

Gutachten

Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen sog. neuer Finanzinvestoren



im Auftrag der

**Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher
Wandel und neue Finanzinvestoren auf den
Wohnungsmärkten in NRW“**

Dortmund, Juli 2012

Erarbeitet von:



Huckarder Straße 12 – 44147 Dortmund
Tel. 0231 / 53 23-446 – Fax 0231 / 53 23-445
info@stadtraumkonzept.de
www.stadtraumkonzept.de

Jan Fasselt, Henrik Freudenau, Alexander Sbosny
Thomas-M. Kieszkowski, Bastian Rinke

In Kooperation mit:



**BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL**

Haspeler Straße 27 – 42285 Wuppertal
Tel. 0202 / 439-4323
spars@uni-wuppertal.de
www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de

Patricia Feiertag, Michael Heinze, Anja Müller

Zusammenfassung

Im Zuge der Privatisierungen am deutschen Wohnungsmarkt haben internationale Finanzinvestoren, die zuvor kaum am deutschen Markt vertreten waren, nennenswerte Anteile an den Wohnungsbeständen erworben. Für Finanzinvestoren stellen der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien eine Kapitalanlageform neben anderen dar und sind deshalb mit einer hohen Renditeorientierung verbunden.

Das vorliegende Forschungsgutachten für die Enquetekommission des Landtages Nordrhein-Westfalen „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ untersucht anhand von sechs Fallstudien die Entwicklung und den Zustand von Quartieren mit Beständen neuer Finanzinvestoren (Stand: 2011/2012) sowie den Umgang der Kommunen mit den einhergehenden Herausforderungen.

Situation in Quartieren mit Beständen neuer Finanzinvestoren

Die Fallstudien verdeutlichen, dass nicht von einem einheitlichen Typ des neuen Finanzinvestors ausgegangen werden kann. Die acht betrachteten Finanzinvestoren in den Fallstudien verfolgen unterschiedliche Unternehmensstrategien, die sich je nach Rentabilität des Portfolios und des Standortes unterscheiden. Tendenziell sind die Wohnungsbestände im Eigentum der Finanzinvestoren in schlechterem baulichem Zustand als die Bestände anderer Eigentümer in den Fallstudienquartieren. Die baulichen Mängel sind in einigen Fallstudien nur punktuell, in anderen gravierend.

Bei den aufgekauften Beständen handelt es sich vorwiegend um einfache Wohnungsbestände, von denen viele belegungsgebunden sind oder waren. Entsprechend zeichnen sich die Wohnungen durch relativ niedrige Mieten aus und richten sich vorrangig an Haushalte mit geringem Einkommen und/oder Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen. Negative Effekte der Belegungs- und Mietpreispolitik der Finanzinvestoren für die Mieterinnen und Mieter sind z.T. steigende Mieten und Nebenkosten oder Probleme in der Hausgemeinschaft durch eine veränderte Mieterstruktur.

Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter ist in Beständen von Finanzinvestoren im Schnitt schlechter als bei den kommunalen oder regional ansässigen Unternehmen. Zwar verfügt die Hälfte der in den Fallstudiengebieten vertretenden Finanzinvestoren über Hausmeister und/oder Mieterkontaktbüros vor Ort, dennoch gibt es Klagen über eine schlechte Erreichbarkeit sowie über verzögerte bzw. provisorische Reparaturarbeiten.

Aufgrund unregelmäßiger Teilnahme oder ausbleibender verbindlicher Handlungszusagen der Finanzinvestoren wird die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf Quartiersebene seitens der Kommunen als schlecht beurteilt.

Die quartiersbezogenen Auswirkungen des Handelns neuer Finanzinvestoren sind abhängig vom Umfang ihres Wohnungsbestandes sowie der Entwicklungsgeschichte des Gebietes. In Quartieren, die ohnehin durch sozio-ökonomische und städtebauliche Probleme geprägt waren, wurden die Problemlagen verschärft. Zwei Fallstudiengebiete mit einer stabilen Ausgangslage weisen derzeit noch eine größere Resilienz gegenüber den Finanzinvestoren auf. Allerdings hat sich auch ein vormals unauffälliges Quartier seit dem Einstieg der Finanzinvestoren durch deren Investitions- und Belegungspolitik und die Unzufriedenheit gerade der Altmieten zu einem „Problemquartier“ entwickelt.

Auf den entspannten Wohnungsmärkten profitieren vereinzelt lokale Wohnungsunternehmen aufgrund ihres besseren Angebots im Vergleich zu den Finanzinvestoren von einem Mieterzuzug aus den Beständen der Finanzinvestoren. Auf angespannten Wohnungsmärkten bleibt die Nachfrage nach Wohnungen auch bei den Finanzinvestoren hoch, da es an günstigen Alternativen mangelt.

Insgesamt hat sich in den Fallstudiengebieten die Wohnsituation in den Wohnungsbeständen, die von neuen Finanzinvestoren erworben wurden, tendenziell verschlechtert.

Strategien im Umgang mit neuen Finanzinvestoren

Die kommunalen Strategien im Umgang mit den Finanzinvestoren sind sehr vielfältig, jedoch in ihrer Wirksamkeit eingeschränkt. Neben den Möglichkeiten der Sozialraum- und Wohnungsmarktbeobachtung zeichnet sich das Handeln der größeren Fallstudienkommunen durch einen regen, teils informellen, teils institutionalisierten Dialog mit der lokalen Wohnungswirtschaft aus. Über reine Anreize zu Investitionen in die Bestände hinaus sind vier der sechs Fallstudienkommunen an einem Punkt angelangt, an dem sie rechtliche Zwangsmaßnahmen (z. B. Einschalten der Wohnungsaufsicht, Reduzierung der Kosten der Unterkunft) einsetzen, um die neuen Finanzinvestoren zu Investitionen zu bewegen.

Alle Fallstudiengebiete haben – wenn auch in unterschiedlicher Intensität – gemeinsam, dass vor Ort „soziale Kümmerer“ agieren, die sich den Folgen des Handelns der neuen Finanzinvestoren angenommen haben. Das Spektrum an Akteuren reicht von im Stadtteil tätigen freien Trägern der Wohlfahrtspflege, Kirchengemeinden, Gewerkschaften und Stadtteillbüros über ehrenamtlich engagierte Bewohnerinnen und Bewohner bis hin zu den örtlichen Mietervereinen.

Verschiedene Versuche der Kommunen, die Eigentümerstruktur in den Fallstudien zu verändern – sei es über eigene Kaufangebote, Einbindung einer Entwicklungsgesellschaft oder das Vorkaufsrecht – sind mit rechtlichen und finanziellen Herausforderungen verbunden. Ihre Anwendung ist im Einzelfall zu prüfen. Einige Fallstudienkommunen haben hier wertvolle Pionierarbeit geleistet.

Perspektiven

Für den Umgang mit Finanzinvestoren und die durch diese verursachten Problemlagen zeigen die Fallstudien keine einfachen, übertragbaren Lösungen. Das kommunale Vorgehen ist an der jeweiligen spezifischen Situation auf den Wohnungsmärkten und in den Quartieren zu orientieren. Generell wichtig für die kommunale Arbeit ist ein strategisches, abgestimmtes Handeln auf Quartiersebene, eine ausreichende Informationsbasis und der Austausch zwischen den verschiedenen Akteuren, u.a. der Wohnungswirtschaft, sowie ein Bewusstsein für die Problematik und ein politischer Rückhalt.

Auf Landes- bzw. Bundesebene könnten Informations- und Beratungsangebote für die betroffenen Kommunen eingerichtet werden, die Kommunen könnten beim Kauf von Beständen unterstützt werden, in angespannten Märkten könnten durch sozialen Wohnungsbau Alternativen geschaffen werden sowie generell könnten eine Neujustierung und Verzahnung von Förderinstrumentarien erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Anlass	2
1.2	Zielsetzung des Forschungsprojektes	3
1.3	Methodik	4
2	Auswirkungen des Handelns neuer Finanzinvestoren in ausgewählten Wohnquartieren Nordrhein-Westfalens.....	7
2.1	Merkmale und Strategien der neuen Finanzinvestoren	7
2.2	Auswirkungen der Strategien neuer Finanzinvestoren auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten	10
2.2.1	Direkte Auswirkungen auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten	10
2.2.2	Indirekte Auswirkungen auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten	14
2.3	Einschätzung des Handlungsbedarfs in den Quartieren	16
3	Strategien, Rechtsinstrumente und Maßnahmen im Umgang mit neuen Finanzinvestoren in ausgewählten Wohnquartieren Nordrhein-Westfalens	20
3.1	Akteure	20
3.2	Rechtsinstrumente und Maßnahmen.....	22
4	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	30
4.1	Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene	31
4.2	Handlungsempfehlungen auf Landes- und Bundesebene.....	34
	Quellenverzeichnis	36

Berichte zu den Fallstudien im Anhang:

Bielefeld-Sennestadt

Dortmund-Westerfilde

Köln-Chorweiler-Mitte

Marl-Drewer-Süd

Münster-Kinderhaus-Brüningheide

Neuss-Erfttal

1 Einleitung

1.1 Anlass

Seit den massiven Transaktionen von Wohnungsportfolios zwischen 2004 und 2008 ist die Beobachtung des Verkaufsgeschehens und die Auseinandersetzung mit den Folgen dieser Wohnungsverkäufe ein wichtiges Feld für Wohnungspolitik, Verwaltung und Wissenschaft. Insbesondere die Portfolioverkäufe an europäische und angelsächsische Finanzinvestoren führten in der Vergangenheit zu spürbaren Konsequenzen für die Mieter, deren Wohnquartiere und die Kommunen.

Aus wenigen wissenschaftlichen Projekten (u.a. InWIS 2009, IfS 2010) liegen erste Erfahrungen mit der Privatisierung von Wohnungsbeständen bzw. deren Wiederverkäufen sowie den heute absehbaren Folgen vor. Eine systematische Auseinandersetzung mit dem Fokus auf neue Finanzinvestoren wurde im Rahmen der Enquête-Kommission des Landtages „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ vorangetrieben. In diesem Zusammenhang ist dieses Forschungsgutachten entstanden, das anhand von sechs ausgewählten Fallstudien die Entwicklung von Beständen nach dem Verkauf an Finanzinvestoren analysieren und daraus Handlungsempfehlungen ableiten sollte.

Rahmenbedingungen des wohnungswirtschaftlichen Wandels

Die bundesdeutsche und nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft unterliegt seit den massiven Wohnungsverkäufen öffentlicher und industrienaher Unternehmen einem tiefgreifenden Wandel.

Zwischen 1999 und 2010 wurden bundesweit bei einem Gesamtbestand von ca. 40.000.000 Wohnungen insgesamt ca. 1.960.000 Wohnungen und damit rund 5% gehandelt. Auf dem Höhepunkt der Transaktionswelle wurden zwischen 2004 und 2007 jährlich zwischen ca. 280.000 (2006) und 380.000 (2004) Wohnungen verkauft. Rund 47% der knapp 2 Mio. verkauften Wohnungen stammen aus Portfolios der öffentlichen Hand. Dabei entfielen auf die Kommunen ca. 383.000 und auf Bund und Länder ca. 532.000 Wohnungen. Allerdings gingen die Verkäufe kommunaler Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zurück. Zwischen 2007 und 2009 wurden lediglich 10.000 kommunale Wohnungen pro Jahr verkauft. In 2010 fand kein einziger Wohnungsverkauf durch die Kommunen statt (vgl. BBSR 3/2011). Die vorläufig letzte große Wohnungstransaktion in Nordrhein-Westfalen war der Verkauf der ca. 93.000 Wohnungen der LEG-NRW an Whitehall Real Estate Funds im Jahr 2008. Nicht nur in NRW ist seit dem das Transaktionsvolumen deutlich zurück gegangen. Zum einen ist das Interesse neuer Finanzinvestoren aufgrund der schwieriger werdenden Finanzierungsmöglichkeiten in Folge der Finanzkrise von 2008 und einem steigenden Risikobewusstsein erheblich zurückgegangen, zum anderen wurden zeitweise kaum größere Wohnungsportfolios auf dem Markt angeboten. Dies hängt mit dem wachsenden politischen Widerstand in den Kommunen und den im Vergleich zu den Boomjahren gesunkenen Preisen für Wohnungsportfolios zusammen.

Im Jahr 2011 ist ein Wiederanstieg der großen Portfolioverkäufe festzustellen. Bundesweit wurden 90.200 Wohnungen in 21 großen Verkäufen (ab 800 Wohneinheiten) veräu-

Bert. Internationale Finanzinvestoren sind bei großen Portfolioveräußerungen sowohl auf der Verkäufer- als auch Käuferseite am stärksten vertreten. Gleichzeitig ist auch eine Verkleinerung der Portfolios zu beobachten, für die sich vorwiegend deutsche privatwirtschaftliche Unternehmen interessieren. Begehrte sind vor dem Hintergrund des gestiegenen Risikobewusstseins der Investoren besonders wertstabile Portfolios in großen Städten, die eine wirtschaftlich stabile Entwicklung aufweisen. Der Großteil der Transaktionen erfolgte in Berlin, in Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2011 14.700 Wohnungen veräußert (BBSR 6/2012). Der Trend zu steigenden Wohnungsverkäufen setzt sich im Frühjahr 2012 noch intensiver fort: Bereits in den ersten fünf Monaten sind fast genauso viele Wohnungen wie im Gesamtjahr 2011 gehandelt worden. Aufgrund von fälligen Krediten, die mit den Wohnimmobilien abgesichert wurden, wird zukünftig mit weiteren Verkäufen gerechnet (Immobilienzeitung 07.06.2012, S. 1,4).

Differenzierte Unternehmensstrategien neuer Finanzinvestoren

Im Zuge der Privatisierungen am deutschen Wohnungsmarkt haben internationale Finanzinvestoren, die zuvor kaum am deutschen Markt vertreten waren, in einigen Städten und Quartieren nennenswerte Anteile an den Wohnungsbeständen erworben und sind somit als neuer Akteur in den öffentlichen Fokus gerückt. In der Presse hat sich unter dem Schlagwort „Heuschrecken“ ein negatives, teils sehr emotionales Bild aufgebaut. Ziel der wissenschaftlichen Arbeit zu den Auswirkungen internationaler Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten ist, die Unternehmensstrategien und Auswirkungen auf die Quartiere differenziert zu analysieren. Bei genauer Betrachtung der neuen Investoren lassen sich erhebliche Unterschiede in deren Unternehmensstrategien feststellen. Darüber hinaus verändern sich diese Strategien im Zeitverlauf sowie unterscheiden sich innerhalb des Portfolios, je nachdem wie die Rentabilität der Bestände eingeschätzt wird. Gemeinsam ist den Investoren die Einschätzung, dass der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien eine Kapitalanlageform neben vielen anderen ist. Die Investition in Immobilien sorgt als Teil des Portfolios zusammen mit Aktien und Renten für eine Risikostreuung bei der Geldanlage. Die Renditeerwartung ist bei Finanzinvestoren im Vergleich zu klassischen Wohnungsunternehmen in der Regel höher und kurzfristiger ausgerichtet. Um die Renditeziele zu erreichen stehen den Unternehmen jedoch unterschiedliche Strategien, von Kosteneinsparungen über Erläsoptimierung bis hin zu Weiterverkäufen zur Verfügung.

1.2 Zielsetzung des Forschungsprojektes

Da empirische Untersuchungen zu den Folgen neuer Anbieterstrukturen an den deutschen Wohnungsmärkten bisher kaum vorhanden waren, wurde im Rahmen des Forschungsprojektes in sechs Fallstudiengebieten untersucht wie sich die Situation in Wohnquartieren in Nordrhein-Westfalen darstellt.

Die Fallstudien analysieren mit einem detaillierten und über die Wohnungsbestände hinausgehenden Blick auf das Quartier, welche Entwicklungen sich beobachten lassen und wie die Akteure vor Ort im Falle negativer Entwicklungen reagieren. Aus dieser Analyse lässt sich ableiten, welche Ansätze im Umgang mit den neuen Investoren bislang Erfolg haben.

Die sechs im Rahmen dieses Forschungsgutachtens untersuchten **Fallstudien**

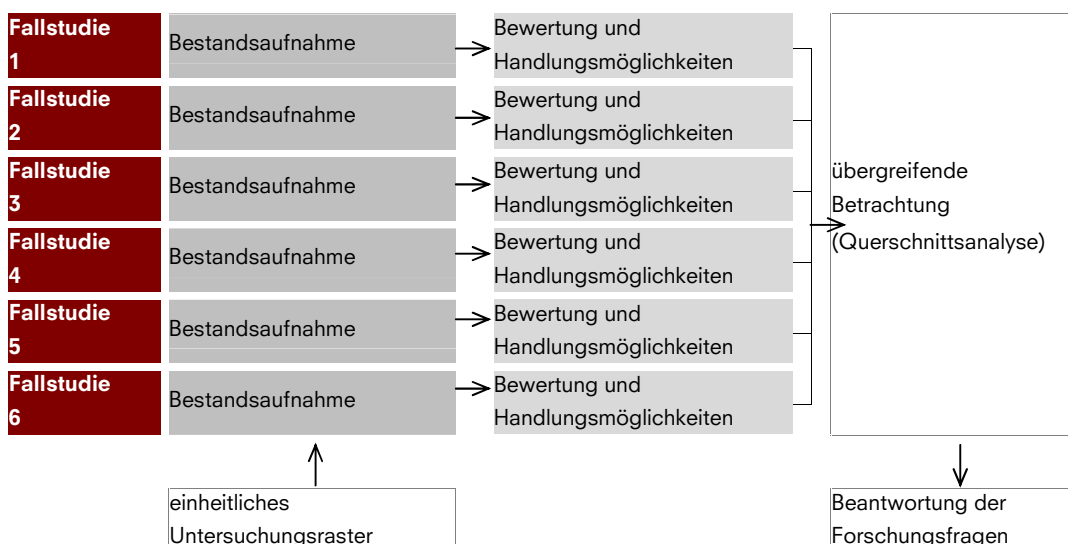
- Bielefeld-Sennestadt,
- Dortmund-Westerfilde,
- Köln-Chorweiler-Mitte,
- Marl-Drewer-Süd,
- Münster-Kinderhaus-Brüningheide und
- Neuss-Erfttal

unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Situation auf dem Wohnungsmarkt (angespannt/entspannt), der kommunalen Haushaltslage, der Verteilung bzw. Konzentration von Finanzinvestoren im Stadtgebiet, der sozio-demografischen Ausgangslage (Problemquartiere und stabile Quartiere) sowie der vorhandenen Finanzinvestoren und ihrer Strategien. Sie wurden durch die Enquête-Kommission des Landes im Vorfeld des Gutachtens ausgewählt.

1.3 Methodik

Die Fallstudien wurden als jeweils in sich geschlossene Berichte aufbereitet und bieten durch das einheitliche Untersuchungsrastrer eine gute Vergleichbarkeit. Aus den sechs einzelnen Analysen erfolgte eine übergreifende Betrachtung (Querschnittsanalyse) der eingesetzten Instrumente und Steuerungsaktivitäten in Hinblick auf Zielerreichung und Übertragbarkeit.

Abb. 1: Untersuchungsdesign



Quelle: eigene Darstellung

Die einzelnen Bestandsaufnahmen wurden dabei nicht auf die betroffenen Wohnungsbestände beschränkt, sondern auf Quartiersebene durchgeführt. Damit sollten Auswirkungen der Wohnungsverkäufe auf die Stadtteilentwicklung untersucht werden.

Aufgabe der Bestandaufnahme war es, die von den betroffenen Wohnungsbeständen ausgehenden städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemlagen in den Quartieren zu erfassen, Hinweise auf die Ursachen der Probleme zu erhalten sowie die bisher verfolgten Lösungsansätze zur Problembehebung aufzunehmen. Quantitative Daten zur Wohnungsmarktentwicklung wie Eigentümerstruktur, Miete, Leerstand und Fluktuation sowie sozioökonomischen und -demographischen Daten (Bevölkerungsentwicklung wie Haushaltsstruktur, Alter, Arbeitslosigkeit, Migrationsanteil und Einkommen) wurden sowohl auf Stadtteilebene, als auch wenn verfügbar kleinräumig auf Baublockebene ausgewertet.

Blockscharfe Daten waren nicht immer aussagekräftig, da die Zuschnitte der Baublöcke mit den Abgrenzungen der Beständen der Finanzinvestoren nicht oder selten übereinstimmten. Darüber hinaus reichten in einigen Fällen die personellen Ressourcen in den Statistikämtern nicht aus, um kleinräumige Auswertungen durchzuführen. Alternativ wurden Eigenerhebungen vorgenommen und auf vorhandene Quartiersanalysen zurückgegriffen. Ergänzend wurden Mietinserate in den Fallstudiengebieten recherchiert.

Die Bestandsaufnahme beinhaltet weiterhin die räumliche Einordnung der betroffenen Immobilien in den Stadtteil. Dies umfasst eine Kurzbeschreibung des Makrostandortes, seiner Lage in der Gesamtstadt sowie die Beschreibung des Stadtteiltyps mit seinen Wohn-, Versorgungs- und Infrastrukturangeboten.

Ortsbegehungen hatten einerseits das Ziel den baulichen Zustand der betroffenen Gebäudebestände zu erfassen, andererseits wurden in Bewohner(-innen)-gesprächen welche Faktoren, wie der Wohnzufriedenheit und das Image sowie die Wahrnehmung der Finanzinvestoren erfasst. Relevante Aspekte bei der Begehung waren:

- Baulicher Zustand der betroffenen Immobilien (Investitionstätigkeiten, Modernisierung, Instandhaltung)
- Städtebauliche Qualitäten, Defizite, Besonderheiten des Quartiers
- Beziehung zwischen betroffenen Immobilien und dem Quartier
- Qualität des öffentlichen Raumes
- Qualität von Nahversorgung und Infrastruktur

Ergänzend wurde die Expertise lokaler Akteure durch Experteninterviews in die Bewertung der betroffenen Wohnungsbestände mit einbezogen. Dieser Schritt diene vor allem zur Einschätzung der eingesetzten Steuerungsinstrumente und Interventionsstrategien. Des Weiteren konnten über die Einbeziehung lokaler Akteure die Standortanalysen und Gebäudebewertungen weiter qualifiziert werden. Zudem konnten die qualitativen Experteninterviews die Befunde im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven und das Image des Quartiers vertiefen. Gesprächspartner waren Vertreter/-innen der Stadtverwaltung (Quartiersmanagement, Wohnungsamt, Amt für Stadtentwicklung), Akteure der örtlichen Mietervertretungen (z.B. Mieterverein, Bewohnerverein, Mieterbeirat) und die örtliche Wohnungswirtschaft.

Abschließend wurde jede Fallstudie hinsichtlich ihrer erkennbaren Effekte bezogen auf die Finanzinvestoren ausgewertet und Handlungsbedarfe ermittelt. In einigen Fallstudienstädten wurde zudem eine Gesprächsrunde auf Verwaltungsebene zur Rückkopplung der Erkenntnisse und Einschätzung von Instrumenten anderer Fallstudienstädte, die im Laufe der Forschungsarbeit auftraten, durchgeführt.

Die Ergebnisse der Fallstudienanalysen wurden anhand einer einheitlichen Gliederung zusammengefasst. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Umfang und die Detailschärfe der Unterkapitel innerhalb der sechs Fallstudien variiert. Dies ist auf die unterschiedliche Verfügbarkeit von statistischen Daten und qualitativen Informationen in den Fallstudiengebieten zurückzuführen. Diese steht wiederum im Zusammenhang mit der kommunalen und (fach-)öffentlichen Aufmerksamkeit gegenüber dem Thema der neuen Finanzinvestoren bzw. den betroffenen Quartieren.

Die Querschnittsanalyse bezieht sich zunächst auf die analysierten Effekte der Finanzinvestoren, einerseits bezogen auf die konkreten Auswirkungen auf die Gebäude selbst, andererseits auf das Quartier. Im zweiten Teil werden die verschiedenen Strategien und Instrumente, welche die Kommunen bereits anwenden bzw. angedacht haben, vorgestellt und bezüglich ihrer Anwendbarkeit diskutiert. Abschließend werden Handlungsempfehlungen für die Kommunen bzw. Land und Bund formuliert.

2 Auswirkungen des Handelns neuer Finanzinvestoren in ausgewählten Wohnquartieren Nordrhein-Westfalens

Auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen sind verschiedene Finanzinvestoren präsent und wirken in unterschiedlichem Maße auf die Wohn- und Lebenssituation in den Quartieren ein. In den untersuchten sechs Fallstudiengebieten konnten unterschiedliche Effekte und negative Auswirkungen des Handelns der neuen Finanzinvestoren festgestellt werden. Diese decken sich mit bestehenden wissenschaftlichen Arbeiten, zeigen jedoch ein differenziertes Bild der Auswirkungen je nach kommunaler und lokaler Ausgangssituation sowie den jeweils verfolgten Strategien der Finanzinvestoren.

Im Folgenden wird zunächst eine Querschnittsauswertung der betrachteten Finanzinvestoren vorgenommen, dann wird auf einzelne Effekte bezogen auf die Wohnungsbestände und Quartiere eingegangen, um abschließend den anstehenden Handlungsbedarf in den einzelnen Fallstudiengebieten zu diskutieren.

2.1 Merkmale und Strategien der neuen Finanzinvestoren

Die Fallstudien zeigen, dass die Finanzinvestoren teils komplexe und an die lokalen Gegebenheiten angepasste Strategien zur Bewirtschaftung ihrer Bestände verfolgen.

Theoretische Ausgangslage

Als Grundlage für die empirische Untersuchung in den sechs Fallstudiengebieten wurden bestehende wissenschaftliche Erkenntnisse (u.a. InWIS 2009, IfS 2010) ausgewertet, um Ansatzpunkte für „typische“ Effekte, die sich durch die wohnungswirtschaftlichen Strategien der neuen Finanzinvestoren ergeben, zu erhalten.

Demnach lassen sich bei den neuen Finanzinvestoren erhebliche Unterschiede in deren jeweiligen Unternehmensstrategien feststellen. Darüber hinaus verändern sich diese Strategien im Zeitverlauf und unterscheiden sich innerhalb des Portfolios je nachdem wie die Rentabilität der Bestände eingeschätzt wird.

Für Mieter und Kommunen sind Finanzinvestoren intransparent, was die Auseinandersetzung mit diesen Eigentümern erschwert. Sie unterscheiden sich im Allgemeinen zunächst darin von klassischen Wohnungsunternehmen, dass die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen nicht ihr Hauptbetätigungsfeld ist, sondern die Erwirtschaftung von (hohen) Renditen durch verschiedene Kapitalanlagen. Der Kauf von Wohnungsbeständen kann eine Form der Kapitalanlage darstellen. Oft findet daher eine Trennung von Eigentum und Wohnungsverwaltung statt. Die Finanzinvestoren sind anlageorientiert anstatt substanzorientiert und zeichnen sich in der Regel durch geringe Eigenkapitalquoten in Bezug auf die Wertsubstanz der Wohnungsbestände aus (Holm 2010). Die Investition in Immobilien als Teil des Portfolios zusammen mit Aktien und Renten sorgt für eine Risikostreuung bei der Geldanlage.

Um ihre Rendite aus den Wohnungsportfolios zu optimieren, stehen den Unternehmen folgende Strategien zur Verfügung (Lammerskitten 2007):

- Kostenoptimierung bei Instandhaltung und Personal durch Bündelung, Marktmacht und Standardisierung bei gleicher Qualität oder durch verringerte Investitionen und Serviceeinsparung
- Erläsoptimierung durch Mieterhöhungen sowie Verringerung von Leerständen und Mieterstabilität
- Mieterprivatisierung in Teilbereichen (selten mehr als 50% einzeln verkaufbar, setzt daher die Bereitschaft voraus, die Restbestände längerfristig zu bewirtschaften)
- Weiterverkauf gesamter Wohnungspakete oder Unternehmen

Anhand der dargestellten Renditestrategien lassen sich Investorentypen bilden. Eine anschauliche Beschreibung unterscheidet die Investorentypen in Farmer, Dealer und Hunter (Hegel 2006):

- Der **Farmer** optimiert sein Portfolio und sichert das damit verbundene Entwicklungspotential. Er agiert als Bestandshalter und verkauft die Bestände mittelfristig nicht weiter. Er ist der Investor mit der langfristigsten Perspektive im Umgang mit seinen Immobilien. Für Mieter und Kommunen ist dieser Eigentübertyp vergleichsweise günstig, da hier ein verlässlicher Partner/Vermieter am Wohnungsmarkt agiert, der eine längerfristige Perspektive hat und daher tendenziell eher auf Kooperation mit den Kommunen und eine hohe Zufriedenheit der Mieter setzt.
- Der **Dealer** bemüht sich um Kostensenkung im Unternehmen und in seinem Portfolio und kauft gezielt Immobilienbestände an, um sie dann mittelfristig weiter zu veräußern. Er verfügt nur über eine mittelfristige Bindung an Ort und Objekt, sein Interesse an einer nachhaltigen Haltestrategie ist eher gering. Dieser Investorentyp ist für Mieter, Quartiere und Kommunen schon deutlich problematischer, da hier der Fokus stärker auf einer kurzfristigen Gewinnmaximierung liegt, die auf Kosten der Mieter (z.B. durch geringere Investitionen in den baulichen Bestand) durchgeführt wird.
- Der **Hunter** erwirbt bewusst große Immobilienbestände, um diese möglichst schnell in kleinen Einheiten mit großer Gewinnmarge wieder zu verkaufen. Er verfügt von allen dreien Typen über den kürzesten Zeithorizont der Immobilienverwertung. Er ist am Wohnungsmarkt in Deutschland in den letzten Jahren als neuer Akteur aufgetreten, für ihn wurde im politischen Raum der plakative Begriff der „Heuschrecke“ geprägt. Für Mieter und Kommunen sind diese Eigentümer besonders schwierig, da keine Kommunikations- und Vertrauensstrukturen zwischen den Akteuren aufgebaut werden und dadurch die Verunsicherung – gerade auf Seiten der Mieter – erheblich steigt.

Ausgehend von der Annahme, dass eine hohe Renditeerwartung (bei einigen Unternehmen liegt sie bei über 15%) und eine möglichst kurze Haltedauer (unter fünf Jahren) Nachteile für Mieter und Kommunen bieten, sind vor allem die letztgenannten Unternehmen und Private Equity Fonds als Investoren besonders kritisch zu sehen.

Merkmale und Strategien der Finanzinvestoren mit Wohnungsbeständen in den Fallstudien

Die Fallstudien zeigen, dass die neuen Finanzinvestoren keineswegs einheitliche Charakteristika aufweisen bzw. einheitlich agieren. Insgesamt sind in den sechs Fallstudiengebieten acht Finanzinvestoren tätig. Die LEG (Marl und Bielefeld) und BGP/Babcock & Brown (Münster und Köln) treten jeweils in zwei Fallstudiengebieten auf.

Von den acht Unternehmen haben bis auf die Terra Heimbau alle Unternehmen ihren Firmensitz in Deutschland. Allerdings sind die meisten dieser in Deutschland ansässigen Unternehmen Teil eines internationalen agierenden Finanzinvestors.

Bei drei der acht Unternehmen (Babcock & Brown, Griffin Rhein-Ruhr, Terra Heimbau) zählt das Geschäftsfeld Wohnen nicht zum originären Kerngeschäft des Eigentümers, d.h. es handelt sich um Unternehmen, die in diesem Geschäftsfeld Kompetenz aufbauen mussten und/oder die Verwaltung der Wohnungsbestände an Dritte weitergereicht haben. Es kann daher angenommen werden, dass solche Unternehmen eine geringere Kenntnis von rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Mietrecht, Belegungsbindung) und wohnungswirtschaftlichen Abläufen (z.B. Nebenkostenabrechnungen) auf dem deutschen Wohnungsmarkt besitzen. Diese Einschränkungen können sich negativ auf die Wohnzufriedenheit der Mieter auswirken.

Abb. 2: Unternehmensorganisatorische Merkmale der Finanzinvestoren

	Fallstudie	Unternehmenssitz des Wohnungseigentümers liegt in Deutschland	Wohnen ist Kerngeschäft des Eigentümers	Immobilien Eigentum und Wohnungsverwaltung* liegen in einer Hand
BGP/Babcock & Brown	Münster	ja	nein	nein
BGP/Babcock & Brown	Köln	ja	nein	nein
Deutsche Annington	Marl	ja	ja	ja
Gagfah	Bielefeld	ja	ja	ja
Griffin Rhein Ruhr	Dortmund	ja	nein	nein
Deutsche Haus- und Grundbesitz	Dortmund	ja	ja	ja
LEG	Bielefeld	ja	ja	ja
LEG	Marl	ja	ja	ja
Terra Heimbau	Marl	nein	nein	nein
GGR Wohnparks / WVB Centuria	Neuss	ja	ja	ja

**Wohnungsverwaltung meint sowohl den strategischen Bereich der Investitionsentscheidungen als auch das operative Geschäft wie z.B. das Facility Management oder das Belegungsmanagement.*

Quelle: eigene Darstellung

2.2 Auswirkungen der Strategien neuer Finanzinvestoren auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten

Das Verhalten der Eigentümer hat direkte und indirekte Auswirkungen auf ihre Bestände, die Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter und das Quartier:

Abb. 3: Übersicht der direkten Auswirkungen und quartiersbezogenen Effekte

Direkte Auswirkungen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsstrategie
- Belegungs- und Mietpreispolitik
- Service und Verwaltung (z.B. Erreichbarkeit, Hausmeister)
- Kooperation in der Quartiersentwicklung (z.B. Beteiligung an Gesprächen)
Quartiersbezogene Effekte
- Image
- Sozialstruktur
- Immobilienwirtschaftliche Effekte (Wertentwicklung, Nachfrage)
- Nahversorgung (ggf. durch Kaufkraftveränderungen)

Quelle: eigene Darstellung

Ob von den Beständen im Eigentum von Finanzinvestoren (negative) Effekte für das Quartier bezogen auf Image, Sozialstruktur, Wertentwicklung von Immobilien und Kaufkraft ausgehen, hängt davon ab, wie groß der Anteil der Finanzinvestoren am Wohnungsbestand im Quartier ist, ob sich ihre Bestände negativ von den Beständen anderer Eigentümer im Quartier unterscheiden und ob in den letzten Jahren eine spürbare Verschlechterung ihrer Bestände stattgefunden hat. Befinden sich die Wohnungsbestände der Finanzinvestoren in Quartieren, die ohnehin durch sozio-ökonomische und städtebauliche Probleme geprägt sind, wie in mehreren Fallstudien der Fall, können diese Problemlagen durch die Finanzinvestoren deutlich verschärft werden, auch wenn die ursprünglichen Auslöser vielschichtiger sind.

2.2.1 Direkte Auswirkungen auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten

Die Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien der neuen Finanzinvestoren haben direkte Auswirkungen auf die Wohn- und Lebenssituation in den Fallstudiengebieten. Abb. 4 ermöglicht einen Überblick über die Ausgestaltung dieser Strategien und deren Folgen.

Abb. 4: Übersicht über die Strategien der Finanzinvestoren

	Fallstudie	Instandhaltung	Modernisierung	Belegungsstrategie	Erreichbarkeit für Mieter	Ansprechpartner den Kommunen bekannt	Kooperation zur Quartiersentwicklung
BGP/Babcock & Brown	Münster	-	-	-	o	ja	-
BGP/Babcock & Brown	Köln	o	-	-	o	ja	-
Deutsche Annington	Marl	o	o	-	o	ja	k.A.
Gagfah	Bielefeld	-	-	o	o	ja	o
Griffin Rhein-Ruhr	Dortmund	-	-	-	o	ja	-
Dt. Haus- und Grundbesitz	Dortmund	-	-	-	-	ja	-
LEG	Bielefeld	o	-	o	o	ja	o
LEG	Marl	o	-	k.A.	o	k.A.	k.A.
Terra Heimbau	Marl	-	-	-	-	nein	k.A.
WVB Centuria	Neuss	o	o	-	o	ja	-

Anm.: Maßstab für die Beurteilung der dargestellten Kategorien ist der Vergleich der neuen Finanzinvestoren bzw. deren Wohnungsverwalter mit den anderen Wohnungsunternehmen in den Fallstudienstädten. Das Minuszeichen (-) zeigt eine negative Einschätzung an, der Kreis (o) eine durchschnittliche Einschätzung. Die Ergebnisse beruhen auf der Bewertung der Wohnungsbestände vor Ort bzw. qualitativen Informationen aus den Experteninterviews.

Quelle: eigene Darstellung

Modernisierungs- und Instandsetzungsstrategie

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wirken sich auf den baulichen Zustand der Gebäude und somit sowohl auf die Wohnqualität der Mieter als auch auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers aus.

Tendenziell sind die Wohnungsbestände im Eigentum der Finanzinvestoren in schlechterem Zustand als die Bestände anderer Eigentümer in den Fallstudienquartieren. Die Investoren haben unsanierte Bestände aufgekauft, die teils gut Instand gehalten waren, teils bereits deutliche Mängel aufwiesen. Modernisierungen haben seither so gut wie nicht stattgefunden. Manche Finanzinvestoren haben in den Fallstudiengebieten einzelne Gebäude saniert (z.B. Gagfah Bielefeld, WVB Centuria Neuss) oder Gebäudeteile optisch aufgewertet (z.B. BGP Köln). Generell zeigen die neuen Finanzinvestoren eine eher zurückhaltende bis deutlich unter dem Niveau klassischer Wohnungsunternehmen liegende Investitionsbereitschaft bei der Instandsetzung. Durchschnittlich eingeschätzt werden die LEG (Bielefeld, Marl) sowie die Deutsche Annington (Marl), WVB Centuria (Neuss) und BGP/Babcock & Brown am Standort Köln. Noch geringer ist die Bereitschaft zur umfassenden Modernisierung oder gar Sanierung der Wohnungsbestände,

obwohl diese z.B. in den Fallstudienstädten Münster, Köln oder Dortmund dringend geboten ist. Lediglich die Deutsche Annington (Marl) und die WVB Centuria (Neuss) haben Teilmodernisierungen durchgeführt.

Bei dem baulichen Zustand der Gebäude bestehen zwischen den Eigentümern und den Fallstudien deutliche Unterschiede, teils auch zwischen verschiedenen Teilbeständen eines Eigentümers im selben Quartier. In allen Fallstudien sind bauliche Mängel an Wohngebäuden der Finanzinvestoren zu konstatieren (z.B. Risse in der Fassade, Schimmel, defekte Aufzüge), teils nur punktuell, teils gravierend aufgrund von Vernachlässigung oder einer Deinvestitionsstrategie. In einigen Gebieten ist das Erscheinungsbild zudem durch einen schlechten Pflegezustand der Außenanlagen, Vermüllung und Vandalismus beeinträchtigt (z.B. Dortmund-Westerfilde, Köln-Chorweiler-Mitte).

Einige Finanzinvestoren tragen durch diese Modernisierungs- und Instandsetzungsstrategie zu einer (weiteren) Verschlechterung der baulichen Substanz der Wohnungen bei.

Angemerkt werden muss, dass in den betrachteten Fallstudien auch andere Wohnungsunternehmen (z.T. kommunale wie im Beispiel Münster) keine grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen vornehmen, d.h. die mangelnde Investitionsbereitschaft ist nicht nur ein Problem der neuen Finanzinvestoren, tritt aber bei diesen verschärft auf.

Belegungs- und Mietpreispolitik

Bei den Beständen, die von Finanzinvestoren aufgekauft wurden, handelt es sich vorwiegend um einfache Wohnbestände, von denen viele belegungsgebunden sind oder waren. Entsprechend zeichnen sich die Wohnungen durch relativ niedrige Mieten aus und richten sich vorrangig an Haushalte mit geringem Einkommen und Empfänger von Transfereinkommen. Die Strategie der Eigentümer besteht im Wesentlichen darin, trotz geringer Investitionen die Leerstände gering zu halten. Daher werden niedrige Mieten in Kauf genommen und z.T. auch die Neuvertragsmieten gesenkt.

Vereinzelte Investitionen durchgeführt, um Leerstände zu senken (Dortmund, Marl, Neuss) oder höhere Erträge zu erzielen. Auf entspannten Wohnungsmärkten (z.B. Dortmund) lassen sich ohnehin kaum höhere Mieten ohne gleichzeitige Modernisierung der Wohnungen durchsetzen. Teils wurden Gebäude vor einer Mieterprivatisierung saniert (Gagfah Bielefeld, Deutsche Annington Marl, Griffin Rhein-Ruhr Dortmund).

Negative Effekte der Belegungs- und Mietpreispolitik sind z.T. steigende Mieten und Nebenkosten oder Probleme durch eine veränderte Mieterstruktur. Wohnungen werden z.T. ohne Rücksicht auf die bestehende Bewohnerstruktur vermietet, so dass sich innerhalb der Hausgemeinschaften und in den Stadtteilen Konflikte zwischen Neu- und Altmietern entwickeln können (z.B. Dortmund, Neuss). Ausnahmen bilden hier die Wohnungsunternehmen Gagfah und LEG in der Bielefelder Sennestadt.

Allerdings ist eine Kumulation von Problemmietern nicht nur auf die neuen Finanzinvestoren zurückzuführen. Eine weitere Ursache liegt in der Konzentration von belegungsgebundenem Wohnraum in einzelnen Stadtteilen (z.B. Köln-Chorweiler, Münster-Brüningheide, Neuss-Erfttal) und der damit verbundenen Zuweisung von Haushalten, die häufig multiplen Problemlagen ausgesetzt sind.

Service und Verwaltung

Personaleinsparungen im Bereich Service und Verwaltung können eine schlechte Erreichbarkeit für die Mieter und eine verzögerte Behebung von Schäden zur Folge haben und somit ebenfalls die Wohnzufriedenheit negativ beeinflussen.

Etwa die Hälfte der vertretenen Finanzinvestoren haben Hausmeister und Vor-Ort-Büros in den Fallstudiengebieten (WVB Centuria Neuss, BGP Münster und Köln, Griffin Dortmund). Dennoch gibt es Klagen über eine schlechte Erreichbarkeit oder Hotlines mit langer Wartezeit. Teilweise gab es Hinweise auf die zögerliche oder provisorische Bearbeitung von Reparaturarbeiten (Dortmund-Westerfilde, Köln-Chorweiler-Mitte, Münster-Brüningheide, Marl- Drewer-Süd).

Die Betreuung der Mieter von Finanzinvestoren kann im Schnitt als schlechter im Vergleich zu den kommunalen oder regional ansässigen Unternehmen eingeordnet werden. In den letzten Jahren wurde der Vor-Ort-Service allerdings von einigen Unternehmen als Reaktion auf Leerstände, Klagen der Mieter oder Missstände wieder erhöht, um diese Probleme in den Griff zu bekommen.

Kooperation in der Quartiersentwicklung

Für die Kommune ist relevant, ob die größeren Wohnungseigentümer, worunter auch die Finanzinvestoren fallen, sich an Stadterneuerungsprozessen im Quartier beteiligen.

Mit Ausnahme der Stadtverwaltung Marl sind den Kommunen die verantwortlichen Ansprechpartner in den Wohnungsunternehmen bekannt. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung für die Einbindung dieser Unternehmen in die öffentlichen Interessen wie z.B. die Quartiersentwicklung. Wohnungsunternehmen im Eigentum von Finanzinvestoren sind schwierige Kooperationspartner, weil sich ihre Strategie für ein bestimmtes Portfolio schnell ändern kann und die Entscheidungen über Investitionen nicht vor Ort getroffen werden, so dass verbindliche, längerfristige Zusagen kaum möglich sind. Unklar ist in den Kommunen z.T. auch, welche Entscheidungsbefugnis die vorhandenen Ansprechpartner haben.

Darüber hinaus gibt es einen häufigen Wechsel der Ansprechpartner in den Unternehmen. Eine kontinuierliche Zusammenarbeit und der Aufbau einer vertrauensvollen Arbeitsbeziehung werden dadurch erheblich erschwert. Teilweise wurde versucht, Gesprächsrunden auf gesamtstädtischer Ebene zu initiieren, da der Problemdruck bisher nicht auf einzelne Quartiere konzentriert war (Marl). Aufgrund unregelmäßiger Teilnahme oder ausbleibender verbindlicher Handlungszusagen der Wohnungsunternehmen im Eigentum von Finanzinvestoren wird die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf Quartiersebene seitens der Kommunen als schlecht beurteilt. In keinem der Fallstudienquartiere gibt es eine gut etablierte Zusammenarbeit zwischen Stadt und Finanzinvestoren mit gemeinsamen Projekten der Quartiersentwicklung. Einzige Ausnahme bildet hier die Gagfah in Bielefeld, der ein Interesse an einer Quartiersentwicklung in einem anderen Stadtteil in Bielefeld als dem Fallstudiengebiet attestiert wird. Alle anderen Unternehmen zeigen entweder kein Interesse an übergeordneten Strategien und Maßnahmen der Quartiersentwicklung oder sie knüpfen Bedingungen an ihr Engagement. Insbesondere in den Quartieren, in denen die Finanzinvestoren über umfangreiche Bestände ver-

fügen (z.B. Dortmund Westerfilde, Münster Brüningheide) kann dies ein erhebliches Hemmnis für die Quartiersentwicklung darstellen.

Je nach Handlungsdruck und bisherigen Erfahrungen setzen die Kommunen auf eine Fortführung der Kooperationsbemühungen (Bielefeld, Neuss), Druckausübung (Münster) oder gar den Erwerb der Bestände durch Dritte (Köln). Im Vergleich zu kommunalen oder regional verankerten Wohnungsunternehmen, die häufiger die Kooperation mit der Kommune zur Sicherung einer langfristig stabilen Quartiers- und Bestandsentwicklung suchen, ist dies bei den neuen Finanzinvestoren nur in Ausnahmen der Fall.

2.2.2 Indirekte Auswirkungen auf die Wohnsituation in den Fallstudiengebieten

Insgesamt hat sich die Wohnsituation in den Wohnungsbeständen, die von neuen Finanzinvestoren erworben wurden, zwar tendenziell verschlechtert. Allerdings können die negativen Entwicklungen der letzten Jahre nicht alleine und in jedem Fall auf das Agieren der Finanzinvestoren zurückgeführt werden. Eine differenzierte Betrachtung der Ausgangslagen der Quartiere und der kommunalen Wohnungsmärkte ist hierbei unabdingbar. Dies gilt insbesondere für über die Wohnungsbestände hinausgehende Auswirkungen auf das Quartier.

Image der Quartiere

Das Image der Quartiere wurde seit dem Erwerb der Wohnungsbestände durch die Finanzinvestoren abhängig von der Ausgangslage unterschiedlich beeinflusst. In Quartieren, die bereits aufgrund baulicher und sozio-demografischer Mängel ein negatives Außenimage (Köln-Chorweiler, Münster-Brüningheide, Neuss-Erfttal) besaßen, hat sich die Situation tendenziell verschlechtert. Teilweise wird berichtet, dass die vermehrte, auf bestehende Missstände fokussierte Presse das Negativeimage verstärkt habe.

In den Quartieren, die eine relativ stabile Situation aufweisen (Marl-Drewer-Süd, Bielefeld-Sennestadt), sind die Auswirkungen auf das Image kaum spürbar. Allerdings steht beiden Quartieren aufgrund der Alterung der langjährigen Bewohner und damit einhergehenden Mieterwechseln ein Wandel in der Bewohnerstruktur bevor.

In allen Fallstudiengebieten besteht mittel- bis langfristig die Gefahr, dass die heute schon sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände durch die Investitions- und Vermietungsstrategien der Finanzinvestoren perspektivisch eine negative Entwicklung erfahren. In einem Fall hat sich das Image des Fallstudiengebiets seit dem Einstieg der Finanzinvestoren gravierend negativ verändert (Dortmund-Westerfilde). Durch die Belegungspolitik, bauliche Mängel und eine massive Unzufriedenheit der Altmieten ist ein vormals ruhiges und unauffälliges Quartier innerhalb weniger Jahre zum Problemquartier mit negativem Image geworden.

Sozialstruktur

Generell war es schwierig, kleinräumige Auswertungen auf Baublockebene durchzuführen. Die Auswertungen beruhen deshalb vorrangig auf Aussagen von Experten und vorhandenen kleinräumigen Analysen und geben somit nur einen ersten Einblick in die Sozialstrukturen vor Ort.

Die Fallstudien zeigen, dass sich die Belegungs- und Mietpreispolitik der Finanzinvestoren negativ auf die Sozialstruktur in den Beständen auswirken können. In allen Fallstudien sind die Wohnungsbestände aufgrund der öffentlichen Förderung, Baualter, Ausstattung, Wohnungsgröße und Lage im unteren Marktsegment angesiedelt und richten sich – auch aufgrund der häufig anzutreffenden Belegungsbindungen – primär an Haushalte mit niedrigen Einkommen. Dies war bereits beim Verkauf der Bestände an die Finanzinvestoren der Fall. Weiter ausbleibende Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen senken das Qualitätsniveau jedoch weiter. Ob dies das Quartier in seiner Sozialstruktur maßgeblich beeinflusst, hängt auch davon ab, wie groß der Anteil der Finanzinvestoren im Quartier ist und ob sich die Bestände anderer Eigentümer im Qualitätsniveau soweit abheben, dass eine soziale Mischung weiterhin gegeben ist.

In Quartieren, in denen die Anteile der Bewohner mit Migrationshintergrund und/oder in Transferleistungsbezug im Vergleich zur Gesamtstadt bereits vor dem Erwerb der Wohnungsbestände durch die Finanzinvestoren sehr hoch waren, haben sie sich seit den Verkäufen nicht signifikant geändert (Köln-Chorweiler-Mitte, Neuss-Erfttal). Negativ auf die Sozialstruktur wirkt der gestiegene Zuzug von Problemmietern (Münster-Brüningheide), der aber nicht nur auf die Belegungspolitik der Finanzinvestoren, sondern auch auf die Konzentration von belegungsgebundenen Wohnungen im Quartier zurückzuführen ist. Teilweise kommt es aufgrund der massiven Änderung der Sozialstruktur auch zum Wegzug von Altmietern, wodurch eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt wurde (Dortmund-Westerfild). Die gestiegene Fluktuation in einigen Gebieten verringert die Identifikation und das Verantwortungsbewusstsein für den Stadtteil. So waren im Stadtteil Dortmund Westerfild die stabilen Nachbarschaften trotz bestehender baulicher Mängel ein Grund für die relativ hohe Wohnzufriedenheit bis zum Einstieg der Investoren. Zudem erschwert die hohe Fluktuation die Aktivierung der Mieter.

In den Fallstudiengebieten mit stabiler Entwicklung zeigt sich ein leichter Anstieg von Mietern mit Migrationshintergrund und Empfängern von Transfereinkommen (Bielefeld-Sennestadt), z.T. gerade in jenen Teilbeständen von Finanzinvestoren, die ein geringes Mietniveau und einen einfachen Standard aufweisen (Marl-Drewer-Süd).

Immobilienwirtschaftliche Effekte

Die Effekte der Finanzinvestoren auf die Nachfrage nach Wohnraum oder die Immobilienpreisentwicklung in den Quartieren wird erheblich von der Lage auf den gesamtstädtischen Wohnungsmärkten bzw. übergeordneten Rahmenbedingungen beeinflusst.

Auf den entspannten Wohnungsmärkten profitieren vereinzelt lokale Wohnungsunternehmen aufgrund ihres besseren Angebots im Vergleich zu den Finanzinvestoren von einem Mieterzuzug aus den Beständen der Finanzinvestoren (Bielefeld-Sennestadt, Marl-Drewer-Süd). Kurzfristig können sie etwaige Leerstände hierdurch beheben. In

Gebieten in denen neben Geschosswohnungsbau auch Einfamilienhäuser im Eigentum existieren, treten teilweise Vermarktungsschwierigkeiten und Preisabschläge bei Einfamilienhausgrundstücken in der Nähe von vernachlässigten Objekten von Finanzinvestoren auf (Bielefeld-Sennestadt).

Auf angespannten Wohnungsmärkten bleibt die Nachfrage nach Wohnungen auch bei den Finanzinvestoren hoch, da es an günstigen Alternativen mangelt (Köln, Neuss). Selbst deutliche Problemlagen in den Beständen und negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch eine Konzentration von Problemmietern (z.B. Alkoholkonsum auf öffentlichen Plätzen) verringern auf angespannten Märkten die Nachfrage nach Wohnungen in den Quartieren nicht unbedingt (Köln). Auch angrenzende Einfamilienhausgebiete leiden bisher nicht an Wertverlusten durch die Nähe zu Problemimmobilien (Neuss).

Bei einer Zwangsversteigerung von vernachlässigten Immobilien in Münster Brüningsheide war eine hohe Nachfrage festzustellen. Ursache hierfür ist neben dem angespannten Wohnungsmarkt in Münster, dass derzeit sehr viel frei verfügbares Investitionskapital nach Anlagemöglichkeiten sucht und Immobilien unabhängig von ihrem Zustand auf den ersten Blick eine (sichere) Kapitalanlage darstellen („Betongold“).

Nahversorgung/Kaufkraft

Ein Einfluss auf die Nahversorgung in den jeweiligen Quartieren kann – wenn überhaupt – nur indirekt beobachtet werden. So wird angenommen, dass durch einen verstärkten Zuzug von einkommensschwächeren Mietern die Kaufkraft in einem Quartier sinkt und somit die Nachfrage nach preisgünstigen Einzelhandelsangeboten steigt.

In den untersuchten Quartieren konnten diesbezüglich keine negativen Effekte festgestellt werden. Sowohl in den Quartieren mit sozio-demografischen Problemlagen als auch in den stabilen Quartieren waren etablierte Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Zwar sind in einigen Quartieren Down-Grading-Effekte d.h. der verstärkte Zuzug von Billigsortimentern zu beobachten, doch lässt sich kein direkter Zusammenhang zu den Finanzinvestoren herstellen (Dortmund-Westerfild, Bielefeld-Sennestadt).

2.3 Einschätzung des Handlungsbedarfs in den Quartieren

Vor dem Hintergrund der dargestellten Effekte stellt sich für die Kommunen in unterschiedlichem Maße ein Handlungsbedarf dar, der sich sowohl auf die Auseinandersetzung mit den Finanzinvestoren als auch die weitere Entwicklung der Stadtquartiere erstreckt. Der Handlungsbedarf wird von übergeordneten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes beeinflusst, vor allem jedoch von der lokalen Ausgangssituation und Problemlagen sowie den Strategien der Finanzinvestoren bestimmt.

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

In den Fallstudienstädten Münster und Köln ist der Wohnungsmarkt angespannt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht es den Finanzinvestoren Wohnungen in einfachem Standard und schlechtem Unterhaltungszustand zu hohen Mietpreisen am

Markt zu halten. Hingegen können einkommensschwache Mieter entsprechend ihres Mietnachfrageprofils auf Wohnungsmärkten mit einem Angebotsüberhang (Marl, Dortmund) einfacher einen adäquaten Ersatzwohnraum finden. Inwieweit die derzeit verfolgten Strategien einiger Investoren durch Senkung der Mietpreise ihre Bestände möglichst hoch auszulasten, langfristig funktionieren werden, ist fraglich. Perspektivisch ergibt sich auf diesen Märkten für die Finanzinvestoren eine größere Herausforderung, ihre Bestände komplett zu vermieten und somit kontinuierlich einen Einnahmefluss (und somit Rendite) zu gewährleisten. Bleiben die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen weiterhin über Jahre hinweg auf einem niedrigen Niveau, werden sich die Zustände in den Wohnungsbeständen weiter verschlechtern. Bei ausreichend attraktiver Konkurrenz birgt dies insbesondere auf entspannten Wohnungsmärkten die Gefahr von weiter steigenden Leerständen. Im Extremfall könnte es zum Leerzug von ganzen Objekten kommen.

Haushaltslage und Verwaltungsstruktur der Kommune

Weitere Rahmenbedingungen stellen die finanziellen und personellen Ressourcen der Kommune dar. Bei Kommunen in Haushaltsnotlagen sind freiwillige Maßnahmen und personelle Ressourcen derart eingeschränkt, dass ein aktives Handeln zur Stabilisierung der Stadtteile und der Anwendung weitreichender Instrumente zur Aufwertung vernachlässigter Bestände kaum möglich erscheint. Zudem beeinflusst der Stellenwert des Themas Wohnen in einer Kommune den Handlungsrahmen. Kreisfreie Städte mit eigenen Wohnungsämtern können gezielter agieren als kreisangehörige Städte, deren wohnungswirtschaftliche Belange primär auf Kreisebene behandelt werden.

Räumliche Verteilung der neuen Finanzinvestoren im Stadtgebiet

Wie die Kommunen mit Problemlagen durch Finanzinvestoren am Wohnungsmarkt umgehen hängt auch davon ab, wie hoch der Anteil von Finanzinvestoren am Mietwohnungsmarkt insgesamt ist, ob sich die Bestände auf einzelne Quartiere beschränken und wie viele Investoren vertreten sind. Die Fallstudienkommunen geben (in einem parallel zu diesem Forschungsprojekt durchgeführten Fragebogen von empirica) zwischen einem (Marl) und zehn (Dortmund) ihnen bekannte Finanzinvestoren an. Die Anzahl der Wohnungen im Eigentum von Finanzinvestoren liegt in Dortmund bei über 36.000 WE und in Köln, Münster und Bielefeld zwischen 7.000 und 11.000 Wohnungen, in Neuss und Marl ist der Umfang der Kommune nicht bekannt.

In Neuss ist das Problem auf die Bestände eines Finanzinvestors in einem Quartier beschränkt, so dass v.a. eine quartiersbezogene Strategie benötigt wird, um negative Effekte einzugrenzen. Dagegen machen Finanzinvestoren in Marl in der gesamten Stadt einen hohen Anteil an den Wohnungseigentümern aus. Aufgrund ihrer Verteilung und Menge könnte eine gesamtstädtische Strategie zum Umgang mit den Finanzinvestoren entwickelt werden. Diese könnte bei steigendem Problemdruck auf Stadtteilebene herunter gebrochen werden. Voraussetzung ist eine kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktes anhand von statistischen Kennzahlen, die um eine Befragung von Wohnungsmarktakteuren ergänzt werden könnte.

Eigentümerkonstellation im Quartier

Für die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen sind auch die Eigentümerkonstellationen vor Ort entscheidend. Dominieren ein oder mehrere Finanzinvestoren den Mietwohnungsmarkt (Marl-Drewer-Süd, Dortmund-Westerfilde), ist die Quartiersentwicklung erschwert im Vergleich zu Quartieren in denen neben Finanzinvestoren auch klassische Wohnungsunternehmen oder lokal verankerte Einzeleigentümer (Neuss-Erfttal, Bielefeld-Sennestadt) agieren. Entscheidend sind die jeweilige lokale Investitions- und Belegungsstrategie des Finanzinvestors sowie der Anteil an Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in einem Quartier.

Es kann angenommen werden, dass Stadtteile, die in ihrer baulichen und soziodemografischen Struktur negativ vorbelastet sind, anfälliger auf die Finanzinvestoren reagieren und rascher negative Effekte sichtbar werden. Dahingegen weisen stabile Quartiere vorerst eine größere Resilienz auf, wodurch die Effekte subtiler und zeitversetzter auftreten. Dies eröffnet den Kommunen und weiteren lokalen Akteuren wie Mietervereinen, Mieterbeiräten und Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, gemeinsam adäquate Strategien und Instrumente anzuwenden.

Ausgangsbedingungen im Quartier

Während in den untersuchten Quartieren in Marl und Bielefeld die negativen Effekte auf einzelne bauliche Mängel an Gebäuden beschränkt sind, sind die Problemlagen in Dortmund-Westerfilde, Köln-Chorweiler-Mitte, Münster-Brüningheide sowie Neuss-Erfttal vielschichtiger. Zudem waren in Köln, Münster und Neuss die Ausgangsbedingungen der Quartiere bei Kauf durch die Finanzinvestoren deutlich schlechter. In allen drei Fällen handelt es sich um solitär errichtete Großwohnsiedlungen, die bereits vor dem Auftreten der Finanzinvestoren mit Problemen im Gebäudebestand, der Sozialstruktur und mit einem negativen Image umgehen mussten. Diese Stadtteile haben bereits vor dem Einstieg der Finanzinvestoren eine problematische Entwicklung aufgewiesen, was sich auch in ihrer langjährigen Geschichte als Erneuerungsgebiete und dem Einsatz von Städtebaufördermitteln ausdrückt.

Die (noch) relativ stabilen Quartiere Drewer-Süd in Marl und Bielefeld-Sennestadt, die sich auch von der Bebauungsstruktur mit einem Wechsel aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern anders darstellen, befinden sich in einem Stadium, in dem die Finanzinvestoren kaum negativ auf das Quartier oder andere Wohnungsbestände ausstrahlen. Damit es zukünftig nicht ebenfalls zu einer gravierenden Verschlechterung der Situation kommt, sollten frühzeitig auf die lokalen Problemlagen angepasste Strategien entwickelt und vorhandene Instrumente angewandt werden. In Kombination mit einem mittelfristig absehbaren Wandel der Bewohnerstruktur (Alterung bzw. Abnahme der Bevölkerung) können sich andere Problembereiche ergeben, die derzeit noch nicht erkennbar sind (z.B. könnte bei Auflösung funktionierender Nachbarschaften das Verantwortungsbewusstsein für das Umfeld sinken). Eine Strategie für den gesamten Stadtteil, der eine Perspektive eröffnet und die stabile Struktur bewahrt bzw. den Bewohnerwandel bewusst mitgestaltet, könnte vorsorgend vor negativen Einflüssen der Investoren wirken.

Im Fall Dortmund-Westerfilde konnte durch das Auftreten der Finanzinvestoren eine Abwertung des Quartiers festgestellt werden. An diesem Beispiel wird deutlich, dass jahrelang unterlassene Modernisierungsmaßnahmen durch den vorherigen Eigentümer in Kombination mit einer mangelhaften Bewirtschaftung durch den neuen Eigentümer (z.B. durch eine falsche Belegungspolitik) eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt haben, die ein stetiges, vehementes Handeln der Kommune erfordert, um eine weitere Verschärfung der Problemlagen zu verhindern.

Aus dem unterschiedlich hohen Handlungsdruck in den Fallstudienquartieren leiten sich unterschiedliche Strategien und Maßnahmen der Kommunen im Umgang mit Finanzinvestoren ab.

3 Strategien, Rechtsinstrumente und Maßnahmen im Umgang mit neuen Finanzinvestoren in ausgewählten Wohnquartieren Nordrhein-Westfalens

Die in allen sechs Fallstudiengebieten sicht- und spürbaren Auswirkungen, die auf das wohnungswirtschaftliche (Nicht-)Handeln neuer Finanzinvestoren zurückzuführen sind, haben sowohl in den Kommunen als auch bei den vor Ort tätigen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren unterschiedliche Reaktionen ausgelöst.

Ziel dieses Kapitels ist die Zusammenschau der in den Fallstudienkommunen vorgefundenen Strategien, Rechtsinstrumente und Maßnahmen, die im Umgang mit neuen Finanzinvestoren zur Anwendung kommen. Folgende Fragen werden aufgegriffen:

- Welche Akteure spielen im Umgang mit neuen Finanzinvestoren eine Rolle?
- Welche Rechtsinstrumente und Maßnahmen werden angewendet?
- Wie wird der Erfolg dieser Rechtsinstrumente und Maßnahmen bewertet?

Zur Beantwortung der Fragestellungen wirft Kap. 3.1 zunächst einen Blick auf die handelnden Akteure in den Fallstudiengebieten. Anschließend werden in Kap. 3.2 die angewandten Rechtsinstrumente und Maßnahmen im Umgang mit neuen Finanzinvestoren erläutert, um davon ausgehend in Kap. 4 Handlungsempfehlungen auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene abzuleiten.

3.1 Akteure

Bei der Betrachtung der Aktivitäten zum Umgang mit den Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren zeigen sich in den Fallstudien wiederholt dieselben Akteursgruppen, die im Folgenden mit ihrer Bedeutung und der Unterschiedlichkeit ihres Agierens vorgestellt werden.

Kommunale Verwaltung und Politik

Die Kommunen sind in den Fallstudiengebieten der wichtigste Akteur für die Beseitigung oder Abmilderung der Folgen des Handelns der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung. Hier zeigen sich deutliche Unterschiede in der Handlungsfähigkeit der Kommunen. Insbesondere in den Verwaltungen der kleineren betrachteten Fallstudienkommunen Neuss und Marl fehlen sowohl die personellen Ressourcen wie auch die fachlichen Kompetenzen für eine Bearbeitung. Allerdings ist in diesen Kommunen auch der Handlungsdruck (in den untersuchten Quartieren) im Vergleich (noch) geringer. Die Aktivitäten in den Fallstudienstädten Bielefeld, Dortmund, Köln und Münster deuten darauf hin, dass neben den hier vorhandenen personellen Ressourcen und fachlichen Kompetenzen auch die Bündelung selbiger in einem Wohnungs- oder Bauamt von Bedeutung für die Handlungsfähigkeit der Kommune ist. Dennoch wird auch in diesen Städten deutlich, dass die Bearbeitung des Themas eine Herausforderung für die kommunale Verwaltung darstellt. Die finanziellen Handlungsspielräume sind eingeschränkt, es ist ein konsequentes und ämterübergreifendes Agieren gefordert und es gibt nur wenige Erfahrungen mit der Thematik. Ein weiteres Problem stellt sich für die

Kommunen mit vielen städtischen Teilräumen mit Problemlagen. Hier sind jeweils ein besonderer Fokus und der Einsatz personeller Ressourcen durch die Verwaltung gefordert, um zu verhindern, dass sich die Problemlagen vor Ort verschärfen. Für die Bewältigung der Herausforderungen, die sich aus dem Wirken der Finanzinvestoren ergeben, ist für die kommunalen Verwaltungen auch der Rückhalt aus der Politik sehr entscheidend. Auf politischer Ebene müssen Finanzinvestoren als Thema präsent sein. Zudem können von Seiten der Politik weitere Impulse erfolgen. So wurde in einem Beispiel auf Initiative eines Landtagsabgeordneten hin eine Mieterbefragung bezüglich der Mängel in den Wohnungen durchgeführt.

Aktive Wohnungsunternehmen

Im Gegensatz zu den neuen Finanzinvestoren zeichnet sich das wohnungswirtschaftliche Handeln aktiver, oftmals regional verankerter Wohnungsunternehmen im Idealfall durch eine auf langfristige Bewirtschaftung abzielende Investitionsbereitschaft, ein ausgewogenes Belegungsmanagement, eine Abstimmung mit den Kommunen und anderen Akteuren sowie eine intensive Mieterkommunikation aus. In den Fallstudiengebieten finden sich sehr unterschiedlich agierende Unternehmen, von kommunalen Wohnungsunternehmen über Genossenschaften bis hin zu regional tätigen Eigentümern oder Eigentümern größerer, nur auf ein Quartier beschränkter Teilbestände.

Diese Unternehmen zeigen, dass ein wohnungswirtschaftlich nachhaltiges Arbeiten mit Blick auf das Quartier auch in schwierigen Quartieren und Beständen möglich ist. In diesem Zusammenhang leisten einige einen Betrag zur (sozialen) Infrastruktur in den Quartieren, indem sie eigene Angebote vorhalten oder unterstützen. Da sie ihre Geschäftsgrundlage gefährdet sehen, kommt es, wie auch auf der Exkursion der Enquete-kommission in Bielefeld und Münster, zu Kritik am Agieren der neuen Finanzinvestoren. Gerade dort, wo große Teile des Wohnungsbestandes eines Quartiers im Besitz eines neuen Finanzinvestors mit einer wenig nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie sind, gefährdet dies auch den Mietertrag und Wert der Bestände der anderen Eigentümer. Diese zeigen daher eine Bereitschaft, sich gemeinsam mit den Kommunen für die Quartiersentwicklung einzusetzen. In einzelnen Fallstudiengebieten wird der Einsatz unternehmensübergreifender Konsortien diskutiert, um Bestände der neuen Finanzinvestoren aufzukaufen.

Mietervereine und Mieterbeiräte

Mietervereine und -beiräte übernehmen eine wichtige Rolle für die Entwicklung von Quartieren mit neuen Finanzinvestoren. Als Mieterinnen und Mieter oder als deren direkte Interessenvertretung sind sie zuerst von den in den Fallstudien beschriebenen Folgen des Handelns der neuen Finanzinvestoren betroffen. In den Fallstudiengebieten spielen sie häufig eine wichtige Rolle bei der Beschreibung dieser Auswirkungen. Hier organisierte sich der Widerstand gegen die sich verschlechternde Wohnsituation, Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier wurden sowohl von den Unternehmen als auch von Verwaltung und Politik eingefordert.

In den Fallstudien zeigt sich, dass Mieterinnen und Mieter ihre Anliegen nur selten selbstständig gegenüber Eigentümern und Kommune äußern. Ohne eine institutionalisierte Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter, die als Stimme aus dem Quartier problematische Zustände beschreibt, werden die Zustände Politik und Verwaltung nicht beziehungsweise erst sehr spät bekannt. Die Fallstudien demonstrieren, dass es notwendig war, zunächst einen Handlungsdruck aufzubauen.

Wohlfahrtsverbände, Kirchen, Gewerkschaften und andere Nichtregierungsorganisationen

In den Fallstudiengebieten initiieren und begleiten Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Gewerkschaften häufig seit vielen Jahren verschiedene Projekte. Darüber hinaus halten sie Betreuungs-, Bildungs- und Beratungsangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner vor. Zum Teil sind diese Einrichtungen über Programme der Städtebauförderung finanziert und nehmen neben ihrer Rolle als lokales Quartiersmanagement auch eine bedeutende Funktion bei der Beratung und Unterstützung der Mieterinnen und Mieter im Stadtteil wahr. Zudem können sie als „unabhängige“ Akteure auf dem Wohnungsmarkt Initiativen starten, die den Handlungsdruck auf die Kommune und/oder die Finanzinvestoren erhöhen.

3.2 Rechtsinstrumente und Maßnahmen

Die Reaktionen der unterschiedlichen Akteure auf das Wirken der neuen Finanzinvestoren in den Fallstudiengebieten sind vielfältig. Aufgabe dieses Kapitels ist es, das breite Spektrum angewandter Rechtsinstrumente und Maßnahmen detailliert zu erfassen und Aussagen zur Wirksamkeit dieser Aktivitäten zu treffen. Strukturiert nach den handelnden Akteuren sowie der Zielsetzung der Interventionen, fasst die folgende Tabelle zunächst die Ergebnisse aus den Fallstudien zusammen. Danach werden die gesammelten Rechtsinstrumente und Maßnahmen einzeln ausgeführt und bewertet.

Abb. 5: Übersicht der angewendeten oder geplanten Instrumente nach Fallbeispiel

Akteure	Instrumente	(geplante) Anwendung in (X)						Hinweise zur Wirksamkeit
		BI	DO	K	MA	MS	NE	
Kommunale Fachämter	Aktive Wohnungspolitik							
	Kontinuierliche, kleinräumige Sozialraum- und/oder Wohnungsmarktbeobachtung	X	X			X		Frühwarnsystem; legitimiert politisches Handeln
	Dialog mit Wohnungswirtschaft inkl. Finanzinvestoren (z.B. in einem Arbeitskreis Wohnen)	X	X	X		X		Einbindung der Finanzinvestoren meist schwierig
	Bildung einer ressort-übergreifenden Taskforce zum Thema 'Neue Finanzinvestoren'				(X)			in größeren Städten mit eigenem Wohnungsamt obliegt diesem die Steuerung
	Anreize für Bestandsinvestitionen							
	Einbeziehung der Energiekosten (Klimabonus oder Warmmiete) in die Kosten der Unterkunft zu Gunsten des Eigentümers	X	X		(X)			fördert die Bereitschaft zur energetischen Sanierung; u.U. nicht attraktiv genug für eng kalkulierende Finanzinvestoren
	Investitionen ins Wohnumfeld sowie die technische und/oder soziale Infrastruktur über Mittel der Städtebauförderung	X	(X)	(X)		X	X	integriertes Handlungskonzept nötig; Mittel entfalten ohne flankierende Investitionen der Eigentümer kaum Wirkung
	Zwang zu Bestandsinvestitionen							
	Wohnungsaufsicht (Ortsbesuche, schriftliche Aufforderungen, Verhängung von Zwangsgeldern)		X	X		X	X	Wohnungsaufsicht muss informiert werden; greift nur bei schweren Baumängeln; hoher Verwaltungsaufwand
	Reduzierung der Kosten der Unterkunft bei Nichteinhaltung definierter Qualitätsstandards (Qualifizierter Mietspiegel)					X		indirekter Zwang durch geringere Mieteinnahmen; muss nicht automatisch zu Investitionen führen
	Aktivierung der Mieterinnen und Mieter							
	(Teil-) Finanzierung von niedrigschwelligen Mieterprojekten vor Ort			X				wirksamer Ansatz für das Empowerment der Mieterinnen und Mieter
	Vereinbarungen mit örtlichen Mietervereinen über vergünstigte Mitgliedschaften		X	X		X	X	Angebote sind für einen Teil der angesprochenen Klientel zu hochschwierig
	Veränderung der Eigentümerstrukturen							
	Kaufangebot durch kommunales Wohnungsunternehmen oder Bietergemeinschaft	X		(X)				Bestände müssen zum Verkauf stehen und Käufer gefunden werden; Höhe der Folgekosten ist entscheidend
	Einbindung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft zum Kauf und zur Sanierung von Beständen	X	X					finanzielle Grenzen bei größeren Portfolios; meist keine eigene Bewirtschaftung der Wohnungen
	Sicherung eines kommunalen Vorkaufsrechts	X	X			X		informiert über Verkauf; kann durch Unternehmensverkauf umgangen werden; greift nicht bei Zwangsversteigerung
	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes			(X)				Einfluss auf Bausubstanz und kommunales Vorkaufsrecht; häufig fehlt Kommunen nötiges Personal und Know-How
Stadtteilmanagement, Wohlfahrtsverbände, Kirchengemeinden, Mieterbeiräte und -vereine	Aktivierung der Mieterinnen und Mieter							
	Mietrechtliche Beratung	X	X	X	X	X	X	aktiviert die Wohnungsaufsicht; nur ein Teil der angesprochenen Klientel wird erreicht
	Öffentlichkeitsarbeit		X	X		X	X	erzeugt politischen Druck; verstärkt u.U. das Negativeimage des Stadtteils
	Organisation von Mieterversammlungen, Kontakt zu Fachämtern und Vermietern		X	X		X	X	stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen den verschiedenen Akteuren dar

Quelle: eigene Darstellung

Aktive Wohnungspolitik

Mithilfe einer strategischen Wohnungspolitik sind die Kommunen in der Lage, unerwünschten Marktentwicklungen vorzubeugen und bestehende Problemlagen zu entschärfen. Die Fallstudien zeigen, dass – unabhängig von der Problematik neuer Finanzinvestoren – insbesondere die größeren Fallstudienkommunen Bielefeld, Dortmund, Köln und Münster versuchen, das kommunale Wohnungsmarktgeschehen aktiv mitzugestalten.

Dabei bietet eine **kontinuierliche, kleinräumige Sozialraum- und/oder Wohnungsmarktbeobachtung** die Möglichkeit, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und abzubilden. Gerade wenn sich diese schnell vollziehen, zeigt sich die Wichtigkeit dieses Instruments. Datenanalysen und Gutachten sind nötig, um Probleme beschreiben und Handlungsnotwendigkeiten definieren zu können. Damit bilden sie nicht nur die Grundlage jedes Handlungskonzeptes, sondern sichern auch den politischen Rückhalt für dessen Umsetzung.

Neben den Möglichkeiten der Sozialraum- und Wohnungsmarktbeobachtung zeichnet sich das Handeln der größeren Fallstudienkommunen Bielefeld, Dortmund, Köln und Münster durch einen regen, teils informellen, teils institutionalisierten **Dialog mit der lokalen Wohnungswirtschaft** aus. Dieser zielt darauf ab, die vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen aktiv in die Stadtteilentwicklung einzubeziehen. Schwierig ist dies, wie im Fall der neuen Finanzinvestoren, wenn von Seiten der Eigentümer kein Interesse an einer langfristigen Bewirtschaftung der Bestände besteht. So überrascht es wenig, dass es bislang in keiner der Fallstudienkommunen gelungen ist, neue Finanzinvestoren in einen konstruktiven Dialog einzubinden.

Nicht zuletzt erfordert der Umgang mit neuen Finanzinvestoren ein konsequentes, ressortübergreifendes Agieren. Dort wo städtische Wohnungsämter Ressourcen bündeln, ist dies eher möglich. Da jedoch weitere Bereiche der städtischen Verwaltung und weitere Akteure eine wichtige Rolle spielen können, kann es Sinn machen eine **ämterübergreifende und akteursübergreifende Taskforce** einzusetzen.

Anreize für Bestandsinvestitionen

Sobald Investitionen in den Wohnungsbeständen der neuen Finanzinvestoren ausbleiben, kann die Kommune versuchen, entsprechende Anreize zu setzen.

Bei der in Bielefeld und Dortmund praktizierten **Einbeziehung der Energiekosten in die Kosten der Unterkunft zu Gunsten des Eigentümers** („Klimabonus“) handelt es sich zwar nicht um ein Instrument, das ausschließlich im Umgang mit Finanzinvestoren zur Anwendung kommt. Aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten ist diese Maßnahme jedoch gut geeignet, um die energetische Bestandssanierung in den Fallstudiengebieten zu fördern. Offen bleibt, ob die finanziellen Spielräume ausreichen, um eng kalkulierende Finanzinvestoren zu Investitionen zu bewegen.

Anders als etwa das Fallstudiengebiet Dortmund-Westerfilde blicken die untersuchten Gebiete in Bielefeld, Köln, Münster und Neuss auf z.T. langjährige Erfahrungen mit der Städtebauförderung zurück. Eine Erkenntnis aus den Fallstudien ist, dass der Einsatz der Städtebaufördermittel im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten besonders in den

Bereichen der sozialen Quartiersarbeit, Integration und Verbesserung der sozialen Infrastruktur Erfolge erzielt hat, jedoch nicht zu einer grundlegenden Aufwertung dieser Fallstudiengebiete geführt hat. Dennoch plant beispielsweise die Stadt Köln im Zuge der Debatte um neue Finanzinvestoren für das Gebiet Chorweiler-Mitte weitere **flankierende Investitionen in das Wohnumfeld** sowie die technische und/oder soziale Infrastruktur über Mittel der Städtebauförderung. Auch in Bielefeld wird eine Gesamtstrategie für den Stadtteil mit kontinuierlichen Investitionen in die Stadterneuerung auch über die derzeitige Förderperiode des Stadtumbaus hinaus als wichtigstes Instrument im Umgang mit den bestehenden und perspektivisch zu erwartenden Problemlagen im Quartier angesehen.

Um eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den Gebieten zu erreichen, müssen kommunale Sanierungskonzepte aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten stärker auf die Bedürfnisse der wohnungswirtschaftlichen Akteure im Stadtteil eingehen und ökonomisch tragbare Beteiligungsanreize schaffen. Dazu kann auch gehören, dass an die Vergabe von Fördermitteln bestimmte Mitwirkungs- und Verstetigungspflichten geknüpft werden.

Daneben offenbaren die Fallstudien, dass eine engere Verzahnung der Städtebau- und der Wohnungsbauförderung sinnvoll ist. Das Beispiel Neusser Bauverein zeigt, wie gezielt Mittel aus unterschiedlichen Fördertöpfen beim Abriss und Neubau von Beständen eingesetzt werden können.

