

„Wohnen bei einer Genossenschaft ist wie eine große Liebe“

Bad Saarow (tahl/neuh) – Vom 5. bis 7. März 2007 lud der BBU zu den BBU-Tagen nach Bad Saarow ein. Mit über 400 Teilnehmern – vor allem Vorstände und Geschäftsführer der Mitgliedsunternehmen des Verbandes sowie zahlreiche Gäste aus der Politik, Verwaltung und Wirtschaft beider Länder – erwiesen sich die BBU-Tage im zwölften Jahr ihres Bestehens erneut als die größte Fachtagung der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs und wurden von BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt als „wichtigste Plattform des Austausches der Wohnungswirtschaft in der Hauptstadtregion“ gewürdigt.

Zu den prominenten Gästen der Veranstaltung zählte u. a. Brandenburgs Minister für Infrastruktur und Raumordnung, **Reinhold Dellmann**, der sich am Abend des 6. März 2007 mit einem Grußwort an die Mitgliedsunternehmen wandte. Der Minister dankte den Wohnungsunternehmen und dem Verband für die konstruktive fachliche Zusammenarbeit der letzten Jahre. Diese sei auch in Zukunft dringend notwendig: Angesichts der zu erwartenden Verteilungskämpfe um die knappen Gelder aus den öffentlichen Kassen – so sei bei weitem noch nicht klar, wie die 30 Millionen Euro der Wohnraumförderung konkret ausgegeben werden sollen – müsse die Wohnungswirtschaft gegenüber dem politischen Bereich auch in Zukunft beharrlich argumentieren und über ihre Anforderungen informieren. Nur, wenn die Politik – auch und gerade auf der kommunalen Ebene – diese Anforderungen verstünde, könne gemeinsam dafür Sorge getragen werden, dass die bereitstehenden Mittel im Interesse der Wohnungsunternehmen, der Städte und Gemeinden und vor allem der Mieter eingesetzt würden. Dies gelte beispielsweise auch für den Umgang mit dem „Tafelsilber“ der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Klaus-Peter Hillebrand, Prüfungsdirektor des BBU, ging in seinem Eingangsstatement vor allem auf die geplante Reform der Unternehmenssteuern ein. Zwar gebe es bei der Gewerbesteuer eine „spürbare Besserung“, weil geplant sei, die heutige 50-prozentige Hinzurechnung der Zinsen zu halbieren und die erweiterte Kürzung auch weiterhin sein solle. Gleichwohl mache die Konstruktion der Zinsschranke erhebliche Sorgen. „Ab einer Beteiligung von 25 Prozent – mittelbar und unmittelbar – wird von einem erweiterten Konzernbegriff ausgegangen, der die konzerninterne Zinsverrechnung erheblich limitiert“, so Hillebrand. Beim vieldisku-

tierten § 35a haushaltsnahe Dienstleistungen habe das Bundesfinanzministerium ein neues BMF-Schreiben angekündigt, das einen pragmatischen Umgang mit der Neuregelung verspreche.

Dirk Lönnecker, Vorsitzender des BBU-Verbandsausschusses, regte angesichts der im Osten weitergehenden Leerstands-entwicklung an, dass es zu weiteren Verbandskooperationen komme. Vorbild sei die Zusammenarbeit zwischen dem BBU und dem Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Lönnecker plädierte für einen mitteldeutschen Verbund der bisherigen Regionalverbände.

Der Eröffnungsvortrag des Genossenschaftstages, den in diesem Jahr der Geschäftsführer des Grundeigentum-



Dieter Blümmel

Verlages **Dieter Blümmel** hielt, stand ganz im Zeichen des Auftretens neuer Akteure auf dem berlin-brandenburgischen Wohnungsmarkt und der Frage, was sich durch diese für die Wohnungsgenossenschaften ändern wird. Wenngleich es angesichts von Renditezielen zwischen 20 und 40 Prozent („eine obszöne Größe“) keinen Grund gebe, die Aktivitäten der so genannten „Heuschrecken“ auf den Wohnungsmärkten zu bagatellisieren, so Blümmel, gäbe es für die Genossenschaften dennoch keinen Grund zur Panik. Zum einen hätte die Konkurrenz, die durch die neuen Eigentümer während der letzten Jahre auf dem Berliner Markt entstanden sei, durchaus auch positive Folgen für diesen gehabt. Nicht nur hätten sich Jahrzehnte alte Verkrustungen innerhalb kürzester Zeit gelöst und es sei Wettbewerb entstanden, der zwangsläufig zur Freisetzung neuer Potenziale und neuer Kreativität im eigenen Kerngeschäft geführt habe. Entscheidend sei aber etwas anderes: Die Genossenschaften würden, so Blümmels These, in Zukunft auch deshalb erfolgreich sein, weil sie einem evolutionären Modell folgen, indem sie das

