



Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

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

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

1 Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmekapazität beim Digital-IHD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-IHD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. 2 Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV/VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-IHD-Recorder oder einem Digital-IHD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag, Das Video on Demand-Angebot ist in vielen Städten und Regionen der Kabel-Aussbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. 3 Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phoner Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstegeschwindigkeit von 1,000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. 4 Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

The future is exciting. Ready? vodafone

Inhalt 3_2019

vdw intern Analysen Vorwort O2 Serie: 100 Jahre Bauhaus

02	Serie: 100 Janie Baanaas	'
03	Der digitale Dialog	32
04	Rechtliche Rahmenbedingungen	
08	der Digitalisierung	34
09	Führungskultur im Wandel	38
10	Genossenschaftstag in Hamburg	40
11	Sozialer Wohnungsbau	43
12	Vor 100 Jahren	46
13	Jubiläen der Wohnungsgenossenschaften	50
14	Neu aufgestellt – Bauverein Rüstringen	54
15	Verbändekooperation	56
16		
17		
	04 08 09 10 11 12 13 14 15 16	Rechtliche Rahmenbedingungen der Digitalisierung Führungskultur im Wandel Genossenschaftstag in Hamburg Sozialer Wohnungsbau Vor 100 Jahren Jubiläen der Wohnungsgenossenschaften Neu aufgestellt — Bauverein Rüstringen Verbändekooperation

Titel

Das Bild ökologisch orientierter Nachbarschaften wird auch in der Wohnungswirtschaft immer deutlicher. Punkt für Punkt setzt es sich unter der Überschrift von Biodiversität zusammen. Viele Unternehmen (wie im Bild bei hanova) tragen u.a. mit Blumenwiesen und Flächen für Bienenstöcke vermehrt Sorge für Pflanzen- und Tierwelt. Braunschweig verfolgt jetzt sogar das Ziel "Bienenhauptstadt Deutschlands" zu werden und hat dafür sechs Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

Foto: Thomas Langreder



24



Dr. Susanne Schmitt Verbandsdirektorin

Mit diesem magazin stelle ich mich als neue Verbandsdirektorin vor. Ich freue mich darauf, in den nächsten Jahren gemeinsam mit und für unsere Mitglieder in Niedersachsen und Bremen wirken zu dürfen. Gleich zu Beginn möchte ich Ihnen zurufen: Jedes einzelne Unternehmen, ob klein oder groß, ob Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft, ob kommunal oder privat, ist für mich gleichermaßen bedeutsam. Dies betrifft sowohl die jeweils tatsächliche Geschäftstätigkeit als auch die Mitgliedschaft im Verband. Der ausschlaggebende Grund für meinen Wechsel an die Spitze des vdw war und ist das Geschäftsmodell unserer Mitglieder: Sie alle verfolgen nicht nur den wirtschaftlichen Erfolg im eigenen Unternehmen, sondern sie nehmen gleichermaßen und vorbildhaft die gesellschaftliche Verantwortung dafür wahr, Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbaren und attraktiven Wohnraum anzubieten.

Dieses Geschäftsmodell ist nicht nur sinnstiftend und ein Wert an sich, sondern es steht derzeit besonders im Zentrum des öffentlichen Interesses. Nachdem die Politik in den vergangenen Jahren den öffentlich geförderten, sozialen und bezahlbaren Wohnraum aus dem Blick verloren hatte, ist dieser jetzt wieder als zentraler Punkt auf die politische Agenda gerückt: Alle sind sich einig, dass wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen müssen. Die Wohnungswirtschaft ist also gefordert; sie wird die gesetzten Ziele aber nur dann erfüllen können, wenn die politische Unterstützung und Förderung nachhaltig angelegt und nicht bloß ein Strohfeuer ist. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum hat eine Reihe von Maßnahmen und Leistungen aufgezeigt, mit denen Politik die Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung unterstützen kann. Gleichzeitig sind mit den Ergebnissen des Bündnisses viele Klippen und Hürden deutlich geworden: Mangel an verfügbarem Bauland, steigende Baukosten, komplizierte und langwierige Genehmigungsprozesse, fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft, eine noch nicht ausreichende öffentliche Förderung sowie die Verstetigung der Fördermittel in den öffentlichen Haushalten der kommenden Jahre.

Bei all den genannten Hindernissen gibt es Handlungsbedarf und die Wohnungswirtschaft erwartet, dass die Umsetzung der vielen guten Lösungsansätze nun auch zügig vorangeht und sich alle Akteure in ihrer Gesamtverantwortung finden.

Unsere Genossenschaften und Gesellschaften jedenfalls stehen parat und haben seit Jahresbeginn Anträge für den Neubau von mehr als 700 Einheiten bei der NBank gestellt, insgesamt sind in den nächsten zwei Jahren rund dreitausend öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Die im vdw organisierten Wohnungsunternehmen werden ihrem sozialen Anspruch gerecht!

Obwohl der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren eines der Topthemen auf der politischen Agenda ist und vielerorts gar als die soziale Frage der kommenden Jahre gesehen wird, erleben wir immer wieder eine mangelnde Akzeptanz neuer Vorhaben und fehlende Solidarität mit den Menschen, die Wohnraum benötigen. Oftmals stoßen geplante Projekte, deren Notwendigkeit erkennbar ist, auf lokalen Widerstand bei mehr oder weniger direkt betroffenen Anwohnern. Hier wäre im Bereich der öffentlichen Kommunikation mehr Unterstützung für die Ziele der Wohnungswirtschaft wünschenswert!

Neben diesen politischen Themen haben unsere Mitgliedsunternehmen ganz konkrete und handfeste Anliegen: Dies betrifft alle Fragen der Digitalisierung, der technologischen Innovationen bei Planung, Bau und Bewirtschaftung, der Komplexität der Genehmigungsverfahren und damit verbundenen Langwierigkeit der Prozesse sowie den Dschungel an gesetzlichen Vorgaben. Auch auf der gesellschaftlichen Ebene stellen die Auswir-

kungen der demografischen Entwicklung, sozial labile Strukturen, sich verändernde Verhaltensweisen und darauf fußend auch ein beeinträchtigtes Sicherheitsgefühl die Wohnungswirtschaft vor neue Aufgaben. Zu deren Bewältigung hat der vdw in den zurückliegenden Jahren ganz wesentlich beigetragen. Allen Akteuren im vdw - ob ehrenamtlich oder im Hauptamt – gilt an dieser Stelle mein Dank. Ich kann an gut aufgestellte Prozesse und Strukturen anknüpfen und werde den vdw in den nächsten Jahren noch stärker zu einem modernen Dienstleister unserer Unternehmen, aber auch zu einer starken Stimme in der Öffentlichkeit entwickeln.

Bei dieser Entwicklung wird die Vielfalt unserer Mitglieder und ihrer unterschiedlichen Blickwinkel neue Chancen und auch neue Win-win-Situation eröffnen: Der vertrauensvolle Austausch von "Kleinen" und "Großen", von Genossenschaften und öffentlichen sowie privaten Kapitalgesellschaften soll Raum bieten für Fortschritt und Wachstum unserer Mitgliedsunternehmen, damit diese ihren Aufgaben leistungsfähig und stark gerecht werden können.

Für diese Aufgabe lohnt es sich, hart zu arbeiten: auch in Zukunft Menschen ein bezahlbares, ein sicheres, ein behagliches Zuhause zu schaffen, in dem sie sich wohlfühlen und das dazu beiträgt, die für jeden einzelnen so wichtigen sozialen Bindungen zu befördern.

Für meine eigene Tätigkeit als Verbandsdirektorin wird die persönliche Begegnung mit den Menschen in unseren Mitgliedsunternehmen und bei unseren Partnern einen hohen Stellenwert einnehmen. So durfte ich schon in den ersten Wochen erfahren, dass das direkte Gespräch mit Ihnen das geeignete Mittel ist, um Herausforderungen exakt definieren und gemeinsam Lösungswege entwickeln zu können.

Ich freue mich auf die vielen weiteren Begegnungen in Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüssen, Gremien, aber auch in Ihren Unternehmen vor Ort!

Ihre

Dr. Susanne Schmitt

"Schafft uns Wohnungen, die, wenn auch klein, doch gesund und wohnlich sind und liefert sie vor allem zu tragbaren Mietsätzen."



Verbandstag in Wilhelmshaven

Wilhelmshaven. Die wichtigste Veranstaltung des vdw, der alljährliche Verbandstag, findet erstmals in Wilhelmshaven statt. Tagungsort ist am 3. und 4. September das Atlantic Hotel. Ein straffes Programm steht den Teilnehmern bevor. Für die Vertreter der Mitgliedsunternehmen beginnt der Verbandstag mit der Mitgliederversammlung. Erstmals wird die neue Verbands-

direktorin Dr. Susanne Schmitt den Jahresbericht vortragen. Im Mittelpunkt stehen unter anderem die Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen sowie die aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen.

Bei der Fachtagung werden Themen wie Mobilität, Quartier, Asbest und Großwohnsiedlungen behandelt. Außerdem stellt die örtliche Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau ihr anstehendes Bauvorhaben "Wiesbadenbrücke" vor.

Zur öffentlichen Veranstaltung erwartet der vdw u.a. den Niedersächsischen Bauminister Olaf Lies, den künftigen Bremer Bausenator sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko. Den Festvortrag hält der Soziologe und Publizist Harald Welzer von FUTURZWEI.

Osnabrück gründet neue Wohnungsgesellschaft

Osnabrück. Parallel zur Europawahl Ende Mai haben sich die Osnabrücker für die Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft entschieden. Mit gro-Ber Mehrheit ging der Bürgerentscheid zugunsten des lokalen "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum" aus. Bereits zwei Tage später hat der Rat der Stadtverwaltung den Auftrag erteilt, die Gründung der GmbH in die Wege zu leiten. Und zwar einstimmig: Neben SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und Die Linke, die sich schon vor dem Bürgerentscheid den Forderungen des Bündnisses angeschlossen hatten, haben sich nun auch CDU und FDP für die Pläne ausgesprochen.

Die "Neue Osnabrücker Zeitung" berichtete über den erfolgreichen Bürgerentscheid unter der vielsagenden Überschrift "Jetzt fängt die Arbeit erst an" und erinnerte in dem Zusammenhang auch an die frühere "Osnabrücker Wohnungsbau-Gesellschaft", die 2004 privatisiert worden ist. Große Teile des früheren Bestandes dürften derzeit der Vonovia gehören. Aktuell sind in der boomenden Stadt im Südwesten Niedersachsens mit der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück, dem Heimstättenverein und dem Stephanswerk drei vdw-Mitgliedsunternehmen aktiv.

Nachdem das Ergebnis des Bürgerentscheids bekannt geworden ist, haben Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann in einem Brief an Oberbürgermeister Wolfgang Griesert angeboten, die Stadt "bei der Umsetzung des Bürgerentscheids und der Erarbeitung des Konzepts zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit unserer langjährigen Erfahrung und Kompetenz zu unterstützen". Der vdw war u.a. schon in die Neugründung von Wohnungsgesellschaften im Landkreis Harburg, im Landkreis Osnabrück und in der Gemeinde Cremlingen involviert. Mittlerweile haben erste Gespräche mit Vertretern Osnabrücks stattgefunden. \leftarrow



GSG OLDENBURG

Ein Immobilienallrounder im Dauereinsatz

Oldenburg. Die GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH steht seit dem Jahr 1921 für Wohnungsbau und Stadtentwicklung in und um Oldenburg. Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt ganz deutlich im geförderten Wohnungsbau oder besser formuliert in diesem Preissegment. Mehr als 7 000 ihrer Wohnungen liegen preislich weit unter der Grenze des erweiterten Wohnberechtigungsscheins, womit sich die GSG gerade für den Oldenburger Wohnungsmarkt als institutionelle Mietpreisbremse sieht. Einige hundert Wohnungen mit höheren Mieten runden den Bestand ab, wobei Wert gelegt wird, keine Wohnun-

gen im Hochpreissegment anzubieten. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Verteilt sind die Objekte zum Großteil auf die Stadt Oldenburg und den angrenzenden Landkreis Oldenburg, deren Kommunen Miteigentümer an der Gesellschaft sind. Ein kleiner Teil befindet sich zudem noch im Landkreis Ammerland und auf der Insel Rügen. Mit Rügen verbindet die Stadt Oldenburg seit 1993 eine Städtepartnerschaft.









