



Unter Strom

Partnerschaft, die Mehrwert schafft



Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

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

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmezeit bei Digital-HD-Recorder Standard, bis zu 500 Stunden beim Digital-HD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. ² Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV/VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-HD-Recorder oder einem Digital-HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. Das Video on Demand-Angebot ist in vielen Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. ³ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. ⁴ Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

The future is exciting.

Ready?



Inhalt 5_2019

VNW

Editorial	03
Arbeitstagung	04
1,1 Millionen für VNW-Unternehmen	12
Maßgeschneidert	16
Betriebskosten aktuell	20
Eine Villa zum 60.	22
So schön kann sozialer Wohnungsbau sein	24
Lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft	30
Der spröde Charme soll erhalten bleiben	32
Homeoffice und Coworking locken in die Provinz	34
Namen und Nachrichten	36
Die wichtigsten Termine	38

Analysen

Serie: 100 Jahre Bauhaus	40
Nachhaltiges Bauen	52
Neugründung Wohnungsunternehmen	56
Energetische Sanierungen	62
Arbeitsheft übers Wohnen	68
Mietpreisdeckel	70
Dach- und Fassadenbegrünung	72
Treffen der Fachausschüsse	76
Wohnungsübergabeprotokoll	80
Impressum	83

Unter Strom

Ein neues Energiekonzept ermöglicht eine Quartierslösung für eine günstige Wärme- und Stromversorgung.



Editorial

Mehr als 900 Gäste haben in diesem Jahr die VNW-Arbeitstagung in Rostock besucht. Natürlich spielten die heftigen populistischen Angriffe von Teilen der Politik, derer sich die Wohnungswirtschaft in diesen Tagen erwehren muss, eine große Rolle. Vor allem diskutierten die vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmer darüber, wie auf Forderungen nach einem Mietendeckel oder gar auf die Drohung mit Enteignung zu reagieren ist.

Da tat es gut, mit Christian Pegel und Hans-Joachim Grote, den Bauministern aus Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein, EU-Kommissar Günther H. Oettinger sowie den Bundespolitikern Wolfgang Kubicki und Prof. Dr. Norbert Lammert Vertreter der politischen Klasse als Gastredner zu hören, die sich allesamt durch Fachkenntnis, Augenmaß und ein feines Gespür für die Sorgen der Wohnungsbranche auszeichneten.

Wir in der norddeutschen Wohnungswirtschaft wissen um die Zwänge der Politik. Diese dürfen aber nicht dazu führen, dass wir als Verbündete im Ringen um bezahlbaren Wohnraum und den sozialen Frieden in den Quartieren am Ende auf der Strecke bleiben. In Erinnerung an einen Spontispruch aus den achtziger Jahren sage ich daher den Populisten unter den Politikern: „Wann werdet Ihr endlich merken, dass man in heruntergekommenen oder gar nicht erst gebauten Wohnungen nicht wohnen kann?“

Mit Spannung war der Auftritt von Vonovia-Vorstandschef Rolf Buch erwartet worden. Schließlich vermietet sein Unternehmen auch in Schleswig-Holstein und Hamburg einige Tausend Wohnungen und stand in den vergangenen Jahren des Öfteren in den Schlagzeilen. Der Manager machte in seiner Rede klar, dass Vonovia langfristig denke und dabei die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie die Meisterung des Klimaschutzes wichtige Orientierungspunkte seien.

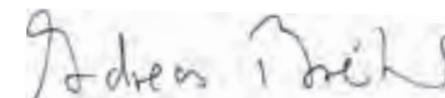
Gerade beim Vortrag des Vonovia-Chefs bewährte sich eine Neuerung, die bei der Arbeitstagung umgesetzt wurde. Mit Hilfe unserer Veranstaltungs-App konnten jede ZuhörerIn und jeder Zuhörer im Saal eine oder mehrere Fragen live stellen und auf die Leinwand auf der Bühne „beamen“. Rolf Buch stand Rede und Antwort und es entwickelte sich eine fruchtbare, sachliche Diskussion.

Bewährt hat sich auch die Neuerung, die Arbeitstagung mit dem VNW-Verbandstag zusammenzulegen. Abgesehen davon, dass wir dadurch Kosten sparen, belegt die Teilnehmerzahl, dass dieses Mal deutlich mehr Mitgliedsunternehmen als in den Jahren zuvor den Weg in die Veranstaltung gefunden hatten. Das ist ermutigend, weil das den Verband als Interessenvertretung seiner Mitgliedsunternehmen stärkt. Und glauben Sie mir: in so „wilden“ Zeiten wie diesen ist eine starke Stimme der Wohnungswirtschaft notwendiger denn je.

Als weitere Neuerung präsentierte der VNW auf der Arbeitstagung seinen digitalen Tätigkeitsbericht. Es müssen nicht immer die großen Dinge sein, die helfen, unsere Arbeit nachhaltiger zu machen. Dadurch, dass wir unsere Jahresbilanz von diesem Jahr an nur noch im Internet veröffentlichen, tun wir etwas für die Umwelt. Weil der Tätigkeitsbericht nicht mehr auf Papier erscheint, müssen dafür keine Bäume mehr abgeholzt und keine Lastkraftwagen mehr durch die Welt fahren.

Zudem können wir die vorzüglichen Möglichkeiten des Digitalen wie Bildergalerien und Videos nutzen, um Quartiere von VNW-Mitgliedsunternehmen umfangreich zu präsentieren. Schauen Sie doch einfach mal rein, denn es ist ja auch Ihre Bilanz: [taetigkeitsbericht.vnw.de](https://www.vnw.de/taetigkeitsbericht).

Es waren intensive wie anregende Tage in Rostock und der Termin für die Arbeitstagung 2020 steht auch schon fest: Sie wird vom 21. bis 23. September 2020 wieder in Rostock in der Yachthafenresidenz Hohe Düne stattfinden.



Andreas Breitner, VNW-Vorstand und Verbandsdirektor

**„Popularität setzt
immer Mittelmäßigkeit
voraus.“**

Oscar Wilde



„Manche Politiker stellen das deutsche Sozialstaatsmodell in Frage“

Die diesjährige VNW-Arbeitstagung in Rostock stand im Zeichen des bezahlbaren Wohnungsbaus und unrealistischer Forderungen aus der Politik



Rostock. Wie kann man angesichts populistischer und unrealistischer Forderungen aus der Politik den Bau und die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum sichern? Die Suche nach Antworten auf diese Frage stand im Mittelpunkt der diesjährigen VNW-Arbeitstagung, die vom 23. bis 25. September in Rostock stattfand. Drei Tage diskutierten die mehr als 900 Gäste, unter ihnen viele Geschäftsführer und Vorstände von VNW-Mitgliedsunternehmen, miteinander, hörten interessante Vorträge und erlebten Workshops zu spannenden Themen.

VNW-Direktor Andreas Breitner warf Teilen der Politik vor, in der aufgeheizten Diskussion das erfolgreiche deutsche Sozialstaatsmodell in Frage zu stellen. „Ein Mietendeckel ist nicht nur ökonomischer Unsinn. Dahinter steht die Strategie, in Deutschland, einen Systemwechsel zu einer Staatswirtschaft herbeizuführen“, sagte Breitner und fügte hinzu: „Jene Politikerinnen und Politiker, die einen Mietendeckel fordern, wollen damit ein Marktversagen provozieren, um dann mit staatlicher Intervention gegen einen selbst herbeigeführten Missstand vorzugehen. Das ist sehr durchschaubar.“

Natürlich sei Wohnen ein Sozialgut, so Breitner weiter. „Aber auch das Bauen und Vermieten von Wohnungen unterliegt wirtschaftlichen Regeln, die VNW-Unternehmen berücksichtigen müssen, wenn sie nicht untergehen wollen. Auch sie können nicht mehr Geld ausgeben, als sie einnehmen. Die VNW-Unternehmen, deren Mieten überall deutlich unter dem Durchschnitt liegen, beweisen seit Jahrzehnten, dass bezahlbares Wohnen und wirtschaftlicher Erfolg kein Widerspruch sind“, sagte der Verbandsdirektor.

Auch Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia SE, sieht Überregulierung kritisch. „Falsche Regulierung ist das, was einfach nur populistisch ist und nichts bringt“, sagte der Manager. „Ein Mietendeckel in Berlin beispielsweise wird dazu führen, dass der Schwarzmarkt für die dann gedeckelten Wohnungen noch größer wird. Und ein Mietendeckel wird ganz sicher nicht dazu beitragen, dass die alleinerziehende Mutter eine Wohnung findet.“

Die Regulierung des Wohnungsmarktes muss maßvoll sein

Jana Kilian, Vorsitzende des VNW-Verbandsausschusses, hatte die VNW-Arbeitstagung eröffnet und dabei auf die großen Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen verwiesen. Investitionen in die Infrastruktur und den Klimaschutz verursachten hohe Kosten beim Bau von Wohnraum. Andererseits sei im Moment der Druck auf die Wohnungswirtschaft seitens der Politik und der Gesellschaft enorm groß. Die Politik arbeite fleißig daran, diesen Wirtschaftszweig kostenmäßig zu belasten. „Wir brauchen maßvolle Regulierungen der Politik und keine Maßnahmen, die dem kurzfristigen Stimmungsfang dienen. Wir sind jene, die ihren Wohnungsbestand pflegen“, sagte Kilian.

Christian Pegel, Bauminister von Mecklenburg-Vorpommern, räumte in seinem Grußwort ein, dass mancher Vorschlag aus der Politik über das Ziel hinausschieße. Aber er sei dankbar dafür, dass Wohnen so wichtig geworden sei. Es habe dazu geführt, dass die



Bundesländer mehr und länger finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau vom Bund erhielten. Im laufenden Jahr werde sein Bundesland rund 35 Millionen Euro für die Förderung von bezahlbarem Wohnen ausgeben, sagte Pegel weiter. Mit einem neu geschaffenen zweiten Förderweg gehe man deutlich in höhere Einkommensgruppen hinein. Damit solle auch der Trend zu Einfamilienhäusern abgebremst werden.

Nach den Worten von Schleswig-Holsteins Bauminister Hans-Joachim Grote liegt die Herausforderung in der Entwicklung der Städte. Es sei einfach, Flächen im freien Raum in Anspruch zu nehmen und weitaus schwieriger, in bereits bebauten Gebieten zu verdichten. Die Kommunen stünden vor der schwierigen Aufgabe, entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Bund und Länder legten zwar eine Vielzahl von Förderprogrammen auf. Allerdings: Was nützten all diese Programme, wenn die politische Mehrheit einer Kommune sage: Wir wollen nicht mehr wachsen“, fragte Grote.

Mehr Klimaschutz: Ja, aber ...

Einig waren sich Teilnehmer und Redner, dass die Wohnungswirtschaft auch weiterhin der Nachhaltigkeit große Aufmerksamkeit schenken wird. Allerdings wurde auch hier deutlich, dass manche Forderung kaum oder nur schwer umzusetzen sein

wird. Vor allem geht es darum, die Wohnkosten der Mieterinnen und Mieter im Blick zu behalten. „Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen in der Gesellschaft hängt auch davon ab, dass die Menschen am Ende nicht über Gebühr zur Kasse gebeten werden“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner.

Mit Blick auf die jüngsten Beschlüsse der Bundesregierung zum Klimaschutz forderte der VNW-Direktor, die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht zu vergessen. Experten rechneten in Deutschland mit einer Lücke von sechs Milliarden Euro, wenn man die bestehenden Wohnungen im Sinne des Klimaschutzes ertüchtigen solle. „Wir brauchen beim Klimaschutz deshalb ein Umdenken. Sinnvoll wäre es, weniger das einzelne Gebäude und stattdessen vermehrt das gesamte Quartier in den Blick zu nehmen.“

→





Ähnlich sah es Minister Christian Pegel, der dafür plädierte, Energieeffizienz nicht allein unter dem Aspekt des Verbrauchs zu betrachten. Entscheidend sei nicht, wie viel Energie aus einer Wohnung herauskomme, sondern, welche Art von Energie hineingehe, sagte der Minister. Wenn der Anteil regenerativer Energie steige, müsse man nicht zuallererst auf die Effizienz des Energieeinsatzes schauen.

EU-Kommissar Günther Oettinger hielt vor den Gästen der VNW-Arbeitstagung ein leidenschaftliches Plädoyer für ein gemeinsames Europa. Unsere liberale Gesellschaft, die von Freiheit und Toleranz geprägt sei, müsse sich der Herausforderung repressiver staatlicher Ordnungen stellen. Auch Oettinger warnte mit Blick auf den Klimaschutz: „Wir sollten den Markt nicht überregulieren.“ Investoren sollten auch weiterhin in Wohnraum investieren können.

Wolfgang Kubicki, Vizepräsident des Deutschen Bundestages und FDP-Politiker, verwies auf steigende Baukosten. Es sei bedenklich, „dass die Baupreise allein durch die Umweltschutzaufgaben um 20 Prozent gestiegen sind“.

Politische Debatte durch aggressive Meinungskultur geprägt

VNW-Direktor Andreas Breitner beklagte „eine aggressive Meinungskultur“ in der politischen Debatte. „Es fällt uns immer schwerer, mit Sachlichkeit und Vernunft durchzukommen. Obwohl wir gebetsmühlenartig unsere Argumente vorbringen, müssen wir erleben, dass selbst große Parteien vermehrt populistische Forderungen aufstellen, die dem bezahlbaren Wohnen auf lange Sicht schaden werden.“

„Es fällt uns immer schwerer, mit Sachlichkeit und Vernunft durchzukommen.“

Immer häufiger würden populistische Forderungen die politische Debatte bestimmen, sagte Breitner. „In der aktuellen Diskussion wird Moral wie ein Filter über die Wirklichkeit gelegt und man erkennt die Fakten nicht mehr. Wir erleben einen Tsunami an ordnungsrechtlichen und marktregulierenden Maßnahmen. Aufgeregt, überhitzt und panisch – das ist die wohnungspolitische Diskussion im Jahr 2019. Ich wünsche mir, dass manchmal das Denken und nicht das Deckeln angesagt ist“, so VNW-Direktor Breitner.

VNW-Vermieter seien keine wirtschaftlichen Unholde, die ihre Mieterinnen und Mieter nur ausnehmen wollten, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner weiter. „Berlin ist keine Blaupause für ganz Deutschland oder den Norden.“ Das Spannungsfeld der Klimaschutzdebatte zeige sich beispielsweise bei der energetischen Sanierung. „Alles, was jetzt zu Lasten der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten geht, wird uns einholen und dazu führen, dass künftig Hunderttausende Wohnungen in Deutschland nicht energetisch saniert werden können.“

Zudem warnte der Verbandsdirektor vor einer „grauen“ Wohnungsnot. „Bis zum Jahr 2030 werden in Deutschland rund drei Millionen altengerechte Wohnungen fehlen.“ Senioren hätten aber keine Lobby und kämen deshalb beim Wohnungsbau oft zu kurz. Die Folgen des Mangels an altengerechten Wohnungen für die Wohnungswirtschaft seien gravierend. Sie müssten vermehrt entsprechende Wohnungen errichten, allerdings fehlten schlicht die finanziellen Mittel. „Vor uns steht vor allem in Mecklenburg-Vorpommern eine zweite Sanierungswelle.“ ←





100 JAHRE ERBBAURECHTSGESETZ

FACHTAGUNG ZUM ERBBAURECHT
25. November 2019
Lübeck (media docks)



1,1 Millionen Euro für VNW-Unternehmen

Schwerins Bauminister Christian Pegel auf Sommertour. Fördergelder für VNW-Unternehmen.

Bad Doberan. Mecklenburg-Vorpommerns Bauminister Christian Pegel hat im Rahmen seiner Sommertour vier im VNW organisierte Mitgliedsunternehmen besucht, die im Rahmen der Wohnraumförderung vom Land unterstützt werden. Er wurde bei der Reise nach Bad Doberan, Teterow, Waren und Tribsees von Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), begleitet.

Dabei überreichte der Minister Zuwendungsbescheide in einer Höhe von insgesamt knapp 1,1 Millionen Euro. Das Geld ist im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung für den Einbau von Fahrstühlen, die Aufstockung von Wohngebäuden und die Schaffung barrierearmer Wohnungen vorgesehen. Ziel der Maßnahmen ist es, bezahlbaren Wohnraum aufzuwerten und zu schaffen.

„Intakte Städte und gute Wohnbedingungen sind für die Lebensqualität jedes Einzelnen von ausschlaggebender Bedeutung“, sagte der Minister bei seinen Besuchen. Im Kern gehe es darum, die Lebensbedingungen der Menschen zu verbessern und die Wohnkosten sozialverträglich zu halten.

VNW-Direktor Andreas Breitner: Staatliche Fördermittel unverzichtbar

Andreas Breitner sagte dazu: „Staatliche Fördermittel sind die Voraussetzung dafür, dass VNW-Unternehmen ihre wichtigste Aufgabe erfüllen können: als Vermieter mit Werten bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen anzubieten.“

„Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter der im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften liegt bei 5,21 Euro“, fügte der Verbandsdirektor hinzu. „Damit vermieten sie ihre Wohnungen zu Preisen, die deutlich unter dem jeweiligen Mietspiegel liegen. Sie sind die eigentliche Mietpreisbremse und sorgen mit ihren Investitionen in die Quartiere für den sozialen Frieden vor Ort.“

Im vergangenen Jahr investierten die im VNW organisierten Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern rund 414 Millionen Euro in die Instandhaltung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. In diesem Jahr werden es 529 Millionen Euro sein. 2018 übergaben VNW-Unternehmen 621 Wohnungen. 2019 werden es etwas mehr als 1000 sein. Mehr als jede zweite Mietwohnung in Mecklenburg-Vorpommern wird von einem VNW-Unternehmen angeboten.



WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft Bad Doberan

Lob für die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern

VNW-Direktor Andreas Breitner würdigte ausdrücklich die Anstrengungen der Landesregierung und der Kommunen, den negativen Auswüchsen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. „Mecklenburg-Vorpommern gehört inzwischen zu den Bundesländern, die die Wohnungsfrage offensiv angehen.“

Dazu gehört nach den Worten von Breitner auch, dass das Land und sein Bauminister sich der drängenden Frage der DDR-Altschulden stellen. „Die Schulden, die sich noch auf mehr als 400 Millionen Euro summieren, stammen aus einer längst vergangenen Zeit. Dafür die Mieterinnen und Mieter bezahlen zu lassen, ist ungerecht und unsolidarisch. Ganz abgesehen davon, dass das Geld sinnvoller für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums verwendet werden sollte.“

„Christian Pegel ist ein Politiker, der vor Ort ist, zuhört und mit anpackt. Gut so. Wenn er dann noch Geschenke mitbringt, ist er bei den VNW-Mitgliedsunternehmen natürlich noch willkommener“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner weiter.

→

VNW- PRESSE- SPIEGEL



Sie möchten immer über das Wichtigste aus der Wohnungswirtschaft informiert sein? Dann abonnieren Sie den VNW-Pressespiegel!

Der VNW-Pressespiegel bietet Ihnen eine umfassende Auswahl an tagesaktuellen Nachrichten aus der Wohnungswirtschaft – regional und überregional, mit einem Schwerpunkt auf Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Destilliert aus mehr als 120 Zeitungen und Magazinen sowie der Berichterstattung von Deutschlands wichtigster Nachrichtenagentur dpa.

Für weitere Informationen oder ein Probe-Abo wenden Sie sich bitte an Herrn Schirg.

Kontakt

Oliver Schirg
Pressesprecher VNW und
Referent Kommunikation
Telefon: 040/520 11-226
Handy: 0151/64502897
E-Mail: schirg@vnw.de



Mehr Informationen

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



Teterower Wohnungsbaugesellschaft

„Intakte Städte und gute Wohnbedingungen sind für die Lebensqualität jedes Einzelnen von ausschlaggebender Bedeutung.“



Warener Wohnungsgenossenschaft

Start in Bad Doberan

Start der Ministertour war in Bad Doberan. Dort übergab Christian Pegel einen Zuwendungsbescheid in Höhe von rund 89.000 Euro an Arno Gutzmer, Geschäftsführer der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft Bad Doberan. Mit Hilfe der Fördermittel wird das Unternehmen Personenaufzüge an einem Wohngebäude mit drei Treppenaufgängen nachrüsten. Damit werden 30 Wohnungen barrierearm.

Auf seiner zweiten Station in Teterow überreichte der Bauminister an die Geschäftsführerin der Teterower Wohnungsgesellschaft, Manuela Hilse, einen Zuwendungsbescheid in Höhe von 722.000 Euro. Das Geld hilft dem Unternehmen, ein Wohnhaus umzubauen. So sollen ein drittes Obergeschoss und ein dreigeschossiger Anbau errichtet werden. Dadurch werden 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen geschaffen. Die Wohnungsgesellschaft nutzt dazu auch den erst vor Kurzem geschaffenen zweiten Förderweg, der die Förderung von Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen möglich macht.

In Waren, dem dritten Halt auf der Sommertour des Ministers, erhielt die Warener Wohnungsgenossenschaft einen Scheck über 237.600 Euro. Mit dem Fördergeld wird eine Investition des Unternehmens unterstützt, mit der an einem sechsgeschossigen Wohnhaus vier Personenaufzüge angebaut werden. Britta Drewianka-Dahlheim und Mike Albrecht, beide Vorstand der Genossenschaft, nahmen den Förderscheck in Empfang.

Zum Abschluss seiner Reise besuchten Bauminister Christian Pegel und VNW-Direktor Andreas Breitner Mietwohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Richtenberg in Tribsees. Petra Kischnick, Geschäftsführerin der Gesellschaft, erhielt zwei Zuwendungsbescheide in Höhe von insgesamt rund 24.000 Euro für die barrierearme Umgestaltung von zehn Mietwohnungen.

