

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**INFORMATION**  
**16/373**

A22

**empirica**  
Forschung und Beratung

empirica ag  
Zweigniederlassung Bonn

Kaiserstr. 29  
D- 53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0  
Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Durchführung einer landesweiten Befragung aller Kommunen, eines Experten-Workshops mit Wohnungswirtschaft und Mietervereinen sowie von ausgewählten Expertengesprächen im Themenfeld „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“**

**Auftraggeber:** Landtag Nordrhein-Westfalen

**Ansprechpartner:** Thomas Abraham, Petra Heising, Timo Heyn

Projektnummer: 2011113  
Bonn: Juli 2012

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation	1
1.2 Ziel der vorliegenden Untersuchung	2
1.3 Definitionen von Problemimmobilien und Neuen Finanzinvestoren	4
<b>2. Ergebnisse der Kommunalbefragung</b>	<b>6</b>
2.1 Befragungsdesign	6
2.2 Rücklauf / Betroffene Kommunen / Gemeindetypen	8
2.3 Problemimmobilien	10
2.4 Neue Finanzinvestoren	33
<b>3. Ergebnisse der kommunalen Expertengespräche</b>	<b>40</b>
3.1 Vorgehen	40
3.2 Ergebnisse der Kommunalgespräche	41
3.3 Fazit	57
<b>4. Workshop „Erfahrungen mit Neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft“</b>	<b>59</b>
4.1 Ziel und Aufbau des Workshops	59
4.2 Diskussion zur Empirie der Kommunalbefragung	60
4.3 Probleme durch „Neue Finanzinvestoren“ aus Sicht der Teilnehmer	61
4.4 Lösungsansätze aus Sicht der Teilnehmer	62
<b>5. Kurzfassung und Fazit</b>	<b>63</b>
<b>Anhang</b>	<b>68</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Regierungsbezirken.....	9
Abbildung 2:	Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Gemeindegröße .....	9
Abbildung 3:	Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Gemeindetypen .....	10
Abbildung 4:	Anteil der befragten Kommunen mit Problemimmobilien nach Gemeindetyp .....	11
Abbildung 5:	Räumliche Verteilung der Kommunen mit Problemimmobilien in NRW .....	12
Abbildung 6:	Problemimmobilien: Aufteilung in verwahrloste und vernachlässigte Wohnungen ..	13
Abbildung 7:	Lagen von Problemimmobilien in den befragten Kommunen nach Gemeindetyp.....	14
Abbildung 8:	Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt der befragten Kommunen.....	15
Abbildung 9:	Eigentümerstruktur problematischer Wohnimmobilien in den befragten Kommunen	17
Abbildung 10:	Anteil der befragten Kommunen, die mittelfristig Probleme bei bestimmten Eigentümergruppen erwarten nach Gemeindetyp.....	18
Abbildung 11:	Anteil der befragten Kommunen mit schwierigen Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften (WEG) nach Gemeindetyp.....	20
Abbildung 12:	Bewertung der befragten Kommunen zu Problemimmobilien nach Gemeindetyp ....	22
Abbildung 13:	Profil der Gemeindetypen in ihrer Einschätzung zu Problemimmobilien .....	24
Abbildung 14:	Vorhandene / geplante Wohnungspolitische Instrumente in den befragten Kommunen nach Gemeindetyp .....	26
Abbildung 15:	Bewertung der befragten Kommunen zu Problemimmobilien nach Vorhandensein wohnungspolitischer Konzeptionen .....	27
Abbildung 16:	Wissensstand über Problemimmobilien in den befragten Kommunen.....	27
Abbildung 17:	Strategietypen im Umgang mit Problemimmobilien nach Gemeindetypen in NRW-Kommunen.....	29
Abbildung 18:	Anteil der Kommunen, die zur Mobilisierung von Problemimmobilien Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen haben .....	30
Abbildung 19:	Einsatz rechtlicher Instrumente zur Mobilisierung von Problemimmobilien in den NRW-Kommunen.....	31
Abbildung 20:	Erfahrungen von NRW-Kommunen mit spezifischen Rechtsinstrumenten .....	31
Abbildung 21:	Räumliche Verteilung der „Kommunen mit Neuen Finanzinvestoren“ .....	33
Abbildung 22:	Von Kommunen benannte „Neue Finanzinvestoren“ .....	34
Abbildung 23:	Kommunen mit „problematischen“ Finanzinvestoren.....	36
Abbildung 24:	Einschätzung der Kommunen zu Wohnungsbeständen problematischer Neuer Finanzinvestoren.....	38
Abbildung 25:	Ausgewählte Kommunen der Kommunalgespräche.....	40
Abbildung 26:	Teilnehmer des Workshops „Erfahrungen mit Neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft“ am 18. Januar 2012 im Landtag Nordrhein-Westfalen.....	68

# 1. Einführung

## 1.1 Ausgangssituation

Anbieterstrukturen und –verhalten auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt unterliegen seit Ende der 1990er Jahre einem Wandel. Diese strukturellen Veränderungen stehen im Kontext verschiedener Entwicklungen auf den bundesdeutschen und nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten und müssen auch im Zusammenhang mit globalen Kapitalmarktrends gesehen werden:

- Der demografische Wandel mit einem wachsenden Anteil älterer Haushalte bei einer langfristig sinkenden Haushaltszahl lässt die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt zurückgehen.
- Dieser Wandel vollzieht sich nicht gleichmäßig in den Städten und Kreisen des Landes, sondern wird sich zukünftig stärker ausdifferenzieren mit einem Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Wohnungsmärkten.
- Auch in schrumpfenden Wohnungsmärkten wird neuer Wohnraum durch qualitative Zusatznachfrage benötigt, die dann entsteht, wenn Haushalte mit steigenden Ansprüchen Neubau finanzieren, weil sie im vorhandenen Bestand nicht die Wohnungen vorfinden, die sie sich vorstellen. Gleichzeitig kommt es in diesen Wohnungsmärkten zu Wohnungsüberhängen.<sup>1</sup>
- Damit wächst auch die Bedeutung bzw. die Notwendigkeit von Abriss und Rückbau in den Wohnungsbeständen der nordrhein-westfälischen Schrumpfungsregionen mit Auswirkungen auf die Städte- und Wohnungsbauförderung.
- Eine weniger restriktive Banken- und Finanzmarktregulierung, geldpolitische Lockerungen und verstärkte Verbriefungen im Schattenbanksystem haben Übernahmen von Wohnungsunternehmen im internationalen Maßstab gefördert.<sup>2</sup>
- Defizite und schwierige Finanzierungsbedingungen vieler kommunaler Haushalte einerseits und eine ideelle und organisatorische Ablösung vieler Industrieunternehmen von ihren Werkwohnungsgesellschaften andererseits haben dazu geführt, dass öffentliche und private Wohnungsunternehmen am Markt angeboten werden konnten.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

<sup>2</sup> Kofner, Stefan, 2012, Aktuelle Geschäftsmodelle von Finanzinvestoren im Themenfeld Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren (Gutachten im Auftrag der Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW)

<sup>3</sup> Kofner, Stefan, 2012

Sowohl die demografische Entwicklung auf der Nachfrageseite als auch die sich ändernden Anbieterstrukturen auf der Angebotsseite führen dazu, dass Wohnraum nicht optimal bewirtschaftet wird und ggf. auch unter Marktperspektiven nicht bewirtschaftet werden kann. Dabei sind die Bewirtschaftungsstrategien ebenso vielfältig wie die Eigentümerstrukturen der betroffenen Mietwohnungen:

- Private Einzeleigentümer machen den größten Teil der Wohnungseigentümer in Deutschland aus.<sup>4</sup> Daher werden diese eine zentrale Rolle bei der zukünftigen Gestaltung der Kommunen insbesondere in Schrumpfungsräumen spielen.
- Etwa 10% des bundesdeutschen Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum professionell gewerblicher Anbieter, d.h. v.a. privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds, Versicherungen, Kreditinstitute.<sup>5</sup>

Innerhalb der Gruppe der professionell gewerblichen Anbieter spielen international agierende Investmentfonds als sog. Neue Finanzinvestoren eine wichtige Rolle. Die Bewirtschaftungsziele dieser Gruppe nach dem Kauf großer Wohnungsportfolios entsprechen nicht immer den eher langfristig ausgerichteten und integrierten kommunalpolitischen Zielen. Investives Handeln erfolgt teilweise allein vor dem Ziel kurzfristiger privatwirtschaftlicher Renditeoptimierung und damit ohne Berücksichtigung möglicher negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die Lebenssituation der Mieter und die Wertentwicklung angrenzender Immobilien. Wo keine dauerhafte Bewirtschaftung der Bestände beabsichtigt ist, spielen diese negativen externen Effekte auf die langfristige Stadt- und Quartiersentwicklung für den Investor eine untergeordnete Rolle. Der Allgemeinheit bzw. den Kommunen entstehen daraus aber, gerade vor dem Hintergrund langfristig schrumpfender Wohnungsmärkte, große Probleme, für deren Handhabung derzeit noch die geeigneten Instrumente fehlen. Aber auch in heute noch wachsenden Kommunen können sich im Extremfall einer ausschließlich kurzfristigen Bewirtschaftungsstrategie negative externe Effekte in Teilbereichen einer Stadt ergeben. Je nach Lage und Umfang solcher problematischer Wohnimmobilien - entweder im Eigentum neuer Finanzinvestoren oder privater Eigentümer - schwankt die Bedeutung von einer rein immobilienökonomischen Betrachtung bis hin zu einer städtebaulichen bzw. stadtentwicklungspolitischen Dimension.

## **1.2 Ziel der vorliegenden Untersuchung**

Weder bundes- noch landesweit gibt es empirisch gesicherte Studien dahingehend, welche Bedeutung Problemimmobilien auf den lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten haben. Eine erste landesweite Thematisierung von zu erwartenden Wohnungsüberhängen fand mit dem Gutachten „Entwicklung der

---

<sup>4</sup> Nach Schätzungen des GdW (2011) befindet sich rd. 37% des Wohnungsbestandes in Deutschland im Eigentum privater Kleinanbieter.

<sup>5</sup> ebd.

quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ statt.<sup>6</sup> Wohnungspolitische Implikationen durch die Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt stellt eine Untersuchung des BMVBS/BBSR dar.<sup>7</sup> Im Rahmen einer Studie zu Mehrfachverkäufen von Mietwohnungsbeständen in Deutschland wurden die Motive und das Vorgehen der Verkäufer und Käufer, Auswirkungen der Transaktionen auf die Wohnungsmärkte und die Zusammenarbeit mit den Kommunen analysiert.<sup>8</sup> Analysen zur Situation ausgewählter Beispiele von Problemimmobilien sind nur punktuell vorhanden, z.B. die Studien „Problemimmobilien“<sup>9</sup> und „Rettet das Quartier!“.<sup>10</sup> Eine Handlungsorientierte Studie befasst sich mit Anwendungsmöglichkeiten von Rechtsinstrumenten im Umgang mit Problemimmobilien.<sup>11</sup> Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren wurden bislang nur in Form von Fallbeispielen analysiert.<sup>12</sup> Auch wenn private Wohnungseigentümer zunehmend im Fokus der Politik stehen, liegen zu den Strategien dieser mengenmäßig bedeutsamen Gruppe bislang kaum systematische Erkenntnisse vor. Die Erfahrung aus mehreren Modellprojekten legt jedoch nahe, dass private Eigentümer zumeist keine echten Strategien im wohnungswirtschaftlichen Sinne verfolgen.<sup>13</sup>

Um zum einen die Bedeutung von Problemimmobilien allgemein auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten einordnen zu können und zum anderen das Teilmarktsegment der Mietwohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren verstärkt zu betrachten, hat die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ ein Forschungsgutachten beauftragt, das über drei verschiedenen Bausteine diese empirische Lücke zu schließen versucht. Der Untersuchungsansatz dieses Forschungsgutachtens muss insbesondere auch vor dem Hintergrund eines weiteren Forschungsauftrages der Enquetekommission gesehen werden, das mittels Fallstudien sechs Quartiere vs. Stadtteile untersucht, in denen Private-Equity-gesteuerte Wohnungsunternehmen Bestände haben.

---

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

<sup>7</sup> BMVBS/BBSR, 2007, Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen

<sup>8</sup> BMVBS/BBSR, 2010, Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen

<sup>9</sup> Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2011, Problemimmobilien in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Erfassung, Beschreibung & Bewertung von aktueller Situation, Perspektiven und Handlungspotenzialen

<sup>10</sup> Bartowiak, Jost, 2008, Rettet das Quartier! Von der Wohneigentumsanlage zum benachteiligten Stadtquartier. Arbeitshilfe zu Strategien der kommunalen Planungspraxis.

<sup>11</sup> BMVBS/BBSR, 2009, Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimobilien“)

<sup>12</sup> Hallenberg, 2008, Transformation der Wohnangebotslandschaft. Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnungsmärkte (in: vhw FW 2 / April – Mai 2008)

<sup>13</sup> Das BMVBS wie auch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW haben in den letzten Jahren unterschiedliche Angebote an private Eigentümer offeriert, z.B. Möglichkeiten zur Beteiligung privater Immobilieneigentümer beim Stadtumbau, unter anderem mit der Erprobung von Eigentümerstandortgemeinschaften und dem neuen ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“.

Die vorliegende Untersuchung setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

- eine landesweite schriftliche Befragung aller NRW-Kommunen (zu kommunalen Erfahrungen mit Problemimmobilien und mit Wohnungsbeständen neuer Finanzinvestoren)
- einen Workshop mit allen wichtigen Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsunternehmen, Mieterverbände) und
- Expertengespräche in ausgewählten Kommunen, die als Ergebnis der Befragung und der jeweiligen Wohnungsmarktsituation bestimmte Gemengelagen repräsentieren.

Mit dieser Untersuchung soll erstmals eine empirische Bestandsaufnahme darüber durchgeführt werden,

- welche Erfahrungen und Einschätzungen verschiedene Wohnungsmarktakteure zur Thematik Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren haben,
- welche Instrumente und Maßnahmen ergriffen worden sind und welche Lösungsansätze aus kommunaler Sicht möglich und sinnvoll sind.
- die Verteilung der Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren in den nordrhein-westfälischen Kommunen darzustellen,

Bei der Untersuchung geht es jedoch insgesamt nicht darum, statistisch gesichertes Zahlenmaterial - über das die wenigsten Kommunen verfügen - zu erhalten, sondern ausschließlich um die Erfassung eines Meinungsbildes in diesem Themenfeld.

### **1.3 Definitionen von Problemimmobilien und Neuen Finanzinvestoren**

In den wenigen bislang durchgeführten Untersuchungen werden Problemimmobilien folgendermaßen definiert:

- In der Untersuchung des BMVB/BBSR zu verwaorlosten Immobilien von 2009 sind dies „einzelne, nicht angemessen genutzte und z.T. stark verfallene Liegenschaften (...), die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Damit werden derartige Flächen und Grundstücke insbesondere der Kooperation im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften für den Stadtumbau entzogen.“<sup>14</sup>
- In der Studie der Innovationsagentur Stadtumbau NRW von 2011 sind Problemimmobilien: „Immobilien, die wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auch nicht mehr in einen Zustand zu bringen

---

<sup>14</sup> BMVBS/BBSR, 2009,

sind, in dem sie auch langfristig am lokalen und regionalen Immobilienmarkt zu platzieren wären“<sup>15</sup>

Problemimmobilien sind demnach als „nicht angemessen genutzt“ angesehene Immobilien, die die städtebauliche Entwicklung stören können und in die ihre Eigentümer entweder nicht investieren wollen oder können. Dabei steht der Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Immobilie in direktem Zusammenhang mit den Marktbedingungen vor Ort. Unter förderpolitischen Aspekten bedeutet dies: Wenn der weitere Betrieb einer Problemimmobilie aus städtebaulichen Gründen wünschenswert ist, unter Marktbedingungen jedoch die erforderliche Investition ausbleibt, dann kann dieses Hemmnis mit Hilfe von öffentlicher Förderung „wegsubventioniert“ werden.<sup>16</sup>

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung definiert die Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ Problemimmobilien als „Wohnimmobilien, die aufgrund mangelnder Instandhaltung und Modernisierung bauliche Mängel aufweisen oder schon stark verfallen sind“. Sie geht einen Schritt weiter und unterscheidet Problemimmobilien in „sehr vernachlässigte Wohnimmobilien“ und „verwahrlosten“ Wohnimmobilien: Sehr vernachlässigte Wohnimmobilien sind solche, die vom Eigentümer nicht optimal bewirtschaftet sind, aber mit Investitionen mittelfristig marktgängig sind. Unter verwahrlosten Wohnimmobilien werden solche verstanden, die - unabhängig von der Bewirtschaftungsstrategie des Eigentümers - nicht mehr rentabel am Markt zu platzieren sind.

Problemimmobilien haben unterschiedliche Eigentümer. Hierzu können (müssen jedoch nicht) die so genannten Neue Finanzinvestoren zählen. Dies ist eine seit Ende der 1990er Jahre am deutschen Wohnungsmarkt als Käufer großer Wohnungsbestände aufgetretene Eigentümergruppe, deren Agieren im Rahmen verschiedener Studien untersucht wurde. In den Studien des BMVBS/BBSR (2007 und 2010) wird hierunter das kurzfristige und an klaren Renditevorgaben orientierte Agieren eines „nicht an langfristiger Bestandhaltung“ ausgerichteten Unternehmens verstanden. Diese nicht aus dem Wohnungsbereich kommenden Unternehmen sind entweder ausschließlich an Handel von Wohnungsportfolios interessiert oder agieren opportunistisch mit kurz- bis mittelfristiger Halte-Perspektive.<sup>17</sup> Vor diesem Hintergrund definiert die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ Neue Finanzinvestoren „überwiegend mit Private Equity Kapital ausgestattete Beteiligungsgesellschaften mit einem ausschließlich renditeorientierten Geschäftsmodell, das auf relativ kurzfristige Verwertungszeiträume ausgerichtet ist“.

