



Ein Beispiel für die Zukunft

Seit 125 Jahren
Baugenossenschaft
Spar- und Bauverein
Mannheim



„Eine moderne Idee wird 125 Jahre alt“



Manfred Wolf und Sven Landua, die beiden Vorstände der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e. G.

Unsere Baugenossenschaft feiert Geburtstag. Heute, am 3. März 2020, wird der Spar- und Bauverein Mannheim stolze 125 Jahre alt. Wir waren, sind und bleiben eine Selbsthilfeorganisation, die ihre Mitglieder fördert durch die Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Prinzipien unserer Gründungsväter waren von Anfang an: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung.

Seit ihrer Gründung hat unsere Genossenschaft stets ihren Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geleistet – zu Beginn genauso wie in den schweren Zeiten nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg, als fast alles wieder neu aufgebaut werden musste.

Unser Dank gilt daher vor allem unseren Gründungsvätern und deren Nachfolgern. Respekt gebührt den vielen engagierten Vorständen und den unzähligen aufmerksamen Aufsichtsräten, die in 125 Jahren alles daransetzten, dass die genossenschaftliche Zielsetzung immer eingehalten wurde und das Wohl der Mitglieder stets im Mittelpunkt stand.

Gerade in Zeiten mit großem Wohnungsbedarf, in denen Politik und Gesellschaft nach mehr bezahlbarem Wohnraum rufen, erscheint der genossenschaftliche Weg plötzlich aktueller als je zuvor. Warum ist das so?

Wir haben etwas gegen Egoismus und Profitgier. Es ist unsere genossenschaftliche Unternehmensform, die funktioniert –

gerade auch in schwierigen Zeiten. Überzogene Renditeerwartungen oder den Wunsch nach Spekulationsgewinnen gibt es in unserem Wirtschaftskreislauf nicht. Unser Fundament ist und bleibt die kontinuierliche Pflege und nachhaltige Entwicklung unseres Immobilienbestandes. Hierauf basiert das Vertrauen unserer Mitglieder.

Seit 125 Jahren ist der Spar- und Bauverein ein Erfolgsmodell. Dank an alle, die mitgeholfen haben, dass wir das heute so selbstbewusst sagen können.

Manfred Wolf
Manfred Wolf

INHALT



„In der Wohnungswirtschaft sind die Genossenschaften der dritte Weg“
Professor Raffelhüschen zur verfahrenen Situation im Bereich der Wohnungswirtschaft



Wohnungsnot war der Ausgangspunkt für eine große Idee
Die Vision unserer Gründungsväter – weitergetragen und lebendig von den Anfängen der Genossenschaft bis heute



„Wir denken an die nächste Generation“
Aufsichtsratsvorsitzender Ralph H. Puchta über Strategie und Ziele des Aufsichtsrats



„Herausforderungen als Chance“
Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., über Zukunftsstrategien



„Wir sind glückliche Mieter der Genossenschaft. Seit 44 Jahren“
Interviews mit Mitgliedern und Mietern des Spar- und Bauvereins



„Mehr Bauland und schnellere Verfahren“
Peter Bresinski, Vorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., über aktuelle Strategien in der Wohnungswirtschaft



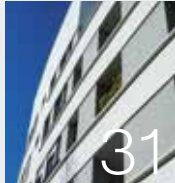
Auf unsere Partner ist Verlass
Ausgezeichnete Meisterbetriebe sorgen für reibungslosen Service und nachhaltige Pflege und Modernisierung des Immobilienbestandes



„Genossenschaftliche Wohnformen können der sozialen Spaltung entgegenwirken“
Mannheims Oberbürgermeister Dr. Kurz über Mannheims langfristige Strategie im Wohnungsbau



„Ich plane jedes Haus so, als ob ich selbst einziehen würde“
Im Dialog mit Stefan Forster, Ideengeber und Architekt des Schwarzwaldblocks und R 7



Schwarzwaldblock: Ausgezeichnet im wörtlichen Sinne
Ein kurzer Überblick über beispielhafte Architektur der Genossenschaft



Im Team gemeinsam stark
Das Team des Spar- und Bauvereins auf einen Blick

35

Impressum

„In der Wohnungswirtschaft sind die Genossenschaften der dritte Weg“

Professor Raffelhüschen beschreibt die derzeitige Situation im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Ursachen und Hintergründe. Die Genossenschaften können zwischen privaten Investoren und dem städtischen Wohnungsbau ihre einzigartige Position als den dritten Weg beziehen. Hier geht es nicht um „Non Profit“. Auch eine Genossenschaft will Nutzen. Aber sie will den Nutzen für ihre Mitglieder. Nachhaltig, gemeinnützig und zukunftssträftig.

Das Thema „Bezahlbares Wohnen“ ist ja hochaktuell. Sehen Sie einen Weg aus dem Dilemma? Was wäre der Weg, den man gehen müsste?

Prof. Raffelhüschen: Die Frage ist sicherlich nicht mit einer einzigen Antwort – sondern nur mit vielen verschiedenen – zu beantworten. Denn so einfach ist die Sache nicht. Wir können eigentlich nicht von bezahlbarem Wohnraum reden, solange wir nicht neuen Wohnraum bauen. Und ohne dass wir das Angebot ausweiten, wird der Wohnraum teurer werden. Tatsächlich bauen wir in Deutschland jährlich etwa 0,7 bis 0,8 Prozent des Bestandes neu. Gleichzeitig verfällt Bestand mit einem höheren Prozentsatz. Das heißt, wir bauen im Moment gar nicht zu – sondern wir bauen ab. Und wenn man sich dann wundert, dass die Mieten teurer werden, dann muss man irgendetwas ökonomisch nicht verstanden haben. Oder anders ausgedrückt: Wenn man das Angebot verknappt, wird es teurer.

Verstanden. Was sind weitere Herausforderungen?

Das Angebot wird nicht nur deshalb verknappt, weil wir nicht genügend bauen, sondern auch deshalb, weil wir nicht genügend Bauland

ausweisen. Wenn man sich ständig von ökologischen Theorien leiten lässt, dann wird es schwierig. Wir benötigen Bauland!

Und da sind dann die politischen Instanzen auf der kommunalen Ebene gefragt?

Genau. Aber es kommt noch etwas hinzu: Wenn man zwar Bauland ausweist, es aber mit 400, 500 oder 600 Euro pro Quadratmeter auspreist, dann kann man als Politiker keinen günstigen Wohnraum erwarten – denn man hat das Ganze ja künstlich verteuert. Ganz offensichtlich haben wir hierzulande die Weichen nicht richtig gestellt. Alle fordern günstigen Wohnraum. Aber wir handeln nicht so, wie wir reden.

Für Sie als Volkswirtschaftler: Ist es mit der Ausweisung von mehr bezahlbarem Bauland und mehr Bautätigkeit schon getan?

Nein, damit ist es natürlich noch nicht getan. Wir benötigen noch mehr. Wir müssen uns klarmachen, wie unsere Zukunft aussieht. Und die Zukunft ist in vielen Facetten gar nicht mehr Zukunft, sondern ist schon Vergangenheit. Nehmen wir den demografischen Wandel. Jeder redet von den demografischen Prozessen und dass da einfach weniger Köpfe da sind. Keiner redet davon, dass die „weniger Köpfe“ tatsächlich aber mehr Haushalte darstellen. Die Menschen

„Nutzwert für die Zeit bis zum Tod. Das ist eigentlich der Grundgedanke der Gegenseitigkeit einer Genossenschaft.“



...

leben vereinzelter. Dazu kommt, dass deutlich mehr Personen in ihrem Wohnraum verharren. Schauen Sie sich all die Witwen und Witwer an, die alleine auf 200 und mehr Quadratmetern wohnen und dort alleine ihre letzten Jahre verbringen. Wenn Sie sich das alles klarmachen, dann wissen Sie, dass die Wohnungsnachfrage tatsächlich – demografisch bedingt – nicht weniger wird, sondern ganz im Gegenteil: Wir rechnen damit, dass in den nächsten 15 bis 20 Jahren die Nachfrage jedes Jahr um 1 Prozent steigt. Wenn wir also jedes Jahr 1 Prozent dazubauen müssen und dabei gleichzeitig den Verfall von 2 Prozent ausgleichen müssen, dann heißt das, dass wir 2 bis 3 Prozent des Bestandes brauchen, um überhaupt die Nachfrage auf konstantem Niveau zu halten. Tatsächlich bauen wir derzeit aber nur ein Drittel von dem, was notwendig wäre. Wenn man sich das klarmacht, dann weiß

man, zumindest als Fachmann, dass die Mieten auch in Zukunft überproportional steigen werden. Das kann ja nicht anders sein.

Und wenn sich das Problem so einfach nicht lösen lässt, dann empfehlen einige Politiker, die Mieten zu deckeln. In Berlin zum Beispiel. Ist das ein Weg?

Wenn man das Angebot noch weiter herunterfahren will – dann ist das der Weg! Eins ist klar: Weder Gemeinden noch der Staat können das Kapital aufbringen, um 3 Prozent des Wohnbestandes jährlich zusätzlich zu bauen. Dazu benötigen wir privates Kapital. Und privates Kapital wird nur dann investiert, wenn es verlässliche Rahmenbedingungen gibt. Wenn man aber die privaten Investoren so verschreckt wie in Berlin, dann muss man sich nicht wundern, dass Berlin wahrscheinlich zu einer Stadt wird, die bald dem gleicht, was wir

schon einmal hatten: In Ost-Berlin quasi Verrottung der Innenstadt. In West-Berlin Rückgang nutzbarer Altbaubestände. Das wäre dann das Resultat der Politik, die man heute dort fährt.

Das werden natürlich die Politiker nicht gern hören. Suchen die Volksvertreter nicht einfach nur eine schnelle Lösung?

Ja, es ist eine schnelle Lösung. Eine Lösung, die kurzfristig den Markt für ein bestimmtes Klientel entspannt – langfristig ist sie allerdings Gift. Man muss im Falle von Berlin auch sagen: Berlin hatte eigentlich nie einen freien Wohnungsmarkt gehabt. Berlin ist in puncto Mieten die billigste Hauptstadt Europas. Wenn Sie versuchen, in Freiburg eine Wohnung für 7 Euro zu finden, dann werden Sie lange, lange suchen. Wenn man in Berlin 40 Prozent der Bevölkerung in Hartz IV hat, können diese Menschen den Wohnraum natürlich nicht bezahlen. Aber hier fehlt der industriepolitische Ansatz. Von der Wahrnehmung als industrielle Stadt, die Berlin früher ja einmal hatte, ist die Stadt weit entfernt.

Wäre das Modell der Wohnungsgenossenschaft ein Weg heraus dieser Situation?

