

Wohnen & Gesellschaft
Das Magazin der Vonovia SE

WG

Aktuell:

Rauf in die Natur
Gemüse aus dem Dachgarten
S.24

Mut zur Vielfalt
Diversity in deutschen Firmen
S.44



BAUEN FÜR EINE NEUE ZEIT

Wie wollen wir künftig leben und wohnen? Fünf Megatrends, auf die Politik, Wirtschaft und Gesellschaft Antworten finden müssen S.6

MIT WEITBLICK IN DIE ZUKUNFT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

wohnen ist ein Grundbedürfnis. Jeder Mensch muss die Chance auf eine bezahlbare Wohnung haben. Leichte Lösungen, um das zu garantieren, gibt es aber nicht, wie unsere neue Titelgeschichte zeigt. Darin befassen wir uns mit den Megatrends, die auf den Markt einwirken und ihn wahrscheinlich noch längere Zeit unter Druck setzen werden (S.6). Dazu gehören auch sich widerstrebende Entwicklungen, etwa, dass wir als Wohnungsunternehmen Häuser für die kommenden Jahrzehnte entwickeln und bauen müssen.

Andererseits wächst der Wunsch der Mieter, jederzeit flexibel und immer individueller zu wohnen. Fragen wie diese – zu denen auch die Urbanisierung, der Klimawandel und die alternde Bevölkerung gehören – müssen wir als Gesellschaft beantworten. Dass das nicht einfacher geworden ist in den letzten Jahren und die Fronten vielerorts verhärtet sind, darauf weist auch Frank Brettschneider hin (S.50). Unser Gastautor, der an der Uni Hohenheim Kommunikationswissenschaft lehrt, empfiehlt umso mehr, den Dialog zu suchen. Wir wollen das machen, in Dortmund zum Beispiel, wo wir den Quartiermanager Dariusch Kaviani eingestellt haben (S.36). Mit den Mietern sucht er nach Lösungen für die individuellen Probleme, die Modernisierungen nach sich ziehen. Zuhören, sich der Kritik stellen und Kompromisse mit Blick auf die Machbarkeit erarbeiten – so geht er vor. Seinen Weitblick halte ich für vorbildlich. Er hilft uns, ein zukunftsfähiges Unternehmen zu bleiben.



ANREGENDE LEKTÜRE WÜNSCHT IHR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Buch', written in a cursive style.

Rolf Buch,
Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE

INHALT

2019



06

»Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum ist groß geworden. Zu groß.«

Arnd Fittkau von Vonovia

POLITIK & WOHNEN

- 6–15 **Titelgeschichte**
5 Trends, die den Wohnmarkt unter Druck setzen
- 16–19 **Urbanisierung**
Streitgespräch: Wie kann Kiel verträglich wachsen?
- 20–23 **Strategie**
Warum Vonovia ins Ausland expandiert

STÄDTE & QUARTIERE

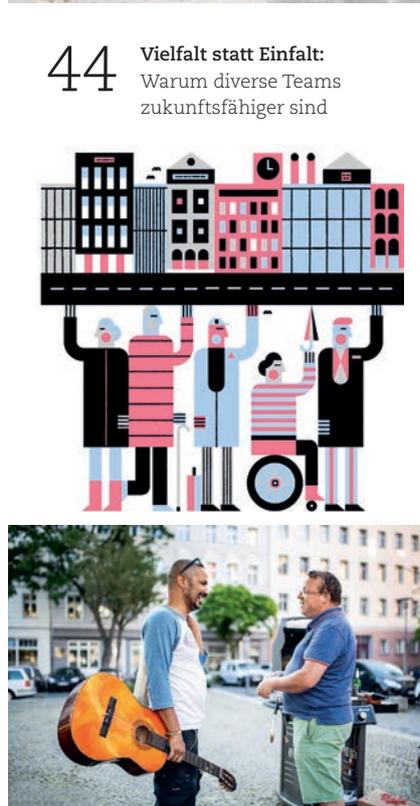
- 24–27 **Urban Gardening**
In Wien sollen Dachgärten das Miteinander unter den Bewohnern fördern
- 28–29 **Wohnungstausch**
Kluge Idee – die bisher nur selten angenommen wird
- 30–31 **Nachbarschaft**
Ein Interview mit Michael Vollmann von Nebenan.de
- 32–35 **Projektentwicklung**
Vonovia plant Häuser in Berlin und will den Ziekowkiez aufwerten
- 36–37 **Quartiersmanager**
Wie Dariusch Kaviani den Dortmunder Süden managt



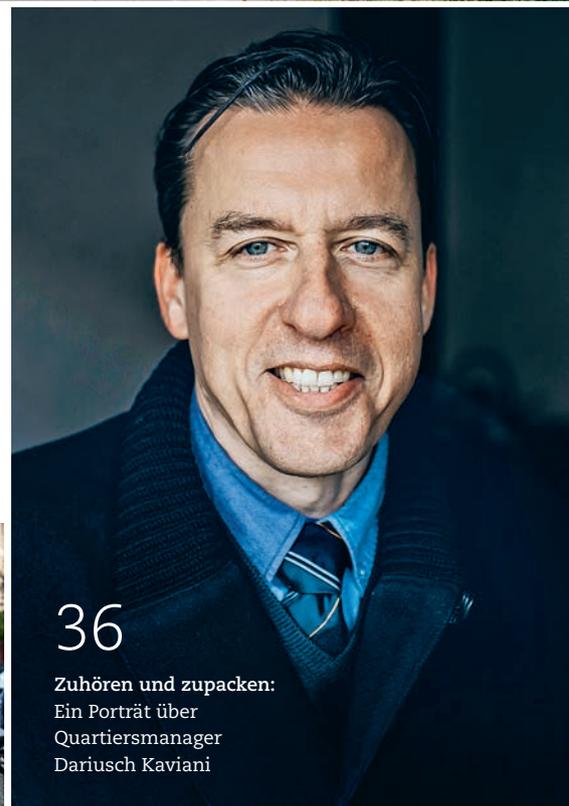
32

Durchmischt und familienfreundlich:
Der Ziekowkiez wird neu gestaltet

30
Digital und sozial:
Nebenan.de verbindet Nachbarn miteinander

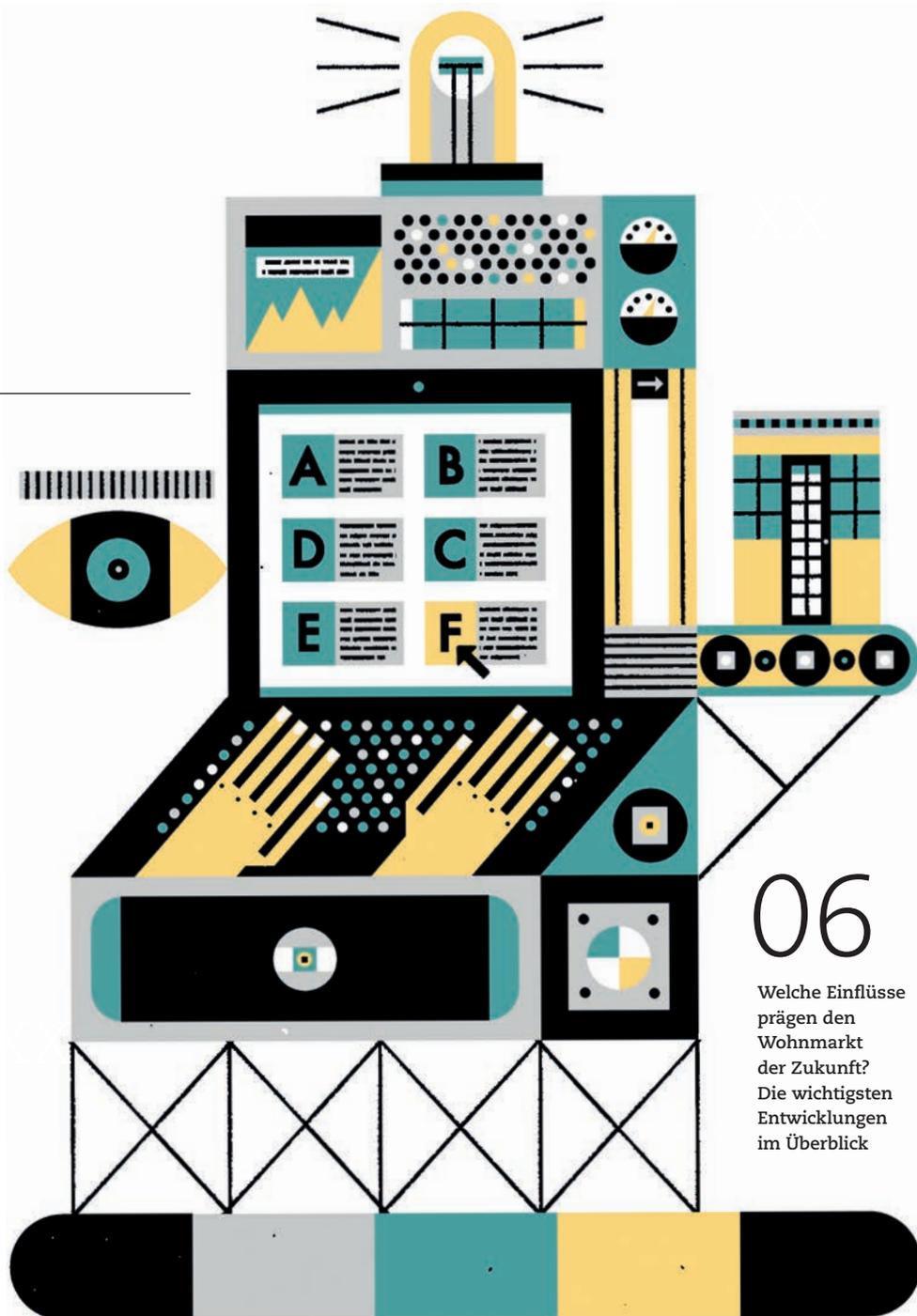


44 **Vielfalt statt Einfach:**
Warum diverse Teams zukunftsfähiger sind



36

Zuhören und zupacken:
Ein Porträt über Quartiersmanager Dariusch Kaviani



06

Welche Einflüsse prägen den Wohnmarkt der Zukunft? Die wichtigsten Entwicklungen im Überblick

WIRTSCHAFT & UNTERNEHMEN

- 38–39 **Kommunikation**
Wie Vonovia Social Media einsetzt und den Kundenkontakt digitalisiert
- 40–43 **Award für Fotografie**
Nana Heitmann über ihre Begegnungen mit den letzten Steinkohlakumpels Deutschlands
- 44–45 **Diversity**
Warum Unternehmen Vielfalt noch mutiger fördern sollten
- 46–49 **Bauhaus**
Was lässt sich aus 100 Jahren Bauhaus für die Zukunft lernen?
- 50 **Gastbeitrag**
Dialog ist oberstes Gebot, sagt Frank Brettschneider



46 **Bauhaus:** Was von den Ideen der Vordenker bleiben sollte

16 **Im Gespräch:** Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer und Vonovia Vorstand Klaus Freiberg



24 **Nachhaltigkeit:** Die Chancen und Grenzen des grünen Bauens

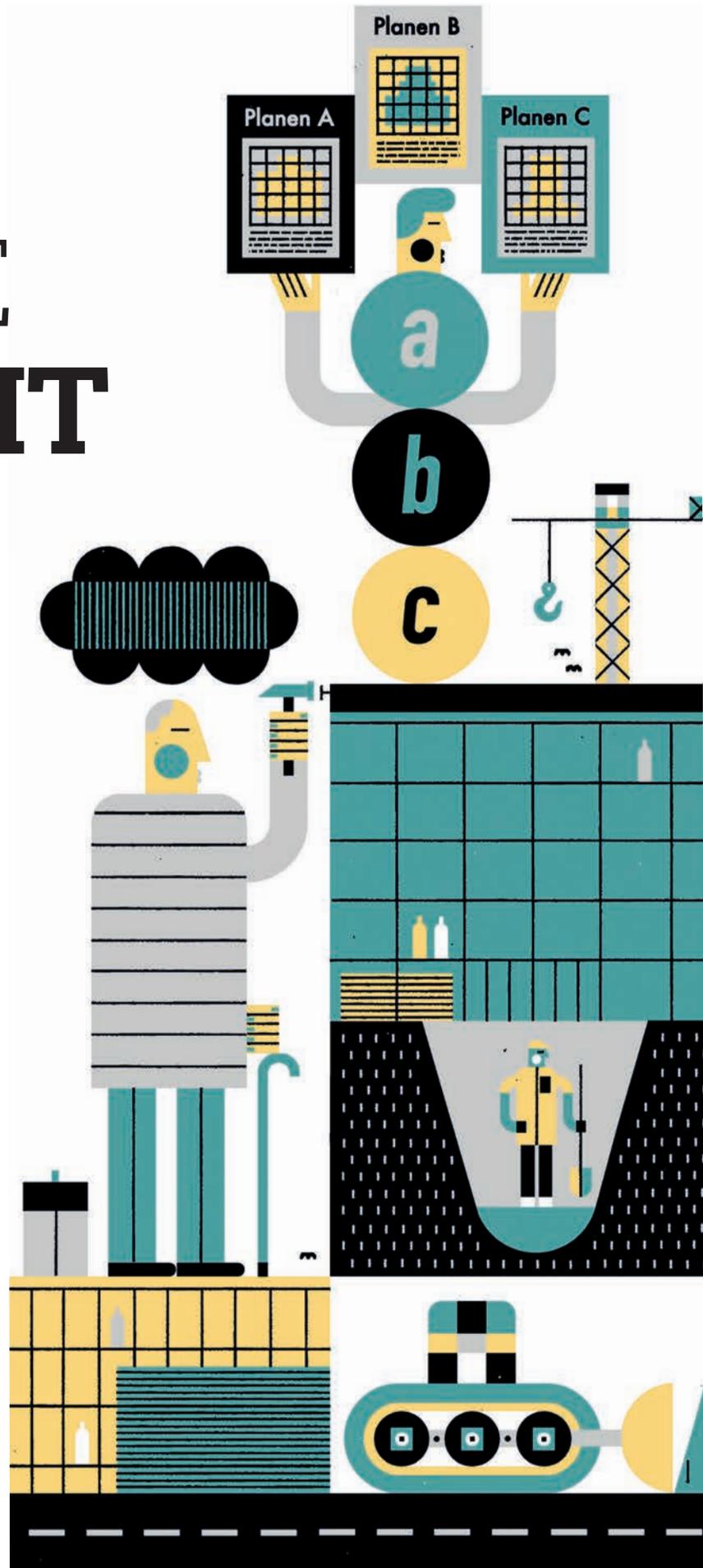


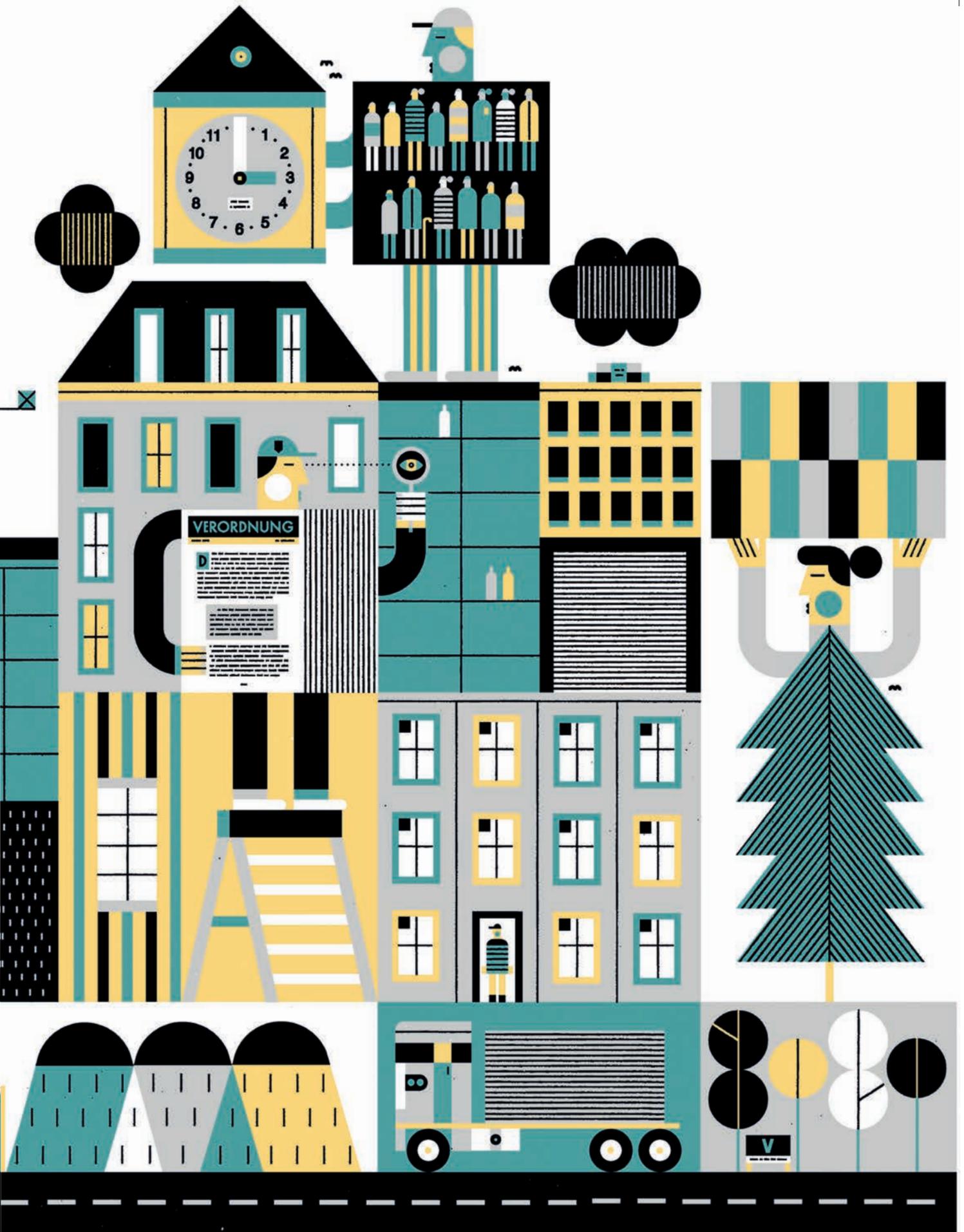
BAUEN FÜR EINE NEUE ZEIT

Urbanisierung, Bürokratie, Energieeffizienz: Die Wohnwirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Fünf Megatrends, die mitbestimmen, wie wir im 21. Jahrhundert leben und wohnen

— Illustrationen: Raymond Biesinger

Vor zehn Jahren hat keiner übers Wohnen gesprochen. Warum auch? Häuser waren genug da und die Geburtenraten wurden als rückläufig vorhergesagt. Heute sieht das anders aus. „Alle konkurrieren um bezahlbaren Wohnraum“, sagt Arnd Fittkau, der Vorsitzende der Regionalgeschäftsführungen bei Vonovia, „wohnen ist die soziale Frage der Zeit geworden.“ Gründe gibt es viele: die Migration, auch innerhalb der EU; die Studierenden, die eine günstige Bleibe suchen; und die Zahl der Geburten, die doch nicht so stark zurückgegangen ist. Und dann sind da noch die globalen Megatrends, die den Markt auch in Deutschland unter Druck setzen. Ein Überblick.





1

Deutschland altert: Es fehlt Wohnraum für Senioren

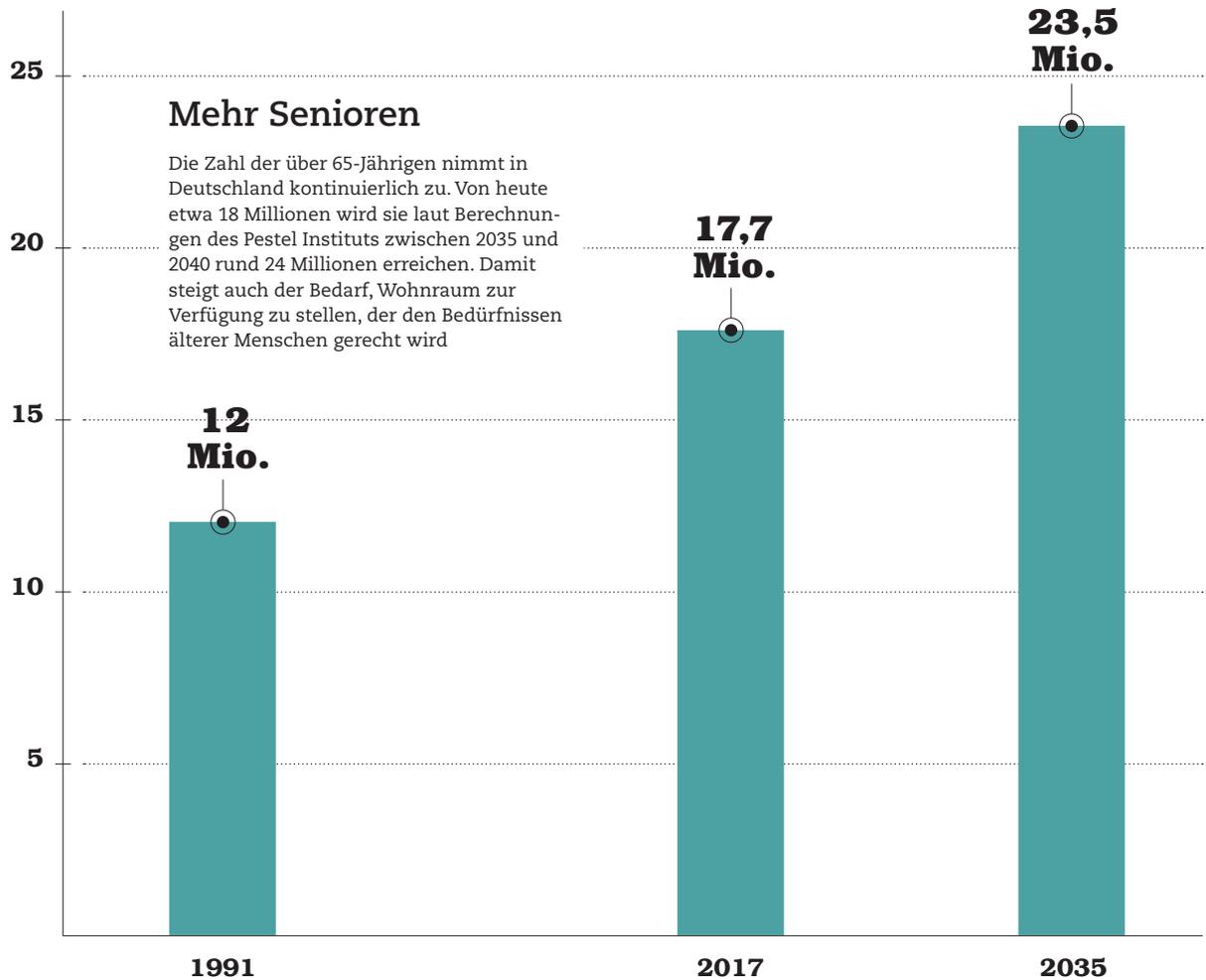
Es ist eine dramatische Prognose, die das Pestel Institut vorgelegt hat. Bis 2030 müssen in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen gebaut und umgebaut werden. Sonst drohe eine „graue Wohnungsnot“. Zwischen 1991 und 2017 ist die Zahl der über 65-Jährigen nach Angaben des Instituts von 12 auf 17,7 Millionen gestiegen. Und die Entwicklung hält an: Prognosen zufolge wird die Zahl der Senioren bis 2030 um weitere 33 Prozent steigen.

