

Wann droht der Abriss, Frau Aissen?

Interview mit Vorstand des Bauvereins Kaltenkirchen – Das sagt sie über die Häuser am Berliner Ring

VON SYLVANA LUBLAW

KALTENKIRCHEN. Corinna Ruth Aissen ist der technische Kopf des Doppel-Vorstands im Bauverein Kaltenkirchen. Die 51-jährige ist Diplom-Ingenieurin und Architektin. Im Bauverein Kaltenkirchen gab es in den vergangenen drei Jahren viele Turbulenzen rund um Aissens Vorgängerin.

Sie wurde vom damaligen Aufsichtsrat freigestellt, weil sie dessen Wunsch nicht entsprach, ein 3,5 Millionen Euro teures Grundstück zu kaufen. Das sorgte für Unmut unter den Mitgliedern des Bauvereins Kaltenkirchen. Am Ende wurde Aissens Vorgängerin wieder eingestellt und der Aufsichtsrat trat geschlossen zurück. Später verlängerte Aissens Vorgängerin ihren Vertrag nicht und verließ den Bauverein Kaltenkirchen.

Schwierige Voraussetzungen also für Corinna Ruth Aissen. Zusammen mit ihrer 13-jährigen Tochter lebt sie in Hamburg-Duvenstedt, hat längere Zeit in Italien und 20 Jahre in der Projektentwicklung in deutschen Städten gearbeitet. Was Corinna Ruth Aissen im Bauverein Kaltenkirchen plant, welche Probleme es im Wohnungsbau gibt und warum es ihr der genossenschaftliche Wohnungsbau angetan hat, erzählt sie im Interview.

Frau Aissen, wie gehen Sie mit den Turbulenzen der vergangenen drei Jahre im Bauverein Kaltenkirchen um?

Corinna Ruth Aissen: Ich habe mir hinsichtlich der vergangenen Turbulenzen keine Gedanken gemacht. Ich stelle mich der beruflichen Herausforderung, technische Vorständin im Bauverein zu sein. Die Vergangenheit ist kein Thema, das mein Schaffen beeinflussen sollte.

Der Bauverein Kaltenkirchen hat zwei Vorstände. Neben ihrem Kollegen Ingo Höflich sind Sie fürs Technische verantwortlich. Was sind Ihre Aufgaben?

Ich baue eine Abteilung mit zwei Standbeinen auf. Das ist einmal die Bestandspflege unserer circa 1600 Wohnungen und auf der anderen Seite die Großsanierungsmaßnahmen sowie der Neubaubereich. In der Bestandspflege spielt auf jeden Fall auch die Nähe zu unseren Mietern eine Rolle, die Schadensmeldungen abgeben, und auch die Sanierung der einzelnen Wohnungen. Dafür haben wir ein Super-Team, das die Arbeiten ausführt. Der Bauverein hat ja auch eigene Handwerker, neben Gärtnern auch Maler und einen Maurer. Wir planen im handwerklichen Bereich unser Personal noch weiter aufzustocken, damit wir im Service unseren Mietern gegenüber schnell reagieren können.

Was meinen Sie genau mit Großsanierungsmaßnahmen? Das sind die energetischen Sanierungen an den Gebäuden, wie zum Beispiel Fassaden-



Corinna Ruth Aissen ist der technische Vorstand im Bauverein Kaltenkirchen.

FOTO: SYLVANA LUBLAW

den- und Dachdämmung oder Mieterstromanlagen über Photovoltaik zu ergänzen, die wir nach und nach durchführen müssen. Diese geplanten Modernisierungen ergeben zusammen mit dem geplanten Neubau das zweite Standbein dieser technischen Abteilung.

