

Eine andauernde Erfolgsgeschichte – 100 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim

Mit einem Festakt beging der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim sein 100-jähriges Bestehen. 1909 gegründet um die Wohnungsnot zu lindern, nach 1945 einer der Motoren des Wiederaufbaus in der Stadt und heute ein modernes Unternehmen in dem sich der Genossenschaftsgedanke einer Renaissance erfreut, die unter anderem dadurch verstärkt wird, dass zu dem reinen Wohnungsangebot eine breite Angebotspalette im Bereich „Service-Wohnen“ hinzugefügt worden ist. Ein Portrait von Claudia Günther.



Verwaltungsgebäude Theaterstraße 7/8, Hildesheim

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts gehörte Wohnungsnot zu den Übeln, die in jeder Stadt vorhanden waren. In vielen Städten schlossen sich Genossenschaften mit dem Ziel, Wohnungen bauen zu lassen, zusammen. Es fehlte nicht nur ausreichender Wohnraum, sondern auch Wohnraum, der wenigstens ein Mindestmaß an Hygiene bot. Am 19. Februar 1909 war es auch in Hildesheim so weit, dass Persönlichkeiten, unter denen sich gediegene Herrschaften wie ein Architekt, ein Rechnungsrat und ein Geometer befanden, zu einer Versammlung einberiefen, auf der 131 Männer die Gründung einer Genossenschaft beschlossen. Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim war gegründet. Bereits im ersten Jahr seines Bestehens wurde mit dem Bau von vier Dreifamilienhäusern an den damaligen Randgebieten der alten Fachwerkstadt begonnen. Es entstanden großzügig geschnittene und repräsentativ ausgestattete Wohnungen, zu denen häufig auch Mansardenzimmer für die Diensthelfer der Beamten gehörten. Als die ersten Häuser Ende 1909 fertig waren, hatte sich die Mitgliederzahl bereits auf 261 nahezu verdoppelt. Bereits sechs Jahre nach der Gründung, im Jahr 1915, gehörten der Genossenschaft 132 Wohnungen in 32 Häusern. Dabei war die Bautätigkeit so konstant wie die Mitgliederzahl anstieg. Unter anderem mit dem frischen Kapital der neuen Mitglieder konnte auch der Weltwirtschaftskrise der 1920er Jahre getrotzt werden. Der BWV wuchs weiter. Zum 25-jährigen Jubiläum 1934 besaß der Beamten-Wohnungs-Verein bereits 703 Wohnungen in 132 Häusern. Seine 1300 Mitglieder hatten bis dahin 450.000 Reichsmark Eigenkapital und weitere 700.000 Reichsmark Spareinlagen in die 1910 gegründete Sparkasse eingebracht. Bis 1939 sind für den BWV eintausend Wohnungen gebaut und ganze Straßenzüge Hildesheims damit gefüllt worden. Die Gebäude des BWV sind im Gegensatz zu denen der historischen Innenstadt Hildes-

heims, die durch alliierten Bombenabwurf im März 1945 zu 90 % vernichtet wurde, mit nur geringen Schäden aus dem Zweiten Weltkrieg hervorgegangen. Zudem wurde die Genossenschaft in der Nachkriegszeit zu einem Motor des Wiederaufbaus. Viele Straßenzüge und ganze Viertel Hildesheims wurden bis in die 1970-er Jahre mit Häusern des Beamten-Wohnungs-Vereins bebaut, auch Gewerbebauten gehören zum Bestand. Heute nach 100 Jahren hat der BWV 5000 Mitglieder. Die Genossenschaft bewirtschaftet 3000 Wohnungen in 500 Häusern. Der Genossenschaftsgedanke erfreut sich einer Renaissance, die unter anderem dadurch verstärkt wird, dass zu dem reinen Wohnungsangebot eine breite Angebotspalette im Bereich „Service-Wohnen“ hinzugefügt worden ist.

