



Eisenbahnbauverein Harburg eGmbH

Inhaltsverzeichnis

Seiten	Titel	Verfasser
3– 5	Einleitung	Vorstand des EBV
6– 8	Mehr Wohnungen unter sozialeren Bedingungen	Bundesminister Dr. Lauritz Lauritzen
9–10	Hamburgische Wohnungspolitik	Senator Cäsar Meister
11–12	Wohnungsprobleme im Bereich der Bundesbahn Hamburg	Präsident Artur Petzold
13–14	Wohnungsbau aus der Sicht der Harburger Verwaltung	Bezirksamtsleiter Hans Dewitz
15	Grußwort des Vorsitzers des Vorstandes der Hamburgischen Wohnungsbaukasse	Direktor Emil Stöppler
16–17	Wohnungsbauplanung aus der Sicht der Hamburger Bürgerschaft	John Leyding (MdBü)
18–20	Kooperation in der Wohnungswirtschaft	Verbandsdirektor Dr. Joachim Teske
21–22	Soziales Mietrecht – Eine Aufgabe der Gesellschaftspolitik	Bürgermeister a. D. Dr. Paul Nevermann
23–25	Wohnungspolitische Vorstellungen der SPD	Stellv. Fraktionsvors. Hans-Ulrich Klose
26–28	Wohnungspolitische Zielvorstellungen der Freien Demokratischen Partei – Landesverband Hamburg –	Senator a. D. Peter-Heinz Müller-Link
29–30	Finanzierungsprobleme des Wohnungsbaues am Beispiel der Wohnungsbaugenossenschaften	Vorstandsmitglied der Haspa Peter Mählmann
31–34	Zum Bestandsschutz im Sozialen Mietrecht	Landgerichtsrat Dr. F. Sternel
35–37	Modernes Wohnen – heute und morgen	Oberingenieur Erwin Moslener
38–40	Bauvorhaben „Bremer Straße“	Dipl.-Ing. M. K. Pechstein
41–43	Reform des Genossenschaftsrechts	Rechtsanwältin Alice Riebandt-Korfmacher
44–47	Probleme der Baulandbeschaffung	Geschäftsführer Otto H. W. Behm
48	Wohnungs- und Mitgliederstand (tabellarische Übersicht)	
49–50	Organe der Genossenschaft im Jubiläumsjahr	
Anhang:	Anzeigenteil	

Sehr geehrte Mitglieder!

Liebe Freunde und Mitarbeiter!

Ein halbes Jahrhundert besteht nun der Eisenbahnbauverein Harburg. Das gibt uns Anlaß, Rückschau und Ausblick in die Zukunft zu halten. Gute und erfolgreiche wie auch schwere Jahre liegen hinter uns. Gleichwohl, mit berechtigtem Stolz können wir feststellen, daß der Eisenbahnbauverein die Zeitläufe nicht nur überdauert hat, sondern als ein gesundes und leistungsfähiges Unternehmen bereit und in der Lage ist, seine genossenschaftlichen Aufgaben und sozialen Verpflichtungen in jeder Weise zu erfüllen. Es ist uns daher ein Bedürfnis, an dieser Stelle allen, die an dem Wachstum der Genossenschaft Anteil haben, gleichviel ob als Mitglied eines satzungsmäßigen Organs, als Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle oder als Freund oder Förderer des Eisenbahnbauvereins, Dank und Anerkennung auszusprechen. Da es nicht möglich ist, alle diejenigen, die sich Verdienste um den Eisenbahnbauverein erworben haben, hier namentlich aufzuführen, sollen stellvertretend für viele andere nur die langjährigen Vorstandsmitglieder Paul Ritterbusch und August Meyer genannt werden.

Aufgabe der Organe des Eisenbahnbauvereins ist es, nicht nur das Erreichte zu bewahren, sondern das Wohl der Genossenschaft zu mehren. Hierzu gehört, die künftige Bautätigkeit durch Beschaffung von Bauland sicherzustellen, den Hausbesitz instand zu halten und den Wohnkomfort im allgemeinen zu verbessern. Das ist, so meinen wir, eine wichtige und schwere, aber auch lohnende Aufgabe. Zu ihrer Erfüllung sind Tatkraft, Umsicht und Wagemut erforderlich. Wie auch „Rom nicht an einem Tage erbaut“ worden ist, so sind auch hier keine Wunder zu erwarten. Vorrang genießt vor allem die Aufgabe, den Althausbesitz unseres Bauvereins an heutige Wohnansprüche heranzuführen. Dem dienen nicht zuletzt die umfangreichen Instandsetzungs- und Wertverbesserungsarbeiten, die bereits in Angriff genommen worden sind und nach unserem Willen in den nächsten Jahren planmäßig fortgesetzt werden. Indessen, all diese Vorhaben kosten Geld, viel Geld sogar, dennoch ist das kein Grund, zaudernd von ihnen abzusehen. Es ist nach unserer Überzeugung zwar notwendig und unabdingbar, einen ausreichenden Kapitalstock zu behalten, gleichwohl aber bei der heutigen Geldwertentwicklung unvertretbar, einen „Juliusturm“ zu unterhalten. Vielmehr ist es sachgerecht, nach den Grundsätzen wohlausgewogener Finanzplanung das vorhandene Kapital in angemessenem Umfange zur Instandhaltung und Wertverbesserung unseres Hausbesitzes zu verwenden, denn nur so kommt es auch unseren Genossenschaftsmitgliedern zugute.



Der Vorstand
Gerhart Soltwedel
August Schröder
Erwin Rohde

Sicher wird es uns nicht möglich sein, allen Erwartungen zu entsprechen und alle Wünsche zu erfüllen. Unser Ziel ist es jedoch, dessen dürfen Sie sicher sein, aus dem Möglichen das Beste zu machen. Wir wissen, daß ohne Ihr Verständnis, ohne Ihre hilfreiche Mitarbeit und ohne Ihre konstruktiven Vorschläge die vor uns liegenden Aufgaben nicht zu bewältigen sein werden. Wir dürfen Sie deshalb herzlich um weitere Unterstützung bitten und Ihnen zugleich für Ihr Vertrauen danken.

Wir haben bewußt in dieser Festschrift davon abgesehen, Loblieder auf die Leistungen des Eisenbahnbauvereins zu singen. Vielmehr meinten wir, insbesondere um Orientierungsdaten für die zukünftige Arbeit zu setzen, profilierten Persönlichkeiten Gelegenheit geben zu sollen, wohnwirtschaftliche Bestandsaufnahme zu machen und Zielvorstellungen zu geben. Für die bereitwillige Mitarbeit und die interessanten sowie richtungsweisenden Beiträge dürfen wir allen Autoren nochmals aufrichtig danken.

Sehr geehrte Mitglieder!

Liebe Freunde und Mitarbeiter!

Wir beglückwünschen Sie zum 50jährigen Jubiläum des Eisenbahnbauvereins Harburg e. G. m. b. H. und begrüßen Sie

mit verbindlichen Empfehlungen

Ihre

Hamburg, im September 1971

Schröder

Soltwedel

Rohde

Mehr Wohnungen unter sozialeren Bedingungen

Bundesminister
Dr. Lauritz Lauritzen

Die Bundesregierung wird auch bei wachsendem Einkommen und zunehmendem Wohlstand eine Wohnungspolitik mit eigenen Instrumenten und mit eigenen Zielsetzungen fortsetzen. Es ist ihre Aufgabe, durch gezielte politische Maßnahmen Unterschiede in der Wohnversorgung, die ein bestimmtes Maß überschreiten, auszugleichen. Städtebau- und Wohnungspolitik sind in einem sozialen Rechtsstaat nicht Aufgaben von vorübergehender Bedeutung, sie können und dürfen kein Schatten-dasein führen.

Es ist daher Ziel dieser Bundesregierung, nicht nur langfristig eine hohe Bauleistung zu erreichen, sondern insbesondere den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtbauleistung zu steigern. Deshalb hat die Bundesregierung ihr langfristiges Wohnungsbauprogramm erarbeitet und mit den Ländern abgestimmt. Es sieht beginnend mit dem Jahre 1971 die öffentliche Förderung von 225 000 bis 250 000 Wohnungen vor.

Dieses langfristige Wohnungsbauprogramm ist dabei durch das Sozialprogramm, das Intensivprogramm, das Regionalprogramm und das Modernisierungsprogramm so differenziert gestaltet worden, daß ein Höchstmaß an sozialpolitisch erwünschter Wirkung erzielt werden kann. Dies gilt insbesondere für das Intensivprogramm, für das der Bund 1971 allein 250 Millionen DM zusätzlich zur Verfügung gestellt hat. Hierdurch sollen Wohnungen gefördert werden, die für kinderreiche und junge Familien, alte und alleinstehende Menschen und Schwerbehinderte zur Verfügung stehen. Mit neuen Einsatzrichtlinien für die öffentlichen Mittel und einem Rationalisierungskatalog soll ein möglichst wirkungsvoller Einsatz dieser Mittel erreicht werden.

Die Bundesregierung wird es nicht nur bei Appellen an den guten Willen der Bauwirtschaft und ihrer Partner bewenden lassen. Sie fühlt sich selbst aufgerufen, in der Praxis die erforderlichen Aufgaben zu erfüllen, insbesondere bei Bauten, die in ihrem eigenen Auftrag errichtet oder mit Bundesmitteln gefördert werden. Hier sollen in Zukunft mehr als bisher neue Bautechniken und -verfahren auf ihre Leistungsfähigkeit und Kostenersparnis erprobt werden. Alle Rationalisierungs-



bemühungen gehen von der Erkenntnis aus, daß die steigende Nachfrage am Baumarkt und die bauökonomischen Probleme heute nicht mehr mit Unternehmensstrukturen und Fertigungsmethoden von gestern bewältigt werden können.

Der Kostenersparnis durch eine Eindämmung der Bodenpreissteigerungen dient auch das Städtebauförderungsgesetz. Es bringt einen ersten Fortschritt im Bereich des Bodenrechts. Bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden in Zukunft Wertsteigerungen, die auf die Leistungen der öffentlichen Hand zurückgehen, zur Finanzierung dieser Leistungen herangezogen. Sie kommen also nicht einzelnen, sondern der Allgemeinheit zugute. Das ist gegenüber der jetzigen Situation eine entscheidende Verbesserung, wenn auch nur ein erster Schritt. Denn die Wertsteigerungen werden lediglich für einen bestimmten Zweck und während einer bestimmten Zeitperiode abgeschöpft. Deshalb müssen wir nach der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes darangehen, weitere Fortschritte in der Bodenrechtsreform zu erzielen.

Ausbau des sozialen Wohn- und Mietrechts

Neben der Entwicklung eines sozialen und den Anforderungen des Städtebaues gerechtwerdenden Bodenrechts müssen wir auch das soziale Wohn- und Mietrecht ausbauen. Die Bundesregierung hat Vorschläge zur Bekämpfung des Mietwuchers und zur Ausweitung des Kündigungsschutzes erarbeitet, damit neben der wirtschaftlichen Sicherung auch die rechtliche Sicherung der Wohnung nicht zu kurz kommt. Die Wohnung hat für die Existenz eines Menschen, einer Familie die gleiche elementare Bedeutung wie der Arbeitsplatz. Diese Erkenntnis hat jedoch bislang – im Gegensatz zum Arbeitsrecht – in der Gesetzgebung nicht den Niederschlag gefunden, den sie hätte eigentlich finden müssen. Änderungen der Sozialklausel im BGB sind notwendig gewesen; sie sind – in einem gewissen Umfang jedenfalls – auch wirksam gewesen. Dennoch stellt sich die Frage, ob wir mit den mehrfachen Änderungen der Sozialklausel nicht nur Symptome zu kurieren versuchen, die aus einer Fehlbehandlung des eigentlichen Krankheitsherdes entstanden sind; ob wir nicht nur mit Augenblicksmaßnahmen unerwünschten Tatbeständen hinterdreinlaufen. Wenn wir die Dinge wirklich so gestalten wollen, daß sie den Grundsätzen und Forderungen eines sozialen Rechtsstaates gerecht werden sollen, wird es darum gehen, nicht – von Fall zu Fall – die

Symptome zu lindern, sondern das System so zu ändern, daß krankhafte und unerwünschte Symptome gar nicht erst auftreten. Wir müssen im Wohn- und Mietrecht zur Institution eines Dauermietverhältnisses kommen, das vom Vermieter nur dann gekündigt werden kann, wenn er selbst triftige Gründe für eine Auflösung des Mietverhältnisses vorweisen kann. Ein solches Dauermietverhältnis ist ja bereits in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickelt worden. Dabei haben die Vermieter von sich aus eine Einschränkung ihres Kündigungsrechts hingenommen. Es sollte also nicht so sein, daß der Mieter Gründe haben muß, um seinen Besitzstand zu wahren; vielmehr muß der Vermieter Gründe haben, um das Mietverhältnis kündigen zu können. Solche Gründe könnten einmal in der Person des Mieters oder dessen Verhalten – Verletzung oder Nichterfüllung des Mietvertrages, Verletzung des Hausfriedens, Mißbrauch der Wohnung – liegen oder auch im unabwendbaren Interesse des Vermieters – Eigenbedarf oder Mieterhöhungen wegen gestiegener Kosten. Erst wenn solche Gründe vorliegen, die grundsätzlich zu einer Auflösung des Mietverhältnisses berechtigen, kann und muß geprüft werden, ob eine solche Kündigung im Einzelfall sozial zu rechtfertigen ist. Das heißt: Erst dann kann es darum gehen, der Sozialklausel Geltung zu verschaffen oder Kündigungs- und Räumungsfristen zu verlängern. Denn diese zuletzt genannten Maßnahmen müssen ihre Wirkung verlieren, wenn sich der Mieter nicht darauf zu berufen wagt aus Angst, er könne seine Wohnung verlieren. Das sind Gedanken, getragen von gesellschaftspolitischem Verantwortungsbewußtsein, die im Arbeitsrecht seit vielen Jahren Selbstverständlichkeit sind; es wird Zeit, daß sie auch im Wohn- und Mietrecht selbstverständlich werden.

„Es hat sich bestätigt, daß es sich lohnt, in Hamburg zu leben und ein Bürger dieser Stadt zu sein!“ Dieses von Bürgermeister Prof. Weichmann ausgesprochene Bekenntnis bezieht sich auf alle kulturellen, geistigen, sozialen und wirtschaftlichen Bereiche, die den Lebensrhythmus unserer Stadt formen und bestimmen. Dazu gehört auch das Wohnen.

Die Hamburger Bevölkerung kann stolz sein auf die Wohnungsbauleistungen der vergangenen 20 Jahre, die nur durch aufopferungsvolle Mitwirkung aller Beteiligten, unserer Bürger, der Bauwirtschaft, Bürgerschaft und Senat, ermöglicht worden sind. In den rund 470 000 neu errichteten Wohnungen leben etwa so viele Menschen wie in der Stadt München. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen ist mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Dafür haben Senat und Bürgerschaft rund 3,4 Milliarden Mark an Haushaltsmitteln bereitgestellt. Diese Zahlen über die eindrucksvollen Leistungen können nur andeutungsweise ausdrücken, wieviel Glück, Zufriedenheit und Geborgenheit Hunderttausenden von Bürgern unserer Stadt mit einem neuen Heim beschert worden ist. Vergessen wir aber auch andererseits nicht, daß in unserer Stadt immer noch ein nicht unerheblicher Wohnungsbedarf besteht und immer wieder neu ausgelöst wird.

Es gibt noch viele Familien, die auf eine eigene Wohnung warten. Der Bedarf an Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung nimmt laufend zu. Kinder werden früher selbständig, verlassen die elterliche Wohnung und gründen einen eigenen Haushalt. Die Lebenserwartung älterer Menschen steigt. Berücksichtigen wir ferner die sanierungsbedürftigen Wohnungen, so ergibt sich daraus die wohnungspolitische Aufgabe, den Wohnungsbau, insbesondere den sozialen Wohnungsbau, fortzusetzen. Der soziale Wohnungsbau ist und bleibt eine permanente gesellschaftspolitische Aufgabe.