Aber nicht nur in der Vermietung ist die GSG aktiv. Weitere Sparten der Gesellschaft sind die Immobilienbewertung und Makelage sowie die WEG- und Miethausverwaltung und das Bauträgergeschäft. Im Laufe der Jahrzehnte wurde damit aus der ehemaligen gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft ein wahrer Immobilienallrounder.

In ihrem Bestand hat die Gesellschaft aber nicht nur Wohnungen. Die Volkshochschule der Stadt Oldenburg steht genauso im Eigentum der GSG wie die derzeit im Bau befindliche neue Jugendherberge direkt am Oldenburger Bahnhof. Insgesamt stehen dort nach Fertigstellung Räumlichkeiten mit etwa 3 600 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. Die Eröffnung ist für Oktober 2019 geplant. Sie wird die modernste Jugendherberge im Nordwesten Deutschlands sein und darüber hinaus noch ein Inklusionsbetrieb. Somit nimmt die Gesellschaft ihre soziale Verantwortung auch über den Wohnraum hinaus wahr und trägt so zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der Stadt bei.

Das Portfolio enthält neben mehreren Wohn- und Geschäftshäusern diverse Kindertagesstätten, Tagespflegestellen, Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte, Einrichtungen für das betreute Wohnen sowie zahlreiche städtische Einrichtungen.

Ein komplexes Gebäude befindet sich aktuell in Kreyenbrück im Bau. Dort, im Süden von Oldenburg, entsteht auf 7 352 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein wahrer Hybrid in seiner Nutzungsmischung. Die verschiedenen Nutzungen verbinden sich mit Wohnraum für verschiedenste Zielgruppen. Es entstehen neben einer neuen Stadtteilbibliothek ein Ort für die dortige Gemeinwesenarbeit und Büros für allgemeine soziale Dienste. In Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe wird eine Tagespflegestation mit 15 Plätzen, eine Wohngemeinschaft für bis zu elf Demenzerkrankte und ein Betreutes Wohnen mit 21 Seniorenwohnungen konzipiert. Das Klinikum Oldenburg AöR mietet hier 29 Wohnungen für Ausübende von Pflegeberufen an, die zuvor bedarfsgerecht geplant wurden.

Darüber hinaus baut und plant die GSG aktuell an zahlreichen Orten im Landkreis Oldenburg über 100 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Es handelt sich hierbei um 100 Prozent geförderten Wohnungsbau. Ein intelligentes Durchwegungssystem, bestehend aus offenen und teilweise geschlossenen Laubengängen, macht es möglich, das gesamte Gebäude barrierefrei und wirtschaftlich zu erschließen.



"Nachhaltigkeit ist uns wichtig"

Die GSG OLDENBURG setzt bei der Schaffung von Wohnraum neben dem Neubau auch auf die Sanierung des Bestands mit etwa 8000 Wohneinheiten. Alles passiert mit Augenmaß und dem steten Anspruch, dass die Mieten für die Menschen in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Dieser Spagat ist bei extrem steigenden Bodenpreisen in und um Oldenburg und dem angespannten Wohnungsmarkt vor Ort eine echte Herausforderung. Dieser Aufgabe stellt sich die Gesellschaft und versucht auf verschiedensten Wegen eine Symbiose aus Innovation und Nachhaltigkeit auf der einen Seite und bezahlbaren Mieten auf der anderen Seite zu erreichen. Über diese Themen sprach das magazin mit GSG-Geschäftsführer Stefan Könner.

magazin: Oldenburg ist nach wie vor eine wachsende Stadt und es wird sichtlich überall gebaut. Werden aus Ihrer Sicht genügend Wohnungen gebaut, um die starke Nachfrage decken zu können?

Stefan Könner: Laut dem jüngsten Wohnungsmarktbericht der Stadt Oldenburg ist der Wohnungsbedarf rein mathematisch mit 101,2 Prozent mehr als gedeckt. Darüber hinaus ist die Bautätigkeit in Oldenburg aktuell wirklich immens und in den letzten Jahren sind mehrere tausend neue Wohnungen entstanden. Wenn man allerdings genau hinschaut, stellt man schnell fest, dass die einzelnen Preissegmente sehr unterschiedlich bedient werden. Der Schwerpunkt liegt derzeit ganz klar im freifinanzierten Bereich. Der geförderte Wohnungsbau bleibt größtenteils auf der Strecke und entsteht nur in dem Umfang, wie die Stadt ihn per Quote vorschreibt.

magazin: Aus Ihrer Sicht kommt es also nicht nur auf die reine Zahl der Neubauwohnungen an, sondern speziell auch auf die Art der Wohnungen, die überall entstehen? Könner: Genau. Tagtäglich kommen Menschen auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung zu uns. Bezahlbar liegt hierbei natürlich immer im Auge des Interessenten. Nachgefragt werden meistens Wohnungen im Preissegment unter sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Den vollständigen Bedarf in diesem Segment können wir seitens der GSG OLDENBURG aber leider schon lange nicht mehr decken. Mehrere tausend Menschen stehen jährlich auf unserer Warteliste.

magazin: Wo sehen Sie an dieser Stelle Handlungsbedarf?

Könner: Stadtweit sinkt die Anzahl an geförderten Sozialwohnungen stark. Neue werden seit Jahren zu wenige gebaut. Die Versäumnisse der Vergangenheit können natürlich nicht von heute auf morgen nachgeholt werden. Zumal es über viele

Jahre keine richtige Förderung seitens des Landes und des Bundes gab. Die GSG OLDENBURG verfügt über mehrere tausend Wohnungen in Oldenburg, die zum Teil lange nicht mehr in der Bindung sind. Im Gegensatz zu anderen Akteuren am Wohnungsmarkt erhöht sie die Mieten aber nur mit Augenmaß. Mit einer

Durchschnittsmiete von unter sechs Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verstehen wir uns de facto als Mietpreisbremse im Markt.

Lange Zeit wurde das Thema seitens der Stadt und der Politik nicht prioritär genug behandelt. Oberbürgermeister Jürgen Krogmann hat gleich nach seinem Amtsantritt 2014 den Arbeitskreis Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen. Hier sitzen Stadt, Politik und Akteure aus dem Wohnungsmarkt zusammen und entwickeln

seitdem erfolgreich Ideen zur Lösung dieses vielschichtigen Problems. Aus diesem Gremium stammen beispielsweise die zweckgebundene Vergabe von Wohnbaugrundstücken und das Setzen von Sozialquoten beim Verkauf von Grundstücken in der Stadt.

magazin: Sie denken also, dass sich Oldenburg auf einem guten Weg befindet, den Bedarf an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu decken?

Könner: Der eingeschlagene Weg zeigt wirklich erste Erfolge. Nachdem der Oberbürgermeister hier eine seiner Prioritäten gesetzt hat, wird das Thema von der hiesigen Politik insgesamt mehr und mehr diskutiert. Vor wenigen Wochen erst hat der Oldenburger Stadtrat mit breiter Mehrheit die Sozialquote auf städtischen Grundstücken, die in den Verkauf gehen,

"Alles passiert mit Augenmaß und dem steten Anspruch, dass die Mieten für die Menschen in einem vertretbaren Rahmen bleiben"

auf 50 Prozent erhöht. Hiervon entfallen 30 Prozent auf den einfachen Wohnberechtigungsschein und 20 Prozent auf den erweiterten. Diese Entscheidung ist auch mit Blick auf die soziale Durchmischung in Quartieren wirklich richtungsweisend.

Man muss an dieser Stelle allerdings anmerken, dass die Stadt Oldenburg natürlich bei der Anzahl der zu verkaufenden Grundstücke beschränkt ist. Mindestens genauso wichtig ist daher eine Sozialquote für nichtstädtische Grundstücke.



magazin: Halten Sie eine Quote an dieser Stelle nicht für ein Investitionshemmnis in den Wohnungsbau?

Könner: Sicherlich muss eine Quote mit Augenmaß erfolgen. Aus meiner Sicht haben die letzten Jahre aber gezeigt, dass der Markt alleine nur wenig auf den geförderten Wohnungsbau eingeht. Die Wirtschaftlichkeit ist oft schwierig darzustellen und im freien Wohnungsbau ist der Gewinn schlichtweg viel höher. Neben den Grundstückspreisen in Oldenburg, aber auch im Umland sind die Baukosten gleichzeitig stark angestiegen. Trotzdem scheint mir die Quote von derzeit zehn Prozent völlig in Ordnung zu sein. Ohne diese Quote werden ansonsten Menschen aus der Stadt gedrängt, die hier ihren Lebensunterhalt verdienen. Das darf nicht passieren. Entscheidend sind an dieser Stelle aber natürlich auch Wohnbauförderprogramme, um die starken Kostenanstiege zu kompensieren. Auch würden Bemühungen des Gesetzgebers helfen, den Kommunen endlich zu erlauben, Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau vergünstigt zu verkaufen. Letztendlich können wir bei der angespannten Wohnungssituation in Oldenburg aber darauf nicht ewig warten.

magazin: Wir haben das Thema Neubau beleuchtet. Wie stehen Sie aber zu Sanierungen im Bestand? Nicht nur in Oldenburg sieht man regelmäßig, dass ältere Gebäude abgerissen werden, um Platz für große Neubauprojekte zu schaffen. Gebäude, die dem ersten Anschein nach auch hätten saniert werden können.

Könner: Eine Bestandssanierung ist selbstverständlich immer eine Frage der Wirtschaftlichkeit. Allerdings spielt ein Stück weit auch immer die eigene Unternehmensphilosophie eine Rolle. Seit einigen Jahren steckt die GSG acht Millionen Euro jährlich in die Sanierung des Bestandes. Sicherlich wäre hier und da auch der Abriss eines Gebäudes in Betracht gekommen, wenn man im Neubau marktübliche Mieten hätte realisieren können und wollen. Was wäre dann allerdings aus unseren angestammten Mietern geworden? Eine Wohnung im neuen Gebäude könnten sich aber erfahrungsgemäß viele der "alten" Mieterinnen und Mieter nicht leisten und andere bezahlbare Wohnungen wären auch nicht in Sicht gewesen. Aus diesem Grund legen wir sehr viel Wert auf eine Sanierung im Bestand, die anschlie-Bend nur zu leichten Mieterhöhungen führt. Gerade auch im Bereich der energetischen Sanierungen legen wir Wert auf eine ausgewogene Betrachtung aller Vorund Nachteile.

magazin: Die energetische Sanierung der Bestandsgebäude ist ein gutes Stichwort. Sehen Sie neben dem baulichen Eingriff in Gebäude noch weitere Möglichkeiten für die Wohnungswirtschaft, den Klimaschutz weiter zu forcieren?

Könner: Auf jeden Fall. Die GSG beteiligt sich derzeit in einem Verbund mit insgesamt 21 Konsortialpartnern an einem mit Bundesmitteln geförderten Projekt auf dem ehemaligen Oldenburger Fliegerhorst. In das sogenannte "Energetische Nachbarschaftsguartier" ist ein Reallabor implementiert, in dem es unter anderem um den Austausch von Energie zwischen Nachbarn geht. Die Energie soll größtenteils lokal erzeugt werden und es sollen Anreizsysteme geschaffen werden, um Bewohnerinnen und Bewohner für besonders klimafreundliches Verhalten zu belohnen. Etwa zweidrittel der noch zu errichtenden Wohnungen werden wir im Bestand halten, so dass wir in diesem Projekt erlangte Erkenntnisse hoffentlich auch in unseren Bestandsgebäuden andernorts umsetzen können.

