



Was bleibt?

Partner der
Immobilienwirtschaft

Holen Sie sich die Zukunft ins Haus

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit der GigaTV 4K Box¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

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

The future is exciting.

Ready?

 **vodafone**

Inhalt 1_2019

vdw intern

Verabschiedung Heiner Pott	02
Vorwort	03
vdw Jahresauftakt	04
Mehr bezahlbarer Wohnraum	08
Bündnis für bezahlbares Wohnen	12
Namen und Nachrichten	14
Bremen kauft BREBAU-Anteile	17
DiverCity	18
Qualitätssiegel sicheres Wohnen	18
Zwischenahner Gespräch	19
Sicherer Umgang mit Asbest	20
Eröffnung Energiesparhaus	21
Paketzustellung	22

Analysen

Serie: 100 Jahre Bauhaus	24
Umkämpfter Wohnungsneubau	35
Mietrechtsanpassungsgesetz	38
6. Norddeutscher Mietrechtstag	42
Digitaler Führerschein	44
Geschäftsmodell der Zukunft	46
100 Jahre WGS Soltau	50
Jubiläen in Weyhe und Uchte	52
Holzbau	56

Titel

100 Jahre Bauhaus – da ist es für den vdw natürlich selbstverständlich, den Blick nach Celle zu wenden, wo Otto Haesler und andere ihre architektonischen Spuren hinterlassen haben – unter anderem im Blumläger Feld, das Roman Thomas fotografisch in Szene gesetzt hat. Weitere Motive von ihm ab Seite 24. Das magazin wird sich auch in den weiteren Ausgaben in diesem Jahr aus unterschiedlichen Blickwinkeln mit dem Bauhaus-Jubiläum befassen.

Foto: Fotoatelier Thomas / Roman Thomas



„Der Motor der Wohnungspolitik“

Zum Abschied von vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott kommen 130 Gäste ins Alte Rathaus

Hannover. In einer Feierstunde im Alten Rathaus von Hannover ist Heiner Pott als Verbandsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen verabschiedet worden. Vor 130 Gästen sagte Pott, der Abschied von der Wohnungswirtschaft falle ihm nach fast sechsjähriger Tätigkeit sehr schwer. Der niedersächsische Bauminister Olaf Lies lobte den scheidenden vdw-Chef als „Motor für die Kehrtwende der Wohnungspolitik im Land“. Sein Bremer Amtskollege Dr. Joachim Lohse hob „die stets konstruktive Zusammenarbeit“ mit dem Verband unter der Regie von Heiner Pott hervor. GdW-Präsident Axel Gedaschko überreichte dem Verbandsdirektor unter großem Applaus die „Ehrenmedaille in Gold der deutschen Wohnungswirtschaft“ und betonte, dass es an dieser Auszeichnung „nicht den leisesten Zweifel gegeben hat“.

In seiner Begrüßung erinnerte der vdw-Verbandsratsvorsitzende Andreas Otto an zahlreiche Initiativen, die eng mit dem Namen Pott verbunden bleiben: natürlich das Bündnis für bezahlbares Wohnen, aber auch Themen wie Quartier, Digitalisierung und barrierefreies Wohnen. Innerhalb des Verbandes sind unter der Regie des Verbandsdirektors der Umbau des Verwaltungsgebäudes, die Beitragsstrukturreform und die Überarbeitung der Gremienstrukturen nach Worten Ottos Projekte, die auch weit in der Zukunft noch ihre positive Wirkung entfalten.



Axel Gedaschko, Heiner Pott

Minister Lies würdigte die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen dem Land Niedersachsen und dem vdw in vielen wohnungspolitischen Fragen. Dies sei unumstritten ein Verdienst von Heiner Pott. Er habe mit all seiner Erfahrung und viel politischem Fingerspitzengefühl zur rechten Zeit an den richtigen Stellschrauben gedreht. Kontinuierlich und beharrlich habe der Verbandsdirektor auf die soziale Bedeutung hingewiesen, die bezahlbares Wohnen in der Gesellschaft hat. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen wäre nach Ansicht von Lies ohne Heiner Pott nicht denkbar gewesen.

Sehr launig gab sich Bremens Bausenator Lohse. Es sei doch sehr ungewöhnlich, dass ein Bausenator in seiner Amtszeit zwei vdw-Verbandsdirektoren verabschiede. Eigentlich sei es doch andersherum und ein vdw-Chef lerne während seiner Tätigkeit „fünf oder sechs Bremer Bausenatoren kennen“. Auch Lohse bedauerte den Abschied von Pott, denn die Zusammenarbeit sei sehr erfolgreich gewesen. Der Aufschwung am Bremer Wohnungsmarkt mit stetig steigenden Neubauzahlen sei auch dem Drängen der

Wohnungswirtschaft und den wertvollen Vorschlägen des vdw zu verdanken.

GdW-Präsident Gedaschko hatte nicht nur die Goldmedaille im Gepäck, sondern auch viele Erinnerungen an die besondere, oft konfliktentschärfende Rolle, die Heiner Pott in den GdW-Gremien innehatte. Wenn es dort hoch herging, sei es stets der vdw-Verbandsdirektor gewesen, der am Ende wieder die Fäden zusammengeknüpft habe, sagte Gedaschko.

Heiner Pott dankte in seiner Abschlussrede sichtlich gerührt natürlich vor allem seiner Frau, die ihm in all den Jahren stets den Rücken gestärkt habe. Sein Dank ging aber auch an die Mitarbeiter im vdw, die Mitgliedsunternehmen und die Verbandsgremien. Pott hob auch das vertrauensvolle Miteinander mit Politik und Verwaltung sowie den vielen Interessengruppen hervor, mit denen der Verband im Bündnis, aber auch darüber hinaus eng kooperiert. Seinem Nachfolger, der in den kommenden Wochen bestimmt werden soll, übergebe er einen „intakten Verband“, der für die vielen anstehenden Aufgaben gut gerüstet sei. Mit Blick auf seinen Ruhestand kündigte Pott an, sich





Heiner Pott
Verbandsdirektor

Jetzt wird's ernst: Die Erosion des sozialen Wohnungsbaus nimmt dramatische Formen an. Pro Jahr fallen in Niedersachsen 8000 Wohnungen aus der Bindung – und nur etwa 1000 Wohneinheiten kommen neu hinzu. Bis 2023 schmilzt der Bestand auf landesweit nur noch 39000 Sozialwohnungen ab. Bereits im August letzten Jahres hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen auf diesen Trend hingewiesen. Mehrfach haben seitdem hochrangige Politiker zuletzt in den Chor der Wohnungswirtschaft eingestimmt und gerufen: Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit! Dem ist nichts hinzuzufügen. Außer: Was heißt das jetzt konkret?

Eine ziemlich einfache und dennoch verzwickte Frage. Eine simple Antwort lautet: Der öffentliche Wohnungsbau braucht viel mehr öffentliches Geld als bisher, soll das einvernehmlich erklärte Ziel erreicht werden, bis 2030 niedersachsenweit 40000 neue, bezahlbare Wohnungen zu errichten. Komplizierter wird es, wenn es darum geht, das „viel mehr“ in Euro auszudrücken. Wir sagen: Es muss kurzfristig mehr als eine Milliarde her, um nennenswerte Effekte zu erzielen. Doch bei solchen Beträgen zögert die Politik – anders als in anderen Politikbereichen. Und dies, obwohl bis 2023 unabweislich 15000 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden müssen, um dem Schwund einigermaßen entgegenzuwirken.

Unser Verband hat seine Position in Niedersachsen in den vergangenen Wochen gegenüber Parlamentariern, dem Finanzminister und dem Bauminister nochmals deutlich gemacht und mit Nachdruck eine erhebliche Aufstockung der Wohnungsbauförderung gefordert. Dabei kann sich das Land nicht allein auf den Bund verlassen – zumal die Verlängerung der Kompensationsmittel für den Wohnungsbau an eine Grundgesetzänderung

gekoppelt ist, die derzeit im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat verhandelt wird. Streitpunkt: Für jeden Euro vom Bund soll mindestens ein Euro von den Ländern kommen.

Wir wollen keine Zahlenklauberei betreiben. Aber die Situation ist mehr als problematisch. Alle Akteure müssen sich auf eine Devise konzentrieren: bauen, bauen, bauen! Die in die Diskussion eingebrachte Neugründung einer Landeswohnungsbau-Gesellschaft wäre angesichts der prekären Lage keine Hilfe, sondern würde vielmehr Kapazitäten binden, die an anderer Stelle sinnvoller eingesetzt wären. Bauminister Lies hat dies bei einer Veranstaltung unseres Verbandes Ende Januar genauso eingeschätzt.

Stattdessen plädiert der vdw für eine Stärkung der bestehenden Strukturen. Wer mehr bezahlbaren Wohnraum will, kann auf die Kompetenz und Bereitschaft unserer Mitgliedsunternehmen bauen. Wie dies aussehen kann, hat Bremen jetzt eindrucksvoll vorgemacht und alle Gesellschaftsanteile an der BREBAU erworben. Ein klares Signal für die Stärkung eines sozialen Wohnungsmarktes. Dafür gebührt dem Senat unser Dank. ←

„Wenn wir nicht rasch in die Gänge kommen, droht Deutschland als Industriemuseum zu enden.“

Dorothea Siems in einem Kommentar über Digitalisierung und die alternde Gesellschaft in der „WELT“ vom 16. Januar 2019

ehrenamtlich für die DESWOS engagieren zu wollen. Aus Anlass seiner Verabschiedung hatte er die Gäste gebeten, für das vdw-Patenschaftsprojekt in Nicaragua zu spenden – und 12665 Euro sind auf diesem Weg zusammengekommen. Am Ende seiner Rede gab es von den Gästen verdientermaßen stehenden Beifall.

Heiner Pott wird den vdw noch einige Wochen führen, bis die Nachfolge geregelt ist. Der designierte neue Verbandsdirektor Dirk Gerstle, der sein Amt eigentlich am 1. März antreten sollte, hatte dem vdw Anfang des Jahres überraschend aus persönlichen Gründen abgesagt. ←





vdw Jahresauftakt

Prominente Gäste, interessante Themen,
politische Botschaften

Hannover. Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen ist wie eh und je mit viel Schwung, interessanten Themen und einer politischen Botschaft ins neue Jahr gestartet. Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto, der den erkrankten Verbandsdirektor Heiner Pott vertrat, forderte vom Land Niedersachsen mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau und eine

zügige Verabschiedung der neuen Wohnraumförderrichtlinien. Bauminister Olaf Lies betonte beim Neujahrsempfang in seinem Grußwort, dass die Landesregierung dem Wohnungsbau einen großen Stellenwert einräume. Nach einem Kassensturz werde man sehen, welche öffentlichen Mittel man für die Wohnraumförderung zur Verfügung stellen könne.



Stefanie Brinkmann-Gerdes, Professor Klaus Selle, Carlo Scherrer, Johanna Sievers, Dr. Cathrin Christoph, Jan Sedelies



Andreas Otto, Minister Olaf Lies, Gerhard Viemann





Andreas Otto, Thomas Möller, Mathias Metzmacher, Cordula Fay, Bernhard Fallner, Kirsten Klehn, Gerhard Viemann



Wie es beim vdw Tradition hat, startete der aufakt19 mit einem aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themenschwerpunkt. Diesmal ging es unter der Überschrift „Wir müssen reden...“ um Beteiligungsprozesse rund um Bau- und Planungsvorhaben. Die Referenten nutzten die Gelegenheit, auch über den Tellerrand des Wohnungsbaus hinauszugucken. Die Hamburger Kommunikationsexpertin Dr. Cathrin Christoph und der HAZ-Redakteur Jan Egge Sedelies eröffneten den Reigen der Referenten und näherten sich dabei den Fragen, wie Meinungen entstehen und wie sie sich verbreiten? Sedelies meinte dazu, dass die Öffentlichkeit generell anfälliger für Gerüchte und damit beeinflussbarer geworden sei. Umso wichtiger sei ein direkter Austausch zu ganz konkreten Fragestellungen. Christoph betonte, Kommunikation dürfe von den Unternehmen nicht als lästige Pflichtaufgabe empfunden werden. Sie plädierte gerade in Beteiligungsverfahren für „Gespräche auf Augenhöhe“.

Prof. Dr. Klaus Selle gab eine pointierte Antwort auf die Frage, ob Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe ist. Dafür ging er weit in die Geschichte zurück und zeigte anhand der „Allegorie der guten und der schlechten Regierung“, einer Wandmalerei aus dem 14. Jahrhundert, die im Palazzo Pubblico von Siena zu sehen ist, wie vielfältig Leben in der Stadt ist – und wie vielfältig demnach auch die Interessen sind, die dort aufeinandertreffen und in Einklang gebracht werden müssen.