Aus diesen Gründen ist im Regierungsprogramm des Senats für diese Legislaturperiode die Fertigstellung von 50 000 Wohnungen, davon 30 000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau, vorgesehen. Wir alle gemeinsam müssen versuchen, dies Ziel zu erreichen. Dabei kann es Schwierigkeiten geben, die nicht allein von der Regierung beeinflußt werden können.

Neben dem Bau neuer Wohnungen und der Erhaltung sowie Modernisierung des Wohnungsbestandes hat der Senat stets die Sicherung der Wohnung für den Mieter als wichtiges wohnungspolitisches Ziel unserer sozialen Rechtsordnung verfolgt. Die Wohnung muß für den Mieter das

geborgene Heim, der ruhende Pol als Mittelpunkt seines Familienlebens werden. Der vertrags-treue Mieter darf nicht der Furcht ausgesetzt sein, durch unangemessene Forderungen die Wohnung zu verlieren. Insofern war die „Lücke-Konzeption“ ein Fehler, weil ein liberaler Wohnungsmarkt ohne ausreichende soziale Absicherung nicht funktionieren kann. Das Gut Wohnung darf nicht wie eine Handelsware den üblichen marktwirtschaftlichen Gesetzen unter-liegen. Es ist daher zu begrüßen, daß die Bundesregierung durch das sogenannte „Artikel-Gesetz“ versucht, den Wohnungsmarkt neu zu ordnen und das Mietrecht sozial-bezogen zu gestalten.

Diese soziale Sicherheit haben die Inhaber von Genossenschaftswohnungen, deren Rechte durch Gesetz, Satzung und Vertrag so stark abgesichert sind, daß sie sich wie Eigentümer fühlen können. Daneben besteht für die Mitglieder die Möglichkeit, demokratisch an wichtigen Geschehen der Genossenschaft mitzuwirken. Gleichheit und Gleichbehandlung betonen die Genossenschaften, die sich in diesem Punkt wohltuend von den Kapitalgesellschaften abgrenzen. Der Vermögenszuwachs kommt nicht dem einzelnen Mitglied, sondern der Gemeinschaft zugute und bewirkt somit eine Garantie für gute Instandhaltung und Modernisierung der Häuser und Anlagen. Die gemeinnützige Baugenossenschaft wird daher auch in Zukunft die Idealform zum Wohnen und Bauen bilden.

Ich nehme das 50jährige Jubiläum des Eisenbahnbauvereins Harburg zum Anlaß, der Genossen-schaft für die geleistete Arbeit, für die Mitwirkung an der Versorgung unserer Bürger mit an-gemessenen Wohnungen zu danken. Möge ein solcher Tag Anreiz geben, auch künftig an der Ver-wirklichung unserer wohnungspolitischen Ziele mitzuwirken.

Wohnungsprobleme im Bereich der Bundesbahn Hamburg

Artur Petzold
Präsident
Deutsche Bundesbahn
Bundesbahndirektion
Hamburg

Eine der wesentlichen Aufgaben der sozialen Fürsorge für ihre Mitarbeiter sieht die Deutsche Bundesbahn in der Bereitstellung ausreichenden, gesunden Wohnraumes für die Familien, insbesondere derer, die infolge notwendiger dienstlicher Umsetzung zum Wechsel des Wohnsitzes veranlaßt werden. Der starke Personalbedarf an Schwerpunkten des betrieblichen Geschehens bringt es mit sich, daß das Stadtgebiet Hamburgs einen steten Sog auf Stadt und Land des Bezirkes der Bundesbahndirektion Hamburg (Schleswig-Holstein und Teile Niedersachsens) ausübt. Darüber hinaus hat die Arbeitsmarktlage in Hamburg seit Jahren die Einstellung einer großen Anzahl ausländischer Mitarbeiter (ca. 1700) erforderlich gemacht, die je länger desto mehr die Ansiedlung der Familien nach sich zieht.

Aus diesen Gründen ist der Wohnungsbedarf der Eisenbahner in Hamburg ständig so hoch, daß er mit Mitteln der Verwaltung allein nicht behoben werden kann, sondern die Initiative des einzelnen beansprucht. Der sind aber auf dem freien Wohnungsmarkt Hamburgs mit seinen hohen Mieten und einmaligen Zuschüssen enge Grenzen gesetzt. Die Folge ist, daß die große Mehrzahl der wohnungssuchenden Eisenbahner auf die mit finanziellen Mitteln der Deutschen Bundesbahn geförderten Werkwohnungen angewiesen ist.

Die ungünstigen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt eines Ballungsraumes stellen die Bundesbahndirektion Hamburg vor schwere Probleme, die sie zu lösen sucht durch finanzielle Förderung des im wesentlichen sozialen Vertragswohnungsbaues mit dem Ziel der Senkung der Mieten auf ein angemessenes Maß sowie des Baues oder Kaufes von Eigenheimen und Eigentumswohnungen von seiten der Mitarbeiter und durch finanzielle Hilfen bei der Beschaffung von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Ein nicht unerheblicher Teil des Wohnungsbedarfes wird durch Zusammenarbeit mit den Eisenbahner-Baugenossenschaften gedeckt, die aus ihrer Tradition heraus die Betreuung von wohnungssuchenden Eisenbahnern zu ihrem Anliegen machen. Hierbei werden die Initiative und die Mitverantwortung des einzelnen als Genosse mobilisiert und der Deutschen Bundesbahn dadurch wohnungsfürsorgerische Maßnahmen abgenommen.

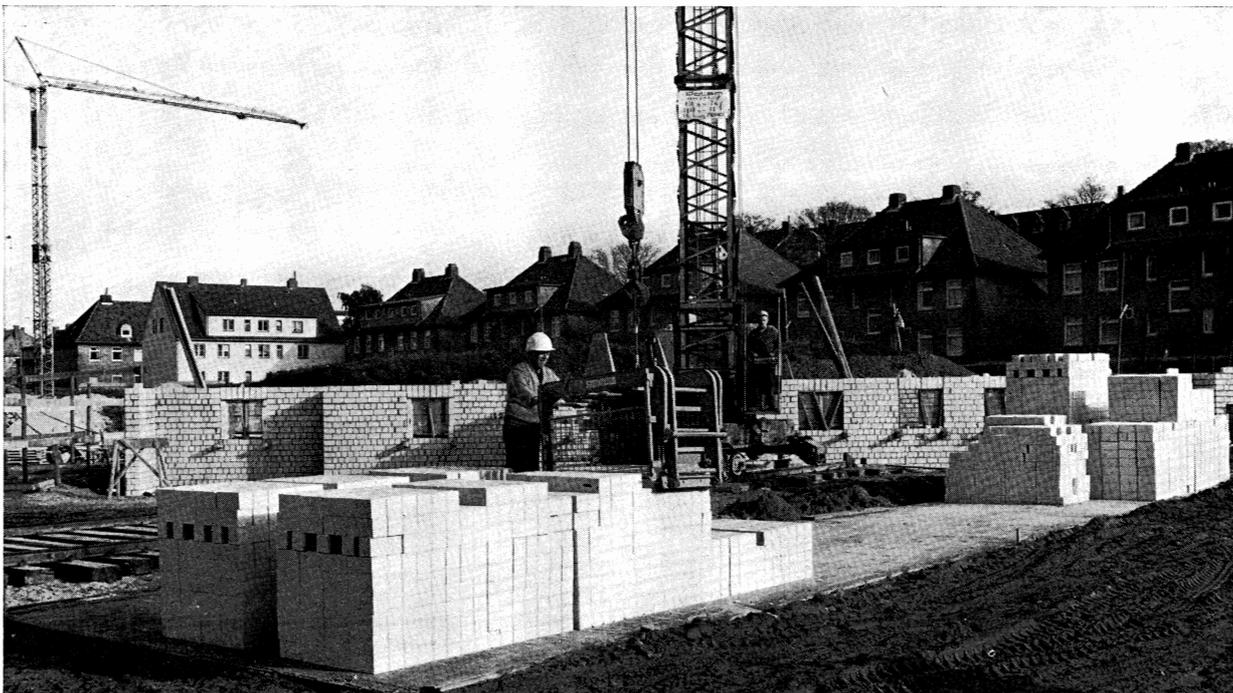
Unter den Genossenschaften kommt dem Eisenbahnbauverein Harburg eine besondere Stellung zu, sowohl nach Größe des Wohnungsbestandes (2124) wie nach Intensität der Zusammenarbeit

mit der Deutschen Bundesbahn, die nunmehr 50 Jahre andauert. Der Eisenbahnbauverein hat sich in dieser Zeit zu einem gewichtigen Faktor im Wohnungsbau des Harburger Raumes entwickelt und die Interessen der Eisenbahner dort selbständig und nachhaltig vertreten. Mehr als die Hälfte aller in seinem Wirkungsbereich tätigen Eisenbahner bewohnt Wohnungen dieser Genossenschaft (ca. 1500). Die Anzahl der Vertragswohnungen der Bundesbahn beträgt z. Z. 818 und wird in Kürze um weitere 64 erhöht werden. Damit hat sich der Eisenbahnbauverein Harburg Verdienste um die Mitarbeiter der Bundesbahndirektion Hamburg erworben, die zu seinem 50jährigen Jubiläum herausgestellt zu werden verdienen.

Mein Dank gilt allen, die ihr Interesse und ihre Kraft für die Arbeit des Bauvereins eingesetzt haben, insbesondere nochmals den Männern der ersten schwierigen Jahre, vor allem den langjährigen Vorstandsmitgliedern Paul Ritterbusch und August Meyer. Mein Glückwunsch allen Genossen, mein aufrichtiger Wunsch für weitere Erfolge dem Vorstand und Aufsichtsrat des Bauvereins.

In den fünf Jahrzehnten seines Bestehens hat sich der Eisenbahnbauverein Harburg durch seine vorbildliche Arbeit großes Vertrauen erworben. Vorstand und Aufsichtsrat des Unternehmens ist es gelungen, die schwierige Aufgabe des Wohnungsbaues für den großen Kreis der Eisenbahner mit bemerkenswerter genossenschaftlicher Initiative zu lösen. Die allein nach dem letzten Kriege mit öffentlichen Mitteln geförderten über 1400 Wohnungen des Eisenbahnbauvereins geben ein aufschlußreiches Bild über seine Leistungskraft. Besondere Anerkennung verdient, daß der Eisenbahnbauverein Wohnanlagen von hohem Wohnwert zu oft erstaunlich günstigen Preisen geschaffen hat.

Meine Glückwünsche zum 50jährigen Bestehen des Eisenbahnbauvereins Harburg verbinde ich mit meinem Dank für die allzeit gute Zusammenarbeit. Möge die bisher so erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft Leitbild auch für ihr künftiges Wirken sein!



Wohnungsbauplanung aus der Sicht der Hamburger Bürgerschaft

John Leyding
Mitglied der
Hamburger Bürgerschaft

Moderne und aufgeschlossene Stadtplanung gehört in einer Großstadt wie Hamburg mit ihren vielschichtigen und umfangreichen Aufgaben für mehr als 1,8 Millionen Bürger unverändert zu den wichtigsten Anliegen der Landes- und Kommunalpolitik. Wie unsere Stadt in der nächsten Zukunft funktioniert, aussehen wird und wie es sich darin leben läßt, wird heute und laufend durch richtige Planentscheidungen für lange Zeit festgelegt.



Da der Wohnungsbau in Hamburg nach dem Kriege infolge der großen Zerstörungen stets eine vorrangige Bedeutung gehabt hat und bis heute immer noch zu den dringlichsten Anliegen in der Landes- und Kommunalpolitik zählt, müssen auch die Planer bei ihrem Bemühen, das gesamte Stadtgebiet planerisch zu erfassen, immer wieder besonders den Wohnungsbau berücksichtigen. An dieser Aufgabenstellung wird sich auch in den nächsten Jahren wohl kaum etwas ändern, zumal auch viel Altstadtgebiete dringend neu zu ordnen sind. Bei den neuen Wohnanlagen gilt es insbesondere, auch die vielen wichtigen Folgeeinrichtungen richtig mit einzuplanen.

Der Senat unserer Stadt legt daher der Bürgerschaft laufend neue Bebauungspläne vor, die sich zwar nicht ausschließlich mit dem Wohnungsbau befassen, sondern auch Flächen für wirtschaftliche, industrielle, gewerbliche sowie soziale und kulturelle Planungen ausweisen. Aber angesichts der Tatsache, daß in Hamburg immer noch ein erheblicher Fehlbedarf an Wohnraum zu verzeichnen ist, stehen die Planer ständig unter einem gewissen Druck, rechtzeitig die notwendigen Bebauungspläne für den Wohnungsbau vorzulegen. Die interessierten Bauherren warten oftmals schon lange auf die Inkrafttretung der von ihnen gewünschten Bebauungspläne, damit sie ihre Bauvorhaben in Angriff nehmen können. Aber sie müssen sich darin finden, daß fast alle Planungen unter Berücksichtigung der wichtigsten Faktoren des modernen Städtebaues nicht von heute auf morgen gelöst werden können. Landes-, Regional- und Stadtplanung muß nun einmal auf lange Sicht erfolgen, das gilt besonders auch für den Wohnungsbau, denn die heute erbauten neuen und modernen Wohnungen sollen ja doch mehreren Generationen dienen.

Für Hamburg ist es eine gute Lösung, daß sich Senat und Bürgerschaft durchweg rechtzeitig und auch eingehend mit den planerischen Aufgaben der Stadt befassen, um zu verhindern, daß ziellos und städtebaulich unverantwortlich darauflosgebaut wird.

So sind die zahlreichen neuen Wohnanlagen in Hamburg entstanden, sinnvoll eingegliedert in eine Gesamtplanung unserer Stadt. Das trifft auch für den Bereich des Bezirksamtes Harburg zu. Hier sind ja in den letzten 15 Jahren zahlreiche neue Wohnanlagen geschaffen worden, die das Bild unserer Stadt stark verändern, aber auch städtebaulich bereichern haben.

Als langjähriger Harburger Abgeordneter der Bürgerschaft bin ich erfreut darüber, daß ich schon viele Jahre das Vertrauen meiner Fraktion habe, als Vorsitzender des Bauausschusses der Hamburger Bürgerschaft zu wirken. In dieser Tätigkeit war ich stets bemüht, alle Planungen zugunsten eines zügigen Wohnungsbaues so schnell wie möglich zur Verabschiedung zu bringen.

Abschließend möchte ich nur wünschen, daß Senat und Bürgerschaft auch weiterhin den Wohnungsbau wie bisher als eine vorrangige Aufgabe ansehen und hierfür alle erforderlichen Voraussetzungen sicherstellen, wie Finanzierungshilfen, die Ausweisung von Baugelände, eine zügige Planung und die rechtzeitige Erschließung der Bauflächen.

In diesem Sinne weiter für einen intensiven sozialen Wohnungsbau zu wirken, zähle ich mit zu meinen wichtigsten Aufgaben als Vorsitzender des Bauausschusses. In einer Großstadt wie Hamburg wird der Wohnungsbau immer eine große Bedeutung haben.

Ich bin Ihnen dankbar, daß Sie mir anläßlich Ihres 50jährigen Bestehens Gelegenheit geben, dieses wichtige Thema einmal anzusprechen. Ich wollte es nicht unnötig vertiefen, aber ich glaube, doch die Wichtigkeit und Bedeutung der Planung für den Wohnungsbau in unserer Stadt etwas aufgezeigt zu haben.

Trotz aller Schwierigkeiten beim Planen und Bauen möchte ich dem Eisenbahnbauverein Harburg weiterhin viel Erfolg wünschen.

Vom allgemeinen Sprachgebrauch ausgehend bedeutet der Begriff „Kooperation“ Zusammenarbeit. Sie ist in allen Lebensbereichen möglich, also auch auf wirtschaftlichem Gebiet bzw. in jedem wirtschaftlichen Teilbereich.

