

Führung / Kommunikation

Geburtstag, Politik und Flüchtlinge – „Leider fehlen pragmatische Entscheidungen“ – Gespräch mit Monika Böhm und Holger Westphal, dem Vorstandsteam der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V.

111 Jahre Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.V. in Hamburg. Höchste Zeit über Aufgaben und Aktivitäten der Genossenschaft mit deren Vorstand Monika Böhm und Holger Westphal zu sprechen. 111 Jahre, ein Zeitraum mit allen Höhen und Tiefen, ein Zeitraum der unternehmerisch gemeistert sein will. 111 Jahre mit klaren Entscheidungen für eine Zukunft. Genossenschaften kennen keine Exit-Strategie. Dennoch ist alles anders. Der nicht abreißende Flüchtlingszustrom stellt auch die „1904“ vor neue Fragen – nicht allein als Bauherren. Die erste Antwort des Vorstandsteams zeigt eine klare Haltung. Aber lesen Sie selbst.



„1904“-Vorstand Monika Böhm und Holger Westphal über neue Projekte, Aufgaben und Flüchtlingshilfe;
Foto 1904 e.V.

Die „1904“ ist gerade 111 Jahre alt geworden. Wie lustig wird das kommende Jahr für die Mitglieder? Worauf dürfen sie sich freuen?

Monika Böhm: Auf die Ergebnisse unserer Bewohnerbefragung.

Warum gerade darauf?

Monika Böhm: Wir haben zwar schon mehrmals unsere Mitglieder befragt, aber noch nie in einem solchen Umfang. Jetzt ist es uns erstmals möglich, alle Mitglieder, die bei uns wohnen, um ihre Meinung zu bitten – und das wird auch noch ein richtiger Rundumschlag. Wir möchten wissen, was sie von unseren Wohnungen, dem Wohnumfeld, von unserem Service halten. Und sollte dabei herauskommen, dass wir an einigen Positionen etwas ändern müssen, werden wir das, soweit es möglich ist, auch tun.

Bereit zu Veränderungen



Partnerschaft, die Mehrwert schafft



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

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

Weitere Informationen
zu den Produkten und ihrer Verfügbarkeit erhalten
Sie unter
[www.kabeldeutschland.de/
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

² Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaubereich in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.



Holger Westphal: Das geht vielleicht nicht von heute auf morgen, aber darauf können sich unsere Mitglieder verlassen: Die Ergebnisse werden nicht in der Schublade verschwinden.

Und worauf freuen Sie sich?

Beide (schmunzelnd): Auch auf die Ergebnisse der Mitgliederbefragung.

Soll das heißen: Nachdem Sie den Neubau im Tiecksweg fertiggestellt und mit der Walddörferstraße gestartet haben, wollen Sie erstmal abwarten, bevor Sie etwas Neues in Angriff nehmen?

Böhm: Ach, du meine Güte, nein! Natürlich arbeiten wir wie bisher daran, die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder zu steigern. Beispielsweise haben wir gerade das schlüssellose Haustürsystem KIWI eingerichtet, das unsere Mitglieder als Zusatzservice buchen können. Jetzt sind wir gerade dabei, digitale Informationstafeln einzuführen. Sie werden erstmal als Pilotprojekt in den Hausfluren im Tiecksweg, Langenfort, Bendixenweg und in der Fuhsbüttler Straße angebracht und bieten uns die Möglichkeit von der Geschäftsstelle aus unsere Mitglieder schnell und hochaktuell zu informieren. Sollte sich das bewähren, werden sie nach und nach überall die „Schwarzen Bretter“ ablösen.

Westphal: Nicht zu vergessen haben wir weitere Wohnanlagen in Planung: In der Eckerkoppel sind wir jetzt soweit, dass wir den Bauantrag stellen. Dort wollen wir 109 Familienwohnungen, eine Tiefgarage und einen neuen Nachbar-Treff bauen und hoffen, dass wir im Frühjahr mit den Arbeiten starten können. Für den Hammer Baum haben wir im Sommer einen Architekten beauftragt und gehen aktuell von 69 Familienwohnungen aus, die wir ab 2017 dort bauen. Dazu kommen noch unsere Modernisierungen und weitere Ideen für zwei Neubauplanungen...

Böhm: ... die übrigens äußerst interessant und vielversprechend klingen. Allerdings stehen wir da noch ganz am Anfang und können deshalb nichts Näheres dazu sagen. Wir hoffen, dass das in einem halben Jahr schon anders aussieht. Aber wie man sieht, bewegt sich sehr viel.

Das klingt alles sehr optimistisch. Rechnen Sie denn damit, dass durch den Flüchtlingszustrom die Bauvorschriften gelockert werden? Davon würde ja auch der allgemeine Wohnungsbau profitieren.

Westphal: Leider nein, damit rechnen wir ehrlich gesagt nicht. Im Oktober wurde noch einmal bekräftigt, dass die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wie geplant zum 1. Januar 2016 in Kraft treten soll. In unseren Augen ist das jedoch ein Fehler. Durch den Flüchtlingszustrom stehen wir jetzt vor ganz anderen Herausforderungen als noch vor ein, zwei Jahren. Und in unseren Augen müssten die Prioritäten anders gesetzt werden. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hat vorgeschlagen, die EnEV für fünf Jahre auszusetzen. Wir gehen da völlig mit. Nachgewiesenermaßen werden die Baukosten mit der nächsten EnEV um weitere sieben Prozent steigen und das ist eine weitere Hürde für den Wohnungsbau.

Böhm: Unser Verbandsdirektor Andreas Breitner hat es ziemlich auf den Punkt gebracht: Wir müssen uns jetzt einem größeren Ziel widmen. Die Umwelt können wir später wieder retten.

