

Um-Frage

GBH Hannover-Chef Dieter Cordes: Mit jährlich 30 Mio. Euro Investitionen sichern wir 2000 Arbeitsplätze

Wohnungswirtschaft als Konjunkturmotor schreibt das Fachmagazin Wohnungswirtschaft-heute. Ist das belegbar? Ja! Die Stadt Hannover ließ ihre Unternehmensbeteiligungen auf wirtschaftliche regionale Bedeutung durchleuchten, auch die GBH, die kommunale Wohnungsgesellschaft, mit 13.500 Wohnungen größter Anbieter der niedersächsischen Landeshauptstadt. Das Ergebnis: 2000 Arbeitsplätze sichert die GBH durch Investitionen jährlich. GBH-Geschäftsführer Dieter Cordes stellt sich den Fragen von Wohnungswirtschaft-heute Redakteurin Claudia Günther.



Herr Cordes, die GBH ist eine kommunale Wohnungsgesellschaft und der größte Wohnungsanbieter in Hannover. Wie stellt sie sich zurzeit dar?

Dieter Cordes: Die GBH ist 1927 gegründet worden. Nach langen Zeiten des Wohnungsmangels können wir uns jetzt als modernes Unternehmen präsentieren, das seine mehr als 13000 Wohnungen auch auf einem mieterfreundlichen Markt erfolgreich vermieten kann.

GHB Hanover-Chef Dieter Cordes, alle Fotos GHB

Die Stadt Hannover hat kürzlich die regionale Bedeutung ihrer Unternehmensbeteiligungen untersuchen lassen. Wie schneidet die GBH dabei ab?

Dieter Cordes: Die GBH, so wurde ermittelt, initiiert in der Region Hannover und in Deutschland insgesamt 2000 Arbeitsplätze. Wir kommen über die letzten fünf Jahre auf eine fast gleich bleibende Investitionsquote von 30 Millionen Euro pro Jahr. Damit kann man etwas bewirken. Wir legen Wert darauf, dass die Gelder aus Auftragsvergabe zum größten Teil in der Region bleiben. Damit hat die GBH unter den kommunalen Unternehmen der Stadt Hannover einen Spitzenwert erreicht.

Die Gelder bleiben zum größten Teil in der Region

Was macht die GBH mit diesen Ergebnissen?

Dieter Cordes: Wir gehen damit in die Offensive, und werden sie publizieren. Z. B. in unserer Mieterzeitung. Allerdings ist die GBH von den Ergebnissen nicht überrascht.

Wie kommt es zu diesen Zahlen?

Dieter Cordes: Wohnungsbau und Städtebau haben immer eine fantastische Multiplikatorwirkung. Wenn man darauf achtet, dass die Handwerker und Dienstleister aus der unmittelbaren Umgebung des Auftraggebers kommen, werden ganze Ketten von Auftragnehmern hergestellt. Leider hat die Bundesregierung die Mittel für den Städtebau nicht deutlicher aufgestockt. Sie werden mit geringerer Multiplikatorwirkung in Verkehrsvorhaben investiert.

Leider hat die Bundesregierung die Mittel für den Städtebau nicht deutlicher aufgestockt



Damit ließe sich doch in der aktuellen Krise etwas bewegen.

Dieter Cordes: Ja, die Wohnungswirtschaft könnte einen größeren Beitrag gegen den aktuellen Wirtschaftsabschwung leisten. Der GdW hat sich bereits frühzeitig so geäußert. Allerdings ist die Wohnungswirtschaft in dieser Hinsicht nicht im Fokus des politischen Interesses. Wenn man nur mal bedenkt, dass wir zurzeit die niedrigste Neubaurate in der Geschichte der Bundesrepublik haben. Da ließe sich einiges bewegen. Man muss feststellen, dass der Wohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung in der Politik hat. Außer in einigen wenigen Regionen Süddeutschlands gibt es keine Wohnungsknappheit und die Politik reagiert nur auf Krisen.

Wie schätzen Sie die Entwicklung des Wohnungsbaus ein?

Dieter Cordes: Wir haben einen riesigen Erneuerungsbedarf, da die Reproduktionsrate viel zu niedrig ist. Dabei liegt der Wohnungsbau als Konjunkturanstoß doch auf der Hand: Es werden langlebige Wirtschaftsgüter geschaffen, die auch noch hohen Anteil an regionaler Wertschöpfung haben. Nebenbei handelt es sich um eine Art von Vermögensbildung, die eine dauerhafte Wirkung hat.

Wenn Sie von Erneuerungsbedarf sprechen. Es gibt zurzeit Diskussionen um Abrisse bestehender Wohnkomplexe, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt.

Dieter Cordes: Es gibt Bestände, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht an heutige Anforderungen angepasst werden können. Die befinden sich aber punktuell zwischen zukunftsfähigen Wohnanlagen. Ein flächenhafter Abriss wird die Ausnahme bleiben.

Wie sieht das für die GBH aus, gibt es hier bereits Abrisse?

