

WG

Aktuell:

Wachsendes Land

In Deutschland leben immer mehr Menschen – der Wohnungsmarkt muss mitwachsen

S.10

Frische Quartiere

Siedlungen modernisieren, Bewohner einbeziehen – Beispiele aus Hamburg und Bremen

S.26 und 34



BLÜHENDE STÄDTE

Ideen- und Impulsgeber bauen und modernisieren zeitgemäße Quartiere. Sie brauchen dazu Freiheit und praxisnahe Gesetze



W&G online Für die papierlose Lektüre
und den Spontanzugriff unterwegs
bieten wir Ihnen die E-Version
unseres Magazins auf
www.wohnen-und-gesellschaft.de



NEUE RÄUME – BESSERE QUARTIERE

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die gute Nachricht lautet: Deutschland wächst, statt auszussterben. Die auf den ersten Blick schlechte Folge daraus ist: Raum wird knapper, es drohen Konflikte. Umso dringender ist es, Ressourcen klug zu nutzen, sodass alle etwas davon haben – Wohnungssuchende, direkte Nachbarn und das ganze Quartier. Das Optimieren von Räumen und Flächen ist eine der großen Aufgaben für Vonovia: Wir wollen luftige Siedlungen sensibel verdichten und anreichern. Wir verbessern Wohnraum, der in die Jahre gekommen ist. Wir aktivieren viele kleine Leerstellen in der Stadt – ob unvermietete Läden, halb leere Parkplätze oder dichte Gebüsche, an deren Stelle besser ein Spielplatz wäre. Für neue Wohnungen ist oft noch Platz auf dem Dach – oder an fensterlosen Giebelwänden, wo ein Neubau keinem Nachbarn in den Blick rückt. Realisierte und geplante Projekte solcher Art finden Sie in dieser Ausgabe unseres Magazins „Wohnen & Gesellschaft“. Stets geht es dabei nicht nur um Räume und Flächen, sondern immer auch um soziale Fragen: Wie kann man Wohnungen und Quartiere so bauen, modernisieren und pflegen, dass die Kosten für die Bewohner in einem fairen Verhältnis zum Mehrwert stehen? Als Branchenführer in Deutschland haben wir die Chance und den Anspruch, alle Vorgänge rund ums Bauen und Wohnen wirtschaftlicher zu organisieren als jeder andere. Dazu entlassen wir aber keine Mitarbeiter, sondern haben im Gegenteil tausende neu eingestellt. Auch dazu mehr in diesem Heft.



Rolf Buch
Vorstandsvorsitzender
der Vonovia SE

ANREGENDE LEKTÜRE WÜNSCHT IHR

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Buch'.

INHALT

2018



Mehr Menschen – mehr Wohnraum

Deutschland schrumpft – das schrieb auch der Journalist Roland Stimpel immer wieder. Jetzt freut ihn das Gegenteil S.8

POLITIK & WOHNEN

- 6–7 **Heimat**
Ideen der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach
- 8–11 **Bevölkerung**
Deutschland wächst und braucht mehr Wohnraum
- 12–15 **Bürokratie**
Ein Streitgespräch über gute und schlechte Regeln
- 16–19 **Zusammenleben**
Wie das Projekt „AntiAnti“ Verständnis fördert

STÄDTE & QUARTIERE

- 20–21 **Mieten**
Bayreuths Bürgermeisterin Brigitte Merk-Erbe und der wachsende Wohnungsmarkt
- 22–25 **Metropolen**
Städte sollen sich selbst regieren: Ideen aus den USA
- 26–27 **Stadtteile**
Modernisieren und sozial bleiben – ein Bremer Modell
- 28–31 **Vermieter**
Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg über Verantwortung für Bewohner und Städte
- 32–33 **Image**
Junge Designer werten mit Sperrmüll ein Quartier auf
- 34–37 **Beteiligung**
Bewohner reden in Hamburg mit



VIELFALT

16

Frankfurter Jugendliche üben sich in Toleranz und Verständnis. Vonovia unterstützt das ambitionierte pädagogische Projekt

22

In Städten ballen sich die Probleme – und die Initiativen zu deren Lösung. Sollten sie mehr politische Macht erhalten?



WIRTSCHAFT & UNTERNEHMEN

- 38–39 **Gleichheit**
Cornelia Eisenbacher will Frauen in der Immobilienbranche stärken
- 40–43 **Neubau**
Rationell gebaut und eine gute Arbeitsumgebung: Vonovias neue Firmenzentrale
- 44–47 **Freiraum**
Wie pflegt man 38,4 Millionen Quadratmeter Rasen, Rosen und Wege?
- 48–49 **Personal**
Vonovia schafft im Jahr 1000 Arbeitsplätze – und sucht laufend gute Kräfte
- 50 **Miethaie**
Glosse über ein Untier



40

Vonovias neue Zentrale in Bochum: Lebenswert und kostengünstig



34

Eine Hamburger Siedlung wird modernisiert. Die Bewohner reden mit



38

Frauen in der Immobilienbranche fördert Cornelia Eisenbacher



12

Sind unsere Planungsregeln zu eng? Vertreter von Städten und Wirtschaft diskutieren



WELTOFFENHEIT UND TOLERANZ

Ina Scharrenbach, studierte Betriebswirtin, führt seit 2017 das neu gebildete Ministerium mit dem langen Namen (s. rechts unten), will „Heimat stärken“ und nennt als Ziele „Weltoffenheit und Toleranz, Verantwortungsgefühl und Gemeinsinn“.



Politik & Wohnen

DREI FRAGEN AN INA SCHARRENBACH

1

W&G: Welche Wohnungsbau-Bremsen wollen Sie lockern?

Ina Scharrenbach: Die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen, die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und eine aufgabenkritische Prüfung des Bauordnungsrechts sind in diesem Zusammenhang wichtig.

2

Was können und sollen private Vermieter zur sozialen Wohnungsversorgung beitragen?

Die Mischung macht's: Private Vermieter können einen wichtigen Beitrag leisten, wenn sie sich an der Entwicklung gemischter Wohnquartiere mit frei finanziertem und gefördertem Wohnraum beteiligen. Und wer heute barrierefrei baut, baut für Generationen. Denn barrierefreies Bauen heißt auch kindergerechtes Bauen.

3

Sie sind auch Ministerin für Heimat. Ist das nicht Romantik von gestern?

Im Gegenteil. In Zeiten der Globalisierung sehnen sich immer mehr Menschen nach einem Ort oder einem Gefühl von Heimat. Heimat sind die unsichtbaren Wurzeln, die jeder von uns in sich trägt und die in unserer Gesellschaft für Zusammenhalt sorgen.

Ina Scharrenbach,
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

DEUTSCHLAND WIRD VOLLER

Mehr Menschen, mehr Haushalte und mehr Raumbedarf treiben die Wohnungsnachfrage in Deutschland in den kommenden Jahrzehnten an

Sterben die Deutschen allmählich aus – und mit ihnen der Wohnungsbedarf im Land? Diese angstvolle Frage prägte noch vor wenigen Jahren die wohnungspolitische Diskussion. Die Themen hießen „Leerstand“, „Rückbau“ und „schrumpfende Städte“. Noch im Jahr 2010 nahmen gleich 19 Städte in Sachsen-Anhalt an einer Internationalen Ausstellung zum „Stadtumbau“ teil, um die besten Abriss-Strategien zu ermitteln.

Seitdem hat sich auf dem deutschen Wohnungsmarkt die Stimmung gedreht. In den Ballungszentren und in blühenden mittelgroßen Städten gilt Neubau als Gebot der Stunde. Nennenswerten Leerstand gibt es nur noch selten. Aber ist das nicht nur eine Scheinblüte? Nach wie vor besteht die Furcht, die Bevölkerung werde schrumpfen, altern, womöglich verarmen und dies viele Wohnungsmärkte lähmen. „Die Alterung der Bevölkerung ist durch aktuell hohe Zuwanderung nicht umkehrbar“, warnte zum Beispiel das Statistische Bundesamt und sah mehr als 40 Jahre voraus: Statt wie heute über 81 Millionen Menschen würden im Jahr 2060 nur etwa 67 bis 73 Millionen im Land leben – zehn oder gar 17 Prozent weniger. Würde das zutreffen, dann sähe es auch für Wohnungsanbieter finster aus, selbst in heute noch nachgefragten Städten.

Demografische Prognosen mögen methodisch sorgsam und mit Daten aus der Vergangenheit fundiert sein. Trotzdem haben sie offenbar das

Schicksal, dass sie immer wieder einmal danebengreifen oder zu tief. Denn sie können nur Entwicklungen und Trends ihrer Zeit erfassen, aber keine Umbrüche und neuen Einflüsse.

Kartoffeln und Babyboom

Das ging schon dem Begründer der modernen Bevölkerungswissenschaft in Deutschland so. Johann Peter Süßmilch fürchtete anno 1741 ein zu leeres Land und forderte darum staatliche Eheförderung und mehr Fruchtbarkeit, mehr Ein- und weniger Auswanderung. Wenig davon geschah; doch die Ernährung wurde besser. Dadurch stieg in den folgenden hundert Jahren die Einwohnerzahl auf dem Gebiet des späteren Deutschen Reichs von etwa 17 auf 24 Millionen. „Die Kartoffel scheint an der Volksvermehrung großen Antheil zu haben“, analysierte der Ökonom Jean-Baptiste Say 1830. Dann kamen die Industrialisierung und große Fortschritte in Hygiene und Medizin. Vor dem Ersten Weltkrieg lebten fast 65 Millionen Menschen in Deutschland, trotz jahrzehntelanger Massenauswanderung nach Amerika. Und nach zwei verheerenden Kriegen mit Millionen Opfern lebten 1950 in der Bundesrepublik und der DDR mehr als 69 Millionen Menschen. Dann kamen die Pille, neue Rollenbilder für Familien und vor allem Frauen und schrumpfende Geburtenzahlen. Doch heute sind wir über 80 Millionen.

Das verdanken wir dem Fortschritt in Gesundheit und Medizin sowie der massiven Ein-

1

Eine Großstadt

wie Leipzig: So viel wächst der Wohnflächenbedarf in Deutschland jedes Jahr





wanderung. Nach dem Krieg lag die statistische Lebenserwartung bei 65 Jahren, heute bei über 80. Und jedes Jahr gewonnenes Leben erhöht rechnerisch die Einwohnerzahl um rund eine Million. Wegen der Zuwanderung haben heute rund 16 Millionen Menschen einen „Migrationshintergrund“, fast jeder Fünfte. Diese Eigenschaft wird statistisch jedem hier lebenden Ausländer sowie jedem Deutschen zugeschrieben, der nach 1955 eingewandert ist – oder bei dem dies auf mindestens ein Elternteil zutrifft. In einigen wirtschaftsstarken Städten gibt es noch weit mehr Menschen mit solchem „Hintergrund“: In Frankfurt hat ihn fast jeder zweite, in Nürnberg, München und Düsseldorf mehr als jeder dritte Einwohner. Nicht zufällig sind dies Deutschlands Wachstumsmetropolen: Wo es Jobs gibt, zieht es die meisten Zuwanderer hin – und umgekehrt: Neubürger, Internationalität und Weltoffenheit einer Stadt sind gut fürs Wachstum.

Die Zuwanderung wird weitergehen – darin sind sich fast alle einig. Nur der Umfang ist umstritten. Die aktuellste Prognose stammt vom Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln und wurde nach der Ankunft von Flüchtlingen 2015 erstellt, als Deutschlands Einwohnerzahl um 1,1 Millionen stieg. Mit einem solchen Extrem rechnen die IW-Statistiker nicht mehr, aber doch mit anhaltend hohem Zuzug – in den Jahrzehnten von 2014 bis 2035 insgesamt acht Millionen Einwanderer mehr als Auswanderer.

Mehr Senioren und mehr Migranten

Das überkompensiert die Sterbewelle, die uns im Inland bevorsteht: Die Babyboomer-Generation der Nachkriegsjahre kommt ins hohe Alter und stirbt nach und nach. Doch unterm Strich leben wegen der Einwanderung nach IW-Prognose im Jahr 2035 eine Million Menschen mehr in Deutschland als heute. Das sieht jetzt auch die Bundesregierung so, wie der IW-Forscher Philipp Deschermeier feststellt: „Das Jahr 2017 markiert einen Paradigmenwechsel. Die Bundesregierung rechnet in ihrem aktuellen Demografiebericht nicht mehr mit einem Bevölkerungsrückgang, sondern es wird bis 2035 sogar ein leichter Anstieg und langfristig bis 2060 ein konstanter Bevölkerungsstand erwartet.“ Andere Prognosen, vor allem die des Statistisches Bundesamts, waren zuvor deutlich vorsichtiger – stammen aber im Kern aus der Zeit vor der ganz gro-

2

Auf in die Stadt

Die Metropolen wachsen am stärksten. Der Job- und Einwohnerboom verstärkt sich selbst

BERLIN
14,9%

HAMBURG

9,1%



Ex-Pessimist

Der Stadtplaner und Autor Roland Stimpel lebt gern in einer wachsenden Gesellschaft

ßen Migrationswelle. In einem aber sind sich alle Voraussagen einig: Anzahl und Anteil der Senioren werden deutlich wachsen. Wie wirkt sich all das auf den Wohnungsmarkt aus? Unwahrscheinlich und unnötig sind gigantische Umwälzungen. Deutschland braucht weder einen riesigen Bauboom wie nach dem Krieg noch droht Massenleerstand von Wohnungen. Doch die Nachfrage dürfte insgesamt wachsen und sich partiell verschieben. Zunächst spricht vieles dafür, dass der Drang in die Städte anhält. Nicht nur wegen der attraktiveren Arbeitsangebote und Karriere-Chancen, sondern auch bei zahlungskräftigen Senioren, die suburbane Eigenheime verkaufen und für ihren aktiven Ruhestand mehr Infrastruktur und Erlebnisqualität suchen. Migranten bevorzugen ebenfalls die Städte, wo sie oft Landsleute, Verwandte, ein offeneres Umfeld und mehr Start-Chancen finden. Das IW sagt unter den deutschen Bundesländern für die Stadtstaaten Berlin und Hamburg den höchsten Einwohnerzuwachs bis 2035 voraus: für die Hauptstadt plus 14,1 Prozent, für die Hansestadt immerhin

9,1 Prozent. Auch mehr Familien würden gern städtisch wohnen, wegen der besseren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und der kürzeren Wege. Doch wegen des Mangels an passenden, nicht zuletzt an großen, bezahlbaren Wohnungen leben viele weiterhin in den Vororten. Nicht nur deshalb warnt die IW-Studie: „Kritisch zu beobachten ist, ob die Wohnungsmärkte und die vorhandene Infrastruktur ... den vorausberechneten Bevölkerungsanstieg verkraften können.“

Mobilität erfordert Immobilien

Parallel zur Urbanisierung steigt die räumliche und berufliche Mobilität. Von Service und Elektronik geprägte Arbeitswelten sind beweglicher und unruhiger als die traditionellen Milieus der großen Industrien, privaten und staatlichen Verwaltungen. Der Bedarf an leicht zu wechselnden, temporären Wohnungen und Zweitwohnungen wächst.

Ein besonders starker Nachfrage-Treiber ist der Anstieg der Haushaltszahl. Laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) ist sie allein

seit 1991 um etwa ein Siebtel auf derzeit 40,8 Millionen gestiegen. Zu den Ursachen gehören der Trend zur Individualisierung und eine wachsende Zahl von Zweitwohnungen – vor allem aber die steigende Zahl der sehr reifen Menschen. Es werden nicht mehr Haushalte als früher von Jüngeren neu gegründet, aber die Haushalte der Älteren bleiben immer länger bestehen.

Jedes Jahr ein neues Leipzig

In engem Zusammenhang damit steht der Flächenverbrauch. Er ist in der jüngeren Vergangenheit um grob 0,3 Quadratmeter pro Kopf und Jahr gestiegen. Das klingt wenig – bedeutet aber Jahr für Jahr einen zusätzlichen Flächenkonsum in der Größenordnung von Leipzig oder Hannover und alle sieben Jahre von der Fläche Berlin. Zum Teil ist das Wohlstands-Wohnkonsum, doch noch mehr erklären es Wohn- und Raumforscher mit der Remanenz – laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung die „passive Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurückbleibt“. Diese Person schlägt dann mit 80 oder gar 160 Quadratmetern mächtig auf die Wohnflächen-Statistik.

Landesweite, generelle Prognosen sind kaum zu vielen qualitativen Faktoren möglich – etwa zu den künftigen Wünschen an Wohnungsgrundrisse, Ausstattungen und Komfortmerkmale. Wenig lässt sich auch dazu voraussagen, ob künftig der Anteil der Eigentümer- oder der Mieterhaushalte wächst. Fürs Eigentum sprechen Wünsche nach Sicherheit, Selbstverwirklichung und Vorsorge auf der Basis von weiter wachsendem Wohlstand; für Miet-Prioritäten sprechen Mobilität, Urbanität und schrumpfende Haushaltsgrößen.

