

Andreas Lamla

# Die Auswirkungen von Corona auf die Bau- und Vermietungsaktivitäten der Wohnungswirtschaft

Besondere Aspekte der genossenschaftlichen Unternehmen.



Andreas Lamla von der hwg Hattingen e.G. im Gespräch mit Dr. Dieter Buss von der Baudialog am 24. Juni 2020.

**Herr Lamla, zum Einstieg kurz und knapp: wer ist die hwg Hattingen e.G.?**

**Andreas Lamla:** Die hwg ist eine Genossenschaft, wurde 1899 gegründet und hat heute ca. 5.300 Mitglieder. Sie ist der größte Vermieter im Kreis und besitzt 650 Gebäude mit 4078 Wohnungen, sowie einige Gewerbebauten. In der Verwaltung sind ca. 35 Mitarbeiter beschäftigt. Die Wohnungsbestände sind ausschließlich im Großraum Hattingen platziert.

**Herr Lamla, würden Sie die hwg als typische Genossenschaft bezeichnen oder was zeichnet die hwg besonders aus?**

**Andreas Lamla:** Die hwg ist schon eine typische Genossenschaft. Wenn allerdings mit Genossenschaften eher sehr konservative und wenig innovationsfreundliche Unternehmen gemeint sein sollten, dann unterscheidet sich die hwg schon. Wir sind immer bereit, neue Wege zu gehen und haben uns auch in der Vergangenheit sehr früh mit innovativen Projekten, so zum Beispiel mit smart living beschäftigt und auch zum Teil leidvolle Erfahrungen gemacht. Was uns aber nicht davon abhält, auch immer wieder Neues zu versuchen. So haben wir seit mehr als 10 Jahren ein Großprojekt durch die komplette Sanierung von ca. 1.000 Wohnungen in der Hattinger Südstadt durchgeführt, das nur durch den Verkauf eigener Wohnungen, neben der Fremdfinanzierung, zu stemmen war.

Wir entwickelten und entwickeln zusammen mit privaten Initiativen Projekte für gemeinsames Wohnen, z.B. für den WiWoZu-Verein (wir wohnen zusammen e.V.) und dem ProWoHat Verein (Projekt Wohnen in Hattingen e.V.). Mit beiden Vereinen wurden maßgeschneiderte Immobilien entwickelt und realisiert. In dieser Art haben wir mehrere Projekte in Arbeit, darunter auch eine Demenz WG, die über einen Pflegedienst organisiert wird und eine WG für geistig behinderte Jugendliche. Also kann man schon sagen, daß wir uns an den aktuellen und zukünftigen Mieterbedürfnissen orientieren.



Zum Beispiel haben wir auch im Zuge dieser Wohnprojekte Mieterstromkonzepte in Zusammenarbeit mit Lieferanten von „grünem“ Strom realisiert, die für die Zukunft richtungweisend sind.

**Herr Lamla, jetzt zu unserem Kernthema, dem Einfluss von Corona auf die Arbeitsweisen und Projekte der Wohnungsgesellschaften. Welche Auswirkungen hatte und hat die Corona-Pandemie auf die Aktivitäten der hwg? Beginnen wir mit den Bauaktivitäten im Neubau?**

**Andreas Lamla:** Wir haben ein größeres Neubauprojekt, das Anfang 2020, also vor der heißen Corona-Phase, gestartet wurde. Hier waren die Planungs- und Vergabeprozesse schon weitgehend abgeschlossen, sodass es hier keine Einschränkungen gab. Bei der Baustelleneinrichtung und der Aus-

führung der Arbeiten waren natürlich besondere Vorkehrungen zu treffen. So wurden Schutzmaßnahmen bei den Handwerkern getroffen, sowie die Installation von Sanitärcontainern und weitere Desinfektionsmaßnahmen veranlasst. Während der gesamten Baumaßnahme hat es bis jetzt keinen Corona Fall gegeben, sodass die Arbeiten bisher zeitplangemäß durchgeführt werden konnten. So gesehen hat Corona keinen spürbaren Einfluss auf unsere Neubaumaßnahmen genommen.

