

Wohnungsmarkt
Streitgespräch mit
Boris Palmer: Wie
schafft man günsti-
gen Wohnraum in
großen Städten?
S. 18

Klimaschutz
Schwieriger Spagat:
CO₂ bepreisen und
gleichzeitig eine
soziale Schieflage
vermeiden
S. 26

W&G

HEIMAT IM WANDEL

Renaissance eines Begriffs: „Heimat“ ist in den letzten Jahren zum heiß diskutierten Thema geworden. Aber was bedeutet sie heute angesichts von Globalisierung und Migration?

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



Heimatgefühle im mobilen Zeitalter

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Heimat ist ein schillernder Begriff, um den sich eine politische Diskussion entzündet hat. Eine Umfrage zeigt: Fast acht von zehn Menschen in Deutschland fühlen sich ihrer Heimat stark oder sehr stark verbunden. Aber was genau ist Heimat? Wie verändert sich ihre Bedeutung in Zeiten von Globalisierung und Urbanisierung? Das sind spannende Fragen, mit denen wir uns in unserer Titelstrecke beschäftigen. Dabei spüren wir dem Wandel des Begriffs „Heimat“ nach und fragen Ina Scharrenbach, die nordrhein-westfälische Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, nach politischen Konzepten für gleichwertige Lebensverhältnisse. Hinweisen möchte ich Sie auch auf unseren Foto Award: Sein Thema lautete „Zuhause“ – und das hat ebenfalls sehr viel mit Heimat zu tun. Ein weiteres aktuelles Thema ist die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Knapper Wohnraum, steigende Mieten und immer mehr politische Eingriffe in den Markt bestimmen die Debatte. Bei meinem Gespräch mit dem Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer gab es neben Differenzen auch Übereinstimmungen: Zwar wünscht sich der Grünen-Politiker einen befristeten Mietendeckel – eine dauerhafte Zwangsbewirtschaftung lehnt aber auch er ab. Beim Klimaschutz müssen alle Sektoren ihren Beitrag leisten, auch die Wohnungswirtschaft. Aber auch das gehört zur Wahrheit: Ohne größere öffentliche Unterstützung für die energetische Gebäudesanierung wird es nicht gehen. Wir müssen die Energiewende auf allen Ebenen angehen – sozialverträglich und wirtschaftlich. Mehr dazu lesen Sie im Artikel zum Klimaschutz.



EINE ANREGENDE LEKTÜRE WÜNSCHT IHNEN

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

Rolf Buch,
Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE

INHALT

2020



Digitalisierung im Bauwesen

Beim Building Information Modeling (BIM) wird ein Gebäude während der gesamten Lebensdauer von einem „digitalen Zwilling“ begleitet. Mieter und Vermieter profitieren gleichermaßen von den aktuellen Daten. **S. 42**

POLITIK & WOHNEN

- 6–11 **Titelgeschichte**
Was bedeutet Heimat im Zeitalter von Globalisierung und Urbanisierung?
- 12–13 **Award für Fotografie**
Mona Schulzek verwandelt Räume in Plastiken
- 14–15 **Leben auf dem Land**
Attraktive Städte jenseits der urbanen Zentren
- 16–17 **Cocooning**
Die neue Lagerfeuermentalität
- 18–23 **Streitgespräch**
Boris Palmer und Rolf Buch
- 24–25 **ICE-Halt**
Kommt der Zug, kommt der Zuzug
- 26–29 **Klimapolitik**
Soziale Verwerfungen vermeiden

STÄDTE & QUARTIERE

- 30–33 **Mythos Wien**
Metropole mit günstigen Mieten: Taugt Österreichs Hauptstadt als Modell?
- 34–35 **Herrgården**
Ein Problemviertel kämpft sich aus dem Abseits
- 36–37 **Quartiere**
Eine gelungene Mischung sorgt für Lebendigkeit



18

Diskussion: Boris Palmer (links) und Rolf Buch wollen gemischte Quartiere und keine Reicheghettos. Auch beim Weg dahin gab es viel Einigkeit.



06

Begriff mit Sprengkraft und vielen Facetten: „Heimat“ sorgt für hitzige Diskussionen. Welche Bedeutung hat sie in einer globalisierten Welt?



30 Top-Metropole: Wien glänzt mit bester Lebensqualität und bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten

WIRTSCHAFT & UNTERNEHMEN

- 38–41 **Nebenkosten**
Vonovia optimiert den Winterdienst mit besseren Wetterprognosen
- 42–45 **Digitaler Zwilling**
Virtuelle Gebäudemodelle sparen Kosten, vermeiden Fehler und optimieren die Bewirtschaftung
- 46–49 **Digitalisierung**
Der technologische Wandel in der Wohnungswirtschaft ist in vollem Gang
- 50 **Biodiversität**
Gemeinsam mit dem NABU macht Vonovia aus Grünflächen Lebensräume

39

Gratwanderung: Streuen oder nicht? Wetterprognosen machen den Winterdienst besser planbar.



ORT DER VIELFALT

Was ist das eigentlich: Heimat? Der Ort der Herkunft? Ein bloßes Gefühl? Eine erhoffte Zuflucht im Zeitalter der Globalisierung? Sicher ist: Der Begriff ist wieder hochaktuell. Und er polarisiert wie kaum ein zweiter. Annäherung an ein Thema mit einer langen Geschichte und vielen Facetten

— Illustrationen: Ray Oranges

D

ie „Hei-mat“ war meiner Großmutter wichtig, darüber sprach sie gern mit dieser klassischen Trennung des Niederpreußischen, die heute fast ausgestorben ist. Im Rückblick trat Ostpreußen vor 1945 wieder zutage. Die „Hei-mat“, das waren ein ganzes Land und eine ganze Zeit, die in Krieg und Vertreibung versanken. Der neuen

Heimat im Westen war sie dankbar für die Aufnahme, den späteren Wohlstand und die Möglichkeit, ihre fünf Kinder und zehn Enkelkinder aufwachsen zu sehen. Aber es war nur die „neue“ Heimat.


Heute beschäftigt die Frage viele Menschen in Deutschland: Was ist unsere Heimat? Wie viel Heimat brauchen wir? Und warum reden wir eigentlich darüber? Fast acht von zehn Menschen in Deutschland fühlen sich laut einer Umfrage ihrer Heimat stark oder sehr stark verbunden. Die heutige Diskussion über den Begriff Heimat hätte der Großmutter sicher gefallen. Allein wegen der Tatsache, dass sich die Menschen wieder auseinandersetzen mit einem Begriff, für den sie ihre Enkel und Enkelinnen viele Jahre lang rügend anblickten.

Sprachlich verweist das Wort in historische Tiefen: Im Althochdeutschen taucht das Wort erstmals auf und ist seit dem 15. Jahrhundert gebräuchlich. Das Grimm'sche Wörterbuch zeigt eine breite Bedeutung des Begriffs: vom Elternhaus über die Landschaft der eigenen Region bis zur „himmlischen Heimat“.

Vielfalt an Vorstellungen und Bildern

„Heimat“ öffnet schon damals Vorstellungsräume, bietet eine große Vielfalt an Vorstellungen und Bildern, gilt als unübersetzbar.

Endlos ist auch heute die Anzahl der Zitate und Aussagen, die versuchen, den Begriff mit Worten zu füllen: Die „Heimat“ der Großmutter liegt in der Vergangenheit, die Heimat des Sängers Herbert Grönemeyer ist kein Ort, sondern ein Gefühl – so sein Songtext aus



»Zweisprachenland, entfernt verwandt.
An verschiedene Ufer gespült.
Zum gemeinsamen Gelingen verdammt.
Heimat ist kein Ort. Heimat ist ein Gefühl«

Herbert Grönemeyer,
Songtext aus dem Jahr 1999



Veränderte Bedeutung

Der Blick auf das Thema „Heimat“ hat sich im Lauf der Zeit gewandelt. Gebräuchlich seit dem 15. Jahrhundert, kann der Begriff vieles bedeuten – von der „himmlischen Heimat“ bis hin zum Ort, „wo man den Bauch nicht einziehen muss“

dem Jahr 1999 –, und für den Schauspieler Ottfried Fischer ist Heimat „da, wo man den Bauch nicht einziehen muss“, wie er jüngst in der FAZ kundtat. „Neue Heimat“ hieß ein großes Siedlungsvorhaben der deutschen Gewerkschaften, das nach dem Zweiten Weltkrieg Tausenden Menschen zu einer Wohnung verhalf und damit zur Heimat. Heute ist dieselbe Neue Heimat zum Symbol für problematische Großsiedlungen geworden.

Neue Heimat für Vertriebene

Der Begriff hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert – zeitgleich mit der alten Heimat. Deutschland wurde nach 1945 für Millionen Kriegsflüchtlinge und Vertriebene neue Heimat. Später wurde das Land zum Einwanderungsland und damit eine Heimat für viele weitere Millionen Menschen, die in den vergangenen Jahrzehnten gekommen sind. Sicher, die Zuwanderung in den 1960er- und 1970er-Jahren hatte wirtschaftliche Gründe, zugleich aber auch massive „heimatpolitische“ Auswirkungen. „Wir riefen Arbeitskräfte, und es kamen Menschen“, schrieb Max Frisch. Die sogenannten Gastarbeiter gaben eben nicht nur ihre alte Heimat auf, sondern wollten eine neue finden und fanden sie auch. Auch die jüngste Zuwanderungswelle – der Geflüchteten aus Nordafrika, Afghanistan oder Syrien – beinhaltet die dauerhafte Option der Heimat. Mittlerweile hat jeder fünfte Deutsche einen sogenannten Migrationshintergrund. Das heißt, einer seiner Vorfahren stammt aus dem Ausland.

Warum also gibt es heute wieder Diskussionen um die Heimat? An die Vorteile der Globalisierung haben sich die Menschen längst gewöhnt. Doch diese zeigt sich nicht nur in der Vielfalt von Produkten und Kulturereignissen – zugleich erschüttern auch aufsteigende Industriemächte wie China, die damit einhergehende De-Industrialisierung in Europa und Wirtschaftskrisen wie 2008 und 2009 das Vertrauen vieler Menschen in die Handlungsfähigkeit „ihres“ Staates.

Wir leben heute in einer Welt der grenzenlosen Mobilität. Auch sind wir längst urbanisiert: Heute leben 77 Prozent der Deutschen in der Stadt, 2050 werden es nach Prognosen der Vereinten Nationen 84,3 Prozent sein. Und dennoch gibt es eine Sehnsucht nach Heimat, gibt es sogar Ministerien, die den Begriff im Titel tragen – als könnte Heimat per Verwaltungsakt statuiert werden. Oder gerade deswegen?

„Ich bin überzeugt, wer sich nach Heimat sehnt, der ist nicht von gestern“, sagte Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier am Tag der Deutschen Einheit 2019. „Im Gegenteil: Je schneller die Welt sich um uns dreht, desto größer wird die Sehnsucht nach Heimat.“

Auseinandersetzung zweier Klassen

Für den britischen Publizisten David Goodhart haben die Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte in den wohlhabenden Industrienationen zu zwei neuen „Klassen“ geführt, die sich in ihren Lebens- und Fühlweisen radikal unterscheiden. So gebe es die „Anywheres“ (die „Nirgendwas“), die meist in einer Großstadt wohnen, aber örtlich absolut ungebunden sind. Und es gibt laut Goodhart die „Somewheres“ (im Sinne von „Dagebliebenen“), die aus unterschiedlichen Gründen an einem Ort geblieben sind.

77%

der Menschen
in Deutschland
fühlen sich ihrer
Heimat stark
oder sehr stark
verbunden

28%

der Deutschen
haben manchmal
das Gefühl, dass
das, was Heimat
ausmacht, immer
mehr verloren geht



Anywheres vs. Somewheres

Während die urbanen „Anywheres“ geografisch ungebunden sind, beziehen die „Somewheres“ ihre Identität aus der Bindung an einen bestimmten Ort. Beim Konflikt zwischen beiden Gruppen geht es um Stolz und Deutungshoheit

»Ich bin überzeugt, wer sich nach Heimat sehnt, der ist nicht von gestern. Im Gegenteil: Je schneller die Welt sich um uns dreht, desto größer wird die Sehnsucht nach Heimat«

Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier,
am Tag der Deutschen Einheit 2019

Die Anywheres verfügen über die Macht der Deutung, was progressiv und liberal ist. Ihr Selbstbewusstsein speise sich aus dem beruflichen Erfolg. Die Somewheres dagegen definierten sich eher über einen Ort, eine Subkultur oder die Nation, weil ihre berufliche Identität in der liberalen Wissensgesellschaft weder für Stolz noch beruflichen Aufstieg steht. Nach Goodhart stehen diese beiden Klassen in einer Form der Auseinandersetzung, in der es nicht um Stadt oder Land, sondern um Lebensgefühle und Chancen, um Deutungshoheit und Stolz geht – und um Identität. Entscheidend für die soziale Zugehörigkeit sei nicht der Wohnort, sondern die Fähigkeit, auf den gesellschaftlichen Wandel zu reagieren.

Die Auseinandersetzung um den Begriff reicht längst über das Stadt-Land-Gefälle hinaus. „Sind diese beiden Milieus wirklich so homogen und so getrennt voneinander?“, fragt der Zukunftsforscher Matthias Horx. „Haben wir als Menschen, egal ob Land- oder Stadtbewohner, nicht immer beides in uns: den Lokalisten und den Globetrotter, den Heimatsucher und den Veränderer?“ Für Horx spricht gerade der Heimatbegriff alle Milieus an, weil er so viele verschiedene Deutungsmöglichkeiten anbietet.

Heimat als „Albtraum“

Allein die Verwendung des Begriffs polarisiert die Menschen in Deutschland, weil er so weit zurückweist in die Vergangenheit. Die Journalistin Hengameh Yaghoobifarah ist in Kiel geboren, hat aber auch iranische Wurzeln. Vor Kurzem hat sie mit anderen deutschsprachigen Autoren den Essayband „Eure Heimat ist unser Albtraum“ herausgegeben. Das Buch versteht sich als Manifest gegen eine völkische und ausschließende Definition von Heimat. „Der Begriff hat für mich immer eine negative Konnotation – beispielsweise wenn Leute fragen: Wann geht’s zurück in die Heimat? Ich bin hier geboren, hier aufgewachsen – und trotzdem werde ich als nicht zugehörig betrachtet“, sagt Yaghoobifarah. Für sie hat der Begriff Heimat nichts Verbindendes. „Es geht ja nicht darum, dass es meine Gefühle verletzt, sondern dass es ein Ausschlusskriterium ist.“

Etwas anders sieht das Professorin Naika Foroutan: „Durch ein eigenes Ministerium, das dafür zuständig ist, findet eine Aufwertung der Regionen statt und man macht sichtbar, dass Deutschland auch regional gesehen bunt und vielfältig ist“, sagt die Berliner Integrationsforscherin. „Aber mir ist klar, dass sich hinter dem Heimatbegriff auch die Idee verstecken kann: Wir geben euch euer altes Deutschland wieder zurück. Ein Deutschland ohne diese verwirrende Vielfalt.“ Ihre Schlussfolgerung ist aber: „Man muss anderen nicht die Deutungshoheit überlassen, sondern kann sich Begriffe auch aneignen, erobern oder erweitern.“

Verwertet im Marketing

Einer, der sich diesen Begriff aneignet und im eigenen Sinne interpretiert, ist der Marketingprofessor Jörn Bohnenkamp. „Re-Inventing Heimat“ nennt sich sein Konzept für die Stadt Münster, um den innerstädtischen Einzelhandel authentisch aufzupeppen – durch ein „Bekenntnis zur Heimat“. Kaum ein anderes Beispiel als dieses zeigt besser, wie politisch ungefährlich der Begriff Heimat werden kann, wenn er erst einmal zu einem Marketingbegriff geworden ist.

Heimat ist an sich ein unpolitischer Begriff, sagt Edgar Reitz, der Urvater des modernen Heimatfiebers in Deutschland. Mit seiner „Heimat“-Trilogie hat der Regisseur Filmgeschichte geschrieben. „Es gibt Tausende von so kleinen und unscheinbaren Elementen, in denen die eigentliche Menschlichkeit zu Hause ist. Das finde ich im politischen Diskurs nicht vor“, sagt Reitz. Gerade das Apolitische mache den Begriff Heimat „so menschlich und reich“.

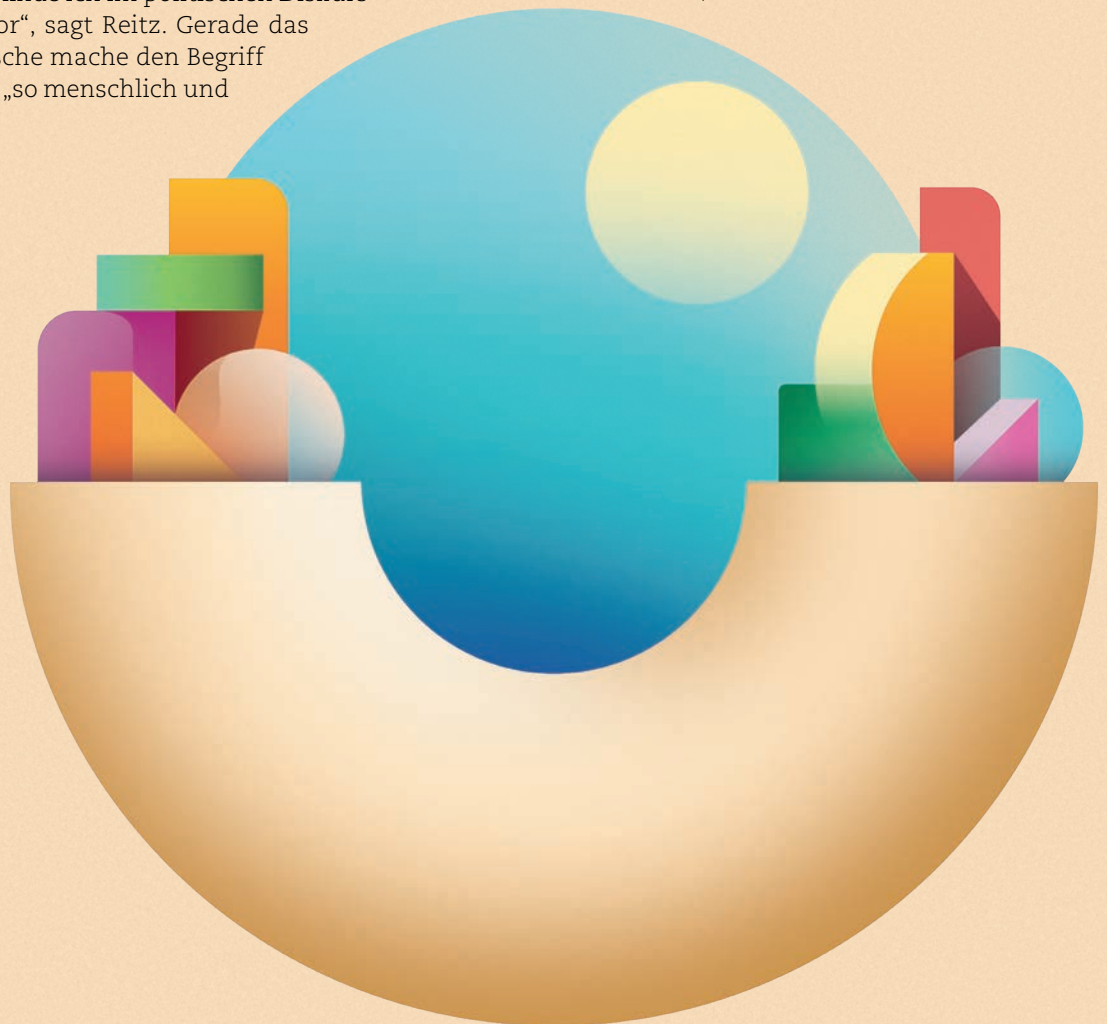


Inklusiver Begriff

Heimat muss nicht automatisch Ausgrenzung bedeuten – im Gegenteil: Sie kann Brücken bauen und einen wichtigen Beitrag zur Integration leisten. Schließlich ist Deutschland regional gesehen schon heute bunt und vielfältig

»Man muss anderen nicht die Deutungshoheit überlassen, sondern kann sich Begriffe auch aneignen, erobern oder erweitern«

Professorin Naika Foroutan,
Berliner Integrationsforscherin



„Fördern, was Menschen verbindet“

Seit 2017 ist Ina Scharrenbach Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Politisch will sie die Verbundenheit der Menschen miteinander und mit ihrem Wohnort fördern



W&G: Was macht die erste NRW-Heimatministerin anders als ihre Vorgänger, die sich um Bau, Kommunales und Stadtentwicklung gekümmert haben?