Urbedürfnis des Menschen nach Sicherheit befriedigen. Die Geschichte der Zivilisation sei die Geschichte des Strebens nach größtmöglicher Sicherheit und diese herzustellen sei die Kernaufgabe jedes Staates. Während private Investoren mit ihren sehr kurzfristigen Anlagestrategien für den Mieter ein größtmögliches Maß an Unsicherheit bedeuteten, würden Genossenschaften mit ihrem Renditeverzicht höchstmögliche Sicherheit bieten. Mit dem in Dauernutzungsverträgen verankerten lebenslangen Wohnrecht folgten sie einem unumkehrbaren Megatrend der Evolution. „Insofern muss auf der Fahne, die Sie als Genossenschaften vor sich hertragen ‚sorglos und sicher wohnen‘ stehen“, so Blümmel. Besinnen sich die Genossenschaften auf ihre Stärken und nutzen sie diese mit Kreativität und Mut zu Neuem – denn eine weitere evolutionsbedingte Verhaltensweise des Menschen sei die Neugier – so müsse ihnen weder vor der Zukunft noch vor den „Heuschrecken“ bange sein.

Dr. Peter Hettenbach vom Institut für innovatives Bauen GmbH, Plankstadt, empfahl den Genossenschaften, drei Strategien zu verfolgen:

- Sie sollten auf die „neuen Frauen“ setzen und ein positives und unterstützendes Wohnumfeld für berufstätige Frauen schaffen. Die aktuelle Debatte um Kinderbetreuung und Kitas weise in diese Richtung. Marktvorteile habe zukünftig das Unternehmen, dass die Frauen darin unterstütze, Kinder und Berufstätigkeit zu vereinen.
- Die Globalisierung erzeuge nicht nur Gewinner, sondern auch Verlierer. Es lohne sich daher, so Hettenbach, kurzzeitgemietete (bis sechs Monate), teilmöblierte Wohnungen anzubieten für die hochmobilen „Wanderarbeiter“ der Arbeitswelt von morgen.
- Mit neuen Wohnkonzepten in alter Bausubstanz könne das Bedürfnis nach „Life-Balance“ und sozialer Aktivierung befriedigt werden. Menschen mit viel Freizeit suchten zunehmend Wege aus der Vereinzelung. Hier könnten Genossenschaften ansetzen.

GdW-Präsident **Lutz Freitag** betonte in seiner Rede die positiven Aspekte der sich wandelnden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Von manchem werde der Rückzug des Staates – insbesondere in Sachen Förderung – noch beklagt. Nebeneffekt dieser Entwicklung weg von der staatlichen Regulierung seien aber deutlich gewachsene Freiheitsgrade beim Treffen unternehmerischer

Entscheidungen. Ein Mehr an Freiheit bedeute für die Genossenschaften die Möglichkeit, das ihnen eigene Profil und ihre Vorteile gegenüber anderen Wohnformen deutlicher herauszustellen.

„Wohnen bei einer Genossenschaft ist wie eine große Liebe – nämlich für ein ganzes Leben“, so Freitag. Um zukunftsgerichtet zu agieren, müssten die Genossenschaften die gewonnene Freiheit hinsichtlich der äußeren Rahmenbedingungen mit einer innovativen Weiterentwicklung im Inneren verbinden. Die neue Mustersatzung des GdW mit ihren Formulierungsoptionen sei sehr sorgfältig entwickelt und abgewogen worden. Er appellierte an die Genossenschaften, eine Satzungsänderung genau zu prüfen, sich Zeit zu lassen und sich genau an die Musterformulierungen zu halten.

In politischer Hinsicht kritisierte der GdW-Chef die Verzögerungen bei der Integration der Wohnimmobilie in die Riester-Förderung. Er verlangte, die umstrittene Wohnungsbauprämie von der Riester-Rente zu trennen. Dabei verhehlte er nicht seine kritische Haltung zur Bausparprämie: „Zu 80 Prozent fließen die Mittel am Wohnungsbau vorbei.“ Er hoffte aber, dass dieses politische Reformvorhaben nicht schlussendlich im Koalitionsausschuss lande. „Dann droht die Reform zur Chefsache und damit zum Objekt politischer Machtspiele zu werden“, sagte Freitag abschließend.

