

Welchen Wohnraum wollen wir fördern und finanzieren?



Zielbilder unserer
Wohnimmobilien

Auszug aus dem Leitbild der Hannoverschen Kassen:

„Die Hannoverschen Kassen sind eine Vereinigung von und für Menschen, die Zukunft gestalten und Solidarität üben wollen. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, finanzielle und soziale Grundlagen zu schaffen, damit Menschen in Würde alt werden können.

Gemeinsam mit unseren Mitgliedern und Partner*innen arbeiten wir daran, soziale Sicherung zu erneuern. In unserem Handeln fühlen wir uns in einem umfassenden Sinne der Nachhaltigkeit verpflichtet. Wir achten auf die wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Folgen unseres Handelns und wollen entsprechende Impulse in die Gesellschaft geben.“

Miteinander

New Work funktioniert. Unternehmen sind erfolgreich, wenn die Menschen, die dort arbeiten, selbst Verantwortung übernehmen können und ihr volles Wissen und ihre spezifischen Erfahrungen einbringen können. Und wenn sie im lebendigen Austausch auf Augenhöhe miteinander um Lösungen und Ideen ringen und Projekte gemeinsam voranbringen. Wir als Hannoversche Kassen sind davon überzeugt und üben, diese Veränderung in unserem Unternehmen zu leben.

Auch sind wir bei unseren Mitgliedern darauf bedacht, dass sie unser gemeinsames Unternehmen mitgestalten, was in unseren Augen einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Diese Überzeugung des gelebten Miteinanders und die Kraft der Mitgestaltung sehen wir auch als notwendige Entwicklung bei der Verwaltung unserer Immobilien.

Wir möchten in unseren Wohnimmobilien gemeinschaftliches Wohnen unterstützen und damit der Vereinsamung entgegenwirken und ein lebendiges, solidarisches Miteinander mit Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung und freien Gestaltungsräumen ermöglichen.

Jedes Haus unterliegt dabei einem eigenen Mechanismus und weder die Art der Gemeinschaft noch der Umfang können vorgeschrieben werden. Aber wir können Räume und Möglichkeiten schaffen, die es den Bewohner*innen ermöglichen, mitzugestalten und Verantwortung für ihr Haus zu übernehmen.

Was können wir als Eigentümerin tun?

- Die Bewohner*innen fragen und Themen mit ihnen besprechen (z.B. über jährliche Mieter*innenversammlungen, Online-Befragungen, monatliche Mieter*innensprechstunden o. ä.)
- Gemeinschaftsraum ermöglichen (z.B. Schwarzes Brett, Gestaltung der Außenflächen, Gemeinschaftsräume o. ä.)
- Hauswart/ Gartenpflege/ Gemeinschaftsorganisator*in („Kümmerer“) aus der Mieter*innenschaft
- Mitbestimmung bei der Mieter*innenauswahl (Info über Leerstand und Vorschlagsrecht der Bewohner*innen)



Ein Leben lang

Als Einrichtung der betrieblichen Altersvorsorge sind wir mit vielen Menschen oft ein Leben lang verbunden: vom Eintritt ins Berufsleben bis zum Tod. Das Leben ist von Veränderungen geprägt, die eine jede individuell meistern muss. Einen Ort zum Wohnen und Leben zu haben, in einer Umgebung, in der man sich wohl und sicher fühlt, in der sich jeder und jede frei bewegen kann und die sich jeder gut von seinem Einkommen leisten kann, ist in allen Lebensphasen elementar.

Der Immobilienmarkt ist zunehmend geprägt von starken Spekulationen, existenzbedrohenden Mietsteigerungen, Aufkündigung von Mietverhältnissen für Luxussanierungen, Verdrängung von Normal- und Geringverdiener*innen und von selektiver Vermietungspolitik.

Wir möchten unseren Mieterinnen und Mietern ermöglichen, ein Leben lang in ihrer Immobilie zu leben.

Was können wir als Eigentümerin tun?

- Keine Spekulationsgeschäfte mit Immobilien sowie Grund und Boden: Langfristiges Halten der Immobilie, Ausschluss von Spekulation in Erbbaurechtsverträgen o. ä.
- Keine Aufkündigung oder Vertreibung von Mieter*innen zur Objektsanierung
- Konstruktiver Umgang mit Mietrückständen: Lösungsorientierte Gespräche mit Alternativangeboten o. ä. statt sofortiger Kündigung und Übergabe an den Rechtsbeistand
- Möglichkeit des Wohnungstausches innerhalb des Hauses ohne Anpassung der Miethöhe (z. B. tauscht die alleinstehende Seniorin ihre große Wohnung mit der 2-Zimmer-Wohnung der jungen Kleinfamilie und beide Parteien behalten ihre aktuelle Miethöhe je m²)
- Gutes Bewirtschaftungsmanagement mit einer Instandhaltung, die an der Gemeinschaft orientiert, zweckdienlich und ressourcenschonend ist.
- Förderung der Gemeinschaft und des Miteinanders
- Unterstützung bei Hilfsbedarf

Sozial gerecht

Unsere Mitglieder und Versicherten leben und lieben ihre Arbeit. Viele sind im Bildungsbereich oder in pflegerischen Berufen tätig und nehmen für diese sinnerfüllten Berufe oft ein geringes Gehalt in Kauf. Sie achten auf ihre Umwelt und bringen Themen voran, die für unsere weitere Existenz als lebendige Gesellschaft elementar sind. Über unsere betriebliche Altersvorsorge möchten wir ihnen ermöglichen, auch im Alter würdevoll zu leben und frei zu entscheiden.

