Fassadengestaltung verzichtet. Erste serielle Bauweisen entstanden aus der Notwendigkeit heraus, kostengünstig zu bauen.

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen waren hauptsächliche Träger des neuen Wohnungsbaus. Durch die Bauherrenschaft und Bewirtschaftung in wenigen Händen war ganzheitliches Handeln in ganz anderer Form möglich als im Kleineigentum der Gründerzeit. Insbesondere die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen sind Erbe dieser Tradition, ihre Vorstände stehen auf den Schultern großer Vorgänger.

Verträgt das Bauhaus Kritik? – Sachlichkeit versus Gemütlichkeit

Kritiker verweisen auf die kühle Sachlichkeit der rationalen Bauhausarchitektur, die behaglichem Wohnen mitunter im Weg stehen mag. Die Wohnung ist der intime Rückzugsort, hier kann man sich als Selbstgestalter ausleben, hier soll es vielleicht auch ganz bewusst mal unordentlich und chaotisch zugehen. Funktionalität ist gefragt, findet aber ihre Grenzen in dem Wunsch nach Gemütlichkeit, Identität, Milieu. In dem köstlichen Buch „Mit dem Bauhaus leben“ beschreibt Tom Wolfe, mit welchem Sendungsbewusstsein manche Architekten des Neuen Bauens den Bewohnern selbst noch die Möblierung und innere Farbgestaltung der Wohnung vorschreiben wollten.

Vor die Wahl gestellt, würden sich viele wohl eher für Goethes Gartenhaus als für das Musterhaus des Bauhauses entscheiden.

Festgefrorene Ästhetik

Eigentümlich ist, dass es seit den 1920er Jahren keine nennenswerten, mit anderen Jahrhunderten vergleichbare Stilveränderung in der Architektur mehr gab. Neue Materialien erlauben große Fenster, die Wärmedämmung und der Schallschutz sind wie viele andere technische Parameter zwar heutzutage auf völlig anderem Niveau. Aber schon die Qualität heutiger Grundrisse ist kein Quantensprung zu früher. Um Energie zu sparen, sind die Häuser kompakter und die Wohnungen damit „tiefer“ geworden. Die beliebten „durchgesteckten“ Grundrisse – man kann zu beiden Seiten aus der Wohnung heraus schauen und ideal querlüften – sind nur noch bei relativ großen Wohnungen realisierbar.

Beim Erscheinungsbild wird es mit wirklichen Innovationen noch dünner. Allenfalls die Postmoderne der 1980er Jahre kann als im Großen und Ganzen gescheiterter Versuch gesehen werden, wieder an historische ästhetische Elemente anzuknüpfen. Offenbar ist es heutzutage schwierig, im Bauen ästhetisch prinzipiell Neues zu kreieren – ein seltsamer Widerspruch zum atemberaubenden Wandel in anderen Bereichen der Gesellschaft. Vermutlich ist der heutige Mangel an weitreichender Innovation im gestalterischen Bereich einer der Gründe für die Anziehungskraft, die das Bauen der Moderne nach wie vor ausübt.


DR. BERND HUNGER,

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Bernd Hunger ist in Weimar aufgewachsen. Er hat an der Hochschule für Architektur - und Bauwesen studiert und gelehrt, die in der DDR die Nachfolge-Ausbildungsstätte des 1924 aus Weimar vertriebenen Bauhauses war. Heute trägt die Hochschule mit Stolz den Namen Bauhaus-Universität Weimar. Nach langjähriger Tätigkeit als Referatsleiter für Stadtentwicklung und Wohnungsbau des GdW ist Bernd Hunger heute im Ehrenamt Vorstandsvorsitzender des „Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.“ in Berlin

Was hat das Bauhaus mit den heutigen Großsiedlungen zu tun?

Der Rückblick auf den Wohnungsbau der 1950er bis 1990er Jahre zeigt, dass prägende Prinzipien des in den 1920er Jahren entwickelten Neuen Bauens ihre Gültigkeit nicht verloren hatten, sondern weiter angewendet wurden. Das gilt vor allem für das soziale Anliegen, gute Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen.

Die Neue Vahr in Bremen oder die ersten Wohnkomplexe in Hoyerswerda stehen für diese Kontinuität ebenso wie die Gropiusstadt oder der zweite Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee in Berlin. Schließlich wurde in den 1970er/1980er Jahren das Konzept der Moderne im Maßstab ganzer Wohnstädte in Osterholz-Tenever oder Berlin-Marzahn fortgesetzt.

Freilich haben die sich wiederholenden Gestaltungsprinzipien aufgrund der schieren Masse des Gebauten spätestens seit den 1960er Jahren zu Kritiken geführt. Es ist leichter, eine Siedlung für 2000 Menschen als für 20000 Menschen zu bauen. Bei der Erneuerung und beim Umbau

der in die Jahre gekommenen Siedlungen wird deshalb auf mehr Diversität im Wohnungsangebot und im Wohnumfeld geachtet.

Im Unterschied zur Moderne wird vom heutigen Wohnungsbau vor allem ein Beitrag zur Innenentwicklung der Städte erwartet. Dazu hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen mit der Studie „Bauen in Nachbarschaften“ eine bundesweite Beispielsammlung vorgelegt, die Möglichkeiten und Grenzen der Nachverdichtung von Beständen der Moderne darstellt.

Darüber hinaus zeigt die Studie „Prinzipien für den Bau neuer Wohnquartiere“, dass einige Leitlinien der 1920er Jahre keineswegs obsolet sind, sondern auch den aktuellen Siedlungsbau prägen. Die Moderne wird in einem an die ursprünglichen Intentionen angelehnten Sinne in neuen Siedlungen und Quartieren weitergebaut – freilich unter gravierend veränderten technologischen (Verkehr, Energie, Digitalisierung) und sozialen Bedingungen (Sozialstruktur, Lebensstile, Wohnumfeld).

Grund genug, das Bauhaus-Jubiläum zu feiern, wenn auch mit kritischer Distanz.

←

„Die Moderne weiter bauen – Potenziale und Grenzen bei der Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts“ – das ist der Titel der Jahrestagung des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., die im Rahmen des Programms der „Bauhaus-Triennale 2019“ am Freitag, den 25. Oktober in Berlin stattfindet. Vorangestellt und während der Tagung werden Exkursionen angeboten, die typische Beispiele des Nachwirkens von Prinzipien des Wohnungsbaus der Moderne in Berlin zeigen.



100 Jahre
bauhaus

was verbindet bremen mit dem bauhaus?



PETER STUBBE,
Vorstandsvorsitzender der
GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen, Bremen

Bremens direkteste Verbindung zum Bauhaus hat sicherlich der aus Bremen stammende Bauhaus-Schüler und Industriedesigner Wilhelm Wagenfeld geknüpft, der nicht zuletzt mit seiner am Bauhaus entwickelten Wagenfeld-Leuchte Welt-ruhm erlangte. Dabei war die Lampe schon immer ein Lifestyle-Objekt und wohl nur optisch „typisch Bauhaus“. Dem Bauhaus-Grundsatz „form follows function“ wird sie nach Einschätzung von Kritikern eher nicht gerecht. Ganz im Gegensatz zu vielen anderen Gebrauchsobjekten, die Wagenfeld im Sinne dieses Mantras entwarf und anhand von Praxistests perfektionierte.

Genau diese Diskrepanz finde ich interessant: Mehr noch als die Wagenfeld-Leuchte sind viele der am Bauhaus entworfenen Möbel heute begehrte Lu-

xusobjekte. Nicht nur die Originale, auch die lizenzierten Nachbauten sind für die Allgemeinheit kaum erschwinglich. Dabei wollte die Gruppe um den Bauhaus-Gründer Walter Gropius durch mutige Architekturentwürfe und gute Produkte, die sich alle Bürger leisten können, erreichen, dass die Menschen im Alltag besser leben und besser zusammenleben. Unter dem Leitgedanken „Volksbedarf statt Luxusbedarf“ sollten vorbildliche Gegenstände für die Gesellschaft produziert werden.

Besonders in Architektur und Städtebau haben sich diese politischen Ideale ausgewirkt. Mit Häusern in einfachen Kubusformen sowie einer radikal neuen Farben- und Formenlehre, schlicht und schnörkellos. In diesem Geist entstanden seinerzeit moderne Wohnsiedlungen in Berlin, etwa die Ringsiedlung in der



Die Single-Appartments aus den 1950er Jahren in der Bremer Kohlmannstraße stehen heute unter Denkmalschutz

Siemensstadt oder die berühmte Hufeisensiedlung in Britz. Sozialer Wohnungsbau mit idealtypischen Zuschnitten, mit Mietergärten und Spielplätzen. Unter Federführung von Bauhaus-Architekten entstanden weitere vielfach bewunderte Projekte des sozialen Wohnungsbaus wie in Stuttgart der Weißenhof oder in Karlsruhe der Dammerstock. In Frankfurt am Main wurde bereits in den 1920er Jahren in industrieller Plattenbauweise gebaut. Mit vorgefertigten, genormten und großformatigen Bauteilen, die auf den Baustellen zusammengesetzt wurden.

Tatsächlich gab es das Bauhaus nur vierzehn Jahre lang, bis es auf Betreiben der Nationalsozialisten 1933 schließen musste. Viele Meister des Bauhauses wanderten in die USA aus, um zu lehren und zu planen. Auch wenn die Ansprüche der Bauhaus-Schule sich nicht immer einlösen ließen, beeinflussen deren Ideale viele Architekten und Designer bis heute.

„Echte“ Bauhaus-Architektur gibt es in Bremen zwar nicht, aber die Prägung der Architektur der Moderne wird auch hier an den Bauwerken des Wiederaufbaues nach dem Zweiten Weltkrieg deutlich. Zum Beispiel an dem Gebäudeensemble der GEWOBA in der Kohlmannstraße, das heute unter Denkmalschutz steht: 169 kleine Single-Appartements in schlichten, lichtdurchfluteten weißen klaren Gebäudekörpern mit Flachdächern auf einem parkähnlichen Grundstück.

Auch in den Gartenstädten der 1950er Jahre und den Siedlungen der 1960er Jahre setzten sich die Bauhaus-Ideale fort, wurden weiterentwickelt. Das trifft allerdings nicht nur auf Bremen zu, sondern auf viele Nachkriegssiedlungen des sozialen Wohnungsbaus.

Aber wie sieht es mit der heutigen Architektur in Bremen aus? Wieviel Bauhaus steckt im sozialen Wohnungsbau der Gegenwart? Ich persönlich finde in unserem seriellen Haustyp „Bremer Punkt“ vieles wieder, was den Idealen des Bauhauses entspricht: einfache Kubusformen, schlicht und funktional, aus vorgefertigten großformatigen Bauteilen, die auf der Baustelle zusammengesetzt werden, „Volksbedarf statt Luxusbedarf“, sozialer Wohnungsbau mit idealtypischen Zuschnitten, nur eben nach heutigen Maßstäben und auf Grundlage jahrzehntelanger Erfahrun-



**Sozialer Wohnungsbau heute:
der mehrfach preisgekrönte serielle
Haustyp „Bremer Punkt“**



gen. Beim „Bremer Punkt“ halten wir es übrigens mit Wilhelm Wagenfeld und entwickeln ihn anhand von Praxistests weiter.

Zurück zum Anfang: Die zweite persönliche Verbindung zum Bauhaus verdankt Bremen einem Bauhaus-Lehrer der ersten Stunde, dem Bildhauer Gerhard Marcks, der Bremens berühmtestes Wahrzeichen, die Stadtmusikanten-Bronze

gegossen hat. Marcks besaß gute Verbindungen zur Bremer Kunst- und Kulturszene und überführte wesentliche Teile seines Lebenswerks in Kooperation mit dem Bremer Kunstverein in die Gerhard-Marcks-Stiftung. Das von ihr getragene Museum findet man neben der Bremer Kunsthalle direkt gegenüber vom Wilhelm Wagenfeld-Haus. ←



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.