Drei aktuelle Beispiele aus Niedersachsen zeigten anschließend, wie die Mitgliedsunternehmen mit den Herausforderungen von Beteiligungsprozessen umgehen. Carlo Scherrer, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Göttingen, skizzierte den umfangreichen, zeitaufwändigen, aber dennoch erfolgreichen Partizipationsprozess rund um das Bauprojekt Nikolausberger Weg. Am Ende, so Scherrer, habe sogar einer der kritischsten Nachbarn versöhnlich resümiert: „Die Planung überzeugt nicht. Aber das Verfahren war transparent und gut.“

Aus Oldenburg berichtete Stefanie Brinkmann-Gerdes aus Sicht der GSG über den noch laufenden Entstehungsprozess zum „Energetischen Nachbarschaftsquartier“ auf dem ehemaligen Fliegerhorst. In Foren, Versammlungen, Workshops und anderen Veranstaltungsformaten finden sich seit geraumer Zeit Projektpartner, künftige Bewohner und die interessierte Öffentlichkeit zu Beratungen zusammen, wie das neue Quartier funktionieren soll.

Für die Nibelungen Wohnbau skizzierte die hannoversche Landschaftsplanerin Johanna Sievers das Beteiligungsverfahren bei der Neuplanung der Außenanlagen inklusive Spielplatz im Soziale-Stadt-Gebiet Donauviertel. Eine Mieterbefragung, die Einbindung von Kindern einer Grundschule sowie Treffen mit den Anwohnern in der Grünanlage haben nach Worten von Sievers zu einem sehr zufriedenstellenden Ergebnis geführt. Ihr Rat: „Bieten Sie Beteiligungsmöglichkeiten direkt dort an, wo etwas gestaltet oder ver-

„Wir müssen reden...“

ändert werden soll – und nicht in sterilen Sitzungsräumen.“

Die Anforderungen und Perspektiven von Partizipationsverfahren hat der Bund anhand von 13 Bauprojekten untersuchen lassen und dazu im vorigen Jahr einen Studienbericht mit dem Titel „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung“ veröffentlicht. Mathias Metzmaker vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) in Bonn stellte die wichtigsten Ergebnisse im Alten Rathaus vor. Unter anderem sei deutlich geworden, dass konfliktreiche Auseinandersetzungen um Wohnungsbauvorhaben zunehmen und die Projekte erschweren. Partizipationsangebote führten nicht immer zu Lösungen, zumal ein geschwächtes politisch-administratives System Partialmeinungen stärker aufgreife als noch vor Jahren.

Spannende Aussagen und Anregungen gab es aus der Diskussionsrunde mit GdW-Referentin Cordula Fay, Quartiersforscher Bernhard Fallner und dem Freie Scholle-Beteiligungsmanager Thomas Möller. Zum einen wurde über Erfahrungen berichtet, die in einzelnen Unternehmen bereits mit Partizipationsverfahren gemacht wurden. Zum anderen war sich die Runde darüber einig, dass die Bereitschaft der Menschen, sich gegen Veränderungen zu positionieren und für den Erhalt des Status quo stark zu machen, größer werde. Möller appellierte in dem Zusammenhang an alle Teilnehmer der Auftaktveranstaltung, sich populistischen Tendenzen entgegenzustellen. Nur dann sei auch erfolgreiche Integration in Quartieren denkbar.

Zum Neujahrsempfang begrüßte der Verbandsratsvorsitzende des vdw, Andreas Otto, rund 240 Gäste – darunter neben Bauminister Olaf Lies auch zahlreiche Abgeordnete aus den Landesparlamenten, Landräte, Oberbürgermeister und Bürgermeister sowie viele Mitstreiter aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen. Otto betonte in seiner Ansprache: „Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die entscheidende soziale Frage der Zeit und entscheidet ganz wesentlich über den Zusammenhalt unserer Gesellschaft“. Er forderte von der Landesregierung eine Aussage, „wann und in welcher Höhe Mittel für die Wohnraumförderung fließen und wann mit den neuen Förderbestimmungen zu rechnen ist“.



Minister Olaf Lies blieb in seinem Grußwort zur Frage nach einer finanziellen Verbesserung der Wohnraumförderung eine konkrete Antwort schuldig. Noch sei die Landesregierung in den Beratungen über die Haushaltslage. Dennoch sei er zuversichtlich, dass der soziale Wohnungsbau in Niedersachsen in den nächsten Jahren Fahrt aufnehmen werde. Schließlich gelte unverändert das Ziel, bis zum Jahr 2030 40 000 neue Sozialwohnungen zu schaffen. Lies bedankte sich insbesondere beim vdw und dessen Mitgliedern für die Arbeit im Bündnis. Wohnen sei für ihn Daseinsfürsorge, und auch das Bündnis habe gezeigt, wie vielfältig die Unterstützung für das Thema bezahlbarer Wohnraum ist. Der Minister blätterte in seinem Grußwort einen ganzen Strauß an wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen auf – von der Baulandfrage über die Schaffung von barrierefreien Wohnungen und guten Nachbarschaften bis hin zum Klimaschutz. Fazit: Es gibt noch viel zu tun.

Den Schlusspunkt des Tages setzte Festredner Gerhard Matzig. Der Architekturjournalist der Süddeutschen Zeitung kam in seinem unterhaltsamen Vortrag „Dabeisein ist alles?“ auf verschiedene Spielarten und Auswüchse von Teilnahmeverfahren zu sprechen. Bei leichter Musik, verzwickten Zaubereien, leckeren Speisen und Getränken und vor allem vielen guten Gesprächen ging der Auftakt19 des vdw beschwingt zu Ende.

Für den Terminkalender: auftakt20 und vdw-Neujahrsempfang im Alten Rathaus am Dienstag, 14. Januar 2020. ←



Festredner Gerhard Matzig



hanova WOHNEN fährt unter Vollast

Ziel: mehr bezahlbarer Wohnraum



Hannover. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den niedersächsischen Ballungsgebieten ist seit einigen Jahren ein Dauerthema. Die Handlungsempfehlung Nummer eins lautet seitdem unverändert: bauen, bauen, bauen. Doch stets musste sich die Wohnungswirtschaft trotz allerbestem Willen mit eingeschränkten Ressourcen herumplagen. Oder anders ausgedrückt: Irgendetwas fehlte immer. Anfangs fehlten Baukompetenz und Fachpersonal im eigenen Unternehmen, später kamen Engpässe bei Planern und im Bauhandwerk hinzu, letztlich mangelte es an zügigen Genehmigungsverfahren, und mittlerweile sind die fehlenden Baugrundstücke zum Dauerärgernis geworden.

Diesen Widrigkeiten zum Trotz sind Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im Bereich des vdw Niedersachsen Bremen mit unvermindertem Einsatz dabei, in ihren jeweiligen Landkreisen, Städten und Gemeinden den Wohnungsneubau voranzutreiben. In der Landeshauptstadt trägt die kommunale hanova WOHNEN seit einigen Jahren wieder in erheblichem Maße dazu bei, neue Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen zu errichten. Vordringlich bei der Vielfalt der Maßnahmen: Am Ende sollen die Wohnungen bezahlbar sein.

Geschäftsführer Karsten Klaus begründete die Strategie im Gespräch mit dem magazin (siehe folgende Seiten): „Hannover ist attraktiv und auf dem besten Wege ein A-Standort zu werden. Bezahlbarer Wohnraum wird dadurch immer knapper. hanova steuert mit einer großen Wohnungsbauoffensive konsequent dagegen.“ Aktuell hat das Unternehmen rund 1150 Wohnungen im Bau, ein Großteil davon wird öffentlich gefördert. Größtes Projekt derzeit ist das Baugebiet Buchholzer Grün. Dort beginnen in Kürze die Hochbauarbeiten für ein neues Quartier mit 400 Wohnungen.

Neben den bereits laufenden Baumaßnahmen plant das Unternehmen weitere Projekte: unter anderem das Vitalquartier an der Seelhorst (94 Wohneinheiten), das Wohnquartier an der Podbielskistraße/Sauerbruchweg (76 Wohneinheiten), Mikroapartments am Körnerplatz (76 Wohneinheiten) sowie der zweite Bauabschnitt im Oheriedentrift am Kronsberg (96 Wohneinheiten).

Nur wenige Meter von der Expo-Siedlung Kronsberg entfernt entsteht mit Kronsrode ein weiterer neuer Stadtteil im Süden von Hannover. Geplant sind bis zu 3500 neue Wohnungen. Davon wird hanova WOHNEN ca. 300 errichten, hinzu kommt eine Kindertagesstätte. Mehr dazu im Internet unter www.kronsrode.de ←

„Wir haben ein Bauprogramm von über 2000 neuen Wohnungen angeschoben.“

Vielerorts sind Mitgliedsunternehmen des vdw im Wohnungsneubau aktiv. Sie haben insbesondere die Schaffung bezahlbarer Wohnungen im Blick. Das Pensum, das dabei abgospult wird, ist enorm, die Spannweite architektonischer Lösungen beeindruckend. In der Landeshauptstadt Hannover setzt unter anderem die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova praktisch in allen Stadtteilen Akzente. Über den aktuellen Stand der Dinge sprach das magazin mit Geschäftsführer Karsten Klaus.

magazin: Wären Sie ohne Spickzettel in der Lage, alle laufenden und geplanten Neubauvorhaben Ihres Unternehmens lückenlos aufzuzählen?

Karsten Klaus (lacht): „Angesichts der Vielzahl der Projekte, die wir aktuell realisieren, ist das eine durchaus berechtigte Frage. Aber ja, ich denke schon: In Groß-Buchholz werden wir im Frühjahr auf dem ehemaligen Gelände des Oststadtkrankenhauses damit beginnen, auf 70000 qm ein neues Wohnquartier mit rund 400 Wohnungen zu realisieren. Am Klagesmarkt im Herzen Hannovers bauen wir gerade eine Bestandsimmobilie um und schaffen hier 98 „nanos“-Mikroapartments und WG-Wohnraum in Uni-Nähe.“



Im neuen Dichterviertel in Hannover-Misburg schaffen wir 76 Wohnungen und setzen den Akzent hier gezielt auf familienfreundliches Wohnen. Bis 2020 werden hier weitere 100 Wohnungen sowie 14 Doppelhaushälften realisiert. Am Südbahnhof erwachsen mit dem Projekt „dreiklang“ 142 Wohnungen. In Kirchrode haben wir im September Richtfest des zweiten Bauabschnitts für den „Trautenauer Hof“ gefeiert, ersetzen hier in einem parkähnlichen Areal Altbauten aus den 1960er Jahren und bauen 87 seniorengerechte Wohnungen. In der Südstadt bauen wir in zweiter Reihe mit den „Krausenhöfe“ hochwertige Mietshäuser mit 63 Wohnungen in zentraler Innenstadtlage.

In der Calenberger Neustadt direkt am Ihme-Ufer erwächst mit den Ohe-Höfen attraktiver Wohnraum am Fluss und damit ein neues Quartier. hanova baut die beiden Ankergebäude des Ensembles mit 38 Wohnungen. Auf dem Kronsberg bauen wir 16 Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit 96 Wohnungen. Und dann ist da natürlich noch Kronsrode, Norddeutschlands größtes Neubaugebiet, wo wir im Verbund mit der geballten hannoverschen Wohnungswirtschaft als IG Mitte aktiv sind. hanova wird hier rund 280 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte bauen. Daneben planen wir ein Projekt in Seelhorst mit 95 Wohnungen, bauen am Körnerplatz weitere 76 „nanos“-Mikroapartments und realisieren an der Podbielskistraße einen Neubau mit 76 Wohnungen.

So, das war es. Ich glaube, ich habe nichts vergessen.“

magazin: Die hanova ist vor allem natürlich im Wohnungsbau aktiv, hat sich aber auch bei großen Infrastrukturprojekten wie der IGS Mühlenberg oder dem Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung bewährt. In welche Richtung wird sich das Unternehmen entwickeln?

Klaus: „Wir freuen uns über die neuen Herausforderungen, bei deren Bewältigung wir der Landeshauptstadt helfen können. Mit der IGS Mühlenberg (heute Leonore-Goldschmidt-Schule) haben wir gezeigt, dass wir eine der größten Schulen in Niedersachsen im laufenden Betrieb, neben dem mittlerweile abgerissenen Altbau, neu bauen konnten. Wir haben bereits 14 Projekte mit knapp 900 Plätzen für Geflüchtete errichtet und für die Unterbringung gesorgt. Auf das neue 220 Meter lange Verwaltungsgebäude Öffentliche Ordnung – welches wir vor wenigen Tagen an die Landeshauptstadt als Mieter

übergeben haben – sind wir besonders stolz, da wir trotz der steigenden Baukosten den Zeit- und Kostenplan absolut einhalten konnten. Für die laufende Betreuung dieser hochtechnischen Gebäude haben wir aber auch langfristig interessante Arbeitsplätze für unseren neuen Facilitymanagement-Bereich geschaffen. Wir bauen auch spezielle Angebote für Gruppen, die sich am Wohnungsmarkt nicht so ohne Weiteres selbst versorgen können. Der Erfolg bei der Vermarktung dieser Angebote wie Mikroapartments für Studenten, Wohngruppen für Demenzerkrankte oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder unserem hanova WOHNEN PLUS für Senioren mit kleiner Rente gibt uns nicht nur Recht, sondern auch ein gutes Gefühl.“

magazin: Wohnungsneubau ist für unsere Branche seit einigen Jahren wieder zum Kerngeschäft geworden. Wie erleben Sie diesen rapiden Wandel? Musste Ihr Unternehmen Neubau erst wieder lernen?