Durch die anhaltenden Entwicklungen am Immobilienmarkt wird einigen Menschen in unserer Gesellschaft das Recht auf finanzierbaren Wohnraum genommen. Grundsätzlich respektieren wir das Recht, sich auch bei der Art, wie wir leben wollen oder wieviel „Raum“ wir für uns in Anspruch nehmen“, frei entfalten zu können. Dies sollte jedoch nicht zur existenziellen Bedrohung für andere Menschen werden: z. B. Wohnungsmangel durch Zweitwohnungen oder Zweckentfremdung von Wohnraum, zu teurer Wohnraum durch Sanierung über den grundlegenden Bedarf hinaus oder Ressourcenverschwendung durch ungerechtfertigte Instandhaltungen oder Luxussanierungen.

Wir möchten bei der Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien sozial gerecht agieren und eine soziale Vielfalt fördern.

Was können wir als Eigentümerin tun?

- Wohnraum für Gering- und Normalverdiener*innen schaffen und bereit stellen
- Ausgrenzung von Personengruppen unterbinden: Wir distanzieren uns klar von jeglicher Form des Rassismus, der Intoleranz und der Hetze gegen Minderheiten.
- Vermietung an jede Altersgruppe für ein generationsübergreifendes Miteinander
- Finanzierbare Bewirtschaftung (Instandhaltung, Nebenkosten etc.)
- Faire Bezahlung von Verwalter*innen, Handwerkstreibenden u. a.
- Faire Mietpreisvereinbarungen in Verbindung mit fairer Verzinsung der Kapitalanlage „Immobilie“
- Fairer Umgang bei Mieterhöhungen (z. B. Verzicht, wenn Erträge ausreichen)
- Keine Luxussanierungen
- Bedarfsgerechte Flächennutzung fördern
- Bestätigung, dass es keine Zweitwohnung ist und keine Vermietung mit dem ausschließlichen Interesse der Untervermietung über Portale wie Airbnb

Klimabewusst

Unwetter, Starkregen, Überflutungen, Hitzesommer sind nur beispielhafte Bedrohungen für unseren Lebensraum, die aus der Veränderung unseres Klimas resultieren. Wir sind uns dieser Gefahr und des Beitrags der Menschen zu den schnell fortschreitenden Entwicklungen bewusst.

Mit der Bewirtschaftung unserer Immobilien tragen wir maßgeblich dazu bei, haben aber gleichzeitig auch die Chance, einen positiven Beitrag zu den Klimazielen zu leisten, indem wir versuchen, die natürlichen Ressourcen zu respektieren und möglichst zu schonen.

Was können wir als Eigentümerin tun?

- Klimarisiken unserer Immobilien kennen und bewerten
- Berücksichtigung von Klimakriterien bei der Genehmigung von Instandhaltungsmaßnahmen, z. B.: nachhaltige, vor Ort ansässige Unternehmen wählen, Ressourcenschonung voran treiben, Flächenverbrauch, Energienutzung sowie den Energiebedarf bei vertretbaren Lebenszykluskosten verringern
- Berücksichtigung von Klimakriterien bei der laufenden Bewirtschaftung, z. B. Strom und Gas aus erneuerbaren Energien beziehen
- Sinnvolle Flächennutzung, z. B.: weniger Parkplätze, mehr Begrünung, Fahrradstellplätze und E-Mobilität fördern, flexible Wohnraumaufteilung etc.
- Unterstützung/Inspiration der Mieter*innen bei klimafreundlichem Verhalten

- Auswahl der gewerblichen Mieter*innen: weiterhin unter Berücksichtigung unserer Nachhaltigkeitskriterien für Unternehmen.

Diese Zielbilder und unsere möglichen Umsetzungsschritte stellen erste Ideen und Anknüpfungspunkte dar, die in den nächsten Monaten ergänzt und verändert werden dürfen.

Wir, die Hannoverschen Kassen, sind bestrebt, diese Zielbilder mittelfristig bei den im Bestand befindlichen Wohnimmobilien umzusetzen. Dies kann nur Schritt für Schritt und vor allem in Zusammenarbeit mit unseren Mieterinnen und Mietern, sowie der vor Ort zuständigen Verwaltungsgesellschaft, die wir jeweils beauftragt haben, erfolgen.

Bei Neuinvestitionen werden wir die Umsetzungsmöglichkeiten dieser Zielbilder bei der Kaufentscheidung berücksichtigen.

Hannoversche Kassen, im April 2020

Rechtliche Hinweise

Der vorliegende Text dient ausschließlich Informationszwecken. Wir weisen darauf hin, dass dies keine Aufforderung zu diesbezüglichen eigenen Handlungen beinhaltet. Alle Aussagen orientieren sich an den individuellen Kriterien und Einschätzungen der Hannoverschen Kassen. Diese werden stetig weiterentwickelt und können sich somit ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Hannoverschen Kassen übernehmen keine Haftung für die Verwendung dieses Dokuments oder für dessen Inhalt.