Führung / Kommunikation

„Wir modernisieren für und nicht gegen unsere Bewohner und Mitglieder.“ Frank Gerken und Norbert Pohl von der BGFG berichten von ihren Erfahrungen

Die Küche ist demontiert – was mache ich jetzt? Wo dusche ich während der Baderneuerung? Wie lange dauert das Ganze überhaupt? Umfangreiche Modernisierungen im bewohnten Bestand sind eine echte Herausforderung, die gemeistert werden will. Und die schon viele Bewohner der Baugenossenschaft freie Gewerkschafter eG in Hamburg gemeistert haben. Nach einer Zeit voller Lärm und Staub freuen sie sich über eine modern ausgestattete Wohnung in einem ansprechenden Haus.

Frank Gerken, Abteilungsleiter des BGFG-Bestandsmanagements und Norbert Prohl, Leiter der Abteilung Technik. Alle Fotos BFGB K. Fuglsang

Tatsache ist: Jedes Gebäude kommt in die Jahre und die Ansprüche an das Wohnen steigen. Um unsere Häuser auf der Höhe der Zeit zu halten, ihren Ausstattungsstandard den sich ändernden Erwartungen an modernes Wohnen anzupassen und um die Energieeffizienz der Gebäude zu optimieren, sind Modernisierungen unerlässlich.

Gebäude den Erwartungen an modernes Wohnen anzupassen

Bei der Planung solcher Vorhaben orientiert sich die BGFG unter anderem an der Lebensdauer der Gebäude und weiß daher, wann Modernisierungen anstehen. Gleichzeitig muss der Plan flexibel bleiben, um etwa auf Wohntrends, Mieterwünsche oder politische Entwicklungen reagieren zu können. Um verantwortlich zu wirtschaften, werden beispielsweise Förderprogramme berücksichtigt. Was gefördert wird, hängt weitestgehend von der Politik der Hansestadt ab.

Wie läuft eine Modernisierung im Bestand konkret ab? Wir fragten Frank Gerken, Abteilungsleiter des BGFG-Bestandsmanagements und Norbert Prohl, Leiter der Abteilung Technik.

Modernisierungskonzepte für den gesamten Bestand für zehn Jahre im Voraus

Langfristige Planung von Modernisierungen – was heißt das konkret?

Norbert Prohl: Bei der BGFG gibt es Modernisierungskonzepte für den gesamten Bestand für zehn Jahre im Voraus. Anfang jeden Jahres setzen wir uns mit den Mitarbeitern der Abteilungen Technik und Bestandsmanagement zusammen, um die Pläne zu überprüfen und zu aktualisieren. Gemeinsam beraten wir, wo wir neu bauen wollen, wo die nächsten Modernisierungen durchgeführt werden, welche Wohnanlagen noch etwas warten können.

Frank Gerken: Dabei müssen wir einiges im Blick behalten. Zum Beispiel, dass wir nicht einige Jahre vor einem geplanten Abbruch mit Neubau aufwendig modernisieren, sondern nur instandhalten. Wir müssen Einzelmodernisierungen von Bädern oder Heizungen sinnvoll mit den Komplettmodernisierungen koordinieren. Und wir müssen auch bei der Vermietung vorausschauend denken: So werden zum Teil gekündigte Wohnungen in der Nähe von Modernisierungsobjekten vor Beginn der Maßnahmen nicht neu vermietet, sondern als Ausweichwohnungen frei gehalten. Die Planung ist komplex.

Links: Die neue Toilettenschüssel wartet auf den Einbau, rechts: Kachel sind schon entfernt, Leitungen erneuert und wenn nötig wärmeisoliert.

Was passiert, wenn eine Modernisierung beschlossene Sache ist?

Norbert Prohl: Etwa ein Jahr bevor die Arbeiten losgehen, beginnen wir mit der Feinplanung. Dazu gehören unter anderem das Beantragen von Fördergeldern und Krediten, die Ausschreibung der Baumaßnahmen, die genaue Kostenkalkulation, die Auswahl der ausführenden Gewerke und vorab natürlich die Information der Bewohner.

Frank Gerken: Die Bewohner erhalten so früh wie möglich eine schriftliche Information, in der die Maßnahmen im Überblick dargestellt werden. Gleichzeitig laden wir zu einem „Tag der Modernisierung" ein, bei dem wir die Pläne genau vorstellen und für Fragen und Anregungen offen sind.

Norbert Prohl: Um die Mitglieder bestmöglich zu informieren, richten wir zum Infotag eine Musterwohnung her. Dadurch werden die anstehenden Veränderungen anschaulich, die Bewohner bekommen ein Gefühl dafür, wie ihre Wohnung später aussehen wird. Bei der Modernisierung in Lurup sind beispielsweise die Balkone mit einem Schiebesystem aus Glaselementen versehen worden – hier waren die Mitglieder vorher sehr skeptisch. Also haben wir ein Modell anfertigen lassen: Die Bewohner konnten sehen und ausprobieren, wie die einzelnen Glaselemente auf die Breite eines einzigen Elementes zusammengeschoben werden können. Das hat die Mitglieder überzeugt.

