

nach der bisherigen Förderzeit von 30 Jahren bei geringen Mieteinnahmen finanziert, ist aus heutiger Sicht schwierig bis unmöglich. Da werden sich seriöse Bauherren für solche Konzepte nur schwerlich finden“, so die Einschätzung der Verbände. „Kein Genossenschaftsvorstand kann so eine Verpflichtung eingehen“, sagt **Matthias Saß**, neuer Vorsitzender des **Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften** und Vorstand der **Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG**. „Man würde Gefahr laufen, gegen die Grundsätze einer ordentlichen Geschäftsführung zu verstoßen“.

Die Verbände fordern von der Stadt Hamburg zusätzliche Fördermittel: „Die Vermietung von Neubauwohnungen zu Mietpreisen, die dem geförderten Wohnungsbau entsprechen, ist in Anbetracht der gestiegenen Baukosten ohne eine drastische Erhöhung der Förderung wirtschaftlich nicht darstellbar - nicht für kommunale Unternehmen, nicht für Genossenschaften und nicht für private Vermieter. Wie das finanziert werden soll, ist vollkommen unklar, zumal gleichzeitig der Wohnungsbestand der Stadt klimaneutral umgebaut werden soll“, heißt es in der gemeinsamen Erklärung.

Stadtentwicklungssenatorin **Dorothee Stapelfeldt** und Finanzsenator **Andreas Dressel**, SPD, versprochen, dass die Stadt ihre Wohnraumförderung von derzeit gut 175 Mio. Euro jährlich nötigenfalls erhöhen werde. Konkretes wurde nicht genannt. Es bleibe zunächst abzuwarten, wie viele Wohnungen überhaupt gebaut würden, so Stapelfeldt.

Die geplante Regelung führe in den betroffenen Quartieren ferner zu einer Ballung von geförderten Wohnungen - mit einer Quote von mindestens 56%. Der bewährte Drittmix, in dem der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen mit dem letzten Bündnisvertrag bereits auf 35% erhöht wurde, werde somit ausgehebelt. Somit bestehe die Gefahr, dass sich dort die Fehler der 60er- und 70er-Jahre wiederholen und es zu sozial überforderten Quartieren kommt, so die Verbände der Wohnungswirtschaft. Zudem sei es fraglich, woher die vereinbarten Flächen für den Wohnungsbau kommen sollen. „Baugrundstücke sind in Hamburg schon seit langem Mangelware. Insofern wundern wir uns über die Zahlen, die jetzt im Raum stehen“.

### Wohnungswirtschaft lehnt Erbpacht ab

Die Wohnungswirtschaft kritisiert den Erbpacht-Kurs der Stadt schon lange. „Unsere Mitgliedsunternehmen wollen von der Stadt Grundstücke kaufen und nicht pachten“, erklärte VNW-Chef **Andreas Breiter**. Schon seit langem bekämen sie von den Banken für Wohnungsunternehmen auf einem Erbpacht-Grundstück schlechtere Finanzierungsbedingungen als auf eigenem Grund.

„Ich gehe davon aus, dass unter den neuen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren keine Genossenschaft auf städtischem Boden neue Wohnungen errichten wird“, so Matthias Saß. „Die Vereinbarung, nach der städtische Grundstücke künftig nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben werden dürfen, macht es für uns Genossenschaften quasi unmöglich, zu bauen.“

Grundsätzlich hält der Senat an seinem Ziel fest, 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, darunter mindestens ein Drittel Sozialwohnungen. Nachdem diese Ziele in den Vorjahren erreicht worden waren, waren 2021 nur rund 7.500 Wohnungen fertig geworden. In der Fachwelt wird die Zielzahl für nicht mehr erreichbar gehalten. □

### SERIE: DER\*5\*MINUTEN\*HOSPITALITY\*EXPERTE\* Innovate or die...

Winfried D.E. Völcker



Winfried D. E. Völcker, Hotelier  
www.voelcker-hospitality.de

**Innovationen zählen nicht nur in der Technologie. Innovationen betreffen alle und jeden Bereich einer Gesellschaft. #DDW DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT hat am 4. November im Capital Club of Berlin mit der Preisverleihung „Innovator des Jahres 2022“ sehr beeindruckende Beispiele der Vielfalt**

**deutschen Innovationsvermögens präsentiert. Zwar schockt erstmal das Urteil von Professor Dr. Hermann Simon, Simon & Küchler (2000 Mitarbeiter) bezüglich der Zukunftschancen Deutschlands: 50:50...**

**Michael Oelmann**, DDW-Editor in Chief stellte den 300 geladenen Gästen ein Potpourrie der Persönlichkeiten vor. Jeder trug auf seine Art dazu bei „Innovationen“ zu entzaubern und sie als Alltags-Jobs zu sehen. Der Ehrenpreis ging an **Oliver Kahn**. **Steve Müller** wurde für seine „eWok“-Innovation ausgezeichnet. Professor **Dr. Simon, Frank Thelen, Ralf Dümmel** und Markenberater **Karsten Klepper**, Bremen, bereicherten das Publikum mit Innovations-Themen.

