DIE IDEENENTWICKLER

#Wohnungsbau

Alle Magazine auch Online unter: www.gbi.ag/emagazin/

WILLKOMMEN

Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist eine der wichtigsten Herausforderungen der Politik, Wohnraum zu schaffen. Das gilt insbesondere für die Metropolregionen. Doch auch in weniger exponierten Lagen fehlt es zum Teil an bezahlbaren Wohnungen, die an die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen angepasst sind. Die GBI AG hat sich des Themas angenommen und wir möchten Ihnen in diesem E-Magazin einige unserer Konzepte und Projekte präsentieren.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik und den je nach Bundesland unterschiedlichen Förderinstrumente. Wir beschäftigen uns aber auch damit, wie wir durch unterschiedliche Konzepte den jeweiligen Standort bes möglich nutzen. Hierbei kooperieren wir, wie im Hamburger Münzviertel, auch mit gemeinnützigen Institutionen. Auch die Kombination von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau kann je nach Standort zu sinnvollen und nachhaltigen Lösungen führen.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer und eine interessante Lektüre!

Reiner Nittka (Sprecher), Markus Beugel, Dagmar Specht, Clemens Jung, Bernd Reitenspieß
Vorstand der GBI AG

Dr. Dorothee Stapelfeldt,
Senatorin für Stadtentwicklung und
Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

DEN WOHNUNGSMARKT STABILISIEREN

Hamburg hat ja trotz des erfolgreichen Programms „Bündnis für das Wohnen" weiter hohen Bedarf an Wohnraum, vor allem an bezahlbaren Einheiten. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten?

Der Hamburger Senat hat seit 2011 viel getan, um die steigenden Mieten im leistbaren Rahmen für die Menschen zu halten und zu einer Stabilisierung auf dem Mietmarkt zu kommen. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg verfolgen wir das Ziel, jährlich 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, davon 3.000 öffentlich geförderte Sozialbauwohnungen. In Hamburg gilt flächendeckend die Mietpreisbegrenzungsverordnung, und wir haben gerade bis 2023 die Kappungsgrenzenverordnung verlängert.

Damit können weiterhin Mieten in laufenden Mietverhältnissen in drei Jahren nur um 15 Prozent statt um 20 Prozent erhöht werden. Inzwischen gibt es elf Soziale Erhaltungsverordnungen, die in besonders gefragten Wohngebieten Luxusmodernisierungen und soziale Verdrängungen verhindern. 190.000 Mieterinnen und Mieter profitieren davon. Dies trägt dazu bei, den immer noch angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg zu stabilisieren.

Wie kann auf das begrenzte Flächenangebot/fehlendes Bauland in zentralen Lagen reagiert werden, etwa durch Nachverdichtung oder Neubauten in Übergangslagen?

In der Stadtentwicklung haben wir in Hamburg eine Art „Doppelstrategie", nach der wir vorgehen. Wir planen zum einen „Mehr Stadt in der Stadt". Dahinter verbirgt sich unter anderem eine durchdachte Innenentwicklung. Auf vielen zum Teil kleinteiligen Flächen entstehen neue Wohneinheiten und wir entwickeln zudem bislang ungenutzte Industriebrachen und zwar in allen Bezirken, Vierteln und Quartieren der Stadt. Zum anderen entsteht „mehr Stadt an neuen Orten" so zum Beispiel in Oberbillwerder ein ganzer Stadtteil.

Braucht es eine stärkere Zusammenarbeit im Wohnungsbau zwischen der Stadt Hamburg und den Umlandgemeinden?

Ja, das haben wir angeschoben. Wir arbeiten schon seit langem in der Metropolregion mit den angrenzenden Bundesländern zusammen. Und zudem haben wir darüber hinaus, gemeinsam mit Schleswig-Holstein, Ende Mai 2018 in einer gemeinsamen Kabinettssitzung verabredet, die Zusammenarbeit in der Raumplanung zu intensivieren. Zweimal im Jahr soll ab jetzt auf Ministerebene ein „Dialog zur Raumplanung Hamburg/Schleswig-Holstein" stattfinden. Der Dialog soll klären, wie und an welchen Stellen räumlich enger zusammenarbeitet werden kann.

Portraitbild: © Senatskanzlei Hamburg / Bina Engel
Bild: © Shutterstock

WOHNRAUM SCHAFFEN

Dass durch eine Mietpreisbremse keine neue Wohnung entsteht und die Mieten nicht sinken, hat sich zwischenzeitlich herumgesprochen. Die Erkenntnis alleine trägt aber noch nicht zur Lösung des Problems bei. Nur wenn auch private Investoren in die Wohnungsvorsorge der Länder und Kommunen eingebunden werden, kann mit den dringend benötigten Zuwächsen gerechnet werden. Bisher zeigen sich Unternehmen zurückhaltend. Dabei verfügen einzelne Bundesländer durchaus über Förderinstrumente, die auch für private Bauträger attraktiv sind. So wird der geförderte Wohnungsbau durch die weitgehend gesicherten Einnahmen und durch günstige Mieten auch ein geeignetes Anlageobjekt für nachhaltig und langfristig agierende institutionelle Anleger wie Versicherungen und Versorgungskassen.

Die Preise für Neubauwohnungen sind stark gestiegen. Eine logische Konsequenz aus Angebot und Nachfrage, wenn immer mehr – vor allem junge – Menschen in die Ballungsräume drängen. Aber auch eine Folge der Gesetzgebung, die durch Energieeinsparverordnungen, Lärmschutzvorgaben, barrierefreies Bauen, Ausgleichsflächen und einiges mehr ihren Teil zur Baukostensteigerung beiträgt. Augenmaß ist hier gefragt.