Durch alliierten Bombenabwurf im März 1945 zu 90 % vernichtet

Claudia Günther im Gespräch mit BWV-Vorstand Wolfgang Dressler



Herr Dressler am 22.10. hat es einen Festakt anlässlich des 100-jährigen Bestehens mit Beteiligung von Politik und Wirtschaft gegeben. Das Grußwort sprach Sozialministerin Mechthild Ross-Luttmann, Verbandspräsident Bernd Meyer beleuchtete die Wohnungswirtschaft und Prof. Dr. Jürgen Keßler aus Berlin, hielt einen Fachvortrag über genossenschaftliches Wohnen, seine Tradition und Zukunftsperspektive. Zu den weiteren Ehrengästen zählten

Wolfgang Dressler

unter anderem Finanzminister Hartmut Möllring und Hildesheims Oberbürgermeister Kurt Machens sowie Landrat Reiner Wegner. Man hat den Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim gebührend gefeiert, auch seinen Wandel im Laufe der 100 Jahre.

Er bietet eine Reihe von außerordentlichen Leistungen im Bereich „Service-Wohnen“ an, wie wird das von den Mietern angenommen?

Wolfgang Dressler: Ganz hervorragend. Im Jahr 1998/99 wurde die erste Idee in Kooperation mit dem Arbeitersamariterbund begonnen. Ein Jahr später haben wir in der Oststadt den Mietertreffpunkt errichtet, ein Ansatzpunkt, um gegen die Vereinzelung der Mieter vorzugehen. Begleitet durch unseren Sozialarbeiter Gerald Roß ist der Mietertreff, z. B. für ältere Mieter in der Oststadt, mittlerweile zu einer Institution geworden. Täglich finden sich dort zwischen 50 und 60 Leute ein. Seit Mai 2008 konnte der Caritasverband des Kreises Hildesheim als Kooperationspartner hinzugewonnen werden, wodurch das Spektrum wiederum erweitert wurde. Außerdem werden kulturelle Veranstaltungen organisiert, z. B. Vernissagen oder Termine mit dem Stadttheater. Auch Mieter, die selbst künstlerisch tätig sind, haben dort die Möglichkeit, ihre Werke auszustellen. Dazu veranstalten wir Mieterreisen, z. B. Tagesausflüge wie auch einwöchige Reisen, die immer in kürzester Zeit ausgebucht sind. Weitere Dienstleistungen werden über unsere Kooperationen mit der Caritas angeboten. Es gibt eine Service-Nummer, über die man sich mal eine Getränkelieferung nach Hause bringen lassen kann, oder den Friseur oder Fußpfleger bestellt. Da muss man vertrauensbildende Maßnahmen einleiten, damit diese Leistungen weiter angenommen werden und wachsen können. Durch verschiedene Maß-

Zum Mietertreff kommen täglich bis zu 60 Menschen

nahmen muss dabei der Kooperationspartner immer im Bewusstsein der Mieter gehalten werden. Das geschieht bei uns dadurch, dass Mitarbeiter des Malteser Hilfswerks gemeinsam mit dem Caritasverband einmal in der Woche im Mietertreffpunkt sind. Dort lernen die Mieter sie dann kennen und können auf sie zugehen, wenn sie Bedarf haben, weil schon das Vertrauen da ist. Nach der Goldgräberstimmung im Bereich Altenheim/Seniorenwohnheim, die inzwischen der Vergangenheit angehört, ist unsere Zielsetzung, das Wohnen in den eigenen vier Wänden so lange wie es geht zu ermöglichen. Da sind wir ein fester Partner unseren Mietern gegenüber geworden. Außerdem führen wir altengerechte Wohnumfeldgestaltung durch. Altengerecht machen, das heißt barrierefrei gestalten. Wo Not am Mann ist, gehen wir die Sache an.

Auch in anderen Bereichen arbeitet der BWV zukunftsweisend.