Innovationen in der Hospitality Industry treffen auf ein hochgradig konkurrierendes Umfeld, das überall unterwegs ist, neue Wege und Verfahrensweisen zu finden. Ziel ist eine wesentlich effizientere Performance. Bessere Qualitäten auf allen Ebenen. Mehr Umsatz. Weniger Kosten. Höhere Zufriedenheit beim Gast und Mitarbeiter. Höhere Renditen und eine größere Resilienz. VHC Glaubenssätze

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de) [www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

### Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpe Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,  
Geisenfeld

**Redaktl. Beirat:** Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

### Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring  
FRICS (Studiendekan,  
Duale Hochschule Baden-  
Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Dieter Rebitzer  
(Studiendekan/FRICS;  
Hochschule für Wirtschaft  
und Umwelt Nürtingen -  
Geislingen)

### Verlag:

Research Medien AG  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr.  
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

poppen plötzlich hoch, wenn es darum geht, daß Innovation viel mit Menschen zu tun hat: „Willst Du Schwanensee inszenieren, solltest Du keine Enten casten“.

Während die Konkurrenz allgemein jeden Tag zunimmt, kommen die großen Hotelgesellschaften massiv in den Markt. Millionen neue Gästezimmer sind überall im Bau. Krieg hin oder her, Menschen werden ihr Recht auf freies Reisen einlösen wollen. Der Tourismus hat das Zeug dazu, gesellschaftliche „Gefängnisse“ von unten zu erodieren. Die Neugier wird Ketten sprengen.

Konkurrenzfähig als entscheidender Erfolgsfaktor war gestern. Heute zählt laufende Konkurrenzüberlegenheit. Fakt ist, die Branche hat die IT-Welle der letzten 20 Jahre im „Rauten-Gebet“ verschlafen. Unser Platz auf der Welt hat Entwicklungsland-Status. Fakt ist, wir verpennen seit Jahren auch, für die Tsunami-Chance Millionen Reisende (Touristen) zu empfangen, zu beherbergen und zu verköstigen. Stattdessen gehen wir lieber die Welt retten, und die Welt da draußen lacht nur noch über uns.

Innovationen müssen zielstrebig und ohn` Unterlaß passieren. Alles muß auf den Prüfstand. Nichts ist heilig. Innovationen müssen dazu dienen, die Existenz unserer Unternehmen, die Arbeitsplätze und unser aller Wohlstand zu sichern. Für Einzelne oder Gruppenwiderstände ist jetzt nicht die Zeit. Der Druck für Innovationen bei Produkten, Angeboten, im Zwischenmenschlichen und beim unbearbeiteten IT Stack ist so gewaltig, daß Störer als solche zu outen sind. Die Zeit als eine der Weltführungs-Nationen zu obsiegen, ist knapp geworden. Deutschlands Chance dafür liegt laut Professor Dr. Simon, von Simon & Küchler bei 50:50.

Moderne Hotels & Restaurants (und alle anderen Unternehmen) stehen vor sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen. Allem voran der „Faktor Mensch“. Menschen sind in der Hospitality Branche nicht nur Innovatoren, sondern auch Dienstleister. Wären die Herausforderungen rein tangibler Natur (Restaurants, Bars, Zimmer, Veranstaltungsräume, Wellness) Innovationen wären nicht das große Problem. Was wir nicht so leicht hinbekommen, sind Mitglieder eines Hotel- und Gastronomie-Ensembles zusammen zu bringen, die harmonisch und fleißig kooperieren und konstant wie effektiv die Philosophie und die Marke gegenüber den Kunden verkörpern. Das ist jedoch zwingend, denn wir, das Ensemble des Hauses, sind Marke. Gelingt das aber doch und zwar markant, heißt einprägsam, merkfähig, unverwechselbar und einzigartig, dann gehen Sie „spitz in den Markt“ und werden nach Qualitätsführerschaft und sozialer Verantwortung echte Markenstrahlkraft entwickeln. Davon wußte Markenberater Karsten Keppler überzeugend zu berichten.

Als kleiner Service des \*5\*Minuten\*Hospitality\*Experten\* erlaube ich mir den Hinweis auf fünf Videos die ich beim „#DDW\_Innovator des Jahres 2022“ gedreht habe: Presse-Echo unter [www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de) Pro Video fünf bis 10 Minuten, die Sie nicht vergessen werden. □

**rohmert**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)