

Aufgaben und Funktionen der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT im Wohnungswesen und Städtebau

Albert Vietor, 1922 in Kassel geboren, wurde nach einer kaufmännischen Lehre Finanzkaufmann bei der „Neuen Heimat“ in Kassel, 1950 Prokurist der „Neuen Heimat“ in Hamburg, 1954 deren Kaufmännischer Geschäftsführer, 1958 stellvertretender, 1963 Vorsitzender des Vorstandes der Unternehmensgruppe „Neue Heimat“.

Das gesellschaftspolitische Ziel der Gewerkschaften ist es, ein Höchstmaß an Freiheit, Gleichberechtigung und Selbstverantwortung für alle Arbeitnehmer herbeizuführen und gesunde Lebensbedingungen der Arbeitnehmer und ihrer Familien und der gesamten Bevölkerung zu erreichen. Die Verwirklichung dieses Zieles wird in hohem Grade durch die Wohnversorgung der Haushalte, durch die Baustrukturen und durch die Funktionsfähigkeit unserer ländlichen Gemeinden, Städte und Regionen beeinflusst.

Bereits in den Frühstadien ihrer Geschichte haben die gewerkschaftlichen Organisationen die Bedeutung von Wohnungsbau und Siedlung für die Entwicklung der Lebensbedingungen der Arbeitnehmerhaushalte erkannt, den Kampf gegen die Wohnungsnot als eine gewerkschaftliche Aufgabe anerkannt (Lösung der Wohnungsfrage) und sich mit der Gründung gewerkschaftlicher Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften auch praktisch für die reformerische Verbesserung der Wohnversorgung - für die Wohnungsreform - engagiert.

Bei voller Übereinstimmung mit den Grundgedanken und Prinzipien der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kodifiziert wurden, haben die Gewerkschaften ihre Wohnungsgesellschaften jeweils durch Gründungs- und Satzungsbeschlüsse der Organisation der „gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ eingegliedert. Damit standen und stehen die Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT in der wohnungsreformerischen Arbeit mit gleichen Aufgaben, Pflichten und Bindungen neben rd. 1900 gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Sie

haben mitzuwirken, daß Wohnungsnot und Wohnungselend beseitigt werden und die Wohnungsreform praktisch vorangebracht wird.

Mit den großen Wohnungsbauleistungen der letzten Jahrzehnte - rd. 15 Millionen Wohnungen wurden nach 1945 neu gebaut - wurde die allgemeine Wohnversorgung nach Zahl, Größe und Ausstattung der Wohnungen entscheidend verbessert. Die allgemeinbelastende und für jedermann offenkundige Wohnungsnot konnte mit diesen Wohnungsbauerfolgen weitgehend abgebaut werden. Aber die Bau-Erfolgsstatistiken dürfen nicht darüber hinwegtäuschen und vergessen lassen, daß in überbelegten Wohnungen, in unzureichend ausgestatteten Wohnungen, in Wohnungen in sanierungsbedürftigen Gebäuden und in Wohnungen in „umweltbelasteten“ Gebieten noch immer subjektive Wohnungsnot von Millionen von Haushalten erlebt und erlitten wird. Die Beseitigung dieser - aus den Fenstern moderner Einfamilienhäuser meist nicht sichtbaren und darum oft übersehenen - Wohnungsnot, ist auch heute noch die wichtigste Aufgabe sozialverantwortlicher Wohnungspolitik und wichtigstes Ziel der Arbeiten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsreform kann aber die Beseitigung individueller Wohnungsnot und die Sicherung einer „notdürftigen“ Wohnversorgung nicht als ihr letztes Ziel gelten lassen. Wohnungsreform will sehr viel weiter; sie macht sich die Interessen der Haushalte an Verbesserungen ihrer Wohnsituation zu eigen:

- an mehr Wohnraum, mehr Wohnfläche und verbesserter Wohnungs-Ausstattung,
- an mehr Gemeinschafts-, Frei- und Grünflächen im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen,
- an der Abwehr- und Minderung von Beeinträchtigungen des Wohnbereichs, die vornehmlich durch die Entwicklungen des Fahrzeugverkehrs ausgelöst werden und
- an Verbesserungen der Strukturen in den weiteren Bereichen der Wohn- und Gemeindegebiete.

