„Ein starkes Stück Bonn“

VEBOWAG

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir freuen uns, Ihnen mit dieser Broschüre ein umfassendes Bild „Ihres" kommunalen Wohnungsunternehmens präsentieren zu können. Seit 60 Jahren versorgt die VEBOWAG die Bürgerinnen und Bürger Bonns mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum – eine verantwortungsvolle Aufgabe, die auch und im besonderen Maße im sozialen Bereich Erfahrung und Kompetenz erfordert.

Unsere Stadt ist ein beliebter Wohnort. Diesen Ruf hat sich Bonn verdient, denn es liegt nicht nur in traumhaft schöner Landschaft, sondern hier leben Bevölkerungsschichten aller Art sozialverträglich miteinander. Bonn ist eine vitale Stadt, in der es sich zu leben lohnt – und in der man es sich leisten kann, zu leben. Beides sind auch Verdienste der VEBOWAG.

Die VEBOWAG ist kein Unternehmen wie jedes andere. Sie ist zum einen erfolgreiches Instrument städtischer Wohnungspolitik, zum anderen ist sie Seismograf für soziale Entwicklungen und gesellschaftlicher Stabilisator in einem. Dank ihrer fünf Kundencenter ist die VEBOWAG vor Ort fest verankert. Mit ihrer engagierten Mieterbetreuung sorgt sie für intakte Nachbarschaften und trägt mit ihrem sozialen Management zum Erhalt von Lebensqualität und Zufriedenheit in den einzelnen Bezirken und damit in der gesamten Stadt bei. Nicht nur die Mieter profitieren von dieser Stadtrendite. Für die Stadt Bonn sind stabile und sozial ausgewogene Verhältnisse in den Stadtteilen unverzichtbare Elemente für die Zukunft.

Uns ist wichtig, diese Zukunft mitzugestalten. Deshalb investieren wir weiterhin für unsere Mieter und bleiben jederzeit ansprechbar – mit unserem sozialen Engagement, unserem betriebswirtschaftlichen Know-how und unserer lokalen Kompetenz.

Ihr Dr. Michael Kleine-Hartlage

Jürgen Nimptsch
Oberbürgermeister der Stadt Bonn

Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Bonn

Als Oberbürgermeister bin ich stolz auf eine nunmehr sechs Jahrzehnte währende Partnerschaft für Wohn- und Lebensräume in Bonn.

Bereits 1950 begründete sich in Bonn eine gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft. Die heutige VEBOWAG entstand durch den Zusammenschluss mit Gesellschaften in Beuel und Bad Godesberg im Jahre 1970. Die Angebote der VEBOWAG sind vielfältig und reichen weit über den klassischen „sozialen Wohnungsbau“ hinaus. Es geht um die Menschen – vor allem um die Bonnerinnen und Bonner, die aufgrund von Alter, Herkunft, finanzieller Situation, Krankheit oder familiärer Belastung sozial am Rande stehen. Für diese Menschen bietet die VEBOWAG nicht nur bezahlbaren Wohnraum in einem lebenswerten Umfeld, sondern auch vielfältige Beratungs- und Eingliederungshilfen. Auch aus diesem Grund hat die Stadt Bonn ihr Engagement in der VEBOWAG kontinuierlich ausgebaut und hält derzeit 93 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Auch im Umwelt- und Klimaschutz gehört die VEBOWAG mit ihren großen Wohnungsbeständen zu den wichtigen Akteuren in unserer Stadt. Bereits Ende der 90er-Jahre wurde unter VEBOWAG-Regie ein Blockheizkraftwerk gebaut, das heute die Dransdorfer Siedlung mit Wärme und Strom versorgt. Außerdem wurde in den letzten Jahren in vielen Anlagen energetisch saniert, zum Beispiel durch den Einbau einer Holzpellets-Heizung oder durch bessere Wärmedämmung. Als Oberbürgermeister möchte ich die Verantwortlichen darin bestärken, auch weiterhin mit mutigen Entscheidungen für Klimaschutz voranzugehen.

„Ein starkes Stück Bonn“ hat die VEBOWAG ihre Broschüre übertitelt. Das ist gut und richtig. Denn das, was Bonn so stark macht, sind die Menschen: die Bonnerinnen und Bonner. Und ich freue mich, dass wir gemeinsam auch weiterhin daran arbeiten werden, dass Bonn ein Ort ist, an dem die Menschen gerne arbeiten, leben und sich wohlfühlen!

Grußwort des Vorsitzenden des Aufsichtsrats

Dr. Klaus Peter Gilles
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Immobilienwirtschaft unterliegt einem stetigen Wandel. Fast nichts ist mehr wie vor 60 Jahren, als Bonner Handwerker nach der Ernennung Bonns zur Bundeshauptstadt am erwarteten Bauboom für Ministerien und Botschaften teilhaben wollten und die Gemeinnützige Bonner Wohnungsaktiengesellschaft GEBOWAG gründeten. Damals übernahm die Stadt Bonn an der neuen Gesellschaft einen Anteil von 55 Prozent. Heute sind es 93 Prozent und das hat seinen guten Grund.

Vielleicht ist es ihre jahrzehntelange Erfahrung, vielleicht ihr umsichtiges Management, ganz sicher spielt auch ihre stabile Mieterstruktur eine Rolle – fest steht auf jeden Fall, dass die VEBOWAG seit Jahrzehnten eine für die regionale Wirtschaft stabilisierende Größe darstellt. Sie generiert eine zusätzliche Bruttowertschöpfung, die nachweislich positive Folgeeffekte in zahlreichen Segmenten unserer regionalen Wirtschaft erzielt. Hinzu kommt: Als größter Anbieter von öffentlich geförderten Mietwohnungen leistet die VEBOWAG einen erheblichen Beitrag zum Gemeinwohl innerhalb Bonns.

Die VEBOWAG hat sich über die verschiedenen gesellschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen der vergangenen 60 Jahre hinweg gut entwickelt. Sie hat sich nicht nur am Markt behauptet – immerhin wohnen rund 20.000 Bonner bei der VEBOWAG –, sie stößt auch immer wieder richtungweisende Projekte an, die betriebswirtschaftlich solide geplant und umgesetzt wurden und zudem hervorragend in ihr städtebauliches Umfeld integriert werden konnten. Nur ein Beispiel: die Bonn International School in Plittersdorf. Hier blieb die VEBOWAG unter dem Kostenrahmen und hielt zugleich den Zeitrahmen ein. Nicht zuletzt dieses planerische Geschick sorgt für finanziell ausgewogene Verhältnisse bei der VEBOWAG – ein für unsere Bundesstadt Bonn erheblicher Standortvorteil!

„Ein starkes Stück Bonn“

Das Tätigkeitsspektrum der Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) ist vielfältig. Als renommiertes Wohnungsbauunternehmen der Region Bonn plant, baut, vermietet und verwaltet die VEBOWAG Wohnraum jeder Art und Größe. Besonders verpflichtet fühlt sie sich jenen Menschen, die sich nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Darüber hinaus erstellt und verkauft die VEBOWAG Eigentumsmaßnahmen und fördert den Eigenerwerb von Wohnungen durch Mieter. Sie fungiert zudem als Vermieter des gehobenen Wohnungsbestands wie beispielsweise in der Amerikanischen Siedlung.

Parallel dazu bietet und vermittelt die VEBOWAG Serviceangebote, Wohnbetreuung und Wohnberatung. Erfolgreiche Großprojekte wie die Senioren-Wohnanlage „An der Wolfsburg“ (S. 16-19) oder die Umgestaltung des Wohngebiets „Pennenfeld“ zu einem Mehrgenerationen-Viertel mit der Eingliederung von Migranten und einer verstärkten Jugendhilfe (S. 12-13) belegen die weit reichenden Kompetenzen der VEBOWAG im Bereich Projektmanagement.