Klaus: „Ja, auch wir haben im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends quasi nicht gebaut. In unseren Geschäftsberichten der frühen 2000er Jahre stand, dass der Neubau kein Thema mehr ist. Entgegen der damaligen Prognosen wächst Hannover glücklicherweise, wie alle Ballungsräume in Deutschland, kontinuierlich. Hannover ist attraktiv und auf dem besten Wege ein A-Standort zu werden. Entsprechend ist die Sogwirkung für Studenten und Neubürger ebenso wie für Unternehmen, die sich hier ganz bewusst ansiedeln. Bezahlbarer Wohnraum wird dadurch immer knapper. hanova steuert hier seit 2013 mit einer großen Wohnungsbauoffensive konsequent gegen: Bis 2022 haben wir ein Bauprogramm von mehr als 2000 Wohnungen angeschoben. Wir mussten nicht nur einen kompletten Baubereich neu aufbauen, sondern auch eine Abteilung Projektentwicklung schaffen, die zunächst Realisierungsmöglichkeiten sucht, prüft und zur Entscheidungsreife führt. Ein riesiges Problem waren und sind die fehlenden Grundstücke.“

magazin: Viele Köche verderben zwar hin und wieder den Brei. Aber gerade in dem Segment, in dem die hanova vornehmlich tätig ist, nämlich bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, müssen zwangsläufig viele Hände mit anfassen – von der Politik über die Verwaltung bis hin zu Planern und zum Bauhandwerk: Wie funktioniert dieses Zusammenwirken nach Ihrer Wahrnehmung?

Klaus: „In Hannover, und nur dafür kann ich sprechen, läuft das Zusammenspiel bestens. Wir haben verlässliche Partner an unserer Seite. Mit der Politik arbeiten wir konstruktiv und vertrauensvoll zusammen. Der hannoversche Rat hat bereits im Jahr 2013 eine attraktive kommunale Zusatzförderung für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet, um die uns viele Kollegen anderer Kommunen beneiden. Das ist gut für uns. Das ist aber vor allem gut für Hannover.“

magazin: Was müsste schleunigst getan werden, um die ambitionierten Ziele im sozialen Wohnungsbau zu erreichen?

Klaus: „Bauen dauert zu lange und die durch die hohen Kosten entstehenden Mieten sind für große Teile der Bevölkerung nicht mehr tragbar. Ungefördert müsste eine jetzt gebaute Neubauwohnung in Hannover pro Quadratmeter rein rechnerisch je nach Lage mindestens 13 Euro erwirtschaften, damit sich ein Vorhaben trägt. Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung. Das Bündnis für Wohnen hat gute Ansätze gegen die gestiegenen Standards, die verschärften und viel zu komplizierten Bauvorschriften sowie die dadurch in die Höhe getriebenen Baukosten gefunden. Die Initialzündung für das Bündnis gab vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott. Im Schulterchluss mit Bauminister Olaf Lies hat die Gemeinschaftsinitiative aus Politik, Verwaltung, Verbänden und Interessensgruppen eine völlig neue Förderarchitektur hinbekommen. Mit den neuen Förderprogrammen hoffen wir, den sozialen Wohnungsbau schnell, effizient und nachhaltig anzukurbeln.“

magazin: Letzte Frage: Der Wohnungsneubau boomt in Hannover. Was sagen Sie denjenigen, die befürchten, es werde übers Ziel hinausgeschossen und jetzt der Leerstand von morgen produziert?

Klaus: „Bei unseren Neubauten stehen immer hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit im Fokus, so dass diese auch bei einem Nachfragerückgang immer gefragt sein werden. Da aber angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2025 in der Region Hannover bis zu 20000 Wohnungen fehlen, mehr als die Hälfte davon allein in der Landeshauptstadt, kann man von einem vorgezeichneten Leerstand wohl kaum sprechen.“ ←

Und nun?

Was wird aus den Bündnis-Vorschlägen?

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ hat im vergangenen Jahr in zahlreichen Sitzungen ungezählte Vorschläge erarbeitet, wie der Wohnungsmarkt in Niedersachsen zugunsten von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen weiterentwickelt werden kann. Der Handlungsdruck ist seit Jahren groß. Jetzt liegen endlich konkrete Lösungsansätze auf dem Tisch. Spätestens mit dem Bekenntnis von Ministerpräsident Stephan Weil beim Wohnungspolitischen Kongress, sich den sozialen Wohnungsbau zu eigen zu machen, eine Haltung, die er kürzlich im Schulterchluss mit Wirtschaftsminister Bernd Althusmann wiederholt hat, schien der endgültige Durchbruch für mehr bezahlbaren Wohnraum geschafft. Doch mittlerweile ist die Stimmung bei den Beteiligten trübe. Grund: Es will dem Land einfach nicht gelingen, die im Bündnis ausverhandelten Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. Ohne eine nennenswerte Aufstockung der Wohnraumfördermittel, das ist eine einfache Rechnung, kann das ehrgeizige Ziel nicht erreicht werden, bis 2030 rund 40 000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zwischen Nordsee und Harz zu errichten.

Für das Magazin haben sich Protagonisten aus dem „Bündnis“ nun ihre Gedanken gemacht, wie es weitergehen soll:



Randolph Fries, Geschäftsführer Deutscher Mieterbund – Niedersachsen-Bremen:

Mehr als erfreulich war die großartige Zusammenarbeit im Bündnis. Jetzt müssen die diskutierten Fördermittel vom Land zur Verfügung gestellt werden und die neuen Wohnraumförderbedingungen auf den Tisch kommen. Ohnehin sind die vom Bündnis genannten

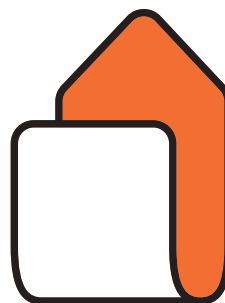
4 000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr nur die untere Grenze dessen, was eigentlich notwendig ist. Je mehr Zeit vergeht, umso weniger Wohnungen können gebaut werden und umso mehr Wohnungen fallen aus der Bindung. Ich fordere vom Land eine schnelle Umsetzung der Bündnisbeschlüsse. Die vergebene Zeit ist nicht mehr aufzuholen.



Klaus-Dieter Gleitze, Geschäftsführer Landesarmutskonferenz Niedersachsen:

Jeden Winter erfrieren Obdachlose auf der Straße. In Niedersachsen zahlen in Großstädten bis zu 40 Prozent der Einwohner über 25 Prozent ihres Einkommens für Bruttokaltmiete und liegen damit über der von Experten für akzeptabel gehaltenen Belastung. Wenn die

Entwicklung so weitergeht, gibt es bis Mitte der Zwanziger Jahre dieses Jahrhunderts kaum noch eine Sozialwohnung in Niedersachsen. Die Wohnungsnot bleibt absehbar das größte soziale Problem unserer Gesellschaft. Andernorts tut sich etwas: Bayern hat wieder eine eigene Landeswohnungsbaugesellschaft gegründet, die SPD in Nordrhein-Westfalen fordert das vehement und in Berlin läuft ein



Bündnis für bezahlbares Wohnen

Bürgerbegehren an, das die Enteignung von großen, privaten Wohnungsbaugesellschaften fordert. Niedersachsens Wohnungsbaupolitik im Interesse einkommensschwacher und normalverdienender Bevölkerungsschichten verfährt dagegen nach Art des Hauses Dornröschen: Methode Tiefschlaf.

Die Landesarmutskonferenz Niedersachsen mit ihren 28 Mitgliedsorganisationen fordert daher die Gründung einer gemeinnützigen Landeswohnungsbaugesellschaft und wird diese zentrale Forderung auch in die Öffentlichkeit tragen!



Robert Marlow, Präsident der Architektenkammer Niedersachsen:

Die Architektenkammer unterstützt das Bündnis nachdrücklich. Uns ist wichtig, dass wir die städtebaulichen Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen und die Kosten nicht zum einzigen Kriterium machen. Wir müssen nachhaltige, städtebauliche, architektonische und

soziale Qualitäten bauen, um hastig errichtete zukünftige Problemviertel zu verhindern. Bei den Grundstücken muss bei Verkauf oder Verpachtung das beste Konzept zugrunde gelegt werden – nicht der Höchstpreis. Neben Gebäuden sind auch die Quartiere zu betrachten, mehr Verdichtung zu ermöglichen, Modellprojekte zu fördern, um so auch alternative Planungsideen auf neue Projekte zu übertragen. Mit dem Architektenwettbewerb kommen wir dabei zu qualitätsvollen Lösungsvorschlägen. Die Veränderung baulicher Standards sind eine Chance – ebenso wie verbindliche Fristen in der NBauO. Für einen besseren Dialog mit den Genehmigungsbehörden muss die Personaldecke der niedersächsischen Baubehörden verbessert werden. Gestaltung ist kein schmückendes Beiwerk, auf das aus Kostengründen verzichtet werden kann. Gute Gestaltung heißt Akzeptanz. Nur wer gerne wohnt und lebt, wird sein Quartier wertschätzen und sich in die Stadtgesellschaft einbringen.



Tibor Herczeg, Geschäftsführer Verband Wohneigentum Niedersachsen:

Mit dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wurde ein gesamtgesellschaftlicher Weg in Niedersachsen gefunden, um das ernsthafte Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum zu lösen. Als Moderator der Arbeitsgruppe 5 im Bündnis konnte ich diese Euphorie bei

den Teilnehmern gut nutzen. Es wurde in allen Arbeitsgruppen eine Vielzahl guter Vorschläge erarbeitet in der Hoffnung, dass dann schnell die gemeinsamen Ergebnisse angepackt und umgesetzt werden. Diese Vielzahl von Anregungen ist erst der Anfang, die eigentliche Arbeit beginnt erst jetzt. Deshalb ist es gerade zu Beginn der Umsetzungsphase ein negatives Signal, wenn bei dem gemeinsam erreichten Ergebnis hinsichtlich der wichtigen Frage der Wohnraumförderung nun das Land als ein Initiator des Bündnisses die Finanzmittel anscheinend zögerlich zur Verfügung stellen will. Nicht Worte, sondern Taten sind der Maßstab, an dem sich alle Beteiligten messen lassen müssen.



**Cornelia Höltkemeier, Geschäftsführerin
Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen:**
Worin liegt das Besondere des niedersächsischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen? In den vielen möglichen Anknüpfungspunkten für die Niedersächsische Landesregierung! Denn die fünf Arbeitsgruppen haben sich alle bemüht, keine allgemein gehaltenen Forderungen, die

man auch an anderer Stelle hätte nachlesen können, zusammenzutragen. Vielmehr haben alle Beteiligten auch bei schwierigen Themen die Hemmnisse für bezahlbares Wohnen konkreter benannt und an Beispielen gezeigt, welche Stellschrauben bedient werden müssten. Sicher sind dies zum Teil „dicke Bretter“, die auch oft einen Bezug zur Bundesebene haben. So z.B. die Frage, wie man „unnötige Kostentreiber“ vermeiden kann, wenn Vorgaben aus dem Bereich des Brandschutzes, des Schallschutzes und der Energieeinsparung unkoordiniert aufeinanderprallen. Oder die Frage „Was ist zu tun, um übersteigertem Normierungswahnsinn zu begegnen?“ Hier liegt Potenzial in Sachen „Bezahlbares Wohnen“, das nun von der Landesregierung umgesetzt werden kann – sei es durch eigene Landesinitiativen oder aber durch Vorschläge für Maßnahmen auf Bundesebene.