4. Fachforum Wohnungswirtschaft

Trends – Energie – Vernetzung

Wann: 17. Oktober 2019
9.30 – 16.00 Uhr

Wo: Altes Rathaus Hannover
Großer Festsaal

Neugierig?



Scannen Sie den QR Code und Sie gelangen direkt zur Online-Anmeldung unter qr.buderus.de/wowi.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

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 umweltschonenden 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

Der digitale Dialog

VNW und vdw haben eine Seminarreihe ins Leben gerufen, um mit den Wohnungsunternehmen in den Austausch über das Thema „Digitalisierung“ zu kommen.



Hamburg. Ganz unter dem Motto eines digitalen Dialogs initiiert der Verband norddeutscher Wohnungsgesellschaft e.V. gemeinsam mit der Liquam GmbH den DIGILOG, um mit den Mitgliedern in den Austausch zu treten und das Thema „Digitalisierung“ weiter voranzutreiben, den Mitgliedern einen roten Faden an die Hand zu geben und Impulse zu schaffen, um das eigene Mindset einmal auf den Prüfstand zu stellen.

Ende Februar war der Auftakt der Veranstaltungsreihe auf der Fachtagung des VNW in Hamburg. Sebastian Karger von der Liquam GmbH hat in seinem Vortrag „Zukunft der Digitalisierung – Wie packen wir es an?“ darauf aufmerksam gemacht, dass auch in der Wohnungswirtschaft Handlungsbedarf besteht.

Auch wenn jenes Szenario für viele noch nicht aktiv zu spüren ist, werden die großen Player am Markt, die die nötige Digitalisierungs-Expertise besitzen (z.B. Amazon, Airbnb, etc.) nicht davor zurückschrecken, dies für sich zu vereinnahmen oder zu beeinflussen. Einzelne digitale Werkzeuge zu verwenden, reicht nicht aus, um sich ganzheitlich für die Zukunft aufzustellen.

Es bedarf einer digitalen Strategie, der Entwicklung digitaler Geschäftsmodelle und eine digitale DNA, die vom gesamten Unternehmen getragen und gelebt wird. Nach der Fachtagung folgten viele Anmeldungen für die Veranstaltungsreihe.

Im März startete der erste Termin der Veranstaltungsreihe DIGILOG zu dem Thema „New Work“ in den Räumlichkeiten des VNW. Diese Thematik ist die Grundlage für eine reife Digitalisierungskompetenz im Unternehmen: Wie sollte ich den Arbeitsplatz meiner Mitarbeiter optimal gestalten? Was muss ich meinen Mitarbeitern bieten, um ihnen mehr kreativen Freiraum zu geben? Welche Rolle hat eigentlich die Geschäftsführung/Vorstand in diesem Konstrukt?

Die Teilnehmer konnten sich untereinander austauschen und wertvolle Tipps weitergeben. Das war ein Ziel dieser Veranstaltungsreihe – den Mitgliedern die Möglichkeit zu bieten, sich im Rahmen eines Treffens zu vernetzen, über Digitalisierung ins Gespräch zu kommen und wichtige digitale Themen und Herausforderungen zu diskutieren.

Im zweiten Termin sprachen wir über das Thema „Interne Kommunikation und der Weg zu Innovation“. Die Teilnehmer erhielten Best Practice-Konzepte für eine optimale interne Kommunikation und wie man es schafft, Innovationen im Unternehmen zu fördern und voranzutreiben. Außerdem wurde eine Reihe an digitalen Werkzeugen vorgestellt, die im Unternehmen dazu beitragen können, die Kommunikation und Innovation zu bestärken und den Mitarbeitern mit Hilfe von Gamification näher zu bringen.

„Kommunikation ist Kultur“ ist bei der Thematik eines der wichtigsten Stichworte, welches man verinnerlichen sollte. Im Anschluss haben wir mittels einer ausgewählten Kreativtechnik neue Innovationen für die Wohnungswirtschaft entwickelt.

Wir wollen mit diesem Programm einen regen Austausch untereinander erzeugen, einen DIALOG, bei dem sich die Teilnehmer einbringen können und die Termine mitgestalten. Das ist bisher sehr gut gelungen. Die Gruppe wächst stetig und bringt bei jedem Termin eigene Erfahrungswerte, aktuelle Herausforderungen und Tipps für das eigene Unternehmen ein.

In den anstehenden Terminen (siehe Grafik) soll es um die Digitalisierung von Prozessen gehen, um die Auswertung und Nutzung von Daten, Kundenzugang, Kundenbedürfnisse und wie einem der Übergang zu digitalen Geschäftsmodellen gelingt. ←

Einige Plätze sind für die verbliebenen Termine noch frei. Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung und die nächsten Termine.

Ansprechpartnerin:

Christin Schwab, christin.schwab@liquam.com

04121 / 78 97 212

DIGILOG Der digitale Dialog

Der erste erfolgreiche und produktive Termin der Veranstaltungsreihe DIGILOG liegt bereits hinter uns. Es gab angeregte Diskussionen, und einen spannenden Austausch mit neuen Ideen und Denkanstößen. Wir freuen uns auf die weiteren Termine mit Ihnen.



Digitalisierung von Prozessen und Auswahl geeigneter Werkzeuge



25.06.2019
Verstärkte Nutzung und Auswertung von Daten



28.08.2019
Kundenzugang halten, ausbauen / Kommunikation extern / Kundenbedürfnisse heute & zukünftig



10.09.2019
Der Übergang zu digitalen Geschäftsmodellen & wie finde ich für mein Unternehmen den roten Faden

Gerne nehmen wir Themenvorschläge, aktuelle Herausforderungen, etc. jederzeit entgegen um diese gemeinsam anzugehen und zu besprechen.



Rechtliche Rahmenbedingungen der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

„Smart Building“, „Smart Home“, „Ambient Assisted Living“, „Building Information Modeling“ – diese und noch viele andere sind Begriffe, die im Zusammenhang mit der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft fallen. Dahinter verbergen sich Zukunftsvisionen für die Wohnungswirtschaft, deren Konkretisierungsgrad bisher noch schwankt und deren Umsetzungswahrscheinlichkeiten teilweise ungewiss sind.

Klar ist aber jedenfalls: Die Digitalisierung ist in vollem Gange und wird auch – soweit nicht in Teilen sowieso schon geschehen – die Wohnungswirtschaft erfassen. Dies betrifft zum einen das Wohnungsunternehmen in seiner Funktion als Vermieter. Aber auch zum anderen innerbetriebliche Vorgänge im Unternehmen geraten immer mehr in den Sog der digitalen Welt.

Besteuerung mit einer Vielzahl gesetzlicher Vorschriften und Verlautbarungen zu Aufzeichnungs-, Organisations- und Aufbewahrungspflichten. Andere Bereiche hingegen sind entweder rechtlich kaum überlagert – bringen dafür aber komplexe Auslegungssachverhalte mit sich – oder aber weisen wenig rechtliche Berührungspunkte auf wie beispielsweise Prozess- und Betriebsabläufe. Dennoch sind auch hier grundlegende Anforderungen wie z. B. das Datenschutzrecht zu beachten.

Was ist der aktuelle Rechtsrahmen?

Beschäftigt man sich mit der Fragestellung, in welchen Bereichen Wohnungsunternehmen mit rechtlichen Aspekten der Digitalisierung in Berührung kommen, können insbesondere – aber nicht abschließend – folgende Rechtsgebiete genannt werden:

- Vertragsrecht
- Haftungsrecht
- Verbraucherschutzrecht
- Baurecht
- Mietrecht/Betriebskostenrecht
- IT-Recht (Datenschutz, Daten-/IT-Sicherheit, Eigentumsrecht, Urheberrecht)
- Handelsrecht
- Steuerrecht
- Energierecht

Daneben gibt es natürlich zahlreiche Gesetze oder Rechtsbereiche, die auch die Wohnungswirtschaft punktuell berühren. Als Beispiel sei das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) genannt. Die aktuellen Entwicklungen werden hier insbesondere durch die Digitalisierung vorangetrieben. Exemplarisch sei hier die Frage genannt, ob Anbieter von Plattformen zur Durchsetzung der „Mietpreisbremse“ sämtliche damit zusammenhängenden Ansprüche auf eine Inkassobefugnis stützen können.

Die digitale Transformation vollzieht sich zunächst innerhalb des bestehenden rechtlichen Rahmens. Dabei stellt sich unweigerlich die Frage, ob dieser momentan oder aber überhaupt angepasst werden muss, um der Wirklichkeit noch gerecht zu werden.

Der Blick wird im Nachfolgenden exemplarisch auf einzelne in der Wohnungswirtschaft relevante Bereiche gerichtet. Zunächst auf einen Bereich, der sich in Teilen bereits verwirklicht hat – die Digitalisierung rund um das Mietverhältnis mit dem Bereichen „Smart Wohnen“ und dem Mieterportal. Im Fokus stehen hier vor allem das BGB mit dem allgemeinen Vertragsrecht, dem Mietrecht, dem Verbraucherschutzrecht und dem Haftungsrecht. Im



RA, DR. JULIA BETZ, VdW Bayern
RA, ANDREAS GISSENDORF, VdW Bayern

Anschluss wird kurz auf einen Bereich eingegangen, der bislang noch eine untergeordnete Rolle spielt, das digitale Bauen (BIM).

Das Mietrecht und die Digitalisierung

Intelligente Häuser und Wohnungen sind die Zukunft. Digitalisierung in diesem Bereich bedeutet vor allem Automatisierung bzw. Fernsteuerung. Von automatischen Rollläden über intelligente Heizungs- und Klimatisierungssteuerung bis hin zu selbstständig bestellenden Kühlschränken; die Vernetzung soll dem Nutzer das Leben erleichtern.

Dabei stellt sich die Frage, ob und wie die Kosten für die Vorkhaltung solcher Infrastrukturen verteilt werden können. Kann der Vermieter, sofern dieser solche Einbauten installiert und finanziert, die dafür entstehenden Kosten auf die Mieter übertragen?

Klar ist, dass bei einer Neuvermietung diese Kosten in den Mietzins mit eingepreist werden (können). Interessanter ist die Frage, ob solche Kosten auch im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses ihren Niederschlag finden können. Anknüpfungspunkt ist §§ 559, 555b BGB: Nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme kann der Vermieter den jährlichen Mietzins um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Entscheidend kommt es darauf an, dass es sich bei der Modernisierungsmaßnahme um eine bauliche Veränderung handelt. Der Gesetzgeber versteht hierunter auch z. B. die Veränderung der Anlagentechnik, so dass es nicht von vornherein ausgeschlossen ist, dass die Ausstattung mit moderner Infrastruktur als eine solche Maßnahme qualifiziert werden kann. Durch die Ausstattung wird auch der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht bzw. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert. Entscheidend ist letztlich aber, dass es sich nicht um eine sogenannte Luxusmodernisierung handelt. Eine klare Abgrenzung zwischen einer noch zulässigen Verbesserung der Wohnverhältnisse und einer Luxusmodernisierung hat der BGH bisher nicht vorgenommen. Im Ergebnis liegt eine Luxusmodernisierung wohl dann vor, wenn der Standard so hoch ist und zu einem entsprechend hohen Mietzins führt, dass regelmäßig nur noch ein kleiner (sehr) vermögender Interessentenkreis diesen nachfragt.

Gerade mit Blick auf den technischen Fortschritt unterliegt die Auslegung letztlich einem kontinuierlichen Wandel. Was heute noch von einem sehr kleinen (vermögenden) Personenkreis nachgefragt wird, kann in kürzester Zeit zum Massenprodukt werden.

