



# vdw magazin



**vdw-Verbandstag 2016**  
30./31. August in Papenburg

**Die Zeiten ändern sich**  
Rückblick aufs Zwischenahner Gespräch

**Planungen im Aufwind**  
Gesetz stärkt neue Wohnformen

**„Instrument der Stadt“**  
75 Jahre STÄWOG Bremerhaven

**Niedrige Zinsen – hohe Dividenden**  
Was können Genossenschaften tun?

**3** 2016

# Engagiert weit über die Wohnungswirtschaft hinaus

Die Städtische Wohnungsgesellschaft in Bremerhaven, kurz STÄWOG, feiert in diesen Tagen ihr 75-jähriges Bestehen. In den vergangenen Jahren hat das Unternehmen in der Wohnungswirtschaft, aber auch weit über die Branchengrenzen hinaus, mit Projekten verschiedenster Art für Aufsehen gesorgt. Über das Verständnis der STÄWOG und künftige Herausforderungen hat das magazin mit Geschäftsführer Sieghard Lückehe gesprochen.



**Sieghard Lückehe,**  
Geschäftsführer der Städtischen  
Wohnungsgesellschaft in  
Bremerhaven (STÄWOG)

**magazin:** Der Zoo am Meer und die Parkplatzbewirtschaftung waren wohl die ersten Meilensteine, mit denen sich die STÄWOG in Bremerhaven als Partner der Stadtentwicklung unentbehrlich gemacht hat. Was war damals der Auslöser? Und wie hat sich diese Partnerschaft entwickelt?

**Sieghard Lückehe:** Dazu muss man in die Zeit Ende der 1990er-Jahre zurückgehen. Damals ging es darum deutlich zu machen, was wir als kommunales Wohnungsunternehmen über das Entwickeln des eigenen Wohnungsbestandes hinaus noch für den Gesellschafter leisten und was wir aufgrund unserer Struktur besser und wirtschaftlicher durchführen können. Daraus ist dann die Entwicklung vom reinen Bremerhavener Wohnungsunternehmen hin zum Unternehmen für die Stadt eingeleitet worden. Mein Vorgänger Christian Bruns hat in diesem Kontext eine ganze Reihe außergewöhnlicher Aufgaben für die Gesellschaft übernommen. Viele kommunale Unternehmen sind einen ähnlichen Weg gegangen. Heute können wir sagen, dass sich alle diese Aufgaben über Jahre bewährt haben. Dazu gehören zum Beispiel die Übernahme und Entwicklung wichtiger Standortfaktoren für die Stadt. Im Bereich der Kultur sind wir mit der STÄWOG-Gruppe mittlerweile Eigentümer von drei von vier Theatern in Bremerhaven. Im Bereich Tourismus sind wir Eigentümer des Zoos am Meer und haben das Klimahaus gebaut, im Bereich der Wissenschaft verwalten wir für die Wirtschaftsförderung komplexe Labor- und Wissenschaftsgebäude, und beim Parkraummanagement sind wir Eigentümer aller Parkhäuser und kümmern uns um die Parkraumbewirtschaftung. Wir sind Ansprechpartner für unseren Gesellschafter in vielen Bereichen geworden, die über das Kerngeschäft der Wohnungsbestandsentwicklung hinausgehen.

**magazin:** Wird die STÄWOG durch ihr vielfältiges Engagement bei den Bürgern der Stadt, aber auch in der Kommunalpolitik mittlerweile anders wahrgenommen?