BBU-Vorstandsmitglied **Ludwig Burkardt** bekräftigte Freitags Empfehlungen zur Mustersatzung: „Das Mietrecht bietet genug Beispiele dafür, dass individuelle Abweichungen von den Musterverträgen häufig später von den Gerichten kassiert werden.“ Insgesamt bezeichnete er die Genossenschaftsnovelle „nach sehr harter Arbeit am unbefriedigenden Erstentwurf“ als gelungen. Zum Thema Unternehmenssteuerreform ergänzte Burkardt den Aspekt, dass zusätzlich zum bisherigen handelsrechtlichen Konzernbegriff ein neuer steuerlicher Konzernbegriff eingeführt werden solle, der sehr umfassend sei und weit über das HGB hinausgehe. Diese gelte auch für kommunale Eigenbetriebe und konstruiere in steuerlicher Hinsicht einen „Konzern Stadt“.

Einen Höhepunkt der Genossenschaftsveranstaltung bildete die Antwort auf die Frage „Was hat Coca-Cola mit Wohnungsgenossenschaften zu tun?“ von

Christian Rasche, der als Marketing Manager für den Getränkehersteller tätig ist. Durchaus eine Menge, lautete das Fazit, denn die Instrumente zur Bildung und Pflege einer Marke sind für Coca-Cola nicht sehr viel anders als für Wohnungs-



Christian Rasche

genossenschaften. Ebenso wie diese bewege sich Coca-Cola auf einem Markt, auf dem sich Produkte immer weniger von ihren Konkurrenten differenzieren lassen. Wollte man sie verkaufen, müsse man mehr anbieten als das reine Produkt. Man müsse dieses mit einem

emotionalen Mehrwert versehen, der es von seinen Konkurrenten unterscheidet. Um eine dergestalt einzigartige Marke im Kopf des Kunden entstehen zu lassen, sei Werbung unumgänglich. Problematisch hierbei: Zwar nähme der Medienkonsum der Verbraucher zu, er sei jedoch in einem Maße von Diversifikation und Individualisierung geprägt, dass die vom Einzelnen konsumierten Medienkanäle kaum noch zu überschauen seien – Stichwort mobiles Internet, Podcasting, 300 TV-Kanäle. Angesichts dessen komme es immer mehr darauf an, bei der Auswahl der Werbekanäle sehr genau hinzuschauen. Es gelte, möglichst zielgenau dort präsent zu sein, wo sich die eigene Zielgruppe aufhält. Dies seien in Zukunft kaum noch das Fernsehen, sondern vor allem das Internet, die Straße (großflächige Außenwerbung) und nicht zuletzt Veranstaltungen. Wichtig sei auch die Kooperation mit anderen Marken, die die gleiche Zielgruppe ansprechen, aber keine Konkurrenz zum eigenen Produkt darstellen.

Der zweite Tag stand im Zeichen einer Podiumsdiskussion, in der Vertreter von Wohnungsunternehmen verschiedener Eigentümerformen ihre Sicht der „Branche im Wandel – Entwicklungstrends und Zukunftsperspektiven“ darlegte. Die Position der kommunalen Wohnungswirtschaft repräsentierten dabei **Michael Niestroj** von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH Berlin und **Horst A. Müller-Zinsius** von der PRO POTSDAM GmbH, als Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft traten **Dr. Michael Alberty** von der CORPUS Immobiliengruppe GmbH & Co. KG Düsseldorf und **Thomas Zinnöcker**

von der GSW Berlin mbH auf. Dabei beherrschten in weiten Teilen der Diskussion durchaus nicht die Unterschiede zwischen den Unternehmen das Bild. Vielmehr stellten die Diskutanten in vielen Bereichen sehr ähnliche Ansichten und Markteinschätzungen fest. So herrschte große Einigkeit bei der Bewertung der aktuellen Bewegung unter den privaten Investoren auf dem Wohnungsmarkt: Bereits deutlich im Gange sei der Rückzug der ersten Investorengeneration aus dem Private Equity-Bereich, deren Renditeziele von 20 Prozent mit Wohnimmobilien mittel- und langfristig nicht zu erwirtschaften seien. Sie würden von Käufern aus dem Anlage- und Börsenbereich ersetzt, am Ende werde sich die Entwicklung bei Akteuren mit realistischen Renditezielen um die fünf Prozent einpendeln. Dabei werde für die Frage, inwieweit auch in Zukunft ausländisches Kapital in den deutschen Wohnungsmarkt fließen werde, die Entwicklung der Fremdkapitalzinsen von ganz entscheidender Bedeutung sein. Auch die Beschreibung des von den Unternehmen zu bedienenden Mieterklientels und dessen zukünftige Entwicklung zeichnete ein einhelliges Bild: Nahezu allen Unternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft sei ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Trans-