Damit ändern sich die Bedürfnisse. Wer nicht mehr gut zu Fuß ist, braucht einen Aufzug oder verzweifelt an einer zu hohen Schwelle zum Balkon. Nötig sei ein umfangreiches Neubau- und Sanierungsprogramm, sagt Matthias Günther, Leiter des Pestel Instituts. „Barrierearme Wohnungen ermöglichen Menschen eine Pflege in den eigenen vier Wänden. Die deutlich teurere und oft nicht gewollte stationäre Pflege im Heim lässt sich so häufig vermeiden.“

Die Mehrkosten für Barrierefreiheit bei Neubauten beziffert das auf Seniorenimmobilien spezialisierte Unternehmen Terragon auf ein Prozent. Diese geringen Mehrkosten lägen im Interesse der Eigentümer, betont Vorstandschef Michael Held, da dadurch „ein höherer Immobilienwert gegenüber nicht barrierefreien Wohnungen“ erzielt werde. „Die Unternehmen haben ein großes Interesse daran, dass ihre Mieter möglichst lange in der Wohnung bleiben“, sagt auch Klaus-Peter Hesse, Sprecher der Geschäftsführung des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Er fordert den Staat auf, „mehr Geld zur Verfügung zu stellen und Verabredungen mit den großen Wohnungsunternehmen zu treffen, um durch Umbau barrierefreie Wohnungen im günstigen Segment zu schaffen“.

Hilfreich ist die Digitalisierung. Unter dem Begriff „Ambient Assisted Living“ (AAL) haben Techniker zahlreiche technologiegestützte Anwendungen entwickelt. So gibt es Teppiche, die Hilfe rufen, wenn der Bewohner gestürzt ist und nicht mehr aufstehen kann. Bewährt hat sich



Menschen
(in Mio.)

→

Quelle:
Pestel-Institut,
„Wohnen der
Altersgruppe
65plus“, 2018

auch ein System, das Herd und Licht ausschaltet, wenn der betagte Mieter die Wohnung verlässt. Das Potenzial ist groß: Laut einer Umfrage von 2017 ist jeder zweite Befragte im Alter von über 60 Jahren überzeugt, dank AAL länger in der eigenen Wohnung bleiben zu können.

Nicht übersehen werden sollte aber, dass viele Senioren noch fit sind. Der wachsende Anteil der Hochbetagten und Pflegebedürftigen bedeutet nicht, „dass wir alle Wohnungen so umbauen müssen, dass sie für alte, körperlich beeinträchtigte Menschen bewohnbar sind“, sagt Bettina Harms von der Geschäftsleitung der Beratung Analyse & Konzepte. Auch der finanzielle Aspekt spielt eine Rolle: „Man darf nicht vergessen, dass Aufzüge hohe Betriebskosten verursachen.“

Vonovia baut bei neuen Wohnungen barrierearm und barrierefrei – trotzdem hält Arnd Fittkau einen grundsätzlichen Hinweis für wichtig. „Senioren kommen bei der aktuellen Diskussion um Wohnraum insgesamt zu kurz“, sagt er. Sie hätten bei dieser Frage, trotz der Alterung der Gesellschaft, noch eine viel zu kleine Lobby. /



»Barrierearme Wohnungen ermöglichen Menschen eine Pflege in den eigenen vier Wänden. Die deutlich teurere und oft nicht gewollte stationäre Pflege im Heim lässt sich so häufig vermeiden«

Matthias Günther,
Leiter des Pestel Instituts

2

Urbanisierung: Der Zug in die Städte hält an

Manchmal ändern sich Einschätzungen verblüffend schnell. Noch bis 2008 förderte die Kulturstiftung des Bundes das Projekt „Shrinking Cities“. Heute wirkt das fast surreal. Denn die Städte wachsen wieder – und zwar weltweit. Die Vereinten Nationen rechnen damit, dass im Jahr 2050 gut zwei Drittel aller Menschen in Städten leben werden; heute sind es 55 Prozent. Auch in Deutschland wird der Anteil der Stadtbewohner der Prognose zufolge zunehmen, und zwar von heute 77 Prozent auf

Nur
15,7
Prozent der Deutschen wohnen 2050 laut UN auf dem Land. 1990 lag der Anteil bei 26,9 Prozent



84,3 Prozent im Jahr 2050. Schon in den letzten Jahren haben die meisten deutschen Großstädte in erheblichem Ausmaß Einwohner gewonnen. In Berlin zum Beispiel erhöhte sich die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2017 um rund acht Prozent, in Leipzig sogar um etwa 14 Prozent.

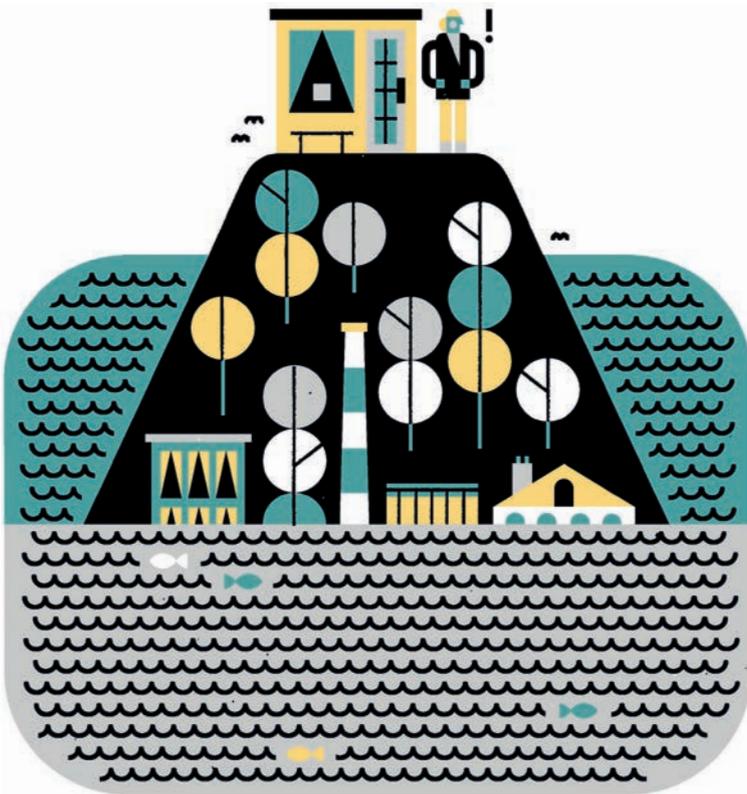
„Der Druck auf die Großstädte bleibt bestehen“, stellt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einer aktuellen Studie fest. Dieser Druck führt dazu, dass Wohnungen knapp geworden und die Mieten stark gestiegen sind. Das hat Folgen, wie Reiner Braun sagt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Beratungsgesellschaft Empirica: „Seit etwa acht Jahren zeigt sich zunehmend die Tendenz, dass Haushalte ins Umland der Großstädte ziehen. Das bedeutet aber keine Abkehr vom Trend der Urbanisierung. Denn die Mehrheit der betreffenden Menschen würde lieber in der Stadt bleiben, wenn sie dort eine bezahlbare Wohnung fände.“

Bettina Harms von Analyse & Konzepte vergleicht die Situation schon mal mit einer „vollen Badewanne, die ins Umland schwappt“. Und manchmal schwappt sie weiter: Reiner Braun beobachtet, dass vor allem Studierende auf „Schwarmstädte der zweiten Reihe“ wie Schwerin, Chemnitz oder Magdeburg ausweichen.

Die Sogwirkung stellt die Wirtschaft vor Herausforderungen. Es sei „dringend nötig, gegen den in den Städten herrschenden Wohnungsmangel vorzugehen“, mahnt das BBSR. Arnd Fittkau von Vonovia sagt: „Wir müssen bauen. Die Frage ist, ob Kommunen das tatsächlich zur Chefsache erklären, denn daran hängen auch viele Investitionen in die Infrastruktur.“

Expertin Bettina Harms stellt zudem eine anhaltende Nachfrage nach kompakten Wohnungen mit effizienten Grundrissen fest. „In unseren Befragungen“, sagt sie, „hören wir immer wieder: Lieber wohnen wir auf kleiner Wohnfläche, dafür aber zentral, als weit draußen eine große Wohnung zu haben.“ Arnd Fittkau beobachtet das auch. „Der Trend geht zurück. Um weniger bezahlen zu müssen, nehmen Menschen zunehmend in Kauf, dass es wieder kleiner wird.“ Und das hält an, glaubt er.

Vor allem private Projektentwickler und Investoren sehen aus diesem Grund in Mikroapartments Potenzial. Das sind Kleinwohnungen bis etwa 25 Quadratmeter, die meist komplett möbliert angeboten werden. Doch Empirica-Vorstand Braun rät zur Vorsicht: „Wenn eines Tages wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen, wollen die Menschen nicht mehr auf 20 Quadratmetern wohnen.“ /



3

Klimawandel: Der mühsame Weg zur Energieeffizienz

Auf
312

Mrd. € schätzt Roland Berger den Markt für energiesparende Gebäude im Jahr 2025. 2016 waren es nur 133 Mrd. Euro

I

n der Frankfurter Speicherstraße steht eines der energieeffizientesten Wohngebäude Deutschlands. Das „Aktiv-Stadthaus“ der AGB Frankfurt Holding ist ein Plus-

Energie-Haus, das dank Dämmung, Photovoltaikanlage und Abwasserwärmetauscher mehr Energie erzeugt, als seine Nutzer verbrauchen.

Solche Projekte sieht die Politik gern. Sie hat die Immobilienwirtschaft in die Pflicht genommen, denn rund 30 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen stammen von Gebäuden. Ziel der Bundesregierung ist es, dass bis 2050 der gesamte Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein wird.

Doch ist es sinnvoll, dieses Ziel durch immer dickere Dämmschichten und immer komplexere technische Anlagen zu erreichen? Nein, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Wir sind mit der Energieeffizienz und dem Klimaschutz im Gebäudesektor in einer Sackgasse angekommen.“ Problematisch ist für Gedaschko vor allem, dass die Politik die teuersten Maßnah-

men am stärksten fördert und nicht die, die mit geringen Kosten einen hohen Nutzen bringen.

Ein Beispiel dafür könnte die Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort sein. Doch hier legt die Politik Unternehmen, die ihren Mietern vor Ort erzeugten grünen Strom anbieten, Steine in den Weg – seit diesem Jahr verschlechtern sich die finanziellen Rahmenbedingungen.

Aber die Hände in den Schoß legen kann die Wohnungswirtschaft nicht. Die derzeitigen Anstrengungen, kritisiert jedenfalls Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena), seien „nicht ausreichend, um die Klimaschutzziele und damit die anvisierte Treibhausgasreduzierung im Gebäudebereich zu erreichen“. Um das zu ändern, sind nach Ansicht der Immobilienwirtschaft Anreize nötig. Es sei „ein großer Fehler, dass die in der Koalitionsvereinbarung vorgesehene steuerliche Abschreibung der energetischen Gebäudesanierung bisher nicht eingeführt worden ist“, kritisiert ZIA-Sprecher Klaus-Peter Hesse. Immerhin: Für die Zukunft hat der Bund diesen Schritt inzwischen auf seiner Agenda.

Das Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zeigt sich auch bei der energetischen Modernisierung. Seit Beginn des Jahres dürfen Eigentümer nur acht Prozent jährlich statt wie bisher elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Gleichzeitig beklagen Mietervertreter, die Nutzer würden zu stark zur Kasse gebeten. Vonovia hat deshalb erklärt, keine Modernisierungen vorzunehmen, die zu einer Steigerung von mehr als zwei Euro pro Quadratmeter führen. „Kein Mieter soll aufgrund einer Modernisierung ausziehen müssen“, so Vorstandschef Rolf Buch. /



»Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen wir mit technologieoffenen Lösungen arbeiten und in Quartierszusammenhängen denken«

Klaus-Peter Hesse,
Sprecher der Geschäftsführung, ZIA

„Herausforderungen machen nicht an Landesgrenzen Halt“

Nationale Egoismen gefährden den Zusammenhalt in Europa. Die globalen Probleme, zu denen auch der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zählt, müssen allerdings gemeinsam gelöst werden.
Ein Kommentar von Rolf Buch

Die Megatrends, die darüber entscheiden, wie wir künftig wohnen, machen nicht an Landesgrenzen halt. Einwanderung, Urbanisierung, demografischer Wandel oder auch der Klimaschutz sind Aufgaben, denen sich alle in Europa stellen müssen. Zum Beispiel die Migrations- und Fluchtbewegungen. Gesellschaften durchmischen sich, innerhalb Europas, aber auch durch Zuwanderung aus anderen Teilen der Welt. Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern zuerst in den Wohnquartieren. Das Wohnen in einer stabilen, nach Nationalitäten, Alter, Bildung und sozialer Herkunft durchmischten Nachbarschaft ist eine unverzichtbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration.

Wie kann man Quartiere neu und integriert denken – bezogen auf das Bauen und das Quartiermanagement? Wichtig sind vor allem zwei Dinge: Zum einen, Wohnangebote zu schaffen, die unterschiedlichen Ansprüchen etwa an Größe, Zuschnitt und Preis genügen. Zum anderen, Orte und Räume zu entwickeln, an denen Kontakte und damit gelebte Nachbarschaft entstehen können. Dafür sind hohe Investitionen in Gebäude und Umfeld erforderlich. Alleine können es Wohnungsunternehmen nicht schaf-

fen. Hier müssen neben den sozialen Trägern und den Bewohnern auch die Kommunen, der Bund und die Länder mitwirken.

Neue Konzepte gesucht

Ein zweites Thema ist die Urbanisierung. Überall in Europa zieht es Menschen in die Städte. Sie gehen aber nicht nur nach Berlin, Paris, Madrid oder Rom, sondern auch zunehmend in die mittelgroßen Städte. Damit stehen viele Länder vor einer ähnlichen Herausforderung: Sie benötigen Konzepte für bezahlbaren Wohnraum. Diese Aufgabe duldet keinen Aufschub, denn Wohnungsnot kann gesellschaftliche und politische Entwicklungen nach sich ziehen, die eine Demokratie herausfordern und nationale Egoismen fördern können. Wir in Deutschland benötigen konkrete bauordnungs- und bauplanrechtliche Änderungen, um sowohl Nachverdichtungen als auch den Neubau im Siedlungszusammenhang sowie die Aufstockung von bestehenden Gebäuden zügiger und kostengünstiger zu realisieren. Um den Prozess zu beschleunigen, muss auch die Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorangetrieben werden.

Ein dritter Punkt: Die Bürger werden immer älter. Im Jahr 1990 lag das Medianalter, das die Bevölkerung in eine jüngere und eine ältere Hälfte

teilt, in der EU noch bei 35 Jahren. Aktuell liegt es bereits bei knapp 43 Jahren. Dabei entwickelt sich Europa nach einer Analyse des Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung auseinander: Auf der einen Seite der englischsprachige Raum, weite Teile Frankreichs, Teile der Benelux-Staaten sowie Skandinavien, wo sich Geburten und Sterbefälle die Waage halten und Zuwanderung für Wachstum sorgt. Auf der anderen Seite die südlichen und östlichen Randgebiete, die durch Sterbeüberschüsse und Abwanderung doppelt leiden.

Günstige, effektive Maßnahmen

In Deutschland werden in den Jahren nach 2035 voraussichtlich knapp 24 Millionen Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Damit wird Wohnen zu einer gesellschaftlichen Herausforderung. Das Forschungsunternehmen Prognos sagt bis 2030 einen zusätzlichen Bedarf von 2,9 Millionen altersgerechten Wohnungen voraus. Nötig sind Konzepte, die es älteren Menschen ermöglichen, durch auf sie zugeschnittene Leistungen möglichst lange in ihrer Wohnung zu bleiben. Viel wäre gewonnen, wenn Förderprogramme, auch im Wege des direkten Zuschusses, auf wenig kostenintensive, aber sehr effektive Maßnahmen ausgerichtet würden, wie etwa den Einbau einer barrierearmen Dusche.

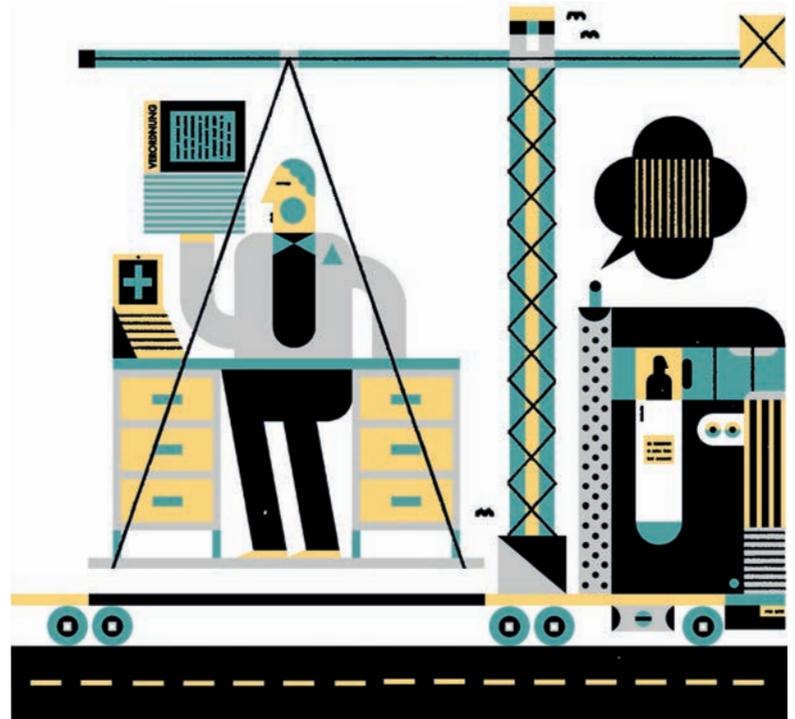


»Das Wohnen in einer durchmischten Nachbarschaft ist eine unverzichtbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration«

Rolf Buch,
Vorstandsvorsitzender Vonovia SE

Und, viertens: Auch die Bedrohungen durch den Klimawandel lassen sich nicht in nationalen Alleingängen lösen. Der größte Hebel, über den die Wohnungswirtschaft in Europa zum Klimaschutz beitragen kann, ist die Aufwertung des Bestandes. Die bundesweite Sanierungsquote von einem Prozent reicht dazu jedoch bei weitem nicht aus. Ziel der Regierung ist es, jährlich mindestens drei Prozent zu sanieren.

Doch es regt sich Widerstand, wenn Wohnungsunternehmen energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen und einen Teil der Kosten, etwa für die Dämmung von Fassaden oder den Austausch alter Fenster, auf die Mieten umlegen. Ein Grund dafür ist möglicherweise die mangelnde Offenheit gegenüber neuen Technologien. Die Bevölkerung in anderen europäischen Ländern, etwa in den Niederlanden oder in Schweden, ist aufgeklärter und experimentierfreudiger. Von ihnen sollten wir lernen, um die Treibhausminderung voranzubringen. Aber auch die Politik ist gefordert: Sie muss klären, wie die erforderlichen, zum Teil auch niedrigschwelligen Maßnahmen finanziert werden sollen.



4 Gesetzliche Regeln: Wie Vorgaben das Bauen blockieren

Mathias Münch hat als Partner in der Rechtsanwaltskanzlei BRL Boege Rohde Luebbehusen mit zahlreichen Unternehmen zu tun, die Wohnungen bauen. Deren Sorgen kennt er gut. „Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Barrierefreiheit und Stellplatzvorgaben: Das sind die Punkte, die bei Wohnungsbauvorhaben am häufigsten Konfliktpotenzial enthalten“, sagt Münch.

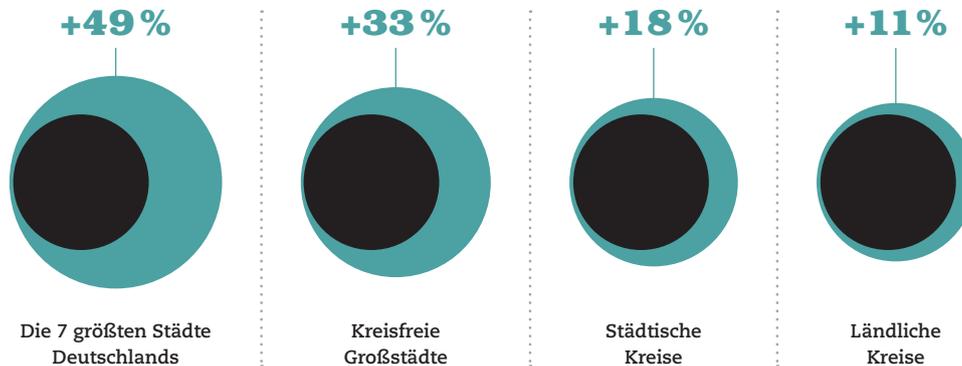
Unternehmen und Bauträger berichten landauf, landab von Hindernissen, die Vorhaben verzögern, verteuern oder verhindern. Zwar gibt es für viele Vorschriften gute Gründe, schließlich will niemand, dass Häuser leicht in Brand geraten. Im Einzelnen aber erschweren sie den Bau. Manchmal muss ein aufwendiger zweiter Rettungsweg gebaut werden, manchmal ist der Lärmschutz so streng, dass sich Wohnungen nur

20

Tausend neue Verordnungen:
Zwischen 1990 und 2015 hat sich die Zahl der gesetzlichen Regelungen vervierfacht, auf heute knapp 20.000

Entwicklung der Bodenpreise bei Grundstücken zur individuellen Bebauung

Ein Kostentreiber für neuen Wohnraum sind die Bodenpreise. Zwischen 2011 und 2016 sind sie vor allem in den größten Städten am stärksten, aber auch auf dem Land signifikant gestiegen



mit großem Aufwand errichten lassen. „Es ist unfassbar, was es alles an Vorschriften gibt“, sagt Andreas R. Becher, Vorsitzender des Landesverbands Berlin des Bundes Deutscher Architekten. Laut ZIA hat sich die Zahl der relevanten Normen, Vorschriften und Regeln zwischen 1990 und 2015 vervierfacht, auf knapp 20.000.

Diese Flut an Vorschriften auf EU-, Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene trägt wesentlich dazu bei, dass das Bauen teurer geworden ist. Seit dem Jahr 2000, so rechnet Dietmar Walberg vor, sind die Bauwerkskosten um 61 Prozent gestiegen. Walberg ist Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel, die bundesweit die Kosten von Wohnungsneubauten auswertet. Allerdings, gibt er zu bedenken, „ist der Wohnungsbau nicht nur wegen gesetzlicher Vorschriften teurer geworden, sondern auch wegen der gestiegenen Anforderungen der Mieter“.