Am 8. August teilte das Ministerium mit, dass auch die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung einen Zuwendungsbescheid über 118.800 Euro für den Einbau von zwei Personenaufzügen erhält. Um Barrieren zu reduzieren, sollen je Aufgang neben dem Treppenhaus innenliegende Aufzüge mit Haltestellen im Kellergeschoss, am Hauseingang sowie auf den Wohnebenen errichtet werden. Die Gesamtkosten für dieses Vorhaben belaufen sich auf ca. 530.000 Euro. ←



Wohnungsbaugesellschaft Richtenberg in Tribsee

VNW-TÄTIGKEITSBERICHT

**Jetzt als
Online-
Magazin!**



taetigkeitsbericht.vnw.de

VNW. Verband der Vermieter mit Werten.





Maßgeschneidert

Die HANSA Baugenossenschaft nutzt die Modernisierung des Wohnquartiers Am Dudenweg für ein neues Energiekonzept. HAMBURG ENERGIE errichtet eine Quartierslösung für eine günstige Wärme- und Stromversorgung.



Hamburg. Seit dem vergangenen Jahr modernisiert die HANSA Baugenossenschaft ihr Wohnquartier Am Dudenweg im Hamburger Stadtteil Billstedt und erweitert es. Bis zum Jahr 2024 werden in mehreren Etappen bestehende Gebäude saniert und neue Gebäude errichtet. Für eine umweltfreundliche wie ebenso kostengünstige Energieversorgung des Quartiers kooperiert die Genossenschaft mit dem städtischen Versorger HAMBURG ENERGIE. Das kommt nicht nur den Bewohnern, sondern auch dem Klima zugute.

„Uns hat der ganzheitliche Ansatz überzeugt, dass Energie dort erzeugt wird, wo sie verbraucht wird“, sagt HANSA-Vorstand Dirk Hinzpeter. „Als eine der größten Baugenossenschaften Hamburgs wollen wir einen Beitrag zu den Klimaschutzziele unserer Stadt leisten, denn ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs fällt beim Wohnen an. Besonders bei der Wärmeversorgung gibt es große Einsparpotenziale, die wir mit einem modernen Energiekonzept heben wollen – im Sinne unserer Mitglieder und der Umwelt.“

Die Kombination von Erzeugungsanlagen spart Kohlendioxid

„Als Partner der Hamburger Wohnungswirtschaft ist es unser Anspruch, effiziente Versorgungskonzepte zu finden, die sich an die individuellen Bedarfe von städtischen Quartieren anpassen“, erläutert HAMBURG ENERGIE-Geschäftsführer Michael Prinz. „So haben wir auch für die HANSA-Siedlung am Dudenweg eine maßgeschneiderte Quartierslösung entwickelt. Dabei spielen die Reduzierung von CO₂-Emissionen ebenso eine zentrale Rolle wie stabile Mietnebenkosten.“

Das HANSA-Quartier Am Dudenweg zeichnet sich durch eine Kombination von Energieerzeugungsanlagen aus. So erzeugt ein Blockheizkraftwerk neben Wärme Strom. Solarthermieanlagen auf drei Hausdächern liefern Energie zum Heizen und zur Warmwasserbereitung. Mit diesem Energiekonzept lassen sich zukünftig rund 680 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einsparen.

Herzstück der Quartierslösung am Dudenweg ist eine 140 Quadratmeter große Energiezentrale, die unterirdisch auf dem Gelände verbaut ist. Dort werden ebenfalls alle notwendigen Nebenanlagen wie beispielsweise Wärmespeicher, Lüftung und Pumpen errichtet. Zwei moderne Heizkessel und ein effizientes Blockheizkraftwerk mit einer thermischen Leistung von 2400 Kilowatt werden hier zukünftig 614 Haushalte in Reihen- und Mehrfamilienhäusern versorgen.



Quartierslösung bietet günstige Wärme- und Stromversorgung

Über die Wärmeversorgung hinaus bietet HAMBURG ENERGIE den Quartiersbewohnern zudem an, ihren Strom über das Produkt MeinQUARTIERSTROM zu günstigeren Konditionen als marktüblich zu beziehen. Die Resonanz der Bewohner ist durchweg positiv. „Die Menschen in unserer Siedlung am Dudenweg beziehen damit ihre Energie quasi aus dem eigenen Vorgarten und das zu attraktiven Preisen. Ganz nebenbei tun sie damit noch was fürs Klima – dieses Gesamtmodell kommt an“, so HANSA-Vorstand Hinzpeter.

Die Energiezentrale ist so leistungsfähig, dass sie sowohl die Bestands- als auch die Neubauten zuverlässig mit Energie versorgen kann und die vorher bestehenden mehrfachen Heizzentralen ersetzt. Zur Verteilung der Energie der Haushalte installiert HAMBURG ENERGIE ein neues, effizientes Wärmenetz im Quartier. „Dies geschieht parallel mit unseren Arbeiten und integriert sich in unseren Bauzeitenplan“, erläutert Hinzpeter. ←

„Hamburg ist eine wachsende Stadt und die Menschen brauchen Wohnraum. Dabei dürfen Klimabelange nicht zu kurz kommen“, so Michael Prinz. „Hier begleiten wir Wohnungsunternehmen gerne mit unserem Know-how in Sachen sauberer Energieversorgung.“

Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft bei HAMBURG ENERGIE:
Thorsten Hein / 040 33 44 10-60352
thorsten.hein@hamburgenergie.de



Über HAMBURG ENERGIE

2009 gründete der Senat HAMBURG ENERGIE als städtischen Ökostromversorger, der als 100-prozentige Tochter von HAMBURG WASSER vollständig im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg ist. Alle Produkte bieten einen echten Umweltnutzen und stärken den Wirtschaftsstandort Hamburg. HAMBURG ENERGIE liefert nicht nur saubere Energie, sondern produziert sie auch selbst – und das direkt in Hamburg und Umgebung.

Darüber hinaus entwickelt HAMBURG ENERGIE für die Wohnungswirtschaft klimaschonende Energiekonzepte für Quartiere, indem es die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität zunehmend miteinander koppelt. Von der Planung über die Umsetzung bis hin zur Betriebsführung steht Ihnen das Unternehmen als professioneller Energiepartner zur Seite.

Mit HAMBURG ENERGIE erreichen Sie Ihre Anforderungen an den Primärenergiefaktor bzw. Ihre CO₂-Ziele und bieten Sie Ihren Mietern mehr als nur stabile Nebenkosten – Sie schaffen einen echten regionalen Mehrwert mit Ökostrom, Gas mit Biogasanteil und grüner Wärme vom städtischen Versorger.

Mehr Informationen im Netz unter:
www.hamburgenergie.de/geschaeftskunden/wohnungswirtschaft

Betriebskosten aktuell – Alles rund um die Wohnkosten

Arbeitskreis Geislinger Konvention analysiert Grundsteuern

Berlin. Vor dem Hintergrund der Diskussion über die künftige Regelung der Grundsteuer hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention mit Unterstützung der Betriebskosten-Benchmarking-Plattformen der WohnCom GmbH und der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH die in Deutschland abgerechneten Grundsteuern analysiert. Ein zusätzlicher Abgleich erfolgte mit den Daten der 22. Betriebskostenstudie des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Danach wurden den Mietern in den westdeutschen Bundesländern im Jahr 2017 Monat für Monat zwischen 17 und 27 Cent je Quadratmeter Wohnfläche für die Grundsteuer berechnet. In den ostdeutschen Bundesländern lag der Betrag zwischen 15 und 17 Cent. Im Westen müssen die Mieterinnen und Mieter für eine 65 Quadratmeter große Wohnung daher zwischen 11,05 Euro und 17,55 Euro pro Monat bezahlen. Im Osten waren zwischen 9,75 Euro und 11,05 Euro fällig. Die Grundsteuer ist bereits jetzt oftmals die Nummer eins bei den kalten Betriebskosten. Die Experten gehen davon aus, dass sich daran nach Verabschiedung der Grundsteuerreform nichts ändern wird.

Belegeinsicht durch die Vorlage gescannter Originale zulässig

Berlin. Das Landgericht Berlin hat ein wichtiges Urteil in Sachen papierloses Büro gefällt. Scannt ein Vermieter Originalunterlagen regelmäßig ein und vernichtet diese nach drei Monaten, reicht es grundsätzlich aus, wenn er bei der Belegeinsicht Ausdrucke der Belege vorlegt. Wichtig: Es dürfen keine Zweifel an der Übereinstimmung mit den Originalen bestehen. Gemäß einem Urteil des LG Berlin vom 30. Oktober 2018 – 63 S 192/17 – (DAS GRUNDEIGENTUM 2019, S. 857) hat der Mieter keinen Anspruch auf die Vorlage von Originalbelegen bei der Belegeinsicht zur Überprüfung seiner Betriebskostenabrechnung. Voraussetzung ist, dass der Vermieter nachvollziehbar darlegt, dass er im Wesentlichen ein papierloses Büro führt und die Originalbelege regelmäßig einscannet, um sie nach drei Monaten zu vernichten. Angesichts der technischen Entwicklung ist das nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Datenschutz-Grundverordnung wirkt sich kaum auf Betriebskostenrecht aus

Karlsruhe. Artikel 6 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erlaubt die Verarbeitung personenbezogener Daten, wenn diese auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sowie aufgrund eines „berechtigten Interesses“, zum Beispiel des Vermieters, erfolgt und schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht überwiegen. Im Bereich der Betriebskosten sind Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten. Sie lassen Rückschlüsse auf das Verbrauchsverhalten einzelner Mieter zu. Da der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung diese Daten verarbeiten muss und das im Mietvertrag vereinbart ist, kann der Mieter der Verarbeitung seiner Daten zu diesem Zweck nicht widersprechen. Das gilt im Übrigen auch für die Weitergabe der entsprechenden Daten an einen Dienstleister, der die Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung erstellt. Eine gesonderte Einwilligung des Mieters ist dafür nicht erforderlich. Der Grund: Der Vermieter könnte ohne Einschaltung eines Dienstleisters oftmals seine gesetzlichen und vertraglichen Abrechnungspflichten nicht erfüllen. Das Interesse eines Mieters an einer Nicht-Weitergabe ist demnach nachrangig. Die Frage, ob dem Mieter bei der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in die Abrechnungen anderer Mieter zusteht oder datenschutzrechtliche Aspekte dem entgegenstehen, hat der BGH mit Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17 – entschieden. Danach kann ein Mieter im Rahmen der Belegeinsicht vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter des gemeinsam versorgten Objektes verlangen. Auch der Zutritt zur Wohnung durch den Vermieter oder ein beauftragtes Ableseunternehmen, um die Verbräuche der Heizkostenverteiler oder der Wasserzähler abzulesen, bedarf keiner datenschutzrechtlichen Einwilligung des Mieters (Art. 4 Nr. 8 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO). Fazit: Weder DSGVO noch das ebenfalls im Mai 2018 novellierte Bundesdatenschutzgesetz haben derzeit tiefgreifende praktische Auswirkungen auf das Betriebskostenrecht.

Novellierung der Heizkostenverordnung notwendig

Brüssel. Die am 25. Dezember des vergangenen Jahres in Kraft getretene EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die EED-Vorgaben bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umzusetzen. Betroffen hiervon wird insbesondere die Heizkostenverordnung (HeizKV) sein. Diese will das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) novellieren, wenn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Ermächtigungsgrundlage für die HeizKV verabschiedet ist. Die EED definiert unter anderem Anforderungen an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. Damit soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „fernablesbar“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist. Zähler und Heizkostenverteiler, die nach dem 25. Oktober 2020 installiert werden, müssen fernablesbar sein. Voraussetzung: das muss technisch machbar und kosteneffizient sein. Die Bedingungen hierfür werden in der novellierten HeizKV festgelegt. Bis zum 1. Januar 2027 müssen dann auch bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Auch hier gilt das Gebot der Kosteneffizienz. Ob es beispielsweise kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss noch im Rahmen der Novellierung der HeizKV diskutiert werden. Die EED sieht zudem unterjährige Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen der Mieter vor. Sind fernablesbare Zähler oder Verteiler installiert, sollen die Mieter vom 25. Oktober 2020 an zwei Mal im Jahr eine entsprechende Information erhalten. Vom 1. Januar 2022 an müssen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen dann bereitgestellt werden; die Zeit außerhalb der Heizperiode kann hiervon ausgenommen werden. ←

Müllgebühren: Flensburg die günstigste Stadt in Deutschland

Flensburg. Die Kosten für die Müllabfuhr müssen nicht hoch sein, sind es aber in vielen deutschen Städten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin vorgestellt hat. Demnach sind von 100 untersuchten Kommunen die drei preisgünstigsten Städte Flensburg, Nürnberg und Magdeburg. Die höchsten Kosten für die Müllabfuhr fallen dagegen in Bergisch-Gladbach, Moers und Leverkusen an. Die im VNW-Verbandsgebiet liegenden Städte Schwerin und Kiel sind (neben Flensburg) mit den Plätzen 6 und 34 eher preisgünstig. Hamburg auf Platz 61 ist hingegen teurer. Die Studie wurde vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt. Dabei verglichen die Wissenschaftler die Kosten der Müllabfuhr für eine vierköpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs.





Eine Villa zum 60.

Die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbh Grevesmühlen feiert in diesem Jahr ihren 60. Gründungstag und wurde bei der Suche nach einem neuen Firmensitz fündig.

Grevesmühlen. „Silversurfer“ oder „Midlife-Boomer“ heißt es heute gern, wenn man über 60-Jährige spricht. Wer die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbh Grevesmühlen so bezeichnen würde, dürfte zumindest einen erstaunten Blick ernten. Zum einen, weil für ein Wohnungsunternehmen hinsichtlich des Alters andere Kriterien gelten als für Menschen. Zum anderen, weil das Unternehmen, das in Nordwestmecklenburg als wirtschaftliches Schwergewicht gilt, zwar in diesem Jahr seinen 60. Gründungstag feiert, aber noch längst nicht in die Jahre gekommen ist.

Vielmehr blickt das Unternehmen optimistisch in die Zukunft, und da nimmt es nicht Wunder, dass man sich nach einem neuen Ort für die Unternehmenszentrale umgeschaut hat. Im bisherigen Sitz der WOBAG in der Hinterstraße platzten nicht nur die Büros aus allen Nähten, sagt WOBAG-Geschäftsführerin Uta Woge. Auch für die Kunden sei es dort nicht ideal. 22 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt das Unternehmen derzeit. Aber die Geschäftsführerin geht davon aus, dass in den kommenden Jahren weitere Angestellte eingearbeitet werden müssten, da einige Kollegen in den Ruhestand gingen.



Erstes Wohn- und Geschäftshaus des Kommerzienrates Friedrich Ludwig Christian Callies in Grevesmühlen, 1868 - 1882

Bei der Suche nach einem neuen Domizil wurde die WOBAG nur eine Straße weiter, in der August-Bebel-Straße Nummer 3, fündig. Dort hatte die wohlhabende Kaufmannsfamilie von Friedrich Ludwig Christian Callies sich ein Wohn- und Geschäftshaus errichten lassen. Die sogenannte Callies-Villa gehörte seinerzeit zu dem Besten an Gebäuden, was Grevesmühlen zu bieten hatte. 1907 wurde es erweitert.

Die WOBAG kaufte die Villa, in der zuletzt die Deutsche Bank untergebracht war, im Frühjahr für 700 000 Euro und startete vor einigen Wochen mit Umbaumaßnahmen. Rund vier Millionen Euro will das Unternehmen in die Arbeiten stecken. Neben dem Firmensitz sind ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohnhaus mit Garagen geplant. Im Frühjahr 2021 soll der Umzug in die neue Firmenzentrale starten.

„Der Plan ist, dass wir in das große Gebäude mit der Verwaltung einziehen. Ob wir alle Etagen nutzen werden, das muss eine genaue Untersuchung zeigen“, sagt Uta Woge. „Es gibt einen Fahrstuhl und die Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs, das sind ideale Bedingungen für uns.“ Das bisherige Verwaltungsgebäude soll später verkauft werden. ←

Die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbh Grevesmühlen

Die WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbh Grevesmühlen verwaltet derzeit in Grevesmühlen, Boltenhagen, Gademusch und Dorf Mecklenburg rund 2300 Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei 5,19 Euro. In Grevesmühlen leben derzeit rund 10 500 Einwohner – gut jeder Vierte davon in einer Wohnung der WOBAG. Im vergangenen Jahr lag der Umsatzerlös bei 8,9 Millionen Euro, der Gewinn bei und 780 000 Euro. Die Vorläufer der WOBAG – der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) und der VEB Gebäudewirtschaft – erfüllten in den von Wohnungsmangel geprägten Jahren 1959 bis 1990 ihre Aufgaben so gut es in den Zeiten der DDR ging. Ein eigener Bauhof und eine eigene Wärmeversorgung halfen, die Mangelwirtschaft zu meistern.

Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus Callies, zukünftige WOBAG-Zentrale



Die Architekturbroschüre
„Bauen für Hamburg“ der
SAGA zeigt Neubauvorhaben
des Konzerns.

So schön
kann sozialer
Wohnungsbau
sein



Hamburg. Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs (Foto) haben in der Hansestadt die Architektur-broschüre „Bauen für Hamburg“ präsentiert. Darin werden ausgewählte Neubauvorhaben des Wohnungsunternehmens als Beispiele für gute Architektur vorgestellt. Beim Bau von Wohnungen ist es stets oberstes Ziel, den gebotenen hohen qualitativ-ästhetischen Anspruch an die Architektur mit sozial verträglichen Mieten in Einklang zu bringen“, sagte der SAGA-Vorstand.

Mit dem 2011 aufgelegten Neubauprogramm begegnet die SAGA Unternehmensgruppe der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen und hat in diesem Zuge bislang den Bau von mehr als 10 000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Für funktionierende Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Quartier sind angemessener Städtebau und gute Architektur essentielle Voraussetzungen.

Die SAGA Unternehmensgruppe vermietet 134 000 Wohnungen und 1 500 Gewerbeobjekte. Als städtischer Konzern verfolgt das Unternehmen nach eigenen Angaben eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und setzt sich zugleich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sowie für den Klimaschutz ein. ←

Die Broschüre „Bauen für Hamburg“ kann man unter dem folgenden Link herunterladen:
<https://www.saga.hamburg/publikationen>



Kesselflickerweg



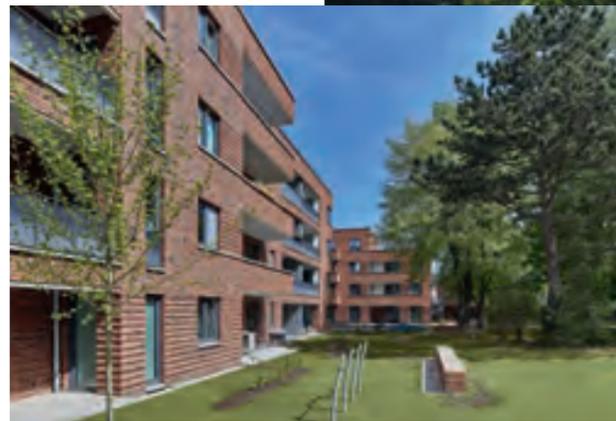
Ochsenweberstraße



Repsoldstraße



Washingtonallee



Rhienweg



Behnstraße

Perspektive
ist wichtig
im Grundriss
unseres Lebens.

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

Das Ziel: lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG startete am 1. April 2019 einen eigenen Pflegedienst. Umfangreiche Vorarbeit war notwendig.



Kiel. Auch wenn der Wohnungsneubau derzeit die Schlagzeilen dominiert – die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Die gerade vorgelegte und nun schon 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung kommt auch für Schleswig-Holstein erneut zu einem eindeutigen Ergebnis. Zwar können sich Dank Zuwanderung bis 2026 weite Teile des Landes immer noch einer steigenden Bevölkerungszahl erfreuen.

Allerdings: infolge der zunehmenden Lebenserwartung wächst der Anteil älterer Menschen. Anfang 2000 waren knapp 17 Prozent der Schleswig-Holsteiner 65 Jahre oder älter. Heute sind es gut 23 Prozent – und das ist nicht das Ende der Fahnenstange.

Bis zum Jahr 2040 wird der Anteil dieser Altersgruppe auf 30 Prozent steigen, wobei die Menschen mit 80 und mehr Lebensjahren dann allein schon rund zehn Prozent der Gesamtbevölkerung stellen werden. Gleichzeitig setzt sich der langjährige Abwärtstrend bei den jüngeren Altersgruppen fort.

Anforderungen an das Wohnen verändern sich

Gerade in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist die demografische Entwicklung seit Langem ein Thema. Denn die Entwicklung hat Folgen nicht zuletzt für die langfristige Wohnungsnachfrage. Vielfach wurden schon Wohnungsbestände im Rahmen größerer Modernisierungsprogramme an veränderte Wohnwünsche und Bedarfe angepasst.

Altes wurde durch Neues ersetzt. Ein Ziel: der möglichst lebenslange Erhalt des eigenen Zuhauses und des vertrauten Lebensumfeldes. Für die Wohnungswirtschaft geht es dabei auch um langfristige Mieterbindung.

Das Gebaute ist dabei das Eine. Ebenso wichtig ist die Verfügbarkeit eines im Alltag unterstützenden Betreuungs- und zunehmend auch Pflegeangebots. Vor allem beim „Betreuten Wohnen“ kooperieren viele Wohnungsunternehmen mit etablierten Anbie-

tern. Manche gehen einen Schritt weiter. Sie bauen eigene Strukturen auf, um mehr Einfluss auf die Qualität von Betreuung und Pflege in ihren Beständen zu haben.