Um zur Ausgangsfrage des (noch) aktuellen Rechtsrahmens zurückzukommen: In mietrechtlicher Hinsicht ist insoweit festzustellen, dass das BGB ergänzend durch das Betriebskostengesetz hier in jedem Falle bereits ein sehr gutes rechtliches Gerüst für die juristische Einordnung bietet. Ob die Kosten für den Einbau moderner Automatisierungs- und Steuerungstechnik über §§ 559,

555b BGB auf den Mietzins umgelegt werden können, ist hingegen vor allem eine tatsächliche Frage. Entscheidend ist der vergleichende Blick auf den Markt, ob solche zum einen regelmäßig verbaut und auch nachgefragt werden.

Eine weitere rechtliche Fragestellung im Zusammenhang mit Smart Home ist, inwieweit Installationen des Vermieters Rückschlüsse auf das Wohnverhalten des Mieters ziehen lassen oder ob gar bei unsachgemäßer Verwendung der Wohnung automatisch höhere Beträge für die Abnutzung der Wohnung in Rechnung gestellt werden können. Auch für die juristische Lösung dieser Fragen bietet das bestehende Recht, das Mietrecht, das Datenschutzrecht und überlagernd die Grundrechte eine sachgerechte Basis.

Der Einsatz von Mieterportalen

Gleiches betrifft auch den Einsatz von sogenannten Mieterportalen, die einen schnellen und papierlosen Kommunikationsweg zwischen Mieter und Vermieter herstellen können. Der Mieter kann über ein solches Portal beispielsweise Einsicht in sein Mietkonto nehmen, vorgefertigte Formulare abrufen, Probleme und Schadensfälle melden und Änderungen seiner hinterlegten Daten vornehmen. Voraussetzung dafür ist stets, dass der Mieter mit der Nutzung des Mieterportals zum Zwecke der Vertragsdurchführung einverstanden ist. Rechtlich zulässig ist bei gegebenen technischen Voraussetzungen sogar der Abschluss des Mietvertrags über ein solches Portal. Gesetzliche Grundlage ist auch insoweit das über 100 Jahre alte BGB.

Vertrags- und Haftungsrecht beim Einsatz autonomer Systeme und Einbauten oder: Hilfe! Mein Kühlschrank geht einkaufen.

Das Mietrecht überlagernd ist ein weiterer zentraler Bereich des smarten Wohnens: das Vertrags- und Haftungsrecht. Hier stellen sich im Bereich der Wohnungswirtschaft und durchaus auch im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter eine Vielzahl von Fragen:

- Wem werden „Willenserklärungen“ von Einbauten bzw. autonomen Systemen zugerechnet?
- Wer haftet für Schäden des Vermieters oder des Mieters, die die intelligente Wohnung anrichtet?
- Wer haftet, wenn z. B. der Kühlschrank gehackt wird?
- Wie ist die Privatsphäre der Bewohner geschützt?

Zurechnung von Willenserklärungen an den Vermieter?

Hierbei ist die eigenständig bestellende Gefriertruhe nur ein Beispiel für smarte Einbauten bzw. automatisierte Systeme (zu denken ist z. B. auch an den Bereich barrierefreies Wohnen, Pflegeeinbauten), die „Willenserklärungen“ abgeben können und somit am Rechtsverkehr teilnehmen. Diese Willenserklärungen können ggf. auch dem Vermieter zuzurechnen sein.

Grundsätzlich stellt sich bei Verträgen, die unter Zuhilfenahme digitaler Prozesse zustande kommen, die Frage, wem eine Willenserklärung letztendlich zurechenbar ist. Gibt das Programm selbst eine Willenserklärung ab? Oder übernimmt es nur die Funktion eines Boten, der eine fremde Willenserklärung übermittelt? Kann die Erklärung dem Programmierer zugerechnet werden? Oder dem Vermieter?

Jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage sind „Willenserklärungen“ →

gen“ von teilautomatisierten Systemen zunächst demjenigen zuzurechnen, der durch entsprechende Eingaben die Voraussetzungen für die Erklärung schafft. In Bezug auf vollautomatisierte Systeme, die „selbstständig Entscheidungen“ treffen, erfolgt entweder eine Zurechnung der Erklärung zum Nutzer oder aber – gleichsam als Auffanglösung – es erfolgt eine Lösung über die Regeln der Gefährdungshaftung. In der zweiten Variante ist dann wohl das entscheidende Merkmal die Sachhoheit. Hierbei kommt es dann auf den jeweiligen Einzelfall an; in Betracht kommt aber auch eine Haftung des Vermieters.

Unter dieser Prämisse sind auch Smart Contracts unter der bestehenden Rechtsordnung grundsätzlich abbildbar. Allerdings können sich Schwierigkeiten im Hinblick auf die technische Gestaltung ergeben, denn bei Smart Contracts sind die Vertragsparteien mitunter schwer zu ermitteln. Außerdem existiert oftmals keine zentrale Stelle als Ansprechpartner.

Zurechnung von Gewährleistungs- oder Haftungstatbeständen an den Vermieter?

Entsprechend kann auch die Frage danach, wer im Fall des Falles haftet, im Zusammenhang mit digitalen Abläufen Schwierigkeiten bereiten. Grundsätzlich gelten auch im Smart Home die normalen Haftungsgrundsätze. Eine Haftung kann sich zum Beispiel aus dem Kaufvertrag bzw. aus dem Mietvertrag oder dem Produkthaftungsgesetz ergeben, falls das betreffende Smart Home-Produkt mangelhaft ist. Der Verbraucher/Mieter hat dann die üblichen Ansprüche von Minderung über Rücktritt bis hin zu etwaigem Schadensersatz.

Man stelle sich aber jetzt folgende Situation vor: Ein Haus ist mit einem Sicherheitssystem versehen, welches wiederum mit einem Internet-Zugang ausgestattet ist. Über das System kann auch die Haustür geöffnet werden. Bei einem Hacker-Angriff dient Kriminellen der Kühlschranks, der in das hauseigene Netzwerk eingebunden ist, als Angriffspunkt. Hierüber gelingt es ihnen, die Haustür zu öffnen und in die Wohnung zu gelangen. Schäden, die auf IT-Sicherheitslücken von Smart Home-Produkten beruhen, können zwar grundsätzlich ersetzt werden, allerdings kann es im Einzelfall äußerst schwierig sein, diese zuzurechnen, nachzuweisen und durchzusetzen. Daher wird in Zukunft eine Klärung der Frage sinnvoll sein, ob und ab welchem Grad bei unzureichender IT-Sicherheit ein Mangel vorliegt und wem dieser zuzurechnen ist.

Eine weitergehende Frage ist, ob autonome Systeme selbst deliktsrechtlich für Schäden haften können, die sie Dritten zufügen. Sicher ist, autonome Systeme werden Schäden verursachen und sie werden gegen Rechtsnormen verstoßen (z.B. ein Pflegeroboter, der einen Patienten verletzt). Die Verantwortlichkeit für derartige Schäden steht derzeit im Zentrum der rechtlichen Diskussion sowie rechtspolitischer Überlegungen. Die Diskussion ist äußerst kontrovers.

Auf EU-Ebene wird bereits die Entwicklung neuer Haftungssysteme im Zusammenhang mit künstlichen Intelligenzen diskutiert. Konkret geht es um die Frage, ob ein eigener Rechtsstatus für Maschinen bzw. Roboter als „E-Person“ geschaffen werden sollte. Dies zielt auf solche Systeme ab, die derart autonom agieren, dass es nicht mehr gerechtfertigt erscheint, deren Handlungen einem anderen zuzurechnen, weil sie selbstständig Entscheidungen treffen und diese unabhängig von externer Steuerung oder Einflussnahme umsetzen. Eine eigene deliktische Haftung von Maschinen bzw. Robotern oder E-Personen wird bislang jedoch überwiegend abgelehnt. Stattdessen wird eine verschuldensunabhängige Gefährdungshaftung befürwortet, wobei hierfür entweder an den Inhaber der Maschine oder an den Hersteller angeknüpft werden kann.

In jedem Fall wird es Normen geben müssen, die die Besonderheiten der Entscheidungsfindung durch Systeme rechtlich regeln (z.B. Planungen eines Algorithmengesetzes). Es ist hierbei zu erwarten, dass die Anpassung des Rechts an autonome Systeme in erster Linie nicht von einzelnen großen Reformen bestimmt sein wird, sondern sich einzelfallbezogen neue Regeln und Rechtsinstitute entwickeln werden.

Ein Beispiel aus dem Baubereich: Building Information Modeling

Ein weiteres Thema der Digitalisierung, allerdings derzeit eher noch mit dem Status Zukunftsmodell, ist das sogenannte „Building Information Modeling“ (BIM). Hierbei handelt es sich um eine moderne Art der Planung und Realisierung von Bauvorhaben, die auf der Vernetzung der am Bau beteiligten Akteure beruht. In seiner idealtypischen Ausgestaltung sieht BIM die gemeinsame Arbeit aller Planungsbeteiligten an einem virtuellen Gebäudedatenmodell vor. Dies soll es ermöglichen, dass etwa Fachplaner direkt die Auswirkungen von Änderungen der Beiträge anderer Planungsbeteiligter auf ihr Gewerk erkennen können, ohne hier noch einen händischen Abgleich vornehmen zu müssen. Bauauftraggeber erhoffen sich durch das BIM unter anderem eine höhere Planungsqualität, frühere Kosten- und Terminalsicherheit und eine bessere Baudokumentation.

Auch im Zusammenhang mit dem BIM ergeben sich neue rechtliche Herausforderungen. Ein zentrales Thema wird z.B. die Regelung der Rechte am Gebäudedatenmodell im Sinne einer „Datenhoheit“ sein. Speziell der Auftraggeber muss sich den jeweiligen Zugriff und die Nutzungsmöglichkeiten des Datenmodells sichern, um nicht in eine Abhängigkeit von einzelnen Projektbeteiligten zu geraten. Das Projekt muss auch nach Beendigung von Verträgen mit einzelnen Beteiligten weitergeführt und genutzt werden können, ohne dass möglicherweise Eigentums- und Urheberrechte entgegenstehen. Auch die Vertragsgestaltung wird im Zusammenhang mit BIM einem Wandel unterliegen: Der beratend tätige Baujurist muss die Verträge mit Planern und Ausführenden in Bezug auf die Notwendigkeiten eines BIM-Projekts anpassen, hierbei eine Umsetzung der Ziele des Bauherren sicherstellen und Auswirkungen auf u.a. Haftung, Vergütung, Versicherung und urheberrechtliche Nutzungsrechte bewerten können.

Fazit:

Die Liste ließe sich hier noch beliebig lange fortsetzen. Ziel war es jedoch, einen grundsätzlichen Überblick darüber zu geben, welche Bereiche bei Wohnungsunternehmen betroffen sind, um welche Rechtsgebiete es sich handelt und ob der bestehende Rechtsrahmen den Entwicklungen noch gerecht wird.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema hat gezeigt, dass sehr vieles mit dem vorhandenen Rechtsrahmen abgebildet werden kann, auch wenn an einzelnen Stellen natürlich Fortentwicklungen sinnvoll sind. Zum Teil sind auch neue Gesetze erforderlich, vor allem in Bereichen, die über das Bilaterale hinausgehen und das Agieren vieler Beteiligter zum Gegenstand haben wie etwa dem Bereich des Energierechts oder der Telekommunikation. Zusammenfassend ist aus rechtlicher Sicht auch in Bezug auf die Digitalisierung systemimmanent mehr Beständigkeit geboten als etwa aus Sicht des Marktes und der Technik, den Treibern der Digitalisierung. Mit Sicherheit wappnet sich aber auch das Recht für die neuen Herausforderungen. ←



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.