Zwang zu Bestandsinvestitionen

Vier der sechs Fallstudienkommunen sind an einem Punkt angelangt, an dem sie (rechtliche) Zwangsmaßnahmen einsetzen, um die neuen Finanzinvestoren zu Investitionen zu bewegen.

Die Regelungen zur **Wohnungsaufsicht**, verankert im nordrhein-westfälischen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW), ermächtigen die Kommunen, Wohnungseigentümer zur Instandhaltung ihrer Bestände aufzufordern. Bei Missachtung kann ein Zwangsgeld verhängt werden. Allerdings ist das Einschreiten der Wohnungsaufsicht nur gerechtfertigt, wenn erhebliche bauliche Mängel vorliegen. Nicht eingefordert werden können Modernisierungen, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen. Genauso unberührt bleiben Mängel, die auf dem Nutzungsverhalten von Mieterinnen und Mietern beruhen.

Nur in den Fallstudiengebieten Bielefeld und Marl ist die Wohnungsaufsicht bisher nicht aktiv. Indes lassen die Einschätzungen der befragten Expertinnen und Experten in den vier anderen Fallstudienkommunen den Schluss zu, dass die Mittel der Wohnungsaufsicht häufig nicht ausreichen, um gegen die baulichen Missstände in den Wohnungsbeständen vorzugehen.

Zum einen müssen Mieterinnen und Mieter vorhandene Baumängel selbst anzeigen, tun dies aber aus verschiedenen Gründen (z.B. schwierige Lebensverhältnisse, Sprachbarrieren) nicht oder nur dann, wenn professionelle Akteure sie im Umgang mit den Behörden begleiten. Zum anderen sind die meisten Anzeigen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Einerseits muss die Schadensursache geklärt und ein Fehl-

verhalten der Mieterinnen und Mieter ausgeschlossen werden, andererseits wird den Finanzinvestoren vorgeworfen, sie würden Mängel nur kurzfristig beseitigen, statt die Schadensursache in der z.T. veralteten Bausubstanz zu beheben.

Darüber hinaus sind die in den Fallstudien betrachteten Finanzinvestoren z.T. nicht ohne weiteres telefonisch oder postalisch erreichbar, so dass in der Regel zunächst, sofern vorhanden, die eingesetzten Hausverwaltungen kontaktiert werden müssen. Dazu kommt, dass Zwangsgelder, die von der Kommune verhängt werden können, sowohl im Vergleich zu den entstehenden Verwaltungskosten als auch zu den notwendigen Summen für Bestandsinvestitionen gering sind.

Um den langen Verwaltungsweg und die damit verbundene Wartezeit für die Mieterinnen und Mieter zu verkürzen, wird in einigen Fallstudienkommunen das Instrument der Ersatzvornahme diskutiert. Doch herrschen große Unsicherheiten vor, in welchen Fällen die Kommune tatsächlich selbst verausgabte Mittel für Bestandsinvestitionen beim Eigentümer einfordern könnte. Zudem besteht die Gefahr, dass die Kommune im Falle eines Konkurses des Wohnungseigentümers die entstandenen Kosten nicht erstattet bekommt.

Eine indirekte Zwangsmaßnahme, die **Reduzierung der Kosten der Unterkunft** bei Nichteinhaltung definierter Qualitätsstandards, wird in der Fallstudienkommune Münster praktiziert. In diesem Fall werden bei einzelnen Wohnungen die Regelhöhen für die Kosten der Unterkunft, die i.d.R. für die Gesamtstadt gelten, nicht durch die Kommune übernommen, wenn diese nicht einem definierten Standard (Wohnumfeld, sanitäre Anlagen, Böden etc.) entsprechen. Diese Standards orientieren sich an einem kleinräumigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt.

Durch den abgesenkten Mietspiegel für einzelne Straßenzüge verringern sich die Einnahmen der Finanzinvestoren. Allerdings wurden in dessen Folge im Fall Münster nur wenige, leerstehende Wohnungen modernisiert, sodass dieses Druckmittel bislang nur begrenzt wirksam ist. Dauerhaft erhöht sich der Druck auf den Investor entweder zu investieren oder zu verkaufen, da die Höhe der Mieteinnahmen die Rendite des Unternehmens wesentlich bestimmt. Auf der anderen Seite liefert dies den Finanzinvestoren auch Argumente für die ausbleibende Modernisierung der Wohnungsbestände.

Aktivierung der Mieterinnen und Mieter

Wirksamer Druck auf Finanzinvestoren, die nicht in ihre Bestände investieren, kann vor allem dann ausgeübt werden, wenn die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Rechte wahrnehmen. Insbesondere bei Haushalten in Transferleistungsbezug ist dies häufig nicht der Fall.

Die Maßnahme einer Mietminderung kann mit der Angst verbunden sein, dass der Vermieter diese zu einem Mietrückstand erklärt und mit einer fristlosen Kündigung reagiert. Gleichzeitig verhindert die rechtliche Regelung der staatlichen Transferleistungen, dass die Mieterinnen und Mieter selbst von einer Mietminderung profitieren. Gefragt sind daher Maßnahmen und Angebote, die zur Stärkung und Aktivierung der Mieterinnen und Mieter beitragen.

Alle Fallstudiengebiete haben – wenn auch in sehr unterschiedlicher Intensität – gemeinsam, dass vor Ort „soziale Kümmerer“ agieren, die sich den Folgen des Handelns der neuen Finanzinvestoren angenommen haben. Das Spektrum an Akteuren reicht von im Stadtteil tätigen freien Trägern der Wohlfahrtspflege, Kirchengemeinden, Gewerkschaften und Stadtteilbüros über ehrenamtlich engagierte Bewohnerinnen und Bewohner bis hin zu den örtlichen Mietervereinen unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes.

Weniger ausdifferenziert – wenn auch nicht in Professionalität und Intensität – ist die Art der Unterstützung. Geholfen wird bei der Dokumentation von Wohnungsmängeln oder bei der Einschaltung Dritter, z.B. des Mietervereins oder der Wohnungsaufsicht. Zudem übernehmen die Akteure die Kommunikation zwischen den Wohnungseigentümern, deren Mieterinnen und Mietern (z.B. durch die Organisation von Mieterversammlungen) sowie den Behörden (z.B. der Wohnungsaufsicht).

Trotz ihrer Unterschiedlichkeit leisten diese Akteure aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den Fallstudiengebieten. Zum einen sorgen sie dafür, dass die Mieterinnen und Mieter nicht allein gelassen werden, zum anderen erzeugen sie im Rahmen einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit den nötigen Druck auf Wohnungseigentümer und Politik. Dies dokumentieren auch die Berichterstattungen zu den einzelnen Fallstudien.

Kritische Stimmen kommen dagegen von aktiven Wohnungsunternehmen, wonach die anhaltende Negativpresse über die Fallstudiengebiete ein negatives Image schaffen oder verschärfen kann.

Flankiert werden die Bemühungen um eine Aktivierung der Mieterinnen und Mieter teilweise durch **Vereinbarungen mit örtlichen Mietervereinen** über vergünstigte Mitgliedschaften, vorherrschend in den Gebieten, in denen ein hoher Problemdruck besteht. Vier der Fallstudienkommunen arbeiten, z.T. seit langem, mit den örtlichen Mietervereinen zusammen, um Bürgerinnen und Bürgern, die sich in Transferleistungsbezug befinden und mit mietrechtlichen Problemen konfrontiert sind, vergünstigte Mitgliedschaften anzubieten.

Die Mietervereine unterstützen die betroffenen Mieterinnen und Mieter in der Auseinandersetzung mit ihren Vermietern (z.B. bei falschen Nebenkostenabrechnungen, baulich-technischen Mängeln) und bei der Durchsetzung von Mietminderungen.

Dennoch weisen die befragten Experteninnen und Experten darauf hin, dass diese Angebote bislang nicht die Resonanz erfahren, die angesichts der Situation in den meisten Wohnungsbeständen erwartet worden ist. Begründet wird die mangelnde Wirksamkeit dieses Instruments, ähnlich wie bei den Möglichkeiten der Wohnungsaufsicht, mit den hochschwelligem Zugangsvoraussetzungen, die in den Fallstudiengebieten zumeist auf eine Klientel in schwierigen Lebenslagen und mit z.T. hohen Sprachbarrieren treffen.

Ebenso entscheidend ist, dass Mieterinnen und Mieter, sofern sie Transferleistungen beziehen, nicht von durchgesetzten Mietminderungen profitieren würden, da ihre monatlichen Mietzahlungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft vom örtlichen Jobcenter übernommen werden.

Veränderung der Eigentümerstrukturen

Insbesondere in den Fallstudienkommunen Dortmund, Köln und Münster, in denen die betrachteten Gebiete Teil einer Kette unterschiedlicher Erneuerungsbemühungen sind, hat sich bei den verantwortlichen Akteuren aus Politik und Verwaltung die Erkenntnis durchgesetzt, dass weder flankierende Investitionsanreize noch rechtliche Zwangsmaßnahmen geeignet sind, um eine Stabilisierung der Wohnsituation zu erreichen. Stattdessen wird versucht, eine Veränderung der Eigentümerstrukturen zu bewirken, indem Eigentümer gefunden werden sollen, die eine langfristige Bewirtschaftung der Bestände anstreben.

Sofern Bestände neuer Finanzinvestoren zum Verkauf stehen, besteht für die Kommunen die Möglichkeit, ein **eigenes Kaufangebot** durch ein kommunales Wohnungsunternehmen zu unterbreiten, um die städtebauliche Entwicklung in den Fallstudiengebieten aktiv zu unterstützen. Doch die finanziellen Spielräume der meisten Kommunen sind begrenzt. Daher kann auch versucht werden Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft von einem Kauf zu überzeugen. So sollen beispielsweise Verhandlungen zwischen der Stadt Köln und in Köln tätigen Wohnungsunternehmen zur Gründung einer **Bietergemeinschaft** führen, um derzeit zwangsverwaltete Bestände zu ersteigern. Es ist jedoch ungewiss, ob sich dieses Vorhaben in die Tat umsetzen lässt.

Der Kauf der oftmals stark sanierungsbedürftigen Gebäude durch ein kommunales oder privatwirtschaftliches Unternehmen setzt voraus, dass die Investition langfristig refinanzierbar ist, sofern keine öffentlichen Zuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Je nach Lage, Wohnungsmarktsituation und Gebäudezustand kann anstelle einer Sanierung ein Abriss und Neubau sinnvoller sein. Insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, wie den Fallstudienkommunen Köln und Münster, stellt der großflächige Rückbau keine Alternative dar.

Sollen insbesondere einzelne Problemimmobilien abgerissen und die Flächen neu entwickelt werden, kommt auch die **Einbindung einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft** in Frage, sofern diese mit genügend Eigenkapital ausgestattet ist. Aber auch dieser sind, insbesondere bei größeren Portfolios, finanzielle Grenzen gesetzt. Da Entwicklungsgesellschaften in der Regel nicht auf die langfristige Bewirtschaftung von Gebäuden ausgerichtet und auf die kurz- bis mittelfristige Refinanzierung der für die Investitionen aufgenommenen Kredite angewiesen sind, um die Liquidität für weitere Projektentwicklungen zu erhalten, sollten die sanierten oder neu gebauten Bestände von einem anderen Akteur, z.B. einem städtischen Wohnungsunternehmen, übernommen werden.

Unterstützt werden Kaufabsichten durch die **Sicherung eines kommunalen Vorkaufsrechts**. So haben die Fallstudienkommunen Dortmund und Münster jeweils per Ratsbeschluss ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teil der problematischen Wohnungsbestände erworben. In Bielefeld war das Vorkaufsrecht der städtischen Entwicklungsgesellschaft aufgrund der historischen Entwicklungsgeschichte schon vor dem Auftauchen der Finanzinvestoren vorhanden.

Sobald der momentane Eigentümer eine Verkaufsabsicht hegt, ist er verpflichtet, diese bei der Stadt anzuzeigen und sich deren Zustimmung einzuholen. Durch den Rat ist dann zu beschließen, ob die Kommune von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Dies

kommt nur in Frage, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert nicht deutlich übersteigt und die Kommune oder Bietergemeinschaft finanziell in der Lage ist, einen solchen Kauf zu stemmen. Das Recht des Vorkaufs ist damit eine theoretische Option, die nur in die Praxis umgesetzt werden kann, wenn durch keinen anderen Käufer überzogenen Angebote gemacht wurden, die nötigen Gelder vorhanden sind oder ein anderes Wohnungsunternehmen gefunden wird, welches bereit ist die Bestände zu übernehmen. Problematisch ist ebenfalls, z.B. im Fall der Städte Köln und Münster, dass ein Vorkaufsrecht bei Zwangsversteigerungen nicht zum Tragen kommt.

Flankierend bietet die **förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes** den Kommunen zahlreiche Möglichkeiten, um Einfluss auf die baulichen Veränderungen und Eigentümerstrukturen im Stadtteil zu nehmen (z.B. auch die Möglichkeit der Enteignung).

Mit dem Ziel, mögliche Rechtsinstrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren zu prüfen sowie ein integriertes Handlungskonzept für das Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte zu erarbeiten, hat der Rat der Stadt Köln die Einleitung vorbereitender Sanierungsuntersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Auf der Basis eines extern vergebenen Gutachtens soll die Verwaltung konkrete Handlungsvorschläge sowie staatliche Fördermöglichkeiten zur Stärkung des Gebietes (z.B. durch die Festlegung eines Stadtumbaugebietes) darstellen.

Offen bleibt jedoch, welche konkreten Ergebnisse mit diesem Verfahren erzielt werden können. Das in den 1970er und 1980er Jahren häufig eingesetzte Sanierungsrecht bietet mögliche Instrumente für einen umfassenden Eingriff in die Stadtteilentwicklung. Allerdings ist die Umsetzung personal- und kostenintensiv sowie langwierig. Daneben bestehen in den meisten Kommunen heute nicht mehr das nötige Knowhow ein solches Verfahren umzusetzen.

4 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Zusammenschau der sechs Fallstudien zeigt, dass es keine einfachen und übertragbaren Lösungen für die Auseinandersetzung mit neuen Finanzinvestoren und die durch diese verursachten Problemlagen gibt. Insbesondere in Kommunen mit erhöhtem Problemdruck werden bereits verschiedene Maßnahmen und Rechtsinstrumente eingesetzt und kombiniert, die teils explizit auf die Finanzinvestoren, teils auf eine Quartiersaufwertung insgesamt ausgerichtet sind. Die Strategien reichen von weichen, anreizorientierten Instrumenten bis zu konfrontativen, druckausübenden Maßnahmen. Sie sind nach bisheriger Erfahrung jedoch nur begrenzt in der Lage, die neuen Finanzinvestoren zu (erhöhten) Investitionen in Gebäude und Wohnumfeld oder einer verbesserten Mieterbetreuung zu bewegen.

Die Fallstudien verdeutlichen, dass nicht von einem einheitlichen Typ des neuen Finanzinvestors ausgegangen werden kann. Die betrachteten Unternehmen agieren unterschiedlich und verändern ihre Strategien im Zeitverlauf. Auch eine eindeutige Abgrenzung zwischen verantwortlich handelnden, klassischen Wohnungsunternehmen und unverantwortlich handelnden, neuen Finanzinvestoren ist nicht möglich. Sichtbar wird, dass es den Kommunen weniger gut gelingt mit neuen Finanzinvestoren (im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen), gemeinsame Lösungsansätze zu entwickeln und zu umzusetzen. Diese Schwierigkeiten sind unter anderem darin begründet, dass Entscheidungen der Finanzinvestoren nicht lokal getroffen werden, Investitionsstrategien weniger kontinuierlich und die Zeithorizonte für die Refinanzierung von Investitionen kürzer sind.

Für die untersuchten Fallstudiengebiete kann festgestellt werden, dass diese aufgrund ihres Baualters an einem Punkt ihres Lebenszyklus stehen, der kurz- bis mittelfristig hohe Investitionen nicht nur in den Wohnungsbestand, sondern auch in die technische und soziale Infrastruktur sowie den öffentlichen Raum notwendig macht. Dies gilt insbesondere für Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und dem Klimaschutz ergeben. Für die Fallstudiengebiete bestehen demzufolge sich überlagernde Problemlagen, die nicht nur auf das Agieren der neuen Finanzinvestoren zurückzuführen sind. Gleichzeitig bedürfen diese Quartiere (mehr oder weniger) konzertierter Erneuerungsstrategien und -maßnahmen, die nur im Schulterschluss zwischen den Kommunen und einer engagierten Wohnungswirtschaft zu bewältigen sind, d.h. die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Investitions- und Kooperationsbereitschaft sind in diesen Quartieren besonders hoch.

Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den neuen Finanzinvestoren lassen sich daher nicht in generalisierter Form ableiten, sondern sind vor dem Hintergrund der spezifischen lokalen Situation in den Fallstudiengebieten zu sehen.

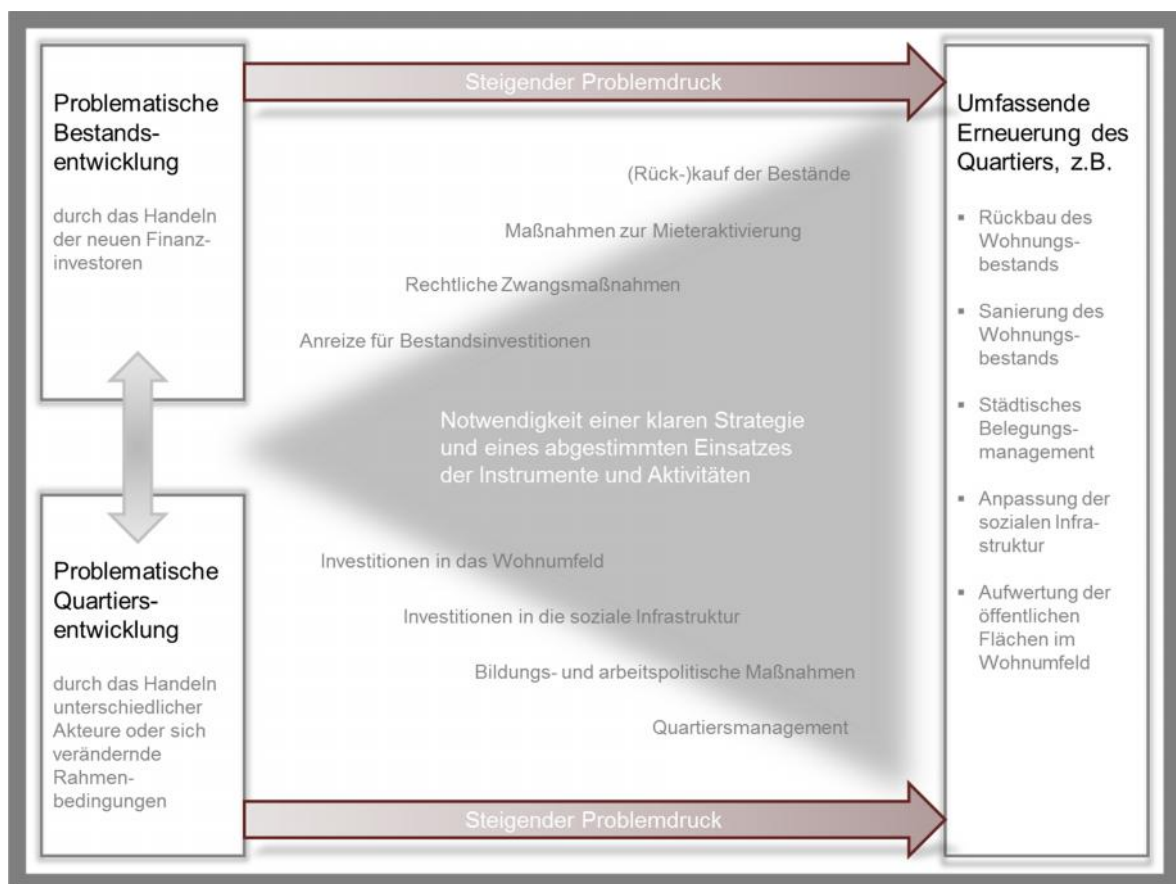
Strategisches und abgestimmtes Handeln notwendig

Die Fallstudien lassen den Schluss zu, dass es mit steigendem Problemdruck und der Beteiligung verschiedener Akteure entscheidend darauf ankommt, eine klare und abgestimmte Strategie für die Quartiere zu entwickeln. Diese muss über die Bekämpfung einzelner Probleme hinausgehen und eine langfristige Entwicklungsperspektive verfol-

gen (vgl. Abb. 6). Dies bedeutet zum Beispiel für langfristig schrumpfende Städte und Regionen, dass auch ein Rückbau oder Teilrückbau der Gebiete eine Option sein sollte.

Bisher sind zielgerichtete, akteursübergreifende Strategien in den Fallstudiengebieten nur in wenigen Fällen zu erkennen. So riskieren die Beteiligten, sich in ihren Bemühungen gegenseitig zu behindern. Ist es z.B. in Gebieten, in denen sich die Mehrheit der Wohnungen in der Hand von neuen Finanzinvestoren befindet, das erklärte Ziel einer Kommune, deren Bestände im Stadtteil (zurück-) zu kaufen, so kann bspw. der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Aufwertung des öffentlichen Raums dieses Ziel erschweren, da diese letztendlich dazu führen, dass die Bestände der neuen Finanzinvestoren eine Wertsteigerung erfahren.

Abb. 6: Strategisches und abgestimmtes Handeln im Umgang mit neuen Finanzinvestoren



Quelle: eigene Darstellung

4.1 Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene

Entwicklungen aufzeigen und bewerten

Um sich entwickelnde Problemlagen zu identifizieren, ist es notwendig, kontinuierlich Informationen über die Rahmenbedingungen des kommunalen Wohnungsmarktes mittels geeigneter Indikatoren zu erheben und zu analysieren. Hierzu zählt auch eine genaue Beobachtung des Verkaufsgeschehens von Wohnungsportfolios (über Presse, Mietervereine, institutionelle Wohnungseigentümer). Viele Kommunen haben bereits

Erfahrungen damit sammeln können, z.B. durch eine vom Forum KOMWoB begleitete kommunale Wohnungsmarktbeobachtung oder das begleitende Monitoring zum Programm Soziale Stadt NRW. In einem vorgelagerten Schritt können regelmäßig gesamtstädtisch soziodemografische und -ökonomische Entwicklungen auf Stadtteilebene miteinander verglichen und bewertet werden, um als Frühwarnsystem zu dienen. Aufbauend auf dieser Analyse, können einzelne Quartiere für kleinräumige Analysen ausgewählt werden.

Daneben ist zu empfehlen, auf kommunaler Ebene einen regelmäßigen qualitativen Austausch mit der Wohnungswirtschaft, den Mietervereinen oder anderen in den Quartieren aktiven Akteuren zu organisieren (wie z.B. im Wohnungsbauforum Köln).

Austausch mit der Wohnungswirtschaft

Kommt es zum Verkauf von Wohnungsbeständen, bricht häufig ein wichtiges informelles Netzwerk zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft auseinander: Die Akteure kennen sich teilweise seit Jahrzehnten und Probleme oder Unstimmigkeiten können meist über einen Anruf ausgeräumt werden. Mit dem Verkauf von Beständen gehen diese Ansprechpartner verloren oder verfügen nicht über die notwendige Entscheidungskompetenz. Den Kommunen ist zu empfehlen, den Kontakt zu den neuen Finanzinvestoren zu suchen und institutionalisierte Netzwerke über eine kontinuierliche Gesprächsbereitschaft (wieder) aufzubauen. Auch wenn die Erfahrungen in den Kommunen zeigen, dass die Teilnahme der Finanzinvestoren an solchen Gesprächen mäßig ist und die Aussagen teils wenig verbindlich sind, sollten die Kommunen weiterhin Gesprächsbereitschaft signalisieren, um selbst Informationen über die Investitionsstrategien zu erhalten und Argumente zu liefern, wie die lokalen Ansprechpartner Investitionen gegenüber der Konzernzentrale begründen können.

Informationsfluss zwischen lokalen Akteuren und der Verwaltung sicherstellen

Das Wissen über Missstände in den Quartieren bzw. den Wohnungsbeständen der Finanzinvestoren sammelt sich bei den Mieterinnen und Mietern, den Mietervereinen, sozialen Trägern, dem Quartiersmanagement und der Bezirkspolitik. Damit die Kommunalverwaltung aktiv werden kann, sollten die Informationen über konkrete bauliche Mängel oder Fragen der Mietpreis- und Belegungspolitik gebündelt an die zuständigen Stellen (z.B. Wohnungsaufsicht) weitergeleitet werden. Dies kann verbessert werden, in dem die lokalen Akteure regelmäßig über Eingriffsmöglichkeiten und Ansprechpartner in der Verwaltung informiert werden.

Rückhalt bei Politik und Verwaltungsspitze sicherstellen

Die Untersuchung der Fallstudiengebiete hat gezeigt, wie wichtig es ist, innerhalb der Verwaltung und bei den politischen Entscheidungsträgern ein gemeinsames Problembewusstsein herzustellen. Zur Bearbeitung der Problematik werden weitreichende und ressourcenintensive Instrumentarien benötigt. Dies kann nur mit dem Rückhalt durch die politische Ebene und die Verwaltungsspitze geschehen. Dieser sollte im besten Falle über Ratsbeschlüsse bestätigt werden.

Task-Force aufstellen

Auch dort, wo in den Fallstudiengebieten ein Wohnungsamt Zuständigkeiten bündelt, werden weitere Partner innerhalb und außerhalb der Verwaltung für die Umsetzung einer abgestimmten Strategie benötigt. Hier kann es hilfreich sein, eine ämter- und institutionenübergreifende Task-Force zu bilden.

Personalressourcen und Kompetenzen sicherstellen

Der Einsatz von Maßnahmen und Rechtsinstrumenten im Umgang mit neuen Finanzinvestoren erfordert personelle Ressourcen sowie eine hohe Fachkompetenz der beteiligten Verwaltungsmitarbeiter. Hierfür sollten den verantwortlichen Mitarbeitern einschlägige Fortbildungsmöglichkeiten (z.B. zu aktuellem Förderrecht und Möglichkeiten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts) eröffnet werden und der Erfahrungsaustausch mit anderen betroffenen Kommunen intensiviert werden (z.B. KOMWoB). Dies betrifft allerdings nicht nur die Auseinandersetzung mit den neuen Finanzinvestoren: Generell wird eine adäquate Bestandsentwicklung künftig häufiger den Einsatz von Rechtsinstrumenten erfordern, da viele Bestandsimmobilien mittelfristig einer grundlegenden Sanierung bedürfen. Hier sind auch Probleme mit anderen Eigentümergruppen, z.B. nicht investitionswilligen oder -fähigen Einzeleigentümern zu erwarten.

Einsatz der vorhandenen Instrumente

Der Einsatz der vorhandenen Instrumente ist für die Kommunen mit vielerlei Schwierigkeiten verbunden. Für einige stellt sich vor dem Hintergrund der einzusetzenden Ressourcen und der mit ihnen zu erreichenden Wirkungen die Frage, ob ihr Einsatz sinnvoll ist und in einem tragbaren Aufwand-Nutzen-Verhältnis steht. Überdies zeigen die Fallstudien, dass die vorhandenen Instrumente nicht in allen Kommunen bekannt sind. Die negativen Erfahrungen in Dortmund-Westerfilde, Köln-Chorweiler-Mitte und Münster-Brüningheide haben bei den Kommunen zu der Bereitschaft geführt, über erhebliche rechtliche und planerische Eingriffe nachzudenken. Hier bieten z.B. das Sanierungsrecht oder das Bauordnungsrecht schon heute sehr weitreichende Möglichkeiten. Auch wenn diese mit aufwendigen Verfahren und dem intensiven Einsatz von Personal und Geld verbunden sind, sollten sich die Kommunen davon nicht abschrecken lassen und die zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen.

Übernahme von Beständen der neuen Finanzinvestoren

Ein wirksames Instrument zur dauerhaften Stabilisierung vernachlässigter Wohnungsbestände stellt deren Übernahme durch einen verantwortlich agierenden Wohnungseigentümer dar, der Willens und in der Lage ist, notwendige Investitionen durchzuführen und eine sozial verträgliche Belegungsstrategie verfolgt. Die Übernahme kann durch ein kommunales Wohnungsunternehmen oder ein anderes klassisch wohnungswirtschaftlich agierendes, möglichst regional verankertes Unternehmen geschehen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Investor zu einem Verkauf bereit ist und der geforderte Kaufpreis zuzüglich erforderlicher Modernisierungsinvestitionen vom Käufer aufgebracht sowie durch die Bewirtschaftung der Bestände refinanziert werden kann.

Ein Kauf der Bestände wird in den Fallstudienstädten Dortmund, Münster und Köln diskutiert. Allerdings ist die Bereitschaft (nachhaltig agierender) privater Wohnungsunternehmen eher gering, Bestände zu übernehmen. Die kommunalen Unternehmen fühlen sich mit der Aufgabe besonders bei großen Beständen überfordert oder ihnen fehlen die nötigen finanziellen Mittel für eine Übernahme. Trotzdem kann der Ankauf insbesondere bei einzelnen „Schrottimmobilien“ oder kleineren Beständen mit anschließender Sanierung eine gut einsetzbare Strategie sein, die eine Signalwirkung für das unmittelbare Umfeld erzielen kann.

Eine weitere Möglichkeit könnte die Gründung neuer Unternehmen bieten, die z.B. genossenschaftlich organisiert sind (wobei die Genossenschaftsanteile nicht zwingend durch die Bewohnerinnen und Bewohner getragen werden müssen) und/oder gemeinsam mit den lokalen Sparkassen einen offenen Immobilienfonds auflegen, der in den Kauf und Bau von Wohnraum auf regionaler Ebene investiert. Dieser würde nicht auf eine möglichst hohe Rendite, sondern auf eine lokal orientierte Anlagemöglichkeit abzielen, bei der soziale Verantwortung im Vordergrund steht. Auch bei diesen Finanzierungsformen können nur Immobilien erworben werden, die langfristig ohne Verluste bewirtschaftet werden können.

4.2 Handlungsempfehlungen auf Landes- und Bundesebene

Informations- und Beratungsangebote für Kommunen

Ein Beratungsangebot des Landes könnte unterstützend wirken, um vorhandene rechtliche Instrumente umzusetzen, neue Lösungswege zu erproben und Erfahrungen auszuwerten.

- Gerade kleinere Kommunen haben einen grundsätzlichen Informationsbedarf zum Thema. Ein Beratungsangebot könnte Informationen über grundsätzliche Möglichkeiten des Vorgehens liefern.
- Viele der eingesetzten Instrumente bergen für die Kommunen rechtliche Unsicherheiten. Mithilfe einer juristischen Beratung und Unterstützung könnten Bund und Länder den Einsatz der vorhandenen Instrumente fördern.
- Zudem geht es darum, neue Ansätze wie z.B. die kleinräumige Absenkung der Kosten der Unterkunft (Münster-Brüningheide) zu unterstützen und kritisch zu begleiten. Daher könnte ein kontinuierlicher Austausch zwischen Kommunen und Land helfen, Pionierlösungen zu entwickeln und für eine breitere Zahl von Kommunen anwendbar zu machen.

Unterstützung der Kommunen beim Kauf von Beständen

Ein Fonds des Landes für den Ankauf von Beständen der neuen Finanzinvestoren könnte die Kommunen beim Ankauf besonders problematischer Bestände unterstützen. Um einen sorgsamen Umgang mit den öffentlichen Mitteln sicherzustellen, sollten durch das Land anstelle von verlorenen Zuschüssen zinsvergünstigte Darlehen oder Garantien zur Absicherung von Krediten angeboten werden. Die Vergabe der Darlehen an die Kommunen sollte von einer integrierten Strategie abhängig gemacht werden, die eine

langfristige Entwicklungsperspektive für den jeweiligen Stadtteil aufzeigt. Die Bereitstellung solcher Mittel sind für das Land wie für die öffentlichen Haushalte insgesamt vor dem Hintergrund der Schuldenbremse schwer zu legitimieren. Allerdings sind die zu erwartenden Kosten bei einer passiven Haltung der öffentlichen Hand und der Entstehung von „Schrottimmobilien“ mit allen Folgen auch für die Wohnungsmärkte und Stadtteile vermutlich höher.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Die Bestände der neuen Finanzinvestoren bedienen in allen sechs betrachteten Fallstudien das untere Preissegment des lokalen Wohnungsmarktes. Einkommensschwächere Haushalte, die vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, gehören in den Fallstudiengebieten zur Zielgruppe der neuen Finanzinvestoren. Insbesondere auf diesen Märkten würde eine Neuaufstellung des sozialen Wohnungsbaus auch die Schaffung von Wahlmöglichkeiten für diese Zielgruppe bedeuten und so den Druck auf die Eigentümer erhöhen, in ihre Bestände zu investieren. So plant bspw. die Stadt Köln, die landesseitige soziale Wohnraumförderung durch Eigenmittel aufzustocken.

Neujustierung und Verzahnung der Förderinstrumentarien

Allein über die Programme der Städtebauförderung – wie sie aktuell eingesetzt werden – ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung nicht möglich. Ziel einer mit Mitteln des Landes geförderten Erneuerungsstrategie sollte nicht nur die Linderung der Problemlagen, sondern die Entwicklung einer langfristigen Perspektive für den Stadtteil sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss in vielen Gebieten der Wohnungsbestand mitbetrachtet werden. Daher sollte eine engere Verzahnung der Städtebauförderung mit den Mitteln der Wohnungsbauförderung vorgenommen werden. Insbesondere in Regionen, in denen der Wohnungsmarkt entspannt und zukünftig mit einer schrumpfenden Bevölkerung zu rechnen ist, sollte zudem ein Rückbau von Beständen förderrechtlich ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollten im Baugesetzbuch bestehende Instrumentarien, wie das umfassende Sanierungsverfahren, wieder verstärkt Anwendung finden. Für den Einsatz von Zuschüssen oder Darlehen, die auch in den Gebäudebestand eingreifen, sollte grundsätzlich ein integriertes Konzept Voraussetzung sein, das nicht nur die bestehenden Problemlagen und die geplante Verwendung der Fördermittel beschreibt, sondern auch nachvollziehbar Entwicklungsperspektiven für den Stadtteil darlegt.

Seit dem Jahr 2011 sind Finanzinvestoren wieder verstärkt als Käufer und Verkäufer auf den deutschen Wohnungsmärkten aktiv. Hieraus ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf auf politischer Ebene, um den Kommunen perspektivisch adäquate Möglichkeiten zum Umgang mit den Finanzinvestoren und ihren Wohnungsbeständen zu bieten.

Quellenverzeichnis

BBSR 6/2012: Transaktionen großer Wohnungsbestände. BBSR-Analysen KOMPAKT 6/2012

Hegel, Thomas 2006: Amerikanische Farmer, Dealer und Hunter auf deutschen Wohnungsmärkten, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 10.11.2006

Holm, Andrej 2010: Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 5/6.2010

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2010: Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen, Schriftenreihe Forschungen, Heft 146 BBSR (Hg.), Bonn

InWIS Forschungs und Beratung 2009: Privatisierung von Wohnungsbeständen, unveröffentlichtes Gutachten für die Hans-Böckler-Stiftung, Bochum.

Immobilienzeitung 07.06.2012 (ohne Autor): Verkauft. Verkauft. Verkauft. Ausgabe 23/2012

Lammerskitten, Peter 2007: Private-Equity-Fonds in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln. In: Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen. Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin, S. 77-104.

Spars, Guido 2012: Privatisierung öffentlicher Wohnungen, in: Rottke, Nico B.; Voigtländer, Michael (Hrsg.) Immobilienwirtschaftslehre: Ökonomie, Band II, S. 511-529, Immobilien Manager Verlag, Köln.

Fallstudie

Bielefeld-Sennestadt

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot.....	3
1.2	Nachfrage	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	5
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren	7
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	8
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	11
2.3	Wohnen	12
2.3.1	Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer	12
2.3.2	Wohnungsnachfrage.....	17
2.3.3	Strategien der Wohnungsanbieter	19
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	23
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	24
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	27
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	27
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung.....	27
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Investoren	27
3.2	Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers	28
3.3	Bewertung und Handlungsbedarf	29
	Quellenverzeichnis.....	32
	Interviewverzeichnis.....	33

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Bielefeld weist insgesamt einen stabilen, ausgeglichenen Wohnungsmarkt auf. Leichte Engpässe oder Überhänge zeigen sich lediglich auf Teilmärkten. Als Probleme am Mietwohnungsmarkt werden von den Marktakteuren (laut Wohnungsmarktbarometer) v.a. zu wenig geeignetes Bauland in zentralen Lagen, was zusammen mit der Mietpreisentwicklung auf einen Nachfrageüberhang im Stadtzentrum hindeutet, und das Fehlen von großen günstigen Wohnungen genannt. Die Kommune engagiert sich über die Wohnungsmarktbeobachtung und Veranstaltungen zur Vernetzung der Akteure im Rahmen des Masterplans Wohnen für die Transparenz am Wohnungsmarkt.

1.1 Wohnungsangebot

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Die Anzahl der Wohneinheiten lag 2010 bei 157 603 Wohnungen, davon befinden sich rund 2/3 in Gebäuden mit drei und mehr WE und 1/3 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Gebäudebestand ist im Fünfjahresrückblick jährlich um einige hundert Wohneinheiten gestiegen (155 037 in 2006). (Stadt Bielefeld 2011a, S. 41) Die Baufertigstellungen waren im Zeitraum 2006-2010 leichten Schwankungen zwischen 675 WE in 2009 und maximal 1009 WE in 2007 unterworfen, 2010 wurden 797 WE fertiggestellt. Die Baugenehmigungen sind 2010 leicht gegenüber den drei Vorjahren gestiegen (903 WE). (Stadt Bielefeld 2011a, S. 5). Insgesamt macht die Neubautätigkeit damit ca. 0,5 % des Wohnungsbestands aus.

Geförderter Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau ist in Bielefeld ebenso wie im übrigen NRW seit Jahren stark rückläufig, da Belegungsbindungen auslaufen und zahlenmäßig nicht durch Neubau kompensiert werden. Von 2000 bis 2009 ist der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Bielefeld um 27% auf 14.101 WE zurückgegangen (Wohnungsmarktregion Ostwestfalen-Lippe -26%, NRW -37%). (Stadt Bielefeld et al. 2011, S. 15) Der Neubau von geförderten Mietwohnungen lag im Zeitraum 2006-2011 zwischen 128 (2007) und 279 WE (2009) pro Jahr. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 5). Nach Prognosen der Stadt Bielefeld auf Basis der Darlehenslaufzeiten wird der Rückgang in den nächsten zehn Jahren jedoch geringer ausfallen und könnte bei ca. 150 WE p.a. durch den Neubau kompensiert werden. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 39). Dagegen hat die Anzahl der geförderten Eigenheime 2010 mit 2.909 WE den höchsten Wert seit zehn Jahren erreicht. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 36). Insgesamt liegt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei ca. 10% aller Wohneinheiten.

Leerstand

In Bielefeld stehen (laut Stromzählermethode) aktuell ca. 2000 WE bzw. 1,3% längerfristig leer. Die Leerstandsquoten liegen in allen Stadtbezirken unter 3% (max. Senne 2,7%, min. Jöllenbeck 0,5%) und sind somit als gering einzuschätzen. Punktuell gibt es Siedlungen mit etwas höheren Leerständen von 3-6%. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 44)

Mieten

Der Bielefelder Mietspiegel 2012 gibt als ortsübliche Miete je nach Baujahr und Lage einen Median von 5,11 – 7,48 € an. Die Vergleichsmieten reichen von 4,19 € als Untergrenze (1961-1970er, normale Wohnlage) und bis maximal 8,38 € (ab 2001, normale und gute Lage). Bei der Baualtersklasse 1946-1960 liegt der Median in normaler Wohnlage bei 5,12 € (Minimum 4,64€, Maximum 5,69 €).

Die Angebotsmieten (laut Auswertung von Mietinseraten) sind in Bielefeld im Zeitraum von 2005 bis 2011 weitgehend stabil geblieben. Der Median liegt für die Gesamtstadt bei 5,80 €/m² und ist damit geringfügig höher als in den angrenzenden kleineren Kommunen (Gütersloh 5,56 €, Herford 5,24 €). 1/5 der angebotenen Wohnungen kosten weniger als 5 €/m². Kleinräumig betrachtet werden die höchsten Angebotsmieten im Bezirk Mitte (6,55 €/m² Median 2010/11) erzielt und die niedrigsten in Sennestadt (4,85 €/m² Median 2010/11). Auffällig ist, dass sich diese Spanne im Vergleich zu den Vorjahreswerten weiter erhöht hat: während die Angebotsmieten in den teuersten Bezirken Mitte und Gaddenbaum spürbar um 0,18 € bzw. 0,23 € gestiegen sind, waren die Mieten in den vier günstigsten, am Stadtrand gelegenen Bezirken rückläufig. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 55ff)

1.2 Nachfrage

Bevölkerung

Bielefeld weist aktuell eine stabile Bevölkerungszahl von rund 323.000 Einwohnern auf. Während von 2008 auf 2009 ein leichter Bevölkerungsverlust festzustellen war, ist die Bevölkerung im Jahr 2010 wieder leicht gestiegen auf 323.270 Einwohner (Stadt Bielefeld 2011a, S. 12). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle minus Geburten) war in 2010 weiterhin negativ und lag im Zeitraum von 2006-2010 bei durchschnittlich -1,4 pro 1000 Einwohner (IT.NRW 2011, S. 7). Sie konnte in 2010 jedoch durch Wanderungsgewinne kompensiert werden. Für 2010 sind 14.048 Zuzüge zu verzeichnen (gegenüber 13.501 Fortzügen), davon etwa 1/5 aus den angrenzenden Kommunen. Die Wanderungsbilanz zwischen Bielefeld und den angrenzenden Kommunen ist mit einem Saldo von -214 Personen leicht negativ, die Wanderungsverluste ans Umland haben jedoch den niedrigsten Stand seit 20 Jahren erreicht und belegen eine Trend zurück in die Stadt. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 13ff)

Die Bevölkerungsprognosen des IT.NRW sagen mittel- bis langfristig einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 317.000 Einwohner in 2020 und 309.000 Einwohner in 2030 voraus. Bezogen auf das Ausgangsjahr 2008 entspricht diese Prognose einem Bevölkerungsrückgang von 4,9% in 2030 gegenüber -3,7% für NRW insgesamt. (IT.NRW 2011, S. 9) Die für die Wohnungsnachfrage relevante Zahl der Haushalte wird in Bielefeld für 2030 auf rund 3.000 geringer als heute geschätzt (ca. -1,8 % gegenüber 2010), wobei die großen Haushalte mit 4 und mehr Personen am stärksten zurückgehen. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 11)

Arbeitsplätze und Einkommensentwicklung

Bielefeld verfügt über einen guten Arbeitsplatzbesatz und hatte in 2010 einen Pendlerüberschuss von 24.942 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. (IT.NRW 2011, S. 16)

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Bielefeld lag 2009 mit 19.784 € pro Jahr sowohl leicht über dem Landesdurchschnitt von 19.682 € als auch über dem Durchschnitt des Städtetyps „kleine Großstadt“, zu dem Bielefeld gehört (18.940 €). (IT.NRW 2011, S. 24)

Die Arbeitslosenquote lag im November 2011 mit 8,9% (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) über dem Landesdurchschnitt von 7,6%. (Bundesagentur für Arbeit)

Die schnelle wirtschaftliche Erholung nach der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zeigt sich an gesunkenen Arbeitslosenquoten in 2010 und 2011 gegenüber dem letzten Höchststand Anfang 2010 (Stadt Bielefeld 2011a, S. 51) sowie an einer deutlichen Steigerung der Löhne und Gehälter in 2010 (um 4,3% netto im Bundesdurchschnitt, wird für Bielefeld ähnlich hoch eingeschätzt) (Stadt Bielefeld 2011a, S. 47).

Wohnraumversorgung von hilfebedürftigen Haushalten

Die Zahl der hilfebedürftigen Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) lag in 2010 bei 11,6% bzw. 37.893. Die räumliche Verteilung über das Stadtgebiet zeigt eine Konzentration im Bezirk Mitte (15,2% bzw. 11.555 Personen), die geringsten Anteile wurden im nordwestlich gelegenen Bezirk Dornberg mit 5,0% bzw. 924 Personen erreicht.

Die Stadt Bielefeld hat als Mietobergrenze für Haushalte, die die Kosten der Unterkunft (KdU) bezahlt bekommen auf 4,64 €/m²/Monat Nettokaltmiete festgesetzt. Dieser Grenzwert gilt für das gesamte Stadtgebiet. Seit 2007 kann die Mietobergrenze um einen sog. Klimabonus erhöht werden, wenn ein niedriger Energieverbrauch des Gebäudes durch einen Energiesparausweis nachgewiesen werden kann. Der Zuschlag trägt den zu erwartenden Einsparungen bei den Heizkosten Rechnung und ist in drei Schritte bis maximal 0,65 € Zuschlag bzw. 5,29€ Nettokaltmiete gegliedert. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 52)

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Wohnungseigentümer

Die Eigentümerstruktur auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Bielefeld ist durch einen hohen Anteil an privaten Einzeleigentümern geprägt (ca. 67.000 WE), wobei etwa die Hälfte dieser Wohnungen von den Eigentümern selbstgenutzt werden. Von den übrigen Mietwohnungen sind 11.577 WE im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens BGW (Website BGW), 8.500 WE in genossenschaftlichem Eigentum und ca. 13.000 im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen.

Die 8500 genossenschaftlichen Wohnungen teilen sich auf vier Genossenschaften auf, die seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Bielefeld tätig sind. Die größte Genossenschaft Freie Scholle ist auch im Fallstudiengebiet Sennestadt aktiv.

- Baugenossenschaft Freie Scholle eG (4.994 Wohnungen), seit 1911 (Website Freie Scholle)
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G. Gbb (1645 Wohnungen), seit 1924 (Website GBB)
- Bielefelder Wohnungsverein eG BWV (603 Wohnungen), seit 1904 (Website BWV)

- Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG GSWG-Senne (1300 Mitglieder) seit 1949 (Website GSWG)

Nach Information der Stadt Bielefeld sind fünf Finanzinvestoren auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv:

- GAGFAH (ca. 4200 WE)
- LEG (ca. 2350 WE)
- Grand City Properties (ca. 350 WE)
- GR UAF Investments (ca. 290 WE)
- Bouwfonds (ca. 50 WE)

Die beiden Unternehmen mit zahlenmäßig bedeutenden Beständen, LEG und GAGFAH, sind auch im Fallstudiengebiet Sennestadt vertreten und werden in Kap. 2.3.3 näher dargestellt. Weitere räumliche Konzentrationen von Beständen der GAGFAH finden sich in Sieker und Jöllenbeck (Siedlung Oberlohmannshof), die LEG ist außerhalb der Sennestadt v.a. in Dornberg (Siedlung Wellensiek) und der Innenstadt vertreten.

Kommunale Wohnungspolitik

Das Bauamt der Stadt Bielefeld ist seit über zehn Jahren in der Wohnungsmarktbeobachtung aktiv und gibt jährlich einen kommunalen Wohnungsmarktbericht heraus, seit 2011 auch einen regionalen Wohnungsmarktbericht Ostwestfalen-Lippe zusammen mit den Kreisen. Darüber hinaus befragt die Stadt seit dem Jahr 2000 jährlich Experten für den Bielefelder Wohnungsmarkt (aus Verwaltung, Wohnungs- und Finanzwirtschaft, Politik und Verbänden) zu ihrer Einschätzung der Marktsituation und fasst diese im Bericht Wohnungsmarktbarometer zusammen.

Bielefeld besitzt einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel (2012), der nach Baualtersklasse und Wohnlage differenziert ist.

In einem kooperativen Prozess unter dem Titel Masterplan Wohnen werden mit mehr als 50 Wohnungsmarktakteuren Wohnungsmarktfragen diskutiert, um Vernetzung und Austausch sowie gemeinsames Grundverständnis zu erreichen und gemeinsame Problemlösungen und Projekte anzustoßen. Im ersten Jahr des Masterplans Wohnen wurden konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt; die daraus entstandenen wohnungspolitischen Leitlinien konnten Ende 2007 als Grundlage für die kommunale Wohnungspolitik vom Stadtrat beschlossen werden. Des Weiteren wurden Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau definiert und im Sommer 2008 beschlossen sowie ein „Forum Masterplan Wohnen“ als Plattform für das wohnungspolitische Netzwerk gegründet.

Darüber hinaus ist die Stadt über ihr kommunales Wohnungsunternehmen, das zu 75% im Eigentum der Stadt Bielefeld ist, selbst am Markt aktiv.

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

- 1954 Städtebauliches Konzept für die Sennestadt von Prof. Dr. Bernhard Reichow entsteht als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs
- 1956 Generalbebauungsplan für die Sennestadt (entspricht bereits weitestgehend der heutigen Ausdehnung und wurde bis in die 1970er Jahre umgesetzt) und Gründung der Entwicklungsgesellschaft Sennestadt GmbH
- 1957 Bezug der ersten Wohnung in der Sennestadt
- 1965 Sennestadt erhält die Stadtrechte
- 1973 Eingemeindung der Sennestadt zu Bielefeld
- 1994-97 Neugestaltung des Zentrums
- 1995 Wiederbelebung der Entwicklungsgesellschaft Sennestadt GmbH
- 2004 Verkauf der GAGFAH an internationalen Finanzinvestor Fortress
- 2007 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Stadt Bielefeld benennt die Sennestadt als eines der Verdachtsgebiete für den Stadtumbau
- 2007 Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West und Beginn eines partizipativen Leitbildprozesses
- 2008 Verkauf der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH an internationalen Finanzinvestor Whitehall
- 2010 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK Stadtumbau Sennestadt mit Maßnahmenprogramm für die Sennestadt geschlossen
- Bis 2013 Umsetzung der Maßnahmen des Stadtumbaus Sennestadt

Tabellarische Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

Sennestadt	2010
Bevölkerungsstruktur	
Bevölkerung insgesamt	20.929
mit Migrationshintergrund	37,6%
Haushalte insgesamt	9.451
Anteil Personen im ALG II	11,8%
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	63,6
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	46,5
Wohnungsbestand	
Wohnungen	9.067
öff. gef. Mietwohnungen (Bindung 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	735
Angebotsmieten (Median)	4,85 €/m ²
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,2%
WE für Senioren barrierefrei/-arm	80

Quelle: Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2011, empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Die Sennestadt liegt am südöstlichen Rand des Bielefelder Stadtgebiets in einer Entfernung von ca. 9 km Luftlinie vom Stadtkern und ist vom übrigen Stadtgebiet durch die Autobahn A2 und den Teutoburger Wald getrennt. Sie bildet nach Süden hin den Übergang zur länglich geprägten Sennelandschaft und liegt in einer Zwischenlage zwischen den städtischen, zusammenhängend bebauten Bereichen Bielefelds und den kleineren Umlandgemeinden. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 11)

Bielefeld-Sennestadt ist ein in sich sehr homogener Stadtteil, der zu großen Teilen in den 1950er bis 1970er Jahren zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit entstanden ist. Die Sennestadt wurde als modellhafte Stadt nach dem Prinzip der Stadtlandschaft am Reißbrett für ca. 30 000 Einwohner geplant und erst in den 1970er Jahren zu Bielefeld eingemeindet.

Die vorliegende Fallstudie folgt der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaus und beschränkt sich auf die eigentliche Sennestadt (s. Karte). Der heutige Bezirk Sennestadt umfasst neben der in den 1950er Jahren neugegründeten Stadt Sennestadt auch die ursprünglich ländlichen Bereiche Dalbke und Heideblümchen und den Teilbereich Eckardtsheim, der von Einrichtungen der von-Bodelschwinghschen-Anstalten geprägt wird. (Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2008, S. 7) Im Untersuchungsgebiet wohnen ca. 70% der Einwohner des Stadtbezirks. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 52) Am westlichen Rand grenzt zwischen Wohnbebauung und Autobahn ein größerer Gewerbestandort an.

Das weitgehend umgesetzte städtebauliche Konzept von Prof. Reichow basiert auf folgenden Prinzipien, die auch heute noch die städtebauliche Struktur des Stadtteils bestimmen (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 14):

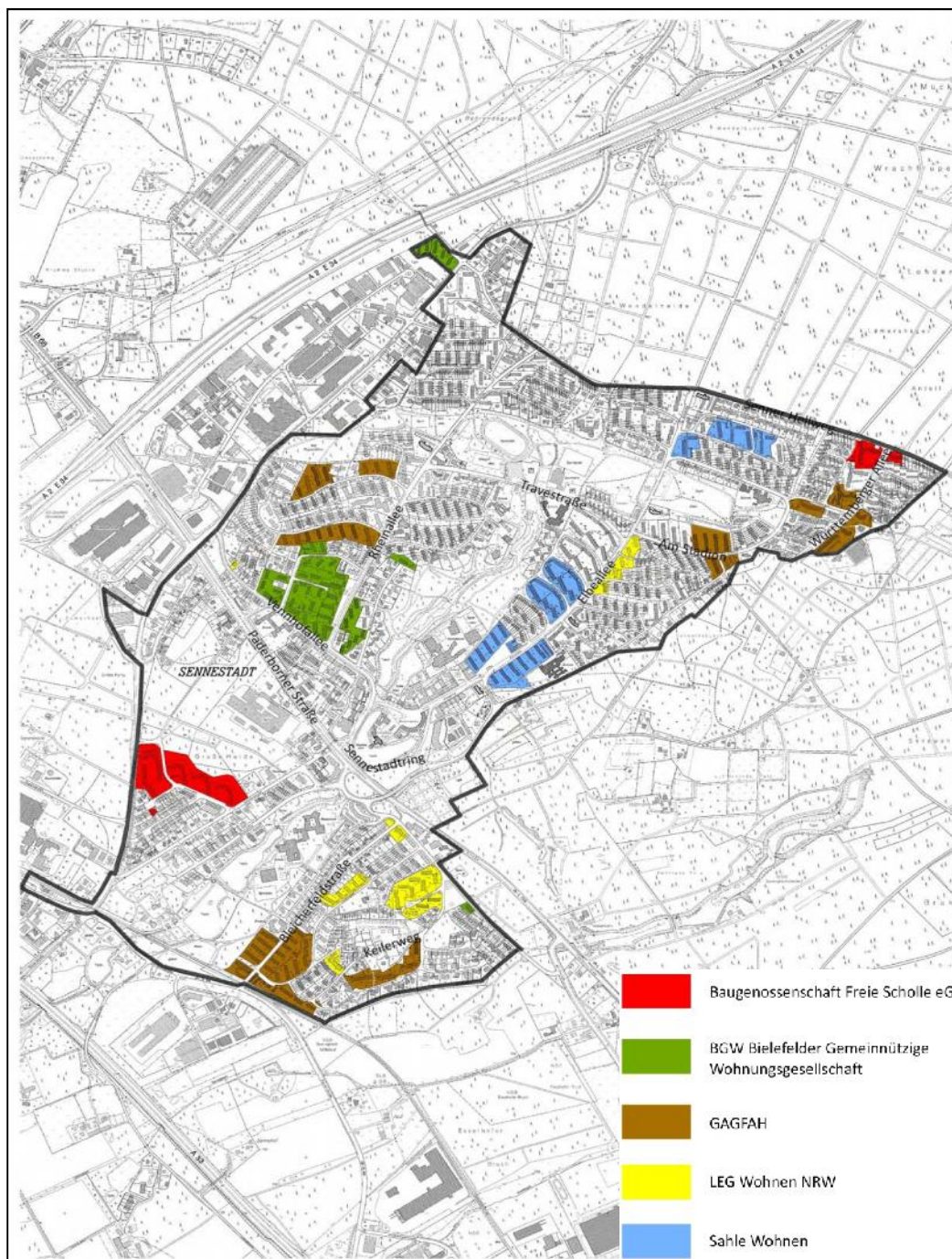
- Schaffung von überschaubaren Siedungsteilen
- Mischung der Gebäude- und Wohnformen innerhalb der Siedlungseinheiten
- Einbezug von Landschaftselementen in der städtebaulichen Gliederung
- Nähe der Funktionen Wohnen, Erholung, Bildung/Kultur und Arbeiten

Die Bebauungsstruktur der Sennestadt ist überwiegend durch dreigeschossige Zeilen mit großzügigem Abstandsgrün und Reihenhäuser in einem engen räumlichen Nebeneinander geprägt. Hinzu kommen einzelne Punkthochhäuser mit bis zu elf Vollgeschossen, die entlang der Haupteinschließungen eingestreut sind. Im Nordosten (Würtemberger Allee) sind in den 1970er Jahren Wohnanlagen mit größerer Dichte entstanden. Ab den 1980er Jahren wurden überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in den Randbereichen und auf Arrondierungsflächen gebaut. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 30). Seit den 1990er Jahren ist die Bautätigkeit bis heute nahezu zum Erliegen gekommen, da aufgrund der angrenzenden Naturschutzgebiete kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Der Stadtteil verfügt über eine zentrale Grünachse in T-Form und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an Waldflächen an. Der hohe Anteil an Grün- und Wasserflächen sowie die umgebenden Landschaftsräume Senne und Teutoburger Wald sind prägend und machen eine der Qualitäten der Sennestadt als Wohnstandort aus.

Durch den Grünzug und die breite, als Barriere wirkende Paderborner Straße wird der Stadtteil in fünf Teilbereiche unterteilt (s. Karte).

Abb. 1: Eigentümerübersicht der untersuchten Bestände in der Sennestadt



Quelle: eigene Darstellung

Die Anbindung des Stadtteils an das Fernverkehrsnetz ist gut (Autobahn-Ausfahrt A2). Dagegen ist die Anbindung an die Bielefelder Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr ausbaufähig. Ein Anschluss an das Stadtbahnnetz ist seit der Eingemeindung in den 1970er Jahren in der Diskussion, konnte jedoch bis heute nicht umgesetzt werden.

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund seiner Größe verfügt der Stadtteil über zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, u. a. eine Stadtteilbibliothek, ein Schwimmbad, drei Grundschulen, KiTas von unterschiedlichen Trägern, drei stark frequentierte Jugendtreffs, eine VHS-Nebenstelle, ein Bezirksamt, eine Bezirksdienststelle der Polizei, mehrere Pflegeheime und die Tagesklinik Süd des Evangelischen Krankenhauses Bielefeld. Bei den weiterführenden Schulen sind die Schulformen Gymnasium, Realschule, Hauptschule und Förderschule in der Sennestadt vertreten, so dass die Schüler kurze Wege haben. Zwei Hauptschulen wurden in den vergangenen Jahren zu einer zusammengefasst, was der NRW-weiten Entwicklung entspricht, dass diese Schulform immer weniger Zuspruch seitens der Eltern findet. Fünf Kirchen sind über das Gebiet verteilt und es gibt zahlreiche Vereine, z.B. den Sennestadtverein, der u.a. verschiedene Feste in der Sennestadt organisiert.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen und gemischten Bauflächen sind überwiegend im Zentrum des Stadtteils am zentralen Grünzug angeordnet. Innerhalb des Grünzuges liegen Sportanlagen und Spielflächen.

Die Nahversorgung konzentriert sich überwiegend im Zentrum am Sennestadtteich mit Sennestadthaus und der Ladenzeile an der Elbeallee. Auf dem Reichowplatz findet zudem zweimal die Woche ein Markt statt. Darüber hinaus gibt es in den einzelnen Siedlungsteilbereichen z.T. Gastronomie und kleinere Ladenlokale, die allerdings vermehrt von Leerständen betroffen sind. In Konkurrenz zu den fußläufig erreichbaren Einzelhandelsangeboten innerhalb der Wohngebiete sind an den großen Straßen am Rand des Gebiets (Paderborner, Lämershagener, Verler Straße) Angebote entstanden, die auf Kunden mit Auto ausgerichtet sind (u.a. Ratio, Lidl, McDonalds).

Insgesamt verfügt die Sennestadt über eine gute soziale Infrastruktur und stellt in weiten Teilen die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums bereit. Die Nahversorgung im Quartier ist ebenfalls gewährleistet, v.a. die dezentralen Standorte geraten allerdings wie in vielen Quartieren aufgrund des Trends hin zu größeren Einzelhandelsflächen unter Druck. Im Erscheinungsbild sind einige Läden und Einrichtungen wenig modern oder entsprechen nur noch teilweise den Bedürfnissen einer veränderten Bewohnerschaft, dennoch stellt die Versorgungssituation eher eine Stärke der Sennestadt dar.

Aus Mitteln des Stadtumbaus und des Konjunkturpakets II konnten in den letzten Jahren bereits Investitionen in die Modernisierung der Infrastruktur getätigt werden, u.a. die Sanierung des Jugendzentrums Luna, der Stadtteilbibliothek, der Astrid-Lindgren-Grundschule und des Kindergartens Jadeweg. Auch die Wiederbelebung der dezentralen Quartierszentren und die Aufwertung des Zentrums sind Themenschwerpunkte des Stadtumbaus. Bisherige Maßnahmen waren das Freilegen der Uferbereiche des Sennestadtteichs und die Schaffung neuer öffentlicher Aufenthaltsbereiche mit Zugang zum Wasser sowie die Gründung einer Werbegemeinschaft der Gewerbetreibenden (Stadt Bielefeld 2011b).

2.3 Wohnen

2.3.1 Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer

Wohnungsbestand

Im Bezirk Sennestadt gibt es insgesamt 9.067 WE (Stadt Bielefeld 2011a, S. 28), wovon gut 3/4 im Fallstudiengebiet Sennestadt liegen.

Nordstadt	5.092 WE	57%
Südstadt	1.815 WE	20%
Dalbke	649 WE	7%
Eckardtsheim / Heideblümchen	1.182 WE	13%
Industriegebiet / Wachtruper Lohde	164 WE	2%
insg.	8902 WE	1960

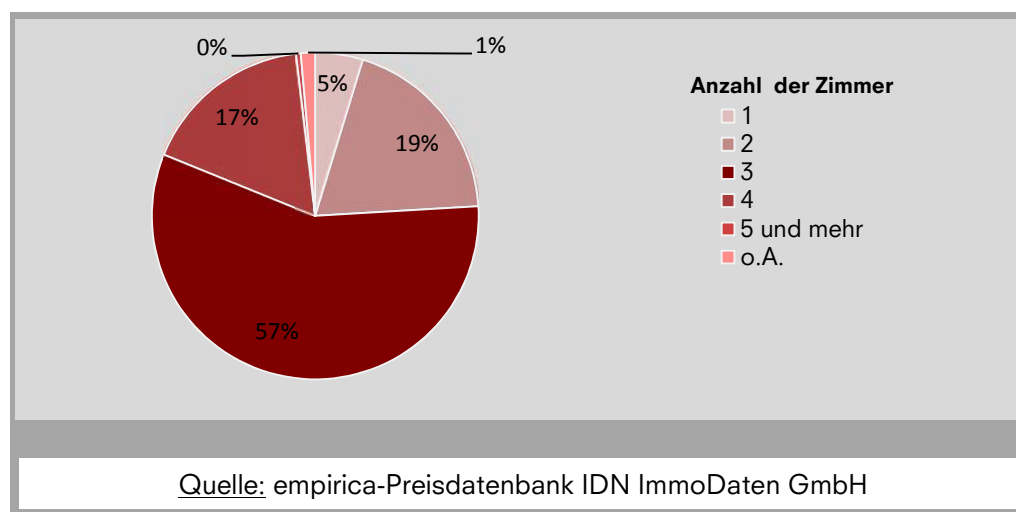
Wohneinheiten nach Siedlungsbereichen, Stand 31.12.2005 (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 38)

Die fünf Wohnungsunternehmen BGW, Freie Scholle, LEG, GAGFAH und Sahle Wohnen halten zusammen etwa 2.600 WE bzw. 37% der WE in der Sennestadt, die GAGFAH ist mit 858 WE der größte Eigentümer (eigene Erhebung). Die übrigen Bestände sind im Eigentum von privaten Einzeleigentümern.

	BGW	Scholle	LEG	GAGFAH	Sahle
Anzahl Wohneinheiten	459	322	369	858	ca. 560
Anzahl Gebäude	95	37	63	145 Hausein- gänge	k.A.

Von den Wohnungsgrößen her dominieren Wohnungen mit drei Zimmern. In Wohnungsinseraten werden derzeit Wohnungen mit 50-120 m² Wohnungsgröße angeboten (Website Immoscout).

Abb. 2: Wohnungsgrößen der angebotenen Wohnungen im Bezirk Sennestadt



Die Gebäude der fünf Wohnungsunternehmen sind sich in der Gebäudetypologie sehr ähnlich. Es handelt sich überwiegend um dreigeschossige Zeilenbauten aus den 1950er bis 1960er Jahren mit Balkon, zumeist mit drei Hauseingängen à 6 Wohnungen. Die Fassaden sind zum Großteil verputzt und gestrichen, vereinzelt ist eine Verkleidung der Giebelwand mit Kunstschiefer (Bleichenfeldstr.) oder Klinker (Am Stadion) vorhanden. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sind oft wenig gestaltet und bestehen aus einer Rasenfläche mit Wäschestangen, z.T. wurden Spielplätze und Sitzgelegenheiten angelegt und einige Gebäude verfügen über Mietergärten an den Erdgeschosswohnungen.



Später entstanden sind die Bestände der GAGFAH und Freien Scholle im Bereich Würtemberger Allee (1970er Jahre) mit einer höheren Dichte und die Bestände der Freien Scholle im Verler Dreieck in der Südstadt (1975-82). (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 30)

Gebäudezustand

Insbesondere die Bestände aus den 1950er bis 1960er Jahren haben einen Zeitpunkt im Gebäudelebenszyklus erreicht, in dem ein deutlicher Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere bezogen auf die energetische Optimierung. Seit ihrer Entstehung sind die Gebäude der verschiedenen Eigentümer in unterschiedlichem Maße instandgehalten und modernisiert worden.

Die beiden Unternehmen BGW und Sahle Wohnen haben ihre Bestände bereits vollständig saniert.

Bei der **BGW** wurde besonders Wert auf die energetische Sanierung gelegt. In den Jahren 2003-2005 wurden in drei Bauabschnitten die Fassade, Dach und Fenster aller Gebäude modernisiert, die Heizungsanlage ausgetauscht und einige Gebäude mit Photovoltaik versehen. Gleichzeitig wurden Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Keller und der Außenbereich (Wege, Wäscheständer, Fahrradständer, z.T. Regenwasserversickerung) neu gestaltet. Die Renovierung in den Wohnungen mit Sanierung von Bad und Küche erfolgt dagegen individuell nach Wunsch der Mieter oder bei einem Mieterwechsel. Die BGW hat die Abläufe mit einem Generalunternehmer soweit optimiert, dass die Sanierung innerhalb von 12 Tagen erfolgt und im bewohnten Zustand der übrigen Wohnungen möglich ist (Müller 24.01.2012).

Über diese umfangreiche Erneuerung hinaus investiert die BGW überdurchschnittlich viel in die Instandhaltung ihrer Bestände. Im Zeitraum 2006-2011 wurden in der Sennestadt im Schnitt jährlich 24,87€/m² investiert. Obwohl das Modernisierungsprogramm abgeschlossen ist, sind für 2012-2014 weiterhin 16€/m² geplant. Die überwiegend zusammenhängenden Bestände der BGW konzentrieren sich im westlichen Teil der Nordstadt im Bereich Neckarweg-Vennhofallee-Rheinallee und grenzen südlich an GAGFAH-Bestände an.

Die Firma **Sahle Wohnen** hat ihre Gebäude von 1999 bis 2001 saniert und dabei unter anderem Bäder, Küchen, Balkone und Fenster erneuert. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 46) Die Bestände befinden sich in der östlichen Nordstadt entlang der Erschließungsachse Elballee angrenzend an LEG-Bestände sowie im nördlichen Teil der Nordstadt (Sudeweg/Alsterweg).

Die Gebäude der **Freien Scholle** sind aufgrund ihres späteren Bauzeitraums in den 1970er-80er Jahren noch nicht energetisch saniert worden. Es wurden bisher Modernisierungen von Bädern, Küchen und Fenstern durchgeführt. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 schwanken die Instandhaltungsmaßnahmen zwischen 20,96 und 10,60€/m², wobei in den Jahren 2007-2009 am meisten investiert wurde. Derzeit sind der Einbau einer Aufzuganlage und die Platzgestaltung an der Innstraße als Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme im Rahmen des Stadtumbaus in Planung. Die Pläne für die Platzgestaltung wurden bereits durch ein Architekturbüro erstellt und sehen Sitzelemente, Spielgeräte, Heckenpflanzungen sowie die Auslichtung des Baumbestandes vor. (Stadt Bielefeld 2011b, S. 30) 3/4 der Wohnungen der Freien Scholle liegen in der westlichen Südstadt im Verler Dreieck (Verler Str./ Innstr./ Isarweg) und weitere 55 WE im nordöstlichen Teil der Nordstadt (Senner Hellweg) in der Nähe von GAGFAH-Beständen.

Die **LEG** hat in den letzten Jahren keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unternommen. Die Bestände wurden beim Verkauf der Unternehmen Ravensberger Heimstätten und LEG in 2008 mit Modernisierungsrückständen, jedoch relativ gut instandgehalten übernommen. In den Jahrzehnten seit der Errichtung der Gebäude wurden die Fenster gegen Kunststofffenster ausgetauscht und Balkonverkleidungen erneuert. Z.T. sind neue Fahrradständer, Bänke und Pflasterungen der Fußwege vorhanden sowie Türsprechanlagen ausgetauscht worden. Die Eingangsbereiche und Holztüren entsprechen noch dem Ursprungszustand, sind jedoch neu gestrichen worden. Eine Wärmedämmung der Gebäudehülle gibt es nur an den Giebelseiten verschiedener Gebäude. Optisch unterscheidet sich die Fassade von den anderen Eigentümern durch markante weiße Querstreifen zwischen den Geschossen. Einzelne Gebäude sind in den letzten Jahren gestrichen worden, die meisten Fassaden weisen jedoch Verfärbungen auf. Der Außenbereich ist sehr wenig gestaltet, auf der Rasenfläche stehen z.T. Bäume, Mietergärten sind nicht vorhanden und Spielplätze beschränken sich zumeist auf einen Sandkasten. Insgesamt sind jedoch keine besonderen baulichen Mängel, Vermüllung, Graffiti o.ä. festzustellen. Nach eigenen Angaben betrugen die durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in der LEG-Gruppe 13,87 €/m², spezifische Aussagen zu den Beständen in der Sennestadt liegen jedoch nicht vor. Die Bestände in der Sennestadt liegen im östlichen Teil der Nordstadt entlang der Elballee und im östlichen Teil der Südstadt (Hirschweg, Keilerweg, Sandweg, Sprungbachstraße, Bieberweg) in Nachbarschaft zur GAGFAH.

Die Bestände der **GAGFAH** weisen überwiegend ebenfalls Modernisierungsrückstände auf, die bereits vom Vorbesitzer des Wohnungsunternehmens übernommen wurden. Die

über die Jahrzehnte durchgeführten Erneuerungen sind wenig systematisch erfolgt, so dass an manchen Gebäuden nur einzelne Balkone erneuert wurden oder z.T. alte abblätternde Holzfenster neben ausgetauschten Kunststofffenstern zu finden sind. Bei einem Teil der Gebäude wurde die Giebelwand gedämmt und neu verkleidet. Manche Gebäude sind in letzter Zeit gestrichen worden, viele weisen jedoch eine verwaschene, ausgebleichene Farbe auf, z.T. in einem wenig ansprechenden Grau. Die Eingangsbereiche befinden sich überwiegend in ihrem Urzustand, die Türelemente sind allerdings bis auf einige Holztüren in der Südstadt durch Aluminiumtüren ersetzt worden, vermutlich in den 1980er Jahren. Die Gehwege sind oft uneben und Spielplätze und Bänke nicht vorhanden oder z.T. verrottet. Ein Pluspunkt bei den Außenanlagen ist jedoch, dass einige Gebäude Mietergärten haben, die Vorgärten schön bepflanzt sind und die Müllsammelplätze sauber aussehen. Dies deutet darauf hin, dass in vielen Gebäuden Mieter wohnen, die pfleglich mit ihrem Wohnumfeld umgehen. Rostige Geländer an den Kellereingängen und Wäschestangen sowie vereinzelt festzustellende Mängel, wie abgeplatzte Farbe, kaputte Bodenplatten, morsche Fenster und feuchte Stellen an der Fassaden zeigen jedoch Vernachlässigungen bei der Instandsetzung seitens des Eigentümers. Die Mieter klagen z.T. über Schimmel in der Wohnung (eigene Befragung). Nach eigenen Angaben der GAGFAH werden Investitionen punktuell durchgeführt, wenn durch Mieterbeschwerden oder Vor-Ort-Besuche Mängel festgestellt werden. Nur kleinere Einzelinstandhaltungen können im Kundencenter in Bielefeld entschieden werden, alle größeren Maßnahmen, beispielsweise die ein Gerüst voraussetzen, müssen vom Investor Fortress genehmigt werden. Die unsanierten Bestände sind über die Sennestadt verteilt (Naheweg, Am Stadion, Würtemberger Allee, Bleichenfeldstr., Biberweg, Maderweg) und befinden sich eher in Randlagen. Die schlechtesten Zustände weist der Bestand in der Südstadt auf.

Im Kontrast zu diesem Bild stehen sechs Gebäude im Mainweg mit insg. 84 WE, die von der GAGFAH 2005-2006 saniert wurden und ein deutlich freundlicheres Erscheinungsbild haben. Erneuert wurde sowohl die Fassade (Dämmung, neuer Anstrich in Rot und Blau, Fenster, Balkone), als auch der Eingang (Eingangstüren, Glasdach, Lampen mit Bewegungsmelder, z.T. Windschutz mit neuen Briefkästen), das Wohnumfeld (neue Pflasterung der Wege, Bänke, Fahrradständer, zwei Spielplätze mit Rutsche und Kletterturm) sowie das Treppenhaus, Küchen und Bäder. Die Bestände grenzen unmittelbar an bereits zuvor von der BGW sanierte Gebäude an und wurden z.T. mieterprivatisiert.

Nach eigenen Angaben betragen die Instandhaltungskosten in der Sennestadt ca. 10€/m². Für 2012 sind keine Modernisierungsmaßnahmen mehr geplant, für 2013-2014 sind die unternehmensinternen Planungs- und Genehmigungsverfahren jedoch noch offen.

Neubauaktivität und Projektentwicklungen

Die Bautätigkeit war im Bezirk Sennestadt in den Jahren 2007 bis 2009 mit insg. 59 fertiggestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 10 fertiggestellten WE im Geschosswohnungsbau sehr niedrig. 2006 wurden dagegen 63 WE im Ein- und Zweifamilienhäusern und 43 WE im Geschosswohnungsbau errichtet, somit mehr als in den drei Folgejahren zusammen. Der überwiegende Teil der Neubauten ist in den letzten Jahren im Siedlungsschwerpunkt Dalbke entstanden.

Im Fallstudiengebiet gibt es wie in Kap. 2.1 beschrieben sehr wenige Erweiterungsmöglichkeiten. In der Südstadt gibt es ein kleines Baugebiet (Keilerweg) für Einfamilienhäuser, das eine Baulücke im Bestand schließt und von der Sennestadt GmbH entwickelt wird. Seit 2005 sind bereits 25 der 500-700 m² großen Grundstücke verkauft und ein Teil der Häuser gebaut worden, 13 Grundstücke befinden sich noch in der Vermarktung. Am südlichen Rand des Baugebiets sind fünf sog. Minimalhäuser mit 80-100 m² Wohnfläche auf einer Binnendüne geplant. 2010 wurde am Keilerweg/Ecke Sprungbachstraße ein Neubau mit neun öffentlich geförderten Mietwohnungen fertiggestellt und bezogen. Darüber hinaus soll ab 2014 ein Neubaugebiet auf einer Industriebrache („Schilling“), südlich der Paderborner Straße entstehen. (Neugebauer 05.01.2012, Website Sennestadt GmbH)

Geförderter Wohnungsbau

735 Wohnungen im Bezirk Sennestadt bzw. 8,1% sind öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A). Dies entspricht dem Bielefelder Durchschnitt von 8,0%. Der Anteil an Wohnungen mit Belegungsbindung ist in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen, da viele Wohnungen aus der Bindung herausgefallen sind; 2003 waren es in der Sennestadt noch 1645 WE bzw. 18,7%.

Innerhalb des Fallstudiengebiets befinden sich die meisten Wohnungen, die nach wie vor belegungsgebunden sind, in den Beständen der GAGFAH und der LEG¹:

Wohnungsunternehmen	BGW	Scholle	LEG	GAGFAH	Sahle
WE mit Belegungsbindung (31.12.2011, Fallstudiengebiet)	56	0	144	289	k.A.

Leerstand

Die strukturelle Leerstandsquote (ermittelt nach Stromzählermethode) ist im Bezirk Sennestadt mit 1,2% (2010) sehr niedrig und entspricht dem Bielefelder Durchschnitt (1,3%) (Stadt Bielefeld 2011a). Zwischen 2005 und 2010 gab es leichte Schwankungen von 1,4% bis 0,8%. Insgesamt gibt es daher keinen Angebotsüberhang in der Sennestadt. In den noch nicht sanierten Geschosswohnungsbauten liegen die Leerstände jedoch mit rund 5% höher und deuten auf eine schwierigere Vermietungssituation als in den übrigen Beständen hin¹.

Mieten

Die Sennestadt ist mit einem Median von 4,85 €/m² (Juli 20010- Juni 2011) der Bielefelder Bezirk mit den niedrigsten Angebotsmieten (Bielefeld: 5,80€/m²) (Stadt Bielefeld 2011a, S. 55). 40% der Wohnungen hatten eine Kaltmiete von max. 4,64 €/m², was der Mietobergrenze für Empfänger von Kosten der Unterkunft entspricht (Bielefeld gesamt: 10%). Die Angebotsmieten sind im Vergleich zu den Vorjahren zurückgegangen (Juli 2009- Juni 2010: 5,11€/m², 2008/09: 5,06€/m², 2007/08: 5,11€/m²). Dies ist ein Hinweis auf eine geringere Nachfrage, da Wohnungen z.T. zu niedrigeren Preisen angeboten werden, um Leerstände zu vermeiden.

¹ Nach Auskunft der Wohnungsunternehmen, eigene Erhebung

Nach Angaben der großen Wohnungsunternehmen BGW, Scholle, LEG und GAGFAH erzielen diese Nettokaltmieten zwischen 2,53 €/m² und 7,51 €/m². Die mit Abstand größte Spanne findet sich bei den Mietern der BGW, da einerseits die Wohnungen bereits umfassend saniert wurden und andererseits z.T. langjährige Mieter in den Beständen wohnen, die nach wie vor sehr günstige Mieten zahlen. Die BGW erzielt zudem als einziges der vier Unternehmen Mieten, die im Median über dem Median für den gesamten Bezirk (4,85 €/m²) liegen. Bei den anderen drei Unternehmen liegen die Mieten deutlich näher beieinander. Die niedrigeren Maxima lassen sich dadurch erklären, dass aufgrund nur teilweise durchgeführter Modernisierungen auch bei Neuverträgen deutlich geringere Mieten erzielt werden als in sanierten Beständen des Quartiers und die höheren Minima deuten darauf hin, dass entweder Altmietern mit besonders günstigen Mietverträgen bereits ausgezogen sind, oder Möglichkeiten zur Mieterhöhung stärker genutzt wurden. Die Genossenschaft Freie Scholle ist sowohl vom Median als auch vom Maximum der Angebotsmieten her das Unternehmen mit den niedrigsten Mieten.