Es scheint, als habe die Politik die Zeichen der Zeit erkannt. Mit Abschreibungsmöglichkeiten wird jungen Menschen die Eigentumsbildung erleichtert. Bund und Länder stellen wieder Mittel für den geförderten Mietwohnungsbau in ihre Haushalte ein. Eine längst überfällige Maßnahme. In NRW betrug der Anteil der geförderten Wohnungen 1970 knapp 40 Prozent, heute sind es gerade mal noch fünf Prozent. Im Jahr 2003 bestand eine Versorgung mit gefördertem Wohnraum von einer Wohnung auf 3,9 Berechtigte, im Jahr 2015 hatte sich die Quote bereits auf eine Wohnung pro 5,6 Berechtigte verschlechtert. Zum Notstand trägt bei, dass deutlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, als neue geförderte Wohnungen gebaut werden.

Leider treibt der Föderalismus bei der Wohnungsbauförderung fröhliche Urständ. Jedes Bundesland hat eigene Förderrichtlinien, was bundesweit agierenden Wohnungsbauträgern das Leben schwer macht. Es zeigen sich aber auch erstaunliche Unterschiede. So gibt es Förderprogramme, bei denen Förderung und Anforderung schlicht nicht zur Deckung zu bringen sind. Andere wiederum berücksichtigen durch eine einkommensorientierte Förderung die unterschiedlichen Bedürfnisse der Zielgruppen geradezu vorbildlich. Die öffentlichen Hände werden mit ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften alleine die Nachfrage nicht befriedigen können. Es braucht Förderprogramme, die die Investition von privaten Wohnungsbaugesellschaften unterstützen. Hierbei können die Kommunen durchaus steuernd eingreifen – etwa, indem kommunale Grundstücke vor allem an Bauherrn gegeben werden, die mit intelligenten Konzepten auf eine gute Mischung der Bevölkerung

Markus Beugel
Geschäftsführer GBI Wohnungsbau

setzen. Das kann zum Beispiel durch den Bau für unterschiedliche Fördergruppen stattfinden, aber auch durch eine Ergänzung mit Bauten, die dem Markt anschließend freifinanziert zur Verfügung steht. Denkbar ist auch eine Kooperation mit Sozialpartnern für besondere Wohnmodelle – etwa für ältere Menschen oder Studierende. Diesen Weg geht beispielsweise die NORD PROJECT im Hamburger Münzviertel.

Da ein Teil der für den Wohnungsbau vorhandenen Fördersummen im Moment nicht abgerufen werden, müssen offensichtlich höhere Anreize von Seiten der Kommunen geschaffen werden. Die Genehmigungsverfahren müssten vereinfacht und beschleunigt werden. Auch an eine bundesweite Vereinheitlichung von Genehmigungsverfahren und Baustandards – wie die seit Jahren von der Immobilienwirtschaft geforderte Bundesbauordnung – wäre zu denken, um privates Engagement zu erleichtern.

Insbesondere sollten die Bauauflagen überprüft und an den tatsächlichen Bedarf der späteren Mieter angepasst werden. Einer Entwicklung haben zum Beispiel bisher nur Berlin und Hamburg Rechnung getragen. Das Bedürfnis junger Menschen, ein eigenes Auto zu besitzen, hat stark nachgelassen. So hat heute nur noch jeder achte Studierende ein Auto. In den Ballungsräumen ist eine sehr hohe Nachfrage nach Kleinwohnungen als logische Folge der Zunahme von Singlehaushalten festzustellen. Diese werden aber geradezu unerschwinglich, wenn pro Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz gebaut werden muss. Schnell

macht die Pkw-Abstellfläche 20 % der Investitionskosten für eine Kleinwohnung aus. Bei der Stellplatzverordnung können die Kommunen viel für bezahlbaren Wohnraum tun und gleichzeitig den hochsubventionierten ÖPNV unterstützen.

Bilder: Außenbild und Musterwohnung Wohnungsbau Berlin, Prenzlauer Allee 36 (© Sebastian Greuner / GBI AG), Eingangsbereich Wohnungsbau Tegeler Insel (© Karin Schlicht / GBI AG)

WOHNEN FÜR ALLE

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt macht es notwendiger denn je: Wer heute in Städten größere Grundstücke bebauen will, muss mehr als eine Nutzungsart im Blick haben. An begehrten Standorten Immobilien unterschiedlichster Art zu kombinieren, ist das oberste Gebot: Dazu gehören Wohnungen für Jung und Alt, für Studierende und Berufstätige, für Familien und Singles und auch für unterschiedliche Einkommensgruppen. Bei Bedarf ergänzt durch Hotels oder gewerbliche Flächen.

Zum einen ist der richtige Nutzer- und Bewohner-Mix zentraler Erfolgsfaktor einer nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung. Zum anderen machen Städte inzwischen regelmäßig solche Vorgaben, weil die Knappheit an Wohnraum einzelne Bevölkerungsgruppen besonders trifft. Wohnungsbau sollte in Zeiten hoher Preise immer dann Bestandteil werden, wenn Standort, Grundstück und Immobilien-Struktur eine solche Aufteilung ermöglichen. Nur Projektentwickler, die sich auf mehrere Immobilienarten verstehen, können solche Mixed-Use Projekte verwirklichen – auf ehemaligen Bahngeländen, Industriebrachen oder an Standorten nicht mehr benötigter Großimmobilien.