Wohnungsbaugenossenschaft gründet ambulanten Pflegedienst

Ein Beispiel ist die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer). „Für die Menschen im Land – das ist der Wahlspruch unserer Genossenschaft“, sagt Vorstandsmitglied Bernd Hentschel. „Für die Menschen bieten wir gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Für sie fördern wir eine sich unterstützende Nachbarschaft. Für sie schaffen wir nun ein Angebot zur ambulanten Betreuung und Pflege, das ein lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft ermöglichen soll.“

Dazu hat sich die wankendorfer mit der Kieler Stiftung Drachensee kompetente Unterstützung geholt. Die Stiftung hat es sich zur Aufgabe gemacht, in den Bereichen Arbeit, Wohnen und Freizeit Menschen mit Behinderung in ihrem selbstbestimmten Leben zu begleiten. Seit vielen Jahren verbindet beide Seiten eine gute und fruchtbringende Zusammenarbeit.

„Mit der Gründung der Providemus GmbH sind wir einen Schritt weitergegangen“, sagt Bernd Hentschel. „Nun können unsere Mitglieder quasi aus einer Hand und eigenem Haus auch Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Das passt zu uns, als Genossenschaft haben wir den Satzungsauftrag zur Mitgliederförderung. Den wir ernst nehmen. Und mit der Providemus ist ein künftig noch wichtiger werdender Baustein dazugekommen.“

Ein langer Weg bis zur Gründung der Providemus GmbH

Bis zur Gründung und Zulassung der Providemus waren zahlreiche formale, rechtliche, technische und nicht zuletzt personelle Voraussetzungen zu erfüllen. Das hat Zeit gekostet – gute neun Monate. Den rechtlichen Rahmen geben im Wesentlichen das 11. Sozialgesetzbuch für das Wirtschaftliche und das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz für den Verbraucherschutz vor.

Letzteres trat 2009 in Schleswig-Holstein infolge der Föderalismusreform an die Stelle des Heimgesetzes. Sicherzustellen war unter anderem die Entscheidungsfreiheit der Genossenschaftsmitglieder bei der Wahl des Pflegeanbieters.

So gibt es keine Kopplung des Wohnungsnutzungsvertrages an das Angebot der Providemus. Die Mitglieder sollen frei entscheiden, ob und mit welchem Pflegeanbieter sie einen Vertrag eingehen. Daher verzichtet die wankendorfer auch auf eine breite Bewerbung ihres Angebotes im eigenen Unternehmen. Providemus soll mit Leistung und Qualität überzeugen.

Am Anfang des Weges stand die Erstellung eines Pflegekonzepts und eines an den Regeln der Sozialgesetzgebung ausgerichteten Businessplans. Das nötige Know-how brachte die Stiftung Drachensee in Gestalt ihrer Vorstandsfrau Eva Haas ein. Gemeinsam mit Bernd Hentschel zeichnet sie für die Geschäftsführung der Providemus verantwortlich.

Mehrere Voraussetzungen mussten erfüllt werden

Ergänzende Beratung bei der Gründung und Zulassung der Providemus kam vom bpa Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V. Vorbedingung für die Zulassung als ambulanter Pflegeanbieter waren unter anderem ein personeller Grundstock von Pflegefachkräften.

Diese Anforderung zu erfüllen, war angesichts des aktuellen Fachkräftemangels in der Pflege keine leichte Aufgabe. Providemus punktet hier mit übertariflicher Vergütung und mehr Zeit für die individuelle Pflege. Einem genossenschaftlichen Grundsatz folgend steht der Mensch im Mittelpunkt.

Weitere Vorleistungen waren eigene Räumlichkeiten, die Anschaffung von Fahrzeugen und eines speziellen EDV-Systems zur Einsatzplanung, Dokumentation und Abrechnung der Pflegeleistung gegenüber den Kassen. Im Einvernehmen mit den örtlichen Sozialhilfeträgern mussten zudem Versorgungsverträge mit den Landesverbänden der Pflegekassen geschlossen werden.

Ferner war ein Handbuch zu erarbeiten, das zur Sicherung der Qualität der Betreuung und Pflege sämtliche Prozesse, Abläufe und Verantwortlichkeiten in der Providemus regelt und dokumentiert. Schließlich war für eine hinreichende Eigenkapitalausstattung zu sorgen. Die wurde je zur Hälfte von der Stiftung Drachensee und der wankendorfer geleistet.

Dem Prinzip der Mitgliederförderung folgend, geht es bei der Providemus nicht um Gewinnerzielung. Es gibt auch keinen Gewinnabführungsvertrag. Lediglich die Personal- und Sachkosten sowie eine geringe Verzinsung des Eigenkapitals sind aus dem Geschäftsbetrieb zu decken. ←



BERND HENTSCHEL

„Wir freuen uns, mit der Providemus GmbH einen wichtigen Baustein für die Attraktivität unserer Genossenschaft und damit ihre weitere gute Entwicklung aufs Feld stellen zu können“, sagt Bernd Hentschel.

„Freuen dürfte sich auch unser Prüfungsverband. Denn § 58 Genossenschaftsgesetz fordert im jährlichen Prüfungsbericht eine Stellungnahme, ob und auf welche Weise die Genossenschaft ihrem Förderauftrag nachkommt. An Substanz dafür fehlt es jedenfalls nicht.“



Überblick: Vogelperspektive in Richtung Nordwesten / Bahnhof Diebsteich mit Blick auf den neuen, zentralen Quartierspark, die erneuerten Sportanlagen, die umgebaute Paketpost und das neu entwickelte ThyssenKrupp-Areal inkl. Regionalliga-Stadion und Musik- und Veranstaltungshalle



Rahmenplanentwurf:
Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen / ARGE VU
Diebsteich

Der „spröde“ Charme soll bleiben

Mit der Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona an den Diebsteich wird sich das Gesicht des von Gewerbe- und Industriebetrieben geprägten Quartiers ändern. Es gibt erste Pläne.

Hamburg. Mit Konzerthalle, Regionalliga-Stadion, Sportplätzen, kulturellem Angebot und viel Grün soll das Quartier rund um den geplanten neuen Fernbahnhof Altona am Diebsteich attraktiver gestaltet werden. Das sieht ein Rahmenplanentwurf der Stadtentwicklungsbehörde vor, der bei einer Dialogwerkstatt öffentlich vorgestellt wurde. „Unser Ziel ist es, das Gebiet zu einem modernen, vielfältigen und urbanen Stadtviertel zu entwickeln“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD).

Dabei solle der „raue Charme“ des von großen Gewerbeflächen geprägten Quartiers östlich und westlich der Gleisanlagen zwischen Kaltenkircher Platz und Eimsbütteler Marktplatz erhalten bleiben. Der im Nordosten angrenzende Friedhof Diebsteich wird laut Entwurf – der zwei Ausbaulinien für die Jahre 2027 und 2040 darstellt – zum Friedhofspark für Ruhe und Erholung. Südwestlich davon sollen die vorhandenen Sportplätze neu angeordnet werden und ebenfalls Grünflächen entstehen. Wohnoasen sollen erhalten bleiben und vom Verkehr entlastet werden.



Bahnhofsvorplatz + ThyssenKrupp-Areal: Blick vom Bahnhof auf das ThyssenKrupp-Areal und die Waidmannstraße mit dem zu erhaltenden Gebäude- und Baumbestand und der vorgeschlagenen Musik- und Veranstaltungshalle sowie dem Regionalliga-Stadion

„Diejenigen, die hier wohnen und arbeiten, sollen sich auch künftig in ihrem Quartier wohlfühlen. Deshalb ist uns die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung dieses Quartiers wichtig“, sagt Stapelfeldt. Die geplante Verlegung des Fernbahnhofs an den Diebsteich sei eine große Chance für das Viertel und für den Hamburger Westen insgesamt. Sie zeigt sich trotz des vor einem Jahr vom Oberverwaltungsgericht verhängten Stopps der weiteren Planungen überzeugt, dass der Bahnhof kommt. Ungeachtet dessen seien die Pläne für das Quartier aber wichtig. „Es macht auf jeden Fall Sinn.“

Auf der von der Stadt erworbenen ThyssenKrupp-Industriefläche sollen am geplanten Bahnhofsvorplatz eine Musikhalle für bis zu 5000 Besucher und auf einer großen Quartiers-Tiefgarage ein Regionalliga-Stadion für die Kicker von Altona 93 entstehen. Bestehende Gebäude sollen teils erhalten bleiben. Das Paketpostamt soll mit Handwerkerhof, Markthalle, neuen Spielorten für Theater, einem Hotel und experimentellen Wohnformen zu einem neuen Begegnungsort umgebaut werden.

Das Quartier habe „einen Charme, der sich vielleicht erst auf den zweiten oder dritten Blick erschließt“, sagt Oberbaudirektor Franz-Josef Höing. „Aber eigentlich ist alles schon da.“ Ziel sei es, diesen Ort behutsam „und auch auf der Zeitschiene mit langem Atem“, weiterzuentwickeln. „Die Entwürfe sind ein erster Vorschlag, den wir mit den Nachbarn und interessierten Beteiligten diskutieren wollen.“ (dpa) ←



Homeoffice und Coworking locken **in die Provinz**

Großstädte ächzen unter dem Andrang neuer Bewohner – und auf dem Land bluten viele Dörfer aus. Neue Lebens- und Arbeitsmodelle können helfen, das Gefälle zu überwinden.

Hamburg. Ein Veranstaltungsraum in der alten Mühle Gömnigk südwestlich von Potsdam, Coworking-Büros und eine Kita auf dem Hof Prädikow im brandenburgischen Prötzel, Seminare und Workshops auf dem Gut Gorgast kurz vor der polnischen Grenze: Weit vor den Toren Berlins haben kreative Stadtflüchtlinge Projekte an den Start gebracht, die neues Leben aufs Land bringen könnten. Meist geht es um flexibles Arbeiten am heimischen PC oder in geteilten Büros, neue Impulse für den Job – und teils um die Erfüllung eines Lebensstraums.

Der Enge und dem Lärm der Ballungsräume entkommen, das Leben verbringen mit mehr Natur, dazu erschwinglichere Immobilienpreise: Für viele Städter klingt das verlockend. Homeoffice und Arbeiten über das Internet machen neue Arbeitsmodelle möglich. Auch wenn das flexible Arbeiten in der Provinz noch kein Massenphänomen ist: Die Wohnungsnot treibt manche Menschen raus aus der Stadt.

Programmierer und Grafikdesigner, Architekten und Journalisten, Sozialwissenschaftler und Kulturmanager: Sie können oft örtlich flexibel arbeiten, also auch am heimischen PC. Die teure Wohnung in der Stadt oder das nervige Pendeln lässt sich so sparen.

Auf dem Hof Prädikow in der Märkischen Schweiz etwa haben Städter eine Genossenschaft gegründet: Ob Coworking-Space oder Schreinerei, Start-up oder Goldschmiede, Seminarräume oder Künstlerateliers – digitales Arbeiten und geteilte Räume sollen den Bewohnern ein Leben auf dem Hof ermöglichen. Die „Nachteile des schnelllebigen Stadtlebens“ hinter sich lassen, lautet ein Ziel. Das Projekt kommt an: Wegen der starken Nachfrage auf dem Hof könnten neue Interessenten derzeit nicht mehr berücksichtigt werden, heißt es.

Für entlegene Dörfer ist die Zuwanderung einiger Städter eine große Chance. „Dass junge Kreative und digital affine Städter das Land für sich entdecken, birgt für demografisch angeschlagene Regionen eine große Chance“, sagt Silvia Hennig. Die Gründerin der Denkfabrik Neuland 21 hat zusammen mit dem Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung 18 Projekte rund um die Hauptstadt untersucht.

„Auch wenn die neue Landbewegung den entlegenen Regionen nicht überall aus der Misere helfen wird, wäre die Politik gut beraten, die Motive und Bedürfnisse der jungen Landlustigen besser kennenzulernen“, sagt der Bevölkerungsforscher Dr. Reiner Klingholz. Denn die Stadt-Land-Wanderer brächten nicht nur Einwohner, Steuer- und Gebührenzahler aufs Land, sondern auch neue Ideen, meint der Direktor des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung.

Eine Wanderung aufs Land beobachtet auch Carolin Wandzik, Geschäftsführerin am Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS). Berlin etwa habe nach jüngsten Zahlen von 2017 gut 7000 Menschen an die angrenzenden Nachbargemeinden verloren, mehr als 6300 zog es zudem ins übrige Umland. Der Trend zeigt nach oben: 2014 wanderten erst knapp 6700 Bewohner von Berlin in die Nachbargemeinden und fast 3700 ins Umland. Dass die Hauptstadt trotzdem wachse, liege vor allem an der arbeitsplatzbedingten Zuwanderung überwiegend aus Europa, sagt Wandzik. „Aber schon die über 25-jährigen Starterhaushalte und die jungen Familien ziehen mehrheitlich aus Berlin.“

„Für entlegene Dörfer ist die Zuwanderung einiger Städter eine große Chance.“

Auch wenn das längst nicht alles Kreative sind: Vom Immobilienboom profitiert auch die Provinz. Zwischen 2011 und 2017 haben die angrenzenden Nachbargemeinden rund 8 Prozent an Einwohnern gewonnen und die weit draußen liegenden Umland-Gemeinden 3 Prozent, zeigen die GEWOS-Zahlen. „Zwar wuchs Berlin noch etwas stärker, aber das Umland hat seit 2014 beträchtlich zugelegt.“ Das sei kein alleiniges Hauptstadt-Phänomen: Ähnlich sehe es in Frankfurt aus, auch wenn es dort die Gruppe der 25- bis 30-Jährigen zum Job in die Stadt ziehe.

Für manche abgeschlagenen Dörfer sind Stadt-Flüchtlinge eine heiß umworbene Klientel. Nicht nur im Großraum Berlin entstehen kreative Projekte. Auch Kommunen etwa in Schleswig-Holstein werben um Städter, sagt GEWOS-Expertin Wandzik. „Die Hoffnungen sind groß, Menschen anzulocken, die mit neuen Arbeitsformen nicht mehr pendeln müssen.“

In der Tat fordern manche Politiker wieder mehr Aufmerksamkeit für die Provinz. „Ich warne sehr davor, immer nur auf die Großstädte zu schauen“, sagte jüngst Innenminister Horst Seehofer (CSU). „Wir sind verliebt in Großstädte“. Die Politik müsse mehr Firmen und Behörden bewegen, sich in strukturschwachen Regionen anzusiedeln.

Ganz so einfach ist das Anwerben von Menschen und Firmen für das Land aber nicht. Denn oft fehlten einfache Standortbedingungen, heißt es beim Berlin-Institut. Ohne schnelles Internet etwa funktionierten Geschäftsmodelle nicht, ob im Coworking-Büro für Kreative oder im Home-Office für Angestellte. Sie müssen erreichbar sein und ihre Produkte vermarkten können. „Bund und Länder müssen den Ausbau von Glasfasernetz in entlegene Regionen vorantreiben“, so die Forscher.

Dass sich flexibles Arbeiten in der Provinz in großem Stil durchsetzt und so die Metropolen auf breiter Front entlastet, bezweifelt Wandzik aber. „Jobs im Homeoffice oder im Coworking Space sind bisher stark bei Start-ups, Gründern und Kreativen verbreitet, weniger in konservativen Branchen wie Banken oder Industrie“, sagt sie. „Es ist fraglich, ob sich Coworking-Büros auf dem Land halten können.“

Und manche Angestellten nutzen zwar ein Homeoffice an einzelnen Tagen in der Woche, aber eben nicht als kompletten Ersatz für die Anwesenheit im Büro. „Viele Chefs in Unternehmen wollen ihre Mitarbeiter und einen gewissen Leistungsnachweis sehen“, sagt Wandzik. „Da stößt unsere Arbeitskultur an Grenzen.“ (Alexander Sturm/dpa) ←

Namen und Nachrichten

Gesundheitstag bei der NEUE LÜBECKER

Lübeck – Ende August veranstaltete die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für ihre Mitarbeiter den mittlerweile dritten Gesundheitstag. Dabei kam eine Vielfalt an Themen zum Tragen, die sich aus Mitmachaktionen und Vorsorgeuntersuchungen zusammensetzten und erstmalig eine DKMS Spendenaktion. Der Gesundheitstag ist mittlerweile zum Höhepunkt aller NL-er geworden. Seit 2015 veranstaltet die Wohnungsbaugenossenschaft alle zwei Jahre einen Gesundheitstag mit einem breiten Spektrum an Präventions- und Gesundheitsangeboten. Allen knapp 200 Mitarbeitern, die unter anderem aus Schwerin, Ahrensburg, Elmshorn und Schwarzenbek zu diesem Tag in den Hauptsitz der Wohnungsgenossenschaft, in die Lübecker Falkenstraße anreisten,



war es möglich, ihr individuelles Angebot rund um Gesundheit und Fitness zusammenzustellen. Die Vielfalt war groß. Vom Allround-Check/Blutdruck-Cholesterin-Blutzucker-Test, Massagen, Taping-Kursen, Pilates, Faszientraining bis hin zum Rauschparcour und vielen Informationsständen – für jeden war etwas dabei. Frisches Obst und erfrischende selbstgemachte Smoothies sorgten für die kleine Erfrischung zwischendurch. Die NEUE LÜBECKER nutzte das Zusammentreffen der Mitarbeiter zudem für einen guten Zweck – eine Registrierungsaktion für die DKMS. Unter dem Grundsatz der DKMS „Mund auf, Stäbchen rein – Spender sein“, konnten so in kurzer Zeit einige neue potenzielle Spender für die Deutsche Knochenmarkspenderdatei registriert werden.



Wohnungswirtschaft traf sich mit Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer zum Gespräch

Kiel – Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer und Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), sowie Vorstände von Wohnungsunternehmen haben sich in Kiel zu einem Meinungsaustausch über die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt und die Situation der Wohnungswirtschaft getroffen. Dabei waren sich alle einig, dass in erster Linie der Neubau bezahlbarer Wohnungen die Situation

für die Wohnungssuchenden entspannen kann. „Was hilft? Ganz klar: Bauen, Bauen, Bauen! Wir sind fleißig dabei. Allein in diesem Jahr haben wir bisher 526 Wohneinheiten genehmigt. Insgesamt werden wir 2019 dann auf über 1000 Baugenehmigungen kommen“, so Oberbürgermeister Ulf Kämpfer. VNW-Direktor Andreas Breitner sagte: „Es ist gut, dass Oberbürgermeister Ulf Kämpfer die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zur Chefsache erklärt hat. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass die gesamte Stadtverwaltung an einem Strang zieht. Der Mangel an preiswerten Baugrundstücken ist gegenwärtig eines der größten Hindernisse für Unternehmen, die Wohnraum für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen schaffen wollen. Sven Auen, Vorstandsvorsitzender der WOGE Wohnungsgenossenschaft Kiel eG sagte: „Ohne politische Unterstützung des Wohnungsbaus, ohne Grundstücke, ohne Baurecht können die Wohnungsunternehmen nichts bewirken. Das weiß auch die Stadt, und die Erfahrungen zeigen insgesamt eine gute und zielorientierte Zusammenarbeit. Alle Beteiligten sollten an einem Strang ziehen. Gezogen wird, aber oft in unterschiedliche Richtungen. Anwohner wenden sich zunehmend gegen Bauvorhaben – Verwaltung und Politik sollten sich dann stärker positionieren und frühzeitig vermitteln. Verbesserungspotenzial gibt es auch in Punkto Zusammenarbeit mit der am Wohnungsbau beteiligten Fachbereiche der Stadt.“

VNW-Direktor gratuliert zu 70 Jahre SBV Flensburg

Flensburg – VNW-Direktor Andreas Breitner hat die Wohnungsgenossenschaft SBV Flensburg als Vorbild bei der Versorgung der Menschen mit bezahlbarem Wohnraum gewürdigt. „Von Anfang an war es klar: der SBV Flensburg ist kein normaler Vermieter, der mit seinem Wirtschaftsgut eine möglichst hohe Rendite erwirtschaften will“, sagte Andreas Breitner bei einem Festakt aus Anlass der Gründung der Wohnungsgenossenschaft vor 70 Jahren. „Der SBV gehörte von Anfang an seinen Mitgliedern und damit seinen Mietern. Er ist ein Vermieter mit Werten. Er steht für Solidarität, Gemeinschaft, Gemeinsinn.“ Gegenwärtig bietet der SBV 7218 Wohnungen zur Miete an. „Im vergangenen Jahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter beim SBV bei 5,28



61 Familienwohnungen und acht Zwei-Zimmer-Wohnung zu bezahlbaren Preisen

Hamburg – Die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. baute in Hamburg Am Hammer Baum/Ecke Grevenweg eine neue Wohnanlage mit 61 Familienwohnungen und acht Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das Besondere daran: Trotz einer sehr guten Ausstattung sind die Wohnungen für kleinere und mittlere Einkommen bezahlbar. Die Familienwohnungen bieten drei bis fünf Zimmer und Wohnflächen zwischen 75 und 105 Quadratmetern. Zusätzlich werden Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Alle Wohnungen sind barrierefrei, acht Wohnungen haben sogar einen barrierefreien Zugang zum Balkon. Wie alle „1904“-Neubauten wird auch das Gebäude in Hamm sehr energieeffizient und mit einer hochwertigen Ausstattung gebaut. So dürfen sich die künftigen Bewohner beispielsweise auf schicke Einbauküchen, Fibre to the Home, und Corner Heizung freuen. Eine neuartige Strahlheizung, die von der Decke aus für wohlige Wärme sorgt und damit ganz neue Einrichtungsmöglichkeiten bietet und keinen Staub aufwirbelt. Nicht zuletzt erhalten alle Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse und sind per Aufzug erreichbar. Die gesamte Wohnanlage wird auf eigenem Grundstück und ohne Auflagen der Stadt zu 100 Prozent öffentlich gefördert gebaut. „Das ist unser ganz freiwilliger, genossenschaftlicher Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg“, sagt Genossenschaftsvorstand Monika Böhm. Die „1904“ erhält von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) Mittel aus dem ersten und zweiten Förderweg sowie Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Nutzungsgebühren liegen bei 6,40 bzw. 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt. Verläuft alles nach Plan, können die künftigen Bewohner im Sommer 2020 ihr neues Zuhause beziehen.