Thomas Zinnöcker, Horst A. Müller-Zinsius, Ludwig Burkardt, Dr. Michael Alberty, Michael Niestroj (v. l.)

fereneinkommensbeziehern gemeinsam. Für die Zukunft sei nicht zuletzt durch den in Folge der demografischen Entwicklung steigenden Anteil der Rentner mit weiter sinkenden Mieterhöhungsspielräumen zu rechnen. In vielen Quartieren werde es durch die Abwanderung gut qualifizierter junger Menschen eine weitere soziale Segregation geben, die massive Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen zur Steigerung ihrer Rendite und – das sei bereits deutlich spürbar – auf das Feld der Mieterprivatisierungen haben werde. Selbst die unterschiedliche unternehmerische Ausrichtung kommunaler und privater Wohnungsunternehmen führte kaum zu kontroversen Meinungsäußerungen: Sicher werde angesichts der beschriebenen sozialen Entwicklung der Gesellschaft zukünftig so manche Kommune froh darüber sein, mit ihrem kommu-

nen Wohnungsunternehmen ein Instrument der städtischen Sozialpolitik in der Hand behalten zu haben, so Michael Niestroj. Natürlich sei es Sache des Eigentümers, was er mit seinem Geld machen wolle, gab Thomas Zinnöcker zurück: Es stehe ihm völlig frei, neben der Rendite andere Ziele – beispielsweise im sozialen und stadtentwicklerischen Bereich – zu verfolgen. Dass die Unterschiede zwischen privaten und kommunalen Woh-

nungsunternehmen, wie auch der harmonische Verlauf der Diskussion zeige, nicht so groß seien wie manchmal beschworen, sei im Grunde so verwunderlich nicht. Letztlich versuchten sie alle, ähnliche Produkte an einen ähnlich strukturierten Kundenkreis zu verkaufen, wobei ihnen angesichts der ihnen gemeinsamen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ähnliche Möglichkeiten zur Verfügung stünden.

Preisträger des BBU-Wettbewerbes „Kreative Nutzungskonzepte für Denkmäler im Bestand“

Bad Saarow (wi) – Aus Wildau, Herzberg, Berlin und Luckau kommen die Preisträger des BBU-Wettbewerbes 2007, die am 7. März 2007 im Rahmen der größten Fachtagung der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg, den BBU-Tagen in Bad Saarow, vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen ausgezeichnet wurden. Der Wettbewerb ist vom Hammonia-Verlag unterstützt worden.

Fachwerkhaus, Gründerzeit-Altbau, 30er-Jahre-Siedlung – überall in Berlin und Brandenburg gibt es historische Gebäude, die für die Gesellschaft von so hohem Wert sind, dass sie besonderen Schutz verdienen: Als Zeugen der Vergangenheit stellen Denkmäler eine Verbindung zur Geschichte her und sind nicht selten von hohem touristischem Wert. Dass der besondere Status „denkmalgeschützt“ Folgen hat, die in der Praxis nicht immer leicht zu bewältigen sind, können viele Denkmaleigentümer aus eigener Erfahrung bestätigen: „In einem frisch sanierten Fachwerkhaus oder in einem Gründerzeit-Altbau zu wohnen, das können sich viele von uns vorstellen – allerdings, ohne dabei auf moderne Standards wie isolierte Fenster, gedämmte Wände und niedrige Energiekosten zu verzichten“, erläutert Prof. Wolfgang Schäche von der Technischen Fachhochschule Berlin. Das macht den Umgang mit Denkmälern für deren Besitzer nicht immer leicht: Wollen sie ein historisches Gebäude wirtschaftlich sinnvoll nutzen, gilt es, einen Mittelweg zu finden zwischen dem berechtigten Interesse der Denkmalschützer an der möglichst originalgetreuen Erhaltung des Gebäudes und den nicht weniger berechtigten Bedürfnissen der in ihm lebenden Menschen. Dass dieser Balance-Akt gelingen kann, zeigen die Preisträger des BBU-Wettbewerbes 2007. Ihn hatte der BBU unter seinen rund 400 Mitgliedsunternehmen ausgeschieden, um herausragende Beispiele für die gelungene Sanierung und zukunftsgerichtete Nutzung von Denkmälern auszuzeichnen.