Führungskultur im Wandel – Mitarbeiter wirksam führen, aber wie?

Was zeichnet eine gute Führungskraft aus? Wie kann eine Führungskraft einen „Lustsog“ zu Innovation und Transformation in unserer Wohnungswirtschaft erfolgreich erschaffen? Und die spannendste Frage unserer Zeit: Brauchen wir überhaupt noch Führungskräfte in einer immer „agiler“ werdenden Welt?

Die Führungsqualität in deutschen Unternehmen lässt zu wünschen übrig. In der Gallup-Studie 2018* sagte nur jeder fünfte Arbeitnehmer (22 Prozent) über seine Führungskraft: „Die Führung, die ich bei der Arbeit erlebe, motiviert mich, hervorragende Arbeit zu leisten“. Die im Arbeitsalltag gelebte Führungskultur ist ein wesentlicher Grund für die geringe emotionale Bindung der Mitarbeiter an ihr Unternehmen. So fühlen sich nach der Gallup-Studie 2018 fast drei Viertel (71 Prozent) der Mitarbeiter nur gering ans Unternehmen gebunden, 14 Prozent der Arbeitnehmer besitzen sogar gar keine emotionale Bindung zum Unternehmen. Lediglich 15 Prozent der Berufstätigen weisen danach eine hohe emotionale Bindung an ihren Arbeitgeber auf. Grund genug also, dem Thema Mitarbeiterführung eine hohe Priorität im Unternehmen einzuräumen.

Stärkung der Führungskompetenzen in der Wohnungswirtschaft

Wie sieht es nun bei diesem Thema in unserer Wohnungswirtschaft aus? Viele interne Befragungen in Unternehmen ergaben, dass sich in dieser Branche zwar ein höherer Anteil an Mitarbeitern findet, die sich emotional und loyal an ihren Arbeitgeber gebunden fühlen. Gleichwohl werden auch hier Führungskompetenzen wie offene und transparente Kommunikation, regelmäßiges Feedback, Einbeziehung in Entscheidungen, stärkenorientierte Entwicklung, Delegation von Verantwortung und eine positive Lern- und Innovationskultur häufig vermisst.

Dem Aufbau von Führungskultur und der Stärkung von Führungskompetenzen in der Wohnungswirtschaft widmet die EBZ-Akademie schon seit einigen Jahren eine besondere Aufmerk-

samkeit. In diversen Trainingsformaten wurden mehrere hundert Führungskräfte trainiert – in offenen Trainings in Düsseldorf, Bochum und Frankfurt sowie in zahlreichen Inhouse-Trainings in ganz Deutschland.

Zum Frühjahr 2020 werden VNW, vdW Niedersachsen-Bremen und die EBZ Akademie erstmals gemeinsam ein Führungskräfte-training im Norden anbieten.

„Führen mit Kraft und Leidenschaft“ – wie sieht das konkrete Trainingsangebot aus?

In vier Modulen trainieren wir professionelle Führung, die stets mit einer intensiven Reflexion der eigenen Führungspersönlichkeit beginnt.

Bei allem Blick auf die Besonderheiten unserer Mitarbeiter vergessen wir häufig, dass Führung sich immer und zu allererst auf den Führenden selbst bezieht! Was sind meine persönlichen Stärken, Werte und Ziele? Welches Menschenbild habe ich und was erwarten meine Mitarbeiter von mir als Führungskraft? Dies sind die ersten Fragen, mit denen sich die Führungskräfte im Training beschäftigen. Oft sind Teilnehmer überrascht über diesen persönlichen Einstieg – sollte nicht die Motivation der Mitarbeiter im Vordergrund stehen? Aber auch hier gilt es, den Blickwinkel zu erweitern. Es ist nicht die Aufgabe von Führungskräften, ihre Mitarbeiter zu motivieren. Vielmehr müssen sie Rahmenbedingungen schaffen, dass Mitarbeiter ihre eigene, intrinsische Motivation und Stärken einsetzen können, um ihr bestes Selbst zu geben. Grundlagen und Theorien der positiven Psychologie stärken an dieser Stelle die Teilnehmer.

**„Nur wer sich selbst führen
kann, kann andere führen“**

Pater Anselm Grün

Welche Führungsstile gibt es? Und gibt es überhaupt den einen richtigen Führungsstil?

Mitarbeiterführung ist keine „Technik“, die man sich einfach aneignen und anwenden kann, auch wenn in der Literatur immer wieder neue Methoden propagiert werden. Die einzig richtige Führungstheorie oder den einen Führungsstil gibt es nicht! Situative Führung und ein transformationales Führungskonzept bieten jedoch ein sinnvolles Gerüst, bei dem gute Führungskräfte ihre Individualität nicht „verbiegen“, sondern wirksam entwickeln können.

In dem geplanten achttägigen Führungskräfte-Training gibt es auch einen arbeitsrechtlichen Teil. Prof. Dr. Michael Worzalla (Professor für privates und öffentliches Wirtschaftsrecht an der EBZ Business School und Vorstand im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.) gibt im dritten Modul einen halbtägigen Einblick in die Besonderheiten des Arbeitsrechts aus Sicht einer Führungskraft.

Neu aufgenommen wurden in das Führungskräfte-Training Themen, die sich mit den aktuellen Herausforderungen für Führungskräfte in der sich verändernden Arbeitswelt beschäftigen: Agile Führungsmethoden, die Lust auf Veränderungen machen sowie der Aufbau von modernen Lern- und Innovationskulturen in Wohnungsunternehmen.

Gute Führung in einer sich wandelnden Arbeitswelt

Digitalisierung, Wertewandel und eine erhöhte Komplexität fordern neue Rahmenbedingungen im Unternehmen. Führungskräfte werden daher gerade in der heutigen Zeit mehr denn je gebraucht – jedoch nicht als beste Fachexperten, sondern mit einem veränderten Rollenverständnis. Gute und zeitgemäße Führungskräfte entwickeln Vertrauen und Verantwortung, geben Richtungen und Orientierung vor, erarbeiten gemeinsam mit den Mitarbeitern Sinn und Nutzen der gemeinsamen Arbeit und schaffen die Rahmenbedingungen für die bestmögliche Entfaltung ihrer Mitarbeiter. ←

*Quelle: www.gallup.de Engagement Index Deutschland

Über das geplante Führungskräfte-Training von VNW und vdw sprach das magazin mit EBZ-Expertin Elke Nippold-Rothes.



ELKE NIPPOLD-ROTHES,
EBZ-Akademie, Bochum

magazin: Sie haben diese Führungsreihe konzipiert und sind auch eine der beiden Trainerinnen. Was ist das Besondere an dieser Führungsreihe?

Elke Nippold-Rothes: Dadurch dass die Teilnehmer ausschließlich aus unserer Branche kommen, können wir an konkreten Beispielen aus dem Arbeitsalltag arbeiten, da die Teilnehmer sofort ein gemeinsames Verständnis über die jeweiligen Rollen und Aufgaben entwickeln. Fachbegriffe und Zusammenhänge müssen nicht erklärt werden, so können wir uns ausschließlich auf die Führungsthemen konzentrieren. Gleichzeitig entstehen hier durch das intensive und vertrauensvolle Miteinander

sehr tragfähige Netzwerke auch über die Trainingsreihe hinaus.

magazin: Mit welcher Erwartung kommen Teilnehmer in Ihr Training?

Nippold-Rothes: Zu Beginn denken viele Teilnehmer, dies sei ein normales Seminar, in dem Wissen vermittelt wird. Doch dann merken sie unter Umständen, dass sie sich auch selbst dabei verändern oder erfahren eine Bestätigung für ihr bisher erfolgreiches „Bauchgefühl“: wunderbar! Führen lernen – das kann (fast...) jeder, der es auch wirklich lernen möchte. Wichtig ist, dass man sich selbst hinterfragen kann. Eine gute Führungskraft verfügt über das Wissen der Instrumente, das Können durch Übung – und vor allem über den Willen, mit Menschen zu arbeiten.

magazin: Mit welchen Methoden arbeiten Sie?

Nippold-Rothes: Wir arbeiten stark mit Reflexion, erfahrungsbasierten Übungen, theoretischem Input zur Einordnung und Vorbereitung des Transfers in den Führungsalltag sowie kollegialer Beratung. Unsere persönliche Grundlage als Trainer ist ein humanistisches Menschenbild, Wertschätzung für jeden Beitrag und Leidenschaft für diese Themen. Didaktische „Spiele“ wie der „Zauberstab“ oder eine

„Kulturrallye“ sorgen für den Spaß – und den brauchen wir auch, wenn neue Themen/neue Erfahrungen nachhaltig in unserem Gehirn verankert werden sollen. Von dem Hirnforscher Prof. Dr. Gerald Hüther wissen wir: „Neurobiologisch betrachtet lernt man das am besten, was Freude bereitet“.

magazin: Für welche Altersgruppe macht diese Führungsreihe Sinn?

Nippold-Rothes: Zu Beginn unserer Führungskräfte-Trainings dachten wir, dass die Zielgruppe jüngere oder ausschließlich neue Führungskräfte sein würden. Dann waren wir selbst überrascht, dass viele Teilnehmer auch aus älteren Jahrgängen und mit vielen Jahren Führungserfahrung zu uns kamen. Allen war jedoch gemeinsam, dass sie niemals eine solide Führungsausbildung erfahren hatten. Ein Teilnehmer brachte es in seinem Feedback auf den Punkt: „Hätte ich doch schon zu Beginn meiner Führungslaufbahn ein solches Training erleben dürfen, mir wären viele Schwierigkeiten und Stolperfallen erspart geblieben.“ Die Mischung aus erfahrenen und neuen Führungskräften bringt seitdem einen besonderen Mehrwert in die Trainingseinheiten – kollegiale Beratung braucht Erfahrung und frische Blickwinkel. ←



Garanten für den sozialen Frieden in den Quartieren

VNW und vdw luden zum gemeinsamen Genossenschaftstag nach Hamburg.

Hamburg. VNW-Direktor Andreas Breitner hat zum Auftakt des Genossenschaftstags von VNW und vdw die Bedeutung der Wohnungsbaugenossenschaften für den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft gewürdigt. „Wohnungsgenossenschaften stehen für niedrige Mieten und dafür, dass sie Wohnungen nicht verkaufen.“ Damit trügen sie erheblich zum sozialen Miteinander in den Quartieren bei“, sagte Breitner zum Auftakt des Genossenschaftstags in Hamburg. Es sei angesichts der Ergebnisse der Europawahl wichtig, darauf hinzuweisen, dass Wohnungsgenossenschaften „anständige Vermieter sind, die die Mieterinnen und Mieter achten und ihnen dauerhaft ein bezahlbares Zuhause bieten wollen“. Gerade das Genossenschaftsmodell sei entscheidend dafür, ob man in Würde und bezahlbar wohne.

Angesichts der großen Bedeutung des Klimaschutzes in der aktuellen politischen Diskussion sagte Breitner, die Wohnungswirtschaft müsse sich nicht verstecken und habe keinen Nach-

holbedarf. Das würden die Fakten belegen. Allein die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investierten in den vergangenen Jahren rund 6,5 Milliarden Euro in den Klimaschutz. Davon flossen rund 1,3 Milliarden Euro in die Modernisierung. Hinzu kamen Investitionen für Abriss und energetisch hochwertigen Neubau. Zugleich machte VNW-Direktor Andreas Breitner deutlich, dass Wohnungsunternehmen, die bezahlbare Wohnungen anböten, stets genau darauf achten würden, dass eine energetische Sanierung einer Wohnung am Ende nicht dazu führe, dass die Mieterin oder der Mieter sich diese Wohnung nicht mehr leisten können.