**Dirk Streicher, Vorsitzender BFW
Landesverband Niedersachsen/Bremen:**

Eine Vielzahl der im BFW organisierten, bundesweit tätigen Bauträger wollen gerne weiterhin ihren Beitrag leisten, um zügig bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Um jedoch Planungssicherheit für den Bau von geför-

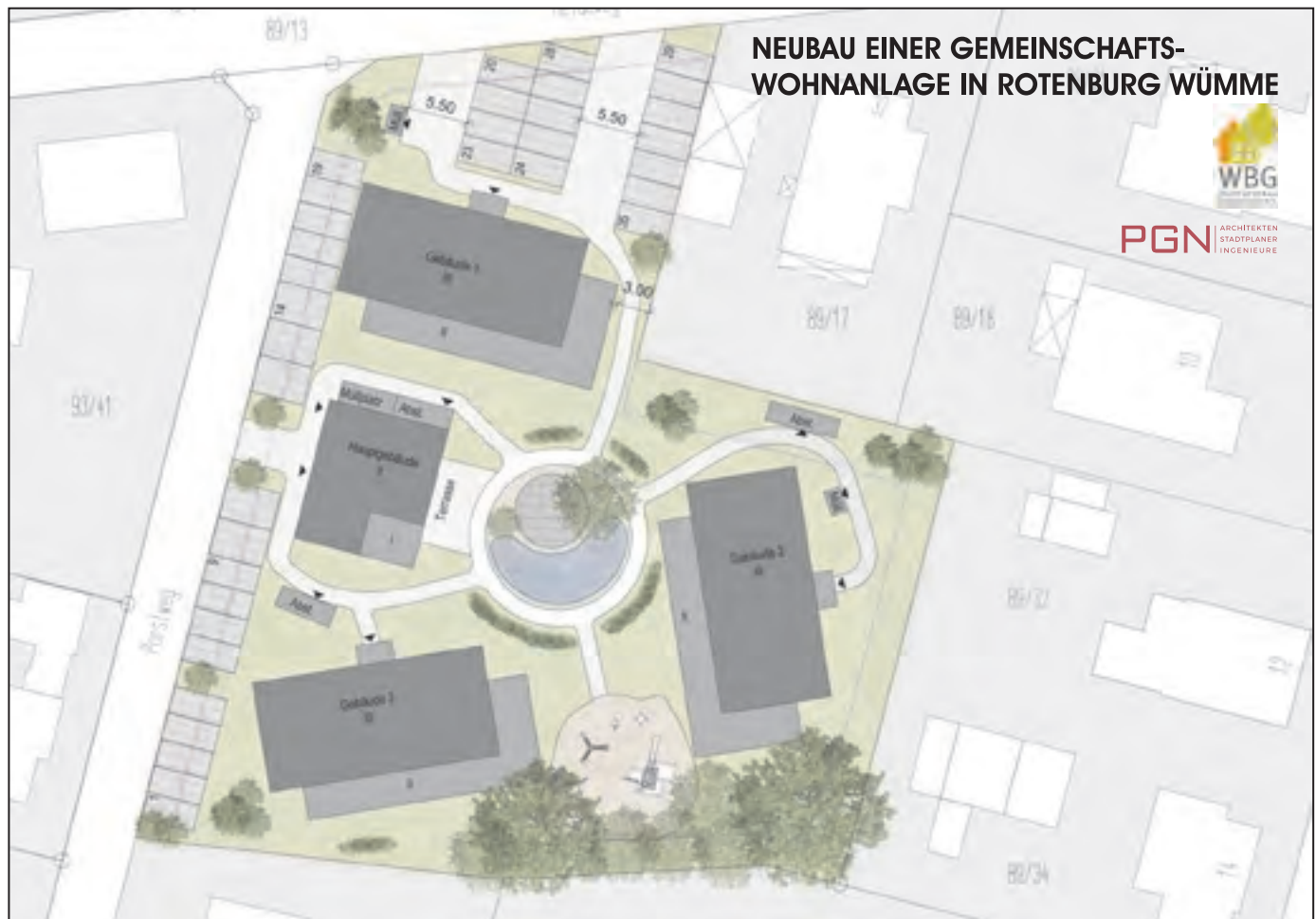
dernten Wohnungen zu bekommen, benötigen wir nun schnell die konkreten Förderbedingungen. Die Grundsteine sind gelegt, jetzt warten wir auf die Umsetzung der Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen. Insofern muss schnell gehandelt werden.



**Dr. Hans Reinold Horst, Verbandsvorsitzender
Landesverband Haus & Grund Niedersachsen:**

Ziele zu definieren und zu erkennen sowie Mittel zu ihrer Erreichung zu entwickeln, kann nur ein Anfang sein. Ohne Finanzströme kann es keine vermehrte Schaffung bezahlbaren Wohnraums geben. Private Investoren stehen hierfür zur Verfügung. Es geht aber nicht ohne die Beteiligung des Landes Niedersachsen. Angemessener und bezahlbarer Wohnraum liegt im Interesse der gesamten Bevölkerung. Er ist deshalb politisches Allgemeinwohlziel. Der Staat – auch unser Bundesland – ist deshalb ganz maßgeblich mit in der Verantwortung, dieses Ziel zu realisieren. Deshalb ist eine vom Land deutlich mitgetragene Förderkulisse unverzichtbar. Sie liegt in Form der Programmwürfe auch vor. Niedersachsen muss jetzt Farbe bekennen und sich mit seinem Finanzhaushalt einbringen. Dass dies nur noch über einen Nachtragshaushalt 2018 geschehen kann, wollen wir nicht weiter vertiefen. Zumindest gibt es einen Konsens zwischen unserem Ministerpräsidenten und unserem Finanzminister, einen diesbezüglich auskömmlichen Vorschlag zum Nachtragshaushalt zu unterbreiten. Ihn und seine finanzpolitische Umsetzung braucht ganz Niedersachsen dringend. ←

Anzeige



Namen und Nachrichten



Mietspiegel

Erstmals gibt es in der Stadt Hildesheim einen Mietspiegel. 4.440 Fragebögen wurden dafür ausgewertet. Die Gesamtdurchschnittsmiete liegt bei 5,50 Euro pro Quadratmeter. Die Spannweite geht von kleinen Altbauwohnungen (5,20 Euro) bis zu mittelgroßen Neubauwohnungen (9,50 Euro).

Für Hobbygärtner

Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk stellt ihren Mitgliedern auf Nachfrage insgesamt zehn Hochbeete zur Verfügung. Auch beim Spar- und Bauverein stößt die Idee auf reges Interesse. In einem Innenhof im Stadtteil Linden hat die Genossenschaft 24 Hochbeete installiert (Foto).

Asbest

Die NEULAND muss in Wolfsburg zwei asbestbelastete Hochhäuser, die über die Grenzen der Stadt unter den Namen Don Camillo und Peppone bekannt sind, entweder abreißen oder kernsanieren. Derzeit laufen noch vorbereitende Untersuchungen. Ende des Jahres soll mit den Arbeiten begonnen werden. Was auch immer geschieht, NEULAND-Chef Hans-Dieter Brand rechnet mit Kosten von mindestens 50 Millionen Euro.

Innovativ

Die STÄWOG realisiert in Bremerhaven ein mit Bundesmitteln gefördertes sogenanntes Vario-Wohnprojekt für Studenten mit 26 Wohnplätzen. Der Neubau schließt eine Baulücke, die durch den Abriss eines maroden Gründerzeithauses entstanden ist. Entstehen soll „ein Quartier im Quartier“, wie STÄWOG-Chef Sieghard Lückehe erläutert. 450.000 Euro kommen von der Städtebauförderung, die gesamten Baukosten belaufen sich auf 2,5 Millionen Euro. Gebaut werden elf barrierefreie Wohnungen, deren Grundrisse variabel genutzt werden können – als Einzelappartement oder Wohngemeinschaft. Ein weiteres innovatives Projekt – diesmal nach Rotterdamer Vorbild – plant die STÄWOG in unmittelbarer Nähe. Dort wird ein leerstehendes Gebäude teilsaniert (Treppen, Heizung, Elektrik); den Rest sollen die künftigen Bewohner erledigen, die ihrerseits wiederum von geringen Kaufpreisen profitieren.

Entwürfe

Der erste Hochbauwettbewerb für den neuen hannoverschen Stadtteil Kronsrode ist entschieden. Durchgesetzt haben sich fünf Architekturbüros aus Hannover und eines aus Hamburg. Ihr gemeinsames Credo: Vielfalt in der Einheit. Der erste Bauabschnitt wird neben Einkaufsmöglichkeiten auch mindestens 25 Prozent sozialen Wohnungsbau umfassen, in Teilen wird diese Quote sogar übererfüllt. Entstehen sollen im ersten Bauabschnitt rund 600 Wohnungen. Baubeginn wird 2020 sein, kündigte meravis-Geschäftsführer Ralf Traube an.



Umgebaut

Die STÄWOG hat in Bremerhaven das frühere Standesamt zu einem hochmodernen Tumorzentrum umgebaut. Keine einfache Angelegenheit, denn bei der Immobilie handelt es sich um die „Villa Seedorf“, die seit jeher in der Stadt einen besonderen Stellenwert hat. Entsprechend aufmerksam war auch der Denkmalschutz bei der Sanierung des gründerzeitlichen Gebäudes aus dem Jahr 1877. Entstanden ist nicht weniger als ein echtes Schmuckstück, das die moderne Nutzung mit dem Bewahren von Baukunst verbindet. Stuckarbeiten, Wand- und Deckenbemalungen und eine handgeschnitzte Holzhacke sind echte Hingucker.

Neubau I

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk kommt bei ihrem Neubau im Zooviertel gut voran. Ende dieses Jahres sollen die 13 barrierefreien Wohnungen bezugsfertig sein. Die attraktive Lage hat bereits im Vorfeld für eine enorme Nachfrage gesorgt.



Neubau II

Der Beamten-Wohnungs-Verein baut in Hildesheim ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Gärtnerei und weiteren Geschäften. Nach den Sommerferien soll alles fertig sein.

Neubau III

Der Bauverein Leer hat mit dem Bau von 34 barrierefreien und vier behindertengerechten Wohnungen begonnen. Der Neubau wird mit 7,5 Millionen Euro veranschlagt und ist damit das teuerste Projekt in der Geschichte der Genossenschaft. Geplante Fertigstellung: Herbst 2020.

Naturverbunden

Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach legt bei der Planung eines Neubaugebietes im Stadtteil Bothfeld einen besonderen ökologischen Schwerpunkt, der in dieser Weise bisher ungewöhnlich ist für die Wohnungswirtschaft. Denn im Baugebiet Herzkamp wird das Konzept „Animal-Aided Design“ umgesetzt, das an den Universitäten München und Kassel entwickelt worden ist und vor allem die Artenvielfalt in den Städten im Blick hat. So hat Gundlach noch vor Beginn der ersten Hochbauten Lichtungen in einem angrenzenden Wald aufgeforstet, 3 500 Bäume gepflanzt und Hölzer für Vögel und Kleintiere abgelegt. Weitere Informationen zu dem Konzept auf www.tum.de

Neubau IV

Eines der aktuell sicherlich ehrgeizigsten Wohnungsbauprojekte wird von der Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau in Wilhelmshaven mit



Hochdruck vorbereitet: die Bebauung der sogenannten Wiesbadenbrücke, einer Landzunge im Großen Hafen, die teilweise militärisch genutzt wird. In diesem Frühjahr soll es endlich mit dem ersten Bauabschnitt losgehen. 136 Wohnungen sollen zunächst entstehen, insgesamt werden es rund 300. Das Investitionsvolumen wird mit 100 Millionen Euro angegeben. Beim vdw-Verbandstag im September können sich die Teilnehmer schon ein Bild vom Fortschritt der Bauarbeiten machen, denn das Tagungshotel steht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wiesbadenbrücke.

Neubau V

Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft errichtet in Reppenstedt an der Stadtgrenze zu Lüneburg 18 öffentlich geförderte Wohnungen, zwei davon sind rollstuhlgerecht. Im Frühjahr 2020 können die Wohnungen bezogen werden.

Neubau VI

Drei weitere Häuser vom Typ „Bremer Punkt“ baut die GEWOBA derzeit im Stadtteil Kattenturm. Von den insgesamt 27 Wohnungen sind 18 öffentlich gefördert. Der erste Neubau soll im Herbst bezugsfertig sein. Bei der Grundsteinlegung betonen Bausenator Dr. Joachim Lohse und GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe die Bedeutung des flexiblen Wohnungsangebotes für Senioren, Singles und Familien. Die Gebäude in Kattenturm sind nur ein kleiner Beitrag zu einer wahren Wohnraumoffensive in Bremen. Die Stadt setzt zumindest bis 2035 auf stetiges Wachstum. Dafür werden große Wohnungsbauvorhaben angeschoben: die Gartenstadt Werdersee (1 000 Wohneinheiten), das Hulsberg-Quartier (1 200), der Ellener Hof (500) und viele mehr. Allein in diesem Jahr wird mit einem Neubauvolumen von 1 500 Fertigstellungen gerechnet; 2020 sollen sogar fast 2 500 neue Wohnungen hinzukommen.



Großzügig

Die kwg Hildesheim hat vor Weihnachten beim Kinderschutzbund in Alfeld und bei der Flüchtlingshilfe Flux für eine vorgezogene Beschercung gesorgt und jeweils einen Scheck in Höhe von 3 000 Euro überreicht. Die NEULAND Wolfsburg spendete zum Jahresbeginn dem Jugendzentrum Westhagen 5 000 Euro.