**Und wie hat es bei der Bestandssanierung ausgesehen, Herr Lamla?**

**Andreas Lamla:** Schon etwas anders. Aufgrund der Tatsache, dass unser Mieterstamm sehr stark durch ältere Mieter gekennzeichnet ist, die von Anfang an in der Gruppe der Gefährdeten



**Andreas Lamla**  
Technischer Leiter der hwg Hattingen eG



der aufgehoben wurde. Wir haben den Kontakt zu den neuen Mietern in der Phase der Wohnungsübergabe durch die Installation von Schlüsseltresoren an den Liegenschaften vermieden. Der Neumieter kann dann ohne Kontakt mit einem hwg Mitarbeiter die Wohnung beziehen. Wohnungsbesichtigungen wurden auch in der Anfangsphase weitestgehend virtuell (mit Bildmaterial) durchgeführt. Diese gesamten Maßnahmen wurden und werden aber jetzt im Zuge der Lockerungen wieder angepasst. Eine weitere Hilfe im Bereich der Vermietung war die Einrichtung eines „Corona Budgets“ in Höhe von 100.000,- €, das zur Unterstützung von privaten und gewerblichen Mietern mit Zahlungsschwierigkeiten eingesetzt wurde. Im Übrigen waren die Mietausfälle bei den Privatmietern moderat, bei den Gewerbetreibenden allerdings erheblich mit ca. 30 %.

In der Verwaltung haben wir sehr schnell mit der Schließung der Geschäftsstelle reagiert. Ein Großteil der Mitarbeiter arbeitet im Homeoffice, da die IT-Voraussetzungen gegeben waren. Um die Gefährdung unserer Mieter und Geschäftspartner, sowie natürlich auch unserer Mitarbeiter zu minimieren, werden wir die Geschäftsstelle auch noch bis 31. August 2020 geschlossen halten. Auch hier warten wir die Gesamtentwicklung ab und entscheiden dann Zug um Zug neu.

waren, sind wir besonders vorsichtig mit Kontakten umgegangen. In der Anfangsphase des Corona Lockdowns haben wir deshalb zunächst alle Bautätigkeiten in bewohnten Wohnungen gestoppt und die Arbeiten eingestellt. Nach genauer Prüfung haben wir dann alle Handwerkerleistungen, die keinen Zutritt zu den Mieterwohnungen erforderten, z. B. Arbeiten an der Fassade, relativ schnell wieder aufgenommen. Alle Maßnahmen, die ein Betreten der Wohnungen notwendig machten, haben wir zunächst zurückgestellt, so sind Badsanierungen und Fensterwechsel zunächst ausgesetzt worden. Wir beobachten den weiteren Verlauf der Lockerungen und die Einstellung unserer Mieter, die zur Zeit bei den Älteren immer noch von großer Unsicherheit geprägt ist.

**Herr Lamla, neben den Bautätigkeiten, welchen Einfluß hat Corona denn auf die Vermietungsprozesse und die generelle Verwaltung genommen?**

**Andreas Lamla:** Bei der Vermietung hat es auch einen kurzen Stopp gegeben, der aber sehr bald wie-

**Herr Lamla, in welchen Bereichen hat Corona zu einem intensiveren Einsatz digitaler Prozesse geführt?**

**Andreas Lamla:** Man kann zweifellos sagen, dass sich bei den Bauprozessen sehr viel in Richtung von Videokonferenzen und -kontakten entwickelt hat. So wurden Baubesprechungen, Vergabegespräche, etc. intensiv über digitale Medien umgesetzt, was durch geeignete Programme wie „GoToMeeting“ und ähnliche Tools weitgehend problemlos abgelaufen ist. In der Verwaltung hat sich das Homeoffice bewährt und bei einem Teil der Mitarbeiter sogar zu dem Wunsch geführt, dieses Modell, in geeigneter Anpassung auf die neue Normalsituation, durchaus auch nach Corona weiterfortzuführen. Hierzu wurde auch eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse in den nächsten Tagen vorliegen werden. Hinsichtlich der Vermietungsprozesse wird es sicher



auch Veränderungen geben, allerdings geringer als im Bau- und Verwaltungsbereich. Hier spielt der persönliche Kontakt eine sehr große Rolle und ist bei einigen Prozessen, z.B. der Wohnungsabnahme, unverzichtbar.

**Herr Lamla, zum Schluss noch die Frage: wie sieht die mittelfristige Entwicklung der Digitalisierung bei der hwg aus?**

**Andreas Lamla:** Auf jeden Fall werden die Impulse der Corona-Zeit erheblich die nächste Entwicklung beeinflussen. Bei uns hat dieses zum Beispiel zu einem Schub bei der Digitalisierung von Rechnungen geführt. Ansonsten wird uns das Thema Homeoffice in der Verwaltung verstärkt begleiten und auch die Prozesse bei der Planung, Vergabe und Kontrolle der Bauprojekte im Neubau und in der Sanierung werden durch die Möglichkeiten der digitalen Medien unterstützt und vereinfacht werden. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Kontakte zu unseren Geschäftspartnern wie Handwerkern, Dienstleistern und der Bau-Zulieferindustrie.

**Herr Lamla, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.**



**hwg eG**  
Im Bruchfeld 17  
45525 Hattingen  
Tel.: +49 2324 5009-0  
E-Mail: info@hwg.de  
Internet: www.hwg.de