„Die beste Art von Denkmalschutz ist die Nutzung – das zeigen die Preisträger dieses Wettbewerbes ganz deutlich“, sagte Prof. Schäche als Vorsitzender der unabhängigen Wettbewerbsjury. Überall in der Region gäbe es Wohnungsunternehmen, die trotz wirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen ihre besondere Verantwortung als Denkmaleigentümer annahmen und mit viel Mut und Kreativität neue Wege gingen. Das Spektrum der Preisträger reicht dabei von der in Eigenregie geleisteten Sanierung eines Gründerzeit-Altbaus in Berlin-Kreuzberg durch dessen Bewohner über die Sanierung eines kleinstädtischen Fachwerkhauses

bis zur Rettung einer ganzen denkmalgeschützten Siedlung mit über 800 Wohnungen.

1. Preis: Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH wird für die komplexe Sanierung der Schwarzkopff-Siedlung in Wildau mit dem ersten Preis des BBU-Wettbewerbes ausgezeichnet. In dieser denkmalgeschützten Arbeitersiedlung aus den Jah-



Ludwig Burkardt, Manfred Neuhöfer, Barbara Rolfes-Poneß (2. Preis), Frank Kerber (1. Preis), Sabine Endemann (2. Preis), Bärbel Kohlstock (Sonderpreis), Prof. Wolfgang Schäche (v. l.)

ren 1898 bis 1924 bewirtschaftet das Unternehmen 850 Wohnungen. Hier wurden mit einem Budget von 41 Millionen Euro in zwei Jahren u. a. Fassaden aufgearbeitet, Bäder und Küchen neu eingebaut, Elektro- und Heizungsanlage instandgesetzt, Grundrisse verändert. Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes, in dem zahlreiche Mietergärten eingerichtet wurden, orientierte sich an den überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910.

2. Preis: Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG

Die Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG ist mit 32 Wohnungen eine der kleinsten Genossenschaften in den Reihen des BBU. Ihr Beitrag „Modernes, familiengerechtes Leben in der Wohnanlage Fidicinstraße 18 des Denkmalbereiches Chammisoplatz in Berlin-Kreuzberg“ zeigt jedoch, dass es in puncto denkmalgerechte Sanierung nicht auf Größe ankommt. Die von den Bewohnern gegründete Genos-

senschaft erwarb das Grundstück Fidicinstraße 18 im Jahr 2003 und setzte die beiden Wohngebäude aus den Jahren 1893 und 1898 innerhalb von zwei Jahren umfassend instand. Ausdrücklicher Wille der Genossenschaft war es, den historischen Charakter der Gebäude zu bewahren und gleichzeitig neuzeitliches, familiengerechtes Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Ein Hausarchiv wird aufgebaut, in dem alle historischen und aktuellen Bauunterlagen bewahrt werden.