Tatsächlich sind die Genossenschaften der dritte Weg im Bereich der Wohnungswirtschaft. Sie stehen zwischen privaten Investoren und dem städtischen Wohnungsbau. Die Genossenschaft will den Nutzen für ihre Mitglieder. Sie will eine Situation für ihre Mitglieder verbessern, die sonst nicht besserbar wäre. Dieser Gedanke war die Idee von den Pionieren der Genossenschaft wie Raiffeisen und vielen anderen. Die tragenden Säulen der Genossenschaften sind in Deutschland die Volksbanken und die Wohnungswirtschaft. Stütze der Wohnungswirtschaft waren auch die Selbstständigen – jeder selbständige Handwerker, jeder selbständige Bäcker oder Metzger hatte sein Mietshaus gebaut, um fürs Alter vorzusorgen. Das tun die heute immer weniger. Weil sie aufgrund der Mietgesetzgebung nicht mehr willens sind, das zu investieren. Die Genossenschaft war das zweite große Standbein, zusammen auch mit städtischen Unternehmen, und erfüllte den Zweck, sich gegenseitig zu nutzen. Das war ein wichtiger Gedanke in der Wohnungswirtschaft. So dass damals wir im Prinzip durch die Handwerker und die Genossenschaften eigentlich auf zwei guten, soliden Beinen standen. Beide Beine sind ins Straucheln geraten. Privat haben wir praktisch nur noch Großinvestoren, weil die Verwaltungskosten bei den Mietgesetzauflagen von kleinen Selbstständigen nicht geleistet werden können. Und auch einige Genossenschaften sind ins Straucheln geraten, weil sie altmodisch daherkamen und junge Menschen nicht mehr überzeugen konnten.



Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

ist Professor an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, er ist deutscher Wirtschaftswissenschaftler mit Ausrichtung auf Finanzwissenschaft und Sozialpolitik. Nach eigenen Angaben ist Professor Raffelhüschen ein Vertreter der Freiburger Schule und wirbt für eine Ergänzung des umlagefinanzierten Rentensystems durch eine kapitalbasierte Rente. Darüber hinaus forscht Professor Raffelhüschen im Bereich der Immobilienökonomie. Seit 2017 ist er Studienleiter der Deutschen Immobilienakademie an der Universität Freiburg.

Es gibt ja sogar Familien, die, obwohl sie es sich leisten könnten, auf Immobilien-eigentum verzichten, um eine gute Wohnung in einer Genossenschaft zu nutzen.

Die Entscheidung, ob ich mein Vermögen in Immobilien stecke oder in Fonds oder Aktien, liegt beim Einzelnen. Ich würde als Wissenschaftler sagen, der beste Rat ist, sein Vermögen zu verteilen. Man steht nur auf mehreren Beinen gut. Und je mehr, desto besser. Diversifikation ist der einzige Rat, den ich da geben kann. Wenn man zum Beispiel keine Kinder hat, wozu soll Eigentum da gut sein. Also nicht Eigentum für das Leben danach. Nutzwert für die Zeit bis zum Tod. Das ist eigentlich der Grundgedanke der Gegenseitigkeit einer Genossenschaft.

Es gibt ja sogar Wohnungen, die innerhalb einer Familie übertragen werden.

Natürlich ist auch der genossenschaftliche Gedanke, dass ich meine Kinder dazu animiere, ebenfalls Mitglied in der Genossenschaft zu werden – wenn die Kinder zum Beispiel in derselben Stadt wohnen.

Zum Thema Glücksforschung: Sind Menschen, die in ihrem eigenen Besitz wohnen, zufriedener als Menschen, die zur Miete wohnen?

Jeder, der Einfluss auf die Selbstnutzung hat, ist deutlich zufriedener als einer, der fremdbestimmt in seinem Wohnraum leben muss. Wenn ich meinen Wohnraum frei gestalten kann, bin ich deutlich zufriedener, als wenn ich das nicht kann. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau haben wir so eine Art Durchmischung. Ich bin nicht so frei wie in meinem Eigentum – ich bin aber dennoch deutlich zufriedener, als ich das als „normaler“ Mieter bin.

Können wir in Sachen bezahlbarer Wohnraum von Nordeuropäern lernen?

Kopenhagen ist deutlich teurer als Berlin – schwer zu sagen, was man da lernen kann. Die Kirschen in Nachbars Garten schmecken einfach immer besser. Aber der genossenschaftliche Weg ist etwas, was man in Skandinavien genauso wie in Deutschland mit Erfolg praktiziert.

Was wären Ihre Forderungen, um genügend bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu bekommen?

1. Wir müssen dafür sorgen, dass Private wieder in Wohnung und Immobilien investieren. Wenn wir das Kapital nicht dazu bringen – der Staat kann das nicht leisten.
2. Wir müssen auch den kleinen Selbstständigen dazu bringen, sein Mietzinsobjekt wieder als seine Altersvorsorge zu sehen und in Immobilien zu investieren.
3. Wir müssen die Mietgesetzgebung optimieren. Wenn kleine Vermieter drei, vier, fünf Jahre brauchen, um Mietnomaden aus der Wohnung rauszuklagen – dann wird es schwierig, sie zum Investieren zu bewegen.
4. Kommunen sollten nicht so heuchlerisch sein und so tun, als ob billiger Wohnraum auch dann möglich wäre, wenn die Flächen rar ausgewiesen werden und dann auch noch zu teuer sind.
5. Deutschland ist eine Kulturlandschaft. Hier ist kein Urwald und wir brauchen auch keinen mehr. Wir sind dicht besiedelt. Und daher benötigen wir auch nicht die Hemmschwelle, Flächen einmal wieder zu versiegeln. Da sollte man flexibler sein.

Hört sich eigentlich machbar an. Wo sehen Sie dann den Mietspiegel in Zukunft?

Wenn man heute Wohnimmobilien mietet, dann beträgt die Miete in Deutschland im Durchschnitt ca. 20 Prozent des Einkommens eines Durchschnittsverdieners. Mieten sind in Euro gemessen sehr teuer geworden. Aber wenn man sich anschaut, wie viel der Durchschnittsverdiener in den Generationen vor uns für seine Miete aufbringen musste, dann stellt man fest, dass der Durchschnittsverdiener in den 60er Jahren wie folgt kalkuliert hat: Ein Drittel für Essen, ein Drittel für Miete und ein Drittel für anderes. Das heißt, unsere Väter

und Großväter haben ein Drittel ihres Einkommens für Miete gebraucht. Wir benötigen ein Fünftel. Und beschweren uns.

Aber reicht ein Fünftel des Einkommens auch in München für die Miete?

München ist mit Freiburg zusammen eine der teuersten Städte Deutschland. Hier benötigt der Durchschnittsverdiener 31 Prozent seines Einkommens für Miete. Das heißt, wir sind in den teuersten Städten Deutschlands nicht teurer als damals. Münchener bezahlen im Verhältnis nicht mehr Miete als unsere Großväter in den 60er Jahren – und zwar damals in ganz Deutschland. Wenn wir die Erschwinglichkeitsindikatoren anschauen, dann sieht die Welt doch etwas anders aus.

„Wenn ich meinen Wohnraum frei gestalten kann, bin ich deutlich zufriedener, als wenn ich das nicht kann.“

Und der Mietspiegel in Berlin – wo geht da die Reise hin?

Wenn wir nach Berlin schauen: Die Bestandsmieten haben sich in den letzten 15 Jahren um 15 bis 16 Prozent nach oben bewegt. Die Preise für Neuvermietung dagegen über 100 Prozent. In Berlin haben die Menschen, die in ihrer Wohnung geblieben sind, aber gleichzeitig auch mehr als 15 Prozent Lohn-erhöhung bekommen. Das heißt für die Bestandsmieten in Berlin: Die Miete ist im Verhältnis zum Einkommen günstiger geworden. Nur die Neuvermietung ist nach oben geschossen.

Warum ist die Steigerung bei Neuvermietung so extrem?

Ganz einfach: Wenn ich als Vermieter die Bestandsmieten nicht erhöhen kann, sondern nur bei Neuvermietung zuschlagen kann, dann werde ich das notgedrungen wohl machen. Die Tatsache, dass die Neuvermietung so teuer geworden ist, liegt daher auch an Instrumenten wie der Mietpreisdeckelung. Könnte der Bestandsvermieter marktgerecht reagieren, wäre es anders. Das muss sich übrigens auch eine Genossenschaft klarmachen. Auch sie muss hin und wieder Bestandsmieten für langjährige Genossen erhöhen, damit neu hinzukommende Genossen nicht überproportionale Preiserhöhungen bezahlen müssen.

Herr Professor Raffelhüschen – vielen Dank für das Gespräch. O

Wohnungsnot war der Ausgangspunkt für eine große Idee



Einer der Gründungsväter war Pfarrer Dr. Josef Lehmann.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erreichte die Industrialisierung ihren Höhepunkt. In Ballungsgebieten wie Mannheim hatte sich die Zahl der Bevölkerung innerhalb eines Jahrhunderts verzehnfacht. Damals – in der frühkapitalistischen Marktwirtschaft – lag der Wohnungsbau ausschließlich in den Händen privater Investoren, denen es nicht um die Beseitigung der Wohnungsnot ging, sondern vorwiegend um Profit. Arbeiter mussten rund 30 bis 50 Prozent für Miete ausgeben und suchten daher finanzielle Unterstützung durch Untervermietung – oft auf Stundenbasis.

Die Hygiene war katastrophal

Immer mehr Menschen mussten sich eine Wohnung teilen. Hygienische Missstände führten sogar zu Epidemien. Zahlreiche Initiativen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden nicht aus reiner Nächstenliebe, sondern auch aus Sorge der wohlhabenden Bürger um ihre Gesundheit. Ab 1868 betrieb die Mannheimer Stadtverwaltung eine gezielte Eingemeindungspolitik, um Bauland zu beschaffen und neue Wohngebiete zu erschließen. Schwetzingenstadt, Neckarstadt und Lindenhof entstanden als am Reißbrett geplante Mietshausviertel.

Die Idee der Genossenschaft Spar- und Bauverein Mannheim
Einer der Gründungsväter war Pfarrer Dr. Josef Lehmann. Er hatte eine fundierte kaufmännische Ausbildung und in Berlin Philosophie

und Geschichte studiert. Er begeisterte viele Mitstreiter und sie beschlossen gemeinsam, den Spar- und Bauverein Mannheim zu gründen. Ihre Idee war einfach und revolutionär: *Der Spar- und Bauverein ist eine ausschließlich gemeinnützige Genossenschaft mit dem Zweck, Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen dauerhaft zu „billigen Preisen“ zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft verzichtet auf Spekulationsgewinn, da die Häuser dauerhaft in ihrem Besitz bleiben.* Am 3. März 1895 fand im Restaurant Prinz Max in H 3, 3 die Gründungsversammlung der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein Mannheim statt. Allein 24 Persönlichkeiten wurden in den Aufsichtsrat gewählt. Eine neue Ära konnte beginnen.