Wohnraum ist Lebensraum

Ein vorrangiges Ziel der VEBOWAG ist die Kundenzufriedenheit. Aufrichtigkeit und Sensibilität sind wesentliche Begleiter im täglichen Umgang miteinander. Das entstandene Vertrauen zwischen Belegschaft und Kunden sichert dauerhaft die ökonomischen Grundlagen der VEBOWAG. Die Belegschaft überzeugt durch ihr soziales, wirtschaftliches und seriöses Handeln. Gepaart mit einem intakten Wohnumfeld und einer bedarfsgerechten Infrastruktur ist so über Jahrzehnte eine starke Kundenbindung entstanden, ein Phänomen, das sich auch bei Neukunden schnell einstellt.

Der raue Wind des Wettbewerbs macht auch vor der VEBOWAG nicht halt. Gerade in diesen Zeiten kann punkten, wer sich am Markt Kompetenz und Zuverlässigkeit über Jahrzehnte erarbeitet hat. So bleibt die Ausgangsbasis der Leistungsfähigkeit der VEBOWAG die Kombination aus traditionellen Werten und zukunftsorientierten Maßstäben. Nur ein Beispiel aus dem „Portfolio der Zukunft“: Pelletsheizung, Fernwärmeheizung und Blockheizkraftwerk (S. 32).

Apropos Zukunft: Nicht nur Flexibilität und voller Arbeitseinsatz, auch eine ständige Weiterqualifizierung bilden die Grundlage teamgerechten Handelns bei der VEBOWAG. Die Zeiten ändern sich, auch und gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft. Ganz gleich ob Energie, Demografie, Finanzwesen oder Sozialstruktur – die VEBOWAG hält sich stets auf dem neuesten Stand der Entwicklungen. Priorität hat der Dienst am Kunden und der erwartet zu Recht Modernität und Kompetenz seitens seines Vermieters und Verwalters.

Einen kooperativen Stil pflegt die Belegschaft im Umgang mit den VEBOWAG-Partnern, von den beauftragten Firmen werden optimale Leistungen erwartet. Auch die ständige Kontaktpflege mit Behörden und Dienststellen sowie der kundenorientierte Einsatz autorisierter Fachfirmen dienen einem Leitgedanken: Bei der VEBOWAG steht das Wohl des Kunden im Mittelpunkt.

Kommunale Wohnungsunternehmen garantieren Stabilität, Verlässlichkeit und Ausgewogenheit

Immer wieder wird diskutiert, ob Kommunen ihr „Tafelsilber" veräußern sollten. Doch Vorsicht! Gerade wegen der Finanznot und der wirtschaftlich schwierigen Lage vor Ort brauchen Städte und Kommunen starke, verlässliche Partner wie ihre kommunalen Wohnungsunternehmen!

Das Grundgesetz verpflichtet den Staat, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Nicht zuletzt deshalb zählt seit jeher die Wohnraumversorgung zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten. Daneben gibt es die Förderung mittlerer Einkommensschichten. Zu ihnen zählen junge Familien. Sie zu fördern, ist eine lohnende Investition, gilt es doch, den Abwanderungstrend in das Umland aufzuhalten und damit die Qualität der Städte zu sichern. Eine ausgeglichene Sozialstruktur ist die Voraussetzung für vitale Städte – und um genau die geht es, wenn von Standortsicherung die Rede ist!

Längst ist es kein Geheimnis mehr: Friedliches Zusammenleben und lebenswerte Städte existieren nur dort, wo allen Bevölkerungsgruppen adäquater und den jeweiligen Ressourcen entsprechender Wohnraum angeboten wird. Im Wesentlichen ist ein ausreichendes Angebot für alle Bevölkerungsgruppen vorhanden, die Wohnungspolitik im Nachkriegsdeutschland damit eine Erfolgsgeschichte. Der Finanzstandort Deutschland ist eben auch wesentlich geprägt vom guten Wohnstandort Deutschland. Doch diese positive Bilanz ist keineswegs als Ruhekissen zu verstehen!

Die Wohnungsmärkte gleichen Seismografen der gesamtwirtschaftlichen Situation eines Landes. In Deutschland entwickeln sich die geförderten Wohnungsbaubestände rückläufig. Hält diese Entwicklung an, wird dieses Segment in 20 Jahren kaum mehr wahrnehmbar sein. Verschärft wird diese Situation durch das zunehmende Engagement privater Investoren mit hohen Rendite-Erwartungen auf den Wohnungsmärkten. Dessen ungeachtet wird es sie aber weiterhin geben, die einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalte! Für sie muss preiswerter Wohnraum erhalten und der Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gefördert werden. Auch die Mittelschicht findet in Ballungszentren wenig finanzierbaren, bezahlbaren Wohnraum. Und genau da sind kommunale Wohnungsunternehmen unverzichtbar: Wohnungsbauprogramme, die die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen abdecken, sind vielerorts mit den kommunalen Wohnungsunternehmen sehr zeitnah umsetzbar.

Über ihr Kerngeschäft – Neubau, Ausbau und Modernisierung von Wohnraum für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte – hinaus übernehmen kommunale Wohnungsunternehmen eine beeindruckende Bandbreite von Aufgaben: Dank ihrer Wohnungsbestände bieten kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Steuerungsmöglichkeiten bei der Belegung – ein Umstand, der sich besonders in Notfällen bezahlt macht.

Kommunale Wohnungsgesellschaften helfen bei der Integration von Randgruppen und entlasten die Städte und Kommunen bei sozialen Lasten wie Reintegration in die Erwerbstätigkeit und Schuldnerberatung. Mit ihrem sozialen Management tragen Wohnungsgesellschaften maßgeblich zum sozialen Frieden in den einzelnen Stadtteilen und damit in der gesamten Stadt bei. Aufgrund ihres intensiven Engagements vor Ort und ihrer lokalen Kenntnisse sind sie nicht zuletzt auch Seismografen für soziale Entwicklungen in der Stadt.

Wie werden unsere Städte in der Zukunft aussehen? Private Bauträger orientieren sich oftmals an bewährten Bauweisen, damit die Rendite sicher ist. Doch gerade die Bereitschaft, Modellprojekte zu energie- und flächensparenden Bauweisen, zur Erprobung neuer Wohnformen und neuer Technologien durchzuführen, ist ein wertvoller Beitrag zur Zukunft unserer Städte – realisierbar mit den kommunalen Wohnungsunternehmen. Sie arbeiten stetig an neuen Wohnmodellen und bereichern damit die Stadtentwicklung um wesentliche Elemente.

Bestehen etwa 15 Prozent des Wohnungsmarktes aus kommunalen Wohnungsbeständen, wirkt dies dämpfend auf das Mietpreisniveau einer Stadt. Somit ist gerade in Ballungsräumen mit großer Wohnungsnachfrage das Potenzial an finanzierbaren Wohnungen auch als weicher Standortfaktor zu sehen, handelt es sich also um Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, wenn der kommunale Wohnungsbestand erhalten bleibt.

Kommunale Wohnungsunternehmen stärken das Baugewerbe und damit die heimische Wirtschaft. Geht die Bauwirtschaft aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage zurück, engagieren sich kommunale Wohnungsunternehmen mit ihrem stetigen Handeln antizyklisch und leisten damit einen Beitrag zur Stabilisierung der heimischen Bauwirtschaft.

Zu guter Letzt ein finanzpolitischer Aspekt: Kommunale Wohnungsunternehmen werfen für die Städte Renditen in Form von Eigenkapitalverzinsung ab. Diese Eigenkapitalverzinsung kann über die Unternehmen direkt in die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik reinvestiert werden oder über Ausschüttungen bzw. Teilausschüttungen stabilisierend auf kommunale Haushalte wirken.

