

Advertorial

WOHNUNGSBAU UND SIEDLUNGSWERK WERKVOLK



Die Wohnanlage in der Von-der-Sitt-Straße in Amberg

Foto: Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG

Bauen am Puls der Zeit

Die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG schafft Wohnraum, wo und wie er gebraucht wird – und das bereits seit 70 Jahren.

Von Franz Rieger

AMBERG. Vom einfachen Dach über dem Kopf für Notleidende bis zum Smarthome: Die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG in Amberg ist immer am Puls der Zeit geblieben, ohne dabei ihre Grundsätze zu verlieren. Die Genossenschaft hat in ihrer 70-jährigen Geschichte 2484 eigene Genossenschaftsmietwohnungen, 536 Eigenheime, 443 Eigentumswohnungen, 603 Garagen, einen Kindergarten, ein Haus der Begegnung mit Kindergarten und Seniorenzentrum, vier Büros sowie 2300 Garagen- und Stellplätze geschaffen. Mit einer Bilanzsumme von 86,6 Millionen Euro und ihrem Wohnungsbestand ist sie die größte Wohnungsgenossenschaft der Oberpfalz und die siebtgrößte in Bayern.

Ziel: Wohnungsnot lindern

Die Herausforderungen der Wohnraumversorgung waren vor 70 Jahren zwar andere, jedoch genauso aktuell wie heute. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es in Amberg rund 12.000 Flüchtlinge und Heimatvertriebene. Zusammen mit dem Geburtenüberschuss ergab sich daraus ein Bedarf von 15.000 Wohnungen. Dazu kamen rund 5.300 Wohnungssuchende und 6.400 Pendler, die aus beruflichen Gründen nach Amberg ziehen wollten. Zur Linderung der Wohnungsnot wurde die Genossenschaft Wohnungsbau und Siedlungswerk des katholischen Werkvolks eG, die heutige Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG, mit 58 Mitgliedern – Einheimischen und Flüchtlingen – gegründet. Mit dem Gründungskapital von 17.400

D-Mark wurde sofort mit der Planung der ersten Baumaßnahme mit 36 Wohnungen in Amberg begonnen. Wegen des geringen Eigenkapitals waren die Anfänge mühsam und risikoreich. 1952 begann die Genossenschaft als damals einzige mit dem Bau von Wohneigentum. Die Gewinne aus den Verkäufen dienten wie auch bei künftigen Maßnahmen ausschließlich der Eigenkapitalverstärkung zum Bau neuer Genossenschaftsmietwohnungen. War der Geschäftsbereich zunächst auf die Stadt Amberg und den Landkreis beschränkt, weitete die Genossenschaft ab 1983 ihr Engagement nach Regensburg aus, wo bis heute 1084 Mietwohnungen entstanden.

Bereits in den 1970er-Jahren begann die Werkvolk eG mit der Modernisierung der in den Nachkriegsjahren gebauten sogenannten Schlichthwohnungen. Ende der 1980er-Jahre waren so alle Bestandswohnungen mit neuen Bädern, Heizungen und Balkonen ausgestattet. Seit über 20 Jahren werden außerdem durch konsequentes, im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetztes Betriebskostenmanagement Energie und somit auch Nebenkosten zugunsten der Mieter eingespart. Außerdem realisierte man 2004 das erste Nahwärmeversorgungsnetz für 260 Wohnungen. Heute werden alle Zentralheizungsanlagen und Nahwärmeversorgungsnetze über Internet überwacht und bei Bedarf energiesparend eingestellt.

Die Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG ist als einzige Wohnungsgenossenschaft Bayerns seit 1999 nach DIN ISO 9001 vom TÜV-Süd zertifiziert. Sie wurde unter anderem auf bundesdeutscher

Ebene mit drei Bauherrenpreisen für „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ ausgezeichnet, erhielt 2008 den Genossenschaftspreis für Service und Qualität für Mitglieder und den bayerischen Wohnungsbaupreis. Dazu kam eine Anerkennung beim Genossenschaftspreis Wohnen 2010 für das Konzept der genossenschaftlichen Altersvorsorge und die zweifache Auszeichnung als besonders familienfreundliches Unternehmen.

Untrennbar verbunden mit der Weiterentwicklung der Werkvolk eG ist der Name von Architekt Hans Kierner, der von 1953 bis 2001 als geschäftsführender Vorstand tätig war. Seine Tochter Dagmar Kierner ist seit 1980 kaufmännischer und seit 2001 geschäftsführender Vorstand.

Projekte mit Vorbildwirkung

Schon viele Jahrzehnte lang prägt der Innovationsgeist die Genossenschaft. Sie wurde bereits mit zahlreichen deutschlandweiten Pilotprojekten betraut wie der Erprobung der neuen DIN für barrierefreies Bauen einschließlich möglicher Kosteneinsparung beim Bau barrierefreier Wohnungen und der Erforschung minimierter Mehrkosten beim Bau vermietbarer Eigenheime zu Mietwohnungen. In den 1960er-Jahren errichtete sie im Auftrag des Bundesbauministeriums ein halbes Stadtviertel: das heute noch in Architekturkreisen erwähnte Demonstrativbauvorhaben in Amberg, St. Sebastian.

