vdwmagazin
4_2019

Mobil

Anzeige

Partner der
Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder[1]
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek[2]
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar[3]
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel[3]
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie[4]

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

1 Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmekapazität beim Digital-HD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-HD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. **2** Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV/VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-HD-Recorder oder einem Digital-HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. Das Video on Demand-Angebot ist in vielen Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. **3** Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. **4** Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

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

The future is exciting.
Ready?

vodafone

Inhalt 4_2019

vdw intern

Vorwort	02
Verbandstag 2019	03
Sommertour in Niedersachsen	06
Qualitätssiegel	07
DIVERCITY	08
Unterflurmüllanlage in Hannover	09
Rollstuhlgerechte Wohnungen	10
Homepagecheck	11
Im Gespräch mit Torben Wiemken	12
Serieller Wohnungsbau	14
Landeswohnungsbaugesellschaft	16
Studienreise des Verbandsrats	22
Namen und Nachrichten	24

Analysen

Serie: 100 Jahre Bauhaus	32
Nachhaltiges Bauen	44
Neugründung Wohnungsunternehmen	48
Energetische Sanierungen	54
Arbeitsheft übers Wohnen	60
Mietpreisdeckel	62
Dach- und Fassadenbegrünung	64
Treffen der Fachausschüsse	68
Wohnungsübergabeprotokoll	72

Mobil

„Der mobile Mensch – Deine Wege. Deine Entscheidungen. Deine Zukunft“ – so heißt der Titel der Sonderausstellung im Bremer Universum, die im Juni eröffnet wurde und ein Jahr zu sehen ist. Zu den Ausstellungspartnern zählt auch die GEWOBA. Ein weiterer Beleg dafür, dass die Wohnungswirtschaft das Thema Mobilität zusehends „mitdenkt“. Und das nicht nur in der Streitfrage um mehr oder weniger Stellplätze, sondern vermehrt auch konzeptionell.

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Mein Einstieg in den vdw und damit in die Wohnungswirtschaft liegt jetzt viereinhalb Monate zurück. Eine ereignisreiche Zeit mit dem sehr gelungenen Verbandstag in Wilhelmshaven als vorläufigen Höhepunkt. In vielen Treffen und bei zahlreichen Gesprächen habe ich viel erfahren über die Branche, die beeindruckenden Leistungen unserer Mitglieder und die vielfältigen Themen, die die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften vor Ort beschäftigen.

Seitens des Verbandes werden wir alles daransetzen, die unternehmerische Arbeit unserer Mitglieder auch künftig nach Kräften zu unterstützen. Wie ich in der Mitgliederversammlung und in der öffentlichen Veranstaltung beim Verbandstag betont habe, stehen dabei Themen wie Digitalisierung, Wissensmanagement, Nachhaltigkeit und Personalmanagement im Vordergrund. Flankiert wird dieses Aufgabenbündel durch die politische Arbeit des vdw. Die Herausforderungen hierbei sind ebenso drängend wie komplex. Aber durch unsere engagierte Arbeit im niedersächsischen Bündnis für bezahlbares Wohnen haben wir bereits einiges erreicht. In erster Linie ist natürlich die neue Wohnraumförderung zu nennen, die mit ärgerlichen Verzögerungen Ende Juli in Kraft getreten ist. Auch die erfolgreiche Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beim §49 ist ein schöner Erfolg und etabliert Barrierefreiheit als Standard im Neubau. Aktuell laufen unter anderem noch Beratungen zum Baulandmanagement und zur Bauvorlagenverordnung, an denen der vdw beteiligt ist. Viele Bauantragsformulare wurden bereits deutlich vereinfacht, und der digitale Bauantrag wird zum Standard, um Bearbeitungsprozesse zu optimieren.

Doch es ist nicht die Zeit, sich auf Lorbeeren auszuruhen. Der Druck auf die Wohnungswirtschaft wächst von Tag zu Tag, obwohl das Fehlen bezahlbarer Wohnungen gerade in Ballungsgebieten natürlich nicht unserer Branche zuzuschreiben ist, sondern einer über Jahre zu nachlässigen Wohnungspolitik, die das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände schlichtweg ignoriert hat. Davon soll jetzt mit ordnungspolitischen Eingriffen abgelenkt werden: Mietpreisbremse oder Mietendeckel sind und bleiben aber völlig ungeeignete Instrumente, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Jetzt droht im Zuge der Grundsteuerreform weiteres Unheil: Ich warne davor, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Betriebskosten abzuschaffen. Das würde die Investitionsfähigkeit unserer Mitgliedsunternehmen dramatisch schwächen und geplante Modernisierungsprojekte und freiwillige Dienstleistungen wie Sozial- oder Quartiersarbeit oder andere freiwillige Angebote für Mieter gefährden.

Noch einige Worte zum Klimaschutz. Die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz ist seit vielen Jahren eine der zentralen Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und politischer Aufforderungen in diesem Bereich nichts schuldig geblieben. Der Klimaschutz gehört längst zum wohnungswirtschaftlichen Einmaleins und wird auch vor dem Hintergrund möglichst stabiler Wohnnebenkosten standardmäßig mitgedacht und mitgeplant. Wenn jetzt eine bundesweite Solardächer-Pflicht gefordert wird, halten wir diesen Vorschlag für nicht weitreichend genug. Wer eine wirklich nachhaltige Reduzierung von CO_2-Emissionen erreichen will, muss die Voraussetzungen für eine dezentrale Energieversorgung grundlegend verbessern. Dreh- und Angelpunkt: Das geltende Mieterstromgesetz ist zu komplex und hat seine Ziele bislang völlig verfehlt. Wirklich sinnvoll wäre eine Regelung, die die Erzeugung und Nutzung von Mieterstrom erleichtert und nicht den steuerlich bestraft, der eine solche Investition tätigt. Denn das wäre schon klug: die dezentrale Erzeugung von Energie am Gebäude und Verteilung und Abnahme mittels Kleinstnetzen vor Ort.

Die Anforderungen an eine aktive politische Interessenvertretung wachsen. Gemeinsam mit dem GdW und unseren Mitgliedsunternehmen werden wir engagiert dafür eintreten, dass am Ende nicht diejenigen den Schaden haben, die auf bezahlbaren Wohnraum am dringendsten angewiesen sind.

Ihre Dr. Susanne Schmitt

vdw-Verbandstag in Wilhelmshaven / „Ein starker Verband“

Klimaschutz vs. Bezahlbares Wohnen: **„Das funktioniert einfach nicht mehr“**

Wilhelmshaven. Erstmals seit 1953 war Wilhelmshaven Austragungsort des jährlichen vdw-Verbandstages. Der langen Pause zum Trotz war es eine sehr gelungene Veranstaltung, wie viele der rund 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmer versicherten. Das Branchentreffen bot wie immer eine interessante Mischung aus Information, politischen Botschaften und kollegialen Gesprächen. Bei der öffentlichen Veranstaltung lobte der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies den vdw als „starken Partner“, die „Wilhelmshavener Zeitung“ bezeichnete die Wohnungswirtschaft als „neues Kraftwerk“.

Eine kurze Chronologie des Verbandstages 2019:

Pressegespräch: Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und die Vorstände der beiden traditionsreichen Wilhelmshavener Genossenschaften wiesen gegenüber regionalen Medien auf die aktuellen Herausforderungen an den Wohnungsmärkten hin. Dr. Schmitt betonte die unterschiedlichen Entwicklungen in den niedersächsischen Regionen, von wachsenden Ballungsräumen bis hin zu strukturschwachen Gebieten mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen. Die Verbandsdirektorin hob hervor, „dass der Rückgang der Fertigstellungszahlen beim Wohnungsbau in Niedersachsen besorgniserregend“ sei. Den Abwärtstrend führt sie auf eine Fülle investitionshemmender Einflussfaktoren zurück: hohe Baukosten, fehlendes Bauland, lange Planungs- und Genehmigungszeiten und ausgeschöpfte Kapazitäten in Bauindustrie und Bauhandwerk als Gründe für die Zurückhaltung im Wohnungsneubau. Hintergrund: Das Statistische Bundesamt hatte mitgeteilt, dass die Zahl der neugebauten Wohnungen in Niedersachsen seit 2016 von 29 300 auf 27 366 Einheiten im vergangenen Jahr gesunken ist.

Wer ein Miethaus bauen will, muss tief in die Tasche greifen. Die Baupreise kennen nur eine Richtung: aufwärts! „Am gravierendsten sind die Kostensteigerungen beim Ausbau der Gebäude“, betonte Dr. Schmitt und verwies in dem Zusammenhang auf immer strengere Vorschriften. Oft müssen für einen Quadratmeter Wohnraum in den niedersächsischen Ballungsräumen und im Land →

Bremen mehr als 4 000 Euro investiert werden – in Teilen liegen die Baukosten sogar noch mehrere hundert Euro über diesem Betrag.

Auch als Reaktion auf die schwierigen Rahmenbedingungen haben die vdw-Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr ihren Schwerpunkt entgegen der Planungsrechnungen nicht beim Neubau, sondern bei Modernisierung und Instandhaltung gesetzt. Insgesamt haben sie mehr als 1,2 Milliarden Euro investiert, davon knapp 640 Millionen in die Sanierung bestehender Gebäude. Damit erreichte das Investitionsvolumen einen neuen Höchststand. Für das laufende Geschäftsjahr haben die vdw-Wohnungsunternehmen Gesamtausgaben in Höhe von 1,4 Milliarden Euro angekündigt (800 Millionen Euro im Neubau, 600 Millionen für den Bestand).

Mitgliederversammlung: Etwa 100 vdw-Mitgliedsunternehmen waren bei der Jahresversammlung in Wilhelmshaven vertreten. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt lies in ihrem Bericht die ersten Wochen seit ihrem Amtsantritt im Mai Revue passieren. Sie erwähnte die bereits zahlreichen Begegnungen und Gespräche mit Unternehmensvertretern unter anderem bei den Antrittsbesuchen in den Regionen: „Den kollegialen, vertrauensvollen, offenen und wertschätzenden Umgang, den Sie miteinander und auch mit uns im Verband pflegen, empfinde ich als sehr wohltuend." Für die Zukunft kündigte Dr. Schmitt eine Weiterentwicklung des Verbandes als modernen Dienstleister für seine Mitglieder und als gewichtigen Interessenvertreter gegenüber der Politik an. Auf der Agenda stehen unter anderem Fragen im Zusammenhang mit der Digitalisierung, die Fortführung des Bündnisses für Wohnen, um die Rahmenbedingungen fürs bezahlbare Wohnen zu verbessern, die Stärkung der Quartiersarbeit, die Betonung von Nachhaltigkeitskonzepten sowie aktuell drängende Themen wie Klimaschutz und Grundsteuerreform. Insbesondere bei der Umlagefähigkeit der Grundsteuer seien Verbände und Unternehmen gefordert, ihre Positionen gegenüber der Politik deutlich zu machen. „Nach meinem Eindruck ist nicht allen Politikern klar, dass der Wegfall der Umlagefähigkeit die Ertragssituation der Wohnungswirtschaft kurzfristig erheblich beeinträchtigen wird."

Fachtagung: Zum festen Bestandteil des Verbandstages gehört eine „interdisziplinäre" Fachtagung. Entsprechend breit war der Themenmix. Dr. Klaus-Dieter Clausnitzer vom Fraunhofer Institut in Bremen eröffnete die Tagung mit einem Beitrag über „Wohnungswirtschaft und Elektromobilität" und appellierte an die Branche, die Chancen der neuen Technologie nicht zu verspielen. Er empfahl der Wohnungswirtschaft, sich auf Länderebene unter anderem für eine bessere Förderung von Ladestationen in Mietobjekten einzusetzen. Cordula Fay, Städtebaureferentin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, gab einen Überblick über die erfolgreiche Arbeit der Wohnungsunternehmen in Quartieren, warnte aber zugleich davor, sich mit dem Erreichten zufriedenzugeben. Interessiert nahm sie einen Vorschlag von Martin Fischer (Geschäftsführer LAG Freie Wohlfahrtspflege Niedersachsen) aus dem Publikum auf, der im Sinne des „Bündnisses für Wohnen" ein „Bündnis für gute Nach-

barschaften" vorschlug. Fays Vorgänger beim GdW, Dr. Bernd Hunger, sprach sich als Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen für eine Stärkung der Gebiete aus, denn die ansässige Bevölkerung müsse erhebliche Integrationsleistungen erbringen – zumal die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum allerorten immer größer werde. Dieter Wohler, Vorstand der Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau, stellte das Neubauprojekt „Wiesbadenbrücke" vor. In drei Bauabschnitten entstehen 300 Wohnungen, der erste Bauabschnitt hat bereits begonnen. Wohler berichtete von langen Vorarbeiten, vielen Gesprächen, komplizierten Gründungsarbeiten und kleinteiliger Bauschuttentsorgung. Zum Abschluss gab Reno Schütt (Geschäftsführer GEWO Nordhorn) einen Einblick in das sogenannte Asbestkataster, mit dem das Unternehmen zum einen die Belastung der Bestandswohnungen und zum anderen den Stand der Sanierungsarbeiten detailliert dokumentiert.

Öffentliche Veranstaltung: Verbandsdirektorin Dr. Schmitt betonte in ihrer Begrüßung, dass die vdw-Mitgliedsunternehmen seit vielen Jahren Garanten sind für bezahlbares Wohnen: „Unsere Mitgliedsunternehmen wissen, dass Menschen Wohnungen brauchen, die ihren Bedürfnissen entsprechen und die sie im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten auch bezahlen können." Dr. Schmitt sprach sich für eine verstetigte Wohnungsbauförderung, eine Baulandoffensive zugunsten der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft, schlankere Bauvorschriften, energetische Anforderungen mit Augenmaß und neue Regeln für den Mieterstrom aus.

Der Wilhelmshavener Oberbürgermeister Andreas Wagner zeigte sich erfreut, dass der vdw im Jahr des 150. Stadtgeburtstages an die Jade gekommen ist. Hinsichtlich der Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes verwies Wagner auf die Leistungen der beiden örtlichen Genossenschaften. Der Verkauf der kommunalen Gesellschaft zu Beginn der „Nuller"-Jahre sei hingegen ein schwerer Fehler gewesen. „Auch wir merken jetzt, dass die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum nicht auf Knopfdruck gelingt. Dazu benötigt man einen langen Atem."

Bauminister Olaf Lies knüpfte daran an und nannte das Bauprojekt Wiesbadenbrücke als gutes Beispiel, denn das begehrte Grundstück wurde nicht an einen renditeorientierten Investor, sondern eben an eine vor Ort verwurzelte Genossenschaft vergeben. Der Minister nutzte sein Grußwort, um die Zusammenarbeit mit dem vdw zu loben: „Ohne diesen starken Verband hätte es den Erfolg im Bündnis für bezahlbares Wohnen nicht gegeben." In einem weiteren Schritt gehe es jetzt darum, die Förderung nicht nur auf den Neubau zu begrenzen. Vielmehr müsse die Bestandssanierung unterstützt werden, um stabile Nachbarschaften durch mittelbare Belegungen fördern zu können. Lies kündigte auch an, die NLG in einer zunächst dreijährigen Probezeit noch stärker als bisher als Dienstleister für Kommunen zu entwickeln, die beispielsweise mit der Grundstücksentwicklung überfordert sind. Interessant auch sein Hinweis an die Adressen von Städten und Gemeinden, bei der Stellplatzpflicht „auch mal mutiger zu sein" und von den bisherigen Quoten abzurücken. „Lasst und das doch mal probieren."

Ronny Meyer, Staatsrat bei der Bremer Bausenatorin, attestierte auch für den Stadtstaat einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zugleich sei es zunehmend problematisch, Bauland zu entwickeln, ohne Anwohnerproteste auszulösen. Meyer meinte, die steigenden Immobilienpreisen führten zunehmend zu einer sozialen Spaltung in den Städten. Zwar sei die Zahl der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, doch der Staatsrat machte darauf aufmerksam, dass die Genehmigungszahlen mittlerweile rückläufig seien.

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnte mit Blick auf das Klimakabinett die Bundesregierung davor, die Anforderungen an Wohnimmobilien in unrealistischer Weise zu verschärfen: „Es macht einen Riesenunterschied, ob man 80 oder 95 Prozent CO_2-Einsparungen verlangt." Gemeinsam mit dem Mieterbund wird die Wohnungswirtschaft darauf hinweisen, dass sich bezahlbares Wohnen und unangemessene Vorgaben zur Energieeffizienz von Wohngebäuden nicht vertragen. „Das funktioniert einfach nicht mehr", sagte Gedaschko.

Den abschließenden Festvortrag hielt der Soziologe Harald Welzer. Er appellierte, rechten Tendenzen in der Gesellschaft offensiv entgegenzutreten. Die offene, liberale Gesellschaft, die in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist, sei eine „historische Leistung". Umso mehr stelle sich die keineswegs triviale Frage: „Woher kommt bloß diese schlechte Laune?" Welzer sprach in dem Zusammenhang von einer „Konsensverschiebung in der Gesellschaft". Viele Leute hielten die Zukunft für etwas zu Vermeidendes. Aber stattdessen müsse es doch heißen: „Die Zukunft ist etwas zu Gestaltendes."

Der nächste vdw-Verbandstag findet 2020 in Hannover statt. ←

GdW-Präsident auf Sommertour in Niedersachsen

Rundreise führte Axel Gedaschko nach Helmstedt, Wolfsburg und Gifhorn

Helmstedt / Wolfsburg. Alle zwei Jahre ist GdW-Präsident Axel Gedaschko für zwei Tage zu Gast beim vdw Niedersachsen Bremen. Seine „Sommertour" führte ihn dieses Mal in den Landkreis Helmstedt sowie nach Wolfsburg und Gifhorn. Begleitet wurde er von vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Sowohl die Besichtigung zahlreicher Neubau- und Sanierungsprojekte als auch die Diskussion aktueller wohnungswirtschaftlicher Themen standen auf dem Programm. Neben den Vertretern der örtlichen Wohnungsunternehmen kam der GdW-Präsident auch ins Gespräch mit Gerhard Radeck (Landrat im Landkreis Helmstedt), Henning Konrad Otto (Erster Stadtrat Helmstedt), Klaus Mohrs (Oberbürgermeister Wolfsburg), Kai-Uwe Hirschheide (Stadtbaurat Wolfsburg), Matthias Nerlich (Bürgermeister Gifhorn) und Dr. Thomas Walter (Erster Kreisrat im Landkreis Gifhorn).