Die Frage nach der gegenwärtigen und zukünftigen Kooperationsbereitschaft in der Wohnungswirtschaft erfordert einen kurzen Rückblick in die Vergangenheit. Die wohnungswirtschaftlichen und -politischen Verhältnisse, insbesondere die durch den zweiten Weltkrieg ausgelöste Wohnungsnot, haben dazu beigetragen, daß die Wohnungsunternehmen nicht dem Wettbewerb freier Märkte ausgesetzt waren. Eine wesentliche Antriebskraft für die Kooperation ist aber die Erringung einer besseren Stellung am Markt. Mit zunehmender Sättigung im Absatzbereich vollzieht sich die Umwandlung zu marktwirtschaftlichen Verhältnissen. Diese Entwicklung stellt die Wohnungsunternehmen vor eine Reihe neuer Aufgaben und Probleme, die zur Zusammenarbeit im Interesse einer Leistungssteigerung zwingen.

Die Intensität der Kooperation kann sehr verschieden sein. Bei loser Zusammenarbeit bleibt die wirtschaftliche Selbständigkeit der einzelnen Unternehmen weitgehend erhalten. Beispiele für diese Erscheinungsform sind Arbeitsgemeinschaften und Interessengemeinschaften. Führt sie dagegen zur strafferen Verflechtung, kann die Selbständigkeit des einzelnen Unternehmens stärker eingeschränkt werden. Die Notwendigkeit, Autonomieverluste hinzunehmen, hat gerade im gemeinnützigen Wohnungswesen nur in geringem Maße Bestrebungen zur Zusammenfassung von Betriebsfunktionen aufkommen lassen.

In der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sind bisher hauptsächlich Kooperationsbestrebungen im internen Verwaltungsbereich festzustellen. Vor allem die rasche Entwicklung der elektronischen Datenverarbeitung hat die Wohnungsunternehmen zumindest auf dem Gebiet des Rechnungswesens geradewegs zur Kooperation gezwungen. Einzelne Unternehmen erreichen nur in Ausnahmefällen Betriebsgrößen, die es gestatten, eine Datenverarbeitungsanlage annähernd auszulasten. Auch der Mangel an hierzu qualifizierten Mitarbeitern begünstigt diese Entwicklung.

Die speziellen Datenverarbeitungsanlagen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bieten inzwischen eine solche Vielfalt von Programmen an, daß die gesamte Rechnungslegung und andere schematisierbare Gebiete der internen Verwaltung ausgliedert werden können. Vorteile sind

Kostendegression, Zeitersparnis und die Hilfestellung für dispositive Entscheidungen der Unternehmensleitung, von denen auch kleinere Unternehmen Gebrauch machen sollten.

Betrachtet man die Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, so bietet sich schon bei der Baulandbeschaffung Gelegenheit zur Kooperation. Bereits heute müssen vielfach Unternehmen ihre Bautätigkeit einstellen, da es ihnen allein unmöglich ist, Bauland zu erwerben und dies zu finanzieren. Bauland wird fast nur noch in größeren Flächen angeboten, was zur Folge hat, daß der Erwerb – außer bei Großunternehmen – gemeinsam vorgenommen werden muß. Kooperation bei der Bauplanung und Bauerstellung ermöglicht eine planmäßige Bebauung von größeren oder Großbauvorhaben, die auf diese Weise unter städtebaulichen Gesichtspunkten bebaut werden können. Bisher werden solche Aufgaben oft von Arbeitsgemeinschaften durchgeführt, zu denen sich mehrere Unternehmen zusammenschließen. Während der Bauerstellung übernimmt meistens eines die Betreuungsfunktion, der Wohnungsbestand bleibt jedoch im Eigentum der jeweiligen Unternehmen. Diese Form der Zusammenarbeit ist für mittlere und kleinere Unternehmen von Vorteil, da ihre Wettbewerbsfähigkeit auch bei wachsenden Betriebsgrößen der anderen Unternehmen erhalten werden kann.

Weiterhin wird die Kooperation durch neue Aufgaben im Städtebau und bei der Sanierung begünstigt. Die Schwerpunktverlagerung vom einfachen Wohnungsbau zum Großprojekt wird deutlich machen, daß manche Unternehmen in der jetzigen Betriebsgröße aus dem Wettbewerb ausscheiden müssen, es sei denn, sie arbeiten mit anderen zusammen. Aufgaben der Sanierung und Neustadtentwicklung können nur von großen kapitalstarken Unternehmenseinheiten bewältigt werden, da die zu lösenden Probleme der Finanzierung, Planung und Durchführung in jeder Weise hohe Anforderungen stellen werden. Ähnlich ist die Situation bei der Errichtung von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen sowie bei der Schaffung von Sondereinrichtungen im Rahmen des Städtebaues. Die Funktion der Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes bietet einen weiteren Ansatzpunkt zur Zusammenarbeit. Einige größere Unternehmen haben Regiebetriebe angegliedert, die Aufgaben wie Instandhaltung, Gartenpflege, Schneeräumung und anderes wahrnehmen. Es wäre denkbar, daß mehrere Unternehmen einer Region, die allein einen Regiebetrieb nicht auslasten

können, einen gemeinschaftlichen Regiebetrieb gründen, dem die Instandhaltung und Pflege des gemeinsamen Wohnungsbestandes obliegt. Eine solche Maßnahme könnte bei Kapazitätsauslastung sehr wirtschaftlich sein, da Zwischengewinne ausgeschaltet werden sowie Preisvorteile beim Einkauf zu erzielen wären.

Gegenwärtig läßt sich sagen, daß der Kooperationsgrad und die Kooperationswilligkeit bei den Wohnungsunternehmen noch ausbaufähig sind. Um auf einem freien Wohnungsmarkt bestehen zu können, ist eine Zusammenarbeit zur Steigerung der Leistungsfähigkeit notwendig.

Soziales Mietrecht - Eine Aufgabe der Gesellschaftspolitik

Dr. Paul Nevermann
Bürgermeister a. D.
Präsident
des Deutschen Mieterbundes

Schon aus der Festschrift des Eisenbahnbauvereins zum 40jährigen Bestehen 1961 ergibt sich mit erfreulicher Klarheit, wie sehr die gemeinnützige Wohnungswirtschaft selbst eine gesellschaftspolitische Aufgabe erfüllt. Ich verweise insbesondere auf die damaligen Geleitworte unserer verstorbenen Freunde Dr. Brecht und Dr. Behncke. So haben die Mieter der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch in unserer heutigen Gesellschaftsordnung viele Sorgen nicht, die im nicht-gemeinnützigen Wohnbereich vorhanden sind. Die Gemeinnützigen haben zum Beispiel ihre Kostenmiete, während die Wohnung im privaten Bereich zur Zeit fast ganz dem Markt überlassen wird, obwohl sie Mangelware ist.

In unseren Tagen geht es darum, eine Gesellschaftspolitik zu betreiben, die für den Bereich des Baubodens und der Wohnung nicht schlechthin die Marktwirtschaft bejaht, sondern nur die soziale Marktwirtschaft. Und dieses Wort „sozial“ soll keine schmückende Beigabe sein, sondern ein Programm und eine Aufgabe. So sagt am 6. September 1970 das Deutsche Allgemeine Sonntagsblatt:

„Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Dieser Satz bietet nicht leninistisches Spruchgut, sondern die Eigentumsvorstellung des Bonner Grundgesetzes. Die Zeit scheint reif für seine Wiederentdeckung und endliche Verwirklichung.“

Diese Verwirklichung kommt nämlich schon viel zu spät. Bodenspekulation und Mietwucher sind hoch ins Kraut geschossen. Dabei ist es klar, daß die Sozialbindung, die Artikel 14 unseres Grundgesetzes für das Privateigentum verlangt, bei zwei Waren besonders notwendig ist: Beim Bauboden und bei der Wohnung.

Warum? Diese beiden Waren unterscheiden sich von allen anderen Waren auf unserer Erdkruste folgendermaßen:

1. Man kann nicht auf eine andere Ware ausweichen;
2. Beide Waren sind nicht transportabel;
3. Die Wohnung ist als Heimstatt der ruhende Pol des menschlichen Lebens;
4. Der Bauboden ist – an der Stelle, wo man ihn braucht – nicht beliebig vermehrbar.

Die Tatsachen sprechen also schon für eine besondere gesellschaftspolitische Behandlung. Verfassungsrechtlich ist dies klar. Das BVerfG hat am 12. Januar 1967 folgendes entschieden:

„Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden und der Wohnung in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“

So ist auch die Forderung nach einem sozialen Mietrecht verfassungskonform, ja, ein Verfassungsgebot.

Was ist nun nach den Erfahrungen des Lebens notwendig?

1. Ein verbesserter Kündigungsschutz, wie er für die Gemeinnützigen selbstverständlich ist. Es genügt nicht, wenn der Vermieter gemäß der Sozialklausel, § 556 a BGB, nur dann nicht kündigen darf, wenn für den Mieter eine soziale Härte entsteht. Der Vermieter darf überhaupt nur kündigen, wenn er einen wichtigen Grund hat. Dies ist der Bestandsschutz, den der frühere Bundeswohnungsminister Lücke aufgehoben hat. Hier fordern die Mieter Wiedergutmachung, d. h. Wiederherstellung des sozialen Mietrechts.
2. Es zeigt sich im praktischen Leben, daß es zwischen der Kostenmiete und einer wucherischen Miete eine ungerechtfertigte Mietpreissteigerung gibt. Dieser Entwicklung muß Einhalt geboten werden. Es ist eine notwendige gesellschaftspolitische Reform, die Miete an die Kosten zu binden, die der Vermieter wirklich braucht. Auch dies ist für die Gemeinnützigen geltendes Recht, auch für die Altbauwohnungen. Ich bin der Auffassung, daß die Kostenmiete im sozialen Rechtsstaat allgemeiner Rechtsgrundsatz werden muß.
3. Es müßten weitere Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches zu zwingendem Recht umgestaltet werden. Eine Reihe von mieterfreundlichen Paragraphen des BGB werden durch Mustermietverträge der Grundeigentümerverbände ausgehöhlt. So haben wir heute vielfach ein Mietrecht, das schlechter ist, als es das BGB vom 1. Januar 1900 gewollt hat.

Ich freue mich sehr, daß die Bundesregierung Brandt einen Gesetzentwurf eingebracht hat, der einen bedeutenden Schritt auf dem Wege zum sozialen Mietrecht darstellt. Ich hoffe, daß sich im Bundestag eine Mehrheit für ein wirksames soziales Mietrecht findet, das den Namen einer gesellschaftspolitischen Reform verdient.

Wohnungspolitische Vorstellungen der SPD

Hans-Ulrich Klose
Stellv. Fraktionsvorsitzender
der Sozialdemokratischen
Fraktion
der Hamburger Bürgerschaft

Die Wohnungsbaupolitik Hamburgs nach dem Kriege war geprägt von dem Wiederaufbau. Mit dem Verlust von rd. der Hälfte der 600 000 Wohnungen gehörte Hamburg zu den am stärksten zerstörten Städten. Heute kann Hamburg auf die stolze Zahl von 450 000 – davon mehr als 300 000 mit öffentlichen Mitteln – neuerbauten Wohnungen blicken, mehr Wohnungen, als die Millionenstadt München hat. Keine andere Stadt der Bundesrepublik Deutschland hat im Verhältnis so viele Sozialwohnungen gebaut. Dank dieser zielstrebigem Förderung des Wohnungsbaues in Hamburg leben heute zwei Drittel der Hamburger Bevölkerung in modernen Neubawohnungen.



Trotz dieser imponierenden Zahl ist die Wohnraumversorgung noch nicht befriedigend. Deshalb wird der soziale Wohnungsbau einer der Schwerpunkte unserer politischen Tätigkeit bleiben. Der anhaltend große Bedarf hat drei Ursachen:

1. Noch immer wohnen viele Einwohner Hamburgs in Behelfsheimen, in Baracken, in Kellerwohnungen oder zur Untermiete;
2. durch Eheschließungen entsteht immer wieder neuer Bedarf; so lösen jährlich 16 000 bis 18 000 Eheschließungen einen Bedarf von 10 000 bis 12 000 Wohnungen aus;
3. die Ansprüche an eine Wohnung sind hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung gewachsen.

Der heute von der Hansestadt Hamburg zu befriedigende Bedarf ist deshalb von anderer Qualität als der der ersten Nachkriegsjahre. Ging es damals allein um eine möglichst schnelle Versorgung mit Wohnungen für Hunderttausende, so besteht die gesellschaftliche Aufgabe des Staates heute verstärkt darin, den Anspruch auf eine familiengerechte Wohnung zu erfüllen.

Weil die Wohnung nicht eine Ware wie jede andere ist, hat der soziale Rechtsstaat nach Meinung der SPD die Pflicht, für eine Miete zu sorgen, die zwar der Größe der Wohnung und ihrem Komfort angemessen ist, aber für den Mieter erschwinglich bleibt. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaues gilt dieser Grundsatz. Durch öffentliche Mittel, die der Staat zum Bau der Wohnungen gibt, werden die Herstellungskosten gemindert. Laufende Zinszuschüsse ermöglichen es außerdem,

eine Miete festzusetzen, die weit unterhalb der tatsächlichen Kostenmiete liegt. Wir bejahen dieses Prinzip, weil es nur so den einkommensschwachen Bürgern ermöglicht wird, eine moderne, familiengerechte Wohnung zu bezahlen. Falls diese Förderungen noch nicht ausreichen, wird über das Wohngeldgesetz geholfen. Es ist das Ziel dieses Gesetzes, bestehende und neu gebaute Wohnungen den Mietern unter Bedingungen zur Verfügung zu stellen, die für den Mieter nach seinen Familien- und Einkommensverhältnissen tragbar sind, wobei es keine Rolle spielt, ob es sich um Altbauwohnungen, mit öffentlichen Mitteln geförderte oder um freifinanzierte Wohnungen handelt. Der Staat gewährleistet damit dem Wohnungsinhaber eine wirtschaftliche Sicherheit. Das Wohngeld ist damit als fester Bestandteil staatlicher Wohnungspolitik und als gesellschaftspolitischer Beitrag zu verstehen.

Mit größtem Nachdruck bemühen wir uns um einen verbesserten Mieterschutz. Eben weil die Wohnung keine Ware üblicher Art ist, kann sie nicht dem freien Spiel des Marktes unterworfen werden. Dies bedeutet keine Rückkehr zur Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegsjahre; es bedeutet aber, daß der Mieter in seinem Wohnrecht geschützt werden muß. Übrigens sind im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaues angemessene Mieten und ein weitgehender Schutz des Mieters schon immer selbstverständlich gewesen. Die von der SPD vorgeschlagene Verstärkung des Mieterschutzes läßt sich in drei Punkten zusammenfassen:

1. Einführung eines Mietpreisregulats für Mieterhöhungen bei Altbauwohnungen und steuerbegünstigten Neubauwohnungen, damit der Mieter vor unangemessenen Mieterhöhungen geschützt wird;
2. nachhaltige Verbesserungen des sozialen Mietrechts, insbesondere der Sozialklausel; eine Kündigung darf nur dann wirksam werden, wenn eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung steht.
3. Erlaß wirksamer Strafvorschriften gegen Mietwucher sowie Einführung empfindlicher Geldbußen bei Überschreitung des Mietpreisregulats.

Abschließend möchte ich die Ziele der sozialdemokratischen Wohnungsbaupolitik in den folgenden Punkten zusammenfassen:

1. Die SPD wird den Wohnungsbau sowohl gemeinnütziger wie auch privater Träger weiter

intensiv fördern. Sie betrachtet den sozialen Wohnungsbau dabei als eine dauernde gesellschaftspolitische Aufgabe.

2. Die SPD wird ihre Aufmerksamkeit zunehmend der Erneuerung und dem Ersatz (Sanierung) überalterter Wohnungen zuwenden.
3. Die SPD wird den bestehenden Mieterschutz weiter verbessern, da die Wohnung nicht eine Ware ist wie jede andere, sondern sozialer Mittelpunkt des Lebens.
4. Die SPD sieht das Wohngeld als festen Bestandteil staatlicher Wohnungspolitik und leistet mit ihm einen entscheidenden gesellschaftspolitischen Beitrag.