Baugenossenschaft Oberricklingen plant Energiesprong-Prototypen in Hannover



Die Energiesprong-Marktentwicklungsteams aus Deutschland, Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden schließen sich zusammen, um Null-Energie-Sanierungslösungen für Mehrfamilienhäuser in Nordwest-Europa zu entwickeln. Gemeinsam mit innovativen Wohnungsunternehmen, darunter die Baugenossenschaft Oberricklingen in Hannover, setzen sie im Rahmen eines EU-Förderprogramms mehrere Prototypen mit insgesamt 415 Wohneinheiten um. In Deutschland koordiniert die Deutsche Energie-Agentur (dena) das Projekt, das vom Bundesminis-

terium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert und vom GdW unterstützt wird. Neben der Baugenossenschaft Oberricklingen sind auch VBW Bauen und Wohnen, Vonovia und die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark dabei.

"Nachdem wir in der Vergangenheit bereits einige Häuser mittels konventioneller Vorgehensweise energetisch saniert haben, wollen wir jetzt diesen innovativen Prozess für die energetische Sanierung von vier Mehrfamilienhäusern nutzen. Wir glauben, dass wir mit dem Beginn der seriellen Sanierung den Nutzen für unsere Mieter steigern und zugleich die gesamtgesellschaftliche Zielerreichung einen Schritt voranbringen können. Trotz hoher Herausforderungen sehen wir in der Modernisierung nach Energiesprong die Chance künftiger Kostendegression", sagt Ewald Ernst, Vorstand der Baugenossenschaft Oberricklingen.

Was ist der Energiesprong-Net-Zero-Standard?

Der Energiesprong-Net-Zero-Standard steht für klimaneutrale, moderne und komfortable Wohnungen, in denen die Menschen gerne leben. Jedes Haus produziert genug Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsgeräte. Geld, das für Energiekosten und Instandhaltung ausgegeben worden wäre, fließt in die Refinanzierung der Sanierung. Das Ziel ist, dass die Lebenshaltungskosten für die Bewohner dabei nicht steigen und die energetische Qualität sowie der Innenraumkomfort für bis zu 30 Jahre garantiert werden.

Weitere Informationen zu Interreg NWE und Energiesprong unter: www.nweurope.eu, www.energiesprong. de sowie www.energiesprong.org. \leftarrow

Anzeige

Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik, Wärme und Elektromobilität





Auch in Osterholz-Tenever wird wieder neu gebaut. Die Arbeiten am Atrium-Haus (Vordergrund) sind schon weit vorangeschritten.

GEWOBA legt erfolgreiche Bilanz vor

Bremen. Die GEWOBA, das größte vdw-Mitgliedsunternehmen, hat im Geschäftsjahr 2018 bei einer Bilanzsumme von 1,29 Milliarden Euro einen Jahresüberschuss von 29,1 Millionen Euro erwirtschaftet. Am 31. Dezember 2018 gehörten 41615 Mietwohnungen zum Bestand der GEWOBA. Davon befinden sich 31 820 Wohnungen in der Stadt Bremen, 8488 in Bremerhaven und 1307 im niedersächsischen Oldenburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand der GEWOBA lag zum Jahresende bei 5,93 Euro pro Quadratmeter. In der Stadt Bremen belief sie sich auf 6,21 Euro. Das Mietenniveau in Bremerhaven ist wesentlich geringer und lag bei durchschnittlich 4,72 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote lag in Bremen Ende vergangenen Jahres bei 0,65 Prozent und in Bremerhaven bei 1,71 Prozent.

2012 hatte die GEWOBA nach langer Pause wieder mit dem Bau von Wohnungen begonnen. In diesem Zug soll 2019 die 1 100. Wohnung fertiggestellt werden. Zusätzlich befinden sich vier Kita-Einrichtungen mit insgesamt 240 Plätzen im Bau. In insgesamt sieben Stadtteilen ist das Unternehmen derzeit baulich aktiv. Alle Neubauten werden energieeffizient nach KfW-55 Standard gebaut. Das Investitionsvolumen im Neubau lag 2018 bei 59,8 Millionen Euro.

Die Neubaustrategie des Unternehmens zielt auf die Innenentwicklung der Stadt: Die Erschließung von Konversionsflächen wie in der Überseestadt und die Entwicklung der eigenen Quartiere haben weiterhin Vorrang vor der Stadterweiterung. "Ziel ist es, den eigenen Wohnungsbestand qualitativ weiterzuentwickeln und quantitativ auszubauen", sagte Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe. Dementsprechend hat das Unternehmen im vorigen Jahr 101,5 Millionen Euro (davon 15,7 Millionen Euro in Bremerhaven) in die Erhaltung und Aufwertung seines Bestands investiert, das sind mehr als 40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Schwerpunkte bildeten allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, Badmodernisierungen in möglichst barrierearmer Ausführung und energetische Gebäudesanierungen. Bis 2020 wird die GEWOBA 80 Prozent ihres Gebäudebestands energetisch modernisiert haben und über neue Dächer und Fenster sowie gedämmte Dachgeschossdecken, Fassaden und Kellerdecken den CO₃-Ausstoß spürbar reduzieren. Ein aktuelles Energiemonitoring zeigt, dass die GEWOBA die Klimaschutzziele des Landes Bremen für das Jahr 2020 schon heute erfüllt. So liegt der relative, auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene Wert der CO₂-Emissionen um 49,3 Prozent unter dem Referenzwert von 1990.

Seit Anfang des Jahres bietet die GEWOBA einen zusätzlichen Service an: Als Makler stehen 16 ausgebildete Immobilienkaufleute Interessenten beim Verkauf einer Immobilie zur Seite. Damit reagiere das Unternehmen auf den Wunsch zahlreicher Bremer, sagte Vorstandsmitglied Manfred Sydow.

Stadtgespräche in diesem Jahr in Oldenburg

Die Stadt gehört "natürlich uns"!

Oldenburg. Illustre Gäste, kontroverse Diskussion und vielversprechende Überlegungen für die Zukunft – das ist die Bilanz der Stadtgespräche, die von vdw und Architektenkammer in diesem Jahr in Oldenburg ausgetragen wurden. Titel der zweiteiligen Veranstaltungsreihe: "Wem gehört die Stadt?" Eine Antwort lautete: "Natürlich uns!"

Die von Gerhard Snitjer moderierten Abende stießen auf großes Interesse: Der Vortragsraum bei der GSG war zwei Mal bis auf den letzten Platz gefüllt. Ein Fazit: Oldenburg soll zu einer liberalen, sozialen und ökologisch-nachhaltigen Stadt werden.

Zum Auftakt der 13. Stadtgespräche skizzierte Oberbürgermeister Jürgen Krogmann ein großes Aufgabenbündel, vor dem die Stadtentwicklung derzeit stehe. In den vergangenen Jahren seien bis zu 5000 neue Wohnungen entstanden bzw. beplant. Krogmann warnte aber vor überzogenen Erwartungen: "Das Wachstum dieser Stadt wird nicht so weitergehen." Wie auch Hausherr und GSG-Geschäftsführer Stefan Könner verwies der Oberbürgermeister auf die Attraktivität Oldenburgs und das besondere Miteinander in der Stadt. "Bei uns wohnte immer der Hausmeister neben dem Sparkassendirektor. Dass dies so bleibt, dafür lohnt es sich zu streiten", sagte Krogmann.

Könner ergänzte: "Stadtentwicklung ist nicht nur Beton, sondern hat viele soziale Aspekte." Architekt Horst Gumprecht sieht "zahlreiche Herausforderungen" – nicht nur im Wohnungsbau. Lisa Onnen (Kubus Immobilien) betonte: "Die Stadt gehört uns allen. Aber in der Nachverdichtung werden nicht alle Chancen genutzt, weil es viele Widerstände gibt."

Die Runde war sich weitgehend einig, dass das Angebot an Bauland zu gering ist, die energetischen Vorgaben zu streng, die Baukosten generell zu hoch und die Genehmigungsverfahren zu lang sind. Am letzten Punkte widersprach aber der OB: "Bei uns



GSG-Chef Stefan Könner (von links), Architekt Horst Gumprecht, Lisa Onnen (Kubus Immobilien), Moderator Gerhard Snitjer und der Oldenburger Oberbürgermeister Jürgen Krogmann.

bekommt man schneller eine Baugenehmigung als in Berlin eine Geburtsurkunde." An Selbstbewusstsein mangelt es den Oldenburgern jedenfalls nicht.

Am zweiten Abend diskutierten Professor Lutz Beckmann von der Jade Hochschule, PR-Expertin Kristin Helmes und Joachim Barloschky vom Bremer Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen auch über die sozialen Aspekte, die für eine Stadtgesellschaft wichtig sind, über Integration und Segregation. Die Stadtgespräche reihen sich in Oldenburg in eine Vielzahl von Veranstaltungen zum "Wohnen" ein. Verschiedene Bündnisse haben sich dieses Thema zu eigen gemacht. Auch das jährliche GSG-Wohnforum wird die aktuellen Diskussionen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene aufgreifen. \leftarrow

Klassensprechertreffen gibt wichtige Informationen über BBS Springe

Springe. Seit einigen Jahren lädt der FAI die Klassensprecher der 2. Klassen an der BBS Springe zum Treffen ein. In diesem Gedankenaustausch bei Pizza und Pasta berichten die Schülerinnen und Schüler aus dem Schulleben. Zuvor hatten sie in ihre Klassen hineingehorcht und alles Gute wie Verbesserungswürdige aufgeschrieben. Grundsätzlich laufe im Immobilienbereich alles rund, äußerten die jungen Leute gegenüber vdw-Bildungsreferent Karsten Dürkop. Hier und da gab es wie in jedem Schulleben leichte Kritik an man-

cher Lehrkraft, der Organisation, der Ausstattung und Infrastruktur. Dürkop wird diese Dinge mit den Verantwortlichen des ImmoTeams bereden. Alles werde man jedoch nicht ändern können, machte er bereits deutlich. Das Springer Modell ist aktueller denn je und die Kooperation zwischen Schule und Wohnungswirtschaft hat weiterhin Vorzeigecharakter. Trotz einiger Abstriche zieht Dürkop zum Schuljahresende ein positives Fazit: "Die Ausbildungsqualität an der BBS Springe verdient die Note 2." \leftarrow



Genossenschaft mischt erfolgreich mit beim Mittelstandspreis

Hannover. Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Sparund Bauverein kann sich über das Erreichen der Jurystufe beim renommierten "Großen Preis des Mittelstandes" freuen, der seit 1994 jährlich von der Oskar-Patzelt-Stiftung ausgeschrieben wird. Als einziger Wirtschaftspreis Deutschlands betrachtet der "Große Preis des Mittelstandes" nicht nur Zahlen, Innovationen oder Arbeitsplätze, sondern das Unternehmen als Ganzes in seiner komplexen Rolle in der Gesellschaft. Dabei müssen fünf Wettbewerbskriterien erfüllt werden: Gesamtentwicklung des Unternehmens; Schaffung/Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, Modernisierung und Innovation, Engagement in der Region sowie Service und Kundennähe/Marketing.

Schon in der Nominierung sieht Vorstandsmitglied Udo Frommann einen großen Erfolg, denn die mittelständischen Unternehmen können sich nicht selbst für diesen Wettbewerb bewerben, sondern müssen von Dritten vorgeschlagen werden, in diesem Fall vom Vermessungs- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn aus Achim.