Wolfgang Dressler: Ja, am 22. 9. stellen wir ein Projekt mit neuen Wohnformen in Hildesheim vor. Das geschieht in Zusammenarbeit mit dem vdw und der Diakonie Himmelsthür. Wir möchten Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinsam vorstellen. Durch die Zusammenarbeit in der Stiftung Himmelsthür (Anm.: Herr Dressler gehört dort zum Vorstand) sind gemeinsame Berührungspunkte entdeckt worden, die uns vorher nicht bewusst waren. Solche Einrichtungen wie die Stiftung Himmelsthür sollen zum Teil dezentralisiert werden. Menschen mit Behinderungen sollen in die Gesellschaft integriert werden. Die ersten Wohngruppen aus der Diakonie, unserem Partner, wurden am 4. September in unsere Wohnanlagen eingegliedert. Da entstehen 3-er-WGs in 4-Zimmer-Wohnungen und werden von der Diakonie in einer 24-Stunden-Betreuung begleitet. Die Bewohner der Diakonie sind seit über einem Jahr darauf vorbereitet worden und freuen sich jetzt sehr auf ihre Wohnung. Auf der Fachtagung werden wir über die ersten Erfahrungen berichten. Dort wird es auch von einem Vertreter der Diakonie ein Impulsreferat zu diesem Thema geben. Es werden Vertreter der Kirche, Bernd Meyer (Vorstandsdirektor des vdw) und die Staatssekretärin des Sozialministeriums Christine Harwighorst anwesend sein. Wir können in diesem Bereich für die Diakonie Himmelsthür ein verlässlicher Kooperationspartner sein. Die Wohnungswirtschaft kann dort einiges leisten. Sie hat immer etwas für die Älteren, d. h. auch für Leute mit Behinderungen getan. Die Wohnungswirtschaft ist bei solch einem Träger gefordert und kann in Niedersachsen und anderen Bundesländern als Partner fungieren. Man muss als Wohnungsunternehmen innovativ sein. Hier hat es aber tatsächlich der Zufall ergeben. Der nächste Versuch wird sein, Menschen mit Behinderungen in einem Wohnhaus zu integrieren, erst mal sind es ja verschiedene Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern in einem Stadtgebiet.

Welchen Ausblick gibt es für Hildesheim?

Wolfgang Dressler: Was bringt die Zukunft, vor dem Hintergrund der Marktsituation Hildesheim? Wir haben einen Mietermarkt, der typischerweise durch einen Angebotsüberschuss geprägt ist. Das Gutachten, das GEWOS (nach 2001 und 2004) jetzt neu für 2007 ausgearbeitet hat, zeigt als Ergebnis, dass es in unserer Stadt einen Angebotsüberschuss von 2400 Wohnungen bei insgesamt 53.000 Wohnungen gibt. Das sind nachweislich leer stehende Wohnungen, da die Zahl mit der EVI (Energieversorgung Hildesheim) durch eine Stromzähleranalyse abgestimmt worden ist. Schon die Gutachten, die im Vorfeld erstellt worden sind, zeigten an, dass es tendenziell schlechter wird. Dass es allerdings so rapide weitergeht, hätten wir nicht erwartet. Die Finanz- und Wirtschaftskrise kommt zu dem Problem hinzu. Hildesheim ist davon betroffen, weil hier und in der Region viele Zulieferfirmen der Autohersteller sind. Die Aussichten sind diesbezüglich ja eher schlecht. Dazu kommt, dass die Bestrebungen, die Einwohnerzahl der Stadt dauerhaft über 100.000 zu halten, (Programm 100+) nicht zu fruchten scheinen. Die Prognose für 2020 liegt jetzt bei 97.000 Einwohnern. Leider wird Hildesheim den Nimbus der kleinsten Großstadt Deutschlands damit verlieren.

Auch in anderen Bereichen arbeitet der BWV zukunftsweisend. Wolfgang Dressler: Ja, am 22. 9. stellen wir ein Projekt mit neuen Wohnformen in Hildesheim vor. Wir möchten Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderungen. Durch die Zusammenarbeit in der Stiftung Himmelsthür sind gemeinsame Berührungspunkte entdeckt worden, die uns vorher nicht bewusst waren. Solche Einrichtungen wie die Stiftung Himmelsthür...

in Hildesheim haben wir einen Mietermarkt, 2400 sind zu viel am Markt

Hildesheim hat ein schwieriges Umfeld, denn der Südkreis ist strukturschwach.