Die Tour begann bei der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt. Geschäftsführer Wito Johann, Landrat Radeck und Stadtrat Otto führten die Gäste aus Berlin und Hannover zunächst durch die Kreisstadt und zeigten dort einige Neubau- und Sanierungsprojekte des Unternehmens, die maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung der Stadt beitragen. Von Helmstedt aus ging es weiter nach Königslutter, wo Johann und Bürgermeister Alexander Hoppe unter anderem das „Centrum Kö" zeigten, ein Wohn- und Gesundheitsquartier mit vielfältigen Angeboten für alle Generationen. Letzte Station im Landkreis: die Samtgemeinde Velpke. Dort hat die Kreis-Wohnungsbau – mit dem DRK als wichtigen Partner – ein Sozialzentrum sowie eine Mehrgenerationenwohnanlage errichtet.

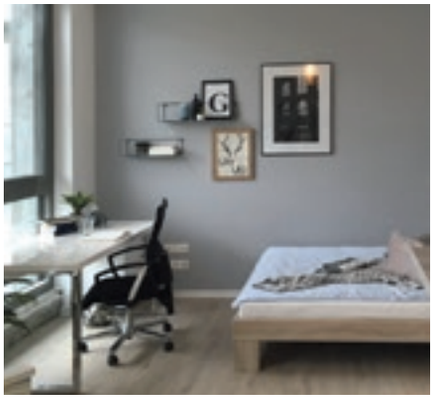
Die Fahrt führte den GdW-Präsidenten dann nach Wolfsburg. Volkswagen Immobilien begrüßte den Gast zunächst im Baugebiet Steimker Gärten. Anschließend führte Ulrich Sörgel (Leiter Wohnungswirtschaft bei VWI) Gedaschko und Dr. Schmitt zum Projekt „Splace". Die Besucher zeigten sich von den Neubauprojekten sehr angetan. Vor allem das digitale Konzept bei der Vermarktung der Business-Apartements sei bemerkenswert, sagte der GdW-Präsident.

Beim gemeinsamen Abendessen kamen der GdW-Präsident und die vdw-Verbandsdirektorin unter anderem mit Wolfsburgs Oberbürgermeister Klaus Mohrs, Stadtbaurat Kai-Uwe Hirschheide, Hans-Dieter Brand (Geschäftsführer NEULAND Wohnungsgesellschaft) und Michael Leipelt (Geschäftsführer VWI) ins Gespräch.

Der zweite Reisetag begann mit einem Unternehmensbesuch bei der NEULAND, wo Geschäftsführer Brand über die Entwicklung der kommunalen Wohnungsgesellschaft referierte. Dabei kamen viele Aspekte zur Sprache, vom Angebot von Ausbildungsplätzen über die energetische Sanierung, die dringend benötigen Neubauangebote bis hin zur Entsorgungsproblematik von Bauabfällen, insbesondere natürlich Asbest. Bei einem Abstecher in den Stadtteil Detmerode zeigte Brand die leergezogenen Hochhäuser „Don Camillo und Peppone", die in den nächsten Jahren aufwändig saniert werden sollen. Direkt gegenüber hat die NEULAND das Projekt „Wohnen für Alle" realisiert. Der Neubau bietet trotz vergleichsweise sehr geringer Baukosten (rund 2 500 Euro pro Quadratmeter) attraktive Wohnungen – und das zu bezahlbaren Preisen.

Die Sommertour beim vdw ging für Gedaschko anschließend in Gifhorn zu Ende. Dort hat Andreas Otto, geschäftsführender Vorstand der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft und Verbandsratsvorsitzender des vdw das Neubauquartier Lindenhof gezeigt. Gifhorns Bürgermeister Matthias Nerlich und der Erste Kreisrat vom Landkreis Gifhorn, Dr. Thomas Walter, waren ebenfalls dabei. Vor interessierten Pressevertretern kamen drängende wohnungswirtschaftliche Fragen zur Sprache: strenge Reglementierungen beim Neubau, Stellplatzpflicht, die steigende Nachfrage in den Städten zu Lasten umliegender ländlicher Räume. Fazit des diesjährigen Gedaschko-Abstechers: Trotz regional sehr unterschiedlicher Rahmenbedingungen sind die vdw-Mitgliedsunternehmen in Ostniedersachsen in vielerlei Hinsicht städtebauliche Aktivposten. Mit zahlreichen Ideen setzt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft von Helmstedt bis Gifhorn wichtige Impulse, die nicht zuletzt auch Haushalten mit kleineren oder mittleren Einkommen zugute kommen. ←

In 70er-Jahre-Bau entstehen 122 Wohnungen



Hannover. Noch ziehen die Handwerker Leitungen, ersetzen Fenster und installieren Duschen. Doch die Umbauarbeiten an der Bestandsimmobilie aus den 1970er Jahren am Klagesmarkt schreiten rasant voran. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova realisiert in unmittelbarer Uni-Nähe 98 Mikroapartments. Die Kleinstwohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von rund 26 Quadratmetern, verfügen über eine eingebaute Pantryküche und ein Duschbad. Die ersten Mieter können im Januar einziehen. Der Mietpreis für ein Mikroapartment beträgt rund 390 Euro kalt. Bei einem Baustellenfest ermöglichte hanova erstmals Einblicke in das Projekt und zeigte u.a. ein Muster-Mikroapartment, eine Fünfer-Wohngemeinschaft, Details wie Keyless-Türöffner, den Conciergeservice, eine Paketstation und den Fahrradraum mit zwei Reparaturstationen. Die Tiefgarage umfasst 85 Stellplätze.

hanova hatte das Gebäude im Sommer 2016 für knapp 21 Millionen Euro gekauft und investiert in den Umbau noch einmal 19,5 Millionen Euro. Neben den Mikroapartments werden in dem fünf bis siebengeschossigen Immobilienkomplex 18 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie sechs Mietwohnungen mit jeweils 140 Quadratmeter Wohnfläche sowie ein Supermarkt entstehen. „Mit dem nanos-Projekt schaffen wir attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen. Das Wohnkonzept mit eigenen Apartments entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen und kommt an – auch bei Singles und Pendlern, die wir als Zielgruppe neben Studenten im Fokus haben", sagt hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus. ←

Sechs weitere Qualitätssiegel

Hannover. Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau hat sechs weitere Qualitätssiegel sicheres Wohnen verliehen: für die kwg Hildesheim (ARGENTUM Elze), für die KSG Hannover (Quartier Wiesenau), für die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft (Quartier an der Hamel) und gleich drei Mal für die Braunschweiger Baugenossenschaft (Erfurtplatz, I-Punkt am Heidberg, Neubau Greifswalder Straße). Die Siegel werden bei der Jahrestagung der SIPA Ende September verliehen. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt wird bei der Veranstaltung ein Grußwort sprechen und dabei das Engagement der vdw-Mitglieder für sicheres Wohnen und sichere Quartiere betonen. ←

ARGENTUM Elze, kwg Hildesheim

DIVERCITY-Meilenstein: Projektpartner luden zu einem interdisziplinären Workshop ein

GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium für Bildung und Forschung

DIVERCITY
Sicherheit und Vielfalt im Quartier

Hannover. Das auf drei Jahre angelegte Verbundvorhaben „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DIVERCITY" hat die halbe Wegstrecke bereits zurückgelegt. Das Projektteam mit dem vdw Niedersachsen Bremen, dem Landeskriminalamt Niedersachsen und dem Deutschen Institut für Urbanistik hatte aus diesem Anlass alle Praxispartner zu einem ersten gemeinsamen Workshop eingeladen, um (Zwischen-)Ergebnisse aus der ersten Projekthälfte zu präsentieren und gemeinsam im interdisziplinären Teilnehmerfeld zu diskutieren. In vier themenspezifischen Kurzdiskussionen zu den Perspektiven von Wohnungswirtschaft, Polizei, Kommunen und Sozialraumplanung tauschten sich die Teilnehmenden über aktuelle Fragestellungen, Entwicklungen und Herausforderungen aus den jeweiligen Forschungsfeldern aus und erhielten so die Möglichkeit, ihre Expertise und Erfahrungen aus der Praxis in das Projekt einzubringen.

Bezugnehmend auf den umstrittenen Zusammenhang zwischen Sicherheit und Vielfalt legte der vdw den Fokus seiner Diskussion auf die Frage, ob bzw. inwiefern Sicherheit durch die soziale Durchmischung der Bewohner bedingt ist und ob bzw. inwiefern soziale Strukturen im Quartier durch Wohnungsunternehmen gesteuert werden sollten. Um die unterschiedlichen Positionen zu den Fragestellungen zu veranschaulichen und einen sachlichen Diskurs anzuregen, konnten die Teilnehmenden sich in einem „Koordinatensystem" positionieren, das auf dem Boden vorbereitet wurde. Schnell entspann sich innerhalb des Koordinatenkreuzes eine rege Diskussion, die sehr unterschiedliche Perspektiven, Erfahrungen und Positionierungen hervorbrachte. Insgesamt machten die Statements der Teilnehmer jedoch deutlich, dass die Sicherheit eines Quartiers und die Funktionalität einer Nachbarschaft nicht allein auf den Grad der sozialen Durchmischung zurückgeführt werden kann. Sicherheit, Toleranz und Nachbarschaftlichkeit entstehen am ehesten dort, wo sich Menschen begegnen bzw. kennenlernen können und wo Nachbarschaften – ob homogen oder heterogen – gezielt gefördert werden, um Vorurteile abzubauen, Gemeinschaft zu erzeugen und eine (gemeinsame) Identifikation mit dem Quartier zu schaffen. Ein sensibles Belegungsmanagement, das nicht nach festgelegten Kriterien oder starren Quoten agiert, sondern auf die lokalen Gegebenheiten im Quartier abgestimmt ist, kann in diesem Zusammenhang wesentlich dazu beitragen, für ausgewogene und friedliche Verhältnisse im Quartier zu sorgen, Konflikten vorzubeugen und die Nachbarschaft zu stärken.

Das Projekt „DIVERCITY" wird gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung. Für den vdw sind in erster Linie Annelie Küper, Sarah Leuninger und Carsten Ens mit dem Projekt befasst. Die unterstützenden Unternehmen kommen aus Bremen und Braunschweig. Weitere Information unter **www.div-city.de** ←

Spar- und Bauverein installiert erste Unterflurmüllanlage in Hannover

„Das System der Zukunft!“

Hannover. Premiere in Hannover: Im Stadtteil Vahrenwald wurde die erste sogenannte Unterflurmüllanlage im Boden versenkt. Projektpartner sind der Spar- und Bauverein und das lokale Entsorgungsunternehmen aha.. Künftig ersetzen im Quartier Viethof sechs unterirdische Container die herkömmlichen Rollbehälter für Rest-, Bio- und Papierabfall. Im Innenhof haben 144 Mietparteien aus fünf Mehrfamilienhäusern Zugang zu den Behältern. Der Müll wird durch eine Öffnung entsorgt und landet unter der Erde. Besonderer Clou: Deopads sorgen für langanhaltenden Kirschduft rund um die Anlage.

Bis die Bewohner die Anlage nutzen können, dauert es allerdings noch bis zum Herbst. „Wir müssen noch die Arbeiten in den Außenanlagen beenden“, sagte Vorstand Udo Frommann. Unter anderem wird in Kooperation mit den Stadtwerken enercity noch eine Ladestation für Elektrofahrzeuge installiert.

Das neue System hat viele Vorteile: Die Einwurfklappe ist mit ihrer 80 Zentimeter über dem Boden befindlichen Öffnung barrierefrei. Außerdem haben durch ein Schlüsselsystem nur die Mieter Zugang. So soll verhindert werden, dass Nichtanwohner Müll abladen, der womöglich nicht für die Entsorgung bestimmt ist. Darüber hinaus passt in die unterirdischen Container mehr Abfall. Sind es bei den herkömmlichen Rollbehältern nur 1200 Liter, fassen die neuen 5000 Liter. Den nicht mehr benötigten Abstellplatz für die „alten“ Abfallbehälter nutzt die Genossenschaft für den Bau von überdachten Fahrradstellplätzen.

Die Spar- und Bauverein-Vorstände Udo Frommann (links) und Rainer Detjen nehmen den Vertriebsleiter von aha, Michael Müller, in die Mitte.

Frommanns Vorstandskollege Rainer Detjen ist zuversichtlich: „Unterflursysteme sind das Entsorgungssystem der Zukunft.“ Auch in den Neubauquartieren Kronsrode-Mitte und Buchholzer Grün sollen sie installiert werden. 50000 Euro kostete der Einbau der Anlage am Viethof. aha hat bereits 200 weitere Container bestellt. ←

Bremen legt Studie vor

Gut wohnen mit Rollstuhl

Bremen. Wie hoch der Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen (R-Wohnungen) in Bremen ist, hat eine Umfrage ergeben, die im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, der agWohnen und dem Landesbehindertenbeauftragten durchgeführt wurde. „Die Ergebnisse der Umfrage geben uns nun eine gute Orientierung, wie hoch der Bedarf an R-Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen ist. Mit diesen Daten können wir in Zukunft zielgerichtet ein größeres Angebot an rollstuhlgerechten Wohnungen schaffen. So können wir starre Quoten, mit denen womöglich am tatsächlichen Bedarf vorbei gebaut würde, vermeiden", sagte der ehemalige Bausenator Joachim Lohse bei der Vorstellung der Umfrageergebnisse.

Hintergrund für die Erhebung war die Novellierung der Landesbauordnung im Sommer 2018 und die darin vorgesehene Einführung einer Quote für Rollstuhlwohnungen. Die Wohnungswirtschaft ist gegen eine Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung. Sie befürchtet, dass im Falle einer starren Quote an den eigentlichen Bedarfen vorbeigeplant bzw. gebaut werden würde. Nach intensiver Diskussion erklärten sich die Behindertenverbände sowie der Landesbehindertenbeauftragte damit einverstanden, die in die Landesbauordnung aufgenommene Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen für drei Jahre auszusetzen und in diesem Zeitraum auf Grundlage einer freiwilligen Selbstverpflichtung der Wohnungswirtschaft ein alternatives Konzept zur Quote zu entwickeln.

Die Umfrage richtete sich ausschließlich an Menschen, die durch eine Beeinträchtigung auf rollstuhlgerechten Wohnraum angewiesen sind. Rund 3 300 Fragebögen wurden verschickt, 672 der Befragten haben sich beteiligt. 170 Menschen äußerten den aktuellen Wunsch, in eine R-Wohnung umzuziehen. 60 Teilnehmer haben einen akuten, konkreten Bedarf. In den meisten Fällen wird eine Sozialwohnung gesucht. Im Bestand wurden 234 R-Wohnungen von den beteiligten Gesellschaften (Stand März 2018) gemeldet. Weitere 56 R-Wohnungen befinden sich aktuell in Planung oder im Bau.

Bremens Landesbehindertenbeauftragter Joachim Steinbrück meint zu der vorgelegten Untersuchung: "Wir haben jetzt einen ersten wichtigen Schritt zur Verbesserung des Wohnungsangebots für Menschen mit Rollstuhl gemacht. Wichtig ist, jetzt auch zu verbindlichen Vereinbarungen über die Schaffung weiterer bezahlbarer rollstuhlgerechter Wohnungen zu kommen." ←

Dr. Maike Schäfer

Wechsel im Bausenat

Dr. Schaefer löst Dr. Lohse ab

Bremen. Schon im Vorfeld der Bürgerschaftswahl in Bremen hatte der langjährige Bausenator Dr. Joachim Lohse angekündigt, für eine weitere Legislaturperiode nicht mehr zur Verfügung zu stehen. Nachfolgerin im Amt ist seit Mitte August Dr. Maike Schaefer, Spitzenkandidatin von Bündnis 90/Die Grünen bei der zurückliegenden Wahl. Die neue Bausenatorin hat Biologie studiert und später zu Fragen der Risikoabschätzung von Umweltchemikalien promoviert. Die 48-Jährige wohnt mit ihrer Familie in Vegesack.

Staatsrat im Senat für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ist Ronny Meyer. Er gehört ebenfalls Bündnis 90/Die Grünen an. ←

Homepagecheck: Zwei vdw-Mitglieder führen das Ranking an

Bremerhaven / Wolfsburg. Die eigene Webseite ist ein Aushängeschild für das Wohnungsunternehmen. Um weitere Verbesserungen zu ermöglichen und eine Art Ideenpool zu präsentieren, hat der vdw Sachsen zusammen mit der Hochschule Darmstadt den Homepagecheck der Wohnungswirtschaft initiiert. Zahlreiche Mitglieder des vdw Niedersachsen Bremen hatten sich ebenfalls an dem Vergleichstest beteiligt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden im Kongresszentrum des Dresdner Flughafens präsentiert.

Mehr als 80 Wohnungsunternehmen hatten sich zur Prüfung ihrer Homepages angemeldet.

Die meisten Punkte erreichte die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG. Auf dem zweiten Platz landete mit Volkswagen Immobilien ebenfalls ein vdw-Mitglied.

Prof. Dr. Matthias Neu von der Hochschule Darmstadt präsentierte nicht nur die Ergebnisse, sondern gab auch hilfreiche Tipps und zeigte auf, wo es grundsätzliche Defizite, aber auch Verbesserungen gegenüber den Vorjahren gab. Seine Ausführungen wurden umrahmt von zwei weiteren Vorträgen. Markus Saxen, Vorstand der AT Unternehmensgruppe, referierte über die Möglichkeit, Kundenanfragen rund um die Uhr vollautomatisch und abschließend zu bearbeiten – mit Hilfe der verbreitetsten Messenger, aber dennoch völlig konform mit der DSGVO. Marcus M. Hotze, Rechtsanwalt der Berliner Kanzlei HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft schloss den Kreis mit seinen Ausführungen, wie die Nutzung und Betreibung von sozialen Medien und Webseiten rechtssicher gestaltet werden kann. ←

Quelle: vdw-Sachsen

„Ich wusste, dass unsere Seite gut ist."

Bereits im März 2015 hatte sich die WoGe Bremerhaven dafür entschieden, ihre Homepage komplett zu überarbeiten und sowohl visuell als auch technisch moderner zu gestalten. Wichtig dabei war, die Seite nicht nur am PC benutzerfreundlicher zu machen, sondern auch für die Nutzung auf Smartphone und Tablet zu optimieren. Beauftragt wurde die Bremerhavener Digitalagentur BKM MEDIEN. Der Relaunch fand kurz vor dem Jahreswechsel 2015 / 2016 statt. Seitdem arbeitet die WoGe ständig an weiteren Verbesserungen und Aktualisierungen. Die monatlichen Auswertungen bestätigen den Erfolg: mehr als 7000 Besucher, eine durchschnittliche Verweildauer von mehr als vier Minuten und 70 Prozent Zugriff über mobile Endgeräte.

„Ich wusste, dass unsere Seite gut ist", sagt Miriam Böttcher, die bei der WoGe für die Homepage verantwortlich ist. Aber mit dem Sieg habe sie dennoch nicht gerechnet.