---

<sup>15</sup> Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2011, S. 6

<sup>16</sup> ebd.

<sup>17</sup> BMVBS/BBSR, 2007 und 2010

## 2. Ergebnisse der Kommunalbefragung

### 2.1 Befragungsdesign

Mit dem Ziel ein kommunales Meinungsbild abzubilden, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung alle 396 Kommunen in NRW mit der Bitte angeschrieben, die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ bei der Arbeit zu unterstützen und an der online durchgeführten Befragung teilzunehmen.<sup>18</sup> Die Befragung wurde unterstützt vom Deutschen Städtetag und vom Deutschen Städte- und Gemeindebund.

Seitens der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ wurden ein Fragenkatalog und ein Fragenbogenentwurf entwickelt, der dann mit dem Auftragnehmer der vorliegenden Studie weiter ausgearbeitet wurde. Dieser umfasste die beiden Themenblöcke „Wohnungsmarkt und Problemimmobilien“, „Mietwohnungsmarkt und Problemimmobilien“ und „Mietwohnungsmarkt und neue Finanzinvestoren“, in denen folgende Fragen gestellt wurden:

#### **Wohnungsmarkt und Problemimmobilien:**

- Wie hoch schätzen Sie den Leerstand in ihrer Kommune ein?
- Gibt es in ihrer Kommune Problemimmobilien?
- Bitte schätzen Sie den Umfang "sehr vernachlässigter Wohnimmobilien" und "verwaarloster Wohnimmobilien" in Ihrer Kommune
- Gibt es in Ihrer Kommune schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften?
- In welchen Lagen befinden sich die von Ihnen genannten Problemimmobilien?
- Welchen Informationsstand haben Sie über „Problemimmobilien“ in Ihrer Kommune?
- Welche Gründe haben Ihrer Meinung nach Eigentümer (Einzeleigentümer oder Unternehmen) nicht mehr in ihre Immobilie zu investieren?
- Haben Sie zur „Mobilisierung von Problemimmobilien“ Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen und versucht, Sie zum Handeln zu aktivieren?
- Haben Sie bezogen auf die „Mobilisierung von Problemimmobilien“ in Ihrer Kommune rechtliche Instrumente eingesetzt?
- Falls Sie rechtliche Instrumente eingesetzt haben, hatten diese den gewünschten Erfolg?

---

<sup>18</sup> Die Befragung wurde als im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2011 durchgeführt. Angeschrieben wurden die (Ober)Bürgermeister mit der Bitte, die Beantwortung des Fragebogens an die Wohnungs- bzw. Stadtplanungsämter weiterzugeben.

- Falls es Schwierigkeiten gab: Worin bestanden die Schwierigkeiten und welche Veränderungen am Rechtsinstrument müssten aus Ihrer Sicht erfolgen?
- Auch bei unzureichender Datenlage interessieren uns Ihre Einschätzungen und Erfahrungen zu folgenden Aussagen?
- Wie ist Ihre Kommune im Themenfeld Wohnen strategisch-konzeptionell aufgestellt?

#### Mietwohnungsmarkt und Problemimmobilien:

- Wie viele Mietwohnungen gibt es in Ihrer Kommune?
- Wie ist die Eigentümerstruktur auf dem Mietwohnungsmarkt in Ihrer Kommune?
- Auf welche Eigentümergruppen verteilen sich sehr vernachlässigte bzw. verwaahrloste Wohnimmobilien auf dem Mietwohnungsmarkt?
- Bei welchen Eigentümergruppen erwarten Sie mittelfristig Probleme hinsichtlich Vernachlässigung bzw. Verwaahrlosung?

#### Mietwohnungsmarkt und neue Finanzinvestoren:

- Gibt es in Ihrer Kommune Wohnungsunternehmen im Eigentum von Neuen Finanzinvestoren?
- Bitte benennen Sie die Wohnungsunternehmen im Eigentum von Neuen Finanzinvestoren, die Mietwohnungsbestände in Ihrer Kommune haben und schätzen Sie – wenn möglich - die Zahl dieser Bestände (Wohneinheiten) in Ihrer Kommune.
- Bitte nennen Sie bis zu vier Unternehmen, die aktuell für Ihre Kommune problematisch sind.
- Bitte geben Sie uns Ihre Einschätzung folgender Aussagen im Kontext mit den als problematisch angesehenen Unternehmen bzw. ihren Beständen.
- In welchem Umfang gab es seit dem Jahr 2000 Einzelverkäufe (Mieterprivatisierungen) bzw. Weiterverkäufe in Paketen durch Privatunternehmen (Schätzung)?
- Hat Ihr kommunales Wohnungsunternehmen seit dem Jahr 2000 Mietwohnungsbestände an neue Finanzinvestoren verkauft? Welche Auswirkungen hatte dies auf Mieter und Stadtteilarbeit?
- Bei welchen Wohnungsunternehmen erwarten Sie mittelfristig Probleme?
- Führen Sie als Kommune Maßnahmen durch, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Stadtteilen in denen Neue Finanzinvestoren hohe Anteile am Wohnungsbestand halten, zu gewährleisten?
- Welche Maßnahmen führen Sie als Kommune (noch) nicht durch, hielten Sie aber für sinnvoll?

Im Vorfeld der Befragung wurde vermutet, dass nur die wenigsten Kommunen über konkretes Zahlenmaterial verfügen, um im empirischen Sinne ein detailliertes Bild des Wohnungsmarktes nach dem Zustand der Immobilien und unter Berücksichtigung der Eigentümerstrukturen zeichnen zu können. Zum Untersuchungsdesign gehörte von Anfang an die Überlegung, die im Rahmen der Kommunalbe-

fragung erhobenen Wahrnehmungen und Einschätzungen mit Zahlen zur Wohnungsmarktsituation zu verschneiden. Hiermit sollte untersucht werden, ob und in welchem Umfang die kommunal(politisch)e Positionierung im Themenfeld „Problemimmobilien / Neue Finanzinvestoren“ mit der Marktsituation korrespondiert. Hierzu wurden die Kommunen nach folgenden Kriterien untergliedert:

- Nach ihrer Größe: Dabei gelten Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern als Großstadt, Kommunen, die weniger Einwohner haben, als Kleinstadt.
- Nach ihrer zukünftigen Wachstumsdynamik: Es wird unterschieden, ob die Kommune sich in einer Region befindet, in der die Wohnungsnachfrage langfristig wächst oder schrumpft.<sup>19</sup>

In der Kombination ergeben sich vier verschiedene Gemeindetypen:

- Großstädte in Regionen mit wachsender Wohnungsnachfrage (im Weiteren bezeichnet als Großstädte in wachsenden Regionen oder wachsende Großstädte)
- Großstädte in Regionen mit schrumpfender Wohnungsnachfrage (im Weiteren bezeichnet als Großstädte in schrumpfenden Regionen oder schrumpfende Großstädte)
- Kleinstädte in Regionen mit wachsender Wohnungsnachfrage (im Weiteren bezeichnet als Kleinstädte in wachsenden Regionen oder wachsende Kleinstädte)
- Kleinstädte in Regionen mit schrumpfender Wohnungsnachfrage (im Weiteren bezeichnet als Kleinstädte in schrumpfenden Regionen oder schrumpfende Kleinstädte)

Andererseits sollte der Versuch unternommen werden, konkret nach den Beständen Neuer Finanzinvestoren zu fragen. Hierzu sollten die Kommunen Angaben über die Zahl der Wohnungsbestände im Eigentum Neuer Finanzinvestoren machen.

## **2.2 Rücklauf / Betroffene Kommunen / Gemeindetypen**

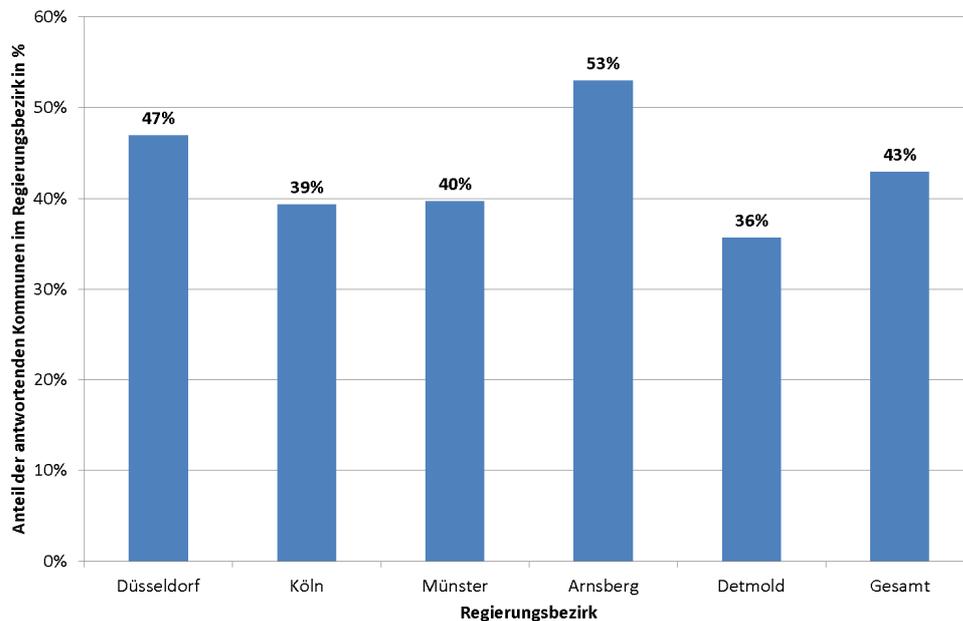
Von den 396 angeschriebenen Kommunen in NRW haben 170 an der Online-Abfrage teilgenommen, was einem Rücklauf von 43% entspricht und damit als gut zu bewerten ist. Vergleichbare Untersuchungen wie die Studie des BMVBS/BBSR zu kommunalen Wohnungsbeständen weisen eine Rücklaufquote mit 44% auf.<sup>20</sup> Von empirica durchgeführte Kommunalbefragungen kommen zu ähnlichen Ergebnissen (z.B. eine Befragung im Rahmen einer Untersuchung für das BMVBS/BBSR zu Hauptverkehrsstraßen hat einen Rücklauf von 50%). Die räumliche Verteilung des Rücklaufs ist relativ ausgewogen (Abbildung 1). Der Regierungsbezirk mit der höchsten Rücklaufquote ist Arnsberg (53%), der mit der geringsten Quote Detmold (36%).

---

<sup>19</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, 2010. Hier wird die Wohnungsnachfrage für Regionen in NRW bis 2030 prognostiziert. Grundlage für die Prognose ist die Haushaltsprognose des IT.NRW bis 2030 für NRW

<sup>20</sup> BMVBS/BBSR, Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung

**Abbildung 1: Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Regierungsbezirken**

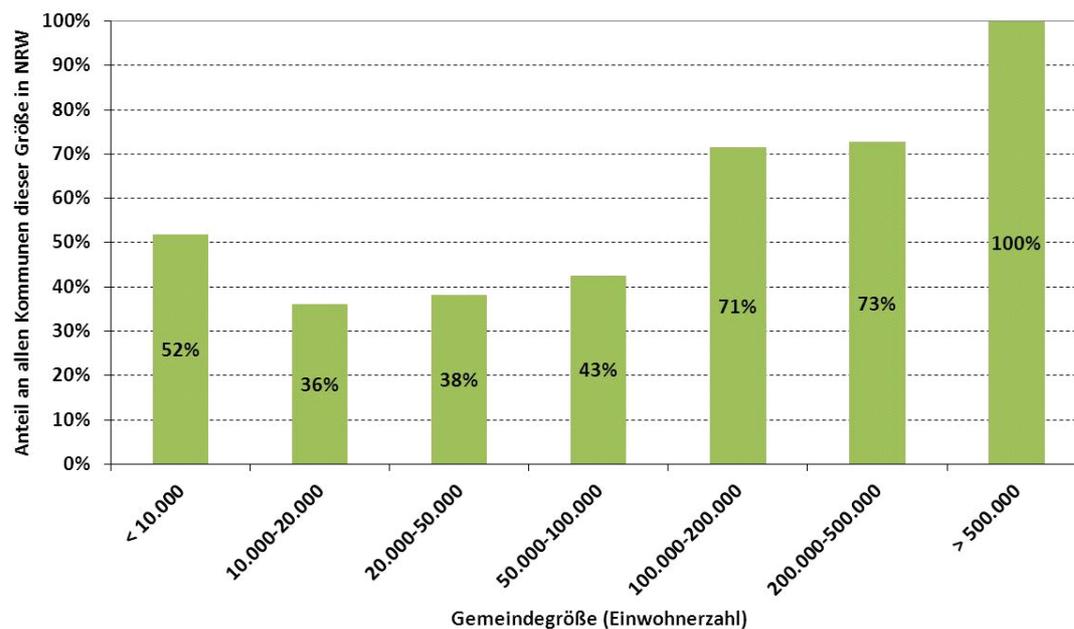


Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Hinsichtlich der Gemeindegröße gibt es folgendes Bild des Rücklaufs: Die Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern (vier in NRW) haben alle geantwortet, die übrigen Stadtgrößen zu 35% bis 70% (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Gemeindegröße**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Den anteilig geringsten Rücklauf haben Kommunen mit 10.000 – 50.000 Einwohnern (26% bzw. 38%). Die Antwortbereitschaft dürfte abhängen zum einen von der Betroffenheit einer Kommune durch Problemimmobilien und das Vorhandensein von Wohnungsbeständen Neuer Finanzinvestoren, zum anderen von der Informationslage der Kommunalverwaltung über ihren Wohnungsmarkt.

Im Hinblick auf den zukünftigen Problemdruck auf dem Wohnungsmarkt haben die Gemeinden, die in Schrumpfsregionen liegen in höherem Maße geantwortet als Gemeinden, die in Wachstumsregionen liegen. Allerdings ist der Unterschied bei den Großstädten deutlich, während er bei den Kleinstädten marginal ist.

**Abbildung 3: Rücklauf der Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW nach Gemeindetypen**

Typ	alle Kommunen	befragte Kommunen	Rücklauf in %
Großstadt, wachsend	13	9	69%
Großstadt, schrumpfend	17	14	82%
Kleinstadt, wachsend	211	83	39%
Kleinstadt, schrumpfend	155	64	41%
<b>insgesamt</b>	<b>396</b>	<b>170</b>	<b>43%</b>

Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

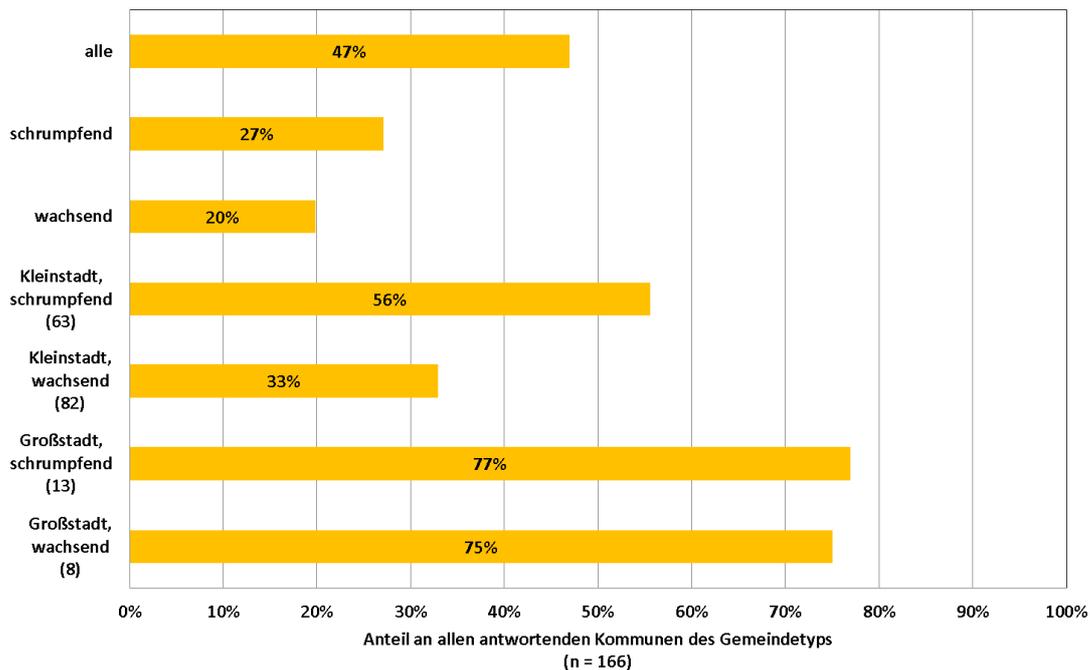
empirica

## 2.3 Problemimmobilien

### 2.3.1 Problemimmobilien und deren räumliche Verteilung

Die Tatsache, dass knapp die Hälfte aller antwortenden Kommunen Kenntnis von Problemimmobilien in der Kommune haben, belegt die Aktualität dieses Themas. Dabei sind Kommunen in schrumpfenden Regionen stärker betroffen als Gemeinden in Wachstumsregionen. Hier wird der Bezug von Problemimmobilien zum jeweiligen Wohnungsmarkt deutlich. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen Groß- und Kleinstädten: Während Kleinstädte in schrumpfenden Regionen wesentlich häufiger Standort von Problemimmobilien sind als Kleinstädte in Wachstumsregionen, gibt es bei den Großstädten so gut wie keine Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4: Anteil der befragten Kommunen mit Problemimmobilien nach Gemeindetyp**