40,8

MILLIONEN
HAUSHALTE



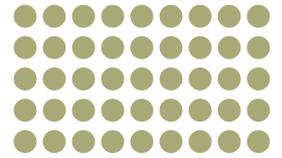
Raumgreifend

Lofts und Luxus-Apartments, Zweitwohnungen, Senioren allein im einstigen Familienheim – all das erhöht den Flächenkonsum

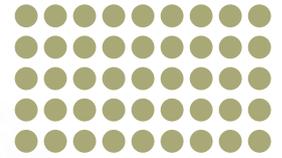
3

Mehr Raum im Heim

Die Wohnfläche pro Kopf soll in zwölf Jahren von 45 auf ca. 48,5 Quadratmeter steigen



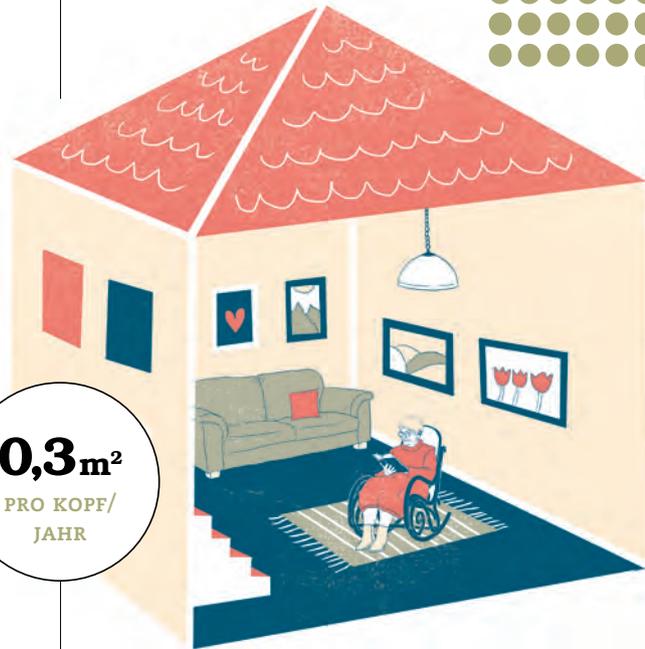
2018



2030

0,3m²

PRO KOPF/
JAHR



4

Beides hebt sich mindestens partiell auf, sodass sich das Verhältnis von Wohneigentümern zu Mietern nicht dramatisch ändern dürfte. Auch die Politik hält sich hier zurück: Nennenswerte Förderung gibt es derzeit nur für Sozialwohnungen in Städten. Aber das verteilt höchstens zwischen Mietwohnungstypen um, nicht zwischen Miete und Eigentum.

Ein qualitativer Nachfragetrend dürfte sich aber verstärken: Immer mehr Seniorenhaushalte und mobile, stark eingespannte Berufstätige wollen oder können Arbeiten in der Wohnung und ringsum nicht selbst leisten, sondern fragen mehr Service nach – Putzen, Waschen, Einkaufen, Paketannahme, vielleicht auch Betreuung. Vermieter können hier Raum und Zusatznutzen bieten, mit entsprechenden Anbietern kooperieren oder sich selbst Zusatzmärkte erschließen. Aber was wo sinnvoll ist, lässt sich nur lokal entscheiden.

Global gilt allein die Generalprognose: Deutschland bleibt stark bevölkert. Auch für die kommenden Jahrzehnte deutet alles darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnraum wächst und nicht schrumpft.

„Keine freie Entscheidung“

Haben wir die richtigen Regeln und Gesetze, damit die Städte zugleich wachsen, guten Wohnraum bieten und lebenswert bleiben können? Das diskutieren Klaus-Peter Hesse aus Sicht der Immobilienwirtschaft und Martin zur Nedden aus Sicht der Städte

W&G:
Das wichtigste Instrument der Stadtplanung ist das Baugesetzbuch. Stellt es für Städte und Dörfer die Weichen richtig?



Hesse: Es hat ja in der vorigen Legislaturperiode einige Änderungen gegeben; der Gesetzgeber hat auf aktuelle Herausforderungen schneller reagiert als früher. Wir begrüßen besonders das neu definierte Urbane Gebiet, das eine stärkere Mischung und höhere Dichte ermöglicht als die klassischen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete. Wir müssen weg von der Nutzungstrennung im Geist der 1933 aufgestellten Charta von Athen und hin zu einer Stadt der kurzen Wege, in der Arbeit, Wohnen und Dienstleistungen nahe beieinanderliegen. Da ist das Urbane Gebiet ein wichtiger, aber noch nicht ausreichender Schritt.

Zur Nedden: Jetzt sollte man erst einmal Erfahrungen mit der Anwendung der neuen Gebietskategorie Urbanes Gebiet sammeln, bevor man diesbezüglich das Gesetz oder die Baunutzungsverordnung erneut ändert. Dringend notwendig ist allerdings die Überprüfung und Weiterentwicklung der bodenrechtlichen Instrumente. Mit einem effizienten Bodenrecht in Kombination mit einer aktiven Bodenpolitik der öffentlichen Hand hätte man einen wirklich wirksamen Hebel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Mit dem Urbanen Gebiet hat man aus meiner Sicht den Investoren bereits die Realisierung einer erheblichen baulichen Dichte eingeräumt.

Hesse: Natürlich können und wollen wir nicht den letzten grünen Flecken in der Stadt zubauen und zu viele Menschen auf zu wenigen Quadratmetern unterbringen. Lebensqualität in Städten hängt von vielem ab; in unserem ZIA sind Organisationen wie der Verband für Garten- und Landschaftsbau oder der Bund Deutscher Architekten vertreten. Wir halten aber höhere Lebensqualität und eine oft höhere Ausnutzung von Flächen sehr oft für vereinbar.



Martin zur Nedden
ist Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu), der Denkfabrik und Bildungseinrichtung deutscher Städte und Gemeinden



W&G:
**Umstritten ist auch
 der Lärmschutz.
 Wir brauchen ihn,
 aber er kann auch
 hemmend sein.**



Klaus-Peter Hesse
 ist Geschäftsführer des
 Zentralen Immobilien-
 ausschusses ZIA. Der
 Interessenverband der
 Branche spricht für
 37.000 Unternehmen



Zur Nedden: Das mag in manchen Fällen so sein. Zu bedenken ist aber, dass die Baunutzungsverordnung bundesweit gilt. In der Konsequenz schaffe ich auch in den sogenannten schrumpfenden Städten Nachverdichtungspotenziale, die nicht nur nicht gebraucht, sondern dann sogar die Leerstandsproblematik noch verschärfen können. Die verhängnisvollen Folgen haben wir in den neuen Bundesländern bereits einmal erlebt.

Hesse: Gerade in kleineren Städten sehe ich viel Bedarf, sie als regionale Zentren auszubauen und attraktiver zu machen, ihre soziale, verkehrliche und Daten-Infrastruktur rasch und effizient zu ertüchtigen. Damit können sie als Ankerpunkte ganze Landstriche stabilisieren, die sonst ausbluten drohen. Dafür brauchen wir aber auch ein investitionsfreundliches Klima gerade an solchen strategisch wichtigen Orten.

Hesse: Ruhige Räume sind selbstverständlich wichtig. Die Technische Anleitung Lärm, die das Thema rechtlich regelt, hat aber Schwächen. So wird Gewerbelärm viel stärker beschränkt als Verkehrslärm – diese Ungleichbehandlung ist kaum nachvollziehbar. Ebenso wenig, dass es bei Wohnhäusern und ihrer Zulässigkeit an einem Ort stets auf den Lärm 50 Zentimeter vor dem Fenster ankommt. Technisch ist es längst möglich, Innenräume sowohl gut abzuschirmen als auch gut zu lüften.

Zur Nedden: Zu den Leitprinzipien des Emissions- und damit auch des Lärmschutzes gehört das Bestreben, die Emission möglichst an der Quelle zu bekämpfen. Passiver Lärmschutz, der nicht vom Verursacher vorgenommen wird, weicht von diesem Prinzip ab und verringert den Druck auf diesen, Emissionen, soweit möglich, zu reduzieren. Gleichzeitig gibt es natürlich inzwischen gute Schutzmöglichkeiten. Die sollten allerdings auch den Freiraum einbeziehen. Eingehender zu prüfen wäre, ob es nicht doch Wege gibt, Verursacherprinzip und passiven Schutz am Immissionsort auf praktikable Weise zu kombinieren.

Hesse: Die Verursacher werden doch ohnehin leiser. Der Industrie- und Gewerbelärm ist schon viel schwächer als vor Jahrzehnten, der Verkehrslärm wird das durch Elektrofahrzeuge auch.

Zur Nedden: Wenn tatsächlich diese Entwicklungen in einem überschaubaren Zeitraum zu verträglichen Lärmwerten führten, gäbe es ja keine Konflikte mehr, und die Diskussion über die Erhöhung zulässiger Immissionswerte erübrigte sich.

Hesse: Aber wir brauchen mehr Entscheidungsfreiheit für die Menschen, wo und unter welchen Umständen sie leben möchten.

Zur Nedden: Das ist doch in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten für Bewohner mit geringem

oder inzwischen auch teilweise mittlerem Einkommen oft keine freie Entscheidung. Auf solchen Märkten sind diese Bevölkerungsgruppen doch unter Umständen gezwungen, eine lärmbelastete Wohnung zu nehmen, wenn sie in der Stadt wohnen wollen und die Wohnung bezahlbar sein soll. Eine gesundheitsverträgliche Lärmsituation kann aber keine Frage des Portemonnaies sein.

Hesse: Es geht keineswegs darum, denen, die nur wenig Miete zahlen können, mehr Lärm zuzumuten, sondern darum, dass das Recht auf neue Entwicklungen eingeht. Die technische Gebäudeausstattung hat in den letzten Jahrzehnten enorme Fortschritte gemacht. Man kann ohne Besorgnis um die Bewohner auch dort neue Wohnungen ermöglichen, wo stärkerer Außenlärm herrscht.

W&G:
Stimmen die
Vorschriften
fürs Energie-
sparen?



Zur Nedden: Unbestreitbar ist der sparsame Umgang mit Energie ein wichtiges Element, um die in Paris vereinbarten Klimaziele zu erreichen. Die Gebäudesubstanz in den Städten stellt einen bedeutsamen Faktor dar. Man sollte sich aber von der rein gebäudebezogenen Betrachtung stärker lösen und Lösungen auf Quartiersebene weiter forcieren.

Hesse: Das haben wir im ZIA breit diskutiert, und wir sind uns einig, dass wir den Quartiersansatz weitergehen müssen. In der Praxis stellt sich immer wieder heraus: Das muss koordiniert werden; man braucht einen Quartierskümmerer.

Zur Nedden: Nicht nur das. Man braucht auch Instrumente, um die Realisierung energetischer Quartierskonzepte sicherzustellen. Sonst können einzelne Eigentümer alles blockieren, selbst wenn eine Mehrheit der übrigen Eigentümer mitwirkungsbereit ist. Bei der Konzeption solcher Instrumente sollte man die Erfahrungen einbeziehen, die man bei der Einrichtung von Business oder Housing Improvement Districts in positiver und negativer Hinsicht gesammelt hat.

Hesse: Im Gebäudebereich ist mit der Energieeinsparverordnung von 2016 der realisierbare Niedrigstenergie-Standard erreicht. Jede weitere Verschärfung würde bedeuten, dass wir mit immensem Aufwand nur noch geringe Einsparungen erzielen. Wir brauchen stattdessen mehr wirtschaftliches Denken und Technologie-Offenheit. Und man muss bei der energetischen Modernisierung natürlich das Thema Mietsteigerung mitbedenken. Das birgt einigen sozialen Sprengstoff. Eine Sonderabschreibung für energetische Modernisierung wäre da sehr hilfreich.

W&G:
Auch die
Bauordnungen
der Bundes-
länder gelten
manchmal als
Kostentreiber.



Hesse: Sie und viele Normen werfen durchaus die Frage auf, ob in Deutschland wirklich das Bauen so teuer sein muss. Da lohnt der Blick über die Lan-



»Partizipation soll befrieden, kann aber auch die sogenannten Wutbürger geradezu anstacheln«

Klaus-Peter Hesse
über Beteiligung





»DIN-Normen werden von einem Verein entwickelt. Für Kommunen bedeuten sie oft erheblichen Kostenaufwand«

Martin zur Nedden
über die Regel-Flut

W&G:
Wäre es auch denkbar, serielle, mehrfach hergestellte Bauten an einem Ort genehmigen zu lassen und dann überall bauen zu können?

W&G:
Zum Schluss das Thema Bürgerbeteiligung. Ist Partizipation demokratische Pflicht, oder wird sie übertrieben?

» **Zur Nedden:** Zunächst zwei Feststellungen. Eine Musterbauordnung existiert. Allerdings können die Länder davon abweichen, und das tun sie. Mehr Einheitlichkeit wäre sicher wünschenswert. Die DIN-Normen werden von einem von der Privatwirtschaft getragenen Verein entwickelt und nicht von Bund, Ländern oder Kommunen. Auch für die Kommunen bedeuten sie oft erheblichen Aufwand und Kosten – zum Beispiel beim Brandschutz. Die einmalige Genehmigung seriell hergestellter Bauten mag bezüglich technischer Fragen denkbar sein. Aber in städtebaulicher Hinsicht wie zum Beispiel beim Einfügen in die Umgebung und so weiter sehe ich das nicht. Da bedarf es der Beurteilung des Einzelfalls.

» **Hesse:** Natürlich muss die Stadtentwicklungspolitik die Menschen mitnehmen und Entscheidungsprozesse transparent machen. Es gibt viel gut gemeinte Partizipation, aber ich sehe, dass das immer mehr zur Durchsetzung von Partikularinteressen führt – vor allem solchen, die etwas verhindern wollen. Partizipation soll befrieden, kann aber auch die sogenannten Wutbürger geradezu anstacheln. Da erwarte ich als früherer Kommunalpolitiker, dass die Politik Rückgrat zeigt und über Parteigrenzen hinweg dafür steht, dass innerstädtische Verdichtung nötig ist und man das nicht konterkarieren darf, um sich bei einzelnen Wählern lieb Kind zu machen.

Zur Nedden: Es ist richtig und wichtig, Bürger nicht nur zu informieren, sondern je nach Fall in unterschiedlicher Form einzubeziehen. Politik und Verwaltung müssen aber stets sagen, welche Möglichkeiten der Mitwirkung es im konkreten Fall gibt – ob noch grundsätzlich über das Ob entschieden werden kann oder ob zum Beispiel ein Investor einen Anspruch auf Genehmigung hat und man wenn überhaupt nur noch Einzelheiten beeinflussen kann. Man muss auch klar sagen, wer am Ende im jeweiligen Fall entscheidet. Im Sinne der Gewährleistung des Allgemeinwohls kommt dabei nach wie vor den durch Wahl demokratisch legitimierten Gremien eine große Bedeutung zu.





RAUM FÜR TOLERANZ

Das Frankfurter Projekt „AntiAnti“ regt Berufsschüler zu mehr Toleranz an – und will sie stärker machen gegen die Verführung durch Radikale

Die Philipp-Holzmann-Berufsschule in Frankfurt ist ein Ort der Gegensätze. 2400 junge Leute besuchen sie umschichtig und nicht alle voller Lernlust. Die Schüler oder ihre Eltern kommen aus vielen verschiedenen Ländern, etliche sehen wenig Aufstiegsperspektiven und viel Benachteiligung. Diese Verunsicherung macht im schlimmsten Fall anfällig für die Versprechungen scheinbarer Erlöser: Mindestens drei Schüler sollen sich in den letzten Jahren fanatischen Gruppierungen angeschlossen haben.

Nicht zufällig ist gerade diese Schule Startort eines außergewöhnlichen Bildungsprojekts: Ge-

meinsam mit Vonovia will das Jüdische Museum in Frankfurt unter dem Titel „AntiAnti – Museum Goes School“ junge Leute dazu bringen, eigene Lebensumstände und Verhaltensweisen besser zu verstehen und andere, für sie fremd wirkende nicht mit Vorurteilen zu betrachten, sondern hinzunehmen oder gar zu respektieren. Keine einfache Herausforderung bei Schülern dieses Alters, dieses sozialen Status und dieses Erfahrungshintergrunds.

Viele Muslime und eine Buddhistin

Beim Pädagogischen Zentrum des Jüdischen Museums und der Fritz-Bauer-Stiftung agiert ein besonderes Lehr-Duo: „AntiAnti“-Projektleiterin Türkan Kanbiçak ist Lehrerin, promovierte Sozialwissenschaftlerin und Muslimin, ihr Kollege Manfred Levy war Schuldirektor und ist Jude. Die beiden wählten für ihr Startprojekt eine Klasse mit zwei Drittel muslimischen Schülern, einigen Christen und einer Buddhistin. Sie traten aber nicht als Paar mit erhobenem Toleranz-Zeigefinger und der Attitüde auf: Seht mal, so leicht



Heimat Ostend
Jugendliche identifizieren sich mit Freiräumen – etwa dem Ostend-Park



Verstehen

Gemeinsamer
Besuch der
Gedenkstätte
Neuer Börneplatz

und selbstverständlich sind Religionsgrenzen überbrückbar.

„Das widerspricht einfach der Erfahrung von Schülern, die sich aufgrund ihrer Herkunft und ihrer Religion diskriminiert fühlen“, sagt Türkan Kanbiçak. „Sie erreicht man nicht über den Kopf und über Moral, sondern über ihre eigenen Erfahrungen.“ Diese versuchen sie in sechs Workshop-Tagen zu vermitteln, verteilt über ein Halbjahr. Es beginnt mit dem Thema Migration – nicht abstrakt, sondern betrachtet am Beispiel der Schüler und ihrer Familien. Die jungen Leute erstellen Stammbäume und reflektieren, unter

welchen Umständen ihre Familie ganz oder in Teilen nach Deutschland gegangen ist – und wie das heute ihr Leben beeinflusst. Manfred Levy: „Da können alle Schüler über ihren eigenen Weg und den ihrer Familien berichten. Sie erleben, dass ihre eigene Geschichte interessant und erzählenswert ist und Wertschätzung erfährt.“

„Wir kommen vom Museum“, hatten Kanbiçak und Levy anfangs gesagt. Keiner fragte, von welchem. Und als sie es später eher beiläufig erwähnten, war das kein großes Thema. „Dass ich Jude bin, hat die jungen Leute kaum interessiert“, berichtet Levy. „Erst später fragte uns dann mal einer der Teilnehmer nachdenklich: Bin ich eigentlich Antisemit, wenn ich Israel kritisiere?“

Täter und Opfer in einer Person

Der zweite Workshop hatte Diskriminierung und Toleranz zum Thema. Im Inneren des Stuhlkreises auf dem Boden lagen Bilder von Menschen, die häufig Opfer von Verachtung und Ablehnung werden: Dunkelhäutige und -haarige, Behinderte und Homosexuelle, Rechtsradikale und Obdachlose.

