

PROTOKOLL
der 52. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“
der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)
am 17./18. Juni 2007 in Kassel

Montag, 17. Juni 2007

Begrüßung, Tagungsablauf und allgemeine Informationen

➤ **Arbeitskreisleiter**

Dr. Dieter Kraemer, VBW Bochum

Herr Dr. Kraemer eröffnet die 52. Sitzung des Arbeitskreises mit der Begrüßung der Teilnehmer und der Referenten. Weiterhin begrüßt er die Herren Bernhard Braun und Ernst-Hubert von Michaelis, Geschäftsführer der gastgebenden Unternehmen GWH Kassel und Wohnstadt Stadtentwicklungsgesellschaft und bedankt sich für die Einladung nach Kassel und die Organisation des Tagungsrahmens.

Auf die Bitte von Herrn Dr. Kraemer stellen sich die Teilnehmer vor, die erstmalig in diesem Arbeitskreis ihr Wohnungsunternehmen vertreten:

Herr Matthias Gaenzer, GESOBAU Berlin
Herr Christian Gebhardt, GdW Berlin
Frau Pia Maria Goossens, TLG Immobilien GmbH Berlin
Herr Michael Kessel, Wohnungs- u. Siedlungsbau Bayern München
Herr Peter Ponthöfer, SAG Immobilien Management Duisburg
Herr Stephan Prinz, BauBeCon Wohnen GmbH Hannover
Frau Sabine Schube, Deutsche Annington Ruhr GmbH Essen
Frau Sybille Wegerich, ABG Frankfurt Holding

Erfreut zeigt sich Herr Dr. Kraemer auch über die Teilnahme verschiedener Geschäftsführer bzw. Vorstände und er begrüßt weiterhin:

Frau Petra Gothe, GESOBAU Berlin
Herrn Heinz Werner Buhren, RAG Immobilien Management GmbH, Dortmund
Herrn Willi Hoppenstedt, SAGA GWG Hamburg
Herrn Klaus Stadler, GEWOBA Bremen

Sein besonderer Gruß gilt **Frau Bölke** als Betreuerin des Arbeitskreises, die innerhalb des Konzerns THS ein anderes Tätigkeitsfeld übernommen hat und somit dem Arbeitskreis nicht mehr zur Verfügung steht. Er dankt für die langjährige gute Betreuung bei den Sitzungen und wünscht ihr im Namen des gesamten Arbeitskreises viel Glück für die neue Tätigkeit. Als ihre Nachfolgerin wird Frau Renate Ludwig von der VBW vorgestellt, die schon in der Vergangenheit den AK Wohnungsmarkt organisatorisch mitbetreut hat und sich dankenswerterweise bereit erklärt hat, die Aufgaben von Frau Bölke mit zu übernehmen.

Zur Tagesordnung gibt es von Seiten der Sitzungsteilnehmer keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche. Zum Protokoll der letzten Sitzung gibt es ebenfalls keine Anmerkungen. Herr Dr. Kraemer weist darauf hin, dass **Frau Reimers** den Beitrag von **Herrn Heise** übernehmen wird.

➤ **Vorstellung der gastgebenden Unternehmen**

GWH Kassel und Wohnstadt Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Bernhard Braun, Geschäftsführer der GWH

*Ernst-Hubert von Michaelis, Geschäftsführer der
Wohnstadt Stadtentwicklungsgesellschaft*

Zunächst stellt **Herr von Michaelis**, Geschäftsführer der Wohnstadt Stadtentwicklungsgesellschaft die Unternehmensgruppe einschließlich der Nassauischen Heimstätte, die überwiegend im ländlichen Raum agiert, vor und präsentiert die wesentlichen Zahlen des Unternehmens. Er beschreibt die schwierigen Rahmenbedingungen für die Vermietung in den vorrangig im ländlichen Raum gelegenen Vermietungsstandorten mit Abwanderungsdruck und einer niedrigen Einstiegsschwelle im Wohneigentum. Als Ergebnissieger erwies sich das Kabelgeschäft, wo von nur 3 Mitarbeitern rd. 1 Mio € erwirtschaftet werden.