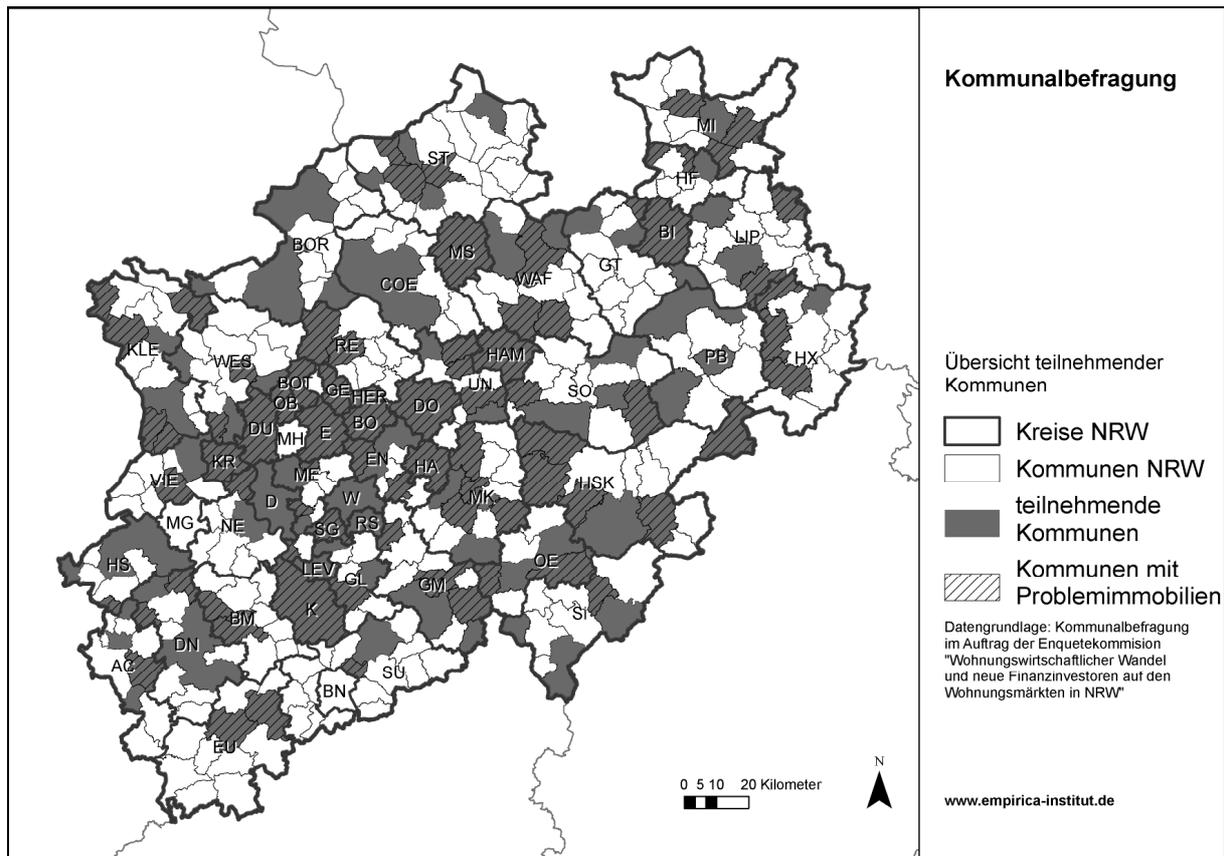
Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

**empirica**

Kommunen mit Problemimmobilien verteilen sich landesweit ohne ausgeprägte räumliche Schwerpunkte. Eine gewisse Ausnahme stellt das Ruhrgebiet dar, da es dort relativ viele Schrumpfungsregionen und Großstädte gibt (vgl. Abbildung 5). Die Räumliche Verteilung der antwortenden Kommunen mit Problemimmobilien belegt aber auch, dass zum einen einige Kommunen, in denen laut Presseberichten problematische Mietwohnungsbestände vorhanden sind (z.B. WVB Centuria in Düsseldorf und Neuss; Gagfah in Wuppertal), in der Befragung keine entsprechende Angaben machen.<sup>21</sup> Zum anderen verweist das räumliche Nebeneinander von Kommunen mit und ohne Problemimmobilien in sehr ähnlichen Marktsituationen auf unterschiedliche kommunal(politisch)e Wahrnehmungen des Themas in Verwaltung und Politik. Dies mag auch im Zusammenhang damit stehen, welches Fachamt die Beantwortung des Fragebogens übernommen hat.

<sup>21</sup> Vgl. hierzu diverse Pressemeldungen über die genannten Städte, z.B. <http://www.derwesten.de/staedte/witten/auf-dem-trockenen-id3496244.html>, <http://www.ngz-online.de/neuss/nachrichten/ausser-betrieb-1.184407>

**Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Kommunen mit Problemimmobilien in NRW**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

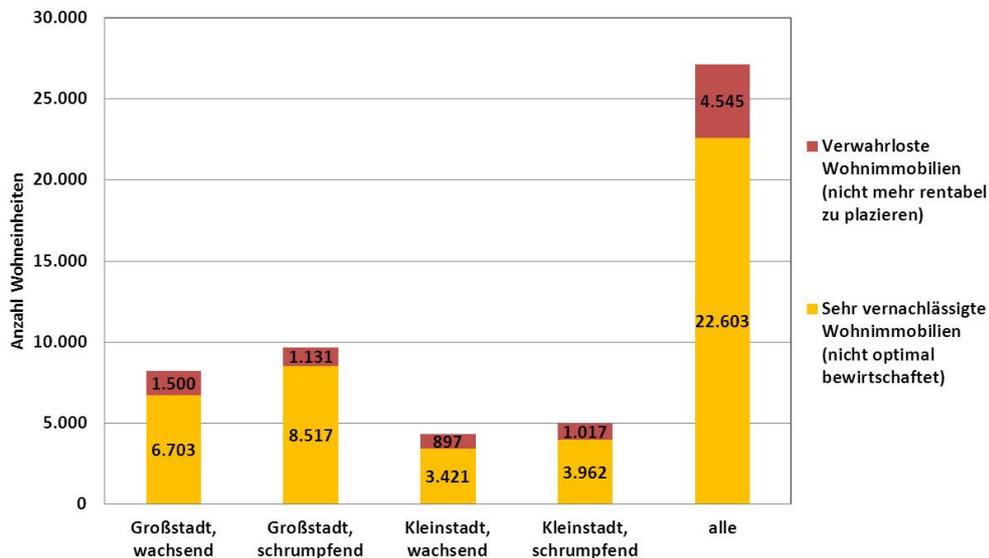
### 2.3.2 Typen: vernachlässigte Immobilien bilden den Schwerpunkt

Im Rahmen der Befragung wurden Problemimmobilien unterschieden nach sehr vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien (vgl. Definition in Kapitel 1.3). Von den antwortenden Kommunen mit Problemimmobilien haben 35% (sehr vernachlässigte Wohnimmobilien) bzw. 30% (verwahrloste Wohnimmobilien) eine Schätzung zur Anzahl der betroffenen Wohnimmobilien vorgenommen. Die Befragungsergebnisse lassen vermuten, dass dieses quantitative Wissen jedoch nicht Ergebnis einer systematischen Wohnungsmarktbeobachtung ist. Anteilig geben ähnlich viele Kommunen mit Problemimmobilien wie Kommunen, die ihre Problemimmobilien beziffern können an, dass sie eine Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet haben, d.h. obwohl die Kommune weiß, dass sie Problemimmobilien hat, ist es offensichtlich keine Aufgabe der jeweiligen Wohnungsmarktbeobachtung das Volumen zu quantifizieren. Es gibt auch Kommunen, die ihre Problemimmobilien beziffern können ohne über eine Wohnungsmarktbeobachtung zu verfügen. Eine überschaubare Größe der Kommune in Verbindung mit einem spezifischen Wissen des jeweiligen Amtes bzw. der dortigen Mitarbeiter sind hierfür maßgeblich.

Beim überwiegenden Teil der (quantifizierten) Problemimmobilien handelt es sich um sehr vernachlässigte Objekte, d.h. diese sind zum Zeitpunkt der Beobachtung nicht optimal bewirtschaftet, könnten

dem Markt mit entsprechenden Investitionen jedoch mittelfristig wieder zugeführt werden. Lediglich ein Fünftel ist der Gruppe der verwaehrlosten Objekte zuzuordnen, d.h. diese sind nicht mehr rentabel am Markt zu platzieren (Abbildung 6).

**Abbildung 6: Problemimmobilien: Aufteilung in verwaehrloste und vernachlaessigte Wohnungen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

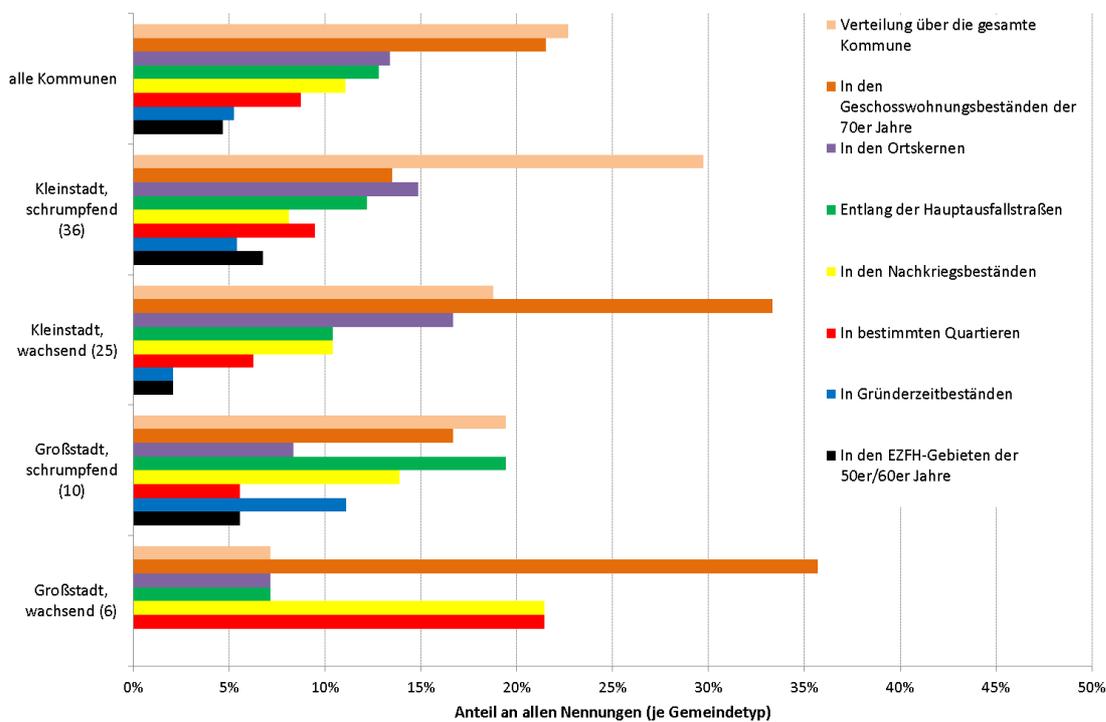
Bezogen auf den Wohnungsbestand der antwortenden Kommunen sind Problemimmobilien marginal: Im Schnitt aller antwortenden Kommunen liegt der Anteil bei 1,1% - bei einer Spanne von 0,1% in Bad Oeynhausen bis 5,8% in Mechernich. Auch wenn auf der gesamtstaedtischen Ebene die Anteile als gering einzustufen sind, koennen kleinraeumige Konzentrationen von Problemimmobilien in einzelnen Staedten und Gemeinden mit dementsprechend hoeheren Anteilen am Wohnungsbestand auf der Ebene von Stadtteilen oder Quartieren jedoch deutlich praegnanter sein.

Die geringen Abweichungen zwischen den vier Gemeindetypen verweisen darauf, dass die Bewirtschaftungsstrategien der Eigentuer nicht ausschliesslich von der jeweiligen Wohnungsmarktlage abhaengen. Auch in angespannten Maerkten mit guten Verkaufs- und Mietperspektiven gibt es verwaehrloste Immobilien. Ein nennenswerter Anteil von Problemimmobilien duerfte in den Haenden privater Kleineigentuer sein. Gerade diese Gruppe handelt jedoch nicht immer rational und wirtschaftlich, eine Erfahrung die sich auch im Rahmen von empirica-Beratungen von Eigentuerstandortgemeinschaften zeigt. So kommt es dazu, dass Eigentuer selbst in Wachstumsregionen, in denen sich Sanierung eher lohnt, nicht investieren, weil die Nachfrage nach Wohnraum ausreichend ist. In Schrumpfungsbereichen kann es hingegen rational sein, nicht zu sanieren, weil sich Sanierung nicht in jedem Falle rechnet, da die Mietspielraeume zu gering sind.

### 2.3.3 Lage: Verteilung über das Stadtgebiet und Fokus auf Geschosswohnungsbestände der 1970er Jahre

Auch die Lage von Problemimmobilien innerhalb der Kommune hat Einfluss auf die Wahrnehmung: Verteilen sich problematische Wohnungsbestände über die gesamte Kommune, ist die Wahrnehmung vermutlich deutlich schwächer als bei einer Konzentration in einem Quartier oder einem Stadtteil. Bei den von den Kommunen genannten Antworten für Problemimmobilien dominieren zwei Typen: zum einen verteilen sich die Problemimmobilien über die gesamte Kommune, zum anderen sind sie konzentriert in den Geschosswohnungsbeständen der 1970er Jahre zu finden. Dies sind auch die beiden Lagetypen, die in der Untersuchung der Innovationsagentur (2011) zu Problemimmobilien in ausgewählten Städten in NRW als besonders bedeutsam genannt werden.

**Abbildung 7: Lagen von Problemimmobilien in den befragten Kommunen nach Gemeindetyp**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

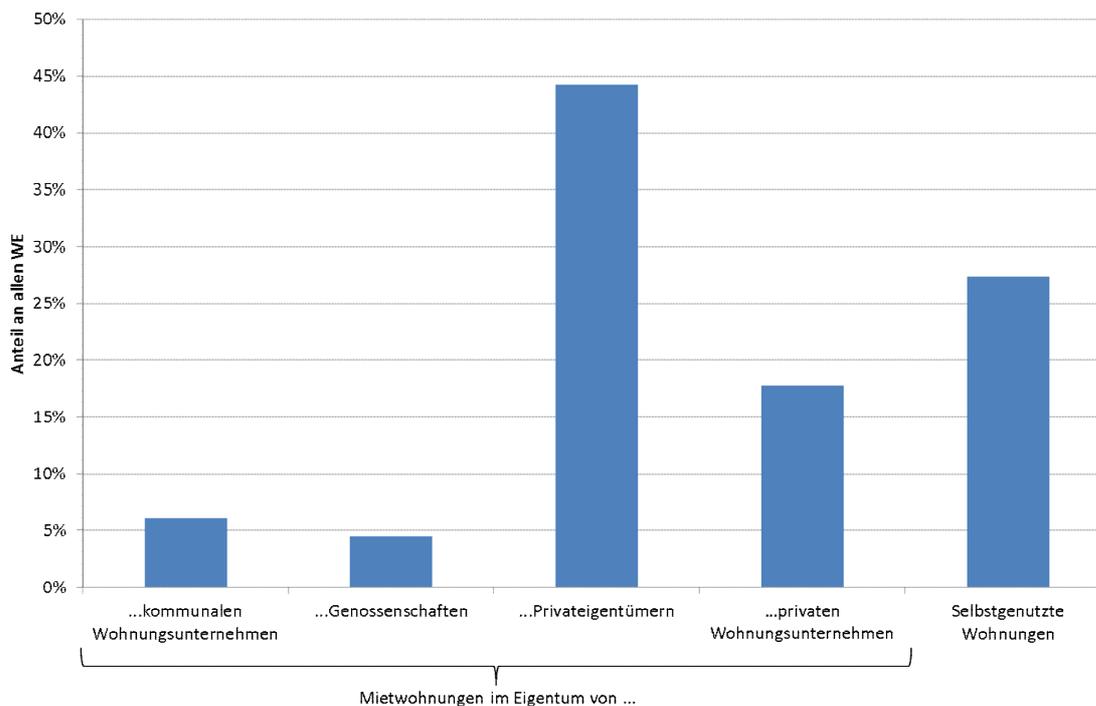
Während Problemimmobilien in schrumpfenden Regionen (Groß- und Kleinstädte) eher über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind (dies ist auch Ergebnis der Studie der Innovationsagentur NRW aus dem Jahr 2011)<sup>22</sup>, konzentrieren sich problematische Immobilien in Kommunen in wachsenden Regionen in den 1970er Jahre Geschosswohnungsbeständen. Dies ist eine klare städtebauliche Herausforderung (vgl. Abbildung 7).

<sup>22</sup> Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2011; In dieser Untersuchung erfolgte keine Quantifizierung.

### 2.3.4 Eigentümer von Problemimmobilien: Strukturen, Motivationen und Perspektiven

In einem weiteren Block wurden die Kommunen nach Informationen zum Mietwohnungsmarkt befragt. Hier war insbesondere von Interesse, auf welche Eigentümerstrukturen sich dieses Marktsegment aufteilt und ob und in welchem Umfang hier Problemimmobilien zugeordnet können.

**Abbildung 8: Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt der befragten Kommunen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Von den Kommunen, die geantwortet haben, machten 56 Angaben zur Zahl der vorhandenen Mietwohnungen vor Ort. Nach einer Plausibilitätsprüfung wurden die Informationen von 35 Kommunen verwendet, die mit amtlichen Daten zum Wohnungsbestand verschnitten wurden.<sup>23</sup> Danach ist 73% des Wohnungsbestands in diesen Kommunen vermietet, 27% wird selbstgenutzt. Knapp 45% des Wohnungsbestandes ist im Eigentum von vermietenden Privateigentümern. Private Wohnungsunternehmen haben einen Anteil von rd. 18%. Mit 5% bzw. 6% ist das Gewicht von Kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in den betrachteten Kommunen gering.