Ina Scharrenbach: Sie denkt Zuständigkeiten zusammen. Wir stehen bei den Themen Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Kommunalaufgaben vor drängenden Zukunftsaufgaben, die wir lösen müssen. Die Welt bleibt ja nicht stehen. Der demografische Wandel, die Klimadebatte – all das wirkt sich darauf aus, wie Wohnungen und Wohnviertel in Zukunft aussehen sollen. Konzepte haben wir. Und ich will, dass wir sie umsetzen. Die Bürgerinnen und Bürger haben sehr konkrete Anliegen und erwarten zu Recht von uns Antworten.

Warum ist aus Ihrer Sicht heute ein Heimatministerium notwendig?

Weil Heimat etwas ist, das verbindet. Es ist die inhaltliche Klammer um die anderen Zuständigkeitsbereiche.

Was verbinden Sie persönlich mit dem Begriff Heimat?

Heimat ist zunächst einmal die persönliche Heimat, die eigene Verwurzelung. Bei mir ist das die Stadt Kamen, in der ich aufgewachsen bin. Hier leben Familie und Freunde, sie gehören zu mir und sind deswegen ein wichtiger Teil meiner Heimat.

Was entgegnen Sie Kritikern, die in der Verwendung des Begriffs eine gesellschaftliche Polarisierung befürchten?

Der Begriff „Heimat“ ist ein urpositiver Begriff. Er schließt Menschen ein, nicht aus. Denn jeder Mensch trägt Heimat in sich. Der Begriff hat viel mit Identität und mit Identifikation zu tun – und damit, die eigene Heimat zu gestalten. Das verbindet die Menschen miteinander. Ich erlebe das jedes Mal in den kleineren wie größeren Gemeinden, die ich im Rahmen meiner Heimattouren besuche. Die Menschen packen an, haben ein gemeinsames Ziel, und wer neu ist, den lernt man über das gemeinsame Tun schnell kennen – und umgekehrt. Heimat gestaltet sich mit den Menschen vor Ort. Das ist das genaue Gegenteil von Spaltung. Mit unserer Heimatförderung fördern wir das, was Menschen verbindet.

Spielen „gleichwertige Lebensverhältnisse“ als politisches Ziel auch bei Ihnen eine Rolle?

Ja, das spielt natürlich eine wichtige Rolle. In einem Flächenland wie Nordrhein-Westfalen macht es keinen Sinn, die Großstädte und den ländlichen Raum gegeneinander auszuspielen. Kommunen mit ganz

unterschiedlichen Herausforderungen liegen manchmal nur wenige Kilometer voneinander entfernt. Ich nenne Ihnen zwei Beispiele: Wenn wir Quartiere neu entwickeln, achten wir darauf, dass Förderangebote kombinierbar sind. Nicht die Angebote müssen in das Förderraster passen, sondern die Förderung muss flexibel sein. Unsere Finanzierungsangebote umfassen soziale Einrichtungen, Bolzplätze, Sinnesgärten, Fahrradboxen und Ladestationen für E-Mobilität – kurz gesagt: alle baulichen Maßnahmen, die die Wohn- und Lebensqualität erhöhen. Damit schließt sich der Kreis: Heimat ist der Ort, an dem die Menschen ihre Wurzeln haben. Wir sorgen dafür, dass diese Wurzeln genügend Nährstoffe bekommen. Wir investieren in nachhaltige örtliche Infrastrukturen. Bezahlbarer Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, medizinische Versorgung, ein eng getakteter öffentlicher Personennahverkehr, der Breitbandausbau, genügend Arbeitsplätze: Wo das alles stimmt, bleiben die Menschen.

Ina Scharrenbach

sieht „Heimat“ als einen urpositiven Begriff, der Menschen ein- und nicht ausschließt

„Zuhause ist für mich ein Ort des Diskurses“

Die Fotografin Mona Schulzek hat den mit 15.000 Euro dotierten 1. Preis beim Vonovia Award für Fotografie 2019 zum Thema „Zuhause“ gewonnen. In ihrer Serie „Ottomane“ zeigt sie Räume, die von Orientteppichen verhüllt sind

W&G: Welcher Gedanke steht hinter Ihrer Idee, Räume mit Teppichen auszukleiden?

Mona Schulzek: Wir haben es hier mit antiken Teppichen zu tun, die Hunderte Jahre alt sind und von Generation zu Generation weitergetragen wurden. Im Orient sind sie zudem Geschenke für bestimmte Anlässe wie Hochzeiten oder Geburten. Die Ornamentik der Teppiche lässt sich nicht nur als visuelles Bild ästhetisch lesen – es sind auch ganze Geschichten darin enthalten. Als Spurenräger werden sie zu sprachlosen Zeugen.

Was haben die Teppiche mit dem Thema „Zuhause“ zu tun?

Zuhause ist für mich ein Ort des Diskurses. Wo kann man sonst frei und offen mit vertrauten Menschen reden? Und hier sah ich den direkten Bezug: Jeder Teppich erzählt seine eigene Geschichte, und die ausgekleideten Räume sind

Verhüllt: Die antiken Orientteppiche machen aus den Räumen bildhauerische Plastiken



voll mit diesen Erzählungen. Die Teppiche haben die Vergangenheit aufgesogen – einerseits metaphorisch, aber auch ganz real: Jede Abnutzung kann zum Beispiel Auskunft darüber geben, wie ihre Vergangenheit war.

Woher kamen all die Teppiche?

Ich habe mit einem Kölner Teppichhändler über meine Idee gesprochen, und er war sofort davon begeistert. Er hat mir dann angeboten, seine Teppiche und seine Räumlichkeiten für meine Arbeit zu nutzen. Ich konnte die Teppiche für zwei oder drei Wochen ausleihen und sie an Decken und Wänden der Filialräume mit Nägeln und einem Elektrotacker befestigen.

Waren Sie nie versucht, digitale Tricks einzusetzen, statt echte Teppiche an Wände und Decken zu nageln oder zu tackern?

Nein, denn mir ist es extrem wichtig, der Schnelllebigkeit meines Lebens einen langen Zyklus für mein künstlerisches Arbeiten entgegenzusetzen. Darum suche ich mir immer Projekte aus, die viel Zeit, Schweiß und Blut fordern.

Woran arbeiten Sie gerade?

Ich beschäftige mich mit Weltraumschrott, der ja manchmal vom Himmel auf die Erde fällt. Das finde ich sehr interessant, weil das Herrenlose wieder zu seinem Schöpfer zurückkommt und dessen Herkunft gleichzeitig nicht geklärt ist. Ich stelle eine Kugel her, die angeblich vom Himmel gefallen sein soll, und baue darum eine Geschichte auf. Die Betrachter*innen sollen sich nicht sofort darüber im Klaren sein, ob es Fake oder Realität ist. Das mag ich so an der Kunst: Ich habe die Freiheit, Tatsachen zu verschachteln und mit diesen Fragestellungen zu provozieren. Damit kann ich Situationen schaffen, in denen die Betrachter*innen umdenken müssen.



1. PREIS 2019 MONA SCHULZEK



VONOVIA
AWARD
FÜR FOTOGRAFIE

VONOVIA AWARD FÜR FOTOGRAFIE

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

MEHR ALS

4.000

Fotografien wurden von der Fachjury gesichtet. Für die Shortlist nominierte sie 33 Kandidaten und Kandidatinnen

MIT

42.000

Euro Preisgeld ist der Vonovia Foto Award einer der am höchsten dotierten Fotopreise in Deutschland

←

Ausgezeichnet:
Mona Schulzek, Jahrgang 1992, erhielt den Vonovia Award für Fotografie im Hamburger Oberhafen

Politik für eine starke Heimat

Viele ländliche Regionen leiden unter Abwanderung und Überalterung. Bund und Länder wollen das ändern und das Leben auch abseits der urbanen Zentren attraktiver machen. Manche Stadt konnte davon schon profitieren



Abgehängte ländliche Regionen: Diese Bezeichnung mag Christof Bartsch gar nicht. „Das ist eine irreführende Bezeichnung. Wir empfinden uns eher als einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum im Grünen.“ Bartsch ist seit mehr als fünf Jahren Bürgermeister der Stadt Brilon. Die liegt im Hochsauerlandkreis mitten in Deutschland, keine hundert Kilometer entfernt von Kassel und Dortmund.

Obwohl der Hochsauerlandkreis eine Region mit typischen ländlichen Problemen wie veralteter Infrastruktur, Überalterung und Abwanderung ist, geht es der Stadt gut.

Sie weist eine starke Wirtschaft, Vollbeschäftigung und geringe kommunale Schulden auf. Das ist kein Zufall: Brilon mit seinen rund 26.500 Einwohnern tut seit langer Zeit viel für attraktive Lebensbedingungen: Ausbildungsinitiativen steuern dem Fachkräftemangel und der Abwanderung entgegen, und touristisch setzt sich Brilon unter der Überschrift „Stadt des Waldes“ als Hotspot für Hiker und E-Biker in Szene. „Mit unserem breit gefächerten Arbeits- und Freizeitangebot sind wir sehr attraktiv“, so Bartsch.

Brilon steht exemplarisch für einen erfolgreichen Teil Deutschlands. Die Wirtschaft brummt,

und die Arbeitslosigkeit ist historisch niedrig. Aufs ganze Land gesehen ist das Bild allerdings weitaus differenzierter.

Frust in der Bevölkerung

Denn viele Regionen in Deutschland drohen abgehängt zu werden. Jede fünfte von ihnen ist schlecht für die Zukunft aufgestellt, hat das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) kürzlich festgestellt. Und das gilt nicht nur für ländliche, dünn besiedelte Regionen – auch urbane Industriezonen weisen teilweise eine schlechte Infrastruktur, hohe Abwanderung, Alterung und steigende Perspektivlosigkeit auf. Diese Ungleichheit der Lebensverhältnisse im Vergleich zu prosperierenden Regionen führe zu Frust in der Bevölkerung und zu „gefährlichen Abwärtsspiralen“, warnen die IW-Forscher.

Das soll sich ändern. Schon das Grundgesetz fordert die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, und nun hat die Bundesregierung die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt, in der neben Bundesminister Horst Seehofer die Bundesministerinnen Franziska Giffey und Julia Klöckner sowie weitere Behörden und Einrichtungen mitgearbeitet haben. „Deutschland ist ein vielfältiges Land. Seine Vielfalt ist Teil der

»Wir empfinden uns eher als einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum im Grünen«

Christof Bartsch,
Bürgermeister der Stadt Brilon





Erfolgsgeschichte der Bundesrepublik“, heißt es im Abschlussbericht, der Vorschläge für die Weiterentwicklung einer aktiven Struktur- und vor allem Regionalpolitik enthält: Bessere regionale Förderung, ein Ausbau der Infrastruktur sowie Unterstützung bei Barrierefreiheit, Kinderbetreuung und Ehrenamt sollen die Lebensqualität in abgehängten Regionen verbessern. Außerdem will der Bund künftig bei allen Gesetzesvorhaben prüfen, wie sie sich auf die Angleichung der Lebensverhältnisse in Deutschland auswirken.

Heimatpolitik in den Bundesländern

In den kommenden Jahren will der Bund so politisch aktiv werden – und kann dabei auf Vorbilder in den Bundesländern zurückgreifen. Bayern beispielsweise verfügt seit 2013 über ein Heimatministerium – denn wirtschaftlicher Niedergang und demografischer Wandel sorgen dort dafür, dass sich vor allem die nord- und ostbayerischen Regionen abgehängt fühlen.

Darum will das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat gleichwertige Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen im Freistaat ermöglichen, indem die Kommunen finanziell und beim Ausbau der Infrastruktur unterstützt werden. Ein wichtiges Element akti-

ver Strukturpolitik ist dabei die Verlagerung von rund 70 Behörden und staatlichen Einrichtungen, die mit mehr als 2.700 Arbeits- und über 900 Studienplätzen gezielt in Regierungsbezirke abseits der Landeshauptstadt umgesiedelt werden.

Hessen hat das „Die Starke Heimat Hessen“-Programm ins Leben gerufen, um die 444 Kommunen im Land zu stärken. Rund 400 Millionen Euro im Jahr stellt das Bundesland zusätzlich zur Verfügung, um die Kommunen finanziell zu stabilisieren. Gleichzeitig sollen durch den Ausbau der Kinderbetreuung, Gesundheitsversorgung und Digitalisierung vom Abstieg bedrohte Gemeinden attraktiv bleiben.

Seit 2017 „heimatet“ auch das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen. Denn hier sind ebenfalls einige Regionen vom strukturellen Abstieg bedroht. Die Landesregierung will gegensteuern und dazu neue Ansätze aufgreifen: Rund 150 Millionen Euro investiert sie bis zum Jahr 2022 in die „Gestaltung der Heimat vor Ort, in Städten, Gemeinden und in den Regionen“, wie es im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung heißt. Fünf Elemente stehen dafür zur Verfügung: jeweils unterschiedlich dotierte Heimat-Schecks, -Preise, -Werkstätten, -Fonds und -Zeugnisse sollen Menschen für lokale und regionale Besonderheiten begeistern und die Vielfalt in Nordrhein-Westfalen sichtbar machen.

Auch Brilon hat von diesen Maßnahmen profitiert: Die Stadt mit ihren 16 dazugehörigen Dörfern hat ein Dorfgemeinschaftshaus saniert, Fördermittel für ehrenamtliche Projekte erhalten und Dorfplätze mit Geld aus dem Heimat-Fonds verschönert. „Diese Förderung ist aus unserer Sicht gut geeignet, und sie ist sehr unbürokratisch – das ist wirklich neu“, sagt Bürgermeister Bartsch. „Uns ist es gelungen, unsere Stadt noch attraktiver für Einwohner und für Touristen zu machen.“



Bayern

Die Verlagerung von rund 70 Behörden bringt mehr als 2.700 Jobs in Regionen abseits von München

Hessen

Mit rund 400 Millionen Euro im Jahr stabilisiert Hessen die Kommunen im Land finanziell

Nordrhein-Westfalen

investiert rund 150 Millionen Euro in die „Gestaltung der Heimat“. Das Programm läuft bis 2022

Oben: Die Sanierungskosten für das Dorfgemeinschaftshaus wurden teilweise aus dem Heimat-Fonds bezahlt

Unten: Dank der guten wirtschaftlichen Lage und der Vollbeschäftigung ist die Innenstadt von Brilon sehr belebt

Die neue Heimeligkeit

Lifestyle-Magazine rufen immer wieder den Trend zum Cocooning und damit zum Rückzug ins private Umfeld aus. Gleichzeitig nimmt aber auch der Wunsch nach Kommunikation zu. „Social Cocooning“ verbindet beide Entwicklungen – und steht für eine neue Lagerfeuermentalität

Der Titel des Hochglanzmagazins hat es in sich. „Cocooning macht jetzt unser Leben schöner“, schreibt das Blatt und meint damit den „neuen Trend zur Gemütlichkeit“. Der sei ganz leicht umzusetzen: „Statte dein Wohnzimmer mit einer großen Couchlandschaft für gemütliche Abende oder romantische Stunden aus, lege flauschige Teppichböden für einen Instant-Kuschel-Effekt aus und lege dir einen großen Esstisch zu, an dem jeder Platz hat.“

„Instant-Kuschel-Effekt“: Diesen Begriff hätte sich die US-amerikanische Trendforscherin Faith Popcorn wohl nicht träumen lassen, als sie in den 1980er-Jahren den Ausdruck „Cocooning“ prägte. Er leitet sich vom Wort „Cocoon“ (deutsch: Kokon) ab und spielt auf die Verpuppung von Insekten wie etwa Schmetterlingen an. In ihrem Buch „The Popcorn Report“ definiert die Zukunftsforscherin Cocooning als „Impuls, sich ins Innere zurückzuziehen, wenn es draußen zu hart und erschreckend wird“. Es gehe darum, einen Sicherheitspanzer anzulegen, sodass man nicht mehr einer niederdrächtigen, unberechenbaren Welt ausgeliefert sei.

Dass dieser Rückzug in die eigenen vier Wände auch heute noch aktuell ist, zeigt sich im sprachlichen Bereich. Seit einiger Zeit erlebt das dänische Wort „hygge“, das den Wunsch nach einem gemütlichen Zuhause ausdrückt, einen wahren Boom. Und parallel dazu hat sich der Begriff „Heimeligkeit“ in der deutschen Sprache eingebürgert. Der Duden von 1996 kannte ihn noch nicht.

„Für die Befragten ist das Zuhause ein überaus wichtiger Rückzugsort“, stellt Mirjam Mohr fest, Mitglied des Vorstands des Baufinanziers Interhyp, der in seiner „Wohntraumstudie“ regelmäßig die Wohnwünsche der Deutschen unter die Lupe nimmt. „Fast alle verbinden mit dem Zuhause Geborgenheit und Gemütlichkeit“, sagt



16%

der Bevölkerung bevorzugen das „häusliche Wohnkonzept“

20%

der Befragten gehören zur Gruppe „kommunikatives Wohnkonzept“

Treffen am Lagerfeuer 2.0

Beim „Social Cocooning“ geht es nicht um Abschottung. Stattdessen trifft man sich mit anderen Menschen in entspannender Wohnzimmeratmosphäre. Wichtig ist dabei die Verbindung zum Gegenüber

Mohr. Zugleich aber sei das Zuhause „ein sozialer Ort, der die Menschen mit Freunden und Familie verbindet“.

Austausch gewünscht

Das zeigt, dass Cocooning nicht mit Abschottung gleichzusetzen ist, sondern auch den Austausch mit anderen Menschen beinhaltet. Das Verständnis von Cocooning, wie es in den 1980er- und 1990er-Jahren formuliert wurde, sei heute nicht mehr im Trend, betont deshalb Johannes Dorn. Er ist Mitglied der Geschäftsführung des Rheingold Instituts, das auf tiefenpsychologische Marktforschung spezialisiert ist. „Damals meinte der Begriff die Beschäftigung mit sich selbst“, erläutert Dorn. „Heute geht es um die Beschäftigung mit dem unmittelbaren Umfeld, dazu gehört auch die Nachbarschaft.“

Das vom bekannten Zukunftsforscher Matthias Horx gegründete Zukunftsinstitut hat dafür den Begriff des „Social Cocooning“ geprägt. „Social Cocooning ist eine neue Lagerfeuermentalität, deren Kern ein auf Kontakt basierendes Zusammentreffen von Menschen in entspannter Wohnzimmeratmosphäre ist“, schreibt Zukunftsinstitut-Mitarbeiterin Anja Kirig in einer Untersuchung. Social Cocooning gehe damit weit über das Anzünden von Kerzen, das Backen von Brot und das Stricken hinaus. Vielmehr impliziere es „eine wie auch immer geartete Verbindung zum Gegenüber“.

Damit stellt Cocooning einen Gegenpol dar zu einer Welt, die unüberschaubar geworden ist. „Die Menschen wollen sich selbst spüren und wünschen sich Authentizität“, beschreibt Dorn den grundsätzlichen Trend. Er spricht vom „Wunsch, sich mit Dingen zu beschäftigen, auf die man einen direkten Zugriff hat. Die Einrichtung der Wohnung oder die Zubereitung von Essen unterliegen der eigenen Verfügbarkeit – im Unterschied zur Klimakatastrophe oder zum politischen Populismus.“

»Damals meinte der Begriff die Beschäftigung mit sich selbst, heute geht es um die Beschäftigung mit dem unmittelbaren Umfeld, dazu gehört auch die Nachbarschaft«

Johannes Dorn,
Mitglied der Geschäftsführung
des Rheingold Instituts

Empathie und Vernetzung

Diese Einstellung bedeutet laut Dorn keineswegs, dass die Menschen sich den Möglichkeiten der neuen Kommunikationsmittel verweigern. Zwar nehme die Sehnsucht nach Empathie und Kommunikation zu. „Gleichzeitig wollen wir aber, dass Waren und Dienstleistungen überall und schnell verfügbar sind.“ Dieser Widerspruch zeige sich daran, dass viele Menschen vernetzte Geräte in ihre Wohnung stellen: „Nähe und Empathie auf der einen Seite schließen nicht aus, dass man auf der anderen Seite mit der Welt vernetzt sein will.“

Von der „Gleichzeitigkeit von Hightech und Hygge“ spricht auch Bettina Harms, Geschäftsführerin der Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte. Diese hat zusammen mit dem Institut InWIS die Studie „Wohntrends 2035“ verfasst. Demnach folgen 16 Prozent der Bevölkerung dem häuslichen Wohnkonzept – sie orientieren sich also an familiären Werten und sind gut in die Nachbarschaft integriert. Weitere 20 Prozent der Befragten gehören zum kommunikativen Wohnkonzept, das eine ausgeprägte Erlebnisorientierung mit dem Wunsch nach familiärem Zusammenhalt verbindet. „Der Trend zur Abschottung von der Außenwelt und zum Rückzug in die eigene Wohnung [...] wird durch eine kontrollierte soziale Einbindung abgelöst“, interpretieren die Forscher die Ergebnisse.