Danach stellt **Herr Braun**, Geschäftsführer der GWG, das Unternehmenskonzept der GWH als Nachfolgerin der Neuen Heimat vor. Die Aktivitäten sind eindeutig in die Geschäftsfelder

Real Estate Management
Real Estate Development
Real Estate Trade
und Real Estate Trust

gegliedert. Das Unternehmen agiert bei langfristiger Anmietung erfolgreich in allen Geschäftsfeldern.

Beide Herren weisen auf die am Nachmittag anstehenden Programmpunkte, wie die Besichtigung von Großwohnanlagen und die DOCUMENTA hin und wünschen den Teilnehmern informative und angeregte Stunden.

Herr Dr. Kraemer dankte beiden Herren für die interessanten Ausführungen.

Wege zur Integration auf Quartiersebene zwischen strategischem Anspruch und Alltagstauglichkeit

➤ **Private und öffentliche Maßnahmen als Chance zur Identifikationssteigerung**

Das Beispiel „HöVi-Land“, Köln-Vingst

Pfarrer Franz Meurer und Günter Ott

Bevor Herr Pfarrer Meurer über seine vielfältigen Tätigkeiten im vorgenannten Gebiet berichten konnte, gab **Herr Ott** eine kurze Beschreibung über die Situation verschiedener Wohngebiete und die daraufhin eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität ab. Er nannte wesentliche Erfolgsfaktoren, die schlagkräftig sind, das Unternehmen aber nicht allzu viel kosten und insgesamt zu mehr Bewohnerverantwortung und Identifizierung mit dem Quartier beitragen.

Solche Erfahrungen sind besonders

Schaffung von Partnerschaften (z.B. Spielplatzpartnerschaften durch Jugendliche)
Mitverantwortung bzw. Eigeninitiative für kleine Verschönerungsmaßnahmen
Joboffensive in Zusammenarbeit mit Arbeitsagenturen – Kombilohn-Modell in
Zusammenarbeit mit der Arbeitsagentur
Studentenwettbewerbe – neue Ideen – wenig Kosten
Mieterfeste
diverse Ausstellungen in den Wohngebieten und in den Häusern
Fotoaktionen – zufriedene Mieter bleiben langfristige Mieter
diverse Sportveranstaltungen – Antiaggressionsteam
u.v.a.m.

Zudem bedarf es einer Vielzahl von ehrenamtlich tätigen Individualisten und hier benannte er an erster Stelle **Herrn Pfarrer Franz Meurer**, der durch seine völlig andere Sicht seit Jahren die menschliche Komponente in den Vordergrund seiner Tätigkeit stellt und damit wesentlich zum friedlichen Miteinander der verschiedenen Kulturen beigetragen hat. Der anschließende Beitrag von Herrn Pfarrer Meurer spiegelte genau dies wider. Tenor seines äußerst interessanten Beitrags war: Jeder Mensch – egal welcher Abstammung und Religion – hat das Recht auf würdige Behandlung. Integration kann nur funktionieren, wenn alle Gruppen fair und friedlich miteinander umgehen und die Andersartigkeit des anderen anerkennen. Das Projekt „HöVi-Land“ beweist dies eindrucksvoll.

Herr Dr. Kraemer dankte recht herzlich für den erfrischenden Beitrag und wünschte ihm für seine weitere Arbeit alles Gute.
Die anschließende Diskussion verlief sehr rege und gab den Teilnehmern sicherlich Anregungen für die Tätigkeit im eigenen Hause.