Kaufpreise

Die Bodenpreise im Bezirk Sennestadt sind laut Bodenrichtwertkarte der Stadt Bielefeld seit 2005 weitgehend konstant geblieben und liegen für Bielefeld mit 180 €/m² für den individuellen Wohnungsbau (Bielefeld gesamt: 135-370€/m²) und 190-200 €/m² (Bielefeld gesamt: 150-330 €/m²) im unteren Segment. Im Gegensatz zu vielen anderen Bezirken, wo mit Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau höhere Kaufpreise als im Geschosswohnungsbau erzielt werden, sind die Mehrfamilienhausgrundstücke in Sennestadt etwas mehr wert als Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. (Stadt Bielefeld 2011a, S. 62)

Die Angebotspreise für Bestandsobjekte lagen im Zeitraum von 2007 bis 2010 im Median zwischen 155.000€ und 182.000€ für Einfamilienhäuser und 813 bis 858 €/m² für Eigentumswohnungen.

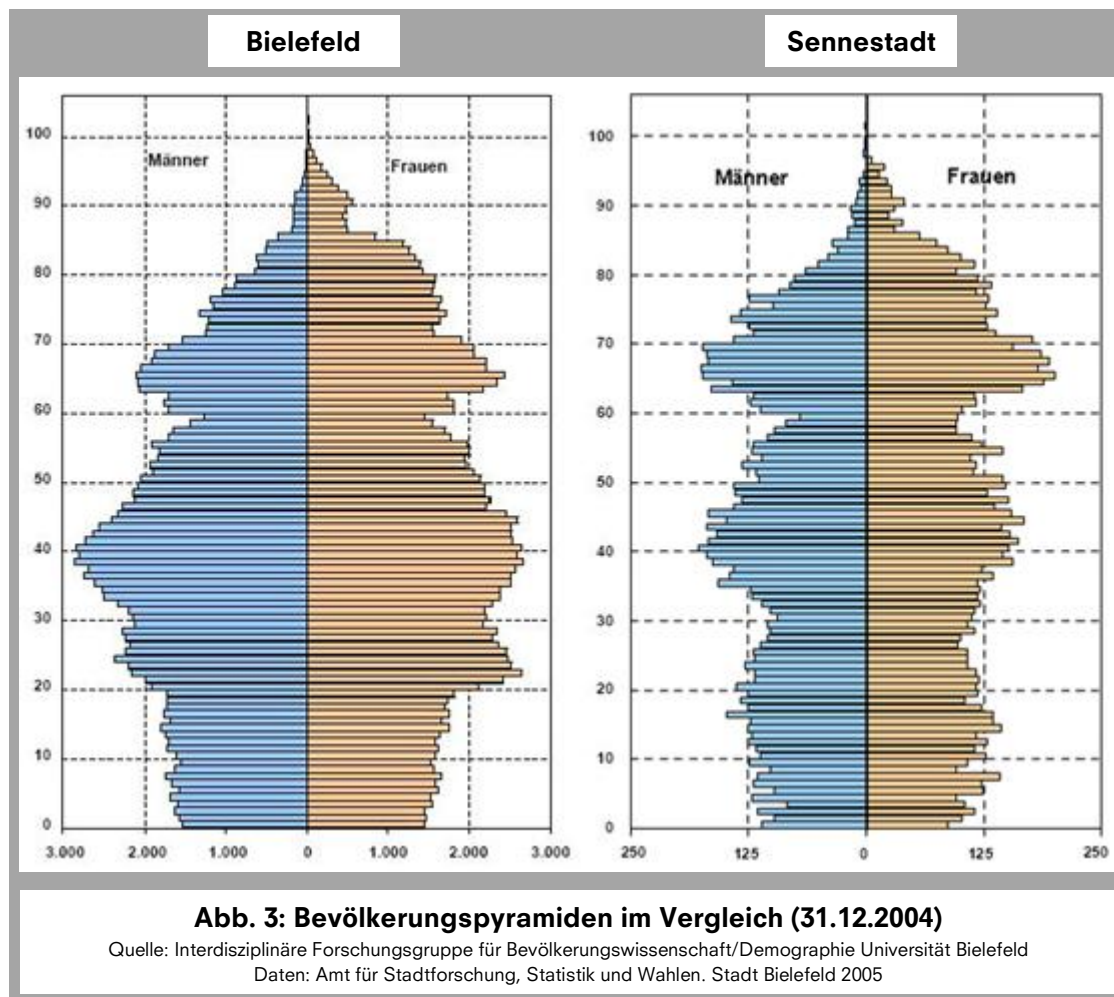
Zum statistischen Bezirk Sennestadt gehören noch die Siedlungsschwerpunkte Eckardtsheim, Heideblümchen und Dalbke, die einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern aufweisen. Insbesondere in Dalbke liegen die Boden- und Hauspreise höher als im Fallstudiengebiet, u.a. aufgrund größerer Grundstücke und geringerem Gebäudealter. Für Reihenhäuser im Fallstudiengebiet werden z.T. nur 90.000 € erzielt (Metzger 02.12.2011). Innerhalb des Fallstudiengebiets Sennestadt gibt es ein Preisgefälle zwischen der Nord- und der Südstadt. Während die Kaufpreise in der Nordstadt stabil sind, sind sie in der Südstadt gefallen.

2.3.2 Wohnungsnachfrage

Bedingt durch das homogene Baualter steht heute ein Generationenwechsel bei der Bewohnerschaft an. In der Sennestadt zeigt sich der demographische Wandel besonders deutlich, der Stadtteil hat gleichzeitig einen überdurchschnittlich hohen Anteil an alten und jungen Menschen sowie einen hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und unterscheidet sich damit deutlich von der durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur in Bielefeld, wie an der Bevölkerungspyramide von 2004 gut zu erkennen ist. Der Anteil der über

80jährigen ist mit rund 1000 Personen bzw. über 10% (2007) in Sennestadt-Nordstadt besonders hoch (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 57).

Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund ist von 36,7% in 2008 auf 37,6% in 2010 gestiegen (Bielefeld 2010 30,6%). Innerhalb des Bezirks Sennestadt ist der Anteil in der Südstadt besonders hoch (2006: Südstadt 34%, Nordstadt 27%). Zudem gibt es Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung je nach Bauform, laut einer Umfrage an den Sennestädter Schulen lebt die Mehrzahl der ausländischen Schüler im Mehrfamilienhausbestand, die deutschen Schüler dagegen überwiegend im Reihen- und Einfamilienhausbestand. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 61)



Die Bevölkerung ist im Zeitraum von 2003-2010 um 811 Personen auf 20.929 Einwohner bzw. 9.451 Haushalte gesunken. Die Schrumpfung hat im Fallstudiengebiet stattgefunden, v.a. in der Südstadt (-787 Personen bzw. -17% von 1994-2007, Nordstadt -1.098 Personen bzw. -9,2%), während Eckardtsheim/Heideblümchen stabil geblieben ist und Dalbke durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern Einwohner hinzugewonnen hat. 11% der Einwohner im Bezirk wohnten 2007 in Dalbke, 19% in Eckardtsheim/Heideblümchen und 70% in der Sennestadt, davon 52% in der Nordstadt und 18% südlich der Paderborner Straße in der Südstadt (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 52f). Der Bevölkerungsrückgang ist z.T. auf die Verkleinerung der Haushalte durch den Wegzug erwachsener Kinder

und Verwitwung zurückzuführen. Es überwiegen im Bezirk insgesamt die kleinen Haushalte mit ein (2010: 38,8%) oder zwei Personen (2010: 32,1%).

Der Anteil an Personen im ALG II-Bezug liegt mit 11,8% in 2010 auf Bielefelder Niveau (Stadt Bielefeld 2010 11,6%) und war in den letzten fünf Jahren leichten Schwankungen unterworfen. Im Vergleich zum Bielefelder Durchschnitt (2,0 Personen) sind die Bedarfsgemeinschaften in der Sennestadt größer (2,3 Personen), da es sich anteilmäßig um mehr Familien handelt als in anderen Stadtteilen. (Drees & Huesmann Planer 2008, S. 59)

In der Sennestadt trifft eine bisher noch große Gruppe von Erstbewohner/innen, der Gründergeneration auf zuziehende, neue Bewohner, die zumeist aus einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten stammen, wodurch sich Konflikte ergeben können. Diese Veränderung der Nachfrager ist durch den gewöhnlichen Filterprozess am Wohnungsmarkt begründet und entsteht dadurch, dass die in die Jahre gekommenen Wohnungsbestände durch Alterungs- und Abnutzungsprozesse sowie geänderte Standards im Vergleich zu heutigen Neubauten eine niedrigere Qualitätsklasse erreichen, somit auch niedrigere Preise erzielen und von anderen Bevölkerungsschichten nachgefragt werden. Dieser Prozess kann durch Investitionen in den Wohnungsbestand und ergänzende höherwertige Neubauten verlangsamt oder sogar umgekehrt werden, beschleunigt sich jedoch bei einer vernachlässigten Instandhaltung.

Veränderte Bevölkerungsstrukturen sind besonders in den unsanierten Beständen im Eigentum von Finanzinvestoren zu beobachten, zeigen sich aber ebenso bei den Ein- und Zweifamilienhausbeständen. Die niedrigen Kaufpreise insbesondere der flächenmäßig sehr kleinen Reihenhäuser ermöglichen die Eigentumsbildung auch für Haushalte mit relativ niedrigen Einkommen. Diese Möglichkeit wird in der Sennestadt zunehmend von Haushalten mit Migrationshintergrund genutzt, für die Eigentumsbildung einen hohen Stellenwert hat. Die Eigentumsbildung von Haushalten mit relativ niedrigen Einkommen ist wohnungspolitisch positiv, wird für das Quartier jedoch zum Problem, wenn sich die Haushalte über den Hauskauf hinaus die erforderliche Sanierung nicht leisten können und somit Investitionen in den Bestand ausbleiben. (Neugebauer 05.01.2012)

2.3.3 Strategien der Wohnungsanbieter

Eigentümerwechsel

Von den fünf Wohnungsunternehmen in der Sennestadt sind zwei bereits seit der Gründungszeit im Quartier vertreten, und zwar die BGW und die Freie Scholle. Die Sahle Wohnen hat ihre Bestände in Bielefeld-Sennestadt in den 80er Jahren von der Neuen Heimat gekauft.

Darüber hinaus hat es im letzten Jahrzehnt zwei Unternehmensverkäufe an Finanzinvestoren gegeben. 2004 wurde die GAGFAH an den US-Amerikanischen Investor Fortress verkauft, vorheriger Eigentümer war die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte. 2008 folgte der Verkauf der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH an Whitehall durch die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und die NRW.BANK. Die Bestände der Ravensberger Heimstätten mbH waren Teil des Pakets (vorher zu 50 % im Besitz der Landesversicherungsanstalt Westfalen mit Sitz in Münster) (Metzger 02.12.2011). In beiden Fällen waren die Bielefelder Bestände Teil eines größeren

Gesamtpakets, bei der GAGFAH mit ca. 82 000 WE und bei der LEG mit ca. 92 000 WE (Held 2011, S. 678).

Sahle Wohnen GmbH

Die Sahle Wohnen GmbH ist ein privates Wohnungsunternehmen mit Sitz in Greven. Es handelt sich um ein mittelständisches Familienunternehmen mit bundesweit rund 24.000 Wohnungen in 50 Städten, wobei der Schwerpunkt in NRW (Köln, Essen, Düsseldorf, Duisburg, Bonn, Bielefeld, Münster) liegt. (Website Sahle Wohnen). Neben der Sennestadt hat das Unternehmen auch Bestände in anderen Bielefelder Stadtteilen (Schildesche, Milse).

Die Sahle Wohnen hat ihre Bestände bereits 1999 bis 2001 als erstes Unternehmen in der Sennestadt modernisiert und somit einen positiven Impuls für den Stadtteil gesetzt.

Das Unternehmen betreibt eine aktive Vermarktung in der Sennestadt mit Kundencenter vor Ort, Musterwohnung und Infobroschüre zum Wohnen in der Sennestadt, in der mit sanierten Wohnungen (weiß gefliestes Bad, Kabel- und Internetanschluss in allen Zimmern, etc.), 2-4 Zimmern bei 53-81 m², gutem Service (Hauswart, technischer Notdienst, Kundencenter), Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur geworben wird. Bei einer Stichprobe am 14.12.2011 war lediglich eine freie Wohnung inseriert, die mit 5,26 € /m² über den mittleren Mieten in der Sennestadt (Median 4,85 €/m²) lag.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt ist gut und die Mieterzufriedenheit wird als hoch eingeschätzt (Metzger 02.12.2011).

Die Sahle ist auf langfristige Bestandshaltung ausgerichtet und setzt auf die Strategie, mit überdurchschnittlichen Ausgaben für Instandhaltung und Mieterbetreuung sowie eine aktive Vermarktung Vollvermietung und höhere Mieten als in anderen, schlechter instandgehaltenen Beständen zu erreichen.

BGW

Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Neben der Stadt Bielefeld, die mit 75% die Mehrheit an der Gesellschaft hält, sind zwei Wohnungsunternehmen als Gesellschafter beteiligt, die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH mit 15 % und die Baugenossenschaft "Freie Scholle" eG mit 10 % (Website BGW). In der Gründungszeit des Unternehmens wurde die Verwaltung von dem Bielefelder Traditionsunternehmen Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH mit übernommen, erst 1985 übernahm die BGW im Zuge der Einführung eines EDV-Systems das Rechnungswesen selbst. (Müller 24.01.2012)

Das Unternehmen investiert durchschnittlich 31,37 €/ m² (Bielefeld 2006-2011) in die Modernisierung und Instandhaltung seiner Bestände, etwa doppelt so viel wie privatwirtschaftliche Unternehmen üblicherweise ausgeben. Aufgrund des geringeren Renditedrucks hat die BGW ganz andere Möglichkeiten, ihre Bestände zu bewirtschaften. Als kommunales Tochterunternehmen ist sie traditionell ein verlässlicher Partner in Stadtentwicklungsfragen.

Die BGW legt ein besonderes Augenmerk auf Klimaschutz. Sie hat die Einführung eines Klimabonus bei KdU angeregt und erprobt sowie ihre Bestände in der Sennestadt auf hohem energetischen Standard saniert. Aufgrund des guten Zustandes ihrer Bestände hat die BGW trotz im Median höherer Mieten als bei LEG, GAGFAH und Scholle keinerlei Vermietungsprobleme in der Sennestadt. Bei den Mieten der BGW ist die Spanne von 2,53 €/m² bis 7,51 €/m² groß. Altmietern wird auch nach der Sanierung ermöglicht, bei sehr geringer Mietsteigerung in ihren Wohnungen zu verbleiben.

Freie Scholle

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG ist in Bielefeld ansässig und wurde 1911 gegründet. Sie verwaltet insgesamt knapp 5000 WE, wovon 6 % in der Sennestadt liegen.

Als Genossenschaft ist sie der langfristigen Bewirtschaftung ihrer Bestände im Dienste ihrer Mitglieder verpflichtet. Dabei wird auch auf niedrige Kosten für die Mitglieder geachtet, so ist sie das Unternehmen mit den geringsten Mieten in der Sennestadt (Median und Maximum 2011).

Die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung schwanken stark zwischen 2007 und 2012, je nach aktuellen Maßnahmen. Derzeit wird in das Wohnumfeld in der Südstadt (Innstraße) investiert. Aufgrund der Unternehmensgröße hat die Genossenschaft geringere Investitionsspielräume als andere Wohnungsunternehmen.

Als langjähriger Bielefelder Akteur ist die Freie Scholle ein guter Partner der Stadt Bielefeld in Quartiersentwicklungsfragen und ist im Steuerungskreis des Stadtumbaus Sennestadt sowie beim Masterplan Wohnen aktiv.

GAGFAH

Die heutigen GAGFAH-Bestände wurden durch das Tochterunternehmen „Eintracht“ gebaut und verwaltet und in den 1990er Jahren in die GAGFAH eingegliedert. Die lokal verankerte Eintracht hatte einen guten Ruf als Wohnungsunternehmen und war nach Eindruck der Stadt sehr bemüht um eine sozial ausgewogene Mieterschaft, nach der Eingliederung wurde weniger investiert (Metzger & Hagedorn 02.12.2011). Durch den Verkauf der GAGFAH an einen Finanzinvestor in 2004 unterliegt die Bewirtschaftung nun erhöhten Renditeanforderungen, die teils durch eine Rationalisierung der Verwaltung, teils durch geringere Investitionen erreicht wird, der Handlungsspielraum des Unternehmens hat sich somit verändert.

Eine Folge des Unternehmensverkaufs besteht darin, dass zwar die Verwaltung weiterhin vor Ort stattfindet, alle größeren Investitionsentscheidungen jedoch kennzahlenbasiert nach Vorbereitung durch die deutsche Verwaltung beim Investor getroffen werden. Das Kundencenter Bielefeld kann somit Sanierungen beantragen, jedoch keine definitive Aussage dazu treffen, ob diese genehmigt werden. Zukünftige Sanierungen (ab 2013) sind in der Sennestadt denkbar, hängen jedoch primär davon ab, dass die Kalkulation eine ausreichende Rendite ergibt. Weiche Faktoren, wie Aufwertungen des öffentlichen Raums durch den Stadtumbau oder der Investitionsverhalten anderer Eigentümer fließen ein, sind jedoch zweitrangig.

Die GAGFAH hat seit dem Eigentümerwechsel verschiedene Strategien zur Renditesteigerung erprobt. In einzelnen Beständen wurden deutliche Mietsteigerungen durchgeführt, aufgrund einer daraus resultierenden sehr hohen Fluktuation von bis zu 30% wurde diese Strategie jedoch wieder aufgegeben. Da die Marktsituation an dem relativ peripheren, im Bielefelder Vergleich niedrigpreisigen Standort in unsanierten Beständen keine Mietsteigerungen zulässt, setzt das Unternehmen derzeit eher sinkende Neuvertragsmieten, um Leerstände zu vermeiden.

Des Weiteren wurden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Mieterprivatisierung geschaffen (Teilungsgenehmigung). 84 Wohnungen im Mainweg wurden saniert und anschließend zum Verkauf angeboten, es konnten jedoch nur 9 Wohnungen verkauft werden (Gespräch Bewohnerin). Die Mieterprivatisierung wird derzeit nicht weiter betrieben, da nach Einschätzung der GAGFAH die Nachfrage fehlt. Diejenigen, die ausreichend finanzielle Möglichkeiten haben, würden sich eher ein Haus kaufen, da die Preise hierfür in der Sennestadt relativ niedrig sind.

Die GAGFAH plant nach eigenen Angaben für die nächsten Jahre, ihre Bestände in Bielefeld zu halten. Der Zukauf von Beständen ist u.a. aufgrund der Bedingungen auf dem Kapitalmarkt für die GAGFAH generell momentan kein Thema, die letzten Zukäufe fanden 2007 statt (Zwickau). Z.T. finden Arrondierungsverkäufe von kleineren Portfolios statt, v.a. an sehr peripheren Standorten, wie Borkum, die aufwendig zu verwalten sind, zudem ist der Verkauf eines großen Portfolios in Dresden im Gespräch (Spiegel online 02.05.2012). Bielefeld ist jedoch ein zentraler Standort mit einer ausreichenden Konzentration an Wohneinheiten und einem eigenen Kundencenter, so dass hier derzeit nicht an Verkäufe gedacht wird. (Kamis, Krämer & Altena 15.02.2012)

LEG/ Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH

Der überwiegende Teil der LEG-Bestände in der Sennestadt wurde vormals von den Ravensberger Heimstätten verwaltet, die ein lokales Wohnungsunternehmen waren.

Die LEG-Unternehmensgruppe bewirtschaftet rund 90.000 Wohnungen mit über 250.000 Mietern (Website LEG a) in insg. zwölf Gesellschaften, u.a. die LEG Wohnen GmbH mit 30.486 Wohnungen und die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH mit 5.135 WE (LEG 2011). Geschäftssitz der LEG ist Düsseldorf; die Bestände in Bielefeld unterstehen der Regionalleitung Westfalen mit Sitz in Münster (Website LEG b) und werden über ein Kundencenter in Bielefeld verwaltet.

Eigentümerin der LEG-Gruppe ist seit 2008 der Lancaster Konzern. Lancaster ist eine Beteiligungsgesellschaft der Whitehall Fonds und anderer von Goldman Sachs gemanagten Fonds. (Welt am Sonntag 05.07.2009) Die erst im Mai 2008 gegründete Lancaster GmbH & Co. KG² hat mit Wirkung zum 29. August 2008 mehrheitlich die Anteile an der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (LEG NRW GmbH) von der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK,

² Alleinige Komplementärin, d.h. persönlich haftender Gesellschafter der Kommanditgesellschaft (KG), und Geschäftsführung der Lancaster GmbH & Co. KG ist die Lancaster Holding GmbH. Beide Gesellschaften beschäftigen laut ihrem beim Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresabschluss 2010 keine Arbeitnehmer und haben ihren Geschäftssitz in Düsseldorf.

Anstalt des öffentlichen Rechts, erworben (LEG 2011, S. 8). Wer wiederum hinter dem Lancaster-Konzern steht, ist undurchsichtig. Laut WAZ (23.6.2009) wurde die Lancaster Holding unmittelbar vor dem LEG-Deal von dem dubiosen Namen „Vendetta 1 GmbH“ umbenannt. Die Adresse der Lancaster GmbH ist mit der Zentrale der LEG in Düsseldorf identisch und die LEG stellt laut Konzernabschluss 2010 den einzigen Vermögensgegenstand der Lancaster GmbH & Co. KG dar. Laut des beim Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresabschlusses 2010 besteht die Geschäftsführung der mit nur 25.000 € Stammkapital ausgestatteten Holding neben dem Rechtsanwalt Thomas Hegel³, der zugleich Sprecher der LEG-Geschäftsführung ist, aus zwei Managern der Whitehall Management Services BV mit Sitz in Amsterdam (Mark Vennekens und Marielle Stijger), die zugleich im Aufsichtsrat der LEG Wohnen GmbH sitzen⁴ (Jahresabschluss 2010 LEG Wohnen NRW GmbH).

Die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH wurde von der Lancaster GmbH Co. KG zum gleichen Stichtag von der Deutschen Rentenversicherung Westfalen erworben. (LEG 2011, S. 8) Die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH existiert lediglich formal weiter (Handelsregistereintrag), tritt jedoch nicht mehr als eigenständiges Unternehmen in Erscheinung: die Geschäftsadresse und Telefonnummer sind mit der LEG-Niederlassung in Bielefeld identisch, die drei Geschäftsführer decken sich mit der LEG Wohnen und es gibt weder einen eigenen Internetauftritt noch eigenen Jahresabschluss. Vor dem Verkauf wurden die LEG-Bestände in Bielefeld von der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH mit verwaltet, es bestand somit bereits eine enge Verbindung zwischen beiden Unternehmen (Metzger & Hagedorn 02.12.2011).

Ebenso wie bei der GAGFAH ergeben sich durch den Kauf durch den Investor Konsequenzen für die Renditeerwartung und eine Verlagerung von Entscheidungen. Das Kundenzentrum Bielefeld wurde personell stark verkleinert. Die LEG ist mit 1,13 €/m² das Unternehmen mit der geringsten Mietspanne und hat nach eigenen Angaben Leerstände von nur 1 %. Dies deutet darauf hin, dass Erhöhungsspielräume bei Altverträgen genutzt wurden, die Neuvertragsmieten jedoch moderat sind, um Leerstände gering zu halten. Auf größere Modernisierungsmaßnahmen wurde bisher verzichtet, die Instandhaltung reicht jedoch aus, um gravierende bauliche Mängel an den Gebäuden zu vermeiden. Im Vergleich zur GAGFAH ist der Zustand etwas besser, was sich im Vermietungsergebnis (im Median höhere Miete pro m² und geringerer Leerstand) auszuzahlen scheint.

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

Für die Sennestadt ist wie bei vielen 50er-60er Jahre-Siedlungen ein deutlicher Unterschied in der Innen- und Außenwahrnehmung festzustellen.

In der Wahrnehmung vieler Bielefelder gehört die Sennestadt aufgrund der Entfernung zur Innenstadt und der geographischen Trennung sowie der späten Eingemeindung mit viel Widerstand seitens der Sennestädter nicht richtig zu Bielefeld. In der Außenwahrnehmung

³ Rechtsanwalt aus Erftstadt, Kanzlei Wolter & Hegel www.wolter-hegel.de; <http://www.leg-nrw.de/unternehmen/fakten-struktur-historie/unternehmensleitung/thomas-hegel/>

⁴ Im Jahresabschluss der Lancaster GmbH wiederum taucht zusätzlich die Satures B.V mit Sitz in Amsterdam und einer Kapitaleinlage von 1000€ auf, die neben Mark Vennekens und Marielle Stijger durch zwei Engländer (Michael Furth und Veronique Menard) sowie die Whitehall Management Services BV vertreten werden.

ist die Sennestadt ein langweiliger Ort, an dem wenig los ist, aufgrund der fehlenden Urbanität nicht richtig Stadt, durch den deutlichen Anteil an Geschosswohnungsbau aber auch nicht richtig Land. Wer raus ins Grüne ziehen will, zieht gleich in eine der kleineren Umlandgemeinden, wer städtisches Leben sucht, ist hier zu sehr am Stadtrand und stört sich an den langen Fahrzeiten in die Innenstadt. Die Sennestadt ist jedoch auch kein Problemquartier, das Schlagzeilen in der Zeitung macht.

Die Wohnzufriedenheit der Sennestädter ist dagegen hoch. Die Befragten schätzen den hohen Grünanteil des Stadtteils und die Nähe zum Teutoburger Wald, heben die gute Infrastruktur und Nahversorgung ebenso wie die ruhige Lage und nette Nachbarschaften hervor. Der Stadtteil wird zudem als sehr gut geeignet für Familien mit kleinen Kindern beschrieben, u.a. wegen vieler Spiel- und Sportplätze sowie zahlreicher Schulen. Die wenigen, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, kritisieren den Zustand der Bausubstanz (Schimmel, schlecht gedämmte Holzfenster) und den Vermieter (bei Beschwerden dauert es lange, bis etwas gemacht wird).

Auch wenn die Sennestadt heute in die Jahre gekommen ist, hatte sie einst eine moderne Baustruktur mit Modellcharakter. Die Gründungsphase war von Aufbruchsstimmung und Bürgersinn geprägt und noch heute leben viele Alteingesessene in der Sennestadt, die sich dieses positive Bild ihres Stadtteils bewahrt haben.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Die Investitions- und Vermietungsstrategie der Finanzinvestoren wirkt sich auf das Quartier in Hinblick auf Modernisierungsrückstände und Segregationstendenzen aus, hat jedoch bisher keine gravierenden Folgen gezeigt.

Baulicher Zustand der Gebäude und des Wohnumfeldes im Vergleich zu Konkurrenten

Der bauliche Zustand der Bestände im Eigentum von Finanzinvestoren unterscheidet sich deutlich von dem anderer Eigentümer im Quartier, insbesondere BGW und Sahle Wohnen. Es sind Modernisierungsrückstände insbesondere bei der energetischen Optimierung festzustellen, die allerdings von den Vorbesitzern Bund und Land übernommen wurden, zudem wird weniger in die Instandhaltung investiert, insbesondere im Vergleich zum kommunalen Unternehmen. Auch optisch heben sich die sanierten Bestände in Fassadengestaltung, Eingangsbereichen und Wohnumfeld deutlich von den unsanierten ab und prägen das Bild des Stadtteils. Trotz der z.T. wenig ansprechenden Gestaltung von Fassade, Möblierung und Fußwegen machen die Grünanlagen, Hauseingänge und Müllsammelstellen jedoch einen sauberen und gepflegten Eindruck, der auf funktionierende Hausgemeinschaften hindeutet. Vereinzelt sind Baumängel, wie feuchte Wände und marode Fenster, festzustellen, die die Wohnqualität der Mieter beeinträchtigen. Insgesamt sind die Gebäude jedoch in einem zwar veralteten, aber bewohnbaren Zustand.

Der bauliche Zustand hat Einfluss auf die Wohnungsnachfrage und trägt zu einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung hin zu einkommensschwächeren Haushalten und zu einer Konzentration dieser Haushalte in bestimmten Beständen bei. Bisher ist jedoch

keine Abwertung des Quartiers eingetreten. Es sind keine negative Auswirkungen auf das Investitionsverhalten anderer Eigentümer im Quartier festzustellen. Die anderen Eigentümer mit bereits sanierten Beständen profitieren z.T. sogar, da Bewohner aus Beständen der GAGFAH und LEG in ihre Bestände umziehen und sie keine Vermietungsschwierigkeiten haben.

Vermarktungsschwierigkeiten sind dagegen bei dem Einfamilienhaus-Neubaugebiet Keilerweg in der Südstadt festzustellen, das unmittelbar an GAGFAH-Bestände in schlechtem Sanierungszustand angrenzt.

Vermietungsstrategie

Bei LEG und GAGFAH scheint eine stärkere **Anpassung der Altverträge** an den Mietpiegel zu erfolgen als bei BGW und Freie Scholle. Die Minima der Nettokaltmieten (in der Regel Altverträge) liegen bei dem kommunalen Unternehmen und der Genossenschaft mit 2,58€ bzw. 3,08€ pro m² (Stand 31.12.2011, eigene Erhebung) erheblich unter dem Median. Die niedrigsten Mieten, die GAGFAH und LEG in der Sennestadt nehmen, liegen bei 3,63€ bzw. 4,08€ pro m² und somit sichtlich höher als bei den anderen Unternehmen. Dies ist ein Indiz für eine Anpassung der Bestandsmieten, kann zudem auch darauf hindeuten, dass bedingt durch Mieterwechsel keine Altmietler mit derartig langer Wohndauer wie bei den anderen beiden Unternehmen vorhanden sind.

Die Marktsituation lässt in der Sennestadt keine Steigerung der **Neuvertragsmieten** ohne Investitionen in den Bestand zu. Um Leerstände zu vermeiden wird in den unsanierten Beständen im Gegenteil zur Strategie der Mietsenkung gegriffen. Diese Strategie konnte für die GAGFAH im Interview bestätigt werden (Kamis, Krämer & Altena 15.02.2012). Insbesondere in der Südstadt ist die Vermietung schwieriger geworden, so dass die Neuvertragsmieten z.T. auf 4,00€ angepasst wurden.

Bei den **Nebenkosten** ist keine erhöhte Belastung der Mieter festzustellen. Die von der LEG angegebenen Betriebskosten von 0,94 pro m² liegen sogar erheblich unter denen der anderen Unternehmen (Stand 31.12.2011, eigene Erhebung). Auch dem Mieterverband liegen keine Beschwerden vor, die auf Probleme mit fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen oder starken Erhöhungen der Nebenkosten durch die Wohnungsunternehmen im Eigentum von Finanzinvestoren in der Sennestadt hindeuten.

Service und Verwaltung

Alle in der Sennestadt vertretenen Wohnungsunternehmen sind mit einem Kundenzentrum in Bielefeld vertreten. Die Freie Scholle (Reichowplatz, mi, do und sa besetzt), BGW (Vennhofallee, mo, do, fr besetzt) Sahle Wohnen (Elballee, mo bis fr) haben zusätzlich ein Servicebüro direkt in der Sennestadt. Am meisten zusammengeschrumpft ist das Bielefelder Büro der LEG, die seit dem Unternehmensverkauf nur noch eine kleine Mannschaft mit wenigen Mitarbeitern in Bielefeld hat.

Soweit sich dies aus der Bewohnerbefragung ableiten lässt, gibt es Unterschiede im Service. Einige Mieter haben darauf hingewiesen, dass ihr Vermieter nur sehr langsam auf Beschwerden bei Mängeln reagiert und zu wenig tut, um diese zu beheben.

Darüber hinaus gibt es in den Gebäuden der GAGFAH, in denen einige wenige Wohnungen mieterprivatisiert wurden, die jedoch weiter von der GAGFAH verwaltet werden, Interessenkonflikte zwischen den Besitzern von Eigentumswohnungen und den Mietern.

Kooperation in Stadtentwicklungsprozessen

Im Rahmen des Stadtumbaus sucht die Stadt Kontakt mit allen Wohnungsunternehmen im Quartier. Die Ansprechpartner der Unternehmen sind bekannt und grundsätzlich erreichbar, auch wenn nicht alle regelmäßig an Terminen, wie dem Arbeitskreis Wohnen, teilnehmen. Im Stadtumbau Sennestadt ist insbesondere die Freie Scholle sehr aktiv, die mit der Wohnumfeldverbesserung Innstraße auch ein Projekt in Kooperation mit der Stadt betreibt. LEG und GAGFAH sind schwerer zu erreichen, während Sahle Wohnen und BGW ein geringeres Interesse haben, da sie bereits saniert haben und derzeit eher andere Quartiere im Blick haben.

Im Entwicklungskonzept für die Sennestadt von August 2010 ist auch die Beseitigung funktionaler und gestalterischer Mängel des öffentlichen Wohnumfeldes unter Beteiligung der Bewohner im Bereich der Würtemberger Allee vorgesehen und mit einer Fördersumme in Höhe von 260.000€ eingeplant. Bisher haben jedoch keine konkreten Gespräche zwischen Stadt und GAGFAH zur Ausgestaltung des Vorhabens stattgefunden, so dass eine Umsetzung bis 2013 bezweifelt werden kann.

Dagegen gibt es positive Erfahrungen im Stadtteil Sieker, wo die GAGFAH in Kooperation mit der Stadt neben Wohnumfeldverbesserungen u.a. auch Sozialarbeiter und eine bessere Kundenbetreuung im Quartier eingerichtet hat (Kamis, Krämer & Alterna 15.02.2012).

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Die Sennestadt ist Fördergebiet des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West und wird darüber hinaus aus dem EU-Programm EFRE gefördert. Das Quartier wurde 2007 im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Bielefeld (ISEK) als Verdachtsgebiet für den Stadtumbau identifiziert. Im September 2010 wurde das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept INSEK Stadtumbau Sennestadt mit einem Maßnahmenprogramm für die Sennestadt beschlossen, das bis 2013 umgesetzt werden soll. Das Budget beträgt rund 3,5 Mio. €.

Von Oktober 2008 bis September 2011 gab es ein externes Stadtteilmanagement zur Vernetzung der Gruppen und Initiativen. Die Räumlichkeiten in der Sennestadt (Sennestadt-pavillion) stehen auch weiterhin zur Verfügung und werden derzeit an zwei Tagen in der Woche von einem Mitarbeiter aus dem Bauamt besetzt.

Die Maßnahmen im Quartier gliedern sich in fünf Themenschwerpunkte

- Stadtlandschaft und Stadtgrundriss (z.B. Ufergestaltung Sennestadtteich)
- Gemeinschaft und Nachbarschaft (z.B. Verfügungsfonds)
- Modellhafter Wohnungsbau (z.B. Wohnumfeldverbesserungen)
- Modellhafte Infrastruktur (z.B. Modernisierung Jugendeinrichtungen)
- Gewerbe/ Arbeitsstätten/ Ausbildung (z.B. Standortgemeinschaft)

Der Stadtumbauprozess trägt zur Quartiersaufwertung und einer positiven Entwicklungsperspektive bei und stößt zusätzlich zu den öffentlichen Mitteln auch private Investitionen an. Bezogen auf die Bestände von Finanzinvestoren ist eine Wohnumfeldverbesserung an der Würtemberger Allee geplant, bisher jedoch nicht in der Umsetzung (s. Kap. 2.4).

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Investoren

Die Kommune ist in der Wohnungspolitik sehr aktiv, die angewendeten Instrumente sind jedoch nicht explizit auf die neuen Investoren ausgerichtet.

Finanzinvestoren als neue Akteure am Wohnungsmarkt sind auf der Agenda des Bauamtes. Die Kommune ist darüber informiert, welche Finanzinvestoren auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, in welchen Stadtteilen sich ihre Bestände konzentrieren und wie groß ihre Portfolios in etwa sind. Auch zu möglichen Problemlagen in diesen Beständen werden Einschätzungen getroffen. Kritisch gesehen werden bestehende Segregationstendenzen und ein Modernisierungsrückstau, die bei einer höheren Konzentration in einzelnen Stadtteilen auch auf angrenzende Bestände negativ ausstrahlen können. Bisher werden jedoch seitens der Stadt keine größeren städtebaulichen Probleme durch diese Immobilien, Wertverluste in benachbarten Immobilien oder negative Auswirkungen auf das Investitionsverhalten anderer Eigentümer in den Quartieren festgestellt.

Aufgrund der Ausgangslage ist das Thema Problemimmobilien auf der wohnungspolitischen Agenda nicht hoch angesiedelt. Entsprechend kamen in Bezug auf Finanzinvestoren bisher keine Instrumente aus dem Wohnungsaufsichtsrecht (Unbewohnbarkeitserklärung,

Modernisierungs- oder Instandhaltungsanordnung) oder dem Bauordnungsrecht (Sicherungsmaßnahmen, Abbruchanordnung, Instandsetzungsmaßnahmen) zum Einsatz. Die rechtlichen Instrumente beschränken sich auf Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB (s. Kap. 3.1.1), die auf die Quartierserneuerung insgesamt ausgerichtet sind.

Kooperation und Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren finden neben Quartiersentwicklungsprozessen auch im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungspolitik statt (s. Kap.1.3). Die lokalen Ansprechpartner der Wohnungsunternehmen im Eigentum von Finanzinvestoren, die größere Bestände in Bielefeld haben (GAGFAH und LEG) sind der Kommune bekannt und die quartiersbezogene mit ihnen Zusammenarbeit wird als weitgehend erfolgreich betrachtet. (Dodenhoff 05.01.2012)

3.2 Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Sennestadt GmbH

Die Sennestadt GmbH ist zu 100% in städtischem Besitz und wurde 1956 als gemeinnützige Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft gegründet, um den Generalbebauungsplan für die neu entstehende Sennestadt umzusetzen. Die GmbH kaufte die Grundstücke, kümmerte sich um die Umlegung und Erschließung und verkaufte anschließend die baureifen Grundstücke an Wohnungsunternehmen, Bauträger und Bauwillige.

Ab 1973 hatte die Sennestadt GmbH keine hauptamtlichen Mitarbeiter mehr, wurde jedoch nie aufgelöst und 1995 mit neuen Aufgaben und 2-3 Mitarbeitern wiederbelebt. Heute ist sie wieder ein wichtiger Akteur für die Sennestadt und betreibt strategische Projekte im Quartier u.a. den Abbau der Barriere zwischen Süd- und Nordstadt durch die Entwicklung der Industriebrache Schillinggelände und eine Vorplanungsstudie zum Rückbau der Paderborner Straße. Zudem verfügt die im Zentrum der Sennestadt gelegene GmbH über gute Kenntnisse des Quartiers sowie der Prozesse vor Ort.

Eine historische Besonderheit ist, dass die Sennestadt GmbH seit der Gründungszeit ein Vorkaufsrecht für alle Grundstücke in der Sennestadt hat, das auch heute noch in den Grundbüchern festgeschrieben ist. Auch bei der Beantragung einer Teilungsgenehmigung oder baulichen Veränderungen muss die Sennestadt GmbH um Zustimmung gebeten werden. Diese kann sie nur bedingt verweigern, ist aber sehr gut über Veränderungen informiert. Die Sennestadt GmbH könnte ihr Vorkaufsrecht auch an die Kommune oder die BGW übertragen.

Da die Entwicklungsgesellschaft Investitionen über Kredite finanzieren muss, kann sie Immobilien nur in kleinerem Umfang erwerben. Voraussetzung ist die Refinanzierbarkeit durch Abriss und Neubau oder Sanierung und anschließenden Verkauf. Auf diese Weise konnte die Sennestadt GmbH 2004 eine Schrottimmoblie in der Sennestadt beseitigen und das Grundstück neu entwickeln. Der in der Südstadt (Keilerweg 60) gelegene sechsgeschossige Solitär mit 60 WE im Eigentum der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH war durch eine schlechte Belegungspolitik, sehr hohe Fluktuation und Schlagzeilen zu Gewalt, Drogenhandel und Prostitution unvermietbar geworden. (Neugebauer 05.01.2012)

BGW

Das kommunale Wohnungsunternehmen Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH ist als Marktteilnehmer in der Sennestadt aktiv, hat seine Bestände bereits umfassend saniert und investiert mit 16€/m² auch nach Abschluss der Modernisierung deutlich mehr als andere Unternehmen in die Instandhaltung. Dieses Engagement hat eine positive Wirkung auf den Stadtteil.

Darüber hinaus hat die BGW dem Land 2008 beim Verkauf der LEG ein Angebot für die Bielefelder Bestände unterbreitet. Der Erwerb kam jedoch nicht zustande, da das Land die LEG als Gesamtpaket verkaufen wollte und Teilverkäufe von kleinen Portfolios an kommunale Wohnungsunternehmen abgelehnt hat, u.a. auch da von der damaligen Landesregierung eine Privatisierung favorisiert wurde.

Falls in der Sennestadt Portfolios der Finanzinvestoren auf den Markt kommen sollten, kann sich die BGW vorstellen mitzubieten, sofern dies von der Marktsituation und dem Gebäudezustand her zu vertreten ist. Derzeit ist der Kauf jedoch eine hypothetische Frage, da keine Verkaufsabsichten bekannt sind. Die BGW hat aufgrund eines Interesses an Objekten an anderen Standorten bereits mit der LEG Kontakt aufgenommen, diese ist jedoch derzeit nicht an Verkäufen interessiert. (Müller 24.01.2012)

Mieterbund OWL

Der Mieterbund unterstützt Mieter bei Problemen mit ihrem Vermieter, u.a. wegen Mängeln in der Wohnung oder fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen. In der Arbeit des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe e.V. besteht allerdings kein besonderer Fokus auf der Sennestadt oder auf Bestände im Eigentum von Finanzinvestoren, diese werden lediglich im Rahmen der üblichen Beratungstätigkeit abgedeckt. Die Klientel des Mieterbundes ist besonders in den Beständen der BGW oder der Genossenschaften vertreten, während in den Beständen der Finanzinvestoren sowohl überdurchschnittlich viele Migranten als auch Hartz-IV Empfänger wohnen, beides Gruppen die selten Mitglied im Mieterbund sind. Die Mieter in Beständen von Finanzinvestoren sind für den Mieterbund auch bei aktiver Ansprache schwer zu erreichen, so gab es beispielsweise auf Mieterversammlungen im Stadtteil Sieker sehr wenig Resonanz. (Knollmann 15.02.2012)

3.3 Bewertung und Handlungsbedarf

Bielefeld Sennestadt ist ein Quartier mit einem in die Jahre gekommen Gebäudebestand, der in den letzten 20 Jahren kaum durch Neubauten ergänzt wurde und teils saniert ist, teils Modernisierungsrückstände und daraus resultierende bauliche Mängel aufweist. Es ist ein grünes Quartier am Stadtrand mit guter sozialer Infrastruktur, einem engen Nebeneinander von Geschößwohnungsbauten und kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bielefelder Vergleich niedrigen Mieten. Die Wohnzufriedenheit der Sennestädter ist relativ hoch, die Außenwahrnehmung des Stadtteils jedoch weniger gut. Soziodemographisch vollzieht sich ein Generationenwechsel der Bevölkerung, so dass alternde langjährige Bewohner und jüngere Zuziehende aus tendenziell niedrigeren Einkommensschichten und häufig mit Migrationshintergrund aufeinandertreffen. Das Quartier befindet sich an

einem Wendepunkt. Je nachdem was in die Infrastruktur und Gebäudesubstanz investiert wird, wer die neuen Bewohner sein werden und welches Image dadurch entsteht, kann es ein stabiles Quartier bleiben oder sich zu einem Problemviertel entwickeln. Seine Entwicklungsperspektive wird neben dem Handeln der Kommune und den Bürgern maßgeblich von den Wohnungseigentümern beeinflusst.

Die beiden Wohnungsunternehmen im Eigentum von Finanzinvestoren halten zusammen ca. ein Fünftel der Wohneinheiten im Fallstudiengebiet. Sie unterscheiden sich in ihrem Investitionsverhalten von den anderen Wohnungsunternehmen, bisher fallen die negativen Effekte auf das Quartier jedoch relativ gering aus. Es sind z.T. bauliche Mängel an den Gebäuden und veränderte Mieterstrukturen festzustellen, die Hausgemeinschaften sind bisher jedoch nicht gekippt. Eine negative Ausstrahlungswirkung auf die angrenzenden Bestände ist v.a. in der Südstadt festzustellen. Darüber hinaus gibt es erste Zeichen einer erschwerten Vermietungssituation, die durch die Konkurrenz der sanierten Bestände, eine sinkende Nachfrage nach dem Quartier und die demographische Entwicklung entsteht. Zwar ist Bielefeld ein stabiler Wohnungsmarkt, der mittelfristig nicht von größeren Leerständen bedroht ist, auch wenn bis 2030 leicht sinkende Haushaltszahlen zu erwarten sind, allerdings haben zuletzt v.a. die innerstädtischen Quartiere profitiert, während im Bezirk Sennestadt sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Mieten rückläufig waren. Falls in den nächsten Jahren Investitionen weiterhin ausbleiben, könnte dies zu einer Abwärtsentwicklung bestimmter Bestände führen (vermehrte Leerstände, Fluktuation, bauliche Mängel, evtl. problematische Belegung, sinkende Mieten), im schlimmsten Fall bis zur Entstehung von Schrottimmobilen.

Die Kommune setzt bisher auf eine Strategie der Kooperation und Aktivierung der Akteure im Quartier anstelle von Druckausübung. Der Stadtumbau hat zwar ein relativ geringes Budget, kann aber Impulse im Quartier setzen. Offen ist noch, wie eine Kontinuität über 2013 hinaus sichergestellt werden kann.

Das Verhalten der Investoren in den nächsten Jahren ist schwer vorauszusehen. Eine Investition im nächsten Jahr im Zusammenhang mit dem Stadtumbau erscheint unwahrscheinlich, längerfristig aber möglich. Das Beispiel Sieker zeigt, dass Investitionen in die Aufwertung der Bestände durchaus stattfinden. Unterstützende Rahmenbedingungen werden soweit möglich von der Stadt und den anderen Eigentümern bereits geschaffen (Investitionen in Infrastruktur und Gebäude, Dialog der Akteure, gute Informationsgrundlage durch Marktbeobachtung, Klimabonus) und können die Investitionsentscheidung in einem gewissen Maße beeinflussen, da sowohl Konkurrenzdruck erzeugt wird als auch der Standort Sennestadt verbessert wird. Jede Investition setzt jedoch eine Genehmigung durch den Investor voraus und muss in der Kalkulation den vorgegebenen Renditeerwartungen genügen.

Für ordnungspolitische Maßnahmen scheinen derzeit die Voraussetzungen nicht gegeben, da gesundheitsschädliche Mängel weder dem Mieterbund noch der Stadt bekannt sind. Viele Bürger sind sich allerdings der Möglichkeit, Mängel beim Bauamt zu melden nicht bewusst und wenden sich bei Problemen eher an lokale Ansprechpartner. Um sicherzustellen, dass entsprechende Beschwerden weitergeleitet werden, könnte es sinnvoll sein, Lokalpolitiker und Mitarbeiter im Bezirksamt gezielt auf Ansprechpartner und bauordnungspolitische Möglichkeiten hinzuweisen.

Sollten sich Missstände verstärken, können v.a. die Mieter Druck ausüben, indem sie in eine andere Wohnung im Quartier umziehen, Instandsetzungen einfordern oder Mietminderungen durchführen. Hierbei können sie beratend unterstützt werden, aktiv durch Beratungsgutscheine für den Mieterverein (Fallstudien Köln, Münster) oder durch eine Befragung der Mieter zu baulichen Missständen (Fallstudie Neuss).

Eine Verkaufssituation ist bisher nicht zu erwarten, Bielefeld hat jedoch durch seine Entwicklungsgesellschaft mit Vorkaufsrecht und seine kommunale Wohnungsunternehmen gute Voraussetzungen, um in diesem Falle aktiv zu werden.

Quellenverzeichnis

- Drees & Huesmann Planer (2008): Stadt Bielefeld Stadtumbau West Sennestadt. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.
- Held, Tobias (2011): Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände. Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (12), S. 675–681.
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2008): Integriertes Handlungsprogramm Bielefeld-Sennestadt. Düsseldorf.
- IT.NRW (2011): Kommunalprofil Bielefeld, kreisfreie Stadt. Regierungsbezirk Detmold, Gemeindetyp: kleine Großstadt. Düsseldorf.
- LEG (2011): LEG-Jahrebericht 2010. Engagiert und sozial. Düsseldorf.
- Spiegel Online 2.5.2012: Immobilien in Dresden. Gagfah will 38.000 Wohnungen verkaufen. (zugriff unter <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/0,1518,831045,00.html>)
- Stadt Bielefeld (2011a): Wohnungsmarktbericht 2011. Bielefeld.
- Stadt Bielefeld (2011b): Reichow für das 21. Jahrhundert. Stadtumbau Sennestadt. Bielefeld.
- Stadt Bielefeld; Kreis Gütersloh, Kreis Herford; Kreis Lippe; Kreis Minden-Lübbecke; Kreis Paderborn (Hg.) (2011): Wohnen in Ostwestfalen-Lippe. 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht.
- WAZ Westdeutsche Allgemeine Zeitung 23.6.2009: Wem gehören die LEG-Wohnungen wirklich?
- Website BGW: Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (Zugriff 14.12.2011 unter <http://www.bgw-bielefeld.de/zahlen.html>)
- Website BWV: Bielefelder Wohnungsverein eG (Zugriff 14.12.2011 unter <http://www.bwv-bielefeld.de/ueberuns.html#udata>)
- Website Freie Scholle: Zugriff 14.12.2011 unter <http://www.freie-scholle.de/freie-scholle/genossenschaft/daten/fakten/daten/fakten.html>
- Website GBB: Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G. (Zugriff 14.12.2011 unter <http://www.gbb-brackwede.de/unternehmen/leistungszahlen.html>)
- Website GSWG: Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (Zugriff 14.12.2011 unter <http://www.gswg-senne.de/>)
- Website Immoscout: Zugriff 28.4.2012 unter <http://www.immobilienscout24.de>
- Website LEG a: Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (Zugriff 28.3.2012 unter <http://www.leg-nrw.de/unternehmen/fakten-struktur-historie/>)
- Website LEG b: Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (Zugriff 28.3.2012 unter http://www.leg-nrw.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/LEG-Organigramm.pdf)
- Website Sahle: Zugriff 14.12.2011 unter http://www.sahle-wohnen.de/de/bielefeld/wohnen-in-bielefeld/wohnen-in-sennestadt/5_288.html?46
- Website Sennestadt GmbH: Zugriff 19.4.2012 unter <http://www.sennestadt-gmbh.de/>
- Welt am Sonntag 5.7.2009: Ein zwielichtiges Geschäft.

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Norbert Metzger, Jens Hagedorn	Stadt Bielefeld, Bauamt - Wohnungs- bauförderung und Wohnungsaufsicht	02. Dezember 2011
Bernhard Neugebauer	Sennestadt GmbH	05 .Januar 2012
Sven Dodenhoff	Stadt Bielefeld, Bauamt - Stadtentwicklung und Stadterneuerung	05 .Januar 2012
Norbert Müller	Bielefelder Gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft mbH	24 .Januar 2012
Joachim Knollmann	Mieterbund OWL	15. Februar 2012
Alcay Kamis, Ralf Krämer, Herr Altena	GAGFAH Group	15. Februar 2012

BIELEFELD-SENNESTADT

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH



GAGFAH



GAGFAH (sanierter Bestand: Mainweg 21-57)



LEG



Sahle Wohnen GmbH



Fallstudie

Dortmund-Westerfilde

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot	3
1.2	Nachfrage	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	4
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren .	6
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	7
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	8
2.3	Wohnen	9
2.3.1	Wohnungsbestand und Wohnungseigentümer	9
2.3.2	Aktivitäten zur Sanierung bzw. Aufwertung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer	12
2.3.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	14
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	17
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	18
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	19
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	19
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung	19
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren	20
3.2	Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers	21
3.3	Bewertung und Handlungsempfehlungen	23
	Quellenverzeichnis	25
	Interviewverzeichnis	26

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Der mit dem Niedergang der Schwerindustrie einhergehende Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungs-, Wissens- und Technologiestandort hat in der am östlichen Rand des Ruhrgebietes gelegene ehemaligen Kohle-, Stahl- und Brauereistadt Dortmund seine Spuren hinterlassen. Die aktuellen demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen, die Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt nehmen, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl Dortmunds ist seit den 1960er Jahren rückläufig, nur unterbrochen durch ein durch die deutsche Wiedervereinigung erklärbares Zwischenhoch Anfang der 1990er Jahre. Insgesamt hat Dortmund seit Mitte der 1960er Jahre etwa 80.000 Einwohner verloren (IT.NRW 2012a).
- Die Bevölkerung Dortmunds altert. Der Anteil der über 80jährigen ist in den letzten zehn Jahren von 3,8% auf 5,4% gestiegen. Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2011, S. 43).
- Die Arbeitslosenquote in Dortmund beträgt 13,4% (Agentur für Arbeit Dortmund 2012: S. 1), was im NRW-weiten Vergleich ein überdurchschnittlich hoher Wert ist. Als positiv ist jedoch zu erachten, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren entgegen des landes- und bundesweiten Trends leicht anstieg (LEG Management GmbH 2011, S. 56).
- Die Zahl der Empfänger staatlicher Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Bezogen Ende 2006 noch knapp 3.500 Dortmunder diese Hilfeleistungen, ist deren Zahl bis zum 31.12.2010 auf etwas über 2.500 Personen gesunken (IT.NRW 2012b). Insgesamt ist die Zahl der SGB II-Empfänger in Dortmund leicht steigend. Zum 31.12.2010 beanspruchten 81.897 Personen in Dortmund diese Leistungen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2011, S. 50).

1.1 Wohnungsangebot

Der Dortmunder Wohnungsmarkt gilt aktuell als entspannt. Zum 31.12.2010 gab es in Dortmund insgesamt 310.814 Wohnungen, von denen mit etwa 222.000 Wohnungen ein Großteil auf den Mietwohnungsbestand im Geschosswohnungsbau entfällt. Knapp 29.000 Wohnungen davon sind öffentlich gefördert. Die gesamtstädtische Leerstandsquote ist mit 3,2% eher gering und leicht rückläufig. Diese Leerstandsquote ist insgesamt als nicht problematisch einzuschätzen, da sie auf der Nachfrageseite Wahlmöglichkeiten und eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Allerdings verteilen sich die Leerstände sehr unterschiedlich über das Dortmunder Stadtgebiet (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2011, S. 31-37). Vor allem in Quartieren, wie den im Rahmen dieser Fallstudie untersuchten Beständen in Westerfilde, wo Leerstände konzentriert auftreten, stellen sie ein Problem dar.

Was die Mieten in Mehrfamilienhäusern angeht, besteht in Dortmund ein deutliches Nord-Süd-Gefälle: Während die Durchschnittsmonatsmieten im Norden der Stadt zwischen 4,44€ und 5,28€ pro qm liegen, beträgt die Miete der Quadratmeter im Süden durchschnittlich zwischen 5,58€ und 6,20€ pro Monat (LEG Management GmbH 2011, S. 57).

1.2 Nachfrage

Wie eingangs bereits erwähnt ist die Bevölkerungszahl in Dortmund leicht rückläufig. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt primär die Anzahl und Struktur der Haushalte relevant ist und nicht die reine Bevölkerungszahl. Die Zahl der Haushalte ist aktuell noch steigend, was vor allem auf Singularisierungstendenzen zurückzuführen ist. So sind heute bereits 46% aller Haushalte in Dortmund Ein-Personen-Haushalte. Dieser Trend der Zunahme von Ein-Personen-Haushalten hat eine Änderung in der allgemeinen Wohnraumnachfrage zur Folge. So werden kleinere Wohnungen eher nachgefragt als größere. An diese veränderte Nachfrage muss sich der Wohnungsmarkt anpassen, ohne jedoch zu vernachlässigen, dass auch weiterhin Wohnungen für Mehr-Personen-Haushalte nachgefragt werden. In Dortmund leben in etwa einem Viertel der Haushalte drei oder mehr Personen. Dies sind neben den klassischen Familien auch Studenten-WGs oder Mehrgenerationenwohnprojekte. Eine Besonderheit des Dortmunder Wohnungsmarktes ist, dass die Gruppe der 18-30-Jährigen (Studierende und Berufsstarter) als einzige Altersgruppe eine positive Wanderungsbilanz aufweist, was unter anderem auf den Universitätsstandort zurückzuführen ist. Diese Gruppe denkt urban, sie zieht nicht mehr in Stadtrandlage, wie es ihre Vorgängergeneration tat, sondern sie bevorzugen die Zentren mit ihren zahlreichen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen als Wohnort. Es wird demnach zunehmend Wohnraum in zentraler Lage nachgefragt (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2011, S. 44-47).

Auch wenn der Dortmunder Wohnungsmarkt allgemein als entspannt gilt, kann es in einigen Teilsegmenten und Lagen zu Engpässen kommen. So konkurrieren beispielsweise im unteren Preissegment Empfänger staatlicher Transferleistungen mit Studierenden, Auszubildenden und anderen Haushalten mit niedrigen Einkommen oder Renten um günstigen Wohnraum (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2012, S. 50-51).

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Bei den Wohnungsmarktakteuren sind verschiedenen Ebenen zu unterscheiden: (1) die kommunale Wohnungspolitik, (2) die Anbieterebene und (3) die Nachfrager-ebene. Der Nachfragerebene wurde bereits ein Unterkapitel gewidmet (s. Kap. 1.2), weshalb sie im Folgenden nicht erneut aufgeführt wird.

Die *kommunale Wohnungspolitik* wird vertreten durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund, das mit Hilfe verschiedener Instrumente versucht Einfluss auf den Dortmunder Wohnungsmarkt zu nehmen, um angemessenen und zufriedenstellenden Wohnraum für die Dortmunder Bevölkerung zu erzielen. Zu den Instrumenten gehören unter anderem der Masterplan Wohnen (2004), das kommunale Wohnkonzept (2009) und die regelmäßig fortgeschriebenen Wohnungsmarktbeobachtungen (Website Amt für Wohnungswesen).

Auf der *Anbieterebene* sind für den Dortmunder Wohnungsmarkt wichtige Wohnungsunternehmen zu nennen. Allen voran das kommunale Wohnungsunternehmen Dogewo21 ist mit seinen rund 16.000 Wohnungen ein wichtiger Akteur, der als Bestandsentwickler und Bestandshalter auftritt. Gesellschafter der Dogewo21 sind die Stadt Dortmund über die Dortmunder Stadtwerke AG (90%) und die Sparkasse Dortmund (10%) (Dogewo21 2011,

S. 2). Weitere große Wohnungsunternehmen sind die LEG und die Deutsche Annington. Die Anbieterebene hat sich in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt. So treten mittlerweile in Dortmund mehrere Investoren als Eigentümer/Vermieter auf, deren originäres Geschäft zum Teil nicht in der Wohnungswirtschaft liegt, die jedoch in den letzten Jahren teilweise erhebliche Wohnungsbestände aufgekauft haben. Die Hochphase der Verkäufe lag zwischen 2004 und 2007, als auch ausländische, international agierende Finanzinvestoren (sog. Private Equity-Fonds) Wohnungsbestände erwarben. Unter anderem verkaufte auch die kommunale Dogewo größere Bestände an regionale Investoren, wie Janssen & Helbing und Häusser-Bau (vgl. Müller 2007).

Zusammenfassend zeichnet sich der Dortmunder Wohnungsmarkt durch folgende Charakteristika aus: Aufgrund der eher schwierigen demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsabnahme, hohe Arbeitslosigkeit) ist der Wohnungsmarkt entspannt, wobei dies lediglich ein allgemeiner Trend ist und nicht gleichermaßen für alle Teilbereiche des Wohnungsmarktes gilt. Speziell im unteren Preissegment ist die Konkurrenz groß. Mit dem Einstieg von (ausländischen) Finanzinvestoren hat sich die Akteursstruktur des Dortmunder Wohnungsmarktes verändert. Die Auswirkungen dieser neuen Akteure auf die betroffenen Quartiere und deren Bewohner werden im Folgenden anhand des Stadtteils Westerfilde dargelegt.

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

1968-1977	Fertigstellung der Bestände Kiepoweg/Mosselde/Zum Luftschacht (Eigentümer: Viterro AG)
1970er	Fertigstellung der Bestände Grollmannsweg 1-49 bzw. 2-50 (Eigentümer: Neue Heimat)
1975-1983	Fertigstellung der Bestände Speckestr./Gerlachweg (Eigentümer: Viterro AG)
2004	Verkauf der Bestände Speckestr. 4-10 und Gerlachweg 1 von Dogewo an Janssen & Helbing
2004	Aufstellung des Integrierten Stadtbezirkentwicklungs-konzept Mengede
2006	Kauf der Bestände Speckestr. 12-24, Gerlachweg 2-9 bzw. 4-16, Mosselde 6-10, Kiepoweg 3-17 bzw. 2-22, Zum Luftschacht 1-13 und Westerfilder Str. 33 durch die Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG
2006	Insolvenz von Janssen & Helbing (Bestände Speckestr. 4-10 und Gerlachweg 1 gehen in die Zwangsverwaltung)
2008	Einrichtung des Aktionsraum Soziale Stadt Bodelschwingh/Westerfilde
2009	Neufassung des Integrierten Stadtbezirkentwicklungs-konzept Mengede
2010	Kauf der Bestände Speckestr. 4-10 und Gerlachweg 1 (ehem. Janssen & Helbing) durch Deutsche Haus- und Grundbesitz 24 GmbH

Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

Westerfilde	Jahr	
Bevölkerungsstruktur		
Wohnberechtigte Bevölkerung	2011	3.840
mit Migrationshintergrund	2011	53,7%
Haushalte insgesamt	2011	1.639
Anteil Personen mit Bezug von Leistungen nach SGB II	2010	32,4%
Altenquotient	2011	25,5
Personen von 65+ je 100 Personen zwischen 18 und 64		
Jugendquotient	2011	38,0
Personen unter 18 je 100 Personen zwischen 18 und 64		
Mietwohnungsbestand		
Mietwohnungen	2010	1.885
öff. gef. Mietwohnungen	2012	420
Leerstandsquote	2010	13,9%

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Dortmund, Amt für Wohnungswesen Dortmund (teilweise eigene Berechnungen)

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Der Stadtteil Westerfilde befindet sich im Westen des Dortmunder Stadtgebietes und gehört dem statistischen Bezirk Mengede an (s. Abb. 1). Kennzeichnend für Westerfilde sind die großen Landschaftsräume (Feld und Wiesen, Waldgebiet), die sich von Südosten nach Nordwesten um den kompakten Siedlungsbereich erstrecken. Der Stadtteil entwickelte sich im Zuge der Industrialisierung zusammen mit dem im Norden direkt angrenzenden Stadtteil Bodelschwingh rund um die ehemalige Zeche Westhausen.

Abb. 1: Räumliche Lage von Westerfilde



Quelle: Freise 2011, S. 66

Die Bebauungsstruktur ist heterogen und reicht von Restbeständen einer ehemaligen Zechensiedlung aus den 1920er/1930er Jahren über ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern. Dominiert wird das Stadtteilbild jedoch von Geschosswohnungsbauten aus den späten 1960er und frühen 1970er Jahren, die sich im Zentrum des Stadtteils zu beiden Seiten der Westerfilder Straße befinden, sowie weitere Bauten desselben Types um die Straßen Grollmannsweg und Gesenhofstraße im Südwesten von Westerfilde, die zum Teil „auf der grünen Wiese“, zum Teil auf dem Gelände einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung erbaut wurden (Freise 2011, S. 67). Bei diesen Geschosswohnungsbauten handelt es sich um die „Problembestände“ des Quartiers, die in jüngster Zeit (mehrfach) den Eigentümer wechselten und im Rahmen dieses Gutachtens untersucht wurden (s. Kap. 2.3). Die Bebauungsdichte hängt unmittelbar mit der Art der Bebauung zusammen und variiert demnach zwischen den hoch verdichteten Geschosswohnungsbauten und den aufgelockerten Einfamilienhausgebieten. Allgemein handelt es sich um ein kompaktes Siedlungsgebiet.

Verkehrlich ist Westerfilde sowohl an das Fernstraßennetz, als auch an den ÖPNV gut angebunden. Das Autobahn-Dreieck Bodelschwingh mit Anbindung an die A42 Richtung Duisburg und die A45 Richtung Frankfurt a.M. befindet sich nördlich des Stadtteils. Des

Weiteren sind die A2 Richtung Hannover und Oberhausen, sowie die A40 Richtung Essen in relativ kurzer Fahrzeit von Westerfilde aus zu erreichen. Zusätzlich gibt es im westlichen Teil von Westerfilde einen Haltestellenknotenpunkt mit Zugang zur S-Bahn-Linie S2 Richtung Dortmund Hbf, Duisburg, Essen und Recklinghausen (im 20-Minuten-Takt), sowie der U-Bahn-Linie 47 ebenfalls Richtung Dortmund Hbf. Darüber hinaus besteht durch drei Buslinien (470, 471 und NE13) eine Anbindung an die umliegenden Ortschaften bzw. die Dortmunder Innenstadt (Verkehrsverbund Rhein-Ruhr 2012). Mehrere Bushaltestellen verteilen sich über den Stadtteil.

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Die infrastrukturelle Ausstattung Westerfildes ist prinzipiell gut (Moesch 25.01.2012; Hohmann & Ströter 20.03.2012). Rund um die Westerfilder Straße im Zentrum des Stadtteils befindet sich eine Reihe von Geschäften, die eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs sicherstellen. Neben zwei Discounter (Netto und Rewe) gibt es dort ein Bekleidungsgeschäft (Kik), einen Blumenladen, mehrere Bäckereien und Imbisse/Restaurants, zwei Bankfilialen (Volksbank und Sparkasse), sowie eine Reihe personenbezogener Dienstleistungen, wie Friseure, Optiker, Krankengymnastik und einen ambulanten Pflegedienst. Darüber hinaus stellen mehrere niedergelassene Ärzte und zwei Apotheken eine grundlegende medizinische Versorgung der Bevölkerung sicher. Alle diese Angebote sind für einen Großteil der Westerfilder Bevölkerung fußläufig zu erreichen. Allerdings wird eine Verschlechterung des Angebots in letzter Zeit beschrieben und die Gefahr gesehen, dass sich das Angebot weiter verschlechtert.

In Westerfilde bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Grundschulen (offene Ganztagschulen), eine Hauptschule und eine Realschule. Das nächste Gymnasium ist im benachbarten Stadtteil Nette gut zu erreichen. Ein ausreichendes Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche in Westerfilde ist demnach vorhanden. Bemängelt wird allerdings ein unzureichendes Freizeitangebot für diese Altersgruppe. Zwar gibt es eine Jugendfreizeitstätte („KESS“) und mehrere Vereine im Stadtteil, diese schaffen es jedoch nicht speziell ausländische Kinder und Jugendliche für sich zu gewinnen. Die Gründe hierfür sind verschieden, sei es durch Sprachbarrieren oder Spannungen zwischen den verschiedenen ethnischen Gruppen (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2009, S. 12). Zudem gibt es sowohl in der Grundschule an der Speckestraße, als auch in der Jugendfreizeitstätte „KESS“ Spannungen zwischen deutschen und nicht-deutschen Kindern und Jugendlichen (Hohmann & Ströter 20.03.2012).

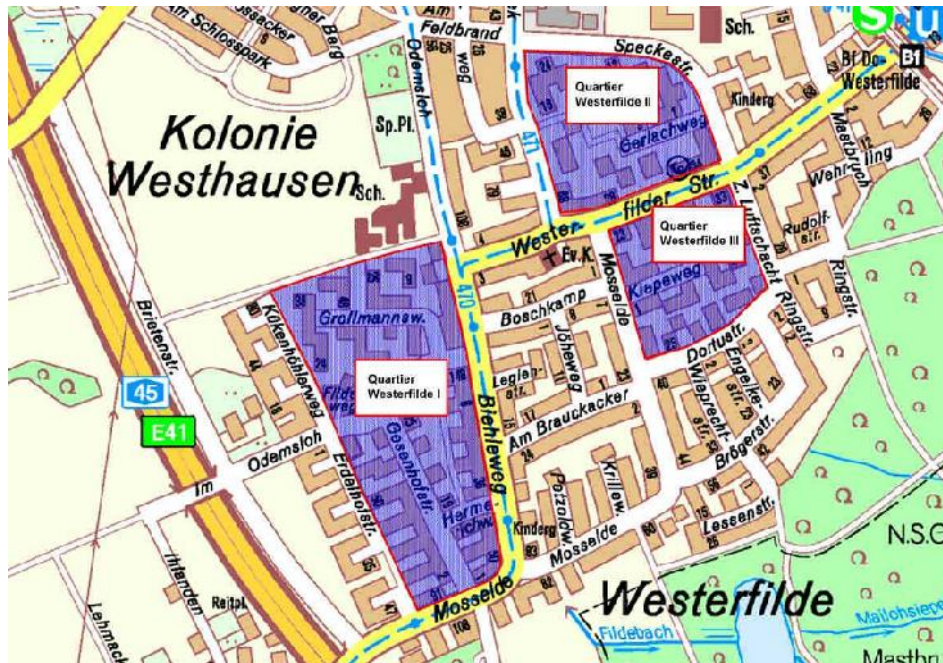
Auch das Angebot für Senioren ist im Stadtteil grundsätzlich gut. Die Kirchengemeinden und die AWO bieten regelmäßige Seniorentreffs an. Es gibt ein Seniorenheim in der Nähe des Schlosses Westhusen, einige seniorangerechte Wohnungen in der Speckestraße und eine Wohngemeinschaft für Demenzzranke im Gerlachweg 1. Insgesamt wird das Angebot an Seniorenwohnungen vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung jedoch als ausbaufähig erachtet (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2009, S. 12).

An religiösen Einrichtungen im Stadtteil sind die evangelische Kirche an der Westerfilder Straße und ein Versammlungssaal der Zeugen Jehovas an der Speckestraße zu nennen. Ferner gibt es drei weitere Kirchengemeinden im nördlich an Westerfilde angrenzenden Stadtteil Bodelschwingh.

2.3 Wohnen

Bei den folgenden Ausführungen werden im Stadtteil Westerfilde drei kleinräumige Quartiere unterschieden, in denen sich die untersuchten Wohnungsbestände befinden. Diese Quartiere entsprechen den in der vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund durchgeführten kleinräumigen Quartiersanalyse „Westerfilde“ untersuchten Einheiten (s. Abb. 2). Diese kleinräumige Unterscheidung ist notwendig, um den unterschiedlichen Situationen in den Quartieren Rechnung zu tragen.

Abb. 2: Räumliche Abgrenzungen der drei untersuchten Quartiere



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2009, S. 4

Quartier I liegt im westlichen Teil Westerfilde und umfasst die Bestände um den Grollmannsweg und die Gesenhofstraße. Das Gebiet wird im Westen durch die Straßen Kühlenhöhlenweg bzw. Erdelhofstraße, im Osten durch den Biehleweg und im Süden durch die Straße Mosselde begrenzt. Quartier II und III liegen unmittelbar im Zentrum des Stadtteils nördlich und südlich der Westerfilder Straße. Quartier II umfasst die nördlichen Bestände um den Gerlachweg und südlich der Speckestraße, Quartier III hingegen das Gebiet um den Kiepeweg.

2.3.1 Wohnungsbestand und Wohnungseigentümer

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 1.885 Wohnungen, von denen 983 auf das Quartier I, 548 auf das Quartier II und 365 auf das Quartier III entfallen.

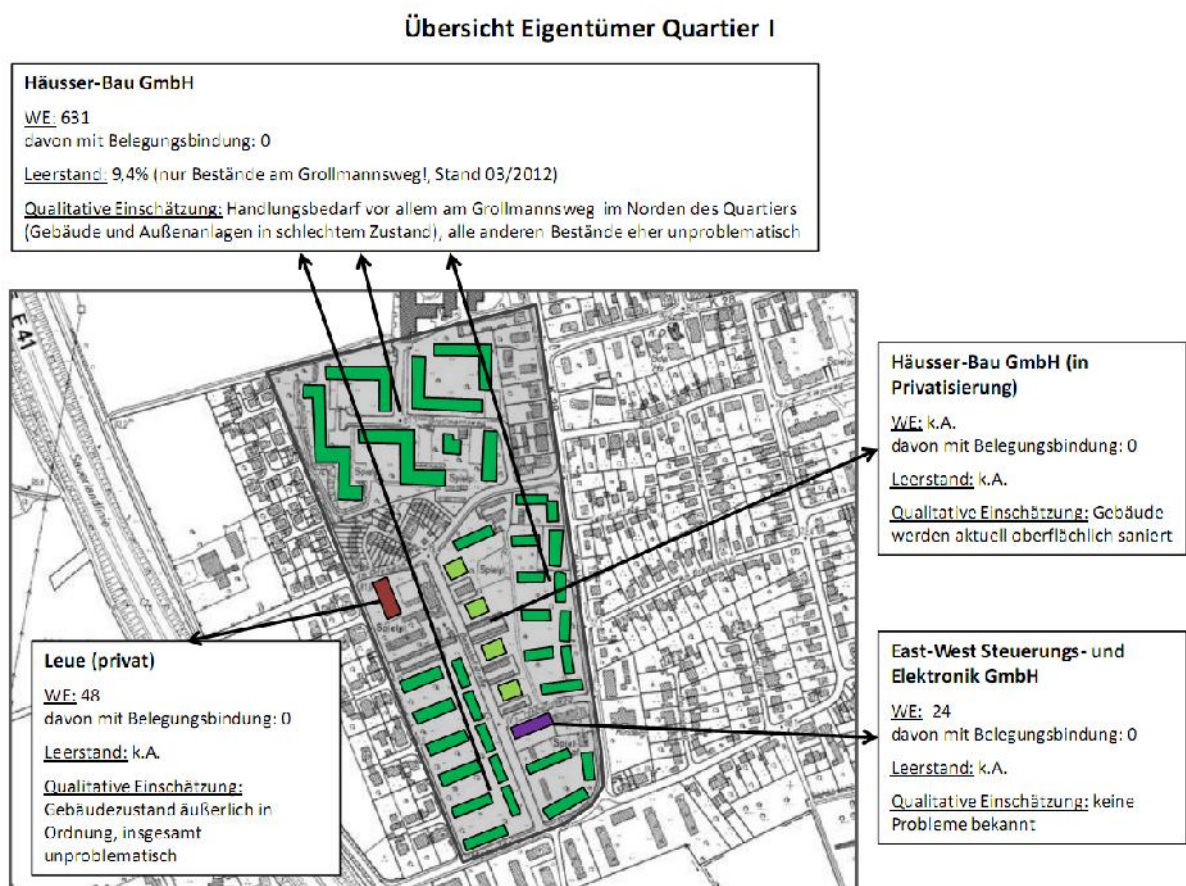
Im Quartier III gehören die Bestände nahezu vollständig der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG. Im Quartier II befinden sich die Wohnungsbestände im Eigentum der Griffin Rhein-Ruhr und der Deutschen Haus und Grundbesitz 24 GmbH. Im Quartier I gehört ein Großteil der Wohnungen der Häusser-Bau GmbH, wobei im südlichen Bereich in jüngerer Zeit Teilbestände weiterveräußert und einzelprivatisiert wurden.

Bei Errichtung waren mit der Neuen Heimat und der Dogewo (Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft) zunächst gemeinnützige oder mit der VEBA Wohnen (später Viter- ra AG) Werkwohnungsunternehmen Eigentümer. Daneben gab es einen privaten Investor, der größere Bestände in Quartier I besaß.

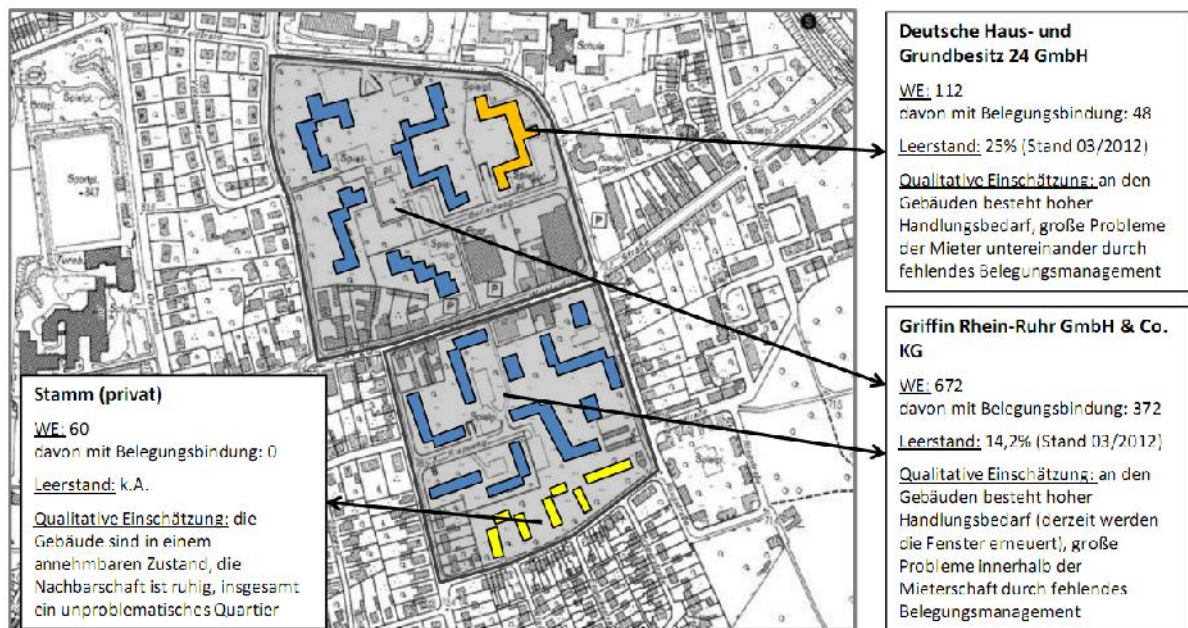
Die Bestände der Neuen Heimat wurden in den 1980er Jahren an eine private Immobilien- gesellschaft verkauft (Dr. Görtmüller KG) und auch die Wohnungen des privaten Investors wurden weiterverkauft.

Im Jahr 2004 wurden dann fast die kompletten Bestände in den Quartieren II und III veräu- ßert. Die Bestände der Dogewo an der Speckestraße wurden an die Unternehmensbera- tung Janssen und Helbing, die Bestände der Viter- ra AG über mehrere Zwischenerwerber an die Griffin Rhein-Ruhr veräußert (Website Mieterverein Rhein-Ruhr 2009). Nach dem Konkurs von Janssen und Helbing wurden die Bestände an der Speckestraße zunächst über einen Zwangsverwalter verwaltet, um schließlich an die Deutsche Haus- und Grund- besitz weiterveräußert zu werden.