Deshalb sei nicht die Auszeichnung, sondern schon allein die Nominierung eine Ehre, sagte Frommann und fügte hinzu: "Gleich beim ersten Mal unter 5399 Unternehmen bundesweit die Jury-



stufe zu erreichen und somit zu den 758 Finalisten zu zählen, ist eine große Würdigung unserer Arbeit und Bestätigung unserer Strategie. Zur Spitze des deutschen Mittelstandes zu gehören, macht uns sehr stolz."

Wie es für den Spar- und Bauverein weiter geht, bleibt spannend: Im nächsten Schritt wählen die Juroren der zwölf Regionaljurys die Preisträger und Finalisten aus, die im Herbst bekanntgegeben werden. Aus Niedersachsen sind noch 47 Unternehmen im Rennen.

SIPA Niedersachsen prüft Quartierssiegel

Hannover/Wunstorf. Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau, kurz: SIPA, wird demnächst das 50. Qualitätssiegel für sicheres Wohnen verleihen. Und die Erfolgsgeschichte soll auch über diesen kleinen Meilenstein hinaus fortgeschrieben werden. Weitere Anträge – zumeist von vdw-Mitgliedsunternehmen – liegen bereits bei der NBank vor. Weitere Informationen zum Qualitätssiegel und zum (kostenlosen) Antragsverfahren im Internet unter www.sicherheit-staedtebau.de

Die SIPA wird ihr Arbeitsspektrum weiter ausweiten. Schon bei der Jahrestagung im vergangenen Dezember waren sich die Vertreter der zahlreichen Organisationen, die sich in der Sicherheitspartnerschaft versammelt hatten, einig, über ein "Quartierssiegel" zumindest nachzudenken. Auch bei der Niedersächsischen Justizministerin Barbara Havliza kam diese Idee gut an.

Der Wunstorfer Bauverein hat der SIPA jetzt signalisiert, sozusagen zu "Testzwecken" das Quartier "Barnestraße-Süd" unter Sicherheitsaspekten unter die Lupe zu



nehmen. Susanne Wolter, Geschäftsführerin des Landespräventionsrates und auch mit der Organisation der SIPA betraut, zögerte nicht lange und nahm die Einladung zu einem Vor-Ort-Termin an. Wolter und weitere Vertreter der Sicherheitspartnerschaft, der Erste Stadtrat der Stadt Wunstorf, Carsten Piellusch, die Leiterin des Otto-Hahn-Schulzentrums, Helga Radtke,

und Vertreter der örtlichen Polizei ließen sich von den Bauverein-Vorständen Kathrin Tietz und Michael Nahrstedt durchs Quartier führen. Unter anderem besichtigte die Gruppe den Kinder- und Jugendtreff "Kurze Wege" (Bild). In den nächsten Wochen will die SIPA beraten, wie ein Kriterienkatalog für "sichere Nachbarschaften" erarbeitet werden kann.



FAI und vdw präsentieren Ausbildungsberuf auf drei Messen

Der FAI und der Verband der Wohnungswirtschaft haben bei drei vocatium-Messen für den Ausbildungsberuf zum/r Immobilienkaufmann/-kauffrau geworden. Gemeinsam mit Auszubildenden von Unternehmen vor Ort hat Bildungsreferent Karsten Dürkop Schülerinnen und Schüler regionaler Schulen über das breite Ausbildungsspektrum der Immobilienkaufleute beraten. In Braunschweig, Oldenburg

und Hannover haben insgesamt mehr als 10 000 Schülerinnen und Schüler die Messen besucht. Davon hatten rund 500 Neunt- bis Zwölftklässler Beratungsspräche am Stand der Wohnungswirtschaft vereinbart. Zudem hat Dürkop gemeinsam mit einem Nachwuchstalent aus den Wohnungsunternehmen jeweils einen Vortrag über den Job in der Immobilienbranche gehalten. Die Unterstützung für

den vdw und FAI kam von der Wiederaufbau, der Braunschweiger Baugenossenschaft, der Nibelungen Wohnungsbau, der Wohnungsgesellschaft hanova, der KSG Hannover, der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr, Gundlach Bau- und Immobilien, der GSG OLDENBURG, dem Bauverein Rüstringen und der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.

Wohnungsmarktbericht wird vorgestellt

Hannover. Anfang Juli werden die Landesregierung, die NBank und der vdw gemeinsam den aktuellen Wohnungsmarktbericht vorstellen. Bauminister Olaf Lies, NBank-Vorstand Michael Kiesewetter und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt präsentieren dann die neuesten Kennzahlen zu den niedersächsischen Woh-

nungsmärkten. Beauftragt mit der Studie waren die CIMA sowie das Berliner Büro RegioKontext. Neben den Entwicklungen in den großen Städten und den Ballungsräumen richtet der Bericht auch einen Fokus auf die ländlichen Gebiete im Flächenland.

Studienreise des Technischen Ausschusses des vdw

Der Technische Ausschuss des vdw Niedersachsen Bremen trifft sich zu jeweils fünf Arbeitssitzungen im Jahr. Hinzu kommt eine Studienreise, die gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen durchgeführt wird. Stets auch Gelegenheit zum kollegialen Erfahrungsaustausch. In diesem Jahr waren Aachen und das Dreiländereck die Ziele

Bei der Ausschusssitzung bot die Vorstellung der gewoge AG Aachen, die im Neubau ausschließlich geförderten Wohnraum erstellt, einen interessanten Einblick in das Geschäftsmodell des ortsansässigen Wohnungsunternehmens. Die klaren und bis ins Detail durchstrukturierten Neubauvorhaben ermöglichen auskömmliche Renditen auch im untersten Mietpreissegment.

Ebenso informativ war der Beitrag von Professor Christoph van Treeck vom Lehrstuhl für Energieeffizientes Bauen der RWTH Aachen, der auch schon beim vdwJahresauftakt vorgetragen hatte. Die von ihm aufgezeigten Möglichkeiten geben die Richtung der modernen Gebäudeplanung unter Verwendung der integralen Planung mithilfe von dreidimensionalen Gebäudemodellen (Stichwort: BIM) vor. Die Digitalisierung im Zuge der Planung der Gebäudetechnik stellt dabei einen wesentlichen Aspekt dar.

Mit der Vorstellung einer zerstörungsfreien Methode zur Bestimmung von U-Werten und dem Bericht aus verschiedenen Unternehmen endete die gemeinsame Sitzung am ersten Tag.

Neben Aachen besuchte die Reisegruppe auch das benachbarte Maastricht. Segways und E-Bikes waren nötig, um in kurzer Zeit einen umfassenden Einblick in die niederländische Stadt und deren Architektur zu ermöglichen. Am Nachmittag wurden neben dem "Hippisch Centrum Bosscherhof" verschiedene Wohnungsbauprojekte im Stadtteil Malberg, die interessante Gemeinschafts- und Erschlie-Bungskonzepte aufweisen, besichtigt und von Mat Cremers von den Architekturbüro Architecten aan de Maas vorgestellt.

Vor der Rückfahrt standen in Eupen abschließende Gespräche im Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft in Belgien auf dem Programm, die tiefe Einblicke in den dortigen Wohnungsmarkt boten und mit einer intensiven Diskussion den Teilnehmern einen interessanten Austausch ermöglichte.

Die vielfältigen Aktivitäten im Zuge der Studienreise zeigten wieder einmal, dass der intensive Austausch sowohl zwischen den Verbänden und deren Mitgliedern als auch mit Akteuren über Ländergrenzen hinaus zu wichtigen Erkenntnissen führt. Um den Bedarf an Architekten in Deutschland zu decken wurden z.B. Kontakte nach Holland geknüpft, da dort intensiv und bereits im BIM-Standard ausgebildet wird.



vdw und KSG unterstützen studentische Projektwoche

Viele Ideen für ein Leben im Quartier

Hannover. Mehr als 50 Studierende von fünf Hochschulen haben bei der 10. LINGA-Woche neue Konzepte, Produkte und Dienstleistungen zum Thema "Gemeinsam statt einsam - soziale Teilhabe im Quartier" entwickelt. Die Landesinitiative Niedersachsen Generationengerechter Alltag (LINGA), zu der auch der vdw Niedersachsen Bremen gehört, hat die drei innovativsten Ideen ausgezeichnet: Das Konzept für ein höhenverstellbares Hochbeet für rückenschonendes und generationsübergreifendes Gärtnern überzeugte die Jury und sicherte sich Platz eins. Die Initiative "HERZensGUT" möchte Menschen beim gemeinsamen Essen zusammenführen und belegte mit diesem Konzept Platz zwei. Der dritte Preis ging an das "Puzzle-Konzept WMC". Hier bringt das gemeinsame Spiel die Generationen zusammen. Die Preisträger erhielten insgesamt 3000 Euro Preisgeld.

Die Studenten beschäftigten sich fünf Tage lang intensiv mit dem Leben in Quartieren. Ihr fachliches Spektrum reichte in diesem Jahr von Stadt- und Regionalmanagement über Gerontologie und Pflege bis zu Architektur, Assistiven Technologien, Physiotherapie und Design. Unterstützt wurde die Themenwoche vom vdw und der KSG Hannover. Heiger Scholz, Staatssekretär im Sozialministerium, betonte die Bedeutung funktionierender Nachbarschaften: "Ältere Menschen verfügen über einen reichen Erfahrungsschatz. Von Gemeinschaftsprojekten vor Ort profitieren alle, die Senioren, die ihre Kompetenz und ihr Wissen einbringen können, sowie die Menschen im Quartier insgesamt."





(v.l.) Projektleiterin Delia Balzer, Kira Krebs, Heike Schwentke, Lea Radke, Sozialdezernentin Dr. Andrea Hanke, Silvia Schmiemann, Xinxin Du und Erik Anton

Die Sieger im Einzelnen:

"Höhenverstellbares Hochbeet"

Dieser höhenverstellbare Kleingarten ist das einzige Beet, das für jedes Alter und jede Größe geeignet ist. In einem Moment kann eine Person im Rollstuhl die Fläche bepflanzen und gleich danach kann ein Kind das Beet ohne großen Kraftaufwand einfach herunterkurbeln und die neuen Pflanzen gießen. Dadurch bietet es die Möglichkeit, verschiedene Generationen zu verbinden. Das Hochbeet kann unabhängig vom Ort aufgestellt werden. Versenkbare Rollen gewährleisten zusätzliche Mobilität.

"HERZensGUT – weil allein essen keinen Spaß macht"

HERZensGUT ist eine Initiative, die Menschen das Schamgefühl nehmen soll, alleine Essen zu gehen. Die Initiative soll Restaurants, Bars und Cafés für die Situation dieser Gäste sensibilisieren, um so

das Essen wieder zur Gesellschaftssache zu machen. Zum einen sollen teilnehmende Restaurants geschult werden, zum anderen könnten beispielsweise Events stattfinden mit dem Ziel, einander fremde Menschen an einen Tisch gesetzt werden, um sich kennenzulernen und einen geselligen Abend zu verbringen. "Gemeinsam statt einsam" wird hier Wirklichkeit.

