

EINE **FRAGE** Steffen Foede, Vorsitzender des Fachausschusses Marketing
im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
DES WOHNENS

Sachsen

Fast 530.000 Menschen wohnen im Freistaat Sachsen in einer Genossenschaftswohnung. Die Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) hat rund 260 Mitglieder und ist ideeller Träger der Leipziger Immobilienmesse. www.bauratgeber-deutschland.de sprach mit Steffen Foede, Vorsitzender des Fachausschusses Marketing im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. und Assistent des Vorstandes / Prokurist der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG.

VITA

Geboren: 1968 in Leipzig
Studium: Universität Leipzig
Familienstand: verheiratet, zwei Kinder
Hobbies: Judo, Ski

Berufliche Stationen:

- seit 1995 in der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG als Assistent des Vorstandes tätig

www.bauratgeber-deutschland.de: Herr Foede, wir treffen uns zum Immobiliengespräch im Zentrum Leipzigs. Wunderbar restaurierte Häuser stehen hier neben Baulücken, die Stadt ist in Bewegung. Wie schätzen Sie den Haus- und Wohnungsmarkt in unserer Stadt ein?

Steffen Foede: In Leipzig haben wir sicher zur Freude der Interessenten einen sehr mieterfreundlichen Markt. Trotzdem ergeben sich Tendenzen, dass in manchen Gebieten die Nachfrage anzieht und damit das Preisniveau entsprechend steigt, dieses zur Freude der dort vertretenen Wohnungsunternehmen.

www.bauratgeber-deutschland.de: Sie arbeiten nun schon fast 16 Jahre für die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG und seit 15 Jahren in unterschiedlichen Fachausschüssen des VSWG. Wie hat sich der Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht im Laufe dieser Zeit verändert?

Steffen Foede: Der Immobilienmarkt ist bunter, aber auch härter geworden. Hier hat es in den letzten Jahren deutliche Entwicklungen gegeben, welche uns sicher im Hinblick auf die demographischen Prognosen oder die Energiepolitik auch zukünftig noch interessante und anspruchsvolle Aufgabenstellungen bieten werden. Wenn ich speziell an das Thema Marketing denke, muss ich feststellen, dass das bewusste Marketing sich in der Wohnungswirtschaft eigentlich erst in den letzten 15 Jahren entwickelt hat.

Heute ist aus meiner Sicht die Zusammenarbeit in den verschiedenen Ebenen und die gemeinsame Suche nach effizienten Lösungen eine wichtigere Aufgabe. Ich denke dabei auch an solche Projekte wie „Alter leben“, ein Projekt des VSWG e. V., welches vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Bei diesem Modellvorhaben wird unter Mitwirkung von Wissenschaftlern und Technikern erprobt, wie eine „mitalternde“ Wohnung das selbstbestimmte Leben von Menschen mit zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen (u.a. physischer und psychischer Art) unterstützen kann. Auch die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

ist seit November 2010 Transferpartner in diesem Projekt und richtet eine Musterwohnung unter Beachtung regionaler Gegebenheiten in Leipzig ein. Im Herbst dieses Jahres soll die Wohnung übergeben werden.

Aber auch die Zusammenarbeit von Leipziger Wohnungsgenossenschaften sehe ich unter diesem Aspekt. Die in der Plattform „Wohnen bei uns“ zusammengeschlossenen Wohnungsgenossenschaften sind der größte unabhängige Wohnraumanbieter in Leipzig. Dazu gehören die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sowie die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA). Sie verfügen zusammen über einen Bestand von 31.000 Wohnungen und bieten 50.000 Menschen ein Zuhause. Ziel ist es, Aktivitäten im Sinne der Mitglieder der einzelnen Genossenschaften zu bündeln.

www.bauratgeber-deutschland.de: Genosschafter sind auch Wohneigentümer. Ihr Verband bemüht sich immer wieder darum, den Gedanken des Wohneigentums in das Bewusstsein der Menschen zu transportieren. Hilft Ihnen das erfolgreich auf dem Markt für Wohneigentum der Region Leipzig zu agieren?

Steffen Foede: Im Grundsatz ist eine Genossenschaft ein freiwilliger Zusammenschluss von Menschen zu einem gemeinsamen Unternehmen. Das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens basiert dabei grundlegend auf Gemeinschaftseigentum, das nachhaltig und generationsübergreifend bewirtschaftet wird. Durch die demokratische Struktur haben alle Mitglieder entscheidenden Einfluss auf die Unternehmenspolitik.

Neben den Vorteilen, die diese Eigentümerrolle jedem Einzelnen bringt, bieten Wohnungsgenossenschaften über ihr Kerngeschäft hinaus, aber noch wesentlich mehr. Ihr Angebot umfasst zahlreiche Dienstleistungen rund um die Immobilie, wie Betreutes Wohnen für ältere Bewohner, Nachbarschaftstreffs, Einkaufshilfen uvm. Gegenüber anderen Wohnungsunternehmen bieten wir damit ein Vielfaches an Möglichkeiten. Dies können wir marketingtechnisch natürlich für unser Vermietungsgeschäft nutzen und wir stellen fest, dass sich heute immer mehr Menschen für das Wohnen in einer Genossenschaft entscheiden.

Stadtentwicklung KONZEPTE



Sachsen braucht erfolgreiche Stadtentwicklungskonzepte



www.bauratgeber-deutschland.de: Der VSWG sieht es ebenso als seine Aufgabe, die Interessen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften politisch zu vertreten und regional stark aufzustellen. Welche Schwerpunkte setzt der Verband dabei im Blick auf den Immobilien- und Wohnungsmarkt?

Steffen Foede: Die in Zukunft auf uns zukommenden Herausforderungen, dazu zählen u. a. der demografische Wandel und der Klimaschutz, betreffen die Wohnungswirtschaft natürlich im besonderen Maße. Auch in Sachsen sehen wir uns mit einem erheblichen Bevölkerungsrückgang konfrontiert, der nur durch erfolgreiche Stadtentwicklungskonzepte bewältigt werden kann. Hier bedarf es einer besonderen Zusammenarbeit mit den politischen Entscheidungsträgern, um vor allem für uns praktikable und ökonomisch vertretbare Konzepte zu entwickeln. Im Rahmen dessen beschäftigt uns derzeit die Kürzung der Städtebauförderung (Bundeshaushalt 2011: 455 Mio. Euro, dies entspricht einer Kürzung von 155 Mio. Euro) und die noch immer ungeklärte Frage der Altschuldenentlastung für alle am Stadtbau beteiligten Unternehmen. Diese beiden tragenden Säulen haben den Stadtbau Ost, auch hier in Leipzig, in den letzten Jahren so erfolgreich werden lassen. Stehen die Mittel hinter dem Bedarf an Investitionen zurück und bleiben die Eigentümer auf den Altschulden zukünftig sitzen, wird dies das bisher Erreichte bedrohen. Auch die Anforderungen an das energetische Sanieren stehen in

keiner Relation zu den gesetzten Zielvorgaben des Bundes. Bis 2050 soll der Gebäudebestand so modernisiert werden, dass der CO₂-Ausstoß um 80 Prozent gesenkt wird. Mit den bereitgestellten Mitteln ist dies kaum zu erreichen. Klimaschutz muss auch bezahlbar bleiben, zumal viel nicht immer viel hilft und die Energiebilanz der sächsischen Wohnungsgenossenschaften schon jetzt Spitze ist.

www.bauratgeber-deutschland.de: Der VSWG ist ideeller Träger und Partner der Leipziger Messe. Ebenso wie unser Internetportal schätzen Sie die Entwicklung der Leipziger Immobilienmesse als zukunftsorientiert und erfolgreich ein?

Steffen Foede: Die IMMOBILIEN-Messe Leipzig bietet dem Verband die ideale Plattform, für uns wichtige Themen zu platzieren und unter Fachkollegen, aber auch einer breiteren Öffentlichkeit zu kommunizieren. Sicher ist es möglich, sehr viele Fakten und Angebote über die virtuellen Kanäle zu verteilen, jedoch benötigen die Menschen nach wie vor die Möglichkeit, direkt miteinander zu kommunizieren. Hier sollte auch der Ansatz für eine solche Veranstaltung wie die IMMOBILIEN-Messe Leipzig liegen. Durch ein breit gefächertes Vortragsprogramm ist dieses aus meiner Sicht erfüllt. Natürlich muss sich nach dieser Neuauflage die IMMOBILIEN-Messe Leipzig am Markt etablieren. Aber Leipzig ist ein traditioneller Messestandort und das spricht für eine solche Messe in Leipzig. Für die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sehen wir die Möglichkeit,

unsere Leistungsfähigkeit in der Region und natürlich unsere Projekte den Interessenten vorzustellen. Besonders legen wir Wert darauf, dass unsere Praktikanten der Berufsakademie und Auszubildende die Messe als „Ausbildungsabschnitt“ wahrnehmen und einerseits die Genossenschaft präsentieren, andererseits das gebotene Wissen aufnehmen.

www.bauratgeber-deutschland.de: Die Kooperation mit der Leipziger Messe hat eine lange Tradition. Können Sie Unternehmen, die noch nicht an dieser sächsischen Leitmesse teilgenommen haben, eine Empfehlung für eine Beteiligung aussprechen und kurz die Vorzüge dieser Veranstaltung skizzieren?

Steffen Foede: Warum diese Messe für Leipzig wie für die Aussteller wichtig ist, erwähnte ich schon. Auf der Messe kann sich die UNITAS eG mit ihrem gesamten Spektrum präsentieren und so natürlich Vorteile für das eigene Vermietungsgeschäft wahrnehmen. Dadurch können wir dem Endverbraucher, aber auch dem Business-Bereich, eine breite Angebotspalette präsentieren und uns so am Markt positionieren.

www.bauratgeber-deutschland.de: Wie schätzen Sie das Umland von Leipzig

als Immobilienstandort ein? Derzeit konzentriert sich ein großer Teil des Baugeschehens ja auf die Innenstadt.

Steffen Foede: In der Tat. Auch das sächsische Innenministerium hat diesen Kurs im letzten Jahr eingeschlagen. Die Innenstädte sollen attraktiver werden, um die Bevölkerung im Stadtkern zu konzentrieren und dem Bevölkerungsrückgang so entgegenzuwirken. Im Grunde heißt dieser Kurs aber, dass vor allem die Plattenbauten an den Stadträndern von diesen Plänen betroffen sein werden. Doch gerade dieser Bestand wird auch in den nächsten Jahren wichtig sein. In Zeiten gebrochener Erwerbsbiografien wird günstiger Wohnraum auch weiterhin benötigt. Zudem gibt es in diesen Stadtteilen eine gut ausgebaute Infrastruktur, Ärzte, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, alles ist in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch der Wohnstandard wurde in den letzten Jahren durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erhöht. Dies sind nur einige Gründe, warum auch die Mieter weiterhin in ihrem vertrauten Umfeld leben möchten.

www.bauratgeber-deutschland.de: Welche Vorteile haben Genossenschaftsmitglieder gegenüber anderen Mietern, wenn sie zum Beispiel bei der UNITAS oder einem anderen Mitglied des VSWG einen Vertrag abschließen?

Steffen Foede: Wie schon erwähnt, sind unsere Mieter gleichzeitig auch Miteigentümer. Durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb soll die Wohnversorgung der Genossenschaftsmitglieder technisch, rechtlich und wirtschaftlich ermöglicht und verbessert werden. Dabei stehen die

menschlichen und sozialen Werte, die über das reine Wohnen hinausgehen, im Mittelpunkt. Darüber hinaus haben unsere Mitglieder Mitspracherecht, z.B. bei geplanten Sanierungsvorhaben und der Überschussverwendung sowie ein Dauerwohnrecht. Anders als reine Wirtschaftsbetriebe zeichnet das Genossenschaftsleben Begriffe wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Gleichheit sowie Solidarität aus. Gewissermaßen sind Mitglieder in einer Wohnungsgenossenschaft „Mieter im eigenen Haus“. Wesentliche Gründe also, sich für eine Genossenschaftswohnung zu entscheiden.

www.bauratgeber-deutschland.de: Herr Foede, Sie sind Leipziger mit Leib und Seele und kennen die Stadt. Wo sehen Sie das größte Entwicklungspotential im Wohnungs- und Immobilienbereich?

Steffen Foede: Auch wenn ich seit einigen Jahren nicht mehr direkt in Leipzig lebe, fühle ich mich nach wie vor als Leipziger und wünsche mir eine gesund wachsende Stadt mit einer geringen Arbeitslosenquote, ausgezeichneten Bildungsmöglichkeiten, attraktiven Kultur- und Sportangeboten. Leider kann ich Ihnen keine Geheimtipps zu den Entwicklungspotentialen einzelner Stadtteile von Leipzig geben. Leipzig wird auch durch die Marktteilnehmer geprägt und diese entwickeln das Bild unserer Stadt mit. Natürlich sind der Leipziger Süden, wie auch Gohlis und neuerdings auch Plagwitz interessante Stadtteile. Ich würde mir wünschen, dass der Leipziger Osten ein wenig mehr in das Rampenlicht rücken würde.

Wir danken Ihnen für dieses angenehme Gespräch!

Fakten · Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e.V.

- gesetzlicher Prüfungs- und Interessenverband sächsischer Wohnungsgenossenschaften, damit größter deutscher Verband für Wohnungsgenossenschaften
- 235 Mitglieder, 24 Gastmitglieder
- bewirtschaftet werden 289.022 Wohnungen, damit 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Sachsen
- 530.000 Menschen wohnen in Sachsen in einer Genossenschaftswohnung

www.vswg.de