VNW-Unternehmen wüssten um die Bedeutung des Klimaschutzes und setzten das um, was sozial machbar sei, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. Der „Zielkonflikt“ zwischen mehr Klimaschutz und der Befahrbarkeit einer Wohnung müsse von der Politik gelöst werden. „Wir stehen zu unserer Verantwortung im Klimaschutz, wir brauchen aber auch die unternehmerische Freiheit und es muss sich am Ende auch rechnen.“



Mehr Miteinander in unserer Gesellschaft

Der frühere Bürgermeister von Bremen, Dr. Henning Scherf, hielt in seiner Keynote ein Plädoyer für mehr Miteinander in unserer Gesellschaft, vor allem für die Berücksichtigung der Interessen älterer Menschen. Zwar müssten auch ältere Menschen dafür sorgen, dass sie aus ihrer „bedrohlichen Einsamkeit“ herauskämen. Entscheidend sei jedoch, dass „unsere Gesellschaft ihr Altersbild korrigiert“, sagte Scherf. Im Alter würden Menschen „nicht massenhaft gebrechlich“. Vielmehr gebe es viele ältere Menschen, die bis in das hohe Alter aktiv seien und einbezogen werden wollten.

Hinzu komme, dass die große Mehrheit der Menschen dort alt werden möchte, wo sie sich auskenne, wo sie Bekannte und Freunde treffen könne. „Es ist wichtig, dass man keine Ghettos schafft“, sagte Scherf. „Wir brauchen Orte und Plätze, an denen Alte und Junge gemeinsame Lebens- und Altersentwürfe leben.“ Deshalb sollten beispielsweise auch keine „Dörfer gebaut werden, wo nur alte Menschen leben“. Henning Scherf selbst lebt seit 32 Jahren in Bremen in einem Mehrgenerationenhaus. Zehn Leute hätten seinerzeit ein Stadthaus gekauft und es für ihre Bedürfnisse umgebaut.

Petra Lotzkat, Staatsrätin in der Hamburger Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, verwies in ihrem Vortrag auf eine Untersuchung, wonach 68 Prozent der Menschen den Zusammenhalt in ihrem Wohnumfeld als sehr gut einschätzten. Die Alltagserfahrungen in der Nachbarschaft seien letztlich entscheidend, ob die Menschen sich wohl fühlten.

In einer Diskussionsrunde standen die Themen „Gewalt und Sicherheit“ im Mittelpunkt. Prof. Dr. Sabine Stövesand, Vertreterin des Hamburger Projekts „StoP - Stadtteile ohne Partnergewalt“ mahnte, dass Gewalt in der Familie auch die Hausgemeinschaft etwas angehe. Wegschauen oder Weghören gehen nicht. Gregor Kaluza von der Wohnungsbaugenossenschaft Wiederaufbau eG in Braunschweig berichtete darüber, wie sein Unternehmen durch Veränderungen wie Sicherheitsfenster im Erdgeschoss oder Videokameras für Sicherheit Sorge.

Dr. Kai Mediger, Referent beim VNW, berichtete über mietrechtliche Rahmenbedingungen für ein generationengerechtes Wohnen. Rene Gansewig, Vorstand der NEUWOBA eG in Neubrandenburg, berichtet über Potenziale der Mitgliederförderung.



Zweiter Tag stand im Zeichen der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Mit zahlreichen Unternehmensbeispielen stand der zweite Veranstaltungstag ganz im Zeichen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Lisa Winter und Alexandra Bredahl von AktivBo gaben einen Einblick, mit welchen baulichen und organisatorischen Angeboten man in Schweden den Bedürfnissen insbesondere älterer Menschen gerecht wird. Vordringliche Themen dort: Sicherheit und Sauberkeit.

Vicky Gumprecht von der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter skizzierte die Nachbarschaftshilfe der Genossenschaft. Seit 18 Jahren wird dort eine intensive, aufsuchende Sozialarbeit praktiziert. Außerdem gibt es jährlich 3450 Veranstaltungen für die Bewohner. Leitlinie: möglichst niedrigschwellige, bezahlbare und gut erreichbare Angebote. „Wir müssen die Menschen in den Quartieren zur Selbsthilfe motivieren. Dieser Impuls von außen ist unbedingt erforderlich“, sagte Gumprecht.

Stefan Probst, Vorstand des Lübecker Bauvereins, stützte Gumprechts Einschätzung, wonach die Seniorenhaushalte über immer weiter schrumpfende Einkommen verfügen. Umso wichtiger sei das soziale Engagement der Genossenschaft. Das sei ohnehin der Markenkern der Wohnungsgenossenschaften. Gemeinsam müsse man dies immer wieder deutlich machen und dafür eintreten, dass auch Politik, Verwaltung, Pflegekassen und andere Akteure auf Quartiersebene aktiv sind.

Beim Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG steht aktuell die Arbeit im Soziale-Stadt-Gebiet „Stadtfeld“ ganz oben auf der Agenda. Sozialarbeiter Gerald Roß schilderte die ganz alltäglichen Probleme in dem Quartier, das Menschen aus vielen verschiedenen Ländern beherbergt. Seine Sorge: Die vorbildliche Arbeit der Genossenschaft als Haupteigentümer des dortigen Mietwohnungsbestandes wird von öffentlichen Stellen zum Anlass genommen, ihre eigenen Aktivitäten zurückzufahren.

Der Leiter des GdW-Büros in Brüssel, Dr. Özgür Öner, kam mit frischen Ergebnissen zur Europawahl im Gepäck nach Hamburg. Der Wohnungswirtschaft stehen nach Ansicht von Öner schwierige Zeiten bevor. Zum einen sind die nationalen Wohnungspolitiken in den einzelnen Mitgliedsstaaten weiterhin sehr unterschiedlich ausgerichtet. Zum anderen drohe eine weitere Verschärfung von Umwelt- und Klimaschutzrichtlinien, ohne die nationalen Rahmenbedingungen ausreichend zu berücksichtigen.

In ihrem Schlusswort betonte die Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, Dr. Susanne Schmitt, die herausragende gesellschaftliche Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften. Das sei während der Veranstaltung noch einmal mehr als deutlich geworden. Spätestens in zwei Jahren, beim nächsten gemeinsamen Genossenschaftstag von vdw und VNwV, werde man diesen wichtigen Erfahrungsaustausch fortsetzen. ←



Sozialer Wohnungsbau – Positive Wirkungen für alle

Gastkommentar von Prof. Tom Krebs

Immer mehr Menschen wollen urban leben, doch bezahlbarer Wohnraum in den städtischen Ballungsräumen ist ein knappes Gut. Was kann die Politik tun, um die Wohnungsnot in den Städten zu lindern?

Viele Ökonomen haben eine einfache Antwort: Vertraue auf den Markt und alles wird gut. Doch die Erfahrung hat gezeigt, dass diese Empfehlung desaströse Konsequenzen für Gesellschaft und Wirtschaft haben kann. Und es gibt gute ökonomische Gründe, der reinen Marktlösung zu misstrauen. Zum einen sind Agglomerations- und Nachbarschaftseffekte wichtig auf dem Wohnungsmarkt. Diese Externalitäten führen dazu, dass vorhandenes Bauland suboptimal verwendet wird. Zudem verursachen sie in Wechselwirkung mit bestehenden Einkommens- und Vermögensungleichheiten eine exzessive Segregation der Bevölkerung. Zum anderen ist Wohnraum nicht nur ein Konsumgut, sondern beeinflusst auch Produktivität und Bildungschancen. Fehlallokationen auf dem Wohnungsmarkt wirken sich daher negativ auf die Chancengleichheit und das wirtschaftliche Wachstum aus.

Öffentlicher Wohnungsbau (Objektförderung) kann solche Fehlentwicklungen vermeiden. Ein klug konstruierter öffentlicher Wohnungsbau fördert sozial ausgewogene Wohnquartiere und verhindert so exzessive Segregation. Er schließt den Bau der notwendigen Infrastruktur (Freizeit, Kitas, Schulen) ein und zielt darauf ab, Städte für alle Menschen lebenswert zu gestalten. Er erzeugt also keine sozialen Ghettos, wie es im sozialen Wohnungsbau der 1970er Jahre üblich war. Und er hat drei weitere Vorteile im Vergleich zur Marktlösung kombiniert mit Wohngeld (Subjektförderung). Erstens schafft er mehr bezahlbare Wohnungen für die gleiche Menge an Bauland. Zweitens ist er ein effizientes Mittel, spekulative Leerstände zu vermeiden und Mietpreisexlosionen zu begrenzen. Drittens reduziert er die ökonomische Ungleichheit und steigert gleichzeitig die gesamtwirtschaftliche Produktion – er schafft inklusives Wachstum. Die aktuelle Forschung zeigt, dass die positiven Auswirkungen einer gelungenen Wohnraumförderung auf die betroffenen Personen und die Gesamtwirtschaft erheblich sind. Letztlich lohnt sich öffentlicher Wohnungsbau auch für den Staat. Über höheres Wachstum, mehr Beschäftigung und erhöhte Staatseinnahmen finanziert er sich mittel- bis langfristig selbst. Berechnungen auf Basis moderner makroökonomischer Modelle zeigen, dass bereits nach 13 Jahren die öffentlichen Wohnbauinvestitionen fiskalische Überschüsse erzielen würden, die zur Schuldentilgung beitragen könnten. Klug konstruierter öffentlicher Wohnungsbau kann sich also für alle lohnen.

In der Praxis hat sich diese Einsicht teilweise schon durchgesetzt und in den letzten Jahren sind in den deutschen Städten neue Wohnquartiere mit ausgewogener sozialer Mischung entstanden. Zudem hat die Bundesregierung eine Wohnungsoffensive angekündigt. Doch es gibt Probleme in der Umsetzung, die benannt und gelöst werden müssen. Häufig diskutiert werden mögliche „Fehlbelegungen“ von geförderten Wohnungen. Dies ist kein wirkliches Problem, denn häufig sind diese sogar gewollt, um gut funktionierende Nachbarschaften nicht zu zerstören. Deshalb hat Hamburg die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft und Wien relativ

hohe Einkommensgrenzen für das Wohnen in geförderten Wohnungen gesetzt.

Zudem ist es in der Praxis unproblematisch, die Einhaltung politisch gesetzter Einkommensgrenzen sicherzustellen. Ein wirkliches Problem sind die Kapazitätsengpässe in den kommunalen Verwaltungen und in der Bauwirtschaft. Häufig fehlt das notwendige Fachpersonal, um neue Wohnbauprojekte zu planen oder umzusetzen. Hier könnte ein Bundesinvestitionsfonds helfen, der in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen und Ländern den Wohnbau bundesweit vorantreibt. Dies wäre ein wichtiger Schritt, um den sozial orientierten Wohnungsbau in Deutschland dauerhaft zu stärken. ←



PROF. TOM KREBS,
Professor für Makro-
ökonomie und
Wirtschaftspolitik,
Universität Mannheim

Anzeige




**Seit 11 Jahren erfolgreich
für die Wohnungswirtschaft**

- Telefonischer Mieterservice
- Digitalisierungsberatung
- Analysen
- Personalentwicklung
- Veränderungsmanagement

www.telesense.de

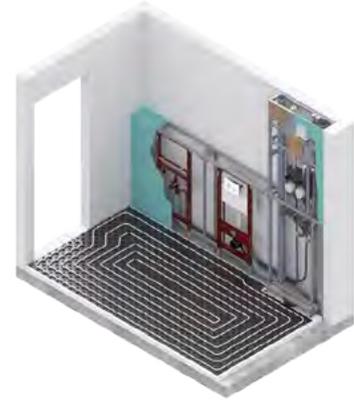


TECE
close to you

**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



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

**Digital.
Mobil.
Innovativ.**

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU

 **Aareon**



!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



Badsanierung in Rekordzeit dank industrieller Vorfertigung!