Seit Jahresbeginn hat die WoGe übrigens ihren gesamten Marketingauftritt in die Hände von BKM MEDIEN gegeben. Es ist also noch einiges zu erwarten. „Beste Mieterzeitung, wir kommen!" meint Böttcher augenzwinkernd.

„Ich empfinde das Amt als ziemlich cool!“

TORBEN WIEMKEN
Jüngster Aufsichtsratsvorsitzender einer Wohnungsgenossenschaft im vdw Niedersachsen Bremen

Das zunehmende Durchschnittsalter der Mitglieder stellt viele Wohnungsgenossenschaften vor Herausforderungen.

Nicht nur bei der barrierearmen Anpassung der Wohnungsbestände, auch bei der Besetzung der Gremien, die nicht selten unter Überalterung leiden. Wahlen zur Vertreterversammlung sind oft mit einer langwierigen Suche nach interessierten Kandidaten verbunden. Umso bemerkenswerter ist die Situation bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven, die im vorigen Jahr ihr 100-jähriges Bestehen gefeiert hat. An der Spitze des Aufsichtsrates steht seit Dezember 2017 Torben Wiemken, der bei seiner Wahl gerade einmal 28 Jahre alt war. Das magazin hat mit ihm gesprochen über Engagement in der Genossenschaft, unternehmerische Verantwortung und was man sich für Traditionen noch kaufen kann.

magazin: Herr Wiemken, Aufsichtsratsvorsitzender in einer Genossenschaft mit Anfang 30 – ist das nicht eigentlich total uncool?
Wiemken: Hmm...eigentlich empfinde ich das als ziemlich cool! Und wenn ich mit Freunden und Bekannten, die auch alle so um die 30 sind, über meine Tätigkeit und die damit verbundenen Aufgaben spreche, bekomme ich ausgesprochen viel Zuspruch für dieses – zu Unrecht – angestaubt wirkende Ehrenamt.

Gerade von ehemaligen Schul- und Studienkollegen, die oftmals nicht mehr in Bremerhaven leben und wohnen, sondern beispielsweise in Frankfurt oder München, wird mir fast ausnahmslos widergespiegelt, wie sehr das Thema Wohnen insgesamt und im besonderen Maße die Entwicklung und Schaffung von bezahlbarem und modernem Wohnraum junge Menschen und Familien bewegt.

Und gerade deswegen kann ich nur nochmal betonen, Aufsichtsratsarbeit ist ziemlich cool – meistens ;-)

magazin: Erzählen Sie uns etwas über sich, über Ihre Familie, Ihren Beruf, Ihre Hobbys?
Wiemken: Tja.. wo soll ich da anfangen? Um ehrlich zu sein bin ich glaub ich ein ganz normaler Typ.

Nach meinem Abitur habe ich ganz klassisch eine Ausbildung als Bankkaufmann begonnen. Während der wirklich guten fachlichen Ausbildung habe ich nicht nur meine Affinität für Zahlen entdeckt, sondern auch meine heutige Frau kennen- und lieben gelernt.

Nach der Ausbildung habe ich ein nebenberufliches Studium begonnen, währenddessen weiter bei der Sparkasse gearbeitet und war plötzlich auch im Aufsichtsrat der WoGe.

Mittlerweile arbeite ich im Risikocontrolling und habe letztes Jahr geheiratet.

Familie und Freunde haben für mich und meine Frau einen sehr hohen Stellenwert. Ich genieße es beispielsweise sehr, wenn ich gemeinsam mit meinem Vater kleinere Modernisierungs- und Heimwerkerarbeiten an meinem Haus erledige.

magazin: Helfen Sie uns dabei, ein wenig aufzuräumen mit dem Vorurteil, Genossenschaften seien nur etwas fürs gesetzte Alter. Wie erleben Sie die Gremienarbeit bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven?
Wiemken: Grundsätzlich kann ich das Vorurteil nicht bestätigen. Allein das Alter sagt meiner Meinung nach nichts bzw. nur sehr wenig über die persönliche und fachliche Eignung für die Arbeit in einem Aufsichtsgremium aus.

Und genau darum geht es. Letztlich brauchen wir – als Genossenschaft bzw. die Mieter der WoGe – die richtigen Leute an den richtigen Positionen mit der optimalen persönlichen und fachlichen Eignung für die Aufgabe. Und ob der oder diejenige dann Mitte 20 oder Anfang 60 ist, ist egal! Ich möchte das an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich betonen: Nur wenn die Eignung und Qualifikation des Gremiums angemessen ist, kann man produktiv und modern arbeiten. Und nur dann kann man meiner Einschätzung nach als Aufsichtsrat ein adäquater Gesprächs- und Sparringspartner für die Geschäftsleitung sein.

Wie mittlerweile in allen Lebens- und Arbeitsbereichen hat die Digitalisierung und der zunehmende technische Fortschritt auch sehr stark Einzug in die Gremienarbeit des Aufsichtsrats gehalten. Der Großteil unserer Kommunikation erfolgt über E-Mail, unsere AR-Sitzungen werden teilweise durch Power-Point-Präsentation unterstützt. Grundsätzlich möchten wir – auch im Sinne der Umwelt – weg von dicken papiergebundenen Tischvorlagen hin zu digital aufbereiteten Manuskripten. Das klingt in der Theorie relativ einfach, stellt sich in der Praxis aber ab und an als äußerst schwierig dar. Aber wir arbeiten daran. Und manchmal muss ich Uwe Stramm nochmal an unser gemeinsames Ziel erinnern.

magazin: Inwiefern profitiert die Genossenschaft davon, einen so jungen Aufsichtsratschef zu haben?
Wiemken: Mir hat mal jemand gesagt: „Herr Wiemken, die Mühlen in der Wohnungswirtschaft mahlen langsam und wenn man heute einen Kurs einschlägt, dann reagiert das Ruder erst mit einer gewissen Trägheit."

Ich teile im Kern diese Aussage und kann nur sagen, dass sich in den letzten knapp zwei Jahren viel in der Gremienarbeit innerhalb des Aufsichtsrates und zwischen AR und Vorstand verändert hat, ob das jetzt allein auf mich zurückzuführen ist, dass kann ich nicht beurteilen.

Das müssen und sollen andere beurteilen…Fragen Sie Uwe, die Mieter oder die Mitglieder der Vertreterversammlung.

magazin: Vorstand Uwe Stramm ist sicher eine wichtige Bezugsperson für Sie. Er ist sehr erfahren und seit vielen Jahren in der Wohnungswirtschaft aktiv. Wie ist der Umgang miteinander?
Wiemken: Kurz und bündig: Wir haben ein super Verhältnis! Und natürlich ist er für mich als Vorstandsvorsitzender eine wichtige Bezugsperson.

Beispielsweise haben wir uns unmittelbar nach meinem Amtsantritt mehrfach zusammengesetzt und uns über Erwartungen, Ziele und generelle Abläufe ausgetauscht. Das war damals glaub ich für uns beide eine ungewohnte Situation.

Insgesamt gehen wir absolut offen miteinander um und sagen uns auch direkt, wenn etwas nicht so gelaufen ist, wie es sich der eine oder andere vorgestellt hat. Gerade dieser offene, ehrliche und konsequente Umgang miteinander ist meiner Einschätzung nach ein ganz zentraler Baustein für ein erfolgreiches Management.

Zusammenfassend kann ich sagen: Zwischen uns passt kein Blatt Papier!

magazin: Das Genossenschaftsrecht weist dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung besondere Rollen der Mitbestimmung zu. Können die Gremien diesem Anspruch gerecht werden oder sind die Ehrenamtlichen gegenüber den Hauptamtlichen von vornherein im Nachteil?
Wiemken: Hmm…eine sehr spannende Frage. Ich glaube, darüber lässt sich vortrefflich streiten und diskutieren.

Das genossenschaftliche Prinzip ist absolut basisdemokratisch und demokratische Ordnungen leben und existieren nur, weil sich Menschen engagieren.

Und ich glaube, die Intensität des Engagements ist entscheidend. Wenn Genossenschaften über engagierte Vertreterversammlungen und Aufsichtsgremien verfügen und wenn diese Gremien dann ein konsequentes follow-up, also ein Nachhalten/Nachfassen von Ergebnissen betreiben. Dann haben Ehrenamtliche gegenüber Hauptamtlichen keinen Nachteil.

magazin: Meinen Sie, dass Aufsichtsräte immer auch über die Fallstricke ihrer Funktion im Bilde sind? Manchmal möchte man ja meinen, dass selbst bei großen DAX-Konzernen die Aufsicht nicht immer den Durchblick hat.

Wiemken: Ich bin grundsätzlich ein äußerst positiver Mensch und denke bzw. hoffe, dass sich Aufsichtsräte prinzipiell ihrer Aufgaben und der damit verbundenen Verantwortung bewusst sind.

Die Aufsichtsratstätigkeit in einem großen DAX-Konzern wird sich von der Intensität und dem erforderlichen Know-how und in vielen vielen anderen Aspekten sicherlich maßgeblich von der Tätigkeit in einer kleinen Genossenschaft unterscheiden. Aber letztlich geht es auch in einem Großkonzern meiner Einschätzung nach darum, offen, ehrlich, transparent und konsequent auf Veränderungen zu reagieren, Entscheidungen zu treffen und das zu beaufsichtigende Unternehmen strategisch und optimalerweise erfolgreich am bzw. im Markt zu positionieren.

Aber genau das geht nicht von heute auf morgen und nach meinem Empfinden urteilt die Gesellschaft – vielleicht auch aufgrund der immer schnelleren Nachrichten-Landschaft – teilweise zu schnell und zu hart.

Es gibt aber auch genau die Fälle, in denen ich Ihre Eingangsthese 1:1 unterschreiben würde.

magazin: Was haben Sie mit der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven noch vor?
Wiemken: Ich bin 30 Jahre alt und wurde gerade für weitere fünf Jahre im Aufsichtsrat bestätigt. Ich möchte noch einmal auf meine vorherige Aussage zurückkommen. Ich möchte in den kommenden Jahren gemeinsam mit der Vertreterversammlung, dem AR, dem Vorstand, den Mitarbeitern einen Kurs einschlagen, um die WoGe langfristig wirtschaftlich erfolgreich am Markt zu platzieren.

Das Geschäftsmodell der WoGe unterscheidet sich auf den ersten Blick nicht von dem anderer Marktteilnehmer, die Mietwohnungen anbieten. Es muss uns daher gelingen, die Vorteile von genossenschaftlichem Wohnen gezielt bei unseren Kunden zu platzieren. Und den Kunden und Mieter in den Mittelpunkt aller unserer Überlegungen zu stellen.

Primär geht es auch darum, dass es uns als Unternehmen gelingt, unsere Leerstände nachhaltig zu reduzieren bzw. abzubauen.

magazin: Welche Entwicklungschancen trauen Sie der Stadt Bremerhaven zu?
Wiemken: Nur positive :))

Ich denke, Bremerhaven hat viel Potenzial, gerade was die Themen „Wohnen am Wasser" oder auch „Nachhaltigkeit" betrifft.

magazin: Vielen Dank für das Gespräch.
Wiemken: Ich danke Ihnen! ←

Wohnungsbau Friesland baut Häuser in Serie

„**Wirtschaftlich** und **technisch** ergeben sich **Vorteile**“

BERNHARD BRUHNKEN
Geschäftsführer
Wohnungsbau Friesland

Jever. Die Wohnungsbau Friesland hat den Plan für ein Mehrfamilienhaus entwickelt, der gleich an mehreren Standorten umgesetzt werden soll. Das erste der Gebäude dieser Art wurde in Schortens fertiggestellt. Seit diesem Frühjahr gibt es ein weiteres in der Kreisstadt Jever. Weitere Standorte werden folgen. „Wir werden noch in Hohenkirchen und nochmals in Schortens und in Jever bauen“, erklärt Geschäftsführer Bernhard Bruhnken.

Der von der Wohnungsbaugesellschaft entwickelte Haustyp umfasst 18 barrierearme Wohnungen mit insgesamt 980 Quadratmetern Wohnfläche, zwei Aufzüge und je nach Grundstücksgröße auch Garagen. Die Versorgung wird über eine gasbetriebene Luft- oder Erdwärmepumpe mit Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel sichergestellt. Die reinen Baukosten werden mit 2,1 Millionen Euro angegeben. In Jever hat das Unternehmen mehr als zwei Millionen Euro öffentliche Förderung in Anspruch genommen. Zwölf Wohnungen werden für 5,60 Euro pro Quadratmeter vermietet, sechs weitere für 6,50 Euro (mittelbare Belegung).

Über die Vorteile dieses seriellen Häusertyps hat das magazin mit Geschäftsführer Bruhnken gesprochen:

magazin: Wie ist die Idee entstanden? Wohnungsbau von der Stange – das ist doch eigentlich nicht jedermanns Sache.
Bernhard Bruhnken: 2015 sind fast gleichzeitig drei Kommunen, die auch bei uns Gesellschafter sind, an uns herangetreten, um mit bzw. durch uns Mietwohnungsbau-Projekte zu realisieren. Nach unserem Hinweis, dass wir bauen, wenn Grundstücke eingebracht würden, bekamen wir entsprechende Flächen angeboten. Daraufhin haben wir einen Typenplan entwickelt, der sich auf allen drei Grundstücken umsetzen lassen würde.

magazin: Mit welchen Büros und Fachplanern arbeiten Sie zusammen?
Bruhnken: Die TGA-Fachplanungen für Heizung und Elektro sowie die Statik wurden durch örtliche Büros ausgeführt; die Bauplanung einschließlich Bauantrag, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung sowie der Energiepass wurden durch Ingenieure aus unserem Hause erstellt.

Der „technische Clou“ ist die gasbetriebene Wärmepumpe.

magazin: Wie werden die Grundstücke bewertet?
Bruhnken: Die jeweiligen Bauort-Kommunen „eingebracht“ erhalten eine anteilige Stammkapital-Erhöhung in Höhe von 1/17 des Grundstückswertes, die restlichen 16/17 werden bei der Gesellschaft als Kapitalrücklage gebucht und stärken somit das Eigenkapital der Gesellschaft. Dieser Faktor wurde übrigens in einem vereinfachten Verfahren ermittelt, indem der aktuelle Unternehmenswert durch das vorhandene Stammkapital dividiert wurde.

magazin: Wo liegen letztlich die entscheidenden Vorteile und wie lassen sich diese beziffern?
Bruhnken: Der „wirtschaftliche Clou“ ist die Einsparung von jeweils rund 50 000 Euro für Fachplanungskosten und für eigene Planungskosten je Wiederholung, also rund 100 000 Euro Einsparung. Der „technische Clou“ ist die gasbetriebene Wärmepumpe, die wir einmal als Luft-Wärmepumpe und einmal als Erd-Wärmepumpe realisiert haben und die viele Punkte bei der Energieeinsparverordnung und somit geringere Aufwendungen bei der Dämmung und Lüftung nach sich bringen.

magazin: Wie kommen die Häuser bei den Mietern an?
Bruhnken: Bisher haben wir viel positives Feedback erfahren. Alle Wohnungen waren stets vor Bezugsfertigkeit vermietet. Die jeweilige Bauort-Kommune hat mit der Grundstückseinbringung ein Vorschlagsrecht für die Belegung erhalten und somit bei der Vermietung entsprechend mitwirken können. Durch die teilweise „mittelbare Belegung" wurden weitere Wohnungen aus unserem Bestand in der jeweiligen Kommune für weitere 30 Jahre in die Bindung gegeben. In der Mieterschaft entsteht durch die mittelbare Belegung eine gute „Mischung", die zu einer guten Nachbarschaft beiträgt. Niedrige Heizkosten, großzügige Balkone und Terrassen, moderne Bäder, komfortable Aufzüge und gutgelegene Grundstücke in Siedlungen mit überwiegend Einfamilien- bzw. Doppelhaus-Bebauung runden den guten Gesamteindruck ab.

Es entsteht ein Flickenteppich.

magazin: Hilft Ihnen das neue Förderprogramm des Landes bei der weiteren Umsetzung Ihres Bauprogramms?
Bruhnken: Einziges Ärgernis ist bei der mittelbaren Belegung die auch im neuen Förderprogramm enthaltene Verpflichtung, dass die Ersatzwohnungen bei Bezugsfertigkeit des Neubaus frei zur Vermietung sein müssen. Dies führt dazu, dass nicht fest benannte Wohnungen einer Liegenschaft, sondern einzelne Wohnungen aus unserem Bestand eingebracht werden müssen und somit ein „Flickenteppich" von Wohnungen mit entsprechenden Bindungen entsteht. Insbesondere der erhöhte Tilgungsnachlass fängt aber die aktuell zu erwartenden Preissteigerungen ab, so dass die bisherigen Mietobergrenzen weiterhin auskömmlich bleiben.

magazin: Danke für das Gespräch. ←

Mögliche Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft ist bei Experten sehr umstritten

In Niedersachsen wird seit einiger Zeit über die Gründung einer neuen Landeswohnungsbaugesellschaft diskutiert. Ausgelöst wurde die Debatte von den Gewerkschaften, denen im Bereich des Wohnungsneubaus weitaus höhere Fertigstellungszahlen vorschweben als sie beispielsweise das Bündnis für bezahlbares Wohnen (40 000 neue bezahlbare Wohnungen bis 2030) formuliert hat. Der vdw hat sich frühzeitig in dieser Diskussion positioniert und darauf hingewiesen, dass auch für eine neue landeseigene Gesellschaft die gleichen, derzeit noch beschränkenden Rahmenbedingungen gelten, die das Bündnis sukzessive abbauen will: wenig Bauland, hohe Baukosten, lange Planungsprozesse. Es ist daher zielführender, bestehende Strukturen (v.a. kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften) zu stärken und Kommunen, in denen es keine eigene Gesellschaft gibt, zu unterstützen. Der vdw steht hierfür mit seiner wohnungswirtschaftlichen Expertise bereit.
Für das magazin haben Fachleute aus der Immobilienwirtschaft ihre Einschätzung zur möglichen Gründung einer neuen Landeswohnungsbaugesellschaft abgegeben.

ANDREAS OTTO
Vorstand Gifhorner
Wohnungsbau-Genossenschaft eG
vdw-Verbandsratsvorsitzender

Zielgerichtet fördern und Unternehmen vor Ort fordern

Fehlender bezahlbarer Wohnraum in Niedersachsen lässt die Forderung nach einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft wieder laut werden. Die Idee ist, eine landeseigene Wohnungsgesellschaft könnte den Mietern helfen – gerade in den Ballungsgebieten. Das ist nur bedingt richtig. Bereits jetzt engagieren sich kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften in Niedersachsen fast flächendeckend. Die Forderung nach einem bezahlbaren Dach über dem Kopf wird nicht zentral aus Hannover beantwortet werden können. Hier sind die lokalen Akteure gefordert. Sie werden den örtlichen Anforderungen schneller gerecht. Sie kennen sich vor Ort aus und sind vor Ort vernetzt. Sie kennen die Bedarfe und Anforderungen. Sie haben Kontakte und können ziel- und bedarfsgerecht reagieren.