Wolfgang Dressler: Genau. Wir sind deswegen immer wieder auf der Suche nach Marktnischen. Was kann man tun, um diesen Markt zu beherrschen? Dauerhaft wird er schrumpfen. Die Wachstumsmöglichkeiten im Mietsektorbereich sind durch Modernisierung noch zwei Jahre gegeben, danach müssen wir mit dem auskommen, was wir haben, wenn wir nicht neue Marktnischen besetzen. Bei einem Markt, der von Angebotsüberhängen geprägt ist, ist das schwierig. Es wird in Hildesheim wie in anderen Städten ein Verdrängungswettbewerb stattfinden. Wir als institutionelle Anbieter sind da besser aufgestellt als der private Wohnungsmarkt, in dem die Immobilie eher als Renditeobjekt gesehen wurde und nun bemerkt wird, dass da etwas getan, d. h. investiert werden muss. Da haben wir einen Vorsprung und das sieht man auch, wenn man durch die Stadt fährt.

Was beeinflusst den hiesigen Wohnungsmarkt sonst?

Wolfgang Dressler: Da sind z. B. die beiden Kasernen, die aufgegeben worden sind. Die müssen städtebaulich verwertet werden. Dazu kommt das ehemalige Industriegelände „Phoenix“, dort engagiert sich ein Privatinvestor. Das sehe ich aber eher kritisch. Außerdem wurden durch unseren ehemaligen Stadtbaurat zwei Flächennutzungspläne erstellt für zwei Baugebiete an den Randbereichen der Stadt. Auch das sehe ich sehr kritisch, offenbar hat die Stadt aber inzwischen Abstand davon genommen. Der Investor hatte mit zu erwartenden Quadratmeter-Mieten kalkuliert, die in Hildesheim in diesen Gebieten für Geschosswohnungsbau nicht annähernd realistisch waren. Im Reihenhausesektor wäre das eventuell möglich gewesen, aber dafür war die Lage nicht prädestiniert. Der Investor hat sich inzwischen zurückgezogen. Das andere Baugebiet ist offenbar am Widerstand der dort in der Nachbarschaft Wohnenden gescheitert. Es ist keine Frage, dass Kasernen, die nicht mehr genutzt werden oder offengelassene Industrieansiedlungen verwertet werden müssen, aber man sollte in diesen Zeiten keine zusätzlichen Baugebiete in städtischen Randlagen ausweisen. Auch wenn inzwischen wieder vermehrt Menschen in die Stadt zurückziehen möchten, stellt sich nun für diese das Problem, hier vor allem für die im südlichen Kreis Hildesheim Wohnenden, dass sie für ihre Immobilie keinen Käufer finden.

Wie sieht Ihre Leerstandsentwicklung hier aus?