Mit ihnen muss sich auch die Wohnungswirtschaft auseinandersetzen, denn: „Im Kern ist Cocooning mehr als ein Trend“, betont Dorn. Vielmehr stehe dahinter „der Wunsch nach einem bestimmten Lebensbild“ – und dieser Wunsch äußere sich auch „in der Wahl der Wohnung und der Art zu wohnen“.

„Keine große Marktmacht“

Boris Palmer setzt als Oberbürgermeister im boomenden Tübingen auf Mietkontrolle und öffentlichen Wohnungsbau, Vonovia Vorstandschef Rolf Buch setzt auf einen sozial flankierten Markt und unternehmerische Effizienz. Doch beide finden im Gespräch auch viel Einigkeit

W&G: In Tübingen wachsen Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einwohnerzahl. Aber der Wohnungsmarkt macht vielen Menschen Kummer. Warum ist das Miet- und Preisniveau hier so hoch?

» **Palmer:** Die Stadt leidet unter ihrem Erfolg. Tausend Menschen ziehen pro Jahr nach Tübingen, und bei größerem Angebot kämen noch viel mehr. Dieser Marktdruck ist der eine Faktor, der die Preise und Mieten hochgetrieben hat. Der andere ist die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Absurd hohe Kapitalströme drängen auch auf Tübingens Immobilienmarkt. Um die extremen Kaufpreise zu erwirtschaften, erhöhen Erwerber die Mieten, wie sie nur können.

Buch: Kosten errechnen, etwas draufschlagen, daraus die Miete ermitteln – so werden doch Preise auf diesem Markt nicht gemacht. Er ist mit dem Vergleichsmietensystem, der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen und der Mietpreisbremse reguliert und limitiert. Wer sich an Recht und Gesetz hält, kann Mieten gar nicht bis zu dem Niveau anheben, das in einer Stadt wie Tübingen am Markt erzielbar wäre. Das gilt unabhängig davon, welchen Kaufpreis er bezahlt hat.

Palmer: Aber die Kaufpreise erzeugen Druck, die Grenzen voll auszureizen oder gar zu durchbrechen. Ein Fall von vielen: Da kauft jemand ein Haus, dann werden die Mieter erst von einem Anwalt mit einer eigentlich rechtswidrigen Kündigung verrückt gemacht, schließlich sagt der neue Eigentümer: Wir können uns weiter streiten oder du bekommst 10.000 Euro und ziehst aus. Anschließend macht er aus den bisher günstigen großen Wohnungen viele kleine mit doppelter Quadratmeter-Miete.

→

Einigkeit: Rolf Buch (links) und Boris Palmer wollen gemischte Städte für alle sozialen Schichten





Buch: Menschen aus der Wohnung zu treiben, ist schlicht asozial. Wir sind uns wohl einig: Exzesse müssen unterbunden werden, weil so etwas die Gesellschaft zerstört. Auch ich will gemischte Städte, in denen es auch Wohnungen für sechs Euro pro Quadratmeter gibt. Wo alle Mieten hoch sind, entstehen irgendwo am Rand sozial schwierige Quartiere, die auch keiner will.

Palmer: Da sind wir uns in der Tat einig. Eine Stadt darf kein Reichenghetto sein. Auf längere Sicht helfen Sozialwohnungen, aber wir brauchen auch mehr Instrumente, um bis dahin den weiteren Mietenanstieg zu bremsen. Tübingen bräuchte einen Mietendeckel.

Buch: Mietspiegel und Mietpreisbremse deckeln de facto die Mieten. Was Sie möchten, sind staatlich verfügte Mietsenkungen.

Palmer: Nein, mir reicht es, wenn sie nicht weiter erhöht werden. Bei vielen Ihrer Wohnungen liegen die Mieten noch deutlich unter denen des Mietspiegels. Auch rechtlich haben Sie noch viel Spielraum nach oben.

Buch: Selbst wenn Sie einen Deckel aufsetzen dürften, hätten Sie nicht mehr Wohnungen – aber wegen der niedrigen Mieten würden noch mehr Menschen nach Tübingen ziehen wollen. Die günstige Wohnung kriegt dann nicht die alleinerziehende Mutter, sondern der gut verdienende Ingenieur.

Palmer: Es geht mir vor allem um die Bestandsmieten, und ich würde den Erhöhungs-Stopp auf einen überschaubaren Zeitraum begrenzen, zum Beispiel fünf Jahre. In diesem Zeitraum wechseln in den meisten Wohnungen nicht die Mieter.

Buch: Wenn Sie so etwas einmal etablieren, werden Sie es nie wieder los, weil dann die ausgebliebenen Erhöhungen auf einen Schlag nachgeholt würden. Auf Dauer investiert dann niemand mehr in seine Häuser – denn warum sollte er noch, wenn der Ertrag so oder so fixiert ist?

Palmer: Ich gebe Ihnen recht: Eine Dauer-Zwangsbewirtschaftung würde mit kaputten Immobilien enden. Darum will ich das nicht für ewig, sondern ich will Zeit kaufen, bis wir genug günstige Angebote geschaffen haben.

Buch: Für günstigen Wohnraum könnten Sie auch anders sorgen. Zum Beispiel, indem Sie Belegungsrechte kaufen – also Vermietern Geld dafür geben, dass Sie bei Auszügen die Nachmieter benennen und die Miete begrenzt ist.

Palmer: Allein mit Belegungsrechten würden wir in Tübingen wahrscheinlich Jahrzehnte brauchen, bis wir wieder einigermaßen ausgeglichene Verhältnisse haben. Deshalb brauchen wir sozialen, am besten kommunalen Wohnungsneubau. Da tut Tübingen eine Menge: Allein im Neubau sollen jedes Jahr mehr als 100 Wohnungen dazukommen.



Oben: Exzesse bei den Mieten müssen unterbunden werden, sagt Rolf Buch, denn sie zerstören die Gesellschaft

Rechts: Tübingen braucht mehr Instrumente, um den Mietanstieg zu begrenzen, so Boris Palmer. Auch einen Mietendeckel

Unten: Investoren sind nicht per se böse – darin sind sich beide einig



W&G:
Günstige
Wohnungen
auf dem
teuren
Tübinger
Boden – wer
zahlt das?

- » **Palmer:** Bebauungspläne stellt die Stadt nur auf, wenn sie den Boden zuvor erworben hat. Wo Private nicht zuerst verkaufen, gibt es eben kein Baurecht.
- Buch:** Das finde ich auch moralisch richtig. Der Wert des Bodens ist ja durch die Stadt erhöht. Wer den Acker mal hatte, hat dazu nichts beigetragen, sondern es ist eine Leistung der Gemeinschaft. Dann soll sie auch den Ertrag bekommen.
- Palmer:** Das habe ich von jemandem in Ihrer Position so noch nicht gehört. Alle Achtung.
- Buch:** Da gibt es gute Erfahrungen. Wir studieren intensiv die Situation in Wien, wo wir ja auch Wohnungen haben. Da macht die Stadt mit Erfolg genau das: Sie kauft Agrarland, baut selbst oder verkauft den Boden mit Vorgaben weiter.
- Palmer:** Leider habe ich an vielen anderen Stellen keine Eingriffsmöglichkeit. Wo ringsum schon Häuser stehen, etwa in Baulücken, da hat der Eigentümer ein Recht, gleich große Häuser zu bauen wie in der Umgebung. Da kann ich ihm viel weniger Vorgaben machen.
- Buch:** Man braucht immer noch eine Baugenehmigung. Da haben Sie einigen Einfluss im Detail.
- Palmer:** Ja, aber nicht genug. Da begrüße ich einen Vorschlag der Bauland-Expertenkommission, die Bundesinnenminister Seehofer einberufen hat. Auch in Baulücken sollen die Gemeinden Vorgaben dafür machen können, dass hier bezahlbarer Wohnraum entsteht.
- Buch:** Solche Nachverdichtungen beschäftigen auch uns sehr. Wir kaufen ja kein teures Bauland, sondern stocken Häuser auf oder errichten in bestehenden Siedlungen neue, wo in früheren Zeiten luftig gebaut wurde und ausreichend Platz ist.
- Palmer:** Nachverdichtung ist auch für Tübingen die einzige Lösung. Wiesen und Wälder in der Stadt wollen wir, wenn es irgend geht, nicht angreifen. Wir haben in den letzten zwölf Jahren fast 5.000 Wohnungen gebaut, davon 95 Prozent nicht auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Stadtstrukturen. Wir vergeben die Grundstücke zu festen Preisen an diejenigen mit dem besten Konzept – vorzugsweise kleine Parzellen mit zum Beispiel acht oder zehn Wohnungen, gern Baugemeinschaften, möglichst mit einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss – Laden, Café, Kita oder ein zum Quartier passendes Gewerbe.

W&G:
Herr Buch,
würden
Sie unter
solchen Be-
dingungen
bauen?

- » **Buch:** Ein einzelnes Haus mit acht Wohnungen eher nicht, und 50 Läden in einem kleinen Quartier wären sicher nicht gut vermietbar. Größere Häuser oder Häusergruppen gern, und auch die Infrastruktur. Wo es die gibt, wird ja auch die Wohnung werthaltiger und auf Dauer besser vermietbar. Darauf legen auch unsere Aktionäre größten Wert,



Rolf Buch
ist seit 2013 Vorsitzender
des Vorstands der Vonovia SE.
Zudem ist er Mitglied des
Präsidiums des GdW und
Vizepräsident des ZIA

»Wir kaufen
ja kein teures
Bauland,
sondern
stocken Häuser
auf oder
errichten in
bestehenden
Siedlungen
neue, wo in
früheren Zeiten
luftig gebaut
wurde und
ausreichend
Platz ist«





Boris Palmer
ist seit 2007 Tübinger
Oberbürgermeister. Zuvor
vertrat er die Stadt im
baden-württembergischen
Landtag, in den er 2001
gewählt wurde

»In Tübingen
modernisieren
wir seit 2008
alle Wohnun-
gen unterhalb
eines bestimm-
ten Energie-
standards;
spätestens 2022
sind wir fertig«



die ja zum Großteil Pensionsgelder verwalten. Sie erwarten von uns Sicherheit, dass wir ihnen auch in 30 Jahren Dividende zahlen. Neubau von heute muss sehr lange Zeit attraktiv sein.

Palmer: Wer das will, muss auch seinen älteren Bestand energetisch modernisieren. In Tübingen modernisieren wir seit 2008 alle Wohnungen unterhalb eines bestimmten Energiestandards; spätestens 2022 sind wir fertig.

W&G:
Auf wessen
Kosten?



Palmer: Unsere städtische Gesellschaft GWG hat keine Zuschüsse bekommen, übrigens ist zugleich ihr Überschuss jedes Jahr gestiegen. Die Mieten sind um etwa zwei Euro pro Quadratmeter gestiegen, kein Sozialmieter musste seine Wohnung verlassen. Das alles hat funktioniert, weil die GWG in dieser Zeit alte Finanzierungen mit sechs oder sieben Prozent Zins auf neue mit teils unter einem Prozent umstellen konnte.

Buch: Auch wir können mit zwei Euro pro Quadratmeter einen Großteil der Häuser energetisch modernisieren – nicht zuletzt, weil wir deutlich effizienter einkaufen können als die kommunale Gesellschaft einer mittelgroßen Stadt. 2018 haben wir fünf Prozent unseres Bestandes saniert; in dieser Größenordnung machen wir weiter. Es gibt aber schwierige Fälle, für die wir öffentliches Geld und innovative technische Lösungen brauchen. Als gelernter Ingenieur vertraue ich darauf, dass sie gefunden werden.

W&G:
Manche behaupten: Energetische Modernisierung ist oft auch Gentrifizierung.



Buch: Wir haben selbst vorgeschlagen, Modernisierungsumlagen auf zwei Euro pro Quadratmeter zu begrenzen; der Bundestag hat es 2019 für Wohnungen mit unter sieben Euro Kaltmiete pro Meter so beschlossen. Und wir haben bei Vonovia eine Härtefall-Regelung. Niemand muss aus der Wohnung, der sich die zwei Euro nicht leisten kann.

W&G:
Herr Palmer, ist ein Unternehmen wie Vonovia trotz alledem für Sie ein Fremdkörper auf dem Tübinger Wohnungsmarkt?



Palmer: Man kann nicht behaupten, dass sie hier heimisch ist, aber Fremdkörper würde ich auch nicht sagen. Es kann auch einen solchen Investor geben, und mit 585 von 44.000 Wohnungen in der Stadt hat das Unternehmen keine große Marktmacht. Ein Problem ist bei uns aber die mit 2.000 zu geringe Zahl von Wohnungen im öffentlichen Eigentum.

Buch: Da Sie uns als Investor bezeichnen, weise ich darauf hin, dass wir nicht kaufen, um irgendwann wieder zu verkaufen. Unser Geschäft ist das dauerhafte Vermieten.

Palmer: Investor meint für mich nur: Da steckt jemand Geld in Gebäude. Die Ansicht, dass ein Investor per se böse sei, teile ich sowieso nicht.

Buch: Damit kann ich gut leben.



←

Historische Kulisse:
Das Tübinger Rathaus
wurde im 15. Jahr-
hundert erbaut



←

Einzig Lösung:
Palmer und Buch
setzen in Städten
vor allem auf
Nachverdichtung

„Kommt der Zug, kommt der Zuzug“

Der Preisauftrieb am deutschen Immobilienmarkt erfasst jetzt auch den ländlichen Raum – vor allem dort, wo in den Ausbau eines Schnellzugnetzes und in neue Bahnhöfe investiert wird

Die Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland bleibt hoch, und Wohnraum ist in Großstädten nach wie vor heiß umkämpft. Das treibt die Preise. Neben den Großstädten verzeichnet aber auch der ländliche Raum zum Teil erhebliche Preissteigerungen. So wies der niederbayerische Landkreis Straubing-Bogen im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr einen inflationsbereinigten Kaufpreisanstieg von rund 32 Prozent auf. Damit zählt er zu den zehn Regionen in Deutschland, in denen die Quadratmeterpreise am stärksten angestiegen sind.

Nachzulesen sind diese Zahlen im „Postbank Wohnatlas 2019“, der sich mit der Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt beschäftigt. Eine der möglichen Ursachen für den Preisanstieg im Landkreis Straubing-Bogen könnte die neue ICE-Verbindung Berlin – Wien sein. Der Hochgeschwindigkeitszug hält zunächst für eine Testphase bis 2021 zweimal am Tag in der Universitätsstadt und verbindet sie unter anderem mit Coburg, Nürnberg, Regensburg und Passau sowie dem österreichischen Linz.

„Unser Finanzierungsgebiet reicht weit in den Regierungsbezirk Niederbayern hinein, und somit erreichen uns auch immer Anfragen aus Straubing“, sagt Baufinanzierungsspezialist Hans Dieter Meier von der Dr. Klein Privatkunden AG. „Aufgrund des überproportionalen Anstiegs der Preise in Straubing im Vergleich zu anderen

Städten ähnlicher Größe und nach meiner Erfahrungen in der Metropolregion Nürnberg und Regensburg gehe auch ich davon aus, dass der Preisanstieg der verbesserten Bahn-Anbindung geschuldet ist.“

Fulminanter Aufschwung

Ein weiteres klassisches Beispiel für den Zusammenhang von Hochgeschwindigkeitshalt und Wirtschaftskraft ist die Stadt Montabaur, die seit Juli 2002 einen ICE-Halt an der Strecke Frankfurt am Main – Köln hat. Seitdem erlebt die Kreisstadt im Westerwald einen fulminanten Aufschwung, was eine Studie der Ökonomen Gabriel Ahlfeldt und Arne Feddersen aus dem Jahr 2017 belegt. Ihre Kernthese lautet, dass der ICE-Halt die Attraktivität der Stadt als Unternehmensstandort verbessert hat. Bislang ließen sich dort mehr als 50 Firmen nieder, darunter der Internetdiensteanbieter 1&1 Ionos SE, der damals seinen Hauptgeschäftssitz nach Montabaur verlegte. All das führte bisher zu einer Vielzahl an neuen Jobs. Zudem bekam die Stadt ein neues Kongresszentrum.

„Wir wissen aus wissenschaftlichen Studien, dass ein Bahnhof für Hochgeschwindigkeitszüge die lokale Wirtschaft enorm beflügelt“, sagt Dr. Felix Rösel vom ifo Institut Dresden. „Mehr Menschen können in größere Städte pendeln, wo im Regelfall höhere Löhne gezahlt werden. Orte mit ICE-Halt ziehen außerdem neue Einwohner an, die nicht mehr in der Stadtmitte wohnen wollen.“



Boom-Town dank ICE-Stopp:

Montabaur verzeichnete mehr als 50 Unternehmensansiedlungen, seit dort Hochgeschwindigkeitszüge halten

16

neue ICE-Haltestellen gibt es seit Dezember 2018 in Deutschland. In den betroffenen Regionen sind die Quadratmeterpreise stark gestiegen

32%

Anstieg bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien wies der Landkreis Straubing-Bogen im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf



Das Leben wird teurer

Mit dem Anstieg der Wirtschaftskraft durch den Anschluss an eine Schnellzugstrecke wird das Leben für die Menschen vor Ort auch teurer. „Die Kehrseite des Erfolgs sind deutlich steigende Immobilienpreise: Für Häuser in Orten mit ICE-Halt werden schnell zwischen sieben und neun Prozent höhere Preise aufgerufen – allein schon wegen der besseren Zuganbindung“, so Rösel. Und das ist deutschlandweit der Fall: „Im Berliner Speckgürtel in Brandenburg kennt inzwischen jeder den Spruch ‚Kommt der Zug, kommt der Zuzug‘“, fügt der Wirtschaftsforscher hinzu. Auch die Wissenschaftler Yulong Zhou, Jidong Yang, Geoffrey J.D. Hewings und Yanghua Huang zeigen in einer empirischen Studie, dass Immobilienpreise in Ortschaften steigen,

sobald diese einen Bahnhof für Hochgeschwindigkeitszüge haben.

Seit Dezember 2018 gibt es in Deutschland 16 neue ICE-Stopps. Berechnungen des Immobilienportals Immowelt zeigen, dass in den dortigen Landkreisen und Städten die Kaufpreise pro Quadratmeter vom ersten Halbjahr 2017 bis zum ersten Halbjahr 2019 teilweise deutlich angestiegen sind: in Ribnitz-Damgarten und Velgast um rund 47 Prozent, in der Stadt Stralbing um 46 Prozent, in Stralsund um 32 Prozent, in Weinheim um 27 Prozent und in Rostock um 25 Prozent. Auch die restlichen neuen ICE-Stopps Bruchsal, Bützow, Schwerin, Wiesloch-Walldorf, Friedberg, Gießen, Marburg, Bensheim, Darmstadt und Treysa verzeichneten im gleichen Zeitraum steigende Kaufpreise pro Quadratmeter,

und zwar durchschnittlich um rund zwölf Prozent. Die Datenbasis für die Berechnungen waren die inserierten Angebote auf immowelt.de. Die Preise sind demzufolge Angebots- und keine Abschlusspreise.

Jan-Carl Mehles, Marktforscher bei Immowelt, stellt fest: „Eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln – etwa durch einen ICE-Halt – macht Orte attraktiver für Pendler. Dadurch wächst im Regelfall die Nachfrage nach Immobilien, und in der Folge steigen auch die Kaufpreise, besonders für Einfamilienhäuser.“ Bereits nach der bewilligten Planung eines Anschlusses an ein S-Bahn- oder Schnellzug-Netz könne es zu einem Anstieg der Immobilienpreise kommen, obwohl bis zur Fertigstellung meist noch Jahre vergehen.