Unser Patent: Raumhohe Wandelemente, im Werk verfließt und mit allen notwendigen Leitungen versehen. Spart Baustellentage und bares Geld! Überzeugen Sie sich selbst! Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org



...einfach gute Bäder!



Vor 100 Jahren

Gründungsboom bei den Wohnungsbaugenossenschaften
nach der Revolution 1918/19 (Teil 2)

...rin Cenabrück

...mungs-
Wanz
8. Mai 1919.

Passiva:
Eichls.

Wanz
Das Wanz ist am 4. Juni 1919 im Pal
Hauskassette. Regipfen Pal Kunstgegenst
Einbruch eingetragen.

Rudolf
Das Wanz
Wenzel. Wenzel. Wenzel.

...
...
...
...
...

Die Währungsreform brachte mit der Einführung der Rentenmark im November 1923, die im August 1924 von der Reichsmark abgelöst wurde, die Geldwertstabilität zurück. Nach der Finanzkrise wurde mit dem „Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken“ – bekannt als Hauszinssteuer – ein alter Vorschlag des Berliner Baustadtrates Martin Wagner aufgenommen. Dieser hatte einen Solidarbeitrag der Altbaumieten zugunsten der Wohnungssuchenden gefordert, um den Wohnungsbau zu fördern. Begründet wurde die Abgabe damit, dass

die Mieter von der Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums mit den gesetzlich festgelegten Mieten profitierten. 1924 lag schließlich ein Gesetz vor, das eine deutliche Mietanpassung beinhaltete und den Differenzbetrag steuerlich abschöpfte. Gegenüber den Hauseigentümern wurde der Entzug der Mieterhöhung damit begründet, dass sie sich durch die Inflation entschulden konnten, gleichzeitig das Grundeigentum aber nicht an Wert verloren hatte. Vorgesehen war, dass mindestens ein Zehntel der Hauszinssteuer zur Förderung des Wohnungsbaus verwendet werden





Einzel- und Doppelhäuser mit Nutzgarten wurden nach der Inflation kaum noch gebaut. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG baute ab 1930 an der Harburger Straße wirtschaftlich effizientere Mehrfamilienhäuser. (Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG)



Ein markanter Bau im Hamburger Jarrestadt-Quartier: der 1928/29 errichtete Otto Stolten Hof der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerergesellschaft eG. (Quelle: Allgemeine Deutschen Schiffszimmerergesellschaft eG)

musste. Die Steuereinnahmen beliefen sich auf über eine Milliarde Reichsmark jährlich und wurden zu fast 50 Prozent für die Wohnungsbauförderung eingesetzt.

Damit hatten sich die Voraussetzungen für die Finanzierung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus deutlich verbessert. Inzwischen war auch die Knappheit bei den Baumaterialien überwunden und neue Ideen, die sich aus der Wohnreformbewegung entwickelt hatten, brachen sich Bahn. Es ging nicht mehr allein um Licht, Luft und Sonne, sondern auch um Bautechnik und Architektur, die neue Maßstäbe setzten. Wichtige Impulse gab die 1919 gegründete Kunstschule „Staatliches Bauhaus“ in Weimar, später Dessau. Und eine Bewegung in Architektur und Städtebau, bekannt als „Neues Bauen“ setzte konsequent auf die neuen Materialien Glas, Stahl und Beton. Zugleich wurden Vorstellungen einer Typisierung, Normierung und Rationalisierung entwickelt, die den groß angelegten Wohnungsbau zeit- und kostensparend voranbringen sollten.

Großsiedlungen und ganze Stadtteile wurden neu angelegt. Wurden 1924 nur knapp 95 000 Wohnungen erstellt, waren es 1927 bereits fast wieder 281 000 Neubauten, erstmalig wurde wieder in der Größenordnung der Vorkriegszeit gebaut. Zu den bekannten Architekten und Städteplanern der Zeit gehörten Ernst May, der das „Neue Frankfurt“ als umfassendes städtebauliches und soziales Projekt plante, Gustav Oelsner in Altona, Fritz Schumacher in Hamburg und Martin Wagner in Berlin.

Vor allem in den größeren Städten kam es zu einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen den Stadtplanern und den genossenschaftlichen Selbsthilfeinitiativen der Wohnungssuchenden. Ausgangspunkt für eine Genossenschaftsgründung war neben

Mit der Jarrestadt entstand in Hamburg in den 1920er unter der Leitung des Oberbaudirektors Fritz Schumacher ein neues Quartier nach den Plänen des Architekten Karl Schneider, ein Vertreter des „Neuen Bauens“

(Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



Hamburgs Stadtteil Dulsberg in den 1920er Jahren mit Grünachse nach den Plänen von Oberbaudirektor Fritz Schumacher realisiert.

(Quelle: Hamburg und seine Bauten 1918-1929)

Bauprojekt der Baugenossenschaft der Kinderreichen in Barmbeck-Nord, Hamburg. (Quelle: Hamburg und seine Bauten 1918-1929)



der Wohnungssuche vielfach ein gemeinsamer Bezugspunkt. Gründungsinitiativen gingen von Vereinen wie die der Kinderreichen und der Kriegsheimkehrer aus, von Mieterschutzvereinen, von Arbeitern und Angestellten eines Berufszweiges, eines Berufsverbandes oder eines Unternehmens, von Beamten bei der Post, der Eisenbahn, den Finanzämtern oder den Schulen.

1929 wurde mit über 312 000 fertiggestellten Wohnungen eine neue Rekordzahl erreicht, mehr als ein Fünftel der Bauten hatte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft errichtet. Vor allem die Wohnungsbaugenossenschaften bauten nicht nur preiswerten und den modernen Ansprüchen genügenden Wohnraum, sondern hielten vielfach auch großzügige Freiflächen, Waschwäuser und Veranstaltungsräume für die gemeinschaftliche Nutzung vor. Bisweilen verfügten die Siedlungen über eigene Genossenschaftshäuser. Auch an die Nahversorgung wurde gedacht. Die örtlichen Konsumgenossenschaften richteten Verkaufsstellen in den Neubausiedlungen ein.

Der Börsencrash im Oktober 1929 läutete das Ende des Bau-booms ein. Zahlreiche Bauvorhaben waren geplant und durchfinanziert, so dass 1930 noch einmal über 305 000 Wohnungen gebaut werden konnten. Zwei Jahre später waren es nur noch 130 000 Neubauwohnungen. Die Krise stellte viele Wohnungs-

baugenossenschaften vor große Probleme. Mitglieder traten aus und entzogen damit der Genossenschaft Kapital. Die große Arbeitslosigkeit verursachte Wohnungskündigungen und Mietausfälle. Neumitglieder blieben aus. Erworbene Grundstücke, für die Kredite aufgenommen wurden, konnten jetzt nicht mehr bebaut werden und waren nur mit Verlust zu veräußern.

Dennoch – in nur zehn Jahren hatten sich die Wohnungsbaugenossenschaften, deren Anzahl bis 1933 auf 4 054 angewachsen war, zu einem bedeutenden Bauträger entwickelt und als Träger staatlicher Wohnungspolitik fest etabliert. ←



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

martens@historikergeno.de
www.historikergeno.de



Schürenstraße (Weißes Gebäude mit Klinkerverzierung) In den 1920er und 1930er Jahren erstellte der HVO die Siedlung am Ravensbrink, zu der diese Wohnhäuser an der Schürenstraße gehörten.

Aus der Not geboren, aber groß und stark geworden!

Zahlreiche Wohnungsgenossenschaften feiern Jubiläum



Die Unternehmenshistorikerin Dr. Petra Spona und der geschäftsführende Vorstand des Heimstättenvereins, Jürgen Silies, mit der Bilanz des HVO an seinem Gründungstag, dem 8. Mai 1919.

In den vergangenen Wochen haben gleich mehrere vdW-Mitgliedsunternehmen Jubiläum gefeiert. Die **Wohnungsgenossenschaft Gartenheim**, die **Wohnungsgenossenschaft Langenhagen**, die **Holzmindener Baugenossenschaft** und der **Beamtenbauverein Verden** blickten auf ihr 100-jähriges Bestehen zurück.

Auch der **Heimstättenverein Osnabrück eG (HVO)** wurde 100 Jahre alt und hat aus diesem Grund die Unternehmenshistorikerin Dr. Petra Spona mit der Erarbeitung einer 130-seitigen Chronik beauftragt. Bei ihren Recherchen in verschiedenen Archiven stieß sie auf Indizien, die zeigen, wie sich staatliche Förderung direkt in der Praxis niederschlägt. So sind Größe und Bauzeiten von Wohngebäuden

des HVO oft als direkte Folge spezifischer Vorgaben aus Wohnungsbauförderrichtlinien erkennbar. Auf das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950, das auf den Bau großer Mengen kleiner Wohnungen für die vielen Wohnungssuchenden nach dem Zweiten Weltkrieg zielte, folgten sogenannte „Schlichtwohnungen“ des HVO in der Voxtruper Straße und am Ertmanplatz. Und als zu Beginn der 1990er Jahre immer mehr Aussiedler auf den Wohnungsmarkt drängten und die Osnabrücker beim „Osnopoly-Aktionstag“ gegen hohe Baukosten und hohe Mieten demonstrierten, ließ die Stadt den Ausbau von Dachgeschossen fördern. „Der HVO baute daraufhin für ein Investitionsvolumen von 24 Millionen D-Mark innerhalb kürzester Zeit 108

kleine Dachgeschosse aus und trug damit zur Entschärfung der Wohnsituation bei“, erinnert sich auch Vorstand Jürgen Silies.

In einem Jahrhundert hat sich bei der HVO viel verändert. Silies zieht eine zufriedenstellende Bilanz: „Nicht nur der Bestand von 1800 Wohnungen im Stadtgebiet von Osnabrück und eine Bilanzsumme von fast 66 Millionen Euro schlagen heutzutage zu Buche, sondern auch viele zufriedene Mieter, die gut und sicher wohnen.“ Anlass genug zum Feiern. Und das gleich zwei Mal. Zunächst gab es ein großes Mieterfest mit vielen Attraktionen und unterhaltsamen Angeboten. Zu einem zweiten Termin waren Mitglieder, Mitarbeiter, Geschäftspartner, befreundete Genossenschaftsvertreter und viele Ehrengäste ins Stadttheater Osnabrück eingeladen. Dort wurde in zwei Vorstellungen das Musical „The Producers“ aufgeführt. Oberbürgermeister Wolfgang Griesert und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt überbrachten Glückwünsche. Dr. Schmitt war zuvor schon beim Beamtenbauverein Verden zu Gast und konnte dort ebenfalls zum Jubiläum und der erfolgreichen Unternehmensgeschichte gratulieren.

Ebenfalls auf 100 Jahre Firmengeschichte blickt die **Wohnungsgenossenschaft Lüneburg** zurück. Beim Festakt Anfang Juni wurde unter anderem an die Anfangsjahre erinnert, als für die Gründung der Genossenschaft verheißungsvoll geworben wurde: „Jedes Mitglied ist Anwarter auf ein schönes, gesundes ‚Eigenheim‘ und kann sich den Bauplatz selbst auswählen...geringe Beiträge...kein Risiko.“ Doch aller Anfang ist schwer. Erst 1921 kamen einige wenige Eigenheime zustande, die ersten 60 Mietwohnungen wurden weitere sechs Jahre später fertig. Beim 20-jährigen Bestehen weist die Genossenschaft einen Bestand von 447 Wohnungen auf, in den 1960er wurde die 1000. Wohnung errichtet. 1993 bauten die Lüneburger in Schwerin mehr als 70 Eigentumswohnungen. Drei Jahre später folgte die erste Seniorenwohnanlage mit 117 teils öffentlich geförderten Wohnungen. Zeiten ändern sich, doch wohnungspolitische Themen haben immer mal wieder Konjunktur. 1994 beklagte der damalige vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer in seinem Grußwort an die Genossenschaft „hohe Kosten, kaum ausreichende öffentliche Förderung und viel zu niedrige Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen“. Dass aktuell wieder über diese Themen diskutiert wird, haben beim Festakt alle Redner betont.