Die Berufsschüler sollten sich Bilder aussuchen und ihre Gefühle gegenüber den Menschen auf dem Bild schildern: Mitleid oder eigene Überlegenheitsgefühle, Sympathie oder Unwohlsein beim Anblick. Einer griff zum Bild mit küssendem Schwulenpaar und bekundete, er finde das widerlich. Nach solchen und anderen Äußerungen überlegten die Schüler: Welche Diskriminierung finden sie ungerecht, welche ist ihnen egal, welche finden sie gar fair und richtig? „Auch da hilft keine moralische Verurteilung und kein

»Jugendliche erreicht man nicht über Kopf und Moral, sondern über Erfahrungen«

Türkan Kanbiçak,
Projektleiterin „AntiAnti“





←

Wetter egal

Auch der Günthersburgpark ist bei den Jugendlichen beliebt



←

Griesheim

Der Stadtteil ist Bezugsort – auch für Lucas aus Griesheim

abstrakter Aufruf zur Toleranz“, erklärt Kanbiçak das Prinzip. „Sondern es hilft nur, wenn die jungen Leute zunächst merken, dass man sich mit ihrer Haltung auseinandersetzt und sie nicht gleich ablehnt.“ Das öffnet Verstand und Gefühl für die eigene Doppelrolle: einerseits Opfer von Diskriminierung zu sein, sie aber auch selbst zu praktizieren. Das wiederum bringt womöglich die Erkenntnis: Wer selbst respektiert werden will, sollte auch andere respektieren.

Solche Haltungen proklamierten Kanbiçak, und Levy in den Workshops nicht groß und ausdrücklich, sondern vertrauten auf die Selbsterkenntnis bei den Schülern. Und sie erkannten den Erfolg auch an scheinbaren Kleinigkeiten, wie Levy erzählt: „Ein Schüler aus Venezuela kam irgendwann im Pulli des jüdischen Sportklubs Makkabi, in dem er Mitglied war. Kein anderer hat ihn deshalb angemacht.“ Ein weiterer Workshop führte die Klasse in ein Altenheim, das Mitglieder aller Religionsgemeinschaften aufnimmt. Sie diskutierten mit einem Rabbiner, einem Pfarrer und einem islamwissenschaftlich geschulten Pädagogen. „Die jungen Leute wussten erstaunlich wenig über Religionen, auch über die eigene“,

staunte Kanbiçak. „Aber das Interesse und die Konzentration waren immens. Auch an einem Film, in dem Menschen mit technisch verzerrter Stimme über ‚Sittlichkeit‘ und ‚Unsichtbarkeit‘ von Frauen sprachen. Die Schüler tippten auf einen Muslim – und waren umso erstaunter ob der Enthüllung, dass hier orthodoxe Juden aus Jerusalem gesprochen hatten. Ein weiteres Moment zur Erkenntnis, dass Eigenes und Fremdes, Akzeptiertes und Abgelehntes oft gar nicht so weit auseinanderliegen.“

Rödelheim und Gallus als Heimat

Die nächste Projektphase führte die Gruppe in die Wohnquartiere der Jugendlichen. Sie führten selbst durch ihren Stadtteil, erzählten von Erlebnissen und Orten und ließen sich mit Statements dazu filmen. Manfred Levy: „Dabei stellte sich heraus, dass sie sich extrem stark mit ihrem Stadtteil identifizieren. Rödelheim, Eschersheim oder Gallus sind stärkere Bezugspunkte als Frankfurt, Hessen oder Deutschland.“ In Zusammenhang mit dem Stadtteil fiel der Satz: „Das ist meine Heimat“, und viele sagten es wie der 16-jährige Jethon: „Ich habe zwei Heimaten – Höchst und den Kosovo, aus dem ich komme.“ Levy folgert aus der Quartiersbindung: „Es ist absolut wichtig, den jungen Leuten öffentliche Orte im Stadtteil zu bieten, wo sie sich akzeptiert und erwünscht fühlen. Sportplätze oder ganz einfach Orte zum Sitzen und Schwatzen können ganz viel für Bindung und Verwurzelung tun.“ Es folgte ein Projekttag zu Lebensperspektiven der jungen Leute selbst und schließlich ein Abschlussfest



»Es ist wichtig, den jungen Leuten öffentliche Orte im Stadtteil zu bieten«

Manfred Levy,
Pädagogisches Zentrum Frankfurt

im Jüdischen Museum. Man zeigte in lockerem Rahmen eigene Stadtteil-Videos, Bilder und erzählte; alle Teilnehmer erhielten ein Zertifikat, und schließlich gab es ein Buffet – nach Sonnenuntergang, da gerade Ramadan war. Levy: „Ehrengäste im Jüdischen Museum zu sein, ein Buffet und eine Urkunde zu erhalten – das alles haben die Schüler als riesige Anerkennung empfunden.“ Was die Chancen erhöht, dass auch sie selbst mehr Anerkennung für ihnen Fremde oder gar bisher Abgelehnte entwickeln. Das Projekt „AntiAnti“ ist damit längst nicht vorbei. Zu ihm gehört auch die Fortbildung von Lehrern, die an Berufsschulen täglich mit Problemen, Ressentiments und Ignoranz kämpfen. Und die Arbeit an der Philipp-Holzmann-Schule war erst das Pilotprojekt, dessen Methoden und Erfolg wissenschaftlich ausgewertet werden. Das Programm geht aktuell an der Klingerschule weiter – nach dem ersten Kurs in einer von Jungen dominierten Klasse diesmal mit einer Mehrheit von Mädchen. „AntiAnti“ wird von Vonovia finanziert und soll an wechselnden Schulen in Frankfurt über mindestens sieben Jahre laufen.



Exkursion

Türkan Kanbiçak,
Giuliano Radmanovic,
Azis Ismaili, Alex
Bezuayene und Cem
Görgülü vor dem
Jüdischen Museum



DREI FRAGEN AN KLAUS FREIBERG

1

W&G: Warum finanziert Vonovia eine Initiative gegen Extremismus und Intoleranz?

Buch: Auch in unseren Wohnungsbeständen leben Menschen unterschiedlichster Herkunft, verschiedenen Glaubens und unterschiedlicher Lebenshaltung. Wir wünschen allen Mietern und uns als Unternehmen ein friedliches, tolerantes Zusammenleben.

2

Wieso unterstützen Sie gerade „AntiAnti“?

Das Programm ist ambitioniert, pädagogisch durchdacht und es wird von sehr kompetenten Leuten betrieben. Ich denke, es kann Vorbildwirkung auch für andere Projekte entfalten.

3

Was hat Sie in der bisherigen Arbeit am stärksten beeindruckt?

Die Macher des Projekts schaffen es, junge Leute aus schwierigen Verhältnissen und fremden Kulturen wirklich zu erreichen. Sie öffnen ihren Blick, helfen ihnen beim Erkennen ihrer eigenen Situation und beim Verstehen anderer Menschen und Lebensformen. Das ist das Beste, was Pädagogik erreichen kann.

Klaus Freiberg,
Vorstandsmitglied der Vonovia SE



Städte & Quartiere

DREI FRAGEN AN BRIGITTE MERK-ERBE

1

W&G: Bayreuths Einwohnerzahl wächst, die Mieten steigen. Wie reagieren Sie?

Brigitte Merk-Erbe: Nur ein ausreichend großes und marktgerechtes Angebot gewährleistet mittel- bis langfristig eine Entspannung am Wohnungsmarkt. Die Schaffung neuer Wohnangebote gehört daher zu den zentralen kommunalpolitischen Zielen in Bayreuth. Die Stadt hat in jüngster Vergangenheit die baurechtlichen Voraussetzungen für weit über 900 neue Wohneinheiten geschaffen.

2

Bayreuth hat keinen Mietspiegel – und die Mietpreisbremse wurde nach fünf Monaten wieder abgeschafft. Klappt es auch so?

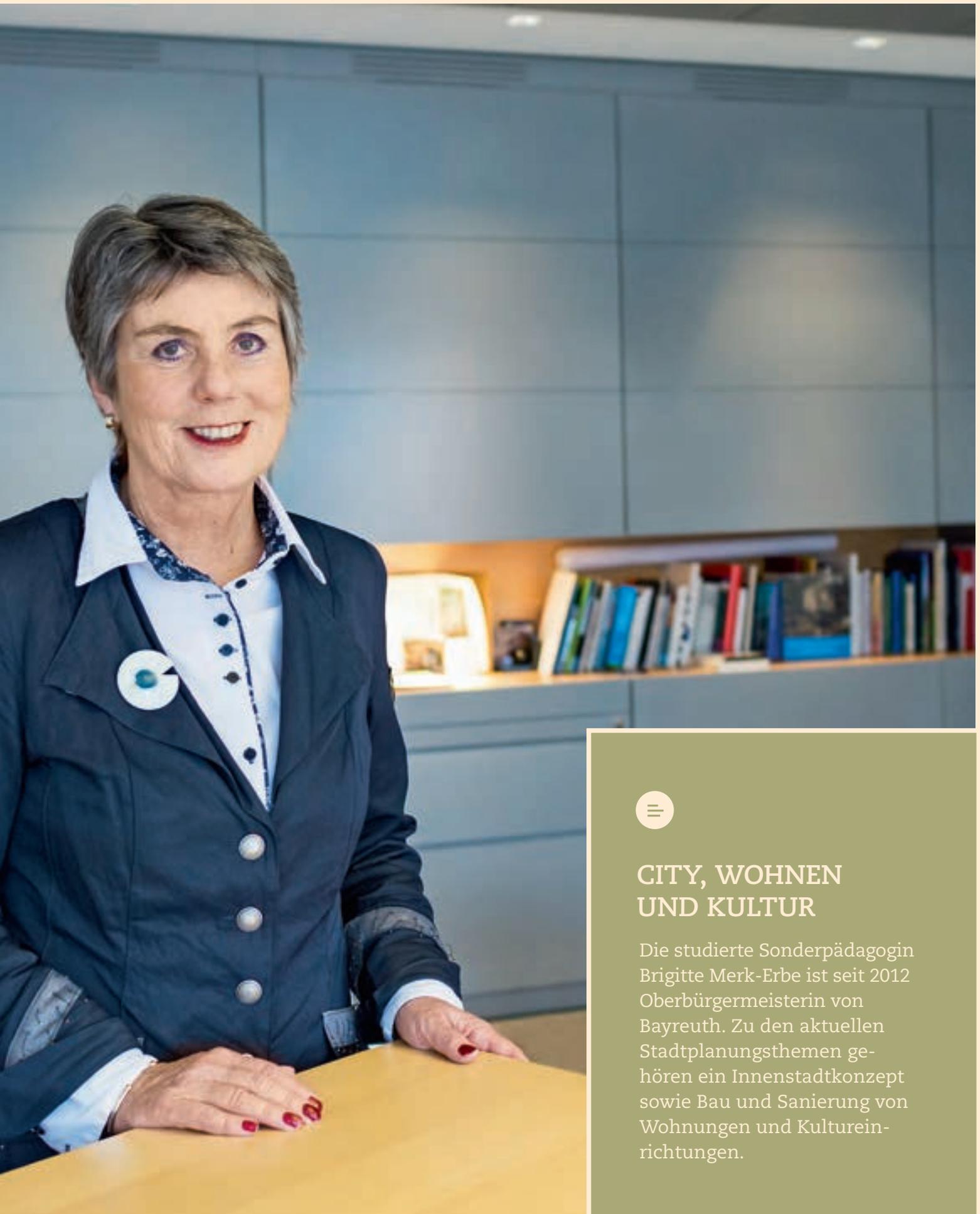
Die Erfahrungen jener Kommunen, die unverändert mit der Mietpreisbremse arbeiten, zeigen, dass dieses Instrument für sich genommen wenig bewirkt. Letztlich werden Auswüchse, wie wir sie derzeit in vielen Städten sehen, nur durch eine vernünftige Balance von Angebot und Nachfrage in den Griff zu bekommen sein.

3

Was erwarten Sie von Bayreuths Vermietern?

Ich gehe davon aus, dass die Mehrzahl der Vermieter in unserer Stadt sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst ist. Zudem wird über die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOG wie über Wohnungsbaugenossenschaften versucht, dass auch sozial schwächere Bevölkerungskreise die Chance auf vernünftigen Wohnraum erhalten.





CITY, WOHNEN UND KULTUR

Die studierte Sonderpädagogin Brigitte Merk-Erbe ist seit 2012 Oberbürgermeisterin von Bayreuth. Zu den aktuellen Stadtplanungsthemen gehören ein Innenstadtkonzept sowie Bau und Sanierung von Wohnungen und Kultureinrichtungen.

ALLE MACHT DEN STÄDTEN?

Bürgermeister können viele Probleme besser lösen als Zentralregierungen. Man müsse sie nur lassen, fordert eine weltweit wachsende Bewegung, initiiert vom früheren US-Präsidentenberater Benjamin Barber

Verlasst euch nicht auf Regierungen – setzt auf die Bürgermeister! So appellierte der amerikanische Politikwissenschaftler Benjamin Barber, einst Berater von Präsident Bill Clinton, jahrelang an Bürger und Politiker in aller Welt. Nicht weil er Minister, Kanzler und Präsidenten für persönlich unfähig hielt, sondern weil er die Lösung vieler Probleme eher den Städten zutraut als großen und kleinen Ländern. Damit war der im April 2017 verstorbene Barber Vordenker einer globalen Bewegung: Bürgermeister großer Städte tun sich selbstbewusst zusammen – und proben sogar gemeinsame friedliche Aufstände gegen Regierungen, so in jüngster Zeit gegen die von Donald Trump in den USA.

Barber hielt das Modell des Nationalstaats für veraltet. „400 Jahre lang war er die perfekte Einheit – größer als eine Stadt, aber kleiner als ein Imperium.“ Große und kleine Staaten konnten am besten wirtschaftliche und soziale Probleme angehen, für Bildung und Kulturförderung sorgen, Rechtssysteme schaffen und Haushaltsmittel bündeln – und das alles demokratisch verfasst und kontrolliert.

Doch Barber sah für die Gegenwart ganz andere Herausforderungen: „Sie sind fast immer transnati-

onal – Umweltzerstörung, Migration, Terrorismus, Kriege. Klimawandel, Drogenhandel, Seuchen oder Geldwäsche halten sich nicht an unsere Grenzen. Trotzdem beharren wir auf den veralteten Staaten aus dem 17. Jahrhundert, die einzeln versuchen, damit umzugehen.“

Zielstrebig als die Regierung

Zwar scheint es auf den ersten Blick einleuchtender, globale Probleme in erster Linie global anzugehen – über internationale Organisationen wie die UN oder mit weltweiten Abkommen zwischen den Staaten. Aber das funktioniert mehr schlecht als recht: Oft sind die Interessen und Ideologien schon innerhalb von Staaten zu unterschiedlich für eine klare, starke Position. Zwischen einer Vielzahl von Nationen sind sie es dann erst recht. Und internationale Verhandlungen sind oft Teil eines komplizierten Geflechts von Auseinandersetzungen, sodass das einzelne Sachthema aus dem Blickfeld gerät oder in Macht- und Prestigekämpfen zerrieben wird.

Städte handeln nach Barbers Analyse viel zielstrebig. „Sie sind pragmatisch statt im engen Sinn politisch orientiert, ihnen ist Innovation wichtiger als Ideologie, und Lösungen gemeinsamer Probleme zählen für sie mehr als die Aufrechterhaltung einzel-



KÖLN

Henriette Reker

Elan am Rhein

Soziales und Integration sind wichtige Themen der Kölner Oberbürgermeisterin



staatlicher Souveränität.“ Beispielhaft verweist er auf zwei ideologisch sehr unterschiedliche, doch in der kommunalen Praxis ziemlich vergleichbare Bürgermeister Londons: Der „rote Ken“ Livingston und der Brexit-Konservative Boris Johnson agierten im Rathaus viel ähnlicher, als sie sich politisch scheinbar waren.

Stadtpolitiker handeln weltweit

Bürgermeister sind die Helden in Barbers weltweit beachtetem Buch „If Mayors Ruled the World. Dysfunctional Nations, Rising Cities“, das 2013 erschienen, aber leider noch nicht ins Deutsche übersetzt ist. Doch er theoretisierte nicht nur, sondern handelte auch und vernetzte lokale Anführer. Nicht zuletzt auf seine Initiative trafen sich im Juni 2017 Bürgermeister und Stadträte aus der ganzen Welt und gründeten das Bündnis „Fearless Cities“ – „Städte ohne Angst“. Ihnen ging es speziell um die lokalen Bürgerrechte und Freiheiten, die sie durch autoritäre Zentralregierungen bedroht sehen. Mittlerweile ist eine Weltkarte auf fearlesscities.com übersät von Hunderten Mitglieder-Logos, von Tokio über New York und Frankfurt bis nach Hongkong und Juba im Südsudan. Barbers Buch listet Dutzende weitere Städte-Netze auf – von den 550 „Cities for Mobility“ mit Sitz in Stuttgart bis zur „International Urban Development Association“ in Paris mit mehr als 3000 Mitgliedern.