Gleichzeitig können neue Mobilitätsangebote aber auch die Bautätigkeit vor Ort ankurbeln. „Infrastrukturmaßnahmen wie die Verbesserung der Verkehrsanbindungen führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen an diesen Standorten“, sagt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds. „Der Neubau von Wohnungen wird hier attraktiver.“ All das dauert jedoch und geschieht nicht von heute auf morgen. Darum fordert der GdW von Bund, Ländern und Kommunen mehr Maßnahmen für einen schnelleren und günstigeren Wohnungsneubau – deutschlandweit und nicht nur in den Städten, in denen die Preise wegen eines neuen ICE-Haltes besonders stark gestiegen sind.

»Wir wissen aus wissenschaftlichen Studien, dass ein Bahnhof für Hochgeschwindigkeitszüge die lokale Wirtschaft enorm beflügelt«

Dr. Felix Rösel,
wissenschaftlicher Mitarbeiter
am ifo Institut Dresden

Die Ziele sind ehrgeizig: Bis zum Jahr 2030 will Deutschland den Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 verringern. Bis 2050 soll die Bundesrepublik sogar weitgehend CO₂-neutral sein. Einen wesentlichen Beitrag dazu muss der Gebäudesektor leisten, ist er doch nach Angaben der Bundesregierung für 14 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Das aber bedeutet: Während derzeit noch rund 120 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr auf das Konto von Immobilien gehen, dürfen es in zehn Jahren nur noch 72 Millionen Tonnen sein.

Wie dieses Ziel erreicht werden soll, ist eine der schwierigsten Fragen, vor denen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht. Denn

Soziale Frage

Mit dem Klimaschutzpaket will die Bundesregierung den Kampf gegen die Erderwärmung intensivieren. Doch wie lassen sich höhere Energiepreise durchsetzen, ohne dass es zu sozialen Verwerfungen kommt?



während vorrangig junge Menschen zu Zehntausenden unter dem Motto „Fridays for Future“ radikale Schritte für einen raschen Klimaschutz fordern, machen Wohnungsunternehmen die Erfahrung, dass entsprechende Maßnahmen bei ihren Kunden nicht gut ankommen. „Die Lust auf energetische Sanierung hält sich bei den Mietern in engsten Grenzen“, stellt Axel Gedaschko fest, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Warum das so ist, erklärt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB): „Energetische Modernisierungen werden für Mieter immer mehr zum Synonym für drastisch steigende Mieten und sogar Verdrängung.“

Diese Skepsis hängt damit zusammen, dass energetische Modernisierungen in der Regel zu



Heißes Eisen:

So sieht Politik aus Sicht einer Infrarotkamera aus – je wärmer, desto gelber

einer finanziellen Mehrbelastung der Mieter führen. Die Ursache dafür: Die Einsparung bei den Energiekosten macht nur in Ausnahmefällen die Erhöhung der Kaltmiete wett, die aus der Sanierung resultiert. Vermieter dürfen jährlich acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, wobei allerdings nicht alle Unternehmen diesen Spielraum ausnutzen. Vonovia beispielsweise begrenzt sanierungsbedingte Mietaufschläge auf maximal zwei Euro je Quadratmeter und begründet dies damit, die Mieter finanziell nicht überfordern zu wollen.

Wie wichtig der Klimaschutz für Vonovia ist, unterstreicht der Umstand, dass das Unternehmen 2018 eine Sanierungsquote von fünf Prozent erreicht hat. Damit wurden fünfmal häufiger energetische Modernisierungen



2030

Minus 55 Prozent:
Der Kohlendioxid-Ausstoß soll im Vergleich zu 1990 drastisch sinken

2050

Klimaneutralität:
In rund 30 Jahren soll Deutschland das Klima nicht mehr belasten

14%

der CO₂-Emissionen in Deutschland stammen unmittelbar aus dem Gebäudesektor

Komplexe Aufgabe:

Die Bundesregierung will das Klima schützen, muss den Wandel aber sozialverträglich gestalten

durchgeführt als im bundesweiten Durchschnitt. Die zusätzliche CO₂-Einsparung, die sich 2018 aus Modernisierungsmaßnahmen und Heizungserneuerungen ergab, beziffert Vonovia auf rund 27.300 Tonnen.

Soziale Schieflagen vermeiden

Um den Klimaschutz sozialverträglich zu gestalten, fordern Vertreter von Vermieter- und Mieterverbänden einhellig ein stärkeres finanzielles Engagement der öffentlichen Hand. „Klar ist, dass es für den Gebäudesektor eine massive staatliche Förderung geben muss, damit es nicht zu sozialen Verwerfungen kommt“, betont Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik beim GdW. Ähnlich argumentiert Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA): „Es muss darum gehen, soziale Zerwürfnisse zu verhindern und gleichzeitig klimaschützende Investitionen zu steigern.“ Er spricht sich deshalb dafür aus, Mittel für die steuerliche Abschreibung und für ein Investitionsprogramm zur Gebäudesanierung zur Verfügung zu stellen.

Hohe Erwartungen setzten die Verbände dabei in das Klimapakete, dessen Eckpunkte das Klimakabinett der Bundesregierung im September 2019 beschlossen hat und das danach von Bundestag und Bundesrat konkretisiert wurde. Doch GdW-Expertin Vogler äußert sich ernüchtert: „Unsere Hoffnung hat sich nicht erfüllt, dass Investitionszuschüsse für alle Wohnungsunternehmen ab 2020 eine gleichberechtigte Variante in der KfW-Kreditförderung werden.“ Zwar enthält das Paket eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung; diese kommt jedoch ausschließlich Selbstnutzern von Wohnungseigentum zugute und nicht Wohnungsunternehmen.

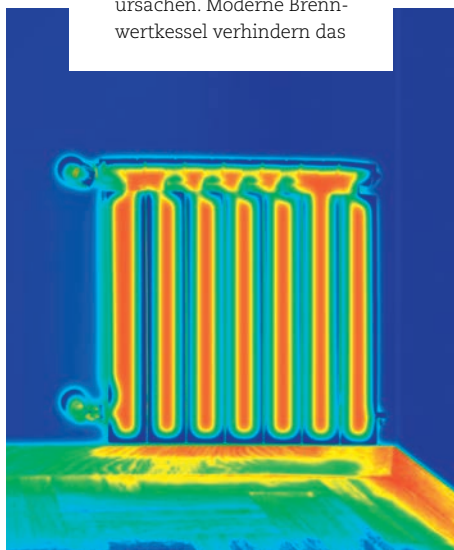
Erstmals Preis für CO₂ festgelegt

In einem entscheidenden Punkt geht der Beschluss von Bund und Ländern über den ursprünglichen Entwurf hinaus: beim CO₂-Preis, der ab 2021 in den Sektoren Verkehr und Wärme erhoben wird. Während zunächst ein Einstiegspreis von zehn Euro pro Tonne CO₂ vorgesehen war, liegt dieser nun bei 25 Euro. Bis 2026 soll er dann stufenweise auf 55 bis 65 Euro steigen. „Wir halten es für richtig, CO₂ künftig zu bepreisen“, sagt Jonathan Przybylski, Nachhaltigkeitsexperte von Vonovia. „Denn der Klimaschutz ist eine der wichtigsten Aufgaben, vor denen die Wohnungswirtschaft steht. Und mit dem CO₂-Preis erkennen wir an, dass der Kohlendioxid-Ausstoß etwas kostet.“

Heizung

20%

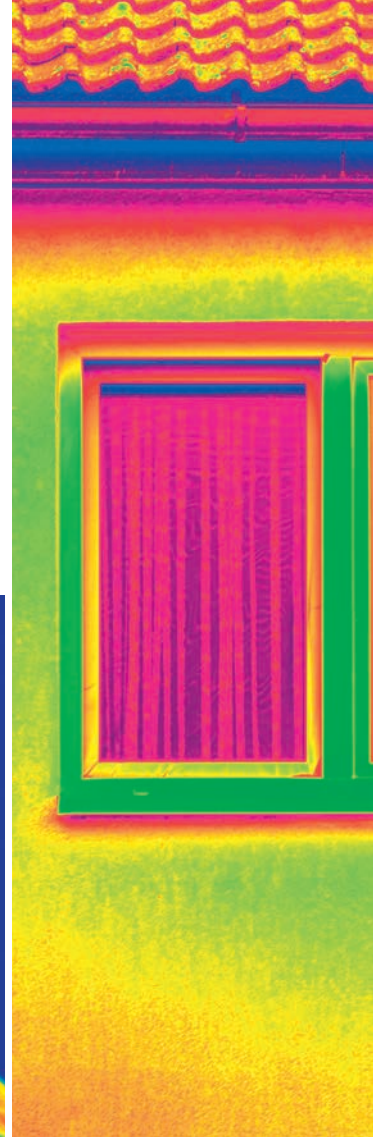
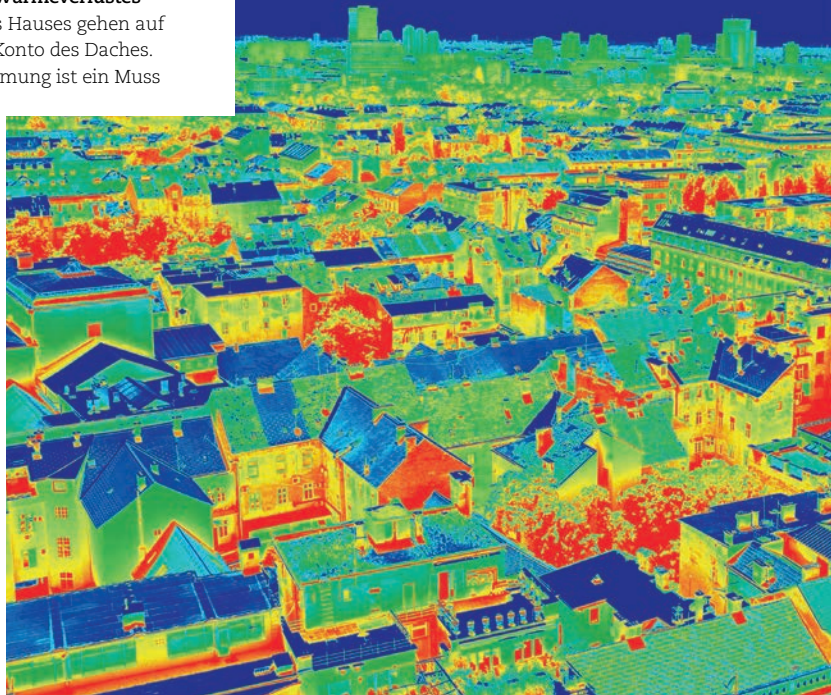
Energieverlust können veraltete Heizungen verursachen. Moderne Brennwertkessel verhindern das

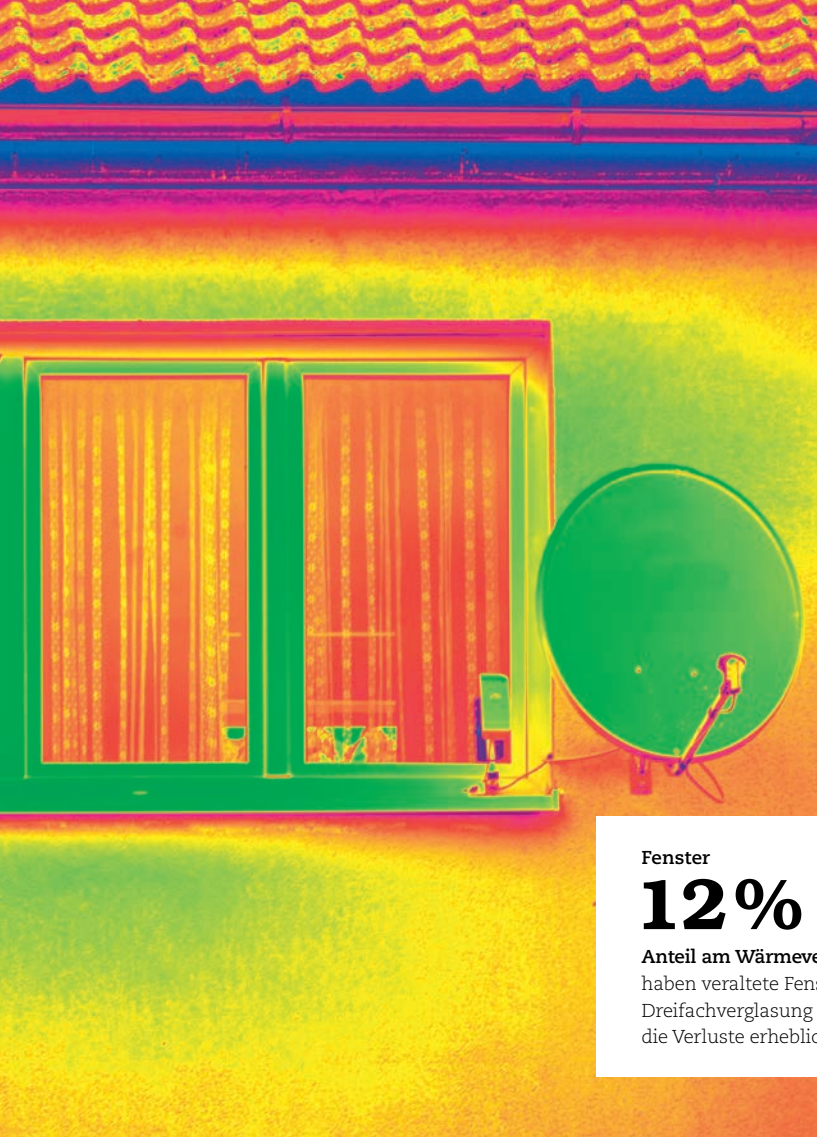


Dach

20%

des Wärmeverlustes eines Hauses gehen auf das Konto des Daches. Dämmung ist ein Muss





Fenster

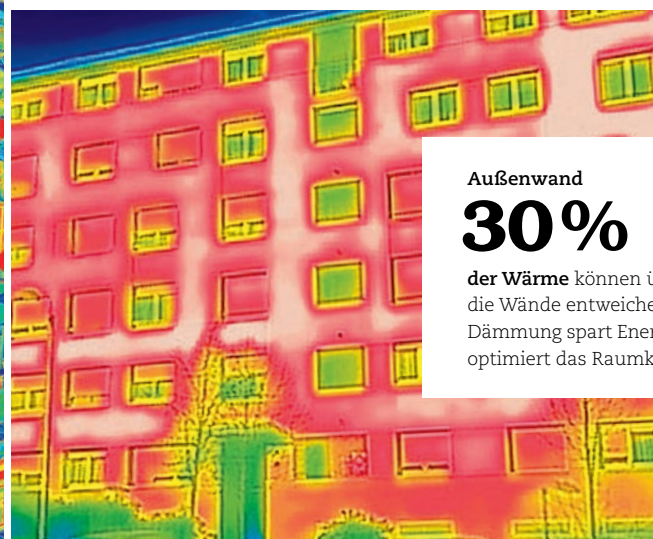
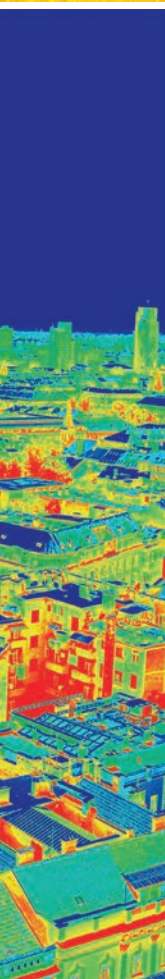
12%

Anteil am Wärmeverlust haben veraltete Fenster. Dreifachverglasung senkt die Verluste erheblich

»Die offene Flanke bleibt weiterhin die Frage, wie die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich und sozialverträglich mehr energetisch modernisieren können«

Axel Gedaschko,

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Außenwand

30%

der Wärme können über die Wände entweichen. Dämmung spart Energie und optimiert das Raumklima

Strittig ist allerdings die Höhe des Preises. „Den Einstiegspreis von 25 Euro pro Tonne CO₂ halten wir für zu hoch“, sagt Ingrid Vogler vom GdW. „Er wird die Gaspreise auf einen Schlag um über zehn Prozent erhöhen.“ Zudem bezweifelt die Energieexpertin des GdW, dass die Bepreisung der klimaschädlichen Gase tatsächlich die gewünschte Lenkungswirkung entfalten wird. Nach ihren Angaben muss ein Wohnungsunternehmen nämlich 500 bis 1.000 Euro investieren, um den Ausstoß von einer Tonne CO₂ zu vermeiden. „Damit sind diese Vermeidungskosten viel höher als ein noch so hoher CO₂-Preis“, argumentiert Vogler.

Streit um Lenkungswirkung

„Im Mietwohnungsbereich hat ein CO₂-Preis keinerlei Lenkungswirkung“, sagt auch DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. Er argumentiert allerdings anders als die Vermieterseite: Der Mieter habe gar nicht die Möglichkeit, die Energieeffizienz beispielsweise durch den Austausch der Heizungsanlage zu erhöhen. Bezahlen aber muss der Mieter nach DMB-Angaben die zusätzlichen CO₂-Kosten auf jeden Fall, da diese gemäß Heizkostenverordnung umlagefähig sind. Welche Mehrkosten damit auf die Verbraucher zukommen, hat der Energiedienstleister ista berechnen lassen. Demnach müssen die Mieter einer Durchschnittswohnung von 71 Quadratmeter bei einem CO₂-Preis von 55 Euro pro Tonne mit jährlichen Mehrausgaben von rund 100 Euro (bei Gasheizung) oder rund 134 Euro (bei Ölheizung) rechnen. Unwiderrspochen bleibt die Argumentation des DMB allerdings nicht. „Eine CO₂-Steuer“, entgegnet beispielsweise Martin Hofmann, Energieexperte bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL, „bietet grundsätzlich die Möglichkeit, verursachungsgerecht Verbraucher zu belasten und langfristig eine Verhaltensänderung auf breiter Front herbeizuführen.“

Gut möglich ist es deshalb, dass der höhere Energiepreis der energetischen Modernisierung einen Schub gibt: Wenn die Nebenkosten steigen, dürfte die Bereitschaft der Mieter zunehmen, eine modernisierungsbedingte Erhöhung der Kaltmiete zu akzeptieren, wenn dafür die Nebenkosten signifikant sinken. Umso mehr gilt dies, wenn die Sanierungskosten im Rahmen bleiben. Genau das will die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) koordinierte Energiesprung-Initiative erreichen, die auf die serielle (und damit günstige) energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern setzt. Beteiligt daran ist auch Vonovia.

Wohnen in Wien: Fakten statt Mythen

Die österreichische Hauptstadt verbindet erstklassige Lebensqualität mit bezahlbaren Mieten – dank des kontinuierlichen Engagements der Politik. Das „Wiener Modell“ lässt sich aber nur bedingt auf Deutschland übertragen

Nirgendwo ist die Lebensqualität besser als in der österreichischen Hauptstadt. So sehen es jedenfalls die Experten des Beratungsunternehmens Mercer, die jedes Jahr Metropolen weltweit bewerten und dabei die Frage stellen: Welche Städte sind für ins Ausland entsandte Mitarbeiter am attraktivsten? Zehn Mal in Folge hieß der Spitzenreiter: Wien. Neben dem stabilen politischen und sozialen Umfeld, der sehr guten medizinischen Versorgung und dem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot heben die Experten auch das hervorragende Angebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum hervor – sowohl im Stadtgebiet als auch in der Umgebung.

Kein Zweifel: In der Donaumetropole lässt es sich sehr gut leben – und das auch noch zu relativ geringen Kosten. Da verwundert es nicht, dass Politiker, Mietervertreter und Wohnungsbaunehmen aus Deutschland immer wieder mit großem Interesse nach Wien blicken und sich fragen: Was können wir von der österreichischen Hauptstadt lernen? Könnte Wien ein Modell für deutsche Metropolen wie Berlin oder München sein?