Abb. 3: Übersichtskarten der Eigentümer



Übersicht Eigentümer Quartier II und III

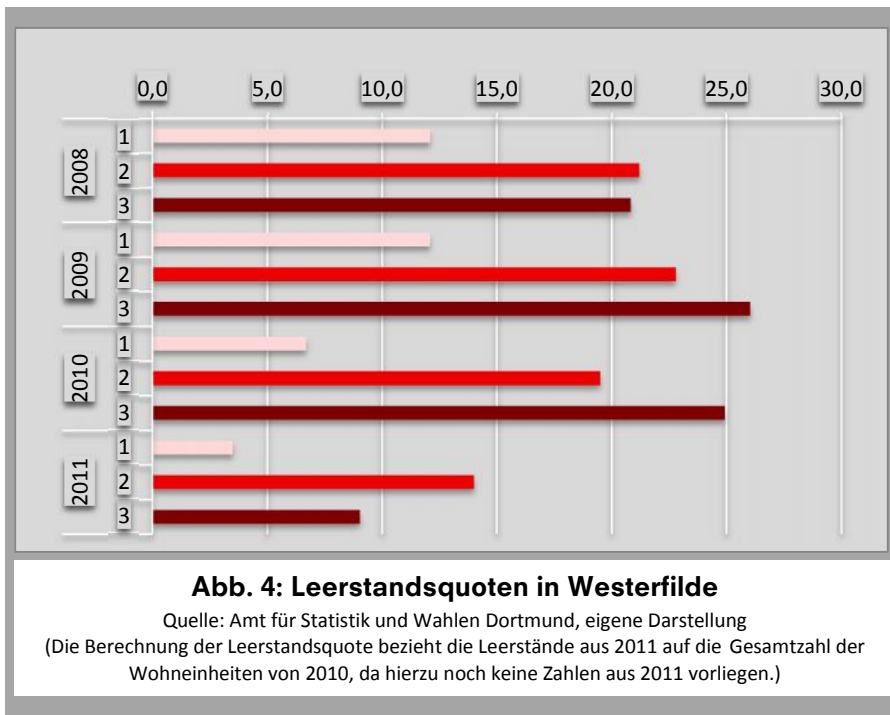


Quelle: eigene Darstellung (Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Das Mietniveau variiert nach Ausstattung und kleinräumiger Lage der Wohnung sehr stark und liegt nach Aussage der Verwaltung für die Griffin-Bestände zwischen 3 € und 5,20€/m² Kaltmiete (Rentsch, 20.03.2012). Mietkosten in ähnlicher Höhe lassen sich auch für die weiteren Bestände in Westerfilde annehmen. Während in den Quartieren I und III die Belegungsbindungen schon ausgelaufen sind, bestehen für die Bestände im Quartier II noch für 420 Wohnungen Belegungsbindungen, die aber in den kommenden Jahren bis Ende 2016 auslaufen.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet lässt sich feststellen, dass sich große Teile des Wohnungsbestands in einem weitgehend unsanierten Zustand befinden und demzufolge grundlegende Sanierungsmaßnahmen notwendig erscheinen. Dies gilt insbesondere für die Quartiere II und III, da hier neben der fehlenden Sanierung der Gebäude ein teilweiser massiver Vandalismus zu beobachten ist. Klingeln und Beleuchtungen sind z.T. augenscheinlich defekt, Briefkästen zerstört und Fensterscheiben eingetreten. Zum Teil wirken die Hauseingänge, Aufzüge und Flure verwahrlost. Die Situation ist jedoch kleinräumig sehr unterschiedlich. Es gibt auch relativ gepflegt wirkende Häuser, wie z.B. an der Mossestraße oder am Kiepeweg. Am schlimmsten stellt sich die Situation in den Beständen der Deutschen Haus- und Grundbesitz an der Speckestraße dar. Auffällig ist, dass sich die Bestände der Familie Stamm, eines privaten Eigentümers mit 60 Wohneinheiten am südlichen Rand des Quartiers III, in einem wesentlich besseren Zustand befinden. Auch die Bestände der Häuser-Bau am Grollmannsweg in Quartier I weisen einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Fenster und Eingangstüren sind hier zwar teilweise bereits erneuert worden, es gibt aber z.B. keine Sanierung der Fassaden. Ein anderes Bild bietet sich im südlichen Bereich des Quartiers I. Hier finden sich neben Häusern mit erheblichem Sanierungsbedarf auch Gebäude, wie die sogenannten Tankstellenhäuser, die aktuell umfassend saniert werden oder es schon sind.

Auch die halböffentlichen Flächen befinden sich in allen drei Quartieren in einem schlechten Zustand. Die Flächen wirken abgenutzt, Spielplätze sind zwar vorhanden, die Spielgeräte sind aber teilweise abgebaut bzw. nicht mehr benutzbar, der Sand ist verdreckt und die Flächen vermüllt. Dies gilt in besonderer Weise für die Quartiere II und III. Zwar deuten der gemähte Rasen und zurückgeschnittenen Sträucher auf Maßnahmen zur Pflege der Außenbereiche in den Griffin-Beständen in den Quartieren II und III hin, dennoch findet sich überall auch Müll und Sperrmüll im Straßenraum. Dies gilt insbesondere für die Bestände der Deutschen Haus- und Grundbesitz an der Speckestraße in Quartier II.



2.3.2 Aktivitäten zur Sanierung bzw. Aufwertung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer

Nachfolgend werden die wohnungswirtschaftlichen Strategien der Wohnungseigentümer im Hinblick auf ihr Investitionsverhalten und die Vermietungsstrategie dargestellt. Die Angaben beziehen sich primär auf die Bestände der Griffin Rhein-Ruhr, da hier die meisten Informationen auf Seiten der beteiligten Akteure vorliegen und es nicht gelungen ist zu den anderen beteiligten Eigentümern Kontakt aufzunehmen.

Griffin Rhein-Ruhr GmbH

Zum 01.01.2006 erwarb sich im Besitz eines dänischen Private Equity-Fonds befindliche Griffin Rhein-Ruhr 646 Wohneinheiten¹ in Westerfilde und damit einen Großteil der Bestände in den Quartieren II und III von einem Zwischenerwerber. Bis 2004 waren die Bestände im Eigentum der Viterro AG, die bis zu diesem Zeitpunkt keine grundlegenden Sanierungen an den Beständen vornahm. Es war offensichtlich, dass diese aufgrund des Alters der Gebäude und der sich verschärfenden Problematik von Schimmelbildung durch die Aluminiumfenster notwendig waren. Die Viterro war aber als Vermieter vor Ort ansprechbar, es

¹ Angaben des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

gab eine hohe Wohnzufriedenheit und notwendige Reparaturen wurden sofort vorgenommen (Hohmann & Ströter 20.03.2012; Workshop 23.05.2012).

Mit der Übernahme durch die Griffin Rhein-Ruhr ergaben sich Probleme, da wohnungswirtschaftliche Standardaufgaben, wie die Nebenkostenabrechnung, nicht mehr funktionierten und keine Ansprechpartner mehr vor Ort erreichbar waren. In den letzten Jahren haben sich die Wohnungsverwalter und Asset-Manager für die Bestände und letztlich auch die Bewirtschaftungsstrategien immer wieder verändert. Nachdem die Leerstände bis 2011 massiv angestiegen waren, wurde unter der seit Mai 2011 eingesetzten Verwaltung durch Krulich Immobilien die Strategie abermals verändert. Heute werden Wohnungen rudimentär saniert bzw. es werden den neuen Mietern Gutscheine für Baumärkte angeboten. Wohnungen werden nach Aussage des Assetmanagers an jeden vermietet, „der nicht mit Haftbefehl gesucht wird“ (Hohmann & Ströter 20.03.2012). Daneben werden punktuell Sanierungen vorgenommen, wie die Erneuerung eines Daches und aktuell der Einbau von Fenstern in Teilen des Quartiers III. Nach Einschätzung der beteiligten Akteure handelt es sich hierbei aber nicht um eine Strategie zur langfristigen Sicherung der Bestände sondern um punktuelle Reaktionen aufgrund massiver Kritik. Daneben wird vermutet, dass mit den Maßnahmen ein Verkauf der Bestände Ende 2012 unterstützt werden soll (Workshop 23.05.2012; Website Der Westen 2012).

Deutsche Haus- und Grundbesitz 24 GmbH

Nachdem Janssen und Helbing 2009 Konkurs angemeldet hatte, wurde der Bestand mit 111 Wohnungen zwangsverwaltet und dann im November 2010 aus der Konkursmasse an die Deutsche Haus- und Grundbesitz 24 mit Sitz in Lippstadt verkauft. Ähnlich wie im Fall der heutigen Griffin-Bestände waren auch die Bestände an der Speckestraße bis zum Verkauf durch die Dogewo 21 in einem stabilen Zustand. Grundlegende Sanierungen wurden nicht getätigt, aber die Bestände waren gut bewirtschaftet. Heute sind die Bestände in einem sehr schlechten Zustand. Es gibt wilde Müllkippen, die Keller sind z.T. vermüllt und die Hauseingänge in sehr schlechtem Zustand (vgl. auch Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, 2012). Ähnlich wie aktuell die Griffin versucht der Eigentümer über minimale Sanierungen der Wohnungen die Vermietungssituation zu verbessern. Der Leerstand für diesen Bereich liegt bei ca. 25%². In einem Telefongespräch am 25.04.2012 gibt der Eigentümer an, die Bestände verkaufen zu wollen und sieht die öffentliche Hand in der Pflicht hier tätig zu werden, da die Zustände nicht tragbar seien.

Häusser-Bau GmbH

Die Häusser-Bau GmbH ist ein Unternehmen aus Bochum, welches seit längerem im Ruhrgebiet Wohnungen kauft und verkauft. Die Bestände der Häusser-Bau in Westerfilde liegen im Quartier I. Sie erwarb 2007 351 Wohnungen im nördlichen Bereich entlang des Grollmannswegs von der Immobiliengesellschaft Dr. Görtmüller. Die Häuser am Grollmannsweg sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Fenster und Eingangstüren sind zum Teil erneuert worden. Dennoch stehen umfassende Sanierungen der drei- bis sechs-

² Berechnung nach Sichtung der Klingelschilder und Sichtung der Wohnungsfenster von außen. Begehung am 7. Februar 2012

geschossigen Bestände aus den 1960er Jahren aus. Dies gilt auch für die Außenbereiche, die in einem akzeptablen Pflegezustand sind, wobei vorhandene Spielflächen und Sitzbänke in großen Teilen in einem schlechten Zustand sind und dringend erneuert werden müssten. Insgesamt hat es anscheinend seit Errichtung der Siedlung keine größeren Investitionen in die Außenbereiche gegeben. Die Verwaltung der Wohnungen funktioniert ohne größere Probleme. Die Leerstandsquote liegt in den Beständen bei ca. 10%³.

Es lässt sich festhalten, dass die Situation in den Beständen der drei Quartiere deutliche Unterschiede aufweist. Dies ist der Fall, obwohl in allen drei Quartieren seit ihrer Errichtung keine grundlegenden Sanierungen durchgeführt wurden. Der teilweise desolate bauliche Zustand ist also nicht ausschließlich auf die heutigen Eigentümer, die die Bestände erst seit wenigen Jahren halten, zurückzuführen. Was sich jedoch mit den heutigen Eigentümern veränderte und zu einer Verschlechterung der Wohnsituation beitrug, sind das Wegfallen bzw. das ständige Wechseln von Ansprechpartnern, das Fehlen eines professionellen Belegungsmanagements und grundsätzlich ein ausreichendes wohnungswirtschaftliches Knowhow der Eigentümer, was sich unter anderem in fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen widerspiegelt.

2.3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im Folgenden sollen die Bevölkerungsstruktur in den drei Untersuchungsquartieren und deren Entwicklung in den letzten Jahren beschrieben werden. Alle im Folgenden angegebenen Daten sind Zahlen der amtlichen Statistik des Fachbereichs Statistik der Stadt Dortmund.

Das Quartier I ist von allen drei untersuchten Quartieren das bevölkerungsreichste, jedoch ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren leicht rückläufig. Wohnten im Jahr 2000 noch 2.300 Menschen in den Beständen um den Grollmannsweg und die Gesenhofstraße waren es Ende 2011 nur noch 1.895. Die *Altersstruktur* des Quartiers stellt sich wie folgt dar: Der Anteil der unter 18jährigen liegt bei 17,2%, zur Gruppe der 18-64jährigen gehören 64,5% der Bewohner und die Gruppe der 65jährigen und älter stellen 18,3% der Bewohner. Diese Anteile haben sich in den letzten Jahren leicht zu Gunsten der älteren Jahrgänge verschoben. Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken. Die *Bevölkerungszusammensetzung* (Ausländer, Deutsche mit Migrationshintergrund, Deutsche ohne Migrationshintergrund) ist in den letzten Jahren konstant. Über 90% der Bewohner dieses Quartiers besitzt eine deutsche Staatsbürgerschaft, etwas mehr als ein Drittel davon hat einen Migrationshintergrund. Nur ein kleiner Anteil der Bewohner besitzt demnach keinen deutschen Pass. Sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch die Zahl der SGB II-Empfänger sind in den letzten Jahren leicht rückläufig. Zum Ende des Jahres 2011 betrug die Arbeitslosenquote im Quartier 8,6%, 24,5% der Bewohner bezogen Ende 2010 Leistungen nach SGB II. Zur *Wohndauer* der Bevölkerung ist zu konstatieren, dass dieses Quartier von einer eher langen Wohndauer geprägt ist. Während fast die Hälfte (45,5%) der Bewohner bereits länger als 10 Jahre dort wohnen, sind nur 10,3% der Bewohner innerhalb des letzten Jahres in das Quartier gezogen. Dies spricht für eine relativ niedrige Fluktuation und weitestgehend gefestigte Mieterstrukturen.

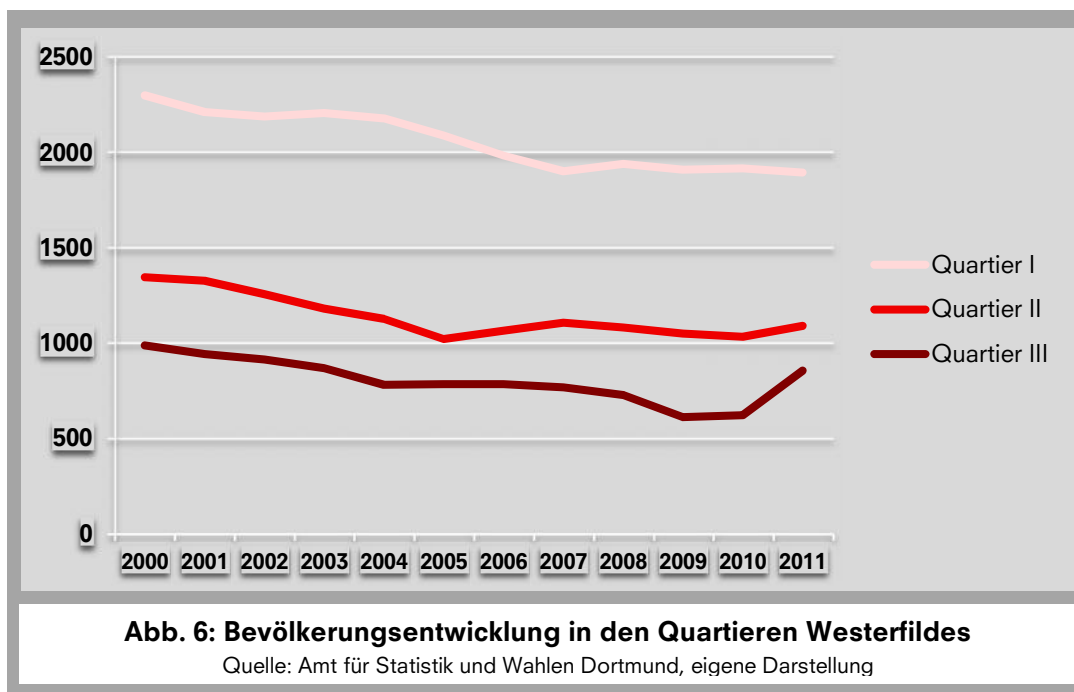
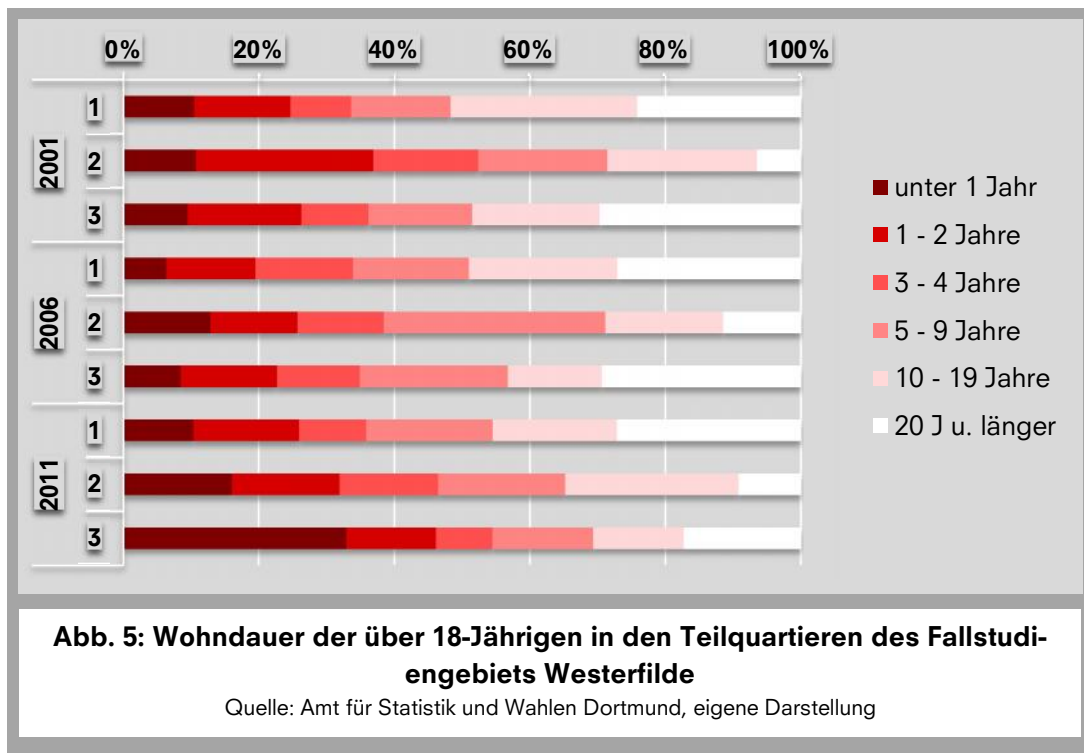
³ Berechnung nach Sichtung der Klingelschilder und Sichtung der Wohnungsfenster von außen. Begehung am 7. Februar 2012

Im Vergleich zu Quartier I leben in Quartier II weniger Menschen. Der Trend einer leichten Bevölkerungsabnahme ist auch hier zu erkennen (von 1.346 Bewohnern im Jahr 2000 auf 1.090 in 2011), wobei die Bevölkerungszahl nach einem Minimum 2005 (1.022 Bewohner) wieder leicht ansteigt. Die *Altersstruktur* stellt sich im Vergleich zu Quartier I deutlich jünger dar: Liegt in Quartier I der Anteil der unter 18jährigen leicht unter dem der Personen mit 65 Jahren und älter, ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Quartier II fast doppelt so hoch wie der der über 64jährigen (28,6% bzw. 14,6%). Dennoch ist auch hier ein Trend zur Alterung der Bevölkerung zu erkennen. Wie im ersten Quartier ist auch hier die *Bevölkerungszusammensetzung* (Ausländer, Deutsche mit und ohne Migrationshintergrund) konstant, unterscheidet sich jedoch maßgeblich vom ersten Quartier. Über ein Drittel der Bewohner besitzen keinen deutschen Pass und von den knapp zwei Dritteln mit einer deutschen Staatsbürgerschaft hat die Mehrheit einen Migrationshintergrund. Insgesamt sind lediglich etwa 30% der Bewohner dieses Quartiers Deutsche ohne ausländische Wurzeln. Sowohl die Zahl der Arbeitslosen (15,7%), als auch die Zahl der SGB II-Empfänger (47,2%) ist fast doppelt so hoch wie in Quartier I und in den letzten Jahren steigend. Die *Wohndauer* ist im Durchschnitt etwas kürzer als im ersten Quartier (über 30% der Bewohner wohnen maximal seit 2 Jahren dort), allerdings wohnt auch hier ein gutes Drittel (34,9%) bereits 10 Jahre oder länger im Quartier.

Im dritten Quartier ist ebenfalls eine konstante Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, die jedoch seit dem Jahr 2011 einem sprunghaften Wiederanstieg gewichen ist. Die *Altersstruktur* dieses Quartiers um den Kiepweg zeichnet sich im Vergleich zu den beiden anderen durch eine Verjüngung der Bevölkerung in den letzten Jahren aus. Lag der Anteil der unter 18jährigen im Jahr 2000 bei 27,9%, ist er bis 2011 auf 30% leicht gestiegen. Im selben Zeitraum sank der Anteil der über 64jährigen von 12,1% auf 10,8%. Der Anteil der 18-64jährigen blieb in etwa gleich. Die *Bevölkerungszusammensetzung* veränderte sich in den letzten zwei Jahren stark. Zum einen hat sich der Ausländeranteil seit 2009 von 23,9% auf 32% erhöht, zum anderen hat sich der Anteil der Deutschen ohne Migrationshintergrund im selben Zeitraum von 52,4% auf 43,9% verringert. Der Anteil der Deutschen mit einem Migrationshintergrund liegt konstant bei etwa 24%. Die Zahl der Arbeitslosen und SGB II-Empfänger ist wie in den anderen Quartieren auch in den letzten Jahren steigend. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2011 bei 11%, der Anteil der SGB II-Empfänger betrug Ende 2010 32%. Die *Wohndauer* in diesem Quartier ist relativ kurz. Zwar wohnen fast ein Drittel (30,9%) der Bewohner bereits 10 Jahre oder länger im Quartier, jedoch sind fast die Hälfte (46,1%) der heutigen Bewohner erst in den vergangenen ein bis zwei Jahren dorthin gezogen. Betrachtet man die Parameter Altersstruktur, Bevölkerungszusammensetzung und Wohndauer zusammen, so lässt sich daraus folgern, dass in den letzten ein bis zwei Jahren vor allem junge Ausländer bzw. kinderreiche ausländische Familien in dieses Quartier gezogen sind.

Dies deckt sich mit den Schilderungen der interviewten Personen und Zeitungsartikeln zur Entwicklung in diesem Quartier in den letzten Monaten. Demnach sind deutlich erkennbar neue Bevölkerungsgruppen in die Bestände der Griffin Rhein-Ruhr zugezogen, deren Lebensgewohnheiten und Wohnkultur sich deutlich von der der langjährigen Bewohnerschaft im Quartier unterscheidet. Teilweise werden nach Schilderung des Mieterbeirats Leiharbeiter aus Osteuropa auf engstem Raum und dutzende Kinder in einzelnen Wohnungen untergebracht. Es gibt Konflikte über das Grillen in unmittelbarer Nähe der Häuser bis zu eklatanten Entwicklungen, die das Bewohnen der Häuser untragbar erscheinen lassen.

Hier wird von zugekoteten Kellerräumen und der Zucht von Kampfhunden in einzelnen Wohnungen berichtet (Hohmann & Ströter 20.03.2012).



Zusammenfassend lassen sich in den drei Quartieren folgende Parallelen und Unterschiede in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung herausarbeiten: In allen drei untersuchten Quartieren ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig, was unter anderem dem allgemeinen demographischen Trend geschuldet ist. Zwar steigt die Bevölkerung im

zweiten und vor allem im dritten Quartier in den letzten Jahren wieder an, sie befindet sich aber (noch) unter dem Niveau von 2000. Neben dieser Parallele unterscheiden sich die Quartiere in vielerlei Hinsicht. So unterscheidet sich die Entwicklung der Altersstruktur in den Quartieren I und II (Alterung) von derer in Quartier III (Verjüngung). Darüber hinaus ist der Anteil der Arbeitslosen und SGB II-Empfänger in Quartier I leicht rückläufig, während sich die Anteile in den beiden anderen Quartieren um die Westerfilder Straße vergrößert haben. Auch in Bezug auf die Bevölkerungszusammensetzung nach Migrationsstatus weichen die drei Quartiere teilweise deutlich voneinander ab. Während in Quartier I über die Hälfte der Bewohner Deutsche ohne Migrationshintergrund sind und die ausländische Bevölkerung zahlenmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielt, sind die Deutschen ohne Migrationshintergrund in Quartier II in der Minderheit. Etwa 70% der Bewohner dieses Quartiers sind Ausländer bzw. haben einen Migrationshintergrund. In beiden Quartieren ist die Bevölkerungszusammensetzung in den letzten Jahren konstant, wenn auch auf verschiedenen Niveaus. In Quartier III dagegen hat sich die Zusammensetzung in den letzten Jahren zugunsten der ausländischen Bevölkerung verändert. Ein letzter Unterschied liegt in der durchschnittlichen Wohndauer, die von Quartier I über Quartier II bis zu Quartier III abnimmt. Insgesamt weisen die Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung auf eine problematische Situation in den Quartieren II und III hin, wobei sich die Situation vor allem in Quartier III in den letzten Jahren deutlich verschärft hat.

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

In Bezug auf die Wohnzufriedenheit muss bedacht werden, dass diese auf sehr subjektiven Empfindungen beruht und somit nicht von den Aussagen einiger Bewohner auf die Gesamtheit der Bewohner geschlossen werden kann. Dennoch geben die im Rahmen der Untersuchung geführten Bewohnerinterviews einen ersten Einblick in die Wohnzufriedenheit innerhalb der untersuchten Bestände. Aufgrund der geringen Fallzahl an Interviews (n=15) ist eine Unterscheidung zwischen den drei Quartieren an dieser Stelle wenig sinnvoll, so dass sich die folgenden Ausführungen auf alle untersuchten Bestände in Westerfilde gleichermaßen beziehen.

Die Bewohnerinterviews zeigen, dass einige Bewohner trotz aller Probleme gerne in den untersuchten Beständen leben und mit ihrem Wohnumfeld zufrieden sind. Die Gründe für diese Zufriedenheit sind allerdings in der Lage und guten infrastrukturellen Ausstattung des Stadtteils sowie in einem guten Verhältnis zu ihren Nachbarn und der Nähe zu Freunden zu suchen und nicht in den Wohnungen selbst. Diese werden zusammen mit dem allgemeinen Zustand der Gebäude eher negativ bewertet und sind der Hauptgrund, dass eine Reihe von Bewohnern unzufrieden mit ihrer Wohnsituation ist. Hauptkritikpunkt sind veraltete undichte Fenster, was zu Feuchtigkeit in den Wohnungen und somit zur Schimmelbildung führt. Weitere über den Gebäudebestand hinausgehende Kritikpunkte sind die Untätigkeit der Eigentümer, was Renovierungsarbeiten und Mängelbeseitigungen angeht, und das Verhalten neu zugezogener Mieter (Verschmutzung der Außenanlagen, Pöbeleien, keine Einhaltung der Nachtruhe). Insgesamt betrachtet überwiegt die Anzahl der Befragten, die aufgrund der oben genannten Gründe mit ihrer Wohnsituation in den untersuchten Beständen in Westerfilde unzufrieden sind.

Was das Image des Stadtteils angeht, sind sich sowohl die Bewohner, als auch die befragten Experten einig, dass sich das Image in den letzten Jahren massiv verschlechtert

hat. Maßgeblich dazu beigetragen haben die Entwicklungen in den Quartieren II und III. Diese Imageverschlechterung bekommt der Einzelhandel angeblich bereits in Form von Umsatzeinbußen zu spüren (Hohmann & Ströter 20.03.2012). Auch für Schulabgänger ist das negative Image des Stadtteils eine Belastung. So werden Bewerbungen um einen Ausbildungsplatz von Schüler/innen mit einer Meldeadresse in Westerfilde kaum berücksichtigt (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen 2012, S. 9).

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Aus den oben gezeigten Ergebnissen der Experteninterviews, der Literatur- und Dokumentenrecherche, den Bewohnerinterviews sowie den Vor-Ort-Begehungen lassen sich folgende Auswirkungen benennen, die auf die wohnungswirtschaftlichen Strategien und Maßnahmen der neuen Finanzinvestoren zurückzuführen sind:

Im Unterschied zu vielen anderen Gebieten des sozialen Wohnungsbaus mit ähnlicher Baustruktur war das Fallstudiengebiet bis zum Einstieg der neuen Finanzinvestoren kein Gebiet, welches aufgrund statistischer Daten oder anderweitig beschriebener Problemlagen auffällig war. Dies hat sich innerhalb weniger Jahre deutlich verändert. Der Stadtteil wird heute z.B. sowohl in der sozialräumlichen Betrachtung der Stadt, wie auch in der Berichterstattung der lokalen Presse als ein Gebiet mit massiven Problemlagen beschrieben. Ein Sanierungsstau war schon bei Einstieg der neuen Finanzinvestoren vorhanden. Hier hat es bis auf Teilbereiche in Quartier I seitdem keine substanziellen Investitionen gegeben, die den Zustand der Gebäude umfassend verbessert hätten. Im Gegenteil haben unterbleibende Investitionen in die Instandhaltung, im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Alter der Gebäude, zu einer deutlichen Verschärfung der Situation geführt.

Fehlende oder häufig wechselnde Ansprechpartner machen es sowohl für die Bewohnerschaft wie auch für die Kommune und andere Akteure schwierig, verbindliche und dauerhaft gültige Informationen zu erhalten bzw. Vereinbarungen zu treffen. Dies macht es unmöglich, gemeinsam mit den Eigentümern des Wohnungsbestandes, eine langfristig verlässliche Strategie für den Stadtteil zu entwickeln.

Deutliche Mängel in der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude in den Quartieren II und III haben zunächst zu Problemlagen geführt, die wiederum zu erhöhten Leerstandsquoten führten. Eine daraufhin erfolgende Belegung der Bestände „um jeden Preis“ hat die Fluktuation im Gebiet erhöht und zu nachbarschaftlichen Konflikten und massiven Problemlagen im Gebiet geführt. Es ist ein deutlicher Vandalismus zu beobachten, insbesondere Teilbereiche der Quartiere II und III sind trotz des massiven Einsatzes von Hausmeistern vermüllt.

Insgesamt ist aufgrund dieser Entwicklungen die Zukunft der Quartiere II und III des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort in Frage gestellt. Da die Bestände der neuen Finanzinvestoren die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen größtenteils umgeben, sind diese nicht nur in Folge einer wegbrechenden Nachfrage, sondern auch aufgrund ihrer räumlichen Lage ebenfalls von dieser Entwicklung gefährdet. Ob eine notwendige Grundsanierung der Bestände wirtschaftlich tragbar gestaltet werden kann, ist ebenso fraglich.

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

Um den in den letzten Jahren zunehmend negativen Entwicklungen in Westerfilde entgegen zu wirken, wurden von der Stadt Dortmund eine Reihe von Maßnahmen angestoßen bzw. unterstützt, die im Folgenden erläutert werden sollen. Hierbei lassen sich Maßnahmen zur allgemeinen Aufwertung des Quartiers und gezielte Instrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren unterscheiden. Als wichtige Grundvoraussetzung für alle aufgeführten Maßnahmen ist die Existenz eines städtischen Wohnungsamtes in Dortmund zu nennen, das als kommunale Koordinationsstelle fungiert (Workshop 23.05.2012).

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Sozialraummonitoring

Die Stadt Dortmund hat ein umfassendes Monitoringsystem bestehend aus diversen regelmäßigen Analysen und Berichten aufgebaut (Sozialraumanalyse, Bericht zur sozialen Lage, Wohnungsmarktanalyse, kleinräumige Quartiersanalyse). Das Monitoring bietet die Grundlage um auffällige Entwicklungen in Teilräumen der Stadt zu erkennen und dann wie im Falle Westerfilde eine detaillierte Analyse vorzunehmen. Diese Analyse hat letztendlich mit dazu beigetragen, dass ein Problembewusstsein in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit geschaffen wurde. Die Entwicklung einer (gesamtstädtischen) Handlungsstrategie wäre nun der nächste Schritt. Dazu sind aber noch die weiteren Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung zu klären (Workshop 23.05.2012).

Aktionsraum Soziale Stadt

Der Stadtteil Westerfilde wurde Anfang des Jahres 2008 zusammen mit dem benachbarten Stadtteil Bodelschwingh zu einem der insgesamt 13 „Aktionsräume Soziale Stadt“ benannt. Ziel des kommunalen Programms ist es „unter Beteiligung aller betroffenen Dezernate, der dort ansässigen Institutionen und der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger“ konkrete Projekte und Maßnahmen zu initiieren, die das Zusammenleben im Stadtteil und die Qualität des Wohnumfeldes verbessern (Stadt Dortmund 2008, S. 5-6). Für den Aktionsraum Bodelschwingh/Westerfilde wurden folgende Projekte entwickelt, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen:

- Deutschkurse für Migranten/innen im Stadtteil
- Schule-Bildung-Übergang in Beschäftigung mit dem Unterprojekten
 - o Kompetenztraining Eltern in die Schule
 - o Verlässliches Essen für alle Ganztagskinder für 1€ pro Tag
 - o Vertiefte Berufswahlorientierung im Stadtteilkontext
 - o Kreativ- und Event-Management
- Aufsuchende Arbeit im Aktionsraum
- Multikulturelle Begegnungshäuser (Stadt Dortmund 2008, S. 55-56)

Die kommunale Initiative auf den Prinzipien des Bund-Länder Programms Soziale Stadt aufbauend Aktionsräume einzurichten ist sehr zu unterstützen (Bündelung von Ressourcen, integriertes Arbeiten der Verwaltung). Allerdings ist der Handlungsspielraum bislang ein-

geschränkt, da es nur beschränkte Personalressourcen für einen Sozialraumbeauftragten und ein Budget von 5.000€ pro Jahr gibt. Mit dem Programm ist es gelungen, einige positive Projekte wie den Bürgergarten und die Bürgerwohnung umzusetzen. Viele der ursprünglich angedachten Projekte wurden aber noch nicht umgesetzt und auch auf Ebene der Verwaltung gibt es keine für den Aktionsraum aufgebauten regelmäßigen Steuerungsstrukturen der beteiligten Fachressorts im Sinne einer Task Force, wie zum Beispiel in der Dortmunder Nordstadt. Für mehr Handlungsfähigkeit wären darüber hinaus größere finanzielle Ressourcen notwendig (Workshop 23.05.2012).

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren

Aktives Wohnungsamt und kommunale Verwaltung

Das Wohnungsamt der Stadt Dortmund nimmt eine aktive Rolle in der Bestands-, aber auch Quartiersentwicklung ein. Hierzu gehört auch, dass sich das Wohnungsamt um intensiven Kontakt zu den neuen Finanzinvestoren in Westerfilde bemüht. Im Gegensatz zu den klassischen Unternehmen am Wohnungsmarkt und auch zu Teilen der in anderen Dortmunder Stadtteilen aktiven neuen Finanzinvestoren wie der Deutschen Annington oder der LEG gelingt es aber nicht, hier regelmäßige Kommunikationsstrukturen herzustellen und Vereinbarungen mit der Griffin oder der Deutschen Haus- und Grundbesitz zu schließen. Die Kommunikation schließt dabei auch den Dortmunder Mieterverein mit ein. Hier ist es in anderen Stadtteilen über eine intensive Moderation gelungen, Konflikte zwischen Mieterinnen und Mietern bzw. Mieterverein und den Eigentümern zu lösen und Kooperationsvereinbarungen abzuschließen. Daneben bündelt das Wohnungsamt viele der für den Umgang mit den neuen Finanzinvestoren notwendigen Ressourcen und kann so auf Entwicklungen auf kurzem Weg und abgestimmt reagieren (Scholz 2012).

Städtisches Vorkaufsrecht und kommunale Entwicklungsgesellschaft

Als Reaktion auf die häufig bereits mehrfachen Veräußerungen der Mietwohnungsbestände in Westerfilde hat sich die Stadt Dortmund als Interventionsmöglichkeit per Ratsbeschluss vom 25.06.2009 ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teil der betroffenen Bestände (etwa 600 WE) gesichert, das es der Stadt ermöglicht, bei einem zukünftigen Verkauf tätig zu werden und die Bestände ihrerseits zu erwerben (Stadt Dortmund 2009). Nach Aussage der Stadt wird es die Haushaltssituation nicht zulassen einen solchen Kauf zu stemmen. Die Stadt wäre wiederum auf Investoren angewiesen. Ein aus städtischer Sicht wünschenswerter Investor wäre die städtische Wohnungsbaugesellschaft Dogewo 21, unter deren Federführung bereits eine kommunale Entwicklungsgesellschaft gegründet wurde. Diese ist jedoch im Moment nicht mit Kapital ausgestattet und somit handlungsunfähig. Bei einer Insolvenz der jetzigen Eigentümer greift das Vorkaufsrecht zudem nicht (Neuhaus, 03.05.2012; Workshop 23.05.2012).

Wohnungsaufsicht

Ein weiteres Instrument, das die Stadt Dortmund im Fall von gravierenden Mängeln der Wohnungen in Westerfilde einsetzt, sind Maßnahmen der Wohnungsaufsicht. Hierzu gehören die Aufforderung zu Beseitigung gravierender Mängel in den Wohnungen (z.B. Schim-

melbefall) sowie die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern bei Nichtbeachtung der Aufforderung. In dem Interview mit dem Wohnungsamt und dem abschließenden Workshop wurde sowohl auf die Wichtigkeit dieses Instrumentes als auch auf dessen Problematik hingewiesen. So stellt die Wohnungsaufsicht eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt dar, direkt an den Eigentümer heranzutreten. Problematisch gesehen wird zum einen, dass das gesamte Verfahren sehr lange dauert, da zwischen den einzelnen Schritten immer wieder Fristen eingeräumt werden müssen und die Eigentümer meist erst nach der Festsetzung eines Zwangsgeldes reagieren. Speziell in Bezug auf die neuen Finanzinvestoren besteht häufig das Problem, dass eine zuverlässige Adresse des Eigentümers fehlt, an die die Bescheide geschickt werden können. Zum anderen fällt die Wohnungsaufsicht unter die freiwilligen Aufgaben einer Kommune und wäre somit im Falle eines Nothaushaltes kaum weiter zu betreiben. Ein weiteres Problem ist, dass die Stadt vor der Anordnung von Maßnahmen deren Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer prüfen muss, was praktisch kaum möglich ist (Neuhaus 03.05.2012; Workshop 23.05.2012).

3.2 Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Neben den Aktivitäten der Stadt Dortmund tragen weitere Akteure zur Stärkung des Quartiers bei:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Der Mieterverein bietet Beratungsleistungen an und unterstützt die Mieter ihre Rechte gegenüber ihren Vermietern durchzusetzen (z.B. Durchsetzung von Mietminderungen oder Korrektur fehlerhafter Nebenkostenabrechnungen). Es gibt eine Kooperationsvereinbarung zwischen Mieterverein und der Stadt Dortmund, dass das Jobcenter Leistungsempfängern, die Probleme mit ihren Vermietern haben, eine zweijährige Mitgliedschaft im Mieterverein zahlt, damit ihnen bei ihren Problemen geholfen werden kann (Workshop 23.05.2012). Über diese Einzelberatung hinaus ist der Mieterverein auf den Sitzungen des Mieterberats Westerfilde präsent und stimmt sich mit dem Vorstand des Mieterbeirats ab. Die Arbeit des Mietervereins geht damit über eine Einzelfallberatung der Mieterinnen und Mieter hinaus. Er versteht sich auch als „wohnungspolitische Interessenvertretung“ und analysiert die Folgen des Agierens der neuen Finanzinvestoren und betreibt in Zusammenarbeit mit dem Mieterforum Ruhr eine Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. 2012a) In diesem Zusammenhang dokumentiert der Mieterverein z.B. die Verkäufe und Weiterverkäufe von Wohnungsbeständen in Dortmund und versucht frühzeitig Hinweise auf möglicherweise anstehende Weiterverkäufe zu erhalten und über eine begleitende Pressearbeit Handlungsdruck aufzubauen. Aktuelles Beispiel hierfür ist die Meldung des Mietervereins, dass die Griffin Rhein Ruhr möglicherweise durch ihren Mutterkonzern weiterveräußert werden soll (Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. 2012b). Auch die Zusammenarbeit mit der Stadt Dortmund bei der Entwicklung von Konzepten für die Bestands- und Quartiersentwicklung ist Ausdruck dieses über die klassischen Aufgabenfelder eines Mietervereins hinausgehenden Aufgabenverständnisses. Mit seiner Arbeit geht der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. damit deutlich über die übliche Arbeit eines Mietervereins hinaus und ist neben der direkten Unterstützung der Mieterinnen und Mieter in Fragen des Mietrechts auch ein entscheidender

Akteur für die Entwicklung und Umsetzung von Strategien für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Westerfilde.

Mieterbeirat Westerfilde

Diese eher informell organisierte Institution wird maßgeblich von einer kleinen Zahl engagierter Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers getragen. Der Mieterbeirat betreibt eine offensive Öffentlichkeitsarbeit, um ein Problembewusstsein zu schaffen und das Thema in Politik und Öffentlichkeit aktuell zu halten. Zusätzlich finden regelmäßige Mieterversammlungen statt, die vom Mieterbeirat organisiert werden und die von den Bewohnerinnen und Bewohnern in der Regel gut angenommen werden. Über die gute Zusammenarbeit mit dem Mieterverein findet hier auch eine Beratung der Mieterinnen und Mieter in Konfliktfällen mit dem Eigentümer statt (Hohmann & Ströter 20.03.2012). Teilweise kritisch wird die Koordination und Kooperation mit der Stadt gesehen. Während die Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt gut funktioniert, bestehen nach Aussage des Mieterbeirats Probleme in der Zusammenarbeit mit anderen Ämtern und auch dem Rat der Stadt Dortmund. So legte der Mieterbeirat nach eigener Aussage dem Beschwerdeausschuss eine Mängelliste für die Bestände in Westerfilde vor, die von der Stadt in einem Antwortschreiben abgelehnt wurde, da kein Handlungsbedarf von Seiten der Stadt gesehen wird. Ebenso wurde die Bauaufsicht der Stadt kritisiert, da im Falle eines abbrechenden Putzes an einem Gebäude keine weiteren Schritte unternommen wurden. Insgesamt fühlt sich der Mieterbeirat mit seinen Aufgaben überfordert und fordert eine stärkere Unterstützung für seine Arbeit zur Sicherstellung der Mieterrechte und akzeptabler Wohnverhältnisse gerade in den Beständen in Quartier II und III (Hohmann & Ströter 20.03.2012; Workshop 23.05.2012).

Bürgerwohnung

Seit März 2011 gibt es eine von einem privaten Verein betriebene und durch den Aktionsraum Soziale Stadt unterstützte Bürgerwohnung in Westerfilde, die die Kommunikation der im Stadtteil lebenden Bewohner verbessern soll. Die Bürgerwohnung liegt in den an das Quartier III angrenzenden Beständen des Investors Krollmann, der diese kostenfrei zur Verfügung stellt, die Nebenkosten übernimmt die Stadt. Neben Hilfe- und Beratungsleistungen (Hilfestellungen beim Ausfüllen von Anträgen, Beratung bei Suchtproblemen), die von zwei ehrenamtlichen Sozialarbeitern durchgeführt werden, finden regelmäßige Nachbarschaftscafés statt. Auch werden Weiterbildungskurse, wie Nachhilfeunterricht, Deutschkurse für Migranten und Computerkurse für verschiedene Altersgruppen angeboten. Die Bürgerwohnung wird insgesamt sehr gut angenommen, da sich die Bewohner mit ihr besser identifizieren können als mit städtischen Angeboten. Das Projekt Bürgerwohnung ist allerdings aus vertraglichen Gründen nicht in der Lage, aktive Mieterarbeit zu leisten. Ein Zuwiderhandeln hätte eine sofortige Kündigung der Wohnung zur Folge (Moesch 25.01.2012).

3.3 Bewertung und Handlungsempfehlungen

Wie in dieser Fallstudie dargelegt, hat die Veränderung der Eigentümerstruktur im Stadtteil Dortmund Westerfilde zu einer deutlichen Verschärfung der baulichen und sozio-ökonomischen Missstände in den Quartieren II und III des Untersuchungsgebiets geführt.

Da der Stadtteil – im Unterschied zum Beispiel zu den Fallstudiengebieten Köln Chorweiler und Münster Brüningheide – vor dem Einstieg der neuen Finanzinvestoren ein unauffälliges Wohngebiet ohne besondere Problemlagen war, gab es keine besondere Beobachtung der Gebietsentwicklung durch die Stadt und auch keine Strukturen zur Unterstützung der Gebietsentwicklung, wie zum Beispiel ein Quartiersmanagement. Zunächst wurde daher die Entwicklung analysiert und darauf aufbauend der Aktionsraum Soziale Stadt als kommunales Interventionsprogramm ins Leben gerufen. Gleichzeitig bildete sich mit dem Mieterbeirat ein Gremium, das mit aktiver Unterstützung des lokalen Mietervereins auf die sich entwickelnden Probleme aufmerksam machte und Reaktionen seitens der Eigentümer und der Kommune einforderte. Hierbei erfolgt eine gute Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt der Stadt Dortmund welches im Rahmen seiner Möglichkeiten die ihm zur Verfügung stehenden Instrumente einsetzt.

Nach mehr als vierjähriger Umsetzung lässt sich konstatieren, dass der Aktionsraum Soziale Stadt aufgrund seiner begrenzten Ressourcen nicht in der Lage ist, substantielle Verbesserungen der Situation im Gebiet zu bewirken. Auf kommunaler Seite gibt es sowohl innerhalb der Verwaltung wie auch der Politik inzwischen eine hohe Sensibilität für die im Stadtteil bestehenden Problemlagen, wobei die Aktivitäten bislang eher in dem Bemühen bestehen, die Folgen des Handels der neuen Finanzinvestoren abzuschwächen, ohne dass es eine abgestimmte Strategie für die langfristige Entwicklung des Stadtteils und der hierfür notwendigen Maßnahmen gibt.

Unterstützung von Mieterinnen und Mietern

Wirksamer Druck auf unverantwortlich agierende Wohnungseigentümer kann nur ausgeübt werden, wenn die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Rechte wahrnehmen. Vor allem bei sozial schwachen Haushalten ist dies häufig nicht der Fall. Auf Ebene des Quartiers sollte hier eine stärkere personelle Unterstützung der Mieterinnen und Mieter und der von ihnen aufgebauten Struktur des Mieterbeirats erfolgen.

Stärkung des Aktionsraums Soziale Stadt

Der bestehende Ansatz der Stadt Dortmund über den Aktionsraum Soziale Stadt einen Fokus kommunaler Ressourcen und Aktivitäten auf den Stadtteil Westerfilde zu legen, sollte weiter ausgebaut werden. Neben einer Stärkung der personellen und finanziellen Ressourcen für den Stadtteil, z.B. über die Aufnahme in ein Bund-Länder Programm der Städtebauförderung, sollte auch die Koordination der beteiligten Verwaltungsämter und weiterer für die Entwicklung relevanter Akteure gestärkt werden, indem ein regelmäßig tagender Arbeitskreis eingerichtet wird.

Umfassenden Ansatz zur Quartierserneuerung unter Einbezug der Wohnungsbestände entwickeln

Bislang gibt es noch kein Konzept für eine langfristig stabile Entwicklung des Quartiers. Neben einer Stützung und Aufwertung des öffentlichen Raums und der Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil muss hierzu der Wohnungsbestand in die Erneuerungsstrategie mit einbezogen werden.

Rückkauf der Bestände

In den Quartieren II und III des Stadtteils ist es mit den dort aktiven neuen Finanzinvestoren als fast alleinigen Eigentümern der Bestände nicht möglich, eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für den Stadtteil umzusetzen. Daher ist der Rückkauf der Bestände über das kommunale Wohnungsunternehmen oder eine kommunale Entwicklungsgesellschaft anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen und einen angemessenen Kaufpreis zu erzielen, sollten die Möglichkeiten des BauGB, z.B. des Sanierungsrechts oder des §28 geprüft werden.

Quellenverzeichnis

Agentur für Arbeit Dortmund (2012): Der Arbeitsmarkt im Agenturbezirk Dortmund im April 2012. Pressemitteilung Nr. 51/2012 vom 05. Mai 2012. Dortmund. Online verfügbar unter <http://www.arbeitsagentur.de/Dienststellen/RD-NRW/Dortmund/AA/A20-Intern/Publikation-PDF/Presse/PI-2012-051-Der-Arbeitsmarkt-im-April-2012.pdf> [Abruf 10.05.2012]

Dogewo 21 (2011): Geschäftsbericht 2010. Dortmund. Online verfügbar unter <http://www.dogewo21.de/de/Wir-ueber-uns/Downloads/Geschaeftsberichte.htm> [Abruf 24.05.2012]

Freise, Torsten (2011): Folgen des Verkaufs von Wohnungsbeständen an ausländische Finanzinvestoren für die Quartiersentwicklung am Beispiel von Siedlungsbeständen in Dortmund-Westerfilde (unveröffentlichte Master-Arbeit, Geographisches Institut, Ruhr-Universität Bochum).

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2009): Privatisierung von Wohnungsbeständen. Abschätzung der beschäftigungspolitischen Konsequenzen und der Folgen für bisherige Mieter und neue Eigentümer. Bochum.

IT.NRW (2012a): Bevölkerungsstand und -bewegung (ab 1962) Dortmund. Online verfügbar unter <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data.jsessionid=3CE866863A2480DDF3A84742FD4222DB?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1336642272903&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=12491-01ir&auswahltext=%23RKREISE-05913&nummer=9&variable=1&name=KREISE&werteabruf=Werteabruf> [Abruf 10.05.2012]

IT.NRW (2012b): Empfänger(innen) von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt Dortmund. Online verfügbar unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data.jsessionid=F31E8BD80F9E72A6F83B3A4C6DB7B424?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1337771467435&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&selectionname=331-51-4&auswahltext=%23SHRKRLB-05913&werteabruf=Werteabruf> [Abruf 23.05.2012]

LEG Management GmbH (2011): LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011. Düsseldorf.

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. (2012a): Wohnungspolitische Interessensvertretung. Online verfügbar unter http://www.mieterverein-dortmund.de/politische_interessenvertretung.html [Abruf 27.07.2012]

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. (2012b): Griffin Rhein-Ruhr vor dem Verkauf. Pressemitteilung des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. vom 02.05.2012. Online verfügbar unter [http://www.mieterverein-dortmund.de/news-detail.html?&tx_ttnews\[tt_news\]=104&cHash=a28bfab94dd496362927f6702ba19f03](http://www.mieterverein-dortmund.de/news-detail.html?&tx_ttnews[tt_news]=104&cHash=a28bfab94dd496362927f6702ba19f03) [Abruf 05.05.2012]

Müller, Sebastian (2007): Gesellschaftliche Risiken von Private Equity Investment im Wohnungssektor. Risiko für Mieter: Die Neuen Vermieter in Dortmund. Erster Zwischenbericht. Online verfügbar unter http://www.planungspolitik-forschung.de/cnt/themen_ersterzwischenbericht.htm [Abruf 12.03.2012]

Müller, Sebastian (2009): Niemand zu erreichen. Finanzinvestoren treiben Mieter zur Verzweiflung – und zur Gegenwehr. Online verfügbar unter http://mieterforum-ruhr.de/de/themen/fondsvermieter/index.php/art_00001888 [Abruf 22.05.2012]

Scholz, Tobias (2012): Der Mieterverein hat eine Bewusstseinsänderung hervorgerufen. Interview mit Hans-Peter Neuhaus (Wohnungsamtsleiter Dortmund). Online verfügbar unter http://www.mieterforum-ruhr.de/de/themen/politik/index.php/art_00002334 [Abruf 27.07.2012]

Stadt Dortmund (2008): Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund. Stand Oktober 2008. Dortmund.

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (2009): Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Westerfilde“. Dortmund.

Stadt Dortmund (2009): Niederschrift über die 42. Sitzung des Rates der Stadt Dortmund am 25.06.2009. Online verfügbar unter <https://dosys01.digistadtdo.de/dosys/gremniedweb1.nsf/dosys/gremniedweb1.nsf/NiederschriftenWeb/A7891FCD565DA8C7C1257638001A9D65?OpenDocument> [Abruf 02.05.2012]

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (2011): Wohnungsmarktbericht 2011. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2010. Dortmund.

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (2012): Evaluationsbericht über die kleinräumige Quartiersanalyse „Westerfilde“. Dortmund.

Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (2012): Haltestellenaushang Dortmund-Westerfilde. Online verfügbar unter http://efa.vrr.de/vrrstd/AHF/efa4.vrr.de_00006b96.pdf [Abruf 28.02.2012]

Website Amt für Wohnungswesen (Zugriff 24.05.2012 unter <http://dev.wohnungswesen.dortmund.de>)

Website Der Westen (2012): <http://www.derwesten.de/staedte/dortmund/1700-wohnungen-stehen-vor-verkauf-id6616010.html>

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Dr. Tobias Scholz & Reiner Stücker	Mieterverein Dortmund e.V.	5. Dezember 2011
Isabelle Knappmann	Bezirksvertretung Mengede	23. Januar 2012
Dorothea Moesch	Bezirksvertretung Mengede, Bürgerwohnung Westerfilde	25. Januar 2012
Frau Rentsch	Krulich Immobilien GmbH	20. März 2012
Monika Hohmann & Walburga Ströter	Mieterbeirat Westerfilde	20. März 2012
Hans-Peter Neuhaus	Leiter Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund	03. Mai 2012

DORTMUND-WESTERFILDE

Deutsche Haus- und Grundbesitz 24



Griffin Rhein-Ruhr GmbH
Kiepweg



Griffin Rhein-Ruhr GmbH
Speckestraße/Gerlachweg



Häusser-Bau GmbH
Grollmannsweg



Häusser-Bau GmbH
Gesenhofstraße



Fallstudie

Köln-Chorweiler-Mitte

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot.....	3
1.2	Wohnungsnachfrage.....	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	6
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren	7
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	8
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	10
2.3	Wohnen	10
2.3.1	Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer	11
2.3.2	Wohnungsnachfrage.....	15
2.3.3	Strategien der Wohnungsanbieter	16
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	18
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	19
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	20
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	20
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung.....	20
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren	21
3.2	Weitere Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers.....	26
3.3	Bewertung und Handlungsbedarf	27
	Quellenverzeichnis.....	28
	Interviewverzeichnis.....	29

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Köln boomt. Mit über einer Million Einwohnern ist die Rheinmetropole die bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens – und wird auch in Zukunft weiter wachsen. Angetrieben wird diese Entwicklung nicht nur durch die verkehrsgünstige Lage Kölns, sondern auch durch eine breit aufgestellte Wirtschaft. Damit wird der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

1.1 Wohnungsangebot

Die Domstadt war stark von den Folgen des Zweiten Weltkrieges betroffen, rd. 70 % des Wohnraums wurden zerstört. Heute verfügt Köln über das mit Abstand größte Miet- und Kaufangebot für private Immobiliennutzer in Nordrhein-Westfalen (LEG Management GmbH 2011, S. 38).

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Ende 2010 standen in Köln insgesamt 539.730 Wohnungen zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Wohnungsbestand damit um 2.064 Einheiten (Stadt Köln 2011a, S. 6).

Trotz eines deutlichen Anstieges der erteilten Baugenehmigungen im Vergleich zu 2009 stagnierte weiterhin die Zahl der Baufertigstellungen. Mit 2.746 fertig gestellten Wohnungen lag die Bauleistung in 2010 sowohl leicht unter dem Vorjahresniveau (2.798) als auch unter dem Jahresdurchschnitt 2000-2009 (2.836). Während insbesondere die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zugenommen hat, schmälern stark rückläufige Um- und Ausbauleistungen das Ergebnis (Stadt Köln 2011b, S. 3 f).

Wie bereits in den Jahren zuvor wurden damit die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Köln verfehlt. Diese sehen vor, bis 2015 jährlich rd. 3.800 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen (Stadt Köln 2005, S. 8).

Geförderter Wohnungsbau

Die Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen ist seit Jahren rückläufig. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist seit 2000 von 13,01 % um mehr als 5 Prozentpunkte auf 7,76 % gesunken: Ende 2010 standen in Köln noch 43.596 geförderte Wohnungen zur Verfügung, allerdings sehr ungleich über das Stadtgebiet verteilt (Stadt Köln 2011a, S. 6).

Dieser Trend wird sich aufgrund des planmäßigen Auslaufens von Belegungsbindungen weiter fortsetzen. Laut einer Prognose des Kölner Amtes für Wohnungswesen wird die Zahl der geförderten Wohnungen bis 2013 auf 39.375 absinken (Stadt Köln 2011a, S. 12).

Von den 2010 insgesamt 1.283 neuen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau wurden 804 Einheiten gefördert. Damit wurde zwar nicht der Wert von 2009 erreicht (863), der Jahresdurchschnitt 2000-2009 (rd. 700) dagegen überschritten (Stadt Köln 2011b, S. 4).

Im Ergebnis bleibt die Bauleistung im geförderten Wohnungsbau erneut weit hinter den gesteckten Zielen der Stadt Köln zurück. Danach sollen bis 2015 jährlich rd. 1.000 zusätzli-

che Wohneinheiten für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen entstehen (Stadt Köln 2005, S. 8). Um eine langfristige Entspannung des Kölner Wohnungsmarktes zu gewährleisten, fordert der Mieterverein Köln e.V. sogar den jährlichen Neubau von mindestens 2.000 geförderten Wohnungen (report-k.de 23.04.2012).

Leerstand

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungszuwachses verwundert es nicht, dass die Leerstandsquote im öffentlich geförderten Wohnungsbestand mit 1,6 % im Jahr 2010 auf einem im Landesvergleich sehr niedrigen Niveau geblieben ist. Das städtische Amt für Wohnungswesen geht davon aus, dass die Entwicklung des frei finanzierten Wohnungsmarktes in Köln tendenziell gleich verläuft (Stadt Köln 2011a, S. 13). Untermauert wird dies durch Berechnungen, die im Jahresdurchschnitt 2005-2009 für den gesamten Kölner Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von 1,66 % ausweisen (LEG Management GmbH 2011, S. 40).

Mietkosten

Die Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre spiegelt die wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wider. Zwischen 2009 und 2010 erhöhten sich die Monatsmieten in Köln erneut – über alle Lagen und Qualitätsklassen hinweg um 2,1 %. Landesweit lagen nur die Anstiege in Aachen und Münster über dem Kölner Niveau. 2010 wurden Mietwohnungen in Köln für durchschnittlich 8,28 €/qm angeboten. Damit stand die Domstadt an der Spitze der nordrhein-westfälischen Kommunen (LEG Management GmbH 2011, S. 40 f).

Die in Köln durchschnittlich erhobenen Kostenmieten im geförderten Wohnungsbau sind mit 4,33 Euro pro Quadratmeter deutlich günstiger als die vergleichbaren Mittelwerte für frei finanzierten Wohnraum (Stadt Köln 2011a, S. 18).

1.2 Wohnungsnachfrage

Köln ist einer der beliebtesten Wohnorte Nordrhein-Westfalens. Wohnraum ist knapp, denn seit Jahren steht ein kaum wachsendes Angebot, insbesondere an preisgünstigen Wohnungen, einer kontinuierlich steigenden Zahl von Wohnungssuchenden gegenüber. Fachleute befürchten, dass sich die angespannte Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt weiter verfestigen wird.

Bevölkerung und Haushalte

Gegen den Landes- und Bundestrend gewinnt die Stadt Köln weiter an Bevölkerung. Seit 2000 ist die Zahl der wohnberechtigten Kölnerinnen und Kölner um fast 18.400 Personen gestiegen, Ende 2011 lebten in der Rheinmetropole 1.036.117 Menschen in 542.261 Haushalten (Stadt Köln 2012, S. 13).

Bei knapp 10.200 Geburten und 9.300 Sterbefällen ergab sich 2011 zum sechsten Mal in Folge ein Geburtenüberschuss. Daneben belegt ein Wanderungsgewinn von 7.517 Perso-

nen die anhaltend hohe Attraktivität Kölns als Wohnort. Der aktuelle Zuwanderungsboom, überwiegend ausgelöst durch Kinder der geburtenstarken Jahrgänge, die es seit etwa 2000 zur Ausbildung und zum Berufseinstieg nach Köln zieht, soll ab 2015 abebben (Stadt Köln 2012, S. 2).

Gleichwohl geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Nordrhein-Westfalen von einer mittel- bis langfristig stabilen Bevölkerungsentwicklung aus und attestiert Köln bis 2030 ein moderates Wachstum auf 1.105.859 Personen (IT.NRW 2011, S. 9).

Zudem sagt die für den Wohnungsmarkt maßgebliche Haushaltsprognose des Kölner Amtes für Stadtentwicklung und Statistik voraus, dass die Zahl der Haushalte bis 2025 auf 542.500 ansteigen wird. Insgesamt ist deshalb zu erwarten, dass sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren weiter erhöhen wird (Stadt Köln 2011a, S. 14).

Beschäftigte und Einkommen

Wirtschaftlich zeichnet sich die Stadt Köln durch eine gut durchmischte Branchenstruktur aus, vor allem die Medien- und Kreativwirtschaft sowie die Versicherungswirtschaft tragen zum ökonomischen Erfolg der Rheinmetropole bei. Aber auch der industrielle Sektor, insbesondere der Fahrzeugbau, ist seit vielen Jahren ein wichtiges Standbein der Kölner Wirtschaft (LEG Management GmbH 2011, S. 39).

Angesichts dieser Rahmenbedingungen überrascht es wenig, dass die Zahl der Beschäftigten in Köln seit Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Mitte 2010 zählte die Domstadt insgesamt 462.582 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Darüber hinaus ergab sich im selben Jahr ein Pendlerüberschuss von 128.441 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (IT.NRW 2011, S. 16). Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte lag 2009 mit 20.298 Euro je Einwohner – dem Trend der vorherigen Jahre folgend – über dem Landesdurchschnitt von 19.682 Euro (IT.NRW 2011, S. 24).

Wohnraumversorgung von hilfebedürftigen Haushalten

Trotz ihrer Wirtschaftskraft weist die Stadt Köln eine relativ hohe Zahl an Arbeitslosen sowie Personen in Transferleistungsbezug auf. So lag die Arbeitslosenquote im Mai 2012 bei 9,9 % (Mai 2011: 9,8 %) und damit über dem Landesdurchschnitt von 8,0 % (Mai 2011: 8,1 %) (Website Bundesagentur für Arbeit 2012).

Der Anteil der Kölnerinnen und Kölner, die auf staatliche Transferleistungen nach dem SGB II und XII angewiesen waren, ist von etwa 12,4 % im Jahr 2005 auf rd. 12,7 % im Jahr 2010 gewachsen. Eine räumliche Konzentration von Haushalten in Transferleistungsbezug zeigt sich u.a. im Stadtteil Chorweiler, zu dem das Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte gehört (Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2012).

Nach Angaben der Stadt Köln hat mehr als die Hälfte aller Kölner Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Diesen Personen eine adäquate Wohnung anbieten zu können, wird aufgrund des Rückgangs an preisgünstigen Wohnungen immer schwieriger werden (Stadt Köln 2011a, S. 2).

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Kommunale Wohnungspolitik

Infolge sich verändernder demografischer, sozialer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen streben Kölner Politik und Stadtverwaltung an, den Wohnungsbau in Köln neu auszurichten. Um den lokalen Wohnungsmarkt zu entlasten, wurde im städtischen Wohnungsgesamtplan 2003 für den Zeitraum 2000-2015 eine erforderliche Neubauleistung von 57.000 Wohneinheiten ermittelt (Stadt Köln 2005, S. 6).

Darüber hinaus initiierte die Stadt 2005 das Wohnungsbauforum Köln. Noch heute diskutieren darin Vertreterinnen und Vertreter der örtlichen Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung regelmäßig über wohnungswirtschaftliche und -politische Herausforderungen und Strategien (Website Wohnungsbauforum Köln 2012).

Unter Einbeziehung des Wohnungsbauforums, ausgerichtet an den Mengenvorgaben und Qualitätszielen des Wohnungsgesamtplans, erarbeitete die Stadtverwaltung das operative Wohnungsbauprogramm 2015. Zu den Aufgaben des Programms, das 2008 vom Kölner Rat beschlossen wurde, zählen die Mobilisierung von Wohnbauflächen sowie die Förderung zukunftsweisender Bau- und Wohnformen (Stadt Köln 2007, S. 4 f).

Derzeit werden der Wohnungsgesamtplan 2003 sowie das Wohnungsbauprogramm 2015 fortgeschrieben und – im engen Dialog mit den verschiedenen Fachämtern und dem Wohnungsbauforum – zu einem „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ zusammengeführt. Voraussichtlich Ende 2012 soll das Konzept vorliegen (Website Stadt Köln 2012a).

Parallel dazu entsteht ein Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“, das 2010 vom Kölner Rat beschlossen wurde. Es soll die Voraussetzungen schaffen, um das Ziel von jährlich 1.000 neuen öffentlich geförderten Wohnungen zu erreichen (Website Stadt Köln 2012b). Unterstützen soll dies ein städtisches Förderprogramm mit einem jährlichen Volumen von rd. 35 Millionen Euro. Eine Entscheidung des Kölner Rats über die Fördersumme wird im Sommer 2012 erwartet (report-k-de 20.04.2012).

Wohnungsunternehmen

Daten zu Eigentümerstrukturen auf dem Kölner Immobilienmarkt sind rar. Ein Gutachten von 2010 geht davon aus, dass sich etwa 48 % des Wohnungsbestandes im Eigentum von Kleinvermietern oder kleineren Unternehmen befinden (BulwienGesa AG & IW Köln e.V. 2010, S. 6).

Daneben ist in der Rheinmetropole eine Vielzahl größerer privater, öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen aktiv. Die bedeutendsten sind im Wohnungsbauforum organisiert, darunter die GAG Immobilien AG, mit rd. 42.000 Wohnungen der größte Vermieter der Stadt sowie die EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, mit rd. 4.150 Wohnungen die größte Kölner Wohnungsgenossenschaft (Website Wohnungsbauforum Köln 2012).

Auch international operierende Finanzinvestoren haben die Domstadt für sich entdeckt. Ein bekanntes Beispiel ist die Berliner Talos Grundbesitz GmbH, die im Kölner Stadtteil Finkenbergr mehr als 500 zwangsverwaltete, dringend sanierungsbedürftige Wohnungen ersteigert und bislang kaum in deren Modernisierung investiert hat (KSTA 03.12.2009).

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

1957	Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses beginnt die Stadt Köln mit den Planungen für eine „Neue Stadt Köln-Chorweiler“.
1971 - 1977	In Kooperation mit der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Neue Heimat entstehen in Chorweiler-Mitte über 2.500 Wohnungen nach dem städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“.
1975	In Chorweiler-Mitte wird ein großflächiges Einkaufszentrum errichtet.
1985 - 1989	Die Stadt Köln setzt mit dem „Ergänzungsprogramm Chorweiler“ erste Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung um.
1988	Nach dem Konkurs der Neuen Heimat übernimmt die nordrhein-westfälische LEG einen Großteil der Wohnanlagen in Chorweiler-Mitte.
1989 - 2000	Chorweiler-Mitte wird im vereinfachten Verfahren als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung werden ausgeweitet.
1991	Die LEG verkauft ihre Wohnanlagen in Chorweiler an private Investoren.
1994 - 2004	Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ werden in Chorweiler-Mitte weitere Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sowie die Kinder- und Jugendarbeit gefördert.
2005	Die rd. 1.200 sanierungsbedürftigen Wohnungen der insolventen Eigentümerin M. Bergstedt werden unter Zwangsverwaltung durch die Kölner Anwaltskanzlei C. Daglianakis gestellt.
2006	Die städtisch finanzierte Sozialraumkoordination für die Stadtteile Blumenberg, Chorweiler und Seeberg nimmt ihre Arbeit auf.
2008	Das von der Sozialraumkoordination unterstützte Mieterprojekt startet in Trägerschaft der kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII.
2009	Die Mieterkontaktstelle in der Osloer Straße wird eröffnet.
2009	Die Verwaltung der rd. 560 sanierungsbedürftigen Wohnungen im Eigentum der BGP Asset Management GmbH geht von der Fa. Krüger Immobilien an die bundesweit agierende Hermes Hausverwaltung AG über.
2010	Die Objektbetreuung der zwangsverwalteten Wohnungen geht im Auftrag der Anwaltskanzlei C. Daglianakis von der Kölner Heimbach Immobilien-Management GmbH an die Fa. Kroesen-Immobilien über.
2011	Der Rat der Stadt Köln beschließt die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-) Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für Chorweiler-Mitte.

Quellen: Stadt Köln 2011c; Ellerbrock und Heidt 16.01.2011

Tabellarische Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

	Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte	Stadtteil Chorweiler
Bevölkerungsstruktur 2010		
Wohnberechtigte Bevölkerung	5.611	12.869
Anteil d. Pers. mit Migrationshintergrund	80,9 %	76,1 %
Anteil d. Pers. unter 18 Jahre	21,1 %	22,5 %
Anteil d. Pers. über 65 Jahre	19,2 %	16,7 %
SGB II-Quote	46,8 %	39,6 %
Haushalte	2.306	4.877
Wohnungsbestand 2010		
Wohnungen	ca. 2.700	5.516
Davon öffentlich geförderte Wohnungen	2.503	4.560

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2012 (eigene Darstellung)

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Das rd. 34 ha große Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte, räumlich begrenzt durch die Verkehrsachsen Athener Ring, Merianstraße, Willi-Suth-Allee und Mercatorstraße, ist zentral im Stadtteil Chorweiler gelegen und gehört zum gleichnamigen Stadtbezirk. Die Entfernung (Luftlinie) zum Kölner Hauptbahnhof beträgt etwa zehn Kilometer (vgl. Abb. 1).

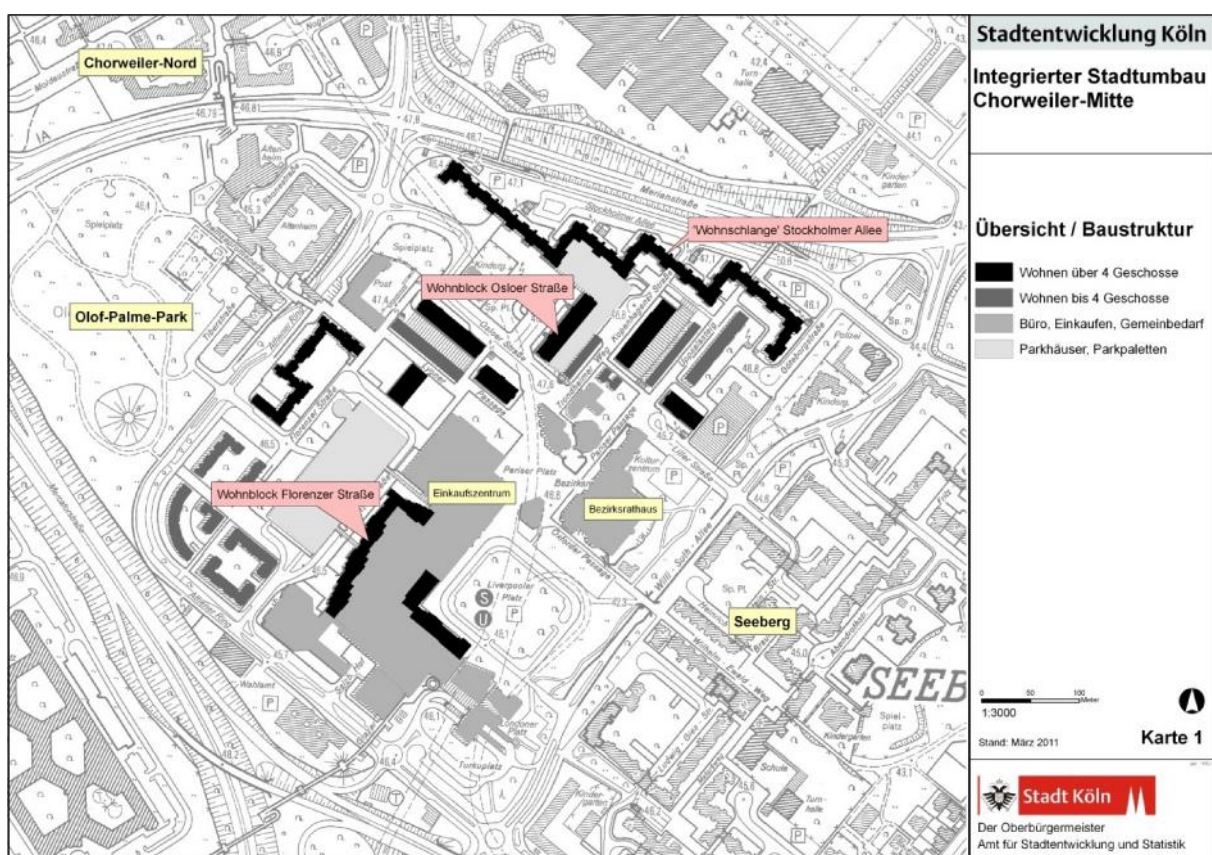
Abb. 1: Lage des Fallstudiengebietes Chorweiler-Mitte



Kartengrundlage: OpenStreetMap 2012 (eigene Darstellung)

Bereits 1957, infolge des allgemeinen Bevölkerungszuwachses, begann die Stadt Köln mit den städtebaulichen Planungen für eine „Neue Stadt Köln-Chorweiler“. 14 Jahre später ging der Kernbereich des Stadtteils Chorweiler, das heutige Bezirkszentrum und Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte (vgl. Abb. 2), in die Durchführungsphase. In enger Zusammenarbeit mit der damaligen Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Neue Heimat wurden ab 1971 im Nahbereich des 1975 errichteten Einkaufszentrums, entsprechend dem damaligen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und den Maßgaben des „Nordrhein-Westfalen-Programms 1975“ mit den dort enthaltenen Dichtevorgaben (1.000 Einwohner/ha), über 2.500 Wohnungen (bis 24 Geschosse) errichtet – ganz überwiegend mit öffentlicher Förderung (Stadt Köln 2011c).

Abb. 2: Baustruktur des Fallstudiengebietes Chorweiler-Mitte



Quelle: Stadt Köln 2011c

Wie die meisten Großsiedlungen aus dieser Zeit, sieht sich Chorweiler-Mitte aufgrund seiner sowohl architektonisch als auch in der Angebotsstruktur homogenen Ausrichtung des Wohnraums mit einer extrem einseitigen, sozial schwachen Bewohnerstruktur sowie einem negativen Image konfrontiert. Verstärkt wurde dies, trotz einer guten Verkehrsanbindung, durch die periphere Lage des Stadtteils (Stadt Köln 2011c).

Städtebaulich ist das Fallstudiengebiet zum einen durch seine Geschlossenheit und Dichte, vor allem durch die umschließenden Kraftfahrtsstraßen, zum anderen durch seine zentralen Plätze und verbindenden Fußgängerpassagen geprägt. Insgesamt ist der öffentliche Raum wenig attraktiv und unübersichtlich gestaltet (z.B. durch schmale, dunkle Gänge).

Dennoch verfügt Chorweiler-Mitte über großzügige Frei- und Grünflächen, insbesondere den östlich gelegenen Olof-Palme-Park. Die Gestaltungsqualität der privaten Grünflächen variiert stark und ist vom Engagement des jeweiligen Wohnungseigentümers abhängig. Positiv erscheinen das Umfeld der Sahle Wohnen GmbH sowie der GAG Immobilien AG.

Verkehrlich ist das Fallstudiengebiet gut erschlossen. Unmittelbar westlich befindet sich die Anschlussstelle Chorweiler der Autobahn 57 in Richtung Köln. Über die nordöstlich angrenzende Merianstraße ist zudem die Anschlussstelle Niehl der Autobahn 1 zu erreichen. Darüber hinaus ist der Stadtteil durch eine S-Bahnlinie, eine Stadtbahnlinie sowie fünf Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz Kölns angebunden. In Chorweiler-Mitte, in Höhe des Liverpools Platzes, werden S- und Stadtbahn unterirdisch geführt.

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Trotz seiner städtebaulichen Defizite verfügt das Fallstudiengebiet über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Mittelpunkt des Quartiers ist das 1975 errichtete, zweistöckige „City-Center Köln-Chorweiler“ zwischen Liverpools Platz und Pariser Platz, betrieben von der Hamburger ECE Projektmanagement GmbH. Dank seines ausgewogenen Branchenmixes mit über 100 Fach- und Lebensmittelgeschäften, Cafés und Restaurants stellt das Einkaufszentrum nicht nur die fußläufig erreichbare Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sicher, sondern zieht auch Menschen aus den umliegenden Stadtteile nach Chorweiler-Mitte (Website City-Center Köln-Chorweiler 2012).

Einen weiteren Dreh- und Angelpunkt bildet das Bürgerzentrum am Pariser Platz. Neben den Räumlichkeiten des Bezirksrathauses befinden sich dort ein Hallenbad, eine Zweigstelle der Stadtbücherei, ein Jugend- und Seniorenzentrum sowie ein Veranstaltungssaal. Ebenfalls am Pariser Platz gelegen ist das Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit der kath. Kirchengemeinde Seliger Papst Johannes XXIII. Diese hält zahlreiche Betreuungs-, Bildungs- und Beratungsangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner Chorweilers vor. Gleiches gilt für das jüdische Gemeindezentrum und die evangelische Kirche „Köln-Neue Stadt“, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, sowie die islamischen Gemeindezentren im benachbarten Feldkassel und in Chorweiler-Nord.

Bildungseinrichtungen bietet Chorweiler-Mitte in Form einer Gesamtschule, einer Grundschule, einer Waldorfschule sowie einer Nebenstelle der Volkshochschule. Im südlich angrenzenden Seeberg-Nord befinden sich Real- und Hauptschule, das nächstgelegene Gymnasium liegt etwa 1,5 km entfernt. Diverse Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung schaffen u.a. die großzügigen Parkanlagen, eine Bezirkssportanlage, ein Spaßbad, eine Kletteranlage sowie die umliegenden Naherholungsgebiete (z.B. der Fühlinger See).