Zur Plausibilisierung der dargestellten Struktur können zwei Quellen herangezogen werden: Der Mikrozensus (2006) und die Untersuchung des BMVBS/BBSR (2007) zu den Veränderungen der Anbie-

<sup>23</sup> Hierbei wurde auch geprüft, ob die von den Kommunen angegebene Zahl von Mietwohnungen mit der Gesamtzahl des Wohnungsbestandes grob übereinstimmt oder nicht. Hier wurde von den Kommunen häufiger die Zahl der Mietwohnungen mit der Anzahl aller Wohnungen verwechselt. Aus der Differenz der Zahl aller Wohneinheiten (Quelle: IT NRW) und den von den Kommunen angegebenen Mietwohnungen ergibt sich die Zahl der selbstgenutzten Wohnungen.

terstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Nach dem Mikrozensus wohnen 39,2% aller Haushalte in NRW in der eigenen Wohnung. Die Spanne reicht dabei von rd. 58% in Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern bis 24% in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern.<sup>24</sup> Wendet man die Größenspezifischen Wohneigentumsquoten des Mikrozensus auf die 35 Kommunen an, die in der Befragung plausible Angaben zum Mietwohnungsbestand gemacht haben, dann ergibt sich eine erwartete Wohneigentumsquote von rd. 48%. Die sehr deutliche Abweichung vom Befragungsergebnis dürfte auf einen nennenswerten Anteil von fehleinschätzenden Kommunen zurückführen zu sein.

Die im Rahmen der Studie des BMVBS/BBSR (2007) durchgeführte Schätzung der Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt kommt zum Ergebnis, dass 40% des bundesdeutschen Wohnungsbestands von den Eigentümern selbst genutzt wird. Aus dieser Untersuchung lässt sich ableiten, dass die von den auswertbaren NRW-Kommunen gemachten Angaben zu den kommunalen und den genossenschaftlichen Wohnungsbeständen relativ treffsicher sind, während die Angaben zu Mietwohnungen von Privateigentümern und von Privaten Unternehmen deutlich überschätzt sind. Das BMVBS/BBSR (2007) weist etwa für vermietende Privateigentümer einen Anteil von 37% aus, während in der NRW-Befragung (von den wenigen antwortenden Kommunen) 44% angegeben wurden. Es lässt sich also festhalten, dass die Informationslage der NRW-Kommunen zu ihren Mietwohnungsmärkten bislang noch einige Lücken aufweist. Nichtsdestotrotz liegen die antwortenden Kommunen in der Einschätzung der Grobstruktur des Mietwohnungsmarktes (d.h. der Schwerpunkt liegt bei den Privateigentümern) richtig.

Zur Eigentümerstruktur von Problemimmobilien haben ähnlich viele NRW-Kommunen Angaben gemacht wie zur Eigentümerstruktur auf dem Mietwohnungsmarkt (39%).<sup>25</sup> Danach befinden sich problematische Wohnimmobilien in erster Linie im Eigentum von Privatunternehmen (55% aller problematischer WE), dann folgt die Gruppe der privaten Eigentümer (44% aller problematischer WE). Diese Gewichtung stimmt nicht überein mit dem Ergebnis der Untersuchung der Innovationsagentur NRW (2011), wonach private Eigentümer in Form von „Eigentümergeinschaften einen deutlich höheren Stellenwert als die so genannten Heuschrecken“ haben.<sup>26</sup> Allerdings wurde in der Studie der Innovationsagentur nicht quantifiziert. Im Ergebnis der vorliegenden Auswertung der Kommunalbefragung steht auch, dass Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als Eigentümer von Problemimmobilien eine sehr marginale Rolle spielen. Ihr Anteil an den problematischen Wohnimmobilien liegt bei 1,3%.

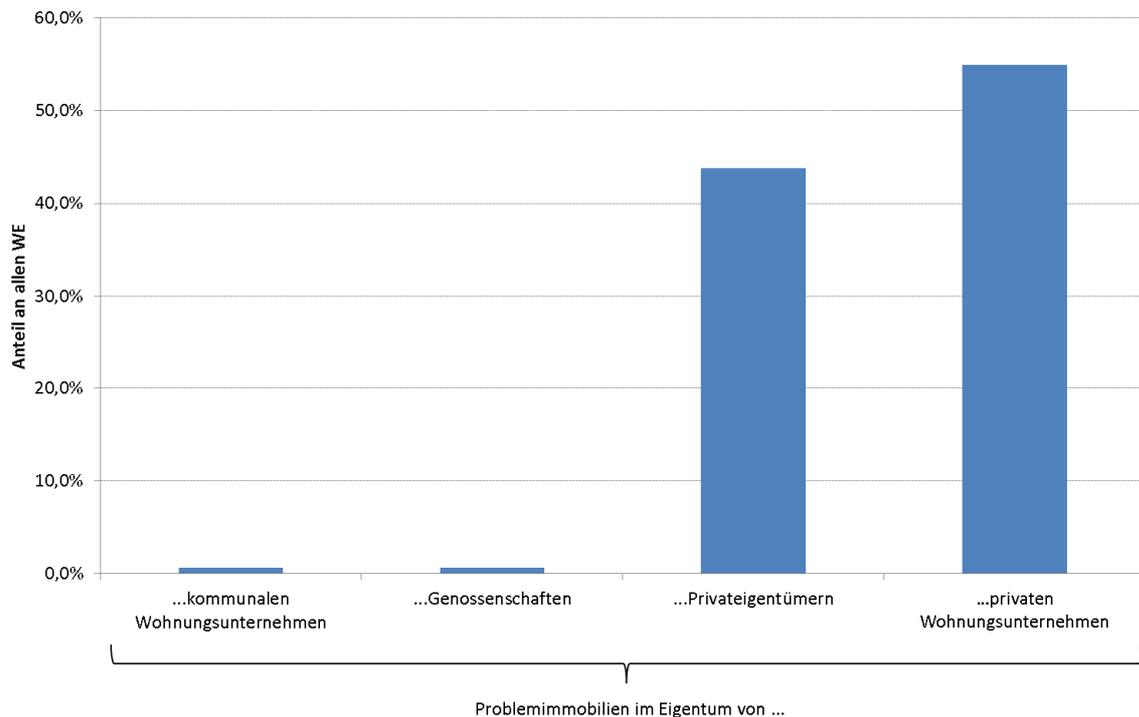
---

<sup>24</sup> Seifert, o.J., Wer wohnt in den eigenen „vier Wänden“? (in: Statistische Analysen und Studien NRW, Band 52)

<sup>25</sup> Dabei konnten 21 Kommunen plausible Angaben zu beiden Kategorien machen.

<sup>26</sup> Innovationsagentur NRW, 2011, S. 12

**Abbildung 9: Eigentümerstruktur problematischer Wohnimmobilien in den befragten Kommunen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

**empirica**

Die Motivationen der Eigentümer, nicht mehr oder augenscheinlich nur unzureichend in ihre Immobilien zu investieren, sind unterschiedlich. Als Gründe nennen die befragten Kommunen nicht nur die Marktsituation mit den entsprechenden Attributen

- nachlassende Nachfrage,
- sinkende Einkommen,
- sinkende Mieten,

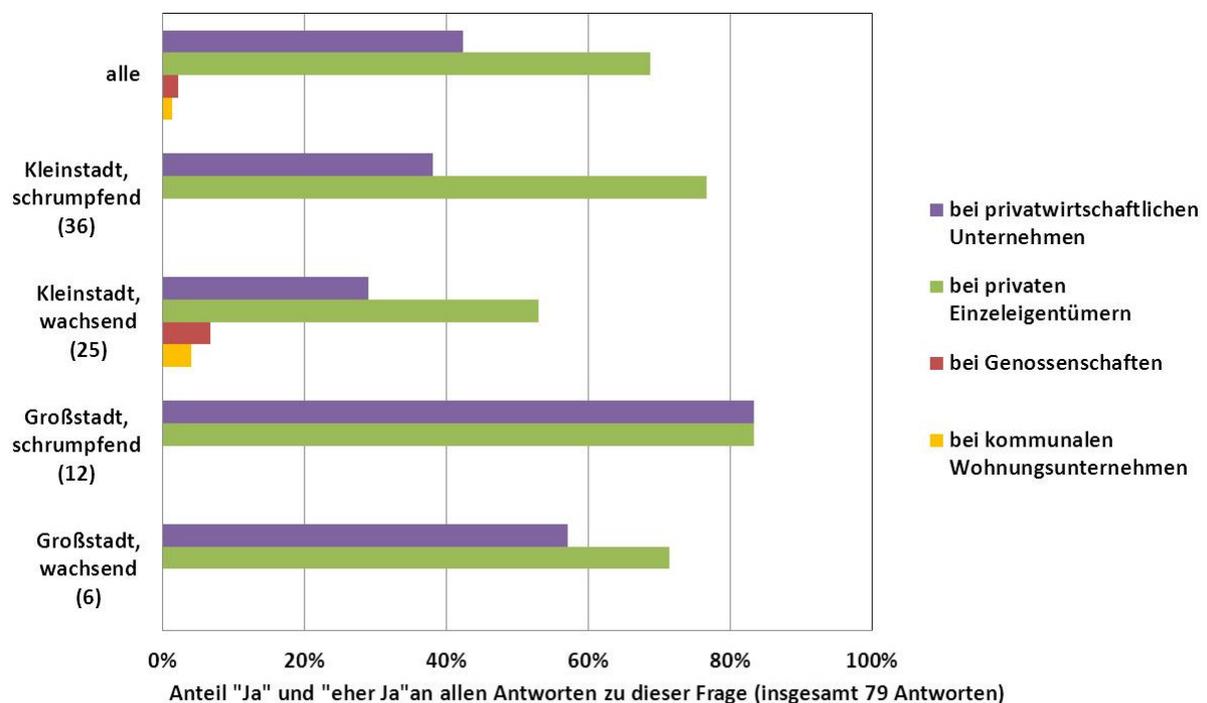
sondern heben auch Gründe auf Seiten der Eigentümer bzw. Bewirtschaftungsfehler hervor:

- Renditevorstellungen der Eigentümer erlauben kein Handlungsspielraum,
- Eigentümer sind wirtschaftlich überfordert,
- Eigentümer haben keine Bewirtschaftungs- und Vermarktungsstrategie,
- Eigentümern fehlt Marktübersicht und Fachwissen,
- Erbaueinandersetzungen hemmen die Entwicklung,
- Eigentümer haben kein Interesse an der Immobilie

Dieses Meinungsbild spiegelt auch die Ergebnisse der Untersuchung der Innovationsagentur NRW (2011) wieder.<sup>27</sup>

Der Blick auf zukünftig zu erwartende Problemlagen zeigt, dass vor allem Kleinstädte, aber auch wachsende Großstädte bei Immobilien von privaten Einzeleigentümern Verschärfungen im Hinblick auf Vernachlässigung und Verwahrlosung sehen (Abbildung 10). Dass diese Eigentümergruppe schon im wohnungspolitischen Fokus von Land und auch dem Bund steht, zeigen mehrere Forschungs- und Beratungsprojekte: auf der Bundesebene Kooperation im Quartier (KiQ) und auf nordrhein-westfälischer Landesebene das Modellprojekt „Innovation durch Einzeleigentümer (IdEE)“ des MWEBWV NRW.

**Abbildung 10: Anteil der befragten Kommunen, die mittelfristig Probleme bei bestimmten Eigentümergruppen erwarten nach Gemeindetyp**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Bei privatwirtschaftlichen Unternehmen erwarten die befragten NRW-Kommunen ebenfalls nennenswerte Problemverschärfungen. Dies gilt insbesondere in den nordrhein-westfälischen Großstädten. Hier handelt es sich im Gegensatz zu den meistens dispers verteilten Eigentümerstrukturen in Kleinstädten um räumlich konzentrierte Bestände (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3.3). Von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen hingegen werden praktisch keine Probleme erwartet. Im Ergebnis werden die unterschiedlichen Problemlagen in Stadt und Land deutlich (Abbildung 10).

<sup>27</sup> ebd.

### 2.3.5 Sonderthema: Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften

Ein besondere Marktsegment innerhalb des Themenfeldes Problemimmobilien sind Schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften (WEG's), deren Bedeutung auch im Rahmen dieser Befragung erhoben wurde. WEG's setzen sich mehrheitlich zusammen aus privaten Einzeleigentümern, können aber auch privatwirtschaftliche Unternehmen umfassen. Auch hier gibt es kein verlässliches Datenmaterial, allerdings beziffert der Eigentümerverein „Wohnen im Eigentum“ den Anteil von vermieteten Eigentumswohnungen von privaten Eigentümern am Wohnungsbestand in Deutschland mit 8%.<sup>28</sup> Hinzu kommt eine unbekannte Anzahl von Wohnungen im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen, die Teil von WEG's sind. Zu solchen Konstellationen kommt es im Zuge von Einzelprivatisierungsaktivitäten privatwirtschaftlicher Unternehmen, wenn diese während des häufig über mehrere Jahre andauernden Verkaufsprozesses immer noch Wohnungen als Mehrheitseigentümer in neu gegründeten WEG's halten.<sup>29</sup> Damit ergeben sich aber auch andere Problemlagen als bei herkömmlichen, kleinteilig strukturierten WEG's. Im Kontext von zahlreichen Einzelprivatisierungen privatwirtschaftlicher Unternehmen ist es in den letzten Jahren zu einer Zunahme dieser Eigentumsform gekommen. Die Deutsche Annington bspw. hat in den letzten zehn Jahren bundesweit rd. 33.000 Wohnungen an ehemalige Mieter verkauft, wobei angesichts eines wenigstens 50%igen Anteils des Wohnungsbestands in NRW ein großer Anteil der o.g. Mieterprivatisierungen in NRW stattgefunden hat.<sup>30</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen beziffert die Zahl der in den letzten acht Jahren erfolgten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in der Stadt Essen mit rd. 7.500 WE.<sup>31</sup> Anhand dieser wenigen Zahlen wird die quantitative Bedeutung des Themas deutlich.

Wie eingangs dargestellt wurde, gehört ein erheblicher Anteil problematischer Wohnimmobilien privaten Eigentümern. Daher wurde in der landesweiten Kommunalbefragung sowohl nach Zahlen zum Wohnungsbestand schwieriger WEG's gefragt wie auch nach Problemlagen, baulichem Zustand und Eigentümerstrukturen dieser Objekte. 52% der 170 Kommunen, die an der Befragung teilgenommen haben bestätigen, dass sie schwierige Wohnanlagen von WEG's haben (vgl. Abbildung 11). Dabei zeigen Großstädte eine höhere Betroffenheit als Kleinstädte (d.h. hier sagen etwa 70% der antwortenden Kommunen, dass sie schwierige WEG-Wohnanlagen haben), wobei dies auf die z.T. sehr unterschiedlichen Gebäude- bzw. Eigentümerstrukturen in Stadt und Land zurückzuführen ist, d.h. der Anteil von Wohnungen im Eigentum von WEG's ist in Großstädten sehr viel höher als in Kleinstädten.

---

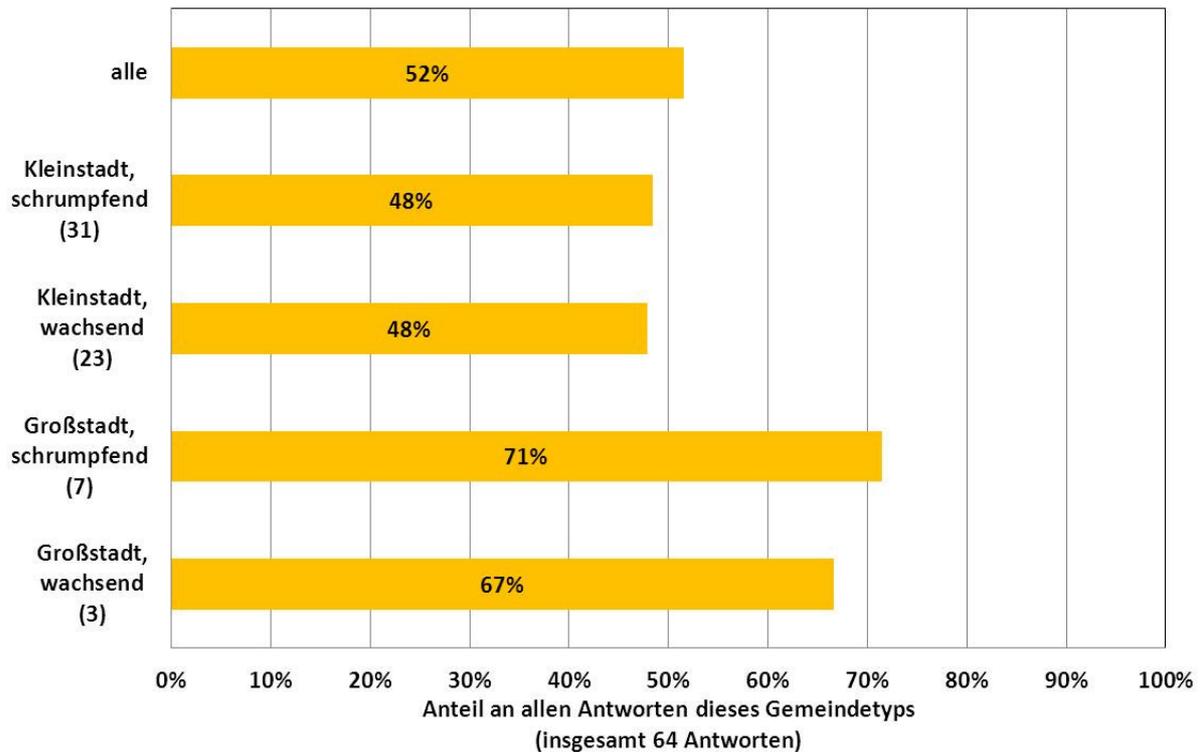
<sup>28</sup> Wohnen im Eigentum e.V., 2011, Unbekannt und unbeachtet – 60 Jahre Wohnungseigentum

<sup>29</sup> ebd.