Wohnungspolitische Zielvorstellungen der Freien Demokratischen Partei Landesverband Hamburg

Peter-Heinz Müller-Link
Senator a. D.
Fraktionsvorsitzender der
Freien Demokratischen Partei

Auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gibt es heute unbestritten immer noch einen Fehlbestand an Wohnungen. Über die Größenordnung herrscht zwischen den politischen Parteien in unserer Stadt keine Einigkeit. Unbestritten ist aber, daß in dieser Legislaturperiode insgesamt 30 000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen und müssen. Zusammen mit den in dieser Legislaturperiode außerdem gebauten Wohnungen des steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbaus wird nach unserer Überzeugung dann zum Ende dieser Legislaturperiode im Jahre 1974 die Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg überwunden sein. Der Lösung dieses quantitativen Problems kommt eine hohe Priorität zu.

Es ist aber schon heute unbedingt notwendig, das Augenmerk auf die Qualität der neu zu schaffen- den Wohnungen zu richten. Mit Qualität ist hier nicht die Ausstattung mit sanitären Einrichtungen, Zentralheizung usw. gemeint, sondern unter Qualität im Wohnungsbau verstehen die Freien Demok- raten in erster Linie Wohnungsgrößen, die für jede Familie angemessenen Raum bieten, und vor allem eine Stadtplanung, die das Wohnen in eine humane Umwelt einbettet.

Die derzeit mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen bieten in vielen Fällen den Familien keinen ausreichenden Raum. Es steht nach dem heutigen Erkenntnisstand fest, daß es zum Beispiel unbedingt notwendig ist, daß Kinder in der Wohnung ausreichenden Raum haben. Es ist nicht damit getan, daß der Familie ein großes Wohnzimmer, den Eltern ein Schlafzimmer und den Kindern dann irgendein kleines Kinderzimmer zur Verfügung steht. Notwendig im Hinblick gerade auf die Ent- wicklung der Kinder ist es, daß möglichst jedes Kind seinen eigenen Raum hat, daß aber zumindest sowohl die Jungen wie auch die Mädchen ihr eigenes Zimmer haben. Diese räumliche Ent- wicklungsmöglichkeit ist von großer Bedeutung für das Heranwachsen der Kinder, wie überein- stimmend von Medizinern, Soziologen und Psychologen festgestellt worden ist. Erhält das Kind in seiner Jugend nicht den notwendigen Raum für seine Entfaltung, und zwar auch in der elterlichen Wohnung, dann wird die Gesellschaft später die Folgen zu tragen haben.

Was meinen wir nun mit einer Einbettung des Wohnens in eine humane Umwelt:

Selbstverständlich ist zunächst, daß die Wohnsiedlungen bzw. die Wohnquartiere ausreichende Verkehrsverbindungen aufweisen müssen, um die Verbindung zwischen den verschiedenen Wohn- quartieren und den Zentren der Stadt zu ermöglichen. Das bedeutet für Hamburg konkret, daß

große Wohnsiedlungen dort gebaut werden sollen, wo ein Schnellbahn-Anschluß entweder vorhanden ist oder wo es in absehbarer Zeit möglich ist, Schnellbahn-Anschlüsse zu schaffen.

Wir sind in früheren Jahren davon ausgegangen, daß eine humane Wohnumwelt dadurch geschaffen werden kann, daß Wohnen und Arbeiten möglichst auch räumlich voneinander getrennt werden. Das beruhte darauf, daß früher die Arbeitsstätten im allgemeinen wegen der Entwicklung von Lärm, Rauch und ähnlichen Belästigungen von den Wohnquartieren ferngehalten werden mußten. Soweit derartige Belästigungen heute von Arbeitsstättenflächen nicht mehr ausgehen, ist es notwendig, die Wohnquartiere mit den Arbeitsstätten und Gewerbeflächen so eng wie möglich zu verzahnen. Einmal, um der Bevölkerung unnötige Wege zu ihrer Arbeitsstätte zu ersparen, zum anderen aber auch deshalb, um eine lebhaftere Durchdringung beider Funktionen zu erreichen, weil gleichzeitig eine größere Lebendigkeit sowohl der Wohn- wie der Arbeitsquartiere erreicht wird. Zu einer humanen Umwelt der Wohnquartiere gehört aber natürlich nicht nur die Verzahnung mit den Arbeitsstätten, sondern auch die Funktionen Einkaufen, Erholen, Bummeln und Rückzug in den individuellen Bereich müssen in die Wohnquartiere integriert werden. Wenn wir eine humane Wohnumwelt schaffen wollen, so dürfen wir allerdings unser Augenmerk nicht nur darauf lenken, die verschiedenen Funktionen zu integrieren, sondern wir müssen vor allem auch an verschiedene Gruppen der Bevölkerung denken und deren Bedürfnisse bei der Schaffung neuer Wohnsiedlungen befriedigen.

Dank der Fortschritte der Medizin und dank einer besseren Gesundheitsvorsorge werden wir im Laufe der kommenden Jahrzehnte alle miteinander immer älter werden, und wir werden mit anderen Worten auch, nachdem wir aus dem Arbeitsprozeß ausgeschieden sind, noch viele Jahre zu leben haben. Es kommt darauf an, die alten Menschen in die Wohnsiedlungen zu integrieren. Es geht nicht an, daß ältere Menschen in der Regel in Altersheime abgeschoben werden oder besondere Wohnquartiere für alte Menschen geschaffen werden. Altenwohnungen, d. h. Wohnungen, die auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, müssen in allen Wohnquartieren verstreut errichtet und vorgesehen werden. Die älteren Menschen gehören zu uns, sie müssen voll in die Wohngemeinschaften eingegliedert werden. Dazu gehört, daß es für ältere Menschen Kommunikationszentren gibt, die möglichst allgemein genutzt werden sollten.

Für die Kinder aller Altersgruppen müssen ausreichende Spielplätze zur Verfügung stehen, von der Sandkiste bis zum Bolzplatz. Raum genug ist dafür vorhanden, wenn man einmal davon ausgeht, daß wir in den Wohnsiedlungen keine sterilen Grünanlagen benötigen, sondern diese Freiflächen genutzt werden können für Kinderspielplätze, Bolzplätze und auch für Anlagen, die die gesamte Bevölkerung in ihrer Freizeit benutzen kann. In eine moderne Wohnsiedlung gehören vielleicht nicht heute, aber doch in einigen Jahren, Tennisplätze, Kleingolfplätze und ähnliche Anlagen für die Freizeitgestaltung.

Die Menschen unserer Zeit wollen aber nicht nur Wohnungen ausreichender Größe und eine humane Wohnumwelt, sondern sie wollen auch das Gefühl haben, in ihrer Wohnung sicher zu leben. Sie wollen sicher davor sein, daß sie nicht aus irgendwelchen ihnen nicht verständlichen Gründen gekündigt werden. Die Freien Demokraten bejahen daher ausdrücklich ein soziales Wohn- und Mietrecht, welches sicherstellt, daß auch diejenigen Mieter, die nicht eine Genossenschaftswohnung innehaben, nur gekündigt werden können, wenn sie in grober Weise ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag verletzen. Auf der anderen Seite ist es notwendig, daß dem Vermieter Mieten zugestanden werden, die seine Kosten decken und die es ihm auch ermöglichen, neue Wohnungen zu bauen. Der Staat ist nicht in der Lage, den gesamten notwendigen Wohnungsbau selbst zu finanzieren oder zu betreiben. Es bedarf dazu sowohl der Initiative der Genossenschaften als auch der der privaten Bauträger.

In dieser Legislaturperiode wird es in Hamburg nicht möglich sein, Sanierung von Wohngebieten größeren Umfanges in Angriff zu nehmen. Diese Aufgabe kommt aber sicherlich ab 1975 auf uns zu. Wir müssen schon heute sorgfältig prüfen, inwieweit es notwendig sein wird, sanierungsbedürftige Wohnquartiere völlig abzureißen, oder inwieweit es ausreichen wird, diese Wohnquartiere dadurch zu sanieren, daß sie nur teilweise aufgelockert werden oder die vorhandene Wohnsubstanz modernisiert wird. Die Sanierung muß jedenfalls nach unserer Überzeugung mit großer Behutsamkeit in Angriff genommen werden. Auf keinen Fall darf Sanierung dazu führen, daß lebendige Wohnquartiere zerschlagen werden. Dort, wo es notwendig ist, ganze Flächen dergestalt zu sanieren, daß die vorhandene Substanz vollständig abgerissen wird, müssen neue Wohnquartiere entstehen, die den dargelegten Vorstellungen einer humanen Wohnumwelt entsprechen.

Finanzierungsprobleme des Wohnungsbaues am Beispiel der Wohnungsbaugenossenschaften

Peter Mählmann
Vorstandsmitglied
der Hamburger Sparcasse
von 1827

Ein ausreichendes Wohnraumangebot zu einer für den Durchschnittsbürger tragbaren Miete bzw. Belastung ist ein Grundpfeiler unserer Gesellschaftsordnung. Das gilt nicht nur für die Gesellschaft der heutigen Zeit, sondern läßt sich weit zurückverfolgen.

So haben diese Überlegungen schon vor rund 80 Jahren, als die ersten Wohnungsbaugenossenschaften gegründet wurden, Pate gestanden, denn in den Satzungen der Wohnungsbaugenossenschaften ist deren selbstgegebene Aufgabenstellung sinngemäß wie folgt umrissen: Für die Mitglieder Wohnraum zu einem angemessenen Preis zu schaffen. Diese Mitglieder aber waren seinerzeit im wesentlichen Arbeitnehmer, genau wie heute auch. Allein daraus leiten sich besondere Probleme bei der Finanzierung von Bauvorhaben ab. Kommt es doch darauf an, möglichst preiswert Wohnraum zu erstellen. Bei der Beschaffung der Fremdmittel haben sich die Wohnungsbaugenossenschaften und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen seit jeher im besonderen Maße der Hilfe der Sparkassen bedient. Das war naheliegend, denn auch die Sparkassen sind gemeinnützige Einrichtungen. Ferner sollte nicht vergessen werden, daß ihre Kunden sich im wesentlichen aus den gleichen Bevölkerungskreisen wie die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften zusammensetzen. Die Sparkassen sind für die Finanzierungswünsche der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht zuletzt deshalb immer aufgeschlossen gewesen. Sie halfen damit ihren Kunden, nämlich den Sparern, die die Gewährung von Finanzierungsmitteln überhaupt erst möglich machten, indirekt über die Wohnungsbaugenossenschaften bei der Beschaffung von Wohnraum. Diese Wechselbeziehungen und die Geschäftspolitik der Sparkassen sind auch heute ebenso gültig wie zu Beginn dieses Jahrhunderts und haben im wesentlichen Maße dazu beigetragen, daß die schlimmste Wohnungsnot, die es jemals gab, im Laufe der letzten 20 Jahre überwunden werden konnte.

Voraussetzung dafür war zunächst einmal, daß die Bevölkerung wieder Vertrauen in die Währung setzte und die Sparer den Schock der Währungsreform von 1948 überwandten und wieder anfangen zu sparen. Da sich aber Sparwille und Sparfähigkeit nur langsam entwickelten, resultierten die Finanzierungsprobleme in den ersten Nachkriegsjahren – ebenso wie nach der Inflation von 1923 – vorwiegend aus einer Unergiebigkeit des Kapitalmarktes. Ab Ende der fünfziger Jahre vergrößerte

sich das Angebot an Finanzierungsmitteln – von kurzfristigen Rückschlägen abgesehen – laufend. Das Finanzierungsproblem der Mittelbeschaffung war damit überwunden.

Dagegen warfen die in erster Linie auf konjunktur- und währungspolitische Maßnahmen zurückzuführenden Zinssteigerungen am Kapitalmarkt erneute Probleme auf. In vielen Fällen konnte durch die Auswirkungen der Zinserhöhungen die gesetzlich vorgeschriebene Mietobergrenze im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht mehr eingehalten werden. Aber selbst wenn diese Voraussetzungen noch erfüllt werden konnten, stellten Wohnungsbauunternehmen während der letzten Hochzinsperiode Bauvorhaben zurück. Daß dadurch Mietsteigerungen vermieden wurden, muß aus heutiger Sicht bezweifelt werden. Es soll hier keineswegs versucht werden, Zinssteigerungstendenzen zu verharmlosen. Aber es darf auch nicht übersehen werden, daß die Zinssätze für Hypothekendarlehen sich seit 20 Jahren entsprechend der jeweiligen Kapitalmarktsituation im allgemeinen zwischen 6 Prozent und 8 Prozent p. a. bewegten, während die Baukosten sich in dieser Zeit etwa verdreifacht und die Baulandpreise sogar verzehnfacht haben. In jedem der beiden letzten Jahre hätte sich eine Zinserhöhung um $\frac{1}{2}$ Prozent p. a. auf die Neubaumieten nicht so ungünstig ausgewirkt wie die im gleichen Zeitraum eingetretenen Baukosten- bzw. Baulandverteuerungen.

Diese Probleme können die Wohnungsunternehmen und die Hypothekengeber allein nicht lösen. Es sind nämlich wirtschafts- und währungspolitische Probleme, die nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern die gesamte Wirtschaft betreffen. Die Gefahr, daß der Sparer schlechthin das Vertrauen in unsere Währung verliert, ist latent vorhanden. Ein Nachlassen der Sparneigung oder gar ein Entsparungsvorgang aber würde alle Finanzierungsquellen zum Versiegen bringen. Bundesregierung und Notenbank sind deshalb aufgerufen, alles zu tun, um die Grundvoraussetzung für eine gesunde Volkswirtschaft, nämlich die Geldwertstabilität, zu sichern. Gewisse Opfer, die von allen getragen werden müssen, sind gewiß das kleinere Übel.

Muß der Gesetzgeber erneut eingreifen, um die Sozialklausel in § 556 a BGB – das Recht des Mieters, einer Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen – zugunsten des Mieters zu ändern? Diese Frage ist aktuell geworden bei der Diskussion um den Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs, der sich im Gesetzgebungsverfahren befindet.¹⁾ Sie fordert eine Antwort darauf, ob der geltende Bestandsschutz – der Schutz des Wohnraummieters bei Kündigungen durch den Vermieter – sich bewährt hat und ausreicht. Hier muß der Hinweis genügen, daß das Problem in größerem Zusammenhang als nur dem zu sehen ist, ob ein Mieter räumen muß oder nicht. Vielmehr wirkt es sich über die Räumungsverpflichtung hinaus auf die gesamte Gestaltung eines Mietverhältnisses aus. Dieser Blickwinkel soll im folgenden eingenommen werden; er macht die Befriedungsfunktion der Sozialklausel im vorprozessualen Stadium deutlich. Dieses Stadium ist deshalb wichtig, weil gerade in ihm die Möglichkeit eines gütlichen Interessenausgleichs noch gegeben ist, ohne daß sich die beiderseitigen Standpunkte verhärten zu haben brauchen.²⁾

Die Art und Weise, wie ein Mietverhältnis durchgeführt wird, ferner die Berufung auf eigene Rechtspositionen soll dem partnerschaftlichen Denken im Mietrecht entsprechen. Da dieses auch von der Rechtsprechung erforderte Selbstverständnis³⁾ nicht stets vorausgesetzt werden kann, ergibt sich die Frage nach der „Waffengleichheit“ der Mietparteien in Konfliktsituationen, die eine Balance ermöglicht. Es ist dies die Frage nach der Wirksamkeit gegenseitiger rechtlich zulässiger Pressionen, um den eigenen Standpunkt – etwa eine Mieterhöhung einerseits, eine Berufung auf eine niedrigere Miete, Minderung oder Schadensersatz andererseits, aber auch schon ein bloßes Zurwehrsetzen – bereits außergerichtlich durchsetzen zu können. Dem Vermieter steht in aller Regel eine Kündigung zu Gebot, sofern nicht ein befristetes Mietverhältnis vorliegt.⁴⁾ Auch der Mieter hat zwar vom Gesetz her die gleiche Handhabe,⁵⁾ jedoch ist deren Druckwirkung angesichts der bestehenden Wohnungsmarktsituation und der für den Mieter meist nachteiligeren Folgen eines Umzugs gering. So stellt sich die weitere Frage, ob das Recht zum Kündigungswiderspruch und auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ein wirksames Gegengewicht darstellt.