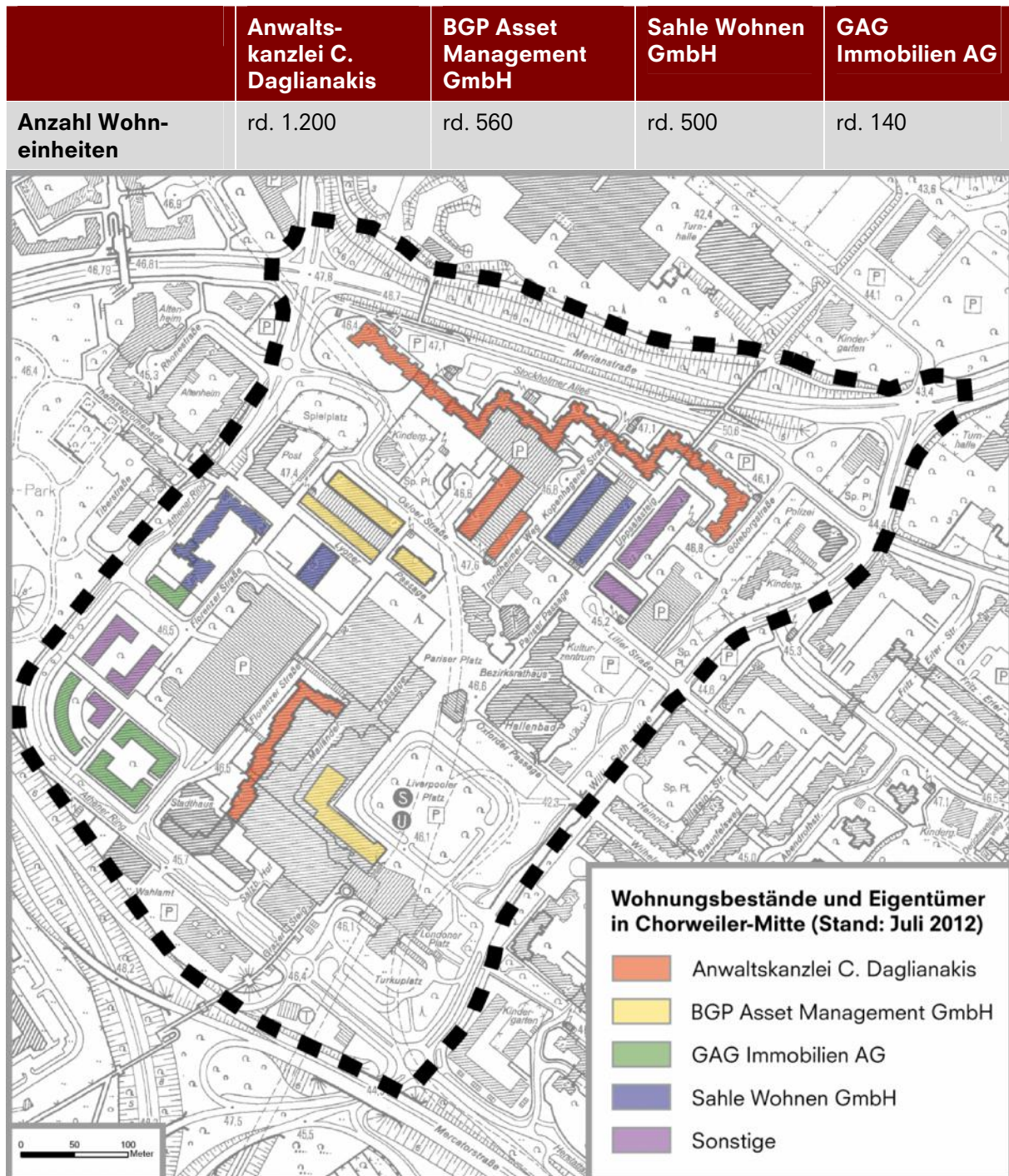
2.3 Wohnen

Ende 2010 lebten im Fallstudiengebiet mehr als 5.600 Menschen in ca. 2.700 Wohnungen, rd. 1.760 davon in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand (Sozialraumkoordination Chorweiler 2011). Noch heute beläuft sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Chorweiler-Mitte auf über 90 %. Nach mehrfachen Eigentümerwechseln und Insolvenzen befinden sich rd. 560 Wohnungen in der Hand internationaler Finanzinvestoren. Drei weitere Wohnanlagen mit rd. 1.200 Wohnungen stehen seit 2005 unter Zwangsverwaltung.

2.3.1 Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer

Derzeit verteilen sich die Wohnungsbestände in Chorweiler-Mitte auf vier institutionelle Eigentümer. Daneben ist ein Teil der Wohnanlagen, ein Solitargebäude mit 20 Geschossen sowie ein angrenzender Wohnblock mit 4 Geschossen, in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Im Fokus der folgenden Ausführungen stehen jedoch nur die vier größten Wohnungsanbieter im Fallstudiengebiet (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Wohnungsbestände und Eigentümer in Chorweiler-Mitte



Kartengrundlage: Stadt Köln 2012 (eigene Darstellung)

Hinsichtlich ihrer Bausubstanz lassen sich zwischen den Wohnungsbeständen signifikante Unterschiede feststellen. Während die Wohnungen der Kölner GAG Immobilien AG erst Mitte der 1990er Jahre erbaut wurden und nach wie vor in einem sehr guten Zustand sind, hat die mittelständische Sahle Wohnen GmbH an ihren Beständen aus den 1970ern umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf weisen dagegen die rd. 1.200 Wohnungen in Zwangsverwaltung durch die Kölner Anwaltskanzlei C. Daglianakis sowie die rd. 560 Wohnungen in der Hand neuer Finanzinvestoren, der BGP Asset Management GmbH, auf (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Marode Wohnungsbestände in Chorweiler-Mitte



Quelle: eigene Aufnahmen vom 28.03.2012

Diese Diskrepanz spiegelt sich auch im Mietpreisniveau wider. Insgesamt liegen die Nettokaltmieten im Fallstudiengebiet deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zudem gibt es ein Preisgefälle unter den verschiedenen Wohnungseigentümern. So betragen die Kosten für eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 bis 85 qm bei der Anwaltskanzlei C. Daglianakis in der Stockholmer Allee 5-31 etwa 4,30 €/qm, bei der BGP Asset Management GmbH in der Osloer Straße 6 etwa 4,50 €/qm und bei der Sahle Wohnen GmbH in der Florenzer Straße 32 etwa 5,80 €/qm (eigene Erhebung vom 16.05.2012).

Darüber hinaus liegen die Nebenkosten (inkl. Heizkosten) in den Wohnungen der Anwaltskanzlei C. Daglianakis sowie der BGP Asset Management GmbH tendenziell höher als bei den anderen Wohnungseigentümern im Fallstudiengebiet. Besonders die zwangsverwalteten Bestände an der Stockholmer Allee fallen durch hohe Nebenkosten auf. Auch dies lässt auf den unterschiedlichen Sanierungsgrad der Bestände schließen.

Nachfolgend werden Einschätzungen zu den Wohnungsbeständen der einzelnen Eigentümer getroffen. Diese beziehen sich zum einen auf die äußere Erscheinung des Baukörpers (Fassaden, Fenster, Balkone, Hauseingänge), zum anderen auf die Außenanlagen (Wege, Plätze, Grün- und Spielflächen).

Anwaltskanzlei C. Daglianakis (M. Bergstedt)

Die rd. 1.200 zwangsverwalteten Wohnungen an der Stockholmer Allee 5-31, der Osloer Straße 3, 5, 7 (beide Baujahr 1970) sowie der Florenzer Straße 2-22 sind extrem sanierungsbedürftig. Seit ihrem Bau wurden sie von vier unterschiedlichen Eigentümern bewirtschaftet. Nach dem Ende der Neuen Heimat übernahm für kurze Zeit die nordrhein-westfälische LEG die Häuser, bevor sie 1991 an private Investoren veräußert wurden. Die letzte Investorin, M. Bergstedt, ging 2005 in die Insolvenz (Schleicher 07.05.2012).

Aus der Sicht der befragten Expertinnen und Experten begann die Verwahrlosung der Bestände bereits mit deren Privatisierung. Seither besteht ein Investitionsstau. Mängel liegen bspw. in störanfälligen, z.T. verwahrlosten Aufzügen, Briefkästen und Klingelanlagen sowie beschmierten und verunreinigten Treppenhäusern und Fluren. Einige Wohnungen weisen massive Schimmelbildung auf, bedingt durch defekte Lüftungen, Einfachverglasung und Alufensterrahmen, nicht renovierte Wasserschäden sowie schlecht funktionierende Heizungen. Ein weiteres Problem, das mittlerweile behoben werden konnte, bestand in den nicht zu verschließenden Tiefgaragen, durch die sich fremde Personen ungehinderten Zugang zu den Häusern verschaffen konnten. Dies hatte u.a. aufgebrochene Kellerräume zur Folge (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Die 1.200 Wohnungen verteilen sich auf drei Anlagen. Der größte Komplex, der Chorweiler-Mitte nach Norden hin abschottet, besteht aus der „Wohnschlange“ an der Stockholmer Allee (bis 15. Geschosse). Die zusammenhängenden Gebäude erstrecken sich von der nordwestlichen bis zur nordöstlichen Grenze des Fallstudiengebiets. Sowohl vom inneren als auch vom äußerlichen Erscheinungsbild handelt es sich um die mit Abstand schlechtesten Wohnungsbestände in Chorweiler-Mitte. Ebenso wie die Fassaden befinden sich die Eingangsbereiche im Originalzustand. Teilweise verhindern Treppen zum Hochparterre einen barrierefreien Zugang zu den Gebäuden. Vorbauten, Briefkästen und Klingelanlagen sind heruntergekommen, Müllplätze nicht gesichert und verwahrlost. Auch das Wohnumfeld leidet unter ausbleibenden Investitionen. Spielgeräte und Treppenaufgänge werden nicht instand gesetzt, sondern lediglich gesichert.

Ein ähnliches Bild weisen auch die anderen beiden Wohnanlagen an der Osloer Straße 3 - 5 (8-16. Geschosse) an der Florenzer Straße (8-17. Geschosse) auf.

BGP Asset Management GmbH

Die rd. 560 Wohnungen, die sich seit 2005 in der Hand neuer Finanzinvestoren, der BGP Asset Management GmbH, haben eine ähnliche Verkaufsgeschichte wie die zwangsverwalteten Bestände und weisen daher einen vergleichbar hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. In der Presse sind diese vor allem durch die Schimmel- und Aufzugsproblematik bekannt geworden (KSTA 20.06.2011, 02.12.2011a und 02.12.2011b).

Die Bestände verteilen sich auf zwei Wohnanlagen. Die erste (Baujahr 1977) liegt unmittelbar am Liverpooler Platz zwischen S-Bahn-Station und Einkaufszentrum (8-16. Geschosse). Im Erdgeschoss befinden sich Garagen und Lagerräume für das angrenzende Einkaufszentrum. Auch Müllpressen sind verbaut, die vor allem im einen enormen Geruch verbreiten und Ungeziefer anziehen. Grün- oder Spielflächen gibt es keine. Darüber hinaus sind die Eingänge nur z.T. barrierefrei.

Die zweite Wohnanlage (Baujahr 1974) besteht aus drei Gebäuden an der Osloer Straße. 2-4 (12-18 Geschosse), 6 (20-24 Geschosse) sowie dem vorgelagerten Gebäude parallel zur 2-4 an der Lyoner Passage (3-4 Geschosse) mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Hier wurden Balkone und Eingangsbereiche kürzlich erneuert.

Besonders heruntergekommen ist die Terrasse auf dem Dach des City-Centers. Der Zugang ist gesperrt, es besteht Unfallgefahr. Vor Jahren war sie mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ aufwendig umgestaltet worden (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Sahle Wohnen GmbH

Die mittelständische Sahle Wohnen GmbH verfügt in Chorweiler-Mitte über mehr als 500 Wohneinheiten, verteilt auf drei Wohnanlagen. Diese befinden sich seit ihrem Bau (Kopenhagener Straße 1-3 und Florenzer Straße. 32 im Jahr 1976; Florenzer Straße 54-62 im Jahr 1977) durchgängig in Eigenbesitz.

Das Sahle-Kundencenter im Erdgeschoss des Wohngebäudes an der Kopenhagener Straße (10-12 Geschosse) bietet den Mieterinnen und Mietern verlässliche Ansprechpartner vor Ort. Vorgelagert befindet sich ein weiterer Wohnblock am Uppsalasteig (4 Geschosse). Der zweite Wohnkomplex befindet sich am östlichen Rand des Fallstudiengebiets an der Florenzer Straße (5-9 Geschosse). Die aus fünf zusammenhängenden Gebäuden bestehende Wohnanlage bildet einen halboffenen, teilbegrünten Innenhof mit einer schlichten, aber gepflegten Spielfläche. Dazu kommt das solitär stehende Hochhaus Florenzer Straße 32 (20-24 Geschosse), in dessen Erdgeschoss Gemeinschaftsräume sowie der Sitz der unternehmensangehörigen, gemeinnützigen PAREA gGmbH eingerichtet sind.

Hinsichtlich des guten baulichen Zustandes lassen sich zwischen den Wohnanlagen der Sahle Wohnen GmbH keine prägnanten Unterschiede erkennen. Alle Komplexe wurden zwischen 1999 und 2001 kernsaniert. Fassaden, Fenster, Balkone, Hauseingänge und Klingelschilder sind funktionstüchtig und gepflegt. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen bereits seit Jahren hier, Belegungsbindungen gibt es – anders als in den meisten anderen Wohnungen im Fallstudiengebiet – keine mehr. Leerstände finden sich daher nur vereinzelt (Semeria und Stockem 21.03.2012).

GAG Immobilien AG

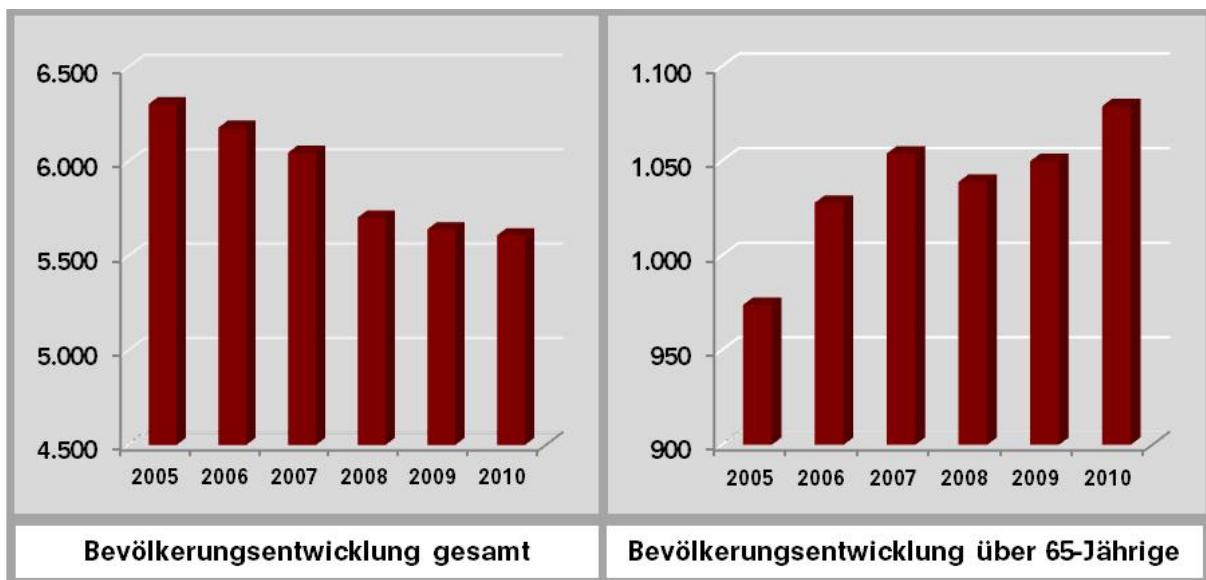
Anders als die bisher beschriebenen Wohnungsbestände gehören jene der Kölner GAG Immobilien AG nicht zur ursprünglichen Bausubstanz in Chorweiler-Mitte, sondern wurden erst 1996 am westlichen Rand des Fallstudiengebiets erbaut. Insgesamt handelt es sich um rd. 140 Wohneinheiten, verteilt auf drei Wohnanlagen.

Dazu gehören ein drei- bis viergeschossiger Wohnkomplex mit einem offenen, begrünten Innenhof, ein bogenförmiges, viergeschossiges Gebäude am Athener Ring (ebenfalls mit aufwändig gestalteten Grün- und Spielflächen im Wohnumfeld) sowie ein vier- bis fünfgeschossiges Wohnhaus an der Florenzer Straße. Eingangsbereiche, Müllentsorgungsplätze und Spielflächen sind durchweg in einem außergewöhnlich guten Zustand – barrierefrei, gesichert und sauber.

2.3.2 Wohnungsnachfrage

Anders als in der Gesamtstadt und den meisten Kölner Stadtteilen sinkt die Bevölkerungszahl im Fallstudiengebiet beträchtlich. Zwischen 2005 und 2010 verloren sowohl der Stadtteil Chorweiler (-7,6 %) als auch das Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte (-11,0 %) deutlich an Bewohnerinnen und Bewohnern (vgl. Abb. 5). Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Köln geht davon aus, dass sich die Einwohnerzahl Chorweilers in den nächsten Jahren weiter verringern wird. Messbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum lassen sich im Fallstudiengebiet bisher aber nicht beobachten. Angesichts der insgesamt angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt, speziell im preisgünstigen Segment, ist Wohnungsleerstand auch in Chorweiler-Mitte (noch) sehr selten (Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2012).

Abb. 5: Gesamtbevölkerung und Bevölkerung über 65 Jahre in Chorweiler-Mitte von 2005 bis 2010



Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2012 (eigene Darstellung)

Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt finden sich auch in der Bevölkerungsstruktur. 2010 lebten im Fallstudiengebiet sowohl anteilig mehr Menschen unter 18 Jahren (21,1 %; Köln 15,5 %) als auch mehr Menschen über 65 Jahre (19,2 %; Köln 17,8 %). Während Köln insgesamt langsamer „altert“ als viele andere Städte, droht dem Fallstudiengebiet mittelfristig die Überalterung – dort ist der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen zwischen 2005 und 2010 um 10,8 % gestiegen (vgl. Abb. 5). Auch dieser Trend wird sich fortsetzen und damit einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum haben (Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2012).

Daneben deuten zahlreiche Indikatoren in der für Köln einmalig einseitigen Bevölkerungsstruktur auf die vielfältigen sozialen Herausforderungen in Chorweiler-Mitte hin. Über 80 % der Bewohnerinnen und Bewohner wiesen 2010 einen Migrationshintergrund auf. Gesamtstädtisch zählte nur jeder Dritte zu dieser Gruppe. Ebenso lag im Fallstudiengebiet die SGB II-Leistungsempfängerquote mit über 45 % dreimal so hoch, die Arbeitslosenquote mit 17,7 % fast doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt (Stadt Köln 2011c).

2.3.3 Strategien der Wohnungsanbieter

Die in Chorweiler-Mitte tätigen Wohnungsanbieter agieren sehr unterschiedlich, was sich in ihrem Investitionsverhalten, ihrem Belegungsmanagement sowie ihrem darüber hinausgehenden Engagement für das Quartier widerspiegelt. Dies wirkt sich auch auf die Gesamtsituation im Fallstudiengebiet aus.

Anwaltskanzlei C. Daglianakis (M. Bergstedt)

Durch die Insolvenz der Unternehmerin M. Bergstedt im Jahr 2005 kann im Nachhinein nicht mehr auf ihre wohnungswirtschaftliche Strategie geschlossen werden. Offensichtlich ist, dass sie kaum finanzielle Anstrengungen unternommen hat, den bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs (1998) bestehenden Instandsetzungs- und Modernisierungstau zu beseitigen. Ähnliche Beispiele aus weiteren Städten und Stadtteilen, etwa Bochum-Hustadt oder Bremen-Tenever, zeigen, dass es M. Bergstedt auch in anderen Großwohnsiedlungen versäumt hat, ihre Bestände in einen angemessenen baulichen Zustand zu versetzen (Website Stadtteilgruppe Bremen Tenever 2012).

Die seit 2005 mit der Zwangsverwaltung der rd. 1.200 Wohnungen beauftragte Kölner Anwaltskanzlei C. Daglianakis hat sich mittlerweile auf diesem Gebiet spezialisiert (Website Anwaltskanzlei C. Daglianakis 2012). Für die Objektbetreuung setzte der Zwangsverwalter zunächst das Kölner Unternehmen Heimbach Immobilien-Management ein. Mit Wirkung zum 31.05.2010 wurde Heimbach diese Zuständigkeit entzogen. Seither ist das Mieterbüro in der Florenzer Straße 20 durch die Fa. Kroesen-Immobilien aus Brühl besetzt.

Vor dem Hintergrund der zu tilgenden Verbindlichkeiten von M. Bergstedt gegenüber ihren Gläubigern kann der Zwangsverwalter notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nur in einem sehr begrenzten finanziellen Rahmen umsetzen. Einzelne sicherheits- und brandschutzrechtliche Mängel wurden nach Aufforderung durch die Stadt Köln behoben. Zudem wurden Aufzüge neu verkleidet, Zugänge zu den Tiefgaragen wieder verschließbar gemacht sowie ein seit langem geforderter Sicherheitsdienst eingesetzt. Grundlegende Mängel wie die Einfachverglasung in vielen Wohnungen bestehen jedoch fort (Sozialraumkoordination Chorweiler 2011).

Des Weiteren ist die Zwangsverwaltung angehalten, Leerstände zu vermeiden. Daher überrascht es nicht, dass im Rahmen der Vermietung nicht auf eine sozial ausgewogene Belegung der Wohnungen Rücksicht genommen wird. Stattdessen wirbt die eingesetzte Fa. Kroesen-Immobilien explizit mit „ARGE-tauglichen“ Wohnungen.

Nach Angaben der befragten Expertinnen und Experten ist die Kommunikation mit der Anwaltskanzlei C. Daglianakis – verglichen etwa mit der BGP Asset Management GmbH – mittlerweile unproblematisch (z.B. bei Wohnungsmängeln durch Schimmelpilzbildung). Im Rahmen des seit 2008 laufenden Mieterprojektes hatte sich die Zwangsverwaltung regelmäßig an runden Tischen beteiligt. Bis zur Zwangsversteigerung, deren Termin noch immer nicht feststeht, wird sich der bauliche Zustand der Wohnanlagen aber wahrscheinlich nicht verändern (Schleicher 07.05.2012).

BGP Asset Management GmbH

Deutlich schlechter bewerten die befragten Expertinnen und Experten das Verhältnis zur BGP Asset Management GmbH. Diese steuert von München aus die strategische Verwaltung der Wohnungen und hat für die Objektbetreuung und Vermietung die bundesweit agierende Hermes Hausverwaltung AG eingesetzt. Deren Regionalbüro befindet sich in der Osloer Straße 8 in unmittelbarer Nähe der Wohnungsbestände (Website BGP Asset Management GmbH 2012).

Prägend für diesen Wohnungsanbieter sind die Intransparenz der Unternehmensstruktur sowie das Ausbleiben dringend notwendiger, größerer Investitionen. Die befragten Expertinnen und Experten vermuten, die BGP Asset Management GmbH verfolge die Strategie, die Hausverwaltungen regelmäßig auszutauschen. Damit verknüpft seien Versprechungen, dass sich die Wohnsituation künftig verbessern werde. Gleichzeitig nehmen sie an, dass die Hermes Hausverwaltung AG über einen nur sehr engen finanziellen Spielraum verfügt (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012; Schleicher 07.05.2012).

Im vergangenen Jahr wurden Teile der Bestände an der Osloer Straße instand gesetzt, d.h. einzelne Balkone und Flure gestrichen sowie Eingangsbereiche verschönert (KSTA 02.12.2011b). Ferner lud die Hermes Hausverwaltung AG Anfang 2012 zu einer Mieterversammlung im Bürgerzentrum Chorweiler ein. Dort gaben die Verantwortlichen der BGP Asset Management GmbH bekannt, dass weitere Investitionen geplant seien, jedoch keine umfassende Sanierung (z.B. der Fenster). Kurzfristig wolle man nicht verkaufen, das Ziel sei eine bessere Rendite (Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit 2012).

Abgesehen von der erwähnten Mieterversammlung zeichnet sich die BGP Asset Management GmbH durch ein wenig kommunikatives Verhältnis sowohl zu den Mieterinnen und Mietern als auch der Stadt Köln aus. Zwar habe sie Kontakt zur Stadt aufgenommen, jedoch ausschließlich eine Reihe an Forderungen gestellt (z.B. schnellere Zahlungen der Kosten der Unterkunft). Gleichzeitig seien die genannten, zur Verfügung stehenden Investitionssummen angesichts des jahrelangen Instandsetzungs- und Modernisierungstaus extrem niedrig. Anders als von Seiten des Unternehmens bekannt gegeben, vermutet das Amt für Wohnungswesen davon aus, dass die BGP Asset Management ihre Bestände in Chorweiler-Mitte in den nächsten Jahren weiterveräußern wird (Schleicher 07.05.2012).

Sahle Wohnen GmbH

Mit einem Bestand von rd. 24.000 Wohnungen in 50 Städten, neben Köln u.a. Berlin, Hamburg, Bielefeld oder Münster, gehört die Sahle Wohnen GmbH zu den führenden privaten Wohnungsanbietern in Deutschland. Als Teil der Sahle-Unternehmensgruppe mit Sitz im nordrhein-westfälischen Greven ist das Familienunternehmen sowohl im öffentlich geförderten als auch im freien Wohnungsbau aktiv (Website Sahle Wohnen GmbH 2012).

Im Gegensatz zur BGP Asset Management GmbH zeichnet sich das wohnungswirtschaftliche Handeln der Sahle Wohnen GmbH durch eine höhere, auf langfristige Bewirtschaftung abzielende Investitionsbereitschaft, ein ausgewogenes Belegungsmanagement sowie eine intensive Mieterkommunikation aus. Alle Wohnanlagen der Sahle Wohnen GmbH in Chorweiler-Mitte wurden zwischen 1999 und 2001 kernsaniert. Investiert wurde auch in Gemeinschaftsräume. Regelmäßige Kooperationen mit anderen Akteuren im Fallstudien-

gebiet (z.B. der gemeinsam mit dem Sportverein DJK Wiking und dem City-Center veranstaltete „Hochhausmarathon“) sollen nach eigenen Angaben zu einer positiveren Wahrnehmung des Stadtteils beitragen (Semeria und Stockem 21.03.2012).

Neben dem Kundencenter der Sahle Wohnen GmbH spielt die gemeinnützige, unter dem Dach der Sahle-Unternehmensgruppe gegründete PAREA gGmbH am Standort Chorweiler-Mitte eine wichtige Rolle – nicht nur für die Mieterinnen und Mieter. Sie bietet u.a. Kinderbetreuung, Sportkurse und Veranstaltungen, die von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern im Stadtteil angenommen werden (KSTA 14.10.2011) und ist ein positives Beispiel für gelungene Mieteraktivierung. So wurde u.a. vor dem Haus Florenzer Straße 32 ein gemeinsamer Mietergarten gestaltet (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

GAG Immobilien AG

Die GAG Immobilien AG ist als lokales börsennotiertes Wohnungsunternehmen mit rd. 42.000 Wohnungen der größte Vermieter der Stadt. Laut Satzung sieht das Unternehmen seine Aufgabe darin, breite Schichten der Kölner Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu versorgen. Genau wie die Sahle Wohnen GmbH hat die GAG Immobilien AG ein dauerhaftes Interesse an den Wohnungsbeständen in Chorweiler-Mitte. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen im Wohnungsbauforum Köln, wodurch ein enger Kontakt mit dem Amt für Wohnungswesen besteht (Website GAG Immobilien AG 2012).

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

Die Historie Chorweilers ist verbunden mit einer über die Jahre gewachsenen Stigmatisierung des Stadtteils. Bundesweit gilt dieser nicht nur als „Symbol verfehlter Stadtplanung“ (Stadt Köln 2011c), sondern auch als „Musterbeispiel für eine verfehlte Wohnungsbau- und Integrationspolitik“ (Südwest Presse 13.03.2012).

Dennoch lassen die im Rahmen der Fallstudie durchgeführten Experten- und Bewohnerbefragungen den Schluss zu, dass die Mehrheit der in Chorweiler-Mitte ansässigen Bevölkerung gerne dort wohnt. Trotz z.T. gravierender Mängel in der Bausubstanz handelt es sich um einen Stadtteil mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und viel Grün. Zu Recht wird Chorweiler-Mitte daher auch als „Veedel der Gegensätze“ (EXPRESS 10./15.03.2012) bezeichnet. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie engagierte soziale Einrichtungen tragen zur Qualität des Wohnstandorts bei. Darüber hinaus wurden weite Teile Chorweilers im Rahmen der Stadterneuerung unter hohem Mitteleinsatz neu gestaltet (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Insgesamt decken sich die gewonnenen Eindrücke zur Wohnzufriedenheit mit anderen Erhebungen im Fallstudiengebiet, etwa der 2006 durchgeführten Bewohnerbefragung im Auftrag der örtlichen Sozialraumkoordination. Negativ bewerteten darin rd. 75 % der befragten Bewohnerinnen und Bewohner die mangelnde Sauberkeit im Stadtteil - vor allem im Umfeld der zwangsverwalteten Bestände an der Osloer Straße. Weitere Defizite ergaben sich z.B. durch offenen Alkoholkonsum auf Plätzen und Straßen (40 %) sowie Vandalismus (38 %). Positiv bewertet wurden hingegen die Einkaufsmöglichkeiten (83 %), die räumliche Nähe zu angrenzenden Erholungsgebieten (45 %) sowie die Verkehrsanbindung (42 %) (Sozialraumkoordination Chorweiler 2006).

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Sowohl der Stadtteil Chorweiler als auch das Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte blicken auf eine langjährige Sanierungsgeschichte zurück. Weder die z.T. erheblichen städtebaulichen Maßnahmen, noch die individuellen Hilfeangebote konnten die Lebenssituation der Bevölkerung, geschweige denn das Stadtteilimage ausreichend verbessern. Ein wesentlicher Grund dafür ist in der nach wie vor sehr einseitigen Belegung des zu über 80 % öffentlich geförderten Wohnraums und der damit einhergehenden, großen Zahl hilfebedürftiger Haushalte auf engem Raum zu sehen (Stadt Köln 2011c).

Quartiersbezogene Effekte, die sich auf die neuen Eigentümerstrukturen in Chorweiler-Mitte oder gar das Handeln neuer Finanzinvestoren zurückführen lassen, etwa auf das Image, die Sozialstruktur oder die Nahversorgung, lassen sich im Rahmen der Fallstudie nicht belegen. So waren bspw. die Anteile der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund und/oder in Transferleistungsbezug im Vergleich zur Gesamtstadt schon immer sehr hoch und haben sich seit den letzten Verkäufen nicht signifikant verändert.

Gleichwohl weisen die Ergebnisse der Fallstudie darauf hin, dass die veränderten Eigentümerstrukturen zu einer sichtbaren Verschärfung der baulichen Missstände in Chorweiler-Mitte geführt haben. Wenngleich es nach Angaben der befragten Expertinnen und Experten schon immer ein Gefälle zwischen den verschiedenen Wohnungsbeständen gab, hat sich dieses durch das Nicht-Handeln der neuen Eigentümer merklich vergrößert.

Dies trifft nicht nur auf die rd. 560 Wohnungen in der Hand neuer Finanzinvestoren, sondern insbesondere auch auf die rd. 1.200 Wohnungen in Zwangsverwaltung zu und äußert sich für die Mieterinnen und Mieter vor allem durch ausbleibende Investitionen in den Wohnungsbestand, ein fehlendes Belegungsmanagement sowie einen mangelhaften Service vor Ort. Viele Mieterinnen und Mieter sind durch die Wechsel der eingesetzten Hausverwaltungen verunsichert und kritisieren deren schlechte Erreichbarkeit.

Ein wesentliches Problem besteht zudem in der mangelnden Fähigkeit bzw. dem mangelnden Willen dieser Wohnungseigentümer, die Gesamtsituation im Quartier positiv zu verändern. Dadurch fehlt es der Stadt Köln an verlässlichen Ansprech- und Kooperationspartnern, die bereit sind, sich an einem umfassenden Erneuerungsprozess zu beteiligen.

Nicht zuletzt bietet das Auftreten neuer Finanzinvestoren in Chorweiler-Mitte aber auch Chancen. Schließlich war seit den 1980er Jahren Vieles (erfolglos) versucht worden, um die Situation im Stadtteil zu verbessern. Die neue Fachdebatte hat nun die Aufmerksamkeit abermals auf das Quartier gelenkt und den politischen Druck erhöht.

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

Die in Kapitel 2.4 dargestellten Auswirkungen, die sich auf das wohnungswirtschaftliche Handeln der Anwaltskanzlei C. Daglianakis sowie der BGP Asset Management GmbH zurückzuführen lassen, verstärken die in Chorweiler-Mitte bestehenden Problemlagen und haben sowohl bei der Stadt Köln als auch bei den vor Ort tätigen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren den bestehenden Handlungsdruck erhöht. Im Folgenden werden die dadurch ausgelösten Reaktionen der Beteiligten beschrieben und bewertet.

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

Zunächst werden die Maßnahmen skizziert, die von Seiten der Stadt Köln im Zuge der allgemeinen städtebaulichen Erneuerung und sozialen Stabilisierung Chorweilers ergriffen wurden. Ein Fokus liegt anschließend auf den Instrumenten, die in der Auseinandersetzung mit den neuen, problematischen Wohnungseigentümern zum Einsatz kommen.

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Nicht einmal 10 Jahre nach Baubeginn traten in Chorweiler die Auswirkungen der inzwischen als „verfehlt“ betrachteten Wohnungspolitik zutage. Sozial und finanziell stabilere Haushalte zogen weg, einzelne Wohnungen standen leer, die räumliche Konzentration von Haushalten in Transferleistungsbezug nahm zu – mehr und mehr entwickelte sich Chorweiler zu einem sozialen Brennpunkt.

Um der weiteren Verwahrlosung der Wohnungsbestände und des Wohnumfelds entgegenzuwirken, sah sich die Stadt Köln früh gezwungen, Programme zur behutsamen Erneuerung und Stabilisierung des Stadtteils einzuleiten. Seit den 1980er Jahren wurde in Chorweiler eine Vielzahl investiver sowie nicht-investiver Maßnahmen umgesetzt. Einen Schwerpunkt bildete die gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes, einen anderen die Kinder- und Jugendarbeit.

Chronologisch stellen sich die kommunalen Aktivitäten zur Stärkung Chorweilers wie folgt dar (Stadt Köln 2011c; Ellerbrock und Heidt 16.01.2012):

Zeitraum	Instrument	Maßnahmen
1985 - 1989	Ergänzungsprogramm Chorweiler	Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung (Kostenvolumen rd. 5,2 Mio. Euro)
1989 - 2000	Sanierungsgebiet Chorweiler-Mitte gemäß § 142 Abs. 4 BauGB (förmlich festgelegt in vereinfachtem Verfahren)	Fortführung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung, Neuanlage Olof-Palme-Park, Spielplatzneugestaltungen, sozial- und arbeitsmarktpolitische Initiativen (Kostenvolumen rd. 15 Mio. Euro)
1994 - 2004	Soziale Stadt-Gebiet Chorweiler/ Chorweiler-Nord (bis 1999 im NRW-Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“)	Förderung spezieller Jugendhilfemaßnahmen (offene Jugendarbeit, Unterstützung von arbeitslosen und ausländischen Jugendlichen), Fortführung städtebaulicher Einzelmaßnahmen (Kostenvolumen rd. 7,9 Mio. Euro)
seit 2006	Sozialraumkoordination für die Stadtteile Blumenberg, Chorweiler und Seeberg	Einrichtung einer Koordinations- und Anlaufstelle im Bürgerzentrum Chorweiler, seit 2008 Förderung eines Mieterprojekts in Trägerschaft der kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII (jährliches Kostenvolumen für die Sozialraumkoordination rd. 20.000 Euro, davon fließen rd. 8.000 Euro in das Mieterprojekt)
2011	Ratsbeschluss zur Einleitung vorbereitender (Sanierungs-) Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für Chorweiler-Mitte	Beauftragung eines Gutachtens dem Ziel, die Neufestlegung eines Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren zu prüfen (Kostenvolumen rd. 150.000 Euro)

Trotz vielfältiger, langjähriger Sanierungsbemühungen bestehen die baulichen und sozialen Problemlagen im Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte fort. Wohl auch deshalb wird der – durch den Ratsbeschluss zur Einleitung vorbereitender Sanierungsuntersuchungen – aktuell angestoßene Erneuerungsversuch der Stadt Köln von der Einsicht getragen, dass zur langfristigen Stabilisierung von Chorweiler-Mitte ein breit angelegter, struktureller Lösungsansatz erforderlich ist, der sowohl Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen als auch die Bewohnerschaft stärker einbeziehen muss (Stadt Köln 2011c).

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Finanzinvestoren

Die Stadt Köln verfolgt eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, auf deren ämterübergreifender Agenda sich auch die Situation in Chorweiler-Mitte fest etabliert hat und gemeinsam nach Lösungen gesucht wird. Um diese Einschätzung zu untermauern, werden im Folgenden die städtischen bzw. städtisch unterstützten Instrumente diskutiert, die im Umgang mit den problematisch agierenden Wohnungseigentümern zur Anwendung kommen.

Wohnungsaufsicht der Stadt Köln

Die Einschätzungen der befragten Expertinnen und Experten lassen den Schluss zu, dass die Mittel der Wohnungsaufsicht nur in wenigen Fällen ausreichen, um gegen die baulichen Missstände in den davon berührten Wohnungsbeständen vorzugehen.

Zum einen müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorhandene Baumängel eigenständig anzeigen, tun dies aber aus verschiedenen Gründen (z.B. schwierige Lebensverhältnisse, fehlendes Vertrauen im Umgang mit Behörden, Sprachbarrieren) oftmals nicht (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012). Da eine hohe Dunkelziffer vermutet wird, ist die Zahl der gemeldeten Mängel nur begrenzt aussagefähig (Schleicher 07.05.2012).

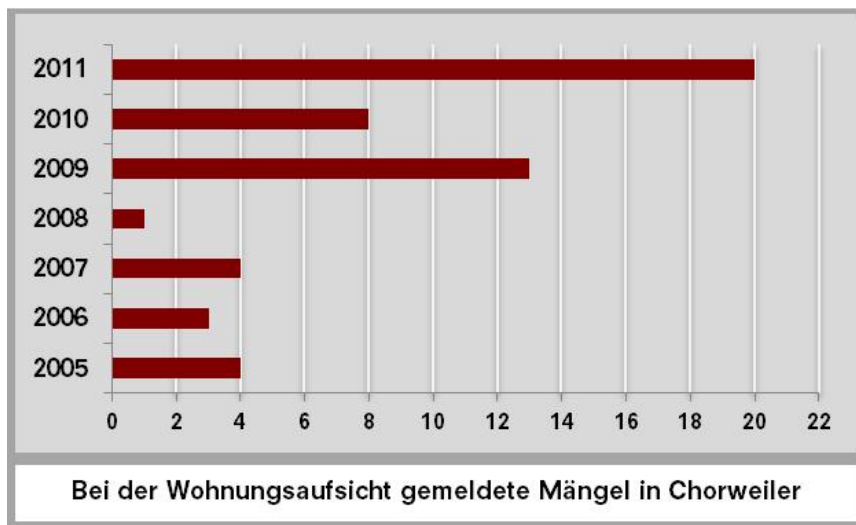
Zum anderen sind die meisten Anzeigen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Dies trifft vor allem auf Feuchtigkeitsschäden und die damit einhergehende Schimmelpilzbildung zu, die in der Praxis den Schwerpunkt der gemeldeten Wohnungsmängel darstellen (Stadt Köln 2011d). Einerseits muss die Schadensursache geklärt und ein Fehlverhalten der Mieterinnen und Mieter ausgeschlossen werden, andererseits wird vor allem der BGP Asset Management GmbH vorgeworfen, sie betreibe „Flickschusterei“, d.h. Mängel würden nur kurzfristig beseitigt (z.B. durch einen neuen Anstrich), statt die Schadensursache in der z.T. veralteten Bausubstanz zu beheben (KSTA 02.12.2011a).

Darüber hinaus sind einige Wohnungseigentümer, darunter die BGP Asset Management GmbH, nicht ohne weiteres erreichbar, so dass die zuständige Hausverwaltung den „Papierkrieg mit der Wohnungsaufsicht ausbaden muss“ (Schleicher 07.05.2012). Zuletzt sind aber auch die verhängten Zwangsgelder im Vergleich zu den notwendigen Investitionen „Peanuts“ für die Wohnungseigentümer (Schleicher 07.05.2012).

Die benannten Problematiken spiegeln sich auch in den Statistiken der Wohnungsaufsicht wider. Aus dem gesamten Stadtgebiet wurden der Wohnungsaufsicht 2010 insgesamt 461 neue Mängelanzeigen eingereicht. Damit hat sich die Fallzahl seit 2007 mehr als verdoppelt, während die Personalausstattung gleich geblieben ist (Stadt Köln 2011d). Gleichzeitig konnte nur in weniger als der Hälfte der 388 in 2009 abgeschlossenen Verfahren eine Beseitigung der Mängel erreicht werden. So wurden Mängel in 178 Fällen beseitigt, in 121 Fällen gab es keine Eingriffsmöglichkeit und in 89 Fällen waren Mängel auch mieterbedingt (Stadt Köln 2011a, S. 40 f).

Abb. 6 veranschaulicht, dass die Zahl der Mängelanzeigen im Stadtteil Chorweiler in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist (Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen 2012). Dies ist vermutlich auch als Folge des 2008 gestarteten, von der örtlichen Sozialraumkoordination geförderten Mieterprojektes zu sehen.

Abb. 6: Anzahl der Anzeigen bei der Wohnungsaufsicht in Chorweiler von 2005 bis 2011



Quelle: Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen 2012 (eigene Darstellung)

Kooperation der Stadt Köln und des Mietervereins Köln e.V.

Bereits seit 1997 arbeitet die Stadt Köln mit dem örtlichen Mieterverein zusammen, um Bürgerinnen und Bürgern, die sich in Transferleistungsbezug befinden und mit mietrechtlichen Problemen konfrontiert sind, vergünstigte Mitgliedschaften anzubieten. Auch Mieterinnen und Mieter aus Chorweiler werden durch den Verein beraten und rechtlich vertreten (Stadt Köln 2011d).

Dennoch weisen die befragten Expertinnen und Experten darauf hin, dass dieses Angebot bislang nicht die Resonanz erfährt, die angesichts der Situation in den Wohnungsbeständen der Anwaltskanzlei C. Daglianakis sowie der BGP Asset Management GmbH erwartet worden ist. Begründet wird die mangelnde Durchschlagskraft dieses Instruments, ähnlich wie bei der Wohnungsaufsicht, mit den hochschwelligsten Zugangsvoraussetzungen, die auf eine Klientel in schwierigen Lebenslagen treffen (Schleicher 07.05.2012; Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Ebenso entscheidend ist, dass Mieterinnen und Mieter, sofern sie Transferleistungen beziehen, nicht von ggf. mithilfe des Vereins durchgesetzten Mietminderungen (z.B. bei Schimmelpilzbildung) profitieren würden, da ihre monatlichen Mietzahlungen ohnehin vom örtlichen Jobcenter übernommen werden.

Daneben stellte sich das Angebot, trotz seiner relativ geringen Inanspruchnahme durch betroffene Mieterinnen und Mieter, zeitweise als Überforderung für den Mieterverein heraus (Sozialraumkoordination Chorweiler 2011) – auch von „wochenlangen Aufnahme-stopps“ war in der Lokalpresse die Rede (KSTA 20.06.2011).

Auf Initiative des 2008 gestarteten Mieterprojektes wurden neue Verhandlungen zwischen der Mieterkontaktstelle in Chorweiler-Mitte und dem Mieterverein Köln e.V. geführt. Ziel war es, den Mieterverein zu überzeugen, eine wöchentliche Rechtsberatung in Chorweiler anzubieten, um die Hürden des bestehenden Beratungsangebotes zu senken (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012). Der Mieterverein erklärte jedoch, dass er zur Bündelung von Ressourcen auch künftig von Beratungen vor Ort absehen werde (Stadt Köln 2011d).

Förderung eines Mieterprojekts durch Mittel der Sozialraumkoordination

Im Sommer 2008 wurde das Mieterprojekt in Trägerschaft der kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII, unterstützt von der örtlichen Sozialraumkoordination, ins Leben gerufen. Zu Beginn führte das Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit der Pfarrgemeinde eine aktivierende Mieterbefragung in einem der durch die Anwaltskanzlei C. Daglianakis zwangsverwalteten Wohnhäuser durch. Dahinter stand die Idee, unzufriedene Mieterinnen und Mieter beim Aufbau einer Mieterinitiative zu begleiten.

Um die Ergebnisse der Befragung vorzustellen, lud das Sozialbüro im Dezember 2008 zu einer Mieterversammlung ein. Darüber hinaus wurde ein Katalog an Mindestanforderungen für die zwangsverwalteten Häuser in Chorweiler-Mitte formuliert, um Handlungsbedarfe in den Bereichen Sicherheit, Instandsetzung und Mängelbeseitigung aufzuzeigen. Die meisten der geforderten Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt, da die Zwangsverwaltung aufgrund des engen gesetzlichen Rahmens nicht in der Lage war, die erforderlichen Investitionssummen aufzubringen (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Als wesentlicher Bestandteil des Projektes wurde im Dezember 2009 die Mieterkontaktstelle eröffnet, um den Mieterinnen und Mietern zwei bis drei Mal wöchentlich Unterstützung anzubieten. Zu Beginn lag der Fokus auf den zwangsverwalteten Häusern, mittlerweile ist die Kontaktstelle offen für alle Mieterinnen und Mieter in Chorweiler-Mitte. Geholfen wird bei der Dokumentation von Wohnungsmängeln, beim Verfassen von Mängelschreiben oder bei der Einschaltung Dritter, z.B. des Mietervereins oder der Wohnungsaufsicht. Zudem übernimmt das Sozialbüro die Rolle des Kommunikationsmediums zwischen den Wohnungseigentümern und deren Mieterinnen und Mietern (z.B. durch die Organisation von Mieterversammlungen) (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Damit leistet das Mieterprojekt aus Sicht der meisten befragten Expertinnen und Experten einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil. Zum einen dürfe man die Mieterinnen und Mieter nicht allein lassen, zum anderen erzeuge die im Rahmen des Projektes angestoßene mediale Berichterstattung den nötigen Druck auf Wohnungseigentümer und Politik (Schleicher 07.05.2012). Dank einer gelungenen Aktivierung vieler Mieterinnen und Mieter sowie einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit sind leichte bauliche Verbesserungen in den zwangsverwalteten Beständen erreicht worden, auch der seit langem geforderte Sicherheitsdienst hat seine Tätigkeit aufgenommen. Eine dringend notwendige Grundsanierung der Wohnungen (z.B. die Isolierung der Fenster) ist aber nicht erfolgt (Sozialraumkoordination Chorweiler 2011).

Vereinzelt lösen die Tätigkeiten des Büros für Soziales und Gemeinwesenarbeit auch kritische Stimmen im Stadtteil aus. Aus Sicht der aktiven Wohnungsunternehmen wie der Sahle Wohnen GmbH sei die neu erblühte, anhaltende Negativpresse kontraproduktiv für einen Imagewandel Chorweilers und verhindere ein ökonomisches Umdenken im Stadtteil (Semeria und Stockem 21.03.2012).

Des Weiteren stellen die befragten Expertinnen und Experten fest, dass selbst mithilfe dieses niederschweligen Angebotes – trotz deutsch- und russisch-sprachiger Beratung – längst nicht alle betroffenen Mieterinnen und Mieter aktiviert werden können. Mit der Förderung durch die Sozialraumkoordination, Eigenmitteln der kath. Gemeinde sowie Geldern aus der Caritas Stiftung verfügt das Mieterprojekt derzeit über rd. 20.000 Euro im Jahr. Vieles wird ehrenamtlich geleistet (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Gründung einer Bietergemeinschaft zum Kauf der zwangsverwalteten Wohnungen

Erklärtes Ziel der Stadt Köln ist es, bis zum Ende des laufenden Zwangsverwaltungsverfahrens einen verantwortlichen Eigentümer für die rd. 1.200 Wohnungen in Chorweiler-Mitte zu finden, um zu verhindern, dass diese ebenfalls in den Besitz international operierender Finanzinvestoren geraten. Verhandlungen mit in Köln tätigen Wohnungsunternehmen, der GAG Immobilien AG sowie der Sahle Wohnen GmbH, sollen zur Gründung einer Bietergemeinschaft führen, um die Bestände ersteigern und sanieren zu können (Schleicher 15.11.2011).

Angesichts der hohen Folgekosten für die notwendige Grundsanierung ist jedoch ungewiss, ob sich dieses Vorhaben in die Tat umsetzen lässt – selbst wenn sich ein geeignetes Wohnungsunternehmen bereit erklärt, ein Gebot abzugeben (Schleicher 07.05.2012). Fakt ist, dass diese Strategie in einem ähnlichen Fall fehlgeschlagen ist: Weil die Stadt im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Vorkaufsrecht besitzt, wird der Höchstbietende den Zuschlag für die Wohnungen erhalten. Als ein möglicher Konkurrent bei der Versteigerung wird die Berliner Talos Grundbesitz GmbH befürchtet, die bereits im Kölner Stadtteil Finkenbergring Wohnungen günstig aus der Zwangsverwaltung übernommen und diese trotz Investitionsversprechen weiter heruntergewirtschaftet hat (KSTA 12.02.2011).

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB

Vor dem Hintergrund der drohenden Zwangsversteigerung wurde 2011 ein neuer, breit angelegter Sanierungsanlauf von Seiten des Kölner Amtes für Stadtentwicklung und Statistik gestartet, in dem u.a. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren geprüft werden soll (KSTA 04.07.2011). Dieses soll der Stadt Möglichkeiten eröffnen, um Einfluss auf bauliche Veränderungen und die Eigentümerstrukturen im Stadtteil zu nehmen.

Im Juli 2011 erfolgte der Ratsbeschluss zur Einleitung vorbereitender (Sanierungs-) Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte. Mit dem Ziel, mögliche Rechtsinstrumente im Umgang mit unverantwortlich agierenden Wohnungseigentümern zu prüfen sowie ein integriertes Handlungskonzept für Chorweiler-Mitte zu erarbeiten, soll ein erforderliches Gutachten bis zu einer Honorarhöhe von 150.000 Euro in Auftrag gegeben werden (Stadt Köln 2011c).

Darüber hinaus hat der Rat die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Gutachtens konkrete Handlungsvorschläge sowie staatliche Fördermöglichkeiten zur Stärkung des Untersuchungsraums darzustellen. Dies beinhaltet auch, eine entsprechende Gebietsfestlegung vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen (Stadt Köln 2011c).

Fraglich bleibt aus Sicht der interviewten Expertinnen und Experten, ob neuerliche Sanierungsmaßnahmen geeignet sein werden, um alle vor Ort tätigen Eigentümer zu Investitionen zu bewegen. Schließlich sei durch „falsche Sanierungskonzepte in der Vergangenheit viel Geld im Stadtteil verbrannt worden“ (Semeria und Stockem 21.03.2012). Die langjährige Sanierungsgeschichte des Stadtteils unterstreicht: Damit Fördermittel ihre Wirkung entfalten können, müssen sowohl die Wohnungseigentümer als auch die Mieterinnen und Mieter stärker in Sanierungskonzepte einbezogen werden (Schleicher 07.05.2012).

3.2 Weitere Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Die städtischen Bemühungen zur Stärkung Chorweilers werden ergänzt durch das Engagement sozialer und wohnungswirtschaftlicher Akteure im Stadtteil. Vor allem die kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII. als Trägerin des Mieterprojektes sowie die seit langem im Stadtteil tätigen Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen GmbH und GAG Immobilien AG bilden Potenziale, die dabei helfen können, die Wohn- und Lebenssituation in Chorweiler-Mitte langfristig zu verbessern.

Kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII.

Nicht umsonst wurde die Trägerschaft des Mieterprojektes an die Kirchengemeinde Seliger Papst Johannes XXIII. vergeben. Seit vielen Jahren initiiert und begleitet das Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit verschiedene Projekte im Stadtteil. Darüber hinaus hält die Gemeinde, gemeinsam mit weiteren Netzwerkpartnern vor Ort, zahlreiche Betreuungs-, Bildungs- und Beratungsangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner Chorweilers vor. Gute Kontakte bestehen nicht nur zu anderen sozialen Trägern im Stadtteil, sondern auch zu vielen Mieterinnen und Mietern (Ellerbrock und Heidt 16.01.2012).

Sahle Wohnen GmbH

Nicht nur in der verwaltungsinternen, sondern auch in der öffentlichen Wahrnehmung gilt die Sahle Wohnen GmbH als aktives Wohnungsunternehmen mit einem hohen Maß an sozialem Verantwortungsbewusstsein. Obwohl sich das Unternehmen bezüglich eines Kaufinteresses an den zwangsverwalteten Wohnungen bedeckt hält, möchte es sich aktiv an der Entwicklung und Umsetzung eines Sanierungskonzeptes für den Stadtteil beteiligen. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stehe ein Rückzug aus Chorweiler-Mitte für die Sahle Wohnen GmbH nicht zur Debatte. Stattdessen wolle man anderen Unternehmen zeigen, dass sich soziales und ökonomisches Engagement auch in problematischen Stadtteilen lohnen kann (Semeria und Stockem 21.03.2012).

GAG Immobilien AG

Ähnlich wie die Sahle Wohnen GmbH demonstriert die Kölner GAG Immobilien AG, dass ein erfolgreiches Bewirtschaften von Wohnungsbeständen in sozial schwierigen Stadtteilen möglich ist. Daher wird auch dieses Unternehmen als mögliche Käuferin der zwangsverwalteten Bestände gehandelt, benötigt dabei nach eigenen Angaben – angesichts der hohen Folgekosten – jedoch finanzielle Hilfe sowohl von der Stadt Köln als auch dem Land Nordrhein-Westfalen (Kölnische Rundschau 28.01.2010).

3.3 Bewertung und Handlungsbedarf

Trotz aller Bemühungen der Stadt Köln lässt die vorliegende Fallstudie darauf schließen, dass eine konsistente, akteursübergreifende Strategie im Umgang mit den problematischen Wohnungsbeständen und ihren Eigentümern in Chorweiler-Mitte bislang nicht vorhanden ist. Überdies stellen die befragten Expertinnen und Experten fest, dass die bisherigen Maßnahmen und Rechtsinstrumente nicht ausreichen, um den baulichen und soziodemografischen Problemen im Stadtteil entgegenzuwirken.

Allen Akteuren, insbesondere der Stadt Köln, scheint bewusst zu sein, dass das Vorhaben, mithilfe einer Gesamtstrategie strukturelle Änderungen in Chorweiler-Mitte zu erreichen, „sehr ambitioniert“ (Stadt Köln 2011c) ist. Dies wird nur gelingen, wenn sich alle Wohnungseigentümer im Stadtteil (finanziell) beteiligen. Ebenso wichtig ist der Rückhalt durch den Rat der Stadt Köln sowie die handelnden Personen in den zuständigen Ämtern.

Für die Zukunft offenbarten die Gespräche mit Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und freier Wohlfahrtspflege einen Handlungsbedarf auf drei Ebenen:

Wirksame Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in Transferleistungsbezug

Wirksamer Druck auf unverantwortlich agierende Wohnungseigentümer kann nur ausgeübt werden, wenn die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Rechte wahrnehmen. Vor allem bei sozial schwachen Haushalten ist dies häufig nicht der Fall. Dennoch ist es in Chorweiler-Mitte gelungen, mithilfe des Mieterprojektes zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner zu ermutigen, gegen vorhandene Wohnungsmängel vorzugehen.

Gleichzeitig verhindert aber die Handlungslogik der staatlichen Transferleistungsträger, dass Mieterinnen und Mieter, denen die Kosten der Unterkunft nach SGB II bezahlt werden, selbst von einer Mietminderung profitieren. Somit schwindet auch deren Interesse daran. Hier fehlen positive Anreize auf übergeordneten Gesetzesebenen.

Stärkere Einbindung der Wohnungswirtschaft in städtische Sanierungskonzepte

Städtische Sanierungskonzepte, insbesondere das geplante Vorhaben in Chorweiler-Mitte, müssen vernünftige Beteiligungsanreize für die wohnungswirtschaftlichen Akteure im Stadtteil schaffen. Gleichzeitig müssen Wohnungseigentümer und -verwaltungen stärker in die Pflicht genommen werden. Daher erscheint es sinnvoll, die Vergabe von Fördermitteln an bestimmte Mitwirkungs- und Verstetigungspflichten zu knüpfen.

Neuaufstellung der sozialen Wohnraumförderung

In Anbetracht der Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt wird die Stadt nicht umhinkommen, stärker in das Marktgeschehen einzugreifen. Es braucht eine Neuaufstellung der sozialen Wohnraumförderung, um mehr preisgünstigen Wohnraum produzieren und einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen eine Auswahl an adäquaten Mietwohnungen bieten zu können. Das kürzlich beschlossene Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ in Kombination mit einem städtischen Förderprogramm bietet dafür einen ersten Anknüpfungspunkt.

Quellenverzeichnis

BulwienGesa AG & Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln e.V. (2010): Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn – Bedeutung und Perspektiven. Köln

Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit der kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII. (2012): Ergebnisprotokoll der Mieterversammlung in Chorweiler-Mitte am 25. Januar 2012. Köln

EXPRESS (10.03.2012): Chorweiler: Probleme so groß wie Hochhäuser. Köln

EXPRESS (15.03.2012): Hui und Pfui: Wohnen in Chorweiler. Köln

IT.NRW (2011): Kommunalprofil Köln. Düsseldorf

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (03.12.2009): Problem-Viertel in Köln versteigert. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (12.02.2011): Der Niedergang des Häuserblocks. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (20.06.2011): Immer Ärger mit dem Aufzug. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (04.07.2011): Neuer Anlauf für Chorweiler. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (14.10.2011): Umsorgt und geschützt. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (02.12.2011a): Schimmel wuchert an den Wänden. Köln

Kölner Stadt-Anzeiger (KSTA) (02.12.2011b): Der Schimmel soll verschwinden. Köln

Kölnische Rundschau (28.01.2010): Hochhäuser sollen verschwinden. Köln

LEG Management GmbH (2011): LEG Wohnungsmarktreport NRW 2011. Düsseldorf

report-k.de (20.04.2012): Städtische Förderung soll mehr Wohnraum schaffen. Köln

report-k.de (23.04.2012): Mieterverein Köln begrüßt Wohnungsbau-Förderprogramm. Köln

Sozialraumkoordination Chorweiler (2006): Ergebnisse der Bürgerbefragung in Chorweiler. Köln

Sozialraumkoordination Chorweiler (2011): Zwischenbericht Wohnsituation. Köln

Stadt Köln (2005): Wohnungsgesamtplan 2003. Köln

Stadt Köln (2007): Wohnungsbauprogramm 2015. Köln

Stadt Köln (2011a): Wohnen in Köln – Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2010, Ausblick 2011. Köln

Stadt Köln (2011b): Pegel Köln 04/2011 – Wohnungsbau in Köln 2010. Köln

Stadt Köln (2011c): Beschlussvorlage Nr. 2538/2011 über die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-) Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch für Köln Chorweiler-Mitte. Köln

Stadt Köln (2011d): Sitzungsvorlage Nr. 3059/2011 zur Beantwortung einer Anfrage (Mieterberatung in Chorweiler) nach § 4 der Geschäftsordnung im Ausschuss für Soziales und Senioren. Köln

Stadt Köln (2012): Pegel Köln 03/2012 – Bevölkerungsentwicklung 2011. Köln

Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2012): Ausgewählte statistische Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie zum Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Köln, im Stadtteil Chorweiler sowie im Fallstudiengebiet Chorweiler-Mitte (unveröffentlicht)

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen (2012): Statistik der Wohnungsaufsicht Köln für den Stadtbezirk Chorweiler sowie den Stadtteil Chorweiler (unveröffentlicht)

Südwest Presse (13.03.2012): Oase mitten im Ghetto. Ulm

Website Anwaltskanzlei C. Daglianakis (02.07.2012): <http://www.ra-daglianakis.de/index.html>

Website BGP Asset Management GmbH (02.07.2012): <http://bgp-am.com/index.html>

Website Bundesagentur für Arbeit (02.07.2012): http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Nordrhein-Westfalen/Koeln-Stadt-Nav.html?year_month=20120

Website City-Center Köln-Chorweiler (02.07.2012): <http://www.city-center-chorweiler.de/das-center/ueber-uns/>

Website GAG Immobilien AG (02.07.2012): <http://www.gag-koeln.de/unternehmensseite/index.php?cat=investor>

Website Sahle Wohnen GmbH (02.07.2012): <http://www.sahle-wohnen.de/>

Website Stadt Köln (02.07.2012a): <http://www.stadt-koeln.de/4/stadtentwicklung/08478/>

Website Stadt Köln (02.07.2012b): <http://www.stadt-koeln.de/1/presseservice/mitteilungen/2010/04147/>

Website Stadtteilgruppe Bremen Tenever (02.07.2012): http://www.bremen-tenever.de/Stadtteilgruppe%20BremenTenever_Stadtteilgruppe%20Aktuell_0_ak_886_Bremer%20B%FCrgerschaft%20befasst%20sich%20mit%20der%20Situation%20der%20Neuwieder%20Strasse%201%20und%203.html

Website Wohnungsbauforum Köln (02.07.2012): <http://www.wohnungsbauforum-koeln.de/>

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Maria Kröger, Hermann Breuer, Werner Stüttem & Günter Wevering	Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik	15. November 2011
Michael Schleicher & Gert Bach-Hoverath	Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen	15. November 2011
Klaus-Martin Ellerbrock	Stadt Köln, Sozialraumkoordination Chorweiler	16. Januar 2012
Sigrid Heidt	Büro für Soziales und Gemeinwesenarbeit der kath. Pfarrgemeinde Seliger Papst Johannes XXIII.	16. Januar 2012
Heiderose Semeria & Ulrike Stockem	Sahle Wohnen GmbH	21. März 2012
Michael Schleicher	Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen	07. Mai 2012

KÖLN-CHORWEILER-MITTE

Anwaltskanzlei C. Daglianakis



BGP Asset Management GmbH
Liverpooler Platz



BGP Asset Management GmbH
Osloer Straße



GAG Immobilien AG



Sahle Wohnen GmbH



Fallstudie

Marl-Drewer-Süd

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot.....	3
1.2	Nachfrage	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	5
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren	8
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	9
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	10
2.3	Wohnen	10
2.3.1	Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer	10
2.3.2	Wohnungsnachfrage (Bevölkerungsstruktur und -entwicklung)	17
2.3.3	Strategien der Wohnungsanbieter	19
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	21
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	21
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	24
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	24
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung	24
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Investoren	24
3.2	Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers	25
3.3	Bewertung und Handlungsbedarf	26
	Quellenverzeichnis.....	28
	Interviewverzeichnis.....	29

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Die Stadtentwicklung der im Kreis Recklinghausen gelegenen Großen Mittelstadt Marl war erheblich durch den Bergbau und die chemische Industrie geprägt. Hiervon zeugen auch die umfangreichen Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau (häufig Zeilenbauten), die für die Arbeiter seit Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden (vgl. Prott 2010, S.4). Zudem wurde in den 1960/70er Jahren das Stadtzentrum und dessen verkehrliche Anbindung für bis zu 150.000 Einwohnern geplant. Noch heute ist Marl ein wichtiger Arbeitsstandort des Kreises Recklinghausen. Gleichzeitig wirken zunehmend Entwicklungen des demografischen Wandels, wie eine sinkende Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung auf den entspannten Wohnungsmarkt ein.

1.1 Wohnungsangebot

Im Jahr 2010 umfasste der **Marler Wohnungsbestand 42.420 Wohnungen**. Das Wohnungsangebot ist von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Sie umfassen 78,3% der Wohngebäude. Gleichwohl finden sich in den verbleibenden 21,7% des Wohnungsbestandes, d.h. in Mehrfamilienhäusern, 59% aller Wohnungen. Dies lässt auf eine hohe Anzahl an Wohnungen je Mehrfamilienhaus schließen. Der Wohnungsbestand ist in den letzten Jahren leicht angestiegen (41.958 Wohneinheiten in 2007). Von 2006 bis 2010 sind 710 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Die vergleichsweise geringen Zuwächse (von 99 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2006, bis zu 196 im Jahr 2010) deuten auf eine eher verhaltene Nachfrage hin. Der Wohnungszuwachs der letzten Jahre ist in der Mehrzahl im Einfamilienhaussegment erfolgt (8% innerhalb von 10 Jahren gegenüber 4% bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern; vgl. IT.NRW 2011). Die Stadtverwaltung schätzt die Anzahl der sehr vernachlässigten Wohnungen auf ca. 600 Einheiten (Stadt Marl 2011b).

Im Hinblick auf das **Baualter** der Wohngebäude ist ein hoher Anteil (44,3%) an Gebäuden zwischen 1949 und 1968 errichtet worden, sowie im Vergleich zum Kreis überdurchschnittlich viel zwischen 1969 und 1987, was auf die forcierte Zentrenentwicklung zurückzuführen ist (NRW.BANK 2011, S. 7). Durch das hohe Baualter ergeben sich auch hohe Anforderungen an Sanierungen im Vergleich zu Bauten jüngerer Datums. Marl weist im Vergleich zu NRW-Durchschnitt relativ hohe Baulandpreise von 195 Euro/m² auf (NRW.BANK 2011, S. 5).

Die Anzahl der **preisgebundenen Wohnungen** ist seit Jahren rückläufig. So sank ihre Zahl in der Gesamtstadt kontinuierlich seit 2007 von 6.403 Wohneinheiten auf 4.737 Wohneinheiten im Jahr 2010 (minus 16%). Dies entspricht einem Anteil von 12,2% am Gesamtwohnungsbestand der Stadt. Die Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegen je nach Förderung zwischen 3,90 Euro und 5 Euro/m² (NRW.BANK 2011, S. 5; Stadt Marl 2011b).

Die **Leerstandsquote** in Marl schwankt zwischen den drei Postleitzahlenbezirken stark: Zwei Bezirke haben einen unterdurchschnittlichen Leerstand von 2,8 bzw. 2,9%. Dahingegen hat der Postleitzahlenbezirk 45770, dem auch Drewer-Süd angehört, mit 5,3% die höchste Leerstandsquote des Kreises Recklinghausen. Im Vergleich beträgt die Quote des Kreises 3,5%, der NRW-weite Durchschnitt liegt ebenfalls nur bei 3,6%. In Mehrfamilienhäusern liegt der Leerstand zwischen 3 und 7% (LEG 2011, S. 204-207, Stadt

Marl 2011b). Im aktuellen „Handlungskonzept Wohnen“ für die Stadt Marl wird davon ausgegangen, dass zukünftig ein erhöhter Leerstand zu erwarten ist, wenn die Bautätigkeit auf gleichem Niveau weitergeführt und parallel kein Rückbau von Altbeständen durchgeführt wird. Von Leerständen wären zukünftig insbesondere qualitativ schlechter gestellte Bestände sowie ungünstige Lagen betroffen (InWIS 2012, S. 35).

Die **Mietpreise** in Marl liegen zwischen 3,99 Euro/m² im unteren Marktsegment und reichen bis zu 6,89 Euro/m² im oberen Marktsegment. Der Median für die Kaltmiete liegt je nach Stadtteil um die 5 Euro/m². Im Vergleich zu den Nachbarstädten des Kreises liegt das Mietniveau im Mittelfeld. Im Vergleich zu NRW liegt die durchschnittliche Warmmiete mit ca. 560 Euro je Monat ca. 50 Euro niedriger (LEG 2011, S. 204-207).

Diese Angaben zu Marl entsprechen ungefähr den Angaben der Mietspiegeltabelle, die jedoch keinen qualifizierten Mietspiegel darstellt: Ein einfacher Standard im modernisierten Altbau wird dort ab 3,52 Euro/m² veranschlagt; die höchste Kaltmiete für Neubauten ab 2002 liegt bei 7,24 Euro/m² (Stadt Marl 2011a). Eine Auswertung von Anzeigen bei ImmobilienScout 24 über den Zeitraum 2007 bis 2010 ergibt keine nennenswerten Erhöhungen bei den Bestandsobjekten, jedoch eine leichte Steigerung bei den Neubauobjekten von 6,22 auf 6,68 Euro/m² (InWIS 2012, S. 56).

1.2 Nachfrage

Die Wohnungsnachfrage im Kreis Recklinghausen ist geprägt durch eine sinkende Bevölkerungszahl, sinkende Kaufkraft pro Kopf und eine hohe Arbeitslosenquote (2010: 11,2%). Die **Einwohnerzahl** sinkt seit mehreren Jahren stark im Vergleich zum Kreis und NRW. Im Jahr 2010 wohnten 87.500 Menschen in Marl (IT.NRW 2011, S. 6). Über den Zeitraum 2001 bis 2010 sank die Bevölkerung um 5,4% (InWIS 2012). Ursächlich für den Einwohnerrückgang ist ein Sterbefallüberschuss (IT.NRW 2011, S. 6). Damit einhergehend ist eine Alterung der Bevölkerung festzustellen (d.h. zunehmend größerer Anteil an Menschen in den Altersgruppen über 65 Jahre im Vergleich zu NRW). Dieser Trend zur Überalterung wird sich vermutlich in Zukunft verstärken (IT.NRW 2011, S. 8-9). Zudem konzentrieren sich die Abwanderungsbewegungen auf die Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen sowie der 25- bis 30-Jährigen (2006 bis 2010, IT.NRW 2011, S. 10). Verschiedene Bevölkerungsprognosen für die Stadt Marl prognostizieren eine negative Bevölkerungsentwicklung. Die Prognosewerte bis 2025 liegen zwischen -4% und -13% (Projektgruppe Bildung + Region), wobei die stärkeren Rückgänge als wahrscheinlicher eingeschätzt werden. Bezogen auf die relevante Zahl der Haushalte wird ein Rückgang bis 2025 von bis zu 7% prognostiziert (vgl. InWIS 2012, S. 27/32), infolgedessen die Wohnraumnachfrage massiv sinken wird.

Das **Arbeitsplatzangebot** der Stadt ist mit über 10.000 Arbeitsplätzen und 30 Unternehmen stark auf den Chemiepark Marl konzentriert, der den größten Chemieverbundstandort Deutschland darstellt (vgl. LEG 2011, S. 205). Diese Fokussierung wird auch an dem hohen Anteil der Beschäftigten am Produzierenden Gewerbe mit 42% (Land NRW: 29,7%) am Gesamtbeschäftigtenbestand deutlich. Daneben sind Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei mit 12,7% (Land NRW: 23%) sowie sonstige Dienstleistungen mit 45,2% (Land NRW: 46,9%) geringer ausgeprägt (IT.NRW 2011, S. 15). Marl weist einen **Einpendlerüberschuss** von 2.675 Personen auf

(IT.NRW 2011, S. 16). Die Stadt Marl ist somit ein wichtiger Arbeitsstandort im Kreis Recklinghausen. Gleichwohl ist in den letzten Jahren (1999 bis 2010) ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 4,8% zu verzeichnen. Es wird angenommen, dass durch eine bevorstehende Beendigung des Kohlebergbaus weitere Arbeitsplätze wegfallen werden (InWIS 2012, S. 15). Wenn durch einen Arbeitsplatzabbau weitere gravierende Einwohnerverluste folgen, schwächt dies langfristig ebenfalls die Nachfrage nach Wohnraum.

Wohnraumversorgung von hilfebedürftigen Haushalten

Im Jahr 2010 waren in Marl 10.789 Personen Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV), was einem Anteil von 12,3% an der Bevölkerung entspricht (NRW.BANK 2011, S. 5). Im Jahr 2010 sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach günstigem Wohnraum steigende Mietpreise in diesem Segment feststellbar. Gleichzeitig sinkt das Mietniveau im oberen Marktsegment (LEG 2011, S. 204-207). Eine hohe Nachfrage besteht nach kleinen Wohnungen unter 45m², die für Single-Haushalte und Haushalte mit geringem Einkommen geeignet sind (InWIS 2012, S. 57).

Nach Aussagen des Mietervereins ist es einfacher größere Wohnungen zu bekommen, Probleme bestehen beim Angebot an kleineren Wohnungen (45/50 m²), wobei angenommen wird, dass insbesondere in diesen Wohnungstyp eher bauliche Mängel wie Schimmelbildung auftreten.

Im Hinblick auf das Alter des Bestandes und dem damit einhergehenden Ausstattungsniveau sowie den anhaltenden Haushaltsrückgang wird der Wohnungsmarkt zunehmend zu einem Angebotsüberhang neigen. Eine Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht, doch ist auch dort ein angemessener Standard erforderlich.

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Kommunale Wohnungspolitik

In der Marler Stadtverwaltung nimmt sich das Planungs- und Umweltamt (Städtebauliche Planung) wohnungswirtschaftlicher Belange an, da auf städtischer Seite keine Stelle für das Wohnungswesen existiert. Die Belange der Wohnraumförderung wurden vor einigen Jahren auf die Kreisebene verlagert. Dort ist auch ein Ansprechpartner für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum explizit für Marl vorhanden.

Das Planungs- und Umweltamt versucht auf städtischer Ebene den erkennbaren und erwarteten demografischen und strukturwandelbedingten Problemen mit Folgen für den Wohnungsmarkt durch die Erarbeitung von gesamtstädtischen Analysen und Konzepten zu begegnen. Im Fokus steht hierbei die Stärkung der Stadt Marl als Wohnstandort, die bisher das Image einer Arbeiterstadt innehatte. Im Jahr 2004 ließ die Stadt eine Wohnungsmarktprognose für die Stadt erstellen, im Jahr 2010 wurde eine Wanderungsmotivanalyse beauftragt, im Jahr 2012 folgte daran anknüpfend das Handlungskonzept Wohnen, indem basierend auf wohnungswirtschaftlichen Analysen sechs Handlungsfelder herausgestellt wurden. Die Stadt erstellt seit einigen Jahren eine

Karte mit den institutionalisierten Wohnungseigentümern und ihren Beständen auf gesamtstädtischer Ebene.

Bedeutende Unternehmen

Die Eigentümerstruktur der Mietwohnungsbestände ist sehr heterogen. Aufgrund der historischen Entwicklung als Arbeiterstadt wurden viele Werkwohnungen der Chemischen Werke Hüls bzw. der Zeche Auguste Victoria errichtet (Prott 2010, S.4). Die Fokussierung auf das Kerngeschäft führte dazu, dass viele der ehemaligen Werkwohnungen in den 1990er Jahren an institutionalisierte Eigentümer verkauft.

Ca. 10% des Wohnungsbestandes gehören dem kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften an:

- Neue Marler Baugesellschaft (neuma) als städtische Tochter (3.663 WE), überwiegend öffentlich gefördert
- Alte Marler Baugesellschaft (223 WE)
- Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid e.G. (214 WE)

Weitere institutionalisierte Anbieter am Wohnungsmarkt sind (vgl. Website Stadt Marl Wohnungsgesellschaften):

- Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft (600 WE)
- Hausverwaltung Bastek und Wahrhusen (ca. 800 WE)
- THS Treuhandstelle GmbH (ca. 3.400 WE), freifinanziert und öffentlich gefördert
- Evonik (k.A.), seit Januar 2012 mit THS zu VIVAWEST fusioniert
- Deutsche Annington (ca. 2.600 WE)
- Griffin (221 WE)

Die Objekte der genannten Unternehmen sind auf das gesamte Stadtgebiet verteilt, es lassen sich einige Konzentrationen feststellen: So ist eine hohe Zahl an VIVAWEST-Beständen im Stadtteil Hamm zu beobachten, während die Deutsche Annington eine Konzentration an Gebäuden in Drewer-Nord und Drewer-Süd aufweist. Ihr Anteil am dortigen Wohnungsbestand wird auf ca. 60% geschätzt. Von den privatwirtschaftlichen Eigentümern werden von der Stadtverwaltung ca. 1.500 Wohneinheiten als problematisch bewertet (Stadt Marl 2011b).

Neben den großen Wohnungseigentümern, die z.T. eher regional verankert sind (VIVAWEST, Ruhr-Lippe), sind auch Eigentümer auf dem Markt vertreten, die eine geringe Anzahl an Beständen halten. Darunter ist mindestens ein internationaler Finanzinvestor (Terra Heimbau). Diese Kleinteiligkeit der Anbieterstrukturen macht den Wohnungsmarkt unübersichtlich und erschwert es, Problemlagen auf einzelne Vermieter zurückzuführen.

Bei der stadtweiten Mieterbefragung (Prott 2010) wurde von den Mietern eine deutliche Verschlechterung des Gebäudebestandes insbesondere bei der Deutschen Annington und Evonik gesehen. Bei der Befragung zeigt sich ein Anstieg der Kritik bei zunehmender Wohndauer in den Beständen. Kritisiert wird die mangelnde bzw. provisorische oder verzögerte Durchführung von Reparaturleistungen. Dieses Problem wird auch mit

fehlenden Kontaktmöglichkeiten zu den Vermietern in Verbindung gesetzt (Prott 2010, S. 31/32).

„Wer als Mieterin oder Mieter schon recht lange in Wohnungen von Evonik und Deutscher Annington lebt, beklagt sich deutlich häufiger über ungünstige Aspekte eines Mietverhältnisses als Menschen, die zum Wohnungsbestand der THS oder gar von Privatmietern gehören“ (Prott 2010, S. 69).

Auf gesamtstädtischer Ebene wird auch der bauliche Zustand und die mangelnde Instandhaltung der Bestände von Griffin kritisiert (Prott 2010, S. 35).