<sup>30</sup> Deutsche Annington, Geschäftsberichte der Jahre 2004 bis 2011

<sup>31</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, 2012, Grundstücksmarktbericht für die Stadt Essen 2012

**Abbildung 11: Anteil der befragten Kommunen mit schwierigen Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften (WEG) nach Gemeindetyp**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Die Probleme in den schwierigen Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften manifestieren sich nach Aussage der Kommunen in

- einem schlechten baulichen Zustand der Objekte, d.h. Baumängel, Sanierungsrückstau, schlechte Energieeffizienz, schlechtes Erscheinungsbild oder auch als nicht mehr zeitgemäß angesehene Wohnungen;
- einer schwierigen Eigentümerstruktur, die sehr heterogen und kleinteilig ist, Eigentumsverhältnisse teilweise ungeklärt sind, ein Konsens bei Erbengemeinschaften fehlt, Eigentümer insolvent und/oder nicht erreichbar sind, es zu häufigeren Eigentümerwechseln und zu Zwangsversteigerungen kommt;
- einer problematischen Mieterstruktur mit erhöhten Anteilen von Bewohnern mit geringem Einkommen und/oder Migrationshintergrund, einer hohen Fluktuation sowie der Entwicklung von sozialen Brennpunkten;
- einer geringen Nachfrage nach verdichtetem Wohnen häufiger in Verbindung mit schlechten Wohnlagen, deren Versorgungsstruktur mangelhaft ist und die durch hohe Leerstände, Vandalismusschäden eine Ausweitung der Problemstrukturen auf benachbarte Quartiere befürchten lassen.

Zusammenfassend betrachtet werden – wie schon im Kontext allgemein zu Problemimmobilien - auch hier wieder sowohl marktseitige Aspekte angeführt wie auch Ursachen auf Seiten der Eigentümer genannt. Der Eigentümerverein „Wohnen im Eigentum“ spricht ebenfalls die von den Kommunen genannten Probleme an, unterstreicht aber eine sich verschärfende Problemspirale, bei der Privatisierer einen schon bestehenden Modernisierungstau auf z.T. kapitalschwache Kleinanleger übertragen (wobei hier ergänzend zu erwähnen ist, dass es mitunter auch schon bei den Erstverkäufern der Anlagen – die öffentliche Hand und Tochtergesellschaften großer Industriekonzerne - Modernisierungsrückstände gegeben hat, die dann auch nur weitergereicht wurden). Ein zweiter wichtiger Aspekt der Problemdimension ist nach Angaben von „Wohnen im Eigentum“ die „Anwesenheit nicht investitionsbereiter Mehrheitseigentümer“, die die ggf. investitionsbereiten Minderheitseigentümer überstimmen mit dem Ergebnis, dass die Immobilien weiter vernachlässigt werden.<sup>32</sup>

### **2.3.6 Einschätzungen der Kommunen zu Problemimmobilien**

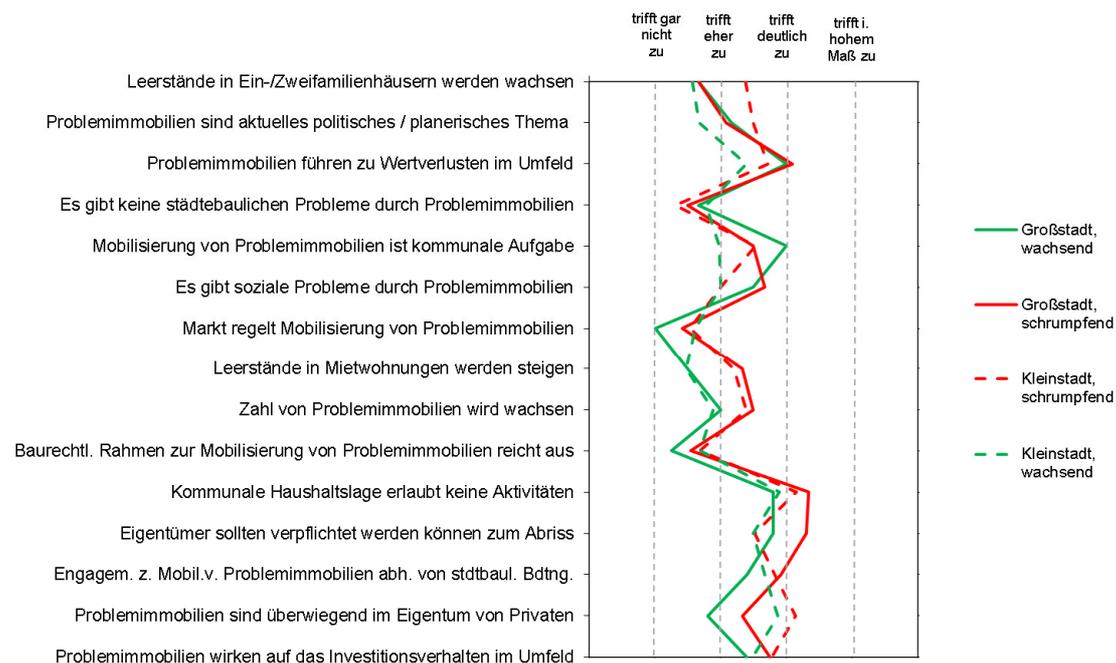
Unabhängig von der konkreten Datenlage vor Ort sollten die NRW-Kommunen ihre Einschätzungen und Erfahrungen im Themenfeld Wohnen wiedergeben. Dabei wurden unterschiedliche Bewertungen in folgenden Themenbereichen erfragt: Marktsituation und –entwicklung, Eigentümerstruktur von Problemimmobilien, Effekte von Problemimmobilien, Politische/planerische Rahmenbedingungen sowie Lösungsansätze.

Nachfolgende Abbildung zeigt das nach Gemeindetypen differenzierte Meinungsbild der befragten Kommunen. Dabei wird die durchschnittliche Bewertung der jeweiligen Aussage je Gemeindetyp sowie für alle Kommunen zusammen dargestellt. Relativ am eindeutigsten positionieren sich die Kommunen insgesamt hierzu: „Eingeschränkte Haushaltslage erlaubt keine Aktivitäten“, „Problemimmobilien verursachen städtebauliche Probleme“ sowie „Die Mobilisierung von Problemimmobilien wird nicht durch den Markt geregelt“. Die Einschätzung der übrigen Aspekte ist weniger eindeutig.

---

<sup>32</sup> Wohnen im Eigentum e.V., 2011

**Abbildung 12: Bewertung der befragten Kommunen zu Problemimmobilien nach Gemeindetyp**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Differenziert man die Aussagen nach den vier Gemeindetypen, dann ergeben sich z.T. deutliche Unterschiede zwischen diesen. Folgendes Bild der Einschätzungen der kommunalen Akteure ergibt sich aus der Befragung:

- In wachsenden Großstädten erwartet man zwar, dass die Zahl von Problemimmobilien kaum zunimmt, jedoch wird dem Markt nicht zugetraut, bestehende Problemimmobilien zu mobilisieren, die schon heute eindeutig zu städtebaulichen und sozialen Problemen sowie immobilienwirtschaftlichen Wertverlusten im Umfeld führen. Problemimmobilien sind in wachsenden Großstädten aktuelles politisches und planerisches Thema – allerdings in geringerem Maße als in schrumpfenden Kleinstädten. Da nicht erwartet wird, dass der Markt die Mobilisierung von Problemimmobilien regelt, sollte dies eine wichtige kommunale Aufgabe sein – zumal die Haushaltslage in wachsenden Großstädten nicht so eingeschränkt ist wie in schrumpfenden Städten. Der baurechtliche Rahmen wird als nicht ausreichend angesehen. Gleichzeitig wird die Option von Abrissverpflichtungen für Eigentümer von Problemimmobilien weniger als eine Chance gesehen.
- In schrumpfenden Großstädten erwarten die kommunalen Akteure vermehrt Leerstände vor allem im Mietwohnungsbestand. Gegenüber den wachsenden Großstädten wird hier dem Markt noch eher zugetraut, Problemimmobilien mobilisieren zu können. Die Einschätzungen der Auswirkungen von Problemimmobilien sind ähnlich wie in den wachsenden Großstädten. Die Haushaltslage ist in den schrumpfenden Großstädte ist allerdings deutlich stärker angespannt

als in wachsenden Großstädten – folglich stehen der Mobilisierung von Problemimmobilien als kommunale Aufgabe die Akteure in schrumpfenden Großstädten kritischer gegenüber. Ein Engagement der Kommune wird demzufolge in höherem Maße an der städtebaulichen Bedeutung von Problemimmobilien festgemacht. Der baurechtliche Rahmen wird ebenso wenig wie in den anderen Gemeindetypen als nicht ausreichend angesehen. Gegenüber wachsenden Großstädten sehen kommunale Akteure in schrumpfenden Großstädten die Option von Abrissverpflichtungen für Eigentümer von Problemimmobilien eher als Chance.

- Wachsende Kleinstädte erwarten – ebenso wie wachsende Großstädte - das die Zahl von Problemimmobilien nicht weiter zunimmt. Allerdings wird dem Markt in geringerem Maß zuge-  
traut, Problemimmobilien zu mobilisieren. Als Effekte durch Problemimmobilien werden soziale Probleme und Wertverluste im Umfeld weniger gewichtig bewertet als in wachsenden Großstädten. Obwohl die Haushaltslage in wachsenden Kleinstädten tendenziell weniger eingeschränkt ist als in schrumpfenden Städten ist die Mobilisierung von Problemimmobilien in wachsenden Kleinstädten in geringerem Maß ein politisch/planerisches Thema. Logischerweise sollte die Mobilisierung von Problemimmobilien in den Akteurs-Einschätzungen weniger eine kommunale Aufgabe sein. Der baurechtliche Rahmen wird in wachsenden Kleinstädten als nicht ausreichend angesehen. Abrissverpflichtungen für Eigentümer von Problemimmobilien sind in den Augen der Kommune in geringerem Maß eine Handlungsoption.
- In schrumpfenden Kleinstädten werden vermehrt Leerstände sowohl bei Geschosswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern erwartet. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der Markt Problemimmobilien mobilisieren kann. Die Einschätzung der Auswirkungen von Problemimmobilien ist ähnlich wie in den wachsenden Kleinstädten, d.h. trotz eines größeren Problemdrucks wird den Aspekten Wertverluste im Umfeld und soziale Probleme ein geringeres Gewicht beigemessen als in Großstädten. Angesichts einer im Vergleich mit den übrigen Gemeindetypen besonders angespannten Haushaltslage in den schrumpfenden Kleinstädten wird hier einer Mobilisierung von Problemimmobilien als kommunale Aufgabe geringere Bedeutung geschenkt – unabhängig davon, dass Problemimmobilien in erhöhtem Maße ein politisch/planerisches Thema sind. Der baurechtliche Rahmen wird in schrumpfenden Kleinstädten als nicht ausreichend angesehen. Abrissverpflichtungen für Eigentümer von Problemimmobilien werden in geringerem Maß als Handlungsoption angesehen.

Nachfolgende systematische Übersicht zeigt die Themenfelder der Einschätzungen zu Problemimmobilien unterschieden nach Gemeindetyp.

**Abbildung 13: Profil der Gemeindetypen in ihrer Einschätzung zu Problemimmobilien**

	<b>Großstadt, wachsend</b>	<b>Großstadt, schrumpfend</b>	<b>Kleinstadt, wachsend</b>	<b>Kleinstadt, schrumpfend</b>
Marktentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>kaum</u> steigende Leerstände im Bestand</li> <li>▪ Die Zahl von Problemimmobilien wird <u>kaum</u> wachsen</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien wird <u>nicht</u> durch den Markt geregelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>vermehrte</u> Leerstände im Mietwohnungsbestand</li> <li>▪ Zahl von Problemimmobilien wird <u>weiter</u> wachsen</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien wird <u>in geringem Maß</u> durch den Markt geregelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>kaum</u> steigende Leerstände im Bestand</li> <li>▪ Die Zahl von Problemimmobilien wird <u>kaum</u> wachsen</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien wird <u>in geringem Maß</u> durch den Markt geregelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>vermehrte</u> Leerstände im <u>Mietwohnungsbestand</u> und bei <u>Einfamilienhäusern</u></li> <li>▪ Zahl von Problemimmobilien wird <u>weiter</u> wachsen</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien wird <u>in geringem Maß</u> durch den Markt geregelt</li> </ul>
Eigentümerstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>in geringerem Maße</u> im Eigentum privater Einzeleigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>eher</u> im Eigentum privater Einzeleigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>in erhöhtem Maße</u> im Eigentum privater Einzeleigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>in erhöhtem Maße</u> im Eigentum privater Einzeleigentümer</li> </ul>
Effekte von Problemimmobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien wirken auf das Investitionsverhalten im Umfeld</li> <li>▪ Mit <u>hoher</u> Wahrscheinlichkeit Wertverluste im Umfeld zu erwarten</li> <li>▪ Städtebauliche Probleme durch Problemimmobilien sind <u>wahrscheinlich</u></li> <li>▪ Es gibt soziale Probleme durch Problemimmobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien wirken auf das Investitionsverhalten im Umfeld</li> <li>▪ Mit <u>hoher</u> Wahrscheinlichkeit Wertverluste im Umfeld zu erwarten</li> <li>▪ Städtebauliche Probleme durch Problemimmobilien sind <u>wahrscheinlich</u></li> <li>▪ Es gibt soziale Probleme durch Problemimmobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien wirken auf das Investitionsverhalten im Umfeld</li> <li>▪ Wertverluste im Umfeld sind <u>möglich</u></li> <li>▪ Städtebauliche Probleme durch Problemimmobilien sind <u>wahrscheinlich</u></li> <li>▪ Es <u>kann</u> soziale Probleme durch Problemimmobilien geben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien wirken auf das Investitionsverhalten im Umfeld</li> <li>▪ Wertverluste im Umfeld sind <u>möglich</u></li> <li>▪ Städtebauliche Probleme durch Problemimmobilien sind <u>wahrscheinlich</u></li> <li>▪ Es <u>kann</u> soziale Probleme durch Problemimmobilien geben</li> </ul>
Politisch-planerischer Rahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind politisch / planerisch ein aktuelles Thema</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien sollte <u>in hohem Maß</u> kommunale Aufgabe sein</li> <li>▪ Kommunale Haushaltslage schränkt Handlungsspielraum ein</li> <li>▪ Engagement hängt von städtebaulicher Bedeutung von Problemimmobilien ab</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind politisch / planerisch ein aktuelles Thema</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien sollte kommunale Aufgabe sein</li> <li>▪ Kommunale Haushaltslage schränkt Handlungsspielraum <u>in hohem Maß</u> ein</li> <li>▪ Engagement hängt <u>in hohem Maß</u> von städtebaulicher Bedeutung von Problemimmobilien ab</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>in geringem Maß</u> politisch / planerisch ein aktuelles Thema</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien sollte <u>in geringerem Maß</u> kommunale Aufgabe sein</li> <li>▪ Kommunale Haushaltslage schränkt Handlungsspielraum ein</li> <li>▪ Engagement hängt von städtebaulicher Bedeutung von Problemimmobilien ab</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problemimmobilien sind <u>in erhöhtem Maß</u> politisch / planerisch ein aktuelles Thema</li> <li>▪ Mobilisierung von Problemimmobilien sollte kommunale Aufgabe sein</li> <li>▪ Kommunale Haushaltslage schränkt Handlungsspielraum <u>in hohem Maß</u> ein</li> <li>▪ Engagement hängt <u>in hohem Maß</u> von städtebaulicher Bedeutung von Problemimmobilien ab</li> </ul>
Lösungsansätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baurechtlicher Rahmen zur Mobilisierung von Problemimmobilien reicht nicht aus</li> <li>▪ Abrissverpflichtung für Eigentümer von Problemimmobilien <u>kann</u> ein Mittel sein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baurechtlicher Rahmen zur Mobilisierung von Problemimmobilien reicht nicht aus</li> <li>▪ Abrissverpflichtung für Eigentümer von Problemimmobilien ist <u>sehr sinnvoll</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baurechtlicher Rahmen zur Mobilisierung von Problemimmobilien reicht nicht aus</li> <li>▪ Abrissverpflichtung für Eigentümer von Problemimmobilien <u>kann</u> ein Mittel sein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baurechtlicher Rahmen zur Mobilisierung von Problemimmobilien reicht nicht aus</li> <li>▪ Abrissverpflichtung für Eigentümer von Problemimmobilien <u>kann</u> ein Mittel sein</li> </ul>

Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

### 2.3.7 Lösungsansätze: Möglichkeiten und Umsetzungshemmnisse

Neben einer kommunalen Bestandsaufnahme zur Situation von Problemimmobilien und Neuen Finanzinvestoren richtete sich der Fokus der Befragung darauf, welche Handlungsmöglichkeiten Kommunalverwaltungen im Umgang mit Problemimmobilien haben. Im vorherigen Kapitel wird dargestellt, dass die Mobilisierung von Problemimmobilien als dringende kommunale Aufgabe unterschiedlich von den Kommunen betrachtet wird. Dabei sehen Großstädte dies als wichtige kommunale Aufgabe, während Kleinstädte diesem Thema eine geringere Bedeutung beimessen.