Was sich gegen die Kostenexplosion tun lässt, hat die vom Bundesbauministerium eingesetzte Baukostensenkungskommission untersucht. Sie empfiehlt „eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen“. Umgesetzt wurde die Empfehlung bisher nicht. Besonders vertrackt ist die Situation, weil jedes Bundesland eine eigene Bauordnung hat. Unternehmen, die an mehreren Standorten Projekte realisieren, müssen jeweils unterschiedliche Regeln zu Abstandsflächen oder Autostell-

plätzen beachten. Hinderlich ist das vor allem für das serielle Bauen, von dem sich Experten eine Senkung der Kosten versprechen.

Könnte eine einheitliche Bauordnung das lösen? Walberg ist skeptisch. „Wenn alle 16 Landesbauordnungen zusammengeführt würden, bestünde die Gefahr, dass das Geflecht an Vorschriften noch komplizierter würde.“ Der Experte schlägt vor, auf Länderebene eine Vereinfachung anzustreben. Hamburg sei hierbei vorangegangen. Dort muss beim Dachausbau in bestimmten Fällen kein Fahrstuhl mehr eingebaut werden. Außerdem dürfen jetzt auch höhere Gebäude aus dem umweltfreundlichen Baustoff Holz errichtet werden. /



»Wenn kaum eine Alleinerziehende, ein Polizist oder eine Krankenschwester eine Wohnung in einer Stadt wie München finden, dann läuft etwas falsch«

Arnd Fittkau,
Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen, Vonovia

+ 27%

Quer durch alle Städte und Kreise sind die Bodenpreise in Deutschland im Schnitt um 27 Prozent gestiegen

● 2011
● 2016

←

Quelle: BBSR; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen

5

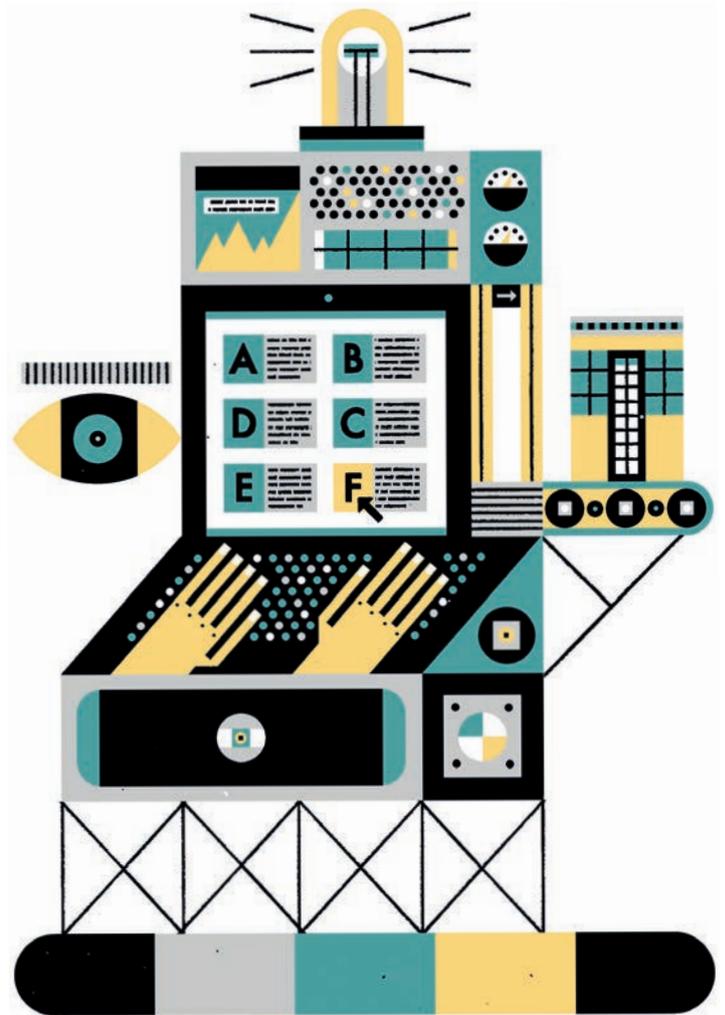
Flexibilisierung: Wohnwünsche verändern sich mit der Lebensphase

Es ist ein ungewöhnliches Projekt, für das Stadt und Land – eine Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin – im Januar Richtfest feierte. In Neukölln entsteht ein Ensemble, das neben konventionellen Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen 17 Atelierwohnungen und sieben WGs umfasst. Zudem soll ein begrünter Hof die Kommunikation unter den Mietern fördern.

Mit diesem „beispielhaften Projekt innerstädtischer Nachverdichtung“ (Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher) greift Stadt und Land einen Trend auf. „Vor allem bei jungen Bewohnern setzt sich der Sharing-Trend durch“, so Beraterin Bettina Harms. „Sie sagen, dass man nicht alles selber besitzen muss, sondern es mit anderen teilen kann.“ Das gelte für Autos und Fahrräder genauso wie für Räume zum Arbeiten oder Feiern. „In zentralen Lagen kann es für Wohnungsunternehmen sinnvoll sein, Co-Working-Spaces oder andere gemeinsam nutzbare Räume vorzusehen.“

Nun ist das zwar nicht ganz neu, wie die Nachbarschaftstreffpunkte zeigen, die es bei vielen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften schon lange gibt. Doch die Studie „Wohntrends 2035“, die Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zusammen mit dem Forschungsinstitut InWIS erarbeitet hat, zeigt, dass die Fragmentierung der Gesellschaft zugenommen hat. „Die Wohnwünsche differenzieren sich immer weiter aus“, so Harms.

Einer dieser Wünsche zielt auf kleine, möblierte Wohnungen, die für kurze Zeit angemietet werden und für Studierende, Projektmitarbeiter und Berufseinsteiger attraktiv sind. Allerdings kommen Mikroapartments nur für fünf Prozent der in der GdW-Studie Befragten in Betracht. Dass nicht alle Mieter Kleinstwohnungen in Kombination mit Gemeinschaftsräumen suchen, belegt auch eine Kantar-Emnid-Studie im Auftrag von



78%

Was muss eine Traumimmobilie für Sie bieten?

Eine Einbauküche!
Sie landete auf Platz 1 der Wohnwünsche bei einer Umfrage 2018

Vonovia. Demnach hält der „Homing“-Trend an, eine Lebensart, bei der man seine Freizeit vorzugsweise in den eigenen vier Wänden verbringt – und dafür benötigt man ausreichend Platz.

Man sieht: Die Lebensentwürfe der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen sind sehr unterschiedlich. Weil sich gesellschaftliche Trends zudem schnell wandeln, müssen Anbieter passende Strategien entwickeln. „Grundsätzlich ist es immer empfehlenswert, möglichst wenige tragende Wände vorzusehen und so eine möglichst große Flexibilität zu erzielen“, sagt Bettina Harms. Und dann hat sie noch einen Tipp: „Unsere Erfahrung zeigt, dass Mieter gern ein kleines zusätzliches Zimmer haben.“ Ob sie dieses als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Bastelraum nutzen – das können die Mieter ganz flexibel selbst entscheiden.

Für viele Menschen ist das aber Luxus geworden, so Arnd Fittkau von Vonovia. „Wenn kaum eine Alleinerziehende, ein Polizist oder eine Krankenschwester noch eine Wohnung in einer Stadt wie München findet“, sagt er, „dann läuft etwas falsch.“ Das müsse sich ändern – und dieser Verantwortung will er sich stellen. /

„Mit der Stadtgesellschaft in Frieden leben“

Brauchen Deutschlands Mieter einen starken Staat oder starke Unternehmen? Kiels Oberbürgermeister Ulf Kämpfer (SPD) und Vonovia Vorstand Klaus Freiberg debattieren – und entdecken Wege, Städte gemeinsam voranzubringen



W&G: Kiel wächst. Herr Oberbürgermeister, macht Ihnen das eher Freude oder Sorgen?

Ulf Kämpfer: Beides. Es ist erfreulich, dass Menschen herkommen und nicht aus der Stadt flüchten. Aber es bereitet uns Probleme. Wohnungen sind extrem knapp; Preise und Mieten steigen, und wir haben kaum Flächen für Neubau. Wir haben mehr und mehr Wohnungsnotfälle, denen wir als Stadt nicht helfen können. Darum ist es eine Schicksalsfrage für die Entwicklung der Stadt, dass wir mehr und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Klaus Freiberg: Das gilt ja nicht nur für Kiel. Wir haben nachhaltigen Zuzug nach Deutschland, und die Menschen konzentrieren sich deutlich stärker in den attraktiven Städten. Den Druck verstärken

immer mehr Singles oder Paare mit zwei Wohnungen an ihren Arbeitsorten und einer dritten fürs gemeinsame Wochenende. Ich muss zugeben: Auch wir haben diese Entwicklung nicht vorausgesehen.

U.K.: Zumindest haben Sie das Problem richtig beschrieben. Wir kommen mit dem Bauen nicht schnell genug hinterher. Mit genügend Wohnungen würden sich die Preise und Mieten regulieren; in Kiel waren sie mehr als zehn Jahre lang stabil. Aber ich kenne von Ihnen keinen Neubau in Kiel, obwohl Sie doch bestimmt das Kapital hätten.

K.F.: Auch den Willen. Wir haben vor zwei Jahren angekündigt, dass wir in ganz Deutschland mindestens 2.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen – rasch, preisgünstig und in guter Qualität in modularer Bauwei-

se, und nicht draußen am Stadtrand, sondern auf den Dächern unserer Häuser und auf freiem Gelände dazwischen. Diese Wohnungen liegen im bezahlbaren Segment. Aber wir bekommen sie zu langsam und aufwendig genehmigt. Beispiel: Obwohl wir überall technisch das Gleiche bauen wollen, gibt es keine Typengenehmigung, sondern da müssen ganz konventionell jede Menge Bauingenieure immer wieder aufs Amt fahren. Für ein normales Bauvorhaben ungefähr 15-mal.

U.K.: Ich würde mir wünschen, Sie lassen Ihren Worten Taten folgen. Wir sehen ein großes Potenzial für Nachverdichtungen in relativ locker gebauten Nachkriegsquartieren. Das genehmigen wir, wo immer es geht, in einem schlanken Verfahren; auch beim Dachausbau sind wir großzügig.



Aber das kann ich Ihnen erst beweisen, wenn Sie Bauanträge einreichen. Oder ist Ihnen das Kieler Mietniveau noch nicht hoch genug?

K.F.: Wir wollen ja auch geförderte Sozialwohnungen bauen, bei denen es gar nicht um ein Marktmietniveau geht. Wir sind ein Teil der Stadtgesellschaft und eng mit ihr verwoben. Also wollen wir im Frieden mit ihr leben und auch die soziale Herausforderung annehmen. Darum finden wir einen Mix mit 30 Prozent geförderten Wohnungen völlig in Ordnung.

U.K.: Dann sollten Sie wirklich mal anfangen. Sie haben im vorigen Jahr 1.600 Wohnungen geschaffen, das sind gerade mal vier Promille Ihres Bestands von 400.000. Das finde ich ziemlich bescheiden.

K.F.: Ja, das ist ein langer Weg, wir haben erst vor zwei Jahren angefan-

Rathaus-Gespräch in Kiel:
Sind Staat und Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt Gegner oder Partner?

gen, systematisch zu bauen. Und zeigen Sie mir einen anderen großen Bestandhalter, der aus dem Stand so viel baut. Dass es noch kein Projekt in Kiel gibt, ist Zufall. Und ich höre gern Ihr Willkommenssignal.

U.K.: Ihr Fall zeigt, dass der Markt allein weder das Mengenproblem löst noch die Mieten dämpft. Wir wollen deshalb eine eigene kommunale Wohnungsgesellschaft gründen, die KiWoG. Wir wissen heute, dass es vor 20 Jahren ein Fehler war, das Vorläuferunternehmen KWG zu verkaufen, dessen Wohnungen heute Ihnen gehören. Jetzt müssen wir mühsam von vorn beginnen,

und das in einer Zeit, in der die Flächenkonkurrenz gewachsen ist. Hinzu kommen geringe Kapazitäten und hohe Kosten der Bauwirtschaft. Darum kann unser kommunales Unternehmen jetzt am Anfang nur um wenige hundert Wohnungen pro Jahr wachsen. Es ist eine Generationenaufgabe, aber sie ist existenziell. Unser großes Vorbild, und nicht nur unseres, ist Wien. Da bauen die Stadt und Genossenschaften seit über 100 Jahren soziale Wohnungsbestände auf; heute haben sie 62 Prozent der Wohnungen in Händen. Das ist sicherlich einer der Gründe, warum Wien gerade erst zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt wurde.

K.F.: Da sehe ich den Markt ein bisschen anders; wir sind ja einer der größten privaten Vermieter in Wien. Wenn Sie bei der Stadt oder einer Genossenschaft untergekommen sind, dann haben Sie erst mal ausgesorgt – Sie zahlen wenig Miete und Sie können den Vertrag über Generationen vererben. Aber wehe, Sie müssen in Wien umziehen und bei der Stadt ist gerade nichts frei. In Wien haben Sie zwei Gruppen: Wer sich lange nicht bewegen musste, wohnt glücklich bei der Stadt. Wer sich heute bewegen muss, findet keinen ausreichend großen freien Mietmarkt.

U.K.: Menschen mit weniger Geld finden in Kiel heute auch schwer bezahlbaren Wohnraum. Deshalb wollen wir wieder städtische Wohnungen anbieten. Zusätzlich brauchen wir ein Segment, das auch für Überschuldete, Frauen im Frauenhaus, Geflüchtete und Haftentlassene zugänglich ist. Heute ist die Konkurrenz überall auf dem Wohnungsmarkt groß und da haben gerade diese Menschen das Nachsehen.

K.F.: Auch da tragen wir als Marktführer Verantwortung und nehmen sie an. Bei uns wohnen Menschen unterschiedlicher Herkunft. Beispiel: Als so viele Flüchtlinge kamen, wurde jeder dritte Mietvertrag in Nordrhein-Westfalen mit uns geschlossen. Momentan kommen fünf Prozent unserer neuen Mieter aus Syrien und drei Prozent aus Rumänien. Natürlich



»Menschen mit weniger Geld finden in Kiel heute auch schwer bezahlbaren Wohnraum. Deshalb wollen wir wieder städtische Wohnungen anbieten.«

Ulf Kämpfer

müssen wir immer auf die Vielfalt in unseren Quartieren achten. Zu homogene Anspruchsgruppen sorgen für zu wenig Stabilität in den Hausgemeinschaften – das haben wir in der Vergangenheit gelernt. Andererseits gebietet es unsere Position, Mieter nicht nur nach Brieftasche, Beruf und Herkunft auszuwählen. Das Beispiel zeigt, dass die Herausforderungen der Gesellschaft immer auch unsere sind. Gern wollen wir sie gemeinsam mit Städten anpacken. Eine kommunale Sperrminorität von 25 Prozent plus eine Aktie und eine vernünftige Geschäftsordnung – das könnte ein wirtschaftliches und soziales Erfolgsmodell sein.

U.K.: Wie bitte: Wir sollen Miteigentümer von Vonovia werden?

K.F.: Warum soll sich eine Kommune nicht mit dem zusammenschließen, der das operative Geschäft beherrscht und die Ressourcen hat, zum Beispiel Grundstücke und Bauingenieure? Wir verankern uns stärker lokal; die Stadt kann ihre Ziele viel schneller erreichen als mit dem mühsamen Aufbau einer eigenen Firma.

U.K.: In einem Joint Venture erkenne ich keinen großen Vorteil. Wir sehen doch in nahen Großstädten, dass kommunale Wohnungsunternehmen wie die SAGA in Hamburg und die Trave in Kiel sehr ordentlich arbeiten; die SAGA baut auch kräftig neu. Ich mag mir gar nicht vorstellen, was auf dem Hamburger Markt los wäre, wenn es sie mit ihren 130.000 Wohnungen nicht gäbe.

K.F.: Wir sind nicht immer teurer als kommunale Gesellschaften. Auch bei denen gibt es Wohnungen für 14 Euro pro Quadratmeter, und auch dort ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen begrenzt. Die haben schließlich auch Kosten, aber keinen solchen Größenvorteil wie wir.

U.K.: Trotzdem sind sie gerade in einer Zeit wie der heutigen wichtig. Auf der einen Seite gibt es den lebensnotwendigen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen; auf der anderen Seite will ein DAX-Konzern wie Ihrer zweistellige Eigenkapitalrenditen einfahren. Und gerade auf einem aus den Fugen geratenen Markt lassen sich derart hohe Renditen erzielen – Sie können Mieten erhöhen, Wohnungen

teuer neu vermieten oder sie teuer modernisieren, und Sie reizen das aus. Sie dürfen laut Gesetzgeber Modernisierungskosten bis zu zwei Euro pro Quadratmeter und Monat auf die Miete umlegen – und was verlangen Sie in einem aktuellen Fall? Genau 1,99 Euro. So etwas bringt Mieterin-



nen und Mieter in die Bredouille.

K.F.: Ich kenne mehr als genug Marktteilnehmer, die das ausreizen wollen. Wir hingegen haben im letzten Jahr unsere Mieten im Bestand um nur 1,3 Prozent erhöht – also unter dem Inflationsniveau. Außerdem haben wir uns freiwillig verpflichtet, nie mehr als zwei Euro zu nehmen – das ist eine stärkere Einschränkung als im kürzlich verschärften Gesetz. Wir modernisieren ja nicht irgendwo, sondern wir bringen oftmals jahrzehntelang vernachlässigte Bausubstanz auf Vordermann. Und: Wir haben 6.000 angestellte Handwerker. Wenn wir für zwei Euro modernisieren, dann kommt ein gutes Produkt heraus.

U.K.: Aber eins, das die Mieter meist nicht bestellt haben. Was manche dazu zwingt, sich bis zum Existenzminimum einzuschränken. Andere müssen sogar ausziehen. Warum bieten sie nicht wenigstens Mietern, die sich die teurere Wohnung nicht mehr leisten können, nebenan eine unsanierte bezahlbare an? Das wäre das Mindeste, was man erwarten kann.

K.F.: Nach einer Modernisierung muss bei uns niemand ausziehen, sondern wir gestalten die Miete so, dass jeder sie bezahlen kann. Dass ein 80-jähriges Ehepaar oder eine alleinerziehende Mutter wegen einer

Modernisierung aus der Wohnung muss, das kann und das werde ich moralisch nicht akzeptieren, und es wäre unverträglich mit unserer sozialen Verantwortung. Für diese Menschen finden wir eine Lösung!

U.K.: Hier in Kiel haben Mieter dennoch Angst. Ich würde mich freuen, wenn wir eine Vereinbarung treffen könnten: Wir tun das Unsere, wenn Sie sozialen Neubau per Nachverdichtung planen, und Sie versichern, dass niemand nach Modernisierungen ausziehen muss.

K.F.: Das versichere ich Ihnen hiermit unter Zeugen.

U.K.: Wir müssen über ein weiteres Thema reden: Nebenkostenabrechnungen. Da haben Sie teils extrem intransparente Abrechnungen, das können 500 Seiten mit Formulierungen sein, die nur Experten verstehen.

K.F.: Dass unsere Abrechnungen komplex sind, ist richtig. Wir fügen einen Wust unterschiedlicher Datenquellen in einem System zusammen. Da kommt es insbesondere bei Wohnungen, die neu bei uns sind, immer mal zu Schwierigkeiten. Zur Einordnung ein paar Fakten: Vonovia erstellt rund 715.000 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Jahr. Zurzeit liegt die Einspruchsquote bei rund fünf Prozent. Also in fünf Prozent



Kiels bewegter Markt

Schleswig-Holsteins Landeshauptstadt Kiel verkaufte im Jahr 1999 die städtische Wohnungsgesellschaft KWG mit rund 11.000 Wohnungen für 250 Millionen DM an die WCM AG. Nach zwei Weiterverkäufen an Blackstone und Vitus gingen die Wohnungen 2014 an Vonovia. Das Unternehmen hat nach weiteren Käufen derzeit ca. 15.000 Wohnungen in Kiel und will diese im Bestand behalten. 2018 beschloss der Rat der Stadt Kiel die Gründung einer neuen kommunalen Wohnungsgesellschaft, der KiWoG.

aller Fälle meldet sich unser Kunde bei uns und hat eine unverständliche Kostenposition oder -entwicklung festgestellt. Das prüfen wir und leisten Aufklärung. In 0,7 Prozent aller Fälle stellen wir fest, dass ein Fehler auf unserer Seite passiert ist. Hierfür entschuldigen wir uns und zahlen zu viel gezahlte Leistungen zurück. Und abschließend: Die Zahl der Rechtsstreitigkeiten gegen uns zum Thema Nebenkosten liegt über die letzten vier Jahre konstant bei 0,03 Prozent im Verhältnis zum Gesamtbestand.

Vonovia hat besonders viele Wohnungen in zwei sozial nicht einfachen Kieler Vierteln, in Mettenhof und Gaarden. Kommen Sie da zusammen?

U.K.: Das hoffe ich. Im „Projekt Gaarden hoch 10“ versuchen wir zu zeigen, dass es zusammen geht. Da hat Vonovia die Chance, viele Vorurteile zu widerlegen. Sie können sich mit der nötigen Behutsamkeit um die Häuser kümmern, wir uns um den Straßenraum. Ich setze Hoffnungen darauf, dass es funktioniert und zeigt, dass die Aufwertung von Beständen nicht gegen die Interessen der Mieter gerichtet sein muss – und das bedeutet in diesem Fall, dass Wohnen auch nach Modernisierungen nicht unbezahlbar wird.