Eine sehr provokative Aussage...

Westphal: Stimmt schon, gemeint ist aber: Mit der aktuellen EnEV haben wir schon einen so hohen Standard erreicht, dass eine weitere Verbesserung fast gar nichts mehr bringt. Genau gesagt reden wir hier von ca. fünf Kilowattstunden pro Quadratmeter, die herausgeholt werden können. Mit einer vorläufigen Aussetzung der EnEV würden wir uns also nicht gegen die Umwelt entscheiden, sondern für Tausende neue Wohnungen, die dringender gebraucht werden denn je. Leider fehlen aber solche pragmatischen Entscheidungen.

Was heißt das im Umkehrschluss: Würden Sie auch für Flüchtlinge bauen?

Böhm: Wenn damit Wohnanlagen gemeint sind, in die ausschließlich Flüchtlinge einziehen: nein! Wir sind eine Genossenschaft und fühlen uns immer als erstes unseren Mitgliedern verpflichtet. Daran ändert auch der Flüchtlingszustrom nichts. Wir bauen für Menschen, die bei und mit uns leben wollen. Darüber hinaus würde das zu einer Ghettoisierung führen, wie wir sie schon in den 1980er Jahren erlebt haben. Ein großer Fehler, finden wir. Denn so ist eine Integration völlig unmöglich.

Westphal: Wobei man leider sagen muss, dass von solchen Projekten gerade wieder die Rede ist – mit 800 Wohnungen in neuen Stadtteilen.

Böhm: Ja, aber da herrscht in unserem Hause absolut Konsens: Die „1904“ macht bei solchen Projekten nicht mit.

Sie sagen aber auch ausdrücklich, dass Sie helfen wollen. Wie sieht das in der Praxis aus?

Wohnungsgenossenschaft Von 1904 e.V. in Zahlen Wohnungsbestand

3.661 Wohnungen (Gesamtwohnfläche über 229.000 m², Stand März 2015), 56 Gewerberäume, 1.079 Garagen und Stellplätze, 6 Wohnungen und 5 Garagen und Stellplätze in der Fremdverwaltung Mitglieder ca. 4.500 Bilanzsumme 182 Mil. Euro Mitarbeiter 51 haupt- und nebenamtliche Mitarbeiter

Mehr unter www.1904.de

Böhm: Natürlich wollen wir helfen, auch weil wir uns als „1904“ unserer Stadt verpflichtet fühlen. Wir haben beispielsweise der Stadt unser Grundstück in Schnelsen angeboten. Bis wir dort anfangen zu bauen, könnten dort Unterkünfte aufgestellt werden. Eine andere Idee war, unsere leer stehenden Wohnungen am Hammer Baum Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Da wir das Gebäude für unseren Neubau übernächstes Jahr abreißen, sind schon einige Mitglieder in andere Wohnungen gezogen, andere ziehen nächstes Jahr aus.

Grundstück und Wohnungen für Flüchtlinge der Stadt angeboten

Was ist daraus geworden?

Böhm: Nichts. Auf das Grundstücksangebot wurde gar nicht reagiert, obwohl wir dort mehrfach – auch in verschiedenen Behörden – nachgehakt haben. Die Wohnungen am Hammer Baum wurden mit der Begründung abgelehnt, dass der Verwaltungsaufwand für eine so kurze Mietdauer zu hoch sei.

Westphal: Für uns ist es nicht nachvollziehbar, dass solche Möglichkeiten nicht genutzt werden. Das ist doch allemal besser als Zelte – und zwar nicht nur im Winter. Aber das alles zeigt doch noch mehr: Wir müssen zu einer Vereinfachung und Verschlankung des Bauens kommen, starre Strukturen über Bord werfen und pragmatisch handeln.

Was bleibt also übrig?

Böhm: Wir werden auch weiterhin der Stadt unsere Hilfe anbieten – soweit es sich um solche Ideen handelt und nicht um Bauprojekte für Flüchtlinge. Wir bieten in den einzelnen Bezirken immer einmal wieder einzelne Wohnungen auch Flüchtlingen an. Ansonsten sind wir mehr im kleineren Rahmen aktiv. Mit unserer Stiftungsarbeit beispielsweise. So können wir auch unsere Mitglieder unterstützen, die sich selbst schon engagieren. Das sind wirklich viele und mit ganz tollen Aktionen – angefangen bei großangelegten Spensammlungen bis hin zum Deutschkurs. Hier sieht man auch einmal wieder, dass die Bevölkerung viel weiter ist als die Politik.

Vielfalt der Generationen und Nationalitäten ist der Schlüssel für Integration und gute Nachbarschaft

Westphal: Ja, und natürlich werden wir auch weiterhin bei der Wohnungsvergabe auf die Vielfalt der Generationen und Nationalitäten achten. Denn für uns ist das der Schlüssel – für Integration und eine gute Nachbarschaft. Das hat uns ja auch schon unsere eigene Geschichte gezeigt...

Böhm: ... womit wir wieder am Anfang unseres Gesprächs wären. 111 Jahre – das Jubiläum selbst sehen wir zwar mit einem Augenzwinkern. Auf unsere „1904“ sind wir aber sehr stolz! Stolz auf unsere Genossenschaft, die so viel erreicht hat in dieser Zeit. Stolz auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die die „1904“ leben, die sich engagieren. Und last but not least, stolz auf unsere Mitglieder, die unsere Genossenschaft als große Gemeinschaft sehen und die helfen, wenn Not am Mann ist. Kurz und gut: Wir sind stolz auf 111 Jahre einer starken Genossenschaft in Hamburg!

Vielen Dank für die Zeit, die Sie sich genommen haben.

Enten legen ihre Eier in aller Stille.

Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge?

Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