1600 Wohnungen in und um Kaltenkirchen, das ist nicht wenig. Welche Projekte laufen aktuell?

Dieses Frühjahr werden fünf Neubauten vom Bauverein Kaltenkirchen fertiggestellt. Zwei Häuser am Bahnhof in Kaltenkirchen, eines mit 15 Mietwohnungen, das andere

➔ Bis zu 200 Interessierte stehen auf Warteliste des Bauvereins Kaltenkirchen

mit elf Eigentumswohnungen. Dann ein Haus mit 39 Mietwohnungen am Kallieser Stieg in Kaltenkirchen und zwei Gebäude in Henstedt-Ulzburg am Virchowring mit 21 Mietwohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau. Zusätzlich bearbeiten wir die energetische Sanierung unserer Gebäude in der Bachstraße und Lortzingstraße in Kaltenkirchen.

Sind die Wohnungen schon vermietet oder verkauft?

Für die Wohnungen in Kaltenkirchen gibt es schon ausreichend Interessenten, die Vermietung hat auch schon begonnen. Die elf Eigentumswohnungen sind vollständig verkauft. Die sozial geförderten Wohnungen in Henstedt-Ulzburg sind alle schon vermietet.

Ist es angesichts der Krisen und gestiegenen Materialkosten für eine Wohnungsgenossenschaft noch möglich, kostengünstig zu bauen?

Das ist eine große Aufgabe. Und wir halten uns mit Neubauten dieses und nächstes Jahr zurück, wegen der Preissteigerungen und der nicht planbaren Bauzeiten. Projekte sind im Moment einfach nicht kalkulierbar, finanziell und zeitlich.

Außerdem sind die Anforderungen, die die Energiewende an uns stellt, nicht ohne. Wir müssen uns in diesem Jahr also mehr auf die Konzepte konzentrieren. Auch für den Neubau, den ich mir für die Zukunft beim Bauverein mehr im geförderten Wohnungsbau wünsche, denn mit den Fördermaßnahmen können wir zu einem guten Ergebnis kommen.

Wie viele Wohnungen im Bauverein Kaltenkirchen sind sozial gefördert?

Von den 1600 Wohnungen des Bauvereins sind 330 mietpreisgebunden, also geförderter Wohnungsbau.

Und wie hoch sind die Mieten beim Bauverein Kaltenkirchen?

In unseren Bestandswohnungen kostet ein Quadratmeter kalt zwischen 6 und 7 Euro, im Neubau zwischen 9 und 11 Euro.

Gibt es eine Warteliste?

Ja, da stehen im Schnitt zwischen 150 und 200 Interessierte auf der Liste.

Der Bauverein Kaltenkirchen ist eine Genossenschaft. Wie kann man Mitglied werden?

Um Mitglied zu werden, müssen zwei Pflichtanteile à 150 Euro gezahlt werden. Für

eine Mietwohnung müssen dann weitere Pflichtanteile erworben werden, die Anzahl richtet sich nach der Wohnungsgröße und staffelt sich alle zehn Quadratmeter. Bei

Wir halten uns mit Neubauten dieses und nächstes Jahr zurück, wegen der Preissteigerungen und der nicht planbaren Bauzeiten.

einer 50 Quadratmeter großen Wohnung sind es neun Pflichtanteile, also insgesamt 1350 Euro. Die Anteile werden verzinst mit einer jährlichen Dividende.

Viele Familien können sich die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt kaum noch leisten. Was sollte dagegen unternommen werden?

Das ist erschreckend, schlimm. Wohnen ist ein Grundrecht. Beim Mietwohnungsbau, wo die Mietkosten ja immens steigen, müssen wir schon in der Planung und Entwicklungen einen Weg finden, kostengünstig zu bauen. Das heißt zum Beispiel den Keller wegzulassen, kompaktere Bauformen zu wählen oder wiederholende Bauelemente einzusetzen. Damit schmälert man nicht die Qualität des Gebäudes, aber man geht mit den Kosten bewusst um.

Was müsste zum Beispiel die Politik unternehmen, damit Mietwohnungen wieder bezahlbar werden und wieder mehr gebaut wird?

Für uns als Bestandhalter sind die sich jetzt ballenden rechtlichen, insbesondere

energetischen Anforderungen eine große Herausforderung. Das sind Massen an Anforderungen, die uns die Regierung aufgibt, die auch viel kosten. Mein Wunsch wäre es, das zu filtern. Es ist richtig, dass wir uns in der Energiewende befinden, das ist auch unumgänglich. Aber alle Maßnahmen geballt umsetzen zu müssen, halte ich für grob fahrlässig. Wir sehen ja jetzt schon, dass viele Bauunternehmen ihre Vorhaben zurückstellen.