Ebenfalls 2. Preis: Wohnungsbaugesellschaft Elsterau mbH

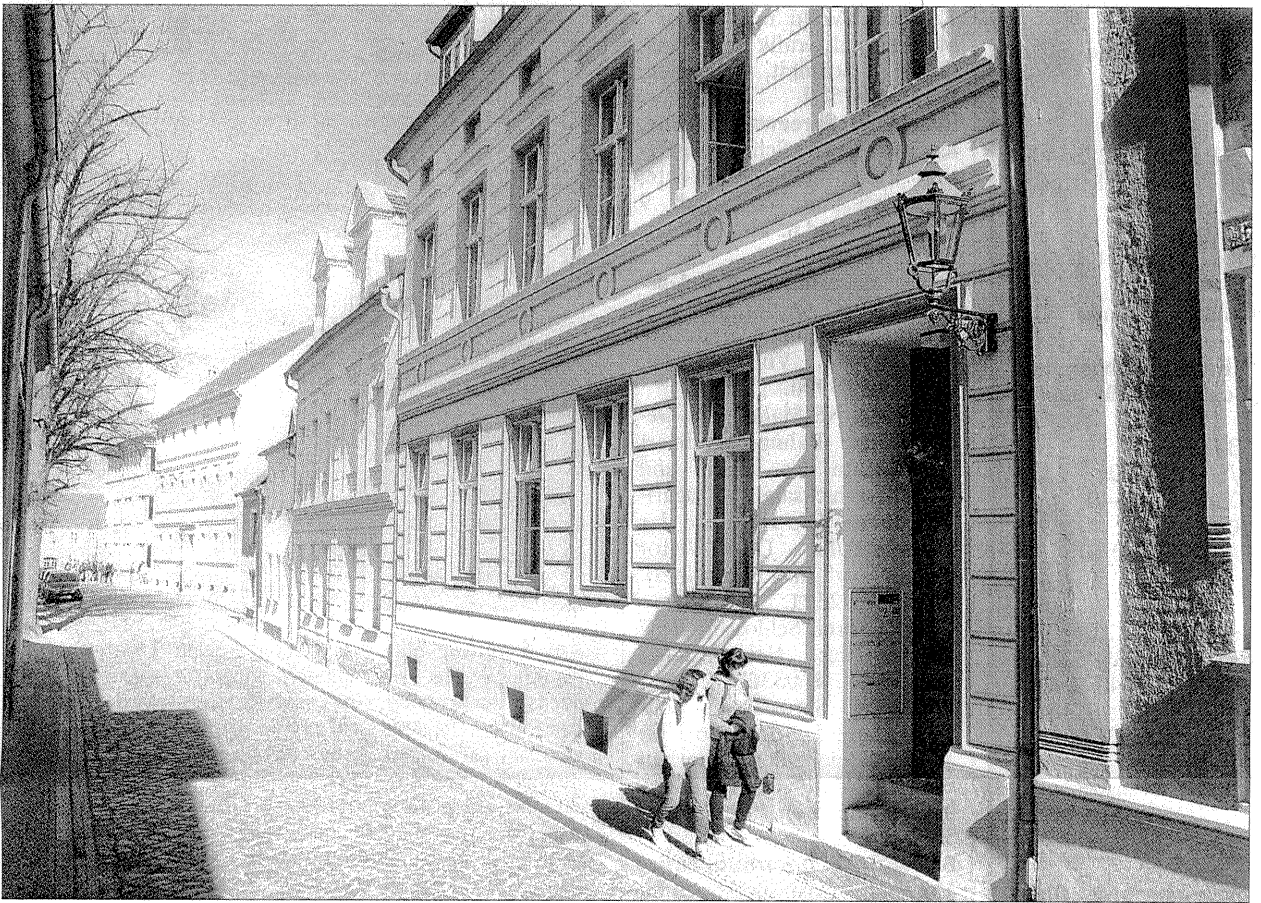
In ihrem Beitrag porträtiert die Wohnungsbaugesellschaft Elsterau mbH aus Herzberg die Sanierung des Einzeldenkmals Marktstraße 1 in Übigau, dessen gesamter Stadtkern als Denkmalbereich ausgewiesen ist. In exponierter Lage besitzt die Wohnungsbaugesellschaft hier ein Fachwerkhaus mit stadtbildprägendem

Charakter, das sie – nach vielen Jahren des Leerstandes in baulich desolatem Zustand – übernahm. Im Rahmen der Sanierung wurde u. a. der Fachwerkgiebel wiederhergestellt. In dem Gebäude entstanden drei Wohnungen, wobei im Erdgeschoss eine barrierefreie Zweizimmer-Wohnung eingerichtet wurde. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels regenerativer Energie durch eine Geothermie-Anlage, durch die die Heizkosten gegenüber einer traditionellen Versorgung um 62 Prozent gesenkt werden konnten.

Sonderpreis: Wohnungsba- und Verwaltungsgesellschaft Luckau

Die Wohnungsba- und Verwaltungsgesellschaft Luckau hat in ihrem Bestand eine ganze Reihe von Denkmälern, die im historischen Stadtkern Luckaus gelegen sind und damit eine hohe stadtbildprägende Funktion haben. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Gesellschaft die hiermit verbundene besondere Verantwortung angenommen und stellt in ihrem Beitrag nicht ein einzelnes Denkmalsanierungsprojekt vor, sondern die Gesamtheit ihrer diesbezüglichen Aktivitäten: In den 15 Jahren ihres Bestehens hat sie 15 Denkmäler im historischen Stadtkern Luckaus mit insgesamt 50 Wohnungen saniert, das 16. Denkmal soll im laufenden Jahr angegangen werden.

Ein ausführlicher Bericht zu den BBU-Tagen folgt in einer der nächsten wi-Ausgaben.



Mit diesem Haus in der Luckauer Rathausstraße begann die Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 1995 ihr Sanierungsprogramm an leer stehendem Wohnraum in der historischen Altstadt.

Foto: Tilo Winkler

Sanierte Wohnungen in der Luckauer Altstadt begehrt

Sonderpreis in Denkmal-Wettbewerb für Wohnungsbaugesellschaft

Seit ihrer Gründung vor 15 Jahren setzt sich die Luckauer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft für die Sanierung von Wohnraum im historischen Altstadt kern ein. Dafür ist sie im Wettbewerb des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit einem Sonderpreis geehrt worden.

VON CARMEN BERG

„Wir freuen uns über diese unerwartete Anerkennung, mit der nicht ein spezielles Denkmal, sondern eine Gesamtleistung gewürdigt wurde“, sagt Bärbel Kohlstock, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft. Das Engagement in der Altstadt habe eher zufällig begonnen, erinnert sie sich. Im Jahr 1995 seien mit der Rathausstraße 2 und der Lindenstraße 66 die ersten Häuser in die Kur gekommen. „An beiden Gebäuden war viel zu machen, und der Förderzuschuss floss reichlicher als heute“, sagt sie.