Die Präsenz bedeutender Stadt-namen zeigt schon: Es ist keineswegs ein Aufstand lokalpolitischer Zwerge gegen zentralstaatliche Riesen. In Städten leben die meisten Bürger und Wähler – in Deutschland zum Beispiel zwei Drittel aller Menschen und von ihnen wiederum die Hälfte in den hundert größten Gemeinden. Wirtschaftlich sind sie noch gewichtiger. So sind die 300 größten Städte der USA nach einer Studie von McKinsey für mehr als 85 Prozent des Bruttoinlandsprodukts verantwortlich. Ihre Bürger und Unternehmen zahlen folglich den Großteil der Steuern, über die aber eher Finanzminister als lokale Kämmerer ver-



PARIS

Anne Hidalgo

Sauber-Frau

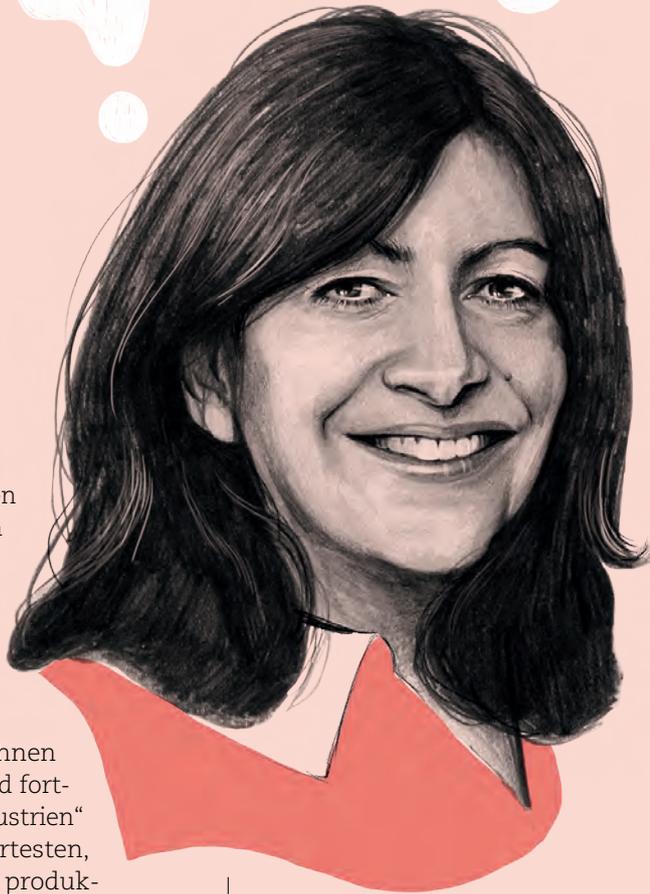
In Paris fahren in zwölf Jahren nur noch Elektroautos – zwecks höherer Lebensqualität

fügen. In den Städten konzentrieren sich die Netzwerke und die Innovationen, die Hochschulen und die Gründer. Der New Yorker Urbanist Richard Florida attestiert ihnen „die wichtigsten und fortschrittlichsten Industrien“ sowie die „talentiertesten, ehrgeizigsten und produktivsten Menschen“.

Die besten Orte für Klimaschutz

Das erhöht ihr politisches Gewicht und ihren Mut. 300 Städte in den USA weigern sich gemeinsam, die verschärfte Abschiebepolitik der Bundesregierung mitzutragen. Der Bürgermeister von Pittsburgh schloss demonstrativ-symbolisch ein Klimaschutzabkommen mit der Bürgermeisterin von Paris, nachdem die USA die dort beschlossenen globalen Klimaziele aufgekündigt hatten.

Benjamin Barber verwies darauf, dass viele Weltprobleme vor allem in Städten verursacht werden, sie am stärksten darunter leiden und so-



»Städte sind die Bezugspunkte für Menschen. Die Beziehung zu ihnen ist besonders eng«

Benjamin Barber

wohl den höchsten Druck als auch die wirksamsten Mittel zu ihrer Lösung haben. Zum Beispiel der Klimawandel: Die Ballung von Verkehr und Gebäuden verschärft ihn, doch Städte drohen besonders zu leiden – unter Fluten, Wassermangel oder beidem im Wechsel, unter extremer Hitze und klimabedingten Flüchtlingsströmen. Doch sie wollen und können den Klimawandel am wirksamsten bekämpfen – durch Bauvorschriften und Verkehrsplanung, Ressourcensparen und Recycling. Ihre gemeinsame Nachfragemacht, zum Beispiel bei Maschinen und Motoren in Städten, könne jeden Weltkonzern zum umweltschonenderen Handeln treiben.

Auch Sicherheitsprobleme seien nicht zuletzt kommunal lösbar. Städte sind Brutstätten wie Hauptopfer des Terrorismus und könnten ihn am pragmatischsten und solidarischsten bekämpfen. Ihre Machtmittel dazu sind nicht ganz gering. New Yorks früherer Bürgermeister Michael Bloomberg verwies gern darauf, „dass unsere Polizei stärker ist als die Armeen vieler Staaten“. Und er betrieb nach seinen Worten „eine eigene Außenpolitik – auch wenn Washington das gar nicht gern hört“.

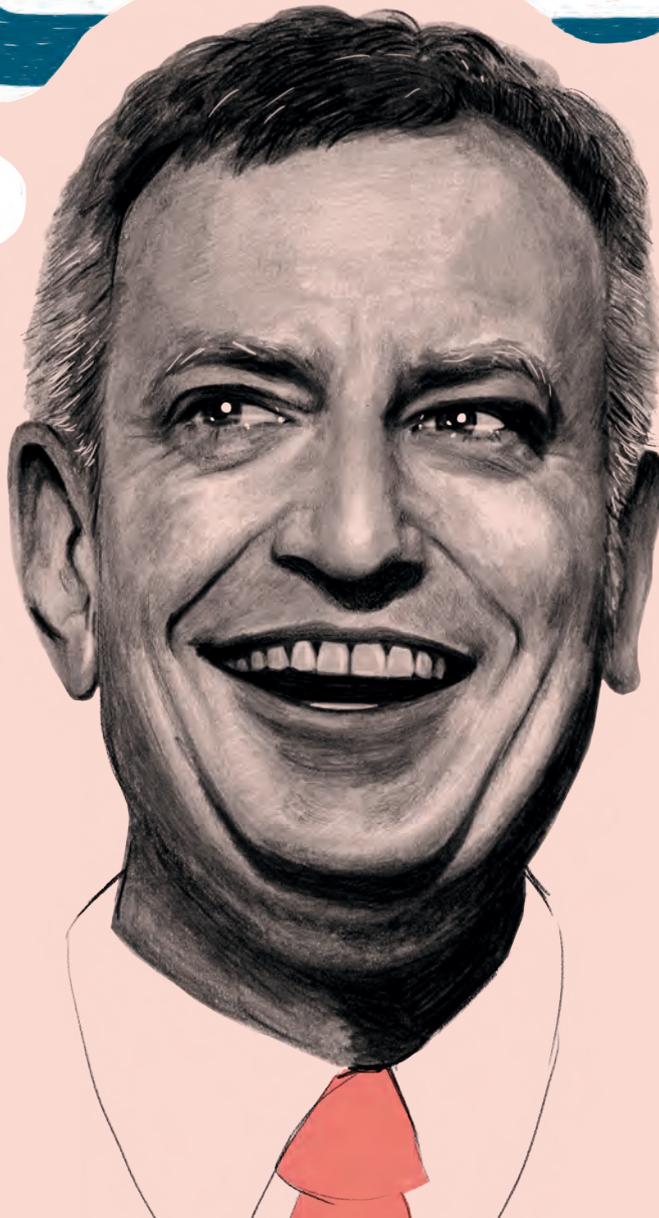
Beliebter als der große Staat

Auch beim Planen, Bauen und Wohnen könnten viele zentralisierte Regeln lokalisiert werden. Viele Gesetze und Vorschriften könnten besser den lokalen Gegebenheiten und Notwendigkeiten angepasst sein – etwa Baudichten, urbane Mischungen oder Verkehrsregeln. Wenn Städte mehr Haushalts- und Steuer-Autonomie hätten, könnten sie zum Beispiel bei Bedarf unkomplizierter den Wohnungsbau fördern und hemmende Regeln außer Kraft setzen.

Und das alles mit mehr demokratischer Basisnähe (schon rein physisch) und getrieben von mehr Gemeinsinn, wie Barber der Zeitschrift „The European“ erklärte: „Ein Land bietet nur abstrakte Identifikationsmöglichkeiten: eine Staatsbürgerschaft, Steuern oder Wehrpflicht. Städte dagegen sind die Bezugspunkte, wo Menschen geboren

»Städte sind nicht belastet von Ideologien. Busse müssen einfach fahren, und der Müll muss gesammelt werden«

Benjamin Barber



sind, wo sie zur Schule gingen, geheiratet und ihre Kinder großgezogen haben – und wo sie sterben. Deshalb ist unsere Beziehung zu einer Stadt auch viel enger als zum Nationalstaat.“

Barber-Skeptiker wenden gern ein, eine dezentralere Welt als die heutige könne ihre Probleme noch weniger in den Griff bekommen. Worauf Barber achselzuckend antwortete: „Noch weniger als wer?“, und erneut auf den urbanen Pragmatismus verwies. „Städte sind nicht belastet von Ideologien: Busse müssen einfach fahren, der Müll muss eingesammelt werden, wir brauchen Schulen und eine Kanalisation.“

Barber und seine Gesinnungsfreunde in vielen Rathäusern fürchten nicht, dass eine urban statt national organisierte Welt in einen unübersichtlichen Flickenteppich von Regelungs-Inseln zerfallen könnte. Erstens setze sich Best Practice viel eher durch – Städte würden voneinander lernen und könnten viel leichter als Staaten ihre Regelwerke und Organisationen den jeweiligen Top-Modellen anpassen. Zweitens war Barber kein Kleinstadt-Romantiker, sondern sah das als Städte, was wir oft als ganze Ballungsgebiete verstehen. Deutschlands größte Metropole hieß bei Barber schlicht „Rhein-Ruhr“.

Das aber zeigt, dass nicht nur zentralstaatliche Strukturen die Bürgermeister bremsen. Damit einer von ihnen globales Gewicht bekommen kann, müssen ihm oft erst zwanzig andere ihre Macht übertragen. Und das ist zwischen Städten kaum leichter zu bewerkstelligen als zwischen ganzen Staaten. Wer große Macht haben will, braucht auch große Zusammenschlüsse. Der Kirchturmblick reicht nicht.



NEW YORK

Bill de Blasio

Baumeister

New Yorks Stadtchef denkt groß: 200.000 Sozialwohnungen verspricht er; allein 2017 eröffneten 69 Schulen

Aschenputtel im Glück

Häuser verschönern, Energie sparen, den Freiraum ringsum aufwerten und bei allem die Mieter erfreuen und finanziell schonen – das ist in einem Bremer Projekt musterhaft gelungen

Wer die Modernisierung eines Wohnquartiers unbedingt kritisieren will, der findet fast immer etwas: Entweder es ist zu teuer, oder es passiert zu wenig. Angestammte Bewohner ziehen weg oder erwünschte ziehen nicht her. Die Auffrischung kommt zu spät oder zu früh. Das Ergebnis stimmt energetisch oder ästhetisch nicht. Das Umfeld ist immer noch zu ungepflegt, oder es ist neuerdings zu steril.

Beim Schweizer Viertel in Bremen hört man von alledem nichts. Vom „Gewinn für den Stadtteil“ spricht das führende Lokalblatt „Weser-Kurier“ und zitiert die Mieterin Melanie Jabben: „Die Situation hat sich merklich verbessert, ich muss nicht mehr so viel heizen. Jetzt sieht es sehr schick aus. Und die Miete ist für mich zu verkraften.“

Grund genug für die Frage: Was zeichnet so ein Erfolgsmodell der Quartiersmodernisierung aus? Da ist zuerst ein Aschenputtel-Effekt: Wechselnde Eigentümer hatten das Quartier lange vernachlässigt; baulich wie sozial sackte es immer mehr ab. Aykut Taşan, Quartiersmanager im Amt für Soziale Dienste der Stadt Bremen: „Irgendwann habe ich mich gefragt: Kann es noch tiefer sinken?“ Es sank nicht mehr, als Vonovia aktiv wurde.



»Es ist wichtig, den Menschen Wertschätzung zu zeigen«

Aykut Taşan,
Quartiersmanager für die
Stadt Bremen

STOLZ

Vor der Sanierung
schämten sich manche für die
Wohnadresse. Heute wird sie
selbstbewusst hervorgehoben.

PREISE

**6,50
Euro**

pro Quadratmeter zahlen
Neumietler für eine sanierte
und modernisierte Wohnung.



„Höhere Lebensqualität für die Bewohner“ nennt Ulrich Schiller, Geschäftsführer für die Region Nord, als Ziel: „Wir müssen und wollen Sorge tragen, dass das Notwendige an den Häusern und ringsum geschieht – aber nichts, was die Bewohner überfordert.“ Heute ist die Verwandlung vom früher vernachlässigten zum jetzt gepflegten Quartier besonders gut sichtbar und spürbar. Das einstige Aschenputtel wird dafür bewundert.

Erfolgsmethode 2: Nichts passierte über die Köpfe der Bewohner hinweg. Gerade im Schweizer Viertel leben viele Menschen, denen das sonst oft genug passiert. Mehr als die Hälfte hat einen Migrationshintergrund; ein Viertel bekommt für den Lebensunterhalt Transfermittel. Doch Aykut



Aufgefrischt:

Im Quartier wohnt man jetzt besser – und nach wie vor günstig



Aufgeräumt:

Auch zur Straßenseite sind Häuser und Vorgärten erneuert

Taşan hebt hervor: „Gerade für diese Menschen ist es wichtig, dass man ihnen Wertschätzung entgegenbringt. Das schafft Identifikation mit dem Ort, ermutigt zum Wahrnehmen von Angeboten und zum Aktivwerden.“

Niemand wird verdrängt

Wertschätzung zeigten der Bremer Vonovia-Regionalleiter Thorsten Prietz und Taşan zum Beispiel, als sie zur Bewohnerveranstaltung einluden. „Das Haus war voll; da kamen ungefähr 100 Leute“, erzählt Taşan. Und Mieter wie Melanie Jabben hörten erleichtert, dass an den Häusern viel geschehen, die Miete aber nur moderat um rund einen Euro pro Quadratmeter steigen sollte. Thorsten Prietz: „Kein Bewohner sollte deswegen wegmüssen.“ Auch nach der

Modernisierung kostet der Quadratmeter für angestammte Mieter meist weniger als sechs Euro – und für neue Mieter bis etwa 6,50 Euro, nachdem Vonovia auch das Wohnungsinnere gründlich aufgefrischt hat.

Dritter Grund für den guten Verlauf sind die sichtbar verschönerten Häuser. Nach langem Ergrauen tragen sie jetzt frische, aber nicht aufdringliche Farben, wirken sauberer und optisch pfiffiger. Und während sich früher manche für ihre Adresse im Schweizer Viertel schämten, sind jetzt viele stolz darauf, dass sie an Häusern in Großschrift prangt – am Lachmundsdamm zum Beispiel, einem Eingangstor zur Siedlung, das nach einer Bremer Bauernfamilie benannt ist. Die vierte, damit eng zusammenhängende Quali-

tät ist die des Freiraums. Ungepflegtes Gebüsch ist verschwunden oder ordentlich beschnitten; Wege wurden erneuert und Leuchten strahlen nachts heller. „Früher gab es unübersichtliche, dunkle Ecken“, erinnert sich Taşan. „Jetzt kann man wieder sehen und gesehen werden – alles wirkt viel sicherer.“ Dazu kommen praktische Details, vom neuen Fahrradbügel bis zum Geländer an der Außentreppe, das Älteren das Bewältigen der Stufen erleichtert. Wo es ging, sind Stufen und Schwellen auch ganz verschwunden. Was aber Bewohnern lieb und teuer war, ist geblieben: Bänke und Sitzgruppen vor dem Haus zum Beispiel für den Draußen-Schwatz nach Feierabend.

Privat oder Stadt? Mietern egal

Ein weiterer wichtiger Punkt: die in der Nachbarschaft stark vertretene städtische Gesellschaft Gewoba und die privatwirtschaftliche Vonovia sehen sich nicht als Konkurrenten. Beide wollen vielmehr ihren Kunden das Beste bieten. Taşan: „Für die Mieter ist es heute ziemlich egal, bei wem sie wohnen. Bei Qualitäten und Mieten spüren sie keinen großen Unterschied.“ Auch Geschäftsführer Ulrich Schiller fährt aus Hamburg gern hin. „Ich freue mich immer, wie schön das geworden ist.“

„EIN FAIRES VERHÄLTNIS“

Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg über Verantwortung für Bewohner und Städte, über mietergerechtes Modernisieren und ein Musterbeispiel in Essen

W&G: Sie managen 350.000 Wohnungen. Welche Verantwortung und Verpflichtung bedeutet das für Sie?

Klaus Freiberg: Es gibt uns Verantwortung für über eine Million Menschen, deren Lebensumstände wir beeinflussen. Die Wohnung ist für sie essentiell, wichtiger als die meisten anderen Dienstleistungen – als Mittelpunkt des privaten Lebens, als Raum für Schutz und Sicherheit, Freiheit, Individualität und Intimität. Nur wenn wir das bei unserem Handeln berücksichtigen, sind wir ein gutes und erfolgreiches Wohnungsunternehmen.

Das ist Verantwortung gegenüber Ihren individuellen Kunden. Haben Sie auch eine für ganze Quartiere und Stadtteile?

Soweit uns dort die Wohnungen gehören sowieso. Aber auch darüber hinaus, wenn wir einen nennenswerten Anteil der Immobilien besitzen. Wo wir als Vermieter Gewicht haben, können wir die Entwicklung von Quartieren beeinflussen, können Strategien entwickeln, für Initialzündungen sorgen und andere mitziehen – ob kommunale Vermieter, Genossenschaften oder Privateigentümer.

Das klingt etwas abstrakt. Haben Sie ein konkretes Beispiel?

Ja, sogar eines, auf das ich mir einen gewissen Stolz erlaube. Das Eltingviertel in Essen war noch vor wenigen Jahren ein vergessenes Quartier am Rand der Innenstadt – baulich

Eine Million Menschen leben in den Wohnungen von Vonovia.



Klaus Freiberg ist seit 2010 Vorstand von Vonovia (ehemals Deutsche Annington) und verantwortlich für das operative Geschäft



vernachlässigt, ungepflegt, immer ärmer an Dienstleistungen und mit sozialen Problemen, die sich immer stärker ballten. Uns gehören dort 40 Prozent der Wohnungen, und wir haben vor drei Jahren mit dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Essen eine gemeinsame und ganzheitliche Strategie beschlossen und setzen sie um. Dadurch hat sich das Blatt im Eltingviertel deutlich gewendet.