Die Rechtsprechung zur Sozialklausel ist in ihrer Vielfalt fast unüberschaubar und zum Teil wider-

spruchsvoll.⁶⁾ Die ergangenen Rechtsentscheide,⁷⁾ die in ihrer Bedeutung nicht unterschätzt werden sollen, haben der Zersplitterung kaum entgegenzuwirken vermocht. Allerdings hat die Rechtsprechung der letzten Neufassung der Sozialklausel innewohnenden Tendenz, den Bestandschutz zu verstärken,⁸⁾ zunehmend Rechnung getragen. Zumeist wurden hohes Alter in Verbindung mit Gebrechlichkeit, geringem Einkommen, Verwurzelung mit der Wohngegend oder aber Kinderreichtum oder erhebliche Investitionen des Mieters für die Wohnung als Härtegründe anerkannt.⁶⁾ In der vorprozessualen Wirklichkeit ergibt sich für den Mieter indes häufig die Frage „Bin ich arm, alt und gebrechlich genug, um als Härtefall anerkannt zu werden? Reichen meine Investitionen aus?“⁹⁾ Problematisch ist ferner, ob die bloße Berufung auf das Fehlen einer angemessenen Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen genügt.¹⁰⁾ Der Kündigungswiderspruch ist danach mit Risiken behaftet, die der Mieter nur schwer abschätzen kann. Unbefriedigend ist insbesondere die Rechtsposition der großen Masse der Mieter mit mittlerem Einkommen, die keine weiteren Gründe ins Feld zu führen vermögen, als daß sie seit mehr oder weniger langer Zeit die Wohnung als Lebensmittelpunkt innehaben und sich stets vertragstreu verhalten haben. Die Dauer der Mietzeit kommt als Härtegrund nicht in Betracht, da ihr bereits durch die Länge der Kündigungsfrist Rechnung getragen wird.¹¹⁾ Hat das Mietverhältnis hingegen nur kurze Zeit gedauert, so wird es als nicht besonders schutzwürdig angesehen.¹²⁾ Für diesen Personenkreis bleibt die Sozialklausel mit ihrer Schutzwirkung fragwürdig und offenbart ihren rechtssystematischen Stellenwert als Ausnahmebestimmung gegenüber dem Grundsatz der freien Kündigung.¹³⁾ Während die ordentliche Kündigung einer Begründung nicht bedarf – § 564 a Abs. 3 BGB ist nur eine Sollvorschrift, deren Verletzung dem Vermieter allenfalls Kostennachteile im Prozeß einbringen kann (§ 93 b ZPO) –, trägt der Mieter für die Härtegründe die Behauptungs- und Beweisführungslast. Erst wenn er dieser Last genügt hat und sich Härtegründe auf seiner Seite ergeben, kommt es auf etwaige Kündigungsgründe des Vermieters als „Gegengewicht“ an. Hierauf beruht, daß es keinen Ausnahmefall bildet, wenn ein Mieter sich scheut, seinen Standpunkt durchzusetzen oder auf ihm zu beharren, weil er eine Kündigung befürchtet, der er gleichwertige und sicher wirkende Rechtsbehelfe nicht entgegensetzen zu können glaubt. Obwohl diese psychologische Situation nicht verallgemeinert werden soll,¹⁴⁾ wirft sie ein Schlaglicht auf das Maß an Vertrauen in den Bestands-

schutz eines Wohnverhältnisses. Damit offenbart sich zugleich, daß die Möglichkeit, einer Kündigung zu widersprechen, im vorprozessualen Stadium keine adäquate „Repressionsmaßnahme“ gegenüber der latenten Kündigungsgefahr ist, mithin eine „Waffengleichheit“ nicht gewährleistet erscheint. Ferner verdeutlicht sich hieraus, daß die Sozialklausel in ihrer gegenwärtigen Fassung und systematischen Einordnung als Mittel zur partnerschaftlichen Gestaltung eines Mietverhältnisses nicht hinreichend geeignet ist. Das stellt den auch in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts¹⁵⁾ anerkannten Grundsatz in Frage, nach dem der Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz auch dann besondere Bedeutung beizumessen und sie als sozial sowie rechtlich schutzwürdig anzusehen ist, wenn sie nicht im Eigentum des Bewohners steht. Es kann daher naheliegen, in diesem Zusammenhang die Parallele zum Arbeitsrecht zu ziehen¹⁶⁾ und die Zulässigkeit einer Kündigung daran zu messen, ob sie sozial gerechtfertigt ist.¹⁷⁾

Berücksichtigt man schließlich die prozessuale Situation, so bleibt der Vollstreckungsschutz nach §§ 721, 794 a, 765 a ZPO. Erschwerend wirkt sich in diesem Zusammenhang aus, daß eine allgemeine Härteklausel, wie sie etwa in § 30 Abs. 4 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz gegeben war, fehlt. Nach Ablauf der längstmöglichen Vollstreckungsschutzfrist von einem Jahr kann selbst Notfällen nur in dem engen Rahmen des § 765 a ZPO Rechnung getragen werden, nämlich wenn die Räumungsvollstreckung unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Vermieters wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeuten würde, die mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren wäre. Daß die Rechtsprechung zum Teil durch Überdehnung dieser Bestimmung versucht hat, Schutz zu gewähren,¹⁸⁾ weist auf das Unbefriedigende des geltenden Räumungsschutzrechtes hin.

Die vorstehenden Ausführungen könnten zu dem pauschalen Schluß verleiten, daß die Sozialklausel sich in Konfliktsituationen nicht bewährt hat. Das hieße, ihre Bedeutung zu verkennen. Ganz abgesehen davon, daß sie – wie die Rechtsprechung zeigt⁶⁾ – Hilfen zu gewähren vermochte, liegt ihre weitere Bedeutung in ihrer Ausstrahlungskraft auf das gesamte Wohnraummietrecht.¹⁹⁾ Hierauf beruht neben ihrer repressiven Schutzfunktion ihre gestaltende Funktion, die sich in einer Vielzahl ungestörter Mietverhältnisse ausgewirkt hat und auswirkt. Nicht zuletzt in dieser Hinsicht ist ihre Weiterentwicklung eine natürliche Folge sozialen Verständnisses.

Anmerkungen:

- ¹⁾ Wortlaut des Entwurfs und Stellungnahme des Bundesrats in DWW 1971 S. 8 ff.
- ²⁾ Für einen derartigen Ausgleich hält die Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle als Behörde der Arbeits- und Sozialbehörde ein Güteverfahren bereit, das mit geringem Zeit- und Kostenaufwand dazu dienen soll, etwa bestehende Spannungen vermittelnd abbauen zu helfen.
- ³⁾ Vgl. insbesondere LG Mannheim MDR 1970 S. 684, LG Hamburg MDR 1971 S. 303.
- ⁴⁾ Besondere Kündigungsschranken ergeben sich aus Treu und Glauben für den Fall der unzulässigen „Vergeltungskündigung“ – vgl. dazu LG Mannheim ZMR 1969 S. 18, LG Hamburg MDR 1971 S. 303, AG Velbert ZMR 1969 S. 310, AG Köln MDR 1970 S. 768, AG Siegen MDR 1970 S. 239.
- ⁵⁾ Z. B. das außerordentliche Kündigungsrecht bei Mieterhöhungen in § 11 Wohnungsbindungsgesetz, § 20 1. Bundesmietengesetz.
- ⁶⁾ Vgl. die Zusammenstellungen der Rechtsprechung bei Giese BIGBWR 1969 S. 6, Pergande FrWW 1970 S. 503.
- ⁷⁾ Vgl. insbesondere BayObLG ZMR 1970 S. 308, OLG Karlsruhe ZMR 1970 S. 309, aber auch OLG Stuttgart WM 1969 S. 25, OLG Oldenburg ZMR 1970 S. 329.
- ⁸⁾ Vgl. Bundestagsdrucksache V 1743, 2317.
- ⁹⁾ So sind z. B. Härtefälle verneint worden von AG Blankenese Hamburger Grundeigentum 1969 S. 501 bei alter, herzleidender Mieterin, LG Düsseldorf MDR 1969 S. 670 bei 70jährigem, fußamputierten Mieter, AG Düsseldorf MDR 1969 S. 314 bei 83jährigem, gebrechlichen Mieter, AG Düsseldorf MDR 1970 S. 850 generell bei alten oder unheilbar kranken Mietern, AG München MDR 1970 S. 683 bei Mieter mit zwei kleinen Kindern und einem Bruttoeinkommen von DM 1350,—.
- ¹⁰⁾ Dafür Pergande, Wohnraummietrecht, § 556 a BGB Anm. 8 II f, Lutz, Das neue Mietrecht des BGB, 2. Aufl. § 556 a Anm. 7 S. 79, abschwächend: AG Hamburg-Altona Hamburger Grundeigentum 1969 S. 233, AG Hamburg, Urteil vom 2. 4. 1971 (40 C 395/70) nicht veröffentlicht – vgl. nunmehr Artikel 1 Ziff. 1 des Entwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs, wonach das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums zu zumutbaren Bedingungen als Härtegrund ausdrücklich anerkannt werden soll.
- ¹¹⁾ OLG Karlsruhe DWW 1970 S. 307, LG Braunschweig ZMR 1969 S. 207, AG Hamburg-Altona Hamburger Grundeigentum 1969 S. 233.
- ¹²⁾ AG Darmstadt MDR 1970 S. 684.
- ¹³⁾ Vgl. AG Stolberg MDR 1969 S. 846.
- ¹⁴⁾ Daß sie gegeben ist, hat der Verfasser in einer erheblichen Zahl mietrechtlicher Beratungen im Rahmen seiner Tätigkeit bei der Öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle erfahren.
- ¹⁵⁾ NJW 1964 S. 1848.
- ¹⁶⁾ Vgl. Lauritzen WM 1971 S. 1, Roesch WM 1971 S. 17.
- ¹⁷⁾ Vgl. Entwurf der SPD-Bundestagsfraktion vom Mai 1966 über ein Gesetz zur Behebung sozialer Notstände auf dem Gebiete des Mietrechts (Bundestagsdrucksache V 564) und in erheblich abgeschwächter Form Art. 2 § 1 Ziff. 1 des in Anmerkung 1) zitierten Gesetzentwurfs.
- ¹⁸⁾ LG Mannheim WM 1969 S. 134, LG Lübeck WM 1970 S. 13, AG Sonthofen WM 1969 S. 173, AG Köln ZMR 1970 S. 372.
- ¹⁹⁾ Vgl. dazu LG Hamburg WM 1970 S. 120.

Modernes Wohnen heute unterscheidet sich vom Wohnen früherer Jahre nicht so sehr durch einen Stilwandel bei Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen, sondern in erster Linie durch den Fortschritt in der Haus- und Küchentechnik. Wenn man heute vergleicht, was eine neue Wohnung von einer sogenannten Altbauwohnung unterscheidet, so sind es die bequeme, zunehmend sogar individuell regelbare Heizung, die Sanitärräume mit Bad oder Dusche, wobei ständig warmes Wasser bereitsteht, und die Gestaltung der Küchen, in denen ebenfalls warmes Wasser zur Verfügung steht und der Anschluß beliebig vieler zeit- und arbeitssparender Elektrohaushaltsgeräte jeglicher Art möglich ist. Der Wunsch nun nach dem Besitz von Wasch- und Bügelmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen und Tiefgefriergeräten, um nur einige größere Geräte zu nennen, wird zunehmen in dem Maße, wie die Einkommen und insbesondere der frei verfügbare Anteil derselben steigen. Modernes Wohnen ist also ein dynamischer Vorgang, dessen Entwicklungslinien heute klar zu erkennen sind. Für den Bauherrn von heute heißt das, möglichst jetzt der Zeit schon einen Schritt voraus zu sein und damit die Voraussetzungen zu schaffen, um den Mieterwünschen von morgen entsprechen zu können.

Modernes Wohnen heute und morgen wird somit nur dort uneingeschränkt möglich sein, wo bauliche Ausstattung und Hausinstallation den wachsenden Anforderungen der Mieter folgen können. Bei der Grundrißgestaltung, der Wahl der Energieversorgung und in der Auslegung der Versorgungsleitungen hat es der Bauherr in der Hand, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß seine Wohnungen in dem sich abzeichnenden Wettbewerbsmarkt bestehen können.

Der Eisenbahnbauverein Harburg hat sich stets den Forderungen der Zeit gestellt, im Rahmen der Möglichkeiten die jeweils gestellte Aufgabe nach besten Kräften zu lösen. Das Ergebnis dieser Leistungen wurde bereits in der Festschrift zum 40jährigen Jubiläum des Vereins im Jahre 1961 mit folgenden Worten gewürdigt: „Wenn auch in den schweren Jahren des Anfangs an der Ausstattung der Wohnungen gespart werden mußte, so ist doch in den späteren Jahren auf dem Gebiete der Verbesserungen der Wohnungen viel getan worden. Hat auch in den ersten Jahren die Wohnung nur in einfachster Form ausgestattet werden können, so haben sich die Mieter doch wohlgefühlt und sind glücklich gewesen, eine eigene Wohnung zu besitzen. Der Wohnungsbau im Eisenbahnbauverein Harburg hat Schritt gehalten mit dem Bestreben, die Wohnungen immer besser

auszustatten. Balkone und Etagenheizung, Duschbad und vollkommene Badeeinrichtung, Ausrüstung mit Elektroherden und Warmwasserspeichern sind Etappen auf dem Wege zu Komfortwohnungen gewesen.“

Dieser Weg wurde in den darauffolgenden Jahren bis auf den heutigen Tag konsequent weiterverfolgt. Die dabei erzielten Erfolge haben den Bauverein ermutigt, bei älteren Wohnungen eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende und gleichzeitig zukunftsweisende Verbesserung der Wohnungsausstattung vorzunehmen. Zur Zeit werden mehrere hundert Wohnungen durch den Einbau vollautomatischer E-Heizungen mit individuell steuerbaren Wärmequellen ausgestattet. Durch den Einbau dieser modernen abgasfreien Heizung wird gleichzeitig in vorzüglicher Weise den Forderungen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Die Entwicklung wird nicht stehenbleiben. Der Ausstattungsstandard der Komfortwohnung von heute wird schon bald Allgemeingut sein. Komfortwohnungen von morgen werden soziologischen Veränderungen ebenso entsprechen müssen wie den sich aus der längeren Freizeit des einzelnen ergebenden Wünschen und Möglichkeiten. Neben Hobby- und Freizeiträume werden Einrichtungen treten, die der Gesunderhaltung dienen. Hausschwimmbad, Heimsauna, Gymnastikraum mit Massagegeräten usw. werden schon in wenigen Jahren nichts Ungewöhnliches mehr sein. In weiteren Jahren wird dem Wunsch nach Heizung im Winter das Bedürfnis nach Kühlung im Sommer folgen, d. h. Klimageräte und -anlagen werden auch im Wohnungsbau Eingang finden. So wird der Wunsch nach leichterem, besserem, bequemerem und schönerem Wohnen nicht aufhören.