Ziel sei es gewesen, Wohnungen, die wegen ihres maroden Zustandes leer standen, wieder vermietbar zu machen. „Das ist uns gelungen“, erklärt die Geschäftsführerin. Die Wohnungsbaugesellschaft hat nach eigenen Angaben 15 Altsstadthäuser mit 50 Wohnungen wieder auf Vordermann gebracht. Der Leerstand betrage dort zwischen einem und zwei Prozent. Er sei in der Regel durch Umzüge von Mietern bedingt. Zwischen Auszug und Neuvergabe der Wohnungen würden oft nur wenige Wochen liegen. „Es

sind vor allem jüngere Leute, die gern in die alten Häuser ziehen“, sagt Bärbel Kohlstock. „Sobald sich herumsppricht, dass ein Haus saniert wird, kommen die Anfragen.“

Die Luckauer Wohnungsbaugesellschaft hat laut Geschäftsführerin etwa 900 Wohnungen in der Stadt und dem Umland von Luckau, in der Gemeinde Heideblick und Drahnisdorf in ihrer Obhut. Der Leerstand liege insgesamt bei 6,5 Prozent und damit vergleichsweise niedrig. In der Luckauer Altstadt sei er bislang kein Thema. „Das zeigt uns, dass wir mit unserem Konzept auf dem richtigen Weg sind“, so Bärbel Kohlstock.

Mit Förderhilfe aus dem Topf für Brandenburgs historische Altsstadtkerne habe die Gesellschaft nach dem Anfangserfolg Schritt für Schritt weitere stark renovierungsbedürftige Häuser instand gesetzt, erzählt sie und nennt die Lange Straße 17 oder auch die Lange Straße 8/9. Etwa 1,5 Millionen Euro Eigenmittel seien für die geförderten Objekte aufgebracht worden. Hinzu kämen weitere Mittel der Gesellschaft, die in frei finanzierte Sanierungsarbeiten geflossen seien.

Partnerschaft mit Denkmalschutz

Bärbel Kohlstock betont, dass ohne die gute Zusammenarbeit mit den Denkmalschützern längst nicht so viel hätte erreicht werden können. „Es ist ein Balanceakt zwischen den Ansprüchen an modernes Wohnen und dem Bestreben, Historie zu bewahren“, erklärt sie. „Bisher ist es immer gelungen,

akzeptable Kompromisse zu finden“, erzählt die Chefin und nennt ein Beispiel: In der Lange Straße 8/9 sei eine der Wohnungen mit originalen Türen und Wandschränken erhalten geblieben.

Ein altes Haus für moderne Mieter attraktiv zu machen, sei jedesmal eine Herausforderung, erzählt Bärbel Kohlstock. „Man hat bestimmte bauliche Gegebenheiten und muss daraus etwas machen.“ Im Seitenflügel der Lange Straße 8/9 sei der untere Raum für eine Wohnung zu klein gewesen. Durch Einbau einer Treppe sei dort eine Maisonnette-Wohnung über zwei Etagen entstanden.

Weiteres Objekt geplant

Als nächstes Objekt in der Altstadt steht die Sanierung der Lange Straße 32 auf dem Plan. Der Fördermittelantrag sei gestellt, sagt Bärbel Kohlstock. Von den fünf Wohnungen dort sei nur noch eine bewohnt. „In dem Haus ist alles überholungsbedürftig. Es wird wie zu Omas Zeit mit Öfen beheizt“, so die Geschäftsführerin. Mit diesem Vorhaben würden die Sanierungsarbeiten der Wohnungsbaugesellschaft in der Luckauer Innenstadt vorerst abgeschlossen. Zwei weitere renovierungsbedürftige Häuser seien noch im Bestand. Davon sei eines, auf dem ein Rückführungsanspruch gelegen hatte, der Gesellschaft jüngst zugesprochen worden. Das andere werde von der Luckauer Tafel genutzt. „Arbeiten an diesen Objekten sind momentan nicht vorgesehen“, sagt Bärbel Kohlstock.

Lausitzer RundschauURL: <http://www.lr-online.de/regionen/elbe-elster/herzberg/art1056,1560912.html>[Home](#) » [Region](#) » [Elbe-Elster](#) » [Herzberg](#)[HERZBERG](#) | [mehr...](#)[zurück](#)

08.03.2007

Textgröße  

Auszeichnung für Wohnungsbaugesellschaft

Herzberg. Die Herzberger Wohnungsbaugesellschaft «Elsteraue» wurde gestern in Bad Saarow im Rahmen der größten Fachtagung der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburg, vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), ausgezeichnet.