➤ **Integration und integrierte Quartiersentwicklung**
- ein Überblick über Konzepte und Handlungsansätze
Regina Höbel, InWIS Bochum

Der von **Frau Höbel** gehaltene Beitrag gab einen Überblick über realisierte Konzepte und Handlungsansätze zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und Erhöhung der sozialen und städtebaulichen Integration mit dem Ziel der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnprojekte. Der Beitrag basiert auf den Ergebnissen einer Studie, die das InWIS im Auftrag der Schader-Stiftung, des DST und des GdW durchgeführt hat. Frau Höbel stellte außerdem zwei konkrete Beispiele mit der „Lennershofsiedlung“ in Bochum und dem Dichterviertel in Duisburg vor. (vgl. Präsentation)

➤ **Best Practice vor Ort**
Sozialer Stadtumbau, Imagewandel der Großsiedlung
Sachsen-Madlow in Cottbus
Kai Reichelt, Stadtbüro Hunger GmbH, Berlin

Herr Reichelt gab einen Rückblick auf die letzten 10 Jahre eines Quartiersneubaus in Cottbus. Das von ihm vorgestellte Objekt Sachsen-Madlow, eine Siedlung mit ursprünglich rd. 35.000 Einwohnern, litt sehr stark unter Einwohnerschwund und sozialer Erosion. Die Einwohnerzahl liegt heute bei rd. 13.000 und ist inzwischen stabilisiert. Durch eine Vielzahl sozialer und Beschäftigungsmaßnahmen, die den Rückbau und die Attraktivitätssteigerung des Bestandes begleiteten, gelang es, das Wohngebiet aufzuwerten und die Mieterflucht zu stoppen. (vgl. Präsentation)

Der folgende Beitrag von Frau Reimers, SAGA, wurde wegen Zeitknappheit auf den zweiten Sitzungstag verlegt.

Um 14.00 Uhr startete die **Besichtigungsfahrt zur Waldstadt Brückenhof**. Zuvor wurde den Teilnehmern in einem Zwischenstopp der neueste Mieter in einer spektakulären Aktion „Fallschirmspringer“ präsentiert.

Die von Herrn Bürger vorgestellte Strategie zur Zukunftssicherung dieser Großsiedlung besteht nur zu einem kleineren Teil aus Investitionsmaßnahmen (Aufwertung der Hauseingänge etc.) und umfasst als größeren Teil identitätsstiftende Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Senkung der Betriebskosten.

Als weitere Aktionen in diesem Kontext wurden die Nationalflaggen aller im Quartier wohnenden ausländischen Bewohner gehisst. Der Leerstand von vormals 50 Wohnungen konnte auf 10 gesenkt werden.

Dienstag, 18. Juni 2007

Herr Dr. Kraemer begrüßte die Teilnehmer und informierte dahingehend, dass zunächst der Beitrag von Herrn Thrun vom IFS Berlin erfolgt und danach die beiden Vorträge von Frau Reimers folgen werden, die infolge des Zeitproblems am Vortag auf den 2. Sitzungstag verlegt wurden.

Auswirkungen der großen Wohnungsverkäufe auf die Wohnungsmärkte

➤ Ergebnisse einer empirischen Studie des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik (IFS), Berlin

Thomas Thrun, IFS, Berlin

Herr Thrun bedankte sich für die Möglichkeit, im Rahmen dieses Arbeitskreises die Arbeit des IFS vorzustellen und skizzierte zunächst die Qualität und Struktur der getätigten Käufe wie auch die Käufer- und Verkäuferstrukturen. Sodann befasste er sich mit den empirischen Befunden zu den Auswirkungen der Käufe auf Mietniveau, Investitionsverhalten der neuen Eigentümer und die Auswirkungen der neuen Geschäftsmodelle auf die Nachhaltigkeit quartiersbezogener Handlungsstrategien. (vgl. Präsentation)

Die anschließende Diskussion verlief sehr rege und wurde teilweise kontrovers geführt. Bei dem relativ kurzen Beobachtungszeitraum lässt sich ein klarer empirischer Befund zu den Auswirkungen auf nachhaltige Quartiersentwicklung noch nicht erkennen. Es besteht aber Klarheit darüber, dass sehr kurzfristig ausgerichtete Geschäftsmodelle mit Schwerpunkt Immobilienhandel zu einem Sinken der Investitionstätigkeit und zur Abstinenz der Beteiligung an öffentlichen Förderprogrammen beitragen. Die Diskussion über die Auswirkungen muss deshalb differenziert fortgesetzt werden.