Euro – also fast drei Euro unter dem Flensburger Durchschnitt“, sagte der VNW-Direktor weiter. Wie gefragt die Wohnungen des SBV sind, belegt auch die niedrige Leerstandsquote. „Diese betrug Ende des vergange-

nen Jahres 0,5 Prozent – also quasi null.“ Vorbild sei der SBV auch im Hinblick auf die aktuellen Forderungen einiger Kommunalpolitiker, eine stadteigene Wohnungsgesellschaft zu gründen. „Der Kauf und die Zusammenführung der kommunalen Wohnungsgesellschaft Flensburgs mit dem SBV im Jahr 2006, den Raimund Dankowski maßgeblich gestaltet hat, ist ein Meilenstein in der Geschichte des SBV.“ Der Zusammenschluss, der als „Flensburger Weg“ bekannt geworden sei, habe zu einem starken Wohnungsunternehmen geführt, das für die Flensburgerinnen und Flensburger da ist und nicht für irgendwelche anonymen Besitzer, die mit ihrem Investment nur möglichst viel Geld verdienen wollten, sagte Breitner und fügte hinzu: „Deshalb rate ich allen, die von einer eigenen kommunalen Wohnungsgesellschaft träumen, sich lieber mit einer Genossenschaft zusammenzutun, die bereits vor Ort aktiv ist und seit Jahrzehnten Erfahrungen mit bezahlbarem Wohnraum hat.“

Anzeige

Der Gemeinnützige Bauverein eG Bad Pyrmont ist seit 100 Jahren mit 210 Wohnungen ein traditionsreiches Unternehmen in Bad Pyrmont. Bad Pyrmont hat einen hohen Freizeitwert und verfügt über alle Schulformen. Wir suchen für unser Team eine Verstärkung als



Immobilienkaufmann (w/m/d)

Gerne dürfen Sie auch Berufsanfänger sein. Eine Bestellung in den Vorstand der Genossenschaft ist möglich. Ihre Aufgaben im Rechnungswesen, der Vermietung und der Begleitung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erstrecken sich über sämtliche Arbeitsbereiche unserer Genossenschaft.

Sie passen zu uns, wenn Sie

- über eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau verfügen,
- im Team, aber auch selbstständig und eigenverantwortlich arbeiten können,
- sicheres und selbstbewusstes Auftreten mitbringen und
- über sehr gute Kenntnisse der gängigen MS-Office-Programme verfügen.

Wir bieten:

- Abwechslungsreiches und eigenverantwortliches Arbeiten,
- Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- flexible Arbeitszeiten und vieles mehr.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann sollten wir uns kennenlernen. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit dem möglichen Eintrittsdatum senden Sie bitte per E-Mail an: bauverein-badpyrmont@t-online.de

Gemeinnütziger Bauverein eG Bad Pyrmont

Herminenstraße 2a, 31812 Bad Pyrmont, Fon: 05281.2614
www.bauverein-badpyrmont.de

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
Senatempfang zum
120-jährigen VNW-Jubiläum

25.
FEB 20

EMPIRE RIVERSIDE, HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

Bildnachweise

S.1: HamburgEnergie; S.2: AdobeStock/fotografaw; S.4/5: VNW; S. 6/7/8/9/10: VNW/Bertold Fabricius; S.12: VNW; S. 14: VNW; S. 16/17: HamburgEnergie; S. 18/19: HamburgEnergie; S.20: AdobeStock/alfa27; S. 21: AdobeStock/koldunova; S.22: WOBAG; S.23: WOBAG/Denkmalbehörde Grevesmühlen, WOBAG; S. 24/25: SAGA/A. Bock; S. 26/27: SAGA/A. Bock (2), S.28: SAGA/A. Bock, SAGA/ N. Heinecke, SAGA/J. Stäber, SAGA/A. Wolf, SAGA/A. Bock; S. 30: AdobeStock/Andy Dean; S.31: Wankender Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG; S. 32: Illustration: Grit Koalick/Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen/ARGE VU Diebsteich; S. 33: Illustration: Grit Koalick; S. 34: VNW; S. 36: Neue Lübecker, VNW; S.37: SBV/Marcus Dewanger, Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG/Mitra Kommunikation; S. 46–48 Frauke Maas; S.49/50 VNW; S. 50 AdobeStock/Belmonda; S. 52 Frank Boston; S. 54 oben: Sven Carlin; S. 52 unten: Konstantin Gastmann; S. 57–61 BuGG; S. 62 Fabrice Singevin; S. 80 Bertold Fabricius.

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.

100 Jahre
bauhaus

„was vom bauhaus übrig bleibt“



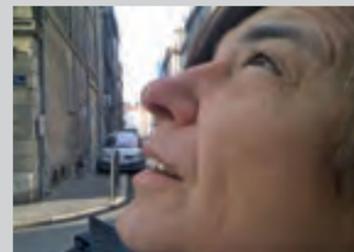
Katt Both. Weimar 1924, Nachlass Both

Katt Both – Avantgarde-Architektin
im Wohnungsbau der 20er Jahre

Frauen im Baugewerbe, sei es in der Architektur, in der Wohnungswirtschaft und als Bauherrin, waren noch Anfang des 20. Jahrhunderts nicht vorgesehen. Frauen am Bau blieben bis in die 70er Jahre eine Ausnahmerecheinung.

Die am Bauhaus in Dessau ausgebildete Architektin Katt Both zählt zu den Architekturpionierinnen. Sie war für kurze Zeitetappen als Architektin in Celle im Büro von Otto Haesler beschäftigt, aber sie hat zahlreiche Räume gestaltet und Wohnungsbauten mitgeprägt, die

heute das große Erbe der Avantgarde in Celle darstellen. Es ist ein fundamentales architektonisches Erbe, dessen Bedeutung man in Celle über viele Jahrzehnte negiert hat und dessen Wertschätzung erst langsam in den 80er Jahren begann.



VON DR. UTE MAASBERG,
Architektenkammer Niedersachsen



„Damenfaherin“ mit
Mercedes-Benz vor dem
Le Corbusier-Haus 1928
Foto: Mercedes-Benz Classic



Minimalistische Möbel
für das kleine
Portemonnaie.
Entwurf Katt Both
Dammerstock-Siedlung
in Karlsruhe 1929

Das Bauhaus im Visier

Die 1905 im hessischen Waldkappel bei Eschwege geborene Kattina Anna Elisabeth Mathilde Both interessiert sich früh für eine künstlerische Laufbahn. Entgegen der Vorstellungen ihrer Eltern, den Beruf als Lehrerin zu ergreifen, schreibt sie sich nach dem Abitur in Fulda 1920 an der Hochschule für Bildende Künste in Kassel ein, empfindet die Ausbildung aber als unbefriedigend und wechselt 1923 zum Studium an die Staatlich-Städtische Kunstgewerbeschule Burg Giebichenstein in Halle. Sie ist in der Töpferei und in der Werkstatt für Skulptur, als Autodidaktin entstehen erste Fotografien, Portraits und strukturelle Muster. Das Interesse

an Architektur, im speziellen an Innenarchitektur, führt sie im Sommer 1924 ans Bauhaus, das gerade im Umbruch ist und seinen Standort von Weimar nach Dessau verlegt. Hier in Dessau entsteht zwischen 1925 und 1926 ein komplett neuer Schulbau mit eigenen Werkstätten, Ateliers und Wohnungen für Studierende sowie Wohnhäusern für die Professoren am Bauhaus, den Meisterhäusern. Die Architektur wird vom Baubüro des Gründungsdirektors Walter Gropius zusammen mit seinem Partner Adolf Meyer geplant. Kattina, die sich seit ihrer Bauhauszeit Katt nennt, ist in der Grundlehre bei Josef Albers und fertigt bereits in dieser Zeit erste Werkzeichnungen in der Schreinerei an, die von Marcel Breuer geleitet wird. Sie fotografiert viel.

Bauhaus Dessau 1927. Katt Both.
Nachlass Both



Zahlreiche ihrer Aufnahmen kreisen um die Bauhausbaustelle und das Leben in der Bauhaus-Community. Ab 1926 wird Katt am Bauhaus als Tischlergesellin geführt. Als Studentin ist sie beteiligt an den Möbelentwürfen von Marcel Breuer für die Weißenhofausstellung 1927 in Stuttgart. Laszlo Moholy Nagy, Georg Muche und Wassily Kandinsky sind ihre Meister, die Konzentration aber liegt auf Möbeldesign und Architektur bei Marcel Breuer, Hannes Meyer und Mart Stam.



Neues Bauen Neues Wohnen auf dem Land. Entwurf Katt Both 1933.

Nachlass Both

Ausnahmefrauen

Mit diesem Interesse an der Architektur folgt Katt Both einer Berufswahl, die bis heute auf viele junge Frauen eine große Faszination ausübt. Doch die Bedingungen, die die Pionierinnen unter den Architektinnen zu Beginn des 20. Jahrhunderts vorfinden, sind alles andere als günstig. Emilie Winkelmann, geboren 1875 in Aken, ist die erste Architektin Deutschlands und eine der ersten weltweit. Bereits 1907 macht sie sich mit einem eigenen Büro in Berlin selbstständig. Winkelmann hatte zwar ab 1902 mit einer Ausnahmegenehmigung an der Technischen Hochschule in Hannover Architektur studiert, die Zulassung zum Diplom aber verweigert man ihr 1905. Das ändert sich ab 1908. Von da an sind Frauen in ganz Preußen zum Studium zugelassen, auch an Technischen Hochschulen. Die ersten Absolventinnen des Architekturstudiums beginnen ihre berufliche Laufbahn im Ersten Weltkrieg und bauen provisorische Unterkünfte für die Truppen und preiswerte Siedlungsbauten für die Bevölkerung, z.B. in Ostpreußen. Keine spektakuläre Architektur, sondern kriegsnotwendige.

"Kein Unterschied zwischen schönem und starkem Geschlecht."

Lebenskraft der Jugend

Doch nach 1918 begann eine neue Frauengeneration mit neuen Ideen, neuem Elan und mit einem neuen Selbstbewusstsein die Bühne zu erobern. Die Neue Frau sprengte durch ihre selbstständige Persönlichkeit und ihre geistige wie auch wirtschaftliche Unabhängigkeit vom Mann überkommene Moralbegriffe auf. Die Schriftstellerin Lola Landau schreibt dazu 1929: „Wie ein unterirdischer Strom unter der dünnen Schicht der Konvention brauste die elementare Lebenskraft der Jugend. (...) Das erzwungene Zölibat des jungen Mädchens, die Unlösbarkeit der Ehe sind durch die aufrichtige Wirklichkeit des Lebens nichtig geworden.“

Mode und neues Lebensgefühl verändern auch die Architektursprache der 20er Jahre. „Das Knappe, Schnelle, Präzise der modernen Frauenerscheinung findet hinreichende Vergleichsmöglichkeiten in der modernen Architektur“, meint der Dada-Künstler Richard Huelsenbeck. Auch hier fallen die Hüllen, die Fassaden werden aufgebrochen, Licht und Luft soll in die Wohnungen strömen. Nachdem die großen wirtschaftlichen Krisen überwunden sind, kommt das sogenannte Neue Bauen auf: funktional, funktionsgerecht, kubisch, dynamisch. In der Architekturlehre an den Technischen Hochschulen aber setzt sich die neue Architektursprache erst Ende der 20er Jahre langsam durch.

Sternenguckerin. Katt Both in Weimar.

Nachlass Both

Absolute Gleichberechtigung?

Vollkommen andere Ansätze und neue Perspektiven in der Gestaltung verspricht die Ausbildung am Bauhaus, das sich in den 20er Jahren zu einer Kadenschmiede der Avantgarde entwickelt. Hier soll sich eine neue kulturelle Identität mit internationaler Wirksamkeit entfalten. Es verwundert daher gar nicht, dass sich hier überproportional viele Studentinnen – bis zu ein Drittel – einschreiben, die Kunst, Gestaltung und Architektur studieren wollen. Es wird kein Reifezeugnis verlangt und im Programm des Bauhauses verspricht der Gründungsdirektor Walter Gropius 1919: „Kein Unterschied zwischen schönem und starkem Geschlecht. Absolute Gleichberechtigung, aber auch absolut gleiche Pflichten. Keine Rücksicht auf Damen, in der Arbeit alle Handwerker. Die alleinige Beschäftigung mit niedlichen Salonbildchen als Zeitvertreib werde ich scharf bekämpfen.“

Eine absolute Gleichberechtigung der Geschlechter aber hat sich am Bauhaus nie eingestellt. Die Weberei entwickelt sich schnell zur reinen „Frauenklasse“, allerdings ohne Diplomabschluss. Bei den meisten anderen Fächern wird bald darauf geachtet, dass Frauen generell keinen Zutritt erlangen. Ihre Zulassung in die Bauabteilung wird restriktiv gehandhabt, einen spezifischen Architekturunterricht gibt es in der Weimarer Phase des Bauhauses nicht. Erst ab 1928 wird die Unterrichtsstruktur durch den neuen Bauhausdirektor Hannes Meyer reformiert und eine fundierte, an modernen Erfordernissen orientierte Architekturausbildung aufgebaut. Damit erlangt das Bauhaus Hochschulstatus und kann Diplome vergeben.



„Gelernt haben wir nix, wir haben nur unseren Charakter gefestigt“,

reüsiert Katt Both über ihre Zeit am Bauhaus in Dessau. Sie gehört zu den vier Kandidatinnen, die in der Klasse Bau und Ausbau ein Bauhaus-Diplom absolvieren. Die neue fächerübergreifend angelegte Ausbildung am Bauhaus, die durch eine sehr gute praktische Anbindung an aktuelle Aufgaben heraussticht und den Schülern mit Praktika bei renommierten Architekten noch während des Studiums Zugang zu einem internationalen Netzwerk verschafft, befördert eine Reihe von engagierten, der Moderne zugewandten Architektinnen und Städtebauerinnen wie Katt Both, Wera Meyer-Waldeck, Annemarie Mauck, Gerda Marx, Annemarie Wimmer und Lotte Stam-Beese.

Die Voraussetzungen im Beruf erfolgreich Fuß zu fassen, sind generell für alle Absolventen der Architektur in den 20er und 30er Jahren denkbar ungünstig. Nach 1919 gibt es in Deutschland kaum realisierbare bauliche Aufgaben. Die Inflation ließ die Baubranche stagnieren. Die wirtschaftliche Produktion und Mobilität war durch die Versailler Verträge, bzw. durch den Übergang von der Kriegs- zur Friedenswirtschaft noch stark eingeschränkt, dazu kommen leere Kassen in den Kommunen. Erst Mitte der 20er Jahre führen die steuerlichen und wirtschaftlichen Konsolidierungsmaßnahmen der Anfangsjahre mit neuen Förderprogrammen insbesondere in der Wohnungswirtschaft zu einem neuen – wenn auch nur bis 1929



Mitarbeiter im Büro Otto Haesler, Celle 1929.

Karl-Völker-Initiative

anhaltenden Aufschwung in der Baubranche und es werden junge Kräfte, auch Architektinnen gebraucht. Der Wohnungsbau wird zur gefragten Bauaufgabe und für diese bringen gerade die jungen Architektinnen zugewiesene, aber auch selbstbestimmte Kompetenzen mit, sei es in der Planung, Gestaltung, Einrichtung oder im Städtebau.

Weibliche Kompetenz im Wohnungsbau

Neue Wohnungstypen und experimentelle Bauverfahren erfordern neue Materialien, neue Grundrisseinteilungen, auch neue Einrichtungen und das nicht nur in der Küche. Katt Both, die 1928 im Büro der Berliner Architekten Gebrüder Luckhardt und Alfons Anker Erfahrungen sammelt, wird sofort für diese breitgefächerten Aufgabenbereiche der Siedlungsarchitektur eingesetzt. Sie erhält hier nicht nur Einblick in den Bau der zwei schönsten Villen der 20er Jahre in Berlin am Rupenhorn, sondern lernt Grundrisse auf minimalstem Platz zu entwickeln und typisierte Häuser aus Stahlbeton zu konstruieren, montiert aus Stahlskeletten. Das sind die Themen, an denen auch Otto Haesler zeitgleich tüfelt. Katt Both erhält bei ihm 1929 im Jahr der Weltwirtschaftskrise in Celle einen der begehrten Jobs als Architektin. Insgesamt sind es gleich drei Bauhausabsolventen,

die direkt von Dessau nach Celle kamen: Katt Both, Hermann Bunzel und Walter Tralau. Das gibt es so in keinem anderen Architekturbüro, weder in Berlin, noch in Frankfurt oder Hamburg. Das ist einmalig. Mit diesem jungen Team kann das Büro Haesler seine Wirksamkeit über den Celler Horizont hinaus ausweiten und ist rasch mit Wettbewerbsbeiträgen und Bauprojekten in Berlin, Karlsruhe, Hamburg, Hannover, München, Kassel und Braunschweig präsent.

Katt Both ist in Celle an allen Projekten der Zeit beteiligt: Siedlung Blumläger Feld, Villa Bock, Direktorenwohnhaus in Celle, Dammerstocksiedlung in Karlsruhe, Rothenbergsiedlung Kassel, Friedrich-Ebert-Ring Siedlung Rathenow, Jugendherberge Müden, dem Aschrot-Wohlfahrtshaus in Kassel und sie entwirft Stahlmöbel für die Minimalwohnungen. →



Bauhaus Dessau im Bau 1926.

Foto: Katt Both, Nachlass Both



Katt Both in der Siedlung Blumläger Feld.

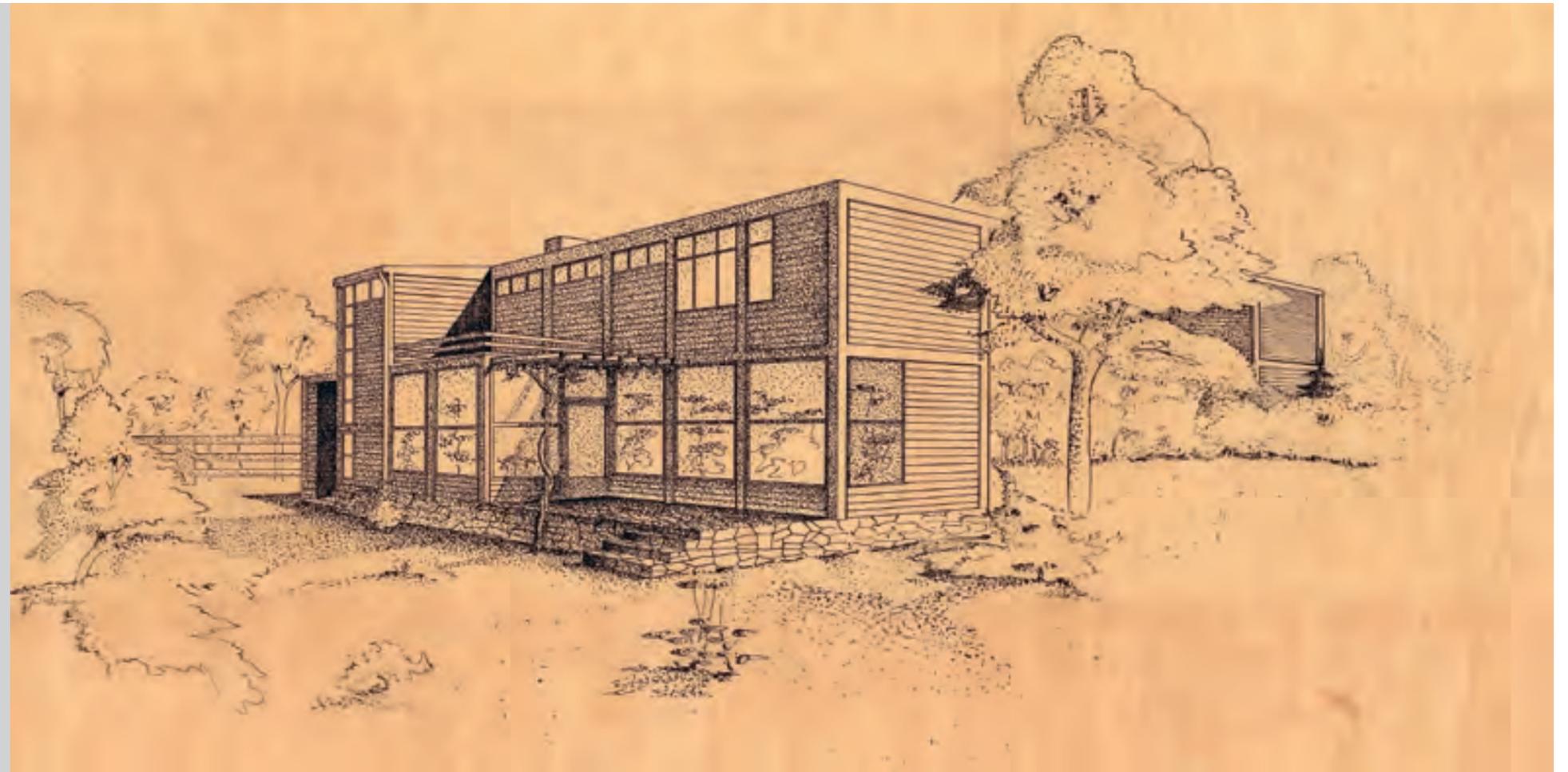
Nachlass Both

100 Jahre
bauhaus

KATT BOTH



Katt Both im Wassily,
Dessau 1927.
Nachlass Both



Katt Both. Einfamilienhaus
auf dem Land 1932/33.
Nachlass Both



Katt Both in Dessau.
Nachlass Both

nur einer darf geld verdienen und das ist in der regel der ehemann.

