

PROTOKOLL
der 55. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“
der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)
am 03./04. November 2008 in Leipzig

Montag, 03. November 2008

Begrüßung, Tagungsablauf und allgemeine Informationen

Herr Dr. Kraemer eröffnet die 55. Sitzung des Arbeitskreises mit der Begrüßung der Teilnehmer und der Referenten. Weiterhin begrüßt er Herrn Peter Stubbe, Geschäftsführer der LWB Leipzig und bedankt sich für die Einladung und die Organisation des Tagungsrahmens. Der 1. Sitzungstag wird gemeinsam mit dem von Herrn Stubbe geleiteten Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“ abgehalten.

Im Folgenden stellen sich die Teilnehmer vor, die erstmalig in diesem Arbeitskreis ihr Wohnungsunternehmen vertreten:

Frau Sylvia Dorn-Schmid, GEWOFAG München
Herr Klaus Hochtritt, LWB Leipzig
Frau Regina Jahn, Jenawohnen GmbH
Frau Melanie Kreisel, Volkswohnung Karlsruhe
Herr Karl-Heinz Plischke, BGW Bielefeld
Herr Christian Rokosch, DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen, Gera
Herr Andreas Zschernitz, LWB Leipzig

Sein Dank gilt auch den Referenten dieser Tagung:

Herrn Matthias Wirtz, InWIS Bochum
Frau Sabine Seitz, GAG Köln
Frau Kerstin Siemonsen, THS Gelsenkirchen
Herrn Wortmeyer, DOGEWO21, Dortmund
Herrn Siegfried Gallitschke, LWB Leipzig
Herrn RA Rainer Derckx, Leipzig und
Herrn Richard Groß, GWG München,

die zu den Schwerpunktthemen „Neue Wohntrends in alten Quartieren“ und Marketingkonzepte in der Praxis“ berichten werden.

Zur Tagesordnung gibt es von Seiten der Sitzungsteilnehmer keine Ergänzungs- oder Änderungswünsche. Das Protokoll der letzten Sitzung wird ebenfalls ohne Änderungen so genehmigt.

➤ **Vorstellung des gastgebenden Unternehmens
LWB, Leipzig**

Peter Stubbe, Geschäftsführer der LWB

Zunächst heißt Herr Stubbe die Teilnehmer beider Arbeitskreise in Leipzig herzlich willkommen. Er freut sich auf einen regen Austausch und hofft, dass die Teilnehmer durch die Bereisung der Wohngebiete am Nachmittag einen Einblick über die strategische Tätigkeit des Unternehmens gewinnen werden.

Er stellt im Rahmen eines Kurzportraits das Unternehmen LWB vor, das im Jahre 1990 als hundertprozentige Tochter der Stadt Leipzig in privater Rechtsform zur Betreuung des ehemaligen volkseigenen Wohnungsvermögens der Stadt Leipzig gegründet wurde. Seit Anfang der 90er Jahre bis zum Jahr 2001 stieg der Leipziger Wohnungsbestand durch Neubau, Sanierungen und Eingemeindungen massiv an. Parallel wurde der LWB-Bestand durch die Rückgabe restitutionsbelasteter Gebäude an Alteigentümer, durch Verkäufe und seit dem Jahr 2000 durch Abbrüche im Rahmen des Stadtumbaus um ca. 60 % auf nunmehr rd. 46.000 WE reduziert. Die Abwanderung der Einwohner nach der Wende ist gestoppt; heute ist Leipzig eine wachsende Stadt. Seit der Wende sind rd. 25.000 WE selbst saniert worden, wovon die Hälfte des sanierten Bestandes Altbauten sind. Die Leerstandsquote im Bestand ist rückläufig und beläuft sich auf ca. 6,5 %.

Die LWB beschäftigt derzeit rd. 500 Mitarbeiter.