Eine Quartiersentwicklung setzen wir als NORD PROJECT aktuell beispielhaft in Hamburg gemeinsam mit einem Partner um, der Stiftung Azubiwerk. Im Stadtteil Hammerbrook an der Ecke Schultzweg/Norderstraße entstehen in einem 8.467 Quadratmeter großen Areal Wohnungen für 650 Hamburger. Die richtige Mischung dafür zu finden, ist eine Kunst. Mit der GBI AG, deren Beteiligungsunternehmen die NORD PROJECT ist, haben wir solche Mixed-Use Projekte schon viele Male erfolgreich realisiert.

> *„Jedes Konzept braucht eine andere Mischung."*

Die Ausgangslage im Münzviertel ist eine besondere Herausforderung: Die Gebäude einer ehemaligen Gehörlosenschule waren in die Jahre gekommen und wurden abgerissen. Einzig eine historische, 1879 errichtete Immobilie im Zentrum des Areals blieb erhalten. Auf dem Grundstück entstehen ein SMARTments student mit 176 voll möblieren Einzelapartments für Studierende und Auszubildende sowie 66 frei finanzierte Wohnungen, vorwiegend mit eineinhalb bzw. zwei Zimmern. Hinzu kommen im geförderten Wohnungsbau rund 100 Einheiten, die teilweise von der Diakonie betrieben werden, sowie mehr als 200 Wohnplätze der Stiftung Azubiwerk.

Ende März wurden die Kaufverträge für das Areal wirksam, die Bauanträge werden zeitnah eingereicht. Anfang kommenden Jahres starten die Arbeiten, bis dahin wird zumindest die Teilbaugenehmigung erwartet. Bis zur Fertigstellung Mitte 2021 werden die Projektpartner dort mehr als 80 Millionen Euro investiert haben. Zur besonderen Qualität des Quartiers tragen dann nicht nur für die unterschiedlichen Zielgruppen passende Wohnungen bei, sondern auch viel Grün und einladende Plätze. Auch im voraussichtlich bald denkmalgeschützten Gebäude

Jürgen Paul
Geschäftsführer der NORD PROJECT

im Zentrum des Quartiers, mit Café, Food Cooperative, Fahrrad-Werkstatt, Co-Working- und Gemeinschaftsräumen mit kleinem Kino, Bibliothek, Freizeit und Sport-Angeboten können sich die Menschen künftig treffen und austauschen.

Die 170 SMARTments student Apartments stoßen bereits jetzt auf große Nachfrage. Denn in Hamburg ist es nach einer Untersuchung der Wissenschaftler des Moses Mendelssohn Instituts für Studierende im Deutschland-Vergleich besonders schwierig, eine Unterkunft zu finden – die Hansestadt liegt hier direkt hinter München. Auch die beiden anderen SMARTments student Häuser in der Stadt – am Hühnerposten und in der Borgfelder Allee – sind deshalb komplett belegt. Wichtig ist die zentrale Lage des Quartiers mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Hauptbahnhof. Studierende können Hochschuleinrichtungen ebenso schnell erreichen wie Auszubildende wichtige Unternehmen, ergab eine Analyse des Moses Mendelssohn Instituts. Das Kultur- und Freizeitangebot und gefragte Geschäfte im angrenzenden Stadtteil St. Georg sowie im Bereich Mönckebergstraße sind zu Fuß gut erreichbar.

Das Münzviertel bietet nicht nur eine lebendige Quartiersentwicklung. Das Projekt ehrt zudem einen berühmten Bürger Hamburgs. Das SMARTments student wird nämlich nach Herbert Weichmann benannt, der von 1965 bis 1971 erster Bürgermeister der Hansestadt war. Das setzt die Tradition fort, die SMARTments Apartmenthäuser nach einer verdienten jüdischen Persönlichkeit zu benennen. Herbert Weichmann ist zudem Ehrenbürger der Stadt und Ehrensenator der Universität. Das passt

ideal zu einem SMARTments student Wohnheim.
Es gehört auch zum erfolgreichen Mixed-Use Konzept, jedes Mal eine andere Mischung zu finden. In Hamburg haben wir damit Erfahrung. Am S-Bahnhof Berliner Tor wurde bereits 2016 eine Kombination von SMARTments student und B&B-Hotel fertiggestellt. Ebenfalls gerade am Start ist ein weiteres Mixed-Use an der Nordkanalstraße, eine Kombination von zwei Hotels (niu und Premier Inn) mit Wohnungsbau. Für einen Standort die richtige Immobilien-Rezeptur zu finden, ist das Erfolgsgeheimnis.

Visualisierungen: © Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner / GBI AG

ZUM DENKMAL BEFÖRDERT

Martin Wagner war ein Mann von kluger Voraussicht. Der legendäre Stadtbaudirektor von Berlin fragte schon vor einem halben Jahrhundert: „...das Tempelhofer Feld..., wird es in zwanzig Jahren noch ein Flugplatz sein? Werden die drei Flugplätze, die wir in Berlin haben, den zukünftigen Bedürfnissen genügen, oder werden wir zweiundzwanzig Flugplätze ausweisen müssen?" Eines hat aber auch er sich wohl bei aller Weitsicht nicht vorstellen können: Dass die von ihm initiierten Berliner Großbausiedlungen einmal zum Weltkulturerbe gehören würden.

Wagner war 1926 als Berliner Stadtbaudirektor berufen worden. Bereits in den Jahren 1924 bis 1926 entwarf er gemeinsam mit Bruno Taut die Britzer Hufeisensiedlung und blieb dem geförderten Wohnungsbau in der neuen Position zugewandt, da im stetig wachsenden Berlin erheblicher Mangel an Wohnraum herrschte. Bereits nach dem ersten Weltkrieg fehlten mehr als 130.000 Wohnungen. Die Bautätigkeit nahm allerdings erst nach der Inflation von 1923 wieder zu und wurde als staatliche Aufgabe betrachtet. Die Finanzierung hingegen erfolgte unter maßgeblicher Beteiligung der privaten Haus- und Grundeigentümer, die über eine sogenannte Hauszinssteuer für den geförderten Wohnungsbau herangezogen wurden. Auf diese Weise war die öffentliche Hand zu erheblich geringerer Kreditaufnahme für ihre Baumaßnahmen gezwungen – rund ein Drittel der Mittel wurden durch die Steuer abgedeckt.