Inwiefern?

Ein historisches Hausensemble am zentralen Platz ist sensibel modernisiert, es gibt neue Läden, Cafés und Kultur-Initiativen. Das Viertel wird nicht schick, das soll es auch gar nicht, aber es zieht Stück für Stück mehr urbane Normalität ein. Gerade planen wir zusammen mit der Stadt eine Kita, ein wichtiger Teil sozialer Infrastruktur. Und wir merken, dass es neue Nachfragen gibt. Leute, die in der nahen Universität oder in der City arbeiten, interessieren sich fürs Wohnen in diesem Viertel. Sie bringen neue Perspektiven hinein, unterstützen die Transformation und helfen, den früheren Abwärtstrend umzudrehen.

Gentrifizierung?

Wir sind in Essen, nicht in London. Es gibt keine Verdrängung, sondern eine stärkere Durchmischung – sozial, nach Altersgruppen und Lebensstilen. Ein reines Mittelschichtsviertel entsteht hier nicht.

Aber es wird teurer – schon durch die rechtlich mögliche Umlage von jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete.

Die entscheidende Frage heißt: Elf Prozent von wie viel? Erstens ist im Schnitt die Hälfte der Arbeiten Instandhaltung, die man nicht auf die Miete umlegen kann. Zweitens modernisieren wir sehr effektiv und preisgünstig – auch dafür haben wir ja unsere eigene Handwerkerorganisation aufgebaut. Als großes Unternehmen können wir Prozesse rationalisieren und günstig einkaufen. Drittens modernisieren wir nicht, um umlegbare Kosten zu erzeugen, sondern um neue Qualitäten zu bieten. Wir verkaufen nicht alten Wein in teuren, neuen Schläuchen, sondern es gibt frischen Wein in verbesserten Schläuchen zu einem vernünftigen Preis.

Vernünftig für wen?

Es geht nur gut, wenn es für alle vernünftig ist. Eine energetische Sanierung und eine höhere Wohnqualität gehen natürlich nicht ohne Kostenanstieg. Aber dieser muss für unsere Kunden in einem fairen Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die sie bekommen. Wenn es nur einen Preisauftrieb gäbe, aber keine solchen Vorteile, dann hätten auch wir ein großes Problem.

Für finanzschwache Bewohner ist jeder Mietanstieg ein Problem.

Im Eltingviertel habe ich keine Kritik von Mietern gehört und keine in der Presse gelesen. Gegen soziale Härten beugt eine Vereinbarung mit dem Land vor, nach der wir eine gewisse Förderung erhalten und dafür bei einem Drittel der Wohnungen die Mieterhöhung viel enger begrenzen als gesetzlich zulässig wäre.

Ein Quartier für City-Angestellte und Transferempfänger – geht das zusammen?

Es ist allemal besser als ein Quartier nur für Transfergeldempfänger. Natürlich wissen wir, dass es gewisse Reibungspunkte geben kann. Nicht zwischen diesen beiden Gruppen, sondern zwischen der Mehrheit der verantwortungsbewussten Mieter und einigen, die sich nicht immer nachbarschaftsfreundlich verhalten.

Die versuchen Sie dann allerdings loszuwerden?

Wir weisen darauf hin, wenn nötig auch sehr nachdrücklich, dass es gewisse Mindeststandards des zivilen Zusammenlebens gibt, an die sich jeder halten muss.

Sie sind auch Polizei oder Ordnungsamt?

Natürlich nicht. Aber wir sind verantwortlich, dass ein Quartier in vernünftigen Bahnen bleibt oder dorthin kommt. Diese Verantwortung haben wir gegenüber unseren Kunden, die ihre Miete auch für Sicherheit und geordnete Verhältnisse zahlen, und genauso gegenüber unseren Aktionären und unseren Mitarbeitern. **Auch sie hätten in zehn Jahren kein gutes Auskommen mehr, würden wir unsere Quartiere verkommen lassen.**

Und dagegen helfen Ihre nachdrücklichen Hinweise?

Wir motivieren mit Wort und Tat. Wenn wir aufräumen, dann motiviert es andere eher, es aufgeräumt zu lassen. Ich gehe alle paar Monate durchs Quartier und bemerke Fortschritte. Aber ich sehe auch, dass wir einen langen Atem brauchen. Den haben wir.

Im ganzen Land wächst der Anteil der Senioren. Was tun Sie im Eltingviertel für diese

»Man darf nicht einfach drauflosmodernisieren, sondern muss die Belange der Bewohner sehen«

Klaus Freiberg

Nach zehn Jahren

Vernachlässigung von Quartieren hätten Aktionäre und Mitarbeiter kein gutes Auskommen mehr.

Gruppe, zum Beispiel mit mehr barrierearmen Wohnungen?

Das ist ein wichtiges Thema, aber nicht das einzige. Gerade Ältere wollen eine angenehme, sichere, saubere Umwelt und gut erreichbare Infrastruktur; die meisten wollen zwischen mittelalten und jüngeren Menschen, nicht zuletzt mit Familien in einem Quartier leben. Weniger Grau, mehr Bunt – das hilft allen weiter.

Was lehrt Sie das Eltingviertel für Quartiers-Modernisierungen anderswo?

Es lehrt uns, dass man nicht einfach drauflosmodernisieren darf, sondern eine Strategie braucht, dass man die Belange der Bewohner sehen muss, dass es sinnvoll ist, mit der Stadt zu kooperieren. All das macht Arbeit, aber es zahlt sich aus – letztlich auch betriebswirtschaftlich. Das Eltingviertel hat uns eine Folie geliefert, die wir ähnlich auch in anderen Städten ausrollen werden.



↑

Interessen gewichten, Visionen verfolgen, aber auch klare Kante zeigen: Klaus Freibergs Erfolgsregeln für eine gelingende Quartiers-Modernisierung

Hand aufs Herz: Läge nicht ein solches Quartier besser in der Hand von Vermietern, die nicht gewinnorientiert arbeiten – städtischen und genossenschaftlichen Unternehmen zum Beispiel?

Was die Kosten und Qualitäten von Modernisierungen betrifft, halten wir jeden Vergleich mit solchen Unternehmen aus, beim Mietniveau übrigens auch. Es gibt keine Datenbasis dafür, dass sie es besser für die Bewohner machen. Das Bundesinstitut für Raumordnung hat kürzlich festgestellt, dass es bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen keine Unterschiede zwischen kommunalen, genossenschaftlichen und börsennotierten Wohnungsunternehmen gebe.

Bei Ihnen drängen die Aktionäre.

Wer raschen Profit will, kauft sich nicht in Wohnungsunternehmen ein. Wenn unsere Aktionäre auf etwas drängen, dann auf nachhaltige Werte und Erträge. Und die bekommen

1800 Euro

pro Quadratmeter kostete Vonovias erster Modul-Neubau in Bochum.

wir nur, wenn wir alle Anspruchsgruppen bedienen – Bewohner, Städte, Mitarbeiter und Aktionäre. Wenn wir da als Unternehmen dagegenarbeiten würden, dann würde es auch für uns nicht mehr rund laufen.

Könnte das nicht ein lokal verwurzelttes Unternehmen besser als ein bundesweit oder gar international agierendes?

Wir sind ja ein lokales Unternehmen in vielen Städten. Hier in Bochum laufen die zentralen Prozesse. Aber ich maße mir nicht an zu entscheiden, welche Modernisierung jetzt in Dresden oder München fällig ist. Das wissen unsere regionalen Geschäftsführer viel besser, und sie verantworten es auch. Sie agieren so lokal, wie es unsere Wohnungen auch sind.

Sie kurbeln den Neubau an. Gibt es irgendwann zwei Vonovia-Bestände: den älteren Bestand für die einen, notgedrungen teure Neubauten für die anderen?

Neubau muss man erst mal so erstellen, dass ihn sich überhaupt jemand leisten kann.

○ Hätten wir 2500 Euro Kosten pro Quadratmeter, dann fänden wir an vielen Orten gar keine Mieter. Wir streben mit dem Neubau nicht in ein höheres Qualitäts- und Marktsegment. Sondern wir wollen ein optimiertes Produkt auch im Hinblick auf Grundrisse, Wohnflächen und damit die Gesamtmiete. Wir wollen gut organisierte Prozesse – und am Ende mit vernünftigen Mieten einen vernünftigen Gewinn machen.

Gehen wir ans andere Ende des Marktes. Haben Sie die Verantwortung, für Ärmere auch in Großstädten Wohnungen für unter vier Euro pro Quadratmeter zu bieten?

Das ginge auf Dauer nur auf einem so niedrigen Qualitätsniveau, wie man es in Deutschland nicht verantworten und niemandem zumuten kann. Wir wollen keine Slums und natürlich kein Slumlord sein.

Ein großes kommunales Wohnungsunternehmen hat beschlossen, nicht mehr an kürzlich hergekommene Flüchtlinge zu vermieten – auch um Problemviertel zu vermeiden.

So eine Anweisung käme von mir nicht. Wir machen Grundversorgung. Ich kann nicht Mieter mit über oder unter 90 Kilo Körpergewicht, mit eckigen Brillengläsern oder sonst welchen Merkmalen prinzipiell ausschließen. Wenn man das mit Flüchtlingen anfängt, dann droht es bald auch anderen. Da beginnt etwas, das wir mit Sicherheit nicht wollen.

→ Mehr zu einer besonderen Initiative im Eltingviertel auf den folgenden Seiten.



Möbel aus Müll

*Wie Essener Designstudenten
ein Straßen-Ärgernis in den
Stolz des Stadtteils
verwandeln*

Ach ja, der Sperrmüll. Überall, wo Menschen sehr dicht und anonym nebeneinanderwohnen, liegen am Bordstein und auf den Grünflächen hier und da fleckige Polstersessel und Matratzen, schadhafte Waschmaschinen und Hometrainer, durchbrochene Lattenroste und ausgehebelte Schranktüren herum. Entweder leidlich geordnet, wenn am nächsten Morgen die Stadtreinigung kommt. Oder ungeordnet und wild, weil jemand den bequemsten Entsorgungsweg genommen hat, weil der Weg zum Recyclinghof angeblich so weit und die Zeit bis zum nächsten Abfuhrtermin so lang ist. So auch im Essener Eltingviertel.

Gleich nördlich der Innenstadt leben hier viele Menschen aus verschiedenen Kulturen zusammen; die Kennziffern zum Einkommen, zur Bil-

dung, Arbeit und deutschen Staatsangehörigkeit gehören zu den niedrigsten in Essen. Das Viertel hat schöne Fassaden aus der Gründerzeit, viele Laden- und Kneipenräume wurden neu belebt. Der Stadtteil, der lange in Vergessenheit geraten war, wandelt sich langsam zum multikulturellen Kiez, der bei Studenten ebenso beliebt ist wie bei Künstlern. Und doch bleibt das Problem mit dem Sperrmüll. Zu oft werden die alte Sitzgruppe oder den Fernseher nachts einfach vor der Tür abgeladen.

Manche Leute im Eltingviertel gucken über die Haufen hinweg, viele ärgern sie, doch die beiden Designstudenten Lena Halbedel und Florian Krohm von der renommierten Folkwang-Hochschule betrachten sie mit wohlwollender Neugierde. „Ein Sperrmüllhaufen ist wie ein lebender Organismus“, hat Krohm festgestellt.

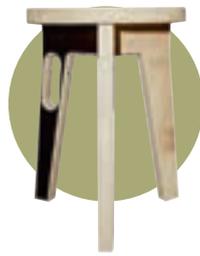
„Er wächst, er schrumpft, er verändert seine Zusammensetzung.“ Halbedel und Krohm haben Großes damit vor: Sie wollen ausgerechnet mit dem, was heute so schäbig wirkt, dem Viertel mindestens einen Anflug von Heimatstolz schenken: Den Elting-Sperrmüll veredeln sie zu Elting-Möbeln. Zunächst mit Auge und Kopf sortieren sie jeden Sperrmüllhaufen, den sie im Viertel sehen. Halbedel unterteilt in „Dinge, die noch etwas taugen und die oft auch Leute mitnehmen – vor allem Sitzmöbel. Zweitens in unverwendbaren Müll und drittens in Stoffe, aus denen man noch etwas machen kann.“ Zur dritten Gruppe gehören die Platten aus Holz und Pressspan, die früher zu Schränken oder Regalen gehörten und jetzt besonders sperrig auf den Gehsteig ragen.

Gute Gentrifizierung fürs Gefühl

Die beiden Nachwuchsdesigner schleppen solche Platten in einen Laden, der früher Kiosk war und ihnen jetzt von der Eigentümerin Vonovia mietfrei überlassen wurde. Von dort kommen die Platten in eine Behindertenwerkstatt, werden dort zersägt, gefräst, geleimt und starten am Ende ein zweites Leben – als originelle, praktische Hocker, für die Halbedel und Krohm sogar einen bequemen Tragegriff im Bein designt haben.

Elting-Hocker wohlgeremt. Halbedel und Krohm verkaufen sie für den bewusst symbolisch hohen Preis von 100 Euro. „Made in Elting“ ist das Gütesiegel dazu. Das Ganze ist nicht Kommerz, sondern aufwertende Quartiersarbeit. Eine hintergründige, subtile Gentrifizierung fürs Gefühl gewissermaßen, von der aber in diesem Fall die Menschen profitieren sollen, die schon da sind. „Wir beeinflussen die Wahrnehmung“, sagt Halbedel selbstbewusst. „Was bisher als schäbig gilt, erweist sich plötzlich als nützlich. Es ist die Ressource für ein liebevoll handgemachtes und durchaus wertvolles Produkt.“

Nicht zuletzt ein individuelles: Jedem Hocker soll man die Herkunft ansehen – den weißen Ikea-Lack, das dackelbraune Oma-Furnier oder das



WERTE

100 Euro

kostet ein edler Design-Hocker – womit man auch das Quartier fördert

»Was bisher als schäbig galt, erweist sich plötzlich als nützlich«

Lena Halbedel,
Designerin



Stuhlbeine werden geformt, gestrichen und poliert – das schafft auch Arbeit für eine Behindertenwerkstatt



Das Stuhlbein aus Sperrmüll kommt zum Schluss. Jeder Hocker ist ein Einzelstück

gelbliche Holzmuster. Jeder Hocker erzählt so ein wenig von seiner eigenen Geschichte.

Bloß keine Hipster-Meile

Florian Krohm wohnt seit fünf Jahren im Viertel. „Die Gegend ist eigentlich eine Perle, aber weit unter ihren Möglichkeiten“, sagt er. Ein Gründerzeitquartier, dem das Bunte, Lebendige, Kreative solcher Gegenden lange Zeit abging. Das stört auch Vonovia, der ein Drittel der Häuser im Eltingviertel gehört. Sie saniert und modernisiert, bringt Balkone und Dämmung an, rodet Büsche und verschönert Hinterhöfe. Das Eltingviertel soll damit nicht zur Hipster-Meile werden. Es sollen aber soziale Aufsteiger möglichst im Quartier bleiben, statt in eine feinere Gegend abzuwandern. Und es sollen sich ohne Verdrängung unter die heutigen Bewohner auch andere mischen, zum Beispiel Leute von der nahen Universität oder aus den Büros der ebenso nahen City.

Äußerer Chic reicht nicht

Bei Vonovia wissen sie auch, was Lena Halbedel ausspricht: „Es reicht nicht, dass das Äußere schicker wirkt. Das Viertel muss auch in den Köpfen der Leute aufgewertet werden.“ Das geht noch besser, wenn sie nicht nur den Designern zugucken, sondern selbst mit anfassen. Auf Stadtteilstunden und in ihrem Laden bieten Halbedel und Krohm Mitarbeit am Hocker oder auch das Selbstbasteln von Flechtkörben und Schlüsselanhängern aus Metallbändern an. Und am Sperrmüll im Viertel haben die beiden beobachtet: „Es scheint, dass auch andere jetzt öfter mal etwas verwerten. Die Haufen sind kleiner und schrumpfen schneller als früher.“

Nachdem Lena Halbedel schon ihre Bachelor-Arbeit übers Eltingviertel geschrieben hat, streben die beiden jetzt den Mastertitel mit Arbeiten aus, über und für das Quartier an. Design sei für sie weit mehr als schicke Gestaltung, sagt Krohm: „Es kann nicht nur hier in Essen Anstöße geben, dass ein Stadtviertel ästhetisch, sozial und kulturell auflebt.“



Aufstocken

Zusätzliche Etagen auf einem Haus sind eine Option, die den Freiraum schont, aber die jetzigen Bewohner nicht über Gebühr strapazieren soll. Darum werden sie frühzeitig einbezogen

Eidelstedt

Ideen für **Eidelstedt**

Eine Hamburger Siedlung wird verdichtet, aber sie behält ihren grünen Charakter. Bei der Planung reden die Bewohner mit

Hamburg wächst dynamisch – und ist doch nach wie vor relativ locker besiedelt: Rechnerisch hat jeder Bewohner doppelt so viel Stadtfläche wie in Berlin und München. Das verdankt Hamburg nicht zuletzt den Jahrzehnten nach dem Krieg: Nach dem Prinzip „Licht, Luft und Sonne“ wurde ein Großteil des Raums zwischen Zentrum und Stadtrand recht locker bebaut. Grundstücke waren relativ günstig und konnten sehr großzügig ausgenutzt werden. Auch Vonovia ist Eigentümerin solcher Siedlungen.

Doch heute sind nicht nur in Hamburg Wohnraum und Bauland knapp und begehrt. Da bieten die Nachkriegssiedlungen eine doppelte Chance, erläutert Ulrich Schiller, Geschäftsführer Nord von Vonovia: „Von dem üppigen Freiraum können wir einerseits Teile nutzen, um den dringenden Bedarf an neuen, aber nicht zu teuren Wohnungen zu decken. Andererseits können dabei unsere Siedlungen grün und luftig bleiben, zugleich neue Angebote für die Bewohner erhalten und auch ästhetisch gewinnen.“

Den scheinbaren Widerspruch zwischen bauen und frei halten zu überbrücken ist das Ziel von Ulrich Schiller und Stefan Schneeweiß, Regionalleiter von Vonovia. Sie wollen eine einst für Eisenbahner gebaute Siedlung aus den 1960er- und 70er-Jahren im Stadtteil Eidelstedt durch neue Wohnungen und ein zeitgemäßes Erscheinungsbild stärken.