Die nachfolgenden Vorträge der Referenten sind auf der Homepage der AGW nachzulesen.

www.agw-online.de (Kennung: AGW-Mitglied, Kennwort: Klimawandel)

Neue Wohntrends in alten Quartieren

➤ **Neue Wohntrends 2020 – Ergebnisse und Implikationen der Studie von InWIS und Analyse & Konzepte für die Wohnungswirtschaft**

Matthias Wirtz, Geschäftsführer InWIS Bochum

Zunächst bedankt sich Herr Wirtz für die Einladung nach Leipzig. Sein Beitrag zur Zukunft des Wohnens, basierend auf Ergebnissen einer Studie von InWIS und Analyse & Konzepte, befasst sich mit der Frage, wie sich das Wohnungsnachfrageprofil der unterschiedlichen Zielgruppen zukünftig entwickeln wird und welche Wohnstandorte ein Zukunftspotential für bestimmte Zielgruppen haben. Den Ausgangspunkt bilden übergeordnete gesellschaftliche Entwicklungslinien, die sich auf viele Bereiche des individuellen und öffentlichen Lebens auswirken und daher auch für das zukünftige Wohnen einen Rahmen bilden. Hierbei handelt es sich um die Bereiche Demographie, Ökonomie sowie Arbeitswelt und Mobilität. Die auf der Basis dieser gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen zu erwartenden Wohntrends sind in acht übergeordnete Bereiche unterteilt worden, die er im Einzelnen ausführlich erläuterte. Die Ergebnisse der Studie „Wohntrends 2020“ haben eine Bedeutung sowohl für die strategische Ausrichtung als auch für das operative Handeln der Wohnungsunternehmen und bieten Entscheidungshilfen für die Zukunftsprofilierung von Wohnbeständen. Die Zusammenfassung der Studienergebnisse liegt den Teilnehmern vor. Die Gesamtstudie kann beim Hammonia Verlag Hamburg für 50,00 € bestellt werden.

Mit seinem Dank an Herrn Wirtz für die interessanten Ausführungen verweist Herr Dr. Kraemer auf den nun folgenden Beitrag von Frau Weitz von der GAG Köln, der sich mit neuen Wohnformen befassen wird.

Vorab gibt Herr Ott einen kurzen Überblick über das umfangreiche Sozialmanagement seines Unternehmens. Wichtig ist, die Quartiersbindung zu erhalten und alles daran zu setzen, dass die Menschen möglichst lange in ihren Quartieren bleiben können, auch in anderen Wohnformen. Hier wird der Beitrag von Frau Seitz die vielfältigen Möglichkeiten aufzeigen.

➤ **Neue Wohnformen – Erfahrungen aus einer Koordinierungsstelle für neue Wohnformen**

Sabine Seitz, GAG Köln

Frau Seitz gibt einen Überblick über das vielfältige Angebot an Sonderwohnformen für die unterschiedlichsten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz, Senioren, Menschen mit Behinderung, über stationäre Außenwohngruppen, stationäre Heimplätze, Seniorenwohnanlagen, Seniorenresidenzen und Mehrgenerationenwohnen. Sie beschreibt Entwicklungsgeschichten z. B. von einer Migranten-WG für Senioren und von einem Projekt für gemeinschaftliches Wohnen für Schwule und Lesben und die damit verbundenen intensiven Vorbereitungsmaßnahmen und Schwierigkeiten vom Anfang bis zum Ende, aber auch von den zunächst nicht leichten Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Köln. Inzwischen sieht die Stadt Köln die Aktivitäten des Unternehmens sehr wohl positiv und hat mittlerweile ein besonderes Förderprogramm für diese Sonderwohnformen aufgelegt. Sie berichtet zudem über die starken Mitbestimmungsmöglichkeiten der Bewohner bezüglich der Entscheidung über Pflegedienste und sonstige Maßnahmen sowie die Gründung von GbR's, die als Vertreterorgan für die Bewohner der unterschiedlichen Einrichtungen auftreten. In ihrem Beitrag schildert und zeigt sie eindrucksvoll die vielfältigen unterschiedlichen Angebote für neue Wohnformen. Eine Würdigung der GAG-Aktivitäten sieht Frau Seitz auch in der Auszeichnung mit dem Robert-Jungk-Preis 2007, der die wichtigste Auszeichnung des Landes zum Thema Bürgerengagement im Kontext mit der erfolgreichen Gestaltung des demografischen Wandels ist.

Herr Dr. Kraemer dankt für diesen Vortrag, der ein Feuerwerk wirklich spannender Projekte enthält und der allen Teilnehmern anschaulich vor Augen führt, was alles machbar ist.

Herr Klaußen berichtete darüber, das sich die GEBAG auch mit solchen neuen Wohnformen befasst habe, jedoch an administrativen Problemen gescheitert sei. Ihn interessiert, wie die Administration in Köln mit den entsprechenden Kooperationspartnern verlaufen sei.