Wolfgang Dressler: Der Markt muss dazu differenziert betrachtet werden. Der BWV hat einen Leerstand von 1-1,5 % bei ca. 3.000 Wohnungen. Damit kann man wunderbar leben. Wir haben aber sehr unterschiedliche Lagen in Hildesheim. Einige Wohnungen liegen in Gebieten, die sozial in Verruf gekommen sind. In solchen Lagen bietet es sich an, neue Wohnformen einzurichten, das wurde aber auch alles im Vorfeld geprüft. Im Kleinstwohnungsbereich, den 1- und 2-Zimmer Wohnungen ist die Nachfrage deutlich stärker als das Angebot. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen kommt es sehr auf die Lage der Wohnung an, da schauen die Leute zuerst auf die Miethöhe, weil oft gespart werden muss. Interessanterweise werden jetzt Wohnungen nachgefragt, von denen man es früher nicht vermutet hätte. Der Beamten-Wohnungs-Verein hat in der Zeit von 1909 bis 1939 1.000 Wohnungen gebaut. Anders als heute hatten Beamte in dieser Zeit Hausangestellte, für die zusätzlich ein Zimmer, z. B. eine Dachmansarde, bereitgehalten werden musste. So sind das Wohnungen von 120 bis 160 qm Wohnfläche, die jetzt wieder zunehmend nachgefragt werden. Nachfrageüberhänge haben wir außerdem im Bereich der Einfamilienhäuser. Die dreizehn Reihenhäuser, die wir vor vier Jahren angeboten hatten, waren vor dem ersten Spatenstich vermietet. Viele Menschen möchten sich nicht durch den Kauf einer Immobilie festlegen, auch wenn sie es finanzieren könnten, weil sie unter anderem beruflich flexibel bleiben möchten. Ich nehme an, dass das damit zu tun hat, dass in Hildesheim keine „Konzernmutter“ ansässig ist, sondern nur Filialen, Dependancen usw. In diesem Bereich haben wir also momentan Zuwächse. Leider fehlen uns die Grundstücke, um augenblicklich reagieren zu können. Da sehen wir aber zu, dass wir da vorankommen. Was auch interessant ist, allerdings nur als Marktnische, sind neue Wohnformen, über die wir bereits gesprochen

Phoenix AG ist der moderne Name eines 1856 in Hamburg-Harburg gegründeten Unternehmens der Gummiindustrie. 2004 wurde die Phoenix AG von der Continental AG, Hannover aufgekauft und sollte mit einer Continental Tochter verschmolzen werden. Gegen Ende des Jahres 2006 wurde das Werk in Hildesheim endgültig geschlossen.

Der BWV hat einen Leerstand von 1-1,5 % bei ca. 3.000 Wohnungen

haben. Dazu wollen wir Wohnformen wie 50+ oder das Mehrgenerationenhaus anbieten. Hier gibt es inzwischen fünf Vereine, die das umsetzen möchten. Da sind wir am Ball und haben ein 1A-Grundstück gekauft, um das in einem beschränkten Architektenwettbewerb mit einem der Vereine zu planen und zu sehen, ob man das realisieren kann.

Wie sehen Ihre derzeitigen Projekte aus?

Wolfgang Dressler: Wir müssen nach wie vor Geld verdienen. Wir können nicht nur in den Bestand investieren, z. B. für den Klimaschutz. Wir können auch nicht jedes Haus einpacken und somit aufwerten. Damit würden wir unwirtschaftlich handeln. Man kann höchstens 1 % Rendite erwirtschaften aus diesen Investitionen. Das kann der Besamten-Wohnungs-Verein die nächsten 20 oder 30 Jahre nicht durchhalten. Wir gehen deshalb gezielt in den Gewerbebau. Wir haben einen Schuhfachmarkt und einen Heimtextilienfachmarkt umgesetzt. Zurzeit sind wir dabei, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. D. h., es sollen zwei Einzelhandelsketten, eine Bäckerei und eine Gärtnerei mit einem breiten Sortiment die Infrastruktur unserer dortigen Wohnanlagen dort verbessern. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, wieder fußläufig einkaufen zu können. Das ist für uns ein Weg, den die Wohnungswirtschaft gehen muss. Wir haben früh bemerkt, dass dies das Genossenschaftswesen verbunden mit unserem Fördervertrag bei den derzeitigen Marktverhältnissen erfordert. Wir müssen Wohnungen anbieten, die sich unsere Genossenschaftsmitglieder leisten können und die Vorzüge gegenüber der Konkurrenz bieten. Trotzdem gibt der Beamten-Wohnungs-Verein in jedem Jahr ca. 10 Mio. Investitionssumme aus, um die Wohnungen zu sanieren. Auch das ist bei der Größe unseres Unternehmens eine Zahl, die sich sehen lassen kann. Von jedem Euro der an Miete gezahlt wird, investiert der BWV 70 Cent wieder in den Bestand. Das schafft sonst kaum einer. Das sind weit über 40 Euro pro qm im Jahr und davon profitieren natürlich die Mieter und Mitglieder. Es hat sich inzwischen herumgesprochen: Wer bei uns wohnt, wohnt gut. Wir bieten eine hohe Qualität, die in Hildesheim sicher einmalig ist.