Für 4,2 Millionen Papiermark erhielt man eine Rentenmark (später in Reichsmark umbenannt).



Geschäftsanteile auf Ratenkauf

Dem Spar- und Bauverein gehörten bei der Gründung 105 Mitglieder an. Das waren vorwiegend Arbeiter und einfache Beamte. Doch bald schon traten auch bessergestellte Bürger bei, um die gute Sache zu unterstützen. Je Geschäftsanteil waren 300 Mark einzuzahlen. Dieser konnte in Wochenraten von je 30 Pfennig erworben werden. So hatten die Mitglieder 1000 Wochen (knapp 20 Jahre) Zeit, um ihre Geschäftsanteile im Ratenkauf zu erwerben.

Das erste Wohnhaus entstand 1907

Zwei Jahre nach Gründung erbaute der Spar- und Bauverein sein erstes Mietshaus in der Schwetzingen Vorstadt, Viehhofstraße 4. Schon ein Jahr später erwarb die Genossenschaft auch das nebenstehende Gebäude, Viehhofstraße 6. Die Straßenherstellungskosten übernahm auf Basis eines Stadtratbeschlusses die Stadt Mannheim. Geldgeber der Immobilie war Dr. Bernhard Herschel (Stifter des Herschelbades). Beide Häuser gibt es heute nicht mehr – sie fielen 1943 einem Bombenangriff zum Opfer. Das älteste noch erhaltene Bauwerk des Spar- und Bauvereins steht in der Neckarstadt in der Jean-Becker-Straße 6. 1909 besaß der Spar- und Bauverein dann schon 17 Wohnhäuser mit 127 Wohnungen und war jetzt ein ernstzunehmender Akteur auf dem Wohnungsmarkt in Mannheim. Die Werbeschrift aus dem Jahre 1909 belegt dies eindrucksvoll. 1913 verfügte die Genossenschaft dann über 30 Wohngebäude mit 221 Wohnungen. Der Erste Weltkrieg brachte alles zum Stillstand und bei Kriegsende 1918 fehlten in Deutschland laut Schätzung des Deutschen Städtetages etwa 800.000 Wohnungen. Aus dem Wohnungsmangel und den damit verbundenen Problemen der Gründerjahre wurde jetzt schon wieder ein Notstand.



Zum Ende des Krieges 1945 waren von 915 Wohnungen des Spar- und Bauvereins nur noch 439 vorhanden.

1918: Große Wohnungsnot

Der Staat griff ein und förderte gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften mit mehreren Millionen Mark. Doch trotz aller Bemühungen kam der Wohnungsbau nicht in Schwung. Dazu kam die Inflation in den 20er Jahren – die auch dem Spar- und Bauverein schwer zu schaffen machte. Die Problematik endete mit der Währungsreform am 15. November 1923. Für 4,2 Millionen Papiermark erhielt man eine Rentenmark (später in Reichsmark umbenannt) und es folgten sehr produktive Jahre von 1926 bis 1932. Der Spar- und Bauverein begann mit der Errichtung weiterer großzügiger Wohnungen im Lindenhof in der Schwarzwaldstraße, Haardtstraße, Meerwiesenstraße und Meeräckerstraße. Seit der Gründung 1895 hatte die Genossenschaft bis 1932 schon 92 Häuser mit 834 Wohnungen gebaut. Auftrag erfüllt – würde man heute sagen.

1932: Der Anfang vom Ende

Nach der Machtergreifung beschlossen die neuen Machthaber die Gleichschaltung der Bauvereinsbewegung und setzten die Vorstände der Genossenschaft kurzerhand ab. In der Folge kam die Bautätigkeit der Genossenschaft nahezu zum Erliegen. Kasernen, Flugplätze und aufwendige Verwaltungsgebäude genossen in den nächsten Jahren eben Vorrang. Ab 1942 begann die Zerstörung der Industriestandorte durch die Alliierten. Mannheim war ein solcher Standort und bis zum Ende des Krieges 1945 waren von 915 Wohnungen des Spar- und Bauvereins dann nur noch 439 vorhanden.

1945: Ein bescheidener Neubeginn

In den Nachkriegsjahren fehlte es am Nötigsten, nicht zuletzt an Wohnungen. Für einen Wiederaufbau zerstörter Häuser fehlte es jedoch an Materialien jeglicher Art. Doch der Spar- und Bauverein gab nicht auf. Schon im September 1945 traf man sich in der Wohlgelegenschule zu einer Generalversammlung

und stellte die Genossenschaft wieder auf die Beine. Es folgten harte Jahre. An echten Wiederaufbau war nämlich zu Beginn nicht zu denken. Erst 1948 – mit der Währungsreform – kam wieder etwas Stabilität in das zerstörte Land. Aber es fehlte an Kapital für den Wiederaufbau und daher konzentrierte sich der Spar- und Bauverein erst einmal auf die Instandsetzung beschädigter Wohnungen.

1957: Das Wohnungsbaugesetz II

Eine weitere Herausforderung war das 1957 erschienene Wohnungsbaugesetz II, das den genossenschaftlichen Wohnungsbau als zweitrangig behandelt. Auf dessen Grundlage musste der Spar- und Bauverein für seine Bauvorhaben einen größeren Anteil an Eigenmitteln zur Verfügung stellen als der staatlich geförderte Eigenheimbau.

Sonderfall – das Wohnhochhaus in R 7

Ein Glücksfall war das Wohnhochhaus in R 7. Hier erhielt die Genossenschaft Bundesmittel. Es galt als „begrenzt zuschusswürdig“. Das achtgeschossige Wohnhaus mit 20 zentralbeheizten Wohnungen und Aufzug war 1957 ein Meilenstein modernen Städtebaus. In diesem Jahr zählten bereits wieder 795 Wohnungen zum Bestand. Es herrschte Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft und die Entstehungskosten verdoppelten sich innerhalb weniger Jahre. Ende 1965 überschritt der Wohnungsbestand der Genossenschaft erstmals die 1000er-Marke.

Der Kampf um die Selbstständigkeit

Es fehlte nicht an Versuchen, das Schicksal der Genossenschaft von außen zu bestimmen. Die Verhinderung geplanter Verschmelzungen und das selbstständige Fortbestehen des Spar- und Bauvereins ist in erster Linie einem starken Aufsichtsrat zu verdanken. Immer wieder musste der Immobilienbestand modernisiert und instand gehalten werden. So erhielten zum Beispiel 1979 in der Neckarstadt-West 13 Häuser mit 109

Wohnungen Fenster mit Isolierverglasung. Viele Häuser der Genossenschaft wurden in den folgenden Jahren an die Mannheimer Fernwärme angeschlossen.

Die Liste lässt sich bis heute fortsetzen

Die kontinuierlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienbestandes kostet über die Jahre Millionen. Aber es handelt sich um gut angelegtes Geld, das im Immobilienbestand bleibt und nicht an Fremde ausgeschüttet wird.

Der zeitlose Gedanke ist geblieben:

Trotz aller wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen hat die Mannheimer Genossenschaft Spar- und Bauverein immer an ihren Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung festgehalten – und wird sich auch in Zukunft nicht davon abbringen lassen. ●

Das älteste noch erhaltene Bauwerk des Spar- und Bauvereins steht in der Neckarstadt in der Jean-Becker-Straße 6.



Das achtgeschossige Wohnhaus in R 7 mit 20 zentralbeheizten Wohnungen und Aufzug war 1957 ein Meilenstein modernen Städtebaus.



„Wir denken an die nächste Generation“

Was macht eine Genossenschaft wie den Spar- und Bauverein aus? *Ralph H. Puchta:* Ein großer Vorteil der Genossenschaft – gerade in der heutigen Zeit – ist, dass die Genossenschaft und ihr Eigentum immer von den Mitgliedern getragen wird. Dabei ist immer klar, dass jedes Mitglied und jeder Mieter, der bei uns sein Geld anlegt, weiß, wo es steckt. Er kann aus der Haustür gehen und an die Mauer klopfen und sagen: „Da steckt auch mein Geld drin.“ Ich war schon immer ein begeisterter Anhänger von Genossenschaften. Als ich mit Mitte 20 nach Mannheim kam, bin ich daher auch

gleich Mitglied im Spar- und Bauverein geworden und nicht allzu lange danach konnte ich in eine Genossenschaftswohnung auf dem Lindenhof einziehen.

War Ihre Wohnung noch im alten Schwarzwaldblock?
Genau. Daher konnte ich dann – viele Jahre später –, als über die Notwendigkeit eines Neubaus diskutiert wurde, auch wie ein selbst Betroffener mitreden und nachvollziehen, warum ein Neubau die bessere Alternative war.

Wie kamen Sie in den Aufsichtsrat?
Als engagierter Genosse bin ich jedes Jahr zur Mitgliederversammlung gegangen. Ich war

einfach eine Generation jünger als die damaligen Amtsträger und so haben sich die Kollegen damals wohl gesagt, den könnten wir doch mal ansprechen und fragen, ob er nicht bei uns im Aufsichtsrat aktiv mitgestalten möchte. Zuerst war ich nach meiner Wahl sieben Jahre Schriftführer, dann stellvertretender Vorsitzender und wieder etwas später wurde ich zum Vorsitzenden gewählt. Das war vor etwas mehr als 14 Jahren.

Wie groß ist der Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins?
Heute sind wir sieben Aufsichtsräte. Wir haben neben den Kaufleuten und Juristen auch Experten, die etwas vom Ingenieurwesen und

der Architektur verstehen. Diese Mischung ist optimal und macht uns schlagkräftig bei der Erledigung unserer vielfältigen Aufgaben.

Hat der Aufsichtsrat eine Strategie?
Unsere Strategie ist einfach: Wir wollen unsere Immobilien immer in einem möglichst guten baulichen Zustand halten, damit wir der nächsten Generation ein geordnetes Haus übergeben können. Darüber hinaus wollen wir unseren Bestand auch qualitativ mit Neubauten ergänzen und weiterentwickeln, um unsere Mieter und Mitglieder auch dabei zu unterstützen, die sogenannte zweite Miete, also die Nebenkosten, möglichst stabil zu halten oder gar Einsparungspotentiale zu nutzen. Daneben tragen wir mit unserem Konzept der energeti-

schen Gebäudesanierung auch mit einem bescheidenen Anteil zum Klimaschutz bei.