Hierzu teilte Frau Seitz mit, dass es zwingend notwendig ist, einen Moderator an der Hand zu haben, der das Projekt kennt und über einschlägige Erfahrungen für solche Wohnkonzepte verfügt. Außerdem bewähre sich die enge Zusammenarbeit mit den Angehörigen, die GbR sei ein starkes Organ.

Herr Ott informierte dahingehend, dass das Unternehmen GAG das 1. Projekt dieser Art ohne Abstimmung mit der Stadtverwaltung Köln auf die Beine gestellt habe. Nach anfänglichen Schwierigkeiten unterstützt die Stadt mittlerweile die Errichtung dieser Maßnahmen und fördert entsprechend.

➤ **Zertifizierung von Wohnquartieren – Ein Beitrag zur Messung der Lebensqualität in Siedlungen**

Kerstin Siemonsen, THS, Gelsenkirchen

Frau Siemonsen dankt für die Einladung nach Leipzig. Zu Beginn ihrer Ausführungen zitiert sie eine Aussage der WHO, die da lautet: „Lebensqualität ist die subjektive Wahrnehmung einer Person über ihre Stellung im Leben in Relation zur Kultur und den Wertsystemen, in denen sie lebt in Bezug auf ihre Ziele, Erwartungen, Standards und Anliegen“. In ihrer Präsentation beschreibt sie die unterschiedlichsten Bewertungskriterien für Quartiere und ihre Gewichtung für das Scoring von Quartieren. Das Unternehmen THS sieht den Nutzen einer Zertifizierung

- in der qualitativen Weiterentwicklung des Bestandes und Steigerung der Identifikation
- als Unterstützung der Marketingkommunikation
- als Ergänzung/Untermauerung der Unternehmensstrategie für qualitativ hochwertiges Wohnen.

Herr Dr. Kraemer dankt für den Beitrag und versteht ihn als Teil der ganzheitlichen Strategie des THS-Konzerns. Herr Dr. Hunger vom GdW informierte, dass es mittlerweile bereits eine Europa-Arbeitsgruppe des Verbandes gibt, die sich mit dieser Problematik befasst. Seiner Meinung nach gibt es Probleme bezüglich der Festlegung der Kriterien und der dann folgenden Einhaltung derselben. Die Standpunkte der praktizierenden Unternehmen würden ihn interessieren.

Herr Stubbe schließt sich dieser Auffassung gern an und problematisiert den Ansatz einer einheitlich standardisierten Bewertung von Quartieren. Dies werde gerade den vorher beschriebenen unterschiedlichen Qualitätsanforderungen verschiedener Zielgruppen nicht gerecht.

Frau Siemonsen teilte mit, dass man solche Befragungen natürlich nicht vollkommen wertfrei angehen könne, ein großes Team hat jedoch dazu beigetragen, für größtmögliche Neutralität zu sorgen.

Insgesamt verbleibt als Gesamteindruck im Arbeitskreis aber eine kritische Distanz zu dem Projektansatz.

Dienstag, 04. November 2008

Marketingkonzepte in der Praxis

➤ **Wie sich ein Wohnungsunternehmen neu am Markt präsentiert**

Bernd Wortmeyer, DOGEWO21, Dortmund

Der neue Marktauftritt der DOGEWO21 erforderte nach Aussage von Herrn Wortmeyer eine umfassende Analyse im Vorfeld und er gab die Kriterien bekannt, nach denen das Unternehmen vorgegangen ist. Wie ein Wohnungsunternehmen wahrgenommen wird, wie die eigenen Vorstellungen zum Marktauftritt sind, welche Aufgabenstellungen erforderlich sind und welche Kampagnen und Werbemaßnahmen zum neuen Erscheinungsbild des Unternehmens beitragen können wurde von ihm in seinem Beitrag anschaulich vermittelt.

In der anschließenden Diskussion bezifferte er die Gesamtkosten dieser Kampagne auf mehr als 500.000,00 €, betonte aber, dass das Unternehmen seinen Bekanntheitsgrad noch mehr untermauert und sich mit dem Slogan „hier bleib ich!“ im Raum Dortmund fest verankert habe.

➤ **„one face to the customer“ das Vermietungskonzept der LWB Leipzig**
Siegfried Gallitschke, LWB Leipzig

In seinem Beitrag erläutert Herr Gallitschke die gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen für das Unternehmen LWB. Durch die Aufgabe der klassischen Methode der Teamarbeit für Mieterbetreuung und Mietergewinnung durch den Aufbau separater Teams für die Gewinnung von Neukunden und die Betreuung von Bestandskunden sei es zu mehr Neuvermietungen gekommen. Dabei gibt es eindeutige Zuständigkeiten der einzelnen Mitarbeiter für die Kunden.