Für die energetische Sanierung geben wir ca. 2 bis 3 Mio. pro Jahr aus. Zurzeit wird bei uns eine Wohnanlage nach den Maßstäben des KfW-Effizienzhaus 100 modernisiert. Dabei muss genau überprüft werden, ob es sich bei den einzelnen Objekten lohnt. Bei Bauten der 1960-er Jahre, deren Qualität, was den Energieverbrauch anbelangt, zu wünschen übrig lässt, werden wir tätig und sanieren effizient. Im Übrigen liegen alle unsere Häuser laut Energiepass im grünen Bereich. Die Häuser aus den ersten Jahren des Beamten-Wohnungs-Vereins haben eine Mauerstärke von 38 cm. Ansonsten ist es schwierig, diese Denkmäler energetisch zu verbessern. Natürlich werden die Fenster ausgetauscht und die Dächer neu eingedeckt. Ebenso werden die Dächer und die Kellerdecken gedämmt. Und das Wichtigste ist die Heizanlage.

Bei den großen Investitionen, die Sie tätigen und Ihrer Verbundenheit zur Stadt Hildesheim, wie sieht es da mit den Vorleistungen aus. Woher gewinnen Sie die?

Wolfgang Dressler: Das ist keine Frage. Wir sind ein Motor für die hiesige Wirtschaft, natürlich unterstützen wir dort die Arbeitgeber, so dass für viele die Sicherheit der Arbeitsplätze mit getragen wird. Dabei müssen wir eine Einschränkung machen. Wir haben selbst einen Handwerksbetrieb, einen Bauhof mit 20 Mitarbeitern; in der Wohnungswirtschaft Ende der 80-er Jahre, als die Gemeinnützigkeit aufgehoben wurde, das liebste Kind, das verstoßen wurde. Diesen Weg haben wir nie beschritten, auch mein Vorgänger hatte sich nie dazu entschließen können. Wir haben Ende der 90-er Jahre diesen Geschäftsteil weiter ausgebaut, ohne die Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren. So wurden Neueinstellungen zu marktüblichen Konditionen getätigt. Insgesamt sind heute wieder 20 Handwerker beschäftigt, davon sechs im Reparaturbereich. Wir sind der einzige Wohnungsanbieter in Hildesheim, der diesen Service bietet, dass nach einem Anruf der Handwerker sofort kommt und hilft. Gerade bei einer Genossenschaft und einem Durchschnittsalter von 56 Jahren unter den Mietern, ist das Sicherheitsbedürfnis beson-

Wir gehen deshalb gezielt in den Gewerbebau

Insgesamt sind heute wieder 20 Handwerker beschäftigt, davon sechs im Reparaturbereich

ders groß und diese Menschen sind sehr froh, wenn sie dann denjenigen Handwerker, den sie sich wünschen, auch bekommen. Da wird dann auch mal eine Tasse Kaffee zusammen getrunken. Andererseits kann eine Genossenschaft nur 100 Jahre werden, wenn auch die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verloren wird. So zahlen wir zwar unseren Handwerkern den marktüblichen Arbeitslohn, aber wir profitieren davon, dass wir nicht die Umsatzsteuer von 19 % vom Lohn abführen müssen.

Wir haben eine Fluktuationsrate von 12 %. D. h. in den Wohnungen haben manchmal 30, 40 oder 50 Jahre die gleichen Mieter gewohnt. Wir bauen im Jahr durchschnittlich 150 bis 160 Wohnungen um. Bei den besonders kostenintensiven Gewerken – wie Heizungs-, Sanitär- und Malerarbeiten – sind wir dann mit unseren eigenen Handwerkern wirtschaftlich im Vorteil. Das wird strikt organisiert, die Leute sind froh über ihren Arbeitsplatz und ihre Arbeit ist durch ihre höhere Identifikation mit uns besser.