Nehmen wir einmal an, eine Fee kommt und Sie hätten drei Wünsche frei. Was wünschen Sie sich für den Spar- und Bauverein?
1. Dass die Kommune bei der Bauplatzvergabe auch an uns als Genossenschaft und kompetenten Konzeptpartner denkt.
2. Dass wir immer eine gute Nachbarschaft mit den Bürgern haben – auch wenn wir bauen oder renovieren.
3. Allen Kollegen in Vorstand und Aufsichtsrat immer ein glückliches Händchen, damit wir unseren Nachfolgern einen guten Wohnungsbestand übergeben können. ●



Ralph H. Puchta

Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim e.G.

Der Aufsichtsrat
Vordere Reihe (von links nach rechts): **Henning Hoffmann**, Diplom-Betriebswirt; **Ralph H. Puchta**, Diplom-Kaufmann, Vorsitzender; **Dr. Uta Christine Meeder**, Diplom-Kauffrau. Hintere Reihe (ebenfalls von links nach rechts): **Harald Thiele**, Diplom-Ingenieur Architektur; **Christina Laier**, Versicherungsfachfrau; **Stefan Kürschner**, Rechtsanwalt, Stellvertretender Vorsitzender; **Rüdiger Schmitt**, Diplom-Ingenieur



„Herausforderungen als Chance“

Thema Zukunftsplanung. Welche Anforderungen stellt die Zukunft an die Bauwirtschaft? Axel Gedaschko: Die hauptsächlichen Herausforderungen – aber auch Chancen – sind Klimawandel, Digitalisierung und neue Möglichkeiten des seriellen Bauens.

Dann beginnen wir doch mit dem Thema Klima. Wie werden wir den Klimaanforderungen der Zukunft gerecht? Ein großer Teil der Energie, die wir verbrauchen, geht beim Bau von Häusern verloren – das ist mit der Bereich, wo das meiste CO₂ entsteht. Dazu kommt dann die langjährige Nutzung der Häuser. Einige Bereiche sind bereits im Emissionshandel, andere werden künstlich reingenommen. Das bedeutet, die Unternehmen müssen sich aufgrund der CO₂-Bepreisung Gedanken machen über ihren Carbon-Footprint – denn sie werden einen Teil dieser Kosten schultern müssen. Wenn man weiß, dass verantwortliche Vermieter nur einen geringen Spielraum haben, aber diesen CO₂-Preis bezahlen müssen, dann ist der Vorteil der derzeitigen Niedrigzinsen plötzlich wieder weg. Das bedeutet, die Unternehmen haben einen starken Anreiz zu analysieren: Wo stehe ich und wie erreiche ich möglichst schnell das Ziel, meine Immobilien nahezu emissionsfrei zu bauen und zu betreiben?

Wahrlich keine kleine Herausforderung. Wie erreicht man das Ziel? Es gibt zwei Botschaften. Eine schlechte und eine gute. Die schlechte Botschaft ist: Wir werden das nicht über Maßnahmen zur Wärmedämmung erreichen. Das wird nicht

funktionieren. Es ist zu teuer und würde im Verhältnis Vermieter zu Mieter für massive Störungen sorgen. Die Kosten, die für Bestandsimmobilien aufgebracht werden müssen, sind zu hoch und die Einsparungen dabei zu gering. Hier besteht ein Delta, das die meisten Mieter nicht bezahlen könnten.

Und die gute Nachricht? Man kann es anders und sinnvoller machen. Der erste Ansatz heißt Efficiency first. Das bedeutet, man konzentriert sich auf das, was dem Mieter nahezu einen Ausgleich seiner Mehrkosten, nämlich durch geringere Heizungskosten, ermöglicht. Praktische Beispiele sind Fensteraustausch, Kellerdeckendämmung oder Dachgeschossdämmung – hier kann beim Mieter ein Großteil der entstehenden Kosten tatsächlich beim Heizen eingespart werden.

Das genügt aber doch nicht für das Erreichen des großen Ziels Emissionsfreiheit? Stimmt. Das große Ziel ist: Reduktion der CO₂-Emissionen um 95 Prozent bei bestehenden Gebäuden bis 2050, also nahezu emissionsfreier Gebäudebestand bis dahin – inklusive der energiebedingten CO₂-Emissionen beim Warmduschen. Übrigens: Ein Passivhaus benötigt heute mehr Energie fürs Duschen als fürs Heizen. Und da wir aufs Duschen nicht verzichten wollen, gibt es nur eine sinnvolle Lösung: die dezentrale Energieerzeugung. Sie ist CO₂-arm oder CO₂-frei – die Menschen müssen auf nichts verzichten. Doch es gibt noch rechtliche Hürden. Aber die sind bekannt und somit auch überwindbar und finanzierbar. Dieser Weg ist sozialer und günstiger als der Weg über übertriebene Dämmmaßnahmen bei Bestandsimmobilien.

Wir weisen seit Jahren darauf hin. Es scheint so, dass wir auf zunehmend mehr Verständnis stoßen.

Zusammengefasst heißt das, wir können durch dezentrale Energieerzeugung nahezu Klimaneutralität erreichen? Genau, das ist der Schlüssel – denn die große Herausforderung sind die Bestandsimmobilien.

Das zweite große Thema ist Digitalisierung. Warum hat dies auch auf die Wohnungswirtschaft großen Einfluss? Wenn Sie herkömmliches Wohnen mit digitalisiertem Wohnen vergleichen, dann ist das so, als ob Sie einen VW Käfer neben einen Golf 8 stellen. Es gibt Grundfunktionalität: Das Ding rollt. Stellen Sie die Heizung an, dann müssen Sie beim Käfer den Motor starten und nutzen damit die heiße Luft. Beim modernen Golf können Sie heute – wenn Sie das möchten – in ein vorgewärmtes Auto steigen, die Außenspiegel werden enteist und wenn Sie ausparken, warnt Ihr Auto Sie vor einem heranfahrenden Radfahrer und das Auto stoppt automatisch. Das kann der Käfer nicht. So ähnlich ist das heute mit dem Wohnen. Die Heizungsventile zum Beispiel, die wir heute noch haben, die stammen im Prinzip aus der Käfer-Zeit. Wenn Sie ein Fenster zum Lüften öffnen, dreht das Heizungsventil auf und pumpt Wärme in den Heizkörper. Es startet aufgrund der gemessenen kalten Temperatur eine Gegenreaktion. Das Ergebnis: Wertvolle Wärme verschwindet nach draußen. Anders bei einer schlaunen Technologie: Sie „erfährt“, wenn das Fenster geöffnet wird, und ab dem Augenblick regelt das Ventil die Energiezufuhr runter. Das ist nur eines von vielen Beispielen, wie Digitalisierung hilft, Kosten zu sparen.

Schön, wenn Technik dort einspringt, wo der Mensch es – vielleicht auch aus Bequemlichkeit – nicht selbst tut. Der zweite Bereich der Digitalisierung bezieht sich auf die Betreuung – gerade auch älterer Menschen. Betreuen kann man auf verschiedene Weise bewerkstelligen: mit Personen, Diensten oder mit dem Einsatz von intelligenter Technik. Nicht jeder kann auf eine pflegende Familie zurückgreifen und Dienste sind teuer und stehen obendrein nur nach deren festgelegtem Zeitplan zur Verfügung. Digitale Technik kann dem Menschen rund um die Uhr Unterstützung bieten und auf ihn „anpassen“. Wenn er vergessen hat, die Herdplatte auszuschalten oder wenn er stürzt und so weiter und so weiter. Durch die Digitalisierung ist dieser Dienst bezahlbar geworden. Zum Beispiel auch der Kontakt zu Familienangehörigen, wenn diese gerade woanders sind, ist kein unlösbares Problem. Digitalisierung sorgt dafür, dass Menschen länger im eigenen Zuhause leben können, dass sie sicherer leben und dass auch ihre Verwandten ihren Alltag ruhiger verbringen. Ein dritter Aspekt der Digitalisierung sind Services. Nehmen wir an, der Wasserhahn funktioniert plötzlich nicht mehr. Es ist Wochenende – ich erreiche keinen Handwerker und Montagmorgen muss ich arbeiten. Da gibt es für die Kommunikation heute schon Möglichkeiten: Man geht auf eine entsprechende Website. Dort meldet man den Schaden, das wird automatisch an den Installateur weitergeleitet und ist eine bestimmte Auftragshöhe nicht überschritten, wird automatisch ein Auftrag beim Installateur ausgelöst. Der Kunde bekommt daraufhin eine Antwortmail mit Terminvorschlägen. Alles automatisch. Solche Standardsituationen sind digital beherrschbar.

Ein ganz neuer Trend ist ja auch das serielle Bauen und Sanieren. Ja, hier liegen gewaltige Potentiale für unsere Zukunft. Eine Bemerkung vorweg: Ja, es gab Ansätze für serielles Bauen schon mal. Das war unter städtebaulichen Aspekten eine Sechss. Das wollen wir nicht wieder. Heute kann man viel abwechslungsreicher bauen. Und das Maß der Vorfertigung kann viel größer sein. Wir haben zum Beispiel einen Katalog erstellt, aus dem sich unsere Unternehmen bedienen können. Da kann zum Beispiel eine komplette Badkomponente vorgefertigt gebaut werden. Das bedeutet, wir können im Sommer bauen, im Winter bauen und bei Sturm und Regen. Die Teile werden in der Halle vorgefertigt. Mit einer Präzision, die wir auf der Baustelle nie hinbekommen würden. Mit weniger Verschchnitt – also auch ressourcenschonender.

Wie stelle ich mir das auf der Baustelle vor? Diese Baustellen verursachen wesentlich

weniger Schmutz, Ärger, Lärm und Dreck. Ein komplettes Gebäude kann wirklich in wenigen Wochen errichtet werden. Das Gleiche gilt auch für das serielle Sanieren. Das ist in Deutschland noch fremd. In den Niederlanden jedoch bereits 1000fach erfolgreich umgesetzt. Die Gebäude werden von außen gelasert und man stellt eine Art Technikschrack von außen an die Gebäude ran. Das macht auch die Bedienung und Wartung einfacher. Das Projekt wird vom Wirtschaftsministerium unterstützt. Wir hoffen, dass wir damit auch in Deutschland den Einstieg in die serielle Sanierung ermöglichen.