"WMC-Konzept - We make Community"

Ziel dieses Konzeptes ist es, sozial abgekapselte Seniorinnen und Senioren mit ihrem Quartier zu verbinden. Dafür wurde ein unkonventionelles Marketingpaket entwickelt, das ermöglicht, über die Versendung von greifbaren Puzzleteilen alle Generationen im Quartier zusammenzuführen. Das Puzzleteil ist Teil eines Ganzen. Es weckt Neugier und Verantwortungsgefühl. Die einsame Person bekommt das Gefühl, einzigartig und gleichzeitig Teil des Quartiers zu sein.

vdw unterzeichnet Übereinkunft zum BIM-Cluster Niedersachsen

Hannover. Beim vdw Niedersachsen Bremen steht das Thema Building Information Modeling, kurz: BIM, bereits seit einiger Zeit auf dem Themenzettel. Bei Seminaren und Vorträgen bestand schon mehrfach die Gelegenheit, sich mit dem Austausch digitaler Informationen im Baubereich auseinanderzusetzen. Auch Politik, Verwaltung und Wissenschaft befassen sich intensiver denn je mit BIM. In Hannover wurde jetzt das BIM-Cluster Niedersachsen ins Leben gerufen. Das "Memorandum of Understanding" wurde von verschiedenen Landesministerien, Behörden, Kammern, Hochschulen und Verbänden unterzeichnet. Für den vdw unterschrieb Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die Übereinkunft. Das BIM-Cluster Niedersachsen ist eine Initiative unabhängiger niedersächsischer Interessensvertretungen und öffentlicher Einrichtungen zur Förderung der BIM-Anwendung in Niedersachsen. Mit dem BIM-Cluster Niedersachsen sollen die regionale Zusammenarbeit auf übergeordneter Ebene gefördert sowie die Chancen und Grenzen der Methodik stärker in das Bewusstsein der (Fach-)Öffentlichkeit gebracht werden. Es bietet eine Plattform zum Kompetenz- und Informationsaustausch von Interessensvertretungen aller an der Wertschöpfungskette Planen, Bauen, Betreiben und Rückbau beteiligten Personen und Institutionen aus Niedersachsen, um die Anwendung der BIM-Methodik zu fördern und zu verbessern.



(v.l.) Frank Doods (Staatssekretär), Susanne Dr. Schmitt (vdw Direktorin), Prof. Dr. Katharina Klemt-Albert (Leibniz-Universität), Dr. Sabine Johannsen (Staatssekretärin), Stefan Muhle (Staatssekretär)

Sprecherin des Clusters ist die hannoversche Uni-Professorin Katharina Klemt-Albert (Baumanagement und Digitales Bauen). Für die Landesregierung unterzeichneten die Staatssekretäre Dr. Sabine Johannsen (Wissenschaft und Kultur), Frank Doods (Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) und Stefan Muhle (Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung).

Stichwort: BIM

Building Information Modeling (BIM) ermöglicht eine integrale und interdisziplinäre Arbeitsweise, geprägt durch einen kooperativen Austausch von Daten und ein kooperatives Miteinander aller Beteiligten der Wertschöpfungskette im Lebenszyklus des Bauwerks. Hierfür werden digitale (Fach-)Modelle des Bauwerks erstellt, mit allen notwendigen Informationen angereichert und laufend synchronisiert. Der Austausch von digitalen Informationen zum Bauwerk soll idealerweise auf Basis von systemoffenen, standardisierten Schnittstellen erfolgen (Quelle: Memorandum of Understanding).

Anzeige

Aus Siemens wird Bosch.

Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand.



Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder Gewerbeobjekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung. www.junkers.com lhr Ansprechpartner: Kay Fidor Mobil: 0172/3727530 Kay.Fidor@de.bosch.com





SPAR + BAU für europäischen Preis nominiert

Wilhelmshaven. Die Wohnungsgenossenschaft SPAR + BAU in Wilhelmshaven wurde für die Errichtung des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses Deutschlands für den European Responsible Housing Awards 2019 vorgeschlagen. Bei der Preisverleihung im Rahmen des International Social Housing Festivals in Lyon hat es zwar nicht für den Hauptgewinn gereicht, doch schon die Nominierung ist eine herausragende Würdigung. Immerhin waren knapp 100 Wettbewerbsbeiträge aus insgesamt 16 europäischen Ländern eingegangen, 25 kamen in die engere Auswahl. Die SPAR + BAU kam in der Kategorie "Leaders of innovation, agents of fair energy transition" auf die "short list".

"Die Information aus Brüssel über die Nominierung bei diesem renommierten Wettbewerb hat uns sehr gefreut. Die anhaltende positive Resonanz auf unser innovatives Wohnprojekt ist für uns auch Ansporn, zukünftig immer wieder nach neuen Wegen zu suchen, um für unsere Mieter und Mitglieder optimale Wohnangebote zu schaffen", zeigte sich das Vorstandsduo Dieter Wohler und Peter Krupinski sichtlich zufrieden.

Das energieautarke Mehrfamilienhaus in Wilhelmshaven hat in den vergangenen Monaten mehrfach für Schlagzeilen gesorgt. Sogar Bauminister Olaf Lies hat sich schon vor Ort informiert. Die Projektidee war in Gesprächen beim vdw mit Professor Timo Leukefeld aus Sachsen entstanden. Die Genossenschaft in Wilhelmshaven erklärte sich ohne Zögern bereit, Leukefelds Pläne in die Tat umzusetzen.

Vor kurzem fand beim Verband ein Seminar statt, bei dem Leukefeld die Grundzüge des energieautarken Hauses Unternehmensvertretern vorgestellt hat. Am Rande des Seminars erörterte er mit Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und vdw-Referent Hiram Kahler die Möglichkeit, auch an anderen Standorten im Verbandsgebiet energieautarke Gebäude zu realisieren.



Namen und Nachrichten





Neue Dimension

Eines der größten Wohnungsbauprojekte Göttingens, die Sanierung der "Grünen Mitte Ebertal", hat vor kurzem begonnen. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft wird in dem Quartier 450 Wohnungen abreißen und 600 moderne Wohnungen errichten. Zehn Jahre soll der Prozess andauern. Den ersten Spatenstich führten neben Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich Niedersachsens Bauminister Olaf Lies, die Landtagspräsidentin Dr. Gabriele Andretta, der Bundestagsabgeordnete Thomas Oppermann und Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler aus. Soviel Prominenz unterstreicht die gesamte Bedeutung dieses Projektes, das insgesamt 120 Millionen Euro kosten wird.

Fast fertig 1

Die unter tatkräftiger Mithilfe der Nibelungen Wohnbau neugegründete kommunale Cremlinger Wohnungsbau wird bis Oktober ihr erstes Neubauprojekt mit insgesamt 51 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen fertigstellen; die ersten Mieter können sogar schon im August einziehen. Sechs Wohnungen werden rollstuhlgerecht, sechs weitere barrierearm gestaltet. Diese zwölf Wohnungen werden öffentlich gefördert.

Fast fertig 2

Die Nibelungen Wohnbau wird im "Nördlichen Ringgebiet" von Braunschweig bis Ende des Jahres rund 174 Mietwohnungen fertigstellen. Die sogenannten Lichtwerk-Höfe bieten Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, 23 von ihnen sind barrierefrei. Weitere Vorzüge des Quartiers: einladende Außenflächen und ein innovatives Mobilitätskonzept. Für Interessenten hat die Nibelungen eine Musterwohnung eingerichtet.

Fast fertig 3

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven modernisiert ein lange leerstehendes Haus in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Das Gebäude wurde vollständig entkernt. Es sollen 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit offenen Grundrissen entstehen, die in erster Linie den Wohnbedürfnissen jüngerer Leute entgegenkommen.

Platz fürs VahrRad

Die GEWOBA hat im Stadtteil Vahr Stellplätze für Leihfahrräder geschaffen. Unter anderem stehen auch zwei Lastenräder bereit. GEWOBA-Mieter profitieren ganz besonders von diesem Angebot, das unter der Regie des Weser-Kuriers läuft, denn die ersten 30 Minuten jeder Ausleihe sind für sie kostenlos.

Klimaschonend

Das Quartier Herzkamp von Gundlach Bau und Immobilien im hannoverschen Stadtteil Bothfeld soll ein Vorzeigeprojekt in Sachen Klimaschutz werden. Auf 9,2 Hektar Bauland werden 25 000 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen – Reihenhäuser und Wohnungen zum Mieten



oder Kaufen. Jede fünfte Wohnung wird öffentlich gefördert. Schon bei der Vorbereitung des Baufeldes wurde behutsam vorgegangen. Später werden im Quartier sogenannte Klima-Komfort-Inseln entstehen und die Häuser in energieeffizienter Bauweise errichtet. Regenwassermanagement, Verwendung erneuerbarer Energien, Carsharing, Angebote zur E-Mobilität und ein Blockheizkraftwerk sind weitere Eckpunkte des Konzeptes.

Nicht einfach 1

Die gbg Hildesheim plant den Bau von 40 Sozialwohnungen – und stößt mit dieser Nachverdichtungsmaßnahme auf den Protest von Anliegern. Es hat sich sogar schon eine Bürgerinitiative gebildet, obwohl in der Domstadt laut Wohnraumversorgungskonzept bis 2025 mindestens 500 neue, preisgünstige Wohnungen fehlen.

Nicht einfach 2

Auch der Wunstorfer Bauverein muss sich bei einem Neubauprojekt mit Anwohnerprotesten auseinandersetzen. Auf einem eigenen Grundstück hatte die Genossenschaft vor Monaten 17 Wohnungen abgerissen und will an gleicher Stelle nun 30 moderne Wohnungen errichten. Als Kopfbau auf dem Gelände plant der Bauverein sein neues Verwaltungshaus. Doch die Nachbarn beklagten sich über die ersten Pläne. Nun hat die Genossenschaft nachgebessert und ist den Anwohnern erheblich entgegengekommen. Sogar die Zahl der neuen Wohnungen wurde reduziert, außerdem die Gebäudehöhen. Rückendeckung bekommt der Bauverein von der örtlichen Politik.

Gute Bilanz

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau Wilhelmshaven hat im vergangenen Geschäftsjahr ihre Eigenkapitalquote bei einem Jahresüberschuss von 3,8 Millionen Euro auf fast 68 Prozent erhöht. Die Durchschnittsmiete in den 3475 Wohnungen liegt bei 5,63 Euro pro Quadratmeter. Das nächste größte Bauvorhaben der Genossenschaft wird die "Wiesbadenbrücke". Auf dem Gelände sollen rund 300 Wohnungen entstehen.

Besser entsorgt

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft in Braunschweig hat fast ein Jahr lang eine unterirdische Müllsammelanlage getestet und jetzt eine positive Bilanz gezogen. "Unsere Mieter akzeptieren das Angebot, die Mülltrennung funktioniert", sagen die Vorstände Silke Koch-von Czapiewski und Andreas Rost. Weiterer Aspekt: Der optische Eindruck der gerade erst aufwändig neugestalteten Außenanlagen in der Genossenschaftssiedlung wird nicht durch oberirdische Müllplätze beeinträchtigt. Die Kosten für sechs Sammelbehälter belaufen sich auf 60 000 Euro.

Zuwachs

Die Gemeinde Stuhr wird Mitglied in der kreiseigenen Wohnbau Diepholz und übernimmt dafür einen Teil der Anteile, die durch den Ausstieg der Concordia Versicherungen zum Verkauf standen.

Mehr Platz

Die WoBau Wolfenbüttel vergrößert den beliebten Stadtteiltreff "Ulme". Der Anbau wird rund 60 Quadratmeter groß sein und unter anderem einen Multifunktionsraum umfassen. Der Treffpunkt wird seit mehr als zehn Jahren von der Wohnungsgesellschaft betrieben, mittlerweile in Kooperation mit dem Landkreis.

Neugründung

Der Landkreis Hildesheim hat die Gründung einer Gesellschaft auf den Weg gebracht, die künftig den Bau von Kindertagesstätten umsetzt. Diese Kreis-Tochtergesellschaft soll von der kwg Hildesheim geführt werden. Ziel: Kosteneinsparungen beim Neubau von Kindertagesstätten.



Ausgezeichnet 1

Die ersten Bauabschnitte in Bremens aktuell größtem Bauprojekt Gartenstadt Werdersee wurden als "Klimaschutzsiedlung" ausgezeichnet. Die Klimaschutzagentur energiekonsens verlieh der GEWOBA und der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee (PGW) das begehrte Siegel. Vertreter aus Politik und Wirtschaft würdigten das Baugebiet.

Umbau

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven baut ihre Geschäftsstelle um und vergrößert das Platzangebot. Größter Vorteil für die Mitglieder: Die Verwaltung ist künftig ebenerdig zu erreichen. "Heller, luftiger, mit Loft-Charakter", beschreibt Vorstand Uwe Stramm die Planungen. Im August soll alles fertig sein.