Der Aufbau einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft bedarf Zeit und Geld. Beides könnte in bestehende Unternehmen investiert werden, um schnell und anforderungsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus ist eine Landesbaugesellschaft nicht der Garant für günstige Baugrundstücke und niedrigere Baukosten. Das Nutzen der örtlichen Strukturen und eine auskömmliche finanzielle Ausstattung zur Schaffung von belegungsgebundenen, bezahlbaren Wohnungen wäre ein schneller, unbürokratischer, ressourcenschonender und zielgerichteter Ansatz. Gerade die Genossenschaften haben bewiesen, dass sie soziale Ziele anstatt hohe Renditen in den Vordergrund stellen. Vor diesem Hintergrund sind enge wohnungspolitische Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnungsbaugenossenschaften immer Erfolgsmodelle kommunaler Daseinsvorsorge. Die gegenseitige Verpflichtung, durch zielgerichtete Förderung die Wohnungsunternehmen vor Ort zu fordern, schafft jetzt und zeitnah bezahlbaren Wohnraum. ←

MATTHIAS KAUFMANN
Geschäftsführer
kwg Hildesheim mbH

„Wir lösen das vor Ort"

Herr Kaufmann, viele fordern die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft. Was halten Sie davon?
Matthias Kaufmann: Nichts.

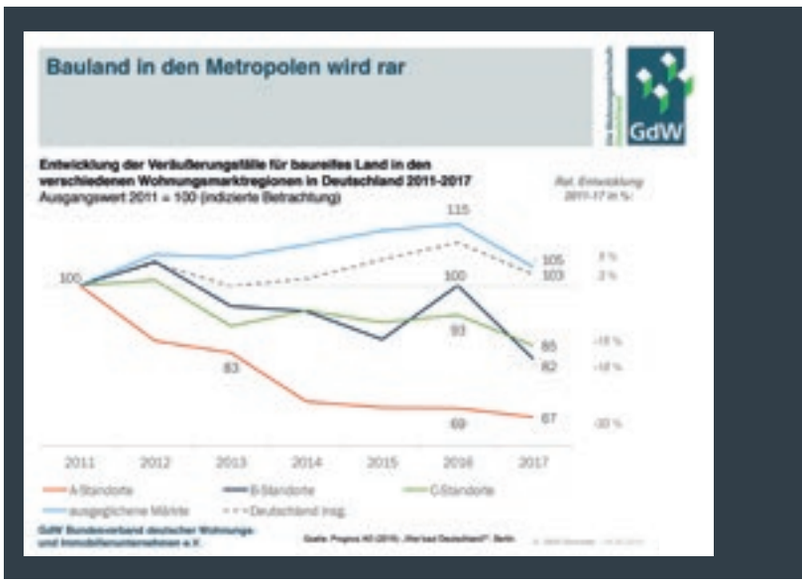
Aber können Sie das so einfach ablehnen? Immerhin stehen starke Verbände hinter dieser Forderung. Ich verweise auf die kürzliche Tagung in Hannover zur Linderung der Wohnungsnot in Niedersachsen. Gewerkschaften, Sozialverbände, Initiativen sowie die Landesarmutskonferenz und andere hatten dazu eingeladen.
Matthias Kaufmann: Mich freuen alle Anstrengungen, die das Thema Wohnungsbau in der Gesellschaft nach vorn bringen. Deutschland ist nicht gebaut. Es fehlen erkennbar Wohnungen an vielen Orten und die vorhandenen Wohnungen entsprechen nicht mehr der Nachfrage, ich erinnere in diesem Zusammenhang nur an die alternde Gesellschaft oder den Klimaschutz. Dass wir heute bundesweit darüber reden, in welchen Wohnungen und zu welchen Preisen wir künftig leben wollen, sehe ich als großen Fortschritt an.

Aber eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft könnte dann doch helfen?
Matthias Kaufmann: Nein. Erstens verfügen wir in Niedersachsen über gute Instrumente, dieses ernste Thema anzugehen. Ich verweise auf das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen". Rund 60 Organisationen, Verbände, Kammern, Kommunen und Unternehmen arbeiten darin mit der Landesregierung zusammen. Jetzt müssen wir liefern und tun das auch. Debatten über weitere Einrichtungen mögen andere ja führen, wir bauen inzwischen lieber neue und bezahlbare Wohnungen.

Und zweitens?
Matthias Kaufmann: Es ist doch so. Wer heute eine neue Super-Einrichtung fordert, tut so, als ob es keine funktionierenden Strukturen vor Ort gibt. Aber schauen Sie sich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnungsbaugenossenschaften vor Ort einmal an. Seit Jahren machen wir einen Wandel zu mehr Qualität, besseren Leistungen und sozialerem Wohnungsbau durch. Wir kennen die ganz konkrete Situation und den Bedarf. Und wir bauen!

Selbst die Deutsche Bahn springt auf das Thema auf und plant jetzt sogar, für das Personal neue Wohnungen auf eigenen Flächen zu bauen.
Matthias Kaufmann: Das ist ein sehr gutes Beispiel. Die große Bahn macht es richtig, denn sie hat erklärt, Lösungen vor Ort in der konkreten Zusammenarbeit mit den Kommunen zu erarbeiten.

Was ist dann Ihr Vorschlag?
Matthias Kaufmann: Wir als vdw insgesamt, aber auch unsere mehr als 300 angeschlossenen Mitgliedsunternehmen im Wohnungsbau werden alles dafür tun, dass es gelingt, bis 2030 in Niedersachsen 40 000 neue, öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen. Schließlich ist das „Bündnis für bezahlbares Wohnen" genau vor dem Hintergrund eingerichtet worden, Versäumnisse aus vergangenen Jahren aufzuarbeiten, in denen der soziale Wohnungsbau noch nicht auf der politischen Agenda gestanden hat. Landesweit gibt es viele Hemmnisse für den Wohnungsbau zu beseitigen, zum Beispiel die Vereinfachung und Verkürzung von Genehmigungsverfahren, die Entrümpelung des Vorschriftendschungels, Erleichterungen beim Vergaberecht und eine weitere Attraktivierung der öffentlichen Wohnungsbauförderung, damit auch private Investoren dieses Instrument nutzen. Die Gründung einer landesweiten Gesellschaft ist aber in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Das können wir besser vor Ort. ←



DR. HANS REINOLD HORST
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Niedersachsen e.V.

Know-how ist schon vorhanden

Die Probleme auf dem niedersächsischen Wohnungsmarkt sind gegenwärtig. Deshalb brauchen wir jetzt Lösungen, keine Verschiebung durch die wieder kostenintensive Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Das gemeinsam von Wohnungswirtschaft und Landesregierung gegründete „Bündnis für bezahlbares Wohnen" hat Lösungen zur Schaffung günstigeren Wohnraums erarbeitet. Sie sollten zügig und konkret umgesetzt werden, um sie und die bisherigen Anstrengungen zu ihrer Entwicklung nicht zu entwerten. Mit einer Landeswohnungsbaugesellschaft wird das – zunächst wieder zurückgedrehte – Rad neu erfunden: Sie kostet in der Gründung und in der Einrichtung Geld, das in eine staatlich dringend notwendige Förderung des Wohnungsbaus fließen muss. Sie kann auch erst in der Zukunft arbeiten. Das dafür erforderliche Know-how, das in der Wohnungswirtschaft längst professionell vorgehalten und angeboten wird, müsste erst wieder neu gehoben und gebündelt werden. Das ist ebenso eine kostenintensive Personalfrage. Und bauen funktioniert nun einmal nicht ohne Grundstücke. Auch sie müssten an geografisch passender Stelle und in erforderlicher Fläche „beschafft" werden – wieder ein kostenintensives und auch nicht selten rechtlich hoch streitiges Unterfangen. Denn mit landeseigenen Grundstücken wird man nicht auskommen. Also ist ein „Umwälzungsprozess" von privater Hand in öffentliche Hand vorprogrammiert, in rechtlichen Auseinandersetzungen dazu über Jahre zeitintensiv, teuer und in der Sache lähmend. Statt Lösungen erreicht man Stagnation. Quintessenz: Eine Landeswohnungsbaugesellschaft kann erst in Jahren arbeiten und muss finanzaufwändig etabliert werden. Die dafür nötigen Finanzmittel brauchen wir als Fördervolumen jetzt, um den Wohnungsmarkt gerade in Ballungsgebieten zu entspannen. Nicht später! ←

DAVID JACOB HUBER
Geschäftsführer
BFW Niedersachsen/
Bremen e.V.

DIRK STREICHER
Vorstandsvorsitzender
BFW Niedersachsen/
Bremen e.V.

Landeswohnungsbaugesellschaft fördert bezahlbaren Wohnraum nicht

Bei der Frage nach der Gründung einer neuen Landeswohnungsbaugesellschaft geht es zunächst um die Frage der Zielsetzung. Was kann und soll ein solches Unternehmen leisten? Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. ist der Auffassung, dass eine Landeswohnungsbaugesellschaft die Probleme in Bezug auf bezahlbares Wohnen in Niedersachsen nicht lösen wird. Im Gegenteil: Ob fehlendes Bauland, hohe energetische Anforderungen und technische Standards oder die mangelnden Ressourcen an Fachkräften sowie bauausführenden Betrieben: Die neue Gesellschaft steht vor denselben Herausforderungen wie die Unternehmen, die schon heute am Markt agieren. Eine zusätzliche Gesellschaft erhöht demzufolge nur die weitere Nachfrage, verschärft den Wettbewerb und führt in letzter Konsequenz zu einer weiteren Preiserhöhung.

Ein weiterer Aspekt sind die Ressourcen, die mit der Gründung eines neuen Unternehmens gebunden werden. Bis zum laufenden Betrieb muss viel Zeit und Kapital in den Aufbau investiert werden. Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. vertritt die Ansicht, diese Ressourcen wären besser und effektiver in enger Zusammenarbeit mit den etablierten Akteuren für laufende und geplante Projekte einzusetzen. Dies hat zudem den Vorteil, dass das vorhandene Know-how sowie die bestehenden Netzwerke zu Planern, Dienstleistern und Industrie direkt genutzt und nicht erst aufgebaut werden müssen.

Aus Sicht des BFW Niedersachsen/Bremen e.V. ist es wichtig, die Zusammenarbeit der bisherigen Akteure am Wohnungsmarkt weiter zu fördern sowie verlässliche Förderbedingungen und ausreichend Grundstücke bereitzustellen, um den Bau von bezahlbaren Wohnungen voranzutreiben. Ferner bedarf es keiner weiteren Verschärfung von normativen Anforderungen. Hier ist der Gesetzgeber stattdessen gefordert, Vorgaben im Sinne einer fördernden Wohnungsbaupolitik mit Augenmaß zu überdenken. ←

WILHELM GEHRKE
Geschäftsführer von NILEG und
Nord/LB Immobilien Holding
(1990 bis 2006)

Besinnung auf die NILEG wenig zielführend

Es herrscht Wohnungsnot in Niedersachsen? Oder wieder einmal nur Wohnungsmangel? Wird sich die Situation verschärfen? Klimakrisen könnten die Migration beschleunigen. Davon wäre auch Niedersachsen betroffen, insbesondere wohl in seinen Großstadtregionen. Viele neue (vielfach auch alte) Wege werden gesucht, um den erwarteten Wohnungsmangel effektiv bekämpfen zu können. So wird jetzt nach einer neuen Landeswohnungsbaugesellschaft (LWBG) gerufen, auch vom DGB, der hierzu ein umfangreiches Memorandum verfasst hat. Beklagt wird, dass das Land Niedersachsen mit dem Verkauf der NILEG im Jahr 2005 ihr wichtigstes Instrument für eine Wohnungsmarktpolitik des Landes aus den Händen gegeben hat.

Die Besinnung auf die NILEG ist jedoch aus meiner Sicht für die Diskussion um eine neue LWBG wenig zielführend. Zum Verkaufszeitpunkt belief sich der Wohnungsbestand des NILEG-Konzerns mit ihren vier Wohnungsunternehmen auf knapp 30 000 Wohneinheiten. Davon entfielen auf die NILEG selbst lediglich 7 000 Wohneinheiten, der überwiegende Rest ist mit der Akquisition von drei Wohnungsunternehmen erst Anfang der 2000er Jahre erworben worden. Die Bestände verteilten sich auf ganz Norddeutschland, auf Niedersachsen entfielen etwa 17 000 Wohnungen. In den Großstädten Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Göttingen hatte der Konzern insgesamt nur 10 000 Wohnungen. Die Anzahl preisgebundener Wohnungen lag insgesamt unter 5 000 Wohneinheiten.

Nirgendwo hatte die NILEG also eine Präsenz, die marktpreispolitisch relevant war. Ein Instrument des Landes war die NILEG im Übrigen längst nicht mehr, nachdem das Land seine Mehrheitsanteile bereits Mitte der 1990er Jahre an die Nord/LB verkauft hatte. Die Weiterveräußerung an einen amerikanischen Finanzinvestor in 2005 erfolgte ohne Einwände von CDU und SPD.

Die NILEG war kein genuines Wohnungsunternehmen: Gegründet 1922 als Niedersächsische Heimstätten Wohnungsfürsorge GmbH war sie als "Organ der staatlichen Wohnungspolitik" vielmehr tätig in der Betreuung des Eigenheimbaus, vornehmlich für Flüchtlinge, und von kommunalen Wohnungsunternehmen. Dies war die weise und nachhaltige Geschäftsidee für die NILEG. Das Gesellschaftskapital sollte ausdrücklich nicht in einen eigenen Wohnungsbestand investiert, sondern wirkungsvoll zur Förderung privater Investitionen und zur Initiierung kommunaler wohnungswirtschaftlicher Aktivitäten eingesetzt werden.

Eine Zahl zur damaligen Problemlage: Bei einer Bevölkerung von 60 Millionen fehlten in den 1920er Jahren bis zu 1,5 Millionen Wohnungen, und es gab erst wenige gemeinnützige Wohnungsgesellschaften. Schlimmer wohl noch war es nach dem Zweiten Weltkrieg; hierzu nur ein Beispiel: Göttingen hatte im Jahr 1939 etwa 50 000 Einwohner, im Jahr 1949 wurden 80 000 gezählt.

Unter Beteiligung der NILEG wurden vor und nach dem Krieg eine Vielzahl von Eigenheimen gebaut und eine ganze Reihe erfolgreicher kommunaler Wohnungsunternehmen gegründet, aufgebaut und über Jahrzehnte betreut. Genannt seien hier nur die Wohnbau Salzgitter (1926), die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Göttingen (1960) und die Gifhorner Baugenossenschaft (1949). Mehr als 50 000 Wohneinheiten wurden von der damaligen Heimstätte allein von 1945 bis 1952 für Dritte errichtet.

Einen eigenen Wohnungsbestand erwarb die NILEG erst 1992 im Wege der Fusion mit einer Tochtergesellschaft, die als Bestandshalter vor allem dort tätig geworden war, wo kommunale Unternehmen und Genossenschaften nicht ansässig oder interessiert waren. Dabei handelte es sich regelmäßig um eher ländliche Räume, die nicht im Fokus der heutigen Wohnungsmarktprobleme stehen.

Anfang der 1990er Jahre spätestens wurde allerdings auch der Gründungszweck der NILEG obsolet: Die Versorgung mit Eigenheimen wurde durch den Markt bestens erfüllt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen waren wegen ihres Know-how und ihrer dominanten Stellung in den jeweiligen Märkten auf Unterstützung der NILEG längst nicht mehr angewiesen.

Erst unter Führung der Nord/LB als neuem Hauptgesellschafter wurde der Bestand der NILEG durch eigene Bautätigkeit auch von Sozialwohnungen, vor allem aber durch die genannten Akquisitionen auf schließlich 30 000 Wohnungen ausgeweitet. Dem Regiment des Landes – wie jetzt suggeriert wird – unterlagen diese Wohnungen nie bzw. seit Langem nicht mehr.

Aus langjähriger Tätigkeit in führenden Positionen der NILEG seit 1983 und noch unter der Aufsicht des Landes sei darauf hingewiesen, dass ein am Markt arbeitendes Landesunternehmen ständiger, sich stets wandelnder, an politischen Zielen orientierter Einflussnahme ausgesetzt ist, die ein kontinuierliches, wirtschaftlich und sozial abgewogenes Unternehmenshandeln nachhaltig beeinträchtigen kann. Nicht nur jeder Regierungswechsel, schon eine Veränderung im Aufsichtsrat kann die Aktivitäten des Unternehmens dauerhaft lähmen. Dank ihrer Kapitalkraft und Reputation, mit ihrem hochqualifiziertem Personal und im Netzwerk ihrer Beteiligungsgesellschaften war die NILEG jedoch bestens organisiert, diesen Anforderungen zu begegnen und insbesondere auch die Flaute der 1980er Jahre zu überstehen. →

Demgegenüber müsste eine LWBG im Widerstreit von Interessen allein auf Seiten des Landes erst noch konstruiert und für die an sie gerichteten Erwartungen dauerhaft gerüstet werden. Neue Anforderungen wie das Regime der Schuldenbremse im Landeshaushalt und das Diktat Brüsseler Beihilfevorschriften werden die Handlungsoptionen nennenswert einschränken. Allein die Gründung der Gesellschaft, die Festlegung der Gesellschaftsform, die Strukturierung ihrer Aufgaben und die Fixierung eines Geschäftsmodells wird einen außerordentlichen Abstimmungsbedarf und somit einen erheblichen Zeitbedarf erfordern.

Noch mehr Zeit wird es kosten, die Entwicklung der Gesellschaft zu einem marktfähigen Instrument zu entwickeln. Ein vermutlich sukzessiver Aufbau des Eigenkapitals im Einklang mit dem Ausbau der Geschäftstätigkeit verlangt eine fortgesetzte haushaltspolitische Unterstützung der Gesellschaft durch das Land. In zunehmend aufgeregten politischen Zeiten sind Zweifel an der damit geforderten anhaltend breiten politischen Unterstützung angebracht.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Gesellschaft über kein einziges Grundstück, über kein Personal, keine Marktkenntnis, kein Netzwerk und keine Verankerung in den Kommunen verfügt etc., erweist sich die Vorstellung, die Gesellschaft könne in absehbarer Zeit einen respektablen Wohnungsbestand entwickeln, als Illusion. Dies gilt erst recht für die Vorstellung, die Gesellschaft könne alsbald einen merklichen Beitrag zur Entspannung der Märkte leisten und gar eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung bewirken. Generell kann dies sowieso nur dort funktionieren, wo kommunale Unternehmen und Genossenschaften einen entsprechend signifikanten Anteil am Mietwohnungsmarkt haben.