Wir wünschen gutes Gelingen. O



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Wir sind glückliche Mieter der Genossenschaft. Seit 44 Jahren“

Ingrid und Jürgen Kempf haben keinen Tag bereut. Seit März 1975 wohnen sie im Rheingauer Ring 46. Hier waren sie mit ihrem damals kleinen Sohn die ersten Mieter, die einzogen. Jürgen Kempf: „Wir konnten uns aussuchen, in welches Stockwerk wir einziehen wollten. Eine lange Zeit wohnte sogar meine Mutter nebenan und wir konnten ihr so etwas zur Hand gehen.“ Frau Ingrid Kempf schätzt das Grün rundherum und die fußläufige Nähe zu allen wichtigen Geschäften. Und auch das Finanzielle stimmt für die beiden nach wie vor. Jürgen Kempf: „Die Entwicklung der Mieten anderswo gibt unserer Entscheidung recht: In der Genossenschaft haben wir nur sehr moderate Mieterhöhungen. Und da kann niemand Eigenbedarf anmelden oder uns rausklagen.“





„Für Reparaturen einfach nur auf der Website melden – dann machen die das.“

Constanze South und Gerd Kellner sind beide berufstätig und die Woche tagsüber meist unterwegs. Bei der Wohnungssuche vor zehn Jahren war es dem Paar daher wichtig, dass sie sich in Sachen Wohnen praktisch um nichts kümmern müssen. Constanze South: „Selten, dass mal was war – und dann haben wir einfach den Reparaturauftrag auf der Website ausgefüllt und unseren Wunschtermin angegeben. Das klappte immer perfekt.“

...



„Ich habe mich sofort in die Wohnung verliebt.“ In der sehr großen Penthousewohnung mit zwei Bädern und einer großzügigen Dachterrasse im Schwarzwaldblock in Mannheims Lindenhof fehlt es an nichts. Grund genug für die ehemaligen Besitzer einer Eigentumswohnung, sich für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft zu entscheiden. *Frau Aichinger:* „Hier könnte im Alter sogar mal ein Pfleger wohnen und man hätte trotzdem noch genug Platz für sich. Ich hatte vor zwei Jahren einen Fahrradunfall und war daher einige Wochen auf einen Rollstuhl angewiesen. Bei der großzügigen barrierefreien Bauweise war das hier überhaupt kein Problem. Die Architektur ist einfach ausgezeichnet – im wahrsten Sinne des Wortes.“

„Jetzt bekomme ich einen Balkon 2 x 4 Meter. Mega!“

Mira Afelein ist erst seit drei Jahren in der Genossenschaft und vom ersten Tag an begeistert: „Vor dem Einzug wurde alles renoviert. Ich durfte dabei sogar einen großen Wunsch äußern. Ich fragte, ob es möglich wäre, einen großzügigen Durchbruch vom Wohnzimmer zur Küche zu machen. Das wurde geprüft, genehmigt und dann umgesetzt. Jetzt wird das Haus gedämmt und erhält sogar noch einen großen Balkon. Die Mieterhöhung dafür ist fair und das nehme ich gerne in Kauf.“



„Eine angenehme Hausgemeinschaft – auch für unsere Kinder.“

Die *Familie Dohmen-Hoffmann* wohnt mit zwei Kindern in einer großzügigen 5-Zimmer-Wohnung im Lindenhof. Entdeckt hat das Haus – noch im Rohbau – Familienvater Dr. Hoffmann auf der Fahrt zur Arbeit. Frau Dohmen schwärmt vom angenehmen Miteinander in der Hausgemeinschaft: „Im ersten Jahr wurden alle Mieter gleich von den Mietern im oberen Stock zu einem Silvester-Umtrunk eingeladen. In den folgenden Jahren hat dann immer ein anderer Mieter in seine Wohnung eingeladen. Wir mögen und wir schätzen uns alle, und unsere Kinder spielen gerne mit anderen Kindern aus dem Haus im Innenhof.“



„Mehr Bauland und schnellere Verfahren“

Herr Bresinski – Sie sind Vorsitzender des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Wohnungspolitische

Themen, wie beispielsweise der knappe Wohnraum in den Städten, sind immer wieder in den Schlagzeilen. Wie kommt es zum Run auf die Städte?

Peter Bresinski: Dafür gibt es sicher vielfältige Gründe. Das empirica-Institut hat zum Beispiel in einer in Fachkreisen viel beachteten Studie den Begriff der „Schwarmstädte“ geprägt. Damit wird das Phänomen beschrieben, dass bestimmte Altersgruppen sich Zugvögeln gleich in einer Stadt niederlassen. Die Städte bieten offenbar Anreize, die für diese Gruppen zu diesem Zeitpunkt besonders interessant sind. Die Menschen wissen, dort sind sie unter ihresgleichen. Das lässt sich etwa sehr deutlich in Städten ablesen, die in den letzten 15 Jahren eine Hochschule gegründet oder erweitert haben. Unabhängig von diesen Schwarmstädten kann man auch sagen, dass das Leben in Städten für immer mehr Menschen an Attraktivität gewonnen hat. Viele wollen zentral wohnen und nicht zur Arbeit oder in ihrer Freizeit in die Städte pendeln. Hinzu kommt: Wenn auf dem Land

erst einmal der Wegzug eine bestimmte Größe erreicht hat und die Versorgungsstruktur zurückgeht, wollen die Jüngeren schon gar nicht mehr bleiben.

Sollte man mehr Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau fordern?

Eine neue Gemeinnützigkeit, die sich an der im Jahr 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit orientiert, bringt für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften und kommunale Unternehmen keinerlei Vorteile, sondern nur Einschränkungen. Die meisten ehemaligen gemeinnützigen Bestandshalter zahlen immer noch keine Ertragsteuern und für vermietungsorientierte Genossenschaften gibt es seit 1990 ohnehin eine Sonderregelung. Außerdem dürfen gemeinwohlorientierte Unternehmen nicht auf Sozialwohnungen reduziert werden. Würde ihr Leistungsspektrum derart eng bemessen, ginge dies zu Lasten ihrer Wirtschaftlichkeit und ihrer Kompetenzen. Als moderne Unternehmen sind sie Immobiliendienstleister mit breitem Angebotsspektrum.

Ist der Mietendeckel der richtige Weg?

Meiner Meinung nach ist er ein falsches Signal. Mit der Diskussion über einen Mietendeckel wird überhaupt nichts erreicht – außer dass

die Investitionen zurückgehen. Dabei brauchen wir genau das Gegenteil: Anreize für Investoren, neue und auch preisgünstige Wohnungen zu bauen. Dafür ist ein Klima der Sicherheit unabdingbar. Die Erfahrungen von Ländern oder Städten, die einen Mietendeckel eingeführt haben, belegen eindeutig, dass genau das Gegenteil von dem erreicht wird, was beabsichtigt war. Stattdessen wird guter und bezahlbarer Wohnraum noch knapper. Geld für Modernisierungen und Neubau fehlt. Benachteiligt werden dadurch vor allem Menschen, die neu in eine Stadt ziehen. Für Vermieter ist es rentabler, freierwerdende Wohnungen zu verkaufen. Die Mietpreisbremse, die es seit 2015 gibt, hat leider auch nicht funktioniert oder aber diejenigen Mieter begünstigt, die sich eine hochwertige und damit teurere Wohnung leisten können.

Was sind Steuerungsmechanismen?

Zunächst einmal muss man zur Kenntnis nehmen, dass der Markt die Preise steuert. Solange hochpreisige Wohnungen ihre Mieter finden, kann der Preis nicht zu hoch sein, das ist ein einfaches ökonomisches Prinzip. Die aktuelle Politik suggeriert, jeder soll zu jeder Zeit an jedem Standort eine günstige Wohnung finden. Das geht einfach nicht und ist auch nie so gewesen. Nun kann man darüber

...

diskutieren, wann die Belastungsgrenze für die Nachfrager erreicht ist, also beispielsweise wie viel Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen angemessen erscheint. Aber dann muss man auch die Flächennachfrage berücksichtigen und dies mit einer wohlfahrtsökonomischen Bewertung versehen. Der Staat ist ja nicht unbedingt dafür zuständig, beispielsweise einem Zweipersonenhaushalt eine 120-Quadratmeter-Wohnung für nur 15 Prozent seines verfügbaren Einkommens in zentraler Lage zu garantieren. Wichtig ist, genügend in diesem Sinne angemessenen Wohnraum vorzuhalten. Wenn die Nachfrage dauerhaft hoch bleibt, dann hilft eben doch nur, mehr Wohnungen im preiswerten Segment zu erstellen. Mehr Wohnungen werden auf privaten Märkten genau dann erstellt, wenn die Rendite für die Investoren auskömmlich ist und andere Anlagen schlägt. Dafür muss ausreichend Bauland zur Verfügung stehen, welches dafür in Anspruch genommen werden kann. Leider gibt es aber nicht genug Bauland oder es dauert zu lange, bis es ausgewiesen wird, weil unsere inzwischen etablierten Beteiligungsverfahren völlig aus dem Ruder gelaufen sind. Zudem sind die Renditen im preiswerten Segment zu schlecht. In dem Moment, in dem der Gesetzgeber dem Investor für preiswerten Wohnraum über – zum Beispiel – Fördermöglichkeiten oder Sonderabschreibungen eine höhere Rendite zubilligt als im teureren Segment, werden die institutionellen Investoren reagieren. Leider setzt man nicht konsequent dort an, wo man schnell Effekte zur Sicherung bestehenden Wohnraums erzielen kann. Etwa indem man die Bildung von Studenten-Wohngemeinschaften unterbindet, die in Familienwohnungen oder Einfamilienhäusern residieren und völlig andere Quadratmeterpreise generieren als bei normaler Vermietung. Airbnb, die inzwischen eine neue Form der Projektentwicklung in zentralen Lagen hervorgebracht hat und gleichzeitig dafür sorgt, dass manche Städte von einer Touristenflut regelrecht überspült werden, muss bekämpft werden. Ein weiteres Mittel wäre ein Verbot, Wohnungen an die Börse zu bringen. Nichts gegen institutionelle Anleger mit Langfristperspektive in einer sozialen Marktwirtschaft: Aber börsennotierte Unternehmen unterliegen anderen Gesetzmäßigkeiten. Mit dem Verkauf der ehemals in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand befindlichen



Peter Bresinski

Seit 2003 ist der Diplom-Kaufmann Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbh Heidelberg und seit 2017 Vorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Bestände wird heutzutage eine neue Assetklasse geführt – siehe Vonovia, Deutsche Wohnen oder LEG. Das sind insgesamt über 500.000 Wohnungen, die in spätestens 10 Jahren für das preiswerte Segment komplett verloren sind. Vielleicht nicht dieselben, aber doch jene Politikvertreter aller Parteien, die damals diese Bestände auf allen föderalen Ebenen verkauft haben, fordern jetzt Mietendeckel und Ähnliches. In Berlin ist der Grad der Scheinheiligkeit in diesem Sinne besonders hoch. Ich empfehle, den Genossenschaften und kommunalen Unternehmen den Rücken zu stärken. Wenn sich deren Marktanteil ausbaut, ist schon Vielen geholfen.