Ausgezeichnet 2

Für ihren Tätigkeitsbericht 2017 ist die GEWOBA mit dem diesjährigen "Internationalen Deutschen PR-Preis 2019 der DPRG" in der Kategorie "Unternehmens-Berichterstattung" ausgezeichnet worden. Unter dem Motto "Bremen entfalten" hatte die GEWOBA gemeinsam mit der Bremer Agentur Polarwerk die gestalterische Leitidee entwickelt, die das aktive Engagement des größten Bremer Wohnungsunternehmens in der Stadtentwicklung verdeutlicht. Für das Unternehmen nahmen Sonja Busch (rechts) und Emilia Naatz den Preis entgegen.





Startschuss 1

Im Hildesheimer Ostend hat die kommunale Wohnungsgesellschaft gbg mit den Vorarbeiten für das Neubauprojekt "Quartier 14" begonnen. Im Sommer startet dann der Bau von insgesamt 54 Mietwohnungen.

Startschuss 2

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück hat in der Innenstadt mit dem Bau von insgesamt acht kleinen City-Wohnungen begonnen. Vom Beginn der Planungen bis zum ersten Spatenstich sind nach WGO-Angaben mehr als zwei Jahre vergangen. Die Wohnungen sollen im kommenden Frühjahr bezugsfertig sein. Aus Kostengründen hat die Genossenschaft auf den Einbau eines Aufzugs verzichtet.

Startschuss 3

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk reißt ein ehemaliges katholisches Kirchengebäude im Stadtteil Stöcken ab. Auf dem Grundstück werden anschließend 40 Wohnungen, eine Physiotherapiepraxis und Büroräume entstehen. Der Neubau liegt im Sanierungsgebiet der "Sozialen Stadt". Auf einer anderen Baustelle des Heimatwerkes sind die Arbeiten schon weiter vorangeschritten: Die 13 neuen Wohnungen im Zooviertel sollen Ende 2019 fristgerecht bezugsfertig sein.

Startschuss 4

Der Spar- und Bauverein Hannover baut auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses zwei Mehrfamilienhäuser in Passivbauweise und strebt mit dem Projekt auch das Nachhaltigkeitszertifikat der DGNB an.

Startschuss 5

Die NEULAND hat am Laagberg in Wolfsburg mit dem Bau von 70 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Das Gebäudeensemble besteht aus fünf Häusern, es gibt weder Keller noch Tiefgarage. Die



Wohnungen sind allesamt barrierefrei, die Badzellen werden komplett fertig angeliefert und installiert. Ziel ist die Reduzierung der Baukosten. Fertigstellung ist für Frühjahr 2021 geplant. NEULAND-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand nahm beim symbolischen Spatenstich das Land Niedersachsen in die Pflicht: "Die neue Wohnraumförderung muss jetzt unbedingt umgesetzt werden." Wenige Tage zuvor hatte die NEULAND den Startschuss für den Bau von 218 Wohnungen in Detmerode gegeben. Der Gebäudekomplex entsteht auf dem Grundstück des ehemaligen Stufenhochhauses.

Startschuss 6

Die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG hat den Grundstein gelegt für einen Neubau mit insgesamt 39 Wohnungen. In einem Jahr soll alles fertig sein. Bereits jetzt stehen mehr als 70 Interessenten auf der Warteliste.

Ökologisch

Die Nibelungen Wohnbau setzt in verschiedenen Braunschweiger Wohnquartieren auf eine ökologische Grünflächenpflege und verzichtet dort komplett auf Pflanzenschutzmittel. Außerdem wurden zahlreiche heimische Insektenund Vogelnährgehölze neu gepflanzt sowie eine



Streuobstwiese und Blühstreifen angelegt. Insgesamt bewirtschaftet die Nibelungen rund 460 000 Quadratmeter Grünfläche. Auch die Wohnungsgesellschaft hanova unterstützt die kommunale Biodiversitätsstrategie und hat in verschiedenen hannoverschen Stadtteilen Rasenflächen umgefräst und schnell wachsende Ackerblumen ausgesät (siehe Bild).

Umbau

Die Neuland Wohnungsgesellschaft beschäftigt sich wieder mit der innerstädtischen Markthalle. Die Immobilie hat eine lange Leidensgeschichte geschrieben. Nun will der Volkswagenkonzern dort einen "Raum für digitale Ideen" einrichten. 1,5 Millionen Euro stehen für den Umbau bereit. Die Stadt spricht schon erwartungsvoll vom "digitalen Wohnzimmer der Wolfsburger Stadtgesellschaft". Auf einem angrenzenden Freiplatz entsteht zudem ein "digitales Sportfeld", das der VfL Wolfsburg betreiben wird.

Schritt weiter

Die kwg Hildesheim ist bei der Neubauplanung am Ufer der innerstädtisch fließenden Innerste einen Schritt weiter. Trotz vereinzelt kritischer Stimmen insbesondere von Anliegern und Naturschützern liegt jetzt ein Bebauungsplan vor. Die kwg wird zunächst ein altes Gemeindehaus abreißen und auf der Fläche zwölf altengerechte Wohnungen errichten.

Gut für die Mieter

In Hannover haben die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova sowie die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr angekündigt, tausende Wohnungen künftig von der lokalen Telekommunikationsfirma htp mit Internet, Telefonie und Kabelfernsehen versorgen zu lassen. Günstige Preise und stabile Datenraten werden den Mietern zu Gute kommen.



Fit und gesund

Der Nachbarschaftsverein win e.V. – Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover und die Krankenkassen in Niedersachsen haben das Projekt "Gesund im Quartier" gestartet. Bei der Vertragsunterzeichnung waren Claudia Koch (von links), Geschäftsführer Karl Heinz Range, Friederike Erhart (alle KSG) sowie die Krankenkassenvertreter Bastian Starkebaum, Andrea Hunsche und Dirk Hohenstein dabei. Das vielseitige Angebot richtet sich an Senioren in Langenhagen-Wiesenau. Das Projekt wird über drei Jahre gefördert und soll Möglichkeiten zur Gesundheitsförderung für ältere Menschen schaffen. KSG-Chef Range betont: "Wer sich nicht fit fühlt, nimmt notgedrungen nicht mehr aktiv am öffentlichen Leben teil. Wir möchten älteren Menschen in Wiesenau Chancen eröffnen, mit denen sie sich im wahrsten Sinne des Wortes die Bewegungsfreiheit erhalten können, statt allein in der Wohnung zu vereinsamen."

Geplant 1

Nach einem langen Abwägungsprozess hat sich die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück entschieden, Altgebäude mit insgesamt 32 Wohnungen abzureißen und durch 60 komfortable Neubauwohnungen zu ersetzen. Den betroffenen Mietparteien kommt die WGO in vielerlei Weise entgegen, ist bei der Suche nach Ersatzwohnungen behilflich und sichert ihnen zu, bei der Erstvermietung bevorzugt behandelt zu werden. Der Neubau soll im Sommer 2020 beginnen.

Geplant 2

Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft beginnt im September im Ortsteil Holtensen mit dem Bau von zehn Mietwohnungen. Geplante Fertigstellung: Mitte 2020.

Gut sortiert

Nach Bremerhaven und Salzgitter wird nun auch Hildesheim Standort einer Paketkastenanlage. Die kommunale Wohnungsgesellschaft gbg hat sich dafür ihr Wohnquartier am Moritzberg ausgewählt.



Geplant 3

Die kwg Hildesheim will nun auch in Nordstemmen einen Neubau in der ARGENTUM-Serie errichten. Die geplanten Baukosten liegen bei 4,6 Millionen Euro. Entstehen sollen 20 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen – mit dem exklusiven Blick auf die Marienburg. Nordstemmen wäre der sechste Standort für ein ARGENTUM-Haus.

Geplant 4

Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen wird im nächsten Jahr mit dem Bau von 24 Wohnungen in Bovenden, 16 in Lenglern, 13 in Osterode und acht in Herzberg beginnen. In Rosdorf sollen ein Jahr später 42 Wohnungen errichtet werden.

Sanierung

Der Spar- und Bauverein Hannover saniert sein Verwaltungsgebäude. Das Haus, Baujahr 1981, bekommt eine neue, wärmegedämmte Fassade und neue Fenster. Ende des Jahres sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Seehofer will's wissen

Die STÄWOG baut in Bremerhaven ein Mehrfamilienhaus mit sogenannten Vario-Wohnungen. Bundesweit gibt es davon nur 18 weitere Objekte, Bremerhaven gilt daher als Modellstandort. Das Bundesinnenministerium, unter der Leitung von Horst Seehofer auch fürs Bauwesen zuständig, lässt die Bauarbeiten von einem Expertenteam begleiten und unter die Lupe nehmen. Das Gebäude soll zunächst als Studentenwohnheim, später vielleicht auch von Familien genutzt werden.

Premiere

Die GBN Wohnungsunternehmen in Nienburg und die Diakonie-Sozialstation bieten erstmals Pflege-Wohngemeinschaften an. In mehreren Bauabschnitten entstehen 23 Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, eine Wohngemeinschaft für junge Menschen mit Handicap, eine Tagespflege für Ältere und eine Großtagespflege für Kinder. Gesamtkosten: rund zehn Millionen Euro. Fertigstellung des Gesamtprojektes: Sommer 2020.



Fertig

Gundlach Bau und Immobilien hat in Hannover-Bemerode den Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles abgeschlossen. Auf dem einst dahinsiechenden Bauernhof sind 19 Wohneinheiten entstanden, teils in den historischen Altgebäuden, teils in zusätzlichen Häusern.

Historisch wertvoll

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt hat ein historisches Gebäude im Herzen der Kreisstadt vor dem Verfall gerettet. Die Geschichte des sogenannten Professorenhauses reicht bis ins frühe Mittelal-



ter zurück. Das Fachwerkgebäude an markantem Standort machte in den vergangenen Jahren jedoch einen immer schlechteren Eindruck. Die KWG nahm sich der Immobilie an und hat sie zu einem wahren Schmuckstück entwickelt. Vor Kurzem konnten die ersten der insgesamt sechs neuen Wohnungen bezogen werden. Mit viel Gespür ist es gelungen, die Raumqualitäten zu betonen und diese den heutigen Erfordernissen auch in Sachen positiver Energiebilanz anzupassen. Die Böden wurden begradigt, vor allem mehr Licht in die Räume getragen. So wirkt das einst düstere Innere des Hauses hell und großzügig. Jede Wohnung verfügt über eine Wohnküche, die als Kommunikationsraum mit unterschiedlichsten Sitz- und Leseecken gestaltbar sind.



Sehr mobil

Die gbg Hildesheim und der örtliche Energieversorger EVI bieten im Stadtteil Moritzberg künftig Car-Sharing mit E-Autos an. Das Angebot richtet sich exklusiv an gbg-Mieter und soll im kommenden Februar starten. gbg-Chef Jens Mahnken und EVI-Geschäftsführer Michael Bosse-Arbogast kündigten bei der Projektpräsentation an, dass im Neubau an der Pippelsburg eine Ladestation für zunächst drei Elektroautos eingerichtet wird. Der Leihvorgang werde digital über eine Smartphone-App funktionieren.

Wachstum

Die KSG Hannover baut in der Region Hannover dringend benötigte bezahlbare Wohnungen. Aktuell sind 250 Einheiten im Bau oder stehen kurz vor Baubeginn. Unter anderem haben im Mai die Arbeiten für ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 31 Wohnungen in der Stadt Seelze begonnen. Ende 2020 sollen die Mieter dort einziehen können.