**Lückehe:** Ich glaube schon, dass die STÄWOG in Bremerhaven als Motor für Stadtentwicklung und Stadtbau gesehen wird.

**magazin:** Inwiefern können Sie von diesem Imagewechsel auch als Wohnungsanbieter profitieren?

**Lückehe:** Wir sind und bleiben natürlich wichtiger Ansprechpartner für Menschen mit geringen Einkommen. Unser sozialer Auftrag, nachhaltig bezahlbaren und zunehmend auch barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird weiterhin ein Schwerpunkt bei uns sein. Wir wollen allerdings auch den Imagewechsel der Stadt unterstützen. Es sind in den vergangenen Jahren viele neue Arbeitsplätze in Bremerhaven entstanden, leider weiterhin verbunden mit einem hohen Einpendleranteil. Es gilt also die Akzeptanz für den Wohnstandort Bremerhaven zu verbessern. Das ist eine Aufgabenstellung, die wir wahrnehmen werden. Dazu gehören Qualität und ein Angebot auch an höherwertigen Wohnungen. Die Lage Bremerhavens als einzige deutsche Großstadt direkt an der Nordseeküste kann diesen Imagewechsel unterstützen.

**magazin:** Skizzieren Sie uns bitte die Situation am Bremerhavener Wohnungsmarkt.

**Lückehe:** Bremerhaven wächst seit 2012 wieder kontinuierlich. Der Wohnungsmarkt ist aber weiterhin geprägt von einem Angebotsüberhang bei günstigem Wohnraum und einem geringen Mietniveau. Im Bundesvergleich aller Großstädte liegt Bremerhaven bei den Miethöhen nach Mietspiegel auf dem 68. von 69 Plätzen, nur in Chemnitz ist das Wohnen noch günstiger. Verbunden mit der hohen Fluktuation stellt uns das natürlich vor Herausforderungen. Die durchschnittliche Miete betrug 2015 bei der STÄWOG 4,41 Euro pro Quadratmeter, die Fluktuation liegt immer noch bei etwas über 15 Prozent. Allerdings merken wir, auch in Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise, dass der Wohnungsmarkt in Bremerhaven anzieht. Unser Leerstand beträgt derzeit ca. zwei Prozent, die Tendenz ist weiter abnehmend.

**magazin:** Die STÄWOG gilt auch im Wohnungsbau als experimentierfreudig. Einmal quer durch den Bestand geblickt: Was sind aus Ihrer Sicht die fünf wichtigsten Projekte, die bei der STÄWOG umgesetzt worden sind?



#### Lückehe:

- Das Klimahaus war sicher mit mehr als 100 Millionen Euro Baukosten das größte Projekt in der Geschichte der STÄWOG und der wichtigste Baustein für die Entwicklung der Stadt als Tourismusstandort, auch wenn wir nur für den Bau zuständig waren und der Betrieb durch eine private Gesellschaft erfolgt.
- Das 2015 fertiggestellte Umbauprojekt „Neulandstraße – An der Pauluskirche“ ist für uns ein ganz wichtiges Projekt. 50er-Jahre Bestand vollständig barrierefrei und durch ein

Hybridkraftwerk aus BHKW und Photovoltaik fast energieautark umzubauen, ist ein Beitrag zur Diskussion, wie wir zukünftig mit dem Massenwohnungsbestand aus dieser Zeit umgehen können.

- Unsere „Energietochter“ STÄWOG-Service, die als Wärmecontractor und als Stromlieferant für unsere Mieter unersetzbar ist, garantiert günstige Energiepreise und liefert dem Unternehmen Deckungsbeiträge, ohne die Mieten zu belasten.



Foto: Frank Motter



## Renovierung in Rekordzeit – und die Mieter bleiben drin

Mit vorgefertigten Sanitärwänden von TECE in wenigen Tagen zum neuen Bad. Die Mieter bleiben dabei in ihren Wohnungen. TECEsystem Sanitärwände und -schächte sind brand- und schallschutzgeprüft. Durch unsere Unterstützung in der Planungsphase bleiben Kosten und Abläufe transparent.

TECE GmbH | Telefon: 02572 / 928-0 | info@tece.de | www.tece.de

**TECE**  
Intelligente Haustechnik

## Jubiläum

- Unser Neubau an der Lutherstraße, weil es das erste Neubauprojekt im Geschosswohnungsbau bei der STÄWOG seit mehr als 20 Jahren ist.
- Und natürlich unser Zoo am Meer mit dem zweiten Eisbärbaby in kurzer Zeit. Wir sind froh, dass sich unsere Mieter, die Eisbären Valeska und Lloyd, bei uns so wohl fühlen, dass der Nachwuchs nicht ausbleibt.