„Laut Erhebung des Bezirksamts Eimsbüttel für Eidelstedt-Mitte kann

das Eisenbahnerviertel in Bezug auf das Wohnumfeld als nicht mehr zeitgemäß beschrieben werden“, stellte Stefan Schneeweiß fest. Durch eine behutsame Nachverdichtung in Verbindung mit einer spürbaren Aufwertung des Freiraumes soll die Siedlung wieder attraktiv und lebendig werden.

Kindergarten in die Mitte

„Wir haben hier viel Raum, um Häuser neu zu bauen oder bestehende aufzustocken“, erklärt Schneeweiß. „Hier zum Beispiel dieser Flachbau, damals als Gemeinschaftswaschküche errichtet.“ Der Bau liegt inmitten der Siedlung, aber ziemlich einsam zwischen Wiesenflächen, Parkplätzen und Büschen. „Da kann stattdessen ein Gemeinschaftszentrum hin, mit einem Kindergarten, anderen sozialen Angeboten und natürlich Wohnun-

gen. Oder dieses Ladenzentrum, dezentral und auch recht weit weg von den Wohnhäusern. Da gibt es reichlich Platz für Neubau mit Geschäften im Erdgeschoss und vielen Wohnungen darüber.“ Hundert Meter weiter steht ein asphaltierter Parkplatz weitgehend leer, und Platz für stehende Autos gibt es auch am Straßenrand. Auch hier wäre Raum für Wohnungen.

Seit das Viertel vor bald einem halben Jahrhundert gebaut wurde, haben sich die Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld stark verändert. In der Siedlung leben nur noch etwa halb so viele Menschen wie damals, da die Pro-Kopf-Wohnfläche auch hier stark gewachsen ist. Bedarf besteht nach altersgerechten, kleineren Wohnungen und solchen mit vier oder mehr Zimmern für größere Haushalte.



Ideen: So kann die Siedlung nach dem Entwurf der Architekten künftig aussehen

Die Stadt Hamburg ist für solche Pläne sehr aufgeschlossen. Allein in Eidelstedt kann sie sich zu den rund 1000 vorhandenen, teilweise schon energetisch sanierten und modernisierten Wohnungen bis zu 400 weitere vorstellen – die meisten in neuen Häusern, einige auch auf dem Dach vorhandener vierstöckiger Gebäude. Stefan Schneeweiß: „Unser Ziel ist es nicht, die Siedlungen maximal vollzustopfen. Denn natürlich haben wir auch die angestammten Bewohner im Auge, die das gewohnte Grün und den weiten Raum schätzen.“ Sie werden darum nicht mit fertigen Großbauplänen oder gar mit eines Morgens unerwartet anrückenden Baggern konfrontiert. Stattdessen ließ Schneeweiß im Juni in Eidelstedt einen Flyer mit dem Aufruf „Planen Sie mit!“ an die Bewohner verteilen. Das konnten sie gleich auf drei Wegen: bei einer Veranstaltung in der nahen Stadteilschule, bei einer Vor-Ort-Umfrage einige Tage später sowie schriftlich auf einem freien Abschnitt des Flyers.

Bewohnern Ängste nehmen

Koordiniert wird dieses Verfahren durch Siegfried Berg, Leiter Städtebau und Grundstücksmanagement der Vonovia. Er hat lokale Experten engagiert, den in Kommunikations- und Beteiligungsverfahren erfahrenen Stadtplaner Daniel Luchterhandt mit seinem 18-köpfigen Team.

Vom Echo der Bürgerbeteiligung war Schneeweiß angetan: „Die Wünsche der Bewohner sind nachvollziehbar – zum Beispiel der Erhalt der grünen Achsen, neue Spiel- und Sportgeräte, die Überarbeitung des Stellplatzkonzeptes, der Bau eines Kindergartens und eines kleinen Supermarktes sowie weiterhin großzügige Abstände zwischen den Häusern.“ Es gibt keinen grundsätzlichen Protest gegen eine Nachverdichtung, wenn diese schonend und rücksichtsvoll verläuft.

Hier seien Vorurteile und Ängste zu überwinden gewesen, berichtet Stefan Schneeweiß. „Wir konnten vermitteln, dass wir die Qualitäten der Siedlung bewahren wollen – im Interesse unserer angestammten und neuen Kun-

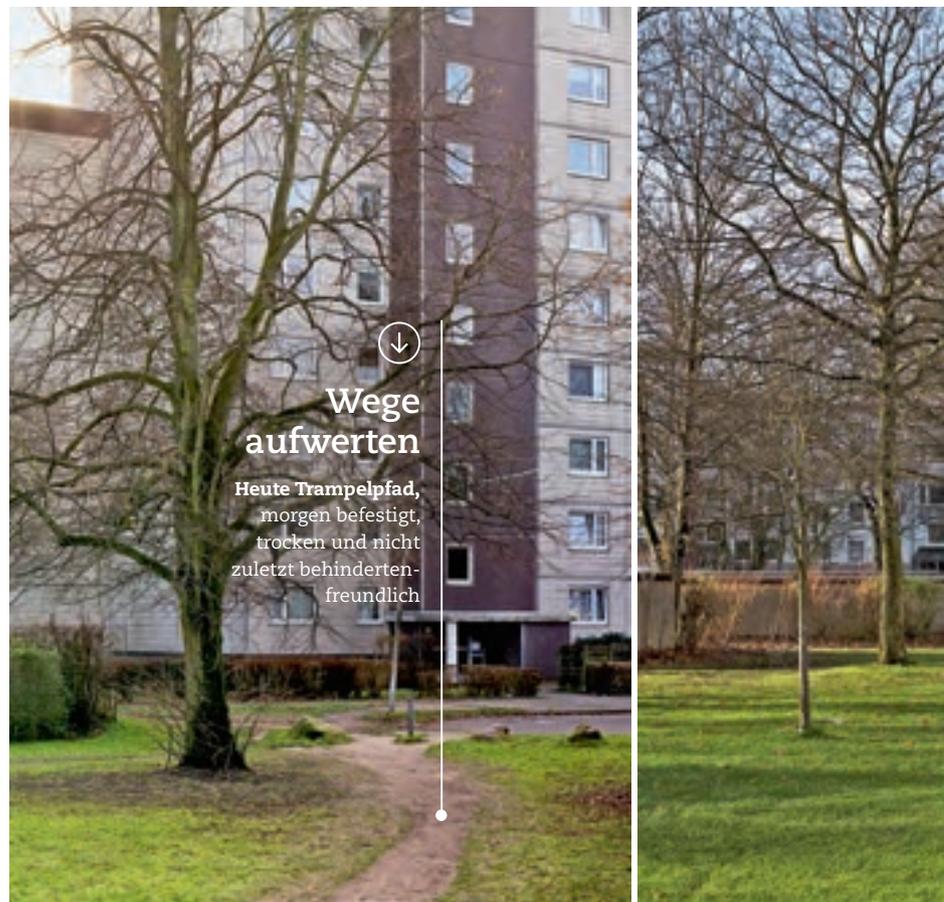


»Wohnungen schaffen, aber die Siedlungen grün und luftig halten«

Ulrich Schiller,
Geschäftsführer Nord
von Vonovia

den.“ Vonovia unterliegt nicht dem Zwang, sehr teuer erworbene Grundstücke bis zum letzten Quadratmeter zuzubauen. „Uns gehört die Fläche zwischen den Häusern ja schon“, erklärt Schneeweiß. „Es ist wirtschaftlich sehr reizvoll, sie für Wohnungsbau zu mobilisieren. Aber nicht zulasten der Nachbarn, sondern immer mit dem Hauptziel, die Gesamtqualität der Siedlung zu steigern.“

Vorstudien und Vorgaben weisen bereits die Richtung: Ein zentraler Grünzug, der sich wie ein Bach durch die Siedlung schlängelt, bleibt erhalten. Wege werden neu angelegt oder aufgewertet. Bisher müssen sich Spaziergänger und Radfahrer zum Beispiel einen schmalen Pfad zwischen Heckengestrüpp teilen; hier soll es mehr Platz für beide geben. Der heute noch ohne erkennbares System gestaltete Grünraum wird besser organisiert.



AUFSCHWUNG AM TEICH

*Ein lange Zeit wenig geschätztes
Quartier erhält neue Impulse*

Es gibt im Quartier nicht wenige Ur-Bewohner, die vor einem halben Jahrhundert als Familiengründer in die neue Siedlung zogen und noch heute dort leben. Das Angebot für sie ist gut – etwa in einem barrierefreien Punkthochhaus, wo nur an Ältere vermietet wird. Doch für die Neubauten hat Schneeweiß auch ein anderes Publikum im Auge: „Es gibt mehr und mehr junge Familien, die lieber in der Stadt leben wollen als weit draußen. Sie suchen Wohnungen mit etwa vier Zimmern, aber möglichst unter 100 Quadratmetern. Auf diese Nachfrage wollen wir eingehen.“

Jetzt soll das Planungsbüro Hahn Hertling von Hantelmann zusammen mit eins:eins Architekten das Konzept konkretisieren. Schon in drei bis vier Jahren könnte das Quartier ergänzt sein – viel schneller als die meisten Neubauquartiere auf der grünen Wiese.

Der Stadtteil Wilhelmsburg hatte in anderen Gegenden Hamburgs lange keinen guten Ruf: Weil es südlich des Hafens lag, galt es als abgelegen, zudem als ärmlich und arm an urbanen Reizen. Doch das hat sich geändert – nicht zuletzt dank der Internationalen Bauausstellung (IBA), die den 35 Quadratkilometer großen Inselstadtteil zwischen Norder- und Süderelbe vor fünf Jahren mit ambitionierten Projekten in den Fokus rückte.

Der Aufschwung erfasst mehr und mehr Teile Wilhelmsburgs. Zum Beispiel das Bahnhofsviertel, ein Quartier mit sechs Karrees aus der Gründer- bis Nachkriegszeit an der S-Bahn-Station, von der aus man in nur zehn Minuten in die Hamburger City kommt, und auch das angrenzende Korallusviertel, ein grünes Siedlungsgebiet der 1950er- bis 1970er-Jahre. In beiden Quartieren gab es zahlreiche Wohnungen der Bahn. Nach mehreren Eigentümerwechseln gehört jetzt der größte Teil mit 1450 Wohnungen Vonovia. Jüngster Zuwachs ist ein in den 1990er-Jahren gebauter, Anfang 2017 von einer Genossenschaft erworbener Komplex mit 74 Wohnungen.

Bunte Altbauten und grüne Siedlung

Vonovia-Regionalleiter Stefan Schneeweiß hat auch hier viel vor: „Das Quartier hat insgesamt Entwicklungsbedarf und großes Potenzial.“ Schneeweiß nennt das Ziel: „Die Bewohner haben oft nicht den ganz großen Geldbeutel, aber sie sollen sich das Leben hier weiter leisten können. Zugleich möchten wir neue Wohnqualitäten schaffen und auch andere soziale Schichten ansprechen, nicht zuletzt junge Familien aus anderen Stadtteilen.“

Die Altbau-Teile des Bahnhofsviertels sind attraktiv aufgrund ihrer Verkehrsanbindung und ihres bunten, multikulturellen Altbauviertel-Flairs. „Aber wir müssen da dringend etwas tun“, sagt Schneeweiß. Teile der Höfe sind zugewuchert; Bänke, Wege, Büsche und Müllplätze wirken teils wie ein planloses Sammelsurium. Jetzt sollen die Höfe, wo nötig, neu geordnet und zu ansprechenden, systematisch gepflegten Freiflächen umgestaltet werden. Der jüngere Siedlungsteil nördlich davon erscheint heute als getrennte Welt. Künftig soll das Quartier stärker als Gesamtheit wirken. Dem dient die Idee eines neuen Quartierszentrums, für das Raum um einen Teich im Zentrum des Gebiets ist. Heute ist er noch eingezäunt und kaum erreichbar; künftig kann sein Ufer von einer Kita und einer Begegnungsstätte, vielleicht mit einem Café, belebt sein.



Freiflächen erhalten

Verdichtung tut gut, soll aber den Charakter des grünen und luftigen Quartiers nicht zerstören



GLEICHHEIT UND KARRIEREN FÖRDERN

Die Immobilienökonomin Cornelia Eisenbacher ist seit 2017 Vorstandsvorsitzende des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V., der Geschlechtergleichheit in der Branche fördert und insbesondere Frauen in Führungspositionen bringen will.

Wirtschaft & Unternehmen

DREI FRAGEN AN CORNELIA EISENBACHER

1

W&G: Ist die Immobilienbranche zu männlich?

Cornelia Eisenbacher: Auf der Führungsebene ja, bei allen Beschäftigten der Immobilienbranche nein. Der Männeranteil in den Vorständen deutscher börsennotierter Unternehmen liegt bei 85 Prozent. Doch Unternehmen mit gemischten Teams sind innovativer und erfolgreicher. Männer sind daher gefordert, auch Frauen mit nach vorne zu nehmen. Frauen sind gefordert, Führung und Macht zu übernehmen und sich gut zu vernetzen.

2

Sollte es Quoten für Führungspositionen geben?

Ja, die Quote ist als erster Schritt zu mehr Chancengleichheit ein Muss! Wirkungsvoll ist sie allerdings nur bei gleichzeitigem Umdenken auf der Führungsebene. Transparente Personalauswahl, gleiche Aufstiegschancen und gleiche Bezahlung bei gleicher Tätigkeit müssen ein Gebot nachhaltiger Unternehmenspolitik sein!

3

Stellt sich in der Branche in 20 Jahren noch die Geschlechterfrage?

Nein! Die Einsicht ist da, dass Vielfalt die Basis für Innovations- und Wirtschaftswachstum ist. Angesichts des Fachkräftemangels, der Verschärfung des Wettbewerbs und sich beschleunigender Digitalisierung wird in der Zukunft mehr denn je – losgelöst von jeglicher Gender-Betrachtung – die fachliche und persönliche Expertise jeder/s Einzelnen zählen.

Cornelia Eisenbacher,
Vorstandsvorsitzende der Frauen
in der Immobilienwirtschaft e.V.

Für die Zukunft ein „H“

Vonovia baut sich eine Zentrale, die so sein soll wie seine Mietwohnungen: Effizient, funktional, preisgünstig und zugleich angenehm für die Menschen, die darin wohnen oder arbeiten

Wo die Bochumer U-Bahn drei Stationen südlich vom Hauptbahnhof aus der Erde kommt, grasten vor Kurzem noch Pferde. Jetzt haben sie ein ruhigeres Quartier gefunden, und die einstige Weide geht direkt von der ländlichen Vergangenheit in die Zukunft der Dienstleistungsökonomie. Hier entsteht die neue Firmenzentrale Vonovias – Raum für bis zu 1000 Beschäftigte. Andreas Hecker, Leiter Neubau und Flächenmanagement bei Vonovia: „Wir arbeiten dann in hochmodernen und großzügigen Büros, die strukturelle Änderungen in der Organisation des Unternehmens flexibel aufnehmen können.“

Im Frühjahr 2018 ist der Bau fertig. Die Vonovia-Mitarbeiter haben es beim Umzug nicht weit: Die bisherige Firmenzentrale ist nur 200 Meter entfernt. Sie ist ein Komplex im Beton-dominierten Stil von 1974, gebaut vom Vonovia-Vorläuferunternehmen Veba Wohnen. Dieses war ein großes, aber doch regionales Unternehmen und vor allem ein Bestandsverwalter. Vonovia agiert bundesweit, entwickelt seine Bestände dynamisch weiter und baut neu. Das braucht nicht lange Flure und kleine Büros, sondern eine zeitgemäße Arbeitswelt. Und da der Mietvertrag ohnehin ausläuft, bot sich ein Wechsel an. Andreas Hecker: „Wir haben viele Grundstücke geprüft. Als bestes erwies sich das nächstgelegene zu unserer bisherigen Zentrale.“

Es geht nicht um Repräsentation und teuren Chic: „Unser Ehrgeiz zielt auf Effizienz, Kostenbewusstsein und Qualitätsstandards“, sagt Andreas Hecker. Und er zielt nicht zuletzt auf gute



DAS PRINZIP

Rasch gebaut

Systembau ist der Schlüssel zum kostengünstigen, rasch erstellten Haus.

1

1200 Elemente wurden beim Systembauer Goldbeck im Werk vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch montiert.

2

Qualitätssicherung ist bei der seriellen, im Werk kontrollierten Fertigung besser möglich als bei Einzelherstellung auf der offenen Baustelle.

3

Wohnungen baut Vonovia modular nach gleichen Prinzipien. So entstehen gute und günstige Räume für Mieter wie für Mitarbeiter.



»Kostengünstig, aber mit klarer Formgebung«

Philip Halatshev,
Architekt des Neubaus



und freundliche Lebensräume für die mehr als 1.000.000 Mieter. Dieses Selbstverständnis soll auch die neue Firmenzentrale vermitteln.

„Darum haben wir uns für Planung und Bau keinen Glamour-Architekten für ein luxuriöses Wahrzeichen ausgesucht, sondern einen ähnlich denkenden Planungs- und Baupartner“, sagt Hecker. Es ist das Unternehmen Goldbeck aus Bielefeld, das aus industriell vorgefertigten Stahl- und Betonteilen Bürogebäude und Parkhäuser errichtet, Industrie- und Logistikhallen – und wenn gewünscht, sind auch Schulen, Kliniken oder Wohnhäuser möglich. Das geht extrem schnell: Bei Vonovia dauert es gut eineinhalb Jahre, bis aus der leeren Fläche ein Haus mit 1200 vorgefertigten Systemelementen wird.