Abschließend muss ich aus eigenem Erleben betonen, dass eine LWBG sich stets in der Konkurrenz mit den örtlich ansässigen Unternehmen befindet, deren Marktnähe, Präsenz und Qualifikation ihnen erhebliche Wettbewerbsvorteile verschaffen. Dieses steht einer schleunigen Beschaffung geeigneter Grundstücke und deren Entwicklung und somit dem zügigen Aufbau eines nennenswerten Wohnungsbestandes der LWBG entgegen.

Wenn trotz dieser Bedenken sich das Land Niedersachsen zukünftig nicht nur durch Vergabe von Fördermitteln, sondern mit einer LWBG erfolgreich im Mietwohnungsbau engagieren wollte, müsste dafür ein sehr enges Korsett entwickelt werden:

- Ein solches Engagement könnte geboten sein, wenn sich wirkliche Wohnungsnot abzeichnet und wäre damit zu beschränkt auf Großstadtregionen, wo Wohnungsgenossenschaften nicht zur Verfügung stehen oder kommunale Unternehmen stark auf anderen Geschäftsfeldern, etwa durch Investitionen in kommunale Bauten, gebunden werden. Auch könnte eine LWBG das Vehikel darstellen, wenn – wie jetzt in Berlin – der Ankauf/Rückkauf größerer Bestände angeraten erscheint, um die Wohnungsversorgung an problematischen Standorten zu sichern.
- Keinesfalls sollte die Gesellschaft eine unmittelbare Beteiligung des Landes sein, sondern in vorhandene landeseigene Beteiligungsgesellschaften oder Stiftungen integriert werden. Damit wäre sichergestellt, dass das Unternehmen nicht dem unmittelbaren Einfluss des Landes unterliegt – leidvolle Erfahrungen sammeln gerade der Freistaat Bayern und seine Heimat Bayern Wohnbau GmbH.
- Die Gesellschaft müsste im Übrigen als reine Investitionsgesellschaft und bestandshaltendes Unternehmen konzipiert werden. Sie sollte keinesfalls eigene Bau- und Betreuungstätigkeit ausüben, sondern nur schlüsselfertig ankaufen; sie sollte zudem die Wohnungsverwaltung kommunalen Partnern übertragen.

Nur so ließe sich sicherstellen, dass eine LWBG schlank und effizient auf ihre Aufgaben fokussiert bleibt und diese in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren vor Ort erledigen kann.

Letztlich aber bin ich der Auffassung, dass eine LWBG nicht in der Lage sein wird, eine tatsächlich aufkommende Wohnungsnot zu mildern oder gar zu verhindern. Hierzu müsste ein gänzlich anderes, bisher komplett vernachlässigtes Instrumentarium in den Fokus rücken, das weitaus effektiver und mit erheblich größerer Breitenwirkung einzusetzen ist.

Die Wohnungspolitik sollte die bisherige Stigmatisierung steuerlicher Subvention privater Investitionen in den Mietwohnungsneubau aufgeben, um das Engagement in den sozialen Wohnungsbau für private Investoren attraktiv zu machen und verstärkt privates Kapital mobilisieren zu können. Die Wohnungspolitiker sollten erkennen, dass nicht erst mit Beginn der Nullzinspolitik der EZB öffentliche Baudarlehen und Kostenzuschüsse mindestens für private Investoren nur noch wenig Sinn machen und daher für sie im System der staatlichen Wohnungsbauförderung nach Alternativen gesucht werden muss.

Dazu müsste ein Fördersystem auf AfA-Basis entwickelt werden, das nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand eingesetzt werden kann. Hier könnte der Ankauf von Belegungsrechten in Mietwohnungsbeständen gegen eine angemessene steuerliche Subvention zu einem wirksamen Instrument staatlicher Förderung ausgebaut werden, das allemal günstiger wäre als der eher unsinnige Rückkauf von Beständen. Wie effektiv, passgenau und bedarfsorientiert ein solches Instrument einzusetzen wäre, zeigt die außerordentlich erfolgreiche steuerliche Subventionierung von Wohnungen im Denkmalschutz.

Dieser Förderweg dürfte bei entsprechender Ausgestaltung zudem aus vielen hier nicht darzulegenden Gründen deutlich günstiger für die öffentlichen Haushalte sein als die Bereitstellung von Baudarlehen. Mit dieser Erweiterung der Förderkulisse wären schließlich auch die Chancen für sozial ausgewogenere Belegungsstrukturen nachhaltig zu verbessern, womit nicht zuletzt einer integrierten Quartiersentwicklung gedient wäre.

Eine sachverständige Auseinandersetzung über die künftige Gestaltung der staatlichen Wohnungspolitik und eine Mobilisierung von Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau hätte sich nicht mit der Gründung einer LWBG, sondern mit den steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zu beschäftigen. ←

spar+bau lässt Ausbildung erfolgreich zertifizieren

Hannover. Der Spar- und Bauverein Hannover hat als erstes Unternehmen der Immobilienbranche das IHK-Qualitätssiegel „TOP Ausbildung" verliehen bekommen. Die Vorstände der Genossenschaft, Udo Frommann (links) und Rainer Detjen (4. von links) betonen: „Auf diese Auszeichnung sind wir sehr stolz. Wir hoffen, so unsere Position im regionalen Wettbewerb um die Fachkräfte von morgen zu stärken."

In der Tat hat sich die Lage auf dem Ausbildungsmarkt in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Den Schulabgängern geht es nicht mehr nur darum, überhaupt einen Ausbildungsplatz zu finden. Vielmehr achten sie zunehmend auf die Ausbildungsqualität der jeweiligen Betriebe.

Das Zertifizierungsverfahren der IHK erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst ging es um die Beschreibung der innerbetrieblichen Ausbildungsprozesse und eine Selbsteinschätzung zur eigenen Ausbildungsqualität. Im zweiten Schritt, der eigentlichen Auditierung, wurde die Genossenschaft von einem Auditorenteam besucht. Neben intensiven Gesprächen mit dem Ausbildungsleiter und den Auszubildenden selbst wurden die Ausbildungsorte begutachtet und in Gesprächen mit den für die Ausbildung beauftragten Mitarbeitern die innerbetrieblichen Abläufe authentisch dargestellt.

Frommann ist mit dem Audit zufrieden: „Das Qualitätssiegel hat uns bestätigt, dass wir unseren Auszubildenden eine hervorragende Ausbildung ermöglichen. Die durchweg guten Abschlussprüfungen der vergangenen Jahre sind dafür ein weiterer Beleg. Auch Auszubildende, die wir leider nicht selbst übernehmen können, haben auf dem Arbeitsmarkt der Wohnungswirtschaft hervorragende Chancen." ←

Anzeige

Muresko: 60 Jahre maximale Farbtonvielfalt

- Über 1 Million Farbtöne für brillante, farbige Fassadengestaltungen
- Deutlich verbesserte Farbtonstabilität und extreme Wetterbeständigkeit
- Außergewöhnliche Haftfestigkeit auf unterschiedlichsten Untergründen

www.caparol.de/muresko

Qualität erleben.

Abwechslungsreiche Studienreise des Verbandsrats

An Rhein und Ruhr ist Vielfalt Trumpf

Bonn / Köln / Dortmund. Die diesjährige Studienreise des vdw-Verbandsrats bot reichlich Abwechslung. Ziel der Exkursion waren in diesem Jahr die Rheinmetropolen Köln und Bonn. Auf dem Rückweg nach Hannover machte die Delegation dann noch einen Zwischenstopp beim Spar- und Bauverein Dortmund.

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Köln, organisiert seit 70 Jahren als eingetragener Verein, hatte den Gästen aus Niedersachsen und Bremen ein kompaktes Programm vorbereitet. Schwerpunkt: Klimaschutz. Sowohl die GEWOG – Porzer Wohnungsgenossenschaft als anschließend auch die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft führten die Besucher um Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, Prüfungsdirektor Gerhard Viemann und den Verbandsratsvorsitzenden Andreas Otto durch Quartiere, die durch das NRW-Programm „100 Klimaschutzsiedlungen" gefördert werden. Einhelliger Tenor: Technisch ist im Wohnungsbau vieles möglich, doch die Einsparungen durch innovativen Technikeinsatz werden vielfach durch dichtere Prüfintervalle und höhere Wartungskosten kompensiert. Weiteres Besuchsziel in Köln war die neue Verwaltungszentrale der kommunalen Wohnungsgesellschaft GAG, die dem Unternehmen neue Möglichkeiten zeitgemäßer Arbeitsabläufe und den zunehmenden Einsatz digitaler Techniken ermöglicht.

Der erste Exkursionstag ging mit dem Besuch der Aussichtsplattform Drachenfels zu Ende. Empfangen wurde die Reisegruppe dort von Dr. Andreas Pätz, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft von Königswinter und zugleich erster Wirtschaftsförderer der Stadt. Unter seiner Regie wurde der Drachenfels in den vergangenen Jahren runderneuert. Er präsentiert sich jetzt als ausgesprochen attraktives Ausflugsziel.

In Bonn, am zweiten Reisetag, war die vdw-Gruppe zu Gast bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft VEBOWAG. Geschäftsführer Dr. Michael Kleine-Hartlage gab einen Einblick in den komplexen Wohnungsmarkt in Bonn, der ebenfalls von einem

Mangel an bezahlbaren Wohnungen geprägt ist. Kleine-Hartlage ist zugleich Geschäftsführer des World Conference Center Bonn, einer umfangreichen Tagungsstätte mit Veranstaltungsräumen bis zu 6 000 Plätzen. Zu dem Gebäudekomplex zählt auch der frühere Plenarsaal aus den Zeiten der Bonner Republik.

Für einen profunden Überblick über die Entwicklung der Stadt seit Beginn der 1990er Jahre hatte der vdw im Vorfeld den langjährigen Stadtbaurat Sigurd Trommer gewonnen, der fast drei Stunden interessant referierte.

Die Rückreise nach Niedersachsen bot noch einen kurzen Stopp in Dortmund. Der Spar- und Bauverein unter der Führung des GdW-Verbandsratsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde saniert in Innenstadtnähe das gründerzeitliche Union-Quartier. Und der Rundgang durch das Viertel war dann der angemessene Abschluss einer durch und durch informativen Studienreise. Im nächsten Jahr wird der vdw-Verbandsrat eine Einladung des GdW-Europabüros annehmen und nach Brüssel reisen. ←

Erfolg: Ministerium folgt Empfehlung des vdw

Die erfolgreiche Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beim § 49 zugunsten von mehr Barrierefreiheit im Neubau ist ein großer Erfolg und ein gutes Beispiel für die positive Zusammenarbeit verschiedener Akteure. Auf Initiative des vdw Niedersachsen Bremen fand ein Schulterschluss von Behindertenverbänden, Wohnungswirtschaft und zuständigen Ministerien statt, der die Standards für Barrierefreiheit neu definierte.

Mit dem Norm-Entwurf zur DIN EN 17210:2019, „Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umgebung – Funktionale Anforderungen" sollen nun weitere, schärfere Anforderungen durchgesetzt werden. Diese stehen den Ergebnissen der NBauO-Novelle entgegen und würden zu unabsehbaren Kostenfolgen führen. Der vdw hat daraufhin Einsprüche gegen den Entwurf aufgrund seiner Unbestimmtheit und Kostenrelevanz erhoben, denen das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz nun gefolgt ist.

Auch die Fachministerkommission Bauaufsicht der Bauminister hat nach einstimmigem Beschluss den Normenentwurf gegenüber dem DIN abgelehnt. Somit sind alle zur Verfügung stehenden Einflussmöglichkeiten ausgeschöpft und es bleibt zu hoffen, dass diesen entsprochen wird. Wir stellen beruhigt fest, dass das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz zu den Ergebnissen der Arbeitsgruppe steht und sich für diese einsetzt. ←

Namen und Nachrichten

Das ganz große Rad

Die Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft SPAR + BAU beginnt mit den Bauarbeiten auf der sogenannten Wiesbadenbrücke. Auf dem Areal sollen in den kommenden Jahren 300 Mietwohnungen mit Wasserblick entstehen. Das Investitionsvolumen beziffern die Vorstände Dieter Wohler und Peter Krupinski mit 100 Millionen Euro.

Anbau

Die Ammerländer Wohnungsbau hat mit der Erweiterung ihres Verwaltungsgebäudes begonnen. Neu- und Altbau werden durch ein Treppenhaus mit Aufzug verbunden. Die Baukosten belaufen sich auf 1,9 Millionen Euro. „Mit dem Anbau kommen wir unserem gestiegenen Raumbedarf nach", erklärt Geschäftsführerin Ulrike Petruch. Insbesondere die neue Technikabteilung unter der Leitung des Architekten Florian Cassens benötigt dringend mehr Bürofläche.

Erfolg

Das jährliche Lieferantenforum ist für die GEWOBA zu einem wichtigen Fachaustausch mit den wichtigsten Partnern und Lieferanten im Bereich Bautätigkeit und Sanierung geworden. Die fünfte Veranstaltung der Serie fand im Universum® Bremen statt. In diesem ungewöhnlichen Ambiente konnte der Zentrale Einkauf der GEWOBA 110 Gäste begrüßen – so viele wie nie zuvor.

Ab geht die Post

Die kwg Hildesheim wird die ehemalige Hauptpost in Alfeld in ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 19 barrierefreien Wohnungen umbauen. Das Unternehmen hat das fast 100 Jahre alte Gebäude kürzlich für 960 000 Euro erworben. Schon 2021 sollen die ersten neuen Wohnungen an die Mieter übergeben werden können.

Komplettumbau

Die gbg Hildesheim saniert derzeit das Theater für Niedersachsen. Das Unternehmen ist Eigentümerin des Gebäudes. Kernstück der Umbauarbeiten ist der große Theatersaal, der fast vollständig entkernt wurde. Bühne, Decke, Parkett, Bestuhlung – alles wird erneuert. Im November soll der Kunstbetrieb wieder aufgenommen werden.

Barrierefrei

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau investiert eine Million Euro in den barrierefreien Umbau eines Wohnblocks mit 16 Wohnungen. Das Gebäude erhält zwei Aufzüge und komplett neue Treppenhäuser. Außerdem wird das Haus energetisch saniert. Die Bauarbeiten erfolgen im bewohnten Zustand und sollen Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Für Kinder

Die kwg Hildesheim baut in Elze einen Kindergarten mit 90 Betreuungsplätzen. Die Investitionssumme: mehr als zwei Millionen Euro. Fertigstellung: spätestens Mai 2020.

Anerkennung

Die Stadt Langenhagen unterstützt den Verein WIN-Wohnen in Nachbarschaften im Stadtteil Wiesenau künftig mit jährlich 25 000 Euro. Eine entsprechende Vereinbarung haben die Erste Stadträtin Monika Gotzes-Karrasch und KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range unterzeichnet. Beide bezeichneten die Kooperation als „Glücksfall".

Großzügig

Mit 8 000 Euro unterstützt die GEWOBA den Sportverein SFL Bremerhaven beim Bau eines Kunstrasenplatzes.

Besuch

Abgeordnete aus der SPD-Landtagsfraktion haben die KSG Hannover besucht und bei der Gelegenheit die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt diskutiert. KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range betonte, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen sehr groß sei, von einer Wohnungsnot könne aber keine Rede sein. Range skizzierte die Unternehmensstrategie, bis zum Jahr 2025 den eigenen Bestand auf 10 000 Wohnungen zu vergrößern. Beim Neubau machten sich aber steigende Baukosten und fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft negativ bemerkbar. Die Landtagspolitikerinnen Dr. Silke Lesemann, Claudia Schüßler, Kerstin Liebelt und Thordies Hanisch luden Range in den Landtag ein, um dort den Informationsaustausch zum geförderten Wohnungsbau fortzusetzen. Schüßler, Hanisch und ihre SPD-Kollegin Wiebke Osigus haben nach der KSG auch den Wunstorfer Bauverein besucht. Die Vorstände Kathrin Tietz und Michael Nahrstedt erläuterten ein geplantes Neubauprojekt und betonten die soziale Bedeutung der Genossenschaft für den örtlichen Wohnungsmarkt.

Gutes Gespräch

Hans-Peter Knackstedt, Geschäftsführer der Kreiswohnungsbau Osterode am Harz / Göttingen, hat mit Ministerpräsident Stephan Weil über die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens diskutiert. Weil hatte auf seiner Sommerreise durch Niedersachsen auch am „Herzberger Treff" Halt gemacht, einem Gemeinschaftsprojekt von Kreiswohnbau und ASB. Der Regierungschef lobte das Engagment: „Was man von Hannover aus nicht sieht, ist, was sich im Südharz tut."

Fast fertig

Die Neuland in Wolfsburg errichtet im Stadtteil Laagberg 65 Wohnungen, Geschäfts- und Praxisräume. Das Projekt trägt den Namen „Wohnen und Handel am Schlesierweg". Die ersten Wohnungsmieter sind bereits eingezogen. Auch am Kurt-Schumacher-Ring gehen die Neubauarbeiten nach dem Abriss des „Stufenhochhauses" voran. Auf dem Gelände investiert die Neuland 57 Millionen Euro für die Errichtung von 218 Wohnungen.

Grundstein gelegt

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat den Grundstein für ihr Bauprojekt im neuen Quartier „Buchholzer Grün" gelegt. Die Genossenschaft wird dort 45 Mietwohnungen und 24 Reihenhäuser errichten. Insgesamt entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses auf insgesamt rund 70 000 Quadratmetern 400 Wohnungen inmitten großzügiger Grünflächen zwischen Mittellandkanal und Eilenriede. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hatte das Grundstück im Herbst 2017 von der Stadt erworben und die Bebauung vorbereitet.

Aus Holz gebaut

Das Studentenwerk Göttingen baut derzeit ein neues Wohnheim mit mehr als 260 Plätzen. Anfang 2020 soll es bezugsfertig sein. Der Neubau entsteht nach dem Baustein-Prinzip: Die in Göttingen verbauten 18 Quadratmeter großen Wohnmodule (mit Bad, Dusche und Pantry) aus Holz wurden in einem Werk in Österreich komplett vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengesetzt. Die Baukosten belaufen sich auf 22 Millionen Euro. Der All-inclusive-Mietpreis für die möblierten Zimmer beläuft sich auf 340 Euro. Das Studentenwerk hat neben dem Wohnhaus auch 40 Stellplätze für Autos und 260 überdachte Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Expansion

Die meravis Immobiliengruppe hat ihre geplante Wachstumsstrategie im Jahr 2018 erfolgreich fortgesetzt und ein Bauprogramm für mehr als 1 000 Wohnungen aufgelegt. Über 500 Wohneinheiten befinden sich aktuell im Bau, in der Planung bzw. in der Entwicklung – ein Großteil davon in Hannover. meravis kommt damit dem erklärten Ziel näher, in den kommenden fünf Jahren den Bestand in Hannover und Hamburg von 12 000 auf 15 000 Wohneinheiten zu erhöhen. Doch das Unternehmen setzt nicht nur auf Neubau. Die 22 Millionen Euro wurden in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Die durchschnittliche Wohnungsmiete in den Beständen in Hannover lag bei 6,19 Euro pro Quadratmeter und in Hamburg bei rund acht Euro pro Quadratmeter. Für das Jahr 2019 plant der Konzern den weiteren Ausbau der Digitalstrategie und die Implementierung technischer Lösungen in die eigenen Wohnungsbestände.