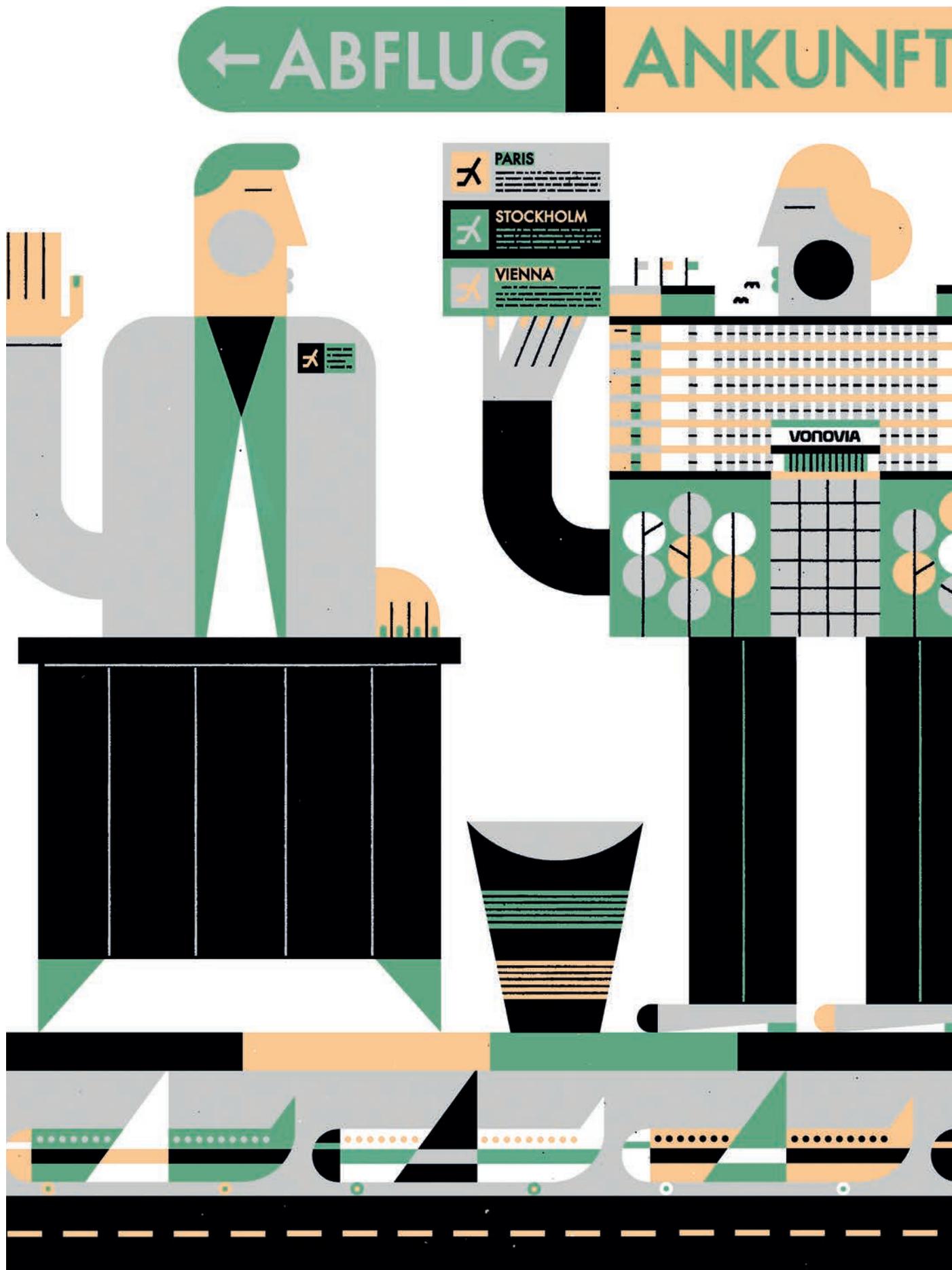
K.F.: Die Aufgabe nehmen wir gern an. Wir haben hier in Kiel eines der sozial anspruchsvollsten Quartiere in Norddeutschland. Wir haben Respekt vor der Aufgabe und sind gern dabei. /

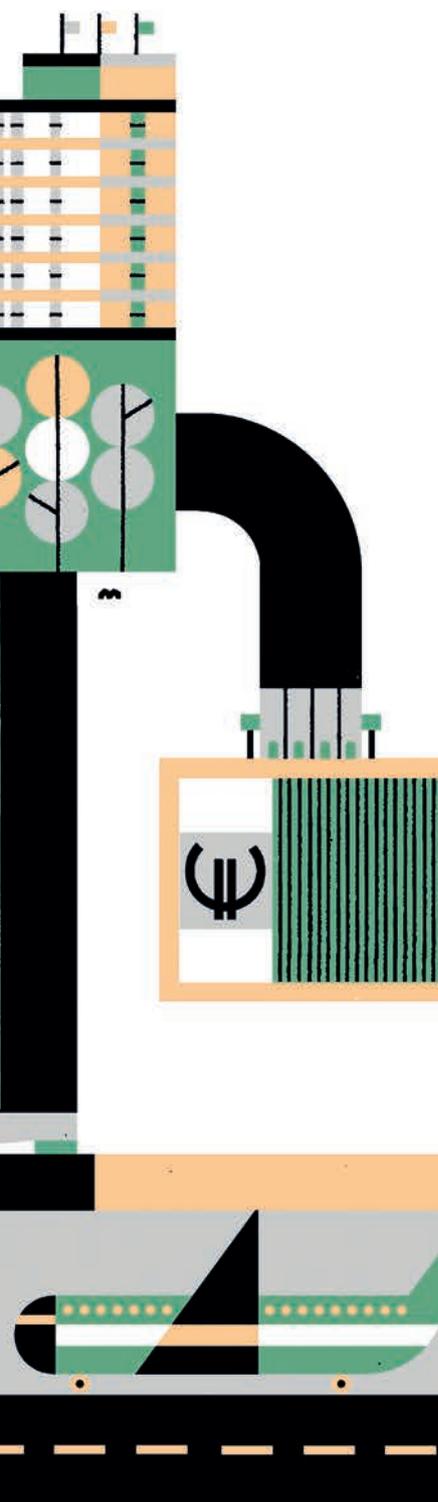
Gespräch: Roland Stimpel



»Den Druck verstärken immer mehr Singles oder auch Paare mit zwei Wohnungen an ihren Arbeitsorten und einer dritten fürs gemeinsame Wochenende«

Klaus Freiberg





Über den Tellerrand

Österreich, Schweden, Frankreich: Vonovia expandiert ins europäische Ausland. Ziel des Konzerns ist es, die verschiedenen Märkte besser kennenzulernen – und das eigene Modell über die deutsche Grenze zu tragen

Den Anfang machte Conwert. Das österreichische Wohnungsunternehmen wurde 2016 übernommen. Ein Jahr später ging man eine Kooperation mit der französischen CDC Habitat ein – und erwarb gemeinsam über ein Konsortium ein Wohnungsportfolio. 2018 schließlich folgten eine Beteiligung am schwedischen Unternehmen Victoria Park und der Kauf der ebenfalls in Österreich beheimateten BUWOG.

Vonovia, Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, hat in den vergangenen Jahren begonnen, europäische Auslandsmärkte ins Visier zu nehmen. „Wir wollen zeigen, dass das, was wir in den letzten Jahren in Deutschland erfolgreich getan haben, auch im Ausland möglich ist“, sagt Vorstandsvorsitzender Rolf Buch.

Die Expansionsstrategie ist ungewöhnlich für ein Wohnungsunternehmen – bislang sind sämtliche Unternehmen der Branche auf ihre jeweiligen Heimatländer beschränkt.

Bei Immobilienexperten stößt der Kurs von Vonovia durchaus auf Zuspruch. So sei der Schritt ins Ausland zwar immer mit spezifischen Risiken verbunden, denn gerade die interna-

tionalen Wohnungsmärkte seien einheitlichen Regeln unterworfen, sagt Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie im hessischen Eltville. Für einen Konzern, der sich über den Kauf von Portfolios oder ganzen Teams den Markteintritt verschaffen könne, sei dieses Risiko jedoch zu managen. „Dann stehen dem Weg auf einen ausländischen Markt eine Reihe von Chancen gegenüber.“

Größenvorteile sollen sich auch im Ausland auszahlen

Die regionale Streuung ermögliche dabei Diversifizierungsvorteile, so Just. „Das heißt, das gesamte Anlagerisiko lässt sich bei konstanter Renditeerwartung mindern.“ Ein Nebeneffekt, der in Zeiten des Fachkräftemangels nicht zu vernachlässigen ist: Ein internationales Unternehmen ist ein attraktiverer Arbeitgeber für hochqualifizierte Fachkräfte als ein auf den deutschen Markt beschränktes, so Just. Abseits von diesem eher psychologischen Effekt gebe es auch betriebswirtschaftliche Größenvorteile durch grenzüberschreitende Portfolios, sagt der Experte – „zum Beispiel



»Man kann schwedische oder französische Mieter nicht in Bochum anrufen lassen«

Rolf Buch,
Vorstandsvorsitzender Vonovia

durch das Bündeln von Management oder Stabsfunktionen“.

Skaleneffekte würden in internationalen Märkten zwar weniger zum Tragen kommen als bei Zukäufen in Deutschland, schränkt Rolf Buch ein. So sei Victoria Park in Schweden weiterhin ein komplett eigenständiges Unternehmen, eben nur mit Vonovia als Mehrheitseigner. Das hat damit zu tun, dass es in Schweden neben einer anderen Sprache auch eine andere Währung als in Deutschland gibt – eigenständiges Agieren sei daher nach wie vor notwendig. Gleiches gelte für Frankreich, so Buch. „Auch für die Mieter ist es notwendig, mit einer eigenen Ländergesellschaft vor Ort aktiv zu sein. Man kann schwedische oder französische Mieter nicht in Bochum anrufen lassen.“

Das von Vonovia praktizierte Vorgehen, ein lokales Team mit dem Portfolio mit an Bord zu nehmen, das vor Ort verdrahtet ist und die regulatorischen und kulturellen Stolperfallen kennt, sei beim Schritt ins Ausland grundsätzlich wichtig, sagt Immobilienprofessor Just. „Das größte Risiko ist, dass man regulatorische oder kulturelle Besonder-

heiten unterschätzt.“ Dies betreffe beispielsweise die Bedeutung öffentlicher Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, den Stand von regulatorischen Diskussionen oder den Zugang zu lokalem Bauland. „Ein weiteres Risiko besteht darin, dass es regional unterschiedliche Vorschriften für Bau- und Umweltstandards gibt.“ Diese könnten internationale Größenvorteile reduzieren.

Ideal für Expansion: Zielmärkte vergleichbar mit Deutschland

Den Fokus auf Frankreich, Schweden und Österreich kann Tobias Just nachvollziehen. „Wichtig ist, dass diese drei Märkte einen hinreichend liquiden Vermietungsmarkt haben.“ Alle drei Länder seien dadurch gekennzeichnet, dass die Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich nicht übermäßig hoch ist. Gerade für Frankreich gelte zudem, dass der Markt insgesamt sehr groß ist – damit ist in jedem Fall ein ausreichendes Angebot vorhanden. „Außerdem befinden sich diese Märkte in einem Aufwärtsprozess“, sagt Just. „In Österreich und Schweden sind die Preise sogar stärker als in Deutschland angestiegen und auch stärker als die

Baukosten.“ In Frankreich sei ebenfalls ein großes Wachstum zu verzeichnen, allerdings etwas schwächer als in Deutschland und im Rahmen der Baukosten.

Vor allem in Frankreich sieht Vonovia Chef Buch großes Potenzial. Die Kooperation mit CDC Habitat soll deshalb nur der Anfang sein. Mit einem Fuß in der Tür will er die Feinheiten des französischen Wohnungsmarktes besser kennenlernen. „Man braucht eine bestimmte Größe“, so der Vorstandschef. „Es lohnt sich nicht für ein paar hundert Wohnungen.“

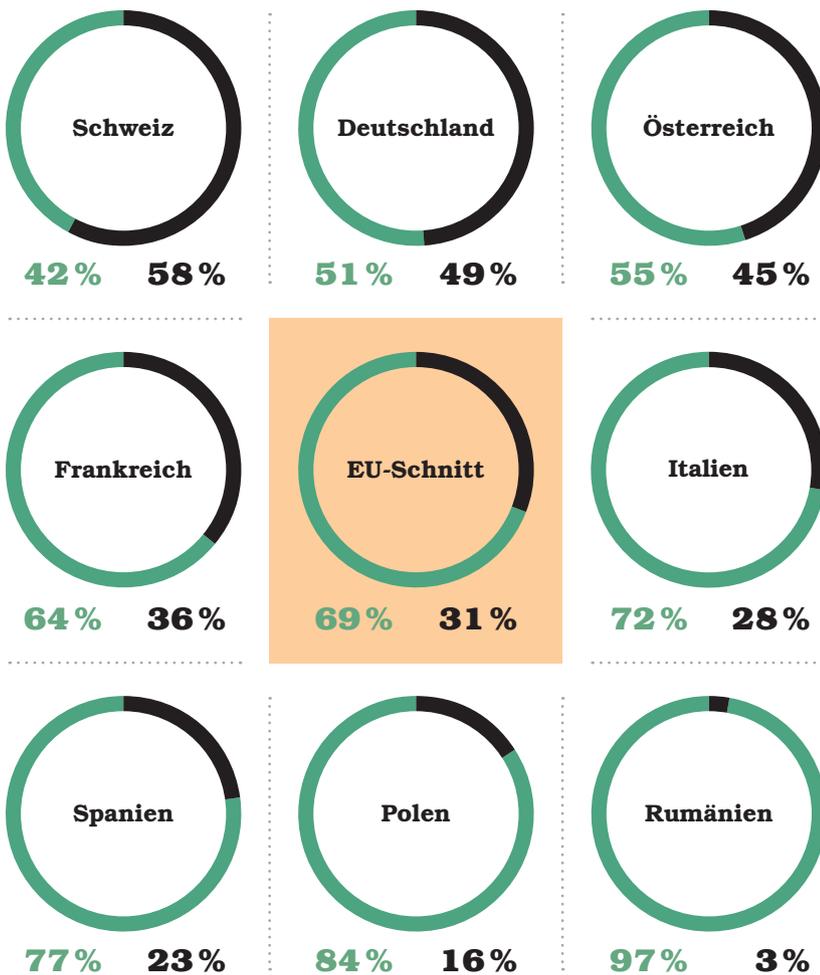
Buch will lernen. „Wir schauen uns das an“, sagt er, in der Hoffnung, durch die Käufe und die Beteiligungen tiefere Einblicke in die jeweiligen Märkte zu bekommen als es von außen möglich wäre. In Frankreich stehen Vonovias Chancen nicht schlecht, künftig eine größere Rolle zu spielen. Grund dafür sind zum einen die volkswirtschaftlichen Gegebenheiten: Frankreich ist nach Deutschland die zweitgrößte Volkswirtschaft der EU mit dem zweitgrößten Wohnungsmarkt. Auch der Wohnungsbestand mit vielen Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren ist – wie auch in Schweden und Österreich – mit Deutschland vergleichbar. Betriebswirtschaftlich gesehen ist das Produkt sehr ähnlich und die entsprechenden Erfahrungen aus Deutschland sind übertragbar. Darüber hinaus zeichnet sich auch der Trend zur Verstärkung mit der damit einhergehenden wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Frankreich ab.

Frankreich Wohnungsmarkt vor großen Veränderungen

Was Frankreich aus Buchs Sicht vor allem interessant macht, sind die großen Veränderungen, die dem französischen Wohnungsmarkt demnächst bevorstehen dürften. Der Markt ist noch sehr stark staatlich reguliert, viele Wohnungen sind im Staatsbesitz oder gehören staatlich kontrollierten Unternehmen wie der Bahn oder der Post. Damit steht der französische Markt dort, wo sich Deutschland Anfang der 1990er-Jahre befand. Der französischen Regierung ist bewusst, dass

Mieten vs. kaufen

Deutschland ist, anders als die meisten EU-Länder, ein Mietmarkt, wie der Vergleich zeigt. Nur in der Schweiz besitzt ein noch geringerer Anteil der Bevölkerung Wohneigentum.



● Eigentümer ● Mieter

Quelle: Eurostat; Zahlen von 2017

ein Umsteuern dringend notwendig ist, um notwendige Investitionen in die Wohnungen nicht aus Steuermitteln tätigen zu müssen. Bei diesem Prozess kann Vonovia möglicherweise mit ihrer Erfahrung unterstützen. „Frankreich steht vor Herausforderungen, die auf dem deutschen Immobilienmarkt bereits vollzogen wurden. Wir haben hier in den letzten Jahrzehnten viel Erfahrung aufgebaut“, sagt Buch. „Aber es ist mir weiterhin wichtig zu betonen, dass

unser Austausch mit der CDC Habitat vor allem dazu dient, um den französischen Wohnungsmarkt besser kennenzulernen, praktische Erfahrungen zu sammeln und sich mit Akteuren der französischen Immobilienwirtschaft auszutauschen.“ Auch was weitere Wachstumspotentiale angeht, fühlt sich Vonovia nicht unter Druck. „Wir haben immer gesagt, dass wir nicht wachsen müssen. Das gilt für Europa genauso wie für den deutschen Markt,“

so Buch weiter. Wichtig sei jedoch, dass der Markt ähnliche Strukturen aufweise, wie sie in Deutschland zu finden sind. Das betrifft insbesondere den Mieterschutz. „Stabile Mietmärkte gibt es nur, wenn ich auch eine stabile Mietregulierung habe.“ Eine fehlende Regulierung des Mietmarkts biete auch für Investoren weniger Sicherheit.

Regulierter Mietmarkt bietet auch Investoren Sicherheit

Der Immobilienexperte Tobias Just von der Universität Regensburg pflichtet ihm bei: „Ein streng regulierter Markt kann durchaus von Vorteil sein, weil er dadurch gerade für einen Neuling planbar wird.“ Zudem sind Anteilseigner börsennotierter Wohnungsunternehmen an Diversifikation und Sicherheit interessiert.

Aus diesem Grund hat Vonovia auch manche Märkte für die weitere Auslandsexpansion zunächst ausgeschlossen: Polen und Spanien zum Beispiel, wo der Mietmarkt weit weniger reguliert ist als etwa in Deutschland – und wo es zudem deutlich höhere Wohneigentumsquoten als hierzulande und damit insgesamt eine geringere Nachfrage nach Mietwohnungen gibt. In Großbritannien dagegen bestünden aufgrund der Unwägbarkeiten angesichts des Brexits zu viele Unsicherheiten, sagt Vorstandschef Rolf Buch.

Mit Frankreich, Österreich, Schweden und vielleicht den Niederlanden hat Vonovia laut eigener Aussage zunächst ein ausreichend großes Potenzial an Wohnungen im europäischen Ausland im Portfolio und vor den Augen, das der Konzern nun weiter erschließen möchte. Noch steht das Auslandsgeschäft nur für einen Bruchteil der Erlöse und Gewinne des Bochumer DAX-Konzerns, den Löwenanteil macht immer noch das Geschäft auf dem deutschen Heimatmarkt aus. Doch wenn es nach Vorstandschef Buch geht, muss das nicht immer so bleiben: „Ich kann mir vorstellen, dass unser Auslandsgeschäft in Zukunft deutlich größer sein wird als das deutsche“ – sagte er bereits auf der Bilanzpressekonferenz im März 2018. Grund, von diesem Plan abzurücken, gibt es nicht. /



Rauf in die Natur

In Wien wächst das Gemüse demnächst auf dem Dach: Das nachhaltige Projekt „ERnteLAA“ schafft neuen Wohnraum – und bietet den Bewohnern urbane Gärten in luftiger Höhe

Ganz ohne Supermarkt werden sie dann wahrscheinlich doch kaum auskommen. „Autark leben können die Mieter von ihrem selbst angebauten Gemüse nicht“, sagt Christian Seethaler. Dafür werfen die Gärten, die er, der Architekt, in 25 Meter Höhe anlegt, zu wenig Ertrag ab. Vor allem Familien haben einen deutlich größeren Bedarf an Lebensmitteln. Aber „in den Genuss, eigene Tomaten essen zu können“, wie er sagt, soll jeder Bewohner kommen. Dafür will er sorgen.

Sein Versprechen ist Teil eines der interessantesten Projekte in Wien. Im Stadtteil Liesing im Südwesten baut er für die BUWOG seit Herbst 2018 „ERnteLAA“, ein Haus mit 191 Wohnungen, Kindergarten, Apotheke und Nahversorger – sowie Gärten, Hochbeeten und Gewächshäusern auf dem Dach.

Begonnen hat die Planung vor knapp zehn Jahren. Damals entschied die Stadt Wien, auf der Fläche an der Meischlgasse im 23. Bezirk bauen und zugleich an vorige Zeiten anknüpfen zu wollen. Rund 100 Jahre lang war das Viertel durch Gärtnereien geprägt. Davon ist heute noch etwas zu sehen, die meisten von ihnen, eher kleine Betriebe, mussten im Verlaufe der Jahrzehnte aber aufgeben. Unter dem Namen „ERnteLAA“ sollen beide Aspekte jetzt vereint werden: Einerseits der Wunsch nach neuem Wohnraum in einer wachsenden Stadt – das erschlossene Areal liegt nahe der U-Bahn-Station „Erlaaer Straße“. Andererseits das Bedürfnis der Bürger, sich gesünder ernähren und wissen zu wollen, woher die verzehrten Lebensmittel stammen.

Es ist eine Idee, die zunehmend Anhänger findet. Weltweit sind Men-

»Wir verstehen die Gärten auf dem Dach als sozialen Kitt für die Bewohner des Hauses«

Christian Seethaler,
Architekt



schen unzufrieden mit Massentierhaltung und industrieller Fertigung von Nahrung und suchen nach Alternativen. Eine davon: Selbstversorgung. Sie kaufen oder mieten außerhalb ihrer Stadtgrenzen ein Stück Land und pflanzen Salat, Gurken und rote Beete an. Andere versuchen das auf ihren Balkonen und Dächern oder im Hintergarten. Oder sie gründen sogenannte „essbare Städte“ und bepflanzen großflächig öffentliche Plätze mit Obstbäumen und Gemüse wie im britischen Todmorden oder in Andernach in Rheinland-Pfalz.

Ganz so weit will man in Wien nicht gehen. Aber Baurat Volkmar Pamer, der städtische Koordinator für das Gebiet, hat genau solche Beispiele im Kopf, wenn er sagt: „Urban Gardening ist mehr als ein Hype.“ Trotzdem war er überrascht, wie schnell sich die Wohnbaugesellschaft BUWOG, die heute zu Vonovia gehört und schon Urban-Gardening-Projekte umgesetzt hat, auf die Idee einließ, Gärten auf ihr Dach zu setzen. „Das ist für einen Bauträger schließlich kein alltäglicher, sondern ein ungewöhnlicher Gedanke“, sagt er. Den anschließenden

Wettbewerb um den idealen Entwurf gewann das Wiener Büro M&S Architekten, das Christian Seethaler mit seinem Geschäftspartner Christian Mascha führt.

Einflugsöffnungen für Vögel

Sobald „ERnteLAA“ fertig ist, stehen den Mietern auf dem Dach Gärten und Gewächshäuser mit drei verschiedenen Klimazonen zur Verfügung. Um eine passende Logistik zu gewährleisten, haben die Macher größere Fahrstühle und Abwurfschächte für Blätter, Äste und anderen Grünschnitt vorgesehen. Dazu kommen Loggias an den südlich gerichteten Wohnungen, die mit einem Wasseranschluss ausgerüstet sind, und Fachpersonal wird den Bewohnern ebenfalls helfen, zumindest in der Anfangszeit. Gartenspezialisten sollen Angebote machen und bei der richtigen Wahl der Pflanzen beraten, die Caritas wird mit Workshops die Gruppe anleiten und dafür sorgen, dass alle, die Unkraut jäten und in der Erde wühlen wollen, zum Zuge kommen. „Wenn man ehrlich ist, dann braucht so eine Gemeinschaft, die sich erst kennenlernen muss, professionelle Betreuung“, sagt Christian Seethaler. „Das geht nicht von allein.“ Auch an andere Bewohner wurde gedacht. Für Mauersegler sind in der Fassade Einflugsöffnungen



Oben: Mein Beet ist dein Beet – die Bewohner sollen Gemüse tauschen und sich gegenseitig beim Dachgärtnern helfen

Unten: 191 Wohnungen sieht das Projekt „ERnteLAA“ insgesamt vor, fertiggestellt wird es voraussichtlich im Sommer 2020



»In dem Haus wohnt man nicht einfach nur Tür an Tür, man lebt und gestaltet die Zukunft miteinander, und das weitgehend nachhaltig«

Andreas Holler,
Geschäftsführer BUWOG

Außenfassade: Nicht nur auf dem Dach, sondern auch auf Loggias soll geerntet werden. Dazu werden Wasseranschlüsse installiert

für ihren Nestbau vorgesehen, und Ökologen helfen bei der Besiedelung von Wildbienen auf dem Dach.