Mobilität

Die Gewoba hat in Bremen mit Partnern im Wissenschaftspark Universum eine Ausstellung mit dem Titel "Der mobile Mensch" eröffnet. Sie wird für ein Jahr geöffnet sein. Beim vdw-Verbandstag in Wilhelmshaven wird Dr. Klaus-Dieter Clausnitzer vom Fraunhofer Institut über die Verbindung von Mobilität und Wohnungswirtschaft referieren.

Mieten bleiben günstig

Trotz einer umfangreichen Sanierung bleiben die Mieten für 96 Wohnungen in den Paul-Wolf-Höfen in Hannover-Vahrenwald mit 6,55 Euro pro Quadratmeter günstig. Das hat hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus zum feierlichen Abschluss der mehrjährigen Baumaßnahme betont. 7,84 Millionen Euro hat die kommunale Wohnungsgesellschaft in historischen Gebäudekomplex und den weitläufigen Innenhof investiert.



Herausgekommen ist ein Schmuckstück der besonderen Art, an dem auch Detailliebhaber auf ihre Kosten kommen. Fassade, Fenster, die Treppenhäuser der zwölf Hauseingänge sowie das schmiedeeiserne Hoftor wurden denkmalgerecht saniert und optisch in den Originalzustand rückversetzt. Die neuen Holzfenster verfügen wieder über die ursprünglichen Holzsprossen. Die Fensterflügel gehen nach außen auf. Zum Innenhof hin wurden Hängebalkone angebaut. Im Hof wurde ein Brunnen nach den Plänen von 1920 wiederhergestellt. Außerdem gibt es parzellierte Mietergärten für den privaten Gemüseanbau angelegt und als Orte der Begegnung. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und hanova-Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Herrmann lobten sowohl die Ergebnisse der Sanierungsarbeiten als auch die sozial verantwortungsvolle Mietenpolitik.

Zur Person

Jürgen Kaiser, Vorstand der Heimatwerk Hannover eG, ist mit der Silbernen Ehrennadel des vdw Niedersachsen Bremen ausgezeichnet worden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt lobte Kaisers großes Engagement: "Dass der Name des Heimatwerks auch über die Grenzen Hannovers hinaus Geltung hat, ist eng mit dem Wirken von Jürgen Kaiser verbunden." Kaiser ist seit 1994 beim Heimatwerk tätig und im gleichen Jahr zum Vorstand der Genossenschaft gewählt worden. "Unter seiner Führung wurde der Wohnungsbestand erweitert und modernisiert. Zahlreiche Neubauvorhaben konnten in den zurückliegenden Jahren fertiggestellt werden, etwa in Kirchrode, in Garbsen und in Barsinghausen", hob Verbandsdirektorin Schmitt hervor. Foto: Insa Kübler



Die Wohnungsgenossenschaft Lehrte und die Genossenschaften in der Region Hannover trauern um Rudi Brendes. Brendes war von 1976 bis 2006 Vorstandsmitglied in Lehrte und ist kürzlich im Alter von 87 Jahren verstorben.

Neuer Vorstand beim Bauverein Sulingen ist seit wenigen Wochen Detlef Detlefsen. Der gebürtige Hamburger übernimmt das Amt von Ingrid Lühs und Markus Winter.

Bildnachweise

Titelfoto: Thomas Langreder; S. 3: Stadt Wilhelmshaven; S. 9: GEWOBA; S. 14: Westphal, Region Hannover; S. 18: (Ausgezeichnet 1): Luiz Koehler; S. 24: Guido Werner @ Weimar GmbH; S. 32: AdobeStock Michael Otto; S. 33: Liquam GmbH (Grafik); S. 34: iStock, elenabs; S. 38: AdobeStock ARochau; S. 40: Bertold Fabricius; S. 41: Bertold Fabricius (11); S. 42: Bertold Fabricius (15); S. 46/47: Heimstättenverein Osnabrück; S. 50: Egelkamp; S. 51: Strenger, 1969

Anzeige

Lebenswert wohnen Konzepte und Lösungen für die Wohnungswirtschaft



Die Johanniter-Unfall-Hilfe als bundesweit organisiertes und vernetztes soziales Dienstleistungsunternehmen entwickelt maßgeschneiderte und innovative Wohn- und Servicemodelle für die Wohnungswirtschaft. Ziel ist es, Mehrwerte zu schaffen, die Zukunft aktiv zu gestalten und gemeinsame Schnittstellen zu nutzen.

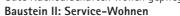
Die Einbeziehung unserer Fachleute zu Beginn der Planungsphase garantiert, dass Ihre Vorstellungen bedarfsgerecht umgesetzt werden.

Die Beratung für die Mitgliedsunternehmen ist kostenlos.

Bausteine für eine erfolgreiche Zusammenarbeit:



Baustein I: Quartiersmanagement Gute Nachbarschaften wollen gepflegt werden

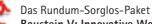


Flexible Dienstleistungen ganz nach Bedarf

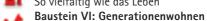


Baustein III: Concierge-Service

Komfortatmosphäre für jedes Haus Baustein IV: Betreutes Wohnen







Ein lebendiges Miteinander von Alt und Jung

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Anja Homann, Fachbereich Wohnkonzepte Telefon 0511 67896401, anja.homann@johanniter.de



MEHRWERT IST MAGENTA

66%

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

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

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

www.die-nächsten-10-jahre.de

平…

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Serie: 100 Jahre Bauhaus



"was vom bauhaus übriq bleibt"

Was das Bauhaus mit Großsiedlungen zu tun hat...

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

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

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

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



Muches Haus Am Horn – Prototyp des Wohnungsbaus



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

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

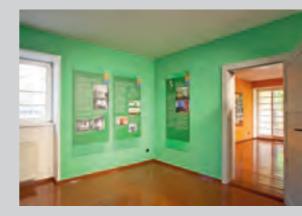
Lange Zeit kaum beachtet und heruntergekommen, wurde das Musterhaus in den 1970er Jahren durch das junge Architektenehepaar Marlis und Bernd Grönwald saniert und wieder wohnlich gemacht. Es wurde lange vor dem Mauerfall zur informellen Begegnungsstätte für sozial engagierte Architekten und Wissenschaftler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

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

Soviel Bauhaus war noch nie

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





Nachdenklich macht, wie gering die Öffentlichkeit ihre Aufmerksamkeit auf ein Ereignis mit ungleich größerer Bedeutung gerichtet hat: Die Weimarer Republik wurde im gleichen Jahr gegründet, die Nationalversammlung tagte vom Februar bis zum September 1919 im Deutschen 26 Serie: 100 Jahre Bauhaus



Verträgt das Bauhaus Kritik? – Sachlichkeit versus Gemütlichkeit

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

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

Nationaltheater und verabschiedete die erste demokratische Verfassung.

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

Prinzipien des Wohnungsbaus der Moderne

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

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

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

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

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

Festgefrorene Ästhetik

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

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



DR. BERND HUNGER,

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

Was hat das Bauhaus mit den heutigen Großsiedlungen zu tun?

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

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

Freilich haben die sich wiederholenden Gestaltungsprinzipien aufgrund der schieren Masse des Gebauten spätestens seit den 1960er Jahren zu Kritiken geführt. Es ist leichter, eine Siedlung für 2000 Menschen als für 20000 Menschen zu bauen. Bei der Erneuerung und beim Umbau der in die Jahre gekommenen Siedlungen wird deshalb auf mehr Diversität im Wohnungsangebot und im Wohnumfeld geachtet.

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

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

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

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



28 Serie: 100 Jahre Bauhaus



was verbindet bremen mit dem bauhaus?

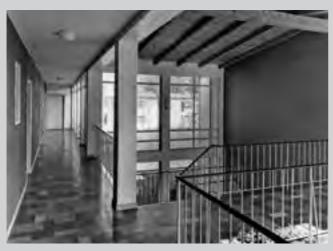


PETER STUBBE, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

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

Genau diese Diskrepanz finde ich interessant: Mehr noch als die Wagenfeld-Leuchte sind viele der am Bauhaus entworfenen Möbel heute begehrte Luxusobjekte. Nicht nur die Originale, auch die lizensierten Nachbauten sind für die Allgemeinheit kaum erschwinglich. Dabei wollte die Gruppe um den Bauhaus-Gründer Walter Gropius durch mutige Architekturentwürfe und gute Produkte, die sich alle Bürger leisten können, erreichen, dass die Menschen im Alltag besser leben und besser zusammenleben. Unter dem Leitgedanken "Volksbedarf statt Luxusbedarf" sollten vorbildliche Gegenstände für die Gesellschaft produziert werden.

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





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

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

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

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

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

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



Sozialer Wohnungsbau heute: der mehrfach preisgekrönte serielle Haustyp "Bremer Punkt"



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

Zurück zum Anfang: Die zweite persönliche Verbindung zum Bauhaus verdankt Bremen einem Bauhaus-Lehrer der ersten Stunde, dem Bildhauer Gerhard Marcks, der Bremens berühmtestes Wahrzeichen, die Stadtmusikanten-Bronze gegossen hat. Marcks besaß gute Verbindungen zur Bremer Kunst- und Kulturszene und überführte wesentliche Teile seines Lebenswerks in Kooperation mit dem Bremer Kunstverein in die Gerhard-Marcks-Stiftung. Das von ihr getragene Museum findet man neben der Bremer Kunsthalle direkt gegenüber vom Wilhelm Wagenfeld-Haus.



grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

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

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

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





STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE:

Green Tech ist kein Modetrend. Sondern Ihr Marktvorteil.



Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

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





Der digitale Dialog

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Christin Schwab, christin.schwab@liquam.com 04121 / 78 97 212

DIGILOG Der digitale Dialog Der erste erfolgreiche und produktive Termin der Veranstaltungsreihe DIGILOG liegt bereits hinter uns. Es gab angeregte Diskussionen, und einen spannenden Austausch mit neuen Ideen und Denkanstößen. Wir freuen uns auf die weiteren Termine mit Ihnen. Digitalisierung von Prozessen und Auswahl geeigneter Werkzeuge 25.06.2019 Verstärkte Nutzung und Auswertung von Daten 28.08.2019 Kundenzugang halten, ausbauen / Kommunikation extern / Kundenbedürfnisse heute & zukünftig. 10.09.2019 Der Übergang zu digitalen Geschäftsmodellen & wie finde ich für mein Unternehmen den roten Faden Gerne nehmen wir Themenvorschläge, aktuelle Herausforderungen, etc. jederzeit entgegen um diese gemeinsam anzugehen und zu besprechen.



Rechtliche Rahmenbedingungen der **Digitalisierung** in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

Was ist der aktuelle Rechtsrahmen?

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

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

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

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

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





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

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

Das Mietrecht und die Digitalisierung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Einsatz von Mieterportalen

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

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

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

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

Zurechnung von Willenserklärungen an den Vermieter?

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

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

Jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage sind "Willenserklärun- →

36 Digitalisierung und Recht

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

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

Zurechnung von Gewährleistungs- oder Haftungstatbeständen an den Vermieter?

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

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

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

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

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

Ein Beispiel aus dem Baubereich: Building Information Modeling

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

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

Fazit:

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

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



Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

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



Führungskultur im Wandel -

Mitarbeiter wirksam führen, aber wie?

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

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

Stärkung der Führungskompetenzen in der Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

"Nur wer sich selbst führen kann, kann andere führen"

Pater Anselm Grün

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

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

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

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

Gute Führung in einer sich wandelnden Arbeitswelt

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

*Quelle: www.gallup.de Engagement Index Deutschland

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



ELKE NIPPOLD-ROTHES, EBZ-Akademie, Bochum

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

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

sehr tragfähige Netzwerke auch über die Trainingsreihe hinaus.

magazin: Mit welcher Erwartung kommen Teilnehmer in Ihr Training?

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

magazin: Mit welchen Methoden arbeiten Sie?

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

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

magazin: Für welche Altersgruppe macht diese Führungsreihe Sinn?

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



Garanten für den sozialen Frieden in den Quartieren

VNW und vdw luden zum gemeinsamen Genossenschaftstag nach Hamburg.