(von links nach rechts) Günter Saam, Norbert Krey, Beatrix Siemes, Franz Pick, Dieter Walsdorf, Franz-Josef Hühnerbach, Christine Strauß und Kristina Potz

Kundencenter Bonn/Beuel

In dem im Jahr 2005 gegründeten Kundencenter Bonn/Beuel kümmern sich acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um fast 2.800 Wohnungen in nahezu allen Ortsteilen der Stadtbezirke Bonn und Beuel. In den einladenden Räumlichkeiten in der Rheindorfer Straße treffen die Mieter mit all ihren Wünschen und Sorgen stets auf offene Ohren und erfahren schnelle und unbürokratische Hilfe.

„Das Verhältnis zu unseren Mietern ist durchweg positiv. Das zeigt meinem Team und mir, dass wir mit unserer Arbeit auf dem richtigen Weg sind. Diese Zufriedenheit unserer Kunden motiviert und beflügelt jeden Tag aufs Neue“, so Norbert Krey, Leiter des Kundencenters Bonn/Beuel.

Studie belegt: Stadtrendite – die Region profitiert von der VEBOWAG

Welche regionalökonomischen Effekte gehen von der VEBOWAG aus? Zur Beantwortung dieser Frage hat die VEBOWAG bei der „Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH – empirica“ auf Basis der Geschäftsdaten des Jahres 2008 eine Studie in Auftrag gegeben. Diese zeigt sehr deutlich, wie eine zusätzliche Bruttowertschöpfung in einem Betrieb wie der Bonner VEBOWAG zu Expansion und positiven Folgeeffekten in weiteren Wirtschaftsbereichen führt, von denen in erster Linie die Region Bonn profitiert.

Die VEBOWAG beschäftigte im Jahr 2008 in Bonn 115 Personen. Durch die Aufträge, die die VEBOWAG anderen Firmen, vorzugsweise in der Region, wie beispielsweise Baufirmen, Energiedienstleistern oder Versicherungen erteilte, wurden weitere 365 Personen beschäftigt. Da auch diese Auftragsfirmen für ihre Tätigkeit Zulieferfirmen beauftragten, wurden deutschlandweit in weiteren Zulieferfirmen noch einmal 114 Personen beschäftigt. In der Summe bewirkte die Geschäftstätigkeit der VEBOWAG also insgesamt eine Beschäftigung von 594 Personen. Von ihnen arbeiteten neben den 115 VEBOWAG-Beschäftigten noch 145 Personen bei Bonner Zulieferfirmen und 120 weitere bei Zulieferfirmen im Umland, sodass durch die VEBOWAG insgesamt 380 Arbeitnehmer in der Region Beschäftigung fanden. Die übrigen 214 Arbeitsplätze lagen außerhalb der Region. Mit anderen Worten: Jeder Arbeitsplatz bei der VEBOWAG entspricht 4,2 weiteren Arbeitsplätzen bei den Zulieferfirmen entlang der Wertschöpfungskette, davon 2,3 in der Region bzw. 1,3 in Bonn.

Die VEBOWAG generierte 2008 einen Umsatz von 43,2 Millionen Euro. Zusammen mit den Zulieferfirmen entlang der Wertschöpfungskette entstand ein Umsatz von 95,6 Millionen Euro. Mit anderen Worten: Einem zusätzlichen Umsatz der VEBOWAG von 1 Mio. Euro entspricht einem zusätzlichen Umsatz bei allen Zulieferbetrieben von insgesamt 1,2 Mio. Euro.

Die Bruttowertschöpfung der VEBOWAG betrug 17,4 Millionen Euro im Jahr 2008. Je nach Branche schafft ein Beschäftigter eine unterschiedlich hohe Wertschöpfung – bei der VEBOWAG wird eine relativ hohe Bruttowertschöpfung je Beschäftigtem (Vollzeit-, Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte) geleistet. Rechnet man die Bruttowertschöpfung aller Zulieferbetriebe in der Wertschöpfungskette noch hinzu, ergab sich für 2008 in der Summe sogar eine Bruttowertschöpfung von 42,9 Millionen Euro. Davon entstanden 64 Prozent in Bonn, 10 Prozent im Umland und 26 Prozent außerhalb der Region. Jede Million Euro Wertschöpfung bei der VEBOWAG zieht also eine zusätzliche Wertschöpfung von 1,5 Millionen Euro bei den Zulieferbetrieben entlang der Wertschöpfungskette nach sich.

Die VEBOWAG zahlte im Jahr 2008 Bruttolöhne und -gehälter in Höhe von 2,9 Millionen Euro. Rechnet man die Bruttolöhne und -gehälter hinzu, die in Verbindung mit den Aufträgen durch die VEBOWAG von den Zulieferbetrieben gezahlt wurden, ergeben sich insgesamt durch die Geschäftstätigkeit der VEBOWAG in 2008 Bruttolöhne und -gehälter in Höhe von 13,8 Millionen Euro. Diese wurden an private Haushalte gezahlt und flossen damit zu 64 Prozent in die Region bzw. zu 45 Prozent nach Bonn und führten zu entsprechend mehr Ausgaben am Wohnort.

Durch die Geschäftstätigkeit der VEBOWAG im Jahr 2008 entstanden fiskalische Effekte grob geschätzt in Höhe von 3,3 Millionen Euro – allein durch die Einkommen-, Gewerbe- und Körperschaftsteuer. Bei der Gewerbesteuer, die sich am ehesten regional zuordnen lässt, fielen dabei schätzungsweise (inklusive aller Zulieferbetriebe) anteilig etwa 1,5 Millionen Euro in Bonn an. Würde die VEBOWAG mehr Unternehmen außerhalb der Region beauftragen, würden sich die Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Bonn je nach Lage der Unternehmen überschlägig auf 0,9 bis 1,2 Millionen Euro reduzieren.

VEBOWAG in Zahlen

Die VEBOWAG hat in der Bundesstadt Bonn insgesamt ca. 18.000 Mieter – sie beherbergt damit über 5 Prozent der Bonner Bevölkerung.

Als größter Anbieter geförderten Wohnraums in Bonn bewirtschaftet die VEBOWAG in ca. 900 Häusern 6.100 eigene, davon 5.000 öffentlich geförderte Wohnungen, sowie 1.150 fremde Wohnungen und 70 Gewerbeeinheiten. Die von der VEBOWAG bewirtschaftete Gesamtwohnfläche beträgt etwa 411.000 Quadratmeter – oder, um es sich leichter vorstellen zu können: ungefähr 55 Fußballfelder. Derzeit befinden sich über 100 Neubau-Wohneinheiten in Planung.

Für ca. 1.100 Objekte erbringt die VEBOWAG im Immobilienmanagement ein breites Leistungsspektrum wie beispielsweise Hausgeldabrechnungen oder die kaufmännische Betreuung des gemeinschaftlichen Eigentums (WEG-Management), die Abrechnungen der Betriebskosten mit den Mietern oder die Abwicklung der Mietverhältnisse einschließlich Übergaben und Abnahmen der Wohnungen (Mietmanagement).

Der jährliche Investitionsaufwand der VEBOWAG liegt bei 12 bis 15 Millionen Euro. Davon fließen 3 bis 4 Millionen Euro, etwa 25 Prozent, in energetische Maßnahmen. Die Leerstandsquote liegt bei ca. 1,5 Prozent. Die durchschnittliche Miete beträgt pro Quadratmeter 4,58 Euro im geförderten Wohnungsbestand. Zum Vergleich: Auf dem freien Wohnungsmarkt werden bei Neuvermietungen in Bonn durchschnittlich über 7,00 Euro verlangt.

(von links nach rechts) Udo Nehrenheim, Nadine Karzmarek, Karl Ivan, Sarah Clemens, Rainer Friedrich

Kundencenter Bad Godesberg

Aus dem Kundencenter in der Maidenheadstraße werden gut 2.300 Wohneinheiten in Pennenfeld, Rüngsdorf, Mehlem, Plittersdorf, Friesdorf und Alt-Godesberg betreut. Udo Nehrenheim, Leiter des Kundencenters Bad Godesberg und sein Team schaffen es täglich, die unterschiedlichsten Interessen einer besonders heterogenen Mieterschaft erfolgreich „unter einen Hut zu bringen".

