Marketing

## Die Wohnungswirtschaft schafft das — warum sind Sie sich da so sicher, Herr Stolp?

Aus dem Flüchtlingsstrom ist ein Flüchtlingsrinnsal geworden. Die Wohnungswirtschaft wird das Thema dennoch weiter beschäftigen. Einerseits geht es nach wie vor um verbesserte Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen, gerade in den boomenden Regionen, andererseits um die Integration der Flüchtlinge in Quartiere und Hausgemeinschaften. In beiden Bereichen ist die Wohnungswirtschaft vorbildlich, findet Kay P. Stolp in seiner Kolumne und fordert: Nun muss die Politik den Weg freimachen!



Wie funktioniert gute Nachbarschaft? Ein liebevoll illustrierter Ratgeber erklärt die wichtigsten Regeln des Zusammenlebens – auch auf Arabisch.



Kay P. Stolp ist Geschäftsführer der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft STOLPUNDFRIENDS. Das Osnabrücker Unternehmen arbeitet derzeit mit rund 50 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland zusammen. Sein Eindruck: Die Wohnungswirtschaft schafft das – wenn die Politik sie lässt.

"In den boomenden Städten von Hamburg bis München gibt es nur eine vernünftige Reaktion auf den (wenn auch langsam versiegenden) Flüchtlingsstrom: nachhaltig, neu und bezahlbar bauen– und zwar schnell. Denn gerade in den Boom-Regionen kommt ein Großteil der Menschen erst in diesem und in den nächsten Jahren auf den regulären Wohnungsmarkt.

Die Wohnungsunternehmen stehen vielerorts in den Startlöchern: Ich finde es beeindruckend, in welcher Geschwindigkeit sie Konzepte für nachhaltig nutzbare Flüchtlingsunterkünfte entwickelt und – wo man sie gelassen hat – teils auch schon umgesetzt haben. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp beispielsweise benötigte inklusive Planung nicht einmal ein Jahr, um eine Reihenhaus-Siedlung zu bauen, die noch Jahrzehnte genutzt werden kann. In der Krise zeigen die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre ganze Stärke und besinnen sich auf ihre Kernkompetenz: bezahlbaren Wohnbau ohne viel Schnickschnack.

Wohnungsunternehmen stehen in den Startlöchern



Schlicht und einfach, nur sieben Monate Bauzeit – aber mit nachhaltigem Nutzwert: Das Reihenhausprojekt der Aufbaugemeinschaft Espelkamp zeigt beispielhaft, was die Wohnungswirtschaft leisten kann – wenn die Politik sie lässt.



Bild: Heiko Kueverling/Shutterstock.com Verschwendete Ressourcen: Baracken ohne nachhaltigen Nutzwert.

Allerdings: Trotz einiger Erleichterungen sind die Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen noch immer ungünstig. Die Auflagen sind weiterhin hoch, die Genehmigungsverfahren ziehen sich in die Länge, Entscheidungen über Gelder stocken. Jetzt ist die Politik gefragt, der Wohnungswirtschaft die Hindernisse aus dem Weg zu räumen, damit sie ihr enormes Potenzial auch ausspielen kann.

Abgesehen vom Bauen geht es für die Wohnungsunternehmen um die Integration der Flüchtlinge in Hausgemeinschaften und Quartiere. Teils geht es dabei um ganz banale Fragen, etwa: Wie vermittelt man Menschen, die nicht oder kaum deutsch sprechen, das System der Mülltrennung? Oder das deutsche Brandschutzrecht, das es untersagt, Schuhe im Treppenhaus zu lagern? Diese einfachen Dinge haben großen Einfluss auf das nachbarschaftliche Miteinander und letztlich auf die Entwicklung ganzer Quartiere. Abhilfe schafft beispielsweise die Verteilung von "Wohnratgebern" in arabischer und englischer Sprache an die entsprechenden Zielgruppen. Wegen der steigenden Zahl der nicht-deutschsprachigen Mieter gewinnt die visuelle Kommunikation generell weiter an Bedeutung. Illustrationen und Piktogramme können beispielsweise die Mülltrennung deutlich besser veranschaulichen als lange Erklärungen. Mit solchen kleinen Helfern kann die Wohnungswirtschaft viel gewinnen.

Gleiches gilt für die Kooperation mit Organisationen, die sich um Flüchtlinge kümmern. Einige Wohnungsunternehmen arbeiten bereits konstruktiv mit Flüchtlingsinitiativen und institutionellen Helfern zusammen. Davon profitieren beide Seiten: Die Helfer haben Ansprechpartner, um ihren Schützlingen ordentliche Wohnungen zu vermit-

teln; das Wohnungsunternehmen weiß, dass die neuen Mieter beraten und betreut werden. Zudem gibt es direkte (deutschsprachige) Ansprechpartner, falls doch etwas nicht so funktioniert, wie es soll. In manchen Städten hat sich auf diese Weise eine ganz pragmatische und unbürokratische Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Flüchtlingsinitiativen etabliert.

Unsicherheit herrscht bei manchen Wohnungsunternehmen noch immer hinsichtlich der Reaktion der bestehenden Mieter auf die neuen Nachbarn. Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen jedoch: Größtenteils funktioniert das Zusammenleben zumindest zufriedenstellend. Sicher: Manch "Alteingesessener" meckert und manche der neuen Mieter bemühen sich nicht genügend um ihre Integration. In den meisten Fällen klappt's jedoch auch mit den neuen Nachbarn.

Fazit: Die Wohnungswirtschaft schafft das! Die Politik ist gefragt, zügig die richtigen Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen zu schaffen."

## **Kay Stolp**

Genehmigungsverfahren ziehen sich

Helfer haben Ansprechpartner