Gute Bilanz

Die Gesellschafterversammlung der kwg Hildesheim hat den Vertrag mit Geschäftsführer Matthias Kaufmann vorzeitig bis 2028 verlängert. Die Bilanz des Unternehmens unter Kaufmanns Regie kann sich auch sehen lassen: Allein im vorigen Jahr stieg die Bilanzsumme auf 151 Millionen Euro, der Jahresüberschuss lag bei 2,43 Millionen Euro. Und die Pläne für die nächsten Jahre sind ehrgeizig: Immerhin will die kwg 250 barrierefreie Wohnungen bauen: 50 zunächst in Sarstedt, 80 im Hildesheimer Ostend, und in Nordstemmen haben die vorbereitenden Arbeiten für ein weiteres ARGENTUM begonnen.

Offene Türen

Einige vdw-Mitgliedsunternehmen präsentierten Neubauprojekte beim diesjährigen Tag der Architektur. Die Wohnungsgenossenschaft Göttingen zeigte das Apartmenthaus „An der Lutter“, hanova das neue Technische Rathaus, die Firma Gundlach die Projekte „ABD Südstadt“, „Recyclinghaus Kronsberg“ und „Raupert Hof“, die gbg Hildesheim das „Gemeinschaftliche Wohnen in der Orleansstraße“, Volkswagen Immobilien in Wolfsburg die Neubauten „Wohnen am Salzteich“ und „Weidenplan“ und die NEULAND das Projekt „Wohnen in der Gemeinschaft“ im Stadtteil Detmerode.

Erfolgreich

Im vorigen Geschäftsjahr hat die Volksheimstätte Göttingen das beste Ergebnis ihrer Geschichte erwirtschaftet: Jahresüberschuss 1,65 Millionen Euro, Eigenkapitalrendite 5,20 Prozent. Die Vertreterversammlung sprach sich für die Bildung einer Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 1,2 Millionen Euro aus. Außerdem wählten die Vertreter Stefan Buddenbohm neu in den Aufsichtsrat.

Korrigiert

Die Lehrter Wohnungsbaugesellschaft hat ihre Pläne für das Quartier am Stadtpark leicht korrigiert und wird sich auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen verlegen. Rund ein Drittel der insgesamt 92 Wohnungen wird öffentlich gefördert. Baubeginn ist in etwa einem Jahr. Mit der Fertigstellung rechnet Geschäftsführer Frank Wersebe für Ende 2020. Schon jetzt liegen mehr als 100 Interessentenanfragen vor.

Aktiv

Die IdeenWerkstatt, eine Mitgliederinitiative innerhalb der Wohnungsgenossenschaft Göttingen, trifft sich regelmäßig alle vier bis sechs Wochen, um Erfahrungen auszutauschen, Verbesserungen im genossenschaftlichen Miteinander zu diskutieren und Veranstaltungen zu planen. Die Initiative erklärt, was ihr wichtig ist: „Transparenz, Kommunikation, Mitwirkung, Nachbarschaftshilfe und gemeinschaftliche Aktivitäten.“

Barrierefrei

Die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau investiert eine Million Euro in den barrierefreien Umbau eines Wohnblocks mit 16 Wohnungen. Das Gebäude erhält zwei Aufzüge und komplett neue Treppenhäuser. Außerdem wird das Haus energetisch saniert. Die Bauarbeiten erfolgen im bewohnten Zustand und sollen Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Startschuss

Die hannoversche Genossenschaft Heimatwerk hat im Stadtteil Stöcken ihren lange geplanten Neubau auf einem ehemaligen Kirchengrundstück begonnen. Den Architektenwettbewerb hatte das Garbsener Büro Jabusch + Schneider Architekten + Stadtplaner GmbH gewonnen. Realisiert werden 40 Wohnungen in zentraler Lage. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, einige Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgebaut. Das Haus wird über Fernwärme mit Wohnungsübergabestationen beheizt. In der Tiefgarage befinden sich 37 Stellplätze für PKW. Teilweise sind diese mit Ladestationen für Elektroautos versehen. In das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses ziehen eine Physiotherapiepraxis und ein Verwaltungsbüro der Caritas Wohnen ein.

Kompliziert

Die GEWOBA Emden hat vor einigen Jahren ein fünfstöckiges Gebäude gekauft, das in der Stadt als „Haifischbar“ bekannt ist. Jetzt hat das Unternehmen damit begonnen, 21 sogenannte Mikropfähle in den Boden zu drücken, um das Haus zu stabilisieren. Das aufwändige Verfahren ist nötig geworden, um Baufehler aus den 1970er Jahren zu korrigieren und wieder eine sichere Statik herzustellen. Die Mikropfähle reichen bis zu neun Meter in den Untergrund.

Liebevoll

Die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft hat in der Bremerhavener Goethestraße mit der Sanierung von zwei Gründerzeithäusern begonnen. Vorstand Torben Peschel rechnet mit Baukosten in Höhe von 1,5 Millionen Euro, 590 000 Euro kommen aus dem Programm Stadtumbau West. Die stuckverzierten Fassaden, Treppenhäuser und Wohnungen sollen möglichst detailliert überarbeitet werden. Im Anschluss ist auch die Umgestaltung des Innenhofes geplant.

Abschluss

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND hat zum Abschluss der Bauarbeiten im Quartier „Lavendelwiese" in Burgdorf Bewohner, Nachbarn und Gäste zu einem bunten Mieterfest eingeladen. Vorstand Andreas Wahl fasste bei der Gelegenheit die Geschehnisse der vergangenen Jahre noch einmal kurz zusammen: „Die OSTLAND hat in dem Quartier 57 Bestandswohnungen aufwändig saniert und 42 Wohnungen neu gebaut. Fast alle Wohnungen sind barrierefrei." Kurzum: Wohnraum zum Wohlfühlen!

Gut Ding…

Nach jahrelangen Vorbereitungen und intensiven Beteiligungsverfahren hat die Wohnungsgenossenschaft Göttingen mit den Bauarbeiten am Nikolausberger Weg begonnen. Zunächst wurden die bestehenden Häuser, die nicht mehr sanierungsfähig waren, abgerissen. Auf dem freigewordenen Grundstück entstehen – frei finanziert – zwei dreigeschossige, drei viergeschossige und ein fünfgeschossiges Gebäude mit insgesamt 81 neuen Wohnungen. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 60 und 121 Quadratmeter groß sein. Die Genossenschaft erwartet eine Kaltmiete von 11 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter. Das Interesse an dem Angebot ist weit vor Fertigstellung groß. Mehr als 100 Interessenten haben sich bereits vormerken lassen.

Innovativ I

Die Brebau ist an dem Start up „Home smart in use" beteiligt. Das junge Unternehmen will leicht handhabbare digitale Technologien rund ums Wohnen entwickeln. Das erste Produkt heißt „bell-o" und soll die herkömmlichen Gegensprechanlagen ergänzen. Mit Hilfe von „bell-o" werden Klingelsignal, Bild und Ton von der Haustür aufs Smartphone übertragen. Erstmals testet die Brebau die Technik im Stadtteil Findorff. Mehr auf **www.home-smart-in-use.de.**

Gebührend

Die Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt in Hannover hat ihr 30-jähriges Bestehen gefeiert. Hintergrund der Gründung war, dass der Stadtteil damals Sanierungsgebiet wurde und der Verlust bezahlbarer Wohnungen befürchtet wurde. Die junge Genossenschaft wurde so zu einem wichtigen Stadtentwicklungsinstrument. Heute gehören der WOGE 229 Wohnungen. Beim Jubiläum betonten die Vorstandsmitglieder Kirsten Klehn, Friedhelm Birth und Ulrich Müller, dass die Bedeutung der Genossenschaft im Stadtteil nach 30 Jahren eher noch zunehme, zumal die WOGE-Durchschnittsmiete mit 5,13 Euro pro Quadratmeter weit unter dem städtischen Mietenspiegel liegt. Der „runde Geburtstag" wurde mit einer kleinen Fachtagung gefeiert, bei der unter anderem der Berliner Bezirksstadtrat Florian Schmidt sowie Klaus Habermann-Nieße, einer der WOGE-Mitbegründer, referierten.

Innovativ II

Mit dem Projektpartner enercity hat die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND in vier Häusern eine intelligente Gebäudetechnik installiert, die den Energiebedarf senken soll. Die „smarte" Lösung heißt „Leanheat" und misst aktuelle Raumtemperaturen und Luftfeuchtigkeit. Die Daten werden an ein zentrales Heizungssystem geleitet und sollen dazu beitragen, den Energieverbrauch in den einzelnen Wohnungen geschickt auszusteuern. „Mehr Planungssicherheit, mehr Komfort, weniger Verbrauch", sagt OSTLAND-Vorstand Andreas Wahl.

Neubau I

Premiere für den Spar- und Bauverein. Die älteste hannoversche Wohnungsgenossenschaft baut erstmals außerhalb der Stadtgrenzen. In Seelze entsteht ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen im KfW 55-Standard. Eine weitere Facette des umfangreichen Bauprogramms der Genossenschaft. Im vergangenen Jahr hat der Spar- und Bauverein 138 Neubauwohnungen fertiggestellt und dafür 20 Millionen Euro investiert. Aktuell sind fünf Vorhaben im Bau oder in der Planung. Eine Übersicht gibt es unter www.spar-bau-neu.de. Ohnehin laufen die Geschäfte gut für die Genossenschaft: 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 2,7 Millionen Euro erwirtschaftet. Und auch die Mitglieder können sich freuen: Die Durchschnittsmiete beim Spar- und Bauverein liegt bei 5,90 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Hannover.

Neubau II

In Hannover-Badenstedt hat die WGH-Herrenhausen mit dem Bau von zwölf Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen begonnen. Bereits im kommenden März sollen die ersten Mieter einziehen können.

Neubau III

Die Braunschweiger Baugenossenschaft baut in der Schuntersiedlung 30 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 35 bis 111 Quadratmetern. Auf dem Baugrundstück standen zuvor Häuser aus dem Baujahr 1938, die nicht mehr sanierungsfähig waren. Der Neubau entspricht allen Ansprüchen an modernes Wohnen und wird mit einem Blockheizkraftwerk versorgt. Bausumme: 5,8 Millionen Euro. Fertigstellung: Ende 2020.

Neubau IV

In der Ortschaft Holenden hat die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft (HWG) mit dem Bau eines Mehrgenerationenhauses begonnen. Das Projekt umfasst zehn Wohnungen, die aufgrund ihres Zuschnitts sowohl für Singles und Familien als auch für junge Haushalte und für Senioren geeignet sind. Schon vor dem ersten Spatenstich lagen der HWG zahlreiche Bewerbungen vor. Im kommenden Sommer werden die ersten Wohnungen bezogen. Der Mietpreis wird zwischen 6,50 und 7 Euro pro Quadratmeter liegen.

Neubau V

Die Ammerländer Wohnungsbau errichtet in Wiefelstede-Metjendorf 29 Wohnungen, die sich in vier Gebäuden verteilen. Die ersten Mieter können noch im September einziehen, die letzten Wohnungen werden voraussichtlich im Februar bezugsfertig sein.

Neubau VI

300 Gäste waren der Einladung der gbg Hildesheim zum Richtfest im Stadtteil Moritzberg gefolgt. Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer betonte, es sei „das größte Bauprojekt der gbg in den vergangenen Jahrzehnten". Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt attestierte dem Vorhaben, das neben 60 zeitgemäßen Wohnungen auch technische Zusatzangebote, ein CarSharing-Angebot, eine zentrale Paketbox und vieles mehr umfasst, „Vorbildcharakter". Und gbg-Chef Jens Mahnken verwies auf „Wärmeversorgung aus einem Heizkraftwerk mit Holzhackschnitzeln, E-Autos in der Tiefgarage und das alles zu moderaten Mietpreisen". Auch im Ostend wird die gbg bauen: 59 Wohnungen sind geplant, 29 davon mit öffentlicher Förderung.

Neubau VII

Die Wohnbau Diepholz baut in der Kreisstadt ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Im Juni war Spatenstich, mittlerweile sind die Bauarbeiten ordentlich fortgeschritten. Im nächsten Jahr sollen die Mieter einziehen.

Neubau VIII

Der Bauverein Leer hat mit der Realisierung eines der größten Bauvorhaben seiner Unternehmensgeschichte begonnen. 7,5 Millionen Euro investiert die Genossenschaft in den Bau von 34 barrierefreien und vier behindertengerechten Wohnungen inklusive Aufzügen und Tiefgarage.

Partner I

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt war Gast beim Verbandstag des Landesverbandes Haus & Grund in Steinhude und wurde vom Verbandspräsidenten Dr. Hans Reinold Horst herzlich begrüßt. Beide Verbände verbindet eine langjährige Partnerschaft.

Partner II

Prof. Dr. Hubert Meyer (links), Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Landkreistages, und der unter anderem für wohnungswirtschaftliche Fragen zuständige Beigeordnete Dr. Lutz Mehlhorn (rechts) hatten vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zu einem Besuch eingeladen. Mit dabei auch vdw-Steuerexperte Jörg Cammann und Fachreferentin Sarah Leuninger. In dem Gespräch ging es unter anderem um die mögliche Neugründung von Wohnungsgesellschaften auf Landkreisebene. Dr. Schmitt sicherte dem Landkreistag seine fachliche Unterstützung zu.

Herausforderung

Die Wohnungsbau Grönegau (WBG) hat den alten Bahnhof in Bruchmühlen übernommen. Das Gebäude besteht aus einem historischen Backsteinbau aus dem Jahr 1855 und einem Anbau jüngeren Datums. Vor allem der ortsteilprägende Altbau soll nach Worten von WBG-Geschäftsführer Dirk Hensiek erhalten bleiben. Über die künftige Nutzung ist noch nichts bekannt.

Gute Idee

Die KSG Hannover wird im Herbst in Ronnenberg-Empelde ein Quartierstreff eröffnen und damit ihr soziales Netzwerk um eine weitere Einrichtung verstärken.

Fernwärme

Die GEWOBA in Bremen hat mit dem Energielieferer swb einen Fernwärmeliefervertrag abgeschlossen, der die Versorgung von 24 000 Wohnungen im Stadtgebiet regelt. Die durch den Bau der Fernwärmeleitung erreichte CO_2-Einsparung wird bei rund 100 000 Tonnen pro Jahr liegen.

Fertig I

Der Beamten-Wohnungs-Verein in Hildesheim hat das Nahversorgungszentrum Vier Linden fertiggestellt. Der dortige Einzelhandel hat seinen Betrieb aufgenommen. Entstanden sind für rund acht Millionen Euro drei moderne Geschäfte: ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt und eine Gärtnerei.

Fertig II

Die WGH-Herrenhausen hat ihr Neubauprojekt „Listholzer Uferblicke“ nach 15-monatiger Bauzeit abgeschlossen. In dem letzten von insgesamt fünf Bauabschnitten hat unter anderem das DRK eine Sozialstation, eine Begegnungsstätte, zwei ambulant betreute Wohngruppen und sieben DRK-ServiceWohnungen eingerichtet.

Zugekauft

Die GEWOBA hat in Bremen-Lüssum 224 Wohnungen von der Vonovia gekauft. Der Ankauf wird von der Stadt mit 15 000 Euro pro Wohnung unterstützt. Bei den Wohnungen läuft Ende des Jahres die Sozialbindung aus. Aus Sicht der Stadt bestand die Gefahr, dass sich die Mieten danach deutlich erhöhen. Bürgermeister Andreas Bovenschulte sagte gegenüber dem Weser-Kurier: Mit dem Ankauf werde nun bezahlbarer Wohnraum gesichert.

Klein, aber oho!

Die VASA Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide/Sahlkamp in Hannover blickt nach Worten von Vorstand Heinz-Werner Seider auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück, das mit einem Überschuss abgeschlossen werden konnte. Die Genossenschaft erweitert ihren Bestand durch den Ausbau von zwei Dachgeschosswohnungen. Außerdem ist ein Neubau mit acht barrierefreien Wohnungen geplant.

Dorf in der Stadt

Bei tropischen Temperaturen wurde mit der Grundsteinlegung der symbolische Startschuss für das in seiner Art einzigartige Bauprojekt Ohe-Höfe in Hannover gegeben. Tapfer trotzten rund 200 künftige Bewohner und interessierte Gäste während der Zeremonie der Hitze, die sich in der Baugrube staute. Die Ohe-Höfe vereinen sechs Baugruppen, die sich mit unterschiedlichen Wohnangeboten an Jung und Alt wenden. „Eine Art Dorf in der Stadt…eine Mischung aus alternativem WG-Lifestyle und bürgerlichem Häuslebauertum", kommentierte die Hannoversche Allgemeine Zeitung. Das alles mitten in der Stadt. Die hannoversche Wirtschaftsdezernentin Sabine Tegtmeyer-Dette sprach in ihrem Grußwort von einem „Meilenstein für Hannover". Seit Beginn der Planungen sind bereits vier Jahre vergangen. Maßgeblichen Anteil daran, dass der Baugruppen-Gemeinschaft während dieser Zeit nicht die Luft ausgegangen ist, hat sicherlich die städtische Wohnungsgesellschaft hanova. Deren Geschäftsführer Karsten Klaus betonte, dass bis zur Grundsteinlegung „eine große Lernkurve" nötig gewesen sei.

Komfortabel

Die kwg Hildesheim hat drei Wohnblocks mit insgesamt 24 Wohnungen rundum saniert und dafür 2,8 Millionen Euro investiert. Entstanden sind Gebäude annähernd in Neubauqualität. Aufzugsanlagen wurden installiert, um den Zugang zu den Wohnungen und den Kellerräumen barrierefrei zu ermöglichen. In den Wohnungen wurden die Bäder (mit Durchlauferhitzern), alle Fenster und die gesamten Leitungen erneuert. Und durch die energetische Ertüchtigung des Ensembles, das besondere Farbkonzept und die neuen Außenanlagen ist das Quartier zu einem echten Hingucker geworden.