Die Grundrisse der neuen Siedlungen waren kompakt und durchdacht, die Außenflächen luftig und großzügig. Besonders wichtig war den Architekten die Belichtung der Wohnungen und Häuser, die einen großen Kontrast zu den engen und düsteren Mietskasernen aus der Gründerzeit bildeten.

In Zusammenarbeit mit zahlreichen berühmten Architekten wie Hugo Häring, Hans Poelzig und Walter Gropius entstanden unter anderem die Großsiedlung Siemensstadt und die Weiße Stadt in Reinickendorf. Gemeinsam mit der Hufeisensiedlung, der Gartenstadt Falkenberg sowie der Schiller Siedlung und der Wohnstadt Carl Legien wurden sie im Jahr 2008 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt.

Auch die Waldsiedlung in Zehlendorf entstand in dieser Zeit und ist mit ihren leuchtenden Farben, die ihr den Bei-

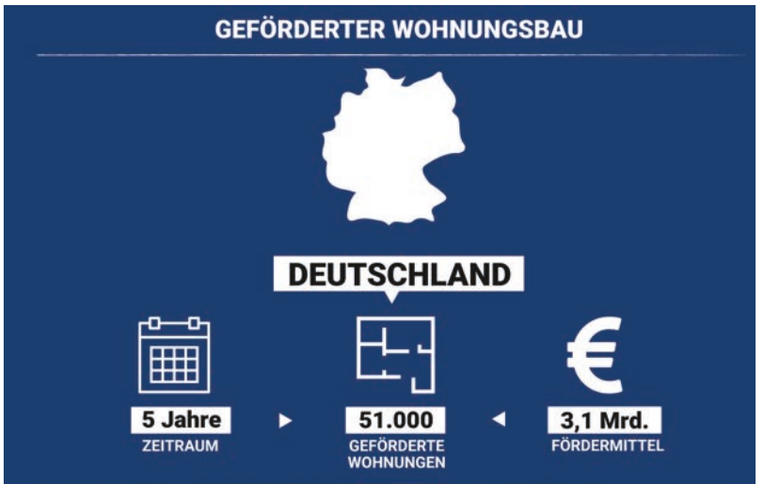
Silke Lambeck,
Freie Journalistin

namen „Papageiensiedlung“ einbrachte, ein eindrucksvolles Beispiel des modernen sozialen Wohnungsbaus. Die Zufriedenheit der Mieter und Eigentümer ist in den Siedlungen übrigens noch heute groß – und spiegelt sich in einer vorsichtigen Individualisierung der denkmalgeschützten Häuser. Ein Vorgang, den Bruno Taut ganz sicher nicht gutgeheißen hätte. Bei einem Spaziergang durch die Waldsiedlung ärgerte er sich nicht nur über unpassende Zäune, sondern regte sich auch über „schlechte“ Gardinen auf. So weit in die Wohnzimmer

Bilder: Luftbild der Hufeisensiedlung im Berliner Ortsteil Britz, Tuschkastensiedlung in Berlin Treptow-Köpenick, Großsiedlung Weiße Stadt in Berlin Reinickendorf (© http://www.sir-richard-picture.de / GBI AG)

DER BLICK AUF DAS DETAIL

Steigende Preise von Wohnimmobilien und Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung insbesondere in den wachsenden Städten haben das öffentliche Interesse wieder stärker auf den geförderten Wohnungsbau gelenkt. Hierbei zeigt sich allerdings, dass noch eine Reihe von Herausforderungen besteht, um mit begrenzten finanziellen Mitteln ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. So fehlen häufig kleinräumige statistische Daten als Grundlage für eine fundierte Planung. In diesem Zusammenhang führt das Moses Mendelssohn Institut derzeit eine aus Eigenmittel finanzierte Befragung in rund 700 deutschen Kommunen zum Bestand und Bedarf an geförderten Wohnungen durch.



Hierbei richtet das Moses Mendelssohn Institut im Rahmen der Untersuchung zu den kommunalen Bedarfen im geförderten Wohnungsbau den Blick auf folgende Fragestellungen:

- Bei wie vielen Wohnungen läuft die Preis- und Belegungsbindung bis zum Jahr 2020 aus?
- Wie viele geförderte Wohnungen kommen aktuell im Neubau hinzu?
- Wie hoch wird der Bedarf an geförderten Wohnungen eingeschätzt?
- Wie verteilt sich der Bedarf an gefördertem Wohnraum auf unterschiedliche Wohnungsgrößen?

Diesbezüglich werden sämtliche Gemeinden mit mindesten 20.000 Einwohnern sowie einem positiven Wanderungssaldo in den letzten fünf Jahren befragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen helfen, bestehende statistische Lücken zu füllen. Damit wird ein wichtiger Beitrag für eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem Thema geförderter Wohnungsbau in Deutschland geleistet.Aktuell übersteigt die Zahl der aus der Förder-

Dr. Eike Winkler,
Prokurist des Moses Mendelssohn Instituts

bindung fallenden Wohnungen weiterhin deutlich die Zahl neuer Wohnungen mit Mietpreisbindung. Trotz der gegenwärtigen Ausweitung der Aktivitäten in der Wohnraumförderung ist es daher fraglich, ob das Fördervolumen perspektivisch ausreichen wird, um den hohen Bedarf an preisgebundenem Wohnraum zu decken und dem bestehenden Nachfrageüberhang im geförderten Mietwohnungssegment entgegenzuwirken.