Best Practice vor Ort

➤ **Kunst und Kultur – Mittel der Quartiersentwicklung**

Gisela Reimers, SAGA/GWG, Hamburg

Frau Reimers stellte anhand ihrer Präsentation ein breites Spektrum der vielfältigen Aktivitäten der SAGA/GWG zur Aufwertung der Quartiere und damit der Steigerung der Mieterzufriedenheit vor. Die diversen Verschönerungsmaßnahmen im Außenbereich und in den Objekten zielen darauf ab, das Erscheinungsbild der Siedlungen zu verbessern und die Identifikation der Mieter mit dem Quartier zu steigern. Durch Anbringung von Bildern und Aufstellen von Skulpturen verschiedener Künstler, Studenten, auch häufig unter tätiger Mithilfe der Mieter erhalten die Flure und Außenflächen ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Dies soll als besondere Wertschätzung der Mieter verstanden werden, die sich in den Quartieren der SAGA/GWG zu Hause fühlen. Weitere Aktivitäten im Wohngebiet, wie Mieterfeste, Theaterveranstaltungen in geeigneten Räumlichkeiten, Sportveranstaltungen u.a. lassen die Quartiere „leben“ und tragen sehr zum Wohlbefinden bei und reduzieren damit auch die Fluktuation und den potentiellen Vandalismus. Der Beitrag von Frau Reimers wurde mit großer Anerkennung zur Kenntnis genommen.
(vgl. Präsentation)

➤ **Migranten-Coach**

Gisela Reimers, SAGA/GWG, Hamburg

Frau Reimers schließt in Vertretung für Herrn Heise die Ausführungen zum Migranten-Coach an. Zu diesem interessanten Thema erläutert sie zunächst die Aufgaben sowie die Organisations- und Finanzierungsstruktur des Migranten-Coaches. Sie weist darauf hin, dass es sich um ein Gemeinschaftsprojekt mit verschiedenen Sozialträgern handelt, das zunächst zeitlich befristet ist und von der Arbeitsagentur finanziert wird. Die Akzeptanz bei ausländischen Bewohnern sei deutlich angestiegen, die Zukunft des Projektes sei aber wegen der Kernfrage der öffentlichen Förderung unsicher. Als Zwischenresümee der Vorträge und Diskussionen zum Thema „Integration“ besteht Einvernehmen darüber, dass der Wert dieser Maßnahmen wegen der mangelnden Messbarkeit der Erträge nicht generell geringer ist als der Beitrag der investiven Instrumente eingeschätzt werden darf. Wichtig ist vielmehr, in jedem Gebiet mit dem entsprechenden Maßnahmenmix eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.
(vgl. Präsentation)

Frau Gothe wies in diesem Zusammenhang auf die am 09.11.2007 in Berlin stattfindende Integrationskonferenz hin. Sie hat die Hoffnung, dass anlässlich dieser Veranstaltung die hohe Kompetenz der Wohnungswirtschaft deutlicher herausgestellt werden kann und würde sich freuen, wenn viele Wohnungsunternehmen dieser Veranstaltung beiwohnen würden. Ein Veranstaltungshinweis ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

Aktuelle Rechtsfragen

➤ **Haushaltsnahe Dienstleistungen – Auswirkungen Neufassung § 35 a EStG**

Peter Blöcker, WSH, Hamburg

Herr Blöcker verdeutlicht mit seinem Vortrag, in welchem Umfang und in welcher Qualität aufgrund der erforderlichen Zusatzangaben nach § 35 EStG die zukünftigen Anforderungen an die Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen weiter steigen. Er gibt andererseits

praktische Hinweise für das Informationsverhalten von Wohnungsunternehmen, die als rechtssicher und noch einigermaßen praktikabel zugleich angesehen werden können.
Herr Dr. Kraemer dankte Herrn Blöcker für die ausführlichen Informationen.
(vgl. Präsentation)

Dem Protokoll ist eine VNW-Broschüre beigelegt.