Die Ziele der Wohnungsreform haben sich mit den bereits erreichten Verbesserungen der allgemeinen Wohnversorgung — mit dem Abbau der allgemein bedrückenden Wohnungsnot — immer weiter in die Bereiche des Siedlungs- und Städtebaues vorgeschoben. Gleichzeitig drängen auch die vermögenspolitischen Interessen der Haushalte — die Interessen an Eigenheimen oder Eigentumswohnungen — immer weiter nach vorn und bestimmen in zunehmendem Maße die konkreten Aufgaben und praktischen Arbeiten der NEUEN HEIMAT und aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. „Das Bauen“ ist dabei das tragende Element aller wohnungsreformerischen Arbeit und allen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als „Baupflicht“ zur gesetzlich bestimmten Aufgabe gemacht. Ob dabei der Neubau oder die bauliche Verbesserung durch Modernisierungs- oder Bausanierungsmaßnahmen im Vordergrund steht, ob der Neubau von Mietwohnungen oder von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zum Verkauf, ob die Bautätigkeit im eigenen

Namen und für eigene Rechnung, oder die Betreuung fremder Bauvorhaben, das alles ist von den einzelnen Unternehmen je nach der Wohnungsbedarfs- und -nachfragesituation in ihren Arbeitsbereichen und nach den jeweiligen konkreten städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ihrer Arbeit eigenverantwortlich abzuwägen und zu entscheiden. Immer aber bleibt „das Bauen“ die entscheidende Leistung, die allein geeignet ist, reformerische Verbesserungen der Wohnversorgung weiter voranzubringen.

Praktische Gründe, wie der Mangel an geeigneten Baugrundstücken, ungenügende Leistungskapazitäten der Bauwirtschaft oder unzureichende Finanzierungsmöglichkeiten, können auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu vorübergehender Einstellung ihrer Bautätigkeit zwingen. Ein grundsätzlicher Verzicht auf „das Bauen“ wäre aber mit der Aufgabe der Ziele der Wohnungsreform gleichzusetzen, wäre Beschränkung auf reine Bestands-Bewirtschaftungsaufgaben und mit den Grundprinzipien gemeinnütziger Wohnversorgungsleistungen nicht in Einklang zu bringen. Im Rahmen der gesetzlichen Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes haben die Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT ihre Bau-, Bewirtschaftungs- und Betreuungsaufgaben mit den Mitteln und Möglichkeiten von Wirtschaftsunternehmen zu erfüllen.

Im Verhältnis zu ihren Kunden arbeiten sie - wie alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - „sozial-pflichtig“ nach den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, d. h. sie unterliegen

- der reformerischen Baupflicht,
- den Preisbeschränkungen bei Vermietung und Verkauf von Wohnungen,
- der Dividendenbeschränkung und
- dem Zwang zu revolvierendem Einsatz ihrer freien Erträge für wohnungsreformerische Zwecke.

Im Verhältnis zu ihren „Zulieferern“ arbeiten sie - wie alle anderen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - „marktwirtschaftlich-ungeschützt“, d. h. sie sind in ihrer Bautätigkeit

- bei der Beschaffung von Baugrundstücken und Baumaterialien,
- bei der Vergabe von Bauleistungen und
- bei der Beschaffung der notwendigen Baufinanzierungsmittel

dem Marktmechanismus ausgesetzt, auf die Ergiebigkeit und die Preisbedingungen der einschlägigen Märkte angewiesen und insoweit voll in die marktwirtschaftliche Ordnung integriert. Und im Verhältnis zu anderen gemeinnützigen und erwerbswirtschaftlichen Bauherren stehen die Gesellschaften der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT ohne Vorränge und Vorrechte „in freiem Leistungswettbewerb“.