In den vergangenen fünf Jahren wurden Wohnbaufördermittel in der Höhe von rund 3,1 Milliarden Euro aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung gestellt. In diesem Zeitraum sind bundesweit etwa 51.000 geförderte Wohnungen entstanden. Deutlich mehr Wohnungen (68.500) sind allerdings aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in die Mietpreisbindung aufgenommen worden. Zudem sind die Bundesmittel nicht zweckgebunden – die einzelnen Bundesländer entscheiden selbst, ob sie die Gelder für den Wohnungsbau oder zum Beispiel für Infrastrukturmaßnahmen verwenden.

Dies soll sich jedoch laut Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung ändern. Im Rahmen der „Wohnraumoffensive" ist die verstärkte Schaffung neuer Wohneinheiten vorgesehen. Hierbei soll durch eine Steigerung der Fördermittel auch der Bestand an preisgebundenen Wohnungen erhöht werden. Umso dringlicher erscheint vor diesem Hintergrund eine Auseinandersetzung mit der Frage nach einem zielgerichteten Einsatz der zwar erhöhten, aber dennoch begrenzten öffentlichen Fördermittel. So hat die bisherige Entwicklung der Wohnungsmärkte gezeigt, dass aus Perspektive der jeweiligen Bundesländer, Städte und Kommunen unterschiedliche Bedarfe und Strategien in der Wohnraumversorgung bestehen. Dies gilt explizit auch für den geförderten Wohnungsbau. Gerade hier sind die lokalen Anforderungen hinsichtlich erforderlicher Quantitäten sowie Art der Wohnung in Bezug auf Wohnfläche und -konzept von zentraler Bedeutung. Allerdings erfordert ein zielgerichtetes Handeln genaue Kenntnisse über Bestand und aktuelle Entwicklungen. Vor dem Hintergrund, dass erhebliche öffentliche Mittel für den geförderten Wohnungsbau aufgewendet werden, ist es umso unverständlicher, dass es keine länderübergreifend einheitliche amtliche Statistik über Anzahl und Bindungsläufe, aber auch Größen geförderter Wohnungen gibt.

Das Moses Mendelssohn Institut plant die aktuelle Studie der Öffentlichkeit in der zweiten Jahreshälfte 2018 kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Bilder: Berlin Siemensstadt (© http://www.sir-richard-picture.de / GBI AG) GBI AG)

GÜNSTIG WOHNEN IM STUDIUM

Der Ausbau der Hochschulen ist bundesweit in den letzten Jahren intensiv vorangetrieben worden, um für den Zuwachs bei den Studentenzahlen gewappnet zu sein. Doch nicht nur moderne und gut ausgestattete Hörsäle und Hochschulgebäude sind notwendig, auch die Versorgung der Studentinnen und Studenten mit Wohnraum muss gewährleistet sein. Insbesondere einkommensschwache Studierende sind darauf angewiesen, dass an den Studienorten ein bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Doch daran mangelt es. Während sich die Zahl der Studierenden in den letzten zehn Jahren um 50 Prozent erhöht hat, entstanden nur fünf Prozent mehr Studentenwohnheim-Plätze. Nach einer Erhebung der Hanns Böckler Stiftung in 77 Städten fehlen in Deutschland rund 1,4 Millionen Einheiten für Studierende. Zudem hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln festgestellt, dass sich Wohnungen für Studierende seit 2010 um rund 70 Prozent verteuert haben.

Genau auf dieses Problem ist der Stiftungszweck der seit 1971 tätigen FDS gemeinnützigen Stiftung ausgerichtet: Studentischen Wohnraum zu vernünftigen Konditionen an nachgefragten Standorten zu schaffen. Die aus dem Förderkreis Deutscher Studenten e. V. hervorgegangene Stiftung hat zu ihrer Anfangszeit gefördertes studentisches Wohnen als Vorreiterin in Städten wie Kaiserslautern, Würzburg, Nürnberg und Erlangen erst mitgeschaffen. Die Anforderungen haben sich im Laufe der Zeit gewandelt und so ist heute die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum vor allem in Ballungsräumen stark gestiegen. Insgesamt verwaltet die FDS derzeit 18 Apartmenthäuser für Studenten, davon gibt es 835 geförderte Einheiten in Erlangen, Würzburg, Kaiserslautern und Nürnberg. Nachdem die GBI AG, die zum Unternehmensverbund gehört, in den vergangenen Jahren vor allem frei finanzierte Apartmenthäuser gebaut hat, können nun wieder geförderte Projekte realisiert werden. Ein aktuelles Beispiel ist das Berend Lehmann Haus an der Natorpstraße in Essen – der mit rund 574.000 Einwohnern viertgrößten Stadt Nordrhein-Westfalens.

Aufgrund des Bevölkerungszuwachses und der erhöhten Wohnungsnachfrage ist hier zukünftig mit Schwierigkeiten bei der studentischen Wohnraumversorgung zu rechnen. Es ist dringend notwendig Wohnraum zu schaffen, der das begrenzte Mietbudget junger Menschen berücksichtigt. Auf diesem Hintergrund eröffnet die Stiftung zum kommenden Wintersemester 2018/19 insgesamt

Michael Blind
Geschäftsführer der FDS gemeinnützigen Stiftung

135 Apartmentplätze verteilt auf vier Geschosse. Sie wurden mit einer Wohnbauförderung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW errichtet. Alle Apartments sind barrierefrei, zwei Wohnheimplätze sind zusätzlich rollstuhlgerecht ausgebildet und sechs Zimmer so vorbereitet, dass sie in kurzer Zeit zu rollstuhlgerechten Apartments umgebaut werden können.