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

1928- 1938	Errichtung nördlicher Teil von Drewer-Süd (Zentrum): Erste Wohnungen der Bergwerke Auguste Victoria
Ab 1935	Errichtung Bergmannsiedlung Langehegge I
1940/41	Errichtung nördlicher Teil von Drewer-Süd (Zentrum): Wohnungsbau für die Arbeiter der Chemischen Werke Hüls
1956-1964	Errichtung südlicher Teil Errichtung vorrangig Breddenkampsiedlung als Demonstrativ-Bauprojekt der Chemischen Werke Hüls
1958-1960	Langehegge I, „soziale Oberschicht“ der Chemischen Werke Hüls
1968-1970	Langehegge II, „soziale Oberschicht“ der Chemischen Werke Hüls, Eigenheime (südlich Flämingstraße)
1990er	Verkauf der werkseigenen Wohnungsbestände der Chemischen Werke Hüls
2005	Erwerb der Viterra-Bestände durch die Deutsche Annington Immobiliengruppe
2008	Verkauf der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH an Immobilienfonds „Whitehall“ der US-amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs
2012	Fusion der Wohnungsbestände der Treuhandstelle (THS) und Evonik zu VIVAWEST (damit drittgrößtes Wohnungsunternehmen Deutschlands)

Quellen: Stadt Marl o.J., Völkel 06.01.2012, Website WDR, Deutsche Annington 2011

Tabellarische Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

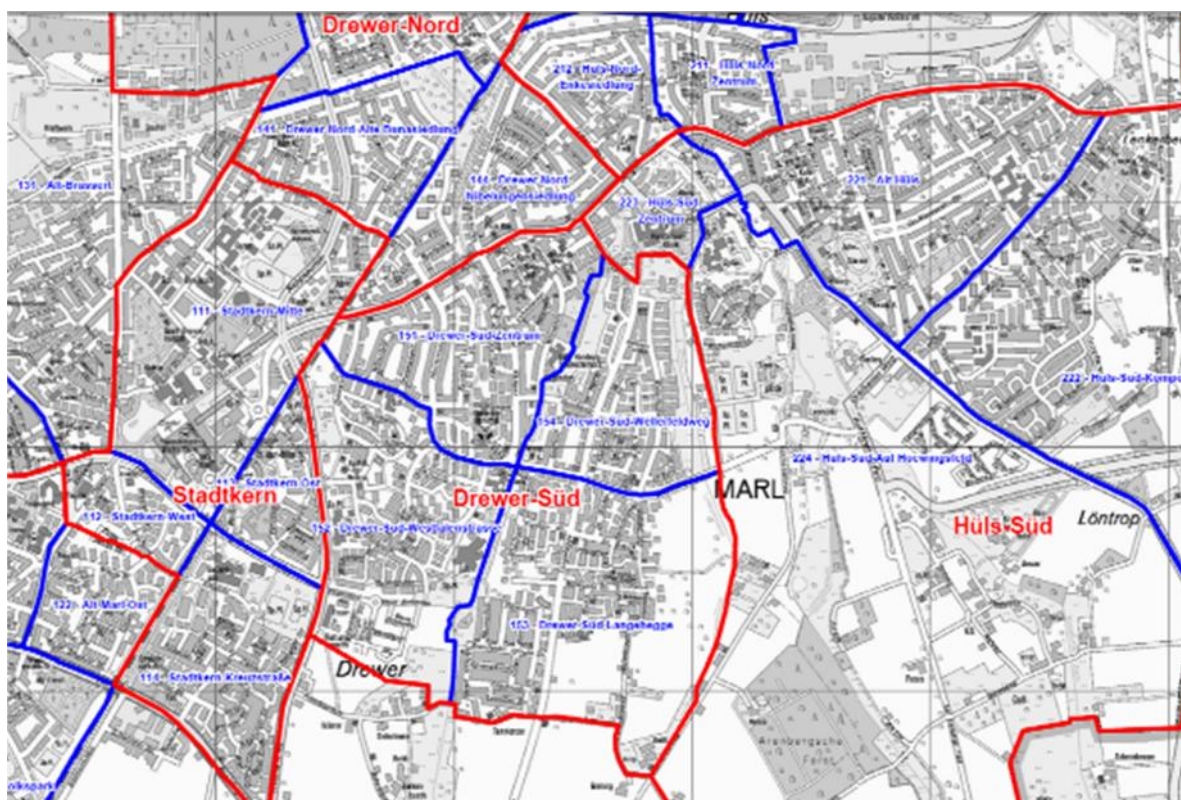
Drewer-Süd	
Bevölkerungsstruktur	
Einwohner insgesamt	8.539 (2011)
mit Migrationshintergrund	5,5% (2011)
Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften	803 Personen: 9,4% (2010)
Altenquotient Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59	66,2 (2010)
Jugendquotient Pers. unter 20 je 100 Pers. von 20 bis 59	31,2 (2010)
Wohnungsbestand	
Wohnungen in Beständen der Finanzinvestoren	ca. 1500 (abzüglich Mieterprivatisierungen)
Einwohner in Beständen der Finanzinvestoren	2450 (2011)

Quelle: Stadt Marl 2012, eigene Berechnungen auf Basis der Sonderauswertung der Statistikstelle, eigene Erhebungen vor Ort

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Der Stadtteil Drewer-Süd ist ein zentrumsnaher Wohnstandort in der Stadt Marl. Das in den 1960er Jahren geschaffene Zentrum Marls ist innerhalb von ca. 15 min fußläufig erreichbar. Trotz seiner zentralen Lage, beginnt im Süden eine offene Landschaft (land- und forstwirtschaftliche Nutzung). Die Anbindung an das lokale und regionale Nahverkehrsnetz ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen innerhalb des Stadtteils weisen Verbindungen ins Stadtzentrum (S-Bahnhalte) sowie nach Recklinghausen (nächster Fernverkehrsbahnhof) auf. Über die Herzlia-Allee im Westen und die Bergstraße im Norden ist der Stadtteil sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Abb. 1: Statistikbezirk Drewer-Süd



Der Stadtteil hat eine sehr heterogene städtebauliche Struktur und dadurch bedingt variierende soziodemografische Merkmale. Die prägenden mehrgeschossigen Wohngebäude wurden seit Ende der 1920er Jahre vorrangig durch die Bergwerke Auguste Victoria und die Chemischen Werke Hüls für ihre Arbeiter errichtet. Zudem wurde hochwertiger Wohnraum für die „soziale Oberschicht“ der Unternehmen erbaut, darunter auch Eigenheime (z. B. in der Langehegge, Wellerfeldweg). Bis in die 1970er Jahre entstanden weitere Wohngebäude: Die heutige Bebauungsstruktur ist v.a. im westlichen Teil durch 3- bis 4-geschossige Zeilen geprägt, zudem sind einige (Punkt-)Hochhäuser mit 9 Geschossen vorhanden. Allerdings wechselt die Bebauungsstruktur kleinräumig stark: es sind jeweils Gruppen von Einfamilienhäusern (Sachsenstraße) oder Doppelhaushälften (Wittenfeldstraße) direkt neben Geschosswohnungsbauten vorhanden. Östlich der Straße Langehegge dominieren selbstgenutzte Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser die Siedlungsstruktur.

Durch die Entstehung in mehreren Bauabschnitten bis in die 1970er Jahre hinein, weist der Stadtteil somit keine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen und der Altersstruktur der Gebäude ergeben sich unterschiedliche Ausstattungsstandards und Sanierungserfordernisse in den Wohngebäuden.

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Der Stadtteil Drewer-Süd ist ein Wohnstandort, der im Bereich des Einzelhandels die Angebote des täglichen Bedarfs abdeckt. Neben einem Lebensmitteleinzelhändler (REWE), findet sich ein zentral gelegenes Versorgungszentrum mit Ärzten, Apotheke und kleiner Restauration. Nördlich des Stadtteils grenzt die Bergstraße mit weiteren Einzelhandelseinrichtungen, darunter auch Fachgeschäften, an. Die Versorgungssituation ist somit als gut zu bewerten. Im Stadtteil befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen und Schulen (2 Grundschulen mit Ganztagsbetreuung sowie eine Hauptschule). Die Schließung eines Schulstandortes wird geplant.

Drewer-Süd besitzt drei Einrichtungen für Jugendliche in kirchlicher Trägerschaft (St. Heinrich, St. Josef, Auferstehungskirche) sowie einen Jugendtreff der Gewerkschaft IG BCE. Zudem liegen drei Seniorentagesstätten im Stadtteil. Die Beobachtungen und Befragungen vor Ort lieferten jedoch Hinweise, dass es an öffentlichen Treffpunkten bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. Café) für Senioren mangelt.

Die Infrastruktureinrichtungen und die Nahversorgung in Drewer-Süd sind insgesamt als gut zu bezeichnen. Abhängig von den zukünftigen Entwicklungen in der Mieterstruktur könnte die sinkende Kaufkraft der Bewohner zu einer veränderten Nachfrage im Stadtteil führen. Auswirkungen der Finanzinvestoren auf das Angebot und die Nachfrage sind bisher nicht festzustellen.

2.3 Wohnen

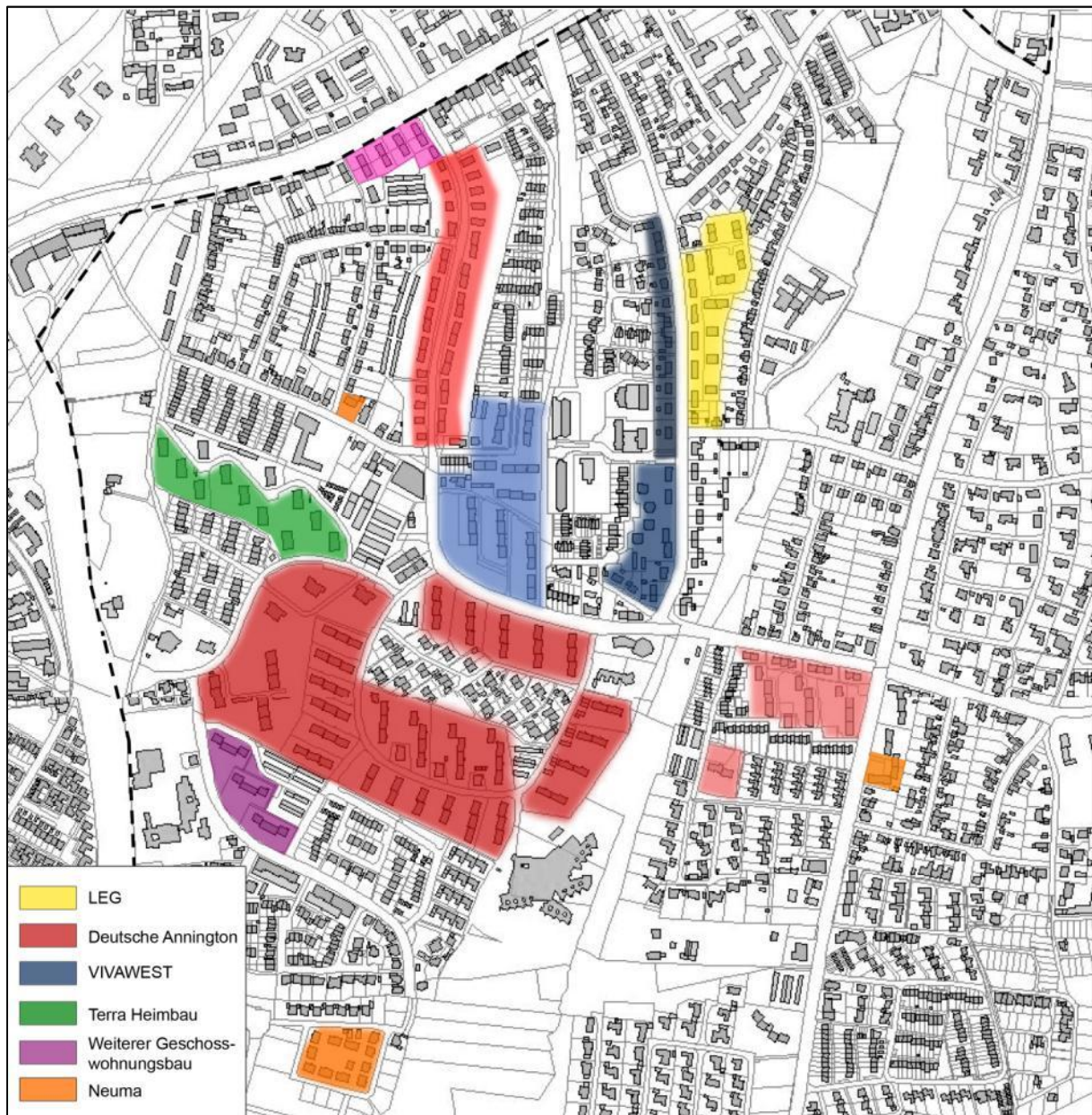
2.3.1 Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer

	THS	Evonik	Deutsche Annington	Terra Heimbau	LEG
Anzahl Gebäude	16	10	60	12	14
Anzahl Wohneinheiten	210	28	Ca. 1000	196	Ca. 100

Quelle: eigene Erhebung BUW (Frühjahr 2012) auf Basis einer Karte mit den Wohnungseigentümern der Stadt Marl (Abweichungen sind insbesondere aufgrund von durchgeführten (jedoch nicht nachvollziehbaren) Mieterprivatisierungen möglich)

Der dominierende Eigentümer von Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in Drewer-Süd ist die Deutsche Annington. Daneben sind als weitere Finanzinvestoren die LEG sowie Terra Heimbau mit kleineren Beständen vertreten. Als weitere Eigentümer traten bisher die Treuhandstelle THS sowie Evonik Wohnen als regional verankerte Wohnungsunternehmen auf (deren Bestände im Rahmen der Untersuchung getrennt betrachtet wurden). Zum 01.01.2012 erfolgte ihr Zusammenschluss zum drittgrößten deutschen Wohnungsunternehmen VIVAWEST.

Abb. 2: Übersicht der untersuchten Bestände nach Eigentümer



Nach eigenen Erhebungen gehören in Drewer-Süd ca. 1.500 Wohnungen zu großen Unternehmen/Finanzinvestoren. Im Jahr 2011 wohnten ca. 2.370 Personen in den Beständen der oben genannten Unternehmen, dies entspricht 28 % der Bevölkerung des Stadtteils (eigene Auswertungen auf Basis der Einwohnermeldestatistik Stadt Marl 2012). Weiterer Geschosswohnungsbau befindet sich an der Bergstraße (Mietobjekte) im Norden sowie im Süden an der Emslandstraße (vermutlich Eigentumswohnungen).

Einschätzung des baulichen Zustands

Seit ihrer Entstehung sind die Gebäude der verschiedenen Eigentümer in unterschiedlichem Maße instandgehalten und modernisiert worden. Bei der Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude wurde auf die Gebäude der

Finanzinvestoren/institutionalisierten Unternehmen fokussiert. Da es erhebliche Unterschiede bei den Teilbeständen der Deutschen Annington gab, werden diese differenziert nach Straßenzügen dargestellt.

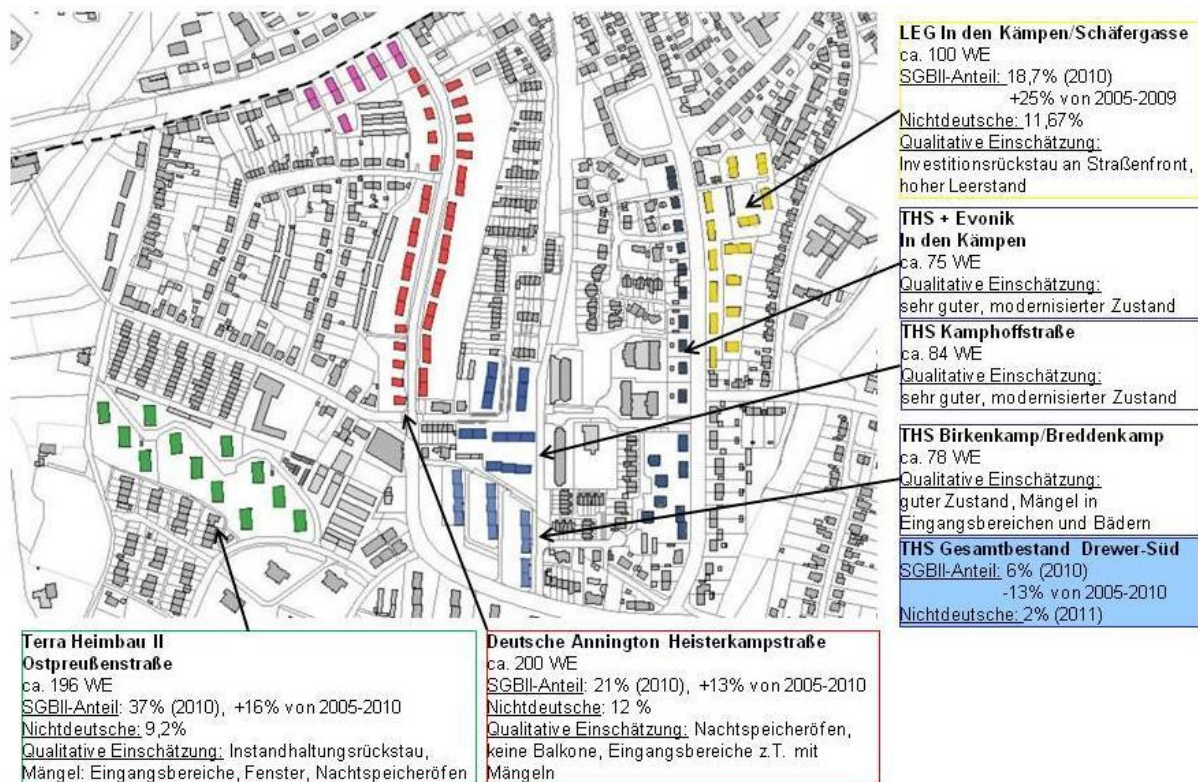
Die Wohnungsbestände der **LEG** – die Privatisierung der landeseigenen Bestände erfolgte im Jahr 2008 – sind an einem Standort im Gebiet konzentriert, weisen jedoch Unterschiede in ihrem baulichen Zustand auf: Während die Bestände in der Schäfergasse und im hinteren Bereich der Straße In den Kämpfen einen durchschnittlichen bis guten Zustand zu erkennen geben, wirken die sechs Gebäude an der Straßenfront sehr vernachlässigt. Im Detail bedeutet dies: graue, rissige, nicht gedämmte Fassaden, nicht instandgehaltene hölzerne Eingangstüren, ungepflegte und z.T. vermüllte Grünflächen. In der Bewohnerbefragung wurden weitere Mängel ersichtlich: die undichten Regenwasserrohre wurden als Beispiel für nicht durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen genannt. Parallel ist ein auffällig hoher Leerstand zu erkennen. Die Gebäude im hinteren Bereich und in der Schäfergasse weisen demgegenüber gestrichene (wenn auch nicht zusätzlich gedämmte) Fassaden, Balkone und erneuerte Dächer und Eingangsbereiche auf. Die Außenanlagen mit Garagenanlagen in der Schäfergasse wirken gepflegt, eine hohe Aufenthaltsqualität ist jedoch nicht gegeben. Es wird angenommen, dass diese Sanierungen bereits vor der Veräußerung der LEG im Jahr 2008, als die Wohnungen noch in Landesbesitz waren, durchgeführt wurden.

Nördlicher Teilbereich

Die **Treuhandstelle THS** ist an zwei sehr zentralen Standorten im Stadtteil vertreten: Positiv treten die Wohngebäude der THS In den Kämpfen hervor. Neben drei dreigeschossigen Gebäuden entlang der Straße ist eine aufgelockerte Bebauung mit vier Gebäuden in einem einladend gestalteten Hof mit offener Regenwasserentwässerung und Spielgeräten realisiert. Auffällig sind die barrierefrei gestalteten Eingangsbereiche, Fahrradabstellanlagen und vor Sicht geschützte Mülltonnenabstellplätze.

Bei den Zeilenbauten der THS am Birkenkamp/Ecke Breddenkampstraße und an der Kamphoffstraße, die direkt nebeneinander liegen, sind einige Unterschiede im baulichen Zustand festzustellen: Während ein sehr guter baulicher Zustand an der Kamphoffstraße vorherrscht (mit erneuerten Eingangsbereichen, Briefkastenanlagen, erneuerten Balkonen), sind am Birkenkamp zwar auf den ersten Blick ebenfalls die Balkone erneuert und die Fassaden saniert, jedoch sind einige Mängel im Eingangsbereich festzustellen (defekte Briefkastenanlagen, verschmierte Klingelanlagen). Der Mangel an Parkflächen wird durch das wiederholt beobachtete Zuparken der Gehwege vor den Eingangsbereichen deutlich. Hierdurch wird der Zugang zu den Gebäuden beeinträchtigt. Die Außenanlagen und Spielanlagen der THS wirken insgesamt sehr gepflegt. Eine Abstufung zeigt sich am eher veralteten Mobiliar am Birkenkamp.

Abb. 3: Eigentümerübersicht nördlicher Teilbereich



Die wenigen **Evonik-Bestände** (In den Kämpfen) in Drewer-Süd sind in einem sehr guten Zustand. Sie liegen jedoch direkt gegenüber den vernachlässigten Beständen der LEG. An den zweigeschossigen Gebäuden sind die Fassaden, Eingangsbereiche und Fenster renoviert. An einigen Vordächern sind leichte Verwitterungsspuren erkennbar. Im hinteren Bereich schließen sich gepflegte private Gärten mit einheitlichen Schuppen an. Ein Mangel stellen die größtenteils nicht barrierefreien Eingangsbereiche dar.

Die **Deutsche Annington** als ein Finanzinvestor ist der dominierende Vermieter von Wohnungen in Drewer-Süd, deren Baualter, Ausstattung und baulicher Zustand kleinräumig variieren. In den Bewohnergesprächen wurde teilweise die Qualität der Instandhaltungsmaßnahmen kritisiert, die nur provisorischen Charakter aufweisen (z. B. bei Schimmelbefall, Ratten). Allerdings wurde dieses negative Image gleichzeitig relativiert, da auch Mieter der Deutschen Annington befragt wurden, die mit der Erreichbarkeit und dem Service zufrieden waren.

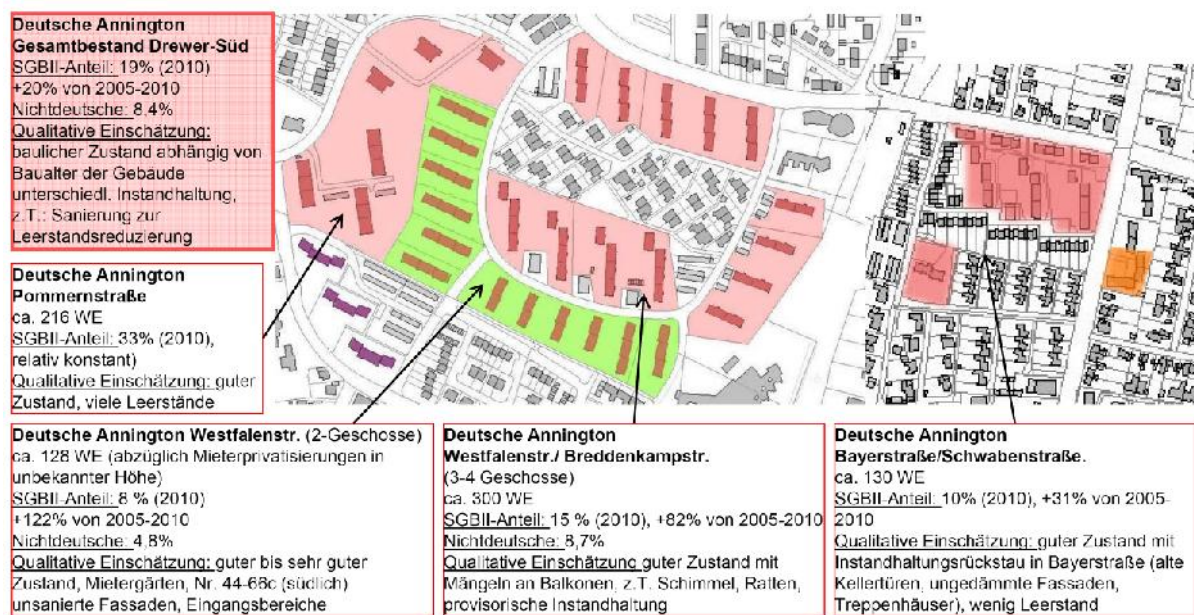
Abb. 4: Vernachlässigte Bestände der LEG gegenüber den sanierten Beständen von Evonik (In den Kämpfen), Punkthochhaus in der Schwabenstraße (Deutsche Annington)



Quelle: eigene Aufnahmen

Südlicher Teilbereich

Abb. 5: Eigentümerübersicht südlicher Teilbereich



Die Wohngebäude der **Deutschen Annington an der Heisterkampstraße** aus den 1940er Jahren sind in einem einfachen Standard errichtet worden. Sie weisen noch heute Nachtspeicheröfen auf und besitzen keine Balkone. Die Eingangsbereiche sind z. T. noch im ursprünglichen Zustand. In einigen Bereichen sind die Höfe als Freiflächen nutzbar. Die Wohnungen weisen im Vergleich den geringsten Standard und die geringsten Neuvertragsmieten unter den Annington-Beständen auf.

An der **Pommernstraße** sind neben drei Punkthochhäusern drei weitere fünfgeschossige Wohngebäude (Baujahr 1964) der **Deutschen Annington** mit hohen Leerständen zu finden. Zur Reduzierung der Leerstände in den Punkthochhäusern wurden vor einigen Jahren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sich die Lage nach Aussage der Experten (Röper 20.01.2012) gebessert haben soll. Der Mietpreis liegt mit 4 bis 4,50/m² (Kaltmiete) für die Neuvermietung unter dem Mietspiegel, was auf

eine Preissenkung zur Anziehung von Mietern schließen lässt. Ein weiteres Hochhaus in der Schwabenstraße weist ebenfalls einige Leerstände auf. Im Vergleich zu den Beständen an der Heisterkampstraße ist der Standard mit Gasetagenheizung bzw. Fernwärme und Balkonen sowie Aufzügen in der Pommernstraße höher.

Die zweigeschossigen Wohnungsbäude der **Deutschen Annington an der Westfalenstraße** (Baujahr ca. 1950) – mit Mietergärten – variieren ebenfalls in ihrem baulichen Zustand. Der westliche Teil vermittelt einen sehr guten baulichen Zustand mit neuen Eingangsbereichen, gestrichenen Fassaden und gepflegten Vorgärten. Die südlich angrenzenden Bestände besitzen noch ihre ursprüngliche (mittlerweile graue), nicht gedämmte Fassade. Der Neuvermietungspreis liegt bei 5,20 Euro/m² Kaltmiete. Die Außenanlagen sind ebenfalls in gutem Zustand. Aufgrund der massiv beworbenen und teilweise durchgeführten Mieterprivatisierungen finden sich Eigentums- und Mietobjekte in direkter Nähe zueinander (auch in denselben Objekten).

Die **viergeschossigen Wohnungen an der Westfalenstraße und Breddenkampstraße** der Deutschen Annington weisen generell einen soliden baulichen Zustand, jedoch mit einigen Mängeln auf. So wurde bei der Bewohnerbefragung von Schimmelbefall und Ratten berichtet. Die Wohnungen besitzen ebenfalls gepflegte Mietergärten und Balkone. Es sind keine auffälligen Leerstände erkennbar. Allerdings wurde in den Expertengesprächen darauf verwiesen, dass vor einigen Jahren höhere Leerstände an der Westfalenstraße auftraten. Nach Modernisierungen in Teilbereichen ist eine positive Entwicklung zu beobachten.

Die Wohngebäude der Deutschen Annington an der **Bayernstraße** besitzen ungedämmte Klinkerfassaden und Treppenhäuser, auch die Kellertüren sind noch im ursprünglichen Zustand. Positiv sind die erneuerten Eingangsbereiche und Balkone hervorzuheben. Insgesamt ist der bauliche Zustand akzeptabel. Es sind keine auffälligen Leerstände zu erkennen.

An der Ostpreußenstraße ist die **Terra Heimbau**, ein Unternehmen eines israelischen Finanzinvestors mit Sitz in Gibraltar mit mehreren Wohnblöcken am Markt vertreten. Die Kaltmiete bei Neuvermietung liegt mit 4,27 Euro/m² unter dem Mietspiegel, dafür sind Nachtspeicheröfen vorhanden und die Eingangsbereiche weisen Mängel auf. Die Außenanlagen wirken ungepflegt (z. B. ganzjährig Laubhaufen). Die Erreichbarkeit des Vermieters war trotz auftretender Mängel (defekte Nachtspeicherheizungen, undichte Fenster, defekte Wasserrohre und Beleuchtung, unreparierte Fenster) sehr schlecht, weshalb nach Protesten von Mietern (ab 2008/2009) eine Hausverwaltung mit Sitz in Dortmund eingesetzt wurde. Von diesem Fall wurde auch in der Presse berichtet. Eine Abwärtsspirale mit Mietauszügen und hohen Leerständen war in Gang gesetzt. Bis heute sind notwendige Investitionen der Terra Heimbau ausgeblieben. Die negativen Entwicklungen an der Ostpreußenstraße strahlen negativ auf die umliegenden Bestände der Deutschen Annington an der Pommernstraße (Hochhäuser) aus (Röper 20.01.2012, Völkel 06.01.2012).

Generell ist der bauliche Zustand der Wohngebäude im Stadtteil sehr unterschiedlich und wird einerseits durch das Baualter, andererseits durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen der einzelnen Eigentümer bestimmt. Die Bestände der LEG und von Terra Heimbau weisen die gravierendsten Mängel auf, die Bestände der

Deutschen Annington und THS sind je nach Teilbereich sehr unterschiedlich instandgehalten bzw. modernisiert.

Mieten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten liegen zwischen 4 Euro/m² und 5,20 Euro/m² (Kaltmiete) (eigene Auswertungen der Website ImmobilienScout24.de im Frühjahr 2012). Die Angebotsmiete von 4 Euro/m², die von der Deutschen Annington für Wohnungen in den Hochhäusern in der Pommernstraße (Baujahr 1964) verlangt wird, liegt unter dem Minimalwert des Mietspiegels (2011) für diese Baualtersklasse von 4,80 Euro/m² (Mittelwert 5,23 Euro/m²). Je nach Straßenzug schwanken die Neuvertragsmieten der Deutschen Annington und reichen bis zu 5,20 Euro/m². Jedoch ist dies nicht unmittelbar mit der Ausstattung in Zusammenhang zu bringen, so liegt der Mietpreis für Wohnungen an der Heisterkampstraße trotz Nachspeicherheizung und mangelnder Balkone trotz des höheren Baualters (1940) bei 4,60 Euro/m² gegenüber den besser ausgestatteten Wohnungen (Fernwärme, Balkone) an der Pommernstraße (4 bis 4,50 Euro/m²). Auch die Mieten in der Ostpreußenstraße (Terra Heimbau) sind mit 4,27 Euro/m² niedriger als der Mietspiegelwert (vermutlich 1960er erbaut: einfacher Standard unterster Wert bei 4,80 Euro/m²). Die niedrigen Angebotsmieten in Teilbeständen können als Mittel zur Mieterakquirierung interpretiert werden, da bei der Ortsbeghung in der Pommernstraße (sowohl in den drei Hochhäusern, als auch in den drei weiteren Blöcken) auffällig hohe Leerstände auftraten.

Im Gegensatz dazu liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung bei der LEG mit 5,50 Euro/m² (für eine 32m²-Wohnung) über dem Mittelwert des Mietspiegels für diese Baualtersklasse (4,40 Euro/m²). Auch wenn auf den Abbildungen für die Vermietungsobjekte Sanierungen der Bäder ersichtlich waren (Website ImmobilienScout24.de), fanden im Außenbereich augenscheinlich keine Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen statt, wodurch solch ein hoher Mietpreis gerechtfertigt wäre.

Das Mietniveau des kommunalen Wohnungsunternehmens neuma in Marl liegt zwischen 3,14 Euro/m² und 6,50 Euro/m². Der obere Mietpreis bezieht sich auf ursprünglich als Eigentumswohnungen geplante, letztlich doch als Mietobjekte angebotene Wohnungen in der neuentwickelten „Gartenstadt“ im Süden von Drewer-Süd. In Drewer-Süd ist die neuma nur mit wenigen Einzelobjekten vertreten, wobei z.B. an den Gebäuden an der Langenhegge ein Modernisierungsrückstau zu erkennen ist.

Die Analyse des baulichen Zustandes und der Mieten der Teilbestände der neuen Finanzinvestoren zeigen ein differenziertes Bild. Auf kleinräumiger Ebene wechseln unterschiedliche Instandsetzungs- und Modernisierungsstadien der Wohnungsbestände, auch innerhalb eines Eigentümers, ab. Augenscheinliche Mängel gibt es insbesondere bei den Beständen der LEG und der Terra Heimbau. Der Modernisierungsrückstau bei den Beständen der LEG war wahrscheinlich schon vor dem Verkauf an einen Finanzinvestor, als die Wohnungen sich noch in öffentlicher Hand befanden, gravierend. Die Mängel sind somit nicht direkt durch den Finanzinvestor verursacht, sondern er „schleppt“ diese mit. Zudem sind niedrige Ausstattungsqualitäten bei der Deutschen Annington in der

Heisterkampstraße (mit Nachtspeicherheizungen und ohne Balkone) zu finden, die eine Modernisierung erfordern.

2.3.2 Wohnungsnachfrage (Bevölkerungsstruktur und -entwicklung)

Insgesamt handelt es sich bei Drewer-Süd um einen Stadtteil mit sinkender Bevölkerungszahl und zunehmend älterer Bevölkerung, der für Marler aufgrund der Zentrumsnähe, der guten Verkehrsanbindung, der guten Nahversorgung sowie des relativ „grünen Charakters“ einen attraktiven Wohnstandort darstellt (Röper 20.01.2012, Völkel 06.01.2012, Cepa 15.11.2011 und Bewohnerbefragung). Die unterschiedlichen Zielgruppen während der Errichtung spiegeln sich in der heutigen Zusammensetzung der Bevölkerung wider: So sind die statistischen Bezirke Langehegge (Stadtzelle 153) und Wellerfeldweg (154) auch heute stärker von einer Mittelschicht geprägt, wohingegen die westlichen Teilbereiche eine höhere Arbeitslosigkeit aufweist (vgl. Städte-Netzwerk NRW 2008 (Demografiebericht Stadt Marl)).

Gesamter Stadtteil

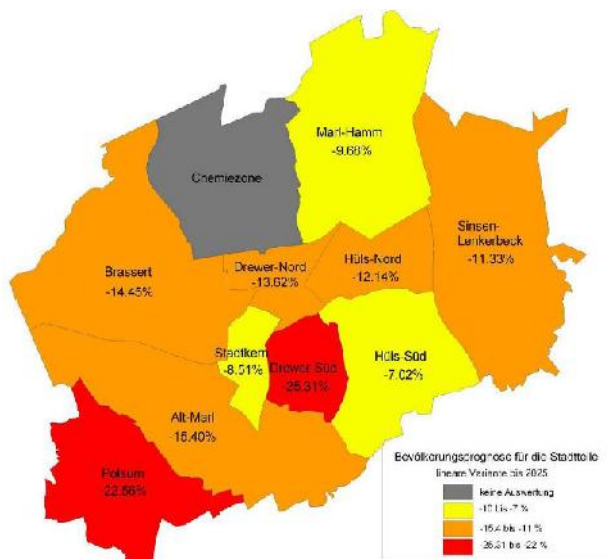
Drewer-Süd weist die älteste Bevölkerung aller Marler Stadtteile auf. Im Jahr 2011 waren 27% der Bevölkerung über 65 Jahre alt, der Anteil der unter 15-Jährigen betrug hingegen nur 13%.

Drewer-Süd hat laut Demografiebericht aus dem Jahr 2006 im Vergleich zur Gesamtstadt in den letzten Jahren den stärksten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (1998: 9.838, 2006: 8.771). Dies setzt sich auch bis 2010 (8.565 Einwohner) fort (Stadt Marl 2012), was einem Einwohnerverlust von 1998 bis 2010 von 13% entspricht. Dies ist auf einen sehr hohen Sterbefallüberhang (zwei Sterbefälle pro Geburt) zurückzuführen. Ein positiver Umzugssaldo aus anderen Stadtteilen lässt auf einen attraktiven Stadtteil aus Marler Sicht schließen. Drewer-Süd weist zudem die drittgeringste Fluktuation der Marler Stadtteile auf (2006).

Im Jahr 2006 lag der Anteil an Empfängern von Transfereinkommen (SGB II und SGB III) (8,3%) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (9,8%). Jedoch zeigt sich bereits im Jahr 2006 ein erhöhter Anteil an Arbeitslosen und Nichtdeutschen in den statistischen Bezirken Drewer-Süd-Zentrum (151) und Westfalenstraße (152). Der Anteil der Alleinerziehenden entspricht ungefähr dem städtischen Niveau von 6,7%. Des Weiteren weist der Stadtteil positive Übergangsquoten von der Grundschule zum Gymnasien und Gesamtschulen auf (Stadt Marl 2006).

Bei einer linearen Fortschreibung wird bis 2025 ein weiterer Bevölkerungsrückgang um - 25% prognostiziert. Eine Reduzierung des Bevölkerungsrückgangs wird durch den Neubau der „Gartenstadt“ unter Federführung des kommunalen Wohnungsunternehmens im Süden des Stadtteils angestrebt, bei dem eine Mischung aus Miet- und Eigentumsobjekten erfolgen soll.

Abb. 6: Bevölkerungsprognose Marl nach Stadtteil



Quelle: InWIS 2012: nach Bevölkerungsprognose Bevölkerung und Region (basiert auf kommunalen Angaben, Basisjahr 2006)

Besonderheiten in der Sozialstruktur nach Wohnungseigentümern

Aufgrund der Bereitstellung kleinräumiger statistischer Daten von der Stadt Marl konnte eine Auswertung für einzelne Baublöcke, deren Abgrenzung relativ genau den Eigentümern zugeordnet werden konnte, erfolgen. Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass es sich teilweise um sehr kleine Grundgesamtheiten (Einwohnerzahlen, Personenzahlen) handelt. Folgende Tendenzen lassen sich jedoch gut ablesen (vgl. auch Karten):

Die Einwohnerzahl in den Wohnungsbeständen der Finanzinvestoren ist von 2010 zu 2011 relativ konstant, nur die Bestände der Terra Heimbau weisen einen höheren Rückgang von 6% auf. Bezüglich der Fluktuation in den zurückliegenden Jahren sind Auffälligkeiten bei der Terra Heimbau zu erkennen.

Der Anteil der **SGBII-Empfänger** beträgt im Jahr 2010 im Stadtteil Drewer-Süd 9,4% (gegenüber 12,3% in der Gesamtstadt). In den Beständen der Finanzinvestoren liegt der Anteil insgesamt fast doppelt so hoch bei 18,2%, jedoch mit deutlichen Unterschieden zwischen den Teilbeständen.

Über dem Durchschnitt liegen die Teilbestände der Deutschen Annington an der Heisterkampstraße (21%) und an der Pommernstraße (33%) sowie die Bestände der Terra Heimbau (37%) und der LEG (18,7%). Unter dem Durchschnitt liegen die Teilbestände der Deutschen Annington an der Westfalenstraße/Bredenkampstraße (15 bzw. 8%) und Bayernstraße/Schwabenstraße (10%) sowie die Bestände der THS (6 %) und Evonik (0%). Die stärksten Zuwächse an SGBII-Mietern sind von 2005 bis 2010 in den Teilbeständen der Deutschen Annington an der Westfalenstraße/Bredenkampstraße (+89%) sowie an der Bayernstraße (+31%) zu beobachten, jedoch von geringen Ausgangswerten ausgehend. Auch in den Beständen der Terra Heimbau (+16%) sowie bei der Deutschen Annington an der Heisterkampstraße (+13%) sind mehr Personen hinzugekommen. Bei den LEG-Wohnungen gab es ebenfalls von 2005 bis 2009 einen Anstieg um 25%, gefolgt

von einer abrupten Abnahme im Jahr 2010. Im gleichen Zeitraum ist hingegen bei der THS eine Abnahme von 13% zu verzeichnen.

Der **Anteil der Nichtdeutschen** ist den Beständen der LEG (In den Kämpfen) höher als im Durchschnitt des Stadtteils. Im Jahr 2010 lag er mit 13,7% über dem Durchschnitt des Stadtteils mit 5,1% und der Gesamtstadt mit 8%. Im Jahr 2011 sank der Anteil leicht auf 11,7% (im Vergleich zu 5,5% im Stadtteil Drewer-Süd).

Die Mieterstruktur in der Ostpreußenstraße (Terra Heimbau) hat einen leicht überdurchschnittlichen und leicht steigenden Anteil an Nichtdeutschen (von 7,7% im Jahr 2010 auf 9,2% im Jahr 2011) auf. Die Deutsche Annington liegt im Durchschnitt bei 8,4%, jedoch zeigen sich höhere Konzentrationen in Teilbeständen: So weist die Heisterkampstraße nördlich der Wittenfeldstraße deutlich höhere Anteile auf (Anstieg von 9,6% 2010 auf 12,1% im Jahr 2011) mit teilweise höheren Konzentrationen auf noch kleinräumiger Ebene von bis zu 20%. Alle anderen Teilbestände der Deutschen Annington haben einen Anteil an Nichtdeutschen von unter 10%. Im Gegensatz dazu wohnen in den Beständen der THS und Evonik sehr wenige Nichtdeutsche (THS 2%).

Die Ursachen für solch kleinräumige Segregationstendenzen in Teilbeständen der neuen Finanzinvestoren sind nicht offensichtlich. Ob sich diese Tendenzen auf eine Mietpolitik der Finanzinvestoren zurückführen lassen, ist nicht bekannt. Auch über den möglichen Einfluss von Belegungsbindungen des Wohnraums für einkommensschwache Mieter sind keine kleinräumigen Angaben vorhanden.

2.3.3 Strategien der Wohnungsanbieter

Kenntnisse zu den Strategien der Wohnungsanbieter sind bei den befragten Experten unterschiedlich ausgeprägt. Einerseits sind Strategien und die handelnden Akteure der lokal bzw. regional verankerten Unternehmen aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit der Kommune bekannt. Die strategische Ausrichtungen der Finanzinvestoren ist für die Kommune und die weiteren Akteure am Wohnungsmarkt eher schwierig einzuschätzen (vgl. Völkel 06.01.2012, Pesenacker/Cepa 26.02.2012).

Die Bestände der **Deutschen Annington** gehörten ursprünglich dem betriebseigenen Wohnungsunternehmen (GEWOGE) der Chemischen Werke Hüls. Der Konzern konzentrierte sich vor 15-20 Jahren auf sein Kerngeschäft, weshalb die Bestände an die Viterra veräußert wurden (geschätzt min. 5.000 WE in Marl, Völkel 06.01.2012). Die Wohnungen waren vor dem Verkauf in einem guten bis sehr guten Zustand und wiesen eine „gute“ Mieterstruktur auf. Die Viterra verkaufte Teile der Wohnungsbestände wiederum an die Deutsche Annington, die wiederum einige „Filets“ verkauft hat. In den letzten Jahren wurden verstärkt Mieterprivatisierungen beworben und auch umgesetzt (ca. 500 in der Gesamtstadt) (Völkel 06.01.2012).

Das Selbstverständnis der Deutschen Annington versteht sich laut Konzernlagebericht 2010 als ein langfristiger Bestandhalter von Wohnimmobilien. Sie unterhält ca. 220.000 Wohneinheiten in Deutschland, wovon 31% in Klein- und Mittelstädten wie Marl liegen. Ein Schwerpunkt liegt in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie in der „selektiven Privatisierung“ vorrangig an Mieter. Ziel der Bewirtschaftung ist eine kontinuierliche Ertragsgenerierung. Marl zählt mit 2.579 Wohneinheiten im Jahr 2010 zu

den 20 größten Standorten der Deutschen Annington in Deutschland. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt hier 5,13 Euro/m². Der Leerstand von 9,3% liegt weit über dem Durchschnitt der Annington-Bestände von 5,1% und auch über dem städtischen Durchschnitt Marls (vgl. Deutsche Annington 2010).

Die häufigste Kritik an der Deutschen Annington (Experten- und Bewohnergespräche) bezog sich auf die schlechte Erreichbarkeit. Bei Mängeln können die Mieter sich zwar an eine Hotline wenden, es fehlt jedoch ein direkter Ansprechpartner vor Ort. Zur Aufbesserung des Images wurde nach Kritik in der stadtweiten Mieterbefragung der IG BCE (Prott 2010) wieder ein Vor-Ort-Büro in Marl (jedoch nicht in Drewer-Süd selbst) eingerichtet, dessen Fokus jedoch eher auf die Vermietung als den Service für Mieter gerichtet ist. Die Strategie der Deutschen Annington innerhalb Drewer-Süd unterscheidet sich je nach dem Ausgangszustand der Bestände. In Objekten mit hohen Leerständen werden niedrige Mieten erhoben, z.T. unter Mietspiegelniveau, vermutlich um die Leerstände zu senken und überhaupt Mieteinnahmen zu erzielen. Gleichzeitig berichteten die befragten Experten von Mieterhöhungen und ausbleibenden Instandhaltungsinvestitionen.

Die **THS und auch Evonik** haben in der Vergangenheit stark auf die Aufwertung ihrer Bestände gesetzt. Bei der THS zeigt sich in Drewer-Süd in der Vergangenheit ein Fokus bei den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf zusammenhängende Bestände, die eine „Rundummodernisierung“ erfahren haben, wohingegen andere Wohnblöcke noch einen Sanierungsrückstau in einigen Bereichen (z.B. Bäder, Eingangsbereiche) aufweisen. In den zurückliegenden Jahren hat die THS auch Doppelhaushälften (Wittenfeldstraße) in Drewer-Süd – vorrangig an Mieter – privatisiert (Röper 20.01.2012). Evonik hat die Ergebnisse der IG BCE-Mieterbefragung (Prott 2010) (ein wenig schlechter als die THS) sehr ernst genommen, da das Unternehmen nach eigenem Selbstverständnis auch langfristig an der Zufriedenheit der Mieter interessiert ist. Allerdings hat die Evonik in anderen Stadtteilen in Marl Mieterhöhungen für einzelne Bestände vorgenommen ohne Investitionen zu tätigen. Hieraus werden Verkaufsabsichten abgeleitet, deren Renditeerwartung durch diese Strategie ansteigen soll (Röper 20.01.2012).

Durch die Fusion der beiden Wohnungssparten der Unternehmen zum 01.01.2012 ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch unklar, wie sich VIVAWEST in Zukunft strategisch ausrichten wird. VIVAWEST betreibt eine Außenstelle des Kundencenter Recklinghausen in Marl (Gersdorffstraße). Als regional verankerte Unternehmen waren sie an einer langfristigen Perspektive für die Wohnungsbestände interessiert. Bei einem Gespräch von Unternehmensvertretern mit der Stadt Marl wurden auch für die Zukunft Investitionen in die Wohnungsbestände angekündigt (Cepa, Pesenacker 26.02.2012).

Die auffälligen Mängel an den **LEG**-Beständen weisen auf einen Instandhaltungsrückstau hin. Geringe Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen gehen gleichzeitig mit relativ hohen Mieten für Neuvermietungen einher. Hieraus könnte eine starke Renditeorientierung des Unternehmens abgelesen werden. Zuständig für die LEG-Bestände in Marl ist ein Mieterbüro in Dorsten-Wulfen (eine Außenstelle des Kundencenter Essen). In Marl selbst ist kein Ansprechpartner vorhanden, so dass die Erreichbarkeit erschwert ist.

Die Bestände der **Terra Heimbau** sind ebenfalls von einem hohen Instandhaltungsrückstau gekennzeichnet, wodurch die Mieterzufriedenheit stark beeinträchtigt wurde und negative Presseartikel die Problemlage thematisierten. Nach Protesten der Mieter im Jahr 2008/2009 wurde zumindest eine Wohnungsverwaltung mit Sitz in Dortmund eingeschaltet. Allerdings fehlen weiterhin Ansprechpartner vor Ort. Die Mieter haben somit zwar einen telefonisch erreichbaren Ansprechpartner, Investitionen in den Bestand bleiben jedoch weiterhin aus.

Positiv hebt sich das **kommunale Wohnungsunternehmen neuma** ab, die jedoch nur wenige Wohnungen in Drewer-Süd besitzen. In Quartieren mit vielen Beständen (wie Hüls-Süd) werden Vor-Ort-Büros betrieben und Hausmeister im Quartier eingesetzt, die Reparaturen schnell durchführen. In Drewer-Süd ist die neuma mit der Neuentwicklung der Gartenstadt im Süden des Stadtteils aktiv. Dort sind bis zu 500 Wohneinheiten geplant, neben Mietwohnungen entstehen auch Einfamilienhäuser und eine Seniorenresidenz mit 80 Plätzen.

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

Die Wohnzufriedenheit der Bewohner wird durch eine lange Wohndauer und Beständigkeit der Mieter geprägt. Sowohl die Innen- als auch die Außenwahrnehmung des Stadtteils sind positiv. Generell wird Drewer-Süd als guter Wohnstandort mit guter Lage im Stadtgebiet, guter Versorgungssituation bezogen auf Einzelhandel, Bildung und medizinische Versorgung, einer ruhigen, teilweise auch grünen Lage bezeichnet (Röper 20.01.2012, Völkel 06.01.2012, Ceba, Seckler & Götsche 25.11.2011). Das positive Image des Stadtteils in der Stadt Marl hat seit dem Auftreten der Finanzinvestoren (bisher) keine Einbußen erfahren. Mängel an den Wohnungsbeständen wurden nur in geringem Umfang in der Presse thematisiert.

In der Bewohnerbefragung wurde zum Teil Kritik an der Veränderung der Mieterstruktur /Hausgemeinschaften hervorgebracht, wodurch die Wohnzufriedenheit zum Teil als gemindert eingeschätzt wurde. Inwieweit die neuen Eigentümer auf die Umstrukturierung der jahrzehntelang gewachsenen Hausgemeinschaften wirken, kann nicht abschließend eingeschätzt werden. Die Alterung der Bewohnerschaft wäre auch unabhängig davon vorangeschritten. Kleinräumige Segregationstendenzen in einigen Beständen der Finanzinvestoren weisen auf eine beschleunigte Umwälzung hin.

In der Bewohnerbefragung zeigte sich eine eingeschränkte Wohnzufriedenheit bei Mietern der Ostpreußenstraße und der Deutschen Annington (speziell Breddenkampstraße), da dort Instandhaltungsmaßnahmen ausbleiben oder nur provisorischen Charakter besitzen.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Der Stadtteil Drewer-Süd stellte bisher einen guten Wohnstandort mit positivem Image und beständiger Bewohnerschaft dar. Bisher handelte es sich um einen stabilen Stadtteil, der sich jedoch an einem Wendepunkt befindet. Die positive Ausgangssituation des Stadtteils wird zukünftig von einer sinkenden und alternden Bevölkerung beeinflusst. Negative Auswirkungen der Finanzinvestoren sind derzeit bei einzelnen

Gebäudebeständen sichtbar, die Auswirkungen auf das gesamte Quartier halten sich (noch) in Grenzen. Aufgrund der Dominanz der Investoren im westlichen Teil des Stadtteils könnten sie die dortige Quartiersentwicklung erheblich beeinflussen.

Der **bauliche Zustand** der Wohngebäude der Finanzinvestoren weist in Teilbereichen erhebliche Mängel und Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsrückstau auf. Allerdings sind bei den großen Wohnungsunternehmen auch Unterschiede innerhalb von Teilbeständen ersichtlich. Begründet in dem teilweise hohen Alter der Wohngebäude (ab 1930/40er) wären umfangreiche energetische Sanierungen notwendig, die jedoch auch schon vor dem Ankauf durch Finanzinvestoren hätten durchgeführt werden können bzw. müssen. Teilweise wurde in Bestände der 1960er Jahre mit einer solideren Substanz investiert, um gezielt die dortigen Leerstände zu senken. In anderen Objekten werden eher provisorische Instandhaltungen ausgeführt, wodurch die Mängel nur zeitweise behoben werden.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau in Teilbeständen mit geringem Standard birgt in Zusammenhang mit **günstigen Neuvermietungsmiten** die Gefahr einer Abwärtsspirale, da hierdurch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen angezogen werden. Die bisher ausgewogene Sozialstruktur, die parallel auch durch eine zunehmende Alterung der Bewohnerschaft verändert wird, könnte hierdurch langfristig in eine Schieflage geraten.

Gleichzeitig fanden bei der Deutschen Annington (z.T. Evonik, THS) Mieterprivatisierungen statt. Hierdurch kommt es zu einem engen Nebeneinander von Eigentums- und Mietwohnungen, auch in denselben Gebäuden. Durch unterschiedliche Ansprüche an Sanierungen zwischen den selbstnutzenden Eigentümern von Wohnungen und den Mietern bzw. deren Vermietern könnten zukünftig Konflikte innerhalb der Hausgemeinschaften entstehen.

Bezüglich der **Erreichbarkeit und des Services** der Vermieter wird insbesondere von Klagen der Mieter der Deutschen Annington berichtet. In der Bewohnerbefragung wurde dieses Urteil durch neutrale bis positive Aussagen relativiert. Infolge der stadtweiten Mieterbefragung der IG BCE (Prott 2010) mit negativen Ergebnissen für die Deutsche Annington wurde in Marl wieder ein Vor-Ort-Büro eingerichtet. Eine schlechte Erreichbarkeit ist auch durch den internationalen Investor Terra Heimbau gegeben, die sogar zu Mieterprotesten und Presseartikeln führte. Als Gegenmaßnahmen wurde eine Hausverwaltung vom Eigentümer eingeschaltet.

Bezogen auf das Quartier sind bisher wenige Auswirkungen der Finanzinvestoren festzustellen. Das positive Image des Stadtteils wird durch die Finanzinvestoren nicht beeinflusst. Zeitweilig kam es zu Wohnungsanfragen von unzufriedenen Mietern der Deutschen Annington an das kommunale Wohnungsunternehmen, da deren Service und Erreichbarkeit als besser bewertet wird. Hierdurch können Leerstände des kommunalen Unternehmens behoben werden (Thier 17.04.2012).

Die kleinräumige Auswertung von statistischen Daten zeigt **erste kleinräumige Segregationstendenzen in bestimmten Baublöcken**. Die gegenüber dem Stadtteil überdurchschnittlichen, jedoch noch nicht unbedingt problematischen Konzentrationen von Nichtdeutschen (bis zu 13,7%) und SGBII-Empfängern (bis zu einem Drittel in Teilbeständen) sind gerade in den Beständen mit niedrigem Standard zu finden. In den

Beständen der *internationalen* Finanzinvestoren (LEG, Terra Heimbau) ist generell ein Anstieg der SGBII-Empfänger auf ein Drittel der Mieter festzustellen, wohingegen nur Teilbestände der Deutschen Annington einen Anstieg aufweisen. Der *regional* verankerte Eigentümer THS kann sogar eine Abnahme an SGBII-Empfängern verzeichnen.

Bezüglich der Nahversorgungssituation könnte langfristig durch einen erhöhten Anteil an SGBII-Empfängern ein Kaufkraftverlust eintreten. Gleichzeitig werden bereits derzeit preisgünstigere Einzelhandelsangebote außerhalb des Stadtteils genutzt. Bei einem anhaltenden Trend könnte die Nachfrage in den bestehenden Strukturen sinken.

Als Gesamteinschätzung für Drewer-Süd bezüglich der Wohnsituation seit dem Erscheinen von neuen Finanzinvestoren kann festgehalten werden, dass es derzeit in Teilen der Wohnungsbestände zu Instandhaltungsrückstau kommt und dass sich generell die Erreichbarkeit der Vermieter verschlechtert hat und das Quartier aber insgesamt eine stabile Lage aufweist.

Für die Zukunft gibt es jedoch einige Entwicklungen, die einen Handlungsbedarf erzeugen könnten: die Alterung der Bewohner und ein Auflösen von gewachsenen Hausgemeinschaften, damit einhergehend evtl. ein sinkendes Verantwortungsbewusstsein für das Wohnumfeld (so wurden während der Begehung wiederholt Bewohner bei der Grünpflege der an die Mietobjekte angrenzenden Grünflächen beobachtet). Ein anhaltendes Ausbleiben von Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Kombination mit der schwierigen demografischen Situation im Stadtteil könnte eine Abwärtsspirale in Gang setzen. Der Stadtteil befindet sich an einem Wendepunkt, der eines strategischen Vorgehens bedarf, um die Attraktivität des Stadtteils zu erhalten.

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

Die Stadtverwaltung Marl bemüht sich, die Politik auf verschiedene Weise für die neuen Problemlagen, die durch den Wandel auf den Wohnungsmärkten generell entstehen, zu sensibilisieren. Das Problembewusstsein insbesondere auch bezüglich der neuen Finanzinvestoren und möglicher Konsequenzen für die Wohnsituation ist in Marl relativ gering ausgeprägt. Allerdings ist auch die Problemlage im Vergleich zu den anderen Fallstudien weniger gravierend.

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Die Auseinandersetzung mit wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen auf Quartiersebene ist aufgrund personeller Ressourcenknappheit in der Verwaltung der Stadt Marl begrenzt. Neben „klassischen“ Sanierungsmaßnahmen wird eine integrierte Quartiersentwicklung im Stadtteil Hüls-Süd im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ verfolgt.

Für den Stadtteil Drewer-Süd existieren keine expliziten Quartiersentwicklungsstrategien seitens der Stadt, da es sich bisher um einen attraktiven, stabilen Stadtteil handelte. Derzeit steht die Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie in Form eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Fokus der Aufmerksamkeit der Stadtentwicklung. Langfristig sollen aus diesem auch Strategien für einzelne Stadtteile abgeleitet werden.

Indirekt könnte Drewer-Süd vom angrenzenden Stadtumbaugebiet im Stadtzentrum profitieren, da eine punktuelle Erweiterung um die Scharoun-Schule – die innerhalb Drewer-Süd liegt – erfolgen sollte. Der Schulstandort im Süden von Drewer-Süd erfüllt auch eine Versorgungsfunktion für Schüler aus dem Fördergebiet, weshalb dort eine Förderung ermöglicht werden könnte. Eine Anbindung der Schule sollte über einen Skulpturenpfad erfolgen, der südlich der Bestände der Deutschen Annington an der Westfalenstraße entlang führt. Allerdings wäre mit dieser Maßnahme kein direkter Bezug zu den Problemlagen in den Wohnungsbeständen gegeben, eventuell hätte es positive Effekte auf das Wohnumfeld.

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Investoren

Der derzeitige Problemdruck durch die Finanzinvestoren im Stadtteil Drewer-Süd ist auf wenige Bestände konzentriert. Insbesondere die Gebäude in der Ostpreußenstraße (Terra Heimbau) sorgten in der Vergangenheit für Aufsehen. Der örtliche Mieterverein wurde von Mietern hinzugezogen. Die Stadt überlegte sogar die Wohnungsaufsicht einzuschalten.

Ansonsten besitzen einige Wohngebäude zwar einen niedrigen Standard (Nachtspeicherheizungen und keine Balkone, z.T. ungedämmte Außenfassaden, z.T. nicht instandgehaltene Eingangsbereiche), jedoch halten sich die Beschwerden der Mieter in Grenzen. Der eher geringe Problemdruck spiegelt sich im Handeln der Kommune wider. So kann die Haltung der Stadt am ehesten als abwartend gegenüber Finanzinvestoren bezeichnet werden. Zwar ist die hohe Konzentration von Finanzinvestoren in der

Verwaltung bekannt, doch fehlt derzeit der akute Handlungsdruck. Damit einher geht auch eine mangelnde politische Aufmerksamkeit für das Thema.

Eventuelle Problematiken mit Neuen Finanzinvestoren werden im Handlungskonzept Wohnen nicht thematisiert. Ein Bezug ließe sich am ehesten bei den zwei Handlungsfeldern „Mietwohnungsmarkt“ und „Soziale Wohnraumversorgung“ herstellen. Aufgrund von personellen Engpässen wird keine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung weder auf gesamtstädtischer noch Stadtteilebene durchgeführt.

Das Instrument des „Klimabonus“ bei dem die Heizkosten bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft für SGBII-Empfänger mitberücksichtigt werden, und das in anderen Fallbeispielen bereits angewandt wird, ist auf Ebene des Kreises Recklinghausen eingeführt worden. Da die Bekanntheit des Instrumentes auch im Handlungskonzept Wohnen (2012) wegen der niedrigen Anwenderquote als gering eingeschätzt wird, wird dort eine offensivere Pressearbeit für dieses Instrument gefordert.

3.2 Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Traditionell hatte der Betriebsrat des Chemieparks Marl eine starke Position auf dem Wohnungsmarkt inne. Bei der Vergabe von Wohnungen an Beschäftigte des Industrieparks hatte der Betriebsrat ein Mitspracherecht und Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur. Der Wegfall von Belegungsbindungen wird als kritisch bewertet. Es wird bedauert, dass die Steuerungsmöglichkeiten des Betriebsrates im Vergleich zu früher geringer ausfallen. Dieser setzt sich aber weiterhin für Mieterbelange ein und beauftragte im Jahr 2010 eine Mieterbefragung in der Gesamtstadt, um die Wohnzufriedenheit der Bewohner zu erfassen. Der Betriebsrat dient weiterhin als „Kümmerer“ auch bei Wohnungsproblemen seiner Arbeitnehmer, und versucht bei Problemen zu den Wohnungsunternehmen zu vermitteln. In Drewer-Süd wurde in Folge der Mieterbefragung ein Kummerkasten installiert, der jedoch auf wenig Resonanz stößt (Völkel 06.01.2012).

Im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten spielen der Mieterverein und Mieterbeiräte bezüglich der neuen Finanzinvestoren eine untergeordnete Rolle und wurden nur in Einzelfällen aktiv. Mieterbeiräte sind bei der neuma und der Evonik vorhanden, das Thema Finanzinvestoren spielt hier jedoch kaum eine Rolle (Röper 20.01.2012).

Die neuma als kommunales Wohnungsunternehmen hat in der Vergangenheit versucht, Gespräche auf Geschäftsführerebene von Wohnungsunternehmen zu organisieren (z.B. mit der THS). Aufgrund der Neujustierung von VIVAWEST herrscht derzeit ein wenig Unklarheit über die Zuständigkeiten. Zudem fehlen direkte Ansprechpartner bei der Deutschen Annington bzw. sind nicht alle Eigentümer bekannt. Die neuma hat weiterhin Interesse an gemeinsamen, strategischen Gesprächen zur Wohnungsbestandsentwicklung in Marl (Thier 17.04.2012).

Insgesamt besitzen die weiteren Akteure eher einen gesamtstädtischen Fokus für das Thema Wohnen in Marl und sind mit ihren Tätigkeiten nicht explizit auf die neuen Finanzinvestoren ausgerichtet.

3.3 Bewertung und Handlungsbedarf

Die derzeitigen negativen Auswirkungen der Finanzinvestoren in Drewer-Süd sind auf einige Wohngebäude beschränkt. Weitere Gebäude von Finanzinvestoren bedürften zwar der (energetischen) Modernisierung aufgrund des Baualters der Gebäude, doch ist der Problemdruck derzeit überschaubar. Für das Quartier selbst sind zurzeit keine offensichtlichen negativen Effekte zu erkennen (gutes Image und Nahversorgung), jedoch zeigen sich (eher verdeckte) Tendenzen kleinräumiger Segregation von Bewohnern mit geringem Einkommen in Teilbeständen mit niedrigem Ausstattungsstandard. Dieser Trend kann aber nicht ursächlich auf die neuen Finanzinvestoren zurückgeführt werden.

Die Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass Drewer-Süd den gravierendsten Bevölkerungsrückgang unter den Marler Stadtteilen und eine rasche Alterung erfahren wird. Hieran schließt sich die Frage an: Was passiert mit den Beständen von Wohnungseigentümern, die eine hohe Rendite anstreben, wenn die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil sinkt? Derzeit wird teilweise noch über eine Mietpreissenkung eine höhere Auslastung angestrebt. Ein Aufhalten des Bevölkerungsrückgangs durch die Neubauentwicklung in der Gartenstadt im Süden scheint nicht auszureichen, die Bevölkerungszahl ist gesunken.

Für Marl scheint zum derzeitigen Stand eine gesamtstädtische Strategie im Bezug auf die neuen Finanzinvestoren sinnvoll statt sich bei den Strategien nur auf ein Quartier zu fokussieren. Eine Gesprächsrunde mit möglichst allen Eigentümern für die gesamtstädtischen Bestände wäre erstrebenswert. Die Bereitschaft der Finanzinvestoren hierfür ist jedoch unterschiedlich bzw. nicht bekannt (Cepa, Pesenacker 26.02.2012).

Um Einblicke in die Strategien der Finanzinvestoren zu erlangen, sollte die Stadt versuchen Gesprächspartner bei allen Unternehmen ausfindig zu machen und Kontakte zu ihnen herstellen. Sollten die (internationalen) Finanzinvestoren kein Interesse daran zeigen, könnte alternativ zumindest eine Zusammenarbeit/Gespräche zwischen der Stadt und den regional/lokal verankerten Unternehmen erfolgen. So könnte versucht werden, die Deutsche Annington ähnlich wie sie in anderen Städten bereits in der Quartiersentwicklung tätig wird, auch für Marler Stadtteile zu gewinnen. Einen ungewissen Faktor stellt derzeit die Strategie von VIVAWEST dar, da diese einige Bestände in gutem Zustand besitzt und in der Vergangenheit die Voreigentümer durchaus positiv gegenüber Gesprächen eingestellt waren. In ersten Gesprächen mit der Stadt wurden weitere Investitionen angekündigt. Deren zukünftige strategische Ausrichtung kann einen entscheidenden Impuls für die Instandhaltungs- bzw. Mietpolitik im Stadtteil bedeuten.

Als Akteur des Wohnungsmarktes außerhalb der Stadtverwaltung könnte der Betriebsrat zukünftig weitere Hinweise auf Problemlagen aufnehmen und versuchen die bestehenden, guten Kontakte zu einigen Wohnungsunternehmen zu verstetigen.

Da sich Marl aufgrund des hohen Anteils an Finanzinvestoren zukünftig weiterhin mit ihnen auseinandersetzen muss, sollte die Stadt von anderen Kommunen mit höherem Problemdruck und etablierten Instrumenten lernen. Deshalb ist ein Erfahrungsaustausch gerade für Marl und andere Kommunen, die erst am Anfang der Problematik stehen, von Bedeutung. Das Land NRW könnte eine Netzbildung unterstützen, entweder angeschlossen an bestehende Strukturen zu wohnungspolitischen Themen oder in einer eigenen Ausrichtung.

Durch die Verlagerung wohnungspolitischer Aufgaben auf Kreisebene hat die Stadt offiziell keine Ressourcen für den Bereich Wohnen. Zur Erfassung der Problemlagen wäre vorbeugend eine kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktes durchzuführen, was jedoch wegen der begrenzten personellen Ressourcen im Bereich Stadtentwicklung eingeschränkt ist. Die Auswertung von Daten und Informationen wäre als erster Schritt sinnvoll, um frühzeitig zu erkennen, wo sich Probleme auch kleinräumig konzentrieren. Dies wäre die Grundvoraussetzung, um adäquat reagieren zu können.

Des Weiteren ist der Aufbau von politischem Rückhalt in der Kommune von entscheidender Bedeutung. Derzeitige Schritte zur Sensibilisierung für das Thema Wohnen erfolgen über das Handlungskonzept Wohnen und die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Diese stellen gute Anknüpfungspunkte für konkrete Diskussionen über die Problematiken, die sich durch neue Finanzinvestoren ergeben können, dar.

In Marl bietet sich die Gelegenheit, einen präventiven Umgang mit Finanzinvestoren zu verfolgen. Dieses Vorgehen ist jedoch durch die schlechte Haushaltssituation der Kommune eingeschränkt. Ein vorausschauendes Agieren könnte vermutlich Problemlagen, wie sie in anderen Städten bereits Realität sind, vielleicht nicht ganz verhindern, jedoch zumindest mindern.

Quellenverzeichnis

Deutsche Annington (2011): Konzernabschluss 2010 vom 01.01.2010 bis 31.12.2010. Konzernlagebericht 2010, Düsseldorf (einsehbar über den eBundesanzeiger)

InWIS Forschung und Beratung (2012): Handlungskonzept Wohnen Stadt Marl. Studie im Auftrag der Stadt Marl. Bochum

IT.NRW (Information und Technik NRW) (2011): Kommunalprofil Marl, Stadt. Düsseldorf unter <http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/105562024.pdf> (Zugriff am 18.04.2012)

LEG NRW (2011): Kreis Recklinghausen. LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2001: 204-207, Düsseldorf

NRW.BANK (2011): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil Marl. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf unter http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/Kommunalprofile-NRW/Kommunalprofile-Regierungsbezirk-Muenster/Kreis_Recklinghausen/Marl.pdf (Zugriff am 18.04.2012)

Prott (2010): Wohnen in der Industrieregion Marl. Bericht über eine schriftliche und mündliche Befragung von Mieterinnen und Mietern. (Mieterbefragung im Auftrag der IG BCE) (unveröffentlichtes Dokument)

Stadt Marl (2012): Sonderauswertung der des Haupt- und Personalamt, Statistikstelle - Einwohnermeldedatei- (unveröffentlichte Daten liegen den Verfassern vor)

Stadt Marl (2011a): Mietspiegeltabelle 2011/2012 Online verfügbar unter http://www.marl.de/fileadmin/dokumente/Bauen_und_Wohnen/Mietspiegel_2011.pdf (Zugriff 29.05.2012)

Stadt Marl (2011b): Angaben aus dem empirica-Fragebogen, als paralleler Forschungsauftrag der Enquête-Kommission (unveröffentlichtes Dokument)

Stadt Marl (o.J.): Marler Siedlungen. (Entstehungsgeschichte der Marler Siedlungsbereiche mit Karte) Unveröffentlichtes Dokument, Marl

Städte-Netzwerk NRW (2008): Demografiebericht für die Stadt Marl Bd. 1 (Allgemeiner Teil) und Bd. 2 (Porträits der Marler Stadtteile)

Website immobilienscout24.de (Zugriff am 28.05.2012 unter www.immobilienscout24.de)

Website Stadt Marl Wohnungsgesellschaften Zugriff 29.05.2009 unter <http://www.marl.de/marl-nach-themen/bauen-und-wohnen/wohnungsgesellschaften.html> (Zugriff 29.05.2012)

Website WDR: Schlusen, Katrin 2012: Start von VIVAWEST im Januar – Ein Immobilienriese entsteht. Zugriff am 31.05.2012 unter <http://www.wdr1.de/themen/wirtschaft/vivawest100.html>

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Helmut Cepa, Wolfgang Seckler & Jürgen Götsche	Stadt Marl, Planungs- und Umweltamt	25. November 2011
Herr Röper	Mieterverein Marl	20. Januar 2012
Karlheinz Völkel	IG BCE (Betriebsrat), Sprecher „Regionalforum“	06. Januar 2012
Andreas Pesenacker & Helmut Cepa	Stadt Marl, Planungs- und Umweltamt	26. Februar 2012
Christoph Thier & Herr Baf	Neuma Wohnungsunternehmen	17. April 2012

MARL-DREWER-SÜD

Deutsche Annington Bayernstraße



Deutsche Annington Heisterkamp



Deutsche Annington Pommernstraße



DAIG Westfalenstraße



LEG In den Kämpen



MARL-DREWER-SÜD

Terra Heimbau Ostpreußenstraße



THS Birkenkamp



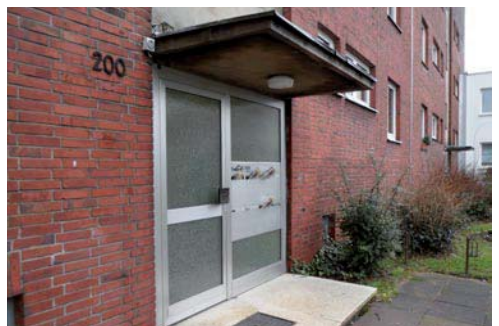
THS und Evonik In den Kämpfen



NEUMA Gartenstadt



NEUMA Langehegge



Fallstudie

Münster-Kinderhaus-Brüningheide

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot.....	3
1.2	Nachfrage	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	5
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren	7
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	8
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	10
2.3	Wohnen	11
2.3.1	Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer	11
2.3.2	Wohnungsnachfrage.....	15
2.3.3	Strategien der Wohnungsanbieter	17
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	19
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	20
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	21
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	21
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung.....	21
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Investoren	23
3.2	Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers	26
3.3	Bewertung und Handlungsbedarf	27
	Quellenverzeichnis.....	29
	Interviewverzeichnis.....	30

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Münster kennzeichnet ein angespannter Wohnungsmarkt, der auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig zurückhaltender Bautätigkeit insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen ist. Daraus ergibt sich ein erheblicher Nachfrageüberhang insbesondere nach preiswertem Wohnraum, der u.a. durch Studierende ausgelöst wird. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Versorgungslage für Haushalte mit sog. Marktzugangsschwierigkeiten (z.B. Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationsgeschichte) besonders schwierig ist.

1.1 Wohnungsangebot

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Die Anzahl der Wohneinheiten lag 2010 bei 144.036 Wohnungen, davon befinden sich 66,7 % in Mehrfamilienhäusern und 30,2 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Gebäudebestand ist sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei den Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren gewachsen. Im 10-Jahresdurchschnitt werden pro Jahr ca. 1.200 Wohnungen fertiggestellt (NRW.BANK 2011, S. 5, 9). Im Jahr 2010 wurden erstmals wieder 1.520 Wohnungsfertigstellungen gemeldet. Diese Zahl gilt als rechnerische Zielgröße, die notwendig ist, um die Wohnungsnachfrage zu decken (Stadt Münster 2011, S. 6). Nach Einschätzung des Amtes für Wohnungswesen reicht allerdings der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht aus, um den Nachfrageüberhang im Segment des preiswerten Wohnraums spürbar zu senken.

Geförderter Wohnungsbau

Die Anzahl preisgebundener Wohnungen ist in Münster seit Jahren rückläufig. Von 2001 bis 2010 ist der Bestand an geförderten Mietwohnungen von etwas über 16.000 Wohnungen auf gut 10.000 WE zurückgegangen (NRW.BANK 2011, S. 11). Von den insgesamt 144.036 Wohnungen sind damit 8,6 % preisgebundene Mietwohnungen (ca. 12.400 WE). Damit wird auch die Bedeutung der preisgebundenen Wohnungen im Quartier Brüningheide für die Wohnraumversorgung von Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten deutlich: Allein in der Brüningheide liegen 1.058 öffentlich geförderte Wohnungen.

Nach Einschätzung des Berichts „Entwicklungen der sozialen Wohnraumversorgung“ ist vor dem Hintergrund des Rückgangs des preisgebundenen Wohnungsbestandes die Förderung des Wohnungsneubaus weiterhin ein wichtiges Instrument zur Unterstützung des preiswerten Wohnens (Stadt Münster 2009b, S. 9).

Leerstand

Vor dem Hintergrund des bereits dargestellten Nachfrageüberhangs ist die niedrige Leerstandsquote für die Gesamtstadt von 1,7 % (2009) keine Überraschung. Damit weist Münster den geringsten Leerstand unter allen nordrhein-westfälischen Städten auf (LEG Management 2011, S. 34).

Mieten

Die Nachfrage nach Wohnraum hat die Mietpreise in den vergangenen Jahren enorm in die Höhe getrieben. Laut Bericht der LEG-Management GmbH stiegen im Mittel die Mieten allein zwischen 2009 und 2010 um 4,2 %. Mit dieser Teuerungsrate nimmt Münster in Nordrhein-Westfalen die Spitzenposition ein. Über alle Lage- und Qualitätsklassen hinweg liegt das Mietniveau bei 7,75 Euro/m² pro Monat. Eine Wohnung des unteren Marktsegments kostet ca. 5,16 Euro/m² pro Monat (LEG Management GmbH 2011, S. 34, 35). Nach Einschätzungen des Amtes für Wohnungswesen ist die Mietpreisentwicklung jedoch differenzierter zu sehen, insbesondere liegen die Teuerungsraten im Segment der kleinen, nicht-modernisierten Wohnungen deutlich niedriger.

1.2 Nachfrage

Bevölkerung

Eine Ursache für den erheblichen Nachfrageüberhang liegt im Bevölkerungswachstum der Stadt: 2009 hatte Münster 275.543 Einwohnern und wächst derzeit jährlich um 1 bis 1,5 % weiter (Stadt Münster 2011, S. 6). Seit dem Jahr 2000 (265.609 Einwohner) ist damit die Zahl der Einwohner um ca. 10.000 Personen gewachsen (IT NRW 2012).

Der überwiegende Anteil des Bevölkerungswachstums speist sich aus einem Überhang an Zuzügen. Münster ist aber auch eine der wenigen Kommunen in NRW, die einen Geburtenüberschuss verzeichnet. Allein 2009 lag der „Überschuss der Geborenen“ bei 122 Personen und der „Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen“ bei 1.547 Personen (IT NRW 2010). Ein Teil des Zuwachses ist auf die Umwandlung von Zweit- in Hauptwohnsitze infolge der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer im Mai 2011 zurückzuführen (Pressemitteilung IT NRW, 05.06.2012).

Die Bevölkerungsprognosen des IT NRW sagen mittel- bis langfristig einen Bevölkerungszuwachs auf 287.989 Einwohner in 2030 voraus. Ausgehend vom Bezugsjahr 2008 (272.951 Einwohner) wird sich demnach die Bevölkerung um weitere 15.000 Einwohner erhöhen.

Erwartet wird insbesondere der Zuzug von Studierenden aufgrund doppelter Abiturjahrgänge, Haushalten mit Migrationsgeschichte sowie immobilen, alleinstehenden Frauen aus dem Umland, die auf die infrastrukturelle Ausstattung Münsters angewiesen sind.

Geht man davon aus, dass damit auch ein erheblicher Zuwachs an Haushalten einhergeht, wird sich die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin erhöhen.

Arbeitsplätze und Einkommensentwicklung

Münster verfügt am 30.6.2010 über 140.254 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von denen über 86 % im Dienstleistungssektor tätig sind. Dieser Wert unterstreicht die Stellung Münsters als Standort für Bildung und Verwaltung. 2010 hat Münster einen Pendlerüberschuss von 46.935 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (IT NRW 2011, S. 14-15).

Die Arbeitslosenquote lag im November 2011 bei 5,7% und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 7,6%. (Website der Bundesanstalt für Arbeit).

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte lag 2009 mit 21.757 € pro Jahr deutlich über dem Landesdurchschnitt von 19.682 € als auch über dem Durchschnitt des Städtetyps „kleine Großstadt“, zu dem Münster gehört (18.940 €) (IT.NRW 2011, S. 24).

Dieser vergleichsweise hohe Wohlstand der Bevölkerung führt dazu, dass sich Investoren vor allem auf den Bau von Einfamilienhäusern und höherpreisigen Wohnungen konzentrieren.

Wohnraumversorgung von hilfebedürftigen Haushalten

Die Zahl der Personen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, lag im November 2011 bei 6.127. Eine räumliche Konzentration dieser Personen bzw. Haushalte zeigt sich u.a. im Stadtteil Kinderhaus, zu dem das Fallstudienquartier gehört.

Die Stadt Münster hat Grenzwerte für die Kaltmiete pro Quadratmeter festgelegt. Diese orientieren sich an der Wohnungsgröße und definierten Ausstattungsmerkmalen der Wohnung. Beispielsweise wird für eine Wohnung in der Größe zwischen 63 – 77 m² eine Nettokaltmiete (also ohne Nebenkosten) von 7,25 € pro m² erstattet (Jobcenter Münster 2011, S. 5).

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Wohnungseigentümer

Präzise Angaben zur Eigentümerstruktur liegen für Münster nicht vor. Aus dem Wohnungsatlas NRW (InWIS 2011, S. 84) geht hervor, dass 15-20% der Wohnungen im Besitz von Unternehmen sind, die Mitglieder im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. sind, d.h. dass diese Wohnungen von institutionellen Wohnungseigentümern gehalten werden. Der Marktanteil der Wohnungsgenossenschaften liegt bei unter 5%.

Allein die Wohn- und Stadtbau, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, verfügte 2010 über 5.059 Wohneinheiten (Website der Wohn + Stadtbau 2012).

Kommunale Wohnungspolitik

Die Stadt Münster zeichnet sich durch eine proaktive Wohnungspolitik aus, die innerhalb der Verwaltung und Kommunalpolitik einen hohen Stellenwert genießt. Dieser rührt auch aus dem Problemdruck heraus, den der erhebliche Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt erzeugt und der Erkenntnis, dass dies ein Entwicklungshemmnis für die Gesamtstadt ist bzw. werden kann.

Wichtiger Teil der lokalen Akteurslandschaft ist das Amt für Wohnungswesen. Ergänzend dazu hat sich bereits 1992 eine Arbeitsgruppe Wohnen konstituiert, die das Handlungsprogramm Wohnen erarbeitet. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Mitarbeitern der Verwaltung aus den Bereichen Stadtentwicklung, Planung, Liegenschaften, Jugend und Soziales,

Bildung und Wohnungswesen zusammen. Das Handlungsprogramm Wohnen legt die Eckpfeiler der Wohnungs- und Baulandpolitik fest. In der dritten Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen wurde die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ als Handlungsfeld der städtischen Wohnungs- und Baulandpolitik beschlossen (Website der Stadt Münster 2012).

Darüber hinaus hat sich ein „Arbeitskreis Wohnen in Münster“ etabliert, der Fachtagungen durchführt (z.B. „Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster, 12.4.2011). In dem Arbeitskreis tauschen sich Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft, der Politik und Verwaltung sowie weiterer Interessenverbände aus. Der Arbeitskreis fungiert als beratendes Gremium für die Politik.