Bildnachweise:
Titelfoto: Universum® Bremen; S. 2 Photovision Daniel Hermann; S. 3 – 5 Daniela Schworm; S. 7 kwg: Milano Werner; S. 9 Florian Arp; S. 10 Studio EM; S.12 Thorben Wiemken; S.16 Walter Bergmoser; S.18/S.29 oben links: Silvia Horst/Birgit Streicher; S. 20 Björn Malcharczyk; S. 21 Nick Neufeld; S. 25 unten: Hans-Dieter Brand; S. 64 – 67 BuGG; S. 38 – 40 Frauke Maas; S. 41/42 VNW; S. 42 AdobeStock/Belmonda; S. 44 Frank Boston; S. 46 oben: Sven Carlin; S. 46 unten: Konstantin Gastmann; S. 54 Fabrice Singevin; S. 72 Bertold Fabricius.

Besuch

Der Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit, Detlef Scheele, hat sich bei einem Besuch in Bremerhaven auch Projekte der kommunalen Wohnungsgesellschaft STÄWOG angesehen. Vor allem von der voranschreitenden Revitalisierung des Goetheviertels zeigte er sich beeindruckt.

Jubiläum

Der Stadtteil-Treff „b-west" in Hildesheim feiert sein fünfjähriges Bestehen. Zu den wichtigsten Initiatoren der beliebten Begegnungsstätte gehört der Beamten-Wohnungs-Verein.

Anzeige

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

GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN eG BAD PYRMONT

Immobilienkaufmann (w/m/d)

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

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

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

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

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

Anzeige

MEHRWERT IST MAGENTA

66 %

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

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

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

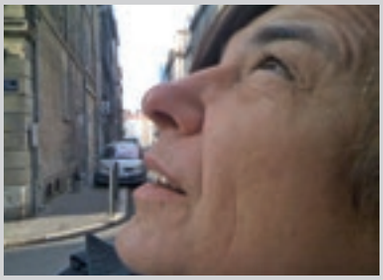
www.die-nächsten-10-jahre.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

100 jahre bauhaus

„was vom bauhaus übrig bleibt"

Katt Both. Weimar 1924, Nachlass Both



VON DR. UTE MAASBERG,
Architektenkammer Niedersachsen

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

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

Die am Bauhaus in Dessau ausgebildete Architektin Katt Both zählt zu den Architekturpionierinnen. Sie war für kurze Zeitetappen als Architektin in Celle im Büro von Otto Haesler beschäftigt, aber sie hat zahlreiche Räume gestaltet und Wohnungsbauten mitgeprägt, die heute das große Erbe der Avantgarde in Celle darstellen. Es ist ein fundamentales architektonisches Erbe, dessen Bedeutung man in Celle über viele Jahrzehnte negiert hat und dessen Wertschätzung erst langsam in den 80er Jahren begann.

"Damenfahrerin" mit Mercedes-Benz vor dem Le Corbusier-Haus 1928
Foto: Mercedes-Benz Classic

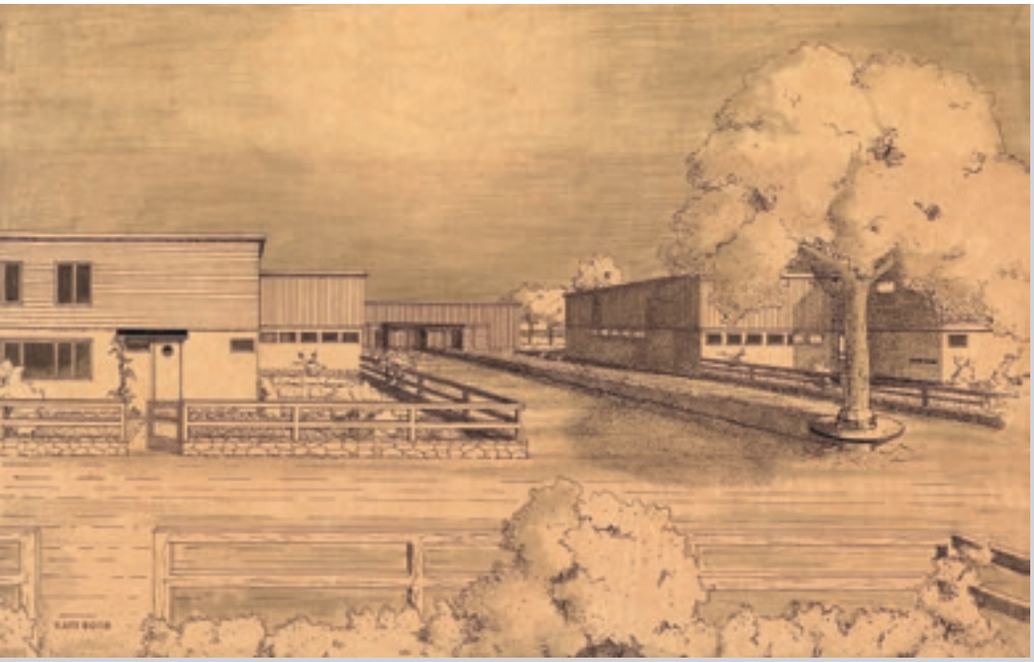
Minimalistische Möbel für das kleine Portemonnaie. Entwurf Katt Both Dammerstock-Siedlung in Karlsruhe 1929

Bauhaus Dessau 1927. Katt Both.
Nachlass Both

Das Bauhaus im Visier

Die 1905 im hessischen Waldkappel bei Eschwege geborene Kattina Anna Elisabeth Mathilde Both interessiert sich früh für eine künstlerische Laufbahn. Entgegen der Vorstellungen ihrer Eltern, den Beruf als Lehrerin zu ergreifen, schreibt sie sich nach dem Abitur in Fulda 1920 an der Hochschule für Bildende Künste in Kassel ein, empfindet die Ausbildung aber als unbefriedigend und wechselt 1923 zum Studium an die Staatlich-Städtische Kunstgewerbeschule Burg Giebichenstein in Halle. Sie ist in der Töpferei und in der Werkstatt für Skulptur, als Autodidaktin entstehen erste Fotografien, Portraits und strukturelle Muster. Das Interesse an Architektur, im speziellen an Innenarchitektur, führt sie im Sommer 1924 ans Bauhaus, das gerade im Umbruch ist und seinen Standort von Weimar nach Dessau verlegt. Hier in Dessau entsteht zwischen 1925 und 1926 ein komplett neuer Schulbau mit eigenen Werkstätten, Ateliers und Wohnungen für Studierende sowie Wohnhäusern für die Professoren am Bauhaus, den Meisterhäusern. Die Architektur wird vom Baubüro des Gründungsdirektors Walter Gropius zusammen mit seinem Partner Adolf Meyer geplant. Kattina, die sich seit ihrer Bauhauszeit Katt nennt, ist in der Grundlehre bei Josef Albers und fertigt bereits in dieser Zeit erste Werkzeichnungen in der Schreinerei an, die von Marcel Breuer geleitet wird. Sie fotografiert viel. Zahlreiche ihrer Aufnahmen kreisen um die Bauhausbaustelle und das Leben in der Bauhaus-Community. Ab 1926 wird Katt am Bauhaus als Tischlergesellin geführt. Als Studentin ist sie beteiligt an den Möbelentwürfen von Marcel Breuer für die Weißenhofausstellung 1927 in Stuttgart. Laszlo Moholy Nagy, Georg Muche und Wassily Kandinsky sind ihre Meister, die Konzentration aber liegt auf Möbeldesign und Architektur bei Marcel Breuer, Hannes Meyer und Mart Stam.

→



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

Ausnahmefrauen

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

"Kein Unterschied zwischen schönem und starkem Geschlecht."

Lebenskraft der Jugend

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

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

Absolute Gleichberechtigung?

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

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

Sternenguckerin. Katt Both in Weimar.
Nachlass Both

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

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

Die Voraussetzungen im Beruf erfolgreich Fuß zu fassen, sind generell für alle Absolventen der Architektur in den 20er und 30er Jahren denkbar ungünstig. Nach 1919 gibt es in Deutschland kaum realisierbare bauliche Aufgaben. Die Inflation ließ die Baubranche stagnieren. Die wirtschaftliche Produktion und Mobilität war durch die Versailler Verträge, bzw. durch den Übergang von der Kriegs- zur Friedenswirtschaft noch stark eingeschränkt, dazu kommen leere Kassen in den Kommunen. Erst Mitte der 20er Jahre führen die steuerlichen und wirtschaftlichen Konsolidierungsmaßnahmen der Anfangsjahre mit neuen Förderprogrammen insbesondere in der Wohnungswirtschaft zu einem neuen – wenn auch nur bis 1929 anhaltenden Aufschwung in der Baubranche und es werden junge Kräfte, auch Architektinnen gebraucht. Der Wohnungsbau wird zur gefragten Bauaufgabe und für diese bringen gerade die jungen Architektinnen zugewiesene, aber auch selbstbestimmte Kompetenzen mit, sei es in der Planung, Gestaltung, Einrichtung oder im Städtebau.

Weibliche Kompetenz im Wohnungsbau

Neue Wohnungstypen und experimentelle Bauverfahren erfordern neue Materialien, neue Grundrissaufteilungen, auch neue Einrichtungen und das nicht nur in der Küche. Katt Both, die 1928 im Büro der Berliner Architekten Gebrüder Luckhardt und Alfons Anker Erfahrungen sammelt, wird sofort für diese breitgefächerten Aufgabenbereiche der Siedlungsarchitektur eingesetzt. Sie erhält hier nicht nur Einblick in den Bau der zwei schönsten Villen der 20er Jahre in Berlin am Rupenhorn, sondern lernt Grundrisse auf minimalstem Platz zu entwickeln und typisierte Häuser aus Stahlbeton zu konstruieren, montiert aus Stahlskeletten. Das sind die Themen, an denen auch Otto Haesler zeitgleich tüftelt. Katt Both erhält bei ihm 1929 im Jahr der Weltwirtschaftskrise in Celle einen der begehrten Jobs als Architektin. Insgesamt sind es gleich drei Bauhausabsolventen, die direkt von Dessau nach Celle kamen: Katt Both, Hermann Bunzel und Walter Tralau. Das gibt es so in keinem anderen Architekturbüro, weder in Berlin, noch in Frankfurt oder Hamburg. Das ist einmalig. Mit diesem jungen Team kann das Büro Haesler seine Wirksamkeit über den Celler Horizont hinaus ausweiten und ist rasch mit Wettbewerbsbeiträgen und Bauprojekten in Berlin, Karlsruhe, Hamburg, Hannover, München, Kassel und Braunschweig präsent.

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

Bauhaus Dessau im Bau 1926.
Foto: Katt Both, Nachlass Both

Mitarbeiter im Büro Otto Haesler, Celle 1929.
Karl-Völker-Initiative

Katt Both in der Siedlung Blumläger Feld.
Nachlass Both

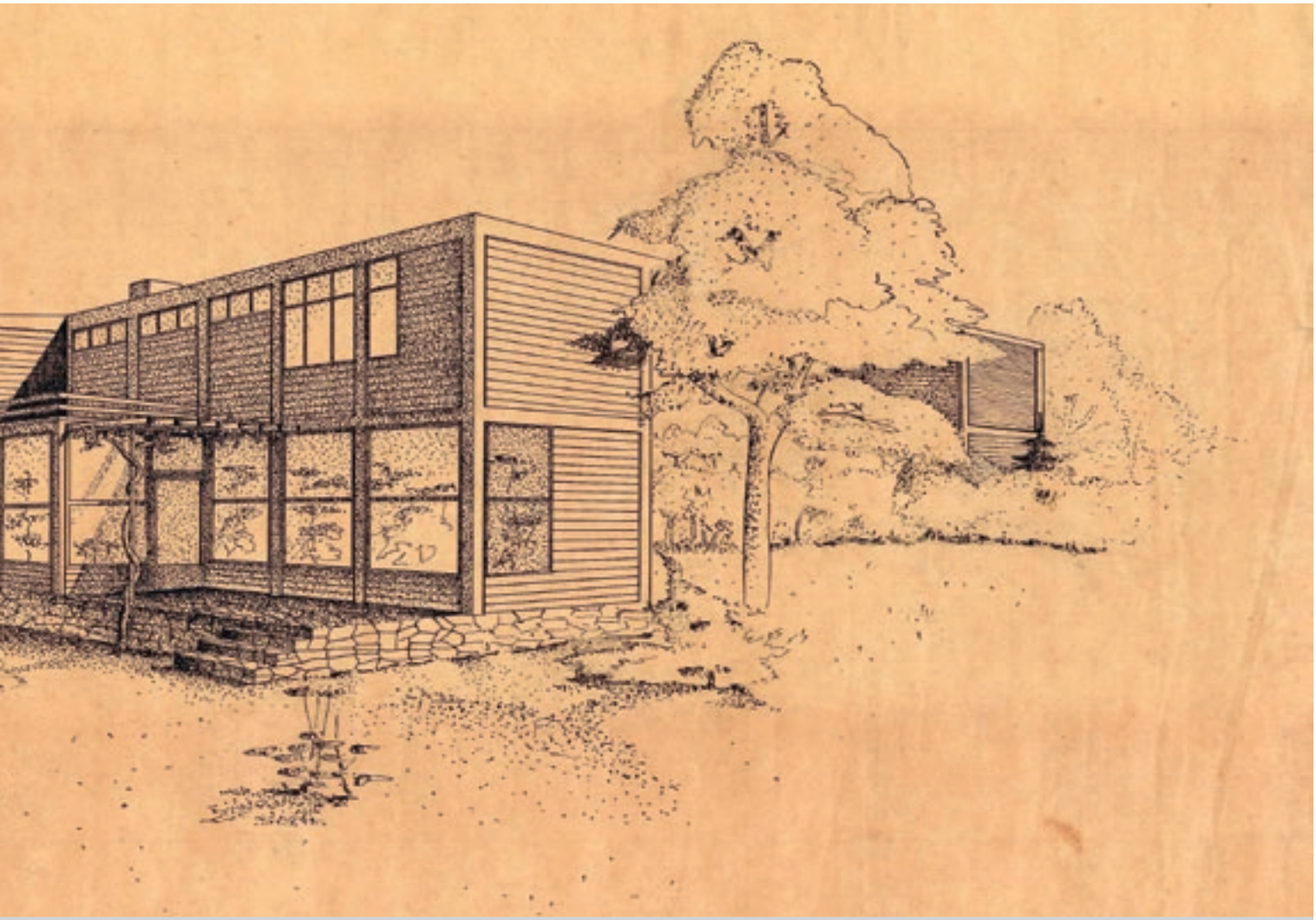
100 jahre bauhaus

Katt Both

Katt Both im Wassily, Dessau 1927.
Nachlass Both

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

Katt Both in Dessau.
Nachlass Both



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

Netzwerke werden zerstört

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

1933 ist mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten nicht nur die erfolgreiche Arbeit des Büros Otto Haesler beendet, sondern das Schaffen all derer, die sich für das Neue Bauen und einen modernen Siedlungsbau engagiert haben. Sämtliche Strukturen, die sich in der Weimarer Zeit in Deutschland rund um die Wohnungsbaugenossenschaften entwickelt hatten, werden durch die Nationalsozialisten zerstört. Die Protagonisten des Neuen Bauens werden arbeitslos, müssen sich neu orientieren oder landen als politisch Verfolgte in Lagern. Flucht und Emigration lassen im Verlauf der 30er Jahre nichts mehr übrig von den Netzwerken der Moderne. Diese politische Wende markiert einen Schnitt in der kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung des Landes und greift tief in das Leben aller ein, auch in das Leben von berufstätigen Frauen, die – soweit sie verheiratet – unter dem Vorwand des „Doppelverdienertums" aus dem Arbeitsleben gedrängt werden. Nur einer darf Geld verdienen und das ist in der Regel der Ehemann. Nicht nur berufliche Karrieren und persönliche Chancen werden vernichtet, die gerade gewachsene Selbstbestimmtheit und Emanzipation der Frau erfährt eine Zäsur. Als Architektin dürfen nur noch die arbeiten, die Mitglied in der Reichskulturkammer sind, jüdische Architektinnen sind ausgeschlossen. Unter dem Deckmantel von Wahrung und Erhalt „deutscher Baukultur" verlieren alle jene, die nicht in das politische System passen, ihren Lebensunterhalt. Katt Both ist zwar Mitglied, aber die schwierige Bauauftragslage ermöglicht ihre nur kurzfristige Arbeitsverhältnisse. Erst nach 1954 ist Katt Both wieder fest als Architektin tätig und arbeitet in der Bauberatung der Stadt Kassel. ←

100 jahre bauhaus

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

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

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

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

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

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

Radikal hochfunktional von innen nach außen

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

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

→

Anzeige

Wir schaffen grüne Welten.

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

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

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

grewe-gruppe.de

grewe

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

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

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

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

Gut Gerkau

Das Turmhaus in Klingberg von Herry Maasz

Das „Ovale Haus" am Großen Pönitzer See

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

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

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

Anzeige

Das Kieler Arbeitsamt als Musterbeispiel

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

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

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

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

Arbeitsamt Kiel

Die Ausstellung „Bauhaus an der Ostsee – Architektur und Gartenkunst", Museum für Regionalgeschichte in Pönitz, Lindenstraße 23, ist bis Mitte Oktober geöffnet; dienstags, sonnabends und sonntags jeweils von 14 bis 18 Uhr.
Informationen unter 04503 73273. Besonders spannend: ein Modell von Gut Garkau, eine Leihgabe von der Hugo-Häring-Gesellschaft in Biberach an der Riss.

Schiffsmotive, Kragdach und Fensterband in Heikendorf

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

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

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

Manifest der Moderne für Emil Nolde

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

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

Wohnhaus Emil Nolde

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

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

Licht, Luft und Sonne für ein Krankenhaus

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

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

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

Kreiskrankenhaus Pinneberg

Besonders deutlich zu erkennen sind Bauhaus-Elemente in einem Elmshorner Wohnhaus mit Arztpraxis, ebenfalls ein Entwurf Klaus Groths. Typisch sind die Kastenarchitektur, das nüchterne Flachdach, die Fensterbänder. „Groth nahm die Flucht der Straßenbebauung mit einem eingeschossigen Flachbau auf, zog den zweigeschossigen Hauptbau aus der Baulinie der Straße zurück. Auf der Gartenseite führt er analog dazu einen flachen Baukörper mit Dachterrasse und Schiffsreling weit in den Grünraum des Hofes hinaus", sagt Ulrich Höhns.