Angestellte Studien über Erreichbarkeit der Mitarbeiter und der damit verbundenen schnellen Auftragsvergaben an Handwerksfirmen haben gezeigt, dass die Zurückführung auf einen Mitarbeiter viele Wege verkürzt und der Kunde davon nur profitieren kann.

Herr Hoppenstedt äußert Bedenken dahingehend, dass nicht jeder Vermieter nach der Umstellung über ausreichende individuelle Bestandskenntnisse verfüge und betont, dass es Ziel sein muss, mehr Qualität als Quantität zu erreichen.

Herr Gallitschke räumt ein, dass die Mitarbeiter natürlich anfänglich noch nicht alle Kenntnisse haben können, durch den Einsatz technischer Hilfsmittel jedoch nach und nach auf den neuesten Stand gebracht werden.

Außerdem informiert er darüber, dass den Mitarbeitern für ihren enormen Einsatz bei der Umstellung Leistungsprämien gezahlt werden. Auch hier gibt es kritische Nachfragen zum Thema Vergleichbarkeit der Erfolgsquoten.

Aktuelle Rechtsprechung

➤ **Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu Betriebskosten in der Wohnraummiete**

RA Rainer Derckx, Geschäftsführer Leipziger Institut für Wirtschaft und Recht

Herr Derckx begrüßt die Teilnehmer und dankt für die Möglichkeit, in diesem Gremium über die aktuellen Entscheidungen zu Betriebskosten berichten zu dürfen. Man könne deutlich erkennen, dass der zuständige Senat des BGH durch die Neubesetzung mit 3 jungen Richtern bei den Betriebskosten neue Wege gehen wird, um den Vermietern mehr Spielraum zu verschaffen. Anhang ausgewählter Entscheidungen des BGH zu aktuellen Teilthemen aus dem breiten Komplex der Betriebskosten verdeutlicht er die für die Wohnungsunternehmen bedeutenden Verfahrensregeln und Formerfordernisse.

Die Ausführungen von Herrn Derckx führten zu regen Diskussionen im Teilnehmerkreis.

Mit seinem Dank an Herrn Derckx für die interessanten Erläuterungen bat Herr Dr. Kraemer nun Herrn Richard Groß von der GWG München, letztmalig einen Beitrag zum Thema Schönheitsreparaturen in diesem Kreise zu halten, da er altersbedingt das Unternehmen GWG verlassen wird.

- **Schönheitsreparaturen nach den Entscheidungen des BGH**
Folgen für die Wohnungswirtschaft
Moderation: Richard Groß, GWG München

In seinen Ausführungen schildert Herr Groß, dass der BGH die über einen längeren Zeitraum ursprünglich klar festgelegten Verpflichtungen des Mieters zur eigenen Durchführung von Schönheitsreparaturen kontinuierlich ergänzt, verwässert und damit zum Nachteil für den Vermieter immer wieder verändert habe.

In der Praxis geht ein großer Teil der Mieter danach weiterhin davon aus, dass sie für die Durchführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis und ggf. auch bei Beendigung des Mietverhältnisses zuständig sind. Im laufenden Mietverhältnis sei in seinem Unternehmen z.B. noch kein Mieter auf die Idee gekommen, die Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen vom Vermieter zu fordern.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Angelegenheit schon etwas kritischer zu sehen. Waren auch in früheren Zeiten die Mieter oder z.B. die Erben nicht immer damit einverstanden, fällige Schönheitsreparaturen nachholen zu müssen, ist dies jetzt für den Vermieter eine schwierige Abwägung. Die früher übliche schriftliche Aufforderung mit Fristsetzung ist riskant, da der Mieter nachträglich durchaus Schadensersatz für seine Aufwendungen geltend machen kann, wenn die Formulierung im Mietvertrag lt. BGH nicht mehr haltbar ist.

Es kommt somit sehr auf das Geschick der/des Verwalters bei der Vorabnahme der Wohnung an, ob und wie man sich mit dem Mieter vereinbart. Es wird wohl weitgehend so sein, dass der gutwillige Mieter die Arbeiten – freiwillig - ausführt und der nicht so wohl gesonnene Mieter diese ablehnt mit der Folge, dass entweder der Vermieter die Wohnung auf eigene Kosten herrichtet oder versucht die Wohnung im bestehenden Zustand weiter zu vermieten. Es wird sicher auch die örtliche Marktsituation für das Handeln des Vermieters und die Durchsetzung seiner Forderungen entscheidend sein.