Besonders fair

Das Magazin Focus-Money hat die GEWOBA in Bremen als „fairen Vermieter“ ausgezeichnet. Insgesamt wurden bundesweit 21 Unternehmen unter die Lupe genommen. Die GEWOBA schloss mit der Gesamtnote „gut“ ab. In den Rubriken Wohnungsvermittlung und Wohnobjekt-/Umfeldgestaltung gab es von den Befragten sogar die Note „sehr gut“.

Geplant I

In der Gemeinde Harsum wird der Beamten-Wohnungs-Verein Hildesheim 30 barrierefreie Wohnungen für „junge Senioren“ errichten, vier davon sind sogar rollstuhlgerecht. Ergänzend gibt es einen Gemeinschaftsraum und eine Tagespflegestation. Baustart soll in diesem Frühjahr sein. Im nächsten Jahr können die Wohnungen bezogen werden.



Ambitioniert

Zehn Jahre nach der Schließung einer Privatklinik in Helmstedt hat die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft die seitdem leerstehende Immobilie gekauft. 2020 soll nach ersten Plänen mit dem Umbau begonnen werden. Entstehen sollen Wohnungen und Büroräume. Aktuell wird mit Gesamtkosten in Höhe von 3,4 Millionen Euro kalkuliert.

Geplant II

Im hannoverschen Stadtteil Badenstedt plant die WGH-Herrenhausen den Bau von zwölf, teilweise familiengerechten Wohnungen. Baustart ist im Frühjahr, Mitte 2020 soll alles fertig sein.

Geplant IV

Auf dem Gelände der ehemaligen Schlieffenkaserne in Lüneburg wird nach dem Abriss weiterer Altgebäude sozialer Wohnungsbau entstehen. Die LüWoBau plant den Bau von 108 Wohnungen, davon 90 öffentlich gefördert. Der erste Bauabschnitt soll im Sommer beginnen. Die Baukosten werden mit insgesamt 18 Millionen Euro angegeben.

Geplant V

Vier Emdener Wohnungsunternehmen, darunter die GEWOBA, die Selbsthilfe und der Beamten Bau- und Wohnungsverein, wollen das ehemalige Firmengelände der Ültje-Erdnussrösterei bebauen. Die Ziele sind ambitioniert, denn es sollen rund 200 Wohnungen, Läden und eine Tiefgarage entstehen. Ideen zur Gestaltung soll ein Architektenwettbewerb bringen.

Geplant III

VW Immobilien reißt drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 leerstehenden Wohnungen in Fallersleben ab, um auf dem Grundstück 50 moderne, barrierearme Wohnungen zu errichten. Baustart ist in der zweiten Jahreshälfte.

Geplant VI

Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/ Göttingen wird neben dem aktuellen Bauprojekt in Bovenden (52 Wohneinheiten) in Lenglern, Osterode und Rosdorf weitere 200 bezahlbare Wohnungen errichten. Das hat Landrat Bernhard Reuter angekündigt.



Geplant VII

Die KSG Hannover wird in Ronnenberg-Empelde rund 100 Wohnungen im Verlauf der nächsten zehn Jahre abreißen. Geplant ist auf den freiwerdenden Flächen der sukzessive Neubau von 126 Wohnungen. Der erste Bauabschnitt soll im Sommer bezugsfertig sein. Investitionssumme für die Gesamtmaßnahme: 26 Millionen Euro.

Sanierung

Die GEWOBA in Bremen lässt ihren Verwaltungssitz am Rembertiring umfassend sanieren. Zweieinhalb Jahre sollen die Bauarbeiten an dem 43 Meter hohen Gebäude dauern. Die Baukosten sind mit insgesamt 16,3 Millionen Euro beziffert.

Bezahlbar

Die KSG Hannover wird nach Ankündigung von Geschäftsführer Karl Heinz Range in den nächsten Jahren mehrere öffentlich geförderte Neubauprojekte umsetzen. Start der Bauoffensive wird in Burgdorf sein, wo im Sommer mit dem Bau von 14 barrierefreien und zwei rollstuhlgerechten Wohnungen begonnen wird. Die Investitionssumme beträgt 2,65 Millionen Euro, umgerechnet rund 3500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete soll bei 5,60 Euro pro Quadratmeter liegen – ermöglicht durch Landesförderung und zusätzlichen Mitteln von der Region Hannover.

Schritt für Schritt

Das Seniorenwohnprojekt der Wohnungsbau Grönegau in Riemsloh – zu sehen unter anderem im vdw-Film „Opa hat kein WhatsApp“ – bekommt noch einmal Zuwachs. Vier weitere Wohneinheiten, ebenfalls im Reihenhausstil geplant, sollen im Herbst bezugsfertig sein. Dann ist das kleine Vorzeigequartier mit insgesamt 17 Wohnungen inklusive Terrasse und Mini-garten komplett.

Fertig I

Bei der Wohnungsgenossenschaft Osna-brück sind Ende des vorigen Jahres 26 neue Wohnungen von Mitgliedern bezogen worden. Die Neubauprojekte Zur Wetterwarte und Ellerstraße sind barrierefrei und erfüllen höchste energetische Standards.

Fertig II

Der Spar- und Bauverein Hannover hat sein größtes Neubauprojekt der vergangenen Jahre im Stadtteil Vahrenwald abgeschlossen. Die 90 citynahen Wohnungen im Heinrich-Köhler-Hof sind Ende des vergangenen Jahres bezogen worden.

Experten

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt übernimmt die Wohnungsverwaltung für die Gemeinde Grasleben. Insgesamt geht es um 28 Wohnungen.

Klug eingefädelt

Der Landkreis Helmstedt hat seine Kreis-Wohnungsbaugesellschaft KWG mit dem Bau von zwei Rettungswachen beauftragt.



Blickfang

Im Soziale-Stadt-Gebiet Stadtfeld hat der Beamten-Wohnungs-Verein Hildesheim den Graffiti-Künstler Ole Görgens mit der Gestaltung eines Durchgangs beauftragt. In einem Workshop mit Kindern aus dem Quartier hat der professionelle Sprayer aus dem schmucklosen Gang eine bunte Dschungellandschaft gezaubert.

Fertig III

Der Bauverein Papenburg hat im vergangenen Jahr nicht nur neue Verwaltungsräume bezogen, auch der Mietwohnungsneubau wurde forciert. So sind zuletzt in verschiedenen Projekten fast 50 moderne Wohnungen entstanden: energetisch hochwertig, barrierefrei und mit attraktiven Außenanlagen. Im Bestand setzt die Genossenschaft vor allem auf die Sanierung von Bädern. 140 wurden bis dato in kleine „Wellness-Oasen“ verwandelt.

Fertig IV

Die kwg Hildesheim hat in Elze ehemalige Schlichtwohnhäuser umgebaut und 15 bezahlbare, barrierefreie Wohnungen geschaffen. Zielgruppe sind in erster Linie ältere Menschen. Die Baukosten beliefen sich auf 1,9 Millionen Euro, rund die Hälfte davon kommt aus der Wohnraumförderung des Landes. Der Mietpreis liegt bei sieben Euro pro Quadratmeter.

Elektrisch

Volkswagen Immobilien setzt auf E-Mobilität und tauscht seine Fahrzeugflotte sukzessive gegen alternative Antriebsmodelle aus. Elf von insgesamt 15 Fahrzeugen, die hauptsächlich für kurze Strecken genutzt werden, sollen bis Ende 2019 elektrisch oder hybrid auf Wolfsburgs Straßen unterwegs sein. Zudem hat VWI seine Lieferstellen zum Jahresbeginn von Grau- auf Ökostrom umgestellt und reduziert so den CO₂-Ausstoß um jährlich 1140 Tonnen. Das entspricht 9,2 Millionen gefahrenen Kilometern mit einem Pkw.



Bremen kauft BREBAU-Anteile

Bremen. Ein starkes Zeichen für eine sozial orientierte Wohnungspolitik: Bremen übernimmt alle Anteile an der BREBAU. Das Unternehmen ist jetzt zu 100 Prozent in kommunaler Hand. Zuvor gehörten 50 Prozent der Sparkasse. Im Zuge des Geschäftes übernimmt die Sparkasse weiter 6,9 Prozent an der GEWOBA. Beim größten vdW-Mitgliedsunternehmen hält die Stadt Bremen jetzt 75,1 Prozent der Anteile. Bürgermeister Carsten Sieling zeigte sich mit der vollständigen Übernahme der BREBAU zufrieden: „Das ist ein guter Tag für die Mieter in Bremen. Ein neues Kapitel im städtischen Wohnungsbau beginnt.“ Ins Rollen kamen die Verhandlungen nach dem Verkauf der Bremer Landesbank an die Nord/LB, in dessen Verlauf die Anteile der BLB an den beiden großen Wohnungsgesellschaften an die Stadt Bremen übergegangen sind.

Während andernorts immer mal wieder die Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen in Zweifel gezogen wird, haben sich Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit in Bremen stets zur GEWOBA bekannt. Spätestens seit einem Richtungsstreit über die Bedeutung kommunaler Wohnungswirtschaft in den 1990er Jahren, in dessen Verlauf trotz großer Proteste zwar die Privatisierung der „Bremischen“ und der „Beamten-Bau“ nicht verhindert werden konnte, ist die GEWOBA mehr als unumstritten und ein sozialpolitisches Aushängeschild der Stadt. Mit der Übernahme der BREBAU wird sich der Einfluss der Stadt auf den Wohnungsmarkt nun weiter erhöhen.

Es lohnt sich in dem Zusammenhang noch einmal den Beitrag von GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow im vdW magazin (4/2018) zu lesen, in dem er das „nachhaltige Geschäftsmodell“ kommunaler Wohnungsgesellschaften hervorhebt.

DiverCity: Forschungsprojekt geht ins zweite Jahr



Bremen/Braunschweig.

Mit einem Workshop beim Verband ist das Forschungsprojekt DiverCity „Sicherheit und Vielfalt im Quartier“ ins zweite Jahr gestartet. Teilgenommen haben Vertreter von sechs Wohnungsunter-

nehmen aus Bremen und Braunschweig. Sie sind in Bremen-Gröpelingen bzw. Braunschweig-Heidberg/Melverode aktiv. Polizei, Kommunen und Wohnungswirtschaft wollen in den Un-

tersuchungsräumen gemeinsam Strategien entwickeln, die zu mehr Sicherheit im Quartier führen. Beim vdw-Workshop wurden an verschiedenen Thementischen Ideen zusammengetragen, was die Wohnungswirtschaft zum Thema Sicherheit beitragen kann. Außerdem versetzten sich die Teilnehmer in die Bewohnerperspektive und formulierten ihre Erwartungen an Vermieter und Kommune. Zwei wichtige Botschaften: Den Städten und Gemeinden wird eine zentrale Rolle beim Management von Quartieren zukommen, und die Wohnungsunternehmen sind gefordert, klare Verantwortungen zu definieren und persönliche Ansprechpartner zu bestimmen. **Mehr zum Projekt unter www.div-city.de** ←

Ministerin zeichnet vdw-Mitglieder mit Qualitätssiegel aus

Hannover. Die Niedersächsische Justizministerin Barbara Havlica (Bildmitte) hat bei der Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau gleich fünf vdw-Mitgliedsunternehmen mit dem Qualitätssiegel sicheres Wohnen ausgezeichnet. Die Ministerin lobte in ihrer Ansprache den großen Einsatz der Wohnungswirtschaft für mehr Sicherheit rund um Haus und Wohnung. Gekürt wurden die kwg Hildesheim, die GSG Oldenburg, das Heimatwerk Hannover, des Studentenwerk Hannover und der Wunstorfer Bauverein.

In diesem Jahr wird das 50. Qualitätssiegel für sicheres Wohnen in Niedersachsen vergeben. Und es dürfte keine große Überraschung sein, wenn es einem vdw-Mitgliedsunternehmen verliehen würde. Denn die Popularität des Siegels ist in den Reihen der Wohnungswirtschaft zuletzt stark gestiegen. „Siegel-Botschafter“ Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim, machte bei der Tagung im Dezember deutlich, woran das liegt: „Alle profitieren davon: Vermieter, Mieter und Nachbarn.“ Darüber hinaus sei das Verständnis für ein erfolgreiches gemeinsames Engagement bei Investoren, Planern und Polizei deutlich gewachsen. Kaufmann regte an, ein „Sicherheitssiegel“ für Wohnungsunternehmen zu entwickeln, die zahlreiche Erfolge in diesem Sektor vorzuweisen hätten.