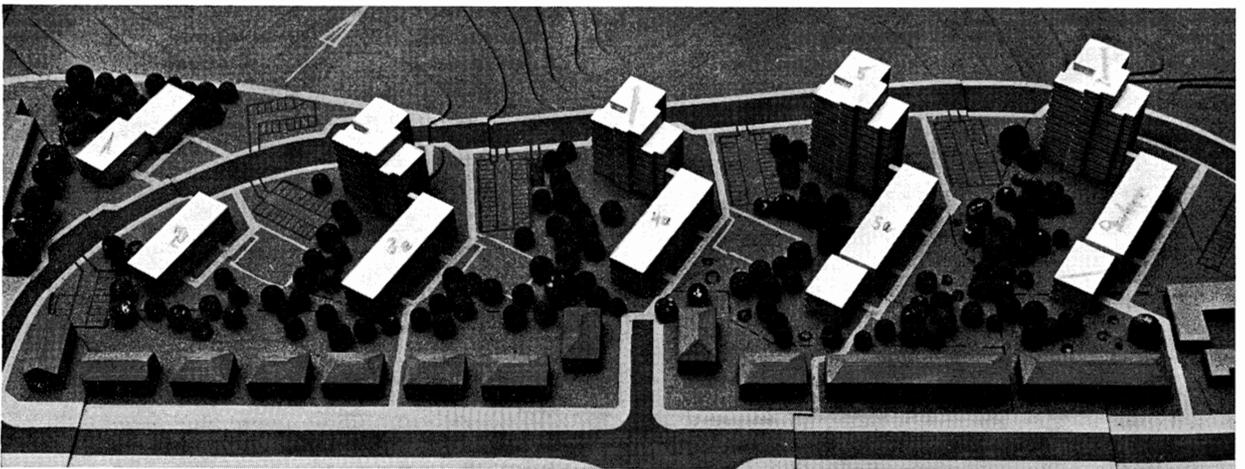
Man muß kein Prophet sein, um vorauszusagen, daß künftig der Wohnungsbau den individuellen Wünschen der Mieter durch flexible Grundrißgestaltung Rechnung tragen wird. Das bedingt auch eine entsprechende Variabilität bei der Energieversorgung. Schwerpunkte der Energieentnahme werden heute an dieser und morgen an jener Stelle der Wohnung auftreten. Installationskanäle, die neben den dafür erforderlichen Versorgungsleitungen auch die Anschlüsse für Telefon, Hausprechanlage, Fernseh- und Funkantenne, Steuer- und Klingelleitungen aufnehmen, werden die Möglichkeit geben, diesen Wünschen zu entsprechen.

Es wird eine gemeinsame Aufgabe für Bauwirtschaft und Versorgungsunternehmen sein, schon heute dafür zu sorgen, daß die nötige Energie dann vorhanden ist, wenn sie von den Bewohnern für das Wohnen von morgen gefordert wird. Der Eisenbahnbauverein Harburg hat hierzu den ersten Schritt bereits getan.



1. Städtebauliche Situation

Im Jahre 1967 wurde die Bearbeitung dieses Bauvorhabens aufgenommen. Mit insgesamt fünf umfangreichen Bebauungsplanstudien ist in Zusammenarbeit mit dem Landesplanungsamt und der Stadtplanungsabteilung im Bezirksamt Harburg der Freien und Hansestadt Hamburg die Grundlage für den Bebauungsplan Eißendorf 25 geschaffen worden. Dieser Plan erhielt mit Verordnung vom 3. Juni 1969 gesetzliche Gültigkeit.



Modell des Bauvorhabens „Bremer Straße“

Die besondere Lage dieser Wohngruppe, an einem nach Norden ins Göhlbachtal fallenden Hang, war die Voraussetzung zur städtebaulichen Ordnung. Der Ausblick in die landschaftlich reizvolle Talsenke mit vorhandenen Kleingärten wurde weitgehend allen Bewohnern freigehalten. Aus diesem Grund öffnet sich die Raumbildung zwischen den Wohnhöfen bevorzugt in Richtung auf das Göhlbachtal.

Eine Begrenzung nach Norden bildet für die Wohngruppe eine Reihe von hohen und Hochhäusern mit unterschiedlicher Höhenanordnung.



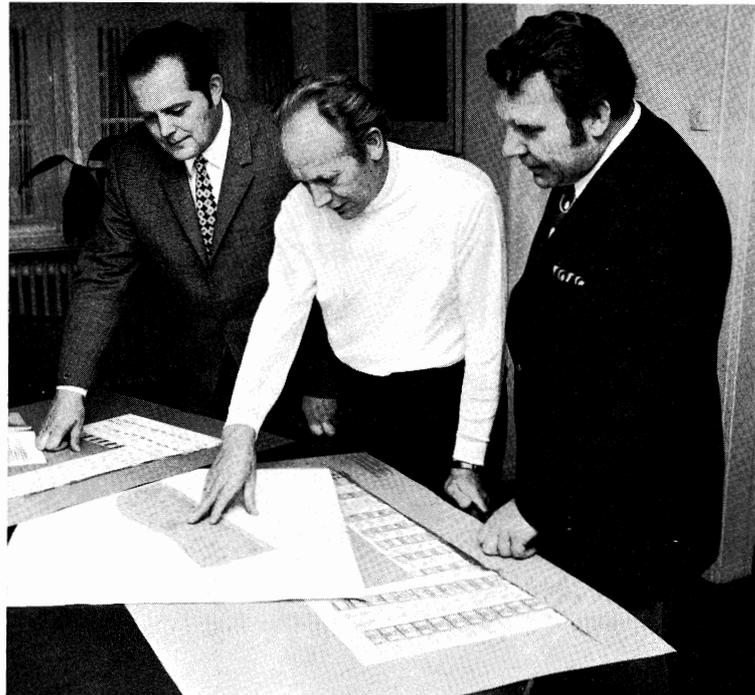
Richtfeier „Bremer Straße“

Oben rechts:

Erwin Rohde, Bezirksamtsleiter Hans
Dewitz, Gerhart Soltwedel, August
Schröder

Unten:

Bei der Beurteilung der Pläne:
Gerhart Soltwedel, Franz Diephaus
und Erwin Rohde



2. Bauvolumen

Es wird eine Gesamtzahl von 216 Wohnungen mit 14 100 qm Wohnfläche errichtet:

30	1-Zimmer-Wohnungen	11	2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen
30	2-Zimmer-Wohnungen	91	3-Zimmer-Wohnungen
27	2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	27	3 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen

Zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen werden 108 ebenerdige Abstellplätze und 54 Garagen mit Doppelbühneneinrichtungen angelegt. Freigehaltene Flächen ermöglichen einen späteren Ausbau der Abstellplätze bis zu einem Einstellplatz je Wohnung.

3. Ausstattung und Besonderheiten

Das Bauvorhaben „Bremer Straße“ wurde mit öffentlichen Mitteln durch die Wohnungsbaukasse Hamburg und Hypotheken der Deutschen Eisenbahn-Versicherungskasse gefördert. Die Ausstattung entspricht den Richtlinien für den geförderten sozialen Wohnungsbau.

Alle Wohnungen werden mit einer Elektro-Nachtstromspeicherheizung ausgerüstet. Zur Erzielung einer hohen Wärmedämmung erhalten die Außenwände der Baukörper von außen eine vier Zentimeter starke Isolierung und eine Asbest-Zementverkleidung auf Aluminium-Unterkonstruktion. Die Außenfenster und Türen werden mit Doppelscheiben-Isolierglas und bereits fertig gestellten Anstricharbeiten eingesetzt.

Fahrstuhl- und Müllschluckanlagen befinden sich in den hohen Häusern und im Hochhaus.

In jedem Bauteil wird eine gemeinsame Waschküche eingerichtet und die notwendigen Nebenräume angeordnet.

Die Außenanlagen umfassen gärtnerische Anlagen, den Bauteilen zugeordnete kleine Spielplätze für Kleinkinder und zusammengefaßte größere Spielanlagen. Alle Wohnungen im Erdgeschoß werden über einen ebenerdigen Freisitz zur Wohnseite verfügen.

Bauliche Termine

Mit den Bauarbeiten wurde im Herbst 1970 begonnen. Der anschließende sehr milde Winter ermöglichte eine Beschleunigung der Arbeiten und damit die voraussichtliche Bezugsfertigkeit der Wohnungen bis Ende dieses Jahres.

Die stürmische Entwicklung der Technik, der tiefgreifende Wandel der Lebens- und Wohngewohnheiten, die erhöhten Anforderungen, die Öffentlichkeit und Verbraucher an das „Gut Wohnung“ und an die Wohnversorgung stellen, machen vor den Genossenschaften nicht Halt. Die Erkenntnis, daß es nicht genügt, Häuser zu bauen und Wohnungen instand zu halten, daß vielmehr zugleich die das Wohnen beeinflussenden Umweltbedingungen grundlegend erneuert werden müssen, damit die Menschen gesünder, zweckmäßiger und familiengerechter wohnen können, stellt den Genossenschaften besondere Aufgaben. Sie stehen im Wettbewerb mit privaten Einzelbauherren sowie mit freien und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Ihre Leistungsfähigkeit hängt nicht nur von der Fähigkeit der Geschäftsführung, sondern von dem Selbsthilfewillen und der Einsatzbereitschaft der Mitglieder ab. Es bedarf daher einer ständigen lebendigen Wechselbeziehung zwischen der Genossenschaft als Unternehmen und der Gesamtheit ihrer Mitglieder sowie des engen Zusammenwirkens aller Organe. Die Doppelstellung des Mitglieds als Mitträger des genossenschaftlichen Unternehmens und als ihr Kunde kann Vor- und Nachteil im Wettbewerb bedeuten. Wird der Wille des einzelnen Mitglieds zur Selbsthilfe zum verantwortlichen Mitwirken überlagert von seinen Kundeninteressen, so wird die Genossenschaft als Unternehmensform fragwürdig. Ihre Wirksamkeit im modernen Wirtschaftsleben und im Wettbewerb ist um so größer, je stärker die Mitglieder sich als Träger der gemeinsamen Einrichtung zur wohnlichen Versorgung, vor allem solcher Wohnungssuchenden verstehen, die ihren Wohnbedarf nicht zu Marktbedingungen decken können. Was kann und soll die angestrebte Reform des Genossenschaftsrechts dazu tun, damit die Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Strukturwandel im Wohnungs- und Städtebau Schritt halten können?

Die genossenschaftliche Rechtsform ist entsprechend ihrem Ursprung und ihrer Zielsetzung ein Zusammenschluß zur Selbsthilfe ihrer Mitglieder durch gemeinsames Wirtschaften und zur gemeinsamen Deckung bestimmter Konsumbedürfnisse. Eine Reform des Genossenschaftsrechts verdient nur dann diesen Namen, wenn sie den Genossenschaften ermöglicht, die Förderung ihrer Mitglieder zu verbessern und ihren besonderen Förderungszweck auch unter erschwerten wirtschaftlichen Bedingungen zu verwirklichen. Sie muß daher Hemmnisse, die sich aus der Rechtsform ergeben, abbauen, wenn diese den Willen der Mitglieder zur Selbsthilfe lähmen, die Leistungsfähigkeit des

Unternehmens beeinträchtigen und die Anpassung der Unternehmensführung an die wirtschaftliche Entwicklung hindern.

Die Genossenschaften haben in ihrer über 100jährigen Entwicklung gezeigt, daß sie auch unter sich wandelnden wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Verhältnissen ihrem sozial bestimmten Förderungszweck gerecht werden. Selbstverantwortung und Gestaltungsfreiheit sollten daher künftig nur durch zwingende gesetzliche Bestimmungen eingeengt werden, soweit das erforderlich ist, um Gläubiger und Mitglieder vor Mißbrauch zu schützen. Die Genossenschaften können den Wettbewerb um ihre Mitglieder nur gewinnen, wenn ihre Leistungsfähigkeit nicht unnötig durch organisationsrechtliche Vorschriften beschränkt wird. Das Verhältnis der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern sollte daher nicht länger von starren gesetzlichen Zwängen bestimmt werden, sondern von dem Willen der wirtschaftlichen Träger des Unternehmens. Insbesondere sollte es der Selbstbestimmung der Mitglieder überlassen werden, wie sie die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft und ihre Kapitalausstattung durch Pflichtbeteiligung sichern.

Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes sieht eine Reihe von Möglichkeiten vor, die die Eigenkapitalbildung verbessern, Anreize zum Beitritt und zur Erhöhung der Beteiligung schaffen, die innere Organisation stärken und die Verschmelzung erleichtern können. So soll es künftig der Satzung überlassen bleiben, ob und in welchem Umfang die Mitglieder Nachschüsse zur Konkursmasse leisten müssen, sich bei Übernahme weiterer Geschäftsanteile die Haftsumme erhöht, Geschäftsguthaben verzinst werden, die Beteiligung mit mehreren Anteilen Voraussetzung, z. B. für die Zuteilung einer Wohnung und von der vorgesehenen Einzelkündigung ausgenommen wird, das ausscheidende Mitglied einen Anspruch auf Beteiligung an einem aus freien Rücklagen gebildeten Reservefonds erhält, ein beschränktes Mehrstimmrecht eingeräumt wird oder der Vorstand in der Geschäftsführung beschränkt wird.

Zum Schutz gegen eine Überspannung der genossenschaftlichen Duldungspflicht soll das Mitglied bei nachträglicher Erweiterung der Pflichtbeteiligung sowie bei einer Reihe anderer Eingriffe in seine Rechtsstellung ein außerordentliches Kündigungsrecht erhalten. Außerdem soll die Bestellung von Prokuristen und die Verschmelzung von Genossenschaften gleicher Haftart durch Neubildung zugelassen werden.

Der Entwurf bedeutet einen ersten Schritt zur Modernisierung des Genossenschaftsrechts. Seine Auswirkungen werden sorgfältig beobachtet werden müssen. Erst die Praxis kann zeigen, ob die Erweiterung der Gestaltungsfreiheit den Wohnungsbaugenossenschaften hilft, ihre Eigenkapitalverhältnisse zu verbessern und zu stärken. Er löst jedoch die gesellschaftspolitische Frage einer Vermögensbeteiligung der Mitglieder nicht, sondern wirft insoweit neue Probleme auf. Sie bleiben für gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften allerdings zweitrangig, weil die gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbildung Vorrang vor der Förderung der Mitglieder beansprucht.

Die Jubilarin gehört zu den wenigen Hamburger Baugenossenschaften, für die es in den vergangenen Jahren keine oder nur geringe Baulandsorgen gegeben hat. Schon bald nach der Gründung im Jahre 1921 war es dem damaligen Vorstand der Genossenschaft gelungen, in der Nähe des Harburger Rangierbahnhofs 96 000 qm Bauland zu erwerben. Damit war eine gute Basis für den Bau von Klein- bzw. Sozialwohnungen und für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in mehreren Jahrzehnten geschaffen.

Wenn man die Umstände erfährt, unter denen damals in der Zeit der Geldentwertung nach dem ersten Weltkrieg dieser Geländekauf zustande kam und welcher Preis dafür gezahlt worden ist, wird einem besonders bewußt, wie sich die Verhältnisse auf dem Baulandmarkt gewandelt haben. Der Vorschlag, in einem Beitrag zu dieser Festschrift die Probleme der Baulandbeschaffung aufzuzeigen, ist symptomatisch dafür, daß die Sorge um die Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaues auch bei der Jubilarin eingekehrt ist.

Es wäre nun denkbar, daß sich wieder ein Grundeigentümer bereitfände, der Genossenschaft 10 ha Land zu verkaufen. Die Voraussetzungen aber und die Bedingungen, unter denen ein solcher Kauf zustande kommen könnte, lassen die Probleme deutlich werden, die heute bei der Baulandbeschaffung bestehen.

Baugrundstücke sind knapp

Ein Baugrundstück in der genannten Größe läßt sich innerhalb der hamburgischen Landesgrenzen oder gar im bisherigen Wirkungsbereich der Genossenschaft nicht mehr beschaffen. Auch kleinere Grundstücke sind kaum zu haben. Im Verdichtungsraum Hamburg ist Bauland besonders knapp. Deshalb konzentriert sich das Kaufinteresse zahlreicher hamburgischer Wohnungsunternehmen seit einigen Jahren auf die Flächen außerhalb der Landesgrenzen. Doch auch in den neuen Siedlungsräumen am Rande der Großstadt können die für den Wohnungsbau benötigten Flächen nicht beliebig geschaffen werden. Mit der Ausweisung von Bauland sind hohe Folgekosten für die Erschließung und für die Schaffung öffentlicher Einrichtungen verbunden, die die Erschließungskapazität und die Finanzkraft mancher Randgemeinden übersteigen. Zum andern vollzieht sich die Ausweisung von Bauland in einer langwierigen Prozedur auf Grund des Bundesbaugesetzes.