Eine besondere Expertise: Machen üblicherweise gerade Kinder einen großen Bogen um den Hausmeister, erfreut sich der hier tätige Karl Ivan gerade bei den Kleinsten größter Beliebtheit. Wo immer er auftaucht, wird er von seinen kleinen Freunden zum Mitspielen aufgefordert!

(von links nach rechts) Lutz Freitag (Vorsitzender des DESWOS Verwaltungsrats, Vorsitzender des Vorstandes und Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), Georg Potschka (Generalsekretär der DESWOS)

VEBOWAG ist Mitglied bei DESWOS

Wohnen ist ein Menschenrecht. Dieser Grundsatz prägt die Arbeit der Fachorganisation für Wohnungsbau in der Entwicklungshilfe DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.. Die DESWOS hat es sich zur Aufgabe gemacht, Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien zu leisten und damit maßgeblich ihre Existenzen zu sichern. Getragen wird der gemeinnützige und private Verein mit Sitz in Köln von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Verbänden der Wohnungswirtschaft und deren Mitgliedsunternehmen. Auch die VEBOWAG unterstützt die Arbeit der 1969 gegründeten DESWOS seit Jahrzehnten aktiv durch ihre Mitgliedschaft und Spenden.

VEBOWAG – gut für Bonn

Die Stadt Bonn braucht wie alle Kommunen verlässliche, tatkräftige Partner. Zu ihnen zählt die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG). Sie übernimmt eine Fülle von Aufgaben, die die Bundesstadt Bonn entlasten und erwirtschaftet somit eine beachtliche Stadtrendite.

Bei der Gesellschaftsgründung stand noch die Verwendung von Fördermitteln zum Bau von Wohnraum für Bedienstete im Vordergrund. Die Erweiterung des Tätigkeitsfeldes führte langfristig zu einem neuen Schwerpunkt des Unternehmens: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Heute ist die VEBOWAG mit ihrer langjährigen Erfahrung und Kompetenz in der modernen Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner in allen Fragen des Wohnens – von der Vermietung und dem Verkauf freifinanzierter Wohnungen und Häuser bis hin zum Angebot öffentlich geförderten Wohnraums.

Anbieter für jedermann

Wer in Bonn eine Wohnung oder ein Haus sucht, stößt zwangsläufig auf die VEBOWAG, denn sie ist ein stadtweit bekannter Anbieter von Wohnraum für jedermann. Sie bietet nicht nur einkommensschwachen Bevölkerungsschichten adäquaten Wohnraum an, sondern auch mittleren und höheren Einkommensschichten. Nur ein Beispiel: In der Amerikanischen Siedlung schafft die VEBOWAG eine völlig neue Wohnkultur – geräumig, komfortabel und in parkähnlicher Umgebung. In den 50er-Jahren errichtet, fanden insbesondere die Mitarbeiter der amerikanischen Botschaft mit damaligem Sitz in Bonn, hier ein neues Zuhause. Eine parkähnliche Wohnanlage entstand mit allem, was die Botschaftsangehörigen zum Leben brauchten: Komfortwohnungen, Schule, Kindergarten, Freizeitmöglichkeiten und Kirche.

Heute vermietet die VEBOWAG die 370 Wohnungen und ermöglicht in unmittelbarer Nähe zum Rhein ansprechendes Wohnen in internationalem Rahmen. Der „American Way of Life“ kommt vor allem in den großzügigen Grundrissen der Wohnungen und den weitläufigen Parkanlagen rund um die Häuser zum Ausdruck.

„Helfen statt wegsehen“ – das Motto des Vereins für Gefährdetenhilfe, Bonn. Dankbar wird die Unterstützung der VEBOWAG angenommen – hier: Übergabe der Räumlichkeiten eines Kontaktcafes in der Mainzer Straße im Januar 2010

Neben verschiedenen Einrichtungen der Vereinten Nationen sind auch das Forschungszentrum „CAESAR“ sowie die Bonn International School Anziehungspunkt im beliebten Stadtteil „Plittersdorf“ in Bonn-Bad Godesberg. Der multikulturelle Charakter ist diesem schönen Viertel erhalten geblieben – viele UNO-Angehörige, Gastforscher und Mitarbeiter internationaler Unternehmen leben jetzt hier. Aber auch Mitarbeiter der in der Nähe befindlichen Telekommunikations-Zentren und der Deutschen Welle wurden in der Amerikanischen Siedlung mit ihren Familien dank internationaler Angebote wie Kindergärten und Schulen schnell heimisch.

Sozialrendite

Das Portfolio der geleisteten sozialen Arbeiten geht weit über das in privatwirtschaftlichen Unternehmen übliche Maß hinaus. So kümmert sich die VEBOWAG nicht nur um einkommensschwache Personenkreise, sondern auch um soziale Randgruppen. Dank unterstützender Schuldnerberatung und Hilfen zum Wiedereinstieg in die Erwerbstätigkeit gelingt es dem Sozialdienst der VEBOWAG immer wieder, diese Menschen neu in die Gesellschaft zu integrieren. So wird Sozialrendite zur Stadtrendite.

Ein weiteres Stichwort: Intakte Nachbarschaften. Viele Mieter der VEBOWAG kennen sich, manche wohnen bereits seit Jahrzehnten in „ihrem“ Haus und identifizieren sich mit ihrem Viertel. Die VEBOWAG sorgt für eine stabile Mieterstruktur und pflegt einen vertrauensvollen Kontakt zu ihren Kunden. Aufgrund der über Jahrzehnte entstandenen Vertrauensbasis zwischen Mieterschaft und VEBOWAG werden soziale Probleme in den einzelnen Stadtteilen oftmals schon vor ihrer Entstehung entschärft. So fungiert die VEBOWAG wie viele andere erfolgreiche kommunale Wohnungsgesellschaften auch als Frühwarnsystem für die Kommune.

Von dieser Sozialrendite profitieren nicht nur die Mieter der VEBOWAG, sondern alle Bürgerinnen und Bürger Bonns.

VEBOWAG in allen Stadtbezirken

„Für mich und meine Schwester als Alleinerziehende sind unsere beiden Wohnungen an der Maidenheadstraße ein Glücksfall. Schule und Kindergarten sind nicht weit, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell zu erreichen. Und ganz wichtig: Die Mieten sind bezahlbar! Und wenn mal was nicht läuft, ist unser zuverlässiger Hausmeister zur Stelle.“

Deniz Kocaöz mit Cem

Selbstbestimmtes Leben im Alter Wohnanlage „An der Wolfsburg“

Auch im Alter sollten Menschen selbstständig leben können. Längst ist sich die Fachwelt einig, dass sich schwere Pflegebedürftigkeit oftmals um viele Jahre aufhalten lässt, wenn Senioren rechtzeitig unterstützende Dienstleistungen und altengerechter Wohnraum zur Verfügung stehen. Dieses Konzept hat sich auch in der Bevölkerung durchgesetzt: Mit großem Erfolg betreibt die VEBOWAG seit nunmehr 16 Jahren die Seniorenwohnanlage „An der Wolfsburg“, malerisch gelegen im rechtsrheinischen Bonn-Beuel mit Blick auf die denkmalgeschützte Wolfsburg aus dem 13. Jahrhundert.

Die VEBOWAG bietet hier 134 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen, verteilt auf sieben Wohnhäuser. Die Grundrisse wurden seniorengerecht gestaltet für Alleinstehende und Ehepaare ab dem 60. Lebensjahr.

1993 mit 80 Wohnungen erbaut, wurde die Anlage 1999 wegen der großen Nachfrage um 54 Wohnungen erweitert. Für 80 öffentlich geförderte Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Mieter der Wohnanlage schließen neben dem Mietvertrag obligatorisch einen Betreuungsvertrag ab und zahlen neben der normalen Miete für die Basis-Betreuungsleistungen eine monatliche Betreuungspauschale.