Ministerin Havlica hatte zuvor in ihrer Begrüßung das Engagement von vdw und Wohnungsunternehmen besonders hervorgehoben, aber auch generell die Präventionsarbeit im Land gelobt: „Die Tatsache, dass mittlerweile fast die Hälfte aller Einbruchversuche erfolglos abgebrochen wird, ist ein wichtiges Indiz für guten Einbruchschutz durch Prävention. Das Engagement der Sicherheitspartnerschaft auf Landesebene dürfte hierzu beigetragen haben. Wir dürfen aber nicht vergessen, dass die praktische Präventionsarbeit vor allem vor Ort geleistet wird. Dass dem Thema Sicherheit in den Städten und Gemeinden ein zunehmend fester Stellenwert bei der Planung von Wohnraum zu-

kommt, verdanken wir vor allem den 200 kommunalen Präventionsräten in Niedersachsen.“

Für den vdw erinnerte der stellvertretende Verbandsdirektor Carsten Ens an die mittlerweile mehr als 20-jährige Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Landespräventionsrat bzw. Sicherheitspartnerschaft. Mit dem Erreichten dürfe man sich jedoch nicht zufriedengeben: „Wünschenswert wäre, dass sich neben unseren Mitgliedsunternehmen auch vermehrt private Vermieter für das Siegel bewerben würden.“ Außerdem sollte die Sicherheitspartnerschaft ein Konzept für ein Qualitätssiegel „Sicheres Leben im Quartier“ entwickeln, regte Ens an. ←



38. Zwischenahner Gespräch findet Ende März statt

Lammert, Bofinger, Varga, Hacke: Prominente Experten zu Gast beim vdw



**Dr. Norbert
Lammert**



**Prof. Dr.
Peter Bofinger**



Christiane Varga



Michael Fabricius



Carolin Wandzik



Ulrich Mäde

Bad Zwischenahn. „Sag mir, wo Du wohnst, und ich sag Dir, wer Du bist!“ Was sich scheinbar leicht daher sagt, deutet auf ein immer drängenderes Problem in deutschen Städten. Die Zeitungen sind voll mit Beiträgen über eine tiefer werdende Kluft zwischen Arm und Reich. Deshalb stellt sich beim 38. Zwischenahner Gespräch die Frage: „Spaltet der Wohnungsmarkt unsere Gesellschaft?“ Wer kann zwischen mehreren Wohnalternativen wählen, und wer muss mit dem zufrieden sein, was übrigbleibt? Wer lebt in den prosperierenden Ballungszentren, wer wird an den Rand gedrängt? Und ist diese Spirale aufzuhalten?

Zahlreiche Experten haben zugesagt, sich auf Einladung des vdw Niedersachsen Bremen in Vorträgen und Diskussionen mit dem Thema auseinanderzusetzen. Viele von ihnen sind zum ersten Mal Gast beim Zwischenahner Gespräch. Unter anderem Dr. Norbert Lammert: Der frühere Bundestagspräsident kommt als Vorsitzender der Konrad-Adenauer-Stiftung, und der vdw freut sich auf eine große Persönlichkeit und außergewöhnlichen Rhetoriker.

Neben ihm werden der CDU-Bundestagsabgeordnete und Bauexperte Eckhard Pols, Ulrich Mäde, Oberbürgermeister der Hansestadt Lüneburg, GdW-Präsident Axel Gedaschko, Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Ropertz, WELT-Redakteur Michael Fabricius, GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow und – last but not least – Carolin Wandzik, Mitglied im Rat der Immobilienweisen, über die sozialen Fragen rund um Wohnen und Stadtentwicklung diskutieren.

Der zweite Veranstaltungstag ist ebenso drängenden gesamtgesellschaftlichen Fragen gewidmet. Unter der Überschrift „Was uns bewegt?“ blicken drei hochkarätige Experten auf die Themenfelder Europa, Wirtschaft und Zukunft – und alle drei haben Zwischenahn-Premiere: der Europakenner Prof. Dr. Christian Hacke, der Wirtschaftsprofessor Peter Bofinger und Christiane Varga vom Zukunftsinstitut, einst von Matthias Horx gegründet und zu einem der wichtigsten Think-Tanks in Bezug auf das entwickelt, „was kommt und was wir aktiv beeinflussen können“. ←

Sicherer Umgang mit Asbest

vdw und TÜV NORD bieten Schulungen an

Hannover. Trotz eines weitreichenden Herstellungs- und Verwendungsverbotes finden sich auch heute noch vielerorts Asbest-/Asbestzementprodukte in Gebäuden. Gemäß TRGS 519, Nr. 2.7, Anlage 4 (Technische Regel für Gefahrstoffe) müssen Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten) an fest gebundenen Asbestprodukten von einem Sachkundigen geleitet und beaufsichtigt werden.

Dem vdw Niedersachsen Bremen ist es deshalb ein Anliegen, die Mitarbeiter seiner Mitgliedsunternehmen und alle Interessierten entsprechend auszubilden. Mit der TÜV NORD Akademie in Hannover hat der vdw dabei einen kompetenten Partner für entsprechende Fortbildungsmaßnahmen gefunden. In zweitägigen Sachkunde-Schulungen werden die vorgegebenen Inhalte wie Eigenschaften und Verwendung von Asbest und Asbestprodukten, Gesundheitsgefahren, Hygienemaßnahmen, Vorschriften und Regelungen für den Umgang mit Asbest, Beurteilung der Gefahren durch Asbest, Hinweise zur technischen Ausrüstung, Arbeitsschutz und Umweltschutz sowie die dazugehörige Abfallentsorgung vermittelt.

Den Teilnehmern wurde teilweise erst im Laufe der Veranstaltungen bewusst, warum der Gesetzgeber diese Schulungen verlangt und welche Verantwortung sie als Sachkundige demnächst übernehmen. Es geht um den Schutz der Mitarbeiter vor Ort und darum, die Baustellen so zu sichern und zu kennzeichnen, dass Außenstehende nicht mit den giftigen



Abfallprodukten in Berührung kommen. Des Weiteren soll ein fundierter und sensibler Umgang mit den Mietern ermöglicht werden. Jeweils am zweiten Tag der Veranstaltung kommt ein Mitarbeiter der zuständigen Gewerbeaufsicht dazu, um die schriftliche Prüfung abzunehmen.

Seit 2018 haben bereits 80 Teilnehmer an der zweitägigen Schulung teilgenommen und die Prüfung erfolgreich absolviert.

Weitere Termine bietet der vdw im März sowie im Sommer und Herbst an. Nähere Informationen erhalten sie unter: www.vdw-online.de/seminare/bauentechnik/

Da der Gesetzgeber sich über die Tragweite dieser Schulungsanforderungen im Klaren ist, ist nicht nur die Teilnahme an einem Grundlehrgang erforderlich, sondern seit 2014 auch der Besuch von eintägigen Fortbildungsschulungen vorgeschrieben. Der Besuch dieser Veranstaltungen soll alle sechs Jahre erfolgen und dient dem Erhalt der Sachkunde. Teilnehmer des vdw werden hierzu automatisch eingeladen. ←

Minister und Verbandsdirektor eröffnen Energiesparhaus



v.l.n.r.: Heiner Pott (Verbandsdirektor vdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen), Olaf Lies (Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz), Andreas Wagner (Oberbürgermeister der Stadt Wilhelmshaven), Dieter Wohler (Vorstandsvorsitzender SPAR + BAU), Matthias Rösner (Aufsichtsratsvorsitzender SPAR + BAU), Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld (Energieexperte) und Peter Krupinski (Vorstand SPAR + BAU)



Wilhelmshaven. Die Wohnungsgenossenschaft SPAR+BAU in Wilhelmshaven hat ein Mehrfamilienhaus errichtet, das sich zu zwei Dritteln selbst mit Wärme und Strom versorgt. „Damit ist eine Vermietung mit Pauschalmiete möglich, die neben den Betriebs- und Heizkosten auch den Stromverbrauch beinhaltet“, erläutert Vorstandsmitglied Peter Krupinski. Verbandsdirektor Heiner Pott stellte fest: „Das Gebäude ist ein Leuchtturmprojekt in der Wohnungswirtschaft.“

Bei der offiziellen „Eröffnung“ des dreistöckigen Mehrfamilienhauses mit sechs rund 90 Quadratmeter großen Wohneinheiten waren neben Pott auch der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies, der bundesweit anerkannte Energieexperte Professor Timo Leukefeld sowie Andreas Wagner, Oberbürgermeister der Stadt Wilhelmshaven, mit von der Partie. Sie nutzten die Gelegenheit, sich die innovative Haustechnik anzusehen: Solar- und

Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Balkonverkleidungen sorgen für Wärme und Strom. Rund 13 000 Kilowattstunden des Jahresenergiebedarfs lassen sich auf diese Weise mit Solarenergie abdecken. Was das Haus im Winter nicht durch Solarenergie gewinnt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab, Strom wird dann bei Bedarf aus dem öffentlichen Netz bezogen. Ein 20 000 Liter fassender, rund neun Meter hoher Langzeitwärmespeicher im Inneren des hochgedämmten Gebäudes wird von den Hausbewohnern bei Bedarf „angezapft“, der selbst erzeug-

te Strom in Akkus gespeichert. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse kommen zwei E-Ladesäulen vor dem Haus sowie von Frühjahr bis Herbst auch benachbarten Mehrfamilienhäusern zugute.

Minister Lies zeigte sich beeindruckt: „Damit nimmt die SPAR+BAU beim Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft eine Vorreiterrolle ein. Wir brauchen solche mutigen und klugen Konzepte für die ökologischen Herausforderungen der Zukunft.“ Verbandsdirektor Pott ergänzte: „Die Wilhelmshavener haben hier neue Maßstäbe im Wohnungsbau gesetzt.“ ←

„Innovation bedeutet, Dinge zu verbinden“

Prof. Dr. Sascha Friesike auf dem Symposium
der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften

Paketzustellung: Neuer Komfort statt Dauerärgernis

Bremerhaven/Salzgitter. Beim WohnZukunftstag des GdW im vergangenen Sommer sorgte ein Thema für großes Interesse, über das man bei oberflächlicher Betrachtung vielleicht hinweggesehen hätte: Es ging um die Paketzustellung in Wohngebieten. Mittlerweile erkennen Unternehmen der Wohnungswirtschaft zusehends das Potenzial, das damit verbunden ist. Im Bereich des vdw Niedersachsen Bremen sind die STÄWOG in Bremerhaven und die Wohnbau Salzgitter bereits in die Umsetzungsphase gegangen.

Bei der Tagung in Berlin wurde anhand zahlreicher Beispiele gezeigt, warum dies durchaus ein Thema für die Wohnungswirtschaft ist: Neben anderen Aspekten gilt insbesondere der Anlieferverkehr in den Quartieren als Sicherheits- und Umweltproblem. Hinzu kommt, dass der Zutritt zu Treppenhäusern nicht mehr so kontrolliert werden kann, um alle Sicherheitsbedenken auszuräumen.

Doch wie sehen die Alternativen aus? Wie wird aus einem Dauerärgernis ein neues Komfortangebot seitens der Wohnungsunternehmen? Die STÄWOG und die Wohnbau Salzgitter haben

darauf eine Antwort gefunden. In Bremerhaven gibt es seit Kurzem in einer Wohnanlage eine Paketkastenanlage von „myRENZbox“. Das System ist bereits vielfach in Süddeutschland im Einsatz, und auch XING-Gründer Lars Hinrichs hat es in seinem vielbeachteten Miethaus in Hamburg eingebaut. Auch die Wohnbau Salzgitter setzt auf „myRENZbox“ und verweist in dem Zusammenhang darauf, dass die Anlage auch vom lokalen Einzelhandel genutzt werden kann, zum Beispiel von Apotheken. ←



Zwei Unternehmen, ein System: STÄWOG und Wohnbau setzen auf myRENZbox. In Salzgitter nimmt Wohnbau-Mitarbeiter Kai Mühlberg (Bildmitte) symbolisch den Schlüssel für die Sammelanlage entgegen.