Dieter Cordes: Wir haben 226 Wohnungen der Hochhäuser in der Straße Klingenthal abgerissen. Damit wurde Buchwertvermögen der GBH vernichtet, aber wir sahen keine Alternative dazu. Die GBH hat sich damit von sehr kritischen Wohnungsbeständen mit großem Instandhaltungsbedarf und ohne Sicherheit der weiteren Vermietung befreit.

Was tut die GBH sonst für ihren Bestand?

Dieter Cordes: Wir befinden uns im fünften Jahr der Sanierungsoffensive. Die GBH hat in 1990er Jahren in Abstimmung mit der Stadt Hannover einiges nachhaltig neu gebaut, also die letzten großen, öffentlich geförderten Neubauvorhaben wurden durch die GBH errichtet. Dazu zählen die Konversionsprojekte am ehemaligen Güterbahnhof am Weidendamm und Bestände auf dem Kronsberg. Wir haben dort viel Eigengeld in die Errichtung von 3000 Wohnungen investiert. In dieser Zeit wurden Bestandsmodernisierung der Bauten der 1950er und 60er Jahre eher stiefmütterlich behandelt.

Nun investieren wir in Sanierungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Hainholz, Stöcken und Buchholz-Lahe. Diese Wohnungen liegen gut und sind geprägt durch ein freundliches grünes Umfeld. Die Leute fühlen sich wohl dort, es gibt eine gute Grundsubstanz der Häuser. Deswegen haben wir den Neubau zurzeit zurückgestellt.

Wir begrüßen, dass die Bundesregierung durch die KfW günstige Mittel mit preiswerten Zinsen zur Verfügung gestellt hat. Aus diesem Grund hat die GBH die Gunst der Stunde ergriffen und beschlossen, das seit September des Vorjahrs laufende Sanierungsprogramm um sechs Millionen Euro aufzustocken um die aktuelle Zinssituation zu nutzen. Damit wird 2009 ein besonders intensives Modernisierungsjahr werden.

CALSITHERM® KLIMAPLATTE

CALSITHERM
Silikatbaustoffe GmbH
An der Eiche 15
33175 Bad Lippspringe
Tel.: 05254-99092-12
Fax: 05254-99092-17
www.klimaplatte.de

Wie reagieren die Mieter auf Sanierung?

Dieter Cordes: Da braucht man sich nur mal unsere Leerstandsentwicklung anzusehen: lediglich 361 Wohnungen stehen länger als drei Monate leer. Davon stehen ca. einhundert Wohnungen im Verkaufsprogramm, einhundert weitere werden demnächst saniert und deswegen zurzeit nicht vermietet. Von den restlichen 130 unvermieteten Wohnungen hat die Stadt Belegungsrechte für 30 Wohnungen, so dass tatsächlich nur ca. einhundert Wohnungen frei verfügbar für den Markt sind.



Wie sieht die Sache bei denkmalgeschützten Häusern aus, gibt es dort Sanierungsprobleme?

Dieter Cordes: Es gibt kleinere Hindernisse, die wir nicht mit viel Fantasie lösen. Zum Beispiel gibt es in Ricklingen am Martensplatz eine Art von Reihenhäusern mit zwei Parteien pro Haus. Sie werden eigentumsähnlich genutzt, und die Mieter haben sich dort einen eigenen Standard geschaffen. Das sind schlechte Voraussetzungen für Einheitsmodernisierungen. Außerdem würde eine sehr kleinteilige und teure Modernisierung die dort vorherrschenden relativ niedrigen Mieten deutlich erhöhen. Deswegen hat die GBH das

Wohnungen Mietern zum Kauf angeboten

Ensemble von außen völlig erneuert und den Mietern jetzt zum Kauf angeboten. Damit kann jeder für sich seinen Vorstellungen gemäß den Innenausbau machen. Das erste Haus wurde übrigens von der GBH als Musterhaus saniert. In der Innenstadt haben wir wenige Denkmäler. Die Einzeldenkmäler in der (historischen) Kramerstraße sind vor einigen Jahren an eine örtliche private Gesellschaft veräußert worden, die die Häuser inzwischen saniert hat. Wir stehen auf dem Standpunkt, dass die GBH keine teuren Einzeldenkmale sanieren muss, wenn Privatleute das besser machen. Uns ist eher der Bestand wichtig. Wir sind stolz darauf, 2007 mit der Sanierung der ersten denkmalgeschützten GBH-Neubauten nach dem Krieg den Bauherrenpreis, der vom GdW, dem Deutschen Städtetag und dem Bund deutscher Architekten ausgelobt wird, gewonnen zu haben. Es handelt sich dabei um die Wohnanlage im Bereich Goldener Winkel/Kreuzkirche. Gemeinsam mit dem Denkmalpfleger wurde unter der Vorgabe einer möglichst geringen optischen Veränderung der Fassade ein Kompromiss gewählt, der außerordentlich gut gelungen ist. Wir sind alle sehr stolz drauf.

Zum Innenhof die verglasten Loggien

Wie sehen Sie rückblickend den Verkauf der mehr als 1000 Wohnungen an Finanzinvestoren, der vor einigen Jahren getätigt wurde?