Um die Gemeinschaft der Bewohner zu fördern und das Kennenlernen zu erleichtern, verfügt das Haus über einen 115 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum, inklusive Küche, Sitzlounge, Fernseher und Druckerservice, sowie eine 30 Quadratmeter große Terrasse. Das FOM Hochschulzentrum Essen ist von hier nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso sind die Fakultäten der Universität Duisburg-Essen in nur knapp 10-minütiger Fahrradfahrt zu erreichen.

Durch die Förderung kann ein Mietpreis von monatlich 329 angeboten werden, in dem alle Nebenkosten, wie

Strom, Heizung, Wasser und Glasfaserinternetanschluss, inkludiert sind. Weitere geförderte Studentenapartments sind unter anderem in Paderborn und Düsseldorf geplant.

Bilder: Visualisierung SMARTments student Essen (© moka-studio / GBI AG), Musterzimmer SMARTments student Essen (© Philip Kistner / GBI AG)

PROJEKT I: WOHNUNGSBAU, HERZOGENAURACH

Anfang 2017 wurde das Projekt genehmigt, seit Ende des vergangenen Jahres baut die GBI Wohnungsbau 129 Wohnungen in Herzogenaurach, im Stadtteil Herzo Base. In der Aristide-Briand-Straße entstehen in drei Blocks 47 geförderte und 82 frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die geförderten Wohnungen werden nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm für drei unterschiedliche Einkommensgruppen unterstützt, die Kaltmiete wird zwischen 4,80 und 6,80 liegen. Bei den frei finanzierten Wohnungen beginnen die Mieten bei 9,33 . Die Metropolregion Nürnberg/Fürth hat durch mehrere DAX-Unternehmen eine hohe Kaufkraft und die zuziehenden Arbeitskräfte brauchen Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten. Da in den vergangenen Jahren so gut wie keine Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung standen, gibt es vor allem einen großen Mangel an Mietwohnungen. Das Projekt soll im dritten Quartal 2019 fertiggestellt sein.

Bilder: © Joschka Kalisch / GBI AG

PROJEKT II: WOHNUNGSBAU, WÜRZBURG

Würzburg ist als Regierungssitz des Bezirks Unterfranken Mittelpunkt einer dynamischen Region, attraktiver Wirtschaftsstandort und Universitätsstadt. In den vergangenen Jahren zogen viele Menschen zu, sodass es hier zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnungen kommt. Auf einer Konversionsfläche der ehemaligen US-Armee in Würzburg entsteht im Zusammenhang mit der Landesgartenschau ein neuer Stadtteil. Hier fördert die Stadt Würzburg in einem ökologischen und nachhaltigen Pilotprojekt das Wohnen im Holzhaus. Die GBI Wohnungsbau konnte den Wettbewerb für eines der Baufelder mit einer Planung des Münchner Architektenbüros Ziller+ für sich entscheiden. Hierbei entsteht eine Mischung von 24 geförderten und acht freifinanzierten Wohnungen in einem Gebäude. Die geförderten Wohnungen sind mit Größen von zwei bis vier Zimmern im Erdgeschoß und ersten Stock untergebracht. Für die freifinanzierten Wohnungen – ebenfalls mit zwei bis vier Zimmern und Größen von 58 bis 122 Quadratmetern – sind der zweite und dritte Stock vorgesehen.

Im obersten Stockwerk entstehen zudem große Dachterrassen, was den Penthaus-Charakter der Wohnungen unterstreicht. Die Architektur ist mit ihren klaren Linien an die klassische Moderne angelehnt, eine optische Gliederung erfolgt auch über die Verarbeitung verschiedener Holzarten. Zusätzlich werden 23 Tiefgaragagenplätze und sechs Krad-Parkplätze gebaut. Das Investitionsvolumen beträgt rund zehn Millionen Euro, Baubeginn soll im vierten Quartal 2018 sein. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2019 vorgesehen. Das Gebäude verbleibt im Bestand der Moses Mendelssohn Vermögensverwaltung.

Bilder: © Joschka Kalisch / GBI AG

PROJEKT III: WOHNUNGSBAU, LANGENHAGEN

In Langenhagen, nur zehn Kilometer von der Hannoveraner Innenstadt entfernt, schreiten die Rohbauarbeiten für 42 geförderte und barrierefreie Wohnungen zügig voran. Der Rohbau der Tiefgarage ist abgeschlossen und derzeit läuft der Rohbau für den Hochbau. Die NORD PROJECT hat das Projekt gemeinsam mit seinem Beteiligungsunternehmen Restaura Wohnen entwickelt – in enger Abstimmung mit der niedersächsischen Wohnungsbaugesellschaft KSG Hannover, die das Gebiet mit frei finanzierten Wohnungen ergänzt. So kann eine gute Mischung aus verschiedenen Nutzern entstehen – junge Familien werden ebenso angesprochen wie Paare und Singles. Es wird auch auf eine Altersmischung gesetzt: Ältere und jüngere Mieter finden unterschiedlich große und auf ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungen vor. Durch die gute verkehrliche Anbindung an die Landeshauptstadt ist das neue Viertel an der Maria-Montessori-Straße ebenso attraktiv wie durch die bereits vorhandene Infrastruktur: Einzelhandel, Kindergärten und Schulen sind in der Nähe vorhanden.