Netzwerke werden zerstört

1932 ist Katt Both wieder in Berlin und als Architektin, Gestalterin und Fotografin im Team von Hans und Wassili Luckhardt. Sie behält aber Kontakt zu ihrem Bauhauskollegen Hermann Bunzel und unterstützt ihn nach 1933 beim Aufbau eines eigenen Büros in Celle. Doch die Versuche, sich auch mit eigenen Projekten in der Sprache des Neuen Bauens eine selbstständige Existenz aufzubauen, scheitern. Alles Erlernte und Gelebte löst sich schlagartig nach 1933 auf, denn die Ästhetik der 20er Jahre passt nicht mehr in den Zeitgeist.

1933 ist mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten nicht nur die erfolgreiche Arbeit des Büros Otto Haesler beendet, sondern das Schaffen all derer, die sich für das Neue Bauen und einen

modernen Siedlungsbau engagiert haben. Sämtliche Strukturen, die sich in der Weimarer Zeit in Deutschland rund um die Wohnungsbaugenossenschaften entwickelt hatten, werden durch die Nationalsozialisten zerstört. Die Protagonisten des Neuen Bauens werden arbeitslos, müssen sich neu orientieren oder landen als politisch Verfolgte in Lagern. Flucht und Emigration lassen im Verlauf der 30er Jahre nichts mehr übrig von den Netzwerken der Moderne. Diese politische Wende markiert einen Schnitt in der kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung des Landes und greift tief in das Leben aller ein, auch in das Leben von berufstätigen Frauen, die – soweit sie verheiratet – unter dem Vorwand des „Doppelverdienertums“ aus dem Arbeitsleben gedrängt werden. Nur

einer darf Geld verdienen und das ist in der Regel der Ehemann. Nicht nur berufliche Karrieren und persönliche Chancen werden vernichtet, die gerade gewachsene Selbstbestimmtheit und Emanzipation der Frau erfährt eine Zäsur. Als Architektin dürfen nur noch die arbeiten, die Mitglied in der Reichskulturkammer sind, jüdische Architektinnen sind ausgeschlossen. Unter dem Deckmantel von Wahrung und Erhalt „deutscher Baukultur“ verlieren alle jene, die nicht in das politische System passen, ihren Lebensunterhalt. Katt Both ist zwar Mitglied, aber die schwierige Bauauftragslage ermöglicht ihre nur kurzfristige Arbeitsverhältnisse. Erst nach 1954 ist Katt Both wieder fest als Architektin tätig und arbeitet in der Bauberaterung der Stadt Kassel. ←

100 Jahre
bauhaus

„alle bereiche in der küche können von einem drehstuhl aus erreicht werden“

In Schleswig-Holstein gibt es eine Reihe von Gebäuden, die von der schlichten und funktionalen Bauhausarchitektur beeinflusst wurden.



FRAUKE MAASS,

Frauke Maaß arbeitet als freie Journalistin in Hamburg. Während ihrer Tätigkeit als Reisedakteurin 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.



Kiel. Dessau, Weimar, Berlin, aber auch Celle, Oldenburg oder Hamburg – in ganz Deutschland gibt es herausragende Orte der Moderne und sie alle begehen das Jubiläum 100 Jahre Bauhaus mit umfangreichen Ausstellungen und vielfältigen Veranstaltungen.

Schleswig-Holstein gibt sich da eher zurückhaltend. Obwohl es durchaus auch im Land zwischen Nord- und Ostsee eine Reihe von Gebäuden gibt, die von der schlichten und funktionalen Bauhausarchitektur beeinflusst wurden – und eines von ihnen sogar zu Weltruhm gelangte: Gut Garkau am Großen Pönitzer See.

Es steht im Mittelpunkt der Ausstellung „Bauhaus an der Ostsee“ im Museum für Regionalgeschichte Pönitz, nur wenige Kilometer entfernt vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der als weltweit einziger Bauernhof im Bauhaus-Stil in die Architekturgeschichte einging.

Radikal hochfunktional von innen nach außen

Entstanden ist der Hof zwischen 1924 und 1926. Bauherr und Landwirt Otto Birtner hatte von einem Aufenthalt in Amerika Anregungen für einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb mitgebracht. Seine Ideen umsetzen sollte der Architekt Hugo Häring, der Anfang der 1920er Jahre gerade dabei war, sich zum führenden Vertreter einer organhaften Moderne zu entwickeln.

Ursprünglich geplant war ein ganzes Hofensemble mit Kuhstall, Scheune, Guts-



Wir schaffen grüne Welten.

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

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

Informieren Sie sich über unser umfangreiches Leistungsspektrum unter grewe-gruppe.de.

grewe-gruppe.de



haus, Pferde- und Hühnerstall sowie einem Dung-Lager – realisiert werden konnten jedoch aufgrund der politischen Situation Deutschlands im Jahr 1933 nur Kuhstall und Scheune.

„Häring wirkte im entfernten Dunstkreis von Walter Gropius und baute radikal hochfunktional von innen nach außen“, sagt Museumsmitarbeiterin Karin Bühring. Die riesige Scheune mit einem stützenfreien Innenraum fasziniert Fachleute bis heute, konstruiert mit dem hölzernen Dachtragwerk des netzartigen Zollinger-Systems, was den Verzicht auf Balken und Stützen ermöglicht.

Im Zentrum des Interesses steht jedoch meist der Kuhstall. „Es ist der Kuhstall der Moderne schlechthin und wohl der einzige weltweit, der dieses Etikett für sich reklamieren kann“, sagt Ulrich Höhns, freier Architekturhistoriker und wissenschaftlicher Leiter des Schleswig-Holsteinischen Archivs für Architektur und Ingenieurbaukunst.

„Sein Grundriss ist birnenförmig, in der Mitte sich öffnend, die Ecken abgerundet oder in eine Spitze auslaufend. Der Bullenstand frei in seiner großen Box im Fluchtpunkt der Anlage, die 41 in ihren kleinen Boxen angeordneten Kühe im Blick. Durchsetzen konnte sich diese Aufteilung in der Landwirtschaft nicht. Auch deshalb hat Gut Garkau keine baulichen Nachahmer gefunden. Bis in die 1970er Jahre hinein wurde der Hof bewirtschaftet. Heute stehen die Gebäude leer.“



Gut Garkau



Das Turmhaus in Klingberg von Herry Maasz

Das „Ovale Haus“ am Großen Pönitzer See

Weiter östlich am Großen Pönitzer See liegt inmitten von üppigem Grün das Wohnhaus des Gartenarchitekten Harry Maasz. Der Lübecker Architekt Wilhelm Bräck entwarf 1924 das Modell eines Künstlerhauses im Bauhausstil, dem er den Namen „das Ovale Haus“ gab.

Dem Zeitgeist der 1920er Jahre gemäß plante er eine Art bewohnbaren Kunsttempel mit Bibliothek, Vortrags- und Musiksaal, einem Schwimmbad und einer großen Dachterrasse. Der Entwurf gefiel seinem Freund Harry Maasz so gut, dass er ihn 1926 als Bauherr mit seinem Turmhaus aus rotem Klinker in Klingberg verwirklicht hat.

Vervollständigt wurde das Haus durch die Gartenanlage. Der Reformler Maasz sah den Garten als Erweiterung des Wohnraumes. Beide sollten zu einer Einheit verschmelzen sollte wobei Architektur und stilistische Elemente sowie die Farbauswahl der Pflanzen ein harmonisches Gesamtkonzept bilden sollten.

Das Kieler Arbeitsamt als Musterbeispiel

Ein Musterbeispiel für eine „bis zur Perfektion getriebene Funktionalität, die sich in einer sprechenden Architektur nach außen mitteilt“ (Höhns), ist das Arbeitsamt in Kiel. Erbaut wurde es 1928 bis 1930 vom damaligen Stadtbaurat Willy Hahn und Magistratsbaurat Rudolf Schroeder.

Wichtige Stilelemente sind das Flachdach und die Verblendung mit roten und gelben Klinkern, die Verglasung der Treppenhäuser, die enge Reihung der Fenster und die markanten turmartigen Erhöhungen an beiden Seiten. „Der Grundriss besteht bis auf die Kernräume aus flexiblen, standardisierten Einbauten.“

Es gibt ein getrenntes Erschließungssystem für die Arbeitssuchenden und für die Angestellten, für die eigens ein Arbeitsplatz entwickelt wurde, den man durchaus den ‚Kieler Arbeitsplatz‘ von Rudolf Schroeder analog zur Frankfurter Küche von Margarete Schütte-Lihotzky nennen könnte“, erläutert Höhns.

Aufgrund der durchdachten Planung konnte damals die Abwicklung von durchschnittlich 8000 bis 10000 Arbeitslosen pro Tag reibungslos ablaufen. 1951 ergänzte Schroeder den Bau durch ein Staffgeschoss, 1967 erfolgte ein völliger Umbau mit Aufgabe des ursprünglichen Grundrisses zur Unterbringung von sozialen Ämtern der Stadt.



Arbeitsamt Kiel

Schiffsmotive, Kragdach und Fensterband in Heikendorf

Rudolf Schroeder schien Gefallen an dem Baustil gefunden zu haben, denn 1931 entwarf der Kieler Architekt für sich und seine Frau ein Haus in Heikendorf. In Leichtbauweise erstellt, zeigt es alle Erkennungszeichen der sogenannten „Weißen Moderne“: Schiffsmotive, Kragdach und Fensterband verbunden mit einem minimierten Raumprogramm.

Innen gibt es einen zentralen Wohnbereich, der von einer Reihe von Kleinräumen flankiert wird. Minimalismus pur: In das Schlafzimmer passt nur das Bett, das Bad ist so klein, dass das Waschbecken schwenkbar angeordnet werden musste, alle Bereiche in der Küche können von einem Drehstuhl aus erreicht werden.

„Auch hier kann wieder zentrale Stilelemente entdecken“, erläutert Höhns: eine durchrationalisierte typisierte Form mit geringstem Raumverbrauch und bis in die Bewegungsabläufe der alltäglichen Verrichtungen hinein perfektioniert. Das Haus ist saniert und dient heute nicht nur als populärer Zeuge einer hochspannenden baugeschichtlichen Epoche, sondern vermehrt auch als Filmkulisse.

Manifest der Moderne für Emil Nolde

Bauhaus-Architektur hat sich ursprünglich aus einer Kunstschule entwickelt, aus einer Art pädagogischem ganzheitlichen Experiment, der Vereinigung von Herz, Hirn und Hand. Die Architektur sollte Kunst und Handwerk vereinen – wie im Wohnhaus von Emil Nolde.

Gebaut wurde es 1927 bis 1937 nach eigenen Plänen des Künstlers, entstanden ist es mit Hilfe des Architekten Georg Rieve in Seebüll. Idyllisch an der dänischen Grenze liegend bildet es mit seiner dunkelroten Backsteinfassade und den klaren Konturen einen scharfen Kontrast zur Natur ringsherum und dem landwirtschaftlich geprägten Umfeld.



Anzeige



PACO unlimited AG

Sichere Gebäudezugänge - Verursachergerechte Abrechnungen



www.paco-unlimited.de
Telefon 06103. 988 09 20

Die Ausstellung „Bauhaus an der Ostsee – Architektur und Gartenkunst“, Museum für Regionalgeschichte in Pönitz, Lindenstraße 23, ist bis Mitte Oktober geöffnet; dienstags, sonnabends und sonntags jeweils von 14 bis 18 Uhr.

Informationen unter 045 03 73 2 73. Besonders spannend: ein Modell von Gut Garkau, eine Leihgabe von der Hugo-Häring-Gesellschaft in Biberach an der Riss.



Wohnhaus Emil Nolde

1927 entstand das freistehende Atelier, ein eingeschossiger Flachdachbau. Ein Jahr später begann Nolde mit dem Anbau des Wohnhauses, wobei der Grundriss der Sonne folgen sollte. 1935 wurde das Atelier aufgestockt und um einen Ausstellungsraum erweitert. Optisch zusammengehalten werden die Alt- und Neubauten durch die einheitlichen Klinker sowie die knapp unter der Traufe eingesetzten Lichtschlitze, die mittlerweile zu einem zentralen Element der Moderne avanciert sind.

„Es ist interessant, dass mitten in der Zeit des Nationalsozialismus, damals unbemerkt, ein gebautes Manifest der Moderne für einen Maler fertiggestellt war, den die Nazis zu den ‚entarteten Künstlern‘ zählten und dem sie Berufsverbot erteilt hatten“, sagt Höhns. Noch heute ist das Haus in Seebüll faszinierend – einerseits durch die Werke Noldes, andererseits durch seine individuelle und ausgeklügelte Architektur.

Licht, Luft und Sonne für ein Krankenhaus

Wir bewegen uns entlang der Nordsee zurück in den Süden Schleswig-Holsteins, nach Pinneberg. In der Region hat der Pinneberger Architekt Klaus Groth insgesamt 800 Gebäude entworfen. Während seine frühen Entwürfe stark von der Heimatschutzarchitektur beeinflusst sind, beschäftigte er sich ab Mitte der 1920er Jahre zunehmend mit Formen des Neuen Bauens im Stil von Gropius.

1931 wurde sein Entwurf für das Kreiskrankenhaus Pinneberg am Fahltkamp realisiert. Groth setzte dabei auf typische Elemente wie eine radikal strenge Form, Flachdach und neueste technische Standards. „Das Krankenhaus war damals das wichtigste norddeutsche Zeugnis für ein grundlegend neues Verständnis der medizinischen Versorgung, ein gebautes Manifest, das die stadthygienischen Forderungen nach Licht, Luft und Sonne auf den Krankenhausbau übertrug“, sagt Höhns.

Die Zimmer sind hell, die Balkone nehmen ähnlich einem Laubengang die gesamte Breite des Gebäudes ein. Gemäß dem ganzheitlichen „Bauhaus-Programm“ entwarf Groth auch Teile des Mobiliars – ebenso klar und schnörkellos in der Form wie die Gebäude selbst.



Kreiskrankenhaus Pinneberg

Besonders deutlich zu erkennen sind Bauhaus-Elemente in einem Elmshorner Wohnhaus mit Arztpraxis, ebenfalls ein Entwurf Klaus Groths.

Typisch sind die Kastenarchitektur, das nüchterne Flachdach, die Fensterbänder. „Groth nahm die Flucht der Straßenbebauung mit einem eingeschossigen Flachbau auf, zog den zweigeschossigen Hauptbau aus der Baulinie der Straße zurück. Auf der Gartenseite führt er analog dazu einen flachen Baukörper mit Dachterrasse und Schiffsreling weit in den Grünraum des Hofes hinaus“, sagt Ulrich Höhns.

Es war ein mutiger Schritt des Bauherrn, einem HNO-Arzt, ein Haus in dem Stil erbauen zu lassen. Denn auch wenn es nicht das erste und einzige Gebäude in dem für damalige Zeiten ungewöhnlichen, beinahe revolutionären Stil war, so erregte es doch den Unmut der Traditionalisten und erntete viel Kritik. Es ist bis auf einige Kleinigkeiten bis heute unverändert erhalten und gilt wie die anderen Beispiele als wichtiges Dokument der deutschen Architekturgeschichte. ←

WEITERE BEISPIELE FÜR MODERNE ARCHITEKTUR IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Pädagogische Akademie Kiel, 1927 – 1932, Architekt Kurt Feyerabend

Atelierhaus in Lübeck, 1927, Emil Steffann

Wohnhaus in Lübeck, 1932, Emil Steffann

Landwirtschaftliche Schule Flensburg, 1929 – 1930, Georg Rieve

Wohnhaus mit Arztpraxis Flensburg, 1927, Georg Rieve

Hotel in Eckernförde, 1929 – 1930, Heinrich W. Möller

Overbeck-Pavillon Lübeck, 1930, Wilhelm Bräck

Wohnhaus Einfelder See, 1927 – 1928, Heinrich Esselmann und Max Gerntke

Sparkasse Itzehoe, 1928 – 1929, Friedrich Wilhelm Zerbe und Willy Harder



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



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

Nachhaltigkeit beginnt nicht mit „Ja, aber“



FELIX JANSEN
Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen (DGNB)

So selbstverständlich der Umgang mit den vielfältigen Themen des nachhaltigen Bauens in manchen Teilen der Bau- und Immobilienwirtschaft in den letzten zehn Jahren geworden ist, so hartnäckig halten sich in anderen Bereichen die Vorbehalte. Dabei fehlt den vorgebrachten Gründen, warum es nicht geht, oftmals die inhaltliche Grundlage.

Mit einem Investitionsvolumen von über zehn Milliarden Euro und einem stetig wachsenden Marktanteil von mittlerweile deutlich über 20 Prozent hat sich im Bereich der Gewerbeimmobilien das Prinzip der Nachhaltigkeitszertifizierung in Deutschland umfassend etabliert. Insbesondere in den großen Städten der Republik wird eine Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB, bei der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Bauprojekten mehr und mehr zum Standard.

Dabei geht es nicht nur um positive Effekte für Klima und Umwelt, um Aspekte der Ressourcenschonung oder Energieeffizienz. Auch der Mensch als Gebäudenutzer, der bis zu 90 Prozent seiner Zeit in Innenräumen verbringt, wird mit seinem Bedürfnis nach Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden über zahlreiche Kriterien adressiert. Nicht zuletzt steht die langfristige Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens ebenfalls im Fokus des nachhaltigen Bauens.

Wohnungswirtschaft beim nachhaltigen Bauen eher zögerlich

Während auch immer mehr Unternehmen als Eigennutzer von Immobilien das DGNB System als Planungs- und Optimierungstool nutzen, um eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität in ihren Gebäuden umzusetzen, sieht es in der Wohnungswirtschaft aktuell noch anders aus. Zwar gibt es einige Vorreiter wie die Böblinger Baugesellschaft, die begonnen hat, ihre neuen Projekte standardmäßig nach den Kriterien des DGNB Systems umzusetzen. Die meisten Marktteilnehmer tun sich mit den Anforderungen des nachhaltigen Bauens aber nach wie vor schwer.

Dabei ist nachhaltiges Bauen kein unlösbares Unterfangen. Vielmehr fehlt in der Praxis oft der grundlegende Wille, sich überhaupt mit den entsprechenden Anforderungen auseinanderzusetzen. Ausgehend von einer Grundskepsis gegenüber dem Thema wird intensiv nach Gründen gesucht, warum etwas nicht geht. Ob eine solche „Ja, aber“-Mentalität ein zukunftsfähiger Weg ist, darf bezweifelt werden – insbesondere Zeiten, in denen die junge Generation sich wortstark für die Übernahme von Verantwortung bei den großen Herausforderungen unserer Zeit wie der Klimakrise einsetzt und die Politik für ihr wenig ambitioniertes Handeln in Fragen des Klimaschutzes von den Wählern abgestraft wird.

Hinzu kommt, dass es mehr und mehr gute Beispiele gibt, die zeigen, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales im Immobilienbereich hervorragend zusammen funktionieren. Statt immer so weiter zu machen wie bislang, sollten sich auch Unternehmen der

Wohnungswirtschaft öffnen, sich mit den Kriterien des nachhaltigen Bauens aktiv auseinandersetzen und auf dieser Grundlage informierte Entscheidungen für die eigenen Projekte treffen. Dabei muss nicht jeder das Rad neu erfinden, denn das Wissen über die wichtigsten Stellschrauben für das nachhaltige Planen und Bauen ist frei verfügbar. So kann man etwa die Kriterienkataloge der DGNB kostenlos online erhalten.

Mehrwerte des nachhaltigen Bauens

In welcher Weise sich eine Nachhaltigkeitszertifizierung lohnen kann, zeigt eine Erhebung unter bisherigen Auftraggebern einer DGNB Zertifizierung. Diese wurden explizit nach den Mehrwerten gefragt, die sich bei ihrem Bauprojekt ergeben haben. Die Ergebnisse zeigen, dass nicht allein Marketing- und Imagevorteile als Grund für die Zertifizierung gesehen werden. Etwa zwei Drittel der Befragten gaben an, dass sie die Zertifizierung als qualitätssicherndes Steuerungsinstrument erfolgreich genutzt haben. →

Kurzvorstellung der DGNB und ihres Systems:

2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1 200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude, Innenräume und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Die DGNB Zertifizierung ist in Deutschland marktführend und wurde weltweit bereits in rund 5 000 Projekten in über 20 Ländern erfolgreich angewandt. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3 500 Personen in fast 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.



Ähnlich oft wurde die erhöhte Nachfrage von Investoren, Mietern und Kunden als Motivation genannt. Hinzu kommen Aspekte, die sich mit dem Mensch als Gebäudenutzer beschäftigen wie eine gesteigerte Produktivität und das Wohlbefinden. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten stellten sich positive Effekte ein: Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, dass sich bei ihren Projekten die Betriebskosten verringert haben, dass das Verhältnis von Risiko und Rendite optimiert wurde und dass sich ein geringeres Leerstandsrisiko bzw. ein schnellerer Verkauf ergab.

Ebenfalls in der Umfrage thematisiert wurde die Wertsteigerung der Immobilien durch eine Zertifizierung. Auch wenn dies bei Wohngebäuden mit einem Plus von 2,5 Prozent geringer ausfiel als im Durchschnitt über alle Nutzungstypen (7 Prozent), so zeigt sich doch, dass das Argument, nachhaltiges Bauen sei teuer und rechne sich nicht, wenig fundiert ist.

Das schlanke, auf neun Kriterien fokussierte System richtet sich an Bestandshalter, Betreiber und Nutzer von Gebäuden. Es ist ein praktisch anwendbares Managementinstrument zur Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und auf Klimaschutz ausgelegten Immobilienstrategie und deren kontinuierlichen Anwendung. Dabei geht es unter anderem um die Identifikation von wirksamen Optimierungsmaßnahmen auf Grundlage realer Verbrauchsdaten sowie die Initiierung eines entsprechenden Monitoring.