Neben der Frage nach der strategisch-konzeptionellen Aufstellung der nordrhein-westfälischen Kommunen im Themenfeld Wohnen wurde nachgefragt, ob es

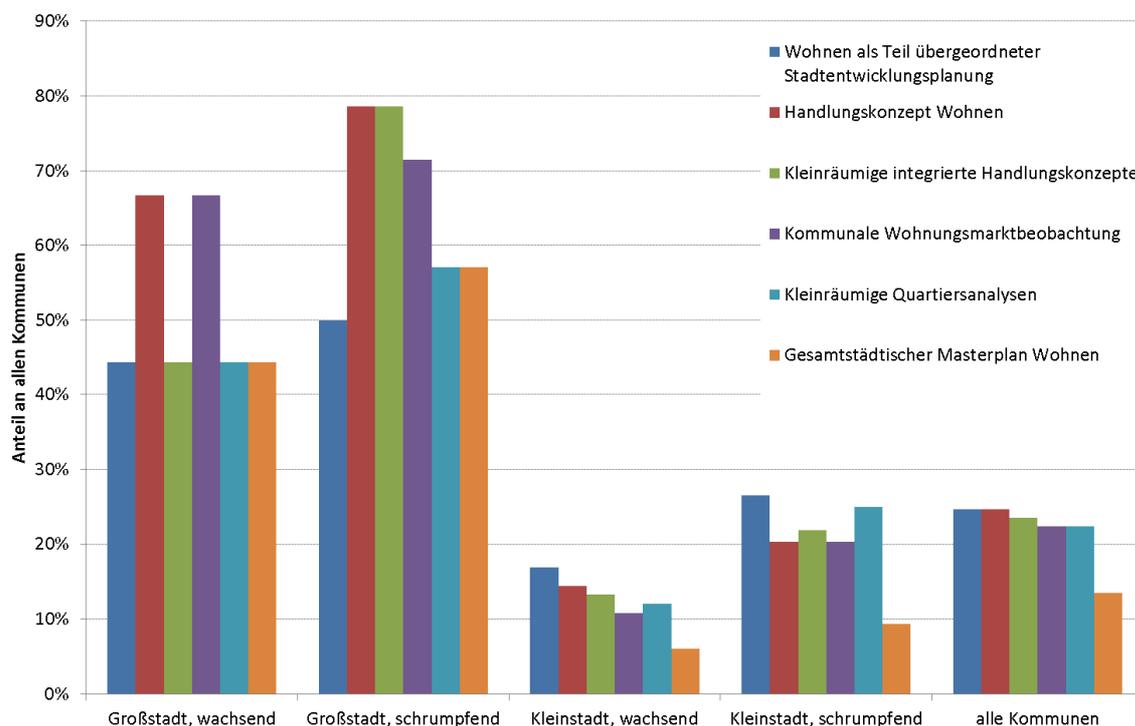
- systematische Erfassungen
- Kontaktaufnahmen mit Eigentümern
- Kenntnis und Anwendung von Rechtsinstrumenten

gibt. Hiermit sollte insbesondere der Frage nachgegangen werden, ob Kommunen mit erhöhtem Problemdruck sich besser im Themenfeld Wohnen aufstellen.

Über die Summe aller möglichen konzeptionellen Herangehensweisen geben 48% der 170 antwortenden Kommunen an, hier aufgestellt zu sein bzw. eine entsprechende Planung vorgesehen ist. Großstädte sind strategisch-konzeptionell deutlich besser aufgestellt als Kleinstädte (Abbildung 14), beispielsweise sind in 74% aller antwortenden Großstädte wohnungspolitische Handlungskonzepte anzutreffen (gegenüber lediglich 17% bei den Kleinstädten). Viele Großstädte betreiben eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, führen kleinräumige Quartiersanalysen und/ oder integrierte Handlungskonzepte auf Stadtteil- und Quartiersebene durch oder planen diese (vor allem Großstädte in schrumpfenden Regionen). Knapp die Hälfte der antwortenden Großstädte verfügt über einen gesamtstädtischen „Masterplan Wohnen“ oder sieht das Themenfeld Wohnen als Teil einer übergeordneten Stadtentwicklungsplanung.

Deutlich wird an den Antworten zum einen, dass die strategisch-konzeptionelle wohnungspolitische Aufstellung einer Kommune hauptsächlich von der Größe der Kommune und damit von der Verwaltungskraft abhängt. Zum anderen sind Kommunen mit einem größeren Handlungsdruck (d.h. Kommunen in schrumpfenden Regionen) strategisch-konzeptionell besser aufgestellt als Kommunen, in denen die Zukunftsperspektive des Wohnungsmarktes positiver ist.

**Abbildung 14: Vorhandene / geplante Wohnungspolitische Instrumente in den befragten Kommunen nach Gemeindetyp**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

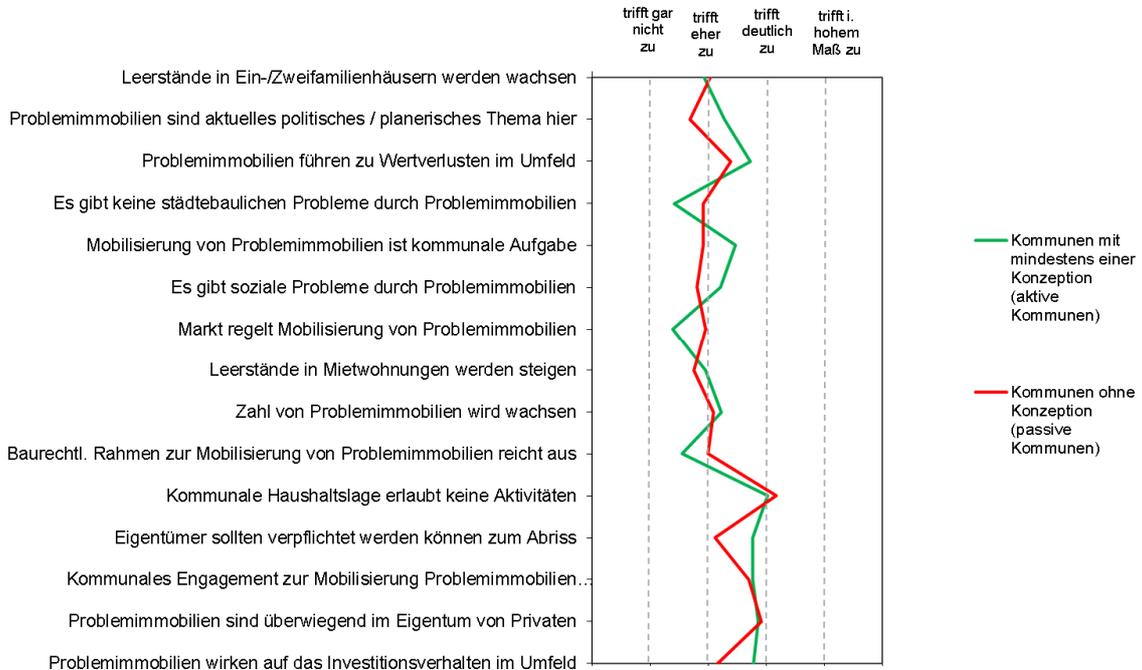
empirica

Ein genauerer Blick auf wohnungspolitische Erfahrungen und Einschätzungen zeigt, dass aktive Kommunen, d.h. Kommunen mit strategisch-konzeptioneller Aufstellung, die Wohnungsmarktsituation und die daraus folgenden Problemperspektiven teilweise stärker antizipieren als in diesem Themenfeld passiv ausgerichtete Kommunen (Abbildung 15). So sehen aktive Kommunen eher städtebauliche Probleme durch Problemimmobilien, betonen in stärkerem Maße Auswirkungen dieser auf das Investitionsverhalten und Wertverluste im Umfeld sowie soziale Probleme im Zusammenhang mit Problemimmobilien. Für passive Kommunen sind Problemimmobilien in geringerem Maße ein aktuelles wohnungspolitisches oder planerisches Thema. Demzufolge spielt die Mobilisierung von Problemimmobilien als kommunale Aufgabe für diesen Typus von Kommune eine geringere Rolle, man glaubt dort eher, dass der Markt die Mobilisierung von Problemimmobilien regeln wird. Damit wird die zwiespaltene Gemengelage der Kommunen deutlich: Einerseits fehlen in vielen Kommunen wohnungspolitische Positionierungen und eine Antizipation des Themas Problemimmobilien, andererseits ist klar, dass insbesondere kommunaler Handlungsbedarf besteht.

Auch der kommunale Kenntnisstand im Themenfeld Problemimmobilien belegt, dass in den Verwaltungen punktuelle und objektbezogene Historien bekannt sind: Die Mehrheit der Kommunen gibt an, von vielen bis einzelnen Objekten Historie und Hintergrund zu kennen, aber nur in 10% der Kommunen findet eine systematische Erfassung statt (vgl. Abbildung 16). Diese liegen ausschließlich in schrumpfenden Regionen. In einem Drittel aller befragten Kommunen findet keine systematische Er-

fassung von Problemimmobilien statt, da diese nicht zu den kommunalen Pflichtaufgaben zählende Vorgehensweise mit dem Einsatz von viel Personalkapazität verbunden ist.

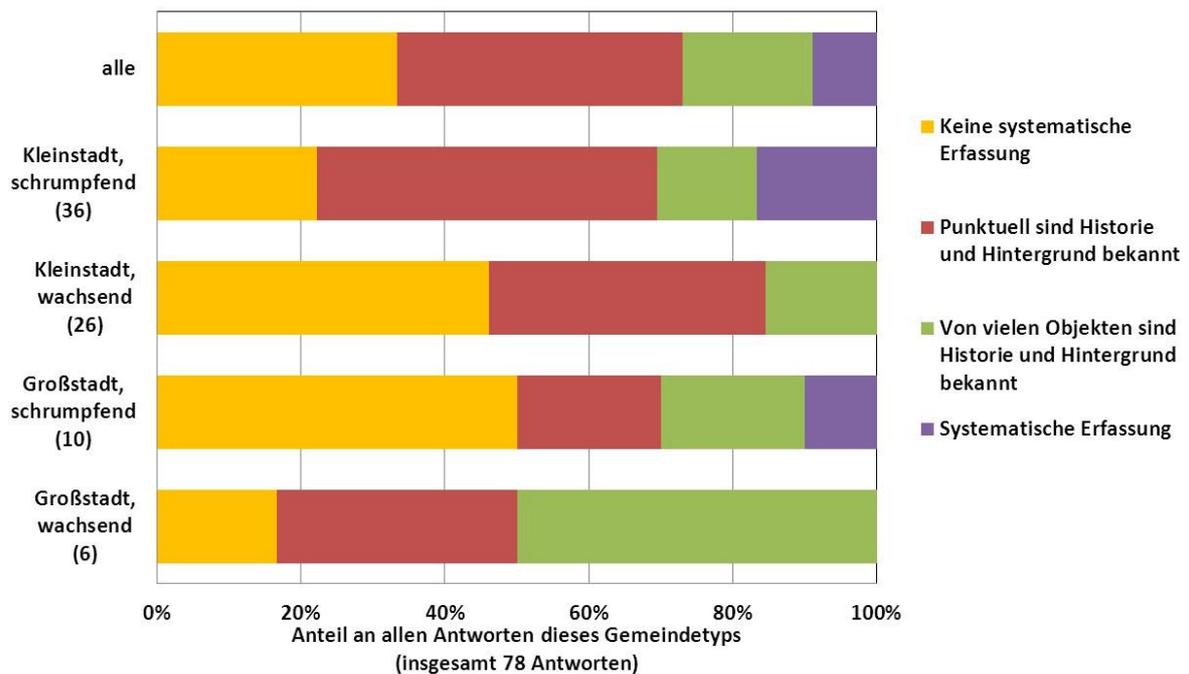
**Abbildung 15: Bewertung der befragten Kommunen zu Problemimmobilien nach Vorhandensein wohnungspolitischer Konzeptionen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

**Abbildung 16: Wissensstand über Problemimmobilien in den befragten Kommunen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

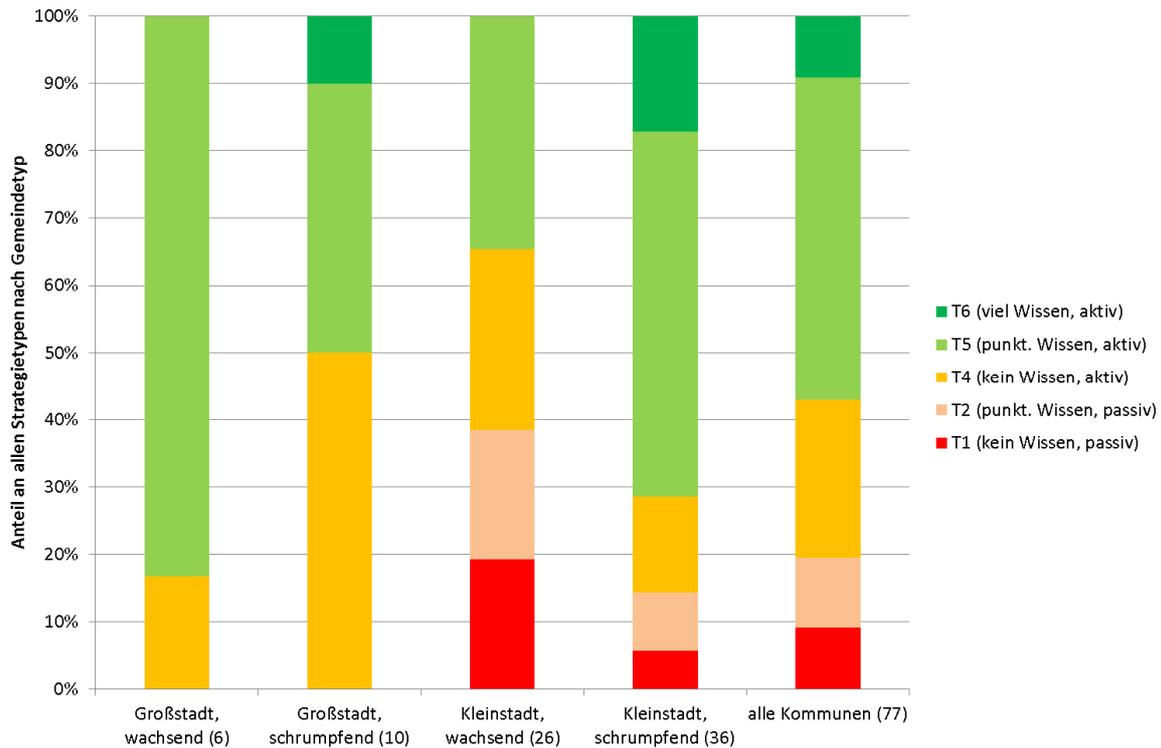
Aus dem Kenntnisstand der Kommunen über ihre Problemimmobilien und dem Vorhandensein von wohnungspolitischen Konzepten lassen sich folgende Strategietypen (T1 – T6) im Umgang mit Problemimmobilien ableiten:

- Kommunen, in denen es kein Wissen über Problemimmobilien gibt und die im Hinblick auf den Umgang damit passiv sind, d.h. kein wohnungspolitisches Konzept haben oder planen (T1: kein Wissen, passiv)
- Kommunen, die über mehr Wissen zu ihren Problemimmobilien verfügen, die aber kein wohnungspolitisches Konzept haben oder planen (T2: punktuell Wissen, passiv)
- Kommunen, die über viel Problemimmobilien-Wissen verfügen, die jedoch kein wohnungspolitisches Konzept haben/planen (T3: viel Wissen, passiv)
- Kommunen, in denen es zwar kein Wissen über Problemimmobilien gibt, die aber ein wohnungspolitisches Konzept haben oder planen (T4: kein Wissen, aktiv)
- Kommunen, die über mehr Wissen zu ihren Problemimmobilien verfügen und die zudem ein wohnungspolitisches Konzept haben oder planen (T5: punktuell Wissen, aktiv)
- Kommunen, die über viel Problemimmobilien-Wissen verfügen und darüber hinaus ein wohnungspolitisches Konzept haben/planen (T6: viel Wissen, aktiv)

Verschneidet man diese Strategietypen mit den Gemeindetypen, dann ergibt sich folgendes Bild (Abbildung 17):

- Großstädte in wachsenden Regionen verfügen über punktuell Wissen und sind aktiv (aber: geringe Fallzahl)
- Großstädte in schrumpfenden Regionen verfügen über weniger Wissen als Großstädte in wachsenden Regionen, sind jedoch überwiegend aktiv. Das eingeschränkte Wissen mag im Zusammenhang mit knappen kommunalen Budgets in diesem Gemeindetyp stehen.
- Kleinstädte in wachsenden Regionen sind zwar überwiegend aktiv, es fehlt jedoch häufiger an Wissen über Problemimmobilien. Zudem gibt es einen nennenswerten Anteil (40%) von Kommunen dieses Gemeindetyps, in denen das Wissen nicht sehr ausgeprägt ist und die gleichzeitig wohnungspolitisch passiv aufgestellt sind.
- Kleinstädte in schrumpfenden Regionen sind in Relation der Gemeindetypen gut aufgestellt: fast 70% haben umfangreicheres oder punktuell Wissen über Problemimmobilien und sind aktiv. Aber auch hier gibt es passive Kommunen mit relativ wenig Wissen (15%).