Malerisch und zentral gelegen

Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe des Rheindamms im Stadtteil Bonn-Beuel, hier liegen Naherholung und der Ortskern Schwarzrheindorf quasi „um die Ecke“. In nur fünf Minuten sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln das Zentrum von Beuel und in zehn Minuten die Bonner Innenstadt erreicht.

Den Mittelpunkt der Anlage bildet das Tenten-Haus der Begegnung, in dem sich eine gemütliche Cafeteria, der Mittagstisch, verschiedene Gruppenräume für Treffen und Veranstaltungen sowie die Mitarbeiter-Büros befinden. Derzeit umfasst das Team acht Mitarbeiter.

Leistungen verschiedenster Art

Die Wohnanlage „An der Wolfsburg“ bietet Hilfe und Unterstützung in vielfältiger Weise. Basis-Leistungen sind regelmäßige Sprechstunden des Betreuungsteams, Notrufmöglichkeit mit Gegensprechfunktion rund um die Uhr, Beratung und Koordination von Dienst- und Hilfeleistungen, Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, technische Hilfeleistungen wie Kleinreparaturen durch den Hauswart sowie die Möglichkeit zur Teilnahme an den Angeboten des Tenten-Hauses der Begegnung. Die Tenten-Stiftung unterstützt seit Bestehen der Wohnanlage 1993 in hohem finanziellen Maße einen großen Teil der Mieterinnen und Mieter.

Zu den Wahl-Leistungen zählen der Mittagstisch im Tenten-Haus der Begegnung, die Angebote der Cafeteria, ein Gästeappartement sowie ein Veranstaltungsangebot, das eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ermöglicht. Auf dem Gelände befinden sich ein Fußpflegedienst, ein Friseursalon, eine Apotheke, ein ambulanter Pflegedienst sowie eine Praxis für physikalische Therapie und Krankengymnastik.

„In der Wolfsburg ist immer was los, es wird einem viel geboten – ohne dass ein Zwang besteht. Wir leben hier total selbstständig und können doch gleichzeitig sicher sein, im Notfall gut betreut zu werden.“

Dr. Gustav-Adolf Havenstein & Erika Schmitz

Vorstand der Tenten-Stiftung (von links nach rechts): Friedrich Broß, Manfred Mörsch (Vorstandsvorsitzender), Heinz Biesenbach

Gemeinnütziger Verein – Tenten-Stiftung

Mit der VEBOWAG verbindet uns als J. Wilh. Tenten-Stiftung eine inzwischen langjährige enge und erfolgreiche Zusammenarbeit. Der Stiftungszweck der J. Wilh. Tenten-Stiftung ermöglicht es uns, besonders hilfsbedürftige Bewohner der VEBOWAG-Wohnanlage „An der Wolfsburg“ in Bonn-Beuel durch Übernahme der in der Miete enthaltenen Betreuungskosten zu unterstützen. Das öffnet das vielfältige Angebot auch für diesen Personenkreis. Mit den Betreuungskosten wird die Inanspruchnahme eines breitgefächerten Beratungs- und Betreuungsangebots für die Bewohner dieser besonders schönen Wohnanlage finanziert. Wegen dieser Förderung ist das zu der Wohnanlage gehörende Begegnungszentrum mit Küche, Restaurant sowie Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen „Tenten-Haus der Begegnung“ genannt worden. Gern ist die Stiftung auch mit Sitzungen ihrer Organe und Veranstaltungen, wie der Verleihung des Tenten-Preises, in der freundlichen Atmosphäre des Hauses „An der Wolfsburg“ zu Gast.

Wohlfühlen im Alter

Lebensqualität – auch im Alter möchte darauf niemand verzichten. Was aber, wenn die Gelenke steifer, die Bewegungen schwerfälliger, insgesamt der Puls des Alltags langsamer wird? Die Vorstellung erschrickt, sein behagliches Zuhause und damit einhergehend lieb gewonnene Angewohnheiten im Alter aufgeben zu müssen. Von einem schnellen Umzug ins Seniorenheim ist oftmals abzuraten, denn Studien belegen, dass ein möglichst langer und – soweit möglich – eigenständiger Verbleib in den angestammten vier Wänden die Vitalität fördert und das Risiko der Vergreisung erheblich minimiert. Die VEBOWAG unterstützt diesen Gedanken seit vielen Jahren.

Nicht nur in der Seniorenwohnanlage „An der Wolfsburg“ wird dank des umfassenden Betreuungsangebots den Bewohnern eine weitgehende Eigenständigkeit im Alltag ermöglicht.

Darüber hinaus sichert die VEBOWAG durch die enge Zusammenarbeit mit diversen Sozialvereinen für eine Vielzahl ihrer älteren Mieter ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen. Dabei wird vor allem die Wahrung der Privatsphäre der Betroffenen in den eigenen vier Wänden sichergestellt. Auch der Vereinsamung wird aktiv entgegengewirkt. Die über viele Jahre gewachsene Nachbarschaft in zahlreichen VEBOWAG-Häusern stellt den Kontakt zu vertrauten Menschen sicher, der gerade im Alter ungemein wichtig ist. Denn das „Schwätzchen im Treppenhaus“ hält geistig rege und fit.

Auch die Planungen zum neuen Wohngebiet Pennenfeld tragen diesen Umständen Rechnung. Hier wird neben barrierearmen Wohnungen ein Schwerpunkt auf die Errichtung von Möglichkeiten zur Pflege sozialer Kontakte gelegt. Ein Beispiel sind die geplanten Nachbarschaftstreffpunkte. Die Konzepte zum „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ oder zur „Pflegewohngruppe“, die in diesem Großprojekt umgesetzt werden, zollen gesellschaftlichen Entwicklungen Tribut und sind als überaus zukunftsweisend zu bezeichnen.

Seit jeher ist der VEBOWAG klar: Wohnen ist einer der zentralen Bausteine der Lebensqualität, gerade für ihre Mieter im Seniorenalter, denn ältere Menschen halten sich aufgrund der zunehmenden Einschränkung ihrer Beweglichkeit viel länger in ihrem Zuhause auf.

„Im Hofgarten der VEBOWAG kann ich meinen grünen Daumen so richtig ausleben! Dann und wann bringen die Nachbarn ein Pflänzchen mit oder ich habe eines übrig, das setze ich dann rein und mache bei der Gelegenheit gleich wieder ein bisschen Ordnung. Die VEBOWAG lässt mich hier seit Jahrzehnten gewähren. Als die Kinder klein waren, haben sie im Hof im Sand gebuddelt, aber jetzt ist hier seit 20 Jahren ein Ziergarten."

Edith Collin, Combahnstraße

Zum Wohle ihrer Mieter: Sozialvereine und VEBOWAG arbeiten Hand in Hand

Manchmal brauchen Mieter Hilfe und Unterstützung, die oftmals nur durch die Kooperation mit verschiedenen Institutionen möglich wird. Die VEBOWAG arbeitet zum Wohle ihrer Mieter eng mit den folgenden Sozialvereinen, Beratungsstellen und Stiftungen zusammen.

Lebenshilfe Bonn

DIAKONIE
Diakonisches Werk Bonn und Region – gemeinnützige GmbH

Bonner Verein für gemeindenahe Psychiatrie e.V

TENTEN STIFTUNG

AWO

caritas

Stadtteil VEREIN Dransdorf

VFG

DESWOS

Evangelische Jugendhilfe Godesheim

Beethovenstiftung | Bonn

LeA Lebensqualität im Alter e.V.