Übergeordnetes Ziel dieser Zertifizierungsform ist es, Gebäuden den Weg in die Klimaneutralität zu ebnet. Ein Tool, das hierfür zum Einsatz kommt, ist ein gebäudeindividueller Klimaschutzfahrplan. Interessant ist das System nicht nur für Eigentümer oder Betreiber einzelner Gebäude. Auch für große Bestandshalter ist es geeignet, weil es die Investitionssicherheit stärkt, eine Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Gebäuden ermöglicht und im Bereich des Portfoliomanagements eingesetzt werden kann.

Nachhaltig das neue Normal?

Dass die Wohnungswirtschaft noch weit davon weg ist, dass Nachhaltig zum neuen Normal wird, ist wohl unbestritten. Dass dies mittel- bis langfristig so sein sollte, aber auch. Insbesondere dann, wenn man unter Nachhaltigkeit Qualität und Zukunftsfähigkeit versteht. Hierfür braucht es in der Branche ein Umdenken und Andershandeln. Das wäre nichts anderes als ein aktives Annehmen von gesellschaftlicher Verantwortung. Und die ist in Zeiten von Klimakrise und Ressourcenknappheit überall gefragt – ohne ein „Aber“ ←



Mit System zur nachhaltigen Immobilienstrategie

Vielleicht wird aber auch eine andere Zertifizierungsform der DGNB den Weg der Nachhaltigkeit in die Breite der Wohnungswirtschaft ebnet. So wird derzeit die 2016 für Bürogebäude und Shoppingcenter entwickelte Systemvariante für Gebäude im Betrieb grundlegend überarbeitet und künftig auch für Wohngebäude anwendbar sein.



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.

ENERGY BOX
www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

Aareon Forum 2019

Innovation. Information. Interaktion.

27. und 28. November 2019 in Hannover
www.aareon-forum.de

UP

Verbände unterstützen bei Neugründungen

Hannover/Hamburg. Die vom DGB und der Landesarmutskonferenz in die Diskussion gebrachte Neugründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft in Niedersachsen ruft Erinnerungen wach an die Anfänge des 21. Jahrhunderts. Reihenweise wurden damals Wohnungsgesellschaften entgegen der Ratschläge der wohnungswirtschaftlichen Verbände verkauft – sogar die in Niedersachsen landesweit agierende NILEG. Städte wie Wilhelmshaven und Osnabrück, Unternehmen wie die TUI mit Preussag Immobilien in Salzgitter und die Gewerkschaften mit der BauBeCon in Hannover fanden internationale Abnehmer. Zigtausende bezahlbare Wohnungen gingen für schnelles Geld über den Tresen.

Aus heutiger Sicht bleibt festzustellen: Die Warnungen der Verbände haben sich alle bewahrheitet. In den aktuellen Zeiten knapper Wohnungsmärkte werden nun neue lokale Lösungen gesucht, um die Probleme in den Griff zu bekommen. Die Gründung von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften wird vom vdw Niedersachsen Bremen aktiv unterstützt. „Wir haben beim Landkreis Harburg, im Landkreis Osnabrück und in Cremlingen beratend unterstützt und haben aktuell auch der Stadt Osnabrück unser Fachwissen angeboten“, sagt Prüfungsdirektor Gerhard Viemann. Darüber hinaus stehen vdw und VNW auch zahlreichen genossenschaftlichen Neugründungen mit Rat und Tat zur Seite, um die Projekte auf ein festes Fundament zu stellen.



HOLGER HARTWIG
Agentur Hartwig3c, Hamburg



Richtfest Cremlingen

„Ein Sprichwort sagt „Viele Wege führen nach Rom“. Das gilt aktuell auch bei der Frage, wie Regionen den Bau von guten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen ermöglichen wollen. Landauf, landab werden Wohnungsunternehmen neu gegründet. Die Konstellationen sind dabei sehr unterschiedlich und teilweise auch durch Bündnisse von Kirche, Kommune und Banken sehr ungewöhnlich. Das Magazin hat sich umgehört.“

Erstmals interkommunale Kooperation

Innovativ ist der Weg der in Cremlingen gegangen wird. Dort wurde erstmals in Niedersachsen ein „interkommunales Wohnungsbauunternehmen“ aus der Taufe gehoben. Die Gemeinde im Kreis Wolfenbüttel und die Wohnstätten GmbH als eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und somit der Stadt Braunschweig haben vor zwei Jahren die Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG) gegründet. Geschäftsführer der CWG sind Stefan Thiele, allgemeiner Vertreter des Cremlinger Bürgermeisters, und Thomas Domnick von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Sie sind mit der Entwicklung sehr zufrieden. Thiele: „Die Partnerschaft über kommunale Grenzen hinweg klappt, weil neben dem Fachlichen auch menschlich die Chemie stimmt. Zum Jahresende sind die ersten Wohnungen bezugsfertig, mit dem zweiten Bauabschnitt der insgesamt 133 Wohnungen geht es im September los.“ Investiert werden 22,5 Millionen Euro. Bei etwa 20 Prozent der Wohnungen nehme die CWG Fördermittel in Anspruch, so dass die Miete 5,60 Euro bzw. 7 Euro je Quadratmeter kosten wird. Domnick: „Als junges Unternehmen müssen wir auf die Wirtschaftlichkeit achten. In unserer Mischkalkulation ist für die freifinanzierten Wohnungen mit ihren zwei bis drei Zimmern eine Miete von 9 bis 9,50 Euro vorgesehen.“

Domnick soll es nicht bei den 133 Wohnungen bleiben. Thiele: „Wir werden dem Aufsichtsrat weitere Vorschläge für Neubauten machen.“ Inwieweit weitere Projekte, die von der Nachfrageseite aktuell sinnvoll seien, umgesetzt werden, sei dann eine politische Entscheidung. „Noch ist nichts spruchreif“, so Thiele. Vermarktet und betreut werden die Neubauten über einen Geschäftsbesorgungsvertrag durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig. Domnick: „Hier nutzen wir service- und kostenorientiert die langjährige Kompetenz und Erfahrung.“ →

Cremlingen: 133 Wohnungen werden gebaut

Um die Neubauten zu realisieren, haben die Gemeinde und die Wohnstätten GmbH für eine Anschubfinanzierung gesorgt. Die Gemeinde hält 75 Prozent der GmbH. Aus Sicht von Thiele und





Lingen

Lingen: Ein Bündnis gründet Genossenschaft

Im emsländischen Lingen haben nach zweijähriger Vorbereitung die Volksbank Lingen eG, die Stadt Lingen, das Christophorus-Werk, das Bonifatius-Hospital, die katholische St. Bonifatius Kirchengemeinde, die Evangelisch-Lutherische Johanneskirchengemeinde und Mitglieder verschiedener Fraktionen die LWB – Lingener Wohnbau eG – gegründet und Anteile über mehr als 1,1 Millionen Euro gezeichnet. Lothar Schreinemacher, Stadtbaurat in Lingen und Vorstand der neuen Genossenschaft: „Wir als Stadt hatten zuvor ein Wohnraumentwicklungskonzept erstellt, das einen sehr großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ergab.“ Durch die Übertragung der etwa 100 städtischen Wohnungen habe die Genossenschaft einen beleihungsfähigen Altbestand erhalten, „der uns zusammen mit den gezeichneten Anteilen handlungsfähig machte.“

Auch Bürger sollen Genossen werden

Man habe alle Rechtsformen geprüft und sich bewusst für eine Genossenschaft entschieden, für die sich dann der Rat nahezu einstimmig aussprach. Auf Dauer sei die LWB aber kein „closed shop“. „Unser nächstes Ziel ist es, dass auch Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen der Genossenschaft beitreten“, so Schreinemacher. Mit dieser Öffnung habe man bewusst gewartet. „Wir wollten das erste Projekt auf den Weg bringen und zudem die neuen Förderrichtlinien des Landes abwarten.“



Das erste Neubauvorhaben mit insgesamt 74 Wohnungen ist in vollem Gange. Investiert werden 12,5 Millionen Euro, die Fertigstellung ist für Mitte 2020 geplant. „Die neuen Wohnungen – überwiegend mit ein oder zwei Zimmern und einer Größe bis 60 Quadratmeter – werden wir nur an Nutzer mit Wohnberechtigungsschein vergeben.“ Die Kaltmiete in den meist dreigeschossigen Häusern werde pro Quadratmeter 5,60 Euro betragen. Schreinemacher: „Unser Ziel ist es, in den Folgejahren jeweils weitere 30 bis 40 Wohnungen zu bauen.“ Die Verwaltung und Organisation der Bestände übernimmt die Zentrale Gebäudewirtschaft der Stadt Lingen.



Dr. Horst Baier

Bersenbrück

Kleine Kommune macht es vor

Fast unmittelbar in der Nachbarschaft zu Lingen zeigt mit der Samtgemeinde Bersenbrück eine kleine Kommune, wie es geht. „Wir erwarten bis 2035 etwa zehn Prozent Bevölkerungswachstum“, sagt Dr. Horst Baier, der Geschäftsführer der neuen Hase-Wohnbau GmbH & Co. KG und zugleich Samtgemeindebürgermeister ist.

50 Prozent der Neubauten mit Sozialbindung

Als Kommune habe man aufgrund auslaufender Sozialbindungen vor der Frage gestanden, „wie wir ein passendes Angebot für Menschen schaffen, die es mit geringem Einkommen schwer haben, eine Wohnung zu finden“. Es habe kontroverse Diskussionen in der Politik gegeben, doch „dann ist die Entscheidung für ein Tochterunternehmen gefallen, in das wir auch sechs Immobilien zum Start überführt haben“. Zügig seien die Planungen für zehn Projekte aufgenommen worden und bis Ende 2020 werden 100 neue Wohnungen mit modernstem Standard realisiert. „Das reicht von Smart-Home-Lösungen über eine effiziente und damit günstige Energieversorgung bis hin zur Barrierefreiheit.“ Allerdings wird nur die Hälfte der Neubauwohnungen mit einer Sozialbindung versehen. „Wir haben keine stillen Reserven, müssen jedes Projekt wirtschaftlich kalkulieren.“ Um am Markt dauerhaft agieren zu können, müsse die neue Gesellschaft straff geführt werden. „Viele Aufgaben werden durch unsere ebenfalls neu gegründeten Stadtwerke erledigt“, so der Bürgermeister.

Nach gut zwei Jahren fällt die Bilanz positiv aus. „Wir haben eine öffentliche Diskussion in Gang gebracht. Dadurch hat auch der private Mietwohnungsbau Fahrt aufgenommen. Die Investoren sagen sich: „Wenn die Gemeinde Wohnungen baut, dann investieren auch wir.“ Auch bei der Politik sei die anfängliche Skepsis gewichen. Dr. Baier: „Ich werde immer häufiger zu Vorträgen eingeladen, weil das Thema in vielen Orten immer wichtiger wird.“ →



Anzeige

telesense
Kommunikation bewegt



Seit 11 Jahren erfolgreich
für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitalisierungsberatung
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de



Harburg

Harburg will 1 000 Wohnungen bauen

Kreiseigene Wohnungsunternehmen hingegen haben in vielen Regionen eine lange Tradition. Nicht so im Kreis Harburg. Im Hamburger Umland ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt traditionell groß, so dass die Politik nach Lösungen suchte. „Das ist schon eine große Herausforderung. Aber eine, die Spaß macht und Chancen bietet“, sagt Joachim Thurmann, Geschäftsführer der neuen KWG kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH. Das Unternehmen ist das erste seiner Art. Es gibt weder Genossenschaft noch kommunale Wohnungsunternehmen im Landkreis Harburg. Gegründet haben es sieben Gemeinden, zwei Städte, der Landkreis und die Sparkasse Harburg-Buxtehude. Ziel der KWG ist es, mit einem Eigenkapital von bis zu 45 Millionen Euro in den nächsten fünf bis sieben Jahren bis zu 1 000 Wohnungen für etwa 150 Millionen Euro zu schaffen. Die ersten zehn Wohnungen baut die KWG Mitte 2018 in Salzhausen, seit Anfang Dezember 2018 laufen die Arbeiten für zwei Objekte in Jesteburg (9 Wohnungen) und in Rosengarten (16 Wohnungen).

Bei Miete zwei Euro unter Marktpreis

Bezahlbarer Wohnungsbau ist aus Thurmanns Sicht auch nicht gleichzusetzen mit sozialem Wohnungsbau. „Wir werden bei den ersten Wohnungen zwei Euro unter vergleichbaren Wohnungen bleiben und eine Kaltmiete von 8,50 Euro nicht überschreiten.“ Damit würde eine Wohnung vor allem für Alleinstehende, junge Familien, Auszubildende, Senioren und Fachkräfte mit durchschnittlichen Einkommen wieder bezahlbar. „Um diese Mietpreise zu erreichen, setzen wir bei den ersten Bauten auf serielle Bauen.“ Angestrebt ist, bis Ende 2021 bis zu 200 Wohnungen jährlich zu errichten.

Große Städte ziehen nach

Hohe Ziele hat sich die Landeshauptstadt Kiel für den Wohnungsbau unter städtischer Führung gesetzt. Stadtrat Gerwin Stöcken, Dezernent für Soziales, Wohnen, Gesundheit und Sport, ist überzeugt: „Wir legen mit einem eigenen Unternehmen den Grundstein für eine noch aktivere Rolle der Stadt im Wohnungsbau.“ Mit städtischen Bauprojekten wie im Schusterkrug und dem Ankauf von Wohnungen, die hinter dem Hauptbahnhof im Bereich Marthas Insel errichtet werden, sei bereits ein Anfang gemacht worden. „Die Wohnungsgesellschaft wird in enger Kooperation mit den Partnern des Masterplans Wohnen ein wichtiger Motor für den Wohnungsbau werden“, so Stöcken.

Kein Wettbewerb, sondern Nischen bedienen

Die Ausrichtung der neuen Gesellschaft ist eindeutig: die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Personengruppen ohne bzw. mit geringem Einkommen, die Versorgung besonderer Bedarfsgruppen (z.B. Obdach- u. Wohnungslose) und die Förderung besonderer Wohnformen. Ausschlaggebend für die Neugründung ist nach Darstellung der Stadt, dass „es von den aktuellen Wohnungsanbietern zu wenig Anstrengungen für zunehmend vom Markt ausgeschlossene Personen gibt.“ Die neue Gesellschaft verfolge nicht das Ziel, in den Wettbewerb mit diesen Anbietern zu treten, sondern wolle Nischen bedienen. Noch sind Detailfragen zu klären. Durch externe Expertise sollen Fragen zur Rechtsform, zum Portfolio und zur Wirtschaftlichkeit geklärt werden. Denkbar ist nach Darstellung der Verwaltung auch, dass die Form einer Genossenschaft mit der finanziellen Beteiligungsmöglichkeit durch Bürger gewählt wird.

Bürger machen in Osnabrück Druck

Noch ganz am Anfang steht die Stadt Osnabrück. Hier ist es der Druck aus der Bevölkerung, der zum Handeln zwingt. Nach dem Bürgerentscheid im Mai muss die Kommune – nach dem Verkauf ihrer etwa 3700 Wohnungen 2002 – wieder als Akteur auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden. 76,4 Prozent der Osnabrücker sprachen sich für ein neues Unternehmen aus. „Getrommelt“ hatte ein „Osnabrücker Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“, eine Initiative, mit knapp 40 Vereinen, Wohlfahrtsverbänden und Teilen der Politik.

2020 sollen Weichen gestellt sein

Thomas Fillep, Stadtrat und Finanzvorstand der Stadt: „In welcher Rechtsform, mit welcher Ausstattung und mit welchen Projekten wir starten, steht noch nicht fest.“ Die Verwaltung bereite einen Maßnahmenplan vor. Der Start der intensiveren politischen Beratungen sei für Anfang September vorgesehen. „Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von einer Stiftung bis hin zu einer GmbH. Ziel der Verwaltung ist es, das Unternehmen im Laufe des Jahres 2020 auf das Gleis zu setzen“. Nach Darstellung der Stadt im Vorfeld des Bürgerentscheides sollen jährlich 40 bis 80 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 8 bis 16 Millionen Euro gebaut werden. ←

Anzeige

Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®

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

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

www.gap-group.de



Energetische Sanierungen

Energiesprong revolutioniert den Sanierungsmarkt – neue Lösungen für klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum

Damit der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden kann, müssen energetisches Sanieren und bezahlbares Wohnen in Einklang gebracht werden. Dafür brauchen wir neue Sanierungsprozesse und innovative, in der Breite umsetzbare Konzepte, kombiniert mit stärkenden Impulsen aus der Politik. Ein wichtiger Baustein ist die serielle Sanierung mit vorgefertigten Elementen nach dem Energiesprong-Prinzip.

„Das schaffen wir nur, wenn wir den Sanierungsprozess neu denken und schneller, günstiger werden, bei garantierter, gleichbleibend hoher Qualität.“

VON CHRISTIAN STOLTE
Bereichsleiter Energieeffiziente Gebäude,
Deutsche Energie-Agentur (dena)

In Deutschland wird energetisch saniert: Heizungen und Fenster werden ausgetauscht, Wände und Dächer gedämmt. Der Energieverbrauch sinkt langsam, doch um die Klimaschutzziele zu erreichen, reichen Zahl und Geschwindigkeit der energetischen Sanierungen noch nicht aus. Um bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen jährlich rund 1,4 bis zwei Prozent der rund 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland energetisch fit gemacht werden. In absoluten Zahlen bedeutet das, jährlich müssen bis zu 360 000 Häuser pro Jahr und damit 1 400 Häuser pro Tag saniert werden.

Fassaden- und Dachelemente werden unter Idealbedingungen industriell vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und von außen an das Haus montiert.

Quelle: Energiesprong International/ Fabrice SINGEVIN

Das schaffen wir nur, wenn wir den Sanierungsprozess neu denken und schneller, günstiger werden, bei garantierter, gleichbleibend hoher Qualität. Etablierte Sanierungslösungen sind oft komplex und aufwendig. Ein größerer Grad an Standardisierung und Vorfertigung kann dabei einen Beitrag leisten, um Sanierungen zu vereinfachen und Stückzahlen zu erhöhen. Zudem sind Fachkräfte rar. Ein höherer Grad an Standardisierung kann auch die Planungssicherheit erhöhen und die Kosten senken. Mietern kommt dies bei der Umlage der (geringeren) Kosten zugute. So kann energetisches Sanieren einfacher, günstiger und schließlich populärer werden.

Modulares Sanieren: Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang bringen

Funktionierende Sanierungskonzepte müssen die Interessen von Eigentümern und Mietern erfüllen, um in der Breite zu überzeugen. Wohnungsunternehmen wünschen sich schnelle, kostengünstige und wiederholbare Sanierungskonzepte; die Mieter einen erhöhten Wohnkomfort, keine oder nur geringfügig steigende Mieten und eine geringe Belastung während der Sanierungszeit.

Das aus den Niederlanden stammende und inzwischen in vielen anderen Ländern weiterentwickelte Energiesprong-Prinzip setzt hier an. Es arbeitet mit digitalisierten, standardisierten Prozessen und vorgefertigten Bau- und Technischelementen, mit denen ein klimaneutraler Energiestandard zu erschwinglichen Kosten und kürzeren Realisierungszeiträumen umgesetzt werden kann. Ziel ist eine hochwertige sogenannte Net-Zero-Sanierung, die wärmietenneutral umsetzbar ist. So lässt sich eine Win-win-Situation für Eigentümer und Mieter erreichen.

Energiesprong: Marktentwicklung in Deutschland

Die dena arbeitet aktuell gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft daran, Sanierungen nach dem „Energiesprong“-Prinzip an den deutschen Markt anzupassen und erste Prototypen zu realisieren. Dafür bietet sich die Gruppe kleinerer Mehrfamilienhäuser an. Hier gibt es eine größere Anzahl typenähnlicher Gebäude und es können verhältnismäßig wenige Entscheider über die Sanierung vieler Gebäude befinden. Denn es braucht eine größere Anzahl von Sanierungsobjekten, um wirtschaftlich attraktive Produktionsbedingungen erreichen zu können.

In dieser Gruppe gibt es rund 500 000 für Energiesprong-Sanierungen geeignete Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Dies sind insbesondere Wohnhäuser aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren mit bis zu drei Etagen, verhältnismäßig einfacher Hülle und einem eher hohen Energieverbrauch von ca. 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Das Prinzip der Vorfertigung lässt sich perspektivisch auch auf weitere Gebäudetypen übertragen – also zum Beispiel auf Einfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude. Gleichzeitig ist aber klar, dass dieser Ansatz vor allem für die architektonisch einfacheren und typenähnlichen Gebäude geeignet ist. Alle Gebäude mit →



Diese Mieterin eines nach dem Energiesprong-Prinzip sanierten Hauses bei Amsterdam ist sehr zufrieden. Sie zahlt so viel Warmmiete wie vor der Sanierung und genießt dabei höheren Wohnkomfort.

Quelle: Jurrian Photography

höherwertiger architektonischer Bedeutung, mit erhaltenswerter Bausubstanz und ganz besonders Gebäude, die aufgrund von Denkmalschutz oder Stuckfassaden handwerkliche Detailarbeit erfordern, müssen weiterhin individuell betrachtet und mit den traditionellen Sanierungsansätzen behutsam erneuert werden. Nur mit einer Kombination aus Innovation und Tradition kann der Gebäudebestand insgesamt zukunftsfähig gemacht werden. Nach dem Motto: Vorfertigung, wo möglich – traditionell, wo nötig.

Für innovative und traditionelle Sanierungsansätze gilt gleichermaßen: Die politischen Rahmenbedingungen müssen Komplexität reduzieren, Handlungsspielräume geben und das Mitmachen bei der Energiewende fördern. Hier kann die Politik Impulse geben, wie im Mietwohnungsmarkt deutlich mehr energetische und für die Mieter bezahlbare Modernisierung gelingen kann. Wichtig sind angepasste Strukturen bei der Förderung, die Einführung einer steuerlichen Förderkomponente sowie Ansätze, die Mieterstromprojekte attraktiver und wirtschaftlicher machen.