Der städtische Baurat Volkmar Pamer hält das für ein geeignetes Vorgehen, um verschiedene Menschen für „ERnteLAA“ zu begeistern. „Ich glaube, dass das Projekt Gartenenthusiasten genauso anzieht wie Menschen, die am Urban Gardening nur sporadisch interessiert sind.“ Dass man nicht ausschließlich vom Dach essen kann und weiteres Obst und Gemüse kaufen muss, hält er für kein Manko. Architekt Seethaler ergänzt: „Wir verstehen die Gärten als sozialen Kitt. Ich wünsche mir, dass die Mieter in dem Haus anfangen, Tomaten zu tauschen und sich gegenseitig bei der Arbeit zu helfen.“

Kaum Kühltechnik nötig

Für BUWOG-Geschäftsführer Andreas Holler ist die „Summe der Maßnahmen“ das herausragende Merkmal des Projekts. Neben dem Quartiersmanagement und den Urban-Gardening-Flächen zählt dazu auch die Konzeption der Wohnungen: „Sie sind energetisch

optimiert, bieten die Möglichkeit zum Querlüften und können aufgrund der Dach- und Fassadenbegrünung weitgehend auf Kühltechnik verzichten.“ Zudem wird eine umweltfreundliche Mobilität gefördert. „Zusätzlich zu den 400 Fahrradstellplätzen erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Jahreskarte des öffentlichen Verkehrsnetzes und Angebote unterschiedli-

cher Carsharing-Modelle, um den Individualverkehr zu entlasten“, erklärt Andreas Holler.

Für die BUWOG ist „ERnteLAA“ nicht das einzige nachhaltige Bauvorhaben. In Treptow-Köpenick im Südosten Berlins entsteht an der Dahme gerade das Quartier „52° Nord“ mit Kindergarten, eigenem Blockheizkraftwerk und einem 6.000 Quadrat-



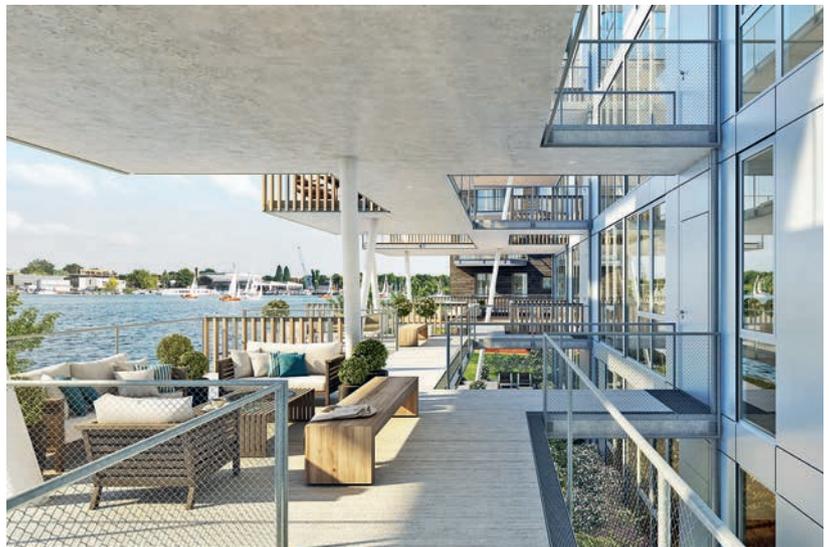
Unten links: Das Quartier an der Dahme in Treptow-Köpenick setzt auf eigene Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk

meter großen Wasserbecken, das das Regenwasser der umliegenden Häuser sammeln und für die Erzeugung eines besseren Mikroklimas nutzen soll. Ein Bestandteil des noch im Bau befindlichen Ensembles: „The View“ – drei fünfgeschossige Häuser in Uferlage mit insgesamt 63 Eigentumswohnungen. Der Grazer Architekt Mark Jenewein, der mit seinem Büro Love für den mittleren Bau zuständig war und die Bewohner mit scheinbar schwebenden Stegen näher ans Wasser rückt, legte beim Entwerfen vor allem auf natürliches Licht und Kompaktheit Wert. „Je weniger Fassaden man plant, desto weniger Ressourcen muss man einsetzen. Außerdem dringt so weniger Wärme von innen nach draußen. Das spart Energie.“

Nachhaltiges Bauen ist teurer

So nachhaltig sich die Projekte geben – rundherum ökologisch sind sie nicht. Das Urban-Gardening-Haus „ERnteLAA“ wird in klassischer Massivbauweise gefertigt. Alternative Stoffe wie Holz, Lehm und Hanf oder recycelte Teile, die eine bessere CO₂-Bilanz als neuer Beton haben und die für Wände oder Dämmungen eingesetzt werden könnten, kommen nicht zum Einsatz. Volkmar Pamer von der Stadt Wien bedauert das. „Eigentlich sollten Häuser zu 100 Prozent nachhaltig sein und nicht mit Betonfertigteilen hergestellt werden, die mit Dämmschaum und also mit Plastik ummantelt sind.“ Allerdings steht dem die Notwendigkeit im Weg, zugleich Wohnraum zu schaffen, der bezahlbar ist. Architekt Seethaler erklärt es so: „Nachhaltigkeit ist ein schwieriges Thema. Wenn man beispielsweise das geschäumte Erdöl in der Wärmedämmung gegen Stein- oder Mineralwolle tauscht, wird es gleich um 30 Prozent teurer.“ BUWOG-Geschäftsführer Andreas Holler ergänzt: „Dass wir in Zukunft ausschließlich derartig nachhaltig bauen, ist nicht vorgesehen. Die Gesellschaft verlangt auch nach anderen Projektschwerpunkten.“

Trotzdem betont Volkmar Pamer den Pioniergeist. Zusätzlich werden weiter nördlich noch vor „ERnteLAA“



Oben: Der Mittelbau des Berliner Projekts „The View“ rückt die Bewohner durch scheinbar schwebende Stege nahe ans Wasser

Nachwachsende Baustoffe



Lehm: Aus Stampflehm lassen sich langlebige Wände bauen, die klimaregulierend sind und in der Regel problemlos entsorgt werden können



Hanf: Geeignet als Dämmung für Dächer, Wände und Böden. Ist hautverträglich, reguliert gut Feuchtigkeit und schafft ein angenehmes Raumklima



Kork: Kann gut als Bodenbelag eingesetzt werden. Er ist pflegeleicht, ideal bei der Wärme- und Schallsisolierung und verrottet nicht

1.200 Wohnungen fertig, die sich ebenfalls dem städtischen Gärtnern verschrieben haben – und es sollen weitere dazukommen. Am Ende könnte die weltweit größte Urban-Gardening-Siedlung entstehen, schätzt Pamer. Auch Architekt Christian Seethaler will weiter an der Idee arbeiten. „Die Frage, wie man mit der Natur verbunden leben kann, ist sehr relevant – und dieses Projekt soll ein Ausgangspunkt für weitere Entwicklungen sein.“

Zunächst aber muss „ERnteLAA“ eröffnet werden. Läuft alles wie geplant, ziehen die Mieter im Sommer 2020 ein. Endlich, werden die Planer sagen – denn seit den ersten Skizzen sind ungewöhnlich viele Jahre vergangen. Proteste der Anwohner gegen die Höhe des Gebäudes und Entscheidungen des Verfassungs- und Verwaltungsgerichts verzögerten die Umsetzung.

Andreas Holler verbindet große Hoffnungen mit dem Projekt. „Gerade in einer sonst so anonymen Großstadt steigt das Bedürfnis nach sozialem Austausch, nach Gemeinschaft und Zusammenkommen“, sagt er. „ERnteLAA“ soll ein Beispiel dafür sein, wie diese Sehnsucht erfüllt werden kann. „In dem Haus wohnt man nicht einfach nur Tür an Tür, man lebt und gestaltet die Zukunft miteinander, und das weitgehend nachhaltig.“ /

Meins gegen Deins

Tauschen statt mieten – löst das den Wohnungsmangel? Erste Versuche zeigen: Die Praxis ist kompliziert

Es mangelt an bezahlbarem Wohnraum. Das ist im Jahr 2019 keine neue Erkenntnis. Trotzdem sind Lösungen bislang rar, und Menschen, die eine Wohnung oder ein Haus suchen, fragen sich, ob sie – sofern sie etwas bekommen – mieten oder kaufen sollen.

Vielleicht gibt es noch einen dritten Weg: den des Wohnungstausches. Die Idee: Wer viel Platz hat und ihn nicht braucht, tauscht ihn mit jemandem, der wenig hat und mehr braucht.

Vorreiter ist bei dieser Frage Österreich, insbesondere die Stadt Wien. Der Nationalrat hat bereits 1981 beschlossen, den Wohnungstausch im österreichischen Mietrechtsgesetz festzuschreiben. Diese Regelung gilt für alle Mieter, im privaten Sektor wird sie jedoch kaum angewendet. Was daran liegen mag, dass unter anderem die Zustimmung des Wohnungseigentümers beider Tauschpartner vorliegen muss. Gibt dieser die Zustimmung nicht, haben die Mietparteien die Möglichkeit, sie vor Gericht zu erwirken.

Tausch nur bei „wichtigem“ Grund

Anders sieht es bei den geförderten Genossenschafts- sowie Gemeindewohnungen der Stadt Wien aus. Deren Träger verweigern ihre Zustimmung nur selten. „Das geschieht eigentlich nur, wenn beispielsweise Mietschulden bestehen oder gar ein Räumungsverfahren anhängig ist“, sagt Markus Leitgeb, Sprecher der Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“, der größten kommunalen Hausverwaltung Europas. Insgesamt verwaltet sie rund 220.000 Wohnungen.

Organisiert und abgewickelt wird der Wiener Wohnungstausch über die Online-Plattform www.wienerwohnen.at. Die Objekte befinden



300

Tausend Berliner Wohnungen kommen für einen Tausch infrage

30

Wohnungen wurden seit dem Herbst 2018 zum Tausch angemeldet

sich in sogenannten Gemeindebauten, die einen wichtigen Stellenwert im architektonischen und kulturellen Leben Wiens einnehmen. „Bereits vor rund 100 Jahren lebten fast zwei Millionen Menschen in der Stadt, der Wohnraum war knapp und verdiente oft kaum diese Bezeichnung“, so Leitgeb. „Die damalige Stadtregierung rief daraufhin den Gemeindebau ins Leben, dessen Anlagen sich gestern wie heute durch das Credo Licht, Luft und Sonne auszeichnen.“ Heute wohnt jeder vierte Wiener in einem Gemeindebau.

Wer eine Wohnung tauschen will, braucht einen wichtigen Grund, der sozialer, beruflicher oder gesundheitlicher Natur sein kann. Leitgeb: „Eine Familie bekommt Nachwuchs und benötigt eine größere Wohnung, eine alleinstehende ältere Person möchte in eine kleinere Wohnung ziehen. Oder jemand anderes will in der Nähe seiner Arbeit oder von Familienangehörigen wohnen, die Pflege und Betreuung benötigen.“ Tauschen

»Unsere Erfahrung zeigt, dass es nicht unbedingt die erste Option der Mieter ist, ihre Wohnung zu tauschen«

David Eberhard,
BBU Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen



kann auch nur, wer mindestens fünf Jahre in einer Gemeindewohnung wohnt – und dort Hauptmieter ist. Familienmitglieder müssen mindestens zwei Jahre an der Adresse des Hauptmieters gemeldet sein, um bei der Größe der Tauschwohnung berücksichtigt zu werden. „Will sich eine Familie räumlich vergrößern, kann sie das nur in einem gewissen Rahmen tun“, so Leitgeb. „Als Grundregel gilt hier: Pro Person ein Zimmer – und höchstens eines mehr oder weniger, als es der Personenanzahl entspricht.“

Pro Jahr werden etwa 10.000 Gemeindewohnungen in Wien neu vergeben, zu einem Tausch kommt es jedoch selten. Im vergangenen Jahr war dies einhundert Mal der Fall. Markus Leitgeb hat dafür folgende Erklärung: „Ein Wohnungstausch ist eine sehr spezifische Sache, schließlich muss das Angebot nicht nur die Bedürfnisse eines Mieters oder einer Mieterin, sondern beider Tauschparteien gleichzeitig erfüllen.“

Versuche in Berlin, Pläne in Hamburg

In Deutschland gibt es ebenfalls vereinzelte Versuche, den Tausch von Wohnungen anzuregen. In Berlin haben sich zu diesem Zweck die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zusammengeschlossen und www.inberlinwohnen.de gestartet. Innerhalb des Bestands können Mieter

jetzt ihre Wohnung anbieten und nach einem passenden Tauschobjekt suchen. Im Vorfeld einigten sich die Unternehmen, den Tausch unternehmensübergreifend, also innerhalb der sechs sogenannten „Landeseigenen“, zu ermöglichen. „Theoretisch stehen damit 300.000 Wohnungen zum Tausch zur Verfügung“, sagt David Eberhart, Sprecher des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Bisher haben sich 2.000 Mieter für das Angebot registriert. „Angesichts des Wohnungsbestandes ist das nicht viel“, so Eberhart. „Es bestätigt die Erfahrung aus früheren Verfahren, dass es nicht unbedingt die erste Option der Mieter ist, ihre Wohnung zu tauschen.“

So hat es seit dem Start im Herbst 2018 nur 30 konkrete Anmeldungen über das Portal gegeben, lediglich neun wurden vollzogen. Ein Grund: Gesucht werden vor allem größere Wohnungen, angeboten aber überwiegend kleine. Wer einmal viel Platz hat, will sich davon offenbar nur selten trennen. Und selbst wenn die Absicht bestehen sollte: Hürden gibt es immer noch viele, sagt Eberhart. „Sei es, dass die Kinder nicht in eine neue Kita wechseln, sondern in ihrem gewohnten Umfeld bleiben sollen. Gleiches gilt für Senioren, die ungern ihre vertraute Umgebung verlassen oder aber auf Barrierefreiheit und Aufzüge angewiesen sind.“

Die Logistik am Umzugstag mag manche ebenfalls abschrecken. Denn beide Parteien müssen jeweils am selben Tag aus- und einziehen, damit die jeweilige Gegenpartei die Wohnung beziehen kann. Freie Ersatzwohnungen gibt es nicht, sodass hier keine Zwischenlösungen seitens der Unternehmen angeboten werden können. Eberhart: „Und wenn sie dann schon bei der Vorab-Besichtigung gesehen haben, dass etliche Renovierungsarbeiten nötig sind, weil die Tauschpartei dort schon seit Jahrzehnten lebt, entscheiden sich viele dagegen.“

Überlegungen, den Tausch möglich zu machen, gibt es trotzdem neuerdings auch in Hamburg. Neben dem einzigen städtischen Träger, der SAGA, sollen hier auch die rund 30 Genossenschaften aus dem weitläufigen Hamburger Stadtgebiet eingebunden werden, so die Idee. Damit käme man auf etwa 260.000 Wohnungen, die in der Hansestadt potenziell zur Verfügung stünden. Ob die hanseatische Tauschbörse aber tatsächlich online geht, ist noch offen.

Fazit: Für eine schnelle Behebung des Wohnungsmangels eignet sich der Tausch über Onlineplattformen derzeit nicht. Unterschätzt werden sollte die Idee aber nicht. Individuell kann sie sehr wohl funktionieren, etwa wenn Nachbarn, Kümmerer oder Quartiermanager ihre Augen und Ohren offen halten. /

Vorreiter Österreich

1981 wurde der Wohnungstausch im Mietrechtsgesetz verankert



„Es wird immer homogener“

Nebenan.de bringt Menschen auf lokaler Ebene zusammen. Geschäftsführer Michael Vollmann erklärt, welche Folgen der Wohnungsmangel für Nachbarschaften hat

Herr Vollmann, seit dem Start 2016 haben sich auf Ihrer Plattform mehr als eine Million Menschen registriert. Entdecken wir Deutsche unsere Nachbarn aufs Neue? Nachbarschaften wurden immer gelebt und waren nie weg. Aber nachdem wir alle begeistert von den Möglichkeiten des Internets waren, lernen wir lokale Gemeinschaften wieder zu schätzen. Diese Rückbesinnung ist ein Megatrend. Und mit der Technik wird die Anbahnung mit den Nachbarn noch unkomplizierter. **Dabei sollte man meinen, dass nichts einfacher ist, als beim Nachbarn anzuklopfen, ohne Internet.** Das wollen wir gar nicht ersetzen, sondern eine sinnvolle Ergänzung sein, die noch mehr Kontakte und Austausch ermöglicht.

Ein Beispiel, bitte.

Wenn ich einen speziellen Bohrer suche, dann will ich nicht bei zehn Nachbarn klingeln und diese in die Verlegenheit bringen, Nein sagen zu müssen, falls sie ihn mir nicht leihen wollen. Wenn ich aber 300 oder – bei großen Nachbarschaften – 3.000 Menschen online anspreche, dann müssen sich nur die melden, die mir den Bohrer tatsächlich leihen wollen. **Man könnte doch auch über seine Facebook-Community suchen.** Bei Facebook kommuniziere ich mit Menschen, die ich schon kenne, die oft das gleiche Alter haben und die gleiche Partei wählen wie ich. Außerdem leben sie auf der ganzen Welt verstreut. Das heißt: Man redet nicht mehr mit Menschen anderen Alters, anderer sozialer oder geografischer

Herkunft und man begegnet ihnen nicht mehr. Wir bieten lokalen Gemeinschaften sichere Online-Orte für Beziehungen und Freundschaften.

Vor allem in Ballungsräumen dominiert ein Thema: der Mangel an Wohnraum. Diskutiert die Nebenan-Community auch darüber?

Absolut. Wir spüren, wie hitzig die Diskussionen geführt werden, etwa über die Gentrifizierung einzelner Viertel. Außerdem verzeichnen wir immer mehr Initiativen zur Rettung lokaler Einrichtungen oder des Einzelhandels und sehr viele Wohnungsgesuche, aber kaum Angebote. Und noch etwas fällt mir auf.

Was denn?

Nachbarschaften werden immer homogener. Ihnen fehlt die Durchmischung. Was dazu führt, dass die sozial Schwächeren immer stärker an den Rand gedrängt werden und in ihrer eigenen Blase leben.

Ihr Ziel ist es, den Austausch über soziale Grenzen hinweg zu fördern. Erreichen Sie sozial Schwächere?

Da wir unsere Nutzer nur nach den Daten fragen, die wir zum Betrieb der Plattform wirklich brauchen, haben wir darüber keine verlässlichen Angaben. Ich vermute, dass wir bislang nur Menschen erreichen, die zukunftsgerichtet, technikaffin und der deutschen Sprache mächtig sind.



GRÜNDER

Michael Vollmann

Sozial: Der Geschäftsführer der nebenan.de-Stiftung war zuvor Mitglied der Geschäftsführung bei Ashoka Deutschland

Diejenigen hingegen, die am meisten von einer Plattform wie unserer profitieren könnten, sind oft die, die man am schwersten erreicht. Wir zerbrechen uns gerade den Kopf darüber, wie wir das ändern können.

Wie viel soziale Durchmischung braucht denn eine Nachbarschaft?

Das lässt sich nicht pauschal sagen. Die Dosis ist wichtig. Bei zu viel Fluktuation lassen sich Menschen nicht auf ihren Wohnort ein. Es braucht eine Mischung aus alteingesessenen und jungen Nachbarn, die eine andere Dynamik und neue Ideen reinbringen, woraufhin Kreative folgen. Aber wenn ich nur mal mein Viertel nehme, Berlin-Kreuzberg, sehe ich das Gegenteil: Wir wohnen mit zwei Kindern auf 70 Quadratmetern, haben also zu wenig Platz. Unter uns lebt eine Dame alleine in einer Wohnung, die ihr zu groß ist. Wir beide ziehen aber natürlich nicht um, weil wir einen so günstigen Mietvertrag nicht noch mal bekommen würden. Dadurch kann der Markt nicht agieren.

Ein Konzept gegen den Wohnungsmangel ist die Nachverdichtung. Hat sie Folgen für Nachbarschaften?

Wir brauchen mehr Wohnraum, gar keine Frage, und er muss auch bezahlbar sein. Es gibt aber eine Kehrseite. Mit jeder Nachverdichtung steigt nämlich die Konkurrenz um den vorhandenen Platz. Die Flächen, die nachträglich bebaut werden – bei Aufstockungen verhält es sich anders –, hätten ja auch für gesellschaftliche Initiativen und kreative Zwischennutzungen wie Urban Gardening oder selbst gebaute Spielplätze genutzt werden können. Davon haben wir sehr viele auf unserer Plattform. Für sie dürfte es schwerer werden.

Ein weiteres Schlagwort: Quartiersentwicklung. Werden Nachbarn bereits ausreichend einbezogen?

Es gibt tolle Beteiligungsworkshops, aber damit erreicht man immer nur dieselben fünf Prozent. Man muss mehr von den Nachbarn her denken und die Beteiligung für die Masse zugänglich machen. Die Digitalisierung kann helfen, die Möglichkeiten werden aber noch nicht ausgeschöpft.

Online-Beteiligung, weil viele gar keine Chance der Teilnahme haben?

Ja. Wir sind zwar alle Nachbarn, aber zugleich eben auch vielbeschäftigte Berufstätige, Pendler und Mütter und Väter mit weiteren Verpflichtungen. Online-Umfragen könnten in diesem Fall Anwohner gezielt und lokal ansprechen. Wir probieren das gerade aus und arbeiten unter anderem mit den Städten Hannover und Nürnberg an Online-Beteiligungsinstrumenten, die Entscheidern mehr Einblicke in Viertel geben sollen. Ohne personenbezogene Daten, natürlich.

Nachbarschaften bestehen auch aus Immobilien. Schaffen diese bereits Möglichkeiten, damit sich Gemeinschaftssinn entwickeln kann?

Ich bin kein Architekt, aber wenn ich sehe, dass vielfach Orte fehlen, an denen Menschen zufällig ins Gespräch kommen können, dann darf man sich nicht wundern, wenn sie nur übereinander wohnen und

kaum miteinander zu tun haben. Es braucht Orte zum Verweilen, wie Spielplätze oder Räume, in denen man Partys feiern oder ein Projekt umsetzen kann. Stattdessen wird der Raum für Parkplätze genutzt.

Irgendwo müssen die Autos ja hin.

Ich finde es erstaunlich, dass den Deutschen das Auto immer noch so heilig ist. Wenn man es durch mehr Fahrräder, ÖPNV und Carsharing ersetzen würde, wäre viel mehr Luft zum Atmen da. Aber stattdessen sind Wohnungsunternehmen bei Neubauten immer noch verpflichtet, Parkplätze einzuplanen. Daran erkennt man, wie tief die Autokultur in unserer DNA einprogrammiert ist.