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

- | | |
|-------------------|---|
| 1972-1976 | Auf Grundlage des städtebaulichen Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ werden die Gebäude der Siedlung Brüningheide mit rund 1.450 Wohnungen errichtet, davon 1.058 Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. |
| 1986 | Ratsbeschluss für ein Gesamtkonzept zur „Städtebaulichen Nachbesserung“ Brüningheide. |
| Ende 1980er Jahre | Ratsbeschluss über den Erlass einer Sanierungssatzung aufgrund eingetretener städtebaulicher Missstände. |
| 1990er Jahre | Verschärfung der sozialen Defizite in dem hoch verdichteten Wohnungsbestand auch aufgrund von Zuwanderungen aus Osteuropa. |
| 2005 | Festsetzung des Quartiers als Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ aufgrund der hohen Konzentration sozio-ökonomischer Problemlagen im Quartier. |
| 2005 | Verkauf von 630 Wohnungen der WGM (Wohnungsgesellschaft Münsterland) an den australischen Investmentfonds Babcock & Brown. Im Vorfeld des Verkaufs wurden die öffentlichen Mittel abgelöst. Seitdem befinden sich die Wohnungsbestände in der Nachwirkungsphase. Die Belegungsbindungen laufen am 31.12.2015 aus. |
| 2006 | Verkauf des Immobilienbestandes Dr. Elsbernd (55 Wohnungen) an den Rechtsanwalt Ottmar Nau. |
| 2009 | Die Immobilienbestände der insolventen Ottmar Nau werden unter Zwangsverwaltung gestellt. Die Zwangsverwaltung wird der Rechtsanwaltskanzlei Cordes/Hülsmann übertragen. |
| 2009 | Die Vermögensverwaltung der Babcock & Brown-Wohnungsbestände in Deutschland (u.a. Münster Brüningheide, Köln Chorweiler) wird an die deutsche BGP-Asset Management GmbH weitergereicht. |
| 2009 | Die Verwaltung der 630 Wohnungen der BGP-Asset Management GmbH geht von der Firma Krüger an die bundesweit agierende Hermes Hausverwaltung AG über. |
| 2010 | Ratsbeschluss zur Fortführung sozial integrativer Maßnahmen nach dem Abschluss der Sozialen Stadt für den Zeitraum 2011 – 2013. Die Stadt Münster stellt dafür jährlich einen Betrag von 150.000 Euro zur Verfügung. |
| 2010 | Zur Sicherung einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ hat die Stadt Münster für die Großwohnsiedlung eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. |
| 2010 | Die Stadt Münster beauftragt ein sog. Perspektivgutachten, mit dem Ziel, verschiedene Varianten für die Erneuerung der Großwohnsiedlung zu entwickeln. |
| 2012 | Die Immobilienbestände des insolventen Ottmar Nau wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch die Sahle Wohnen übernommen. |

Quelle: Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen 2012, Münstersche Zeitung 13.04.2011; 13.06.2009, Stadt Münster 2010, Westfälische Nachrichten 01.10.2005; 18.03.2010, 12.04.2012

Tabellarische Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

Kinderhaus-Brüningheide	2010
Bevölkerungsstruktur	
Wohnberechtigte Bevölkerung	2.755
mit Migrationshintergrund	30,8%
Haushalte insgesamt	967
Anteil Personen mit Bezug von Leistungen SGB II	47,8%
Altenquotient Pers. über 65 je 100 Pers. von 18 bis 64	11,8
Jugendquotient Pers. unter 17 je 100 Pers. von 18 bis 64	53,1
Wohnungsbestand	
Wohnungen	1.450
öff. gef. Mietwohnungen	1.058
Angebotsmieten (Spanne)	3,50 € - 5,56 €/m ²
Leerstandsquote (bez. auf öff. gef. Wohnungen)	2,7%

Quelle: Stadt Münster 2011; 2012, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Die Großwohnsiedlung Kinderhaus-Brüningheide ist zwischen 1972-1976 im Stadtteil Kinderhaus im Nordwesten der Stadt Münster (Stadtbezirk Nord) errichtet worden. Die Innenstadt Münsters liegt ca. 7 km entfernt. Brüningheide ist über zwei Buslinien (6 und 15) an die Innenstadt angebunden. Die Fahrtzeit mit dem Bus in die Münsteraner Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten und mit dem MIV ca. 13 Minuten, was die periphere Lage des Stadtteils innerhalb des Stadtgebietes verdeutlicht.

Die Anbindung des Quartiers an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Brüningheide (die „Schleife“). Von dieser ehemaligen Ringstraße zweigen die Wohnstraßen zu den anliegenden Wohngebieten ab. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über die Sprickmann- und die Killingstraße. Die Erschließung wird ergänzt über Wohnwege für den Fuß- und Radverkehr, die zwischen Freiflächen der Wohnblöcke verlaufen (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 29).

Mit dem Bau der Großwohnsiedlung versuchte man dem damaligen hohen Wohnraumbedarf der Stadt zu begegnen. Die Planung sah im Wesentlichen die Errichtung von zwölf mehrgeschossigen Gebäudekomplexen mit insgesamt 1.450 (Miet-)Wohneinheiten vor. Mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurden allein 1.058 Wohnungen errichtet. Damit wurde das wohnungswirtschaftliche Ziel verfolgt, günstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu realisieren (Stadt Münster 2010, S. 2).

Der Städtebau folgt dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“, d.h. den Stadtteil kennzeichnet eine vergleichsweise monotone, hochverdichtete Wohnbebauung. Im Randbereich des Stadtteils überwiegen lang gestreckte 2-4 geschossige Wohngebäude, die in der Mitte des Stadtteils auf bis zu 10-12 Geschossige ansteigen. „Der städtebauliche Entwurf sah vor, die innen liegenden, ruhigeren Bereiche der Gebäudekomplexe für eine größere Woh-

nungsanzahl zu nutzen und mit einer geringeren Geschosshöhe der äußeren Bereiche städtebaulich den Übergang zur vorrangig kleinteiligeren Nachbarbebauung herzustellen“ (Stadt Münster 2010, S. 2).

Die einzelnen Baukörper liegen innerhalb einer Straßenschleife und sind um den zentralen Sprickmannplatz gruppiert. Ihre Anordnung folgt keinem klaren Prinzip, was die Orientierung im Gebiet sowie die Zuordnung von öffentlichem und privatem Raum erschwert.

Abb. 1: Schwarzplan der Großwohnsiedlung Kinderhaus Brüningheide



Quelle: Huke-Schubert Berge et al. 2011, S.23

Dieser Effekt wird verstärkt durch die jeweilige Zuordnung der Stellplatzanlagen und Parkdecks, die zudem in einem z.T. mangelhaften baulichen Zustand sind. Darüber hinaus ist die Anzahl der Stellplatzanlagen deutlich überdimensioniert, was (insbesondere durch die wenig genutzten Parkdecks) zum Eindruck großer brachliegender Betonflächen führt (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 21).

Der zentrale Sprickmannplatz wird an zwei Seiten durch 1- und 2-geschossige Gebäude eingefasst. Die Platz- und Baustruktur ist nicht mehr zeitgemäß und es fehlt an Aufenthaltsqualität. Die Erschließung z.B. über Treppen und durch schmale Wege ist unübersichtlich und beeinträchtigt die Orientierung.

Nicht mehr zeitgemäß ist auch die Erschließung der Baukörper (z.B. Brüningheide und Killingstraße) die z.T. über private Flächen erfolgt. Im Gegensatz dazu orientieren sich einige Terrassengärten (Sprickmannstraße) hin zum Sprickmannplatz, was wiederum zu keiner Trennung von öffentlichen und privaten Räumen führt (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 25).

Der Stadtteil verfügt über großzügige Frei- und Grünflächen. Zwischen den Wohngebäuden sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen organisiert. Zahlreiche Bäume sind inzwischen zu einer gewissen Größe herangewachsen und vermitteln den Eindruck

eines grünen Stadtteils. Dieser Eindruck wird durch eine größere parkähnliche Grünfläche zwischen Sprickmann- und Arnethstraße bestärkt, auf der ursprünglich auch Wohnbebauung geplant war. Die sog. Grünschleife erstreckt sich vom Zentrum des Quartiers nach Westen bis über die ehemalige Fahrbahn der Straße Brüningheide (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 27f).

Die aktuelle Gestaltungsqualität der privaten Grünflächen variiert stark und ist vom jeweiligen Engagement des Nutzers abhängig. Positiv ist z.B. das Wohnumfeld der Sahle Wohngebäude oder der WohnSieGer sowie das Erscheinungsbild einiger Mietergärten. Die Gestaltungsqualität der privaten Grünflächen ist deswegen von hoher Bedeutung, weil das gesamte Quartier auch mit Wohnwegen erschlossen wird und daher für Passanten einsehbar ist.

Die öffentlichen Grünflächen sind i.d.R. funktional und bieten eine hinreichende Aufenthaltsqualität. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt wurden zudem unter Beteiligung der Bevölkerung einzelne Maßnahmen (Schachbretttische, Holzpavillon, Kräuterbeet) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durchgeführt.

Insgesamt lassen sich aber für den Stadtteil erhebliche städtebauliche und architektonische Defizite feststellen. Ein Perspektivgutachten für die Weiterentwicklung des Stadtquartiers Brüningheide des Hamburger Architekturbüros Huke-Schubert Berge kommt zu folgendem Schluss: „Die bausubstanzliche und haustechnische Stichprobenuntersuchung hat einen zwingend notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für den größten Teil des Mietwohnungsbestandes aufgezeigt“ (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 3).

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Das Angebot an sozialer Infrastruktur und Nahversorgung im Quartier ist befriedigend. Am Sprickmannplatz befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt, einem Bäcker mit einem Café, einem Zeitschriftenladen sowie zwei Ärzten (Zahnarzt, Internist). Damit ist für eine ausreichende und fußläufige erreichbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesorgt. Dies ist insbesondere für wenig mobile Bevölkerungsgruppen von hoher Bedeutung.

Weitere Ladenflächen werden von zwei freien Trägern für die sozio-kulturelle Stadtteilarbeit genutzt. Das Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V. organisiert am Sprickmannplatz u.a. die Tafel, einen offenen Frühstückstreff, Treffen von Russlanddeutschen usw. (Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V. 2011, S. 12). Zur sozialen Infrastruktur gehört auch die Kinderhauser Arbeitslosen Initiative e.V. sowie der internationale Kulturverein ATRIUM e.V., der kulturelle Veranstaltungen und das jährliche Stadtteilstadtteilfest organisiert (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 35). Die Angebote der sozialen Infrastruktur im Stadtteil werden rege genutzt. Beispielsweise haben im Jahr 2010 etwa 1.100 Personen an interkulturellen Veranstaltungen des Atrium e.V. teilgenommen. Darüber hinaus kamen ca. 2.000 Personen zu offenen Festen und Kooperationsaktivitäten auf den Sprickmannplatz (Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung S. 43)

Abb. 2: Ladenzeile am Sprickmannplatz



Quelle: eigenes Foto

Ergänzt wird das Angebot im Quartier durch das ca. 1 km entfernt liegende Nahversorgungszentrum am Idenbrockplatz. Das Nahversorgungszentrum bietet sowohl viele Güter des täglichen Bedarfs (Bank, Post, Apotheken, Wochenmarkt) als auch weitere öffentliche und soziale Einrichtungen. Zu letzterem zählen das Amt für Bürgerangelegenheiten, ein Kinder- und Jugendzentrum, eine Caritas-Beratungsstelle, ein Eltern-Kind-Treff sowie ein Hallenbad und eine Stadtbücherei (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 34).

Aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen mit drei und mehr Zimmern konzentrieren sich im Quartier Brüningheide Familien mit Kindern. Den sich daraus ergebenden Betreuungsbedarf für Kinder decken zwei städtische Kindertagesstätten im Quartier. Weitere Einrichtungen für die Unterbringung (Kindertagesstätten) und schulische Ausbildung (Grundschulen und weiterführende Schulen) von Kindern und Jugendlichen gibt es im Stadtteil Kinderhaus außerhalb des Quartiers.

Das Nahversorgungsangebot ist ausreichend und die soziale Infrastruktur im Quartier und im Stadtteil umfangreich und stellt eine wichtige Stadtteilqualität dar.

2.3 Wohnen

2.3.1 Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer

Das Quartier umfasst insgesamt 1.450 Wohnungen, von denen einst 1.058 Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet wurden. Insgesamt liegen 1.095 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und verteilen sich auf fünf institutionelle Eigentümer sowie zwei Wohneigentümergeinschaften. Die institutionellen Wohnungseigentümer sind:

- Sahle Wohnen GmbH & Co KG mit 124 WE,
- WohnSieger GbR mit 101 WE,
- Wohn + Stadtbau GmbH mit 185 WE,

- Ottmar Nau (zwangsverwaltet durch die Rechtsanwaltskanzlei Cordes/Hülsmann) mit 55 WE,
- BGP-Asset Management GmbH (verwaltet Babcock & Brown) mit 630 WE (Stadt Münster 2010, S. 4)

Abb. 3: Übersicht der Eigentumsverhältnisse



Quelle: Huke-Schubert Berge et al. 2011

Insbesondere durch die Portfolioverkäufe in 2005 hat sich die Eigentümerstruktur im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung stark verändert.

Von den aktuellen fünf Wohnungseigentümern bzw. -verwaltern sind drei regional verankert, und zwar die WohnSieGer GbR, die Sahle Wohnen GmbH & Co KG sowie das kommunale Wohnungsunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH. Deren Gesamtbestand beläuft sich auf 410 Wohnungen, die alle öffentlich gefördert sind.

Zwei Wohnungseigentümer sind bundesweit agierende Wohnungseigentümer bzw. -verwalter (Ottmar Nau, BGP-Asset Management GmbH). Diese sind im Besitz von insgesamt 685 Wohnungen. Für öffentlich geförderte 519 Wohnungen der 630 Wohnungen der BGP-Asset Management GmbH wurden im Vorfeld des Verkaufes 2005 die Darlehen abgelöst, so dass ab dem 01.01.2016 die Mietpreisbindung für diese Wohnungen entfällt. Die 55 Wohnungen des Ottmar Nau sind ebenfalls öffentlich gefördert.

Das Quartier Kinderhaus-Brüningheide weist im Vergleich zum übrigen Münsteraner Wohnungsmarkt ein günstiges Mietpreisniveau auf. Ursache hierfür ist der hohe Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum. Im Quartier Brüningheide werden Durchschnittsmieten

bei der Neuvermietung von 3,50 € bis max. 5,56 €/m² erzielt (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 4). Die Kostenmiete liegt in den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen der WohnSieGer GbR bei 4,82 €/m² (Siemann 06.02.12).

Generelle baulich technische Einschätzung

Da die Gebäude der Großwohnsiedlung alle derselben baulichen Periode entstammen, lassen sich einige generelle Einschätzungen zusammenfassen. Die Fassaden der Gebäude (z.B. Bestände BGP, Wohn+Stadtbau) sind größtenteils im Originalzustand und mit Kunstschiefer-Vorhangfassaden verkleidet. Die dunkle Farbgebung des Kunstschiefers in Kombination mit der Höhe der Gebäude erzeugt ein düsteres Erscheinungsbild (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 24).

Wesentliche baulich-technische Mängel des Wohnungsbestandes (Gebäudehülle, Heizung) sind ursächlich auf die zu der Zeit der Errichtung gängigen Baupraktiken zurückzuführen. So sind deutliche Ausführungsmängel bei einigen Bauleistungen (z.B. fehlerhafte Flachdächer, falsche Materialdisposition, unzureichende Bewehrung von Betonteilen) festzustellen. „Dies führte u.a. zu Betonschäden in den Treppenhäusern, an den Balkonbrüstungen und Balkonuntersichten. Bei den Flachdächern ist die herkömmliche Lebensdauer vielfach überschritten, so dass eine Erneuerung erforderlich ist. Darüber hinaus haben die Flachdächer in vielen Bereichen keine Dämmung. Die Außenfassaden weisen asbesthaltige Plattenverkleidungen auf und sind durch eine fehlende oder nur unzureichende Dämmung gekennzeichnet“ (Stadt Münster 2010, S. 3). Ebenso entsprechen die Fenster nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Wärmeschutz. Dies gilt auch für das veraltete Einrohrheizungssystem, welches in der Dämmung und Dimensionierung nicht mehr dem heutigen Standard genügt (Stadt Münster 2010, S. 3).

Ebenso wie die Fassaden befinden sich auch noch einige Eingangsbereiche der Wohnhäuser im Originalzustand (BGP, Nau-Bestände). Eingangsstufen und Treppen zum Hochparterre verhindern i.d.R. einen barrierefreien Zugang zu den Gebäuden. Die gläsernen Vorbauten, Briefkästen und Klingelanlagen sind (auch wenn sie z.T. schon erneuert wurden) vielfach in einem schlechten Zustand und wirken dadurch abweisend. Zudem sind die Hauszugänge und -eingänge im Verhältnis zur Gebäudegröße unterdimensioniert. „Auch die Aufzugsanlagen sind häufig unattraktiv und in technischer Hinsicht veraltet. Negativ unterstützend wirken in diesem Zusammenhang die unattraktiv gestalteten engen und verwinkelten Hauseingangs- und Hausflurbereiche sowie die Treppenhausaufgänge und Kellerabgänge“ (Stadt Münster 2010, S. 3).

Nachfolgend werden einige Einschätzungen zu den Wohnungsbeständen nach Eigentümer getroffen. Diese beziehen sich auf die äußere Erscheinung des Baukörpers (z.B. Fassaden, Fenster, Balkone) als auch die Außenanlagen (Wege, Plätze, Grün- und Spielflächen).

Sahle Wohnen GmbH & Co KG

Die Wohnungsbestände der Sahle Wohnen verteilen sich auf einen 7-10 geschossigen Wohnblock in der Killingstraße 2-12 sowie einen angrenzenden Wohnblock (3 Geschosse) und Bungalows in der Brüningheide 91-103.

Die Gebäude der Brüningheide 91-103 sind in einen vergleichsweise sehr guten Zustand. Dies bezieht sich sowohl auf die bauliche Hülle (Klinkerfassade, Fenster, Balkone etc.) als auch die angrenzenden privaten Flächen (Müllsammelplätze, Spielplatz, Wege, private Grünflächen). Der positive Eindruck wird durch den guten Pflegezustand (wenig Müll) unterstrichen.

Die Wohnungsbestände in der Killingstraße 2-12 heben sich allein durch ihre vergleichsweise freundliche Fassadengestaltung von den dunklen Schieferfassaden der angrenzenden Wohnblöcke positiv ab. Ebenso ist der Zustand der Außentüren und -fenster, der Eingangsbereiche, Balkone und Treppenhäuser positiv. Der gute Zustand setzt sich im Außenbereich des Gebäuderiegels fort. Die Grünflächen, Wege, Plätze und Spielplätze machen einen gepflegten und guten Eindruck.

WohnSieger GbR

Der Wohnungsbestand der WohnSieGer GbR liegt in der Sprickmannstraße 11-21 in einem 6-8 geschossigen Wohnblock. Die WohnSieGer unternimmt laufend kleinere und größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. So sind die Fassaden der Bestände zurzeit etwa zu einem guten Drittel saniert, weitere Sanierungen sollen folgen (Siemann 06.02.12). Durch die farbige Fassadengestaltung hebt sich der sanierte Teil des Wohnblocks wohltuend von den restlichen Beständen des Quartiers ab.

Im Vergleich zu den anderen Wohneigentümern fällt der überdurchschnittlich gute Zustand der Eingangsbereiche, der Fenster, der Außenwandbekleidung, der Balkone und Treppenhäuser auf. Die Grünflächen am Objekt ebenso wie die privaten Gärten wirken insgesamt gepflegt ebenso wie die Wege und Spielflächen. Die laufenden Investitionen schlagen sich hier sichtbar in einer höheren Qualität des baulichen Zustandes und des Wohnumfeldes nieder.

Wohn + Stadtbau GmbH

Die Bestände der Wohn + Stadtbau GmbH (Josef-Beckmann-Straße 1-23) verteilen sich auf einen bis auf zehn Geschosse anwachsenden Wohnblock sowie wenige angrenzende Bungalows. Die Gebäude befinden sich in einem äußerlich ähnlichen Zustand wie die Bestände der BGP und fallen gegenüber dem der WohnSieGer und Sahle ab.

Positiv fallen an der baulichen Hülle die Außenfenster sowie die gestrichenen Balkone auf. Die Außentüren und Eingangsbereiche sind ebenso wie die Fassade in einem unbefriedigenden Zustand. Einen positiven Eindruck machen die gepflegten Außenanlagen (Gärten, Wege, Stellplätze und Spielgeräte).

Ottmar Nau

Der bauliche Zustand der Nau-Bestände (Killingstraße 1-7) fällt gegenüber dem der anderen Wohneigentümer im Stadtteil deutlich ab. Besonders negativ fallen die (originalen) einfach verglasten Außentüren, die verwahrlosten Eingangsbereiche und die verwitterten und eingemauerten Balkone auf. Die Fassade ist ebenfalls noch im Originalzustand, stark verwittert und dringend sanierungsbedürftig, ebenso wie die Fenster. Die Grünflächen

wirken ungepflegt ebenso wie Teile der Mietergärten. In etwas besserem Zustand sind die Wege und Platzflächen, die allerdings keine besondere gestalterische Qualität aufweisen und z.T. vermüllt sind.

BGP-Asset Management GmbH (Babcock & Brown)

Die Bestände der BGP liegen in der Sprickmannstraße 10-14 (8 Geschosse), der Sprickmannstraße 31-37 (8 Geschosse), der Brüningheide 65-73 (10-11 Geschosse), der Brüningheide 111-137 (3-8 Geschosse), der Brüningheide 139-145 (4-6 Geschosse) sowie der Killingstraße 15-31 (6-12 Geschosse).

Darüber hinaus zählen noch einige für den gewerblichen Einzelhandel genutzte Gebäude am Sprickmannplatz zum Besitz der BGP.

Die Wohnungsbestände weisen generell einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dieser Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bestand bereits vor dem Erwerb im Jahr 2005, wurde aber bis heute nicht signifikant reduziert.

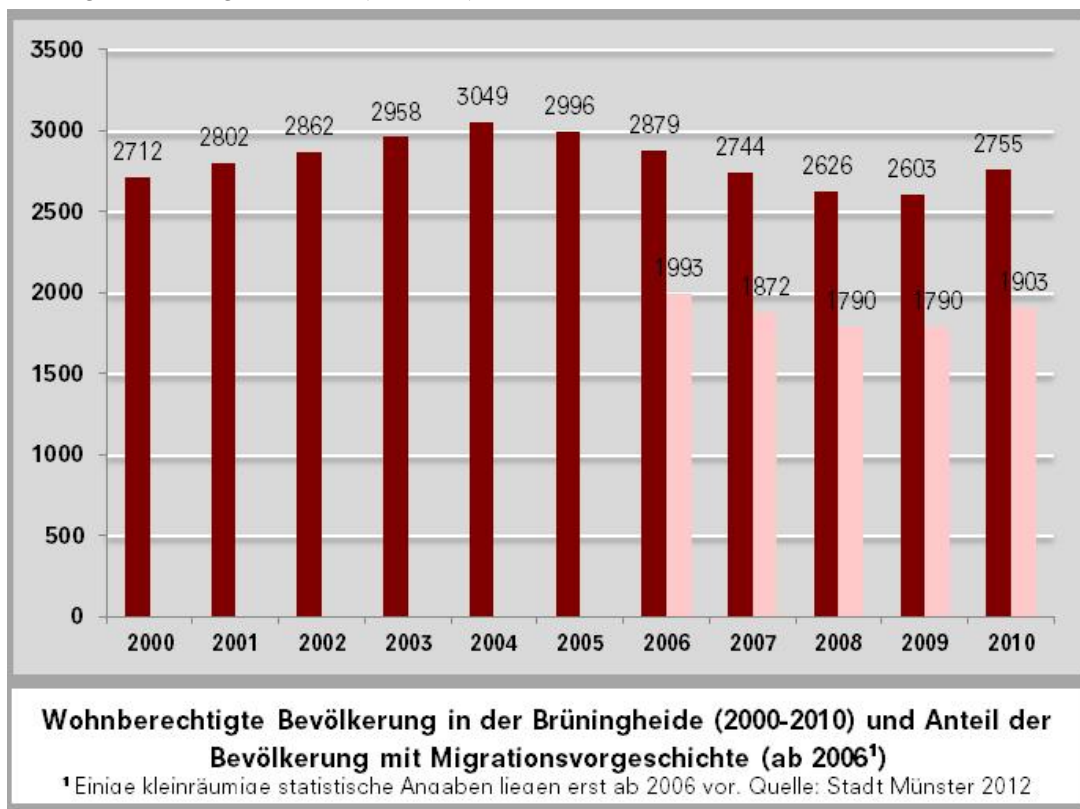
Die Fassaden befinden sich im Originalzustand und prägen maßgeblich das abweisende Erscheinungsbild des Stadtteils. Teilweise wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen z.B. an den Eingangsbereichen durchgeführt, die aber nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnungsbestandes beigetragen haben. Der wenig positive Eindruck der Gebäudehülle setzt sich bei den Außenanlagen fort. Auch diese wirken nur schlecht Instandgehalten und z.T. ungepflegt.

Grundsätzlich lassen sich zwischen den Beständen der verschiedenen Eigentümer deutliche Unterschiede bei der Bestandsentwicklung feststellen. Die drei regional ansässigen Wohnungseigentümer haben teilweise Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt bzw. damit begonnen. Den höchsten Instandsetzungsbedarf weisen die Bestände des Ottmar Nau sowie der BGP-Asset Management GmbH auf.

2.3.2 Wohnungsnachfrage

Generell unterliegt die Nachfrage nach Wohnraum im Quartier deutlichen Schwankungen, die sich in der Zahl der Bewohner und Haushalte widerspiegelt. Gleichzeitig zeigt die Auswertung weiterer statistischer Merkmale (z.B. Migrationshintergrund), dass sich im Quartier sozio-ökonomische Problemlagen häufen. Dies hat die Stadt Münster dazu veranlasst, in dem Quartier verschiedene Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt (s.u.) durchzuführen.

Abb. 4: Wohnberechtigte Bevölkerung in der Brüningheide (2000-2010) und Anteil der Bevölkerung mit Migrationsvorgeschichte (ab 2006)



Quelle: Stadt Münster 2012

Das Diagramm zeigt eine wellenförmige Bewegung der Bevölkerungsentwicklung im Quartier. Im Jahr 2010 liegt die Zahl der „Wohnberechtigten Personen“ (2.755) etwa auf dem Niveau des Jahres 2000 (2.712). Bis 2004 stieg die Zahl auf 3.049 Personen, um bis 2009 auf 2.603 Personen wieder abzusinken. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Zahl der Haushalte im Quartier wider. Während in den Jahren 2007 bis 2009 die Zahl der Haushalte von 933 auf 872 absank, stieg die Zahl der Haushalte 2010 wieder deutlich auf 967 an. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist der niedrige Leerstand von 2,7% in den öffentlich geförderten Wohnungen keine Überraschung. Die Abbildung verdeutlicht, wie sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in den vergangenen Jahren verändert hat und derzeit auf einem relativ hohen Niveau liegt. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognosen wird dieser Druck vermutlich weiter zunehmen.

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationsvorgeschichte liegt im Beobachtungszeitraum zwischen 69,2% im Jahr 2006 und 62,2% (2009). Zum Vergleich: In Münster insgesamt liegt der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund im gleichen Zeitraum bei ca. 21%.

Zum Stichtag 31.12.2010 bezogen insgesamt 1.321 Personen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Hartz IV). Dies entspricht einem Anteil von 47,8 % der wohnberechtigten Bevölkerung im Quartier. In der Gesamtstadt lag die Quote der Hartz IV-Empfänger zum gleichen Zeitpunkt bei 8,8% (Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 2011).

Ein wichtiges Merkmal des Stadtteils ist auch, dass es sich um einen „jungen“ Stadtteil handelt. Zum Stichtag 31.12.2010 lag der Jugendquotient (Personen unter 17 je 100 Per-

sonen von 18 bis 64) im Stadtteil bei 53,1% während die Gesamtstadt einen Jugendquotienten von 22,8% aufweist. Ursache hierfür ist die hohe Zahl von Wohnungen im Stadtteil, die drei und mehr Zimmer haben und daher für Familien mit Kindern attraktiven und preisgünstigen Wohnraum bieten.

Ein Indikator für die Wohnzufriedenheit in einem Stadtteil ist die Wanderung bzw. die durchschnittliche Wohndauer. Die durchschnittliche Wohndauer in der Brüningheide beträgt 8,0 Jahre, während die Bürger in der Gesamtstadt durchschnittlich 13,7 Jahre in ihrer Wohnung verbleiben (Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen 2012). Das Wandervolumen¹ beträgt 2010 im Quartier Brüningheide 22,5%, während in der Gesamtstadt dieser Wert bei lediglich 17,5% liegt (Stadt Münster 2012).

Die hier gezeigten Auswertungen unterstreichen das Bild des Stadtteils, welches durch schwierige soziale und ökonomische Bedingungen geprägt ist. Ursache hierfür ist die hohe Konzentration von Bevölkerungsgruppen, die selten freiwillig in diesen Stadtteil ziehen, aber aufgrund ihres Nachfrageprofils (günstige, familiengerechte Wohnung) auf dem übrigen Münsteraner Wohnungsmarkt keine adäquaten Wohnungsangebote finden. Dies führt wiederum zu der niedrigeren Wohnzufriedenheit der Bewohner und der durchschnittlich kürzeren Wohndauer im Quartier.

2.3.3 Strategien der Wohnungsanbieter

Nachfolgend werden die wohnungswirtschaftlichen Strategien der Wohnungseigentümer im Hinblick auf ihr Investitionsverhalten und die Vermietungsstrategie dargestellt.

Sahle Wohnen GmbH & Co KG

Bei der Sahle Wohnen GmbH handelt es sich um ein mittelständisches Wohnungsunternehmen, das grundsätzlich ein dauerhaftes Interesse an den Wohnungsbeständen im Quartier hat und laufend Investitionen in den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld tätigt.

Strategien wie Mieterprivatisierungen oder Teilverkäufe an andere institutionelle Wohnungseigentümer waren nicht Teil der Unternehmensstrategie und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten – im Gegenteil: Die Sahle Wohnen hat im April 2012 die zwangsverwalteten Bestände des Ottmar Nau erworben und damit zum Ausdruck gebracht, dass sie weiterhin als Wohnungsunternehmen vor Ort engagiert sein werden.

Die Sahle Wohnen verfügt über ein eigenes Mieterbüro im Stadtteil und unterhält den Paul-Sahle-Familientreff. Das Engagement des Eigentümers zeigt sich auch an der Teilnahme einiger stadtteilbezogener Aktionen.

¹ Verglichen werden hier die gesamten Zu- und Fortzüge sowie die Umzüge innerhalb des Quartiers bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung und die gesamten Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die gesamte Stadtbevölkerung.

WohnSieger GbR

Die WohnSieGer ist ebenfalls ein lokales mittelständisches Wohnungsunternehmen und besitzt ausschließlich in Münster-Brüningheide Wohnungen. WohnSieGer hat ebenso wie die Sahle grundsätzlich ein dauerhaftes Interesse an den Wohnungsbeständen im Quartier und führt laufend Investitionen in den Wohnungsbestand durch (Grevenener Zeitung 10.09.2009). Wohnungsverkäufe durch Mieterprivatisierungen oder Teilverkäufe an andere institutionelle Wohnungseigentümer sind auch hier nicht zu erwarten.

WohnSieGer verfügt ebenfalls über eine Anlaufstelle für Mieter im Quartier. Besonders ist, dass sich die Geschäftsführerin selbst um alle Belange der Vermietung und Verwaltung kümmert und damit im engen Kontakt mit ihren Mietern steht. U.a. bietet sie Ausflugsfahrten mit dem Bus für ihre Mieter an und versucht damit das Klima unter den Mietern zu verbessern. Darüber hinaus steht sie im engen Kontakt mit dem Amt für Wohnungswesen und dem lokalen Begegnungszentrum Sprickmannplatz.

Wohn + Stadtbau GmbH

Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Wohn + Stadtbau GmbH grundsätzlich ein dauerhaftes Interesse an den Wohnungsbeständen im Quartier. Wohnungsverkäufe durch Mieterprivatisierungen oder Teilverkäufe an andere institutionelle Wohnungseigentümer sind ausgeschlossen. Allerdings modernisiert die Wohn + Stadtbau eher verhalten im Quartier. Sie steht im engen Kontakt mit dem Amt für Wohnungswesen.

Ottmar Nau

Ottmar Nau zählt nicht zu den regional ansässigen Wohnungsunternehmern. Durch die Insolvenz des Unternehmens kann im Nachhinein nicht mehr auf eine wohnungswirtschaftliche Strategie des Unternehmens geschlossen werden. Nach Interviewaussagen von Herrn Mengdehl, einem Mitarbeiter von Ottmar Nau aus dem Jahr 2008 bestanden aber keine Verkaufsabsichten für die Bestände in der Brüningheide (Münstersche Zeitung, 15.10.2008).

Offensichtlich ist aber, dass das Unternehmen kaum finanzielle Anstrengungen unternommen hat, den erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsstau zu beseitigen. Einzelne sicherheits- und brandschutzrechtliche Mängel wurden nach Aufforderung durch das Bauordnungsamt zwar behoben (Westfälische Nachrichten 13.06.2009), größere und dringend notwendige Investitionen in die Bausubstanz blieben aber aus. Daher muss davon ausgegangen werden, dass vor dem Hintergrund seiner privaten Insolvenz eine Strategie der Desinvestition durchgeführt wurde.

BGP-Asset Management GmbH (Babcock & Brown)

Die BGP Asset Management übernimmt von München aus die strategische Verwaltung der Babcock & Brown Wohnungen und hat vor Ort die Hermes Hausverwaltung eingesetzt. Diese kümmert sich um die Vermietung der Bestände und die hausmeisterlichen Tätigkeiten.

Prägend für den strategischen Umgang mit dem Wohnungsbestand sind die Intransparenz und eine eher geringe Verlässlichkeit der handelnden Personen. Dies ist u.a. durch den Wechsel in den Eigentumsverhältnissen bedingt, aber auch durch den schnellen Wechsel der verantwortlichen Führungspersonen im Unternehmen.

Weiterhin bleiben wichtige Investitionen in den Wohnungsbestand aus. So ist die Hausverwaltung nur mit einem geringen Budget ausgestattet, das nicht für eine umfangreiche Modernisierung oder Instandsetzung genutzt werden kann. Von der Hausverwaltung werden lediglich Renovierungsmaßnahmen bei Auszug von Mietern durchgeführt, die der Verbesserung der Vermietbarkeit und der Vermeidung von Leerstand dienen (Stadt Münster 2010, S. 5).

Noch schwerwiegender ist, dass in der jüngeren Vergangenheit kaum noch eine sozial verträgliche Auswahl von Mietern durch die Hermes-Hausverwaltung durchgeführt wird, was den Hausfrieden z.T. massiv beeinträchtigt (Kollmann 11.01.12, Treutler 06.02.12).

Nicht zuletzt gab es in der Vergangenheit einen informellen Austausch zwischen den lokalen Wohnungsanbietern über die Mieter, an dem sich die BGP heute nicht mehr beteiligt (Siemann 06.02.12), d.h. auch hier zeigt die aktuelle Geschäftsführung kaum Interesse an übergeordneten Entwicklungen im Stadtteil.

Die Darstellung der lokal agierenden Wohnungsunternehmen zeigen zum Teil erhebliche Unterschiede in den Investitions- und Vermietungsstrategien. Diese wirken sich wiederum stark auf die Gesamtentwicklung des Stadtteils aus und tragen - wie im Fall von BGP - zu seiner Destabilisierung bei.

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

Zieht man aus gutachterlicher Sicht zur Beurteilung der allgemeinen Wohnzufriedenheit die oben genannten Indikatoren Wanderungsvolumen und durchschnittliche Wohndauer heran, lässt sich (im Vergleich zur Gesamtstadt Münster) von einer eher unterdurchschnittlichen Wohnzufriedenheit ausgehen.

Diese Indikatoren lassen aber außer Acht, dass sich die Wohnzufriedenheit innerhalb von bestimmten Personengruppen und durch individuelle Präferenzen sehr stark unterscheidet. Belastbare Aussagen, inwieweit sich die Eigentümerstruktur und deren Veränderung auf die Zufriedenheit der Bewohner auswirkt, lassen sich aus den geführten Bewohnerinterviews nicht ziehen.

Frau Siemann (WohnSieGer) geht in ihren Beständen von einer insgesamt sehr hohen Zufriedenheit aus, die sich beispielsweise in einer hohen Nachfrage nach Wohnraum zeigt und der Tatsache, dass auch frühere Mieter gerne wieder in die Bestände der WohnSieGer zurückkehren würden (Siemann 06.02.12).

Die Unzufriedenheit der Quartiersbewohner zeigt sich z.B. bei Mieterversammlungen (Westfälische Nachrichten 16.07.2011) oder der Unterzeichnung des „Kinderhauser Aufrufes“ (Westfälische Nachrichten, 19.11.2011), der u.a. eine ausgewogenere Belegungsstruktur sowie eine Aufwertung des Wohnungsbestandes fordert. Diese Unzufriedenheit konnte durch die Interviews mit den Bewohnern nicht bestätigt werden. In diesen wurden

durchaus auch positive Aspekte des Quartiers (z.B. Qualität der Grünflächen) hervorgehoben. Aussagen zu positiven oder negativen Erfahrungen mit den Wohnungseigentümern wurden nicht gegeben.

Dieses uneinheitliche Bild zeigt sich auch bei der Beurteilung des Images des Stadtteils durch die Bewohner. Während einige Interviewpartner das Image des Stadtteils als „asozial“ oder „dreckig“ beschrieben, schien es für andere Bewohner aus ihrer Binnensicht keinerlei Beeinträchtigungen zu geben. Das negative Image brachte am prägnantesten ein junger, männlicher Interviewpartner auf den Punkt, der darauf hingewiesen hat, dass er, wenn er eine Frau kennenlernen will, seine Herkunft aus dem Stadtteil zunächst verschweigt.

Das Außenimage des Stadtteils ist hingegen (seit vielen Jahren) eindeutig negativ geprägt. Dies bestätigte auch ein Bewohnerinterview in dem angrenzenden Wohngebiet. Nicht zuletzt führte das schlechte Image der Brüningheide bzw. des Stadtteils Kinderhaus zu der Aufnahme in das Programm Soziale Stadt und die Durchführung vieler weiterer Maßnahmen zur baulichen und sozialen Erneuerung.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Aus den oben gezeigten Ergebnissen der Experteninterviews, der Literatur- und Dokumentenrecherche, den Bewohnerinterviews sowie den Vor-Ort Begehungen lassen sich folgende Auswirkungen benennen, die auf die wohnungswirtschaftlichen Strategien und Maßnahmen der neuen Finanzinvestoren zurückzuführen sind:

- Verschärfung der baulichen Missstände an den Wohngebäuden und Fortführung des Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus aufgrund von ausbleibenden Investitionen in den Wohnungsbestand.
- Verunsicherung der Mieter durch laufende personelle Wechsel der Wohnungsverwaltung.
- Verschärfung der sozialen Probleme im Stadtteil durch eine inadäquate Belegungspolitik und Verletzung der Belegungsbindungen.
- Eine verbesserungswürdige Kooperationsbereitschaft mit der lokalen Wohnungswirtschaft und den öffentlichen Behörden, die immer an Bedingungen seitens der Eigentümer geknüpft sind.
- Durch den Wechsel der Eigentümerstruktur fehlt es der Kommune an verlässlichen und dauerhaft verfügbaren Ansprechpartnern, die einen längeren Erneuerungsprozess mit begleiten können.

Die hier gezeigten Probleme führen in der Summe dazu, dass sich die allgemein schwierige Lage des Quartiers verschlechtert und den Handlungsdruck der Kommune erhöht.

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

Nachfolgend werden die Strategien, Instrumente und Maßnahmen beschrieben, die die Stadt Münster im Zuge der sozialen und baulichen Erneuerung des Quartiers Brüningheide ergriffen hat. Daneben werden auch die Instrumente beschrieben, die in der Auseinandersetzung mit den neuen Investoren zum Einsatz kommen und den Erneuerungsprozess des Quartiers unterstützen.

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen und architektonischen Defizite sah sich die Stadt Münster bereits 1986 – zehn Jahre nach Fertigstellung des Quartiers – gezwungen, erste Maßnahmen zur Nachbesserung zu beschließen. Bis dahin kam es in Folge der baulichen Defizite bereits zu sozialen Segregationsprozessen und damit verbunden zu einer Stigmatisierung des Quartiers, die bis heute anhalten. „Seither hat sich die Behebung dieser Missstände im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide zu einer dauerhaften sozialpolitischen Aufgabe für Politik und Verwaltung der Stadt Münster entwickelt.“ (Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 13)

Nachfolgend werden die städtischen Maßnahmen und Instrumente tabellarisch dargestellt. Die Darstellung verdeutlicht, dass die Stadt Münster im Rahmen des Erneuerungsprozesses sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen ergriffen hat. Diese erstreckten sich sowohl auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Wohnumfeld, Freiflächen, Verkehrsflächen) als auch auf die Aktivierung, Beratung und Unterstützung der Bewohner zur Verbesserung deren Lebenssituation sowie der Integration:

Jahr	Instrument	Maßnahmen
1986-1992	Ratsbeschluss für ein Gesamtkonzept zur „ Städtebaulichen Nachbesserung “ Brüningheide	Schwerpunkte: • Wohnumfeldgestaltung • Nichtbebauung der restlichen Baufelder und Herstellung einer öffentlichen Grün- und Freifläche • Umnutzung von privaten Stellplatzanlagen (Park-decks) zu Spielflächen • Rückbau der Straße Brüningheide • Aufhebung der Umfahrbarkeit der „Schleife“ Brüningheide
Ende 1980er Jahre - heute	Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB	Einsatz von Städtebaufördermitteln für das o.g. Konzept der „Städtebaulichen Nachbesserung“: • Sofortprogramm (1986 – 1989) • Folgeprogramm (1990 – 1992)
1995	Bebauungsplan Nr. 106 Kinderhaus-Brüningheide	Festsetzung des Bestandes, der neuen Frei- und Grünfläche und der Umgestaltung der Straße Brüningheide

Juni 2005	Bund-Länder-Programm „ Soziale Stadt “ Kinderhaus-Brüningheide gem. § 171 e BauGB	Entwicklung und Umsetzung von zahlreichen Maßnahmen in Zusammenarbeit von haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitern und Bewohnern. Handlungsfelder: • Wohnen und Öffentlicher Raum • Lokale Ökonomie und Integration • Bildung und Soziale Netze Laufzeit: 2006 – 2010
28.04.2010	Ratsbeschluss: Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Großwohnsiedlung „Kinderhaus-Brüningheide“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Anlass: Änderung der Eigentumsverhältnisse und Auftreten eines Private-Equity-Fonds als Eigentümer. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist ein gesonderter Beschluss des Rats erforderlich. Es dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Flächen, deren Weiterveräußerung an Dritte den angestrebten Erneuerungsprozess erschweren würde.
25.05.2010	Ratsbeschluss zur Durchführung eines wohnungswirtschaftlichen Perspektivgutachtens	Erstellung eines Perspektivgutachtens einschließlich bausubstanzieller Untersuchung. Das Gutachten entwickelt Varianten für die zukünftige Quartiersentwicklung. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen vor.
07.07.2010	Ratsbeschluss zur Versteigerung einzelner Maßnahmen aus dem Programm Soziale Stadt	Die Stadt Münster stellt einen Festbetrag von 150.000 € für sozial präventive Maßnahmen zur Verfügung. Laufzeit: 2010-2013

Quelle: Darstellung nach Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 14f., eigene Ergänzungen

Erwähnenswert ist, dass Vertreter der Hausverwaltung von Babcock & Brown an den Handlungsfeldkonferenzen und Arbeitsgruppensitzungen teilnahmen, die im Zuge der Umsetzung der Projekte des Programms Soziale Stadt stattfanden, d.h. es deutet sich hier ein zumindest grundlegendes Interesse an quartiersbezogenen Entwicklungen an (Landtag NRW 2009, S. 3). In der Summe resümiert aber der Landtag „Schon in den bisherigen Jahren war das Verhalten von Babcock & Brown in Kinderhaus dazu geeignet, die Anstrengungen des Landes im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" zu konterkarieren. So weisen die betreffenden Wohnungen eine weitaus höhere Leerstands- und Fluktuationsquote auf [...]. Auch sind bei den Wohnungen von Babcock & Brown flächendeckend gravierende Sanierungs- und Renovierungsstaus zu verzeichnen. Selbiges gilt für die 55 Wohnungen an der Killingstraße 1-7, die der Nau Group gehören“ (Landtag NRW 2009, S. 1). Fairerweise muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnungsbestände durch Babcock & Brown ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bestand, der durch die fehlenden Investitionen der WGM (Wohnungsgesellschaft Münsterland) ausgelöst wurde.

Die intensive kommunale Arbeit im Quartier wird durch eine Reihe von privaten Initiativen ergänzt: So besteht ein lockeres Netzwerk, in dem Bewohner, Wohnungseigentümer, freie Träger sowie Vertreter der städtischen Verwaltung zusammen arbeiten. Diese organisieren verschiedene soziale Projekte und Aktivitäten (z.B. Weihnachtsmarkt).

Jahr	Instrument	Maßnahmen
Februar 2005	Kooperationsvereinbarung zwischen Eigentümern und Amt für Wohnungswesen (nicht beigetreten war der Eigentümer Ottmar Nau)	Vereinbart wurde die Zusammenarbeit mit dem Ziel, die Wohnverhältnisse im Quartier zu verbessern und sozial stabile Bewohnerstrukturen in den einzelnen Wohnhäusern zu schaffen. Maßnahmen: • Achtsame Belegung der Wohnungen • Projekte zur Verbesserung des Zusammenlebens und Bildung guter Nachbarschaften • Bildung von Mieterbeiräten, „Kontaktmieter“ als Anlaufstelle
Ende 2009	Image-Werkstatt „Schleife“	Arbeitsgruppe aus Bewohner/innen, dem Kulturverein Atrium, Vertretern von Wohnungsunternehmen und dem Amt für Wohnungswesen Ziel: Image-Verbesserung innerhalb der Bewohnerschaft durch die Förderung der Stärken des Wohngebiets Kooperationen mit Schulen in Kinderhaus, u.a. für das Projekt „Clean Kinderhaus“

Quelle: Darstellung nach Huke-Schubert Berge et al. 2011, S. 16.

Über den Erfolg dieser privat initiierten Maßnahmen können keine genaueren Angaben gemacht werden. Bemerkenswert ist aber das große Interesse und Engagement der lokalen Akteure (Wohnungsunternehmen, Bewohner, freie Träger etc.) für ihr Wohnquartier.

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Investoren

Nachfolgend werden die kommunalen Strategien und Instrumente vorgestellt, die im Umgang mit den neuen Investoren zur Anwendung kommen. Diese Instrumente sind z.T. aus der spezifischen Situation im Stadtteil heraus entwickelt worden (z.B. Vorkaufsrechtsatzung) oder finden dort ihre besondere Anwendung (z.B. Reduzierung der Kosten der Unterkunft).

Proaktiver Ansatz der Kommune und integriertes Vorgehen

Wie im vorherigen Kapitel dargestellt, blickt der Stadtteil Kinderhaus-Brüningheide auf eine langjährige Erneuerungsgeschichte zurück, die bis heute nicht abgeschlossen ist. Die Stadt Münster bzw. die an diesem Prozess beteiligten Ämter (Amt für Wohnungswesen, Amt für Stadtentwicklung) sehen den Stadtteil auch aufgrund der Erfahrung mit dieser Erneuerungsgeschichte als komplexe Herausforderung, der nur durch eine ganzheitliche Herangehensweise begegnet werden kann.

In diesem Zusammenhang ist deutlich geworden, dass die neuen Investoren nur zum Teil für die sozialen und baulich-technischen Defizite zur Verantwortung gezogen werden können, diese aber durch ihr Handeln spürbar verschärfen. Eine zukünftige Erneuerungsstrategie muss die Problematik, die sich aus der veränderten Eigentümerstruktur ergibt, daher berücksichtigen bzw. diese Eigentümer für eine gemeinsame Herangehensweise gewinnen (Bartkowiak 22.02.12).

Diese Haltung spiegelt sich in den vielfältigen Aktivitäten der Stadt wider, die sowohl auf die baulich-soziale Erneuerung des Stadtteils abzielt als auch eine konsequente Auseinandersetzung mit den neuen Investoren nicht scheut.

Wichtige Voraussetzung für diese Strategie ist der ausdrückliche politische Wille der Stadt Münster, der den handelnden Personen in den zuständigen Ämtern einen politischen Rückhalt gibt (Bartkowiak 07.11.11) und sich beispielsweise in dem Ratsbeschluss zur Vorkaufsrechtsatzung (s.u.) niederschlägt.

Vorkaufsrechtssatzung als Sicherungsinstrument

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB hat die Stadt Münster am 28.04.2010 eine „Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Großwohnsiedlung Kinderhaus-Brüningheide“ beschlossen.

Diese Satzung wurde vor dem Hintergrund der spezifischen wohnungswirtschaftlichen Situation im Stadtteil beschlossen: „Mögliche aus dem Bauordnungsrecht abgeleitete Zwangsmittel können letztlich nicht ausreichend wirksam gegen die beschriebenen Eigentümerkonstellationen durchgesetzt werden. Nur die Eigentümer der Großwohnsiedlung sind in der Lage, dauerhaft und nachhaltig die Verbesserung der Situation zu bewirken“ (Stadt Münster 2010, S. 7). Die Stadt Münster beabsichtigt durch den strategischen Erwerb der Wohnungsbestände eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Zu diesem Zweck hat sie innerhalb des Sanierungsgebietes ein Gebiet bezeichnet, in dem der Stadt ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Dadurch wird der Zugriff bei solchen Flächen und Wohnungsbeständen ermöglicht, deren Weiterveräußerung an Dritte den angestrebten Erneuerungsprozess erschweren würde. Hingewiesen sei darauf, dass die Vorkaufsrechtsatzung nicht an die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gebunden ist.

Im Falle eines Verkaufes ist der Verkäufer dazu verpflichtet, den möglichen Verkauf der Stadt Münster anzuzeigen und sich deren Zustimmung zur Veräußerung einzuholen. Durch die Stadt ist dann zu entscheiden, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Eine Entscheidung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts bleibt dem Beschluss des Rates vorbehalten (Stadt Münster 2010, S. 7).

Grundsätzlich eröffnet das Vorkaufsrecht der Stadt Münster die Möglichkeit, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils zu unterstützen, in dem sie selbst (oder ein dem Gemeinwesen verpflichtetes Unternehmen) problematische Wohnungsbestände erwirbt und diese im Sinne der Stadt weiterentwickelt. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass das Vorkaufsrecht nicht im Falle von Zwangsversteigerungen zum Tragen kommt, d.h. das im konkreten Fall der anstehenden Zwangsversteigerung der Wohnungsbestände von Ottmar Nau kein Vorkaufsrecht der Stadt besteht.

Reduzierung der Kosten der Unterkunft

Etwa 100 der insgesamt 630 Wohneinheiten von BGP-Asset Management GmbH (Babcock & Brown) unterliegen nicht mehr der Mietpreisbindung und sind somit auf dem Wohnungsmarkt frei zu vermieten. Für diese gilt der qualifizierte Mietspiegel der Stadt.

Im Stadtteil Kinderhaus und im speziellen das Quartier Brüningheide wohnt eine überdurchschnittlich hohe Zahl von SGB II-Empfänger („Hartz 4“), deren Kosten der Unterkunft durch die Kommune übernommen werden.

Die Regelhöhen für die Kosten der Unterkunft gelten i.d.R. für die Gesamtstadt, allerdings werden bei einzelnen Wohnungen diese „Obergrenzen für angemessenen Kosten der Unterkunft“ nicht durch die Kommune übernommen, wenn diese nicht einem definierten Standard (Wohnumfeld, sanitäre Anlagen, Böden etc.) entsprechen. Diese Standards orientieren sich am Qualifizierten Mietspiegel der Stadt. Ein Teil der Wohnungen von BGP unterliegen diesen Abschlägen (Treutler 06.02.12, Bartkowiak 22.02.12).

In der Konsequenz verringern sich dadurch die Einnahmen von BGP in diesen Wohnungen auf 3,90 €/m² (ortsüblich sind max. 5,56 €/m² bei Neuvermietung) und damit die zu erzielende Rendite. Zu betonen ist, dass das Instrument nicht anlässlich der Verkäufe der Wohnungsbestände entwickelt wurde, sondern auch in anderen Münsteraner Stadtteilen angewendet wird.

Aufgrund der verringerten Einnahmen wurden durch BGP 15 Wohnungen renoviert, für die diese Abschläge wieder zurückgenommen wurden. Anschließend wurden allerdings keine weiteren nennenswerten Modernisierungen durchgeführt, d.h. der Druck, der auf die Wohnungseigentümer mit Hilfe dieser Maßnahmen ausgeübt werden kann, ist begrenzt (Treutler 06.02.12). Nicht nur das: Durch BGP wird die verringerte Einnahme durch den abgesenkten Mietspiegel als Argument gegen die ausbleibende Modernisierungen und Instandsetzung der Wohnungsbestände angeführt.

Aktivierung der Mieter durch Beratungsscheine

Die Bezieher von Kosten der Unterkunft können sich durch die Job Center eine einjährige Mietgliedschaft im Mieterverein finanzieren lassen. Diese prüfen die Anliegen der Mieter und führen ggf. Musterklagen durch. Der Mieterverein trägt das Prozessrisiko.

Diese Mieterberatungsscheine fördern eine Aktivierung der Mieter und unterstützen diese in der Auseinandersetzung mit ihren Vermietern (z.B. bei falschen Nebenkostenabrechnungen, baulich-technischen Mängeln der Wohnung o.ä.) und der Durchsetzung z.B. von Mietminderungen. Allerdings ist die Resonanz auf diesen Mieterberatungsschein bislang eher gering. In 2010 wurden ca. 25 Scheine ausgegeben. Die Ursachen für schwache Resonanz werden u.a. in der hohen Anzahl von Personen mit Migrationshintergrund und deren Sprachbarriere gesehen. Außerdem wird die Abstimmung mit den zuständigen Amt und der Mieterberatung von den Mietern als aufwändig wahrgenommen.

Generell sind Mietminderungen aufgrund von baulich-technischen Mängeln ein eher schwaches Instrument, da die Miete vom Job Center getragen wird und die Mieter keinen finanziellen Nutzen aus einer Mietminderung haben. Für die Arge ist es wiederum schwierig, das Geld für die Mietminderung so lange vorhalten zu müssen, bis endgültig geklärt ist, ob die Mietminderung legitim ist (Kollmann 11.01.12, Pollmann 22.02.12).

Begleitet werden die hier beschriebenen Instrumente durch eine kontinuierliche Dialogbereitschaft des Amtes für Wohnungswesen, das im engen Austausch mit den regional agierenden Wohnungseigentümern steht, aber auch immer wieder gegenüber den neuen Investoren Dialogangebote gemacht hat.

3.2 Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Neben der Kommune sind zwei weitere Akteure zu nennen, die sich in ihrer Arbeit für das Quartier engagieren und sich mit den neuen Immobilieninvestoren auseinandersetzen. Dies sind das Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V. und die Mietervereine.

Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V.

Das Begegnungszentrum Sprickmannstraße verfolgt zwei Strategien. Dies ist die anwaltliche Stadtteilarbeit, um die Interessen der Mieter zu vertreten und die Öffentlichkeitsarbeit, um weitere Kreise auf die lokalen Problemlagen aufmerksam zu machen und politischen Druck aufzubauen. Im Rahmen dieser Strategien wird eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft erwähnt werden sollen:

- Wöchentliche Treffs mit Mietern, Austausch von Informationen, Erstellen von Plakaten und Handzetteln.
- Verifizierung von Missständen durch schriftliche und bildliche Dokumentation
- Unterschriftenlisten („Kinderhauser Aufruf 2012-Gemeinsam für unseren Stadtteil“)
- Einbindung der politischen Parteien durch Begehungen und Dokumentationen
- Kooperationen mit Mietervereinen
- Ausgabe von kostenlosen Mieterberatungsscheinen (Hollenstein, Kollman 2010, Kollmann 11.01.12)

Zweifelloso trägt die Arbeit des Begegnungszentrums dazu bei, die Belange der Mieter gegenüber den Eigentümern zu vertreten und die lokalen Probleme in die Öffentlichkeit zu tragen. Anzumerken ist aber auch, dass die intensive Öffentlichkeits- und Pressearbeit des Begegnungszentrums kritische Reaktionen auslöst. So wird von der Geschäftsführerin der WohnSieGer beklagt, dass die andauernde negative Berichterstattung in der lokalen Presse die Stigmatisierung des Stadtteils verschärft (Siemann 06.02.12) und dadurch für breite Bevölkerungsschichten die Brüningheide als Wohnstandort unattraktiv macht.

Abb. 5: Informationsstand des Begegnungszentrum Sprickmannstraße während der Bereisung des Quartiers Brüningheide durch die Mitglieder der Enquete-Kommission am 02.03.2012



Quelle: eigenes Foto

Mietervereine

In Münster sind zwei Mietervereine aktiv, die sich beide aktiv für die Belange der Mieter im Stadtteil Brüningheide einsetzen. Dies geschieht zum einen durch die Mieterberatung, die wie oben dargestellt z.T. durch Mieterberatungsscheine finanziert wird.

Darüber hinaus tritt z.B. der Vorstand des Mietervereins Münster (Deutscher Mieterbund) über Pressemitteilungen an die Öffentlichkeit und weist damit auf die Missstände in der Kinderhauser Schleife hin (Westfälische Nachrichten, 17.03.2009).

3.3 Bewertung und Handlungsbedarf

Wie in dieser Fallstudie dargelegt, führt die Veränderung der Eigentümerstruktur im Stadtteil Brüningheide zu einer Verschärfung der baulichen und sozio-ökonomischen Missstände. Diese sind zwar nicht ursächlich auf die neuen Investoren zurückzuführen, jedoch werden diese Missstände auch nicht aktiv behoben, was sich u.a. in den ausbleibenden Investitionen und der verbesserungswürdigen Kooperationsbereitschaft mit den kommunalen Akteuren ausdrückt.

Es besteht für die Kommune daher dringender Handlungsbedarf, damit sich die Situation nicht weiter verschlechtert und eine positive Perspektive für das Quartier aufgebaut werden kann. Dies gilt sowohl für die bauliche Erneuerung des Wohnungsbestandes als auch für die Auflösung der schwierigen sozio-ökonomischen Situation im Stadtteil.

Die Kommune hat bereits eine Vielzahl von Programmen und Maßnahmen im Stadtteil durchgeführt. Für die Zukunft gilt es, in einer konzertierten Aktion und mit einer klaren Zielvorstellung den Erneuerungsprozess weiter voranzutreiben. Die große Herausforderung wird dabei sein, die Wohnungseigentümer und insbesondere die neuen Investoren „mit in das Boot zu holen“ und aktiv in den Prozess einzubinden. Alternativ wäre der Erwerb der

vernachlässigten Wohnungsbestände denkbar, wie im Fall der zwangsverwalteten Bestände des Ottmar Nau, die von der Sahle Wohnen ersteigert wurden. Dieser Erwerb stellt einen wichtigen Zwischenschritt dar, der ein positives Signal für das Quartier aussendet.

Unabhängig von der Strategie, die die beteiligten Akteure der Verwaltung und Politik für den Stadtteil und im Umgang mit den neuen Investoren entwickelt, wird aber eine kurzfristige Verbesserung der Lage im Stadtteil nicht zu erwarten sein, sondern ein umfangreicher und länger andauernder Erneuerungsprozess, dessen Ausgang heute noch nicht abzusehen ist.

Quellenverzeichnis

- Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V. (2011): Jahresbericht 2010. Münster
- Grevener Zeitung 10.09.2009: Häuserblocks werden saniert: Jetzt wird's bunt in der Schleife. Grevener
- Hollenstein, Kollmann (2010): Stadtteilarbeit und Wohnraumspekulation. In: Soziale Arbeit 8.2010, Deutsches Zentralinstitut für Soziale Fragen und Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales des Landes Berlin (Hrsg.). Berlin
- Huke-Schubert Berge Architekten; ARCHPLAN; Plancad Ingenieurgesellschaft (2011): Perspektivgutachten für das Wohnquartier Kinderhaus – Brüningheide. Hamburg
- InWIS (2011): Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010. Bochum
- IT NRW (2011) Kommunalprofil Münster, Stand 25.10.2011. Düsseldorf
- Jobcenter Münster, Stadt Münster (2011): Hinweise für die Bemessung angemessener Unterkunftskosten und Heizkosten, Rundverfügung Nr. 08/2005. Münster
- Landtag NRW (2009): Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 3149 vom 4. März 2009 der Abgeordneten Dr. Anna Boos SPD. Drucksache 14/8682. Düsseldorf
- LEG Management GmbH (2011): LEG Wohnungsmarktreport NRW 2011. Düsseldorf
- Münstersche Zeitung (15.10.2008): Wir lassen nichts verrotten. Münster
- Münstersche Zeitung (13.06.2009): Monopoly in der Schleife. Münster
- Münstersche Zeitung (13.04.2011): Vielleicht zu verkaufen. Münster
- NRW.Bank (2011): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen, Kommunalprofil 2011 Münster. Düsseldorf
- Stadt Münster (2009): Öffentliche Beschlussvorlage, Kommunale Wohnungspolitik in Münster - ein Politikfeld im steten Wandel, V/0244/2009
- Stadt Münster (2009): Anlage 2 zur Vorlage an den Rat 0244/2009. Münster
- Stadt Münster (2010): Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Großwohnsiedlung "Kinderhaus-Brüningheide" gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB). Öffentliche Beschlussvorlage. Münster
- Stadt Münster (2011): Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster. Dokumentation der Fachtagung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, 12.04.2011. Münster
- Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (2011): Jahresbericht 2010 für das Programmgebiet „Münster/Kinderhaus-Brüningheide der „Sozialen Stadt NRW“. Münster
- Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (2012): Datentableau für die Stadtzelle 631 Brüningheide. Münster
- Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen (2012): Handout für die Bereisung des Quartiers Kinderhaus Brüningheide durch die Enquete-Kommission am 02.03.2012. Münster
- Westfälische Nachrichten (17.02.2005): Bewährte Praxis offiziell besiegelt. Münster
- Westfälische Nachrichten (01.10.2005): Australier kaufen die Schleife. Münster
- Westfälische Nachrichten (17.03.2009): Mieterbund fordert schnelles Handeln. Münster
- Westfälische Nachrichten (18.03.2010): Stadt will Vorkaufsrecht in der Schleife. Münster

Westfälische Nachrichten (16.07.2011): Brodelnde Stimmung. Münster

Westfälische Nachrichten (19.11.2011): Baustein für Verbesserungen. Münster

Westfälische Nachrichten (12.04.2012): Immobilie geht an Grevener Familienunternehmen. Münster

Websites

Bundeagentur für Arbeit: Statistik nach Regionen, Informationen für: Münster, Stadt,
http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Nordrhein-Westfalen-ab-01-2010-Nav.html?year_month=201203, Zugriff am 30.04.2012

IT NRW: Amtliche Bevölkerungszahlen im Regierungsbezirk Münster,
http://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/amtlichebevoelkerungszahlen/rp5_dez10.html, Zugriff am 27.04.2012

IT NRW: Bevölkerungsvorausberechnung für kreisfreie Städte und Kreise nach Altersjahren,
<https://www.landesdatenbank.nrw.de/link/tabelleAufbau/12421-9k08>, Zugriff am 27.04.2012

IT NRW: Neue Bevölkerungsvorausberechnung für NRW: Einwohnerzahl sinkt bis 2030 auf 17,2 Millionen, Pressemitteilung 05.06.2012,
http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2012/pres_112_12.html

Wohn- und Stadtbau: Zahlen und Fakten:
<http://www.wohnstadtbau.de/unternehmen.php?n2=zahlenfakten>, Zugriff am 30.04.2012

Stadt Münster: Handlungsprogramm Wohnen, <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-hpw.html>, Zugriff am 30.04.2012

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Gabriele Regenitter & Dr. Jost Bartkowiak	Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen	7. November.2011
Thorsten Kollmann	Begegnungszentrum Sprickmannstraße e.V.	11.Januar 2012
Frank Treutler	Stadt Münster, Sozialamt	06. Februar 2012
Heike Siemann	WohnSieGer GbR	06. Februar 2012
Dr. Jost Bartkowiak	Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen	22. Februar 2012
Jutta Pollmann	Deutscher Mieterbund Münster e.V.	22. Februar 2012

MÜNSTER-KINDERHAUS-BRÜNINGHEIDE

WohnSieGer GbR



Babcock & Brown / BGP Asset Management GmbH



Rechtsanwalt Nau



Wohn- und Stadtbau GmbH



Sahle Wohnen GmbH



Fallstudie

Neuss-Erfttal

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes.....	3
1.1	Wohnungsangebot.....	3
1.2	Nachfrage	4
1.3	Akteure des Wohnungsmarktes	6
2	Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren	8
2.1	Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung	9
2.2	Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen	10
2.3	Wohnen	12
2.3.1	Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer	12
2.3.2	Aktivitäten zur Sanierung bzw. Aufwertung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer	15
2.3.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	18
2.3.4	Wohnzufriedenheit und Image	22
2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung	22
3	Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung	24
3.1	Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers	24
3.1.1	Programme zur Quartiersentwicklung.....	24
3.1.2	Instrumente im Umgang mit neuen Investoren	25
3.2	Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers	26
3.3	Bewertung und Handlungsbedarf	27
	Quellenverzeichnis.....	29
	Interviewverzeichnis.....	30

Anhang:

Vergleich der Wohnungsbestände und -eigentümer in Bildern

1 Rahmenbedingungen des städtischen Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Neuss ist ausgeglichen mit einem differenzierten Wohnungsangebot und einer breiten Vielfalt an Wohnformen und Preissegmenten für unterschiedliche Zielgruppen. Leerstände treten nur temporär durch Mieterwechsel oder Modernisierung auf. Allerdings wurden in den letzten Jahren deutliche Mietpreissteigerungen und eine Verknappung preiswerter Wohnungen beobachtet. Die Wohnungsmarktprognose geht aufgrund einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und der Zunahme an Haushalten von einer steigenden Nachfrage aus. Die Marktsituation wird sich weiter anspannen und es wird zu einem deutlichen Nachfrageüberhang bzw. insbesondere zu einem Versorgungsproblem bei Haushalten mit geringem Einkommen kommen, wenn kein entsprechender Wohnungsneubau und keine nachfragegerechte Bestandsentwicklung erfolgen. Deutliche Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe werden vor allem im Bestandssegment der Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahre gesehen. Zu dieser Baualtersklasse gehören etwa ein Drittel aller Wohnungen. Der energetische Zustand, der barrierefreie Zugang sowie die Ausstattung von Küche und Bädern entsprechen zum Großteil nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen (GEWOS 2011, S. 40ff, 65ff).

1.1 Wohnungsangebot

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Die Anzahl der Wohneinheiten lag 2010 bei 74.262 Wohnungen. Differenziert nach Gebäudetypen befinden sich davon 61,9 % in Mehrfamilienhäusern und 36,5 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (NRW.BANK 2011, S. 5, 7). Der Wohnungsbestand ist sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei den Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren gewachsen, allerdings nur leicht und mit fallender Tendenz. Im 10-Jahresdurchschnitt wurden zwischen 2001 und 2010 pro Jahr ca. 450 Wohnungen fertiggestellt. Während im Jahr 2001 etwa 700 neue Wohnungen gebaut worden sind, lag die Baufertigstellung 2010 nur noch bei 304 Wohnungen. Im Vergleich der nach Gebäudetypen hat die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern eher leicht und die Baufertigstellung von Mehrfamilienhäusern eher stark abgenommen (NRW.BANK 2011, S. 5, 9; GEWOS 2011, S. 13, 14).

Geförderter Wohnungsbau

Die Anzahl preisgebundener Wohnungen ist in Neuss seit Jahren rückläufig. Von 2001 bis 2010 ist der Bestand an geförderten Mietwohnungen von etwas über 14.000 auf knapp unter 9.000 Wohnungen zurückgegangen, Tendenz weiter abnehmend (vgl. NRW.BANK 2011, S. 11). Von den insgesamt 74.262 Wohnungen waren 2010 damit etwa 12% preisgebundene Mietwohnungen.

Auch wenn durch die Bauaktivitäten großer Wohnungsunternehmen wie dem Neusser Bauverein und der GWG Neuss das Angebot an preiswerten Wohnungen noch relativ groß ist, wird es sich aufgrund auslaufender Bindungen in den kommenden Jahren weiter verknappen (GEWOS 2011, S. 73).

Leerstand

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten ausgeglichen bis leicht angespannten Wohnungsmarktes ist die niedrige Leerstandsquote für die Gesamtstadt von 2,8 % (2009) keine Überraschung (LEG Management 2011a, S. 217).

Mieten

Das Mietpreisniveau in der Stadt Neuss ist im landesweiten Vergleich eher hoch. Lediglich in den Großstädten Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster werden im Durchschnitt höhere Mieten verlangt als in Neuss. Der Mittelwert der örtlichen Vergleichsmiete liegt in Neuss für Altbauten zwischen 5,55 €/m² und 6,45 €/m². Er erhöht sich in Abhängigkeit vom Baujahr auf 7,60 €/m² bis 8,46 €/m². Verantwortlich für das kontinuierlich steigende Mietniveau ist ein Nachfrageüberhang im gehobenen Marktsegment. In diesem Segment werden Spitzenmieten von 10,00 €/m² verlangt (GEWOS 2011, S. 14, 15; LEG Management 2011a, S. 217, 218).

1.2 Nachfrage

Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Neuss verlief in den vergangenen 10 Jahren recht konstant. Ende 2011 lebten in Neuss 154.391 Einwohner. Das sind 1.007 Einwohner mehr als 2002, ein Plus von 0,7 %. Dieses Plus ergibt sich vor allem aus einem Wanderungsgewinn in den Jahren 2003 und 2004. In den Jahren 2008 bis 2010 gab es leichte Wanderungsverluste aber 2011 ist die Einwohnerzahl wieder gestiegen.

Allerdings unterscheidet sich die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung kleinräumig erheblich. Während für das gesamte Stadtgebiet der Wanderungssaldo positiv und die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verlaufen, gibt es Stadtteile wie Erfttal, in denen es einen Geburtenüberschuss gibt und die Einwohnerzahl dennoch sinkt (NRW.BANK 2011, S. 13; GEWOS 2011, S. 19ff).

Die Anzahl der Haushalte als relevante Größe für die Wohnungsnachfrage ist in der Zeit zwischen 2002 und 2009 kontinuierlich um etwa 2 % (plus 1.500 Haushalte) auf rund 70.000 Haushalte gestiegen. Diese Zunahme resultiert hauptsächlich auf der anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße (GEWOS 2011, S. 32). Die Haushaltsprognose bis 2025 geht von einem stetigen Anstieg der Haushaltszahlen aus. Der Wachstumstrend der vergangenen Jahre wird sich fortsetzen, entsprechend wird sich die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin erhöhen.

Arbeitsplätze und Einkommensentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Neuss wird durch den Handel und das verarbeitende Gewerbe geprägt. Wichtige Standortfaktoren dafür sind der Hafen Neuss sowie die gute Verkehrsanbindung an das Wasserstraßen- und Fernstraßennetz. Ende 2010 arbeiteten in Neuss 51.121 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen über die Hälfte (54 %) in

in den beiden Sektoren Handel (14.000 Beschäftigte) und verarbeitendes Gewerbe (13.800 Beschäftigte) tätig waren (NRW.BANK 2011, S. 17; GEWOS 2011, S. 8).

Die Stadt Neuss weist einen positiven Pendlersaldo auf. In 2010 lag dieser bei 9.157 Pendlern. Knapp 39.000 Einpendlern stehen knapp 30.000 Auspendlern gegenüber. Enge Pendlerverflechtungen bestehen zwischen der Stadt Neuss mit den umliegenden Kommunen des Rhein-Kreis Neuss sowie mit der Landeshauptstadt Düsseldorf. Verantwortlich für den positiven Saldo sind vornehmlich die Einpendler aus den umliegenden Kommunen des Rhein-Kreises Neuss. Zur Landeshauptstadt Düsseldorf besteht hingegen ein deutlich negativer Pendlersaldo von rund 7.700 Pendlern (Stadt Neuss 2011b, S. 1). Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Neuss betrachtet die hohe Zahl an Einpendlern in Hinblick auf steigende Energie- und Kraftstoffpreise als potentielle Zuzügler für Neuss (GEWOS 2011, S. 10).

Im März 2012 waren in Neuss 6.322 erwerbsfähige Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 8,0% und damit in etwa dem Landesdurchschnitt von 8,2%. Drei Viertel (75% / 4.742) der Arbeitslosen beziehen Arbeitslosengeld II. (Stadt Neuss 2012, S. 1, 2).

Die Haushalte in Neuss verfügen im Durchschnitt über eine Kaufkraft von knapp 4.000 Euro im Monat. Die Kaufkraft der Neusser Haushalte ist damit deutlich höher als die monatliche Kaufkraft pro Haushalt im Landesdurchschnitt von 3.463 Euro (LEG Management 2011a, S. 218, 219)

Wohnraumversorgung von hilfebedürftigen Haushalten

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, lag im Januar 2012 in der Stadt Neuss bei 7.533 Haushalten mit 15.211 Leistungsempfängern. Dies sind etwa 10% der Haushalte bzw. fast 10% der Bevölkerung. Jede vierte Bedarfsgemeinschaft (21% / 1.590) ist alleinerziehend. Ein Drittel (34% / 5.120) der Leistungsempfänger sind Minderjährige (bis 17 Jahre). Etwa jeder dritte SGB II-Leistungsempfänger (32% / 4.877) erhält Arbeitslosengeld II (Jobcenter Rhein-Kreis Neuss 2012, S. 21-23).

Träger für die Kosten der Unterkunft ist der Rhein-Kreis Neuss. Um beurteilen zu können, ob die Kosten der Unterkunft ortsüblich angemessen sind, hat der Kreis für die einzelnen Städte und Gemeinden Mietstufen festgesetzt. Für die Stadt Neuss gelten folgende Mietstufen (Jobcenter Rhein-Kreis Neuss, Website 2012):

Haushaltsgröße	WE-Größe	Bruttokaltmiete	qm-Preis
1-Pers.-HH	45 qm	324,00 Euro	7,20 Euro
2-Pers.-HH	60 qm	414,60 Euro	6,91 Euro
3-Pers.-HH	75 qm	528,00 Euro	7,04 Euro
4-Pers.-HH	90 qm	612,00 Euro	6,80 Euro
5-Pers.-HH	105 qm	690,90 Euro	6,58 Euro

1.3 Akteure des Wohnungsmarktes

Wohnungseigentümer

Präzise Angaben zur Eigentümerstruktur liegen für Neuss nicht vor. Etwa 22% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Besitz der beiden großen institutionellen Wohnungsunternehmen Neusser Bauverein (8.800 WE) und GWG - Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (3.300 WE).

Kommunale Wohnungmarktpolitik

Die Stadt Neuss hat 2009 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einen umfassenden Stadtentwicklungsprozess „Perspektive Neuss 2020+“ in Gang gesetzt. Als Grundlage für die Neuaufstellung wurde ein „Räumliches Strukturkonzept Neuss 2025+“ mit verschiedenen Fachgutachten erarbeitet, u.a. das „Handlungskonzept Wohnen Neuss am Rhein“ mit quartiersbezogenen Wohnungsmarktanalysen für die Ermittlung einer Wohnungsmarktprognose und von Wohnbauflächenpotentialen.

Das Handlungskonzept Wohnen gibt für die kommunale Wohnungmarktpolitik drei strategische Ziele vor:

1. Die nachfragegerechte Bestandsentwicklung, u.a. durch Modernisierung, durch Förderung des Generationenwechsels, durch altengerechten Umbau und durch Sicherung von preisgünstigen Wohnraum.
2. Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, u.a. durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere für Familien, durch Schaffung innerstädtischer Geschosswohnungen und durch Etablierung neuer Wohnformen für Senioren.
3. Der Erhalt der Siedlungsstrukturen, u.a. durch Entwicklung der Nachverdichtungspotenziale und durch Schutz dörflicher Ortsbilder und Freiraume.

Um die Ziele zu verwirklichen, nennt das Handlungskonzept verschiedene Maßnahmen: U.a. sollen 2.400 Eigenheime sowie 850 Miet- und Eigentumswohnungen im Geschossbau bis 2025 neu entstehen, vornehmlich auf den Potenzialflächen in bestehenden Stadtteilen und Ortslagen. Als Maßnahme zur Zielerreichung werden explizit auch der Rückbau nicht mehr zeitgemäßer Bestandgebäude und deren Ersatz durch Neubau genannt. Und durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel bei der Bestandsmodernisierung im Mietwohnungsbau sollen neue Bindungen zur Sicherung preisgünstiger Wohnungen geschaffen werden.

Für die kleinräumigen Wohnungsmarktanalysen auf Quartiersebene wurden die Neusser Wohngebiete in sechs Quartierstypen mit unterschiedlichen wohnungsmarktbezogenen Handlungsbedarfen eingeteilt:

Quartiere ohne besonderen Steuerungsbedarf

- in Stadtrandlage mit aufgelockerter Baustruktur und positiver Bevölkerungsentwicklung
- alternd mit aufgelockerter Baustruktur und stabiler Bevölkerungsentwicklung

Quartiere mit Beobachtungsbedarf

- zentrumsnah mit gemischter Baustruktur und stabiler Bevölkerungsentwicklung
- innerstädtisch verdichtet mit stabiler Bevölkerungsentwicklung

Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf,

- verdichtet mit negativer Bevölkerungsentwicklung
- alternd mit aufgelockerter Baustruktur und negativer Bevölkerungsentwicklung

Für den Stadtteil Erfttal als verdichtetes Gebiet mit negativer Bevölkerungsentwicklung wurde ein besonderer Handlungsbedarf festgestellt. Dieser wird hauptsächlich in der quantitativen und sozialen Stabilisierung der Bevölkerung gesehen. Aussagen zum Umgang mit dem Wohnungsbestand werden für diesen Quartierstyp nicht gemacht.

Die Maßnahmen zur Zielverwirklichung des Handlungskonzeptes Wohnen sind für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren ausgelegt. Verantwortlich für die Koordination der Umsetzung ist das Amt für Stadtplanung. Für die Aufstellung des Handlungskonzeptes wurde das Netzwerk Wohnen mit lokalen Akteuren und Experten des Neusser Wohnungsmarktes gegründet. Im Handlungskonzept wird vorgeschlagen, das Netzwerk zur Begleitung der Umsetzung als eine Art Beirat für die kommunale Wohnungsmarktpolitik dauerhaft einzurichten (GEWOS 2011).

Die Problematik „Wohnungsbestände internationaler Finanzinvestoren“ wird im Handlungskonzept Wohnen nicht angesprochen. Es gibt auch seitens der Stadtverwaltung Neuss keine systematische Erfassung von „Problemimmobilien“. Die Probleme mit den Beständen des Finanzinvestors in Neuss-Erfttal sind bekannt, werden aber eher auf Stadtteilebene diskutiert. Auf Ebene der Gesamtstadt wird der Umgang mit den betroffenen Beständen in Neuss nicht behandelt. Einen strategischen Handlungsdruck sieht die Kommune bisher noch nicht (Interview Hölters 03.02.12, Interview Dankelmann 14.03.12).