Aktuell beschäftigt sich die Genossenschaft mit Mobilitätskonzepten für ihre Wohnanlagen, dem Ausbau einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, einer eigenen Paketanlage vor Ort für die Mieter und der Aufrüstung eines ersten Bestandsgebäudes zum Smarthome. Mit der Gründung des Tochterunternehmens WoSie Wohnungsbau und Siedlungswerk Dienstleistung GmbH, dem Werkvolk-Kindergarten und der Werkvolk-Kierner-Stiftung widmet sich der Unternehmensverbund außerdem allen Themen rund ums Wohnen – von Service- und Hausmeisterleistungen und genossenschaftlicher Altersvorsorge über die Betreuung von Kindern und Senioren bis hin zur Unterstützung für in Not geratene Mitglieder. Das alles sind Werte, die immer wieder modern übersetzt wurden und seit sieben Jahrzehnten gültig sind.

INTERVIEW

Gespräch mit Dagmar Kierner, geschäftsführender Vorstand Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG

Auf die Bedürfnisse der Mieter eingestellt

Frau Kierner, wie würden Sie die neue Rolle der Wohnungsgenossenschaft definieren?

Dagmar Kierner: Heutige Mieter wollen Mehrwert beim Wohnen, daher hat sich unsere Wohnungsgenossenschaft besonders im Bereich des Kundenservices weiterentwickelt. Zusatzservices wie zum Beispiel Hausmeisterdienste oder die Reduzierung von Betriebskosten wurde bei uns bereits in den 1980er-Jahren eingeführt und umgesetzt. Jeder Mieter hat einen konkreten Sachbearbeiter, der sich um alle Anliegen kümmert und unmittelbarer Ansprechpartner ist. In Amberg gibt es seit über zehn Jahren eine eigene Seniorenbetreuerin und das Begegnungszentrum zwischen Jung und Alt, in dem sich die Kinder aus unserem Kindergarten und die Seniorengruppe regelmäßig treffen. Um Jüngere und Berufstätige als Mieter zu gewinnen, müssen wir auf schnelles Internet achten – Stichwort Homeoffice-Arbeitsplätze. Damit unsere Mieter zu günstigen Preisen aus einer Vielfalt von Programmen wählen können und nicht auf Programmpakete üblicher Anbieter angewiesen sind, haben wir uns auch für eigene TV-Kabelanlagen entschieden.

Wie stark ist heute noch der Genossenschaftsgeist?

Der Solidaritätsgedanke ist vor allem bei den älteren Mietern noch sehr ausgeprägt. Bei den Jüngeren ist er innerhalb der Hausgemeinschaften noch da, aber hier überwiegt doch der Servicegedanke. Künftige Mieter werden bei uns so ausgesucht, dass sie zu einer Hausgemeinschaft passen. Gerade der Mehrgenerationengedanke spielt dabei für uns eine große Rolle, denn oft entwickelt sich damit von selbst aktive Nachbarschaftshilfe. Unsere Zielgruppe ist vor allem die obere Unterschicht und die Mittelschicht, da wir Wohnungen anbieten, die Qualität haben, aber eben auch kostengünstig sind. In Regensburg liegen wir zum Beispiel mit unseren Mieten fast durchweg unter dem Mietspiegel. Grundrisse orientieren sich bei uns traditionell an den Menschen, das wird auch weiter bei jedem Neubau so gehandhabt.

Wie unterstützen Sie aktiv diesen Solidaritätsgedanken?

Hierfür gibt es mehrere Beispiele: So gibt es bei unserer Genossenschaft den sogenannten Solidaritätscents. Monatlich geht dabei ein Cent pro Quadratmeter in eine Art Härtefallfond, aus dem Mieter Hilfe erhalten, die unverschuldet in Not geraten sind. Es gibt



„Wünschenswert wäre, wenn Arbeitgeber sich so wie früher beim genossenschaftlichen Wohnungsbau engagieren würden, denn gute Fachkräfte brauchen preiswerte Wohnungen.“

Dagmar Kierner

auch nicht viele Unternehmen, die wie wir einen eigenen Kindergarten haben, und nicht zuletzt erwähnen möchte ich hier unsere Begegnungszentren in Amberg und Regensburg, die unsere Mieter für Zusammenkünfte buchen können.

Was ist aktuell die größte Herausforderung?

Das ist derzeit sicher, Baugrund für Neubauten in Regensburg zu bekommen. Aktuell engagieren wir uns im Bereich der Nachverdichtung. Wünschenswert wäre, wenn Arbeitgeber sich so wie früher beim genossenschaftlichen Wohnungsbau engagieren würden, denn gute Fachkräfte brauchen preiswerte Wohnungen. Darüber hinaus kämpfe ich bei allen Parteien darum, dass künftig genossenschaftlicher Wohnungsbau als Bindeglied zwischen Sozialem Wohnungsbau und privatem Bausektor stärker anerkannt und unterstützt wird.

Interview: Franz Rieger

Foto: Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG

KONTAKT

Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG
 Hans-Thoma-Straße 9
 92224 Amberg
 Telefon: +49 (0) 9621 / 7663-0
 Fax: +49 (0) 9621 / 7663-25
 info@ws-eg.de
 www.ws-eg.de



Jung und Alt treffen sich im Begegnungshaus.

Foto: Fotostudio Sommer