Als integriertes Gesamtprodukt setzt Energiesprong auf digitalisierte Gebäudeaufnahme, modulare Bauweise und serielle Vorfertigung.

Fazit: Es wird sich lohnen, mit frischen Ideen mutig und innovativ an die Sanierung des Gebäudebestands heranzugehen. Hocheffiziente und weitgehend standardisierte Komplettanierungen können der Wärmewende im Bereich von typisierten Gebäuden einen dringend notwendigen Impuls geben, um den Sanierungsmarkt insgesamt anzukurbeln und so mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen. ←

Der Text ist erstmalig in der März-Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft erschienen.



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.

Energiesprong: Revolution für den Sanierungsmarkt

Energiesprong ist ein neuartiges Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, kurze Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine warmmietenneutral umsetzbare Sanierung mit Net-Zero-Standard, nach der das Gebäude über das Jahr so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom erzeugt, wie benötigt wird. Und das, ohne dass die Mieter mit langen Bauzeiten belastet werden.

Energiesprong wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in mehr als 4500 Gebäuden umgesetzt. Auch in Frankreich und Großbritannien ist das Konzept erfolgreich. In Deutschland wird Energiesprong von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) koordiniert. In enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft entwickelt die dena das Sanierungskonzept für den deutschen Markt, bringt Unternehmen zusammen und setzt sich für optimale Rahmenbedingungen ein. Das Projekt wird finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und unterstützt vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Umsetzung der ersten Prototypen wird zudem über das EU-Programm INTERREG NWE im Rahmen des Projekts „Must-be0“ gefördert.

Rund zehn Wohnungsunternehmen sowie rund 50 Bau- und Zulieferunternehmen aus den Bereichen Generalübernehmer, Fassaden-/ Dachelemente, Photovoltaik, Wärmepumpen, Lüftung und Energiemonitoring unterstützen Energiesprong bereits. In diesem und in den nächsten Jahren sollen in verschiedenen Regionen Deutschlands Prototypen mit derzeit rund 120 Wohneinheiten umgesetzt werden, die ganz konkret zeigen, wie es geht – als erster Schritt zu einem Breitenmarkt für warmmietenneutral umsetzbare Net-Zero-Sanierungen.

Interessierte Bau- und Wohnungsunternehmen, die sich an der Energiesprong-Initiative beteiligen wollen, können sich gerne an das Energiesprong Deutschland-Team für weitere Informationen wenden. Die Teilnahme ist kostenfrei. Kontakt: www.energiesprong.de ←

Wohnungsunternehmen unterstützen Grundschulen mit Arbeitsheft übers Wohnen



Sieben norddeutsche Wohnungsunternehmen (siehe Kasten) haben Hefte für Grundschulen mitgestaltet. Die Bücher sollen den Sachunterricht unterstützen.

Hannover/Hamburg. „Das kann ich! Wohnen entdecken“ – so lautet der Titel eines neuen Arbeitsheftes für Dritt- und Viertklässler. Herausgeberin ist die „Initiative grün gedacht – grün gemacht“ aus Hannover. Bei der inhaltlichen Entwicklung hat der vdW Niedersachsen Bremen mitgewirkt. Entstanden ist ein buntes Arbeitsheft mit curricularem Anspruch, das im Sachunterricht eingesetzt werden kann. Die inhaltlichen Konzepte sind pädagogisch ausgewogen.

Die Idee hinter der Fibel: In Wohnquartieren, wo soziale Strukturen entstehen, haben Kinder einen großen Einfluss auf das Verhalten ihrer Eltern. Sie bestimmen mit, was gekauft werden soll und beeinflussen durch ihre Interessen und Wünsche die Gestaltung des Wohnumfeldes. Kinder nehmen Lebensorte ein und füllen sie mit Leben aus. Kinderlachen erfreut alle Generationen und erinnert einen selbst an schöne, zurückliegende Zeiten. Kurzum, wer Kinder für seine Ziele und Vorstellungen gewinnt, wird langfristig auch Erwachsene für Themen wie Verantwortung, Gesundheit, Sicherheit und Glück erreichen können.

Wohnungsunternehmen, die Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und im vdW Niedersachsen Bremen sind, haben die Möglichkeit, im Heft eine Unternehmensseite individuell zu gestalten. Sieben Wohnungsunternehmen haben bereits mitgemacht und entwickelten regionale Wimmelbilder, starteten einen Malwettbewerb oder nutzten ihre Seite zur Unternehmenskommunikation.

Wer Interesse hat: Bestellung, Konfektionierung und Beratung bitte per E-Mail unter mk@das-kann-ich.shop ←



Bauverein Rüstringen eG
 GEWOBA (Bremen und Bremerhaven)
 Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
 GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH
 Nachbarn helfen Nachbarn
 Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH
 Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
 Teterower Wohnungsgesellschaft mbH

Mietendeckel – es trifft die Falschen



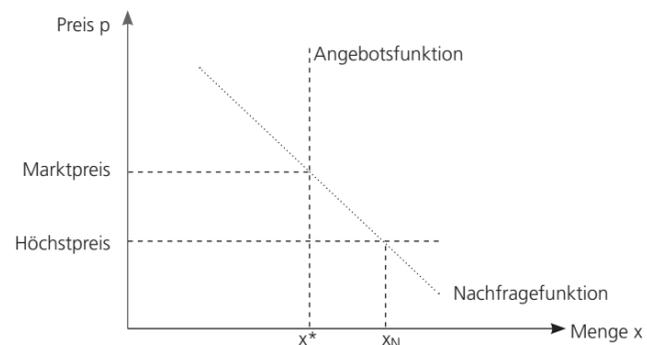
PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZ
Professor für Immobilienökonomie an der
EBZ Business School in Bochum

2. Verschärfte Konkurrenz bei den Mietern

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten und die zunehmenden Proteste der Bevölkerung bzw. Mieter führen in der Politik zu immer neuen Ideen. Bislang gibt es schon Regeln für Mieten von Bestandswohnungen. Mietpreisbremse und Kappungsgrenze haben aber nur begrenzt Erfolg gegen die Mietsteigerungen gebracht. So hat sich der Protest in der Bevölkerung stetig erhöht. Nach der Mietpreisbremse, die nur bedingt Erfolg hatte, soll nun der Mietendeckel die Lösung sein.

Mithilfe des Mietendeckels („Berliner Mietengesetz“) soll der rasante Anstieg der Mieten in Berlin gebremst und dem Mietmarkt sozusagen eine Atempause verschafft werden. Vorgesehen ist ein Mietenmoratorium, sodass bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete fünf Jahre lang nicht erhöht werden darf. Und sogar eine Mietsenkung kann auf Antrag durchgesetzt werden, wenn der Mietpreis überhöht ist. Dazu notwendig ist eine allgemeingültige Mietobergrenze, die noch durch den Gesetzgeber zu definieren wäre. Es soll aber auf Antrag auch Ausnahmeregelungen für wirtschaftliche Härtefälle geben.

1. Ökonomisch-theoretische Erklärung

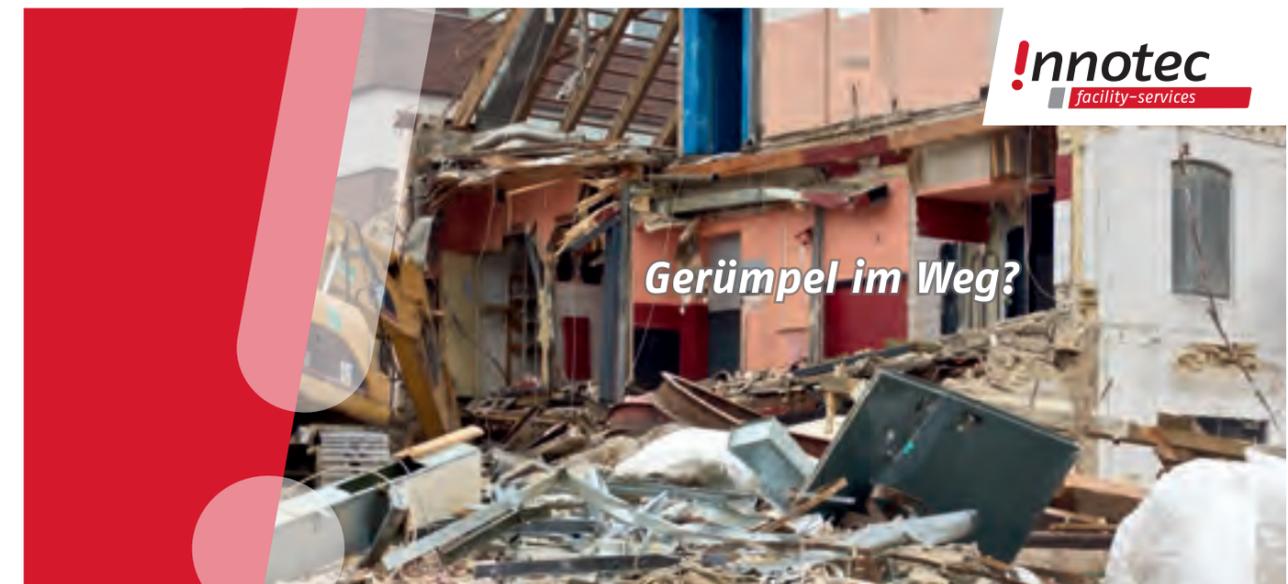


Volkswirtschaftlich gesehen handelt es sich bei derartigen politischen Eingriffen um staatlich festgelegte Höchstpreise. Während das Angebot fix ist und sich kurzfristig nicht verändern lässt, hängt die Nachfrage von der Miethöhe ab. Die politisch festgelegte Höchstmiete liegt unterhalb des sich eigentlich durch Angebot und Nachfrage ergebenden Marktpreises. Bei dem Mietendeckel besteht eine höhere Nachfrage, als Angebot vorhanden ist, da sich mehr Haushalte auch eine Wohnung zu der niedrigeren Miete leisten können.

Bei der Nachfrage ist zwischen zwei Gruppen zu unterscheiden, nämlich die, die schon eine Wohnung (bzw. einen Mietvertrag) hat und die, die eine Wohnung sucht (auch wenn sie aktuell in einer wohnt). Profitieren werden auf den ersten Blick die Mieter mit einem bestehenden Mietvertrag. Ihre Mieten werden bei einem Mietdeckel nicht erhöht und gleichzeitig die Einkommen steigen. Insgesamt kommt es daher zu einer geringeren Mietbelastung. Aber auch sie werden Nachteile haben. Durch die Deckelung haben Vermieter kaum noch Anreize, in die Instandsetzung und Modernisierung zu investieren, weil sie die Wohnung bei den gegebenen Mieten ohnehin vermieten können. So kann sich die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes mittel- bis langfristig verschlechtern.

Die Haushalte, die jedoch eine Wohnung suchen, werden eindeutig benachteiligt. Instrumente wie der Mietendeckel bieten keinen Anreiz, eine einzige Wohnung zu bauen. Es wird für viele Menschen schwieriger, eine Wohnung zu finden. Bei der niedrigen Höchstmiete ist die Nachfrage größer als das Angebot, so dass andere Mechanismen als der Preismechanismus zum Zuge kommen. Es droht die Gefahr von Wartelisten oder Schattenmärkten (z.B. Abstandszahlungen), die von den Vermietern als Alternative gewählt werden. Vermieter werden im Zweifelsfall auch eher an einkommensstarke Haushalte – womöglich ohne Kinder – vermieten. Das bedeutet für die, die eigentlich bedürftig sind, also geringe Einkommen oder besondere Probleme haben, dass sie nicht mehr zum Zuge kommen.

Außerdem ist zu erwarten, dass der Mietmarkt deutlich weniger flexibel wird. Den Mietern werden potenziell weniger Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum einen ist mit einem höheren Zuzug in die Städte zu rechnen, da die Wohnungen nicht mehr so teuer erscheinen. Auch werden wiederum andere feststellen, dass ein Wohnungswechsel schwierig ist, sie bleiben also in ihren Wohnungen. Der Wohnungsmarkt wird damit schwieriger zugänglich sein. Zum anderen sind weniger Wohnungen für Mieter zu erwarten. Vermieter werden wohl vermehrt an Selbstnutzer verkaufen, weil diese eine hohe Zahlungsbereitschaft haben. Der Mietwohnungsmarkt würde kleiner werden und so die Knappheit insgesamt sogar noch verschärfen. →

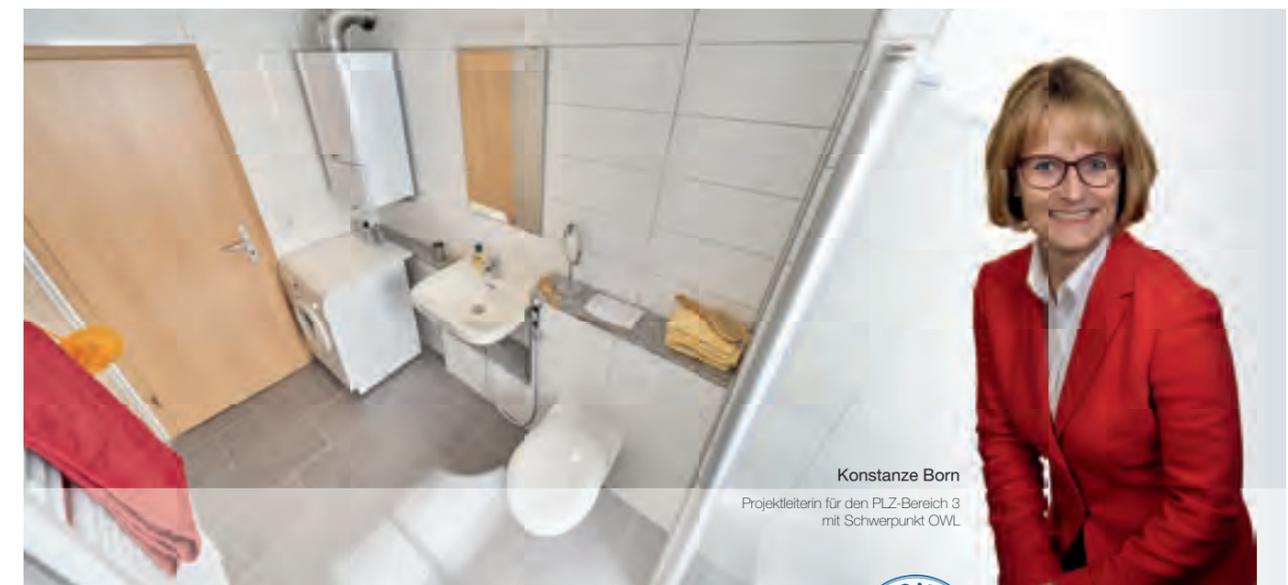


Jetzt dem Sommer Raum geben – mit den Innotec Facility-Services.



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

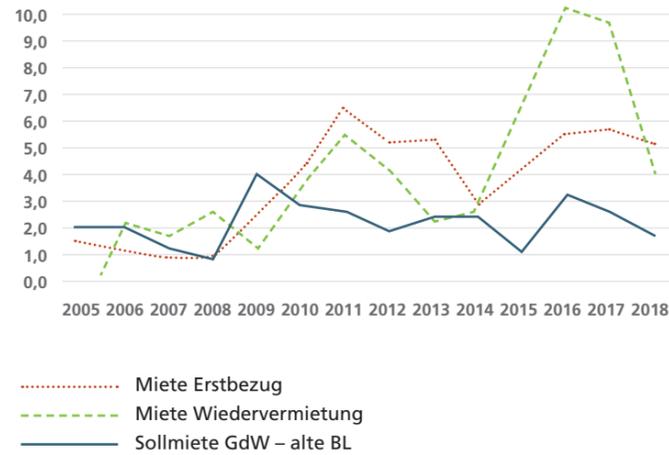


Mieterfreundlich modernisieren mit Blome!

Bad- und Strangmodernisierung im Bestand ist unsere Spezialität. Nur 7-10 Arbeitstage und nur ein Monteur pro Bad. Erfahren Sie mehr über unser Rundum-Sorglos-Paket unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org





3. Auswirkungen für die Wohnungsunternehmen

Für die Vermieter entsteht der offensichtliche Nachteil, dass sie durch den Mietendeckel keine steigenden Einnahmen haben und weniger Überschuss bzw. Rendite erzielen werden.

Kurzfristig kommt auf sie bei stabilen Einnahmen eine steigende Kostenbelastung zu. Bei der allgemeinen Inflation werden sich auch die Kosten für die Wohnungsunternehmen ausweiten. So werden die Kosten beispielsweise für Personal oder Instandhaltung auch in den nächsten Jahren weiter steigen. So können Wohnungsunternehmen, die weniger Überschüsse zur Verfügung haben, ihren Bestand nicht mehr modernisieren oder energetisch sanieren.

Mittel- bis langfristig wird der Mietendeckel zu rückläufigen Investitionen führen. Ohne die Möglichkeit zu moderaten Mietanpassungen werden Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein, den Anforderungen der Mieter gerecht zu werden. Das wird zu Lasten des Bestandes gehen. Eine abnehmende Investitionstätigkeit infolge des Mietendeckels wird auch dazu führen, dass notwendige Investitionen unterbleiben.

Wohnungsunternehmen brauchen die Möglichkeit zu moderaten Mietsteigerungen, um ihre Investitionen wie dem Neubau oder Instandhaltung der Gebäude nachkommen zu können. Weiterhin besteht die Gefahr, dass beispielsweise Hausprojekte künftig nicht mehr finanzierbar wären, da die Investition nicht mehr rentabel ist. Somit kommt es zu weniger Wohnungsneubau und damit ein im Verhältnis zur Nachfrage zu langsam steigendes Wohnungsangebot.

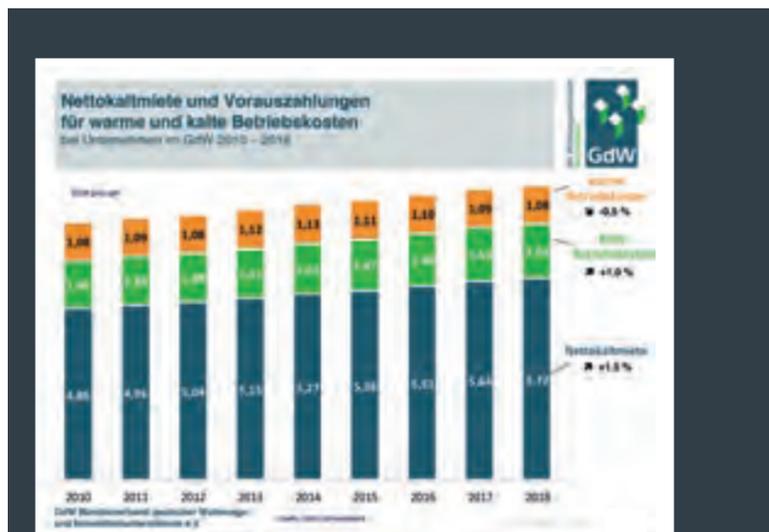
Bei einem Vergleich der Mietentwicklung der preiswerten Wohnungen in den 7 A-Städten mit den Sollmieten (Betrag, der erzielbar wäre und im Mietvertrag vereinbart wird) der GdW-Mitgliedsunternehmen zeigt sich folgendes Bild. Die GdW-Wohnungsunternehmen weisen die geringere Miethöhe auf. Die Miete in den großen Städten ist um rund 50 Prozent bei den Wiedervermietungen und um ca. 80 Prozent beim Erstbezug höher als die Sollmiete. Auch beim Mietwachstum zeigt sich das gleiche Bild. In den großen Städten stiegen die Mieten in diesem Jahrzehnt um ungefähr 50 Prozent, während das Wachstum bei den GdW-Wohnungsunternehmen nur 20 Prozent betrug. Der Mietendeckel würde damit auch die Wohnungsunternehmen treffen, die *nicht* für die problematische Wohnsituation verantwortlich sind.

5. Fazit

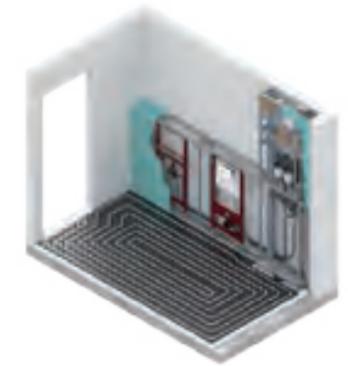
Der Mietendeckel deckelt zwar die explosive Stimmung auf den Wohnungsmärkten, schafft aber keine neuen Wohnungen. Die Regelung trifft zudem auch die Wohnungsunternehmen, deren Mieten in den letzten Jahren nur moderat gestiegen sind. Notwendig sind allerdings zielgerichtete, temporäre Mietregulierungen, die die wahren Verursacher der Preistreiberei bei den Mieten treffen.

4. Mietendeckel trifft die falschen Vermieter

Der Senat von Berlin will mithilfe des Mietdeckels radikal weitere Mietsteigerungen verhindern. Durch die allgemeingültige Regelung werden aber auch Vermieter getroffen, die gar nicht für die exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre verantwortlich sind. Die Mieten privater Eigentümer und vor allem der großen privaten Wohnungsunternehmen sind viel schneller gestiegen als die der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften. Die Mitgliedsunternehmen des GdW zeichnen sich nicht nur dadurch aus, dass zum einen die Mieten niedriger sind, sondern zum anderen auch die Mieten geringer angestiegen sind.