➤ **Erfahrungen zum AGG (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz)**
allgemeiner Erfahrungsaustausch
Richard Groß, GWG München

Aufgrund der zeitlichen Begrenztheit wurde vereinbart, dieses Thema in der Herbstsitzung des Arbeitskreises erneut aufzugreifen.

Vorbereitung der nächsten Sitzung, Regularien

Als Termin für die nächste Sitzung wird der **12. und 13. November 2007** vereinbart.
Frau Gothe von der GESOBAU Berlin sprach eine Einladung aus, die nächste Tagung in der Hauptstadt abzuhalten. Zwischenzeitlich ist vereinbart worden, dass GESOBAU und DEGEWO als gemeinsame Gastgeber unserer Tagung auftreten werden.

In die Diskussion um die Themenschwerpunkte für die nächste Sitzung wurden von den Teilnehmern folgende Stichworte eingebracht:

- Energieeinsparungen als Marketingthema auf der Grundlage der laufenden Modernisierungsprogramme mit energetischen Schwerpunkten. (Frau Gothe).
- Herr Düwel ergänzt diesen Themenkreis um das Stichwort „Energiepass“.
- Bündelung der Nachfrage auf wichtigen Bezugsmärkten durch die Wohnungswirtschaft zur Erreichung von Skaleneffekten z.B. im Energiebereich durch die Wohnungswirtschaft (Herr Hoppenstedt)
- Zentrale versus dezentrale Geschäftsstellenstruktur zur Optimierung der Kundenorientierung (Herr Hoppenstedt)
- Benchmarks für Vermarktungserfolge (Herr Bühren)
- Erfahrungen zum AGG (Herr Groß)
- Mieterprivatisierung, unterschiedliche Strategien im Detail (Dr. Kraemer)

Dies sind nur die wichtigsten Stichworte innerhalb einer breiteren Diskussionspalette von Themen.

Gleichzeitig bat Herr Dr. Kraemer um die Hereingabe weiterer Vorschläge und dankte für die kooperative Unterstützung der Teilnehmer. Es sei wichtig, ständig Anregungen und Impulse der einzelnen Unternehmen zur Verbesserung der inhaltlichen Sitzungsplanung zu erhalten.

Besonderen Dank sprach er allen Referenten und Referentinnen aus, die mit ihren Beiträgen zum guten Gelingen der Tagung verholfen haben.

Nicht zuletzt dankte er den Herren Bluhm und Bürger für die tolle Organisation dieser Tagung in Kassel. Die Besichtigung der Waldstadt Brückenhof, die Eindrücke der DOCUMENTA und die Schiffstour bleiben unvergessen.

Hier wird deutlich, dass dieser Arbeitskreis wirklich „lebt“. Wir wollen hart miteinander arbeiten und voneinander profitieren.

Mit den besten Wünschen für einen schönen Sommer, eine gute Heimreise und weiterhin viel Spaß an der Arbeit verabschiedete sich Herr Dr. Kraemer bei den Teilnehmern. Mit Spannung erwarte man nun die Tagung im November in Berlin.

Die Vorträge dieser Tagung sind auf der Homepage der AGW nachzulesen.
www.agw-online.de (Kennung: AGW-Mitglied, Passwort: Europa)

Protokollführerin
gez. Renate Ludwig

Anlagen
Teilnehmerliste
Tagesordnung
VNW-Broschüre
Veranstaltungshinweis GESOBAU zur Integrationskonferenz in Berlin