Sogar das 125. Unternehmensjubiläum wurde bei der hannoverschen **Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz** gefeiert. Gelegenheit zurückzublicken: Die Gründerzeit der Genossenschaft lässt sich mit wenigen Worten beschreiben: Wohnungsnot, erbärmliche Zustände, Existenzangst. Das Ende des 19. Jahrhunderts war in den Großstädten von Wohnungsknappheit geprägt. Doch einige Hannoveraner haderten nicht, sie nahmen ihr Schicksal in die Hand und ergriffen Eigeninitiative. Vorneweg der Kleefelder Schuhmacher Heinrich Schaper: Er lud am 18. März 1894 Mitstreiter zur Gründungsversammlung einer Wohnungsgenossenschaft ein – und die Menschen kamen in Massen, die das Wirtshaus „Weißer Schwan“ kaum fassen konnte. Die Kleefelder Baugenossenschaft eGmbH wurde aus der Taufe gehoben und zählte schon bald mehr als 300 Mitglieder. Am 1. Oktober 1895 konnten die ersten neun Parteien in das neu gebaute Haus in der Tieckstraße 13 einziehen, keine drei Jahre später kamen zwei weitere Häuser mit 15 Wohnungen und einem Ladengeschäft in der Kapellenstraße 1 dazu. 1899 wurde die Scheidestraße 35 mit fünf Wohnungen, einem Geschäft und einer Poststelle bezogen. Es folgten zahllose weitere Mehrfamilienhäuser im Osten von Hannover, vor allem in den Stadtteilen Kleefeld, Heideviertel, Misburg und Buchholz/List. Heute hat die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7124 Mitglieder. Der Wohnungsbestand umfasst 509 Häuser mit 4285 Wohnungen,



Sehr großzügig zeigte sich die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg aus Anlass ihres 100-jährigen Bestehens:

Insgesamt mehr als 100000 Euro wurden für verschiedene gemeinnützige Vereine in der Stadt gespendet. Die symbolischen Schecks übergaben Vorstand Karsten Bustorf (links) und sein designierter Amtsnachfolger Ulf Reinhardt (rechts). Viele Gäste der Feierstunde erfreuten sich auch an den historischen Aufnahmen, die das Werden der Genossenschaft dokumentierten.



Typische Häuser aus den Anfangsjahren der Genossenschaft...



...und so baut Kleefeld-Buchholz heute.

71 Gewerbeeinheiten sowie 653 Garagen und 157 Stellplätze. Vorstand Christian Petersohn blickt voraus: „Neben der Digitalisierung, dem demografischen Wandel und der energetischen und altersgerechten Modernisierung des Bestandes ist der Neubau von bezahlbarem Wohnraum von besonderer Bedeutung für die künftige Unternehmensausrichtung. In den nächsten drei Jahren werden wir rund 230 neue Wohneinheiten schaffen.“ ←



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

GAP
GROUP

Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®

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

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

www.gap-group.de



Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.

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

 **Minol**



Neubau einer Eventlocation in Rotenburg (Wümme)

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

LANDSCHOF'S

„Alles im grünen Bereich“ beim Bauverein Rüstlingen



Wilhelmshaven.

Der Bauverein Rüstlingen (BVR) setzt seit März auf eine modernere Außerdarstellung.

„Es war an der Zeit, dass wir unseren Markenauftritt neu gestalten“, meint Vorstandsvorsitzender Lutz Weber. Ab sofort sei beim Bauverein „Alles im grünen Bereich“. „Dieser Slogan trifft auf uns in doppelter Hinsicht zu. Zum einen nimmt er Bezug auf unsere Keimzelle, die grüne Gartenstadt Siebethsburg. Zum anderen unterstreicht er unseren Anspruch, dass sich unsere Kunden bei uns wohlfühlen, weil alles in bester Ordnung ist.“ In Kombination mit einem neu designten Logo werde dieser Slogan in den kommenden Monaten in vielen Variationen eingesetzt. Aktuelle Informationen über den Bauverein und den neuen Marketingauftritt unter www.bauverein-ruestringen.de.

Der Bauverein hat sich für seinen neuen Auftritt professionelle Hilfe gesucht. Michaela Morawietz von der Oldenburger Agentur Frese & Wolff erklärt das Vorgehen:

„Nach über zwei Jahrzehnten möchten wir gern unser Logo und unseren bisherigen Marktauftritt in den wohlverdienten Ruhestand entlassen.“ So beschrieb der Bauverein Rüstlingen (BVR) sein Vorhaben im Pitchbriefing. Die Anforderungen an ein deshalb zu entwickelndes neues Marken- und Kommunikationskonzept lauteten:

- Den Bekanntheitsgrad der Marke steigern
- Imageprägung und Differenzierung vom Wettbewerb
- Die bisherige Farbe „grün“ erhalten, gerne jedoch modernisiert.

Der Auftrag war, diese Neupositionierung in einem pragmatischen, aber dennoch gründlichen Prozess vorzunehmen.

Strategische Analyse

Von Agenturseite haben wir einen eintägigen Workshop konzipiert, der sowohl unser Vorwissen über den Bauverein Rüstlingen als auch die Erfahrung mit Markenarbeit des dortigen Führungsteams berücksichtigte. Es war unser Ziel, am Ende dieses Tages soviel über das Unternehmen, die Marke, den Markt, die Zielgruppen und den Wettbewerb zu erfahren, dass der Erarbeitung einer Positionierung nichts mehr im Weg stand. Und ein bisschen Spaß machen sollte es auch.

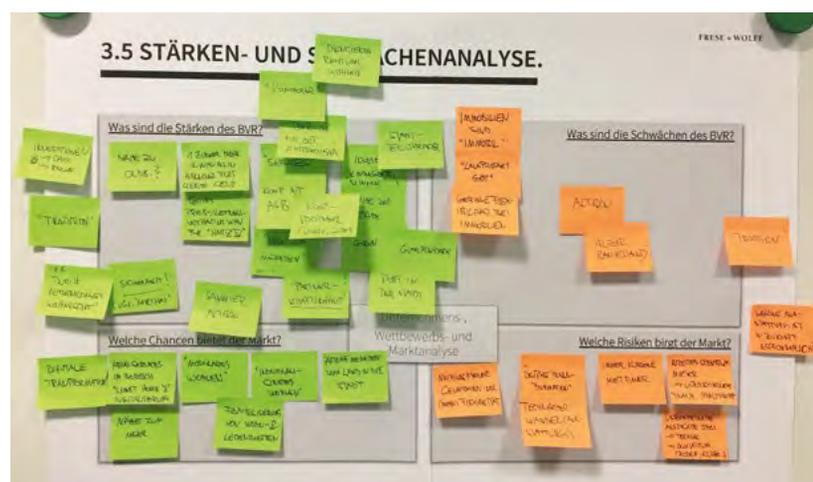
Den Start machte der Wissensaustausch. Wie beeinflussen Megatrends die aktuelle Arbeit und die Zukunft der Genossenschaft? Familienmodelle, Lebensstile und Konsummuster unterliegen heutzutage einem kontinuierlichen Wandel. Die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten verschwimmen zusehends, und dass Senioren im beigen Kittel in ihrem durchgesehenen Schaukelstuhl auf den Besuch der Enkelkinder warten, ist ja irgendwie auch an der Realität vorbei.

Allgegenwärtig, auch im Wohnsektor, ist das Thema Digitalisierung. Wie sehr muss bei der Renovierung oder dem Neubau von Wohnungen in Smart Home-Lösungen gedacht werden? Eins ist klar: Drei Steckdosen und eine Klingel werden den steigenden Technikanforderungen insbesondere der jüngeren Zielgruppen nicht mehr gerecht.

Und wie sieht es mit den Wanderungsbewegungen aus? Nach der Stadtfucht kam die Landflucht, mittlerweile wachsen die Mittelstädte und Speckgürtel am Rande von Ballungszentren. Was ist hier für den Bauverein drin?

Im weiteren Verlauf kamen folgende Fragen auf: Wer ist der Wettbewerb? Wie werden diese Unternehmen von ihren Kunden bzw. der Öffentlichkeit wahrgenommen? Wie kommunizieren sie? Und was? Wie steht der BVR im Vergleich dazu? Dieser Teil hat zum einen bestätigt, was selbstverständlich allen schon klar war: „Wir müssen moderner werden.“ Aber eben auch, dass das Alleinstellungsmerkmal noch viel deutlicher und zielgruppenindividueller kommuniziert werden muss.

Während eines Workshops fließen viele wichtige Informationen. Sie gehören auf den ersten Blick nicht immer zum gerade bearbeiteten Thema, aber sind häufig eben doch sehr wertvoll für die Agentur. Sie helfen, ein besseres Bild vom Kunden und seinen Herausforderungen zu zeichnen. Mit all diesen Informationen konnten wir schon während des Workshops eine sogenannte SWOT (Stärken- und Schwächen Analyse) befüllen. Die haben wir genutzt, um kommunikative Schwerpunkte für den BVR abzuleiten.



Zielgruppen und Personas

Letztendlich laufen alle diese Themen aber auf ein und dieselbe Frage hinaus: „Wer sind eigentlich unsere Zielgruppen und was wollen die?“

Die demografische Eingrenzung war relativ einfach. Wohnen muss ja irgendwie jeder. Und dass Genossenschaftswohnen nicht



MICHAELA MORAWIETZ,
Frese & Wolff

Frese & Wolff ist eine inhabergeführte Werbeagentur. Die 1976 gegründete Full-Service-Agentur betreut deutschlandweit Kunden aus unterschiedlichsten Branchen. www.frese-wolff.de

unbedingt der erklärte Wohntraum der Besserverdienenden ist, liegt auch auf der Hand. Doch Demografie alleine reicht natürlich nicht, um Zielgruppen das richtige Gesicht zu geben. An dieser Stelle bemühen viele (und ich kann es mir auch nicht verkneifen) das Beispiel von Ozzy Osbourne und Prinz Charles, die rein demografisch gesehen Zwillinge sind. Dass man sie jedoch mit ein und derselben Ansprache in eine Wohnung locken könnte, scheint mir kein plausibles Szenario zu sein. Wir müssen also auch die Werteinstellungen der Menschen betrachten.

Dazu hält die Marketingtheorie einige Modelle bereit. Gerade in Zeiten, in denen die Einzelinteressen der Menschen immer weiter auseinanderdriften, können diese Modelle auch mal sehr differenziert und kleinteilig sein. Wir haben uns, und das auch nur für eine erste Annäherung an das Thema „Zielgruppenbeschreibung“, für das Sinus-Modell entschieden. Um es pragmatisch zu halten, war von vornherein klar, dass zwar unterschiedliche Werte, Treiber und Barrieren aus den Beschreibungen der Sinus-Milieus in unsere Arbeit Einzug finden würden, wir uns aber nicht sklavisch an dieses Modell halten könnten.