Aufgrund der verbesserten Förderbedingungen durch das Land, ist die Investition in geförderte Wohnungen für private Bauherren attraktiv und durch langfristig festgelegt Zinsen und Erträge besonders interessant für nachhaltig agierende Investoren wie Stiftungen, Versorgungskassen oder Versicherungen.

Die NORD PROJECT gehört zur Moses Mendelssohn Unternehmensgruppe und plant derzeit weitere geförderte Projekte in Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

Visualisierung: © RTW Architekten GmbH / GBI AG

Veranstaltung

PARTY AN DER SPREE

Schon im März zogen die neuen Bewohner und Bewohnerinnen in das SMARTments student an der Kaiserin Augusta Allee – jetzt wurde bei strahlendem Sommerwetter gefeiert. Bei Grillwürstchen, Bier und Wein begrüßte Michael Blind, Geschäftsführer der SMARTments Gruppe, die zahlreichen Gäste. Auch die Berliner Staatssekretärin für Bürgerschaftliches Engagement und Internationales, Sawsan Chebli, war für ein Grußwort gekommen und würdigte insbesondere das Engagement der Moses Mendelssohn Stiftung. Bei strahlendem Sommerwetter wurde das Haus mit 296 Einheiten vom Vorsitzenden der Stiftung, Professor Dr. Julius Schoeps, offiziell nach David Friedländer benannt – der Seidenfabrikant war ein Schüler Moses Mendelssohns und eine wichtige Stimme der jüdischen Aufklärung in Berlin. Alle SMARTments werden nach bedeutenden Bürgern jüdischen Glaubens benannt und sollen so auch einen Beitrag zur Erinnerungskultur leisten. Gemeinsam mit Staatssekretärin Chebli enthüllte Professor Dr. Schoeps eine Stele im Hof, die an das Wirken David Friedländers erinnert. Neben den Studierenden waren auch zahlreiche Eigentümer und Eigentümerinnen gekommen – die Apartments waren im Teileigentum an Einzelpersonen veräußert worden.

Einer der Studierenden, die seit kurzem an der Spree wohnen ist Nils Hansen, der vorher einige Zeit in London lebte. Er ist mit seinem Apartment auch deshalb so zufrieden, weil er mit dem Fahrrad in kürzester Zeit an der TU und in der Innenstadt ist. Aber nicht nur dahin hat er kurze Wege: „Zum Flughafen Tegel brauche ich mit dem Fahrrad nur zwölf Minuten", sagt er. Den Preis von rund 460 Euro im Monat inklusive sämtlicher Nebenkosten hält er für vertretbar: „Ein WG-Zimmer ist nicht billiger und ich muss sämtliche Möbel besorgen." Außerdem ist für den Mathematiker, der an der TU seinen Bachelor macht, die relative Ruhe im Einzel-Apartment wichtig. „In einer WG kann ich mich nicht in gleicher Weise zurückziehen", sagt der 23-jährige. Einziges Manko aus seiner Sicht: Die ausgeprägte Feierlaune mancher Bewohner, die besonders die beiden Dachterrassen ausgiebig nutzen. Der Betreiber, die gemeinnützige FDS, hat hier allerdings Abhilfe versprochen, damit die Nachtruhe der Studierenden zukünftig gewahrt bleibt...

