

Führung / Kommunikation

# Wohnungskrise? Detmold geht einen anderen Weg – Die Stadt gründete mit Partnern die Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung eG

Selten vergeht eine Woche, in der nicht über die Wohnungskrise in Deutschland berichtet wird. Aber stehen die Kommunen dieser Herausforderung wirklich so hilflos gegenüber? Nein! Die Stadt Detmold (Nordrhein-Westfalen) hat es vorgemacht. Die Kommune mit 78.000 Einwohnern erfreut sich an einem steten Zuzug dank attraktiver Arbeitgeber, der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe (TH OWL), einer sehr guten Infrastruktur und einem reizvollen Naherholungsgebiet. So geriet Detmold wie so viele Städte und Kommunen irgendwann an die Grenzen seiner Aufnahmefähigkeit. Und gleichzeitig stand sie vor der Herausforderung Konversion. Schnell war klar, dass es für beide Herausforderungen eine Lösung gibt.



Ziel: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde mit 6,30 Euro pro Quadratmeter erreicht. Foto: Kommunale Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG – Vermietung von Reihenhäusern und Doppelhäusern (kwg-detmold.de).

2014 zogen die britischen Streitkräfte (seit 1949 in Detmold stationiert) ab und übergaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) insgesamt 320 Wohneinheiten. Im April 2019 erwarb die Stadt 44 Einheiten. Die restlichen Gebäude verblieben zunächst bei der BImA, die die Vermarktung lieber selbst übernehmen wollte. Im Dezember desselben Jahres schloss sich die Stadt unter der Leitung vom damaligen Bürgermeister Rainer Heller, Stadtkämmerer Frank Hilker (seit 2020 amtierender Bürgermeister) und dem Technischen Beigeordneten Thomas Lammering mit der Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH (Pyramis) und der Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung zu der Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

eG zusammen – das Ziel: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Initiatoren dieser Partnerschaft waren Rechtsanwalt Michael Hoppenberg, der bereits die Verhandlung mit der BImA rechtlich begleitet hatte, sowie Michael Kirchner, Inhaber der Kirchner Gruppe, die Pyramis gemeinsam gegründet haben.

In diese Genossenschaft brachte Detmold einen Teil der ehemaligen Britensiedlung ein und erhielt im Gegenzug Genossenschaftsanteile. Dank der Rechtsform Genossenschaft bestand umgehende Handlungsfähigkeit. Die Partner konnten den zeit- und arbeitsintensiven Vergabeprozess überspringen, den die Stadt als öffentliche Institution hätte einhalten müssen, und alle Renovierungsaufgaben an lokale Betriebe vergeben. Diese konnten im Januar 2020 ihre Arbeit aufnehmen. Durch den Zusammenschluss mit Pyramis hat Detmold einen Partner, der neben der rechtlichen Beratung auch unter Michael Kirchner das Projektmanagement, die Umsetzung gemeinsam mit den lokalen Betrieben sowie die Verwaltung der Immobilien übernahm. Michael Hoppenberg beriet zudem bei der politischen Kommunikation des Projektes.

## Die Hoheit über die Immobilienentwicklung und

### Verwaltung verblieb bei der Stadt.

Innerhalb von acht Monaten waren die Wohneinheiten saniert und bezugsfertig. Die Investition belief sich auf 3,5 Millionen Euro, die durch Kredite finanziert wurde. Für die Auswahl der Mieter entwickelte die Genossenschaft ein Punktesystem, welches familiäre, soziale und wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt. Dieses entstand unter der Leitung von Bürgermeister Hilker, der vor seiner Tätigkeit in der Verwaltung von Detmold das Büro des Bielefelder Sozialdezernats leitete. Da die Genossenschaft nicht gewinnorientiert ist, sondern lediglich ihre Kosten decken muss, konnte eine Miete von 6,30 Euro pro Quadratmeter ausgerufen werden. Der durchschnittliche Mietpreis in Detmold liegt bei 7,44 Euro pro Quadratmeter. Das und die hochwertige Sanierung der Häuser sorgte dafür, dass die Quartiere innerhalb kürzester Zeit vermietet waren.

Dieser Erfolg bestärkte Bürgermeister Hilker und seinen Kollegen Lammering gemeinsam mit Pyramis und der Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung die Genossenschaft Breitefeld zu gründen, in die sie ein weiteres Teilstück des ehemaligen Militärgeländes einbrachte. Insgesamt plant die Genossenschaft circa 100 neue Wohneinheiten. Lag der Fokus der ersten Genossenschaft auf der Schaffung von Quartieren für Familien, hat die Genossenschaft Breitefeld nun das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Paare und Singles zu schaffen. Auf dem Gelände sollen u.a. Werkwohnungen für Mitarbeitende des Klinikums Lippe Detmold entstehen sowie Quartiere für Studierende der TH OWL.

### Pia Hoppenberg