Was kann man gegen Spekulantentum tun? Man denkt dabei unmittelbar an Mietpreisbegrenzungen, Baugebote, Zweckentfremdungsverbote und Ähnliches, also ordnungsrechtliche Maßnahmen. Das mag auch in manchen Fällen zeitlich begrenzt funktionieren. Aber all dies ist einerseits mit einem sehr hohen – und wie ich meine faktisch nicht leistbaren – Überwachungsaufwand verbunden und andererseits trifft man damit auch die rechtschaffenen Vermieter. Diejenigen, die nun plötzlich selbst ihre geringen Mieten nicht mehr anpassen können und dann mit notwendigen Investitionen unter Druck geraten. Ökonomisch bin ich nach wie vor der Meinung, dass die niedrigen Zinsen mit einem nicht zu unterschätzenden Anteil zu der Misere beitragen. Es fehlen stabile und risikoarme Anlagealternativen. Wenn die Zinsen steigen, werden sich die nicht klassischen Immobilieninvestoren aus dem Markt zurückziehen. Gegen das „Durchhandeln“ von Projekten hilft aus meiner Sicht nur

eine drastische Besteuerung beim Weiterverkauf. Alles andere ist eine Frage von Moral, sozialem Gewissen und allgemeinen Tugenden – das kann man rechtsstaatlich nur schwer verordnen.

Was sind die Vorteile der Konzeptvergabe? Ich finde die Konzeptvergabe prinzipiell gut, weil Kommunen hier Grundstücke nicht an denjenigen verkaufen, der den höchsten Preis bietet, sondern an den, der mit dem besten Konzept für die Fläche aufwartet. So kann zum Teil eine Preiswende am Wohnungsmarkt erreicht werden. Es sollen also Anbieter bevorzugt werden, von denen größtmögliche Stabilität und vielleicht auch gemeinwohlorientiertes Verhalten erwartet werden kann. Dazu gehören nach den kommunalen Gesellschaften vor allem auch leistungsstarke Genossenschaften. Leider haben die Kommunen nicht immer die Grundstücke im Eigentum, so dass die

Wirkung beschränkt ist. Manche Städte gehen deshalb schon den Weg, neues Baurecht nur noch dann zu schaffen, wenn sie alle Grundstücke kaufen kann. Der Weiterverkauf erfolgt dann zum Festpreis. Flankierend gibt es oft einen städtebaulichen Vertrag, der Quoten für preisbegrenzte Wohnungen und bestimmte Qualitäten vorsieht und der auch für zukünftige Erwerber gilt. Oder die Grundstücke werden nur noch im Erbbaurecht weitergegeben. Auch dies sind Mittel, Spekulationen zu verhindern.

Sind Genossenschaften ein Zukunftsmodell? Zunächst einmal sind sie ein Modell aus der Vergangenheit. Die Geschichte beginnt mit Victor Aimé Huber und Friedrich Wilhelm Raiffeisen und dem Genossenschaftsgesetz von 1889. Genossenschaft bedeutet: Man thesauriert die Gewinne und lässt die Mehrwerte den Mitgliedern zugutekommen. Bei

einer überschaubaren Rendite geht es stets um das Wohl der Mieter – der Genossen. Ich bin der Meinung, man sollte auch in Zukunft sehr deutlich auf seine Mitglieder schauen und seine eigene genossenschaftliche Identität bewahren. Dies bedeutet herauszustellen, warum man in einer Wohnungsgenossenschaft gut aufgehoben ist. Zu den Vorteilen gehören faire und bezahlbare Mieten, Mitbestimmungsmöglichkeiten und die Sicherheit, dass man praktisch unkündbar ist.

Inwieweit erfüllt der Spar- und Bauverein diesen Anspruch? Ich finde, der Spar- und Bauverein wird seinem genossenschaftlichen Anspruch voll und ganz gerecht. Auch deshalb, weil hier Veränderungen möglich sind, damit auch in Zukunft wirtschaftliche Stabilität gewährleistet ist. Es erfordert Mut, in einer Genossenschaft deutliche Veränderungen anzustoßen und

auch einmal ungewohnte Wege einzuschlagen. Vor diesem Hintergrund halte ich beispielsweise den Neubau des Schwarzwaldblocks in Mannheim für einen sehr gelungenen Transformationsprozess. Hier wurde den Mitgliedern der Genossenschaft erklärt: Wir können das Objekt nicht vernünftig sanieren, wir müssen den Block abreißen und neu bauen. Für die alten Mieter bedeutete dies zunächst einmal auszuziehen und dann wieder zu etwas höheren, aber fairen Mieten einzuziehen. Das war für den Spar- und Bauverein eine große Herausforderung. Aber auch mit meiner Erfahrung kann ich sagen: Genau so muss man es machen. Langfristig zahlt sich das für alle aus. Ich habe das Projekt vom Rohbau bis zur Einweihung verfolgt. Ich finde, dass es ein tolles Projekt ist, das Respekt und Anerkennung verdient.

Vielen Dank für das Gespräch. O





„Der Spar- und Bauverein ist einer unserer ältesten und besten Kunden.“

Dachdeckerei Körber bietet bereits in der dritten Generation Dachdeckerei, Spenglerei und Zimmerei – alles unter einem Dach. Vater und Dachdeckermeister Andreas Körber übergibt derzeit seiner Tochter Betriebswirtin Eva Körber die Aufgabe, das Unternehmen mit 36 Mitarbeitern ins digitale Zeitalter zu führen.

„Für unsere Stammkunden sind wir 24 Stunden erreichbar.“

Heizungsbau Senger ist seit 27 Jahren für Stammkunden – wie den Spar- und Bauverein und seine Mieter – rund um die Uhr zur Stelle. Der studierte Heizungstechniker Milanko Zuljevic und seine Frau Alexandra führen das Unternehmen mit 18 festen Mitarbeitern wie eine große Familie – hier kann sich jeder auf jeden verlassen.



„Wenn ich die Rechnung Sonntag in den Kasten werfe, ist Donnerstag das Geld auf dem Konto.“

Malermeister Wojtek Sapiha ist in Mannheim aufgewachsen und arbeitet seit sechs Jahren mit seinen fünf Mitarbeitern mit Begeisterung für den Spar- und Bauverein. Dazu gehören große Sanierungen genauso wie kleine Reparaturen, die der Chef oft selbst übernimmt.

„Kompetent, kostengünstig, freundlich und schnell zur Stelle.“

Sanitärmeister Wolfgang Krobitzsch kam wenige Wochen vor der Maueröffnung 1989 über Prag in den Westen. Seinen Meister hat er neben seiner Arbeit in der Abendschule gemacht und ist seit 2005 im Rhein-Neckar-Kreis selbstständig. Werbung benötigt der engagierte Sanitärmeister keine – die gute Mund-zu-Mund-Propaganda genügt vollkommen.





„Genossenschaftliche Wohnformen können der sozialen Spaltung entgegenwirken“



Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz

Der promovierte Jurist arbeitete von 1994 bis 1999 als Richter am Verwaltungsgericht Karlsruhe. Seine politische Laufbahn führte Dr. Kurz über den Vorsitz der SPD-Gemeinderatsfraktion bis 1999 zum Amt des Bürgermeisters für Bildung, Kultur und Sport in Mannheim, das er bis 2007 bekleidete. Seit 2007 ist Dr. Peter Kurz Oberbürgermeister der Stadt Mannheim. Darüber hinaus betätigt er sich in zahlreichen Ehrenämtern, unter anderem als Präsident des Städtetages Baden-Württemberg oder als Verbandsratsvorsitzender des vhw – Bundesverband für Stadtentwicklung und Wohnen.

quartier. Als Ziel ist definiert, dass gezielte Investitionen und Maßnahmen, wie geförderter Wohnungsneubau, für eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren sorgen werden. Rund 12.000 Wohnungen sollen bis 2030 neu errichtet werden. Alternative Wohnformangebote, wie etwa Mehrgenerationenhäuser und gemeinschaftliche Wohnprojekte, sollen deutlich zunehmen. Diese Vision wird bereits Realität auf den Konversionsflächen, wo wir die Chance haben, neue Quartiere zu planen. Beispielhaft dafür – und deutschlandweit in dieser Form einzigartig – ist das sogenannte Franklin-Zertifikat, ein Katalog von Kriterien, wie „Soziale Durchmischung“, „Inklusion“ oder „Energie und Mobilität“. Die Investoren müssen ein bestimmtes Maß dieser Kriterien erfüllen.

Wie sehen Sie die Zukunft der Wohnungsbaugenossenschaften in Mannheim?

Der genossenschaftliche Gedanke ist aktueller denn je. Der Gemeinschaftssinn, wie er in Genossenschaften zu finden ist, wird erkennbar neu belebt. Die Frage, wie „Teilen“ und gemeinsames Gestalten eine nachhaltige Stadtentwicklung positiv und zum gegenseitigen Nutzen aller Beteiligten gestalten lässt, ist auch eine Frage, die wir uns im Rahmen des Leitbildprozesses gestellt haben. Genossenschaftliche und andere gemeinschaftliche Wohnformen stabilisieren auch Stadtteile und können für die heute wichtige soziale Mischung sorgen und damit sozialer Spaltung entgegenwirken. ●

W

ie wird sich Mannheim in Sachen Einwohner entwickeln und wie wird die Stadt einer steigenden Wohnungsnachfrage nachkommen können?

Oberbürgermeister Dr. Kurz: Mannheim erwartet nach aktueller Prognose ein starkes Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren und zwar bis 2038 einen Anstieg um rund 23.350 Personen. Demografische

Veränderungen, Wanderungsbewegungen und die europäische Zinsentwicklung und die faktische Einstellung der sozialen Wohnungsbauförderung über Jahre haben zu einer Verknappung insbesondere bezahlbarer Wohnungen am Markt geführt. In anderen Städten noch weit deutlicher als in Mannheim. In Mannheim begegnen wir der herausfordernden Situation durch das Quotenmodell für preiswerten Mietwohnungsbau. Im Juni 2017 hat der Gemeinde-

rat das 12-Punkte-Programm für Wohnungsbau beschlossen, das mit Hilfe der Sozialquote von 30 Prozent die Quadratmeterpreise ab einer bestimmten Immobiliengröße der Wohnungen auf rund 7,50 Euro pro Quadratmeter deckelt. Durch die Tätigkeiten unserer Gesellschaften GBG und MWSP können wir auf die steigende Wohnungsnachfrage reagieren. Daneben sehen wir Genossenschaften ebenso als historisch wichtige und willkommene Akteure im Wohnungsmarkt.