2 Das Fallstudiengebiet und die Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren

Chronik der wichtigsten Ereignisse

- 1971-1974 Auf Grundlage des städtebaulichen Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ werden die Gebäude des neuen Stadtteils Erfttal mit rund 1.969 Wohnungen errichtet (davon 1.794 in drei -bis neugeschossigen Gebäuden und 175 Reihenhäuser). Etwa 80% der Geschosswohnungen sind mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanziert.
- 1971 Der Sozialdienst Katholischer Männer (SKM) beginnt seine Gemeinwesenarbeit im Stadtteil in einem Pavillon im Norden der Siedlung neben der Grundschule.
- 1985 Ein zweiter Bevölkerungsschub setzt ein. Die erwachsenen Kinder der ersten Bewohnergeneration suchen Wohnraum in der Nähe. Gleichzeitig besteht eine hohe Fluktuation im Stadtteil.
- 1989 Der Stadtteil Erfttal wird nach vorbereitenden Untersuchungen **förmliches Sanierungsgebiet** mit den Zielen der baulichen Mängelbeseitigung, der städtebaulichen Aufwertung (Wohnumfeldverbesserung) und der sozialen Stabilisierung. Begründet wird dies durch hohe Fluktuation, Leerstände, soziale und demografische Probleme.
- 1994 Der Stadtteil Erfttal erreicht mit 6.925 Einwohnern sein Bevölkerungshoch. Seitdem nimmt die Zahl kontinuierlich ab.
- 1994 Das Bürgerhaus Erfttal des SKM Neuss mit Cafe und Jugendtreff „Kontakt“ wird in einem ehemaligen Autohaus an der Bedburger Straße eingeweiht.
- 1999 Gutachten des Neusser Bauvereins mit Problemanalysen und Hinweisen auf massive Bauschäden und Tauwasserproblemen, erste Szenarien zum Teilabriss.
- 1999 Verkauf der LEG-Bestände Euskirchener Str. 42-76 (4 Wohnblocks mit 384 WE) an die Beteiligungsgesellschaft GB AG, Mörfelden/Hessen.
- 1999 **Integriertes Handlungskonzept Erfttal** für den Antrag zur Aufnahme in das Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ wird erarbeitet.
- 2000 Antrag auf Aufnahme ins Landesprogramm wird abgelehnt, Stadtrat beschließt **Stadtteilerneuerungsprozess** für Erfttal (mit Sonderbudget Erfttal für 2002 bis 2004)
- 2001 **Zukunftswerkstatt** im Bürgerzentrum mit dem „**Votum für Erfttal**“
- 2002 Abriss des Hochhauses Harffer Str. 2-4 mit 47 WE für Neubau von 19 Reiheneigenheime, Sanierung und Mieterprivatisierung des Wohnblocks Euskirchener Str. 2-12 (69 WE) durch den Neusser Bauverein
- 2002 Die vom „Votum Erfttal“ geforderten 2 Streetworker für die Betreuung junger Menschen auf der Straße beginnen ihre Arbeit im Bauwagen an der Lechenicher Straße mit Angeboten für tagesobdachlose Kinder und Jugendliche. Die Trägerschaft übernimmt der SKM.
- 2003 Insolvenz der GB AG, neuer Eigentümer ist zunächst unklar

2006	Die im Dezember 2005 gegründete GGR Wohnparks GmbH, Berlin erwirbt die 384 WE der GB AG. Das Asset Management erfolgt durch die WVB Centuria GmbH, Berlin mit Servicebüro in Düsseldorf-Hassel.
2007-2009	Komplettsanierung der 1973 errichteten Grundschulgebäude (u.a. wegen undichten Flachdächern, blinden und undichten Fenstern).
2007-2012	Stadtumbau West startet mit Abriss der Bestände des Neusser Bauvereins Euskirchener Str. 14-40 (4 Wohnblocks mit 212 WE) für Neubau von 108 WE und 18 Reihenhäusern.
2009	Mieterbefragung und Mieterversammlung zum Thema Schimmel; Wohnaufsicht und Gesundheitsamt stellen in 35 von 38 besichtigten Wohnungen Schimmel fest, 6 Wohnungen werden stillgelegt

Tabellarische Übersicht der wesentlichen Stadtteilcharakteristika

Neuss-Erfttal	2011
Bevölkerungsstruktur	
Wohnberechtigte Bevölkerung	5.127 (Neuss 153.758)
Ausländeranteil	22,6% (Neuss 12,4%)
Haushalte insgesamt	ca. 1.900
Personen mit Bezug von Leistungen SGB II (2009)	25,4% (Neuss 15,5%)
Altenquotient (2009)	26,0% (Neuss 33,2%)
Jugendquotient (2009)	39,4 (Neuss 33,2%)
Wohnungsbestand	
Wohnungen	ca. 2.000
öff. gef. Mietwohnungen	ca. 1.400
Angebotsmieten netto, kalt (Spanne)	4,20€/m ² - 7,50€/m ²
Leerstandsquote (untersuchte Bestände/Gesamtstadt)	ca. 10% / 2,9%

Quelle: Stadt Neuss (2011c und d)

2.1 Lage, städtebauliche Struktur und verkehrliche Anbindung

Der Stadtteil Erfttal ist Anfang der 1970er Jahre durch den Bau einer Großwohnsiedlung mit 1.969 Wohnungen auf aufgelassener landwirtschaftlicher Fläche entstanden. Flächenmäßig ist Erfttal mit 0,8 km² der kleinste, mit etwa 6.400 Ew/km² einer der am dichtesten besiedelten und mit 40 Jahren baulich der jüngste Stadtteil von Neuss. Er liegt am linken Niederrhein etwa 4 km südöstlich vom Neusser Stadtzentrum entfernt zwischen den Stadtteilen Norf-Derikum und Grimlinghausen. Begrenzt wird der Siedlungsbereich im Norden durch die BAB 57, im Osten durch die Grünanlage entlang des Norfbaches, im Westen durch die L 380 sowie im Südwesten durch die Bahnlinie Krefeld-Neuss-Köln. Im Norden und Westen grenzt der Stadtteil an die Auenlandschaft der Erft mit hoher Naherholungsfunktion. Der Zugang zur freien Landschaft aus dem Stadtteil wird allerdings durch die L 380, die Autobahn und die Bahntrasse stark eingeschränkt. Mitte der 1980er Jahre

entstand ein weiterer Siedlungsbereich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern westlich der L 380, der aber in die Untersuchung nicht weiter einbezogen wird.

Die einzige Anbindung des Satellitenstadtteils an das örtliche Straßennetz erfolgt im Nordwesten über die L 380 (Berghäuschensweg). Die innere Ringerschließung über Euskirchener Straße und Harffer Straße entspricht dem organischen Städtebau der 1960er und 70er Jahre. Die Erschließung wird ergänzt über Wohnwege für den Fuß- und Radverkehr, die zwischen Freiflächen der Wohnblöcke und entlang des Norfbaches verlaufen. Die ÖPNV-Anbindung an die Neusser Innenstadt erfolgt durch die Buslinie 849 (20-Min-Takt Mo-Fr in der HVZ, Fahrzeit 15 Min.) mit drei Haltestellen und Endhaltestelle im Stadtteil. Über den (im Mittel 1.000 m) fußläufig erreichbaren, im Süden gelegenen S-Bahn-Haltepunkt Neuss-Norf ist Erfttal zudem gut an den öffentlichen Regionalverkehr angeschlossen (Fahrzeit bis Düsseldorf Hbf. 25 Min.). Über die (1,5 km) nah gelegene Anschlussstelle Neuss-Norf der BAB 57 ist Erfttal ebenfalls gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Städtebau Erfttals entspricht dem Leitbild der 1960er/-70er Jahre „Urbanität durch Dichte“ mit einer vergleichsweise monotonen, hochverdichteten Wohnbebauung. Der Bau der Großwohnsiedlung war u.a. eine Reaktion auf die Wachstumsprognosen und steigende Nachfrage nach Wohnraum im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der überwiegende Teil der Wohnungen entstand im Geschosswohnungsbau. Lediglich 175 der 1.969 Wohnungen wurden in Reihen- und Doppelhäusern errichtet. Auffällig ist die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Wohngebäude. So sind im Westen und Süden entlang der lärmemittierenden L 380 und der Bahnlinie die Hochhauskomplexe mit sechs bis acht Geschossen angeordnet. Im mittleren Siedlungsbereich reduziert sich die Höhe der Gebäude auf drei bis sechs Geschosse und der Wohnungsbau ist durchmischt mit gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen. Im östlichen Bereich zur Grünanlage am Norfbach hin befinden sich dann die Reiheneigenheime. Etwa 80% der Geschosswohnungen wurden als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet.

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils wird durch die in Dammlage verlaufende Trasse der L 142 (Norfer Straße) räumlich zerschnitten. Die Trasse verbindet die L 380 mit der Anschlussstelle zur BAB 57 sowie mit dem Verbrauchermarktstandort Schellbergstraße. Eine direkte Auffahrt aus zur L 142 dem Stadtteil besteht nicht.

Das Stadtteilzentrum wird durch eine Ladenzeile mit Nahversorgungsfunktion an der Euskirchener Straße gebildet. Direkt daran an grenzen die Gemeindehäuser der evangelischen und katholischen Kirchengemeinden. Das Stadtteilzentrum befindet sich ebenso wie die Grundschule und die drei Kindertagesstätten von Erfttal im nördlich der Hochstraße L 142 gelegenen Bereich. Das Bürgerhaus Erfttal an der Bedburger Straße liegt auch nördlich, aber unmittelbar an der Unterführung der Hochstraße.

2.2 Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen

Das Angebot an Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist im Stadtteil quantitativ durchaus befriedigend. In der Ladenzeile nördlich der Euskirchener Straße befinden sich etwa 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) u.a. mit einem Lebensmitteldiscounter (525 m² VKF) als wichtigen Frequenzbringer, Apotheke, Bank, Bäcker und weiteren Dienstleistungen. Und an der Lechenicher Straße südlich der Hochstraße befindet sich eine weitere Ladenzeile.

le u.a. mit türkischem Gemüseladen, Friseur, Imbiss und Kiosk. Ein kleiner Wochenmarkt am Stadtteilzentrum ergänzt das Angebot jeden Donnerstagvormittag. Eine ähnliche Funktion haben die „fliegenden Händler“, die ihr Angebot auf die besonderen Nachfrage- und Kundenstruktur des Stadtteils zugeschnitten haben. Zudem gibt es im Stadtteil zwei Arztpraxen für Allgemeinmedizin, einen Zahnarzt und zwei Praxen für Physiotherapie.

Das nördlich gelegen Stadtteilzentrum mit seiner Ladenzeile wirkt allerdings etwas in die Jahre gekommen und wenig einladend. Das Erscheinungsbild wird stark von den Verblendungen an Überdachungen und Fassade sowie vom vorgelagerten Parkplatz dominiert. Die Eingangsbereiche und Fensterfronten wirken eher dunkel und sind von parkenden Autos zugestellt. Wie wichtig das Nahversorgungsangebot ist und auch angenommen wird zeigt eine Erhebung aus 2007: 39 % der Bewohner kaufen ihre Lebensmittel im Stadtteil ein und 34 % von ihnen im Stadtteil Norf.

Allerdings ist anzunehmen, dass es durch ein 2008 eröffneten Verbrauchermarkt (Standort mit Ergänzungsfunktion für die Nahversorgung) u.a. mit Lebensmittelvollsortimenter (2.500 m² VkF) und Drogeriemarkt im östlich außerhalb vom Stadtteil gelegenen Gewerbegebiet Schellbergstraße an der Autobahnauffahrt zu einer Verschiebung der Einkaufsorientierung gekommen ist. Fußläufig ist dieser Standort in etwa 750 m Entfernung erreichbar, mit dem Auto sind es etwa 1,5 km Fahrtstrecke (Jansen 2009, S. 167f).

Das Angebot an sozialer Infrastruktur im Stadtteil ist sehr vielfältig. Neben einer Grundschule (am nördlichen Siedlungseingang) mit integrierter Schulsozialarbeit und drei Kindertagesstätten (Katholische Kirche, Diakonie und DRK) gibt es eine ausgeprägte Gemeinwesenarbeit im Stadtteil. Zu den Trägern gehören u.a. die katholische Kirchengemeinde St. Cornelius, die evangelischen Kirchengemeinde Paul Schneider Haus, der Freundeskreis der Deutschen aus der ehemaligen SU, der Türkisch-Islamischer-Kulturverein sowie der Sozialdienst Katholischer Männer Neuss (SKM). Der SKM begann seine Quartiersarbeit in Erfttal bereits mit dem Bau der Siedlung in den 1970er Jahren.

Mittelpunkt und wichtige Anlaufstelle für Nachbarschaft und Integration im Stadtteil ist das vom SKM betriebene Bürgerhaus Erfttal. Dieses befindet sich seit 1995 in einem ehemaligen Autohaus in der Bedburger Straße, Ecke Euskirchener Straße. Hier gibt es Information und Beratung (Anlaufberatung, Beruflicher Wiedereinstieg, Schuldnerberatung), Kursangebote und Gruppenarbeit (Sprachtraining, Kochkurse, Ausgleichsgymnastik), Cafeteria und Mittagstisch. Der SKM betreibt darüber hinaus noch direkt neben dem Bürgerhaus das Jugendzentrum Kontakt sowie einen 3.000 m² großen Abenteuerspielplatz am nordöstlich Siedlungsrand und den Streetwork-Bereich mit Bauwagen an der Lechenicher Straße.

Die unterschiedlichen Träger der Bildungs- und Gemeinwesenarbeit im Stadtteil Erfttal sind gut miteinander vernetzt. Seit den 1970er Jahren gibt es die Trägerkonferenz Erfttal, ein Zusammenschluss aller Einrichtungen und Träger im Stadtteil. Diese wird vom SKM koordiniert und trifft sich regelmäßig mehrmals im Jahr zu Gesprächen über aktuelle Entwicklungen und Vorbereitungen gemeinsamer Aktionen. „Sie alle haben es sich zur gemeinsamen Aufgabe gemacht, die Entwicklung des Stadtteils und die Lebensbedingungen seiner Bewohnerschaft positiv zu gestalten.“ (www.buergerhaus-erfttal.de/netzwerkerfttal.html)

Zweimal im Jahr kommt ein erweiterter Kreis zur Stadtteilkonferenz zusammen. Neben den örtlichen Trägern nehmen hier auch Stadtverwaltung und weitere Einrichtungen teil.

Ein Angebot von Arbeitsplätzen in größerem Stil, welches über die genannten kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe hinausgeht, gibt es aufgrund der Monostruktur im Erfttal kaum.

Grundsätzlich ist das Angebot der Nahversorgung akzeptabel und die soziale Infrastruktur im Stadtteil sehr umfangreich und stellt eine wichtige Stadtteilqualität dar. Insbesondere für weniger mobile Bewohnergruppen wie Familien mit Kindern und Senioren genießt dies einen hohen Stellenwert.

2.3 Wohnen

Es werden kurz die institutionellen Wohnungsanbieter im Stadtteil Erfttal beschrieben, deren wohnungswirtschaftlichen Zielrichtungen und Aktivitäten zur Erneuerung ihrer Wohnungsbestände. Anschließend wird die Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnbevölkerung aufgezeigt sowie Aussagen zur Wohnzufriedenheit und Stadtteilimage gemacht.

2.3.1 Wohnungsangebot und Wohnungseigentümer

Das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Erfttal umfasst etwa 1.860 Wohneinheiten, von denen etwa 1.650 Geschosswohnungen (89 %) und etwa 210 Reiheneigenheime sind. Etwa 1.400 Geschosswohnungen sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstanden, deren Bindungen gerade auslaufen bzw. gerade ausgelaufen sind.

Größere Veränderungen im Wohnungsbestand und Stadtbild gibt es seit 10 Jahren durch einen Aufwertungs- und Erneuerungsprozess des Neusser Bauvereins. Dieser hat in 2002 einen Wohnblock an der Harffer Str. 2-4 mit 47 Geschosswohnungen und in 2007 vier Wohnblocks an Euskirchener Straße 14-40 mit 212 Geschosswohnungen abgerissen und durch den Neubau von 90 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 18 geförderten Seniorenwohnungen und 37 Reiheneigenheime ersetzt. Dadurch hat sich die Anzahl der Wohnungen im Stadtteil leicht verringert.

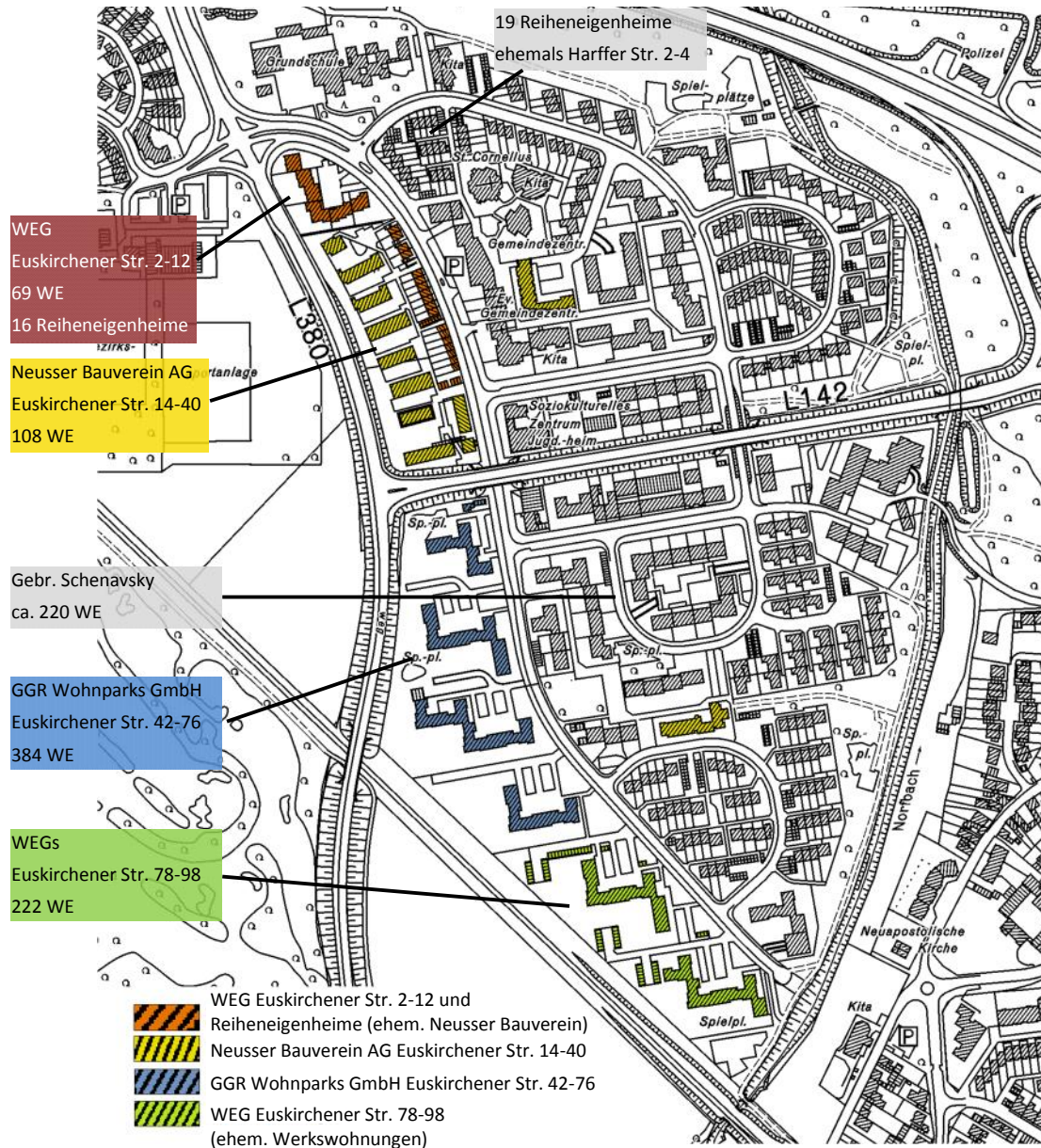
Die Eigentümerstruktur der Geschossbauten entlang der Euskirchener Straße verteilt sich auf die drei institutionellen Wohnungsanbieter

- Neusser Bauverein AG, Euskirchener Str. 14-40 mit 108 WE, (der Bauverein besitzt noch weitere 72 Wohnungen im Stadtteil, davon sind 56 Seniorenwohnungen),
- GGR Wohnparks GmbH / WVB Centuria GmbH (Berlin), Euskirchener Str. 42-76 mit 384 WE,
- Erbgemeinschaft Gebr. Schenavsky (Berlin), Euskirchener Str. 25-29, Lechenicher Str. 2-20, Harffer Str. 92-100/117-121 mit ca. 220 WE,

sowie auf mehrere Wohnungseigentümergeinschaften

- WEG Euskirchener Str. 2-12 mit 69 WE,
- WEG Euskirchener Str. 78-88 mit 109 WE,
- WEG Euskirchener Str. 90-98 mit 113 WE.

Abb. 1: Übersicht der untersuchten Bestände nach Eigentümer



Die Eigentümergeinschaften der beiden vier- bis achtgeschossigen Wohnkomplexe Euskirchener Str. 78-88 und 90-98 sind aus Mieterprivatisierungen ehemaliger Werkswohnungen (u.a. Alu-Norf) hervorgegangen. Die Eigentümergeinschaften an der Euskirchener Str. 2-12 sind 2002 durch ein Privatisierungskonzept des Neusser Bauvereins entstanden. Dieser hat den drei- bis siebengeschossigen Gebäudekomplex zunächst modernisiert und eine Instandhaltungsrücklage als Startkapital für die neuen Eigentümergeinschaften bereitgestellt. Die Wohnungen wurden anschließend für 790 €/m² vornehmlich an die bisherigen Mieter verkauft.

Spürbare Veränderungen bei der Eigentümerstruktur hat es erstmals 1999 gegeben. Die damalige Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) hat die vier Wohnblocks Euskirchener Str. 42-76 mit 384 Wohnungen an die Beteiligungsgesellschaft GB AG mit Sitz in Mörfelden/Hessen verkauft, zu deren Unternehmensstrategie u.a. die Mieterprivatisierung gehörte. Die Trägerkonferenz Erfttal und die Mieter hatten sich damals gegen den Verkauf gewehrt und sich mit einer Resolution an die Stadt Neuss sowie ans damalige nordrhein-westfälische Wohnungsbauministerium sowie an den Petitionsausschuss des Landtages gewendet. Sie äußerten Bedenken, dass die besondere soziale Verantwortung der LEG dem reinen Renditedenken weichen könnte. Diese Befürchtung teilten Ministerium und Landespolitik damals nicht. Sie schätzten die GB AG als vertrauensvollen und seriösen Partner ein (NGZ 2000). Knapp fünf Jahre später, Ende 2003, hat die GB AG Insolvenz angemeldet (NGZ 2003). Weitere zweieinhalb Jahre später Mitte 2006 wurden die vier Wohnblöcke an den heutigen Eigentümer GGR Wohnparks GmbH / WVB Centuria GmbH verkauft.

Etwa zeitgleich mit der LEG Ende der 1990er Jahre hat auch die GWG - Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss ihre Wohnungsbestände (ca. 220 Geschosswohnungen) an der Euskirchener Str. 25-29, Lechenicher Str. 2-20, Harffer Str. 92-100/117-121 verkauft. Käufer war die Erbgemeinschaft Gebr. Schenavsky mit Sitz in Berlin. Diese geht zurück auf die Augsburger Immobilienunternehmerfamilie Albert Schenavsky und wird heute von einem der drei Söhne als Testamentsvollstrecker geführt. Zum Immobilienbestand ihrer RS Immobilien Verwaltung GmbH & Co mit Sitz in Augsburg gehören u.a. Einkaufszentren.

Generelle baulich technische Einschätzung

Die Gebäude der Großwohnsiedlung entstammen alle derselben baulichen Periode, daher lassen sich einige generelle bautechnische Einschätzungen zusammenfassen. 1999 hat der Neusser Bauverein ein Gutachten über städtebauliche und wohnungspolitische Perspektiven für ihre Wohnungsbestände an der Euskirchener Str. 14-40 in Auftrag gegeben, deren Erkenntnisse sich auf den Bestand des Geschosswohnungsbau im gesamten Stadtteil übertragen lassen. Bereits 1999 wurden im Innenbereich der Wohnungen massive Bauschäden festgestellt. Aufgrund von fehlender Wärmedämmung an Wand, Dach und Fenster kommt es zu gravierenden Tauwasserproblemen. Zudem liegen die Heizkosten deutlich höher als in anderen Gebäuden (Stadt Neuss 1999, S. 17, 21). Eine Sanierung der Gebäude wird als sehr aufwendig, die Erneuerungsfähigkeit als sehr begrenzt eingeschätzt. Zum Beispiel lässt sich in den Treppenhäusern trotz Fahrstuhl keine Barrierefreiheit herstellen, da dieser nicht ebenerdig im Erdgeschoss sondern in der Tiefparterre hält. Hinzu kommen die problematische Erschließung von bis zu 30 Wohnungen pro Hauseingang und die auf Abstandsgrün reduzierten Außenbereiche. Die Gebäudekomplexe westlich der Euskirchener Straße sind zudem den Lärmbelastungen der beiden Straßen L380 und L142 sowie der Bahntrasse ausgesetzt. Insgesamt wird der Zustand der Gebäude bereits 1999 als wenig zukunftsfähig eingestuft.

Das Gutachten nennt für den Wohnungsbestand in Erfttal zwei sich bedingende Zielvorstellung: die bauliche und die soziale Stabilisierung. Die Wirtschaftlichkeit der Wohngebäude kann demnach langfristig nur sichergesellt werden, wenn das Wohnangebot für

Nachfragegruppen mit höheren sozialen Status baulich attraktiv wird (Stadt Neuss 1999, S. 35).

Drei der vier Gebäude der GGR Wohnparks GmbH an der Euskirchener Str. 42-76 sowie die zwei Gebäudekomplexe der Wohnungseigentümergeinschaften an Euskirchener Str. 78-98 befinden sich mehr oder weniger noch im baulichen Ursprungszustand. Das Tauwasserproblem an den Aluminiumfenstern ist augenscheinlich erkennbar, die Schimmelproblematik bekannt. Die vier Wohnblocks der GGR Wohnparks GmbH verfügen über eine gasbetriebene Heizzentrale. Über den technischen Zustand kann an dieser Stelle keine Aussage gemacht werden. Die zwei Wohnblocks der Wohnungseigentümergeinschaften verfügen über Nachtspeicherheizungen. Die Fassaden- und Balkonverkleidungen sowie die Briefkasten- und Klingelanlagen sind optisch teilweise wenig ansprechend. Die Fahrstühle machen technisch wie optisch keinen vertrauenswürdigen Eindruck. Die Außenanlagen wirken hingegen relativ gepflegt. Spuren von Vandalismus sind eher wenig zu sehen. Die wohnungsnahen Spielplätze sind allerdings wenig attraktiv.

2.3.2 Aktivitäten zur Sanierung bzw. Aufwertung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer

Nachfolgend werden die wohnungswirtschaftlichen Ausrichtungen der Wohnungseigentümer im Hinblick auf ihr Investitionsverhalten und die Vermietungsstrategie dargestellt.

Neusser Bauverein AG

Die Neusser Bauverein AG ist mit fast 6.900 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Neuss. Hauptaktionär ist mit 99,8% die Stadt Neuss. Der Neusser Bauverein versteht sich als Sozialpartner der Stadt Neuss für stabile und lebenswerte Stadtteile.

Das o.g. Gutachten über den Zustand seiner Wohnungsbestände in Erfttal hat beim Neusser Bauverein zu einem intensiven wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Diskurs geführt. Ein Teilabriss kam zunächst nicht in Frage, da Buchwert und Restschuld der Gebäude sowie die Herausnahme der Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsmarkt dagegen sprachen. Überlegt wurde die energetische Sanierung und bauliche Aufwertung über ein Landesprogramm. Letztlich hat der Neusser Bauverein 2003 den Aufwertungs- und Erneuerungsprozess sowohl mit Sanierung (und Mieterprivatisierung Euskirchener Str. 2-12) als auch mit Abriss (und Neubau von 19 Reiheneigenheimen Harffer Str. 2-4) gestartet. Durch den Abriss des fünf- bis siebengeschossigen Gebäudeblocks an der Harffer Str. hat man sich zum einen für eine städtebauliche Entdichtung und durch die Bildung von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau und den Bau von 19 Reiheneigenheimen für die Stabilisierung der Sozialstruktur entschieden.

Nach dieser ersten positiven Erfahrung erfolgte 2005 die Grundsatzentscheidung, die vier hochverdichteten Gebäudekomplexe mit 212 Wohnungen an der Euskirchener Str. 14-40 abzureißen - der Leerstand lag damals bei 14% - und durch eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit Lärmschutzkonstruktion und Mietergärten zu ersetzen. Entstanden sind zwischen 2007 und 2012 insgesamt 108 öffentlich geförderte Wohnungen und 18 Reiheneigenheime. Von den Wohnungen befinden sich 18 in drei Seniorenwohngruppen, die in Kooperation mit dem SKM entstanden sind und von diesem betreut werden. Ver-

bunden war der Prozess mit einem umfangreichen Umzugs- und Neubelegungsmanagement.

Durch diese Entdichtung hat sich die Wohnfläche um ca. 45% reduziert. Gefördert wurde der Abriss über das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-West und der Neubau über Wohnungsbaufördermittel des Landes NRW. In die Kalkulation des Gesamtvorhabens sind sowohl der Verlust der Restbuchwerte als auch der Verkaufserlös der Reiheneigenheime eingeflossen. Die Defizite werden aus Rücklagen gedeckt.

Durch das Engagement des Neusser Bauvereins hat der nördliche Bereich des Stadtteils ein völlig neues Stadtbild erhalten. Damit die Mieter ihren Hausmeister besser erreichen können, hat der Neusser Bauverein Ende 2011 in der Ladenzeile an der Euskirchener Str. ein Service-Büro eröffnet.

GGR Wohnparks GmbH / WVB Centuria GmbH

Die GGR Wohnparks GmbH mit Sitz in Berlin ist Ende 2005 aus der Petrus REO HRE II GmbH hervorgegangen und hat in 2006 etwa 7.000 Wohnungen in ost- und westdeutschen Stadtquartieren erworben (u.a. in Halle-Neustadt, Gotha, Suhl, Berlin). Neben den 384 Wohnungen in Erfttal hat sie in der Region noch ca. 1.500 Wohnungen ebenfalls 2006 von der GB AG im Düsseldorfer Stadtteil Hassels erworben. Hauptgesellschafter der GGR Wohnparks GmbH ist die Azilis Germany Zwei GmbH, Berlin, deren Gesellschafter die Azilis S.à.r.l., Luxembourg ist. Neben der GGR Wohnparks GmbH gibt es eine Vielzahl weiterer Wohnparkgesellschaften, die ähnlich in das Unternehmenskonstrukt eingebunden ist. Die Geschäftsführung ist nahezu immer identisch. Oberstes Mutterunternehmen war bis zur Veräußerung Mitte 2006 der Lone Star Funds IV, Bermudas; oberstes Mutterunternehmen ist seitdem die Gulf-German Residence, Cayman Islands. Angeboten wird das Investment von der islamischen Khaleeji Commercial Bank (KHCB) in Bahrain.

Finanziert wurde der Wohnungskauf zu 99% über Fremdmittel. Das ursprünglich Mitte 2011 fällige Hauptdarlehen bei der Azilis S.à.r.l., Luxembourg wurde 2010 refinanziert mit einer Laufzeit bis 2012, bei Einhaltung einer vereinbarten Vermietungsquote und Nettokaltmiete optional bis 2013 verlängert. Wie in den Vorjahren auch konnten in 2010 die Zinsaufwendungen nicht durch das operative Geschäft gedeckt werden. Der Fehlbetrag liegt etwa bei 10 Mio. Euro (www.bundesanzeiger.de: Jahresabschluss 2010). Bereits 2009 hatte die Gulf-German Residence zur Vermeidung insolvenzrechtlicher Folgen einen „Letter of comfort“ zur Bereitstellung ausreichender Liquidität abgegeben.

Die Hausverwaltung und Betreuung der Wohngebäude erfolgt durch die 2001 gegründete und in 2006 umbenannte WVB Centuria GmbH mit Sitz in Berlin. Die zur französischen Centuria Capital S.A.S., Paris, die in der Hauptsache Immobilienfonds verwaltet, gehörende Gesellschaft betreut in Deutschland etwa 23.000 Wohnungen. Ihre Geschäftsführung ist teilweise identisch mit der der GGR Wohnparks GmbH. Die WVB Centuria unterhält ein Servicebüro in Düsseldorf sowie ein Hausmeisterbüro in Erfttal. Selbsterklärtes Ziel der WVB Centuria ist es die Erträge für Immobilieninvestoren zu optimieren bei gleichzeitiger Steigerung der Immobilienwerte und Aufrechterhaltung der Mieterzufriedenheit.

Die GGR Wohnparks/WVB Centuria haben die vier Gebäudeblocks 2006 von der GB AG übernommen in dem oben beschrieben baulichen und sozialen Zustand wie er 1999 be-

gutachtet worden ist. Der Wohnungsleerstand lag damals sehr hoch bei geschätzten 25% und stieg durch die Übernahme auf etwa 30% an. Als erste Maßnahme wurde ein regionaler Immobilienmakler mit der Vermietung der leer stehenden Wohnungen auf Provisionsbasis engagiert. Dies reduzierte zwar den Wohnungsleerstand, führte aber gleichzeitig zu Spannungen zwischen Alt- und Neumieter, da bei der Vermietung keine sozialen Belegungskriterien (z.B. Haushaltsgröße oder Ethik, also Gewohnheiten, Sitten, Gebräuchen) Berücksichtigung fanden (Interview Sahnen 07.03.12, Interview Petersen 07.03.12). Ende 2010 lag der Wohnungsleerstand bei etwa 11% (www.bundesanzeiger.de: Jahresabschluss 2010), aktuell bei etwa 10% (eigene Erhebung).

In 2010 hat die GGR Wohnparks GmbH die Fassaden- und Fenstersanierung angekündigt. Veranschlagt ist pro Block eine Investitionssumme von 1,2 Mio. Euro. Die Maßnahme soll bis 2014 abgeschlossen sein. Die Sanierungsarbeiten am ersten Wohnblock Euskirchener Str. 42- 46 (68 Wohnungen) wurden Ende 2011 abgeschlossen. Die Kommunikation zwischen Vermieter, Handwerker und Mietern für die Fenstererneuerung war nicht ganz einfach. Ein Koordinierungsangebot des SKM hat die WVB Centuria nicht angenommen. Auch gab es Unmut unter den Mietern über die lange Standzeit des Baugerüsts. Aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen WVB Centuria und Handwerkbetrieben haben die Arbeiten länger gedauert als veranschlagt. Eine Informationspolitik seitens der Hausverwaltung fehlte (Interview Petersen 07.03.12).

Ebenfalls angekündigt hat die GGR Wohnparks GmbH die Modernisierung der Aufzüge bis 2016. Dieses soll zusammen mit den Wohnungsbeständen in Düsseldorf-Hassels geschehen. Die Investitionssumme für 71 Aufzüge in den beiden Siedlungen ist mit 2,8 - 3,3 Mio. Euro angegeben.

Darüber hinaus werden leer stehende Wohnungen vereinzelt modernisiert um die Vermietbarkeit und auch die Kaltmiete zu erhöhen. Die Belegungsbindung der Wohnungen ist Ende 2011 ausgelaufen. Die GGR Wohnparks veranschlagt hierfür pro Wohnung zwischen 1.500 und 2.000 Euro.

Da die GGR Wohnparks GmbH die Modernisierungsmaßnahmen nicht aus Eigenmitteln finanzieren kann, erhält sie Geld von anderen Gesellschaften aus dem Wohnparks- bzw. Petrus-Unternehmenskonstrukt.

Die Wirtschaftsprüfer kommen im Jahresabschlussbericht 2010 (www.bundesanzeiger.de, S. 2) trotz eines nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages in Höhe von etwa 37 Mio. Euro zu der Aussage, dass wesentliche Risiken für die GGR Wohnparks GmbH nicht zu erkennen sind, wenn das Rückstandsmanagement anhält, sich der Wohnungsleerstand mit einer einhergehenden Ertragssteigerung weiter verringert, und die Mieterbetreuung „weiterhin erstklassig“ bleibt.

Zur Mieterbetreuung unterhält die WVB Centuria vor Ort ein Hausmeisterbüro. Allerdings hat es hier in der Vergangenheit häufiger Personalwechsel gegeben, was zu einer geringen Verlässlichkeit führte (Interview Petersen 07.03.12).

Ein Engagement im Stadtteil oder die Beteiligung an der Stadtteilarbeit gibt es seitens der WVB Centuria bisher nicht. Gleichwohl verschließt sich die Hausverwaltung dem Thema nicht kategorisch, wie das Beispiel Düsseldorf-Hassels zeigt. Hier beteiligt sich die WVB Centuria anteilig an der Finanzierung von zwei Sozialarbeitern bei der Diakonie, die u.a. das „Flurgespräch“ mit den Mietern suchen sollen (WZ, 09.04.2012).

Erbengemeinschaft Gebr. Schenavsky

Die immobilienwirtschaftlichen Wurzeln der Erbengemeinschaft Gebr. Schenavsky gehen zurück auf die Augsburger Immobilienunternehmerfamilie Albert Schenavsky. Die Erbengemeinschaft wird von Jakob Schenavsky, einem der drei Söhne, als Testamentsvollstrecker geführt. Über das Gesamtportfolio der Erbengemeinschaft und deren wohnungswirtschaftlichen Strategien ist wenig bekannt. Sie hat die Wohnungsbestände in Erfttal Ende der 1990er Jahre von der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss erworben. Grundsätzlich ist die Erbengemeinschaft als Bestandhalter einzuordnen. Ein Wohnungsleerstand ist nicht bekannt. Es wohnen dort viele Mieter polnischer und russischer Herkunft. Es besteht ein guter Kontakt zum Hausmeister (Interview Petersen 07.03.12).

Die Wohngebäude machen augenscheinlich einen ordentlichen, aber keinen sanierten Eindruck. Die Außenanlagen wirken gut gepflegt.

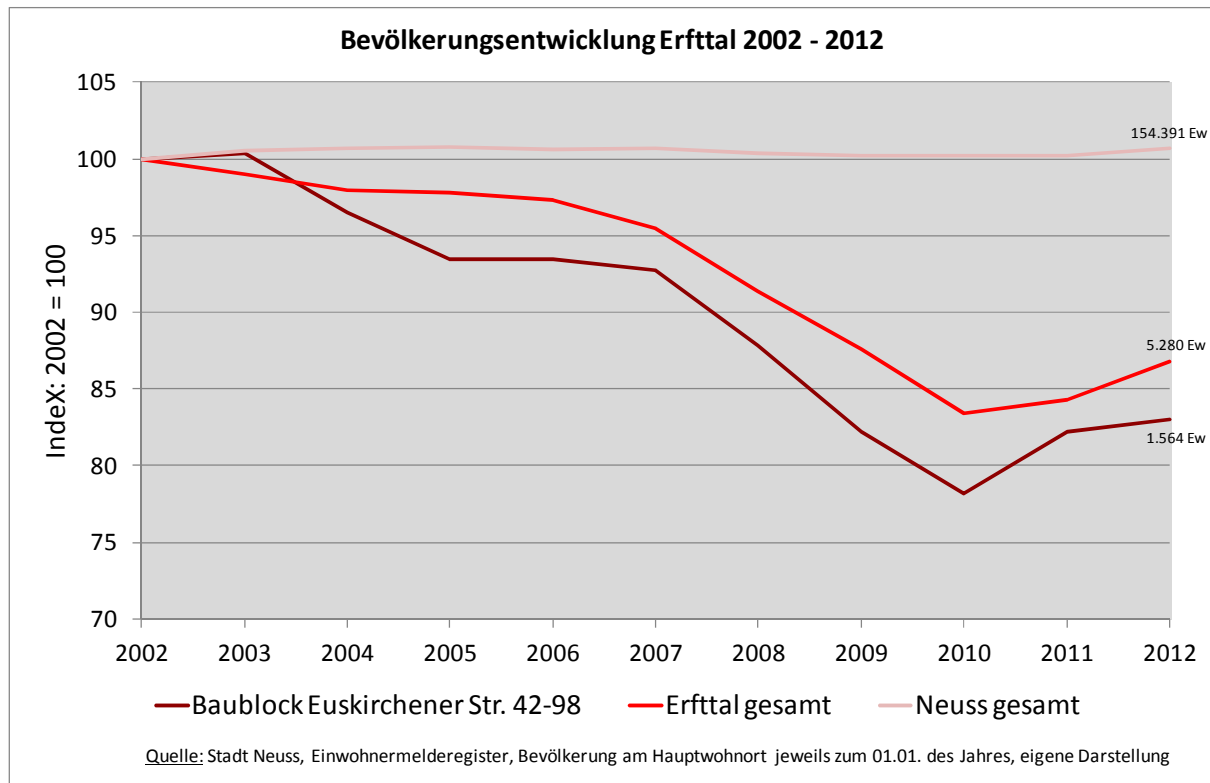
Wohnungseigentümergeinschaften Euskirchener Str. 78-98

Die beiden Wohnkomplexe Euskirchener Str. 78-88 und 90-98 mit zusammen 222 Wohnungen waren ursprünglich Werkswohnungen (u.a. von Alu Norf), die an die Mitarbeiter als Eigentumswohnungen privatisiert worden sind. Die Gebäude befinden sich augenscheinlich überwiegend noch im baulichen Ursprungszustand. Sanierungen sind nicht erkennbar. Die beiden Gebäudekomplexe werden hinsichtlich Bewohnerstruktur und Wohnungsbelegung als unproblematisch eingestuft. Es gibt eine aktive Hausverwaltung, die sich aktiv um die Gebäude und die Wohnungsbelegung kümmert (Interview Sahnen 07.03.12, Interview Petersen 07.03.12, Interview Dankelmann 14.03.12). Auffällig sind dennoch einige Maklerschilder in den Fenstern mit Verkaufshinweisen.

2.3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Heute leben im Stadtteil Erfttal 5.280 Menschen (Stichtag 01.01.2012, inkl. Erfttal West). Seit 2002 hat der Stadtteil Erfttal 13,2% und der Baublock Euskirchener Str. 42-98, der die Bestände der GGR Wohnparks GmbH und die Bestände der Wohnungseigentümergeinschaften enthält, 17,0% seiner Bevölkerung verloren. Hingegen ist die Bevölkerungszahl gesamtstädtisch in diesem Zeitraum mit plus 0,7% nahezu konstant geblieben.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung



Sein Bevölkerungshoch erreichte der Stadtteil Mitte der 1990er Jahre mit 6.925 Einwohnern, u.a. durch den vermehrten Zuzug von Familien aus der ehemaligen Sowjetunion. Seitdem nimmt die Einwohnerzahl kontinuierlich ab. Besonders hoch war der Bevölkerungsverlust in den drei Jahren 2007 bis 2009. Dies hängt zum einen mit dem Abriss der Wohnblocks des Neusser Bauvereins zusammen. Aber auch die Entwicklungskurve für den Baublock Euskirchener Str. 42-98 verläuft in diesen Jahren nahezu identisch. Auch hier gab es in den Jahren 2007 bis 2009 die größten Einwohnerverluste. Dies sind die ersten drei Jahre, nachdem die GGR Wohnparks GmbH die Bestände übernommen hat. Aber schon während der Insolvenz der GB AG zwischen 2003 und 2005 hat die Einwohnerzahl in diesem Baublock überdurchschnittlich abgenommen.

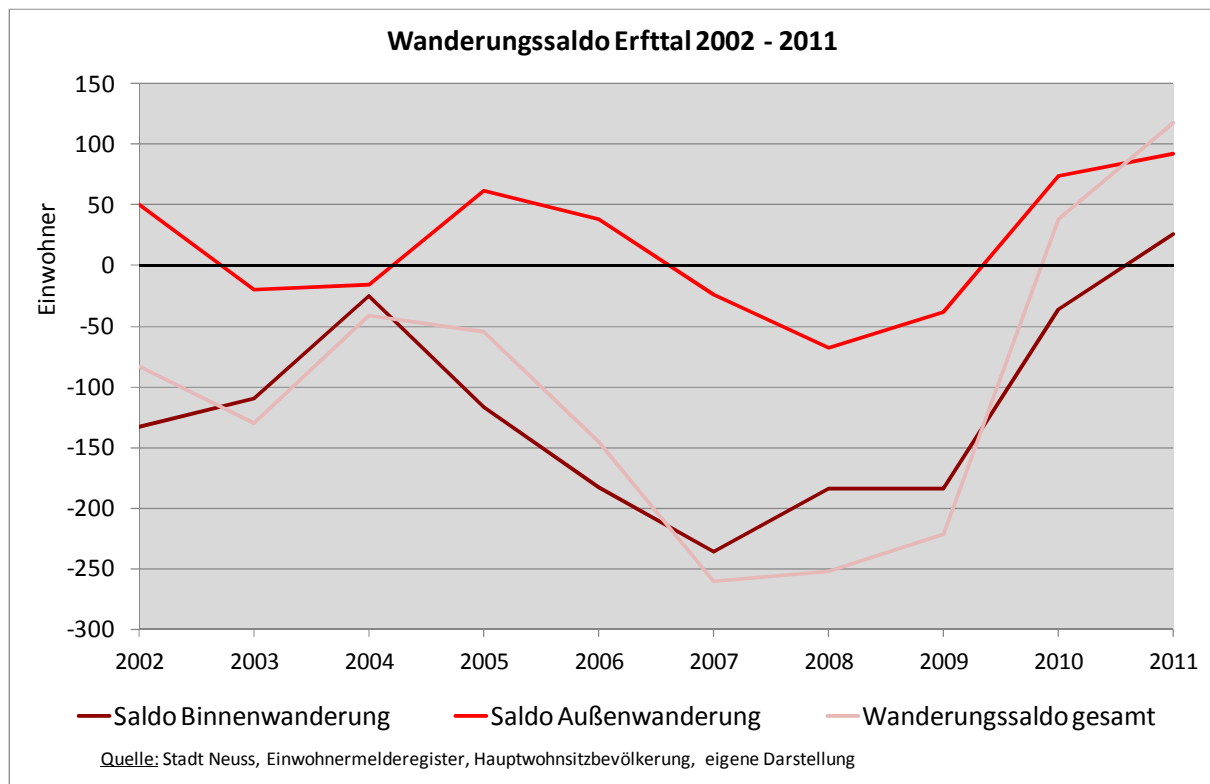
In den Jahren 2010 und 2011 hat die Bevölkerung erstmals wieder leicht zugenommen. Dies trifft auch auf den Baublock mit den Beständen der GGR Wohnparks GmbH zu.

Die negative Bevölkerungsentwicklung Erfttals beruht größtenteils auf innerstädtischen Wanderungsverlusten (in 2005 und 2006 sogar ausschließlich, da es bei der Außenwanderung mehr Zu- als Fortzüge gab). Im Jahr 2007 hatte Erfttal von allen Neusser Stadtteilen mit Abstand das höchste negative Binnenwanderungssaldo im Verhältnis zur Einwohnerzahl (Stadt Neuss 2011d, S. 24). Das lag zum einen an dem Abriss der Wohnblöcke des Neusser Bauvereins an der nördlichen Euskirchener Str., aber – wie oben bereits ausgeführt – nicht ausschließlich. Auch in dem Baublock südliche Euskirchener Str. 42-98 mit den Beständen der GGR Wohnparks GmbH gab es einen nennenswerten Bevölkerungsrückgang.

In 2010 und 2011 gab es erstmals wieder einen positiven Wanderungssaldo, 2011 sogar einen positiven Binnenwanderungssaldo. Dies wiederum ist sicherlich auf die Baufertigstellung des Neusser Bauvereins an der nördlichen Euskirchener Str. zurückzuführen. Aber

auch die GGR Wohnparks GmbH hat ihren Wohnungsleerstand in diesen Jahren auf etwa 10% gesenkt.

Abb. 3: Wanderungssaldo

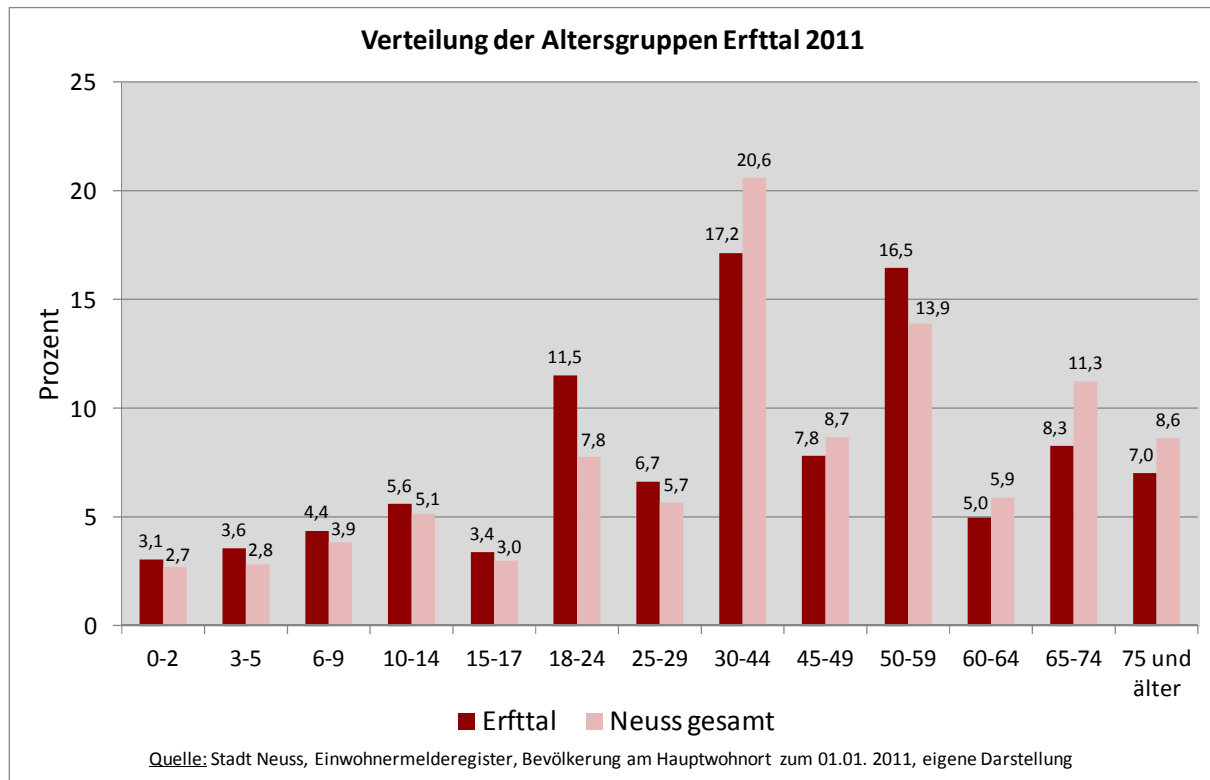


Etwas abgeschwächt wird die negative Bevölkerungsentwicklung in Erfttal vom Geburtenüberschuss. Während gesamtstädtisch für Neuss ein Sterbeüberschuss zu verzeichnen ist, hat Erfttal im Vergleich zu den anderen Stadtteilen den dritthöchsten positiven Geburten-Sterbesaldo im Verhältnis zur Einwohnerzahl (Stadt Neuss 2011d, S. 20).

Wie jung die Bevölkerung in Erfttal ist, verdeutlicht ein Blick auf die Altersverteilung. Hier leben überdurchschnittlich viele junge Menschen. 38,2% aller Einwohner Erfttals sind Kinder, Jugendliche und jungen Erwachsenen bis 29 Jahre. Deren Anteil ist in Erfttal im Vergleich zur Gesamtstadt Neuss in allen Altersgruppen höher (die Summe dieser Altersgruppen beträgt für Neuss 31,0%). Besonders groß ist der Unterschied mit 3,7% in der Altersgruppe der 18- bis 24-jährigen.

Während der Anteil an Erwachsenen zwischen 30 und 59 Jahre in Erfttal und der Gesamtstadt in etwa identisch ist (41,5% für Erfttal zu 43,2% für die Gesamtstadt), ist der Anteil an älteren Erwachsenen ab 60 Jahren in Erfttal mit 20,3% im Vergleich zur Gesamtstadt mit 25,8% deutlich geringer.

Abb. 4: Verteilung der Altersgruppen



Die Bevölkerungszusammensetzung in Erfttal ist bereits seit dem Bau der Siedlung in den 1970er Jahren aufgrund des hohen Anteils an Sozialwohnungen durch sozial benachteiligte Personengruppen geprägt. Rückblickend leben hier schon immer überdurchschnittlich viele Ausländer. In den vergangenen 10 Jahren war durchschnittlich jeder vierte Einwohner Erfttals Ausländer; aktuell liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Erfttal bei 22,2%, für die Gesamtstadt Neuss liegt er bei 12,5%.

Innerhalb der Baublöcke gibt es große Unterschiede. Am höchsten ist der Anteil an Ausländern heute mit 36,2% u.a. in den Gebäudekomplexen südliche Euskirchener Str. 42-98, also im Wohnungsbestand der GGR Wohnparks GmbH und der Wohnungseigentümergemeinschaften in den ehemaligen Werkswohnungen. Allerdings hat sich der Ausländeranteil hier seit 2003 kontinuierlich um insgesamt 9,4% verringert. Über die Hintergründe lässt sich nur spekulieren, da es keine belastbaren Zahlen zur Bevölkerung mit Migration gibt. Noch deutlicher ist die Veränderung des Ausländeranteils im Neubaubereich des Neusser Bauvereins an der nördlichen Euskirchener Str. Hier hat sich der Anteil seit 2009 um 17,0% auf heute 26,5% verringert.

Insgesamt leben im Stadtteil Erfttal Menschen aus 55 Nationen. Die meisten von ihnen stammen aus der Türkei oder aus der ehemaligen SU.

Entsprechend dem hohen Anteil benachteiligter Bevölkerungsgruppen erhalten in Erfttal überdurchschnittlich viele Einwohner Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II (Hartz IV). Von den Erwerbsfähigen Einwohnern zwischen 15 und 64 Jahren in Erfttal erhielten Ende 2009 jeder zehnte (9,8%) Arbeitslosengeld I (Gesamtstadt Neuss: 6,7%) und jeder vierte (25,4%) Arbeitslosengeld II nach SGB II (Gesamtstadt Neuss: 15,5%). Und auch der Anteil an Personen mit Grundsicherung im Alter nach SGB XII ab dem 65 Lebensjahr ist in

Erfttal mit 10,6% überdurchschnittlich hoch, in der Gesamtstadt liegt der Anteil bei 3,9% (Stadt Neuss 2011d; S. 52, 38 und 44).

2.3.4 Wohnzufriedenheit und Image

In der Außensicht ist der Stadtteil Erfttal eher mit einem negativen Bild behaftet. Dazu beiträgt sicherlich die problembehaftete Sozialstruktur der Bevölkerung – der hohe Ausländer- und Migrantenanteil, der hohe Anteil an Transferhilfeempfängern – aber auch eine häufig negative Berichterstattung über den Stadtteil in der Lokalpresse. Und auch die negative Bevölkerungsentwicklung lässt eher auf eine geringe Wohnzufriedenheit schließen. Die baulichen Probleme an den Wohnblocks entlang der Euskirchener Str. sowie die Kommunikationsschwierigkeiten mit dem Vermieter GGR Wohnparks GmbH/ WVB Centuria sind auch durchaus vorhanden. Gleichwohl wissen wir aus vielen Wohnzufriedenheitserhebungen, dass die Innenansicht der Bewohner auf ihren Stadtteil eine ganz andere ist als die allgemeine Wahrnehmung von außen.

Die Aussagen der Bewohnergespräche (n=10) vor den Wohnblocks der GGR Wohnparks GmbH lassen sich natürlich nicht auf die Gesamtheit der Mieter übertragen, zeigen aber Tendenzen. So wird zwar über bauliche Missstände – „der Aufzug geht schon wieder nicht“ – und mangelnden Service – „der Hausmeister ist weg [nicht erreichbar]“ – geschimpft, man lebt aber dennoch gerne hier. Schwerwiegender als bauliche Mängel werden eher nachbarschaftliche Konflikte bewertet – „bisher war immer alles ruhig, jetzt ist es nur noch laut“. Dass ein schlechtes bzw. nicht vorhandenes sozialausgewogenes Belegungsmanagement in den Wohnblocks der GGR Wohnparks GmbH in letzter Zeit zu vermehrten Problemen unter den Mietern geführt hat, haben auch die Stadtteilexperten bestätigt (Interview Petersen 07.03.12, Interview Sahnen 07.03.12).

Bei all den Problemen gibt es im Stadtteil aber auch stabilisierende Faktoren, die natürlich positiv auf das Innenimage wirken. Zu nennen sind die sehr engagierte, vernetzte und ressourcenintensive Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit vieler Akteure, koordiniert durch das Bürgerhaus Erfttal sowie das Eintreten und Bekenntnis des Neusser Bauvereins zum Stadtteil mit der städtebaulichen Erneuerung an der nördlichen Euskirchener Straße.

Aus den Experteninterviews und Bewohnergesprächen ist eine latente Unzufriedenheit mit der Wohnsituation in den Beständen der GGR Wohnparks herauszuhören. Negative Folgen auf das innere Stadtteilimage lassen sich daraus aber nicht zwangsläufig ableiten. Hier ist deutlich zu unterscheiden zwischen der Unzufriedenheit mit der Wohnsituation im Gebäude und in der Wohnung auf der einen sowie der Zufriedenheit mit dem Stadtteil auf der anderen Seite. Befürchtet werden allerdings dauerhaft negative Auswirkungen auf den Stadtteil (auf die Nahversorgung und das Zusammenleben), wenn ein sozialausgewogenes Belegungsmanagement seitens der WVB Centuria ausbleibt (Interview Petersen 07.03.12).

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der neuen Finanzinvestoren auf die Quartiersentwicklung

Aus den oben gezeigten Ergebnissen der Literatur- und Dokumentenrecherche, der Experteninterviews, der Bewohnergespräche sowie den Vor-Ort Begehungen lassen sich fol-

gende Auswirkungen benennen, die auf die wohnungswirtschaftlichen Strategien und Maßnahmen der Neuen Finanzinvestoren zurückzuführen sind:

Mit den Verkäufen an die GB AG und später an die GGR Wohnparks GmbH haben sich die bereits zu Zeiten der LEG vor 1999 problembehaftete Sozialstruktur der Bewohner sowie der sanierungsbedürftige Gebäudezustand im Wohnkomplex Euskirchener Str. 42-76 weiter verschlechtert. Ausbleibende Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Gebäude haben mit fortschreitendem Alter die Situation deutlich verschärft, was wiederum zu einem erhöhten Wohnungsleerstand geführt hat (bis 30%). Eine rigide Belegungspraxis zur Erfüllung der unternehmerischen Vermietungsquote erfolgte ohne Beachtung sozialer Belange, was das nachbarschaftliche Zusammenleben teilweise erhebliche störte.

Ein großes Problem stellt die schwierige Kommunikation mit den neuen Eigentümern dar. Mit der LEG ist den Stadtteilakteuren und Bewohnern ein verlässlicher Ansprechpartner abhanden gekommen. Informationen und Absprachen mit den Mietern, z.B. bei der Fenster- und Fassadensanierung des ersten Wohnblocks Euskirchener Str. 42-46, sind häufig wenig verbindlich oder werden nicht eingehalten. Weder die GB AG noch die GGR Wohnparks GmbH zeigten je ein Beteiligungsinteresse an der Stadtteilentwicklung oder Erneuerungsstrategie.

Gleichwohl gibt es im Stadtteil Erfttal stabilisierende Faktoren, die ein Ausbreiten der negativen Auswirkungen von den Wohnungsbeständen der GGR Wohnparks GmbH auf den gesamten Stadtteil bisher unterbinden. Ohne die Gemeinwesenarbeit durch das Bürgerhaus Erfttal oder das Engagement des Neusser Bauvereins sähe der Stadtteil Erfttal heute anders aus. Es zeigt aber auch, dass Stadtteile wie Erfttal eine dauerhafte (sozialpolitische) Unterstützung benötigen um nicht an Stabilität zu verlieren.

3 Reaktionen auf Gebietsebene und Bewertung

3.1 Aktivitäten der Kommune zur Stärkung des Quartiers

Nachfolgend werden die Strategien, Instrumente und Maßnahmen beschrieben, die die Stadt Neuss, der Neusser Bauverein sowie weitere Stadtteilakteure im Zuge der sozialen und baulichen Erneuerung des Stadtteils Erfttal ergriffen haben. Daneben werden auch die Instrumente beschrieben, die in der Auseinandersetzung mit den neuen Investoren zum Einsatz kommen.

3.1.1 Programme zur Quartiersentwicklung

Es gab bereits eine Reihe von Städtebauförderungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen in Erfttal zur Stabilität und Aufwertung des Stadtteils. Die einzelnen Programme beziehen sich zum Teil auf Baublöcke, zum Teil auf das gesamte Stadtteilgebiet.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Bereits 15 Jahre nach dem Bau der Siedlung Mitte der 1980er wurden bauliche und städtebauliche Mängel, soziale und demographische Probleme sowie überdurchschnittliche Fluktuation und Wohnungsleerstände festgestellt. 1989 wurde der Stadtteil vom Rat der Stadt Neuss als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Ziele waren bereits damals u.a. die Beseitigung von Baumängeln, die städtebauliche Nachbesserung und soziale Stabilisierung sowie eine bessere Mieterbetreuung. Unter anderem wurden der Parkplatz vor der Ladenzeile an der Euskirchener Str. sowie der dahinter liegende Platz vor der katholischen St. Corneliuskirche umgestaltet. Ein weiterer Verfall konnte durch die Sanierungsmaßnahme zwar aufgehalten werden. Die vorhandenen baulichen und sozialen Defizite konnten allerdings kaum behoben werden. Eine nachhaltige Verbesserung ist nicht eingetreten (Stadt Neuss 1999, S. 9, 12, 50 / Stadt Neuss 2001a; S. 8).

Auch die damaligen LEG-Wohnblocks und heutigen GGR Wohnparks-Bestände Euskirchener Str. 42-76 erhielten eine Aufwertung. Die Parkplatz- und Eingangsbereiche wurden erneuert. Das damals im Wohnumfeld installierte farbeauffällige Mobiliar wie Laternen, Bänke, Fahrradständer und Einfriedungen für Abfallbehälter sowie die Eingangsüberdachungen prägen noch heute mit den entsprechenden Gebrauchsspuren das Erscheinungsbild der vier Wohnblocks.

Antrag zur Aufnahme in das Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“

Um die Wirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht gänzlich verpuffen zu lassen, hat die Stadt Neuss zusammen mit dem SKM 1999 ein Integriertes Handlungskonzept Erfttal für den Antrag zur Aufnahme in das Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ erarbeiten lassen. Grundlage war u.a. ein Gutachten des Neusser Bauvereins über die baulichen und wohnungswirtschaftlichen Zukunftsaussichten mit dem Ergebnis, dass ein dringender baulicher, städtebaulicher und sozialer Erneuerungsbedarf auch über die Wohnungsbestände des Neusser Bauvereins hinaus besteht.

Es wurde ein ganzes Bündel an notwendigen Handlungsansätzen in den Bereichen Wohnumfeld, Wohnungsbau und soziale Infrastruktur/Netzwerkbildung für den Stadtteil Erfttal erarbeitet. Allerdings ist der Antrag auf Aufnahme in das Landesprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ vom Städtebauministerium nicht angenommen worden.

Stadtteilerneuerungsprozess

Der Stadtrat der Stadt Neuss beschloss nach Ablehnung des Antrages und Gesprächen mit den Landesministerien im Jahr 2000, das Integrierte Handlungskonzept Erfttal außerhalb des Landesprogramms umzusetzen. Für den Stadtteilerneuerungsprozess stellte die Stadt Neuss ein Sonderbudget Erfttal zunächst bis 2004 bereit.

Voraussetzung für das Gelingen des Stadtteilerneuerungsprozesses ist – neben der Zusammenarbeit aller Träger – die Identifikation, Eigenverantwortung und Mitwirkung der Bewohner. Der Erneuerungsprozess wurde im Mai 2001 mit einem Stadtteilstadtteilfest „30 Jahre Erfttal“ und einer zweitägigen Zukunftswerkstatt für Bewohner und Stadtteilakteure gestartet. Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt wurden im „Votum für Erfttal“ manifestiert (Stadt Neuss 2001a).

Bereits zur Vorbereitung der Zukunftswerkstatt wurden 11 verschiedene themenspezifische Arbeitsgruppen gebildet, u.a. zum Stadtteilimage und Wohnen/Belegungsmanagement, die in sogenannten permanenten Werkstätten weiterarbeiten sollten.

Stadtumbau West

Nachdem der Neusser Bauverein 2002 den Erneuerungsprozess seiner Wohnbestände mit dem Abriss des Wohnblocks an der Harffer Str. 2-4 mit anschließendem Neubau von Reiheneigenheimen und der Sanierung des Wohnkomplexes Euskirchener Str. 2-12 mit anschließender Mieterprivatisierung begonnen hatte, erfolgte ab 2007 der Abriss von vier Gebäudekomplexen an der Euskirchener Str. 14-40 im Rahmen der Städtebauförderung Stadtumbau West. Der Neubau erfolgte mit Mitteln der Wohnungsbauförderung des Landes NRW. Die Gesamtmaßnahme wurde 2012 mit Fertigstellung des dritten Neubaubauschnitts abgeschlossen (siehe auch Kapitel 2.3.2).

3.1.2 Instrumente im Umgang mit neuen Investoren

Eine kommunale Strategie zum Umgang mit den neuen Finanzinvestoren wird von der Stadt Neuss bisher nicht verfolgt. Einziges bisher eingesetztes Instrument ist die Wohnungsaufsicht nach WFNG NRW, also das Überprüfen von Wohnungen durch die Behörde bei Anzeige gravierender Mängel, die den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen.

Wohnungsaufsicht

Das Einschreiten der Wohnungsaufsicht in den Wohnungen der GGR Wohnparks GmbH an der Euskirchener Str. 42-76 geht auf eine schriftliche Mieterbefragung zurück. Auf Initiative des Stadtteilakteurs Heinz Sahnen wurden Anfang 2009 alle Haushalte zu Mängeln in

der eigenen Wohnung befragt. 115 Haushalte haben den Antwortbogen ausgefüllt und mehr oder weniger gravierende Mängel angegeben.

Die informierte Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt der Stadt Neuss hat daraufhin zusammen mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss 38 betroffene Wohnungen in Augenschein genommen. In 35 Wohnungen wurden Schimmelspuren festgestellt, sechs Wohnungen davon wurden wegen akuter Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilzbefall sofort als unbewohnbar erklärt (NGZ, 06.03.2009 / Interview Sahnen 07.03.12).

Die ausgesprochene Anordnungen der Instandhaltung (§§ 21 und 40 WFNG) sowie die Unbewohnbarkeitserklärungen (§ 42 WFNG) hat der Eigentümer GGR Wohnparks GmbH anstandslos akzeptiert und die Mängel in den Wohnungen beseitigt. Die Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt der Stadt Neuss sieht das Problem, dass laut WFNG die Instandhaltungspflicht nur für Verfügungsberechtigte im freifinanzierten Wohnungsbau aufgeführt ist und eine Aussage zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, wie in Neuss-Erfttal der Fall, fehlt.

Auf einer Mieterversammlung zum Thema Schimmel im Anschluss an die Mieterbefragung war auch die Hausverwaltung WVB Centuria anwesend. Sie hat Stellung zu den festgestellten Mängeln bezogen und Investitionen in die Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände in Erfttal angekündigt.

3.2 Weitere wichtige Akteure und Aktivitäten zur Stärkung des Quartiers

Eine zentrale und wichtige Funktion für die Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit übernimmt das Bürgerhaus Erfttal in Trägerschaft des Sozialdienst Katholischer Männer Neuss e.V. (SKM). Neben seinen eigenen Angeboten übernimmt es die Koordination aller Stadtteilakteure. Diese sind im Netzwerk Erfttal zusammengeschlossen und treffen im Rahmen von Träger- und Stadtteilkonferenzen zusammen.

Bürgerhaus Erfttal

Das gemeinsame Leben im Stadtteil Erfttal wird bereits seit seiner Entstehung Anfang der 1970er durch die Sozialarbeit des SKM unterstützt. Die Angebote wurden im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und angepasst. 1994 konnte der SKM für seine Gemeinwesenarbeit neue Räumlichkeiten in einem ehemaligen Autohaus an der Bedburger Str. / Ecke Euskirchener Str. beziehen. Seitdem befindet sich hier mit dem Bürgerhaus Erfttal eine zentrale Anlaufstelle im Stadtteil für alle Bewohner. Neben Kurs- und Beratungsangeboten – wie Sprachförderung, Gymnastik, Kochen, Handarbeit, Freizeiten, Tagesausflüge, Anlaufberatung, Schuldnerberatung, beruflicher Wiedereinstieg – wird eine Cafeteria betrieben mit Frühstücksangebot und täglichem Mittagstisch.

Zum weiteren Aufgabenbereich des SKM gehören noch das Kinder- und Jugendzentrum „Kontakt“ im Nachbargebäude des Bürgerhauses, das Streetwork-Team am Bauwagen-Platz an der Lechenicher Str. sowie der Abenteuerspielplatz im Norden des Stadtteils.

Neu im Stadtteil Erfttal ist das Engagement des SKM im Bereich Seniorenwohnen. In Kooperation mit dem Neusser Bauverein hat er das Projekt „Leben in Gemeinschaft – Wohn-

gruppen für Senioren und pflegebedürftige Personen in Erfttal“ konzipiert. Der Neusser Bauverein hat 18 Wohneinheiten für 21 Senioren in drei Wohngruppen im Neubereich an der Euskirchener Str. gegenüber dem Bürgerhaus errichtet. Die Betreuung übernehmen Fachkräfte des Bürgerhauses.

Träger- und Stadtteilkonferenz – Das Netzwerk Erftal

Im Netzwerk Erfttal haben sich wichtige Stadtteilakteure zusammengeschlossen um die Entwicklung Erfttals und die Lebensbedingen seiner Bewohner positiv zu gestalten. Zum Netzwerk gehören u.a. die Kirchengemeinden, die Grundschule und die Kindertageseinrichtungen, der Sport- und der Schützenverein sowie die Bewohner. Als Behörden sind das Jugendamt der Stadt Neuss sowie die Polizei in das Netzwerk einbezogen.

Etwa vier Mal im Jahr treffen sich die engeren Netzwerkakteure in sogenannten Trägerkonferenzen. Diese Organisationsform besteht schon seit den 1970er Jahren. Teilweise werden in Arbeitsgruppen besondere Themen vorbereitet.

Zwei Mal im Jahr trifft sich die Stadtteilkonferenz. Hier stimmen sich die Stadtteilakteure im erweiterten Kreis ab. Dazu kommen auch je nach Thema und Aktualität die Lokalpolitik und weitere Experten.

Die Wohnungsanbieter im Stadtteil, weder die Etablierten noch die Neuen, sind aktive Netzwerkakteure. Sie werden eher nach Bedarf und Thema gefragt und dazu gebeten.

3.3 Bewertung und Handlungsbedarf

Wie in dieser Fallstudie dargelegt, führt die Veränderung der Eigentümerstruktur im Stadtteil Erfttal zu einer Verschärfung der baulichen und sozialen Missstände. Diese sind allerdings nicht ursächlich auf die neuen Investoren zurückzuführen, jedoch werden diese Missstände auch nicht aktiv behoben.

Immerhin zeigt der Finanzinvestor Bereitschaft zur Investition in die Bestände und hat die Außenfassade und die Fenster am ersten von vier Wohnblocks komplett erneuert. Für die weitere Bestandentwicklung sowohl im baulichen, aber vor allem auch im sozialen Bereich muss dringend die Kooperationsbereitschaft mit den Stadtteilakteuren hergestellt werden. Hier muss es vordringliche Aufgabe der Kommune sein, mit der Hausverwaltung in Kontakt zu treten und eine gemeinsame Kommunikationsebene für regelmäßige Treffen zu finden.

Um die schwierige soziale Situation in den betroffenen Wohnungsbeständen aufzulösen, kann ein geleitetes Belegungsmanagement weiterhelfen. Hierfür muss ein Weg im Dialog mit der Hausverwaltung gefunden werden. Positiv ist, dass Ansprechpartner bei der WVB Centuria bekannt sind und der zuständige Regionalleiter sein Büro in Düsseldorf hat.

Im Stadtteil wurden bereits eine Vielzahl von Programmen und Maßnahmen durchgeführt, ohne dass sich eine selbsttragende Verbesserung eingestellt hat. Dies zeigt, dass ein Stadtteil wie Erfttal eine dauerhafte (sozialpolitische) Unterstützung benötigt um nicht an Stabilität zu verlieren. Für die Zukunft gilt es, in einer konzertierten Aktion und mit einer klaren Zielvorstellung den Erneuerungsprozess weiter voranzutreiben. Die große Herausforderung wird dabei sein, die Wohnungseigentümer und insbesondere die GGR Wohnparks GmbH/WVB Centuria „mit in das Boot zu holen“ und aktiv in den Prozess einzubinden.

Unabhängig von der Strategie, die die beteiligten Akteure der Verwaltung und Politik für den Stadtteil und im Umgang mit den neuen Investoren entwickelt, wird aber eine kurzfristige Verbesserung der Lage im Stadtteil nicht zu erwarten sein, sondern ein umfangreicher und länger andauernder Erneuerungsprozess, dessen Ausgang heute noch nicht abzusehen ist.

Quellenverzeichnis

- GEWOS (2010): Handlungskonzept Wohnen Neuss am Rhein. Endbericht. Hamburg.
- Harnischmacher, Klaus; Genseler, Frank (2005): Keine Perspektive mehr für Hochhäuser – Umstrukturierung einer 70er Jahre Siedlung in Neuss-Erfttal. In: MBV NRW: Stadtumbau West. Wohnquartiere im Wandel – Aktuelle Projektberichte. 21. Dezember 2005 im Gemeinschaftshaus Dorsten-Wulfen. S. 148-187
- LEG Management (2011a): LEG Wohnungsmarktreport NRW 2011 – Rhein-Kreis Neuss. Düsseldorf
- LEG Management (2011b): Mieten im Rhein-Kreis Neuss ziehen leicht an. Ergebnisse des zweiten Wohnungsmarktreports der LEG. Presseinfo vom 28.09.2011
- Neusser Bauverein (2009): In Erfttal rollt wieder der Abriss-Bagger. Presse-Information vom 06.11.09
- Neusser Bauverein (2011): Erfttal – ein Stadtteil im besten Alter. In: Mein Bauverein 03/11. S. 6-7
- NRW.BANK (2011): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen, Kommunalprofil 2011 Neuss. Düsseldorf
- Stadt Neuss (Hrsg.) (1999): Handlungskonzept Neuss-Erfttal. Antrag auf Aufnahme in das Programm des Landes NRW Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf. Erarbeitet u.a. von Pesch & Partner, Stadt Neuss und Sozialdienst Katholischer Männer. Herdecke/Neuss.
- Stadt Neuss (Hrsg.) (2001a): Ein Votum für die Entwicklung von Neuss-Erfttal. Bürgerbeteiligung Zukunftswerkstatt vom 19. und 20. Mai 2011. Verfasser: Pesch & Partner/ SKM Neuss e.V.
- Stadt Neuss (Hrsg.) (2001b): Erfttal. Die Stadtteile Stück für Stück. Neuss
- Stadt Neuss (Hrsg.) (2011a): Räumliches Strukturkonzept Neuss 2025+. Projektbearbeitung durch scheuven + wachen. Dortmund/Neuss.
- Stadt Neuss (2011b): Nachrichten zur Statistik. Statistische Analysen: Versicherungspflichtig beschäftigte Ein- und Auspendler am 30.06.2010. Nr. 03/2011. Erschienen im März 2011.
- Stadt Neuss (2011c): Nachrichten zur Statistik. Statistische Jahreszahlen: Die Neusser Bevölkerung am 01.01.2011. Mai 2011.
- Stadt Neuss (2011d): Sozialmonitoring der Stadt Neuss 2010. Teil I: Datenanalyse. März 2011.
- Stadt Neuss (2012): Nachrichten zur Statistik: Aktuelle Monatszahlen. März 2012.
- Jansen Stadt- und Regionalplanung (2009): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss. Köln
- JobCenter Rhein-Kreis Neuss (2012): Jobcenter-Report Rhein-Kreis Neuss April 2012.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (15.01.2000): Landesentwicklungsgesellschaft hat 384 Wohnungen in Erfttal an die Gesellschaft für Beteiligungen verkauft. Mieten werden nicht erhöht.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (30.08.2001): Ein gewaltiger Schub für Erfttal. Wohnblock weicht Einfamilienhäusern.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (25.01.2002): Erfttal wird wohnlicher. Der Bagger repariert städtebauliche Sünden.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (25.11.2003): Eigentum verpflichtet. GB AG meldet Insolvenz an.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (09.07.2004): Entdichtung und Entmischung. Bauliche Stadteilerneuerung in Erfttal.
- Neuß-Grevenbroicher Zeitung NGZ (06.03.2009): Viele Fragen - wenige Antworten. Frustrierte Mieter in schimmelpilzbefallenen Wohnungen sollen Klageweg beschreiten.
- Westdeutsche Zeitung WZ (09.04.2012): Vermieterchefs aus Hassels-Nord: „Das war bisher Mangel-Verwaltung“.

Internetseiten

- Bürgerhaus Erfttal des SKM Neuss: Stadtteilerneuerungsprozess, <http://www.buergerhaus-erfttal.de/fstadtteilerneuerung.html>, Zugriff am 19.06.2012
- Gebrüder-Grimm-Grundschule Neuss-Erfttal: Zur Geschichte unsere Schule, <http://www.ggs-erfttal.de/unsere-schule/ueber-uns/geschichte.html>, Zugriff am 19.06.2012
- JobCenter Rhein-Kreis Neuss: Kosten für Unterkunft und Heizung, http://www.jobcenter-rhein-kreis-neuss.de/site/unterkunft_heizung/, Zugriff am 19.06.2012
- Schulsozialarbeit GGS-Gebrüder-Grimm: Erfttal und Pro Vier, <http://www.schulsozialarbeit-grimm.de.vu/>, Zugriff am 19.06.2012
- Stadt Neuss: Neuaufstellung Flächennutzungsplan, <http://www.neuss.de/leben/stadtplanung/stadtentwicklung/2025plus/downloads>, Zugriff am 19.06.2012
- Trägerkonferenz Erfttal: Chronik Erfttal, <http://www.erfttal-online.de/Titel.html>, Zugriff am 19.06.2012
- Werner Schell: LEG hat 384 Wohnungen in Erfttal an die Gesellschaft für Beteiligungen verkauft - Mieten werden nicht erhöht, <http://www.neuss-erfttal.de/Aktuelles/leg2.htm>, Zugriff am 19.06.2012

Interviewverzeichnis

Name	Institution	Datum
Christoph Hölters	Stadt Neuss, Beigeordneter Planen, Bauen, Verkehr	03. Februar 2012
Heinz Sahren	CDU Stadtverband Neuss, Stadtverordneter für Erfttal	07. März 2012
Paul Petersen	Sozialdienst Kath. Männer Neuss e.V., Stadtteilmanagement Bürgerhaus Erfttal	07. März 2012
Reiner Dankelmann	Stadt Neuss, Abteilungsleiter Wohnungsangelegenheiten	14. März 2012

NEUSS-ERFTAL

GGR Wohnparks GmbH
Euskirchener Straße 42-46



GGR Wohnparks GmbH
Euskirchener Straße 49-76



Neusser Bauverein AG
Euskirchener Straße 14-40



WEG: Euskirchener Straße 2-12 / EH: Harffener Straße
Ehemals Neusser Bauverein AG



WEG (Euskirchener Straße 78-99) / Gebr. Schenavsky(Harffener Straße)