Dass Wohnungen in Wien noch zu bezahlbaren Preisen zu haben sind,

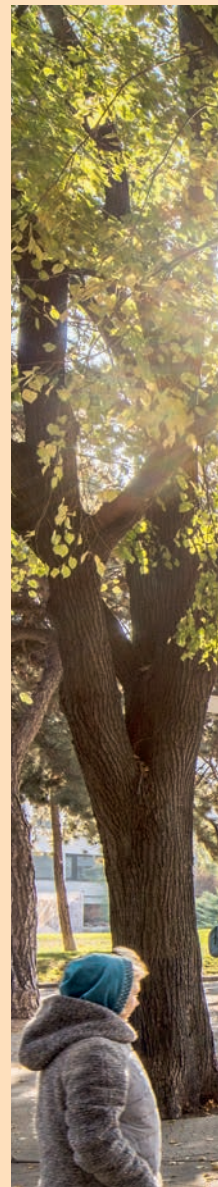
liegt am kontinuierlichen Engagement der Politik: Der soziale Wohnungsbau steht hier seit genau einem Jahrhundert weit oben auf der Agenda. Bis 1934 entstanden die ersten rund 65.000 Gemeindewohnungen, vor allem für sozial schwache Familien. Inzwischen ist ihre Zahl auf 220.000 gestiegen, womit sie etwa ein Viertel des gesamten Wiener Wohnungsbestandes abdecken. Hinzu kommen noch rund 200.000 dauerhaft sozial gebundene Wohneinheiten von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und Vonovias Tochtergesellschaft BUWOG, sodass für rund 60 Prozent der Wiener Bevölkerung preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

Alle Schichten sollen profitieren

Dabei soll es aber nicht bleiben: Der Anteil an öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungen wird in der österreichischen Hauptstadt kontinuierlich ausgebaut. „Wien ist ständig im Wachstum und braucht deshalb auch laufend neuen Wohnraum, der für die Wiener Bevölkerung vor allem eines ist: leistbar“, sagt Isabella Jandl, Prokuristin beim Wohnservice Wien. „Die Stadt trägt daher verantwortungsvoll dafür Sorge, diesen qualitativ und auch im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit zu ermöglichen – das erfordert vorausschauende Planung und konstruktives

→

Kulturmetropole:
In direkter Nähe der Karlskirche befinden sich weitere Highlights wie die Secession, die Staatsoper und der Musikverein



60%

der Wiener Bevölkerung steht preiswerter Wohnraum zur Verfügung

220.000

Gemeindewohnungen gibt es heute in Wien – 25 Prozent des Bestands



Zusammenwirken mit Bauträgern.“ Ziel ist es dabei auch, dass unterschiedliche Bevölkerungsschichten von den geförderten Wohnungen profitieren – nicht zufällig sind die Einkommensgrenzen für deren Vergabe so angesetzt, dass etwa 75 Prozent der Wiener Haushalte Zugang zu ihnen haben. Anderenfalls wären die soziale Durchmischung und damit das soziale Zusammenleben in der Stadt gefährdet.

Das günstige Wohnen lässt sich die Stadt Wien einiges kosten: Rund 650 Millionen Euro wendet sie jedes Jahr für Wohnbauförderungen auf, was etwa fünf Prozent ihres Gesamtbudgets

»Wien ist ständig im Wachstum und braucht deshalb auch laufend neuen Wohnraum, der für die Wiener Bevölkerung vor allem eines ist: leistbar«

Isabella Jandl,
Prokuristin beim
Wohnservice Wien

entspricht. Hochgerechnet auf seine größere Einwohnerzahl müsste Berlin jährlich eine Milliarde Euro investieren. Wien verfolgt zudem das Prinzip der „Kostenmiete“, das bezahlbare und ökonomisch nachhaltige Mieten sicherstellt – durch gedeckelte Gesamtbaukosten, gedeckelte umlegbare Grundstückskosten und lange Refinanzierungszeiträume. Allerdings müssen auch die Mieter einen Beitrag leisten: Bei den meisten Förderungsmodellen wird ein Finanzierungsbeitrag von rund 500 Euro pro Quadratmeter fällig.

Der Fiskus unterstützt das soziale Wohnen ebenfalls: Im Unterschied zu

Deutschland gilt in Österreich auf Mieteinnahmen ein ermäßigter Umsatzsteuersatz von zehn Prozent. Dadurch können österreichische Bauträger die gleiche Rendite erzielen wie ihre deutschen Pendanten, obwohl sie ihre geförderten Mietwohnungen günstiger anbieten. Grund sind die unterschiedlichen Steuersätze mit 20 Prozent auf Baukosten sowie gegebenenfalls beim Grundstücksankauf und zehn Prozent bei den Mieten. Aus Sicht von Vonovia sind die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wien attraktiv, weshalb das Unternehmen über seine Tochter BUWOG dort zahlreiche Bauvorhaben vorantreibt. „Mit einer Pipeline von ak-

→

BUWOG-Projekt ERnteLAA:

Im 23. Wiener Bezirk entstehen 191 besonders nachhaltige Wohnungen. Bei 160 von ihnen sind die Mieten nach oben begrenzt

↓

Gemeindebau Karl-Marx-Hof:

Das Gebäude wurde 1930 für rund 5.000 Bewohner eröffnet. Es bot in allen 1.382 Wohnungen ein eigenes WC und einen Wasseranschluss

↓↓

Wohnprojekt Wien:

Das geförderte Heim in der Krakauer Straße hat 40 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume und Gewerbeeinheiten

tuell rund 5.000 Einheiten in Wien leistet die BUWOG einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum“, sagt Daniel Riedl, Vorstandsmitglied der Vonovia SE und zuständig für das gesamte BUWOG-Geschäft in Österreich. „Dabei entwickeln wir seit jeher auch in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien und haben zum Beispiel erst kürzlich ein Projekt mit 168 Mietwohnungen, die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative entstanden sind, an die neuen Bewohner übergeben. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird in Wien immer größer. Dementsprechend würden wir gerne noch viel mehr bauen, scheitern aber an den Grundstückspreisen und der Genehmigungsgeschwindigkeit.“

Neben günstigen Rahmenbedingungen für Investoren sorgt auch die starke Regulierung des Wiener Wohnungsmarkts für geringe Wohnkosten. Mieterhöhungen sind nur in einem ganz engen Rahmen möglich, und Modernisierungsarbeiten dürfen nur durch geringfügige Mietaufschläge auf die Mieter umgelegt werden. Weiterentwicklungen der Infrastruktur oder die Qualität der Wohnungsausstattung schlagen sich nicht im Mietpiegel nieder – denn so etwas gibt es in Wien nicht. Die strenge Gesetzgebung erlaubt nur eine Indexierung der Mieten nach dem Verbraucherpreisindex. Mieten dürfen bei unbefristeten Mietverträgen also maximal um die Inflation angehoben werden. Dennoch lässt sich auch unter diesen Bedingungen gut wirtschaften, wie das Beispiel BUWOG zeigt: „Wir können mit Stolz behaupten, dass die BUWOG dem bezahlbaren Wohnen seit ihrer Gründung 1951 immer treu geblieben ist und dass Bezahlbarkeit auch in der Privatwirtschaft möglich ist“, so Riedl.

Vorausschauende Bodenpolitik

Ein weiterer wesentlicher Unterschied zwischen Wien und vielen deutschen Kommunen: Wien hat sich nie von kommunalen Wohnungsbeständen getrennt, und es kommen Jahr für Jahr neue bezahlbare Wohnungen auf den Markt. Voraussetzung dafür ist eine vorausschauende Bodenpolitik: Wohnungsbauunternehmen erwerben





»Mit einer Pipeline von aktuell rund 5.000 Einheiten in Wien leistet die BUWOG einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum«

Daniel Riedl,
Vorstandsmitglied der Vonovia SE
und zuständig für das gesamte
BUWOG-Geschäft in Österreich

650 Mio.

Euro gibt Wien jedes Jahr für Wohnbauförderungen aus, was ca. 5 Prozent des Gesamtbudgets ausmacht

2 Mio. m²

künftiges Bauland hat der „wohnfonds_wien“ für den sozialen Wohnungsbau erschlossen

10%

beträgt der reduzierte Umsatzsteuersatz auf Mieteinnahmen in Österreich

schon heute Grundstücke in Lagen, in denen erst in fünf bis zehn Jahren mit einer Stadtentwicklung zu rechnen ist. Teil dieses langfristig angelegten Liegenschaftsmanagements ist der von der Stadt Wien gegründete gemeinnützige Fonds „wohnfonds_wien“. Er erwirbt die für den sozialen Wohnungsbau erforderlichen Grundstücke günstig, macht sie reif für die Bebauung und verkauft sie an geeignete Interessenten. So konnte der Fonds eine Flächenreserve von mehr als 200 Hektar erschließen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt zum Beispiel im Rahmen von Bauträgerwettbewerben, an denen sowohl private als auch gemeinnützige Bauträger teilnehmen können. Dadurch will der wohnfonds_wien innovationsfördernde Prozesse wie die Internationale Bauausstellung anstoßen. Die „IBA_Wien“ erarbeitet gemeinsam mit heimischen und internationalen Experten sowie der Wiener Bevölkerung Antworten auf

Fragen des „Neuen Sozialen Wohnens“. Im Fokus stehen dabei Stadtentwicklungs- und Stadterweiterungsgebiete wie die nachhaltige „Biotopo City“, die für die IBA 2022 nominiert ist.

So attraktiv das Wiener Förderungsmodell auch sein mag – es lässt sich nur bedingt auf den deutschen Markt übertragen. Denn deutsche Städte können nur langsam aufholen, was Wien mit einem Vorsprung von 100 Jahren erreicht hat. Und es kann ein Grundproblem in Deutschland nicht lösen: den großen Mangel an Bauflächen und Wohnraum. Der Blick nach Österreich kann darum allenfalls Anregungen liefern, intelligente Lösungen müssen Städte und Wohnungsbauunternehmen vor Ort in Deutschland finden. Und vielleicht glänzen dann eines Tages auch deutsche Metropolen nicht nur mit einer hervorragenden Lebensqualität im Mercer-Ranking, sondern auch mit günstigen Mieten wie in Wien.



Ein Problemviertel im schwedischen Malmö kämpft sich aus dem sozio-ökonomischen Abseits – dank des engen Miteinanders von Victoria Park und den Menschen vor Ort. Das Beispiel Herrgårdens zeigt, wie Wohnungswirtschaft und öffentliche Institutionen erfolgreich zusammenarbeiten

Ein schwedisches Sprichwort fragt: „Wie lang ist die Straße?“ Per Ekelund benutzt es gern, wenn er von Herrgårdens spricht. Er meint damit: Ein wunderbarer Anfang ist gemacht, viel ist geschafft, doch wir sind immer noch unterwegs. Ekelund ist CEO der Victoria Park AB, einer schwedischen Tochter von Vonovia. Und Herrgårdens ist ein Viertel in Rosengård, einem Stadtbezirk im Südosten von Malmö. Rosengård – und insbesondere Herrgårdens – gilt als einer der größten sozialen Brennpunkte Schwedens. 1968 als Arbeiterwohnviertel erbaut, wird es heute vor allem von Immigranten bewohnt. 2008 erlangte es traurige Berühmtheit durch Krawalle, die sich Jugendliche mit der Polizei lieferten.

Auch heute steht im Viertel nicht alles zum Besten. Doch es tut sich etwas, und das hat viel mit dem Engagement von Victoria Park zu tun. 2012 übernahm das Unternehmen mit rund 900 den Großteil der Wohneinheiten in Herrgårdens. Damals betrug die Arbeitslosenrate dort etwa 80 Prozent. Die Außenanlagen waren heruntergekommen, viele Wohnungen und Gebäude in schlechtem Zustand, die Polizei hatte mit der allgegenwärtigen

gen Kriminalität und einer offenen Dealer-Szene zu kämpfen. Misstrauen herrschte gegenüber allem, was nach Autorität aussah. „Als wir die Einheiten übernommen haben, wussten wir: Hier werden wir ganz neue Wege beschreiten müssen“, erinnert sich Ekelund. „Die Menschen standen außerhalb der Gesellschaft und wir wollten sie wieder hereinholen.“

Mit Erfolg. Bis 2018 war die Arbeitslosenquote um zehn Prozentpunkte



»Als wir die Einheiten übernahmen, wussten wir: Hier werden wir ganz neue Wege beschreiten müssen«

Per Ekelund,
CEO der Victoria Park AB

gesunken. Die Verbrechensrate sank um 38 Prozent. Wurden 2012 noch 150 Brände gemeldet, waren es 2018 nur noch 70. Um 18 Prozent sank die Zahl jener, die auf staatliche Hilfszahlungen angewiesen sind, und die Wahlbeteiligung war um elf Prozent gestiegen. Das alles gelang aufgrund einer gezielten Zusammenarbeit aller Beteiligten – Victoria Park als Betreiber, der Polizei, kommunaler Einrichtungen und nicht zuletzt der Bewohner.

Kontaktpersonen als Türöffner

„Einer unserer ersten Schritte war, Langzeitarbeitslose aus dem Viertel anzustellen, die sich um die Außenanlagen kümmern“, sagt Ekelund. Wer beruflich sein Wohnumfeld in Schuss hält, übernehme Verantwortung für das ganze Viertel und diene als Vorbild. Um der Arbeits- und Perspektivlosigkeit entgegenzuwirken, vermittelte Victoria Park zudem Menschen aus dem Viertel Arbeit bei anderen Unternehmen, etwa als Hausmeister oder in der Gebäudereinigung. Ein entscheidender Schritt war die Rekrutierung von Kontaktpersonen aus dem Viertel, die als Ansprechpartner für die Mieter fungieren. „Das war im Wortsinn ein Türöffner. Wenn Ihnen jemand aus Ihrer Community und in Ihrer eigenen Sprache erklärt, warum zum Beispiel Baumaßnahmen durchgeführt werden, hören Sie eher zu und kooperieren“, so Ekelund. Und Baumaßnahmen gab es einige: 6.000 Fenster wurden seit 2012 ersetzt, 135 Badezimmer und Toiletten erneuert, 170 Küchen renoviert. Müllsammelplätze wurden eingerichtet, Spielplätze gebaut, die Straßenbeleuchtung modernisiert – Investitionen von bis heute rund 250 Millionen Schwedischen Kronen (rund 23 Millionen Euro).

Arbeitsplätze schaffen, positive Vorbilder geben und Vertrauen aufbauen: Das sind wichtige Eckpunkte des Vorgehens von Victoria Park. Wichtig war aber auch, dass die Bewohner von Herrgårdens selbst Verantwortung für ihr Viertel übernehmen. Zum Beispiel für Aufzüge, die oft Opfer von Vandalismus sind und für viel Geld



Kunst gegen Vandalismus: Beim „Lift-Projekt“ waren Kinder aus Herrgårdens dazu aufgerufen, die Innendekoration der immer wieder beschädigten Aufzugskabinen zu gestalten (oben). Die Kunstaktion zeigte Wirkung: Seitdem die Kabinen neu hergerichtet worden sind, haben sie keinen einzigen Kratzer mehr abbekommen (unten). Ein wichtiger Schritt gegen die Zerstörungswut mancher Bewohner

repariert werden müssen. Gern spricht Ekelund deshalb vom „Lift-Projekt“. In Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsbehörde und einem Künstler wurde ein Malwettbewerb unter den Kindern eines besonders betroffenen Gebäudes ausgerufen. Die besten fünf Werke dienten dann als Grundlage für die Innendekoration der wieder einmal instand gesetzten Aufzugskabinen. „Die haben bis heute keinen Kratzer“, freut sich Ekelund.

Sowieso, die Kinder. Sie brauchen Vorbilder und Unterstützung, um erfolgreich ins Leben zu starten und später dann nicht so schnell wie möglich in eine „bessere“ Gegend wegzuziehen. Stattdessen sollen sie das Viertel als künftige Mieter bereichern. Vorbilder schaffen – das soll auch durch die Belegungspolitik geschehen. „Wir sorgen dafür, dass in einem Block nicht ausschließlich arbeitslose Mieter wohnen. Kinder sollen lernen: Es ist nicht normal, dass alle um sie herum keinen Job haben“, erklärt Ekelund. Ein weiteres Projekt ist die Förderung einer kostenlosen Hausaufgabenhilfe nachmittags in der örtlichen Schule. Und jeden Sommer findet zwei Wochen ein Fußballcamp im örtlichen Verein statt. Dabei gibt es nicht nur Fußball, sondern auch drei kostenlose Mahlzeiten.

Lohnende Entwicklung

Ohne starke Polizeipräsenz geht es in Herrgårdens immer noch nicht. Doch auch die Polizei war von Anfang an in das Projekt eingebunden. Zu Beginn fanden regelmäßig alle zwei Wochen Treffen von Mitarbeitern von Victoria Park und Polizisten statt, um akute Probleme zu besprechen. Auch heute noch trifft man sich, oft informell bei einem Kaffee, wie Ekelund berichtet.

Bei all dem nicht zu vergessen: der wirtschaftliche Erfolg. Über eine Zehnjahresperiode gerechnet, schätzt das Unternehmen den gesamten sozioökonomischen Effekt des Projektes Herrgårdens auf rund 260 Millionen Schwedische Kronen (rund 24 Millionen Euro). Dazu zählen rund 85 Millionen Kronen (rund acht Millionen Euro) an Wertzuwachs für Victoria Park, der große Rest sind direkte und indirekte Effekte durch eine verbesserte Einkommenssituation, größere Zukunftschancen oder höhere Steuereinnahmen.

Herrgårdens zeigt: Quartiersentwicklung lohnt sich. Privatwirtschaftliche Interessen und positive Effekte für die Gesellschaft schließen sich nicht aus. Die Straße ist zwar noch lang. Doch ein erfolgreicher Anfang ist gemacht. Und sei es mit einem bunt bemalten Aufzug.

„Dichte Städte sind immer auch **tolerante Städte**“

Neue Wohnungen werden heute oft im Quartiersmaßstab geplant und gebaut. Das ist auch gut so, meint Thomas Jocher, Architekt und Professor am Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart. Denn neue Stadtviertel sind bunter und lebendiger, wenn sie im großen Maßstab geplant werden. Im Zusammenleben müssen wir jedoch toleranter werden

W&G: Warum werden neue Bauprojekte immer häufiger im Quartiersmaßstab geplant?

Thomas Jocher: Wenn ich im Quartiersmaßstab plane, kann ich die Stadtentwicklung viel besser steuern: Wie arrangiere ich die Wohngebäude? Wo laufen die Straßen? Wo sind Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr? Wie viele Flächen plane ich für Unternehmen? Welche Gemeinschaftseinrichtungen brauche ich? Wie viele Schulen baue ich? Wo soll der Supermarkt sein? Wo der Park?

Das klingt aber nicht nach einem reinen Wohnquartier ...

So etwas planen wir heute auch gar nicht mehr. Denn niemand möchte gerne in einem reinen Wohngebiet leben und weite Strecken zurücklegen, um zur Arbeit, zur Ausbildung oder auch zum Einkaufen zu fahren. Besser wäre es doch, wenn der Arzt und Supermarkt um die Ecke sind und auch die Kinder zu Fuß zur Schule gehen können. Niemand mag reine Gewerbegebiete, die am Wochenende völlig verwaist sind. Besser ist es, gemischte Quartiere zu schaffen, in denen Menschen leben, aber auch arbeiten. Wir haben heute ja viel bessere technische Möglichkeiten, das Arbeiten in die Wohngebiete zu integrieren, als es noch vor 50 Jahren der Fall war. Das ist ein großer Hebel für die Stadtplanung. Denn lebendig wird ein Quartier erst durch die Mischung – durch die soziale Mischung, aber auch durch die wirtschaftliche und funktionale Mischung.



Möchte denn jeder in solch einem durchmischten Quartier leben?

Die meisten Menschen wollen in einer dichten Stadt leben und arbeiten, mit einem großen kulturellen Angebot und guten Einkaufsmöglichkeiten. Am liebsten haben wir nur ein paar Hundert Meter zur Schule und zur Arbeit. Die Wohnung soll möglichst mit viel Grün umgeben sein, idealerweise am Rande eines Parks liegen. Und auch der U-Bahn-Ausgang soll sich nach Möglichkeit direkt vor dem Haus befinden. Ein durchmischtes Quartier ist lebendig und abwechslungsreich, bringt aber auch Konflikte mit sich.

Was sind typische Konflikte?

Das beste Beispiel ist der Biergarten oder die Kneipe unten im Haus: Solange die Hausbewohner jung sind, freuen sie sich darüber. Schließlich können sie sich dort schnell mal mit Freunden treffen, müssen nicht weit fahren. Wenn sie dann aber älter werden und selbst Kinder haben, stört der Lärm des Biergartens, vor allem in den Abendstunden. Ähnlich sieht es beim Handwerker im Hinterhof aus: Wenn der morgens um sieben Uhr seine Lieferungen bekommt, seine Wagen belädt und seine Angestellten losschickt, macht das natürlich Krach. Wenn aber jemand im Haus mal einen Handwerker braucht, freut er sich, wenn er nicht die Anfahrt durch die ganze Stadt bezahlen muss. Solche Konflikte müssen wir aushalten. Denn eine dichte Stadt ist immer auch eine tolerante Stadt.