Module sind selbstverständlich

Hecker: „Wir sind ja selbst Bauherr von Wohnhäusern aus industriell vorgefertigten Modulen. Da war es selbstverständlich, auch die eigene Zentrale so herzustellen.“ Beim Richtfest sprach das auch die 2017 amtierende Bundes-Bauministerin Barbara Hendricks an: „Das serielle Bauen, das hier zum Einsatz kommt, ist ein hoch aktuelles baupolitisches Thema. Es gehört zu den Lösungsansätzen, mit denen wir die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland meistern wollen.“ Goldbeck liefert auf Wunsch auch Entwurf und Planung fürs neue

Haus. Verantwortlich für den Vonovia-Bau wurde Phillip Halatschew, Absolvent der renommierten Architektur-Fakultät der RWTH Aachen. „Da lernt man beides: funktionales Planen und Bauen, aber auch gestalterisch und atmosphärisch anspruchsvolles Entwerfen.“ Halatschew und seine Leute dachten sich für Vonovia diverse Hausformen aus: kammförmig, lang gestreckt und kompakt, mal höher und mal gedehnter. Nur ein „V“ als gebautes Firmen-Signet war nicht dabei – das war allen Beteiligten zu plump und nicht zuletzt dysfunktional.

Stattdessen wurde es ein sieben Etagen hohes H. Das ist keine Buchstaben-Symbolik, sondern passt optimal auf das Grundstück und für den praktischen Gebrauch. In der H-Mitte betritt man das Gebäude und ist dann gleich in der „Magistrale“ – einem großzügigen Flur quer durch den Komplex, der dem H-Mittelbalken entspricht und die beiden Längsseiten verbindet. Der nördliche Raum innerhalb des H ist nicht leer, sondern mit einem Flachbau gefüllt. Gegenüber vom Eingang an der Magistrale liegen die gemeinschaftlichen Räume, ein Konferenzzentrum sowie last but not least das Kasino für tausend Hungerige. Die Dach-Elemente der Versammlungsräume – ein Gründach mit gläsernen Lichtbändern – ruhen auf bis zu 20 Meter langen Stahlstützen – das spart Säulen und erlaubt mehr freien Gebrauch und Aufteilung der Räume. Andreas Hecker: „Wer-



Gründach auf Stahlstützen: Luftiges Design für Konferenzräume und Kasino (links)

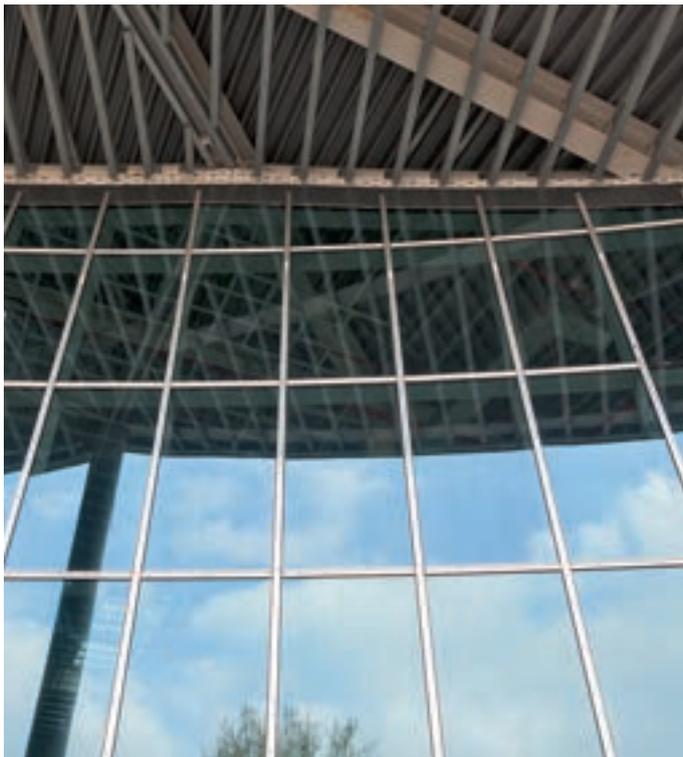
Viele Entwürfe: Aus 18 Fassaden-Designs wurde ein helles, leicht wirkendes gewählt (rechts)



Rap-Kekse

Beim Richtfest trat auch der prominente Hamburger Rapper Jan Delay auf. Wir zitieren als potenziellen Sinnspruch für das Wohnungsunternehmen:

„Wo die Glücksekekse wach's'n und wo die Lachfalten blüh'n, wo die Geschichten für die Enkel warten, ja genau da woll'n wir hin.“





den hier alle Flächen zusammengelegt, die man zusammenlegen kann, dann reicht es für Haupt- und Betriebsversammlungen.“ Dach und Straßenfassade sind hier mehrfach leicht geknickt. Das lockert die großformatige Symmetrie des übrigen Baus auf und ist eine freundliche Geste an die Nachbarschaft, wie Phillip Halatschev erklärt: „Wir bringen ja unvermeidlicherweise einen ganz neuen Maßstab an diesen Ort. Aber wo wir anderen Häusern am nächsten sind, wollten wir ihnen ein wenig entgegenkommen.“

Der Wandel der Gegend von citynaher, ländlicher Weite zu städtischer Höhe und Größe war für manche Nachbarn noch gewohnungsbedürftig. Aber Halatschev verfolgte das Prinzip, den Bau, so gut es geht, in die Umgebung einzugliedern: „Es steht nicht irgendwo auf der Wiese herum, sondern orientiert sich an den Kanten der vorhandenen Straßen und gibt ihnen neue Fassungen.“ Dass der vermeintliche Fremdkörper doch nicht so fremd wird, haben Vonovia, Goldbeck und die Stadtverwaltung Bochums auf Bürgerversammlungen vermittelt. Das nahm Nachbarn Sorgen: Kaum jemand verliert Sonne, auch wenn sie im Winter flach scheint. Kommen Beschäftigte und Besucher mit dem Auto, dann fast immer von der Schnellstraße, an der hier niemand wohnt, direkt auf den Firmenparkplatz – an den ebenfalls kein Wohnhaus grenzt.

Büroflügel bilden die Längsseiten des H. Sie sehen von außen so einheitlich und seriell aus, wie Bürobauten nun einmal sind. „Aber keineswegs billig und mit klarer Formgebung“, betont

Andreas Hecker. Wo die Quermagistralen auf die Längsbauten stoßen, lockern Balkone die langen Außenfassaden auf.

Bei Bedarf ein ganzer Campus

Die Büroräume machen den größten Teil der 30.000 Quadratmeter großen Innenfläche aus. Wie in nahezu allen Bürobauten der Gegenwart haben alle Fensterachsen eine Breite von 1,35 Metern. Damit lassen sich Räume jeder Größe schaffen. Die Räume sind aber großzügiger als in vielen anderen Firmengebäuden: die Decken nach Anbringen aller Technik drei Meter hoch und die Wände zwischen Fenster und Flur 5,50 Meter lang.

„Vonovia wollte ein Haus, das sich jedem Wandel der Organisation anpassen kann“, erklärt Halatschev. Es gibt herkömmliche, transparente Bürozellen mit Glas-Systemtrennwänden. Andere Arbeitsbereiche können zum Flur hin ganz oder halb abgeteilt oder völlig offen sein – da definiert jede Abteilung, was sie braucht. Für ästhetische Harmonie in modernen Arbeitswelten hat der Hamburger Innenarchitekt Stephen Williams gesorgt. Zum Richtfest warf Ministerin Barbara Hendricks einen Blick in ein Musterbüro und scherzte: „Die Möbel scheinen mir nicht zum Arbeiten da zu sein, sondern zum Plaudern.“

Wenn das Plaudern der Verständigung, dem Wohlbefinden und letztlich dem Arbeitsergebnis dient: gern. Vonovia will sich auch im Neubau nicht ausruhen. Andreas Hecker: „Wenn es nötig und sinnvoll ist, kann das Ganze eines Tages auch eine Büro-Campus-Struktur annehmen.“

↑

Möbel-Ideen

Barhocker für Besprechungen, Sessel mit 50er-Jahre-Flair, ein Konferenzmöbelchen für zwei: Einrichtungsinnovationen für die Zentrale



Entspannt schreiben

Ein Sessel wie daheim – mit Klapp Tischchen wie im Flugzeug

Eine Fläche von 38,4 Millionen Quadratmetern – das würde für eine Großstadt oder für mehrere Dutzend große Bauernhöfe reichen. Darauf stehen fast 400.000 Bäume und 300 Kilometer Hecken. Doch die Rede ist nicht von Staatsparks wie denen in Versailles oder Windsor, sondern von Vonovia: Das Unternehmen ist nicht nur Deutschlands größter Wohnungseigentümer, sondern besitzt rings um die Häuser in der Summe riesige Freiflächen. Denn die meisten Häuser des Unternehmens stehen nicht dicht an dicht, sondern in Siedlungen des 20. Jahrhunderts – also oft in Grün eingebettet.

Für diese ausgedehnten Flächen nennt Torsten Kirberger ein Prinzip, das im ersten Moment abschreckend klingen mag: „Wir wollen funktionelle Effizienz ins Wohnumfeld tragen.“ Kirberger, Leiter für Projekte beim Vonovia Wohnumfeld Service, will aber keineswegs die oft lauschigen Grün-Areale um die Häuser zu pflegeleichten Asphalt- oder Verbundpflasterwüsten herabstufen. Sondern er verspricht das scheinbar Unmögliche: „Wir wollen Kosten senken und zugleich die Qualität der Freiräume steigern.“

Die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH ist eine junge, stark aufstrebende Firma, die sich um alles kümmert, was sich rund um die Häuser befindet: Wege und Wiesen, Spiel- und Müllplätze, Bäume und Bänke. Erst vor gut zwei Jahren wurde das Serviceunternehmen gegründet. Beschäftigt werden 500 Gärtner an elf Standorten in drei Regionen, in denen die Vonovia-Wohnungen besonders konzentriert sind. Wo der Besitz verstreuter ist, könnte die Service GmbH ihren Rationalisierungseffekt nicht voll nutzen. Hier werden die Arbeiten am Grünen und Grauen stattdessen an zwei externe Dienstleister vergeben.

Größenvorteil voll ausspielen

Das Ganze ist organisatorisch und administrativ ein gewaltiger Fortschritt. Vor der Gründung des eigenen Serviceunternehmens machten diese Arbeit rund 500 lokale Auftragnehmer – jeder



Grüne Ordnung

Vonovia plant Freiräume um die Häuser mit dem Lineal – sodass Unternehmen und Mieter Kosten sparen, aber die Grünräume und Spielplätze zugleich brauchbarer und ansehlicher werden



Frei-Arbeiten



Nicholas Meiworm ist Teamleiter für Bochum und Heiligenhaus bei der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH. Mit 27 Kollegen betreut er 1,6 Millionen Quadratmeter Freiflächen.



WEITE PLÄTZE

75.000 m²

Wege und Plätze betreut das Team. Sie werden gereinigt, bei Bedarf repariert und im Winter von Schnee und Eis befreit.



LANGE HECKEN

250.000 m²

Büsche und Sträucher sowie 8000 laufende Meter Hecken werden im Winter, wenn kein Vogel nistet, ausgelichtet. Nach Stürmen sind Gefahrenquellen rasch zu beseitigen.



FRISCHER SAND

Über 400 m³

Sand in den Kästen betreut das Team ebenfalls. Gerade Kleinkinder sollen stets in sauberem Sand buddeln.



KURZE HALME

1,6 Millionen m²

Rasen schneidet das Team. Halme sollen bis zu zehn Zentimeter lang sein.



Effizienz im Grünen:
900 Quadratmeter mäht eine geübte Kraft in sieben Minuten

ein bisschen anders, nicht jeder immer gut und alle zusammen mit großem Kontroll- und Verwaltungsaufwand für Vonovia. Jetzt wird der Großteil unternehmensintern geleistet. Kirberger: „Da können wir unseren Größenvorteil voll ausspielen. Wir arbeiten extrem rational und in durchdachten Prozessen, können Produkte und Dienstleistungen am günstigsten beschaffen und unsere Qualitätsstandards am besten einhalten.“

Ein immer wieder gebrauchter Schlüsselbegriff lautet „Module“ – die einzelnen Bestandteile des Freiraums. Hier heben sie ein immenses Rationalisierungspotenzial. Für Spielplatzmodule zum Beispiel haben sie 15 Gerätehersteller eingeladen und in zwei

Auswahlrunden den zukünftigen Partner gekürt. „Es war nicht der finanziell günstigste“, sagt Kirberger. „Aber es ist der für uns passendste, der schlichte, solide und nachhaltige Spielplatz-Module bietet.“

Immer wieder ist auf den 4800 Vonovia-Spielplätzen etwas zu ersetzen oder neue sind anzulegen. Und überall sollen die gründlich durchdachten Schaukel-, Rutschen- und Klettergerüst-Module zum Einsatz kommen. Gleichförmigkeit in ganz Deutschland? „Es ist doch einem Kind in Bochum völlig egal, ob es in Berlin einen fast gleichen Spielplatz noch einmal gibt.“

„Wir bauen auch keine teuren Themenspielplätze mit Geräten aus krummem Robinienholz“, sagt der

Landschaftsarchitekt Ulli Pinick, mit dem Kirberger zusammenarbeitet. „So was gefällt manchen Eltern, aber den Kindern ist es einerlei. Hauptsache, sie können die Geräte aktiv benutzen.“ Wegrationalisiert hat er auch die kleinen Dächer auf Rutschentürmen. „Die interessieren kein rutschendes Kind, aber sie kosten fast 1000 Euro pro Gerät. Allein da sparen wir jedes Jahr einen sechsstelligen Betrag.“

Gerade Wege sind günstiger

Ähnlich geht es bei Fahrradständern zu. Lange tüftelten Kirberger und Kollegen, bis sie den schlichtesten, platzsparendsten, günstigsten, aber weiterhin funktionalen und ansehnlichen gefunden hatten. Ulli Pinick: „Die Mühe lohnt. Wir stellen schließlich rund 6000 Fahrrad-Anlehnbügel im Jahr auf. Und durch die wirtschaftliche Platzausnutzung sparen wir ein zweites Mal. Werden die Fahrradplätze kleiner, können wir mehr Rasen pflanzen.“

Und Wege werden geradeaus geführt statt geschwungen. „Das würde aufwendigen Pflasterschnitt erfordern und die Pflege erschweren. Man denke nur ans Rasenmähen.“ Das Standardisieren und Austüfteln bis ins letzte Detail führt am Ende nicht zu billigen, hässlichen und schlecht brauchbaren Geräten, sondern zu besonders funktionalen. Neben Müllboxen ist zum Beispiel an einer Seite der Boden abgesenkt. Dann kann man hier wie gewohnt den Abfall im Stehen einwerfen. An der gegenüberliegenden Seite dagegen ist die Klappe genau in der richtigen Höhe für Rollstuhlfahrer. Oder man nehme die Container, die Mieter individuell bepflanzen können: Sie sind ergonomisch so ausgeformt, dass auch Senioren hier noch gärtnern können – und sich dazu auf einem seriell mitgelieferten Sitz niederlassen können.

Akribisch geplant wird nicht zuletzt das Grün selbst. Das mag besonders abschreckend klingen, bringt aber ökonomischen wie ökologischen Gewinn. Kirberger: „Wir verzichten, so oft es geht, auf Gebüsche. Sie sind am teuersten zu pflegen. Sie verdrecken oft und wuchern zu, mindern



↑

Schneiden, häckseln, Halme kürzen: Die Arbeit auf den Freiflächen ist effizient und hoch rationalisiert – im Interesse der Mieter, deren Nebenkosten dadurch sinken

die Transparenz und können sogar unübersichtliche Flächen schaffen.

Am liebsten Hainbuchen

Und sie sind auch ökologisch am schlechtesten: Wo unter dichtes Buschwerk kein Sonnenstrahl mehr fällt, da wächst nichts anderes, und der Boden bleibt kahl.“

Kirbergers Grünwelt besteht aus viel gepflegtem Rasen sowie gut handhabbaren Hecken – vorzugsweise Hainbuche – und durchdacht platzierten Bäumen. Damit kann man oft einen parkartigen Eindruck erzeugen, lauschig und transparent zugleich, sodass zum Beispiel Eltern viel besser vom Fenster aus den Spielplatz überblicken können. Und man hat den geringsten Pflegeaufwand, sodass die Mie-

»Wir prüfen, wo Mietergärten angelegt werden können. Das gibt Erdgeschosswohnungen eine neue Qualität«

Torsten Kirberger,

Leiter Projekte beim Vonovia Wohnumfeld Service

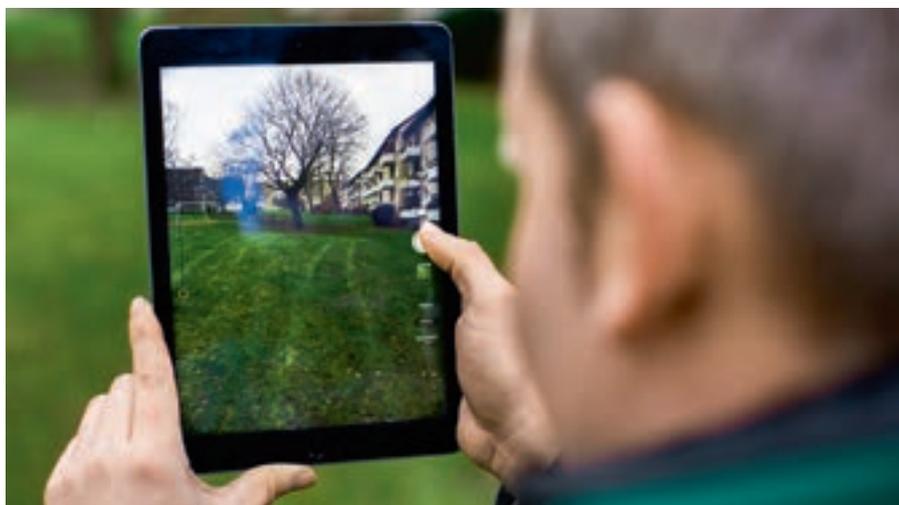
ter Betriebskosten sparen. Kirberger resümiert: „Mit unseren optimierten Freiräumen und der rationalisierten Pflege sparen wir zugunsten unserer Mieter rund 25 bis 30 Prozent der Pflegekosten.“ Im ganzen Unternehmen ist das pro Jahr ein Multimillionen-Betrag. Er wird noch größer, weil die Einzelmodule sorgsam zu einer Gesamtheit zusammenkomponiert werden. Wege werden möglichst gebündelt, etwa zum Gehen und für die Feuerwehr. Geräte und Aufbauten sind nicht verstreut, sondern sinnvoll konzentriert – sodass mehr ununterbrochener Grünraum entsteht, wie ihn das Auge und der effiziente Pfleger mögen. Das alles soll aber keineswegs zu einem gestalterischen Einheitsbrei werden.