Bodenmarkt funktioniert nicht mehr

Die größte Sorge bereiten allerdings die Preissteigerungen auf dem Baulandmarkt. Die moderne Stadtentwicklung, der außergewöhnliche Bedarf an Bauland für die verschiedensten Zwecke in unserer als Folge des wirtschaftlichen Wohlstandes sich schnell verändernden Umwelt in Verbindung mit einem unzureichenden Bodenvorrat der Öffentlichen Hand haben sehr ungesunde Verhältnisse am Grundstücksmarkt hervorgerufen. Die Verknappung hat zu Preissteigerungen geführt. Und da auch beim Boden das Gesetz von Angebot und Nachfrage uneingeschränkt gilt, sind diese Preissteigerungen – seit der Freigabe der Preise für unbebaute Grundstücke im Jahre 1960 – im Verhältnis zur Steigerung der Lebenshaltungskosten überproportional hoch. Den materiellen Vorteil aus Planungsentscheidungen haben die Grundeigentümer. Planungsentscheidungen haben in den letzten Jahren in einem bisher nicht dagewesenen Ausmaß zu Wertsteigerungen geführt. Die seit 1954 erzielten Gewinne aus Bodenwertsteigerungen werden auf 100 Milliarden DM geschätzt.

Die Abhängigkeit des Wohnungsbaues vom Grundstückspreis ist seit Jahren evident. Die Tendenz zu Preissteigerungen, mit denen sich die Wohnungsbaugenossenschaften auseinanderzusetzen haben, ist dort verstärkt sichtbar geworden, wo sich Wohnungsbau, Verkehrsbauten, Schulbauten, Bau von Krankenhäusern und von Einrichtungen für Gemeinschaftszwecke konzentrieren. Durch die allgemeine Verknappung haben solche Grundeigentümer eine marktbeherrschende Stellung erlangt, deren Flächen durch die Festsetzung eines Bebauungsplanes zur Bebauung anstehen. Die Preissteigerung wird häufig gefördert durch eine abwartende Haltung der Grundeigentümer, die auf noch höhere Preise spekulieren. Sie können im allgemeinen abwarten, weil Grundstücke in der Regel risikolose Anlagegüter sind, die Jahr für Jahr um einen beträchtlichen Prozentsatz an Wert zunehmen. Leider gibt es manche Eigenarten des Bodenmarktes und des geltenden Steuerrechts, die zu Vorteilen für die Grundeigentümer führen, ihnen aber Entschädigungsansprüche sichern für den Fall, daß es einmal Nachteile gibt. Bei dieser Lage kann der Grundstücksmarkt die notwendige Steuerungsaufgabe nicht mehr erfüllen. Deshalb hat die Diskussion über eine Änderung des Bodenrechts in den letzten Jahren nicht mehr aufgehört. Fragen des Bodenrechts, der Besteuerung von Planungsgewinnen, der Besteuerung von Bauland nach dem Verkehrswert und andere Vorschläge stehen im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion.

Eigentum am Boden ist sozialen Bindungen unterworfen

Die politischen Erörterungen erstrecken sich auch auf die Frage, ob eine Änderung der Eigentumsordnung erforderlich ist. Vorherrschend ist aber die Meinung, daß es nicht einer Änderung der gegenwärtigen Eigentumsordnung bedarf, um das entstandene Mißverhältnis zwischen der gesellschaftspolitischen und der wirtschaftlichen Bedeutung des Bodens auszugleichen. Es genügt eine Ausschöpfung des verfassungsrechtlichen Gestaltungsrahmens des Artikels 14 des Grundgesetzes. In diesem Sinne hat das Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 1967 entschieden, daß das unvermehrte und unentbehrliche Gut Boden nicht vollständig dem freien Spiel der marktwirtschaftlichen Kräfte ausgesetzt werden dürfe. Die Notwendigkeit, die in der Verfassung verankerte soziale Bindung des Eigentums im Städtebau stärker zu verwirklichen, wird inzwischen wohl von allen politischen Kräften bejaht. Daneben wird es darauf ankommen, nicht gerechtfertigte und sich städtebaulich negativ auswirkende Begünstigungen des Grund und Bodens als Anlage- und Spekulationsobjekt zu beseitigen.

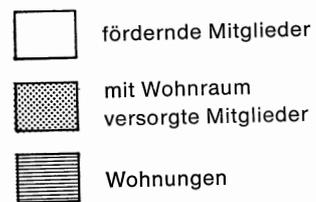
Die gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften sind von allen diesen der Lösung harrenden Problemen unmittelbar betroffen. Einstweilen haben sie sich noch mit den sehr schwierigen Marktverhältnissen auseinanderzusetzen und müssen froh sein, wenn es ihnen gelingt, hier oder da einmal ein Grundstück zu erwerben, das sich nach Preis und Nutzungsmöglichkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eignet. Die Vorbedingungen des Grundstücksmarktes sind zur Zeit noch so, daß eine kontinuierliche Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaues und eine Erfüllung der durch das Gemeinnützigkeitsgesetz festgelegten Bauverpflichtung ernsthaft in Frage gestellt ist.

Schon vor dem Ende der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg hatte sich in unserer Zeit einer schnell fortschreitenden Stadt-Entwicklung das Bewußtsein durchgesetzt, daß die Städteplanung eine der wichtigsten sozial- und staatspolitischen Aufgaben ist. Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 ist als Instrument des Städtebaues geschaffen worden. Das in Kürze erwartete Städtebauförderungsgesetz wird ein weiteres Instrument sein, das verhindern soll, daß sich die Fehler wiederholen, die beim Städtebau des 19. Jahrhunderts gemacht worden sind, in jener Zeit, in der die zweite Bevölkerungsexplosion – ausgelöst durch die Industrialisierung im Hochkapitalismus – den Wildwuchs der damals entstandenen Groß- und Mittelstädte ermöglicht hat, unter dem unser soziales Ganze noch heute leidet.

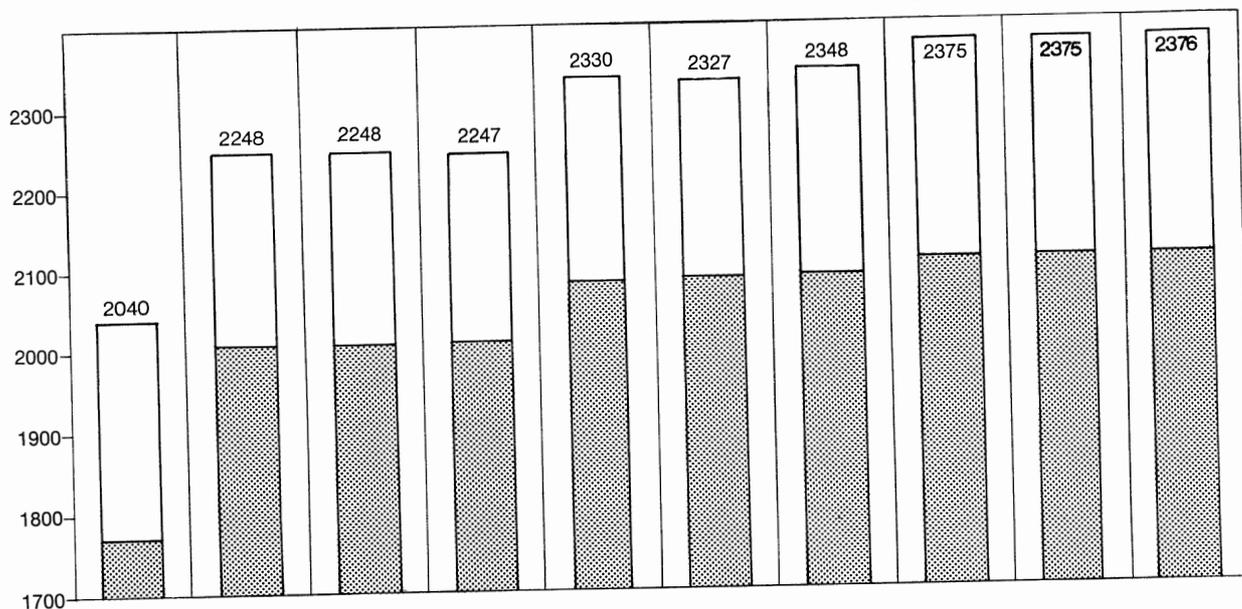
Neues Bauland entsteht nur durch Ausweisung

Bauland kann heute nicht mehr durch den Willen des Grundeigentümers entstehen. Es entsteht erst durch Festsetzung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Eine Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn das Bauvorhaben mit den für das betreffende Gebiet geltenden städtebaulichen Leitplänen übereinstimmt. Die Ausweisung von neuem Bauland soll sich nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vollziehen, die sich in den Rahmen der von der Raumordnung und von der gemeinsamen Landesplanung vorgegebenen Ziele einfügt. Es ist im allgemeinen schwierig zu erkennen, ob diese Voraussetzungen bei den auf dem Markt angebotenen Grundstücken vorliegen oder in absehbarer Zeit eintreten werden. Wenn in den Randzonen der Ballungszentren Land angeboten wird, handelt es sich häufig um Versuche von Grundeigentümern, ihre landwirtschaftlich genutzten Ländereien zum Baulandpreis zu veräußern. Das Planungsrisiko wird den Erwerbern überlassen. Dieses Risiko ist sehr groß, wenn das Gelände nicht im Flächennutzungsplan einer Gemeinde als Wohnbaugelände ausgewiesen ist. Gibt es Anzeichen dafür, daß mit der Ausweisung zu rechnen ist, so bleibt häufig doch ein zeitliches Risiko und die Tatsache, daß die Planungs- und Koordinierungsprobleme im Wohnungsbau in den letzten Jahren wesentlich schwieriger geworden sind. Bei der Baulandbeschaffung muß jedes Wohnungsunternehmen heute die Abhängigkeit von den Erfordernissen eines modernen Städtebaues in Rechnung stellen. In den Einsatzrichtlinien vom 30. März 1971 hat der Bundesminister für Städtebau festgelegt, daß Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau künftig nur bereitgestellt werden, wenn für das Bauvorhaben in städtebaulicher Hinsicht sichergestellt ist, daß eine ausgewogene Siedlungsstruktur erreicht werden kann und die Wohnbedürfnisse angemessen erfüllt werden können.

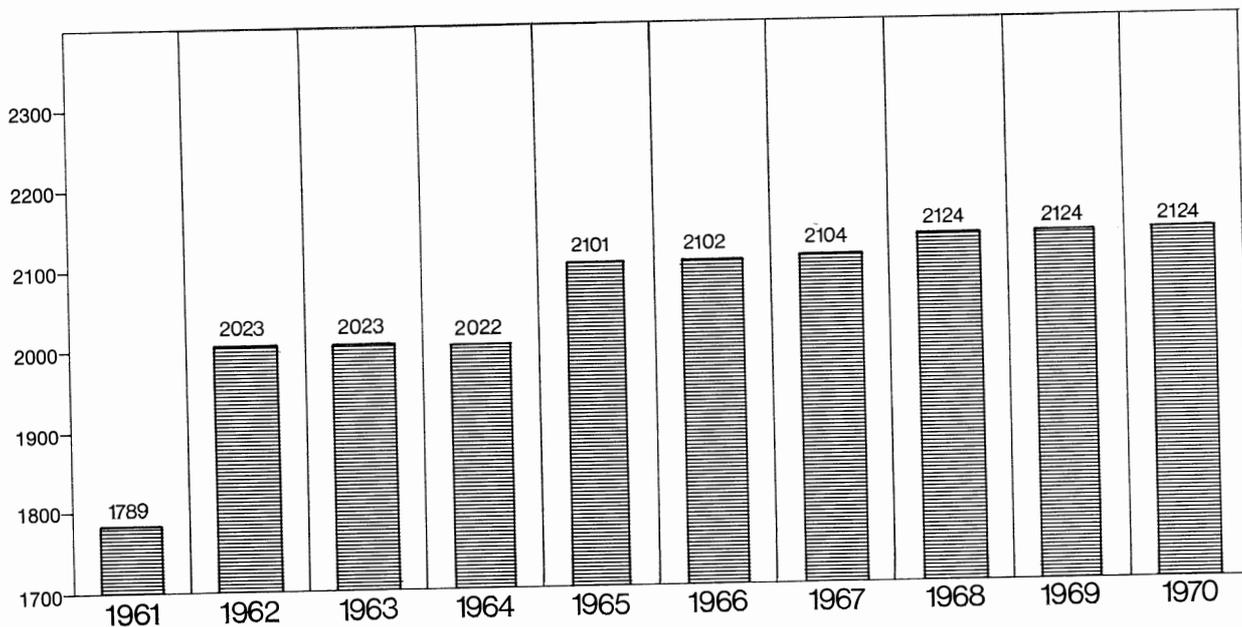
Wohnungs- und Mitgliederstand



Mitglieder



Wohnungen



Organe der Genossenschaft im Jubiläumsjahr

I. Mitglieder der Vertreterversammlung

Eduard Adamek	Rudolf Heckmann	Josef Pietrowski
Norbert Basner	Hans Jungclaus	Hans Pröhl
August Brammer	Friedrich Kammann	Friedrich Rätze
Alfons Brinkhus	Fritz Krause	Paul Ritterbusch
Heinrich Christensen	Wilhelm Krohn	Erwin Rohde
Ernst Dohrmann	Karl Krüger	Hermann Rühland
Karl Duewell	August Krull	Walter Sachau
Martin Frahm	Norbert Kuth	Helmut Schmidt
Werner Frank	Günter Lippmann	Gustav Schmied
Henry Gehrrens	Walter Löschmann	August Schröder
Hans Griese	August Meyer	Gerhart Soltwedel
Rolf Gudelius	Heinrich Mohrmann	Hans Voss
Hermann Hardenberg	Walter Mojen	Heinrich Witte
Karl Harms	Heinz Noetzel	Hans Wolff
Werner Harms	Albin Pfau	

II. Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Löschmann, Vorsitzender	Hans Pröhl, stellv. Schriftführer	Walter Mojen
Friedrich Rätze, stellv. Vorsitzender und Schriftführer	Werner Harms	Helmut Schmidt
	Wilhelm Krohn	Rudolf Thiesen
	August Krull	

III. Mitglieder des Vorstandes

August Schröder, hauptamtliches Mitglied	Gerhart Soltwedel, nebenamtliches Mitglied	Erwin Rohde, nebenamtliches Mitglied
---	---	---

IV. Mitarbeiter der Geschäftsstelle

1. kaufm. Abteilung

Richard Meyer
Walter Blanck
Werner Döhring
Hertha Hannemann
Ursel Ritterbusch
Hannelore Thinius