Die GWG München hat nunmehr folgende Grundformulierung zur Ausführung der Farbanstriche bei Rückgabe in ihre AVB's aufgenommen:

„Alle Anstriche sollen, müssen aber nicht mit neutralen, hellen und deckenden Farben und Tapeten (vorzugsweise weiß) ausgeführt werden. Bei Rückgabe der Wohnung zum Vertragsende sind derartige, dem Durchschnittgeschmack eines Mieters entsprechende Farben und Tapeten verbindlich. Fenster und Türen mit Naturholzoberfläche dürfen nicht gestrichen werden.“ usw.

Gerichte haben sich mit den Auswirkungen dieser Formulierungen naturgemäß bisher nicht befasst – in einigen Jahren wird man klarer sehen, was diese Vereinbarungen wert sind.

Brandaktuell zu diesem Sachverhalt ist eine Entscheidung des BGH vom 22. Oktober 2008 (Az. VIII ZR 283/07). Die Mietvertragsklausel, nach der gestrichene Holzteile „**in Weiß oder in hellen Farbtönen**“ zurückgegeben werden müssen, damit der Vermieter leichter einen Nachmieter finden kann, wurde gebilligt.

Mehrere andere Gerichte hatten vorweg schon entschieden, dass auch ohne Vorgabe der Mieter die Wohnung in einem farblich neutralen Zustand zurückzugeben hat.

Klar ist aber auch, dass der Mieter während der Mietzeit seinen persönlichen Geschmack hinsichtlich Farben ausleben kann!

Mit diesen Ausführungen beendet Herr Groß seinen Beitrag und nimmt die Gelegenheit wahr, sich mit Dank aus dem Arbeitskreis zu verabschieden, dem er viele Jahre beigewohnt und dort stets die Erfahrungen aus seinem Unternehmen mit den anderen Teilnehmern

austauschen konnte. Nach nunmehr 40-jähriger Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft wolle er nun seinem Nachfolger Armin Hagen Platz machen, der ja auch schon in den vergangenen Jahren an den Sitzungen des Arbeitskreises teilgenommen hat.

Herr Dr. Kraemer dankt Herrn Groß im Namen aller Teilnehmer für die langjährige Mitarbeit im Arbeitskreis. Gerade seine sorgfältige Aufarbeitung aktueller Rechtsprechung in ihrer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft, speziell im Bereich der Betriebskosten, sei für den Arbeitskreis über viele Jahre ungemein wertvoll gewesen und nur schwer zu ersetzen. Er wünscht ihm für die weitere Zukunft beste Gesundheit und persönliches Wohlergehen.

Anschließend nimmt auch Herr Walter Regelein von der GBG Mannheim die Gelegenheit wahr, sich aus dem Arbeitskreis zu verabschieden. Er bedankt sich für die vielen Jahre der guten Zusammenarbeit und der daraus erwachsenen Kontakte zu den einzelnen Wohnungsgesellschaften. Für ihn wird zukünftig Herr Jörg Zimmermann das Unternehmen GBG Mannheim vertreten.

Herr Dr. Kraemer dankt auch ihm für die vielen Jahre der konstruktiven Zusammenarbeit und wünscht ihm persönlich alles Gute für die Zukunft.

➤ **Vorbereitung der nächsten Sitzung**
Standort, Termin, Themen

Herr Dr. Kraemer erinnert an die von Herrn Hahn von der GEWOBA Bremen ausgesprochene Einladung zur Frühjahrssitzung 2009. Dieser lädt die Teilnehmer des Arbeitskreises herzlich nach Bremerhaven ein. Als Termin wurde der

25./26. Mai 2009

vereinbart.

Die Einladungen werden zeitnah versandt. Er bittet in diesem Zusammenhang erneut alle Anwesenden um die Zusendung von Themenvorschlägen, damit der Arbeitskreis eine bedarfsgerechte Tagesordnung erhalten und alle aktuellen Themen berücksichtigt werden können.

Mit seinem nochmaligen Dank an die Ausrichter der Tagung und für die Gestaltung des Tagungsrahmens verabschiedet er alle Teilnehmer und wünscht eine gute Heimreise.

Protokollführerin
gez. Renate Ludwig

Anlagen
Teilnehmerliste
Tagesordnung