Bauverein Kaltenkirchen wird zwei Wohnblöcke im Berliner Ring abreißen

Im Berliner Ring stehen drei Wohnblöcke aus den 1950er Jahren. Die Bewohner befürchten seit Jahren, ihre Wohnungen zu verlieren, weil sie wissen, dass ihre Häuser abgerissen werden sollen. Wann droht der Abriss?

Es ist eine sehr schöne Wohnlage dort und wir haben dort Bestandsgebäude, deren Erneuerung schon im Bauprogramm vor meiner Zeit beabsichtigt wurde. Da muss es wohl in der Entwicklung dieser Planung zu Konfrontationen gekommen sein. Diese Streitigkeiten möchte ich aber nicht übernehmen.

Einige Bewohner sind nach wie vor nicht gut auf den Bauverein Kaltenkirchen zu sprechen.

Da hat sich schon Frustration aufgebaut. Das ist natürlich sehr schade. Mein Wunsch im genossenschaftlichen Gedanken ist der, dass man gemeinsam Wohnumfeld und Lebensbedingungen schaffen und planen kann. Das heißt, ich bin offen für Anregungen der Anwohner und möchte dieses Projekt mit ihnen auf Basis des Baurechts abstimmen. Zum Beispiel ist es auch mein Bestreben, viele der Bäume dort im Innenhof zu erhalten. Der Bauverein kann sich auch vorstellen, den Innenhof mit neuen Pflanzungen aufzuwerten.

Der Innenhof wird also bleiben. Aber wann werden die Häuser denn nun abgerissen und neue gebaut?

Die zwei Häuser „Tilsit“ und „Insterburg“ sollen laut Plan abgerissen werden. Bis Ende 2024 wird aber noch nichts passieren. Die Zeit bis dahin möchte ich nutzen, die Planung gemeinsam mit den Bewohnern aufzustellen. Als Genossenschaftsmitglieder haben die Bewohner ein Recht auf eine Ausweichwohnung während der Bauzeit. Und danach ein Recht auf die neu gebaute Wohnung an ihrer alten Adresse.

Wohnungsbau genossenschaften haben eine lange Tradition in Deutschland. Welche Zukunft hat diese Wohnform Ihrer Meinung nach?

Wohnungsbau genossenschaften sind zeitgemäß und in der momentanen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt als zukunftsfähiges Modell notwendig. Wohnungsknappheit, hohe Immobilienpreise und stereotype Wohnungsbaukonzepte werden dem Bedarf nicht mehr gerecht. Wir als Wohnungsbau genossenschaft stehen für gemeinwohlorientiertes und gemeinschaftliches Wohnen und sehen unseren Beitrag als soziale Verantwortung, die den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft stärkt.

Das ist der Bauverein Kaltenkirchen

Der Bauverein Kaltenkirchen wurde 1948 als Wohnungsbaugenossenschaft in Kaltenkirchen gegründet. Zum Objektbestand (Stand Dezember 2021) gehören 1512 Genossenschaftswohnungen, acht Reihen-



Der Bauverein Kaltenkirchen hat seinen Sitz in der Schulstraße 5. FOTO: NICOLE SCHOLMANN

häuser, neun gewerbliche Objekte, 456 Garagen, drei Büros und eine Gewerbehalle. Die Wohnungsbestände befinden sich in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Kisdorf. Vorrangiges Ziel des Bauvereins Kaltenkirchen ist die Versorgung der rund 3000 Mitglieder mit bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen. Die genossenschaftlichen Mitglieder haben ein Dauerwohnrecht. Trotz der gestiegenen Baukosten gestaltet der Bauverein Kaltenkirchen nach eigenen Angaben die Mieterhöhungen moderat, um Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen. Laut Geschäftsbericht vom Dezember 2021 verfügt der Bauverein über ein Gesamtvermögen von rund 76,4 Millionen Euro.