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



www.tece.de

AUF EINEN BLICK

Wohnungsgrößen von **50-105 m²**

2-4 Zimmerwohnungen (zur Miete oder auch Kauf)

ALLE WOHNUMGEN VERFÜGBAR ÜBER EINE TERRASSE, BALCON ODER DACHESSASSE

GUTE ANWEGUNG AN DIE A7, B3, B71 UND B206

LAGE

Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (Lage ab A7 und B71)

Südliche Metropolregion Hamburg (Knoten: Straße/Schienen)

	km	Min./PKW	Min./Bahn
Hamburg	75 km	ca. 50 Min.	80 Min.
Elbe	90 km	ca. 70 Min.	65 Min.
Halle/Leipzig	80 km	ca. 60 Min.	70 Min.

wohnen in **Soltau**

Ein Gemeinschaftsprojekt von



DR. GUNTER MANN

Diplom Biologe Dr. Gunter Mann ist Präsident des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BuGG) und Mitglied der FLL-Regelwerksausschüsse „Dachbegrünung“ und „Fassadenbegrünung“ / www.gebaeudegruen.info

Dachbegrünung auf einer Tiefgarage in Karlsruhe. Grüne Lunge und optischer Genuss

Dach- und Fassadenbegrünungen – schön, wirkungsvoll und nachhaltig!

Täglich wird in Deutschland die Fläche von etwa 70 Hektar Natur versiegelt. Die Hälfte dieser Flächen verschwindet langfristig aus dem natürlichen Wasserkreislauf.

Neben dem Flächenverbrauch zwingen uns Klimawandel (Urban Heat Island Effect und Extrem-Regenereignisse), Bevölkerung- und Städtewachstum zum Umdenken und Handeln. Die urbanen Hitzeeffekte werden durch die Sonne, dunkle Gebäude und Straßen, versiegelte Oberflächen und dadurch schnell abfließende Regenwasser verursacht. Ohne Pflanzen fehlen Evapotranspiration und damit die Verdunstungskühlung. Die Temperatur in Städten ist 1 bis 3°C höher als im Umland. Lösungen, diesen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken sind größtenteils mit Stadtgrün verbunden – und aufgrund der engen Bebauung bieten sich in der Stadt vorrangig Dach- und Fassadenbegrünungen an.

Wissenswertes zur Dachbegrünung

Begrünbar sind Flachdächer und Schrägdächer. Es wird unterschieden zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Die extensiven Gründächer, etwa 83 Prozent aller Dachbegrünungen in Deutschland, zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe (ca. 8 bis 15 cm), geringes Gewicht (ca. 80 bis 170 kg/m²) und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Vegetation (vergleichbar mit Steingarten und Magerwiesen) aus. Extensivbegrünungen werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen. Dagegen sind Intensivbegrünungen erweiterte Wohnräume (Dachgärten), auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenerdigen Garten. Dementsprechend ist der Gründachaufbau höher (ab ca. 25 cm) und schwerer (ab ca. 300 kg/m²). Die Pflege gestaltet sich wie sonst im Garten je nach Pflanzenauswahl mehr oder weniger

Anzeige

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



Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

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

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



BOSCH
Technik fürs Leben



Tübinger Neubaugebiet: alle Dächer begrünt für ein Leben mit Aussichten



Fassadenbegrünungen im Freiburger Stadtteil Vauban kühlen das Gebäude und deren Umgebung durch die Verdunstung der Vegetation

aufwändig. Intensiv begrünte Dächer gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, dagegen können Extensivbegrünungen auf Flach- und Schrägdächern bis zu einer Dachneigung von etwa 40 Grad gebaut werden. Jedoch sind ab 15 Grad Dachneigung besondere Maßnahmen zur Rutsicherung notwendig, damit das Gründach bei Starkregen nicht ins Rutschen kommt.

Kostenrichtwerte: Extensivbegrünungen gibt es je nach Schichtaufbau und Flächengröße schon ab etwa 25 bis 30 Euro pro Quadratmeter, begehbare Dachgärten liegen je nach Aufbauhöhe und Ausstattung bei etwa 60 bis 150 Euro/m². Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 1 bis 8 Euro/m². →



Wohn- und Geschäftshäuser mitten in Stuttgart:
oben Extensivbegrünungen und auf mittlerer Ebene
ein nutzbarer Dachgarten



Tiefgaragenbegrünung Stuttgart-Killesberg.
Bäume ersetzen Sonnenschirme.
Grünes Zentrum einer Wohn- und Geschäftsanlage

Wissenswertes zur Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen:

- bodengebundene Begrünung
- wandgebundene Begrünung

Bodengebundene Begrünung

Die traditionellen bodengebundenen Begrünungen erfolgen an einer fertigen Außenwand je nach Klettermodus mit oder ohne Kletterhilfe. Sie sind im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die verwendeten Pflanzen „Kletterpflanzen“ sind und eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben. Die „Kletterpflanzen“ sind Selbstklimmer oder benötigen geeignete dauerhafte Kletterhilfen. Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über natürliche Einträge statt. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig, jedoch in geringerem Maße als bei wandgebundenen Begrünungssystemen.

Wandgebundene Begrünung

Wandgebundene Begrünungssysteme bilden in der Regel die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche.

Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus.

Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage. Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung und dem verwendeten System abhängig; insgesamt aber höher als bei bodengebundenen Begrünungen.

Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein. Kostenrichtwerte: Bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen gibt es für etwa 150 bis 300 Euro/m², die wandgebundenen Begrünungen liegen je nach Flächengröße bei etwa 500 bis 1000 Euro/m². Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 10 bis 25 Euro/m².

Nachhaltiges Bauen

Begrünte Dächer vereinen eine Vielzahl an positiven Wirkungen und sind ein ebenso einfacher wie wirkungsvoller Baustein des nachhaltigen Bauens.

Nachhaltiges Bauen heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit nachfolgenden Generationen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen werden kann. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäudequalität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe der Nachhaltigkeit von Gebäuden beziehen sich auf die drei vorrangigen Schutzziele Ökonomie, Ökologie und Soziales/Kulturelles:

Dachbegrünung und Ökonomie ...

- Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter und vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit bis zu doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber der unbegrünten Variante.
- Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung, in dem Klimaanlagen eingespart werden können.
- Erhöhung des Wirkungsgrades von Photovoltaikanlagen bei der Kombination mit Dachbegrünung.
- Wasserrückhaltung (je nach Begrünungsart jährlich 30 bis 99 Prozent des Niederschlags) und Minderung der Spitzenabflüsse (je nach Begrünungsart bis zu 100 Prozent). Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotenzialen bei der Rohr- und Kanaldimensionierung, Einsparung von Regenrückhaltebecken und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.

Dachbegrünung und Ökologie ...

- Ökologische Ausgleichsflächen. Anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung, d.h. damit können andere Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden.

Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik,
Wärme und Elektromobilität

e-on

www.eon.de

Dachbegrünung und Soziales / Kulturelles ...

- Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.
- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen und zusätzliche Wohn- und Nutzflächen. Das Reizvolle für alle Investoren ist, dass der Baugrund für diese weiteren Nutzflächen kostenlos ist. Er wurde ja schon ebenerdig bezahlt und erfährt „oben“ eine „Zweitnutzung“. Und die Kosten der Dachbegrünungen sind bei weitem geringer als die Kosten eines Grundstücks.

Gebäudebegrünung versus Wohnungswirtschaft?

Die Herstellung und Pflege begrünter Dächer und Fassaden verursacht natürlich mehr oder weniger große Mehrkosten. Doch der Nutzen, der vielfach dagegen steht, wiegt das mehr als auf. Wir können ohne Gebäudebegrünung bald nicht mehr bauen, weil wir schon in vielen Städten, unabhängig ob Neubaugebiet oder Bestand, Einleitbeschränkungen haben. Das heißt, das meiste Niederschlagswasser muss aus Gründen der Überflutungsvorsorge auf dem Grundstück verbleiben und nur ein ganz geringer Anteil darf in die Kanalisation. Ohne Dachbegrünungen nicht machbar.

Immer mehr und älter werdende Menschen zieht es in die Städte. Und sie möchten dennoch erreichbares lebendiges Grün, das Lebensqualität, Naturerlebnisse, Verschattung und Kühlung bringt. Was liegt im wahrsten Sinne näher als der Garten auf dem Dach!? Und wer möchte nicht in einem Wohngebiet leben, das durchgrünt ist und bei dem die Dachflächen als Naherholungsflächen mit Sport und Spiel und Urban farming-Flächen genutzt werden!?

Zusammenfassung

Klimawandel, Versiegelung und zunehmende Verstädterung führen zu überhitzten Großstädten. Die Folge sind u.a. Hitzeinseln, häufigere Sommertage und Hochwasserkatastrophen. Dach- und Fassadenbegrünungen spielen als Vorbeugungsmaßnahmen eine große Rolle und lassen sich bei vorausschauender Planung ohne größeren Mehraufwand umsetzen. Gebäudebegrünungen vereinen viele positive Wirkungen, sind wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Bauens und der Anpassungsstrategie gegen den Klimawandel und fördern das Leben in der Stadt. ←

Interessante Vorträge – spannende Gespräche



Lübeck. In diesem Jahr trafen sich die Mitglieder der Arbeitskreise Unternehmenskommunikation des vdw Niedersachsen Bremen, des VdW Rheinland Westfalen und des VNW in der Hansestadt im Nordosten Schleswig-Holsteins. Mehr als 40 Kolleginnen und Kollegen waren der Einladung gefolgt und erlebten während der beiden Tage ein abwechslungsreiches wie informatives Programm.

Der erste Tag war Vorträgen und Diskussionen vorbehalten. Zur Begrüßung verwies **Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und Vorsitzender des FA Marketing und Kommunikation im VNW**, darauf, dass seit Beginn dieser Sommertreffen die Zahl der Mitglieder der Ausschüsse immer mehr geworden sei. Das sei sicher auch Ausdruck der Wertschätzung der Arbeit der Fachausschüsse.

Nach den Worten von **Stefan Probst, Vorstand Lübecker Bauverein eG**, ist für die Wohnungswirtschaft die Situation schwieriger geworden. Es reiche in der aktuellen politischen Diskussion nicht mehr aus, darauf zu verweisen, dass Wohnungsgenossenschaften zu den „Guten“ gehörten, weil sie Wohnungen anböten, die für den Otto-Normal-Verbraucher bezahlbar seien. „Kommunikation ist für unsere Unternehmen wichtiger denn je“, sagte Probst. Dazu gehöre, auch über den Tellerrand zu schauen und über Verbandsgrenzen hinweg miteinander ins Gespräch zu kommen.



Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, verwies darauf, dass sein Unternehmen in drei Bundesländern – Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern – und damit in drei verschiedenen Märkten aktiv sei. Kommunikation habe deshalb großen Stellenwert – und zwar intern wie extern. Zugleich mahnte Sonntag, der auch Vorsitzender des VNW-Landesverbands Schleswig-Holstein ist, mehr Standfestigkeit der Wohnungswirtschaft gegenüber unrealistischen Forderungen aus der Politik an. „Wir müssen ehrlich sagen, wo die Grenzen sind: die →



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.

www.kone.de



technische Grenzen, die Kostengrenzen, die Grenzen unserer Produkte“, sagte Sonntag.

Im Anschluss berichtete **Lübeck's Bürgermeister Jan Lindenau** über seine Bemühungen um eine Verwaltungsmodernisierung und über seine Digitalisierungsstrategie. In einem temperamentvollen Vortrag wurden die großen Herausforderungen deutlich, die so ein Umwälzungsprozess mit sich bringt. Es gehe vor allem darum, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitzunehmen, sagte Lindenau, wobei er nicht verschwie, dass das nicht für jeden einfach sei.

Jasmin Off, stellvertretende Chefredakteurin der Lübecker Nachrichten, berichtete über die Digitalisierungsstrategie. Seit Jahren würden die papierernen Auflagen sinken. Derzeit liege diese bei 80000 Exemplaren. Allerdings versuche das Unternehmen, mit Onlineaktivitäten dagegen zu halten. Der Zeitung müsse dabei ein Spagat gelingen: zwischen der Kernleserschaft, die noch die Zeitung in der gedruckten Form beziehe, und jenen Lesern, die digitale Angebote nutzten. Die Digitalisierung habe den Redaktionsalltag grundlegend verändert. Berichterstattung erfolge inzwischen in „Echtzeit“. Einen klassischen Redaktionsschluss gebe es nicht mehr. Bei der Onlineberichterstattung könne man zudem rasch erkennen, welche „Geschichten“ von den Menschen gelesen würden und welche nicht.

Tobias Lindenau und Niklas Günther, beide Geschäftsführer softwerft GmbH, berichteten über den Prozess der „Agilen Projektentwicklung“. So zeichne sich agiles Projektmanagement dadurch aus, dass ein Projekt in zeitliche Etappen unterteilt werde. Am Ende eines jeden Schritts stehe ein mehr oder weniger funktionsfähiges Zwischenprodukt. Der Auftraggeber könne das kontrollieren und auf dessen Grundlage seine bisherigen Vorstellungen anpassen. Die Grundlage der Arbeit sei zwar eine zu Projektbeginn entwickelte Vorstellung über das, was am Ende herauskommen solle. Allerdings lasse agile Projektentwicklung stets Raum für Abweichungen bzw. Veränderungen zu.

Der zweite Tag stand im Zeichen des Besuchs mehrerer Wohnprojekte von Lübecker VNW-Mitgliedsunternehmen. Anschließend besuchten die Ausschussmitglieder die Neubaumaßnahme Eichholz von der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und das Quartiershaus „Middenmang“ der Grundstücksgesellschaft Trave mbH im Quartier Kücknitz. Den Abschluss bildete eine Kurzvisite auf dem Gelände, auf dem die Grundstücksgesellschaft Trave mbH, der Lübecker Bauverein eG, die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und die VBL Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG zusammen das Neubauprojekt „Wohnen am Baggarsand“ realisieren wollen.

Auf dem Gelände des Großparkplatzes Baggarsand sollen rund 250 neue bezahlbare Mietwohnungen errichtet werden. Wie Stefan Probst und Dr. Matthias Rasch berichteten, seien die Herausforderungen groß. Die Nähe zur Trave, aber auch die Anforderungen der Stadt wie beispielsweise die, eine Tiefgarage zu errichten, trieben die Baukosten hoch. Das Projekt sei auch deshalb spannend, weil alle vier Unternehmen eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten müssten, damit es am Ende ein Erfolg werde. Das Ziel, auch auf den Baggarsand bezahlbare Wohnungen zu errichten, werde man erreichen, gaben sich Probst und Rasch optimistisch. ←

#umweltschützen

Bachelor of Arts Real Estate



die Immobilienhochschule



EBZ Business School

University of Applied Sciences

Mit einem Abschluss als Bachelor of Arts Real Estate übernimmst du Verantwortung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und für eine bessere Umwelt. Jetzt informieren unter:

www.ebz-business-school.de

Das Wohnungsübergabeprotokoll – Fluch oder Segen?

Hamburg. Die Ansichten von Mieter und Vermieter über den Zustand der Mietsache am Tag des Auszugs sind oftmals völlig unterschiedlich. Während der Mieter den Zustand der Mietsache meist für absolut einwandfrei hält, ist der Vermieter in vielen Fällen der Ansicht, der Mieter habe Schäden an der Mietsache verursacht, die der Mieter nun zu bezahlen habe.

Die Wahrheit liegt meist in der Mitte. Um spätere Streitigkeiten über das Vorhandensein von Schäden und deren Art zu vermeiden, wird in der Praxis üblicherweise – oftmals auf Initiative des Vermieters – im Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung ein Übergabeprotokoll angefertigt und dann von beiden Seiten unterzeichnet.

Damit beabsichtigt der Vermieter im Regelfall, dass der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe beweisicher festgehalten wird und der ehemalige Mieter nicht etwa auf die Idee kommt, etwaige Schäden an der Wohnung auf den nachfolgenden Mieter oder den Vermieter abzuschieben.

Es ist aus Vermietersicht grundsätzlich durchaus sinnvoll, bei Rückgabe der Wohnung ein derartiges Übergabeprotokoll zu erstellen und darin den Zustand der Mietsache und sämtliche Schäden schriftlich zu dokumentieren sowie anschließend vom Mieter unterzeichnen zu lassen.

Denn wenn im vom Mieter unterzeichneten Übergabeprotokoll ein bestimmter Schaden festgehalten wird, so z.B. tiefgehende Kratzer in der Tür zum Badezimmer, so wird der Mieter nachträglich nicht bestreiten können, dass diese Schäden am Tag der Übergabe vorhanden waren.

Ein Protokoll kann sehr hilfreich sein

Das Protokoll stellt ein Beweismittel dar, welches sich für den Vermieter im Fall einer späteren gerichtlichen Auseinandersetzung als sehr hilfreich erweisen kann. Allerdings ist einschränkend zu beachten, dass der Mieter mit seiner Unterschrift lediglich bestätigt, dass am Tag der Übergabe der im Protokoll bezeichnete Schaden vorhanden war.

Der Mieter kann auch trotz Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls noch einwenden, dass der Schaden bereits vor seiner Mietzeit vorhanden war oder dass er für den Schaden nicht verantwortlich sei. Solche Einwendungen des Mieters sind nur dann



DR. KAI MEDIGER

Rechtsanwalt,
Kaufmann der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft
Referat Genossenschaften,
Quartiersentwicklung und Datenschutz
Betriebskostenrecht und
Wohnungseigentumsrecht

ausgeschlossen, wenn der Mieter im Übergabeprotokoll über die reine Schadensfeststellung hinaus auch ausdrücklich angibt, dass die Schäden von ihm verursacht wurden.

Für den Vermieter ergeben sich aber neben den positiven Wirkungen eines Übergabeprotokolls bei zu sorgloser Verwendung diverse Risiken und Fehlerquellen, die selbst professionellen Vermietern und Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen oft nicht bewusst und nicht geläufig sind. Die Verwendung eines von beiden Seiten unterzeichneten Übergabeprotokolls kann für den Vermieter bei leichtfertiger Verwendung und Gegenzeichnung zu einem Ausschluss jeglicher Schadensersatzforderungen führen betreffend Schäden, die nicht im Protokoll vermerkt sind.

Diese Risiken gibt es

Nach herrschender Rechtsprechung wirkt ein von beiden Seiten unterzeichnetes Übergabeprotokoll zugunsten des Mieters rechtlich wie ein negatives Schuldanerkenntnis gemäß § 397 Abs. 2 BGB mit der Folge, dass der Mieter nur für diejenigen Schäden verantwortlich gemacht werden kann, die auch im Übergabeprotokoll aufgeführt sind (Landgericht Hamburg, Urteil vom 15.10.1998, 327 S 79-98; Landgericht München I, Urteil vom 25. 9. 2002 - 15 S 22038/01; Amtsgericht Leonberg, Urteil vom 03.02.2015, 4 C 469/14). Das gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn es sich um Mängel handelt, die nur von einem Fachmann hätten erkannt werden können oder die am Tag der Übergabe aufgrund von schlechten Lichtverhältnissen nicht erkennbar waren.

Als Hinweis zur praktischen Vorgehensweise ergibt sich für den Vermieter daraus Folgendes:

Der Einsatz und die Verwendung von Übergabeprotokollen sind sinnvoll, um den Zustand bei Rückgabe der Wohnung beweisicher zu dokumentieren. Dabei ist aber sehr darauf zu achten, dass der Zustand der Wohnung umfassend aufgenommen wird und dass sämtliche vom Mieter verursachten Schäden (z.B. auch an technischen Geräten wie dem Kühlschrank oder dem Herd) schriftlich aufgenommen und lückenlos dokumentiert werden.

Auch zu Beginn des Mietverhältnisses bei Einzug sollte ein solches Protokoll erstellt werden und der damalige (schadenfreie) Zustand bei Einzug sollte von beiden Seiten protokolliert werden. Dann kann der Mieter nicht bei Auszug behaupten, dass die streitgegenständlichen Schäden schon vom Vormieter stammen.

Gutes Licht und ausreichend Zeit

Die Besichtigung sollte bei guten Lichtverhältnissen und mit ausreichend Zeit vorgenommen werden. Erforderlichenfalls sollte ein Fachmann zur Übergabe hinzugezogen werden, falls der Vermieter bereits im Vorwege von einer problematischen Übergabe ausgeht.

Wenn ein Vermieter sich über den Zustand eines bestimmten Zimmers oder eines Gegenstandes nicht sicher ist, dann sollte im Übergabeprotokoll vermerkt werden, dass der Vermieter hierüber einen Vorbehalt erklärt, diesen Raum etc. nicht abgenommen hat und sich die Geltendmachung von Schäden und Schadensersatz gegenüber dem Mieter diesbezüglich ausdrücklich vorbehält.

Der Vermieter sollte unbedingt Fotos anfertigen und die Übergabe zumindest in von vornherein problematisch anmutenden Sachverhalten nicht allein, sondern mit einem Zeugen vornehmen. Auch Mitarbeiter eines Wohnungsunternehmens (z.B. Hauswart, Regiebetrieb, Technikabteilung) sind geeignete Zeugen.

Wenn ein Vermieter diese Grundsätze beachtet, ist die Verwendung eines Übergabeprotokolls sinnvoll und stellt im Rahmen einer etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Mieter ein wichtiges Beweismittel dar. ←

Wie ein guter Espresso.*



* **Klein und stark:
KWL EC 170 W.**

Diese Systemlösung wird Ihnen schmecken: ganz klein und extrem stark. Die einfache, schnelle und günstige Lösung für Wohneinheiten bis 110 m².

www.heliosventilatoren.de



Die Zukunft gehört Smart Home

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

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

VALLOX
HOME OF FRESH AIR



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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.

broetje.de

BRÖTJE
HEIZUNG



RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT

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

GC-GRUPPE.DE



Impressum

5_2019

**Klimaneutral
gedruckt**
mit First Climate | ID 2019-702999

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 489 37-503 | 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 489 37-501 | 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

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

ANZEIGEN

Silke Winkler
040 520 11-231

GESTALTUNG

hungerundkoch.com
0511 51 99 46-00

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH
Utermöhlestraße 9 | 31135 Hildesheim

FACHTAGUNG

22. OKTOBER 2019 • LÜBECK

Datenschutz. Datensicherheit.



7. NORDEUTSCHER MIETRECHTSTAG

18. NOVEMBER • LÜBECK

Mietrecht im Fokus von Gesetzgebung und Rechtsprechung



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