Bürgerstiftung Rheinviertel

„Die Sozialarbeiterin von der VEBOWAG hat uns sehr geholfen, als wir in Not waren. Sie hat uns zugehört und beraten. Dank ihrer Unterstützung konnten wir die Wohnung halten. Wir suchen wegen der Kinder bald eine größere Bleibe – aber nur bei der VEBOWAG.“

Familie Nkwetta-Julia aus der Kölnstraße

Monika Stassen und Martina Häntschel aus dem Kundencenter Dransdorf

Kundencenter Dransdorf

Die vorwiegend einkommensschwache Mieterschaft im nordwestlich gelegenen Stadtteil Bonn-Dransdorf stellt besondere Anforderungen an die hier tätigen VEBOWAG-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. „Hier in Dransdorf sind wir Vermieter und Sozialarbeiter in Personalunion“, so Monika Stassen, Leiterin des Kundencenters Dransdorf. „Das Schöne an unserer Aufgabe und unserem Job ist, dass uns unsere Mieter fast schon wie Familienmitglieder behandeln. Man wird häufig ins Vertrauen gezogen. Wenn man dann noch helfen kann, ist das schon ein tolles Gefühl!“

Das Kundencenter in Dransdorf existiert seit nunmehr zehn Jahren. Drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit ihrem Engagement und der von besonderem Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl geprägten Betreuung von über 600 Wohneinheiten zur kontinuierlichen Steigerung der Lebensqualität in Dransdorf bei.

Vier Generationen einer Familie bei der VEBOWAG

Kundenzufriedenheit – ein viel benutztes Wort, oftmals überstrapaziert und inflationär eingesetzt. Dennoch trifft es genau, worum es im Kern eines guten Geschäfts geht: Der Kunde soll zufrieden sein! Diese Zufriedenheit ist nicht „nebenher“ zu erreichen, sie ist ein hohes Gut, das sich ein Unternehmen nur durch eine dauerhaft hohe Qualität in der Betreuung seiner Kunden verdienen kann. Wenn dieser Kunde dann über einen langen Zeitraum Kunde bleibt, ist das mehr als nur eine Bestätigung, es ist eine Auszeichnung für das gesamte Team des Unternehmens.

Bei der VEBOWAG fühlen sich viele Mieter seit Jahrzehnten wohl und geben dieses „gute Gefühl“ auch an ihre Kinder weiter – das ist kein Wunschdenken, sondern Realität. Nur ein Beispiel: Familie Burdziak aus der Schneidemühler Straße in Bonn-Tannenbusch.

Ende der 50er-Jahre kamen die Eltern von Heidrun Burdziak nach Bonn und mieteten bei der VEBOWAG ihre erste Wohnung. In den 70er-Jahren wandte sich ihre erwachsene Tochter an die VEBOWAG und mietete in der gleichen Straße mit ihrem Mann eine Wohnung. Ihr Sohn Daniel wiederholte diese Vorgehensweise und wohnt heute mit Frau und Tochter im VEBOWAG-Haus nebenan. Die betagten Eltern von Heidrun Burdziak sind vor Jahren in eine VEBOWAG-Wohnung ins Erdgeschoss umgezogen, ihre Tochter lebt zwei Stockwerke darüber und sieht täglich nach ihren Eltern. Für Heidrun Burdziak ein Glücksfall: „Ganz gleich, ob wir uns nun vergrößern oder verkleinern wollten – wir bekamen die passende Wohnung angeboten. Und so können wir alle zusammen wohnen und trotzdem jeder für sich.“

Vier Generationen einer Familie leben seit Jahrzehnten in ein und derselben Straße bei ein und demselben Vermieter – mit der VEBOWAG ist das möglich.

„Meine ganze Familie wohnt bei der VEBOWAG und das seit 1958. Meine Eltern wohnen im selben Haus wie ich, mein Sohn mit Frau und Tochter hat eine schöne Wohnung mit Terrasse im Haus schräg gegenüber und meine Nichte wohnt gleich daneben. Wir fühlen uns hier einfach wohl und die VEBOWAG hatte für uns in jeder Lebensphase die richtige Wohnung."

Heidrun Burdziak aus der Schneidemühler Straße

Projektmanagement
Erfolgreiche Einzelprojekte:

Bonn International School (BIS)

Bonn hat sich nach dem Ende der Bundeshauptstadt-Ära erfolgreich ein neues Profil als Ort des internationalen Dialogs gegeben. Ein eindrucksvolles Symbol dieser Entwicklung ist die neue Bonn International School (BIS) im Bad Godesberger Ortsteil Plittersdorf. Im Februar 2006 wurde das imposante Schulgebäude fristgerecht nach nur eineinhalbjähriger Bauzeit eröffnet. Projektleiterin des Neubaus war die VEBOWAG-Tochtergesellschaft VEBOFUTUR GmbH. Bund, Land, Stadt Bonn und der Schulträger BIS hatten 14,7 Millionen Euro zur Verfügung gestellt – die VEBOFUTUR hatte das Budget um ca. 500.000 Euro unterschritten.

Schon die Adresse der BIS beeindruckt: Das 14.500 Quadratmeter große Schulgelände liegt an der Martin-Luther-King-Straße in direkter Nachbarschaft zu den Vereinten Nationen und der Amerikanischen Siedlung der VEBOWAG. Aber auch die Architektur der Schule besticht durch ihre klare, wellenförmige Struktur. Aus dem zentralen Eingangsbereich mit Mensa und Bibliothek „fließen“ drei zweigeschossige Gebäudeflügel.

Zurzeit lernen in der BIS ca. 570 Jungen und Mädchen im Alter von 3 bis 19 Jahren aus 60 Ländern. Ein Viertel der Schülerschaft stammt aus Deutschland, weitere 17 Prozent sind Amerikaner, 7 Prozent sind britischer Herkunft. Die übrigen 51 Prozent der Schüler stammen aus „aller Herren Länder“.

Die Schule ist untergliedert in Vorschule (für 3 bis 5-jährige Kinder), Grundschule (Klasse 1-5), Sekundarstufe I (Klasse 6-10) und Sekundarstufe II (Klasse 11 und 12). Unterrichtet wird in Englisch nach dem Lernprogramm der International Baccalaureate Organisation (IBO).

Als Abschluss ist das International Baccalaureate zu erreichen. Es wird in zahlreichen Ländern als Zugangsberechtigung für das Hochschulstudium anerkannt. Ein weiterer möglicher Abschluss ist das „American Highschool Diplom“ als Qualifikation für die Universitäten in den USA. Die Privatschule ist als Ergänzungsschule anerkannt und finanziert sich ausschließlich aus Schul- und Sponsorengeldern.

Kindertagesstätte St. Georg

Einst fanden an der Kreisauer Straße zahlreiche Flüchtlinge in zwei Übergangsheimen, 1957 erbaut vom „Godesberger Bauverein“, ihr erstes Zuhause in Bonn. Seit Februar 2009 toben in einem der beiden ehemaligen Aussiedlerheime 40 Kinder an fünf Tagen in der Woche durch Fuchsbau, Drachenhöhle und Rittersaal. Die gute Zusammenarbeit von VEBOWAG und „Bürgerstiftung Rheinviertel“ machte einen außergewöhnlichen Ort zur Kinderbetreuung möglich: die Kindertagesstätte St. Georg in Plittersdorf, die zur Hälfte von Unterdreijährigen besucht wird.

Das Kindergartennetzwerk der „Bürgerstiftung Rheinviertel“ umfasst mittlerweile sechs Kindergärten, von denen jeder einen anderen pädagogischen Schwerpunkt verfolgt. 2007 suchte die Stiftung nach geeigneten Räumlichkeiten für eine Kita mit künstlerisch-kreativem Schwerpunkt in Bad Godesberg – und wurde fündig bei der VEBOWAG. Sie ist Eigentümerin des Geländes an der Kreisauer Straße. Die Aussiedlerheime wurden nach 50 Jahren geschlossen, sodass die Stiftung eines der Häuser von der VEBOWAG anmieten und mit den Umbauarbeiten zeitnah starten konnte.

In der Kita St. Georg stehen neben dem künstlerisch-kreativen Schwerpunkt die christlich-religiöse Erziehung, eine enge Partnerschaft mit den Eltern und die fortlaufende Qualifizierung des pädagogischen Personals im Vordergrund. Da sie ausschließlich Ganztagesplätze anbietet, richtet sie sich besonders an berufstätige Eltern. Sie leistet damit einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Rheinviertel.