Wenn man wie Sie versucht, Menschen zusammenzubringen, wird es schnell politisch, oder?

Das stimmt und deshalb wollen wir noch einen Schritt weitergehen und Demokratie lokal erlebbar machen. Zur Europawahl startet unsere gemeinnützige Tochter, die nebenan.de-Stiftung, eine Kampagne zur Stärkung der Wahlbeteiligung. Wir brechen die abstrakte Ebene Europa runter und zeigen, welche Folgen die dort getroffenen Entscheidungen für die jeweiligen Regionen haben. Wir orientieren uns an Formaten wie „Deutschland spricht“ von „Zeit Online“, abgeordnetenwatch.de oder dem Wahl-O-Mat und zeigen etwa, wie jede einzelne Nachbarschaft abgestimmt hat. Das soll den Ehrgeiz der Menschen wecken. Wenn uns das gelingt, setzen wir die Kampagne auch bei anderen Wahlen ein. /



Kennenlernen, helfen, feiern: Nebenan.de hat das Ziel, neue und zufällige Offline-Begegnungen unter Nachbarn zu fördern und existierende Hemmschwellen abzubauen



Ein neuer Kiez für Reinickendorf

Im Nordwesten von Berlin baut und modernisiert Vonovia mehr als 1.600 Wohnungen – und will nicht bloß ein Projekt durchführen, sondern ein Viertel neu gestalten

Ganz zum Schluss, wenn die Neubauten errichtet und alle Wohnungen hübsch gemacht sind, wenn die Spiel- und Parkplätze freigegeben wurden, der Supermarkt seine Waren verkauft und auf einem der Dächer in großen Lettern der Schriftzug „Ziekowkiez“ montiert ist, dann, sagt Angela von der Waydbrink, wünscht sie sich, dass der Kiez diesen Namen auch verdient. Dass die Bewohner ein klein wenig stolz auf ihr Viertel sind, zusammenhalten und nicht nur nebeneinander wohnen.

Noch ist das nicht der Fall. Das Projekt steht erst am Anfang und streng genommen „haben wir uns den Namen Ziekowkiez auch ausgedacht“, sagt von der Waydbrink, die Referentin für Quartiersentwicklung. „Das ist noch kein fester Begriff.“ Aber wenn sie von der Neugestaltung des Areals in Berlin-Reinickendorf erzählt, dann klingt dieses Ziel durch: Es soll nicht bloß um ein paar Gebäude, energetische Dämmungen und neue Fenster gehen. Sondern um einiges mehr.

Rund 150 Millionen Euro investiert Vonovia in das Quartier, es ist das deutschlandweit größte Projekt des Unternehmens und wird bis zu zehn Jahre dauern. Mehr als 1.100 Wohnungen werden modernisiert, dazu kommen 500 bis 600 neue Wohnungen, die auch mit Fertigteilen und in Modulbauweise entstehen.

Ursprünglich errichtet wurde die Siedlung in den 50er-Jahren. Die Zuschnitte von damals sind aber nicht mehr zeitgemäß. „Eine Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnung mit nur 60 Quadratmetern passt für Familien heute natürlich nicht“, sagt von der Waydbrink. Um die Gegend zu ver-

150

Millionen Euro investiert Vonovia in die Neugestaltung des Viertels



jüngen und besser zu durchmischen, müssen Neubauten her.

Dazu wird in den Hochhäusern barrierearm umgebaut. 145 Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern sollen unter anderem mit großen Bädern, rutschfesten Fliesen, Zeitschaltuhren und Hauptschaltern für elektrische Geräte ausgestattet werden. Gedacht ist das für die Senioren. Eine Umfrage ergab: Jeder siebte Mieter lebt seit 30 Jahren oder länger vor Ort – 50 Mieter sind sogar vor 1968 eingezogen.



Vision 2025:

Noch sind nicht alle Pläne abgeschlossen – so aber könnte das Viertel aussehen. Visualisierung: Architekten Lorenzen Mayer

Sigrid und Arnold Wähler sind zwei von ihnen. „Meine Frau lebt bereits seit 1965 hier, als wir uns wenig später kennenlernten, bin ich einfach dazugezogen“, sagt der 76-Jährige, der noch immer als Stahlschlosser arbeitet, 20 Jahre lang Motorradrennen gefahren ist und einen Oldtimer von 1954 besitzt. „Mein hellblauer Chevrolet gehört fest zu meinem Zuhause in Berlin-Reinickendorf.“

Damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können, kooperiert Vonovia mit den Johannitern. Ein Nachbar



»Wir haben uns auf die Fahne geschrieben, frühzeitig offen zu kommunizieren. Wir verstecken nichts«

Sebastian Krüger,
Vonovia Regionalleiter Region Berlin Nord



schaftstreff („JOVOTreff“) wurde bereits eröffnet, die weiteren Services der Johanniter umfassen Apotheken- und Waschkiosk, Unterstützung bei Behördengängen oder Anträgen und tägliche Kontrollanrufe.

Um zu erfahren, was die Mieter wünschen, arbeitet das Unternehmen mit der Agentur ZebraLog zusammen, ein Spezialist für Bürgerbeteiligungen. Gemeinsam führten sie mehr als 300 Haustürgespräche, um das Vorhaben zu erklären. Im Sommer 2019 sollen „Ideenwerkstätten“ folgen. „Die Mieter mitzunehmen ist für uns – neben den technischen Aspekten – die größte Herausforderung“, sagt Regionalleiter Sebastian Krüger. „Wir haben uns auf die Fahne geschrieben, frühzeitig offen und ehrlich zu kommunizieren. Das heißt konkret: nichts verstecken.“

Dazu gehört auch die Frage nach der Mieterhöhung. Krüger und sein Team können die Antwort seit November geben. Da unterschrieben das Bezirksamt Reinickendorf und Vonovia eine Vereinbarung. Festgelegt ist, dass die monatliche Nettokaltmiete um 1,75 Euro pro Quadratmeter steigt – gesetzlich erlaubt wären mehr als 2 Euro. Und: Danach steigt sie mindestens fünf Jahre lang nicht mehr. Für Bürgermeister Frank Balzer ein Erfolg. „Diese Verpflichtung ist in Berlin einmalig.“

Wie genau der Kiez einmal aussehen wird, steht noch nicht fest. Das Bebauungsplanverfahren muss erst abgeschlossen werden, und dann, Ende 2021 oder Anfang 2022, geht es mit den Bauarbeiten los. Angela von der Waydrink muss sich also noch gedulden, bis Reinickendorf tatsächlich einen neuen Kiez bekommen hat. Der Grundstein wurde aber schon mal gelegt. /

←

Ursprung I:

Die Hochhäuser des Kiezes hat die GAGFAH als letztes errichtet, zwischen 1954 und 1957



50

Mieter wohnen bereits überdurchschnittlich lang in der Siedlung – sie sind vor 1968 eingezogen





Alt und neu:
Der Bestand wird modernisiert, daneben entstehen neue Häuser. Visualisierung: Architekten Lorenzen Mayer



Ursprung II:
Vor mehr als 60 Jahren entstand Wohnraum auf der Wiese, heute wird nachverdichtet



Ansprechpartner:
Referentin Angela von der Waydrink und Regionalleiter Sebastian Krüger stehen den Bewohnern zur Verfügung

IMPRESSUM

VONOVIA – W&G 2019

Herausgeber

Vonovia SE
Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
jana.kaminski@vonovia.de
www.vonovia.de

Verantwortlich

Klaus Markus (Vi.S.d.P.)

Projektmanagement Vonovia SE

Jana Kaminski

Verlag

Axel Springer Corporate Solutions GmbH & Co. KG
Axel-Springer-Str. 65, 10888 Berlin
newbusiness@axelspringer.de
www.as-corporate-solutions.de

Geschäftsleitung Verlag

Frank Parlow, Lutz Thalmann

Projektmanagement Verlag

Anett Breitsprecher

Redaktion

Marc Winkelmann (Leitung), Judy Born (Seite 28), Prof. Frank Brettschneider (50), Harald Czycholl-Hoch (20), Kristina Duveneck (46), Christian Hunziker (6), Dr. Kathleen Köhler (36, 44), Roland Stimpel (16)

Artdirektion

Ludwig Wendt (Leitung), Lisa Moder

Lektorat

Reiner Klähn

Bildredaktion

Sebastian Müller, Philipp Haas

Herstellung

Silvio Schneider, Tanja Quiel

Druck

EVERSFRANK Berlin GmbH
Ballinstr. 15, 12359 Berlin

Bildnachweise: S. 3: catrin moritz/Vonovia; S. 4–5: Felix Mayr/Vonovia, Lorenzen Mayer Architekten, Johannes Arlt, nebenan.de, Marcus Simaitis, BUWOG, Copyright: picture alliance/AP Images | Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin | Foto: The Associated Press; S. 9: Olaf Delke; S. 11: Ulf Büschleb; S. 13: Vonovia; S. 14: Felix Mayr/Vonovia; S. 16–19: Johannes Arlt; S. 22: Simon Bierwald/INDEED Photography/Vonovia; S. 24–27: M&S Architekten (4), BUWOG (2), malerapaso/Getty Images, Hennepvezel_Cannabis_sativa_fibre/Wikipedia, Miroslav Boskov/Getty Images; S. 30–31: nebenan.de; S. 32–35: Lorenzen Mayer Architekten (2), Landesarchiv Berlin (2), Vonovia; S. 36–37: Marcus Simaitis (2), Simon Bierwald/INDEED Photography/Vonovia; S. 40–43: Nanna Heitmann (4), Simon Bierwald/INDEED Photography/Vonovia; S. 44: Rawpixel.com/Shutterstock; S. 46–49: Copyright: © Instituto Stefan Rosenbauer | www.stefanrosenbauer.com | Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin, Copyright: unbekannt | Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin/Musée National d'Art Moderne/Centre de Création Industrielle/Centre Georges Pompidou/Paris/legs Nina Kandinsky, Bauhaus-Archiv Berlin/Walter Gropius-Entwurf/Fred Forbat-Entwurf, akq/Jochen Helle/Bildarchiv Monheim GmbH, ullstein bild, mauritius images/Novarc/Hans P. Szyszka, Copyright: für Lucia Moholy und Gropius: VG Bild-Kunst Bonn/für Kandinsky: abgelaufen | Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin | Künstler: Lucia Moholy-Fotografie/Walter Gropius-Architekt/Marcel Breuer-Möbel/Wassily Kandinsky-Gemälde, Copyright: picture alliance/AP Images | Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin | Foto: The Associated Press; S. 50: Martin Egbert; S. 51: Vonovia; **Illustration:** Raymond Biesinger



Reden hilft

Zuhören, Lösungen finden, vermitteln: Zu Besuch bei einem der ersten neuen Quartiermanager bei Vonovia

Sommer 2018. Dariusch Kaviani hat seinen Job noch nicht begonnen, und trotzdem stehen die Chancen schon gegen ihn. In einem seiner Viertel, dem Bahnhof Tierpark, haben sich verärgerte Mieter zusammengeschlossen und 60 Einwände gegen die geplanten Modernisierungen eingereicht. Bei 270 Wohnungen keine gute Quote. Abzocke vermuten die Bewohner. Langsam in die Arbeit hineinwachsen – dafür hat Kaviani keine Zeit. Er, der neue Quartiermanager, muss sofort ran.

Frühjahr 2019. Kaviani trägt Jeans, Pullunder und Schlips und sitzt in Dortmund-Hombruch in seinem temporären Büro, eine sanierte Wohnung im ersten Stock. Die Arbeiten im Tierpark-Quartier sind noch nicht abgeschlossen. Handwerker laufen herum, vor den eingerüsteten Backsteinhäusern stehen angelieferte Fenster und Türen auf Paletten. Davon abgesehen ist es ruhig geworden. Fast alle Einwände hat er klären und einvernehmlich lösen können, wie er sagt. Was keine Selbstverständlichkeit ist. „Eine energetische Modernisierung, bei der neue Heizungen eingebaut werden, ist für Mieter gerade im Herbst ein harter Eingriff. Da wird es kalt, laut und schmutzig.“

Zuhören, vermitteln, vor Ort präsent sein, Lösungen suchen, ohne die Interessen seines Arbeitgebers zu vernachlässigen – das ist die Aufgabe des 52-Jährigen. Eingestellt hat ihn



»Man muss immer wieder die Nähe suchen und sich anhören, welche Sorgen und Fragen die Menschen haben«

Dariusch Kaviani,
Quartiermanager

das Unternehmen, um besser auf die Fragen und Anliegen der Bewohner eingehen zu können. Hinzu kommt, dass die gesellschaftliche Akzeptanz für Modernisierungen „dramatisch zurückgegangen“ ist, wie Vonovia Chef Rolf Buch sagt. Außerdem waren die Umbauten in der Vergangenheit nicht immer ideal vorbereitet. Ankündigungen von bis zu 40 Seiten Länge wurden an die Mieter verschickt – „das war teilweise auch für mich nicht les-



Aus alt mach neu: Nach Modernisierungen wie hier in Dortmund-Hombroich im Süden der Stadt fragen sich viele Mieter, ob sie sich ihre Wohnungen noch leisten können. Quartiermanager Dariusch Kaviani nimmt diese Ängste und findet Lösungen für die Probleme

bar“, so Buch. Quartiermanager, die deutschlandweit bei größeren Modernisierungsprojekten im Einsatz sind, sollen deshalb technischen Sachverstand und Empathie mitbringen.

Kaviani, ein Münsteraner mit abgeschlossenem Hochschulstudium als Diplomkaufmann, ist schon lange in der Wohnungswirtschaft tätig. Er arbeitete als Immobilienökonom, war in Herne Gebäudemanager und leitete im westfälischen Hamminkeln den Gemeinschaftsbetrieb.

Im Dortmunder Süden liegen 10.000 Wohnungen in seiner Verantwortung. Etwa 15 Bauvorhaben und Modernisierungen stehen bis Ende 2020 für ihn an. Dass es zu Problemen und Beschwerden kommt, liegt für ihn in der Natur der Sache. Je größer ein Projekt, desto erklärungsbedürftiger ist es, und das führt zwangsläufig zu Fragen und Widerständen. Weil die Mieter aufgeklärt, gehört und mitgenommen werden wollen, wie Kaviani es ausdrückt – und weil sie sich Sorgen machen. Kann ich mir meine Wohnung später noch leisten? Das ist die am häufigsten gestellte Frage.

Gerade in Vierteln wie dem Bahnhof Tierpark. Die Siedlung wurde Anfang der 1970er-Jahre gebaut, viele Menschen sind mit den Häusern alt geworden. „Ihnen ist nicht geholfen, wenn man sie bei Problemen an den telefonischen Kundenservice verweist“, sagt Dariusch Kaviani. „Sie brauchen Ansprechpartner vor Ort.“

Also versucht er zu helfen. Bestellt Möbelpacker oder Putzdienste, organisiert den Tausch von Wohnungen oder schickt Mieter für ein paar Tage

ins Hotel. „Ich habe große Freiheiten bei meinen Entscheidungen und muss mich nicht für jede Einzelmaßnahme rechtfertigen.“ Welche Richtschnur er dabei verfolgt? „Alles, was wirtschaftlich sinnvoll ist, wird gemacht“, sagt er – und legt diesen Vorsatz langfristig aus. Natürlich müsse man auch das wirtschaftliche Bestreben des Konzerns im Auge behalten. Aber zugleich habe Vonovia eine hohe soziale Verantwortung. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und das darf man nie vergessen.“

Die Lösungen, die er sucht, sind so individuell wie die Anliegen seiner Kunden. Einem Vater und dessen autistischem Sohn, der auf Veränderungen empfindlich reagiert, half Kaviani, indem er alle Arbeiten auf einen Tag legen ließ. Was sich sonst über Wochen hinzieht und viele Gewerke umfasst, wurde innerhalb weniger Stunden abgearbeitet. Möglich sind aber auch finanzielle Vereinbarungen bei der Miete oder dass ein Mieter oder eine Mieterin innerhalb des Bestands umzieht.

Wenn Dariusch Kaviani über seinen Alltag spricht, betont er, wie wichtig es ist, auf Augenhöhe zu kommunizieren. Das sei in den letzten Jahren verloren gegangen, auch in der Wohnungswirtschaft. „Man muss immer die Nähe suchen und sich anhören, wel-

che Sorgen die Menschen haben.“ In einer Beziehung auf Distanz bekomme man das nicht heraus. Deshalb überlegt er, nach Abschluss der Arbeiten im Tierpark-Quartier ein Fest zu veranstalten, als Dankeschön. So, sagt er, könne man sich zugleich besser kennenlernen und den Grundstein für die weitere Entwicklung des Viertels legen. Darin sieht er seine künftige Aufgabe.

Dass sein Start im vergangenen Herbst nicht ganz so ruhig verlief wie er es sich erwünscht hätte und eine große Zahl von Bewohnern ihm kritisch gegenüberstand, nimmt er sportlich. Gegen andere Meinungen hat er nichts. Wichtig ist es nur, dass man dann das Gespräch sucht. Das hilft, sagt er. /

»Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Das darf man nie vergessen«

Dariusch Kaviani,
Quartiermanager



Digitales Herzstück

Im 21. Jahrhundert reicht es für Wohnungsunternehmen nicht mehr, Wohnungen zu bauen und zu vermieten. Sie müssen anders kommunizieren – und sich neuer Konkurrenz stellen

Briefe kommen auch heute noch jede Menge an. Wenn Mieter ein Problem haben, etwa mit einem defekten Abfluss oder mit einem Fahrrad des Nachbarn, das im Hausflur den Weg versperrt, dann greifen sie gerne zum Kugelschreiber oder in die Tastatur und verschicken ihr Anliegen oder ihre Beschwerde per Post. „Der Brief gehört immer noch zu unseren Haupteingangskanälen“, sagt Malte Hollstein, der Geschäftsführer des Vonovia Kundenservice.

Eine wachsende Zahl von Bewohnern verlässt sich inzwischen aber nicht mehr auf das geschriebene Wort. Stattdessen zücken sie ihr Smartphone, machen ein Foto und laden es schnell hoch. Damit sich das Wohnungsunternehmen selbst ein Bild machen und einschätzen kann, was es zu tun hat. „Seit zehn Jahren kommunizieren wir mit unseren Kunden übers Internet“, sagt Hollstein, „die massenhafte Verbreitung von Smartphones und Tablets wird das Ganze aber noch mal in eine neue Dimension katapultieren.“

Die Digitalisierung schreitet voran. Sie durchdringt alle Lebensbereiche und vernetzt alles mit jedem. Selbst Jacken, Kaffeemaschinen und Türschlösser werden durch Chips und Sensoren

„smart“ – und kaum ein Unternehmen kann sich dieser rasanten Entwicklung entziehen. Auch die als konservativ geltende Immobilienbranche nicht, deren Kerngeschäft es sonst ist, in Dekaden zu denken und zu planen.

Dass sie gezwungen ist, schneller zu reagieren, liegt an der neuen Konkurrenz. Bis vor wenigen Jahren traten die weitgehend analogen Wohnungsunternehmen nur gegeneinander an. Inzwischen müssen sie sich auch mit digitalen Vorreitern wie Amazon messen lassen. „Customer Journey“, nennt Malte Hollstein das und meint die Erfahrungen, die ein Kunde beim Kontakt mit einem Unternehmen macht. Und wenn die darin besteht, dass man den Versand eines gekauften Produkts minutiös nachverfolgen kann, dann stellen Kunden diesen Anspruch auch an ihren Vermieter. Weshalb Vonovia ebenfalls technologisch aufrüstet.

Online statt Postversand

Der Kundenservice ist die zentrale Einheit für diesen Wandel. Rund 1.000 Mitarbeiter sind an den beiden Standorten Duisburg und Dresden beschäftigt. Sie erstellen Nebenkostenabrechnungen, Mietverträge und dazugehörige Unterlagen und sind die Ansprechpartner bei sämtlichen Fragen. Mit zunehmender Digitalisierung treten sie allerdings immer weiter in

den Hintergrund. 6.000 Kunden haben laut Hollstein bereits den Postversand abbestellt und erklärt, sich online mit allen notwendigen Unterlagen zu versorgen und die dortigen Hilfen zu nutzen.

Angesichts von rund einer Million Kunden ist das eine bislang überschaubare Zahl. Aber bis Ende des Jahres will das Unternehmen eine eigene App veröffentlichen, die den Zugang zum digitalen Service leichter gestaltet.

»Smartphones und Tablets werden unsere Kommunikation mit den Kunden in eine ganz neue Dimension katapultieren.«

Malte Hollstein,
Geschäftsführer des Vonovia Kundenservice



tet. Mit ihr können Kunden dann freie Wohnungen suchen, Besichtigungen vereinbaren, Bescheinigungen herunterladen und Schäden in der Wohnung melden, verspricht Hollstein. Mittelfristig stellt er weitere Services in Aussicht. „Wer etwa auf den Besuch eines Handwerkers wartet, soll auf seinem Smartphone sehen können, wo sich dieser gerade aufhält und warum er sich womöglich verspätet.“

Niedrige Einstiegshürden

Sind Telefon, Faxgerät und Briefe damit passé? Verblichene Optionen vergangener Kommunikation? Bei Vonovia glaubt man das nicht. Zum einen wird es weiter Kunden geben, die das direkte Gespräch bevorzugen. Zum anderen sieht das Mietrecht immer noch vor, dass Verträge schriftlich bestätigt oder gekündigt werden – ein „Daumen hoch“- oder „Daumen

91%

von rund 300 befragten Immobilienexperten erklärten 2018, dass digitale Technologien neue Prozesse und Geschäftsmodelle nach sich ziehen

39%

Ein Jahr zuvor stimmten dieser These weniger als die Hälfte der Befragten zu

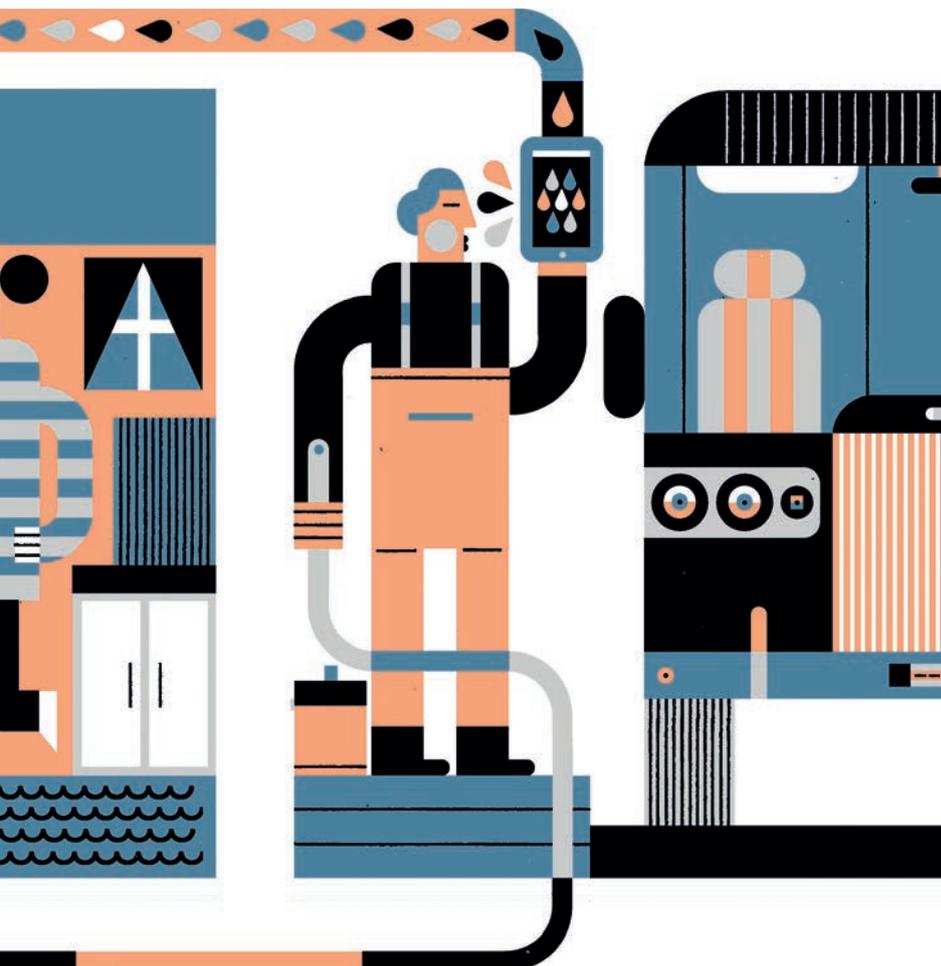
Quelle: „Das digitale Büro“ (2018), ZIA und Ernst&Young Real Estate

runter“-Emoji reicht dafür nicht. Außerdem dürfe man nicht davon ausgehen, dass sämtliche Mieter immer auf dem aktuellsten Stand der Technik sind und bereits wissen, wie man mit einem Chatbot interagiert, der Besucher auf der Homepage begrüßt.