Was ist die Vision für die Stadt Mannheim, ihre Entwicklung und ihre Positionierung unter Deutschlands Groß- und Mittelstädten?

Die Stadt Mannheim hat in einem breit angelegten Beteiligungsprozess gemeinsam mit über 2.500 Mannheimerinnen und Mannheimern, mit Unternehmen, Institutionen, Initiativen und Vereinen, Hochschulen, Selbsthilfegruppen und anderen das Leitbild „Mannheim 2030“ erarbeitet. Dabei waren die zentralen Fragen, wie die 17 globalen

Nachhaltigkeitsziele auf lokaler Ebene umgesetzt werden können und wie unser Leben im Jahr 2030 in Mannheim konkret aussehen soll. Basierend auf den Erkenntnissen und Ergebnissen des Leitbildprozesses wurden die bisherigen strategischen Ziele der Stadt Mannheim überarbeitet. Das Ergebnis ist das Leitbild „Mannheim 2030“. Der Gemeinderat hat dieses Leitbild im März 2019 verabschiedet. Im Leitbild geht es auch um die Themen Zusammenhalt und gutes Wohnen im Stadt-



„Ich plane jedes Haus so, als ob ich selbst einziehen würde“

Herr Forster, als Architekt sind Sie seit Jahren für den Spar- und Bauverein tätig. Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft?

Stefan Forster: Zunächst sind Genossenschaften die richtige Antwort auf die gegenwärtigen Probleme unserer Städte. In fast sämtlichen Großstädten und Ballungszentren, aber auch in mittelgroßen Universitätsstädten, sind die Mieten in den letzten Jahren rasant gestiegen, die Finanzierung einer Wohnung wird mehr und mehr zum Problem, gerade für Haushalte der Mittelschicht. Hinzu kommt die grassierende Spekulation mit Grund und Boden sowie die Gentrifizierung. Die Ursachen dieser Probleme mögen vielfältig sein, haben aber immer auch mit einem einseitig auf kurzfristige Gewinnorientierung ausgerichteten privaten Sektor zu tun. Gleichzeitig kann der öffentliche Wohnungsbau schon rein quantitativ den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht beheben – es braucht also dringend gemeinwohlorientierte private Akteure. Genossenschaften kommt hier eine besondere Funktion zu, da sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und so die kommunalen Wohnungsmärkte stabilisieren. Sie denken als Bestandhalter langfristig.

Wir finden in Genossenschaften wie dem Spar- und Bauverein immer wieder Partner, die mit uns auf Augenhöhe um die Qualität und Dauerhaftigkeit guter Wohnarchitektur ringen.

Was unterscheidet die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft von der mit einem klassischen Projektentwickler?

Genossenschaften denken nicht nur in langen Zeiträumen, sondern bauen vor allem für die eigenen Mitglieder. Sie investieren in ein qualitätsvolles Objekt, das dann auch eine Weile halten muss. Dieser Gedanke ist in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft leider verloren gegangen. In den meisten Fällen geht es heutzutage um schnellen Abverkauf und schnelle Rendite. Auch im Verhältnis zu uns als Architekturbüro wird dieses Qualitätsbewusstsein hochgehalten, ganz nach dem Motto „Wir machen jetzt mal was Vernünftiges zusammen“ – das ist ein typisches Element von Genossenschaften.

Arbeitet Stefan Forster Architekten mit mehreren Genossenschaften zusammen?

Neben unserer langjährigen Zusammenarbeit mit dem Spar- und Bauverein Mannheim sind wir seit einiger Zeit auch für die Düsseldorfer Genossenschaft WOGEDO tätig und haben für diese 2017 das Neubauprojekt



Stefan Forster

studierte Architektur an der TU Berlin und in Venedig. Er gründete 1989 das Büro Stefan Forster Architekten. Mit seinem Team aus rund 60 Architektinnen und Architekten zählt er heute zu den führenden Wohnungsbau-spezialisten in Deutschland.

Für den Spar- und Bauverein realisierte er von 2007 bis 2016 die Wohnanlage Schwarzwaldblock sowie 2011 das Wohn- und Geschäftshaus R7, das zugleich die Zentrale des Spar- und Bauvereins beherbergt. Aktuell im Bau befindet sich zudem das Mehrfamilienhaus am Lamey-garten, dessen Fertigstellung für 2021 geplant ist.

„Unterrather Straße“ mit 62 Wohnungen realisiert. Daran schließen wir aktuell mit einem zweiten Projekt an, das einen ganzen Straßenzug in der Hagener Straße mit insgesamt 16 Häusern umfasst. Hier führen wir gemeinsam mit der Genossenschaft ein Beteiligungsverfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort durch und haben damit sehr gute Erfahrungen gemacht.

Wie kam es ursprünglich zur Zusammenarbeit mit dem Spar- und Bauverein?

Der Beginn unserer Zusammenarbeit kam durch den gewonnenen Wettbewerb für den Neubau des Schwarzwaldblocks 2005 zustande. Unsere gemeinsame Aufgabe war es, den Schwarzwaldblock im Lindenhof, eine nicht mehr sanierungsfähige Wohnanlage, die in der Nachkriegszeit mit minderwertigen Baumaterialien wiederaufgebaut worden war, durch einen Neubau zu ersetzen. Mit dem schrittweisen Abriss und Neubau in vier Bauabschnitten konnten die Bewohner jeweils temporär umziehen und anschließend in die neuen Wohnungen zurückkehren. Diese Lösung erforderte sicherlich Mut. Es folgte der Neubau in R7 in der Mannheimer Innenstadt, ebenfalls ein gewonnener Wettbewerb. So arbeitet der Spar- und Bauverein kontinuierlich an der Erneuerung seines Immobilien-

„Wir sind erst zufrieden, wenn es die Bewohner auch sind.“

...

bestandes. Das finde ich beispielhaft. Als Nächstes folgte das Mehrfamilienhaus am Lameygarten, das sich gerade im Bau befindet.

Welche Qualitäten fordern Sie für ein Stadthaus?

Wir haben für uns einen Katalog von relativ einfachen Kriterien entwickelt, nach denen wir qualitätsvolle Architektur definieren. Das reicht von einer differenzierten und profilierten Fassade über eingeschnittene Eingänge (als Puffer zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnraum) bis zu integrierten Briefkästen und dem Schutz der Privatsphäre etwa durch Loggien. Besondere Sorgfalt verwenden wir auf die Materialisierung der Fassade. Nehmen Sie zum Beispiel eine massive Klinkerfassade im Vergleich zum billigen Wärmedämmverbundsystem. Die WDVS-Fassade sieht nach wenigen Jahren schäbig aus und muss nach 20 oder 30 Jahren komplett ersetzt werden, während der Klinkerstein ohne Weiteres hundert Jahre hält und über die Jahre und Jahrzehnte eine Patina entwickelt. Eine Klinkerfassade vermittelt auch eine gewisse Wärme, vertraute Haptik und zugleich Wertigkeit.

Was sind weitere Forderungen an einen guten Wohnungsbau im städtischen Raum?

Zunächst geht es darum, dass das Gebäude überhaupt städtischen Raum bildet und mit seinen Nachbarn – ganz so, wie vielleicht die Bewohner selbst – in einen Dialog tritt. Der Fassade kommt hierbei die Funktion zu, mit ihrer Materialität, Farbigkeit und Anmutung den öffentlichen Raum tatsächlich zu gestalten. Gerade im Sockelbereich tritt die Architektur in Kontakt mit den Bewohnern und Passanten und muss eine gewisse Eleganz und Robustheit ausstrahlen – der Sockel des Gebäudes soll Sicherheit vermitteln und darf keine Monotonie ausstrahlen, muss das Haus zugleich aber auch vor Beschädigungen und Vandalismus schützen. Ein sensibel gestaltetes Haus, bei dem man spürt, dass sich jemand Gedanken gemacht hat, bleibt in der Regel auch verschont vor respektloser Behandlung und Vandalismus – alleine schon deshalb,

weil es der Stadt etwas zu geben hat und einen Beitrag zum Stadtbild leistet. Im besten Fall entsteht dadurch – jedoch niemals durch ein einzelnes Bauwerk allein – eben Baukultur.

Sie haben vom Dialog des Hauses mit seinem Umfeld gesprochen. Wie kann das gelingen?

Auch hierbei kommt der Fassade eine entscheidende Rolle zu: Sie ist die Membran, die einerseits den Innenraum abschließt und schützt, zugleich aber auch das Innere zur Straße hin öffnet. Wenn die Fenster zu groß sind, kann unter Umständen die Privatheit der Bewohner nicht mehr ausreichend geschützt werden. Sind sie im umgekehrten Fall zu klein, wirkt das Haus abweisend und leblos. Ein Prinzip, das wir aus der Gründerzeit für unsere Architektur adaptiert haben, basiert auf großen Fensteröffnungen, die jedoch stets über eine Brüstung und eine eindeutige Rahmung verfügen. So entsteht der Eindruck von Eleganz und Großzügigkeit. In den Fünfzigerjahren wurde häufig der Fehler gemacht, zu kleine Küchen- und Badfenster einzubauen – nur die Wohnzimmer hatten damals etwas größere Fenster. Wir bevorzugten möglichst viele gleich große Fenster mit niedriger Brüstung. So wirken die Räume größer und heller. Davon abgesehen: Gute Nachbarschaft und Dialog mit dem Kontext bedeutet auch, dass ich nicht daherkomme und mich für den Größten halte und am lautesten bin. Wohnungsbau ist immer auch eine Folie für das städtische Leben. Private Gebäude sollen sich einfügen; lediglich öffentliche Gebäude wie das Rathaus, die Schule oder die Kirche dürfen aus diesem städtischen Gewebe durch ihre architektonische Gestalt heraustreten. Diese bewusste Einordnung nennen wir auch „normale“ Architektur. Eine Architektur mit Bezug zur Baugeschichte der Stadt, die ganz selbstverständlich in einen Dialog mit den umgebenden Gebäuden, Straßen und Plätzen tritt. Man kann das auch die „Qualität des Beiläufigen“ nennen. Das heißt, man läuft vorbei und nimmt unbewusst wahr, dass da etwas Schönes, Angenehmes ist. Das Gebäude drängt sich nicht auf und macht sich nicht wichtig.

Wie knüpft der neue Schwarzwaldblock an das vorherige Gebäude an?