Stellungnahme von Dechant Dr. Wolfgang Picken, Vorsitzender Bürgerstiftung Rheinviertel

Zusammenarbeit zwischen VEBOWAG und Bürgerstiftung Rheinviertel

„Außergewöhnliche Projekte verlangen nach außergewöhnlichen Partnerschaften. So haben Bürgerstiftung Rheinviertel und VEBOWAG gemeinsam die Kindertagesstätte St. Georg realisiert. Entstanden ist eine Einrichtung, speziell abgestimmt auf die Unterdreijährigen mit künstlerisch-kreativem Schwerpunkt, die modernsten pädagogischen Erkenntnissen entspricht, die fachliche Beachtung findet und bei Kindern und Eltern Begeisterung auslöst. Das pädagogische Konzept, die Ausstattung der Räume sowie die bauliche Struktur und Entwicklung des Hauses sind vorbildlich aufeinander abgestimmt. Die VEBOWAG hat sich mit Kreativität an jedem Planungsschritt beteiligt und großzügig in die Realisierung des Projektes investiert. So macht Zusammenarbeit Spaß und es kann Innovatives zum Nutzen des Sozialwesens entstehen.“

Stadtentwicklung Florentiusgraben

Der Florentiusgraben ist heute eine der schönsten Straßen Bonns, viele Häuserfassaden sind in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Bonn aufgeführt. Das war nicht immer so: Die Schäden des Zweiten Weltkriegs prägten den Florentiusgraben bis 1983; damals lebten nur noch knapp 40 Menschen in den Ruinen einer ehemaligen Kleingewerbeansiedlung im Bonner Stadtgraben. Unter der Bauleitung der VEBOWAG entstand der „neue" Florentiusgraben. Die Sanierungsarbeiten zählten bis dato zu den beispielhaftesten in Bonn, insbesondere weil versucht wurde, die alte Bausubstanz weitgehend zu erhalten und den Häusern ihr ursprüngliches Erscheinungsbild zurückzugeben. Besonderer Wert wurde dabei auf die Restaurierung der historischen Stuckdecken, Türen, Fußleisten und Treppenhäuser gelegt.

Damals wurden 48 öffentlich geförderte und vier freifinanzierte Mietwohnungen geschaffen, wobei den Belangen des Denkmalschutzes in vorbildlicher Weise Rechnung getragen wurde. Im Rahmen des alljährlichen Bonner Fassadenwettbewerbs wurde die VEBOWAG 1998 für ihr Engagement ausgezeichnet.

An den Aufräumungs- und Wiederherstellungsarbeiten beteiligten sich auch einige Mieter. Es entstanden zudem zwei stilgerechte Neubauten, die die vorhandenen Baulücken schlossen. Abgerundet wurde die Sanierung mit dem Bau einer Tiefgarage mit 38 Einstellplätzen.

1984 waren planungsgerecht alle Wohnungen bezugsfertig. Den Mietern konnte vom Ein-Zimmer-Apartment bis zur Vier-Zimmer-Wohnung alles angeboten werden. Um das gelungene Gesamtbild zu ergänzen, gestaltete die Stadt Bonn die Straßenflächen neu und restaurierte die alte Bastionsmauer aus dem 17. Jahrhundert. Stilvolles Wohnen im Zentrum, mit viel Grün und zu bezahlbaren Mieten – das ist heute der Florentiusgraben.

„14 Jahre lang habe ich mitten im Herzen Bonns gewohnt. Der Florentiusgraben bietet neben tollen Szenecafés und Kneipen auch perfekte Einkaufsmöglichkeiten – insgesamt eine unschlagbare Lage. Und nette Nachbarn hatte ich auch!“

Andreas Remmen

Quartiersmanagement im Wandel der Zeit – Dransdorf

Vor weniger als zwei Jahrzehnten noch hatte Dransdorf den Beinamen „Klein Chicago". Die Hochhaus-Architektur aus den 60er-Jahren – praktisch, funktionell und günstig – hatte den ehemals dörflich geprägten Charakter des Stadtteils im Nordwesten Bonns ungünstig beeinflusst. Dank des erfolgreichen Quartiersmanagements der VEBOWAG und umfassender baulicher Veränderungen ist Dransdorf heute wieder ein lebendiger und lebenswerter Teil Bonns.

1.300 Menschen leben heute in der Dransdorfer Siedlung der VEBOWAG, viele von ihnen sind hier aufgewachsen. Dransdorf ist ein junger Stadtteil: Viele Familien haben mehr als zwei Kinder. Aber auch zahlreiche ältere Menschen sind in der Lenau-, Hölderlin- oder Mörikestraße zuhause. Dass so viele verschiedene Altersgruppen und Nationalitäten friedlich miteinander leben, war bis vor 15 Jahren noch nicht abzusehen. Dransdorf hat bewegte Zeiten hinter sich. In den 70er-Jahren entwickelte sich die anfänglich noch intakte Bewohnerstruktur der Hochhaus-Siedlung negativ, Vandalismus und Isolation machten sie zum sozialen Brennpunkt und zogen einen Imageverlust des gesamten Stadtteils nach sich.

Die „Rettung" der Dransdorfer Siedlung begann Mitte der 90er-Jahre. Basierend auf dem Konzept der VEBOWAG und der Wohnbundberatung NRW zur nachhaltigen Umgestaltung des Stadtteils nahm das Land NRW Dransdorf in das Programm „Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf" auf. In den Folgejahren wurden ein Hochhaus abgerissen und 100 Neubauwohnungen mit einer wesentlich freundlicheren Architektur erstellt, Spielplätze und Einrichtungen zur Kinderbetreuung gebaut.

Doch bauliche Maßnahmen allein genügen nicht, um ein problematisches Wohnviertel in einen friedlichen Lebensraum zu verwandeln. Der 1997 gegründete Stadtteilverein Dransdorf mit derzeit zwölf Mitarbeitern bietet zahlreiche Angebote zur Freizeitgestaltung und zur beruflichen Qualifizierung, ermöglicht Schulungen am Computer und Sprachkurse, gewährt regelmäßig Lebens- und Sozialberatung. Ein Stadtteil-Laden und ein Café dienen der wohnungsnahen Versorgung, als Veranstaltungsraum und zur nachbarschaftlichen Kontaktpflege. Die vor Ort angesiedelte Außenstelle der VEBOWAG ermöglicht den direkten und unkomplizierten Kontakt zu den Mietern.

All diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass Dransdorf wieder zu dem wurde, was es einmal war: Ein historischer Stadtteil Bonns in naturnaher Umgebung mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, in dem es sich gut leben lässt.

„Meine Schwester und ich kennen Dransdorf schon seit Jahrzehnten, weil wir hier aufgewachsen sind. Heute liegen unsere beiden VEBOWAG-Wohnungen in der Nachbarstraße von damals nur 50 Meter voneinander entfernt in einer Sackgasse, das ist schön für uns und für unsere Kinder: Die laufen immer hin und her, gehen zusammen zum Spielplatz um die Ecke oder mal ein Eis kaufen. Wir finden es gut, dass unsere Kinder hier zusammen aufwachsen."

Claudia Hess mit Chantall, Kevin und Joy-Ann

Quartiersmanagerin Natalija Horn

Beispiele aus der Praxis

Das Quartiersmanagement der VEBOWAG leistet einen wichtigen Beitrag zur aktiven Stadtteilentwicklung. Zwei Beispiele:

In Bonn-Dransdorf initiierte die VEBOWAG 1997 die Gründung des Stadtteilvereins, der sich mit großem Engagement und Erfolg dafür einsetzt, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen der Dransdorfer Siedlungsbewohner nachhaltig zu verbessern.

Für das Bad Godesberger Pennenfeld stellte die VEBOWAG 2009 eine hauptamtliche Quartiersmanagerin ein. Sie unterstützt die Umsetzung eines neuen Konzepts für die Siedlung, das auf multikulturelles Wohnen, auf Mehrgenerationen-Wohnen, Senioren-Wohnen mit Versorgungssicherheit sowie Jugendhilfe basiert.