Hinzu kommt, dass die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft begonnen hat, aber noch nicht längst abgeschlossen ist. Bei einer Gremienbefragung des GdW Bundesverband Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im vergangenen Jahr erklärten 57 Prozent, dass noch keine klare Digitalisierungsstrategie existiert, und 47 Prozent bemängelten fehlende personelle Ressourcen. 46 Prozent sagten, dass interne Widerstände die digitale Transformation behindern.

Bei Vonovia suchen Malte Hollstein und sein Team grundsätzlich nach niedrigen Einstiegshürden, bevor sie einen weiteren Kanal für ihre Kommunikation aufmachen. Nicht die neueste Insider-App eines IT-Nerds ist für sie relevant, sondern Anwendungen, die ihren praktischen Nutzen bereits bei einem Massenpublikum unter Beweis gestellt haben. So wie WhatsApp. Zwar gehört der Messenger Facebook und deshalb müsse man mit persönlichen Daten vorsichtig sein. Aber über dessen Chatfunktion lassen sich Informationen schnell und unkompliziert austauschen, so Hollstein. Außerdem ist es bei einem ohnehin weit verbreiteten Programm leichter, die Mitarbeiter zu schulen. Für das Unternehmen ist das wichtig, da es keine abgetrennte WhatsApp-Einheit gibt. Die Teams sind nicht nach Medium, sondern nach fachlichen Kriterien zusammengestellt. Alle 1.000 Mitarbeiter müssen demnach in der Lage sein, Mietern auf sämtlichen Kanälen zu antworten.

Dass es gelingt, auch unliebsame Fragen glaubwürdig zu beantworten und mit den Mietern auf Augenhöhe zu sprechen, ist von „strategischer Bedeutung“, sagt Malte Hollstein. Sein Kundenservice sei das „Herzstück des Unternehmens“ und deshalb essenziell. „Unsere Leistung entscheidet darüber, was die Öffentlichkeit über uns denkt.“ /



„Ich habe eine große Melancholie gespürt“

„Zuhause“ lautete das Motto des Vonovia Awards für Fotografie 2018 – und Nanna Heitmann wurde als Nachwuchsfotografin ausgezeichnet. Für eine Serie über die letzten Steinkohle-Kumpel Deutschlands

Frau Heitmann, Sie stammen von der Schwäbischen Alb. Hatten Sie irgendeine Beziehung zum Ruhrpott, bevor Sie die Kumpel der Zeche „Prosper-Haniel“ in Bottrop besucht und fotografiert haben?
Nein, ich hatte keine Vorstellung davon, wie es unter Tage aussieht. Es war alles neu und überraschend für mich: die Kälte im Winter etwa, zum Teil waren es minus 10 Grad. Oder dass die Kumpel nicht ihre eigene Unterwäsche tragen dürfen, weil sich die im Notfall zu leicht entflammen würde.

Sie sind fünfmal unter Tage gewesen. Entstanden ist dabei Ihre Arbeit „Weg vom Fenster“. Was hat Sie in den Bann gezogen?
Diese fremde Welt und die harte Industriearbeit, die die Männer verrichten. Und auch der Humor und der direkte, unverstellte Umgang zwischen den Menschen. Da wird geflucht und sich gegenseitig angeschrien, aber niemand ist nachtragend. Am nächsten Tag ist alles vergessen. Ein Kumpel sagte zu mir: „Unter Tage gibt es keine Schauspieler. Deshalb fühle ich mich hier wohler als über Tage.“



Damit muss man umgehen können.

Als ich einen der Männer mal bat, mir mein Stativ zu reichen, fragte er zurück, warum ich immer so freundlich sein muss. Aber ich habe mich schnell wohlfühlt, auch, weil ich gleich miteinbezogen wurde.



Nach der Schicht:
Zwei Kumpel rauchen eine Feierabendzigarette. Während der Arbeit unter Tage sind Feuer und Elektronik verboten. Dort ist Schnupftabak ihr Ersatz



↑

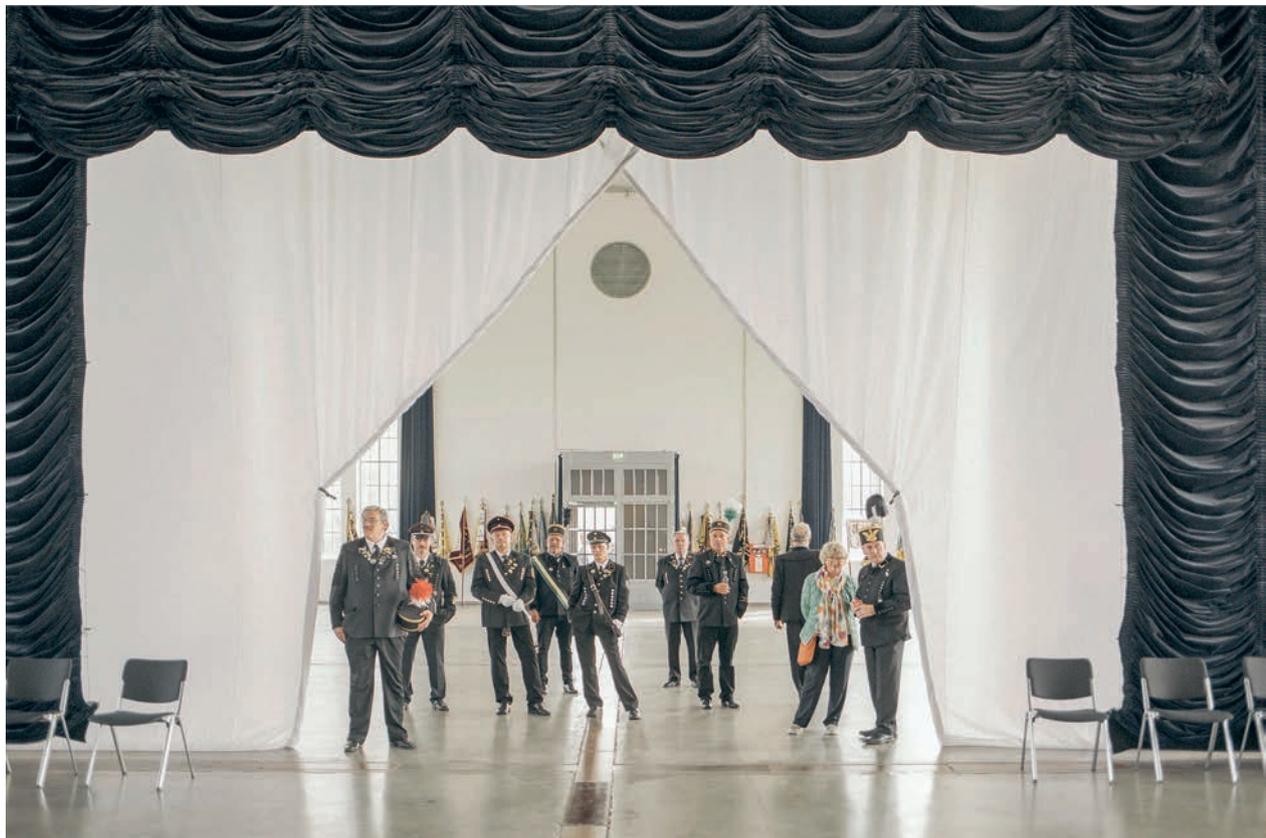
Alltag: In der Waschkauke, der Umkleidekabine, wurde Kleidung an Haken gehängt und an die Decke gezogen

→

Tradition: Zu einer Versammlung ehemaliger Bergmänner in Hamm reisten 800 Kumpelan – und die Ehrengarde Prosper-Haniel

→→

Abschied: In der Kokerei Prosper-Haniel wurde bis zuletzt deutsche Kohle verarbeitet. Jetzt kommt sie aus den USA und Australien





»Ich muss immer wieder an meine Besuche unter Tage denken, an die Dunkelheit, die Hitze oder den dichten Staub der Kohle«

Nanna Heitmann,
Fotografin

Es fiel Ihnen also nicht schwer, das Vertrauen der Kumpel zu gewinnen?

Wenn ich sie zu Hause besuchen wollte, war es schwieriger. Aber unter Tage ging es schnell, vor allem bei den älteren Arbeitern. Vielleicht, weil sie sahen, dass ich ein Stück zum Erhalt ihres Stolzes beitrage, wenn ich sie fotografiere. **Prosper-Haniel wurde im Dezember 2018 geschlossen, es war die letzte Steinkohlenzeche Deutschlands. Eine über 200-jährige Ära ist beendet. Geht diese Kultur jetzt verloren?**

Zahlreiche Museen und Vereine versuchen, die Erinnerung aufrechtzuerhalten und ganz sicher werden Traditionen und Rituale fortbestehen. Aber es war zuletzt ja auch so, dass jüngere Kumpel aus anderen, bereits geschlossenen Zechen täglich bis zu 100 Kilometer nach Prosper-Haniel pendeln mussten. Denen fehlte schlicht die Zeit, sich über die Arbeit hinaus intensiv mit dem Bergmannsleben zu befassen.



Nanna Heitmann
Mehr von der
Fotografin unter
www.nannaheitmann.com

VONOVIA AWARD FÜR FOTOGRAFIE

Alle Arbeiten auf
der Shortlist im
Netz unter <https://award.vonovia.de>

Wie geht es mit den Kumpels jetzt weiter?

Die Jüngeren haben größere Chancen und finden recht schnell einen neuen Job, als Elektriker oder bei der Feuerwehr, wo man auch in Schichten arbeitet. Die Ausbildung, die sie in der Zeche bekommen haben, ist sehr angesehen. Für andere sieht es nicht so gut aus. Mit 49 Jahren war es ja ohnehin vorgesehen, dass Bergleute in den Vorruhestand gehen – aber wer knapp darunter liegt, profitiert von dieser Regelung nicht und muss jetzt versuchen, einen Job zu finden.

Das klingt sehr wehmütig.

Ich habe bei den Männern eine große Melancholie gespürt. Und auch für mich war es eine besondere Zeit. Selbst jetzt, über ein Jahr später, muss ich immer wieder an meine Besuche unter Tage denken, an die Dunkelheit, die Hitze oder den dichten Staub der Kohle. Bei mir sind eine Menge Bilder hängen geblieben. /

Mut zur Vielfalt

Zukunftsfähige Unternehmen müssen vielfältige Mitarbeiter haben – weil diese flexibler reagieren als homogene Teams. Die deutsche Wirtschaft tut sich damit aber noch schwer

Auf den zehnten Geburtstag der „Charta der Vielfalt“ hatte sich Ana-Cristina Grohnert gefreut. Sie, die Vorstandsvorsitzende des gleichnamigen Vereins, wollte feiern und auf einer Konferenz die Erfolge hervorheben.

Doch dann, am Tag des Jubiläums, wurde in den USA die Wahl von Donald Trump bestätigt. Und plötzlich fühlte sich der Fortschritt nichtig an. „Das war ein Schlag ins Gesicht“, sagte Grohnert an jenem Morgen in Berlin. „Wir kämpfen hier für bestimmte Werte, und Trump hat mit einem Wahlkampf gewonnen, der gegen all diese Werte stand.“

Seit diesem 10. November 2016 ist eine Zeit vergangen. Gelöst sind die Probleme nicht. Auch in Deutschland werden Ängste geschürt und Menschen eingeschüchtert, ausgegrenzt oder angegriffen, wie einige Taten belegen. Die Charta der Vielfalt will das Gegenteil erreichen. Die Initiative wirbt seit 2006 für das Anerkennen von Andersartigkeit im Alltag und für eine Wirtschaft, in der ethnische Herkunft und Nationalität, Alter, sexuelle Orientierung und Identität, Religion, Behinderung sowie das Geschlecht Einzelner keine Rolle spielen.

Hans Jablonski, einer der ersten Diversity-Manager Deutschlands und Mitbegründer der Charta, sagt, dass immer mehr Firmen die Chancen, die darin liegen, erkennen. Unter anderem beim Recruiting von Fachpersonal und Spezialisten. Auch die Innovationsfähigkeit eines Unternehmens lasse sich durch gemischte Teams deutlich steigern. „Homogene Teams entwickeln in der Regel nur Ideen, die schon immer entwickelt wurden. Innovation

entsteht dann, wenn Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen daran feilen“, so Jablonski. Unternehmen, die Vielfalt leben, würden damit zugleich die Motivation ihrer Belegschaft stärken. „Wer motiviert ist, weil er so angenommen wird, wie er ist, wertgeschätzt wird und sich bei der Arbeit verwirklichen kann, der arbeitet mit Leidenschaft.“

3.000 Charta-Unternehmen

In seiner Zusammenarbeit mit deutschen DAX-Unternehmen erlebt Hans Jablonski einen immer bewussteren Umgang mit Diversität. „Als wir vor 13 Jahren die Charta der Vielfalt ins Leben riefen, war das Interesse daran nur gering. Vier Unternehmen – BP, Deutsche Bank, Deutsche Telekom, Daimler – unterschrieben die Erklärung, zur



Charta der Vielfalt e.V.

Der Verein ist die zentrale Instanz zur Förderung von Vielfalt. Rund 3.000 Organisationen mit insgesamt über 11 Millionen Beschäftigten haben seine Erklärung unterschrieben – angesichts von mehr als 370.000 Unternehmen in Deutschland, die mindestens 10 Mitarbeiter beschäftigen, ließe sich allerdings noch mehr Vielfalt verwirklichen.

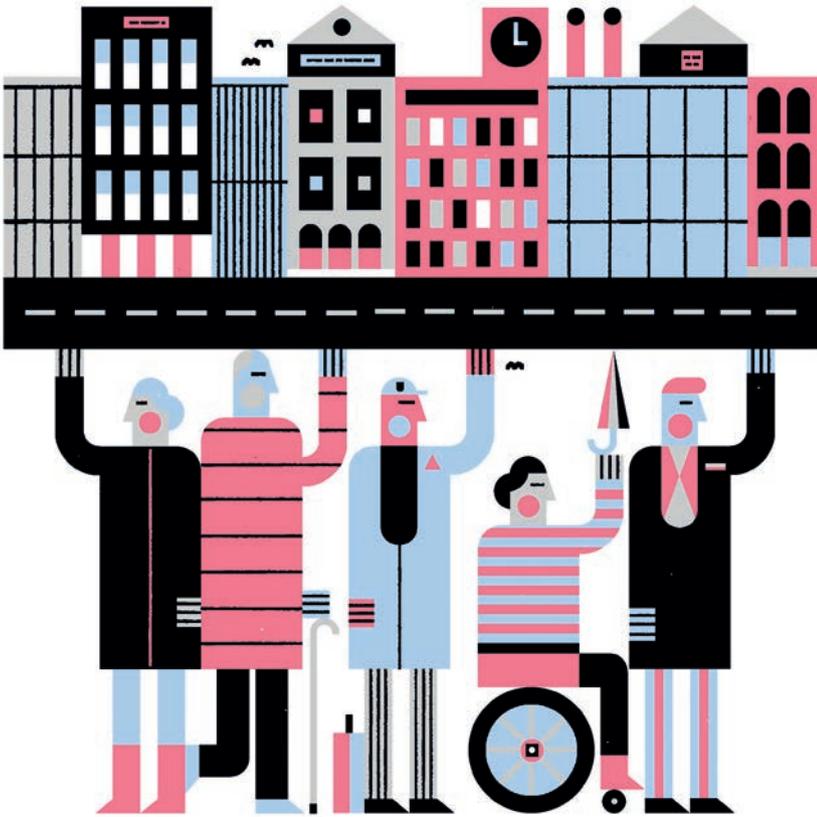
www.charta-der-vielfalt.de

groß angekündigten Pressekonferenz im Bundeskanzleramt erschienen gerade mal zwei Journalisten.“ Inzwischen zählt die Charta mehr als 3.000 Unterzeichner. „Die Unternehmen merken, dass das gesellschaftliche Umfeld an Dynamik zunimmt und ihre eigene Homogenität nicht mehr zukunftsfähig sein kann.“

Trotzdem entwickelt sich „Diversity Management“ in Deutschland erst langsam zu einem bewusst eingesetzten Instrument. Die PageGroup, ein internationaler Personalberater, befragte im November 2018 in Deutschland 139 für das Thema verantwortliche Personen und stellte einen leichten Aufwärtstrend fest: Während sich 2015 knapp die Hälfte der Teilnehmer der Umfrage in irgendeiner Form mit dem Thema Vielfalt auseinandergesetzt hatte, waren es jetzt 63 Prozent.

Umgesetzt werden nach Angaben der Charta der Vielfalt vor allem flexible Arbeitszeitmodelle und Arbeitsorte, darüber hinaus Maßnahmen zur Personalentwicklung wie Talente-Pools, die Förderung von Mitarbeiternetzwerken für Frauen, Eltern, Migranten, Schwule und Lesben sowie Trainings zur Arbeit in gemischten Teams und die Implementierung von Diversity-Abteilungen.

Einer anderen Untersuchung aus dem vergangenen Jahr zufolge sind andere Länder den hiesigen Unternehmen allerdings voraus. Wie die deutsch-schwedische AllBright Stiftung ermittelte, liegt Deutschland im Vergleich mit Frankreich, USA, Großbritannien, Polen und Schweden mit Abstand auf dem letzten Platz bei der Frage, wie viele Frauen die großen Börsenunternehmen ins Top-Management holen. Bei 12 Prozent liegt ihr Anteil – die kleinen und mittelgroßen Börsenun-



»Wer motiviert ist, weil er so angenommen wird, wie er ist, wertgeschätzt wird und sich bei der Arbeit verwirklichen kann, der arbeitet mit Leidenschaft«

Hans Jablonski,
Mitbegründer der Charta der Vielfalt

ternehmen beschäftigen noch weniger Frauen. „Frauen im Top-Management werden in Deutschland als schwierige Herausforderung wahrgenommen, in anderen Ländern sieht man neue Möglichkeiten“, bilanzierten die Autoren und schrieben von der „Macht der Monokultur“, weil 110 von 160 Börsenunternehmen noch keine Frau in ihren Vorstand aufgenommen haben. „Monokulturen sind bei konstanten Bedingungen effizient – in einer veränderlichen Umwelt sind sie jedoch anfällig und wenig anpassungsfähig; in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung ist das für Unternehmen ein großes Problem.“

Mieter aus 170 Nationen

Bei Vonovia liegt der Frauenanteil über dem Durchschnitt, bei 25 Prozent im Vorstand sowie bei 33 Prozent im Auf-

sichtsrat. Trotzdem kennt das Unternehmen die Herausforderungen, die die Förderung von Vielfalt mit sich bringen: Die Mieter kommen aus 170 Nationen, die Mitarbeiter aus 60 Ländern. Deshalb arbeitet das Unternehmen daran, die Verständigung, Sprachkompetenz und Offenheit gegenüber anderen Menschen und Kulturen voranzubringen. „Wir sehen in der Vielfalt unserer Belegschaft ein deutliches Plus“, sagt Jonathan Przybylski, Referent für Nachhaltigkeit. „Zum einen, weil damit unterschiedlichste Erfahrungen, Sichtweisen und Perspektiven in unseren Alltag einfließen, und zum anderen, weil sie den Kontakt zu unseren Mietern erleichtert.“

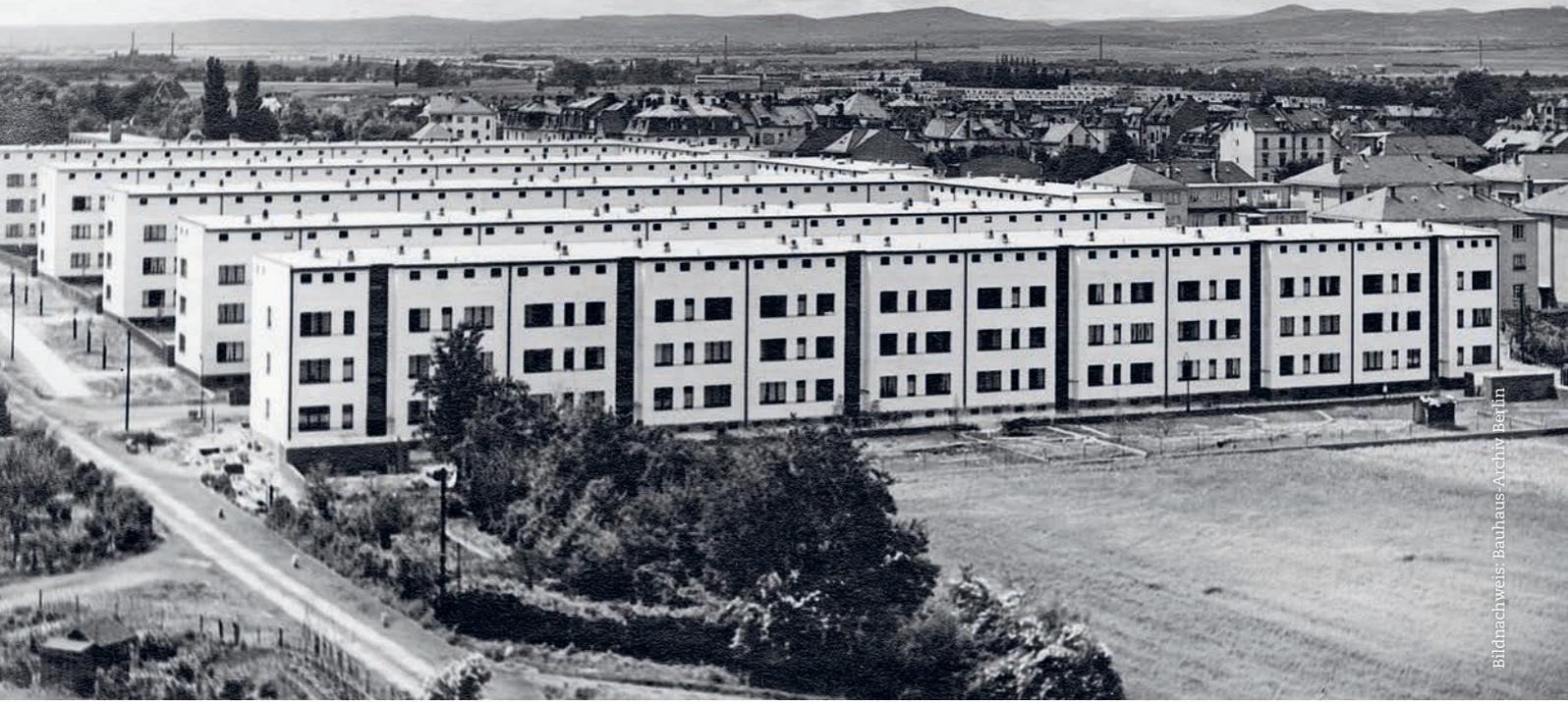
Mehr als die Hälfte der rund 10.000 Mitarbeiter arbeitet in technischen Berufen, bei denen es um Instandhaltungen, Kleinreparaturen und Sanierungen

geht – und überdurchschnittlich viele haben einen Migrationshintergrund. „Unsere Offenheit für Vielfalt ermöglicht ihnen einen sicheren Arbeitsplatz und uns bessere Recruitingchancen, vor allem auf dem hart umkämpften Handwerkermarkt“, sagt Sabine Thiede, Abteilungsleiterin Ausbildung. So unterstütze Vonovia in Rumänien und Polen Fachkräfte bei der Anerkennung ihrer Abschlüsse in Deutschland. Außerdem gibt es eine arabische Kundenhotline, Seminare zur Förderung der interkulturellen Kompetenz von Mitarbeitern, Ausbildungen junger Geflüchteter sowie flexible Arbeitszeitmodelle für junge Eltern.