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

WEITERE BEISPIELE FÜR MODERNE ARCHITEKTUR IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Pädagogische Akademie Kiel, 1927 – 1932, Architekt Kurt Feyerabend

Atelierhaus in Lübeck, 1927, Emil Steffann

Wohnhaus in Lübeck, 1932, Emil Steffann

Landwirtschaftliche Schule Flensburg, 1929 – 1930, Georg Rieve

Wohnhaus mit Arztpraxis Flensburg, 1927, Georg Rieve

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

Overbeck-Pavillon Lübeck, 1930, Wilhelm Bräck

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

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

Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

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

Minol

Nachhaltigkeit beginnt nicht mit **„Ja, aber“**

FELIX JANSEN
Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen (DGNB)

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

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

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

Wohnungswirtschaft beim nachhaltigen Bauen eher zögerlich

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

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

Hinzu kommt, dass es mehr und mehr gute Beispiele gibt, die zeigen, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales im Immobilienbereich hervorragend zusammen funktionieren. Statt immer so weiter zu machen wie bislang, sollten sich auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft öffnen, sich mit den Kriterien des nachhaltigen Bauens aktiv auseinandersetzen und auf dieser Grundlage informierte Entscheidungen für die eigenen Projekte treffen. Dabei muss nicht jeder das Rad neu erfinden, denn das Wissen über die wichtigsten Stellschrauben für das nachhaltige Planen und Bauen ist frei verfügbar. So kann man etwa die Kriterienkataloge der DGNB kostenlos online erhalten.

Mehrwerte des nachhaltigen Bauens

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

Kurzvorstellung der DGNB und ihres Systems:

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

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

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

Mit System zur nachhaltigen Immobilienstrategie

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

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

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

Nachhaltig das neue Normal?

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

STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

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

Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

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

ENERGY BOX
www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

Aareon Forum 2019

Innovation. Information. Interaktion.

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

Verbände unterstützen bei **Neugründungen**

HOLGER HARTWIG
Agentur Hartwig3c, Hamburg

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

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

Richtfest Cremlingen

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

Erstmals **interkommunale Kooperation**

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

Cremlingen: 133 Wohnungen werden gebaut

Um die Neubauten zu realisieren, haben die Gemeinde und die Wohnstätten GmbH für eine Anschubfinanzierung gesorgt. Die Gemeinde hält 75 Prozent der GmbH. Aus Sicht von Thiele und Domnick soll es nicht bei den 133 Wohnungen bleiben. Thiele: „Wir werden dem Aufsichtsrat weitere Vorschläge für Neubauten machen.“ Inwieweit weitere Projekte, die von der Nachfrageseite aktuell sinnvoll seien, umgesetzt werden, sei dann eine politische Entscheidung. „Noch ist nichts spruchreif“, so Thiele. Vermarktet und betreut werden die Neubauten über einen Geschäftsbesorgungsvertrag durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig. Domnick: „Hier nutzen wir service- und kostenorientiert die langjährige Kompetenz und Erfahrung.“ →

Lingen

Lingen: Ein Bündnis gründet Genossenschaft

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

Auch Bürger sollen Genossen werden

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

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

Dr. Horst Baier

Bersenbrück

Kleine Kommune macht es vor

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

50 Prozent der Neubauten mit Sozialbindung

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

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

Anzeige

telesense
Kommunikation bewegt

Seit 11 Jahren erfolgreich
für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitalisierungsberatung
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de

Harburg

Harburg will 1 000 Wohnungen bauen

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

Bei Miete zwei Euro unter Marktpreis

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

Große Städte ziehen nach

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

Kein Wettbewerb, sondern Nischen bedienen

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

Bürger machen in Osnabrück Druck

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

2020 sollen Weichen gestellt sein

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

Anzeige

Energetische Sanierungen

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

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

Fassaden- und Dachelemente werden unter Idealbedingungen industriell vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und von außen an das Haus montiert.
Quelle: Energiesprong International/ Fabrice SINGEVIN

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

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

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

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

Modulares Sanieren: Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang bringen

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

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

Energiesprong: Marktentwicklung in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzeige

Energiesprong: Revolution für den Sanierungsmarkt

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

Energiesprong wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in mehr als 4500 Gebäuden umgesetzt. Auch in Frankreich und Großbritannien ist das Konzept erfolgreich. In Deutschland wird Energiesprong von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) koordiniert. In enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft entwickelt die dena das Sanierungskonzept für den deutschen Markt, bringt Unternehmen zusammen und setzt sich für optimale Rahmenbedingungen ein. Das Projekt wird finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und unterstützt vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Umsetzung der ersten Prototypen wird zudem über das EU-Programm INTERREG NWE im Rahmen des Projekts „Mustbe0“ gefördert.

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

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

Wohnungsunternehmen unterstützen Grundschulen mit **Arbeitsheft übers Wohnen**

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

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

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

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

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

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

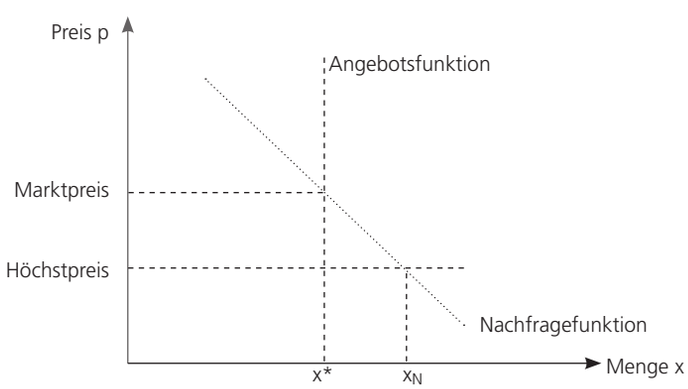
Mietendeckel – es trifft die Falschen

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

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

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

1. Ökonomisch-theoretische Erklärung



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

2. Verschärfte Konkurrenz bei den Mietern

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

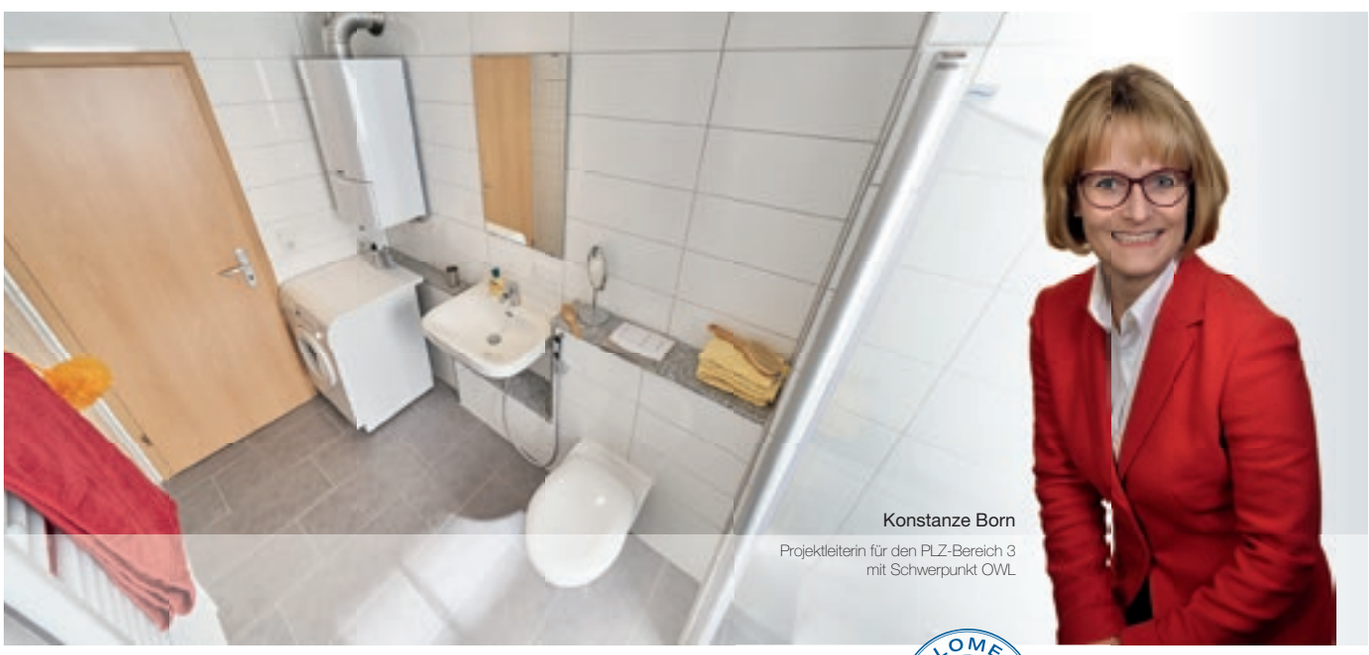
Die Haushalte, die jedoch eine Wohnung suchen, werden eindeutig benachteiligt. Instrumente wie der Mietendeckel bieten keinen Anreiz, eine einzige Wohnung zu bauen. Es wird für viele Menschen schwieriger, eine Wohnung zu finden. Bei der niedrigen Höchstmiete ist die Nachfrage größer als das Angebot,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

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

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

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

www.innotec-gruppe.de



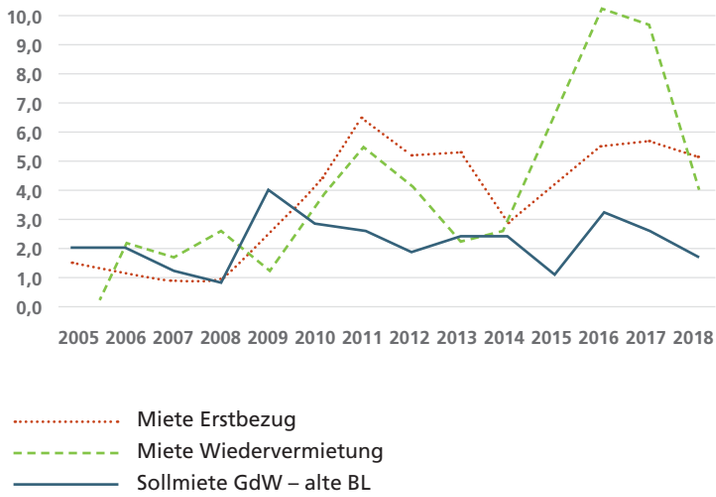
Mieterfreundlich modernisieren mit Blome!

BLOME 30 Jahre 1989 - 2019

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

www.blome.org

BLOME ®
...einfach gute Bäder!



3. Auswirkungen für die Wohnungsunternehmen

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

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

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

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

4. Mietendeckel trifft die falschen Vermieter

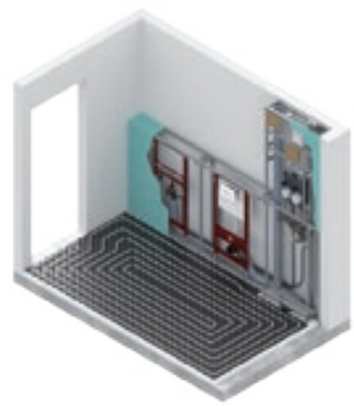
Der Senat von Berlin will mithilfe des Mietdeckels radikal weitere Mietsteigerungen verhindern. Durch die allgemeingültige Regelung werden aber auch Vermieter getroffen, die gar nicht für die exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre verantwortlich sind. Die Mieten privater Eigentümer und vor allem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

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

5. Fazit

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

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



www.tece.de

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

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

Dach- und Fassadenbegrünungen – **schön, wirkungsvoll und nachhaltig!**

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

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

Tübinger Neubaugebiet: alle Dächer begrünt für ein Leben mit Aussichten

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

Wissenswertes zur Dachbegrünung

Begrünbar sind Flachdächer und Schrägdächer. Es wird unterschieden zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Die extensiven Gründächer, etwa 83 Prozent aller Dachbegrünungen in Deutschland, zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe (ca. 8 bis 15 cm), geringes Gewicht (ca. 80 bis 170 kg/m²) und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Vegetation (vergleichbar mit Steingarten und Magerwiesen) aus. Extensivbegrünungen werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen. Dagegen sind Intensivbegrünungen erweiterte Wohnräume (Dachgärten), auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenerdigen Garten. Dementsprechend ist der Gründachaufbau höher (ab ca. 25 cm) und schwerer (ab ca. 300 kg/m²). Die Pflege gestaltet sich wie sonst im Garten je nach Pflanzenauswahl mehr oder weniger aufwändig. Intensiv begrünte Dächer gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, dagegen können Extensivbegrünungen auf Flach- und Schrägdächern bis zu einer Dachneigung von etwa 40 Grad gebaut werden. Jedoch sind ab 15 Grad Dachneigung besondere Maßnahmen zur Rutschsicherung notwendig, damit das Gründach bei Starkregen nicht ins Rutschen kommt.

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

Anzeige

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

BOSCH
Technik fürs Leben

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

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

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

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

Wissenswertes zur Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen:

- bodengebundene Begrünung
- wandgebundene Begrünung

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

Wandgebundene Begrünung
Wandgebundene Begrünungssysteme bilden in der Regel die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche.
Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten") sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus.

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

Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein. Kostenrichtwerte: Bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen gibt es für etwa 150 bis 300 Euro/m², die wandgebundenen Begrünungen liegen je nach Flächengröße bei etwa 500 bis 1 000 Euro/m². Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 10 bis 25 Euro/m².

Nachhaltiges Bauen

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

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

Dachbegrünung und Ökonomie …

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

Dachbegrünung und Ökologie …

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

Anzeige

Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik, Wärme und Elektromobilität

e·on

www.eon.de

Dachbegrünung und Soziales / Kulturelles …

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

Gebäudebegrünung versus Wohnungswirtschaft?

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

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

Zusammenfassung

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

Interessante Vorträge – spannende Gespräche

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

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

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

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

Anzeige

Aufzüge
Rolltreppen
Automatiktüren

KONE

Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

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

www.kone.de

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

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

Jasmin Off, stellvertretenden Chefredakteurin der Lübecker Nachrichten, berichtete über die Digitalisierungsstrategie. Seit Jahren würden die papierenen Auflagen sinken. Derzeit liege diese bei 80 000 Exemplaren. Allerdings versuche das Unternehmen, mit Onlineaktivitäten dagegen zu halten. Der Zeitung müsse dabei ein Spagat gelingen: zwischen der Kernleserschaft, die noch die Zeitung in der gedruckten Form beziehe, und jenen Lesern, die digitale Angebote nutzten. Die Digitalisierung habe den Redaktionsalltag grundlegend verändert. Berichterstattung erfolge inzwischen in „Echtzeit". Einen klassischen Redaktionsschluss gebe es nicht mehr. Bei der Onlineberichterstattung könne man zudem rasch erkennen, welche „Geschichten" von den Menschen gelesen würden und welche nicht.

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

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

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

Anzeige

#umweltschützen

Bachelor of Arts Real Estate

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

www.ebz-business-school.de

die Immobilienhochschule

EBZ Business School
University of Applied Sciences

Das Wohnungsübergabeprotokoll – Fluch oder Segen?

DR. KAI MEDIGER
Rechtsanwalt,
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung und Datenschutz
Betriebskostenrecht und Wohnungseigentumsrecht

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

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

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

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

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

Ein Protokoll kann sehr hilfreich sein

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

Der Mieter kann auch trotz Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls noch einwenden, dass der Schaden bereits vor seiner Mietzeit vorhanden war oder dass er für den Schaden nicht verantwortlich sei. Solche Einwendungen des Mieters sind nur dann ausgeschlossen, wenn der Mieter im Übergabeprotokoll über die reine Schadensfeststellung hinaus auch ausdrücklich angibt, dass die Schäden von ihm verursacht wurden.

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

Diese Risiken gibt es

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

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

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

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

Gutes Licht und ausreichend Zeit

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

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

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

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

Anzeige

Wie ein guter Espresso.*

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

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

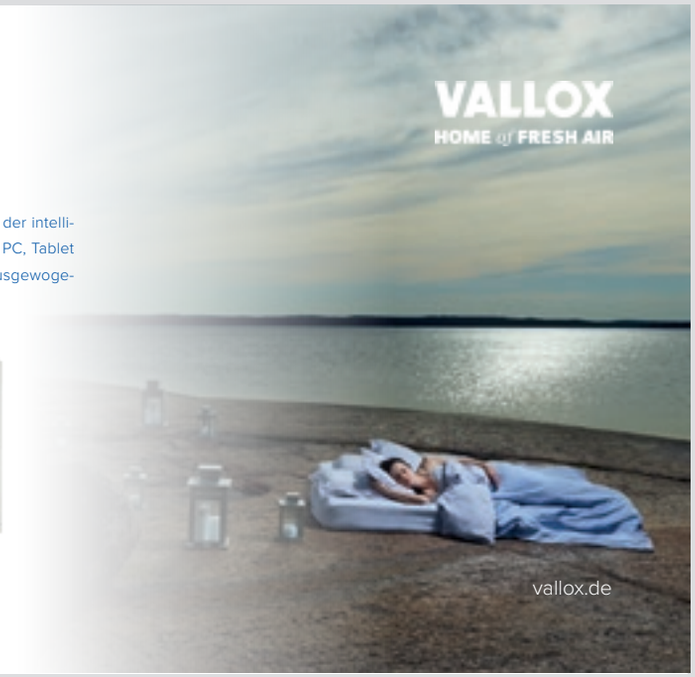
www.heliosventilatoren.de

Helios

Die Zukunft gehört Smart Home

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

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



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

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

BRÖTJE HEIZUNG

RICHTUNGSWEISENDE MEHRWERTE

DER STARKE PARTNER FÜR IHR ERFOLGSPROJEKT

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

GC-GRUPPE.DE

Anzeige

24. SEPTEMBER 19	**LANGENHAGEN** Jahrestagung Sicherheitspartnerschaft
14. NOVEMBER 19	**BERLIN** GdW-Verbandstag
18. NOVEMBER 19	**HANNOVER** Wohnungspolitischer Kongress
14. JANUAR 20	**HANNOVER** auftakt 20 / vdw-Neujahrsempfang
25./26. FEBRUAR 20	**HAMBURG** Fachtagung „Digitalisierung“
16./17. APRIL 20	**BAD ZWISCHENAHN** 39. Zwischenahner Gespräch

Wir sind die, bei denen man auch noch im Alter sicher wohnen kann in Deutschland*

*3000 kommunale, staatliche, kirchliche und andere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit 6. Mio. Wohnungen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

www.wohnungswirtschaft.de

REDAKTION

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER

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

ANZEIGEN

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

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH
Utermöhlestr. 9
31135 Hildesheim

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

vdw

05.2019

Es wird über den Wohnungsmarktbericht des Landes Niedersachsen und den Wohnungspolitischen Kongress berichtet. Außerdem gibt es eine Zusammenfassung des Forschungsprojektes zum Quartier, das im September mit einer Fachtagung zu Ende gegangen ist. Weitere Themen u.a.: Digitalisierung, Fortbildung, Klimaschutz, Mobilität.

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: 0511 12 65 - 01
Fax: 0511 12 65 - 111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: 040 520 11 - 0
Fax: 040 520 11 - 201
E-Mail: info@vnw.de
Internet: www.vnw.de