Entsprechend den Veränderungen in der gesamten Wohnversorgung unserer Bevölkerung, entsprechend den Wohnungsbedarfs- und Nachfrageveränderungen und unter den Einflüssen von Veränderungen in den Zielen und Zielrängen der Wohnungs- und Städtebaupolitik und der politisch bestimmten Bauförderungs- und Baulenkungsmaßnahmen haben sich auch bei den Gesellschaften der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT die konkreten Bauaufgaben im Laufe der Jahre verändert. Mit dem fortschreitenden Abbau der allgemeinen Wohnungsnot, allgemeinen Verbesserungen der Haushaltseinkommen und der Einkommensstrukturen und mit - dementsprechend - zunehmender Nachfrage nach „aufwendigeren“ Wohnungen hat auch in den Arbeitsbereichen der NEUEN HEIMAT der Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen — neben dem Mietwohnungs-Neubau — ständig steigende Bedeutung erlangt.

Neue Aufgaben ergaben und ergeben sich darüber hinaus in den Bereichen des Städtebaues, nachdem mit jahrzehntelang dringlicher und darum vorrangig-forcierter Wohnungsbautätigkeit „Nachholbedarf“ vor allem bei den öffentlichen Siedlungs-Folgebauten und -einrichtungen entstand. „Wohnungs- und Städtebau“ werden mehr und mehr als zusammengehörige Aufgabe gesehen. Damit erhielt die Einbeziehung von Gewerbebauten und öffentlichen Bauten neben dem „reinen Wohnungsbau“ städtebaulich stärkeres Gewicht. Etwa gleichzeitig führte die Entwicklung der Baustrukturen vielfach zu neuen Konkurrenzen zwischen den alten Kern- und den neuen Randgebieten der Städte und Gemeinden. Mängel der „alten“ Innenbereiche — die nicht nur durch Mängel der Bausubstanzen, sondern auch durch die Entwicklungen des Verkehrs und durch Veränderungen in der Nutzung der Gebäude hervorgerufen sind - ließen die entwicklungsbedingte Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen deutlicher werden und stellen die Städte und Gemeinden vor außerordentlich schwierige Aufgaben, die — vor allem wegen ihrer empfindlichen Auswirkungen auf die Eigentümer und Bewohner oder Nutzer der Sanierungsgrundstücke — nur in engem Zusammenwirken zwischen den Gemeinden und den betroffenen Gemeindebürgern gelöst werden können.

Dem Rang dieser „neuen“ Aufgaben entsprechend hat die NEUE HEIMAT ihre Leistungen über den „reinen Wohnungsbau“ hinaus weit in die verschiedenartigen Bereiche des Städtebaues ausgedehnt. Ihre Leistungspalette reicht von der auftragsgebundenen Mitwirkung an der Entwicklung kommunaler Bauleitplanungen über die weiten Bereiche der eigenen Bautätigkeit und der Betreuung von Bauvorhaben im Wohnungsbau, im öffentlichen Hochbau und im Gewerbebau bis hin zu den schwierigen Aufgaben der Trägerschaft in städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Mit ihren Bauleistungen — in 50 Jahren über 400 000 Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern — mit ihren Leistungen in der Bewirtschaftung von mehr

als 300 000 Wohnungen, mit ihren Betreuungs- und Trägerleistungen in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie mit ihrem Einsatz für

- die sozial-verantwortliche Weiterentwicklung des Bauordnungs-, Bauförderungs- und Gebäude-Bewirtschaftungsrechts,
- die Entwicklung und Einführung fortschrittlicher Bau- und Ausstattungstechniken,
- die Entwicklung und Einführung neuer Formen der Baufinanzierung und der Beteiligung an Grundvermögen (Hausbesitz- und Wohnbesitzrechte, Mietkaufsysteme usw.),
- die beratende Beteiligung der Wohnungsmieter an Bewirtschaftungsentscheidungen (Mieterbeiräte)

hat die NEUE HEIMAT ihren Beitrag zur Verbesserung der Wohnversorgung in unserem Lande geleistet.

Der Wohnungsreform im weiten, die bauliche Gestaltung der menschlichen Lebensbereiche umfassenden Sinn bleibt die Arbeit der NEUEN HEIMAT auch in Zukunft gewidmet; dabei werden permanente Veränderungen der Rahmenbedingungen ihrer Arbeit auch die Ränge und die Schwergewichte ihrer Einzelaufgaben immer wieder verändern; aber unveränderlich und unabhängig von möglichen Erschwerungen bleibt das große Ziel ihrer Arbeit: die weitere Verbesserung der Baustrukturen in Stadt und Land.