„Es ist wie beim Lego“, erklärt Kirberger. „Die einzelnen Bausteine mögen gleich aussehen, aber die Kombination ist immer individuell. Jeder Freiraum ist ein lebendiger, sich ständig verändernder Organismus.“ Ohnehin sei jede Siedlung einzigartig – mit ihrer Form, der Stellung, Art, Höhe und Architektur ihrer Häuser, der Erschließung, den Sichtachsen, mit Wegen, Gefälle,

nach Art und Alter unterschiedlichen Bäumen.

Auch die Bewohner werden beim rationellen Gärtnern nicht zu passiven Empfängern. Kirberger: „Wir prüfen intensiv, wo zum Beispiel Mietergärten angelegt werden können. Das gibt Erdgeschosswohnungen eine neue Qualität, ist vor allem bei Familien und Senioren extrem begehrt, bringt oft bunte Tupfer in die Siedlung und verringert auch noch die Fläche, die wir pflegen müssen.“ Auch davon profitieren die Mieter über ihre Betriebskostenabrechnung.

Auf individueller Grundlage sollen jetzt die Standards noch stärker wirken. Kirberger: „Wir haben im Freiraum etwa tausend Modernisierungsprojekte pro Jahr, von hundert Bauleuten gemacht, die keine Gärtner sind. Sie bekommen von uns ein Gestaltungshandbuch für bauliche Anlagen und Vegetation.“ Das gehe bis hin zum Pflanzschema. „Aber ich würde eine Wette wagen“, betont Kirberger. „Wenn Sie irgendwo bei uns im Grünen stehen, werden Sie nichts Schematisches und Standardisiertes erkennen.“



IMPRESSUM

VONOVIA – W&G 2018

Herausgeber

Vonovia SE
Philippstraße 3, 44803 Bochum
jana.kaminski@vonovia.de
www.vonovia.de

Verantwortlich

Klaus Markus (V.i.S.d.P.)
Projektmanagement Vonovia SE
Jana Kaminski

Verlag

Axel Springer SE
Corporate Solutions
Axel-Springer-Str. 65, 10888 Berlin
newbusiness@axelspringer.de
www.as-corporate-solutions.de

Geschäftsleitung Verlag

Frank Parlow, Lutz Thalmann

Projektmanagement Verlag

Anett Breitsprecher

Redaktionsleitung

Roland Stimpel

Artdirektion

Constantin Eberle (Leitung),
Lisa Moder, Valentin Bünsow

Lektorat

Matthias Sommer

Bildredaktion

Lydia Hesse

Herstellung

Olaf Hopf

Druck

EVERSFRANK Berlin GmbH
Ballinstr. 15
12359 Berlin

Bildnachweise

U1: Jordan Carter, Marcus Spiller;
U2–S. 3: Marcus Spiller, André Gottschalk;
S. 4–5: Bernd Hartung, André Gottschalk, Marcus Spiller, Vonovia, Paula Markert, Marc Beckmann, Dominic Dupont (2);
S. 6–7: Rüdiger Nehmzow; S. 8–11: Romina Birzer;
S. 12–15: Dominic Dupont; S. 16–19: Bernd Hartung (5), privat, Catrin Moritz;
S. 20–21: Jürgen Holzenleuchter;
S. 22–25: Jordan Carter, Marcus Spiller;
S. 26–27: Toma Babovic; S. 28–31: Catrin Moritz; S. 32–33: Marcus Simaitis, w-ings/Istockphoto (2);
S. 34–37: Paula Markert (4), privat;
S. 38–39: Marc Beckmann; S. 40–43: Stefan Brückner (3), Vonovia (4), privat; S. 44–47: Marcus Simaitis;
S. 50: Marcus Spiller; S. 51: Vonovia;
U4: Jordan Carter, Marcus Spiller



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C115061

Was tut man nicht alles, um Mitarbeiter zu finden. Julia Berger und ihr Recruiting-Team nutzen zum Beispiel Speeddatings, Onlinewerbung, Print-Anzeigen, Werbung an den Servicewagen der Mitarbeiter, und sie gehen zum Rekrutieren nach Rumänien und arbeiten mit Geflüchteten. „Möglichst viele Kanäle aufmachen“ ist ihre Devise.

Berger leitet die Abteilung Recruiting und Personalmanagement bei Vonovia. Sie und ihr Team suchen ununterbrochen Männer und Frauen: weit über tausend im Jahr. Das Unternehmen expandiert, baut und modernisiert in wachsendem Maße. Und vor allem integriert es Arbeiten im eigenen Haus, die früher an Dienstleister nach draußen gingen. „Tausend neue Mitarbeiter pro Jahr suchen wir allein im technisch-gewerblichen Bereich, für den technischen Service in den Häusern und im Wohnumfeld.“ Für diese Arbeiten hat Vonovia zwei Tochterfirmen gegründet, die in den letzten Jahren kräftig gewachsen sind.

In den Häusern machen die Mitarbeiter kleine Reparaturen und setzen diese instand, sie modernisieren leere Wohnungen, sie dämmen und erneuern in Spezialteams die Fassaden oder tauschen Heizungsanlagen und Fenster aus. Andere pflegen, hegen oder montieren rings um die Häuser Pflanzen, Spielgeräte und Sitzgelegenheiten (mehr auf Seite 46).

Allerdings sind die Arbeitsmärkte für Handwerker in weiten Teilen Deutschlands eng umkämpft. „Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär und Fliesen, das sind unsere Mangelgewerke“, stellt Berger fest. In manchen Gegenden sind auch Hilfskräfte schwer zu finden: „Sie müssen zuverlässig sein, sie brauchen

»Wir sind absolut interessiert daran, gute Leute dauerhaft zu binden«

Julia Berger,
Recruiting und
Personalmanagement

Job-Boom beim Vermieter

Wer pro Jahr tausend Handwerker und Gärtner einstellen will, muss weiträumig suchen – und Beschäftigten gute Bedingungen bieten

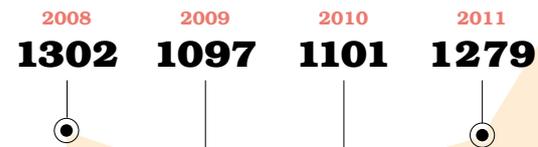
grundlegende Sprachkenntnisse, einen Führerschein und sollten handwerkliche Erfahrungen haben.“

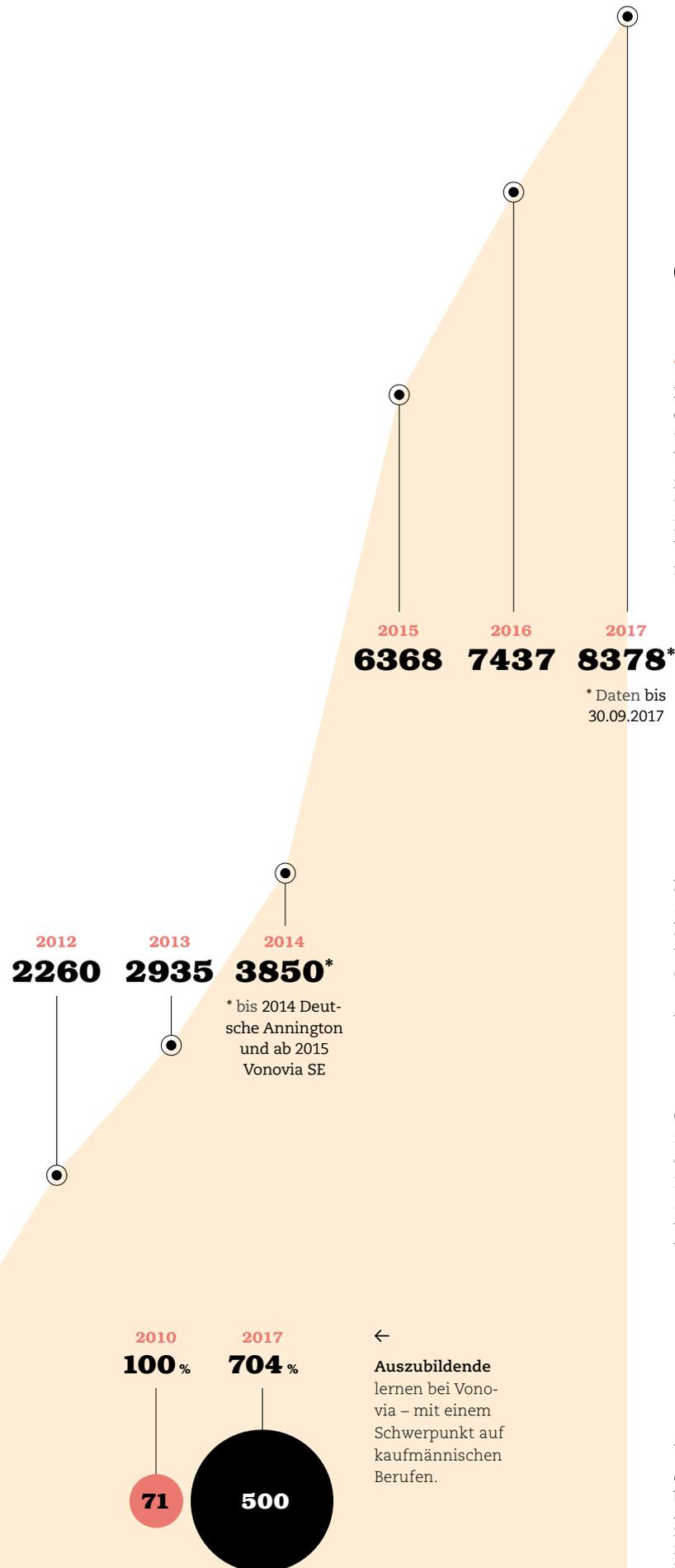
Fach- und Hilfskräften bietet Vonovia andere Rahmenbedingungen, als das ein Kleinbetrieb kann. „Wir sind absolut interessiert daran, gute

Leute dauerhaft zu binden“, stellt Julia Berger fest und zählt die Vorzüge des Großarbeitgebers auf: „Wir haben eine sichere Auftragslage durch das Arbeiten im eigenen Bestand und nicht das Risiko eines Kleinunternehmens. Bei uns muss man nicht auf seine Gehaltszahlung warten, es gibt eine Zeiterfassung und einen

Betriebsrat. Unsere Logistik liefert beispielsweise benötigte Materialien über Nacht direkt in die Servicewagen unserer Handwerker oder betankt sie. Außerdem bekommen unsere Mitarbeiter die besten und modernsten Werkzeuge und Geräte – einschließlich iPads, auf denen zum Beispiel die Arbeit erfasst und dokumentiert wird.“

Für Arbeiten, die keinen deutschen Berufsabschluss und anfangs keine größeren Sprachkenntnisse verlangen, sucht Vonovia auch Mitarbeiter mit Potenzial aus anderen Ländern – es geht vor allem um geflüchtete Menschen und Menschen aus den EU-Ländern Rumänien und Polen, wo viele offen für eine Arbeit in Deutschland sind. Das klingt nach Wiederholung der Gastarbeiter-Kampagnen vor rund 50 Jahren. Aber es gibt große Unterschiede: Wer heute kommt, soll





Steiler Anstieg

Durch das Wachstum des Unternehmens und das Insourcing bisher extern vergebener Dienstleistungen steigt die Mitarbeiterzahl bei Vonovia seit Jahren rapide.

3000

Mitarbeiter hatte allein die Handwerker-Organisation vier Jahre nach ihrer Gründung.

400

Gärtner wurden von 2016 bis 2017 neu eingestellt. Der Wohnumfeld Service der Vonovia ist das jüngste Wachstumsfeld.

Quellen: Geschäftsberichte Deutsche Annington/Vonovia 2010 bis 2016, Q3-Zwischenmitteilung 2017

möglichst nicht nach ein paar Jahren wieder gehen. Integration soll ihn halten – sprachliche, kulturelle und ökonomische.

Und die Suchmethoden sind heute viel feiner. Unterstützt durch einen rumänischen Personaldienstleister werden Bewerberinterviews via Webcam zwischen Bochum und Hermannstadt in Rumänien geführt. Julia Berger: „Es gibt dort – nicht anders als in Deutschland – Kombi-Ausbildungen, wie zum Beispiel Maler, Maurer und Fliesenleger.“ Solche Mitarbeiter sind für Arbeiten im Haus flexibel einsetzbar. „Viele haben auch schon im Ausland gearbeitet und sind offen für die Arbeit an einem unserer bundesweiten Standorte“, hat Julia Berger erfahren. „Für uns sind solche Erfahrungen interessant, aber noch mehr sind es die Fachkenntnisse.“

Sprachkurse inbegriffen

Etwas anderes ist es, wenn in Deutschland lebende Flüchtlinge bei Vonovia tätig werden möchten. Sie finden auf Bewerbungstagen, die in Kooperation mit Arbeitsagenturen durchgeführt werden, zum Unternehmen. Nach einem 14-tägigen Praktikum werden die Kandidaten bei Eignung und Interesse direkt als Helfer eingestellt. Zudem besteht bei Vonovia auch die Möglichkeit, eine Ausbildung zu machen.

Für die rumänischen Mitarbeiter steht am Anfang ein vierwöchiger Sprachkurs; bei Flüchtlingen ist das ohnehin ein Thema, denn hier gibt es in Absprache mit den Arbeitsagenturen und Integrationscentern ebensolche Angebote. „Eine Sprache erlernt man vor allem im Alltag, im Umgang mit Kollegen“, hat Berger beobachtet. „Durch gemischte Teams wachsen die Sprachkenntnisse ganz von selbst.“ Wichtig für selbstständiges Arbeiten ist auch ein Führerschein; Vonovia ermuntert zu Fahrstunden, die häufig auch öffentlich gefördert werden.



Bissige Frage

*Unser Reporter möchte einen echten Miethai sehen.
Aber das ist nicht einfach*

Mit dem Miethai ist es wie mit dem Ungeheuer von Loch Ness: Man liest immer wieder von ihm – aber keiner hat ihn je gesehen. Gibt es ihn überhaupt? Ich suche im trockenen Internet, auf der unerschöpflichen Seite www.gutefrage.net. Der Nutzer „Spielkamerad“ will wissen: „Was ist die Definition des Begriffs Miethai? Mir sagt das Wort nicht wirklich etwas.“ Die Antwort gibt ein ozeanischer Paragrafensurfer: „Miethai = Mietwucher ist ein juristischer Begriff und bezeichnet einen Sonderfall des Wuchers.“

Gehen wir also zur Justiz. Aber auch da war lange kein Hai. Zuletzt vor zwanzig Jahren hat ein Amtsgericht entschieden, die Beschimpfung eines Hauswirts als „Miethai“ sei ein Grund zur Wohnungskündigung. Das war ausgerechnet im mieterkämpferischen Berlin-Kreuzberg. Im viel feineren Hamburg schrieb ein Amtsrichter erst neulich in seine Urteilsbegründung: „Ich habe in den 90er-Jahren Mietrecht gemacht. Zwei ‚Miethaie‘ sind mir in Erinnerung geblieben.“ Doch wie jeder weiß, trägt Erinnerung oft: Auch Sichtungen

am Loch Ness werden ja umso lebhafter geschildert, je länger sie zurückliegen.

Heißer als die Gerichtsspur ist die ins private Gewerbe. 392,70 Euro pro Tag kostet ein Miethai mit immerhin 36 Quadratmeter Grundfläche bei der Firma Backs in Zehdenick, Brandenburg. Er ist aus Kunststoff, aufblasbar und dient sommerlichem Hai-Life: Kinder können ihm den Buckel runterrutschen. Dabei gilt keine Miethai-Bremse.

Auch in Englands akademischem Haifischbecken Oxford nicht. Dort war unter dem Slogan „rent a shark“ ein Haus im Angebot, aus dessen Dach ein sieben Meter hoher Glasfiber-Hai ragte. Eine Botschaft zur Miethöhe? 2250 Pfund im Monat sollte das nicht sehr opulente Vierzimmerhaus kosten. Wer aber einzieht, bleibt drinnen hailos: „Haustiere nicht erlaubt!“, schrieb der Vermieter bissig in der Anzeige. Also wieder nichts.

Aber wenn wir schon in Großbritannien sind, fahren wir gleich weiter zum Loch Ness. Wo könnte der Miethai auftauchen, wenn nicht da?

→ Roland Stimpel



Bei uns zählen Werte, die jedes Jahr wachsen.

Wir von Vonovia sind nicht nur DAX 30-Mitglied und als bundesweit aufgestelltes Immobilienunternehmen Marktführer. Wir stehen auch für besondere Werte. Wer bei Vonovia wohnt, kann sich auf kundenorientierten Service genauso verlassen wie auf faire Mietpreise. Denn wir sind der Ansicht, dass guter Wohnraum bezahlbar sein sollte. Auch für Familien, die bei uns unbeschwert wachsen können. Investieren auch Sie in besondere Werte.

www.vonovia.de



VONOVIA

22.500

WOHNUNGEN

von Vonovia erhielten 2016 eine
neue Dämmung. Wie nach
Modernisierungen die Mieten
bezahlbar bleiben können,
steht auf **Seite 26**