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

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

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























Mehr Miteinander in unserer Gesellschaft

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

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

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

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

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

42 Genossenschaftstag





Zweiter Tag stand im Zeichen der wohnungswirtschaftlichen Praxis

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

Vicky Gumprecht von der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter skizzierte die Nachbarschaftshilfe der Genossenschaft. Seit 18 Jahren wird dort eine intensive, aufsuchende Sozialarbeit praktiziert. Außerdem gibt es jährlich 3 450 Veranstaltungen für die Bewohner. Leitlinie: möglichst niedrigschwellige, bezahlbare und gut erreichbare Angebote. "Wir müssen die Menschen in den Quartieren zur Selbsthilfe motivieren. Dieser Impuls von außen ist unbedingt erforderlich", sagte Gumprecht.

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

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

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

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











Sozialer Wohnungsbau – Positive Wirkungen für alle

Gastkommentar von Prof. Tom Krebs

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

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

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

hohe Einkommensgrenzen für das Wohnen in geförderten Wohnungen gesetzt.

Zudem ist es in der Praxis unproblematisch, die Einhaltung politisch gesetzter Einkommensgrenzen sicherzustellen. Ein wirkliches Problem sind die Kapazitätsengpässe in den kommunalen Verwaltungen und in der Bauwirtschaft. Häufig fehlt das notwendige Fachpersonal, um neue Wohnbauprojekte zu planen oder umzusetzen. Hier könnte ein Bundesinvestitionsfonds helfen, der in enger Zusammenarbeit mit den Kommu-



PROF. TOM KREBS, Professor für Makroökonomie und Wirtschaftspolitik, Universität Mannheim

nen und Ländern den Wohnbau bundesweit vorantreibt. Dies wäre ein wichtiger Schritt, um den sozial orientierten Wohnungsbau in Deutschland dauerhaft zu stärken. ←

Anzeige



Seit 11 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

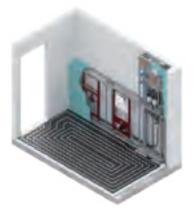
> Telefonischer Mieterservice Digitalisierungsberatung Analysen Personalentwicklung Veränderungsmanagement

> > www.telesense.de

Anzeigen .



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



www.tece.de



Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →





(1)

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

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

www.innotec-gruppe.de





Badsanierung in Rekordzeit dank industrieller Vorfertigung!

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





Vor 100 Jahren

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



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

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

48 Historie



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



Ein markanter Bau im Hamburger Jarrestadt-Quartier: der 1928/29 errichtete Otto Stolten Hof der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerergenossenschaft eG.

(Quelle: Allgemeine Deutschen Schiffszimmerergenossenschaft eG)

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

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

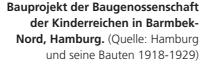
Großsiedlungen und ganze Stadtteile wurden neu angelegt. Wurden 1924 nur knapp 95 000 Wohnungen erstellt, waren es 1927 bereits fast wieder 281 000 Neubauten, erstmalig wurde wieder in der Größenordnung der Vorkriegszeit gebaut. Zu den bekannten Architekten und Städteplanern der Zeit gehörten Ernst May,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

Vor allem in den größeren Städten kam es zu einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen den Stadtplanern und den genossenschaftlichen Selbsthilfeinitiativen der Wohnungssuchenden. Ausgangspunkt für eine Genossenschaftsgründung war neben Mit der Jarrestadt entstand in Hamburg in den 1920er unter der Leitung des Oberbaudirektors Fritz Schumacher ein neues Quatier nach den Plänen des Architekten Karl Schneider, ein Verterter des "Neuen Bauens" (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



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

(Quelle: Hamburg und seine Bauten 1918-1929)







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

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

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

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

Dennoch – in nur zehn Jahren hatten sich die Wohnungsbaugenossenschaften, deren Anzahl bis 1933 auf 4054 angewachsen war, zu einem bedeutenden Bauträger entwickelt und als Träger staatlicher Wohnungspolitik fest etabliert.



DR. HOLGER MARTENS,

Historiker und Vorstand der auf Jubiläumsschriften und -ausstellungen spezialisierten Historiker-Genossenschaft eG

martens@historikergeno.de www.historikergenossenschaft.de 50 Historie



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

Aus der Not geboren, aber groß und stark geworden!

Zahlreiche Wohnungsgenossenschaften feiern Jubiläum



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

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

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

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

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

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

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



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

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



Typische Häuser aus den Anfangsjahren der Genossenschaft...



...und so baut Kleefeld-Buchholz heute.

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



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.







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





Neu aufgestellt

"Alles im grünen Bereich" beim Bauverein Rüstringen

Rustringen Alles im grünen Bereich.

Wilhelmshaven.

Der Bauverein Rüstringen (BVR) setzt seit März auf eine modernere Außendarstel-

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

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

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

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

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

Strategische Analyse

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

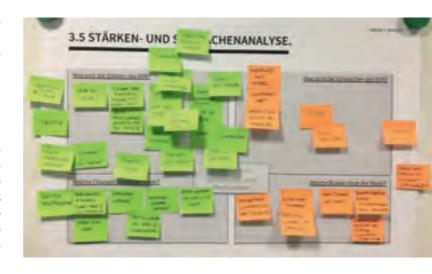
Den Start machte der Wissensaustausch. Wie beeinflussen Megatrends die aktuelle Arbeit und die Zukunft der Genossenschaft? Familienmodelle, Lebensstile und Konsummuster unterliegen heutzutage einem kontinuierlichen Wandel. Die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten verschwimmen zusehends, und dass Senioren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

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

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

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

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



Zielgruppen und Personas

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

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



MICHAELA MORAWIETZ, Frese & Wolff

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

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

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

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

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

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

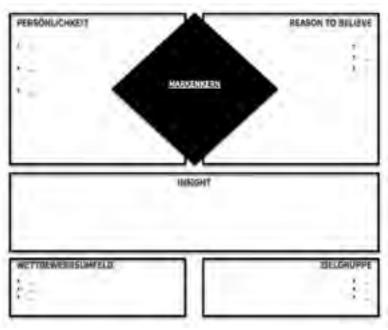
Am Ende der strategischen Vorarbeit standen das Markenmodell und die Brandstory. Das Markenmodell soll die Marke und ihre Eigenschaften übersichtlich und möglichst auf einem Blatt beschreiben. Sie soll die Guideline sein für alle, die mit der Marke arbeiten. Egal, ob intern oder extern. Das Herzstück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

Der neue Auftritt des BVR

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

Markenmodell

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



Verbändekooperation

Betriebswirtschaftliche Fachausschüsse von vdw und VNW treffen sich in Wolfsburg

Unternehmen überzeugen durch Innovationskraft

Wolfsburg. Gelebte Verbändekooperation: Der vdw-Fachausschuss "Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung" und Fachausschuss "Betriebswirtschaft/Steuern" des VNW haben sich in Wolfsburg zu einer gemeinsamen Sitzung getroffen, an der auch vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt teilnahm. Inhaltlich unterstützt wurde das Treffen von der NEULAND Wohnungsgesellschaft und VW Immobilien (VWI). NEULAND-Chef Hans-Dieter Brand und Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien bei VWI, skizzierten in ihren Beiträgen den Weg, den Wolfsburg zur Modellstadt für Digitalisierung und Elektromobilität eingeschlagen hat.

Auch innerbetrieblich beschäftigen sich die beiden vdw-Mitgliedsunternehmen mit der Digitalisierung von Prozessen. So stellten Sina Burböck, Carsten Goldmann und Stefan Hörner das Projekt "NEULAND Service Center / NEULAND zielwärts" vor, in dem zahlreiche Prozesse im Rahmen der

Bewirtschaftung der Wohnungen untersucht, optimiert und digital gestaltet wurden. Anhand einer Roadmap gaben sie den Überblick über digitale Mieterakten, Formularmanagement, Ticketsysteme, mobile Systeme zur Bestandsdatenerfassung und -verwaltung sowie die Kopplung mit Reparaturprozessen oder Handlungen im Rahmen der Verkehrssicherung uvm. Die Besichtigung der aktuellen Neubauprojekte der Wolfsburger Unternehmen stand am zweiten Tag auf der Tagesordnung. Ulrich Sörgel führte die Gruppe zunächst in das Neubauquartier "Steimker Gärten". Manuel Windmann von VWI gab einen Einblick in die architektonischen, ökologischen und innovativen Ansätze, die der Planung zugrunde lagen. Die neue Mobilitätsoffensive steht auch hier ganz im Vordergrund. Rund 2500 Bewohner sollen in den Steimker Gärten erleben, wie digitale Vernetzung und Mobilität den Alltag erleichtern.

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



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



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

Alexander Faul (NEULAND) berichtete, dass eine Nachverdichtung in der Stadt Wolfsburg, die mit gut 200 Quadratkilometern flächenmäßig so groß ist wie die Landeshauptstadt Hannover, jedoch mit gut 120000 Einwohnern fast fünfmal kleiner ist, nur sehr schwer durchsetzbar ist. Umso wichtiger erscheinen gute Ideen, die vorhandenen Flächen bestmöglich zu nutzen. Er stellte zunächst das Projekt "Wohnen für Alle Kleine Burg" vor, das in Modulbauweise errichtet wurde. Durch eine Partnerschaft mit dem Generalunternehmer (Bauteam-Verfahren) konnten auch bei Folgeaufträgen die ursprünglich verhandelten Preise stabil gehalten werden. Mit dem intern bei der NEULAND entwickelten Konzept ist es möglich, auch in Zeiten von steigenden Kosten bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen – bei der NEULAND zu 2600 Euro pro Quadratmeter.

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









Hans-Dieter Brand

eine verbesserte Durchlüftung positiv beeinflussen, sondern auch die gefühlte Sicherheit verbessern. Der Neubau bildete die dritte Säule des Projektes und sorgte für eine Aufwertung des Quartiers. Parallel dazu wurde eine attraktive Infrastruktur geschaffen, so dass die Neue Burg vollvermietet ist. Holger Schmidt, Referent beim vdw, bedankte sich im Namen der Fachausschüsse bei den Unternehmen und zeigte sich beeindruckt von ihrem vielfältigen und sehr anspruchsvollen Engagement. Er konstatierte, dass dieses das Ergebnis von hohem unternehmerischen Mut und Ideenreichtum sei.



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.





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.







18./19.
JULI 19

OLDENBURG

"Sommertour" von GdW-Präsident Gedaschko

3./4. SEP 19

WILHELMSHAVEN Verbandstag 2019 9./10. SEP 19

GUT THANSEN Fachtagung Rechnungswesen

18. SEP 19

HANNOVERFachtagung Quartier

18. NOV 19

HANNOVERWohnungspolitischer Kongress

14.
JAN 20

HANNOVER auftakt20 / vdw-Neujahrsempfang

25./26.
FEB 20

HAMBURG Fachtagung "Digitalisierung"

16./17.
APRIL 20

BAD ZWISCHENAHN

39. Zwischenahner Gespräch

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

E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Karsten Dürkop Multimedia, Bildung, FAI Tel.: 0511 1265-126 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 Wohnungsund Immobilienwirtschaft <u>Nieders</u>achsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann Tel.: 0511 1265-123

E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH Utermöhlestr. 9 31135 Hildesheim



04.2019

Wir blicken in der nächsten Ausgabe auf den Verbandstag in Wilhelmshaven zurück, bilanzieren die ersten Monate der "neuen" Wohnraumförderung und setzen die Serie zum Bauhausjubiläum fort. Ein weiterer thematischer Schwerpunkt wird das Thema Quartier sein; Anlass ist das zu Ende gehende Förderprojekt vom Land Niedersachsen und dem vdw. Darüber hinaus fassen wir die zahlreichen Aktivitäten unserer Mitgliedsunternehmen zusammen.

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

WWW

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