Ein Ziel der Stadt Bonn und der VEBOWAG: Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Die Bevölkerungsprofile einzelner Stadtteile ändern sich besonders hinsichtlich der Altersstruktur und der Nationalität ihrer Bewohner. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, dass sich alle Bewohner mit ihren Wohnquartieren identifizieren. Hier setzt das ganzheitliche Quartiersmanagement der VEBOWAG an: Durchmischung statt Monokultur, Kommunikation statt Isolation lautet die Devise.

Die VEBOWAG orientiert sich an den aktuellen und den zu erwartenden Gegebenheiten und hat somit einen stabilisierenden Einfluss auf die Bewohnerstrukturen.

Das nachhaltige Quartiersmanagement der VEBOWAG hat zum Ziel, die Lebensbedingungen, wo immer möglich, gemeinsam mit den Bewohnern nachhaltig zu verbessern. So kann das soziodemografische Wohnumfeld stabilisiert und weiter entwickelt werden. Dabei liegen die Motive nicht nur in den zu erwartenden demografischen Veränderungen, sondern auch in der Notwendigkeit, den in den Siedlungen vorhandenen Sozialstrukturen mehr Raum zu geben.

Vorrangiges Ziel ist der Aufbau von Akteursnetzwerken, die stadtteil- bzw. siedlungsbezogen die soziale und bauliche Weiterentwicklung des jeweiligen Quartiers unterstützen sollen. Quartiersmanagement greift prinzipiell alle Themen auf, die von den Menschen im Stadtteil als wichtig betrachtet werden und ermutigt und unterstützt die Menschen dabei, ihre Themen selbst anzupacken. Vorhandene soziologische und infrastrukturelle Ressourcen des Stadtteils werden analysiert, genutzt und, wo möglich, gefördert. Besonderes Augenmerk liegt hier auf einer Zusammenarbeit mit Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Senioren, Jugendzentren, Beratungsstellen, gemeinnützigen Vereinen und Wohlfahrtsverbänden.

„Unser Hausmeister ist total nett. Er schimpft nie, sondern redet immer mit uns und spielt auch mal mit. Wir gehen oft auf den neuen Spielplatz, der ist toll!“

Kinder aus der Maidenheadstraße

Ausblick

Ganzheitlich die Zukunft gestalten

Die VEBOWAG handelt in der Verantwortung für eine positive Entwicklung in der Gesellschaft. Basis und Ziel allen Handelns ist eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung, die marktwirtschaftliche Prinzipien mit gesellschaftlichen Erwartungen verbindet. Diese Erwartungen sind so vielfältig wie unsere sich stetig wandelnde Gesellschaft: Ob nun kinderreiche Familien mit Migrationshintergrund, die zunehmende Anzahl allein lebender Menschen oder die demografische Tatsache, dass wir alle immer älter werden – unser Land hat viele Facetten.

Internationalität ist eine von ihnen. Die VEBOWAG ist mit dem internationalen Wohnen seit Langem vertraut – und das in all ihren Siedlungen und Wohnanlagen. Nur eines von vielen Beispielen ist die Amerikanische Siedlung: Seit 1998 ist die VEBOWAG Eigentümerin des parkähnlichen Geländes in Bonn-Plittersdorf, auf dem 40 Eigentumswohnungen und 370 Mietwohnungen stehen. Erbaut für Mitarbeiter und Angehörige der amerikanischen Botschaft, wurde der „American Way of Life“, das Gefühl von Raum, Weite und Freiheit, schon in den 50er-Jahren in Bonn heimisch. Auch heute noch ist in der Amerikanischen Siedlung der multikulturelle Charakter zu spüren, denn UNO-Angehörige, Gastforscher und Mitarbeiter internationaler und deutscher Unternehmen fanden hier ein neues Zuhause.

Eine weitere Facette unserer Gesellschaft: Wie die Bevölkerung überall im Land werden auch die Mieter der VEBOWAG immer älter. Sie versteht es daher als eine ihrer zentralen Herausforderungen, ihren Kunden auch im hohen Alter das selbstbestimmte Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Auf den steigenden Bedarf an barrierearmem Wohnraum reagierte die VEBOWAG mit dem Bau der Wohnanlage „An der Wolfsburg“ und den Planungen zum Pennenfeld, wo es zukünftig verschiedene Wohnkonzepte wie das Mehrgenerationen-Wohnen, das „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ oder die „Pflegewohngruppe“ geben wird. In dieser Siedlung greift auch das Quartiersmanagement, das hier ein ganzheitliches Konzept der Förderung von Nachbarschaften, Senioren-Wohnen, Integration von Mitbürgern mit Migrationshintergrund und Jugendhilfe umsetzt.

Das Leben mit Kindern – auch das ist unsere Gesellschaft. Kinderreiche Familien haben es auf dem Wohnungsmarkt oftmals besonders schwer. Die VEBOWAG hält deshalb zurzeit knapp 100 öffentlich geförderte Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr vor. Ein Beispiel aus Bonn-Beuel bzw. Bonn-Geislar: In der Von-Pfingsten-Straße, der Florusstraße und der Aurelianastraße stehen insgesamt 18 Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien. Die Wohnungen in diesen Häusern verfügen jeweils über fünf Zimmer mit 114 bzw. 125 Quadratmetern Wohnfläche.

Doch die Zukunft birgt nicht nur soziodemografische Herausforderungen. Auch der bauliche Standard muss stetig angepasst werden. So investierte die VEBOWAG in den vergangenen zehn Jahren über zehn Millionen Euro in energetische Maßnahmen wie Fassadendämmung, Dachisolierungen, Wärmeschutzverglasungen und neue Heizungsanlagen – lange bevor Energieausweise gefordert waren. Im Wohnungsbestand der VEBOWAG werden 279 Zentralheizungsanlagen betrieben, als Energieträger kommt hier bei 36 Prozent Fernwärme zum Einsatz. In einer Wohnanlage wurde eine Öl- bzw. Kohlemehrraumheizung durch eine Holzpellets-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung ersetzt. In Dransdorf versorgt ein Blockheizkraftwerk schon seit über einem Jahrzehnt eine ganze Wohnanlage – ein „frühes Modellprojekt“.

All diese Beispiele machen deutlich, dass die VEBOWAG als Vermieter der Zukunft für alle Bevölkerungsgruppen fungiert. Auch in Zukunft wird das so sein, denn Ganzheitlichkeit und das Begreifen der Gesellschaft als sich immer wieder wandelndes, komplexes System ist für die Mitarbeiter der VEBOWAG kein Fremdwort, sondern das Fundament ihrer Arbeit. Die vielen positiven Rückmeldungen der Mieter und die langen Laufzeiten der Mietverträge zeigen: Die VEBOWAG ist auf dem richtigen Weg Richtung Zukunft.

„Ich genieße jeden Tag das internationale Ambiente und die parkartige Anlage der Amerikanischen Siedlung. Hier finde ich die Ruhe, die ich als Ausgleich zu meinem Job brauche.“

Chul-Ho Park

Impressum

Herausgeber:

VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
Baunscheidtstraße 15
53113 Bonn
Telefon: +49 228 91 58 0
E-Mail: Info@vebowag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Klaus-Peter Gilles

Vorstand: Dr. Michael Kleine-Hartlage

HRB 355 Amtsgericht Bonn
UST-ID-Nr.: DE 122 119 256

Verantwortlich für den Inhalt: Andreas Remmen

Redaktion: Gisela Südbeck, Dieter Zimny

Fotos: Stephan Fengler

Gestaltung und Realisation:

CD Werbeagentur Gmbh
Burgstraße 17
53842 Troisdorf-Spich
www.CDonline.de

Stand 04/2010
Nachdruck der Broschüre, auch in Auszügen,
nur mit Zustimmung des Herausgebers und
Quellenangabe zulässig.

VEBOWAG

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG