

Bauherrin mit sozialer Verantwortung

Die Lüwobau wird 100 Jahre alt. Die Chefin wirft einen Blick in die Geschichte und nach vorn

VON ANTJE SCHÄFER

Lüneburg. Die Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft (Lüwobau) wird 100 Jahre alt und blickt auf eine bewegte Firmengeschichte zurück. Gestern wie heute sieht sich die Gesellschaft einem Anliegen verpflichtet: der Schaffung von Wohnraum. „Das ist mehr als nur das Dach überm Kopf“, sagt Heiderose Schäfer. Mit der Geschäftsführerin der Lüwobau blickte die LZ zurück und nach vorne.

Frau Schäfer, Wohnraum ist aus Ihrer Sicht viel mehr als...?

Heiderose Schäfer: Unser Produkt hat sich gewandelt von der Wohnung zum Wohnen. Wohnraum ist viel mehr, als vier Wände, die funktionieren, als ein Dach über dem Kopf. Idealerweise ist die Wohnung ein „Zuhause“, in dem man sich wohlfühlt, sicher und geborgen; und Wohnraum darf kein Luxus sein.

Gehen wir zurück zu den Anfängen. Am 10. Februar 1922 wird die Vorgängerin der Lüwobau, die Lüneburger Volkshaus GmbH, ins Handelsregister eingetragen. Was waren die Hauptziele?

Das war sehr vorausschauend – aber auch ein bisschen so wie heute: Erwerb von Grundstücken im Interesse der Wohlfahrt sowie der Bau von Wohnungen für Arbeiter. Außerdem entstand das „Volkshaus“ an der Schröderstraße als Anlauf- und Versammlungsstätte für die politischen und kulturellen Aktivitäten der Gewerkschaften und Arbeiterschaft. Modellprojekt waren in den 1920ern Meinekenhop und die Bebauung des Mittelfelds.

Wie viele Wohneinheiten entstanden damals, und was war das Besondere?

Bis 1930 sind 317 Wohnungen entstanden. 1926 waren die ersten Objekte in Meinekenhop fertig, bis 1930 wurden weitere Häuser auf der Höhe, an der Ringstraße und am Schildsteinweg gebaut. Von den damals errichteten Objekten befinden sich heute noch 221 Wohnungen im Eigentum der Lüwobau. Bei Meinekenhop ließ sich der damalige Stadtbaurat von der Gartenstadtbewegung inspirieren: Wohnen auf großen Grundstücken mit dem Ziel, die Eigenversorgung mit Gemüse und Obst sicherzustellen.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurde das Ende der Volkshaus GmbH – auch mit Zwangsenteignung – eingeläutet, denn die 50 Gesellschafter stammten aus der Arbeiterbewegung. Der Name verschwand, die Gemeinnützige Lüneburger Wohnungsbau-Gesellschaft mbH wurde 1941 gegründet. Gab es in jüngerer Zeit mal Überlegungen zu einer Namensänderung?

Nein, wir haben in den letzten Jahrzehnten die Lüwobau als Marke etabliert, da wäre es unklug, den Namen zu ändern. Wir haben seit einigen Jahren ein neues Logo, demnächst eine neue Homepage, auch unser



Lüwobau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfer und Henning Müller-Rost, Prokurist und Leiter Technik, vor dem Torhaus zum Meinekenhop. Foto: t&w

Mietermagazin erscheint mit der nächsten Ausgabe „im neuen Glanz“.

Lüneburg nach dem Krieg: Es fehlten mindestens 5000 Wohnungen. Die Lüwobau baute an vielen Ecken der Stadt. Wie viele Wohnungen entstanden allein bis 1970?

Die Lüwobau hat heute 1274 Wohnungen im Bestand, die im Zeitraum 1950 bis 1970 errichtet wurden. In fast allen Stadtteilen Lüneburgs wurde gebaut, angefangen am Hasenburger Berg, danach im Roten Feld, Am Schützenplatz, in Neu-Hagen, am Bockelsberg und im Mittelfeld.

1989 verlor die Gesellschaft aufgrund rechtlicher Vorgaben die Gemeinnützigkeit, damit auch Steuervorteile. Hauptigentümerin blieb weiter die Stadt. Was hat dafür gesprochen?

Die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen wurde in ganz Deutschland aufgehoben. Die Wohnungsnot schien überwunden, da sah man keine Notwendigkeit, die Wohnungsunternehmen weiter steuerlich zu fördern. Durch die Gemeinnützigkeit waren die Ausschüttungen an die Gesellschafter begrenzt, auch das Betätigungsfeld des Unternehmens war eingeschränkt. Schon damals haben die Gesellschafter die neue Chance erkannt und Lüwobau als Vorreiter und Stadtentwickler genutzt. Die Geschichte der Lüwobau zeigt, wie wichtig und richtig die Mehrheitsbeteiligung an einem kommunalen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Daseinsvorsorge ist. Das hat schon Ernst Braune in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts erkannt.

Die Lüwobau ist nicht nur Motor für die Schaffung von sozialem Wohnraum, sie ist auch Partner fürs Sanieren. Wo sind

die Schwerpunkte in den vergangenen Jahren und künftig zu sehen?

Bei den Schwerpunkten der Bau-tätigkeit gibt es Wellenbewegungen – je nachdem, was politisch auf der Agenda steht und wie sich Fördermittelkullissen entwickeln. Ab 2008 haben wir über 30 Millionen Euro in die energetische Modernisierung der Bestände investiert und sparen 1600 Tonnen CO₂ pro Jahr. Wir hoffen auf eine verbesserte Förderung durch die Bundesregierung für die Zukunft. Wichtig wird dabei, den Klimaschutz mit dem bezahlbaren Mieten zu verbinden. Bei allen notwendigen Investitionen zur Klimaneutralität tragen wir als kommunales Unternehmen Verantwortung für vertragliche Mieten und Nebenkosten; andererseits muss auch die Lüwobau wirtschaftlich handeln. Ab 2014 dann ist wieder der Neubau von geförderten Wohnungen in den Vordergrund getreten, hier haben wir seitdem rund fast 47 Millionen Euro investiert.

Vor 20 Jahren übernahm mit Ihnen erstmals eine Frau die Position der Geschäftsführung, in jener Zeit war das ein Novum in einer ansonsten männerdominierten Branche. War es manchmal schwierig?

Meines Erachtens geht es nicht darum, ob eine Frau oder ein Mann an der Spitze eines Unternehmens steht. Wichtig ist die Leidenschaft für die Aufgabe und das Bewusstsein, dass es kein Spaziergang wird. Es ist in einem kommunalen Unternehmen immer ein Spagat zwischen sozialer Verantwortung für die Bürger dieser Stadt und Gewinnmaximierung zum Wohle des Unternehmens und der Gesellschafter. Es ist ein buntes Strauß an Verantwortung, und man muss die Menschen lieben. Wenn man sich für eine Lei-

denschaft für ihre Aufgaben in verantwortungsvollen Positionen.

Dank Ihres Engagements wurden 2003 auch Pflöcke eingeschlagen für das wichtige Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“, aus einem Workshop ging der Verein „Mehr Leben – Wohnprojekte“ hervor. Warum war Ihnen das so wichtig?

Wir können nicht alles selber machen, aber bei Lösungen unterstützen, das ist auch die Aufgabe eines kommunalen Unternehmens. Gemeinschaftliche Wohnformen beeinflussen ihre Nachbarschaft positiv, Menschen, die in Gemeinschaft leben, sind glücklicher und gesünder. Gute Gründe das zu fördern – oder? Ich wollte für Lüneburg sehr früh eine Plattform für Menschen initiieren, die gemeinschaftlich wohnen wollen. Es gibt viele unterschiedliche Lebenspläne und Ideen, dafür sollte es eine Anlaufstelle geben – auch damit bleibt Lüneburg eine lebendige, lebenswerte Stadt.

2006 zog sich der Bund aus der Wohnungsbauförderung zurück, etliche Kommunen verkauften ihre Wohnungsbaugesellschaften, Lüneburgs Verwaltung und Teile der Politik standen zur Lüwobau...

An erster Stelle sei hier das Verdienst von Ulrich Mäde genannt. Er hat früh erkannt, dass die Lüwobau viel mehr wert ist, als eine Haushaltskonsolidierung. Er hat uns vor dem Verkauf geschützt, aber auch Entwicklung gefördert. Dieses Unternehmen hat vor allem auch in Not-

situationen für seine Stadt immer ergebnisorientiert und pragmatisch Lösungen entwickelt. Dabei muss es betriebswirtschaftlich orientiert arbeiten, um kein „Zuschussgeschäft“ für die Gesellschafter zu werden. Die Renditevorgaben liegen weit unter denen bei Privatinvestoren üblichen Gewinnmargen. Die Lüwobau bietet der Stadt Lüneburg und ihren Bürgern mit ihren vielfältigen Aktivitäten viel mehr als günstigen Wohnraum. Man spricht heute von der Stadtrendite, die schwer zu berechnen ist, denn wie wollen Sie den Frieden in den Wohnquartieren, den fairen Umgang mit den Mietern, die Lobbyarbeit für niedrige Betriebskosten oder die Förderung des heimischen Handwerks und Sicherung der Arbeitsplätze betriebswirtschaftlich in Zahlen fassen und bewerten?

Als Baumeisterin fürs Soziale sind Sie für das Wohnungsbauprogramm 2021 im Einsatz...

Bisher haben wir 281 Wohnungen fertiggestellt, davon 234 im geförderten Segment für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Das sind Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft. Ich möchte aber auch daran erinnern, dass die Lüwobau in den Jahren 2015 und 2016, als Millionen Flüchtlinge aus verschiedenen Krisengebieten nach Europa kamen, in enger Absprache mit der Stadt in kürzester Zeit Unterkünfte für Hunderte Schutzsuchende geschaffen hat. Wir sind da, wenn wir gebraucht werden. Wir finden Wege und suchen nicht Gründe, warum was nicht geht.

DIE LÜWOBAU

In Zahlen

Die Gesellschaft hat rund 2400 Wohnungen im Bestand. Sie hat mehr als 30 Mitarbeiter, darunter drei Azubis und 5 Regemitarbeiter. Ihre Geschichte

wird demnächst auch im Rahmen einer Ausstellung im Museum präsentiert. Eine digitale Festschrift wird auf der neuen Homepage veröffentlicht.