Bilder: © http://www.sir-richard-picture.de / GBI AG

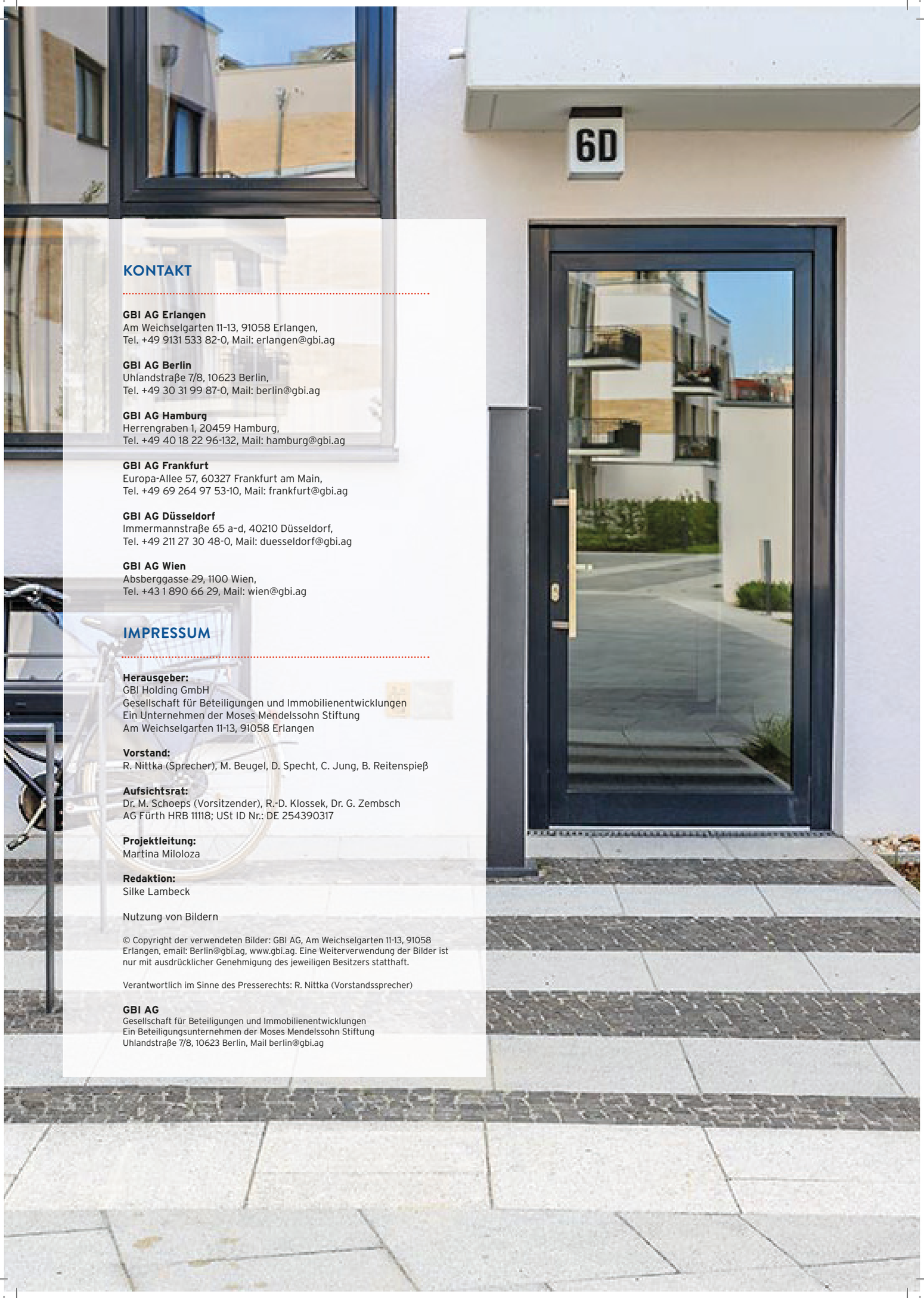
Veranstaltung

TEDDY KOLLEK - GEFEIERT UND UNVERGESSEN

In Wien gab es gleich zwei Gründe zum Feiern – und das an einem Tag. Am Vormittag wurde das SMARTments business unweit des Hauptbahnhofs nach dem legendären Jerusalemer Bürgermeister Teddy Kollek benannt, der als Kind und junger Mann in Wien gelebt hatte. Hierfür hatte die Künstlerin Osnat Kollek ein Porträt ihres Vaters angefertigt, das künftig die Eingangshalle des vor kurzem eröffneten Hauses mit 162 Apartments schmücken wird. Gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Moses Mendelssohn Stiftung, Professor Dr. Julius Schoeps, enthüllte sie das Bild ihres Vaters.

Am Abend wurden die Feierlichkeiten im Jüdischen Museum Wien fortgesetzt. In Anwesenheit des langjährigen Wiener Bürgermeisters Michael Häupl überreichte Professor Dr. Julius Schoeps – der auch Gründungsdirektor des Wiener Museums war – Osnat Kollek die Moses Mendelssohn Medaille vor rund 200 Gästen. Sie und ihr Bruder Amos Kollek erhielten die Ehrung, weil sie sich engagiert für das Lebenswerk ihres Vaters einsetzen – die Verständigung zwischen Israelis und Palästinensern war ihm ein Herzensanliegen. Gleichzeitig mit der Verleihung wurde die Ausstellung „Der Wiener Bürgermeister von Jerusalem" über Teddy Kollek eröffnet, die Dr. Elke-Vera Kotowski von der Moses Mendelssohn Stiftung gemeinsam mit Markus Patka vom Jüdischen Museum kuratiert hat. In zahlreichen Fotos, Videos und Original-Exponaten konnten die Gäste den Lebensweg des unvergessenen Politikers und Menschenfreundes nachvollziehen. Die Ausstellung ist noch bis zum 25. November zu sehen.

Bild: © Cliff Capatais / GBI AG



KONTAKT

GBI AG Erlangen
Am Weichselgarten 11–13, 91058 Erlangen,
Tel. +49 9131 533 82-0, Mail: erlangen@gbi.ag

GBI AG Berlin
Uhlandstraße 7/8, 10623 Berlin,
Tel. +49 30 31 99 87-0, Mail: berlin@gbi.ag

GBI AG Hamburg
Herrengraben 1, 20459 Hamburg,
Tel. +49 40 18 22 96-132, Mail: hamburg@gbi.ag

GBI AG Frankfurt
Europa-Allee 57, 60327 Frankfurt am Main,
Tel. +49 69 264 97 53-10, Mail: frankfurt@gbi.ag

GBI AG Düsseldorf
Immermannstraße 65 a–d, 40210 Düsseldorf,
Tel. +49 211 27 30 48-0, Mail: duesseldorf@gbi.ag

GBI AG Wien
Absberggasse 29, 1100 Wien,
Tel. +43 1 890 66 29, Mail: wien@gbi.ag

IMPRESSUM

Herausgeber:
GBI Holding GmbH
Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen
Ein Unternehmen der Moses Mendelssohn Stiftung
Am Weichselgarten 11-13, 91058 Erlangen

Vorstand:
R. Nittka (Sprecher), M. Beugel, D. Specht, C. Jung, B. Reitenspieß

Aufsichtsrat:
Dr. M. Schoeps (Vorsitzender), R.-D. Klossek, Dr. G. Zembsch
AG Fürth HRB 11118; USt ID Nr.: DE 254390317

Projektleitung:
Martina Miloloza

Redaktion:
Silke Lambeck

Nutzung von Bildern

© Copyright der verwendeten Bilder: GBI AG, Am Weichselgarten 11-13, 91058 Erlangen, email: Berlin@gbi.ag, www.gbi.ag. Eine Weiterverwendung der Bilder ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des jeweiligen Besitzers statthaft.

Verantwortlich im Sinne des Presserechts: R. Nittka (Vorstandssprecher)

GBI AG
Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen
Ein Beteiligungsunternehmen der Moses Mendelssohn Stiftung
Uhlandstraße 7/8, 10623 Berlin, Mail berlin@gbi.ag