**Abbildung 17: Strategietypen im Umgang mit Problemimmobilien nach Gemeindetypen in NRW-Kommunen**

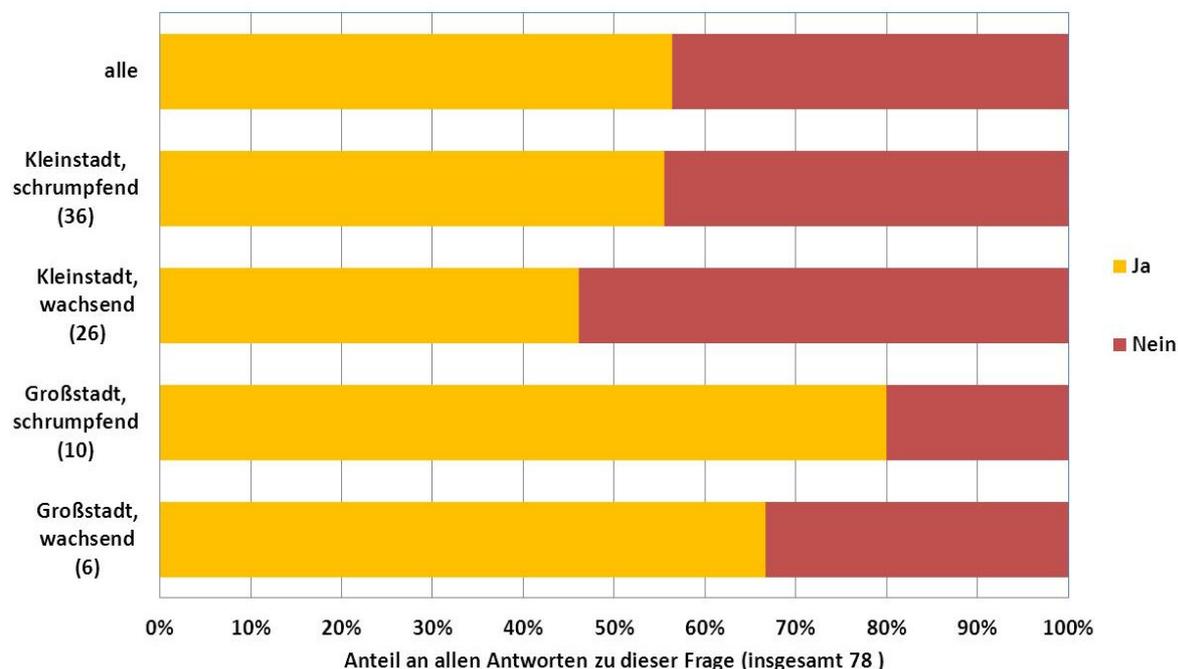


Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

**empirica**

Mehr als die Hälfte aller antwortenden Kommunen gibt an, zur Mobilisierung von Problemimmobilien Kontakt mit dem Eigentümer aufgenommen zu haben. Auffällig ist, dass die Großstädte - sowohl in wachsenden wie auch in schrumpfenden Regionen - hier deutlich aktiver waren als die Kleinstädte, (vgl. Abbildung 18). Drei von vier Großstädten haben Kontakt zu Eigentümern von Problemimmobilien gesucht, während es bei den Kleinstädten nur jede zweite war. Mögliche Gründe hierfür sind: Zum einen verfügen die Großstädte im Kontext eines sehr viel ausgeprägteren wohnungspolitischen Instrumentariums (siehe auch Abbildung 14) über mehr Verwaltungskapazität als Kleinstädte. Zum anderen ist davon auszugehen, dass sich in Großstädten mehr Problemimmobilien im Eigentum von privatwirtschaftlichen Unternehmen befinden, die gezielter angesprochen werden können als die Vielzahl privater Einzeleigentümer.

**Abbildung 18: Anteil der Kommunen, die zur Mobilisierung von Problemimmobilien Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen haben**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

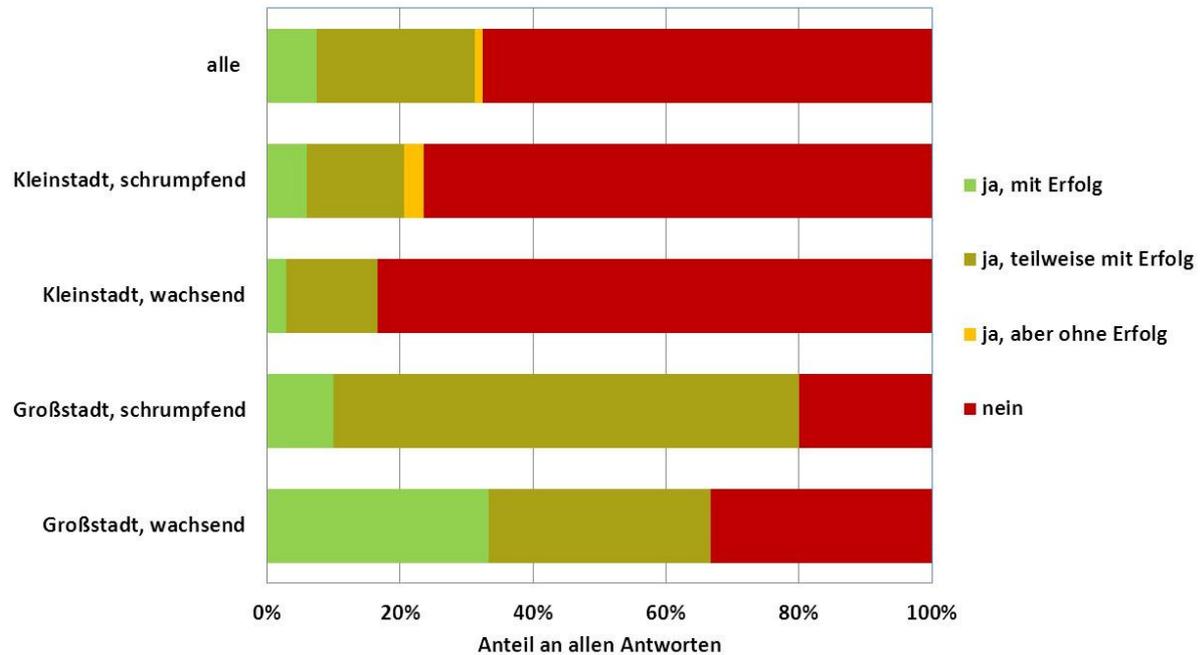
empirica

Etwa ein Fünftel aller Kleinstädte und etwa drei Viertel aller Großstädte haben zur Mobilisierung von Problemimmobilien rechtliche Instrumente eingesetzt (vgl. Abbildung 19). Hierbei handelt es sich vor allem um Kommunen, bei denen das Themenfeld Wohnen auch konzeptionell bearbeitet wird. Von den Großstädten in schrumpfenden Regionen geben 80% an, rechtliche Instrumente eingesetzt zu haben, aber nur 10% „mit Erfolg“, 70% hingegen „teilweise mit Erfolg“ und keine Großstadt hatte mit eingesetzten Rechtsmitteln kein Erfolg. Von den Großstädten in wachsenden Regionen haben zwei Drittel Erfahrungen mit rechtlichen Instrumenten gemacht, und zwar immerhin ein Drittel „mit Erfolg“ und ein Drittel „teilweise mit Erfolg“. Am häufigsten haben Kommunen, und zwar fast nur die Großstädte, Erfahrung gesammelt mit der Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach § 61 BauO NRW und mit Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 ff BauGB. Großstädte in wachsenden Regionen haben Erfahrungen mit Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136ff BauGB (vgl. Abbildung 20). Von Großstädten in schrumpfenden Regionen wird außerdem häufig die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 61 BauO NRW genannt. Erfahrungen mit dem Wohnaufsichtsrecht oder mit Instrumenten aus der Sozialgesetzgebung (z.B. Mietminderung durch das Sozialamt) liegen nach Angaben der Kommunen kaum vor.

Analog zu den Kontaktversuchen zu den Eigentümern von Problemimmobilien so waren auch bei der Anwendung von Rechtsmitteln Großstädte in deutlich stärkerem Maße tätig als Kleinstädte. Haupteinflussfaktor sind hier wiederum die ausgeprägte Ren Verwaltungskapazitäten bei den Großstädten, die

über eigene Rechtsabteilungen und eine eigenständige Wohnungsaufsicht verfügen – Einrichtungen, über die Kleinstädte häufiger nicht verfügen, sondern beim zuständigen Kreis zu finden sind.

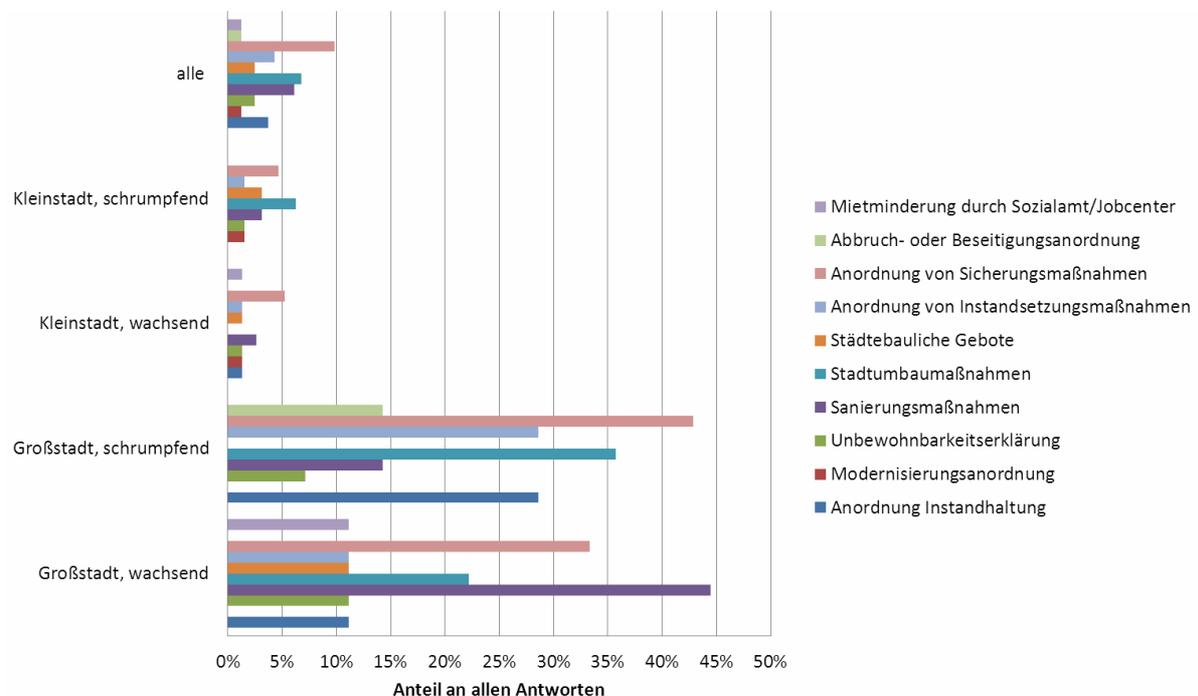
**Abbildung 19: Einsatz rechtlicher Instrumente zur Mobilisierung von Problemimmobilien in den NRW-Kommunen**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

**Abbildung 20: Erfahrungen von NRW-Kommunen mit spezifischen Rechtsinstrumenten**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Die Schwierigkeiten beim Einsatz rechtlicher Instrumente zur Mobilisierung von Problemimmobilien werden von den befragten Kommunen folgendermaßen beschrieben:

- Schwierige Anwendung der Gesetze (zu erwartende langwierige Verwaltungsverfahren mit Beweislast bei der Kommune, das Finden des aus juristischen Gründen zuständigen Ansprechpartners)
- Fehlende Gesetzesinhalte (z.B. sind die Standards der baulichen Mindestanforderungen relativ niedrig oder in WEG's hat die Kommune keinerlei Entscheidungsbefugnis)
- Erwarteter Erfolg bleibt aus (z.B. hat die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nicht zu einer Reaktivierung der Immobilie geführt)
- Finanzielle Engpässe der Kommune (z.B. ist das Führen der Beweislast mitunter mit kostenintensiven Gutachten verbunden)

Dementsprechend konzentrieren sich die Lösungsvorschläge der befragten nordrhein-westfälischen Kommunen auf die folgenden Bereiche:

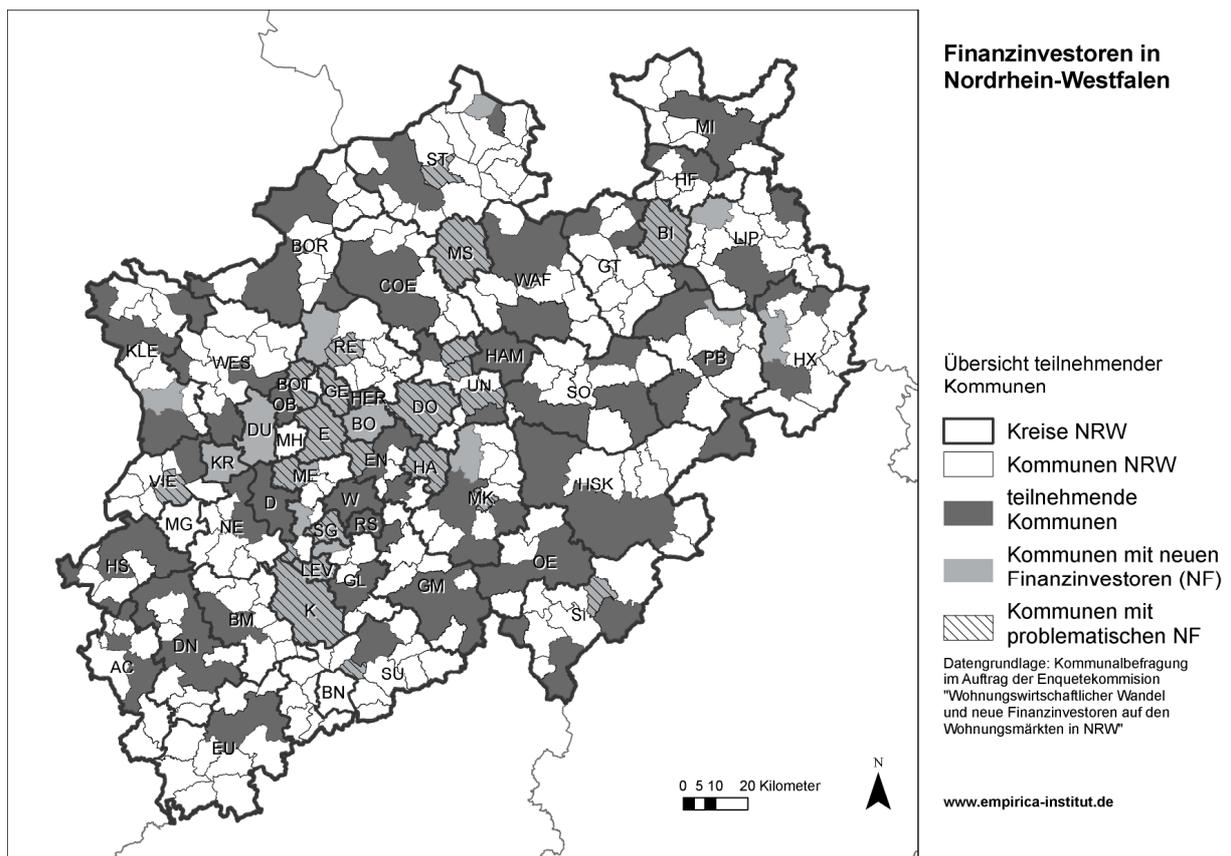
- Vereinfachung durch eine leichtere Anwendung der gesetzlichen Regelungen (einschließlich höherer Bußgelder)
- Ausweitung der gesetzlichen Kompetenz der Kommunen (z.B. Verschärfung der Bestimmungen für Wohnungsaufsicht, vereinfachter Erwerb einer geräumten/abbruchreifen Immobilie, Vorkaufsrecht in Wohneigentumsanlagen)
- Finanzielle Unterstützung der Kommunen (Absicherung der Kosten für behördliche Ersatzmaßnahmen, 100%ige Abrissförderung, vorrangige Bedienung kommunaler Forderungen für Sicherungsmaßnahmen im Fall von Zwangsversteigerungen)

## 2.4 Neue Finanzinvestoren

### 2.4.1 Von den Kommunen benannte Neue Finanzinvestoren

Ein Viertel aller befragten Kommunen gibt an, auch Wohnungsunternehmen im Eigentum neuer Finanzinvestoren in ihrem Gebiet zu haben. Entsprechend der räumlichen Verteilung des Mietwohnungsanteils sind erwartungsgemäß Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren schwerpunktmäßig in größeren Städten zu finden: 75% aller befragten Großstädte haben solche Wohnungsbestände (vgl. Abbildung 21). Die Kommunalbefragung zeigt jedoch auch auf, dass dieses spezielle Marktsegment nicht nur in Großstädten, sondern auch in Kleinstädten zu finden ist: Immerhin bestätigen knapp 20% der befragten Kleinstädte Aktivitäten dieser Eigentümergruppe in Ihrer Stadt.

**Abbildung 21: Räumliche Verteilung der „Kommunen mit Neuen Finanzinvestoren“**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Das Befragungsdesign sah über eine offene Frage vor, dass die Kommunen selbst unter der Vorgabe der Definition "Neuer Finanzinvestor" (vgl. Kapitel 1.3) die ansässigen Wohnungsunternehmen dieser besonderen Eigentümergruppe zuordnen. Ziel ist eine quantitative und räumliche Konkretisierung der Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren auf Ebene der Gemeinden in NRW. Im Ergebnis werden -

am häufigsten die Unternehmen Deutsche Annington (17 Nennungen), Whitehall (LEG) (14 Nennungen) und Gagfah (12 Nennungen) mit einem geschätzten Wohnungsbestand von 94.000 Wohnungen genannt (Abbildung 22). Darüber hinaus werden 37 weitere Unternehmen mit nochmals rd. 46.000 Wohnungen namentlich benannt, so dass die Befragung insgesamt 140.000 Wohnungen in den befragten Kommunen repräsentiert (95 Nennungen von insgesamt 36 Kommunen aus allen vier Gemeindetypen).<sup>33</sup> Ein Großteil (86% bzw. 120.731 Wohnungen) der mit der Befragung erfassten Wohnungsbestände von Neuen Finanzinvestoren teilt sich auf nur vier Unternehmen auf: Deutsche Annington, Whitehall (LEG), Immeo und Gagfah.