In der es darum geht, die Wege möglichst kurz zu halten?

Genau. Mobilität ist heute eines der großen Themen in der Stadtplanung. Dabei muss man beachten, dass gerade Freizeitbewegungen den größten Part der innerstädtischen Bewegungen ausmachen. Wenn es also in jedem Quartier ein gutes Freizeitangebot, kulturelle Einrichtungen, Cafés und Gaststätten, ein Kino oder Erholungsangebote wie einen Park oder einen See gibt, müssen die Leute auch nicht so oft ins Auto steigen. Die anderen Fahrten, also zur Arbeit, zum Einkauf und zur Ausbildung, sind da fast schon nachrangig. Aber natürlich müssen auch diese wichtigen Alltagsfunktionen in der Nähe sein. In einem gut geplanten Quartier ist es möglich, dass jeder mit dem Fahrrad zum Bäcker oder Supermarkt radelt – auch wenn es regnet oder schneit.

Was gehört denn sonst noch in ein Idealquartier?

»Lebendig wird ein Quartier erst durch die Mischung – durch die soziale Mischung, aber auch durch die wirtschaftliche und funktionale Mischung«



Professor Thomas Joher ist seit 1997 Direktor des Instituts Wohnen und Entwerfen (IWE) der Universität Stuttgart. Er wurde 1952 in Benediktbeuern geboren

Vorzeigequartier:

Die Seestadt Aspern in Wien ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Aspern ist zugleich Wohn- und Wirtschaftsstandort

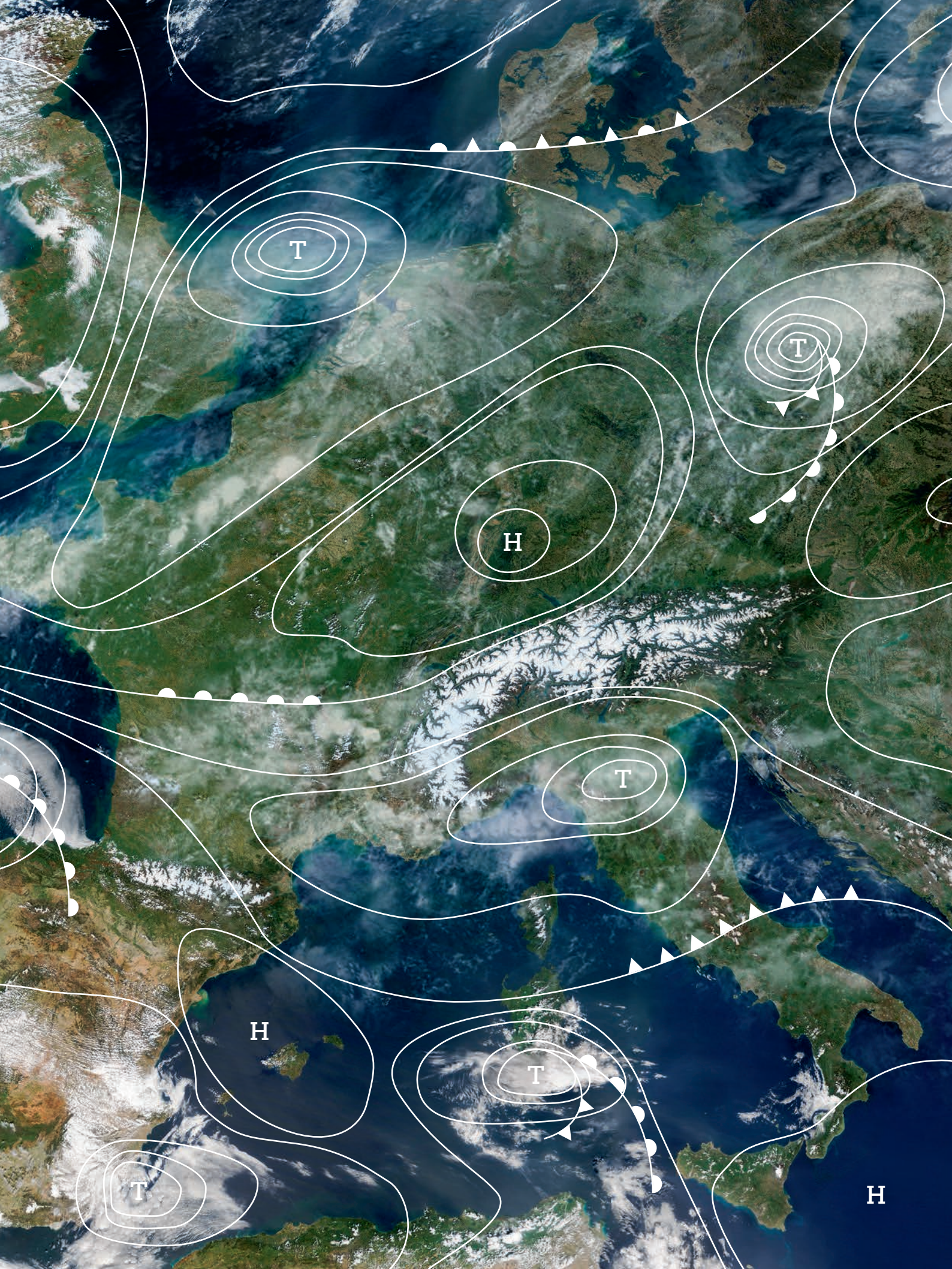



Das kommt auf die Größe des Quartiers an. Je mehr Menschen in dem neuen Quartier leben sollen, desto mehr Flächen braucht es für die Wohnnebennutzung. Neben dem Wohnungsbau und den Flächen für Freizeitangebote und Unternehmen sind das Schulen und Kindergärten, bei sehr großen Gebieten sakrale Räume oder auch ein Krankenhaus. Außerdem muss die technische Infrastruktur an die Größe des Quartiers und die Zahl seiner Bewohner angepasst sein.

Gibt es Musterbeispiele gut geplanter Quartiere?

Ein Musterbeispiel ist die Seestadt Aspern in Wien. Dort wurde ein ganz neuer Stadtteil für mehrere Zehntausend Menschen um einen künstlich geschaffenen See herum gruppiert – samt Einkaufsstraße und Technologiezentrum. Aber auch Quartiere wie der Heilbronner Neckarbogen oder München-Freiham können durchaus als Vorzeigequartiere herhalten. Wichtig ist aber bei allen Quartieren: Man muss ihnen Zeit geben, sich zu entwickeln und individuelle Eigenschaften zu entfalten. Am Anfang sieht jedes neue Quartier aus wie vom Reißbrett. Erst mit den Menschen, die sich dort ihr Zuhause schaffen, werden sie einzigartig und lebenswert.







Entscheidung im Morgengrauen

Verkehrssichere Liegenschaften bei möglichst geringen Nebenkosten für die Mieter: Der Winterdienst von Vonovia ist eine komplexe Rechnung mit einer großen Unbekannten – dem Wetter. Vorhersagen sind häufig nicht präzise. Mithilfe von Meteorologen geht Vonovia neue Wege, um Wetterprognosen effektiver und effizienter zu nutzen

Es ist vier Uhr morgens, und Gabriel Koch, Niederlassungsleiter beim Wohnumfeld Service von Vonovia in Dresden, steht wieder einmal vor einer kniffligen Entscheidung: Räumen oder nicht? In der Nacht hat es angefangen zu schneien, eine Schneedecke liegt über der Stadt. Der Wetterbericht verspricht für die kommenden Stunden steigende Temperaturen. Das könnte Matsch bedeuten – aber auch gefährliches Blitzeis. Und so schickt Koch 63 Mitarbeiter zu den Wohnanlagen von Vonovia. Der Auftrag: Schnee beseitigen und Wege mit Splitt bestreuen. Sicher ist sicher.

Ähnliche Entscheidungen müssen an Wintertagen zahlreiche Mitarbeiter von Vonovia und den beauftragten Dienstleistern treffen. Und stets haben sie erhebliche Auswirkungen: Die Liegenschaften müssen bei jedem Wetter verkehrssicher sein – doch jeder Einsatz verursacht Kosten, die später auch in die Nebenkostenabrechnungen der Mieter einfließen. „Das macht den Winterdienst zu einer verantwortungsvollen und komplexen Aufgabe“, sagt Norbert Rieger, Geschäftsführer des Vonovia Wohnumfeld Service. „Wir müssen unterschiedliche Anforderungen und Interessen abwägen, oft unter großem Zeitdruck. Wettervorhersagen sind für uns dabei eine unverzichtbare Hilfe. Leider sind sie nicht immer präzise genug. Gemeinsam mit Experten untersuchen wir jetzt, wie wir Wetterprognosen

noch besser nutzen können, um unsere Winter-einsätze so effizient wie möglich zu gestalten.“

Rund 500 Mitarbeiter des Wohnumfeld Service von Vonovia sind von November bis Ende März im Winterdienst tätig. Sie betreuen 24 Standorte, in den übrigen Regionen übernehmen Dienstleister und deren Subunternehmen die Aufgabe. In einem durchschnittlich harten Winter fallen deutschlandweit insgesamt rund 6.500 Einsätze an – ein harter Job. Ob Vonovia als Vermieter oder die beauftragten Dienstleister: Um der gesetzlich geforderten Verkehrssicherungspflicht zu genügen, müssen sie sicherstellen, dass die Liegenschaften je nach örtlicher Satzung in der Regel zwischen 6 Uhr und 22 Uhr frei von Schnee, Eis und sonstigem Wetterunbill sind. Für die Mitarbeiter bedeutet das, in aller Frühe aufzustehen, um spätestens um 5 Uhr am Bauhof oder bereits an der Einsatzstelle zu sein.

Die Mitarbeiter müssen flexibel sein

Tagsüber ist ihre Flexibilität gefragt: Falls etwa wegen starken Schneefalls ein weiterer Einsatz erforderlich ist, werden sie telefonisch erneut zusammengetrommelt. Im Vonovia Wohnumfeld Service sind die Mitarbeiter für Winterdienst und Gartenbau ganzjährig angestellt, andere Unternehmen beschäftigen häufig Saisonmitarbeiter. Ein Bereitschaftsgeld ist in der Branche unüblich, gezahlt wird der Dienstleister nur für tatsächliche Einsätze – doch die werden nicht selten in

letzter Minute abgesagt: Weil sich das Wetter plötzlich geändert hat. Oder weil die Wetterprognose nicht stimmte. „Im Winter versuchen wir dann, den Kollegen andere Aufgaben zu geben, oder schreiben die entfallenen Einsatzstunden oder -tage ihrem Zeitkonto gut“, sagt Rieger. „Dennoch: Ungenaue Wettervorhersagen sorgen für Frust.“

Bei der Planung des Winterdienstes nutzt Vonovia den Service der Meteogroup. Das Unternehmen beschafft meteorologische Daten von Messstationen, Satelliten, Niederschlagsradaren und Computermodellen und bereitet sie mit eigenen Verfahren zur Berechnung von Wetterprognosen auf. „Unsere vor Ort zuständigen Mitarbeiter prüfen diese Vorhersagen in regelmäßigen Abständen, um mögliche Einsätze rechtzeitig planen zu können“, sagt Rieger und gibt ein Beispiel: Der Wetterbericht sagt am Sonntag für die kommende Woche in Dresden Schneefälle voraus. Also wird Gabriel Koch seine Mitarbeiter vorwarnen: Leute, da kommt was auf uns zu! Montags wird er um 6 Uhr und um 16 Uhr die aktuellen Wetterprognosen der Meteogroup prüfen: Am Dienstagmorgen ist mit starken Schneefällen zu rechnen, auch Glatteis ist möglich.

Städte mit wechselhaften Wetterlagen

Der Niederlassungsleiter wird überlegen: Wie viele Mitarbeiter brauche ich, um die Liegenschaften verkehrssicher zu halten? Steht genug Personal zur Verstärkung bereit, gibt es Krankheitsfälle? Die endgültige Entscheidung fällt dann notfalls am Dienstagmorgen um 4 Uhr vor Ort: Die Wege zu den Liegenschaften sind verschneit, also werden sie geräumt. „In der Mehrzahl der Fälle wissen wir bereits am Vortag mit großer Sicherheit, ob es am folgenden Tag zu einem Einsatz kommen wird“, sagt Rieger. „Doch

500

Mitarbeiter des Wohnumfeld Service von Vonovia sind von November bis Ende März im Winterdienst tätig

24

Standorte betreut Vonovia selbst, in den übrigen Regionen hat Vonovia Dienstleister beauftragt



Norbert Rieger ist Geschäftsführer des Vonovia Wohnumfeld Service. Seine Mitarbeiter halten die Liegenschaften im Winter verkehrssicher

es gibt Städte und Regionen mit so wechselhaften Wetterlagen, dass wir häufig tatsächlich erst am Morgen und vor Ort wissen, was uns erwartet.“

„Absolut treffsicher werden Vorhersagen nie sein können“, sagt Karsten Schwanke, diplomierter Meteorologe und Wettermoderator der ARD. „Die Wissenschaft weiß viel über die Vorgänge in der Erdatmosphäre, aber noch längst nicht genug. Je genauer eine Vorhersage räumlich und zeitlich sein soll, desto mehr Daten benötigen wir, dazu Satelliten und Wetterstationen, die sie liefern, und leistungsstärkere Computer, um sie zu berechnen und aufzubereiten. Aber selbst wenn die Ressourcen unbegrenzt wären: Der Schmetterlingseffekt bremst uns aus.“

Der einprägsame Begriff stammt vom US-Meteorologen Edward N. Lorenz, der 1972 die Frage aufwarf: „Kann der Flügelschlag eines Schmetterlings in Brasilien einen Tornado in Texas auslösen?“ Mit der Analogie veranschaulichte er ein chaotisch-deterministisches System wie das der Erdatmosphäre: Es ist nicht vorhersehbar, wie sich winzige Änderungen in den Anfangsbedingungen langfristig auf die Entwicklung des Systems auswirken – dass sie es tun, ist vielfach bewiesen. „Bereits eine kleine Ungenauigkeit im Wettermodell oder in den Messwerten kann also zu einer fehlerhaften Prognose führen“, sagt Schwanke.

Gründe für mögliche Ungenauigkeiten gibt es viele. Und sie sind schwerwiegender als Schmetterlingsflügel. „Ein See, ein Fluss, ein Hügel, ja bereits einige Hochhäuser: Sie können ein Mikroklima schaffen und damit pauschale Prognosen wie: ‚Morgen schneit es in Hamburg‘ fehlerhaft machen“, sagt Andreas Bott, Professor für Meteorologie an der Universität Bonn. Denn mag es bei minus einem Grad im Osten der Hansestadt auch



»Gemeinsam mit Experten untersuchen wir jetzt, wie wir Wetterprognosen noch besser nutzen können, um unsere Wintereinsätze so effizient wie möglich zu gestalten«

kräftig schneien – in der Mitte, in der Nähe des Alster-Sees, kann die Temperatur um mehr als ein Grad höher liegen und Regen fallen. „Wenige Kilometer, manchmal sogar schon einige Hundert Meter, können entscheiden über Schnee und Glatteis“, sagt Bott.

Entscheidend ist das „Now Casting“

Im Auftrag von Vonovia hat er untersucht, wie sich der Winterdienst aus meteorologisch-wissenschaftlicher Sicht optimieren ließe. Entscheidend ist dabei das sogenannte Now Casting, eine Vorhersagezeit von bis zu sechs Stunden für einen begrenzten Raum, etwa ein Stadtviertel. Je näher eine Messstation am Einsatzort des Winterdienstes steht, desto genauer die Vorhersage. Je leistungsfähiger die Computermodelle sind, desto genauer lässt sich die Prognose auf das Zielgebiet konkretisieren, zumal dann, wenn topografische Besonderheiten in die Berechnung eingehen. „Anhand der Empfehlungen aus dem Gutachten werden wir prüfen, von welchen Partnern wir die zurzeit bestmöglichen Wettervorhersagen bekommen können“, sagt Rieger.

In einem durchschnittlichen Winter erbringen Vonovia und die beauftragten Unternehmen bis zu 100.000 Leistungen. Jede einzelne wird von der Datenverarbeitung erfasst. Dabei plausibilisiert und überprüft Vonovia die Tätigkeit der Dienstleister auf Basis der Wetterdaten des Vortags. „Schnee und Eis bergen erhebliche Gefahren. Menschen können sich schwer verletzen, wenn nicht geräumt oder gestreut wird. Daher ist die Frage nach der Notwendigkeit eines Einsatzes immer an unsere Verkehrssicherungspflicht gekoppelt“, sagt Rieger. Werden die Wettereinsätze wegen des Klimawandels in Zukunft seltener? „Das mag sein. Aber die Arbeit geht uns nicht aus, das ist sicher.“



Karsten Schwanke ist Meteorologe und TV-Wettermoderator. Er weiß: Schon kleine Ungenauigkeiten können zu fehlerhaften Prognosen führen

»Absolut treffsicher werden Vorhersagen nie sein können. Die Wissenschaft weiß viel über die Vorgänge in der Erdatmosphäre, aber noch längst nicht genug«



IMPRESSUM

VONOVIA – W&G 2020

Herausgeber

Vonovia SE
Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
www.vonovia.de

Verantwortlich

Klaus Markus (V.i.S.d.P.)