Vorausgegangen war dieser Auszeichnung ein BBU-Wettbewerb «Kreative Nutzungskonzepte für Denkmäler im Bestand».

Das von der Herzberger Wohnungsbaugesellschaft eingereichte Projekt, in dem die Sanierung des Uebigauer Einzeldenkmals Markt 1 porträtiert wurde, hat bei der Jury überzeugt und wurde mit einem 2. Preis bedacht. «Bei diesem Projekt handelt es sich um mehr als gute Denkmalpflege, da es von der Energieversorgung bis zur Berücksichtigung demografischer Aspekte in vielerlei Hinsicht innovative Aspekte vereint. Denkmalpflegerisch ist das Projekt ausgesprochen authentisch und sensibel, durch seine exponierte Lage hat es ein wichtiges Signal für die Stadtentwicklung gesetzt», heißt es in der Jurybegründung. Überzeugt hat die Mitglieder des Bewertungsgremiums demnach vor allem die pfiffige Idee der Wärmeversorgung mittels Erdwärme, durch die die Heizkosten gegenüber einer traditionellen Versorgung um 62 Prozent gesenkt werden konnten, aber auch die barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des sanierten Hauses. (red/sk)

[Vorheriger Artikel](#)[Nächster Artikel](#)[Kommentar schreiben](#)[Artikel empfehlen](#)[Leserbrief schreiben](#)

zu diesem Artikel sind keine Beiträge vorhanden

Titel:

bad saarow.

08.03.2007

UNTERNEHMEN FÜR DENKMALSCHUTZ GEEHRT

Sanierungspreise nach Herzberg und Luckau

Für die gelungene Sanierung denkmalgeschützter Häuser sind gestern Wohnungsunternehmen aus Berlin, Herzberg (Elbe-Elster), Wildau und Luckau (Dahme-Spreewald) ausgezeichnet worden.

Ihnen sei der Balance-Akt zwischen der möglichst originalgetreuen Erhaltung der Gebäude und einer zukunftsgerichteten Nutzung gelungen, teilte der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen (BBU) mit. Auf seiner Fachtagung in Bad Saarow (Oder-Spree) ehrte er die vier Wettbewerbssieger.

Die Sanierung eines Fachwerkhauses in Übigau wurde mit einem zweiten Preis ausgezeichnet. Mit einem Sonderpreis belohnte der BBU die Arbeit an 15 Baudenkmalen in Luckau in den vergangenen 15 Jahren. *(dpa/roe)*



news@immobilien-zeitung.
de

07.03.2007 16:16

Bitte antworten an
news@immobilien-zeitung.de

Thema IZ aktuell vom 07. März 2007



- Wildauer Wohnungsbaugesellschaft gewinnt BBU-Wettbewerb

Wildauer Wohnungsbaugesellschaft gewinnt BBU-Wettbewerb

Der erste Preis im diesjährigen Wettbewerb des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) geht an die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft. Ausgezeichnet wird sie für die komplexe Sanierung der Schwartzkopff-Siedlung. Den zweiten Preis erhalten die Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 in Berlin und die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue in Herzberg. Ein Sonderpreis geht an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Luckau. Das Thema des diesjährigen Wettbewerbs lautete "Kreative Nutzungskonzepte für Denkmäler im Bestand".

[Nach oben](#)

© Copyright 2007 für alle Artikel: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft

Für den Inhalt von Angeboten, zu denen eine Verbindung per Link möglich ist und die nicht von der Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH stammen, wird keine Verantwortlichkeit und Haftung übernommen.

BBU-TAGUNG. Im zwölften Jahr ihres Bestehens steht die große Fachtagung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., die BBU-Tage, unter dem Leitthema „Wohnungsunternehmen im Wandel“. Hintergrund der Themenwahl sind die sich in vielen Bereichen des wohnungswirtschaftlichen Handelns rasant verändernden Rahmenbedingungen. In Vorträgen und Diskussionen, Workshops und im direkten Erfahrungsaustausch bieten die BBU-Tage die Möglichkeit, sich abseits des Tagesgeschäfts mit verschiedenen Aspekten dieses Wandels und seinen Folgen auseinanderzusetzen. Den Auftakt bildet der Genossenschaftstag am 5. und 6. März. Am 6. und 7. März schließen sich die Wohnungswirtschaftlichen Tage an. Die Anmeldung zu den BBU-Tagen ist bis zum 23. Februar unter www.bbu.de möglich.