Wir haben die ursprüngliche Geometrie, die Figur der umlaufenden Blockrandbebauung, und die architektonische Idee des genossenschaftlichen Wohnblocks übernommen. Allerdings muss man in der Stadtentwicklung manches auch in Frage stellen. Nicht alle Siedlungen der Nachkriegszeit sind erhaltenswert, viele wurden aus der Not heraus auch in schlechter Bausubstanz errichtet und sind heute nur mit sehr großem Aufwand zu ertüchtigen.

Wie viel Prozent Ihrer Wünsche konnten beim Schwarzwaldblock umgesetzt werden?

(lacht) Ich würde schon sagen, dass wir knapp neunzig Prozent umsetzen konnten. Sicherlich hätten wir uns eine Vollklinkerfassade wie bei R7 gewünscht. Nachdem auf dem Gelände Schadstoffe gefunden wurden, verteuerte sich der Bau aber um etwa eine Million – darauf mussten wir natürlich reagieren und die Fassade etwas weniger aufwändig planen, zumindest als Vorsichtsmaßnahme. Allerdings arbeiten wir auch stark bauherrenorientiert und haben auch eine Verantwortung für die finanziellen Folgen unserer Ratschläge. Als Wohnungsbau-Architekten ist unsere Haltung zugleich qualitätsorientiert und bodenständig – goldene Wasserhähne oder Marmorbäder sind insofern nicht so sehr unser Geschäft. Wir sind erst zufrieden, wenn es der Bauherr und die Bewohner auch sind. Sehr gefreut habe ich mich über Briefe von Mietern, in denen sie beschrieben haben, wie glücklich sie in den Wohnungen sind. Es gab sogar Familien, die ihre Wohnung verkauft haben, um in den Schwarzwaldblock zu ziehen.

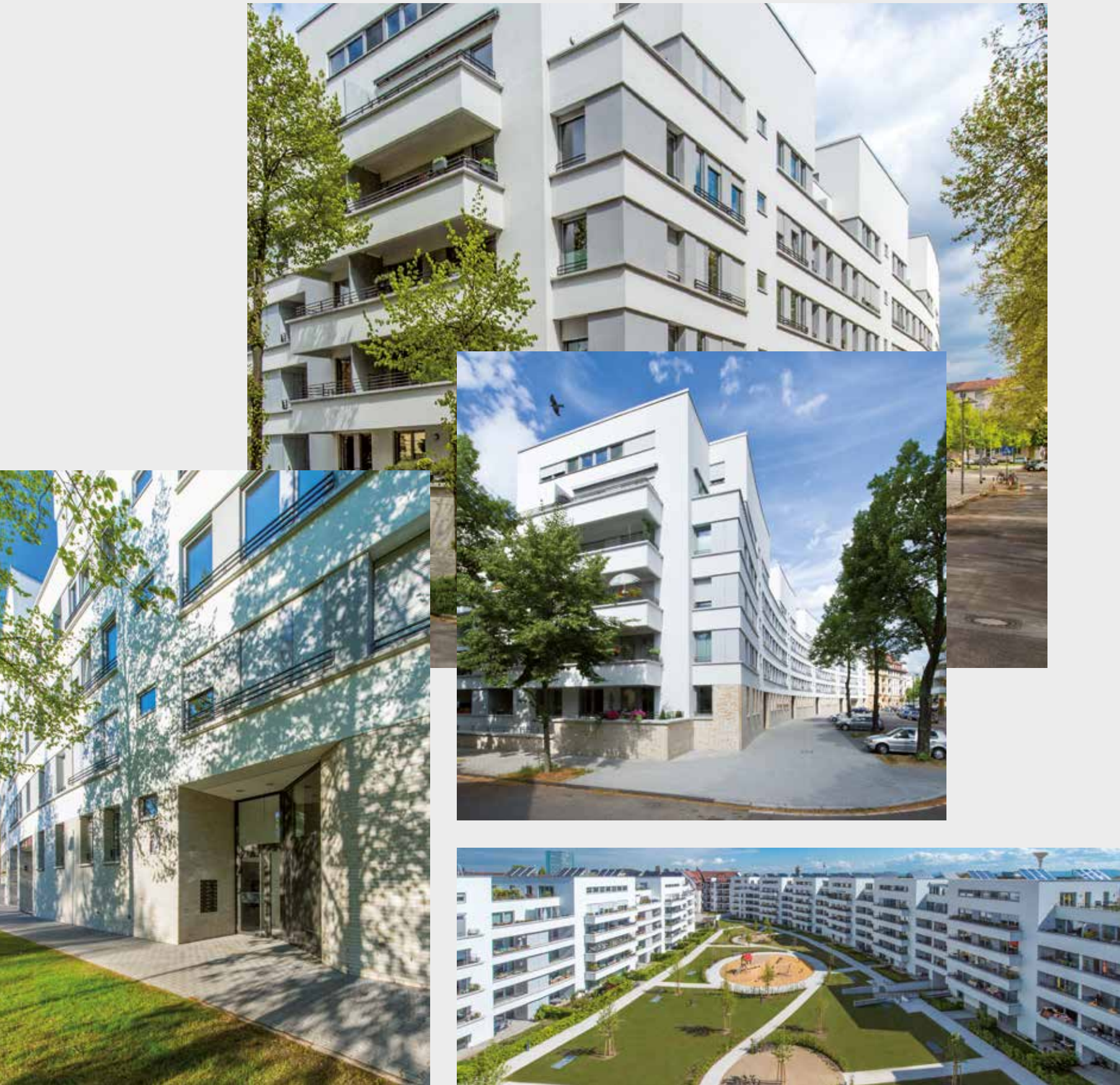
Für den Schwarzwaldblock haben Sie mit dem Spar- und Bauverein einen Preis erhalten ...

Unter anderem war der Schwarzwaldblock Finalist des Staatspreises Baukultur Baden-Württemberg. Auch in der Fachpresse wurde er vielfach als Paradebeispiel einer gelungenen Verdichtung und einer „Aufwertung ohne Verdrängung“ bezeichnet. Die Jury des Staatspreises lobte vor allem den zeitlosen und unaufgeregten Städtebau, aber auch die sozialverträgliche Bauabwicklung, die eine Rückkehr der Bewohner in das neue Objekt mit größeren, schöneren, vor allem aber auch durchgehend barrierefreien Wohnungen ermöglicht hat. Wir haben erreicht, dass es an der gleichen Stelle heute mehr Wohnungen – statt 190 sind es heute 235 – mit höherer Qualität zu nach wie vor bezahlbaren Mieten gibt. Wo vorher ein Garagenhof war, ist durch den Bau einer Tiefgarage ein kollektiver Raum entstanden – ein grüner Hof mit Spielplatz. Alles in allem ein großartiges Projekt, wie es eigentlich nur eine engagierte Genossenschaft wirklich stemmen kann. ●

Schwarzwaldblock: Ausgezeichnet im wörtlichen Sinne

Der Schwarzwaldblock erhielt zahlreiche Auszeichnungen. Das begann mit der vom BDA Mannheim für diesen Gebäudekomplex verliehenen „Hugo-Häring Auszeichnung 2011“. Im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs der Arbeitsgruppe GdW-BDA-DST wurde dem Projekt außerdem eine „Besondere Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012“ zuerkannt. Fast zeitgleich mit dem Bezug des letzten Bauabschnittes erhielt der Schwarzwaldblock die Nominierung für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2016 und wurde somit als eine der drei besten Lösungen für Planungs- und Bauaufgaben unserer Zeit im Bereich Wohnungsbau ausgezeichnet.





... **Schwarzwaldblock** Der Spar- und Bauverein setzt im bevorzugten Mannheimer Stadtteil Lindenhof mit der Neubebauung des Schwarzwaldblocks neue Maßstäbe. In zentraler Lage mit kurzen Wegen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Naherholungsgebiet Waldpark/Rhein entstanden 235 Genossenschaftswohnungen. Diese sind aufgrund ihrer zeitgemäßen Ausstattung, Wohnungsgröße und Grundrisse für ältere Menschen ebenso attraktiv wie für junge Familien. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei konzipiert und tragen damit den aus der demografischen Entwicklung resultierenden Anforderungen Rechnung. Tiefgarage, Aufzüge und eine großzügige Grünanlage im Innenbereich als Begegnungsstätte für Jung und Alt prägen zusätzlich die Qualität dieser Wohnanlage.

Im Eigentum des Spar- und Bauvereins stehen derzeit 1.520 Wohnungen in 134 Häusern, die sich ausschließlich im Stadtgebiet Mannheim befinden. Hiervon verfügt die Hälfte über eine vollständige Wärmedämmung und circa ein Drittel der Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Fast alle Häuser werden mit Fernwärme versorgt.



Gartenfeldstraße 35-37, Neckarstadt-West
Die Häuser sind Bestandteile eines denkmalgeschützten Ensembles, das Ende der neunziger Jahre aufwendig saniert wurde.



Neubau R 7 am Lameygarten
Das siebengeschossige Ensemble umfasst, neben der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft im Erdgeschoss, 34 Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage.



Sennteichplatz 1-5, Neckarau Die in Mannheim-Neckarau gelegenen zweigeschossigen Häuser verfügen über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Im Team gemeinsam stark



Manfred Wolf
Vorstand

Gabi Drescher
Leitung Rechnungswesen
und Sparabteilung

Florian Gropp
Heiz- und Betriebskosten

Bettina Gern
Telefonzentrale und Technik

Sarah Bäcker
Sparabteilung

Alexandra Wozniak
Leitung Technik

Nicole Lang
Spareinrichtung und
Mitgliederverwaltung

Markus Klos
Technik

Manuela Bartkowiak
Sekretariat und Vermietung

Der Spar- und Bauverein Mannheim auf einen Blick

Geschäftsstelle:
R7, 5 (Lameygarten)
68161 Mannheim

Rechtsform:
eingetragene
Genossenschaft

Gründung:
3. März 1895

Zahl der Mitglieder:
2.708

Zahl der Geschäftsanteile:
13.505

Wohnungsbestand:
134 Häuser
mit 1.520 Wohnungen
5 gewerbliche Räume
725 Garagen- und
Stellplätze

Telefon:
0621 12733-0

E-Mail:
info@spar-bau-ma.de

Impressum

Herausgeber:
Spar- und Bauverein Mannheim

Verantwortlich für den Inhalt:
Vorstand Manfred Wolf

Gestaltung:
Crossmark GmbH,
Frankfurt am Main

Konzeption und Interviews:
Niko Gültig

Creative Director:
Stefan Nigratschka

Fotografie:
Lisa Farkas, Frankfurt am Main

Druck:
Petermann GZW Druckerei und
Verlag GmbH, Bad Nauheim



www.spar-bau-ma.de

SPAR+BAUVEREIN
Gut und sicher wohnen – seit 1895