Projektmanagement Vonovia SE

Christina Bertholdt

Verlag

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

Geschäftsleitung Verlag

Frank Parlow, Lutz Thalmann

Projektmanagement Verlag

Anett Breitsprecher

Redaktionsleitung

Christian Buck

Redaktion

Axel Novak, Roland Stimpel, Hans Oberländer,
François Baumgartner, Christian Hunziker,
Jost Burger, Katharina Lehmann

Artredaktion

Valentin Bünsow (Leitung), Lisa Moder

Lektorat

Reiner Klähn

Bildredaktion

Philipp Haas

Herstellung

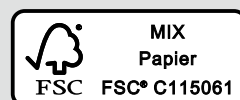
Silvio Schneider

Druck

EVERSFRANK Berlin GmbH
Ballinstr. 15, 12359 Berlin

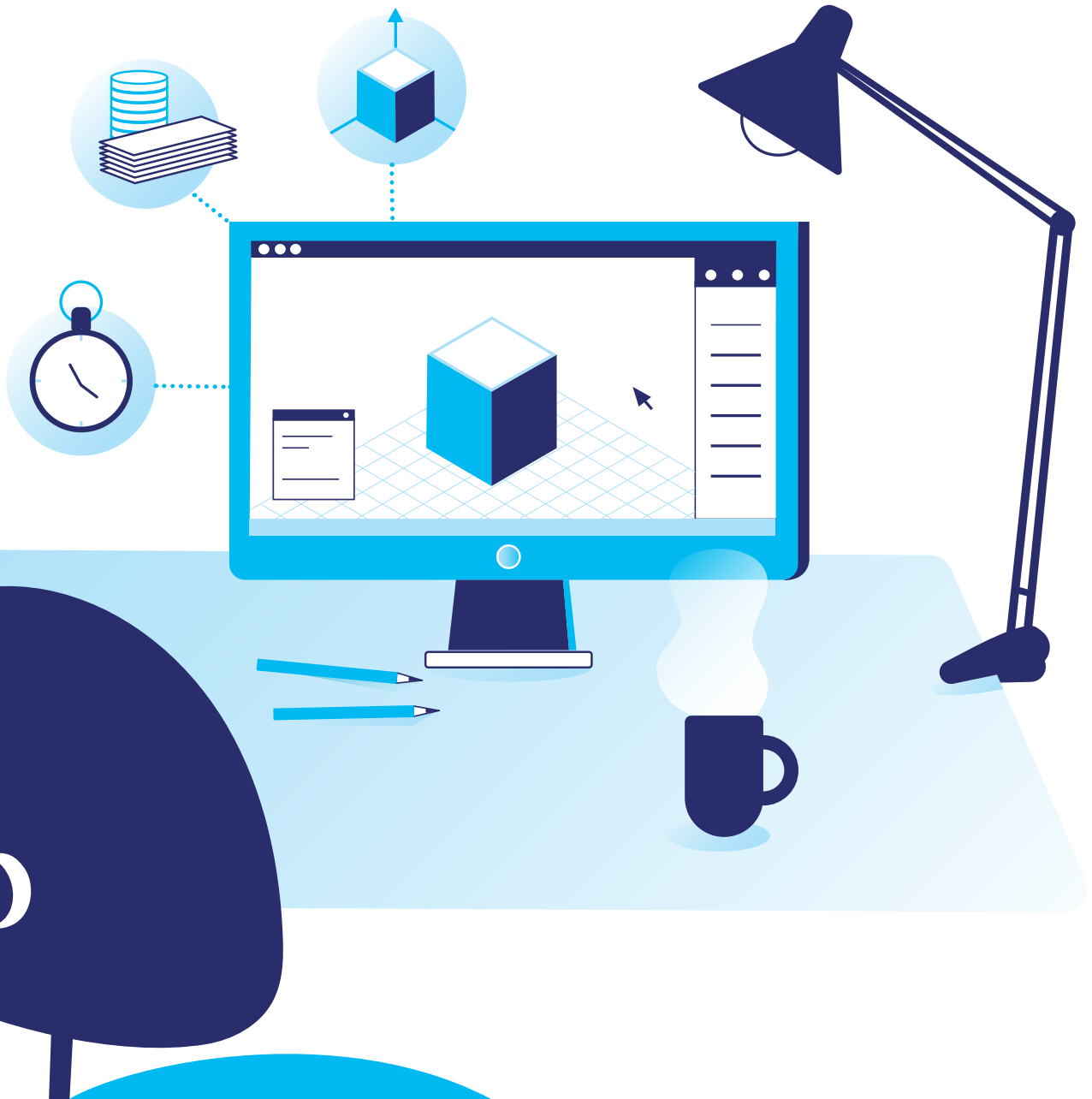
Bildnachweise: Cover–U2: Ray Oranges;

S. 3: © catrin moritz/Vonovia; **S. 4–5:** © catrin moritz/Vonovia, © Annette Cardinale Fotografie, Ray Oranges, www.leonhardhilzensauer.com, Karsten Schwanke © Foto Seven, Vonovia; **S. 6–10:** Ray Oranges; **S. 11:** © Rüdiger Nehmzow | Düsseldorf; **S. 12–13:** © 2016 MONA SCHULZEK, © 2019 Stefan Groenveld Urheberrechtlich geschützt; **S. 14–15:** Christoph Kloke, © Philipp-Haas.com (2); **S. 16–17:** Ray Oranges; **S. 18–23:** © Annette Cardinale Fotografie; **S. 24–25:** S.K.E.T. GmbH/© Nitz Fotografie; **S. 26–29:** Rechtevermerk: picture alliance/dpa + Foto: Christoph Soeder/dpa, rdonar/iStock, ivansmuk/iStock (3); **S. 30–33:** www.leonhardhilzensauer.com (4), © catrin moritz/Vonovia; **S. 34–35:** Drago Prvulovic MalmBild AB, André de Loisted, Nor Muntazar (2); **S. 36–37:** © Studio Wessendorf/ Atelier Loidl, © Boris Miklautsch/Werkstatt für Photographie/Universität Stuttgart, www.leonhardhilzensauer.com; **S. 38–41:** NASA, Vonovia, Karsten Schwanke © Foto Seven; **S. 42–45:** Clara Philippzig, © catrin moritz/Vonovia; **S. 46–49:** Clara Philippzig, © Nils Hasenau, © catrin moritz/Vonovia **S. 50:** © 2019 Simon Bierwald/INDEED Photography/Vonovia; **S. 51:** Vonovia;



Besser bauen mit **BIM**

Neuland im Neubau: Bei einem Bauprojekt in Bochum nutzen Vonovia und die Projektbeteiligten ein virtuelles Gebäudemodell. So lassen sich Kosten sparen, Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen und die künftige Bewirtschaftung des Objekts optimieren. Mit dem Einsatz von „Building Information Modeling“ (BIM) erweist sich Vonovia als Vorreiter unter den großen Wohnungsunternehmen





och ist das Grundstück in der Waldenburger Straße in Bochum-Weitmar eine Brache. Nichts deutet darauf hin, dass hier in einigen Monaten ein Neubau stehen wird, der für Vonovia neue Maßstäbe setzt: Das Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten wird zum ersten Mal mithilfe der BIM-Methode gebaut. „Building Information Modeling“ (Bauwerksdatenmodellierung) steht für die Digitalisierung im Bauwesen und bildet den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojekts virtuell ab – mit einem „digitalen Zwilling“. Alle relevanten Daten werden in einem dreidimensionalen Gebäudemodell erfasst, kombiniert und modelliert – vom Planen des Objekts über den Bau und den Betrieb bis hin zu seinem Abriss. „Für Vonovia ist die BIM-Methode wie geschaffen, denn wir bauen nicht nur Häuser, sondern bewirtschaften sie auch“, sagt Konstantina Kanellopoulos, die Generalbevollmächtigte des Unternehmens. „Mit BIM sparen wir viel Zeit und erhebliche Kosten. Die Bauausführung ist jederzeit transparent, und wenn es zu Unstimmigkeiten kommt, können wir sie frühzeitig erkennen und gegensteuern.“

Dank BIM arbeiten bereits ab der Planungsphase alle am Projekt beteiligten Gewerke am selben 3D-Gebäudemodell. Vom Architekten und Bauunternehmer bis hin zum Eigentümer und seinen Dienstleistern: Alle haben jederzeit Zugriff auf Informationen und virtuelle Werkzeuge, die sie für eine effiziente Planung, Konstruktion und Verwaltung des Gebäudes benötigen. Beim Neubauprojekt von Vonovia in Bochum werden die Vorteile von BIM anschaulich, etwa bei der Ermittlung der voraussichtlichen Baukosten und der Bautermine. „Wir können sie mithilfe der BIM-Software zuverlässig vorhersagen und haben dadurch eine höhere Planungssicherheit“, sagt Martin Petermann, Teamleiter im Bereich Neubau.

Alle Informationen im BIM-Modell sind mit einer Fülle von Daten hinterlegt – zu Türen beispielsweise auch mit ihrem Einkaufspreis. „Verändern wir ihre Anzahl, sehen wir sofort, wie sich das auf die Baukosten auswirkt“, so Petermann. „Für die Errichtung von Wänden oder Decken sind Zeitvorgaben gespeichert. Kommen Wände hinzu, wissen wir, wie sich das auf unsere Terminplanung auswirkt.“ Wenn der Neubau für Baufirmen und Handwerker ausgeschrieben wird, liefert das BIM-Modell innerhalb von 20 Minuten ein sogenanntes teilautomatisiertes Leistungsverzeichnis. Früher brauchte ein Mitarbeiter dafür mehrere Tage,

heute überprüft er lediglich noch die Ausgabe der Software und ergänzt sie gegebenenfalls.

Schatz für das Gebäudemanagement

Die im BIM-Modell zentral gespeicherten Daten sind ein Schatz, der auch für das spätere Gebäudemanagement extrem wertvoll ist. Denn ohne die Datenbank lagern Informationen verstreut bei den projektbeteiligten Unternehmen – und oft gehen sie verloren, wenn das Bauvorhaben abgeschlossen ist. Im BIM-Modell bleiben sie auf Tastendruck verfügbar. „Damit können wir auch den Service für unsere Mieter verbessern“, sagt Petermann. „Nehmen wir an, irgendwo ist ein Waschtisch oder ein Fenster defekt. Dann kommt unser Mitarbeiter mit dem genau passenden Austauschteil, und die Reparatur ist im Nu erledigt.“

Der neue Ansatz funktioniert allerdings nur, wenn die BIM-Software mit verwertbaren Daten gespeist wird und sich alle Beteiligten diszipliniert an die Spielregeln halten. Doch daran hapert es noch an vielen Stellen, sagt Professor Andreas Krys. Er lehrt Architektur und Projektentwicklung an der EBZ Business School in Bochum und ist in der Geschäftsführung der AGN Group, einem führenden Generalplaner in Deutschland. „Es fehlen einheitliche Standards für die BIM-Methode. Außerdem schaffen konkurrierende, nichtkompatible Datenaustauschformate zusätzliche Probleme“, so der Experte. „Ohnehin ist es mit dem Kauf einer Software und dem Ausbau einer IT-Struktur bei Weitem nicht getan: BIM erfordert einen Mentalitätswandel hin zum digitalen Bauen, doch der ist noch längst nicht vollzogen.“ Denn in Deutschland wird meist noch gebaut wie vor 100 Jahren. „Viele Bauherren errichten nur



Kürzere Bauzeiten und geringere Kosten:

Building Information Modeling (BIM, zu Deutsch: Bauwerksdatenmodellierung)



»Mit BIM sparen wir viel Zeit und erhebliche Kosten. Die Bauausführung ist jederzeit transparent, und wenn es zu Unstimmigkeiten kommt, können wir sie frühzeitig erkennen und gegensteuern«

Konstantina Kanellopoulos,
Generalbevollmächtigte der Vonovia SE

ein Haus oder Gebäude, und das soll ein Unikat sein“, sagt Kanellopoulos. „Digitales und auch serielles Bauen können dann ihre Vorzüge nicht richtig ausspielen.“ Ganz anders ist die Situation bei Vonovia: Allein 2019 hat das Unternehmen mehr als 2.000 Neubauwohnungen errichtet.

Da es noch keine allgemeinen Standards gibt, hat Vonovia eine eigene BIM-Sprache entwickelt. „Architekten und Statiker, die Planer der Gebäudetechnik, die Garten- und Landschaftsplaner sowie der Tiefbau arbeiten mit Dateivorlagen, die wir speziell für sie erstellt haben“, sagt Petermann. „Angepasst an die Bedürfnisse des Neubaus in der Waldenburger Straße halten wir unser BIM-Modell schlank, um nicht von einer Datenflut überrollt zu werden.“ Schließlich sei BIM für Vonovia und die externen Planer und Unternehmen Neuland. „Wir müssen erst grundlegendes Know-how aufbauen, Verantwortlichkeiten definieren und Rollen neu verteilen“, sagt Petermann. „Dafür benötigen wir BIM-geschulte Partner und Mitarbeiter.“ Sie zu finden ist nicht einfach: Im deutschsprachigen Raum gibt es bisher nur wenige Anbieter oder Studiengänge für eine Aus- oder Weiterbildung in Building Information Modeling. Aber das hindert Vonovia nicht daran, schrittweise eine eigene Fachabteilung aufzubauen, um BIM-Projekte künftig weitgehend selbst bewältigen zu können. „Die schnelle und direkte Kommunikation im Unternehmen sowie engagierte und fachkundige Mitarbeiter, die während des Projekts ständig zur Verfügung stehen: Das sind wichtige Vorteile, die wir bei der Einführung von BIM nutzen können“, sagt Kanellopoulos.

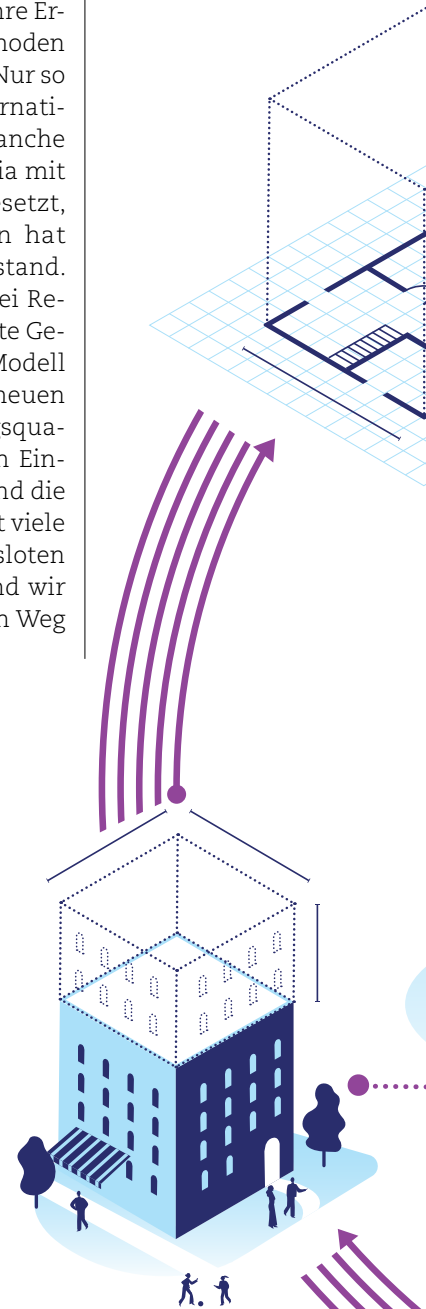
In vielen Ausschreibungen gefordert

In den USA, in Asien und im Nahen Osten wurden bereits zahlreiche Bauten mit BIM realisiert. In Großbritannien, den Niederlanden, Dänemark, Finnland und Norwegen ist die Methode bei öffentlich finanzierten Bau- und Infrastrukturprojekten inzwischen Standard. Und auch in Deutschland fordern bereits viele Ausschreibungen den Einsatz von BIM; bei allen neuen öffentlichen Infrastrukturprojekten wird die Methode ab 2020 verbindlich. Seit Ende Juni 2019 gibt es das nationale BIM-Kompetenzzentrum: Das Konsortium aus 19 Unternehmen der Bauwirtschaft und von Hochschulen soll als zentrale öffentliche Anlaufstelle zukünftig den Bund bei der Einführung von BIM unterstützen – vor allem durch die Erarbeitung eines einheitlichen BIM-Standards.

„In Zukunft werden Unternehmen aus der Baubranche am digitalen Bauen kaum mehr vorbeikommen“, sagt Andreas Krys. „Es ist sehr wünschenswert, dass BIM-Interessierte ihre Erfahrungen und ihr Wissen teilen, um Methoden zu entwickeln, die uns alle voranbringen. Nur so kann die deutsche Bauwirtschaft im internationalen Wettbewerb bestehen.“ Für die Branche der Wohnungsunternehmen habe Vonovia mit der Einführung von BIM ein Zeichen gesetzt, sagt Kanellopoulos. Das Unternehmen hat bereits rund 400.000 Wohnungen im Bestand. Auch hier ist es denkbar, künftig etwa bei Renovierungen oder Aufstockungen relevante Gebäudedaten zu erheben und in ein BIM-Modell einfließen zu lassen. Das könnte es bei neuen Bauvorhaben erleichtern, die Ausstattungsgüte festzulegen, die Nutzungsdauer von Einbauten und Materialien zu kalkulieren und die Gebäudestruktur zu planen. „BIM eröffnet viele Möglichkeiten, die wir noch gründlich ausloten werden“, sagt Kanellopoulos. „Darum sind wir überzeugt, dass wir mit BIM den richtigen Weg gehen – Schritt für Schritt.“

5. Umbau

Soll das Gebäude später einmal umgebaut werden, liegen Pläne, technische Daten von Komponenten und andere Informationen an einer zentralen Stelle sowie immer aktualisiert vor. Das verringert den Aufwand und vermeidet später Probleme beim Umbau.



DIGITALISIERUNG IM BAUWESEN

BIM begleitet ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus. Besonders vorteilhaft ist die Methode, wenn man Häuser auch bewirtschaftet und die Daten aus dem digitalen 3D-Modell zum Beispiel für den Service nutzen kann. Bisher gehen viele Informationen nach Bauende wieder verloren.

1. Entwurf

Zu Beginn ermöglicht BIM die Präsentation der Entwürfe sowie die Kommunikation mit Bauherren und Öffentlichkeit. Zudem lassen sich die Kosten von Varianten ermitteln und Entscheidungen auf Basis objektiver Kriterien treffen.

2. Planung

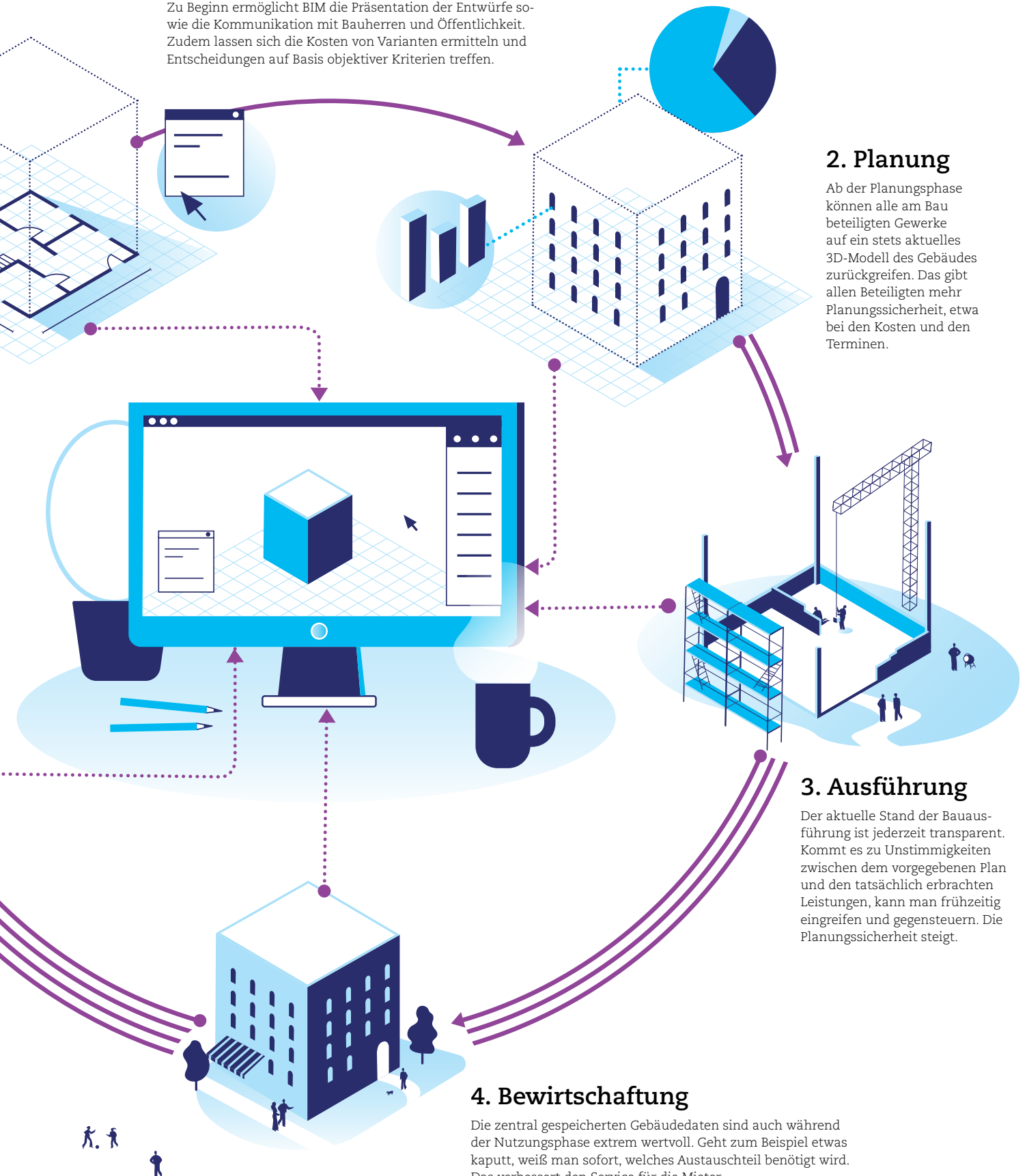
Ab der Planungsphase können alle am Bau beteiligten Gewerke auf ein stets aktuelles 3D-Modell des Gebäudes zurückgreifen. Das gibt allen Beteiligten mehr Planungssicherheit, etwa bei den Kosten und den Terminen.

3. Ausführung

Der aktuelle Stand der Bauausführung ist jederzeit transparent. Kommt es zu Unstimmigkeiten zwischen dem vorgegebenen Plan und den tatsächlich erbrachten Leistungen, kann man frühzeitig eingreifen und gegensteuern. Die Planungssicherheit steigt.

4. Bewirtschaftung

Die zentral gespeicherten Gebäudedaten sind auch während der Nutzungsphase extrem wertvoll. Geht zum Beispiel etwas kaputt, weiß man sofort, welches Austauschteil benötigt wird. Das verbessert den Service für die Mieter.