### magazin: Und was hat derzeit Laborstatus?

#### Lückehe:

- Wir entwickeln mit unserer Planungsabteilung und einem dänischen Partner einen seriellen Wohnungsbautyp, der auf 60 Quadratmeter großen Modulen basiert und vielseitig einsetzbar sein wird.
- In einem sozial benachteiligten Quartier haben wir ein leerstehendes Gründerzeithaus gekauft und wollen daraus mit der Kreativwirtschaft, also ganz neuen Partnern für uns, ein Kreativhaus mit „Co-Working-Spaces“ bauen, das positiv in den Stadtteil hineinwirkt.
- Im Soziale-Stadt-Gebiet Wulsdorf werden wir ein Projekt umsetzen, in dem ein Haus über zwei Geschosse ohne technische Hilfsmittel, also ohne Aufzug oder Hebebühne, barrierefrei erschlossen wird, um Investitions- und Betriebskosten zu sparen.
- Weiterhin planen wir gerade mit einer Wohnanlage an einem Forschungsprojekt „Wohnen an Hauptverkehrsstraßen“, da bin ich gespannt auf die Ergebnisse.

### magazin: Abschließend bitte noch ein Blick auf die Finanzen: Wie steht die STÄWOG wirtschaftlich da?

**Lückehe:** Die STÄWOG ist wirtschaftlich stabil aufgestellt. Natürlich ist unsere Eigenkapitalausstattung als kommunales Unternehmen nicht vergleichbar mit Eigenkapitalquoten anderer Unternehmen. Zudem agieren wir in einem sehr schwierigen Marktumfeld. Die Bilanzsumme der STÄWOG-Gruppe mit den beiden Tochterunternehmen STÄGRUND und STÄWOG Service und der STÄPARK beträgt 2015 ca. 290 Millionen Euro.

### magazin: Bleibt natürlich noch die Frage nach einer Art Stadt- oder Sozialrendite. Haben Sie das schon mal beziffert oder wird der Beitrag der STÄWOG zur Entwicklung Bremerhavens, zur sozialen Stabilisierung von Stadtteilen und zum Wohlbefinden der Bewohner auch ohne Gutachten oder Bilanz akzeptiert?

**Lückehe:** Akzeptiert wird unser Beitrag zur Stadtrendite derzeit auch ohne Berechnungen oder Gutachten. Beziffert haben wir das also noch nicht. Ich halte es aber für einen interessanten Ansatz, die über den eigenen Bilanzkreis hinausgehenden positiven Effekte für die Stadt, unseren Gesellschafter, einmal berechnen zu lassen.

### magazin: Danke für das Gespräch.





Neulandstraße Innenhofansicht vorher



Neulandstraße Innenhofansicht nachher

„Die STÄWOG war immer ein „Instrument der Stadt“. Dies soll auch so bleiben. Nach und neben dem Wohnungsbau und der Wohnungswirtschaft für breite Schichten der Bevölkerung hat sich die STÄWOG mit der Sanierung beispielsweise von Volkshochschule, Stadttheater, dem Neubau des Zoo am Meer und der Projektsteuerung des Klimahauses ausgesprochen verdient gemacht. Seit kurzem wächst die Einwohnerzahl Bremerhavens wieder. Es ist die STÄWOG, die mit einem gewaltigen Neubauprogramm im Umfang von 110 Millionen Euro einen Beitrag leisten wird, indem sie nachhaltig, ökologisch und sozial für angemessene Wohnungen sorgen wird. Als Partnerin der Stadtentwicklung ist sie so unentbehrlich. Damit gestaltet die STÄWOG die Zukunft Bremerhavens mit.“

Auszug aus dem Grußwort von Bürgermeister Melf Grantz im Jubiläumsheft „75 Jahre STÄWOG“.



**Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.**

minol.de

**AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION**

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter [rauchwarnmelder-minol.de/verwalter](http://rauchwarnmelder-minol.de/verwalter)

**Minol**  
Alles, was zählt.

# 75 Jahre STÄWOG in Bremerhaven



**Bremerhaven.** Rechtlich gesehen ist es klar: Die STÄWOG wurde 1941 gegründet und feiert zu Recht 2016 ihren 75. Geburtstag. Doch zugleich könnte man mit einiger Berechtigung davon sprechen, dass die STÄWOG im Grunde bereits 95 Jahre alt wird. Denn im Jahr 1921 lagen die ersten baureifen Pläne für kommunalen Wohnungsbau vor.

So entstanden in den Jahren 1922/23 die ersten in städtischer Regie begonnenen 72 Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise, denen bis 1930 weitere 383 Wohnungen folgten. Die Aufgabe der 1941 gegründeten Gesellschaft war, die vormals städtischen Wohnungen zu verwalten. Sie sollte weiterhin „nach beendetem Kriege“ ein „umfängliches Wohnungs- und Siedlungsprogramm in Wesermünde“ umsetzen.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs bekam die Wohnungsgesellschaft ihren bis heute gültigen Namen „Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH“ (STÄWOG). Die zerstörerische Politik der Nationalsozialisten bewirkte dann allerdings, dass in großen Teilen zerstörte Wesermünde bzw. Bremerhaven wieder aufzubauen und die Trümmer zu beseitigen. Deshalb begann die STÄWOG nach dem Krieg mit einem Bestand von nur 632 Wohnungen statt der 795, die bei der Gründung der Gesellschaft eingebracht worden waren.

Zunächst standen die Errichtung von Notwohnungen und die Bewirtschaftung alter Wehrmachtbarracken auf dem Programm, der Neubau kam erst ab 1950 in Schwung. Bereits 1954 wurde in der in der Bürgermeister-Smidt-Straße die 1000. Wohnung fertiggestellt. Der Gebäudekomplex wurde im Volksmund „Sing Sing“ genannt.

Der Wiederaufbau der Stadt verlief rasant. Im sehr informativen Jubiläumsheft skizziert die STÄWOG das Entstehen und die weitere Entwicklung markanter Siedlungen und einzelner Bauvorhaben: das Vogelviertel, den Twischkamp, das Baugebiet Julius-Lion-Weg, das Soziale-Stadt-Projekt Wulstorf, die Übernahme der amerikanischen Militärwohnungen, die Wohnanlage an der Pauluskirche, die Altbausanierungen in der Schleusen- und in der Goethestraße und die Modernisierung des traditionsreichen Cario-Hauses. Darüber hinaus wird das breite städtebauliche Engagement der STÄWOG beschrieben, von der Bewirtschaftung der Parkhäuser über die Sanierung des Theaters bis hin zum Bau des Zoos am Meer. ←

*(teilweise entnommen aus dem Jubiläumsheft „75 Jahre STÄWOG“)*

## 04.2016

Vor dem nächsten vdw magazin, das im September erscheint, wird im August das Sonderheft zum Verbandstag in Papenburg alle Informationen rund um die wichtigste Verbandsveranstaltung des Jahres liefern. Im magazin werden wir dann auf den Verbandstag zurückblicken. Weitere Themen werden der Architektenwettbewerb „Wohnraum schaffen“ und das 125-jährige Bestehen der Wohnungsgenossenschaft Göttingen sein. Außerdem wollen wir einen Blick auf die zahlreichen Projekte der KWG Helmstedt werfen.

### **vdw**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Niedersachsen Bremen e.V.  
Postfach 61 20  
30061 Hannover  
Tel.: 0511 12 65-01  
Fax: 0511 12 65-111  
E-Mail: [info@vdw-online.de](mailto:info@vdw-online.de)  
Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)  
[www.vdw-magazin.de](http://www.vdw-magazin.de)

### **VNW**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel.: 040 520 11-0  
Fax: 040 520 11-201  
E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)  
Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)