Betrachtet man die gesamte Wirtschaft, geht es aber zu langsam voran. Darin sind sich viele Beobachter einig. Lässt sich das ändern? Kann – oder sollte man – Unternehmen zu mehr Vielfalt verpflichten, wie es Bundesfamilienministerin Franziska Giffey befürwortet, die Ausgleichszahlungen bei Verstößen ins Spiel brachte?

Unternehmen, die einsteigen wollen, rät Experte Hans Jablonski, sich nicht auf einzelne Kriterien wie die stärkere Einbindung von Frauen zu beschränken. Damit könne die Reise beginnen, das reiche aber noch nicht. Das Ziel müsse ein bewusstes Leben von Vielfalt auf allen Unternehmensebenen sein. Es gehe darum, Diversity als Managementansatz zu verstehen und zum festen Bestandteil der Unternehmensstrategie zu machen. Wertschätzung und gegenseitiger Respekt müssten zu Werten der Unternehmenskultur werden, so der Berater.

Wie das gelingen kann? Allem voran durch ein überzeugendes Engagement der Führungskräfte. „Das Top-Management ist der wichtigste Treiber. „Die Unternehmensspitze müsse – auch persönlich – als Vorbild für Veränderung stehen. Bei diesem notwendigen Kulturwandel beschreibt Hans Jablonski gerade die großen deutschen Unternehmen immer noch als träge und zu unflexibel. „Ich beobachte, dass hier zum Teil mehr diskutiert als gemacht wird.“ Jetzt gehe es darum, mutig zu sein und Bestehendes infrage zu stellen. Dann sei Vielfalt machbar. /



Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin

Gut in Form

Vor 100 Jahren begann die Bauhaus-Revolution. Sie vereinte Kunst und Architektur mit sozialen Fragen. Lässt sich daraus etwas für den Wohnungsbau der Zukunft lernen?

Weiße Flachbauten und Stahlrohrmöbel. Klare Formen und Strukturen. Wer über Bauhaus spricht, hat schnell Bilder im Kopf, die sich über die letzten 100 Jahre eingepägt haben. Dem Gründer Walter Gropius und seinen Kollegen ging es aber um mehr.

Bauhaus, das war ihr Versuch, Kunst und Architektur in Einklang zu bringen – unter Berücksichtigung sozialer Faktoren. Im Vordergrund sollte nicht mehr die Frage stehen, wie viele Zimmer eine Familie benötigt und wie man möglichst günstig wohnen kann.

Die Siedlung: Der Frankfurter Bau „Am Lindenbaum“ wurde 1930 von Walter Gropius entworfen.

Unten: Der Bauhaus-Gründer (7. v.l.) inmitten seiner Kollegen, u. a. Paul Klee (4. v.r.) und Wassily Kandinsky (5. v.r.)

Stattdessen sollte jeder Mensch in einem Umfeld wohnen, das als Grundlage für Gesundheit und Wohlbefinden dient – das sozialkritische Ziel der Moderne. Die Kunst sollte wieder gesellschaftlichen Aufgaben dienen.

Kann sie das heute, zum Bauhaus-Jubiläum, wieder leisten? Lässt sich etwas aus der Epoche lernen und auf die Zukunft übertragen, in einer Zeit, in der über das Wohnen so ausführlich gestritten wird wie lange nicht mehr?

„Man kann das nicht direkt übertragen“, sagt Steffen de Rudder. „Das Bauhaus ist 100 Jahre alt. Die Lösungen von damals beziehen sich auf die



Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin

Probleme von damals, das kann man nicht recyceln. Aber wir können es auf einer Metaebene tun.“ De Rudder ist Architekt und Städtebauprofessor an der Bauhaus-Universität Weimar. Um diese Metaebene zu verstehen, muss man in die Bauhaus-Geschichte eintauchen.

Walter Gropius gründete das Staatliche Bauhaus mit der Vision, dem Neuen nach dem Krieg eine Lobby zu geben. Er wollte alte Muster aufbrechen. Kunst und Handwerk sollten im Gleichgewicht stehen, für ihn gab es keinen Unterschied zwischen Künstlern und Handwerkern. Jeder mit Talent und Vision durfte kommen. Gropius verfasste ein Manifest, in dem er Programm und Ziel unter anderem so festhielt: „Bilden wir also eine neue Zukunft ohne die klassentrennende Anmaßung, die eine hochmütige Mauer zwischen Handwerkern und Künstlern errichten wollte! Wollen, erdenken, erschaffen wir gemeinsam den neuen Bau der Zukunft.“ Dem rhetorisch begabten Gründungsdirektor gelang es, bekannte Architekten und Künstler nach Weimar zu holen, etwa den abstrakten Maler Wassily Kandinsky, Paul Klee und den Kunstpädagogen und Maler Johannes Itten.

Itten prägte den Unterricht durch seinen „Vorkurs“, den alle Studieren-



»Die Radikalität, Missstände zu erkennen – da kann Bauhaus ein Vorbild sein«

Steffen de Rudder,
Professor an der Bauhaus-Universität Weimar

den durchlaufen mussten, um sich mit Materialeigenschaften und Prinzipien der Produktgestaltung vertraut zu machen. Hinzu kam Ittens eigene Art, den Unterricht mit Musik, Theater und Rhythmus-Lehre zu gestalten. Die Tracht des Lehrmeisters war Teil seiner religiösen Überzeugung; sie war Teil des „Mazdaznan“-Kults, der strikte Regeln vorschrieb: Vegetarismus, Meditation, Heilfasten und Atemübungen.

Steffen de Rudder beschränkt die Lehren Ittens lieber aufs Inhaltliche. „Der Grundkurs war großartig und ist auch heute noch verwendbar. In meiner Lehre beziehe ich mich sehr gerne darauf. Es ist die Idee, völlig unabhängig von irgendwelchen Funktionen zu entwerfen. Es geht um abstrakte Dinge wie Komposition, Licht, Schatten und Materialität. Diese Methode ist vollkommen zeitunabhängig.“

Licht, Luft und Sonne – das war der Kerngedanke. Natürlich waren

es vor allem die „Meisterhäuser“, in denen man von alledem ausreichend zur Verfügung hatte und die noch heute ins Auge fallen. Sie spiegeln den Charakter deutlich wider, diese kubusförmigen Bauten mit großen Fensterfronten, aus Beton, Stahl und Glas, klar und stilsicher in ihrer Ausführung. Häuser, die schnell unter Luxusverdacht gerieten, denn eigentlich war die Motivation der Bauhäusler eine andere.

Sie wollten gute Architektur auch für ärmere Schichten zugänglich machen. Und Teil sein der Wohnreformbewegung, die bereits vor dem Ersten Weltkrieg begonnen hatte mit dem Ziel, die damalige Wohnungsnot zu lindern. Eine Lösung musste her, und die sollte die menschlichen Bedürfnisse einbeziehen, weg vom Gedanken, nur einfache Unterkünfte für möglichst viele Menschen zu schaffen. Bereits in der Weimarer Verfassung wurde versprochen, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“. Walter Gropius, Le Corbusier und der Frankfurter Stadtbaurat Ernst May nahmen



Neues Bauen: Walter Gropius entwarf mit Studierenden Modelle von Serienhäusern (1922, oben) – Georg Muche ging weiter und schuf für ein Musterhaus in Weimar den Vorläufer der Frankfurter Küche (unten)



Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin



↑

Auf dem Weg zur Einbauküche: Dieser Vorläufer zeigte 1926/27, wie eine Kücheneinrichtung mit Abwaschtisch, Kochherd und Müllbehälter in der Wand aussehen kann

←

Farben und Formen: Das Bauhaus war mehr als Architektur – wie der österreichische Künstler Herbert Bayer 1923 bewies, als er ein Treppenhaus des Weimarer Bauhauses bemalte

↓

Essen wie die Gelehrten: Für die Meisterhäuser in Dessau entwarf Architekt Walter Gropius dieses Esszimmer – mit einem Kandinsky-Gemälde an der Wand (Aufnahme: 1926)



Bildnachweis: Bauhaus-Archiv Berlin

→

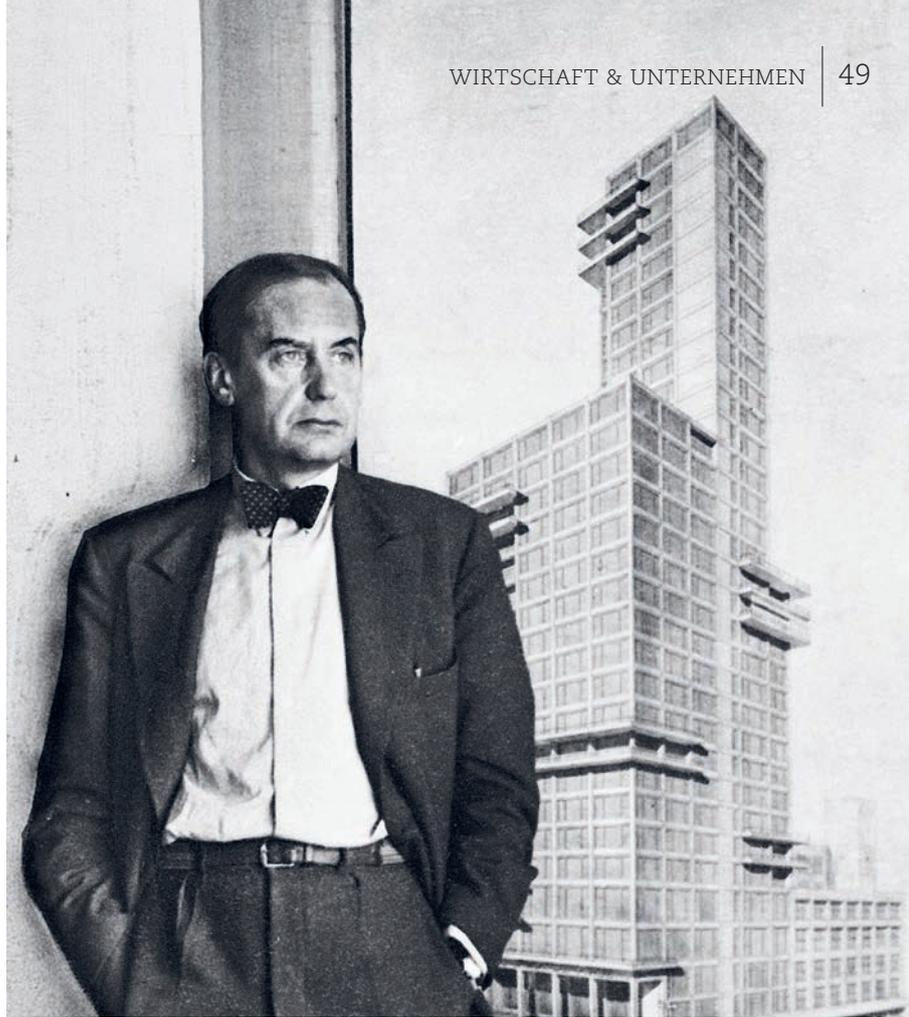
Charismatischer Vordenker: Walter Gropius gründete 1919 das Bauhaus und lockte zahlreiche bekannte Künstler an seine Schule

diese Herausforderung an und planten Siedlungen.

Der Stadtplaner Siegfried Berg, der bei Vonovia die Abteilung Städtebau und Grundstücksmanagement leitet, hat etwas aus dieser Zeit mitgenommen: „Ernst May war besonders prägend für uns. Er war der einzige Planungsdezernent in der Weimarer Republik, der seine Ziele konsequent umgesetzt hat: bezahlbarer Wohnungsbau mit den Mitteln, die man hatte. Und im Grunde gab es ja kaum Mittel.“ Allein in Frankfurt entstanden zwischen 1925 und 1930 rund 12.000 neue Wohnungen in Mays Auftrag.

Das Konzept war simpel, aber neu: Es waren seriell vorgefertigte Gebäudeteile bis hin zum kompletten Badezimmer, die von Gropius in Modulbauweise entworfen wurden. Schneller, günstiger, effizienter – das konnte er vor allem zwischen 1926 und 1928 in Dessau-Törten erproben. Die Siedlung mit 314 Reihenhäusern, die bis heute besteht, kam vom Fließband. Was zunächst im Widerspruch zu Gropius' Konzept der Selbstversorgung stand. Aber zu den klar strukturierten Häusern aus Beton und Stahl gehörte jeweils ein Gemüsegarten – und sogar ein Kleintierstall war einheitlich angebaut.

Die Frage, ob man aus dieser Zeit und von diesen Projekten etwas auf die heutige Zeit und die Lösung der anstehenden Probleme übertragen kann, ist für den Städtebauprofessor Steffen de Rudder müßig. „Bauhaus hat für den Städtebau nicht viel geleistet“, sagt der Dozent. Allerdings sieht er einen anderen Vorteil. „Das waren immer politisch-planerische Allianzen. In Frankfurt etwa zwischen Ernst May als Stadtbaurat und Architekt und dem Oberbürgermeister Ludwig Landmann. Genauso in Berlin: Martin Wagner war Stadtbaurat und Bruno Taut der Architekt. Wenn man sich die Rezepte der 1920er-Jahre mal ansieht, kann man diesen Zusammen-



»Die Bauhaus-Idee des realen und kostenbewussten Wohnungsbaus war maßgebend«

Siegfried Berg,
Vonovia Architekt

halt erkennen, die gemeinsame Arbeit von Politik und Planern. Das ist etwas, das man heute übernehmen könnte.“

Auch Stadtplaner Siegfried Berg, dessen Arbeitgeber Vonovia mehrere Bauhaus-Siedlungen in Frankfurt gehören, sagt: „Was damals städtebaulich entworfen wurde, würde den Fragen von heute nicht mehr gerecht werden, weil es andere Antworten gibt. Allerdings war die Idee des realen und kostenbewussten Wohnungsbaus für eine bestimmte soziale Gruppe schon maßgebend.“

Viele der Siedlungen stehen heute unter Denkmalschutz, ihr Charakter soll erhalten bleiben. Für die Architekten bedeutet das: Modernisierung und Aufstockung ja, vollständiger Um- oder Neubau nein. „In diesem Zuge haben wir die alten Farbtöne benutzt, die damals en vogue waren. Und wir

konnten die Ansprüche an das hybride Wohnen aufgrund der heutigen Statik noch verbessern, also Licht und Luft noch mehr in die Grundrisse hineinholen“, sagt Berg.

Es ist also eine Frage der Einstellung. Bauhaus war kein Stil, es war eine Haltung, eine Schule. „Das heißt nicht, dass man hundert Jahre später nichts daraus lernen kann, aber es war eben in diese gigantische Geschichte eingebunden: Erster Weltkrieg, Abschaffung der Monarchie, Weimarer Republik, Revolution. Das lag alles gerade erst hinter denen und relativiert die Verlängerbarkeit in die heutige Zeit stark“, gibt de Rudder zu bedenken. „Aber diese Radikalität, Missstände zu erkennen, zu reagieren und sich wirklich an den Problemen der Zeit zu orientieren – da kann Bauhaus weiterhin großes Vorbild sein.“ /

Akzeptanz durch Kommunikation

Es ist schwer geworden, Kompromisse zu schließen – gegen Großprojekte formiert sich schnell Widerstand. Umso wichtiger ist es, den Dialog zu suchen. Ein Gastbeitrag von Frank Brettschneider

Bau- und Infrastrukturprojekte stoßen immer wieder auf Proteste. Stets artikulieren lokale Bürgerinitiativen ihren Unmut. Umwelt- und Naturschutzverbände springen ihnen bei, zum Teil instrumentalisieren Parteien die Konflikte für Wahlen. Dem „Spiegel“ war dies 2010 eine Titelseite wert. Darauf sah er Deutschland auf dem Weg in die „Dagegen-Republik“, angetrieben von „Wutbürgern“. Diese Begriffe sind umstritten. Unstrittig ist hingegen, dass der Protest viele Wurzeln hat.

Da spielt sachliche, projektbezogene Kritik eine Rolle – Auswirkungen eines Projektes auf Umwelt und Natur, Kosten, Risiken. Aber auch das „NIMBY“-Phänomen ist zu beobachten – „Not in my Backyard“. Menschen sind dann etwa für die Energiewende. Aber sie lehnen das Windrad in ihrer Nachbarschaft ab. Und sie sind für bezahlbaren Wohnraum, aber gegen die Ausweisung neuer Baugebiete und innerstädtische Verdichtung. Dieses Sankt-Florian-Prinzip scheint zugenommen zu haben und dürfte mit dem wachsenden Wohlstand zusammenhängen: Je besser es Menschen geht, desto eher versuchen sie, das Erreichte zu schützen. Weitere Protestgründe sind mangelndes Vertrauen in Politik und Vorhabenträger. Und sehr oft: falsche Kommunikation. Zu spät, intransparent, von oben herab.

Hier sind Vorhabenträger und Politiker gefragt. Die Politiker müssen berechnete Partikularinteressen gegen das Gemeinwohlinteresse abwägen und ihre Entscheidung verständlich und transparent begründen. Und Vor-



»Je besser es Menschen geht, desto eher versuchen sie, das Erreichte zu schützen«

Prof. Dr. Frank Brettschneider,
Kommunikationswissenschaftler an
der Universität Hohenheim

habenträger müssen deutlich machen, welchen Beitrag sie zum Gemeinwohl leisten. Am ehesten finden sich gesellschaftlich tragfähige Lösungen, wenn sich Kommunikation nicht nur in Information erschöpft. Zusätzlich sind oft dialogorientierte Verfahren der informellen Beteiligung nötig – runde Tische, Info-Märkte, Dialog-Gruppen.

Dass sie sinnvoll sind, bestätigt eine Umfrage unter Vorhabenträgern in Deutschland und Österreich, die wir letztes Jahr durchgeführt haben. Die 97 untersuchten Projekte umfassen ein Investitionsvolumen von 85 Milliarden Euro. Die Einschätzung der Vorhabenträger lautet: In fast drei Viertel der Projekte ist der Nutzen der Kommunikation größer als ihre Kosten. Kommunikation und Beteiligung sind also nicht nur gesellschaftlich sinnvoll, sie zahlen sich auch aus. Die freiwillige

Kommunikation habe in zwei Drittel der Fälle das Projekt positiv beeinflusst. Die Projektleiter gaben an, dass die Akzeptanz und das Vertrauen gestiegen sind. Kritik konnte früh gelöst werden. Auch wurde Gerüchten und Ängsten entgegengewirkt. Die Hälfte erklärte, die Einbindung aller wichtigen Gruppen habe die Diskussion verschlicht.

Am wichtigsten für den Kommunikationserfolg sind nach Ansicht der Vorhabenträger eine transparente Kommunikation (99 Prozent geben dies als wichtig an) und ihre eigene Glaubwürdigkeit (96 Prozent). Dazu gehört auch, dass der Bauherr einhält, was er öffentlich verspricht. Bei den eingesetzten Kommunikationsmaßnahmen ist die klassische Pressemitteilung meistgenutztes Mittel. Dann folgen Info-Veranstaltungen, Pressekonferenzen sowie Visualisierungen und Projekt-Websites.

Ein Drittel der Projekte ist aus Sicht der Vorhabenträger durch die Bürgerbeteiligung besser geworden. Die Expertise der Stakeholder habe Alternativen aufgezeigt und das Projekt inhaltlich optimiert.

Gesellschaftlich tragfähige Lösungen lassen sich also finden. Aber das geht nicht ohne systematische Kommunikation zwischen Bürgern, Verbänden, Initiativen, Vorhabenträgern, Politik und Verwaltung. Die Legitimation von Bau- und Infrastrukturprojekten beruht nicht nur auf gesetzlich vorgeschriebenen, formalen Rechtsverfahren. Sondern sie braucht auch eine frühe und dialogorientierte Kommunikation. Ich bin davon überzeugt: Wenn das Projekt gut ist, dann klappt das auch. /



„Lebens- und liebenswert: So müssen Quartiere sein.“

Anne Werner ist Regionalleiterin von Vonovia in Hamburg und dort für 12.000 Wohnungen verantwortlich. Sie weiß, was sich die Menschen in der Hansestadt wünschen: bezahlbaren Wohnraum.

Deshalb kümmert sie sich mit ihrem Team nicht nur um die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen, sondern auch um den Neubau von Mehrfamilienhäusern und um das Aufstocken von Häusern. Anne Werner ist eine von 10.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Vonovia, die sich in Deutschland darum kümmern, dass Quartiere lebens- und liebenswert bleiben. Bezahlbarer Wohnraum ist dafür das beste Fundament.

www.vonovia.de

VONOVIA

84,3 PROZENT

Deutschland zieht um – in die Städte:
Laut einer Vorhersage der UN wohnen im Jahr 2050 84,3 Prozent in urbanen Räumen. 1990 lag der Anteil bei 73,1 Prozent. Mehr zu den Megatrends des Wohnungsmarkt
ab Seite 6