Nun konnten die Zielgruppen erarbeitet werden. Dabei standen wir vor der Herausforderung, die sehr große Zielgruppe mit sehr unterschiedlichen Einstellungen und Werten in separat ansprechbare, aber gleichzeitig auch mit vernünftigem Aufwand handhabbare Prototypen zu verwandeln. Letztendlich entstanden drei Personas, die die unterschiedlichen Lebenswelten, Spannungsfelder, Treiber und Barrieren, Träume und Ziele sowie die Mediennutzung der Zielgruppen des BVR beschreiben.

Markenmodell

Anschließend galt es, die Frage zu beantworten: „Wie muss eine Marke sein, die sich deutlich vom Wettbewerb differenziert und dabei noch das Spannungsfeld der Zielgruppe auflöst?“ Da es aber auch selten so ist, dass man eine Marke frei auf der grünen Wiese gestalten kann, weil es sie nämlich schon seit vielen Jahren gibt und sie somit schon gewisse Charakterzüge mitbringt, muss man eben auch schauen: „Wie ist die Marke heute und was trauen wir ihr zu?“ Somit begannen wir herauszuarbeiten, wie die aktuelle Markenpersönlichkeit des BVR ist. Dabei muss penibel darauf geachtet werden, dass man die Perspektive des Kunden einnimmt. Denn nur das zählt. Es geht weniger darum, welcher Charakterzug gerade ausgelebt wird, sondern wie das vom Kunden wahrgenommen wird.

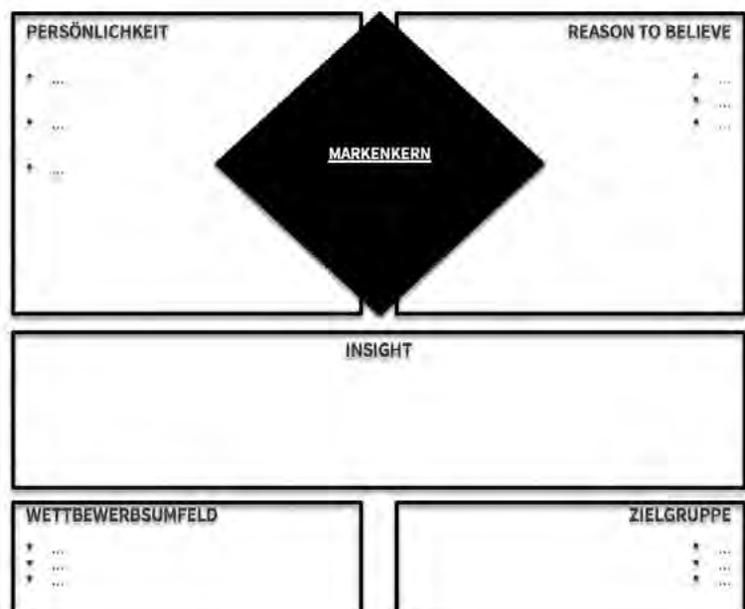
Mindestens genauso wichtig ist aber die Frage, was die Marke BVR sich darüber hinaus zutraut. Wie weit und wohin kann sie sich noch entwickeln? Am Ende soll eine Marke nicht nur eine Papierpersönlichkeit haben, sondern sie muss auch gelebt werden. Das geht nur, wenn diejenigen, die die Marke mit Leben füllen, also die Mitarbeiter, diese Positionierung als Markenbotschafter wirklich mittragen können.

Wir haben die Eigenschaften, die der BVR aktuell in sich sieht und jene, die er sich zutraut, in ein Archetypen-Modell überführt. Archetypen eignen sich deshalb sehr gut für die Markenpositionierung, weil man mit ihnen intuitiv bestimmte Fähigkeiten bzw. Wesenszüge assoziiert. So konnten wir die Persönlichkeit des Bauvereins treffend auf drei wesentliche Merkmale eingrenzen.

Am Ende der strategischen Vorarbeit standen das Markenmodell und die Brandstory. Das Markenmodell soll die Marke und ihre Eigenschaften übersichtlich und möglichst auf einem Blatt beschreiben. Sie soll die Guideline sein für alle, die mit der Marke arbeiten. Egal, ob intern oder extern. Das Herzstück des Markenmodells ist der Markenkern. Hier wird kurz und knackig beschrieben, idealerweise in einem Satz, wofür die Marke steht. Im besten Fall fragen Sie sich dann bei allem, was Sie tun, ob das auf Ihren Markenkern einzahlt. Lautet die Antwort „nein“, machen Sie besser etwas Anderes.

Der neue Auftritt des BVR

Mit einer relevant und differenzierend positionierten Marke und einer Brandstory, die die den einzigartigen Charakter vom BVR erlebbar macht, konnte in die Kreativarbeit eingestiegen werden. Zuerst wurden ein Logo und ein Claim entwickelt. Im nächsten Step legten wir das Corporate Design fest und gestalteten die Geschäftsausstattung sowie den Webauftritt neu. Ein umfassendes Kommunikationskonzept, das sowohl klassische Medien wie Anzeigen und Großflächen, aber auch Online Banner und Social Media Aktivitäten umfasst, rundete den Prozess ab. ←



Betriebswirtschaftliche Fachausschüsse
von vdw und VNW treffen sich in Wolfsburg

Unternehmen überzeugen durch **Innovationskraft**

Wolfsburg. Gelebte Verbändekooperation: Der vdw-Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ und Fachausschuss „Betriebswirtschaft/Steuern“ des VNW haben sich in Wolfsburg zu einer gemeinsamen Sitzung getroffen, an der auch vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt teilnahm. Inhaltlich unterstützt wurde das Treffen von der NEULAND Wohnungsgesellschaft und VW Immobilien (VWI). NEULAND-Chef Hans-Dieter Brand und Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien bei VWI, skizzierten in ihren Beiträgen den Weg, den Wolfsburg zur Modellstadt für Digitalisierung und Elektromobilität eingeschlagen hat. Auch innerbetrieblich beschäftigen sich die beiden vdw-Mitgliedsunternehmen mit der Digitalisierung von Prozessen. So stellten Sina Burböck, Carsten Goldmann und Stefan Hörner das Projekt „NEULAND Service Center / NEULAND zielwärts“ vor, in dem zahlreiche Prozesse im Rahmen der

Bewirtschaftung der Wohnungen untersucht, optimiert und digital gestaltet wurden. Anhand einer Roadmap gaben sie den Überblick über digitale Mieterakten, Formularmanagement, Ticketsysteme, mobile Systeme zur Bestandsdatenerfassung und -verwaltung sowie die Kopplung mit Reparaturprozessen oder Handlungen im Rahmen der Verkehrssicherung uvm. Die Besichtigung der aktuellen Neubauprojekte der Wolfsburger Unternehmen stand am zweiten Tag auf der Tagesordnung. Ulrich Sörgel führte die Gruppe zunächst in das Neubauquartier „**Steimker Gärten**“. Manuel Windmann von VWI gab einen Einblick in die architektonischen, ökologischen und innovativen Ansätze, die der Planung zugrunde lagen. Die neue Mobilitätsoffensive steht auch hier ganz im Vordergrund. Rund 2.500 Bewohner sollen in den Steimker Gärten erleben, wie digitale Vernetzung und Mobilität den Alltag erleichtern.

Kristin Schöntag, Leiterin des technischen Managements Wohnimmobilien der VWI, stellt das Projekt **Nordring** vor, das der Stadtentwicklung und Revitalisierung von Fallersleben dienen soll. Fallersleben ist ein Stadtteil von Wolfsburg mit einem relativ eigenständigen Stadtcharakter und damit einhergehend einem sehr hohen Identifikationsgrad der Bevölkerung mit diesem Stadtteil. Infolgedessen ist die Nachfrage nach Wohnungen relativ hoch. Der Nordring ist ein Quartier mit sehr hohem Sanierungsbedarf. In Abstimmung mit den Bürgern und der Stadt Wolfsburg wurde von der VWI ein Konzept erstellt, das aus einer Mischung von Teilabriss, grundlegender Sanierung, Erweiterung und Neubau besteht. Im Rahmen der Grundsanierung wurden aus den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen Lebensräume mit modernen, großzügigen Wohnungszuschnitten, teilweise erweitert durch Kopfbauten, hergestellt. Die Neubebauung der Abrissflächen



Die Fachausschüsse von vdw und VNW auf Baustellenbesichtigung in den Steimker Gärten.



befindet sich derzeit noch in der Konzeptphase. Die Grundidee war, dass die Fläche in Modulbauweise kostengünstig und bebaut werden sollte.

Alexander Faul (NEULAND) berichtete, dass eine Nachverdichtung in der Stadt Wolfsburg, die mit gut 200 Quadratkilometern flächenmäßig so groß ist wie die Landeshauptstadt Hannover, jedoch mit gut 120.000 Einwohnern fast fünfmal kleiner ist, nur sehr schwer durchsetzbar ist. Umso wichtiger erscheinen gute Ideen, die vorhandenen Flächen bestmöglich zu nutzen. Er stellte zunächst das Projekt **„Wohnen für Alle Kleine Burg“** vor, das in Modulbauweise errichtet wurde. Durch eine Partnerschaft mit dem Generalunternehmer (Bauteam-Verfahren) konnten auch bei Folgeaufträgen die ursprünglich verhandelten Preise stabil gehalten werden. Mit dem intern bei der NEULAND entwickelten Konzept ist es möglich, auch in Zeiten von steigenden Kosten bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen – bei der NEULAND zu 2.600 Euro pro Quadratmeter.

In Detmerode zeigt das Konzept **„Neue Burg“**, was man den Bausünden der 1970er Jahre mit einer punktuell sehr hohen Verdichtung entgegensetzen kann. Vor der Sanierung litt dieser Stadtteil unter Leerstandsquoten von 25 Prozent und einer stetigen Abwanderungstendenz. Durch strategischen Rückbau wurden die Geschosshöhen auf maximal sechs Vollgeschosse, meist aber weniger, begrenzt. Ebenfalls haben sich durch Teilabriss Sichtachsen zwischen den Gebäuden ergeben, die nicht nur das Mikroklima durch



Ulrich Sörgel

eine verbesserte Durchlüftung positiv beeinflussen, sondern auch die gefühlte Sicherheit verbessern. Der Neubau bildete die dritte Säule des Projektes und sorgte für eine Aufwertung des Quartiers. Parallel dazu wurde eine attraktive Infrastruktur geschaffen, so dass die Neue Burg vollvermietet ist.



Hans-Dieter Brand

Holger Schmidt, Referent beim vdW, bedankte sich im Namen der Fachausschüsse bei den Unternehmen und zeigte sich beeindruckt von ihrem vielfältigen und sehr anspruchsvollen Engagement. Er konstatierte, dass dieses das Ergebnis von hohem unternehmerischen Mut und Ideenreichtum sei. ←

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.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 3_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

Stellvertreter des Verbandsdirektors und Justiziar

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

hungerundkoch.com

0511 51 99 46-00

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH

Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

Mehr Informationen über den VNW finden Sie im Internet unter www.vnw.de

ARBEITSTAGUNG 2019

Freuen Sie sich auf unsere Keynote Speaker:



© FDP Schleswig-Holstein

WOLFGANG KUBICKI
Rechtsanwalt, Mitglied des
Deutschen Bundestages



PROF. DR. NORBERT LAMMERT
Präsident des
Deutschen
Bundestages
a. D.

© DBT Achim Melde



DETLEF SCHEELE
Vorstands-
vorsitzender
Bundes-
agentur
für Arbeit



© Bundesstiftung
Baukultur, Till Budde

REINER NAGEL
Vorsitzender
des Vorstands
Bundesstiftung
Baukultur



DR. CHRISTIAN KUHNT
Intendant
Schleswig-
Holstein
Musikfestival

© Rouven Steinke



ROLF BUCH
CEO Vonovia

Weitere Informationen
auf www.vnw.de



23.-25.9. IN ROSTOCK-WARNEMÜNDE

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

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