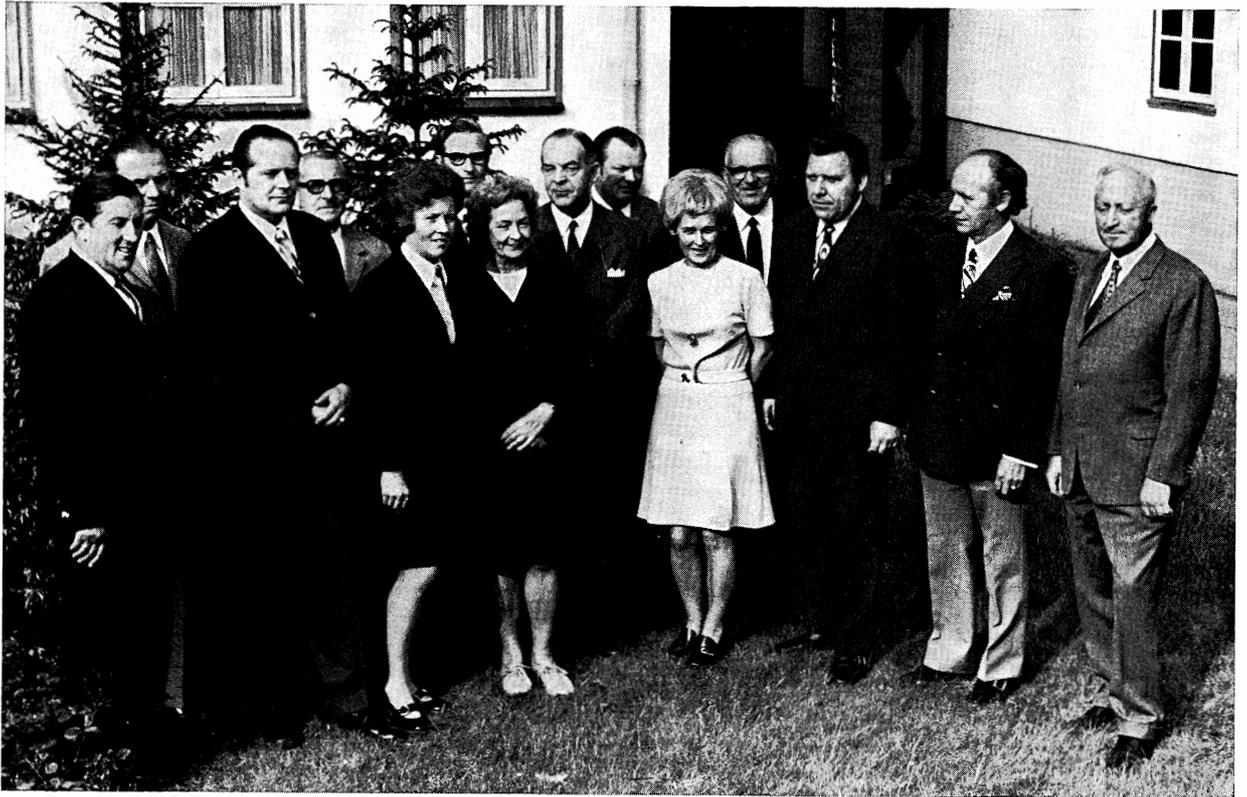
2. techn. Abteilung

Franz Diephaus
Adolf Bethge

3. Handwerker

Paul Dickhäuser
Leo Kampe
Karl Schönhardt

Von links nach rechts: Werner Döhring, Karl Schönhardt, Gerhart Soltwedel, Adolf Bethge, Hannelore Thinius, Walter Blanck, Hertha Hannemann, August Schröder, Leo Kampe, Ursel Ritterbusch, Paul Dickhäuser, Erwin Rohde, Franz Diephaus, Richard Meyer.



Mit den Firmen
im folgenden Anzeigenteil
verbindet uns seit Jahren
eine enge Zusammenarbeit

Peter Schilling

ELEKTROMEISTER

Projektierung, Lieferung und Ausführung von e-Heizungsanlagen für Alt- und Neubauten

Elektro-Anlagen aller Art · Verkauf von sämtlichen Elektro-Artikeln

Reparaturen · e-Heizung

WITTE Kundendienst · Küchenplanung + Einbau

Hamburg-Wandsbek · Mühlenstieg 9 · Telefon 68 64 62 / 61

**WIE
HEIZT MAN
PREISWERT
OHNE
MÜHE UND
SCHMUTZ?**



SO!

**WIE
HEIZT MAN
KOMFORTABEL
UND
DOCH
PREISWERT?**



SO!

**NICHT MEHR
HEIZEN
UND ES DOCH
WARM
HABEN?**



SO!

..... nur mit einem Knopfdruck

witte
Elektro-Speicherheizung

Witte Haustechnik GmbH · Hamburg 1 · Hühnerposten 14

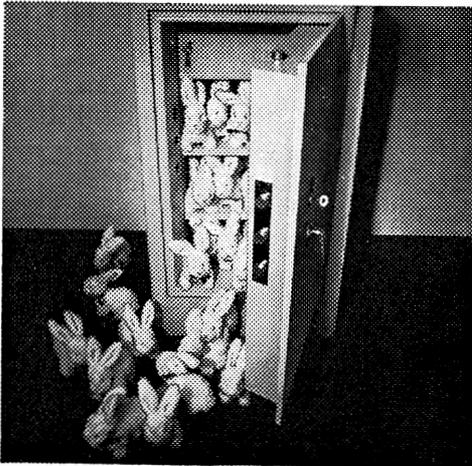
Telefon 24 66 01 - 02

GAS

für jedes Bauprojekt

Ein Haus ist so viel wert wie seine technischen Einrichtungen. Neben Wasser, Licht und Kraft kommt der Wärme und damit dem Gas besondere Bedeutung zu. Gar nicht abzusehen sind die Möglichkeiten, die sich durch das Erdgas ergeben. Deshalb gleich die richtigen Geräte, die richtige Installation! Moderne Allgasgeräte sind vollgesichert, sie lassen sich mühelos und ohne Kosten auf Erdgas umstellen.

Ob Neubau oder Altbaumodernisierung, ob es um Küche, Bad oder Heizung geht – Interessenten erhalten kostenlos Vorschläge durch die Abteilungen Bauberatung und Heizungsberatung der Hamburger Gaswerke GmbH., Hamburg 1, Kurze Mühren 1, Tel. 32 10 61



Kaninchengeld.

**Geld, das sich von selbst vermehrt:
durch Prämien vom Staat
plus Zinsen von uns.**

Prämienbegünstigtes Sparen macht aus Ihrem Geld viel mehr. Deshalb: Jeden Monat ein paar Mark aufs Konto „Kaninchengeld“.



Kreissparkasse Harburg

Gegründet vor 70 Jahren

Seit 50 Jahren tätig für den Eisenbahnbauverein

CARL SCHÜTT

BAUGESCHÄFT

Hoch-, Tief-, Stahlbetonbau, Tischlereibetrieb

21 Hamburg-Harburg · Bremer Straße 82–90 · Ruf 77 46 57–59

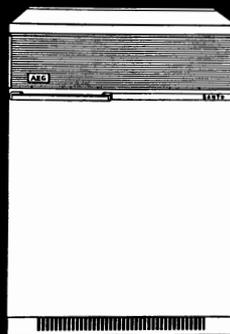
AEG-Elektro-Hausgeräte sind vollendet in Form und Leistung und von höchster Qualität. Sie sind für höchste Ansprüche konzipiert und technisch so perfekt ausgestattet, wie man es von einem AEG-Gerät erwartet. AEG-Elektro-Hausgeräte arbeiten wirtschaftlich und vor allem immer zuverlässig.



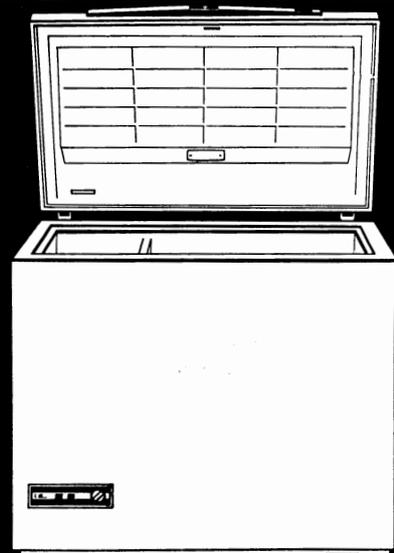
AEG-LAVAMAT
PRINCESS S



Geschirrspüler
AEG-FAVORIT



AEG-Kühlschränke
SANTO



AEG-Gefriergeräte

In aller Welt bewährt
AEG-Geräte, die verwöhnen



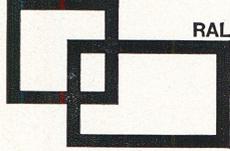
heinrich menck

Fensterwerk

21 Hamburg 90 – Sinstorfer Weg 70

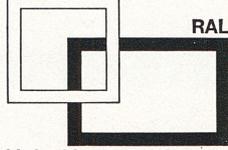
**Fenster aus Holz
Kunststoff
Aluminium**

Gütezeichen



Holzfenster

Gütezeichen



Holz-Aluminiumfenster

Tel.-Sa.-Nr. 04 11 / 7 60 20 76



R. Sehlmann + Sohn

Fenster

Fassadenelemente

Innenausbau

21 Hamburg 90 (Harburg)

Marienstraße 66–68

Telefon 77 07 23 u. 77 20 02

target



Das Bier voll Lust und Leben

**Hamburg's
Astra.**

Nietmann & Wagner
Inh. **Günter Wagner**
Malermeister

Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
Beschichtung von Kunststoff-Fassaden
Verlegung von PVC und Teppichböden
21 Hamburg 90, Wilstorfer Straße 76
Telefon 77 32 34

Rudolf u. H. Homann

Bauunternehmen

HOCH-, TIEF- UND STAHLBETONBAU – BETONWERK

Telefon: 7 01 70 47

2104 HAMBURG 92 (Fischbek)
Hogenbrook 9
Postfach

Günter Tiede

Elektromeister

Nachtspeicherheizung
Installation für elektrische
Licht-, Kraft- und Steuerungsanlagen

Ladengeschäft
Petersdorfstr./Ecke Reeseberg
21 Hamburg 90 – Petersdorfstraße 1
Ruf 7 63 17 73

Klaus Albrecht



Fußbodenoberbeläge
Kunststoffe, Parkett,
Teppiche
Schleifen und versiegeln

21 Hamburg 90 (Harburg)

Hegtum 10 · Telefon 7 63 48 84

DIETER PÖTTING. Gemeinschafts-Antennen-Anlagen

für Neubauten und nachträglichen Einbau in Altbauten
mit 2jähriger Garantie
Schiffs-Antennen

- kostenlose Beratung
- Reparatur
- Montage
- Voll-Wartung und Vermietung
(ohne Kosten für den Hauswirt)

Siemens-Antennendienst
Hamburg 76 · Heinrich-Hertz-Str. 139
Telefon * 2 201301



Montagewagen mit Funk,
zur Zeit 27170 WE in Vollwartung.

◆ KARL AUE ◆

Werkstätten für

Bau – Möbel – Innenausbau und Schiffstischlerarbeiten

Einbauschränke – Haus- und Innentüren in verschiedenen Edelhölzern

21 Hamburg 90 – Winsener Straße 190 – Ruf 7 63 11 60

Seit 1934 Lieferant des Eisenbahn-Bauvereines e. G. m. b. H.

Otto Schilske

Malereibetrieb



2 Hamburg 70, Königsreihe 33

Telefon 68 57 31

Haugg & Co.

Heiz- und Kochgeräte · Elektro-Speicher-Heizgeräte
Waschmaschinen · Sanitäre Anlagen · Anbauküchen-Kühlschränke

2 Hamburg 76, Holsteinischer Kamp 14, Telefon 29 11 51

KARL LIEBELT

Zimmermeister + Bau-Tischlerei

Zimmerei · Tischlerei · Treppenbau · Akustik-Arbeiten

2100 Hamburg-Harburg, Traunweg 35

Telefon 77 65 77 / Privat Tötensen 250

M. GIZZI & CO

BETONSTEINWERK

- Treppenanlagen
- Fensterbänke
- Fußbodenplatten
Betonwerkstein – italienischer Marmor
- Ornamentsteine

Mitglied des Güteschutz Betonstein e. V. Hamburg

- Mülltonnen-Schränke
- Stahlbeton-Fertigteile
- Weißer Sichtbeton
- Fassadenplatten

HAMBURG - NEUGRABEN

Gleisstieg 44 · Ruf 7 01 84 84 und 7 01 87 72

Albert Möller oHG

Dachdeckerei und Bauklempnerei

**Ausführung aller Dachdecker-, Klempner- und
Kunststoffarbeiten wie Prewanol
und Rhepanol**

Hamburg 90, Kusselhang 26
Telefon 7 60 25 23

Emil Heuer

STRASSENBAU · TIEFBAU

HAMBURG 90, Winsener Straße 50

Telefon 7 63 47 69

Gegr. 1887

Seit 50 Jahren

für den Eisenbahnbauverein

„Harburg“ e. G. m. b. H. tätig

Klempnerei-, Installations- und Rohrleitungsbaugenossenschaft eGmbH.

Hamburg-Harburg, Eißendorfer Straße 41 · Telefon 77 25 31

MODERNE HEIZUNGSANLAGEN



gegr. 1894

Umstellung von Warmluft-Anlagen auf ÖL, KOHLE, GAS, e-Nachtspeicheröfen,
Industrie- und Kachelöfen – Öfen – Herde – Waschkessel und ihre Reparaturen – Bau
von Kaminen

21 Hamburg 90 – Eißendorfer Straße 3 – Ruf 77 40 02



HEINRICH BUHK

Hamburg 26 · Bürgerweide 10b
Fernruf 25 20 28/29 und 2 50 48 68

Klempner Dachdecker Installateure

Helmold u. Gerken

Bauunternehmung

HAMBURG - HARBURG

Langenberg 1 b
Telefon 7 60 37 54

Ausführung
sämtlicher
Maurer- und
Betonarbeiten

Heinrich Oelkers

und

Detlev Diedrichsen

Elektromeister

Elektro-Arbeiten

E - H e i z u n g

Marienstraße 42
Telefon 77 70 40

21 Hamburg 90 (Harburg)

Winsener Straße 49
Telefon 7 64 49 66

Eisen-Wolff

HARBURGS SPEZIALGESCHÄFT

Baugeräte – Maschinen – Eisenwaren – Werkzeuge

GROSSHANDEL – EINZELHANDEL

2100 HAMBURG 90 (Harburg), Wilhelmstraße 8, Telefon *77 41 53

Ingenieurbüro Günter Sietz

Ing. (grad.) VSI, ATV, BDB

Beratender Ingenieur für Tiefbau

Fachingenieur für Erschließung von Wohn-, Industrie-
und Gewerbegebieten

2100 Hamburg 90

Lönsstraße 6, Telefon: Büro 7 64 35 52

F. + O. RÖHRS

Dachdeckermeister

21 Hamburg 90, Beutnerring 4

Telefon 7 60 36 32

Siegfried Jung

Bauglaserei – Spiegel –

Reparatur-Glaserei

21 Hamburg 90, Baererstraße 23, Telefon 77 91 91

Helmut Kloppenburg

Moderne Gasheizungen · Sanitäranlagen · Gas- und Wasserinstallation

21 Hamburg 90

Jägerstraße 78, Ruf 7 63 56 65

**heitmann
baustoffe**

Heitmann liefert sämtliche Baustoffe
vom Keller bis zum Dach.

**Langjähriger Lieferant
für den EBV
für alle modernen und
herkömmlichen Baustoffe**

Gebr. Heitmann, 21 Hbg 90, Welternstr. 27, Tel. 77 44 45-47
Filiale: 2093 Stelle, Uhlenhorst 10, Tel. 04174/149

Friedrich Bründel

Ofenbaumeister

Das Spezialhaus für moderne Heizgeräte

Automatic-Öfen und Herde

Kamine · Warmluftheizungen · e-Heizungen

Wand- und Bodenplatten

sämtliche Reparaturen

21 Hamburg 90

Marienstraße 50

Ruf 77 33 05

D. Heinrich Störmer

Sanitär-Großhandlung

HAMBURG-HARBURG — SCHWARZENBERGSTRASSE 32—36

Telefon 77 24 95

Sanitäre Einrichtungen — Einbauküchen

Heizungsmaterial

Georg Oetgen

Bauunternehmung für den Tiefbau

21 Hamburg 90

Bremer Straße 297 – Fernruf 7 60 32 30 / 7 60 33 30



WALTER JENTZSCH

MALERMEISTER

2100 HAMBURG 90

Bremer Straße 115 - Telefon 77 87 18

Redaktionsschluß:

Ende Mai 1971

Herstellung und Gestaltung:

Hammonia-Verlag Hamburg, Fachverlag der Wohnungswirtschaft

Druck:

Wullenwever-Druck Heine KG, Lübeck