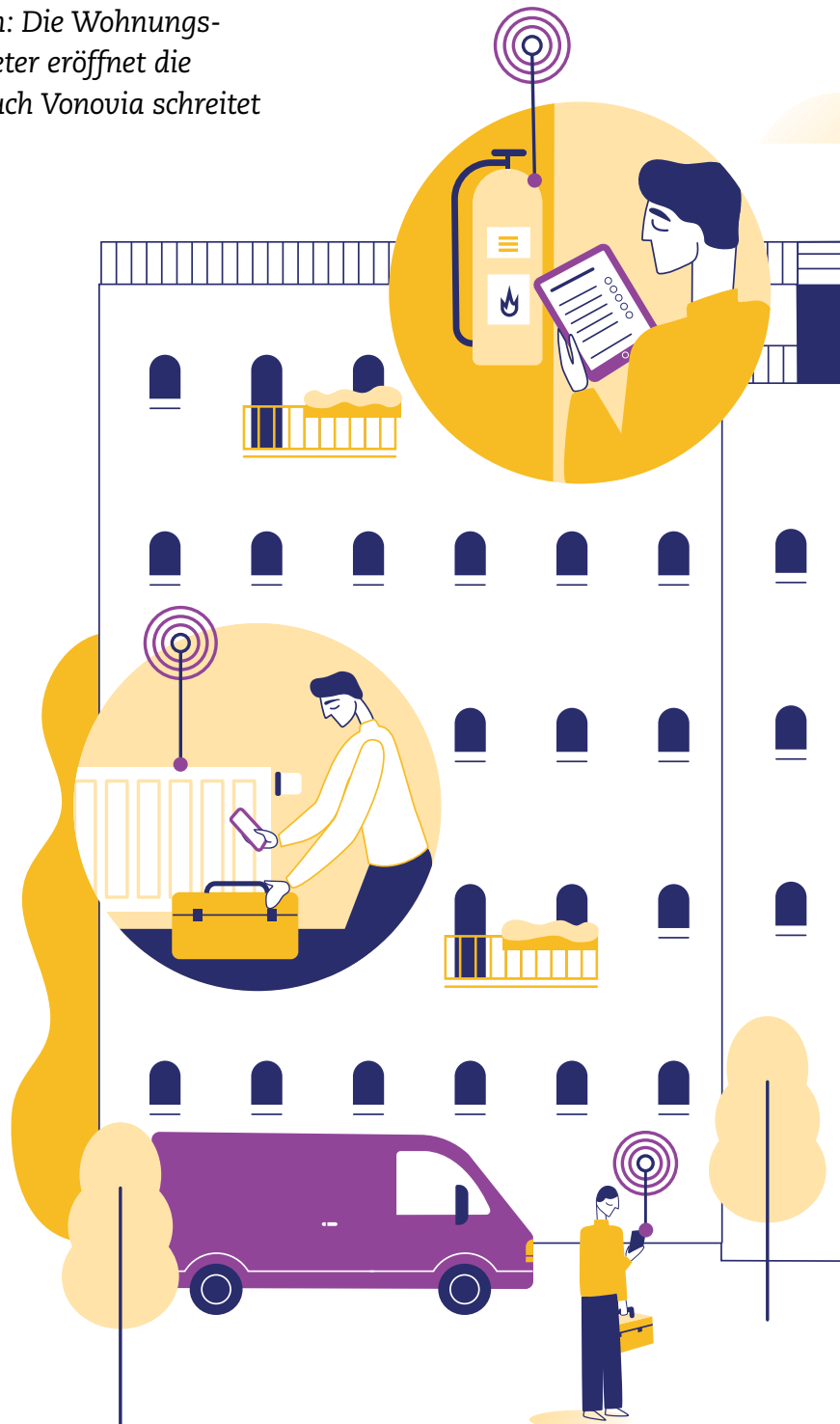
Branche im digitalen Wandel

Wohnungssuche, Vermietung, Kommunikation: Die Wohnungswirtschaft wird digital. Für Mieter und Vermieter eröffnet die Technologie ganz neue Möglichkeiten – und auch Vonovia schreitet mit Riesenschritten in Richtung Zukunft

Wer kennt es nicht: Ein knackig kaltes Winterwochenende, Temperaturen weit unter dem Gefrierpunkt, draußen glitzert der Schnee – und plötzlich streikt die Heizung. Egal, wie hoch der Thermostat gedreht wird: Der Heizkörper bleibt kalt. Und damit auch die Wohnung. Doch die Hausverwaltung ist samstags und sonntags nicht erreichbar. Wer nicht auf eigene Faust den Notdienst alarmieren möchte, kann den Schaden erst am Montag melden und den Handwerker beauftragen lassen. Bis dahin heißt es: bibbern und eine dicke Jacke anziehen.

Dank des digitalen Wandels wird dieses Problem bald der Vergangenheit angehören. Denn immer mehr Hausverwaltungen entwickeln Online-Tools und Smartphone-Apps, über die sich Schäden jederzeit melden lassen. Und nicht nur das: Über die digitalen Angebote können Nutzer auch jederzeit den Bearbeitungsstand einsehen und erfahren, wann der Handwerker kommt und die Heizung wieder funktionieren wird.

Ein solches Kundenportal will auch Vonovia seinen Mietern im kommenden Jahr zur Verfügung stellen. „Mit dem neuen Portal wollen wir unseren Mietern noch mehr Transparenz geben“, erklärt Arnd Fittkau, Vorstand des Wohnungsunternehmens. Doch damit nicht genug: In Zukunft sollen solche Havarien gar nicht mehr vorkommen. Möglich macht das eine Entwicklung namens Predictive Maintenance: Dank in Echtzeit verfügbarer Daten werden Störungswahrscheinlichkeiten und Ausfallrisiken errechnet, sodass man vorbeugend handeln kann – Heizungsanlagen oder auch Aufzüge werden repariert, bevor sie kaputtgehen. „Mit Predictive Maintenance wird es weniger Ausfälle geben“, ist sich Fittkau sicher.





Predictive Maintenance statt kalter Wohnung

Technische Geräte nutzen sich ab und werden im Lauf der Zeit anfällig für Störungen. Bisher musste es meist erst zu einem Ausfall kommen, bevor das Problem erkannt wurde. Predictive Maintenance (Vorausschauende Wartung) soll das ändern: **Sensoren erkennen, wenn sich ein Problem anbahnt, sodass man rechtzeitig eingreifen und eine Panne vermeiden kann – etwa eine ausgefallene Heizung**

Angebote besser zuschneiden

Überhaupt steht bei Vonovia alles im Zeichen der Digitalisierung. Denn dem technologischen Wandel, der mit Riesenschritten alle Lebensbereiche erfasst, kann sich auch das Wohnungsunternehmen nicht entziehen. „Digitalisierung heißt für uns, das Wohnen in unseren Objekten für die Mieter noch besser zu machen“, erklärt Fittkau. „Dank der neuen digitalen Technologien werden wir noch besser verstehen, welche Bedarfe und Ansprüche unsere Mieter haben. So können wir entsprechende Angebote darauf zuschneiden und unsere Kunden noch mehr in den Mittelpunkt stellen.“

Wie sehr die Digitalisierung das Wohnen in Zukunft verändern wird, weiß auch Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW: „Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland.“ Gedaschko hat zusammen mit den wissenschaftlichen Instituten InWIS sowie Analyse & Konzepte die Rolle des digitalen Wandels für die Studie „Wohntrends 2035“ untersucht. Ergebnis: Die Digitalisierung verändert alle Prozesse rund um das Wohnen, die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter sowie Anmietung und Umzug in rasantem Tempo. Doch mit dem technologischen Wandel steigen auch die Anforderungen an die Vermieter. Wohnungsunternehmen müssen zügig ganzheitliche Digitalisierungsstrategien entwickeln, um die Chancen der Digitalisierung bestmöglich zu nutzen.

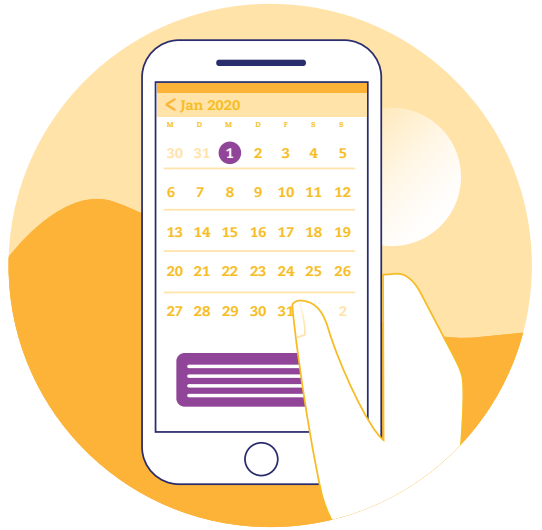


»Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland. Der digitale Vermietungsprozess sorgt für eine schnellere und effizientere Abwicklung. Mieterpräferenzen und Angebotsoptionen werden besser verknüpft«

Axel Gedaschko,
Präsident des GdW

KUNDENSERVICE 4.0: CUSTOMER JOURNEY IM DIGITALEN ZEITALTER

Smartphones und Tablets sind heute allgegenwärtig. Die Wohnungsbranche reagiert mit neuen digitalen Services. So könnte der Kontakt zwischen Mieter und Vermieter in Zukunft ablaufen



2

Terminvereinbarung: Einen ersten Besichtigungstermin kann man ebenfalls rund um die Uhr im Internet oder per App vereinbaren



1

Wohnungssuche: Alle Informationen über freie Wohnungen stehen im Internet. Chatbots antworten rund um die Uhr auf Fragen der Interessenten



3

Vermietung: Den richtigen Mieter für die Wohnung und die Nachbarschaft finden – digitale Informationen zu Bestand und Umfeld helfen dabei



Reparaturen: Schäden können per App gemeldet werden, inklusive Fotos des Problems. Der Mieter sieht jederzeit, wie der Stand der Bearbeitung ist

4

In Sachen Digitalisierung hat Gedaschko vier zentrale Trends ausgemacht. Neben Predictive Maintenance hält der GdW-Präsident auch die Einrichtung digitaler Kommunikationskanäle für wichtig. „In Zukunft werden immer mehr Services online verfügbar sein.“ Wenn Schäden direkt im Kundenportal gemeldet und ihr Bearbeitungsstand online eingesehen werden könnten, schaffe das nicht nur Transparenz für den Mieter. Es vermeide auch sogenannte „Stille-Post-Effekte“ – denn alle Informationen zum Schaden würden direkt und in Echtzeit an den Handwerker gesendet. Werden diese Systeme dann noch mit einem smarten Gebäudemanagement verknüpft, wissen Hausverwaltung und Handwerker auch gleich, um welches Heizungsmodell es sich handelt oder welche Abmessungen das zu Bruch gegangene Fenster hat. Fahrten in die Wohnung, die allein der Schadensbegutachtung oder dem Ausmessen dienen, könnten so entfallen.

Sensoren messen Vitaldaten

Doch die Digitalisierung kann noch mehr. Sie macht die Wohnungen smart, vernetzt sie mit den Bewohnern, und digitale Funktionalitäten schaffen mehr Komfort. Wichtig ist das gerade im Zuge des demografischen Wandels. Ältere Menschen können dank der technologischen Unterstützung immer länger in den eigenen vier Wänden bleiben. So messen zum Beispiel künftig smarte Uhren und Sensoren die Vitalfunktionen. Stimmt etwas nicht, wird der Arzt online informiert. Telemedizin und Videochats machen den Gang in die Praxis überflüssig.

Damit das funktioniert, muss es in allen Wohnungen aber eine Breitband-Infrastruktur geben. Das fordern heute nicht nur junge oder technikaffine Menschen – auch für Ältere wird die Anbindung an die virtuelle Welt immer wichtiger. Einen weiteren Meilenstein wird zudem der neue Mobilfunkstandard 5G setzen, mit dem Daten drahtlos und in Echtzeit ausgetauscht werden können. Aufgabe der Wohnungsunternehmen wird es künftig sein, das superschnelle Internet in allen Einheiten verfügbar zu machen.

Der digitale Wandel verändert aber nicht nur die Art, wie wir wohnen – er wirkt sich auch auf die Art, wie wir umziehen. Denn die eine Wohnung, in der wir ein Leben lang wohnen, wird es in Zukunft nicht mehr geben, ist sich GdW-Präsident Gedaschko sicher. Sind die Kinder aus dem Haus, ist der Umzug in ein kleineres, barrierefreies Appartement oft eine Erleichterung. Bei der Suche danach helfen künftig digitale Angebote, die Suchparameter besser filtern und so passende Angebote schneller anzeigen. Auch wer beruflich



»Die neuen technologischen Möglichkeiten helfen uns, die Anforderungen zukünftiger Mieter besser zu verstehen und jedem eine passende Wohnung anzubieten.«

Arnd Fittkau,
Vorstandsmitglied der Vonovia SE

für einige Monate in eine andere Stadt muss, findet dank digitaler Hilfe komfortabler einen Schlafplatz. Die Besichtigung des Mikroappartements, der erste Kontakt zum Vermieter, das Übersenden der relevanten Unterlagen – all das kann digital erfolgen. Aufwendige Fahrten an den künftigen Wohnort entfallen.

Effizientere Abwicklung

Doch nicht nur bei der temporären Vermietung über weite Entfernungen spielen neue Services eine immer größere Rolle. „Der digitale Vermietungsprozess sorgt für eine schnellere und effizientere Abwicklung. Mieterpräferenzen und Angebotsoptionen werden besser verknüpft“, ist sich Gedaschko sicher. So helfe die Vielzahl an Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche künftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. „Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.“

Die Vorzüge des digitalen Vermietungsprozesses hat auch Vonovia Vorstand Fittkau erkannt: „Die neuen technologischen Möglichkeiten helfen uns, die Anforderungen zukünftiger Mieter besser zu verstehen und jedem eine passende Wohnung anzubieten.“ So entscheide in Zukunft nicht mehr allein die Bonität darüber, welcher Interessent welche Wohnung bekommt. Vielmehr gehe es auch darum zu analysieren, wer in das Umfeld und in die Hausgemeinschaft passt, wer wie schnell eine neue Bleibe sucht und wer welche Bedarfe hat. „Mithilfe der Algorithmen können wir anhand von Erfahrungswerten Rückschlüsse für künftige Mietverhältnisse ziehen und auch Menschen eine Wohnung anbieten, die früher vielleicht durch das Raster gefallen wären.“

→

Web-Anlaufstelle:
Interessenten finden freie Vonovia Wohnungen auf der Startseite des Unternehmens. Für Mieter gibt es ein Kundenportal

Blütenwiese statt Rasenfläche

Gemeinsam für mehr Artenschutz und Biodiversität: Vonovia und der Naturschutzverband NABU haben eine zweijährige Zusammenarbeit vereinbart, um Grünflächen in Quartieren zu städtischen Lebensräumen für Insekten und Vögel zu machen

Blumenwiesen, Insektenhotels und Nistkästen: Es gibt viele Möglichkeiten, einen städtischen Garten in einen Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge oder Vögel zu verwandeln. Das hilft nicht nur den Tieren – auch viele Menschen wünschen sich buntere Grünflächen und mehr Natur rund um ihre Wohnungen. Darum arbeitet Vonovia mit Deutschlands größtem Naturschutzverband NABU zusammen: Im Pilotquartier Bochum-Weitmar mit seinen mehr als 1.200 Wohneinheiten entwickeln beide Partner gemeinsam einen neuen Gestaltungsansatz für Freiflächen, Insektenhotels und Nistplätze, beispielsweise für Mauersegler.

Biodiversitäts-Experten vom NABU-Landesverband Nordrhein-Westfalen nehmen dafür zunächst eine Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten vor und leiten daraus Empfehlungen für eine Grünflächengestaltung ab, die dem Artenschutz bestmöglich Rechnung trägt. „Als großes Wohnungsbauunternehmen tragen wir eine besondere Verantwortung für die Lebensqualität in den Städten“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Darum wollen wir beim Artenschutz und der Biodiversität Vorreiter sein.“

Die heute üblichen Grünflächen sind nicht optimal als Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tiere geeignet. Ein gemähter Rasen und akkurat geschnittene Hecken sind zwar ästhetisch ansprechend, tragen aber kaum zum Artenschutz bei.

Eine Bepflanzung mit mehr Bäumen und Sträuchern, Blühstreifen sowie Nistkästen an den Gebäuden schaffen hingegen die dringend benötigten Lebensräume mitten in der Stadt – was auch den Bedürfnissen der Mieter entgegenkommt, die sich naturnahe Gärten als Treffpunkte für die Bewohner eines Quartiers wünschen.

In Zukunft dürften die Grünflächen in vielen Quartieren darum weniger akkurat aussehen – stattdessen ist eine „geplante Verwilderung“ gefragt: Das Gras sollte zum Beispiel nur zweimal im Jahr gemäht werden, sodass dort viele Blüten für bestäubende Insekten gedeihen können. Auch verblühte Stauden bleiben teilweise den Winter über stehen, denn hier finden Vögel Nahrung, und Insekten können hier die kalte Jahreszeit überdauern. Die Beispiele zeigen, dass eine artgerechte Grünflächengestaltung nicht mit mehr



Pilotprojekt in Bochum: Bernhard Kamp und Heide Naderer (beide NABU NRW) haben mit Rolf Buch (Vonovia) einen Spitzahorn gepflanzt

Arbeit verbunden ist. Im Gegenteil: Sie ist kostengünstiger und ressourcenschonender als die herkömmliche Kombination aus Hecken und Rasen.

Der NABU kooperiert schon seit Jahren mit der Industrie bei der Standortgestaltung und macht aus den weitgehend leblosen Grünflächen rund um Gewerbeimmobilien Lebensräume für viele Tierarten. Vonovia ist das erste Unternehmen aus der Wohnungsbranche, das diesen Schritt geht. „Das Potenzial dieser Kooperation ist gewaltig“, sagt Manuel Dillinger vom NABU. „Vonovia hat bundesweit rund 400.000 Wohnungen, darunter viele Quartiere. Dort erreichen wir pro Projekt viele Hundert Mieter, wodurch wir einen großen Skaleneffekt erzielen.“ Die Kooperation ist zunächst für die Jahre 2019 und 2020 vereinbart und auf das größte Bundesland Nordrhein-Westfalen begrenzt. Später könnte sie aber auf ganz Deutschland ausgedehnt werden.

Wichtig ist dabei, dass Vonovia und NABU bei allen Maßnahmen die Mieter vor Ort miteinbeziehen. In Sprechstunden erklären ihnen Experten, nach welchen Prinzipien die Grünflächen umgestaltet werden; QR-Codes in den Gärten liefern Informationen über die angebauten Pflanzen; und in Workshops in den Quartieren lernen die Bewohner, wie und wo man am besten Nisthöhlen und Insektenhotels aufhängen sollte. Geplant sind auch Schulungen für „Grünspezialisten“ unter den Mietern.

In Bochum-Weitmar ist im Rahmen der Zusammenarbeit von Vonovia und NABU bereits eine Wildblumenwiese entstanden, außerdem hat Rolf Buch dort gemeinsam mit der nordrhein-westfälischen NABU-Landesvorsitzenden Heide Naderer im Dezember einen Spitzahorn gepflanzt, um das langfristige Engagement von Vonovia symbolisch zu betonen. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt werden gesammelt und als Grundlage für weitere Maßnahmen dienen – damit in einigen Jahren möglichst viele Grünflächen in den Vonovia Quartieren zum gemeinsamen Lebensraum für Menschen und Tiere werden.

Klimaschutz und bezahl- bares Wohnen: Wir stehen für beides!

28.5.2020:
Klimakonferenz
Berlin

Unser Ziel ist es, Menschen bezahlbare Wohnungen zu bieten und diese langfristig zu erhalten. Wir übernehmen Verantwortung für den Klimaschutz und zukünftige Generationen. Unser ökologischer Fußabdruck soll so gering wie möglich sein. Deshalb setzen wir in unseren Beständen, wo es heute schon möglich ist, auf moderne Wärmedämmung, effiziente Heizungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien, zum Beispiel auch auf Strom vom eigenen Dach.

Und wir arbeiten - auch auf der Klimakonferenz 2020 in Berlin - an Lösungen, damit klimafreundliches, bezahlbares Wohnen in Deutschland machbar ist.

33 PROZENT

der Deutschen

denken laut einer Allensbach-Umfrage bei
„Heimat“ an ihren Wohnort, 22 Prozent an
ihren Geburtsort oder die Region ihrer Jugend.
Nur sieben Prozent denken an Deutschland.

ab Seite 6