Anzeige

Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

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

Alle Vorteile im Detail: einfachsmart.ista.com

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

Bildnachweise

Titelfoto: Fotoatelier Thomas / Roman Thomas;
S. 2-7 Daniel Junker, vdw; S. 18 Qualitätssiegel - Heiko Stumpe;
S. 20 Fotolia, Anton; S. 26 Stadtarchiv Celle; S. 28 Jürgen Voss;
S. 29 Stadtarchiv Celle / Roman Thomas; S. 30 Jürgen Voss;
S. 35 Quaestio (Grafik); S. 42 Maaß; S. 44 iStock Hilch;
S. 46 Alina Werner, iStock Jovanmandic; S. 47 EBZ (Grafik)



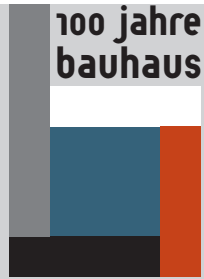
Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

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



„was vom
bauhaus
übrig bleibt!“

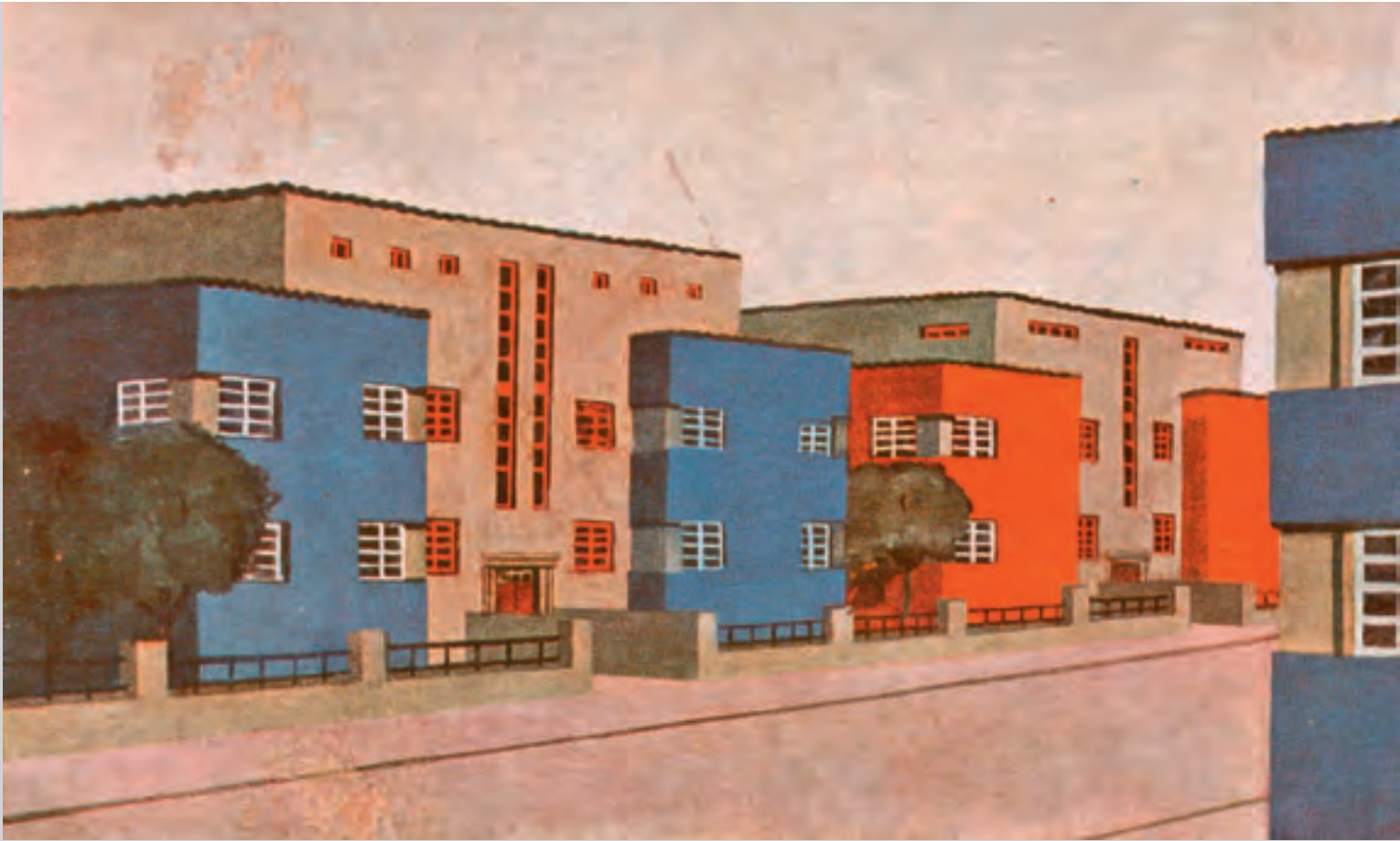


Vor 100 Jahren wurde das Bauhaus aus der Taufe gehoben. Die Stil- und Denkrichtung erfährt im Jubiläumsjahr die wohlverdiente Anerkennung. Auch das Magazin macht sich auf die Suche nach den Spuren, die das Bauhaus bis heute im Wohnungsbau hinterlassen hat. „Was vom Bauhaus übrig bleibt!“, heißt die Serie,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

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

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

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



100 Jahre
bauhaus

faszination bauhaus. mythos und label der moderne

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

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

Brückenpfeiler in die Moderne

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

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

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

Bauhaus im Wandel

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

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

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

Bauhaus forever

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



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

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

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

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

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



Bauhaus 100. Zurück in der Zukunft?

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

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

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

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



VON DR. UTE MAASBERG,
Architektenkammer Niedersachsen



100 Jahre
bauhaus

die rettung naht

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

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

 **Minol**
Alles, was zählt.

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

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

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

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

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

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

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

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



VON DR. MATTHIAS HARDINGHAUS,

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



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®

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

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

www.gap-group.de



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.

Umkämpfter Wohnungsneubau

Argumentationsstränge des Widerstands gegen Wohnungsbauvorhaben

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

Vermeehrt Widerstände bei Wohnungsbauvorhaben in integrierten Lagen

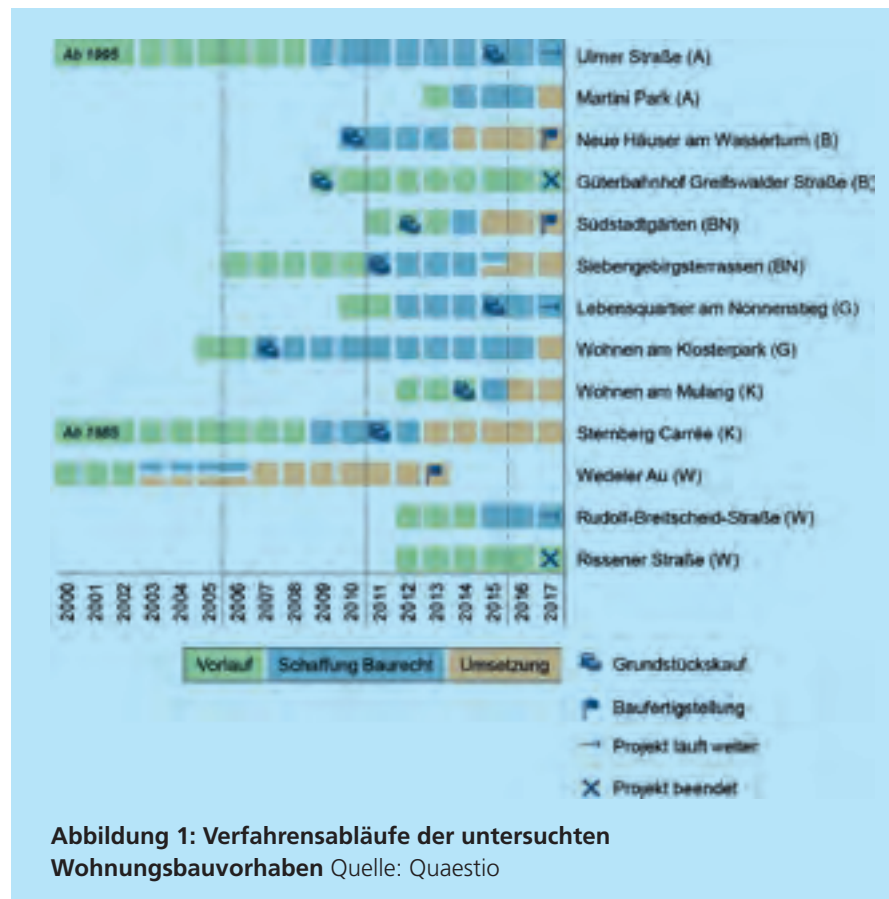
Die Flächenverfügbarkeit stellt den Wohnungsbau vor allem in den stark wachsenden Kommunen zunehmend vor Herausforderungen. Vermehrt müssen Flächen mit eher schwieriger Ausgangslage mobilisiert werden, die komplexe fachplanerische Abstimmungen notwendig machen. Hinzu treten Widerstände aus der Bevölkerung,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

Typische Argumentationsketten und Problemfelder

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

1. Beeinträchtigungsargumente – Nachbarschaften als Vertreter ihrer Interessen

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



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

2. Stellvertreterargumente – Ausstrahlung übergeordneter Konflikte auf die Wohnungsbauvorhaben

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

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

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

Zweimal Partizipation in Göttingen – zwei unterschiedliche Ergebnisse

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

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

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

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

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

4. Kapitalismuskritische Grundsatzargumente – Wohnungsbau als Symbol eines globalen Finanzkapitalismus

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

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

Das Vertrauensproblem – Kritik an der fachlichen Arbeit der Planungsverwaltungen

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

Das Kommunikationsproblem – hohe Bedeutung der Informations- und Beteiligungsangebote

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

Auswirkungen auf den Wohnungsbau

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

Was nun? Empfehlungen für die Praxis

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

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

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

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



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



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

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

Anzeige



Vorpommern

Starke Regionen! Teures Wohnen?

Regionalentwicklung und Wohnungsmarkt im Fokus

5. Immobilienstag Vorpommern





9. und 10. Mai 2019

in Ribnitz-Damgarten

Infos + Anmeldung: www.invest-in-vorpommern.de

Mietrechtsanpassungsgesetz ist seit Jahresbeginn in Kraft

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

1. Teil Neue gesetzliche Änderungen, die bundesweit gelten

1. Absenkung der Modernisierungumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent

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

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

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

2. Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierung

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

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

3. Einfachere Berechnung der Modernisierungumlage

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

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

4. Schutz des Mieters vor bewusstem Herausmodernisieren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Erhöhte Auskunftspflichten des Vermieters bei Ausnahmen von der Mietpreisbremse

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

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

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

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

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

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

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

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

Antwort: Ja!

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

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

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

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

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

Zu a) Der Fall der höheren Vormiete

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

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

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

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

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

Zu c) Der Fall der Neubauwohnung

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

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

Zu d) Der Fall der umfassenden Modernisierung

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

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

Frage: Kann man die Auskunft mündlich erteilen?

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

Sanktion bei Verletzung der Auskunftspflicht

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

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

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

Heilungsmöglichkeit Nachholung

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

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

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

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

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

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



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

Wir suchen ab 01.06.2019
für unseren Standort in Hamburg



Assistenz im Referat Bildung (m/w/d)

in Teilzeit (20h/Woche)

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

Aufgaben, die Ihnen gefallen werden:

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

Das bringen Sie mit:

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

Das bieten wir Ihnen:

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

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



6. Norddeutscher Mietrechtstag

Das Mietrecht auf dem Prüfstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



meravis-Mitarbeiter bestehen den digitalen Führerschein

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

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

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

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

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

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

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

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

magazin: Wie verlief die Zusammenarbeit mit digitransform?

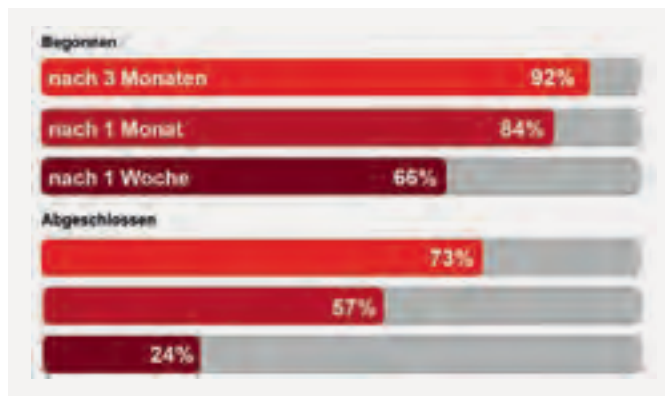
Hahne: Ich kann das Feedback, welches wir von unserem Partner digitransform erhalten haben, gleichlautend zurückgeben: „Das war digitale Vernetzung at its best: unkompliziert, schnell, ergebnisorientiert.“

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

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

magazin: Ihr Fazit?

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



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



magazin: Ihre Empfehlung an andere Wohnungsunternehmen lautet...