Dieter Cordes: Dieser Teilverkauf war für die GBH in einer sehr kritischen Phase ein unvermeidbarer Schritt. Wir waren als Vertreter einer kommunalen Wohnungsgesellschaft überzeugt von unserem Geschäftsmodell und es war ein schwieriger Weg, dieses Wohnungspaket an Betreiber eines vollkommen anderen Geschäftsmodells zu verkaufen, von denen man nicht wusste, wie damit umgegangen wird und wie sich das auswirkt. Man wusste auch nicht wie weit die Mitwirkungsbereitschaft an Investitionen vorhanden ist. Der Schritt war aber



angesichts der allgemeinen Knappheit in öffentlichen Kassen, auch in der Stadt Hannover, notwendig für die Durchführung unserer großen Sanierungsoffensive, denn die Finanzmittel dafür müssen aus dem eigenen Wirtschaftskreislauf erwirtschaftet werden.

In der Nachkriegsphase wurden durch die GBH auch Wohnungen außerhalb Hannover in Garbsen und Langenhagen gebaut. Die Stadt Hannover hat daran heute kein Interesse mehr gehabt und ein Großteil des damals zu verkaufenden Paketes bestand aus diesen Wohnungen. Derzeitig gibt es keine Bestände mehr außerhalb Hannovers. Die zweite Gruppe der

verkauften Bestände bestand aus Wohnungen, bei denen die GBH unsicher war, ob diese weiterhin noch nachgefragt werden. Die GBH hat sich von sehr kritischen Wohnungsbeständen befreit. Die Stadt hat sich bereit erklärt, die Erlöse aus dem Verkauf komplett im Wirtschaftskreislauf der GBH zu belassen, so dass andere Bestände aus diesen Erlösen modernisiert werden konnten.

Verkaufspreis blieb komplett bei der GBH

Junges Wohnen kann auch über den Dächern der Stadt sein



Gibt es bei der GBH Probleme zwischen „Technik“ und „Vermietung“?

Dieter Cordes: Wir haben eine gute Zusammenarbeit durch neue Organisationsformen erreicht. Die Geschäftsstellen sind dezentral organisiert und die Auftraggeber der Technik, die ihre Bestellungen von den Geschäftsstellen bekommt, die am Kunden dran sind. Die Technik ist Dienstleister, der sich an Wünschen der Geschäftsstelle, die das Sprachrohr des Kunden ist, orientiert. Ein Teammitarbeiter in der Geschäftsstelle kümmert sich um alle Belange beim Kunden.

Die Technik ist Dienstleister

Nach der Sanierung erstrahlt das Wohnhaus mit vier Wohnungen wieder im alten Glanz

Wie sehen Sie die GBH in der Zukunft?

Dieter Cordes: Es hat sich gezeigt, dass das Modell kommunaler Wohnungsgesellschaften das Modell der Wahl ist. Solch ein nachhaltiges Geschäftsmodell überlebt sich auch nicht. Wir wollen die Bestände technisch dauerhaft in gutem Zustand halten und sie über ganze Quartiere hinweg betrachten. Nicht nur Zustand der Wohnung allein ist uns wichtig, sondern auch die Zufriedenheit des Kunden, des Mieters.

In den letzten fünf Jahren haben wir eine konsequente Markenentwicklung betrieben. In Hannover soll jeder bei „Mietwohnung“ zuerst an „GBH“ denken. Wir haben dort viel Bewegung reingebracht, obwohl wir es mit „Immobilien“ zu tun haben. In unserer örtlichen Arbeitsgemeinschaft Hannoverscher Wohnungsunternehmen fallen wir positiv auf.

Zufriedenheit der Mieter ist uns wichtig



Wie stellt sich die GBH der Klimakrise?

Dieter Cordes: Wir haben mit der Stadt einen Klimapakt geschlossen. Die GBH hat sich verpflichtet ihren CO₂-Ausstoß um über 30 % zu senken. Die Bewirtschaftung der Heizungsanlagen wird durch die Contracting-Tochter Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) geleistet. Wir sind führend in der Bundesrepublik, was dieses Modell angeht und werden von der Branche beneidet. Die Mieter profitieren davon.

Junges Wohnen kann auch über den Dächern der Stadt sein

Der nächste Sommer kommt bestimmt

Die Mieter haben es offenbar gut bei der GBH.

Dieter Cordes: Es ist unser Ziel, dass die Kunden sich wohl fühlen. Die Mentalität als Dienstleister hat sich geändert, seitdem das Ziel, genügend neue Wohnungen für alle zu schaffen sich änderte und nun darin besteht, Qualität zu schaffen. Es gibt keine Mangelverwaltung mehr und so hat man sich dem Kunden gegenüber auch zu verhalten. Wir haben jetzt einen mieterfreundlichen Wohnungsmarkt. Die GBH hat sich privatrechtlich organisiert und muss sich auch mit privaten Gesellschaften messen können.

GBH ist privatrechtlich organisiert und muss sich mit privaten Unternehmen messen können

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Cordes.

Die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) ist ein Unternehmen der GBH-Gruppe. Als eines der größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover betreibt die MSV annähernd 500 Heizzentralen und versorgt über 14.000 Wohneinheiten.

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.



www.deswos.de