Was müssen Sie im Kontakt mit den Bewohnern bedenken?

Frank Gerken: Es gilt immer im Kopf zu behalten, dass eine Modernisierung einen Eingriff in die Privatsphäre der Menschen bedeutet. Wir müssen deshalb versuchen, uns in die Bewohner hineinzuversetzen. Wer seine Küche vor Kurzem selbst renoviert hat, findet eine Erneuerung schlicht überflüssig. Oder gerade bei älteren Menschen hängen oft Erinnerungen an der Einrichtung. Es ist aber nur schwer möglich, im Rahmen umfangreicher Maßnahmen Ausnahmen zu machen, gerade deshalb ist es wichtig und hilfreich, die Einwände offen zu thematisieren.

Gerade ältere Menschen hängen oft an der Einrichtung

Norbert Prohl: Wir möchten das Ganze für die Bewohner so einfach wie möglich gestalten. Wir führen viele Einzelgespräche, um individuelle Fragen zu besprechen. Und wir tun nicht so, als wäre eine Modernisierung im bewohnten Zustand ein Spaziergang, im Gegenteil: Wir sagen deutlich, dass es hart wird. Es wird laut und dreckig, die Mitglieder sind in ihrem Alltagsleben wie in ihrer Wohnqualität stark eingeschränkt – besonders in kleinen Wohnungen. Aber sie bekommen auch etwas dafür. Am Ende stehen ihnen moderne Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung zur Verfügung.

Frank Gerken: Wir unterstützen die Bewohner während der Bauzeit so gut wir können. Es gibt in der Regel Mittagstischangebote, Aufenthaltswohnungen und während der Badsanierungen stehen Sanitärcontainer zur Verfügung. Die Toiletten in den Wohnungen werden jeden Abend provisorisch wieder angeschlossen. Außerdem gibt es für die Zeit der Modernisierung einen finanziellen Ausgleich.

Norbert Prohl: Menschen, für die die Maßnahmen beispielsweise aufgrund von Schichtdienst, Krankheit oder Alter nicht zumutbar sind, können zudem in Ausweichwohnungen ziehen. Dies sind entweder BGFG-Wohnungen in der Nähe oder auch Wohnungen befreundeter Wohnungsunternehmen.

Links: Das Bad ist noch in den „Bauphase“, recht: Das Bad ist fertig.

Wie wirken sich Modernisierungen auf die Nutzungsgebühr aus?

Frank Gerken: Das ist unterschiedlich. Gesetzlich zulässig ist es, jährlich 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Nutzungsgebühr umzulegen. Das tut die BGFG in der Regel nicht, weil dies in vielen Fällen einen größeren Mietsprung bedeuten würde – wir halten das nicht für sozial verträglich. Stattdessen staffeln wir die Erhöhung in mehrere kleine Schritte.

Norbert Prohl: In Lurup zum Beispiel belaufen sich die Gesamtkosten für die Maßnahmen auf rund 5,1 Millionen Euro. Davon entfallen 3 Millionen auf Instandhaltung – diese Kosten werden nicht umgelegt. 2,1 Millionen Euro geben wir für Modernisierungsmaßnahmen aus und diese Kosten müssen langfristig über die Mieteinnahmen wieder reinkommen. Deshalb steigt für die Wohnanlage in den nächsten vier Jahren die Nutzungsgebühr jeweils zum Januar um 60 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Frank Gerken: Es gibt auch Wohnanlagen, in denen die Modernisierungskosten nicht auf die Nutzungsgebühr umgelegt werden. Das bedeutet allerdings nicht automatisch, dass es in der nächsten Zeit keine Erhöhung der Nutzungsgebühren gibt. Die BGFG hat einen Mietenfahrplan, nach dem turnusmäßig in allen Wohnanlagen die Nutzungsgebühren überprüft werden.

Wie gelingt eine für alle Beteiligten gute Modernisierung?

Norbert Prohl: Mir sind zwei Dinge wichtig. Zum einen: Der gesamte Prozess profitiert, wenn alle Beteiligten offen und ehrlich kommunizieren. Transparenz ist wichtig, um Vertrauen zu schaffen. Zum anderen: Fehler passieren. Sie sind menschlich und wir brauchen einen guten Umgang damit, um davon lernen zu können. Auch wenn wir schon lange im Geschäft sind, lernen wir mit jeder Modernisierung dazu. Dabei sind wir auf die Zusammenarbeit mit den Bewohnern angewiesen, wir brauchen ihre Kritik ebenso wie ihr Verständnis.

Alle Betei¬ligten müssen offen und ehrlich kommunizieren

Frank Gerken: Ich meine, auch wenn Modernisierungen im bewohnten Bestand eine Herausforderung sind, dürfen wir nicht vergessen: Wir modernisieren für und nicht gegen unsere Bewohner und Mitglieder. Und für die Zukunftsfähigkeit der BGFG und damit wiederum für unsere Mitglieder. Mit Modernisierung und Neubau machen wir unseren Bestand fit für die Zukunft – die Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und sie sichern die Position der Genossenschaft nachhaltig am Markt.

Norbert Pohl, Frank Gerken vielen Dank für die Tipps und das Gespräch