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

magazin: Vielen Dank für das Gespräch. ←



VON CATHERINE HAHNE,
Personalleiterin
meravis Immobiliengruppe

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

Geschäftsmodell der Zukunft

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



VON ALINA WERNER,
Absolventin der EBZ
Business School Bochum



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

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

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

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

Chancen und Risiken

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

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

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

Etablierte Systeme

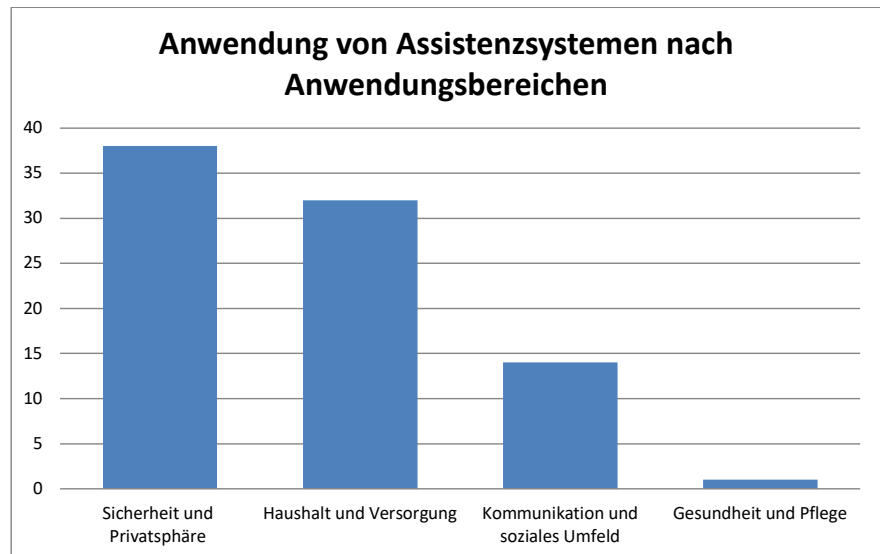
Bei der Einführung von altersgerechten Assistenzsystemen in das klassische Geschäftsmodell sollten Wohnungsunternehmen auf Systeme zurückgreifen, die sich in den letzten Jahren am Markt etabliert haben. So kann den wesentlichen genannten Risiken entgegengewirkt werden. Vor allem im Bereich Sicherheit,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

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

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

Fazit

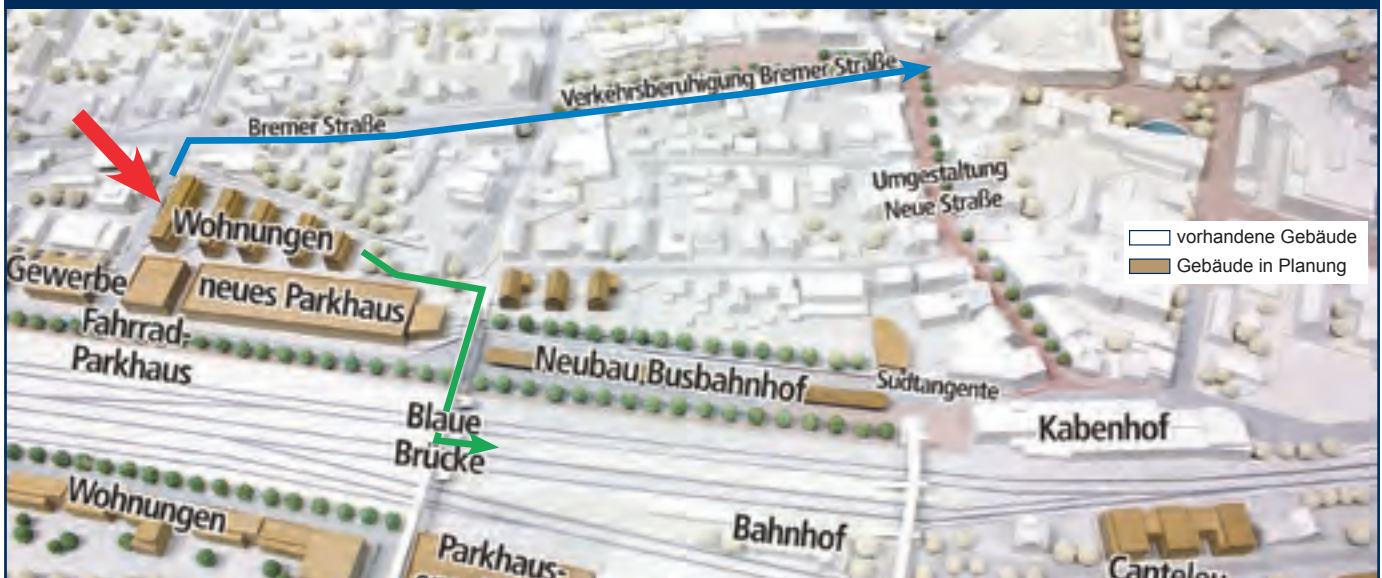
Insgesamt ist den Wohnungsunternehmen die Einführung eines Geschäftsmodells für Assistenzsysteme in altengerechten Wohnungen zu empfehlen. Die bloße Bereitstellung von Wohnraum wird hinsichtlich der Auswirkungen des demografischen Wandels nicht mehr ausreichen, um die bestehenden Mieter zu halten und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



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

Anzeige

Baugrundstück Wohnungen BGF 9.000 m² Innenstadtlage Buchholz in der Nordheide



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

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

Informationen unter: www-beckma-immo.de

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

Digitalumschaltung in PÿUR-Netzen verläuft reibungslos

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

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

Sendersuchlauf auch in Digital-TV-Haushalten notwendig

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

Auch Radio nur noch digital

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

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

Rat und Hilfe

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

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



Zahlreiche Informationsmaterialien bereiten die Haushalte auf den Umstellungstag vor.

Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

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

Buderus



Logamax kompakt WS170



Effiziente Systeme für mehr Wirtschaftlichkeit.

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

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

Ihr Ansprechpartner Herr Udo Steinberg steht Ihnen unter udo.steinberg@stiebel-eltron.de gerne zur Verfügung.



STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen



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

PROJECT ENERGY

100 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

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



Ralf Gattermann, Vorstand und Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG



Titelbild der Jubiläumsschrift

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

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

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

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



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

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

Am Ende des Krieges musste auch Soltau noch schwere Schäden hinnehmen. Zwar waren nur wenige der 20 Häuser mit den 28 Genossenschaftswohnungen betroffen, doch die Wohnraumsituation verschärfte sich dramatisch. Die Bevölkerung der Stadt Soltau mit gut 8000 Einwohnern wuchs um etwa 5000 Flüchtlinge und Vertriebene an.

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

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

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

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

In den letzten Jahren hat die seit 1999 von Ralf Gattermann als Vorstand und Geschäftsführer geleitete Wohnungsbaugenossenschaft Soltau ihre Bautätigkeit wieder aufgenommen. Heute verfügt die Genossenschaft über 748 modern ausgestattete Wohnungen und hat 1235 Mitglieder. Sie ist mit Abstand der größte Vermieter in Soltau und trägt mit ihren gut ausgestatteten und dennoch günstigen Wohnungen zum sozialen Zusammenhalt in der Stadt bei. ←

Auch in Weyhe und Uchte wird gefeiert

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



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

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

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

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

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



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



!nnotec
facility-services

Gerümpel im Weg?

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



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

www.innotec-gruppe.de



Ihr Rundum-Sorglos-Paket zur Modernisierung im Bestand

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

www.blome.org



...einfach gute Bäder!

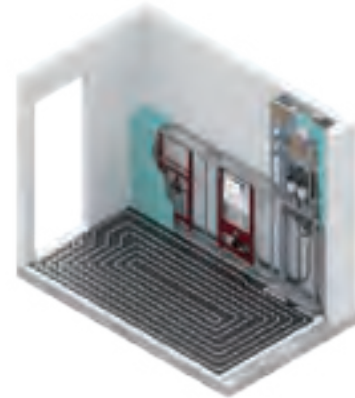


TECE 
close to you

**LÖSUNGEN,
KEINE
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die
Baustelle

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



www.tece.de



Das bedeutet Mehr.
Das Komplettpaket für die Immobilienwirtschaft

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

www.brunata-metrona.de

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

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

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



Starker Partner

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



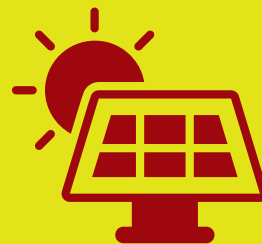
Unabhängig vom Strompreis

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



Unsere Experten

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



Hohe Rendite

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



Qualität mit Garantie

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

Möchten Sie renditestark investieren und unabhängig vom Strompreis werden? Dann erfahren Sie mehr und finden hier Ihren regionalen Ansprechpartner:
eon.de/solar-mittelstand

e.on



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



VON KAY MARLOW,
MOSAIK architekten bda



HIRAM KAHLER,
vdw Niedersachsen Bremen

ÜSTRA-Siedlung
in Hannover
setzt Maßstäbe
im Holzbau



INNOVATIONSPREIS
ARCHITEKTUR +
BAUWESEN

CAPAROL

Hanf dämmt grüner. Die natürliche Alternative.

Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

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

Capatect System Natur+

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

Qualität erleben.

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

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

Um die positiven Auswirkungen dieser Bauweise auf die Klimabilanz beurteilen zu können, wurde Professor Annette Hafner der Ruhr-Universität Bochum beauftragt, die Treibhausgasreduktion (in kg CO₂-Äquivalent) zu bewerten. Auszug aus ihrer Expertise (Juni 2017): „Die ÜSTRA-Siedlung mit ihren ca. 18000

Quadratmetern Bruttogeschossfläche kann gegenüber einer mineralischen Bauweise ca. 2150 Tonnen CO₂-Äquivalent einsparen. Neben der Einsparung von Treibhausgasen durch die Holzbauweise können die Gebäude ca. 3575 Tonnen CO₂ durch den im Holz gespeicherten Kohlenstoff über ihre Lebensdauer binden. Der durch die Holzmaterialien gebundene Kohlenstoff bleibt als temporärer Kohlenstoffspeicher erhalten und wird erst beim Abbruch der Gebäude (ca. 70 bis 100 Jahre) als verbrauchtes CO₂ ausgebucht.“

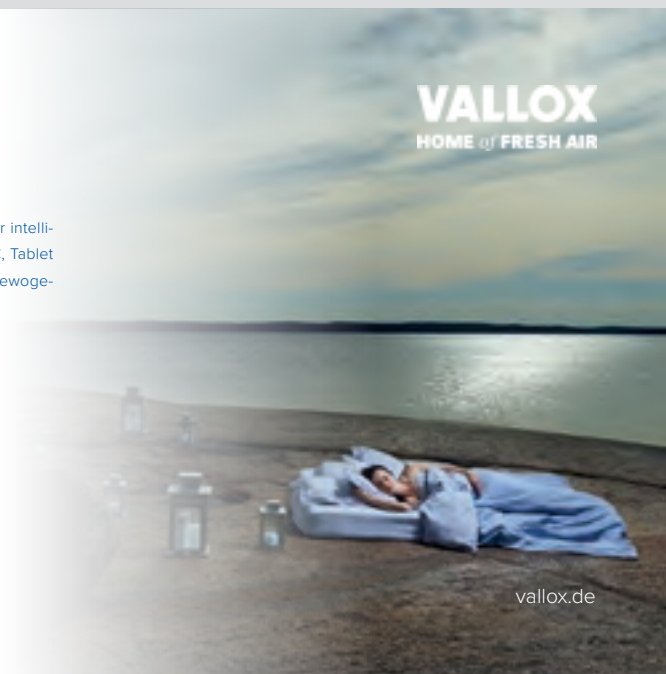
Für die komplexen Bauaufgaben ist es jedoch wichtig, dass sich Akteurinnen und Akteure aller Phasen intensiv austauschen. Der vdw Niedersachsen Bremen veranstaltet am 25. April 2019 einen Praxis- und Infotag zum aktuellen Thema „Bauen mit Holz im Geschosswohnungsbau“.

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

Die Zukunft gehört Smart Home

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

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



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

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



RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT

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

GC-GRUPPE.DE



27.
FEB 19

HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

28./29.
MÄRZ 19

BAD ZWISCHENAHN
38. Zwischenahner Gespräch

25.
APR 19

HANNOVER
Fachtagung Holzbau

27./28.
MAI 19

HAMBURG
Gemeinsamer vdw/VNW-Genossenschaftstag

3./4.
SEP 19

WILHELMSHAVEN
Verbandstag 2019

9./10.
SEP 19

GUT THANSEN
Fachtagung Rechnungswesen

SEP 19

HANNOVER
Fachtagung Quartier

18.
NOV 19

HANNOVER
Wohnungspolitischer Kongress

14.
JAN 20

HANNOVER
auftakt20 /
vdw-Neujahrsempfang

REDAKTION

Carsten Ens
*verantwortlich im Sinne
des Presserechts*
Tel.: 0511 1265-127
E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Tel.: 0511 1265-145
E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Tel.: 0511 1265-126
E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Heinrich Kleine Arndt
Wohnungswirtschaft, Recht
Tel.: 0511 1265-124
E-Mail: h.kleine-arndt@vdw-online.de

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265-143
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

Sarah Leuninger
Quartier
Tel.: 0511 1265-130
E-Mail: s.leuninger@vdw-online.de

HERAUSGEBER

vdw – Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

designagenten.com

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH
Utermöhlestr. 9
31135 Hildesheim

02.2019

In der nächsten Ausgabe wird es Berichte über gleich drei große Tagungen geben: die Fachtagung Digitalisierung, die Regionalkonferenz des Bundes unter Beteiligung des vdw in Hannover zur Wohnungsmarktsituation und natürlich das 38. Zwischenahner Gespräch, das mit zahlreichen prominenten Gästen aufwartet. Darüber hinaus werden natürlich auch die Serien zur Freiraumplanung und zum Bauhausjubiläum fortgesetzt.

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

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