Wir bauen im Jahr durchschnittlich 150 bis 160 Wohnungen um

Wird der Genossenschaftsgedanke auch gelebt oder wird der Genossenschaftsanteil, den die Mieter zahlen müssen, eher als eine Art Mietkaution gesehen?

Wolfgang Dressler: Der Gedanke lebt wieder auf. Wenn Sie kürzlich bei unserem Mieterfest dabei gewesen wären, Sie können das aber auch in unserer Mieterzeitschrift lesen, hätten Sie gesehen, dass fast 3000 Leute das Fest besucht und das Miteinander gelebt haben. Mit großem Erfolg haben wir ein buntes Programm in Zusammenarbeit mit Radio Tonkuhle zusammengestellt. Wir feierten bis nach Mitternacht und solch ein jährliches Mieterfest veranstalten wir seit nun zehn Jahren. Auch die Mitarbeiter sind sehr engagiert dabei und stehen in entsprechender Kluft hinter jedem Stand. Man öffnet sich und dieses Miteinander sorgt für große Sympathie. Ein Mieterfest allein reicht da natürlich nicht aus, aber wenn Sie alle Leistungen wie Mietertreff und das Service-Paket zusammen nehmen, dann wird auch dieses Genossenschaftsgefühl immer weiter entwickelt. Es ist zurzeit eine Renaissance des Genossenschaftsgedankens erkennbar und das äußert sich zuerst im Bestand. Die Hausgemeinschaften sind intakt, wachsen zusammen. Aber auch die Gruppen der neuen Wohnformen finden den Genossenschaftsgedanken interessant. Der Unterschied liegt zwischen „Ich bin kein Mieter“, „Ich bin kein Wohnungsinhaber“ aber „Ich bin doch ein Eigentümer davon“. Hier haben die Mieter Möglichkeiten mitzuarbeiten. Wir werben in jedem Jahr dafür, neue Mitglieder für die Vertreterversammlung zu gewinnen. Das funktioniert aber auch nur, wenn dieses Amt entsprechend gewürdigt wird. Dazu veranstalten wir z. B. eine Informationsfahrt - was hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr getan? Vertreter zu haben, gehört zwar zum Regularium, aber es gehört auch dazu, mal an Kleinigkeiten zu denken und ein kleines Dankeschön zu Weihnachten nach Hause zu schicken, um das (Ehren-)Amt entsprechend zu würdigen. Man sieht, dass die Mitglieder, die Vertreter sind, dieses Amt gerne ausüben. Sie gelten für Dinge in der Nachbarschaft als erste Ansprechpartner und sind unwahrscheinlich wichtig.

Herr Dressler, gibt es etwas was Sie sich von der neuen Bundesregierung für Wohnungsgesellschaften wünschen würden?

Wolfgang Dressler: Es ist schon einiges getan worden, z. B. wurden KfW-Finanzierungsmöglichkeiten geschaffen. Das reicht aber noch nicht. Wichtig wäre es, größere Mieterhöhungsspielräume zu ermöglichen. Laut BGH darf man augenblicklich das Doppelte der Energieeinsparung auf die Miete umlegen. Zum einen ist das sehr schwierig und umständlich zu errechnen, zum anderen reicht es nicht aus. Wir erhöhen z. B. die Miete maximal um 20 bis 36 Euro, das ist bedeutend zu wenig.

*Unternehmenssitz: Hildesheim
mit rd. 104.000 Einwohnern
Bilanzsumme: 61 Mio. Euro
(Buchwert)
Verkehrswert: 180 Mio. Euro
Rechtsform: Genossenschaft
Mitglieder: rd. 5.000
Kunden: rd. 12.000
Wohnungsbestand: rd. 3.000 eigene und rd. 500 fremde Wohnungen im Stadtgebiet*

Ich danke Ihnen für das Gespräch Herr Dressler.

Claudia Günther