**Abbildung 22: Von Kommunen benannte „Neue Finanzinvestoren“**

Name	Nennungen "Neuer Finanzinvestor"	angegebene WE	Nennungen "aktuell problematisch"
Deutsche Annington	17	44.615	9
Whitehall (LEG)	14	36.470	4
Gagfah	12	12.646	6
Häusser Bau GmbH	4	265	1
Immeo	4	27.000	
Griffin	3	2.550	3
Speymill	3	676	2
BGP Investment	2	630	1
Global Trust	2	250	
Grand City Properties	2	850	
Terra Heimbau	2	1.100	2
Vivacon	2	620	1
Weitere Unternehmen (Einmalnennungen)	28	12.495	14
<b>Summe</b>	<b>95</b>	<b>140.167</b>	<b>43</b>

Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Insgesamt umfassen die im Rahmen der Kommunalbefragung von Kommunen aufgezählten Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren rd. 140.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, davon 126.000 Wohnungen in Großstädten und 14.000 Wohnungen in Kleinstädten. Eine systematische landesweite Bestandserhebung bzw. ein Monitoring von Wohnungsbeständen existiert nicht, sie würde auch variieren je nachdem, welche Wohnungsunternehmen hier zugeordnet würden. Die Enquetekommission hat zu Beginn der Arbeit auf eine Schätzung des Mieterforums Ruhr zurückgegriffen, das die Zahl auf ca. 450.000 bezifferte, hier allerdings inklusive der Bestände von THS und evonik. Ohne das aus THS und evonik neu fusionierte Wohnungsunternehmen vivawest geht die Enquetekommission von 310.000 bis 320.000 Wohnungen aus, die sich in Nordrhein-Westfalen im Eigentum Neuer Finanzinvestoren befinden. Keine der befragten Kommunen ordnet vivawest als Neuen Finanzinvestor ein, so dass die 140.167 in der Befragung ermittelten Wohnungen ca. 45% des Gesamtbestandes Neu-

<sup>33</sup> Die Namen der Unternehmen wurden nicht vorgegeben, sondern entsprechen den Nennungen der Kommunen zu dem Hinweis: „Bitte benennen Sie die Wohnungsunternehmen im Eigentum von Neuen Finanzinvestoren, die Mietwohnungsbestände in Ihrer Kommune haben.“

er Finanzinvestoren abbildet. Dies entspricht ungefähr der Rücklaufquote der Befragung (43%), dürfte jedoch leicht unterrepräsentativ sein, da einige Kommunen keine Angaben gemacht haben, obwohl dort problematische Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren aus der Presse bekannt sind. Hierzu zählen z.B. die Städte Neuss und Düsseldorf, die mit der WVB Centuria regelmäßig in der Presse stehen, ebenso wie die Stadt Wuppertal mit den pressebekanntesten Geschehnissen um ehemalige Gagfahbestände, die mittlerweile an Residential Wuppertal Grundstücks GmbH verkauft worden sind.<sup>34</sup> Damit ist festzuhalten, dass zumindest in einigen – wenigen – Fällen Kommunalverwaltungen keine Auskunft über vorhandene Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren gegeben haben.

#### **2.4.2 Von den Kommunen als problematisch eingestufte Neue Finanzinvestoren**

In einem zweiten Schritt wurden die Kommunen befragt, ob und welche von den Private-Equity gesteuerten Wohnungsunternehmen als problematisch einzustufen sind, hier möglichst mit einer Konkretisierung der Bestände auf Stadtteilebene. Hiermit sollen nur die problematischen Portfolio-Bestände eines Wohnungsunternehmens herausgefiltert werden. Von allen Nennungen „Neuer Finanzinvestor“ wird die Hälfte als „problematisch“ eingestuft (vgl. Abbildung 22, 43 Nennungen durch 22 Kommunen). Die höchste Problemquote weisen Griffin und Speymill auf, gefolgt von der Deutschen Annington, die als zweitgrößtes Wohnungsunternehmen in NRW über 100.000 Wohnungen hält. Das Volumen problematischer Wohnungsbestände der von den Kommunen genannten als problematisch eingestuften Neuen Finanzinvestoren wurde in der Befragung nicht abgefragt.

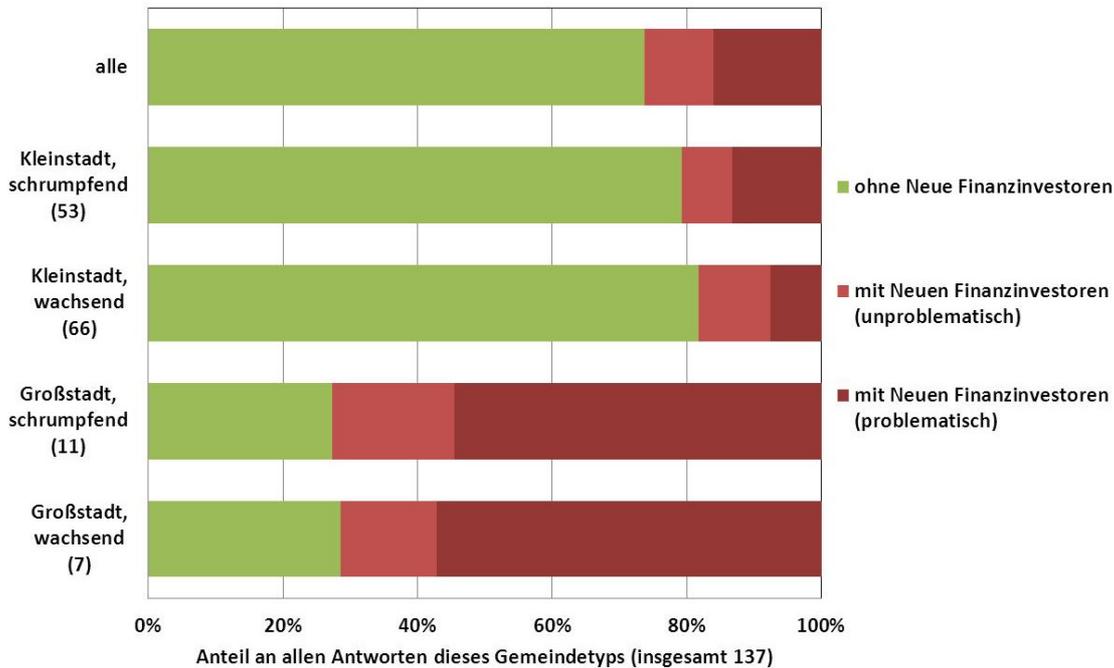
Die Tatsache, dass etwa zwei Drittel aller Kommunen mit Neuen Finanzinvestoren angeben, dass mindestens einer der Neuen Finanzinvestoren vor Ort aktuell für ihre Kommune „problematisch“ ist (vgl. auch Abbildung 23) untermauert die Vermutung, dass die Bewirtschaftungsstrategien Neuer Finanzinvestoren in bestimmten Portfolien zu Problemen führen. Die Befragungsergebnisse bestätigen auch die Wahrnehmung, dass in größeren Wohnungsunternehmen Neuer Finanzinvestoren eine Bandbreite zwischen guten und problematischen Beständen herrscht, während kleinere Verwerter der 2. oder 3. Generation mit den angewandten Bewirtschaftungsstrategien fast nur noch problematische Bestände aufweisen. Entsprechend der räumlichen Verteilung von Mietwohnungsbeständen liegen Kommunen mit problematischen Neuen Finanzinvestoren auch verstärkt in Großstädten, d.h. entlang der Rheinschiene, im Ruhrgebiet und in den Städten Münster und Bielefeld (vgl. Abbildung 21). Die Auswertungen belegen jedoch auch, dass sich problematische Wohnungsbestände gleichermaßen in schrumpfenden wie wachsenden Städten befinden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die übergeordneten Geschäftsentscheidungen Neuer Finanzinvestoren über Kauf und Verkauf zumindest in der Vergangenheit unabhängig von kleinräumigen Standortbewertungen und Marktanalysen stattgefunden

---

<sup>34</sup> Vgl. hierzu diverse Pressemeldungen über die genannten Städte, z.B. <http://www.derwesten.de/staedte/witten/auf-dem-trockenen-id3496244.html>, <http://www.ngz-online.de/neuss/nachrichten/ausser-betrieb-1.184407>

haben. Die sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen bedingen jedoch unterschiedliche Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien in der Zukunft.

**Abbildung 23: Kommunen mit „problematischen“ Finanzinvestoren**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Die Kommunen wurden gebeten, auch eine Einschätzung dazu abzugeben, bei welchen Neuen Finanzinvestoren Probleme in mittelfristiger Perspektive erwartet werden. Hierbei wird eine Reihe von Private Equity gesteuerten Unternehmen, die bislang noch nicht als problematisch eingestuft wurden, angegeben. Dies sind vor allem die generell am häufigsten genannten Neuen Finanzinvestoren Deutsche Annington, Whitehall (LEG) und Gagfah, aber auch Speymill. Die Wahrnehmung der Kommunen, dass es mittelfristig weitere problematische Neue Finanzinvestoren geben kann, ist in schrumpfenden Märkten häufiger als in Wachstumsmärkten (60% der Nennungen entfällt auf Kommunen in schrumpfenden Kommunen). Bei einzelnen Unternehmen gibt es aber auch Ausnahmen: So wird die Gagfah häufiger von Kommunen in wachsenden Regionen als in schrumpfenden Regionen genannt. Es zeigt sich aber auch, dass nicht bei allen von den Kommunen genannten Neuen Finanzinvestoren, die derzeit nicht als problematisch eingestuft werden, zukünftig Probleme erwartet werden. Ob dies Wunschenken ist, oder Ergebnis realistischer Einschätzungen lässt sich nicht beurteilen. Möglicherweise verleitet eine günstige Marktperspektive Kommunen in Wachstumsregionen zu einer positiveren Erwartung, dass der Markt „das schon regeln wird“.

### 2.4.3 Problemlagen und Einschätzungen zu problematischen Neuen Finanzinvestoren

Bei der offenen Frage nach den konkreten Problemen mit Neuen Finanzinvestoren in den Kommunen lassen sich folgende Antwortkategorien aus insgesamt 57 Nennungen zusammenfassen:

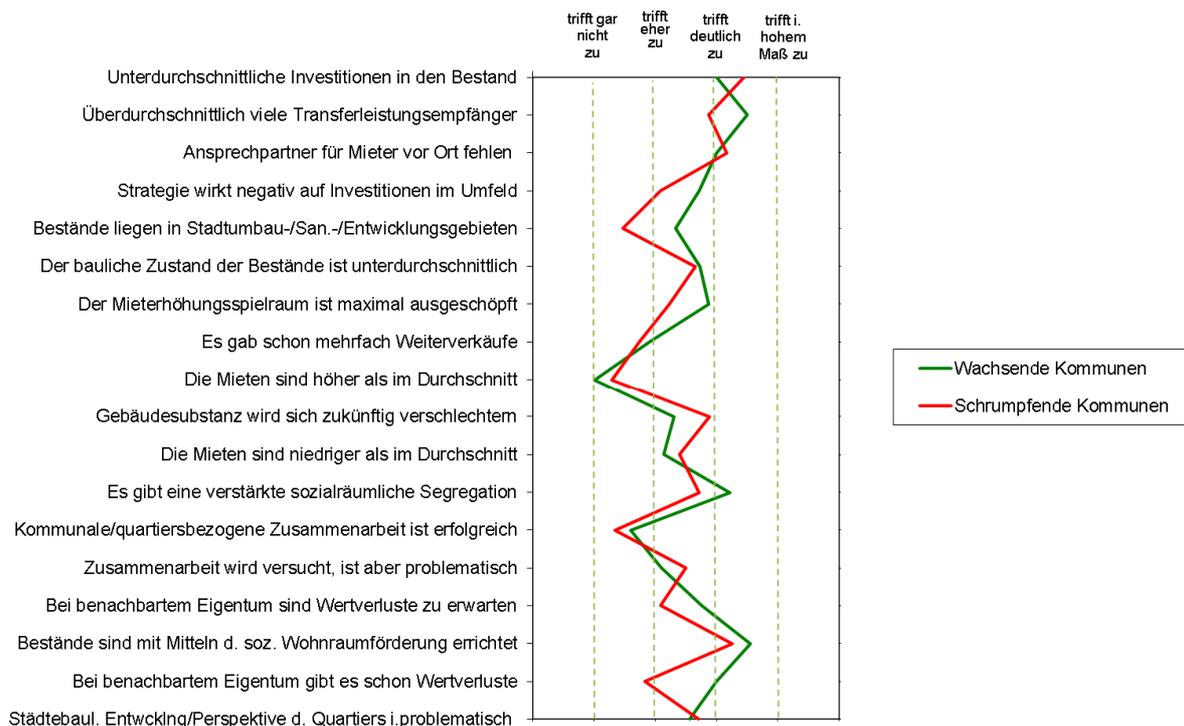
- Mangelnde Investitionsbereitschaft (in Immobilie und Wohnumfeld) wird mit Abstand am häufigsten genannt (28-mal).
- Mangelhafte Verwaltungspraxis (keine oder häufig wechselnde Ansprechpartner, mieterunfreundliches Verhalten) liegt zusammen mit „Sozialen Problemen“ auf dem zweiten Platz der am häufigsten genannten Problemfelder (13-mal).
- Soziale Probleme (Segregation, Mieterverdrängung) wird zusammen mit „Mangelhafter Verwaltungspraxis“ am zweithäufigsten genannt (13-mal).
- Leerstand wird nur vereinzelt genannt (3-mal) und stellt in den Augen der Kommunen, die Angaben zu konkreten Problemen mit Neuen Finanzinvestoren gemacht haben.

Bei den Problemfeldern zeigen sich unterschiedliche Betroffenheiten je nach Marktlage. Während wachsenden Groß- und Kleinstädte in geringerem Maße konkrete Probleme mit Neuen Finanzinvestoren benannt haben, ist die Relevanz aller genannten Problemfelder für schrumpfende Groß- und Kleinstädte von größerer Bedeutung. Interpretiert man die von den Kommunen genannten Problemfelder als Handlungsstrategien der Neuen Finanzinvestoren, dann lassen die Reihenfolgen der Problemfelder darauf schließen, dass es keine unterschiedlichen Strategien der Neuen Finanzinvestoren in unterschiedlichen Marktsituationen gibt. Mangelnde Investitionen in Immobilien und Wohnumfeld werden in allen Marktsituationen am häufigsten genannt.

Ein Meinungsbild der befragten Kommunen zu Private-Equity gesteuerten Wohnungsunternehmen, die von den Kommunen als problematisch bewertet werden (vgl. Abbildung 24), bestätigt die Ergebnisse der oben dargestellten Beschreibung der Problemfelder „Mangelnde Investitionen“, „Schlechte Verwaltungspraxis“ und „Soziale Probleme“. Differenziert man dabei in Kommunen in wachsenden Regionen und in schrumpfenden Regionen lassen sich geringfügige Unterschiede der kommunalen Wahrnehmungen feststellen: „Soziale Probleme“ sind demnach in wachsenden Kommunen von größerer Bedeutung, während schrumpfende Kommunen eher von „Schlechter Verwaltungspraxis“ betroffen sind. Es erscheint plausibel, dass Neue Finanzinvestoren in schrumpfenden Märkten eher rationalisieren als in wachsenden Märkten und daher dort weniger Verwaltungskapazitäten zur Verfügung stellen (mit der Folge einer schlechteren Verwaltungspraxis). In wachsenden Märkten ist der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt erhöht, so dass man vermuten kann, dass es dort eher als in schrumpfenden Märkten zu Verdrängungsprozessen mit der Folge einer sozialräumlichen Segregation kommt. Mit

Blick auf die Zukunft bedeutet dies Risiken dahingehend, dass einerseits soziale Probleme in Beständen Neuer Finanzinvestoren in Wachstumsmärkten zunehmen können, und andererseits die Qualität der Verwaltungspraxis der Neuen Finanzinvestoren, d.h. sowohl die Ansprechbarkeit des Unternehmens für die Mieter als auch die Zusammenarbeit mit der Kommune, in schrumpfenden Märkten weiter abnehmen kann.

**Abbildung 24: Einschätzung der Kommunen zu Wohnungsbeständen problematischer Neuer Finanzinvestoren**



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

empirica

Gemessen an den Einschätzungen der Kommunen sind Wohnungsbestände problematischer Neuer Finanzinvestoren häufiger dadurch gekennzeichnet, dass

- sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wurden,
- der bauliche Zustand der Immobilien unterdurchschnittlich ist,
- das Mietniveau gemessen am jeweiligen lokalen Markt geringer ist (da auch häufiger Transferleistungsempfänger dort wohnen),
- der Mieterhöhungsspielraum maximal ausgeschöpft wurde und
- die städtebauliche Perspektive als problematisch bewertet wird.

Die Ballung der genannten singulären Problemlagen führt dann auch dazu, dass sich Bestände problematischer Neuer Finanzinvestoren häufiger in Stadtumbau-, Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten befinden. Dies mag aber auch daran liegen, dass vor allem Kommunen bei dieser Frage geantwortet

haben, die über gute Informationen zu den Beständen problematischer Neuer Finanzinvestoren verfügen und dies stärker der Fall sein kann, wenn bereits formale Gebiete der Städtebauförderung eingerichtet sind. Die Einschätzungen zu den Auswirkungen der Bestände problematischer Neuer Finanzinvestoren runden das Bild der kommunalen Einschätzungen ab: Die Aussagen, dass sich die Strategien der Neuen Finanzinvestoren sich negativ auf Investitionen im Umfeld auswirken und in der Folge schon heute Wertverluste im Umfeld gibt bzw. zukünftig Wertverluste zu erwarten sind werden von den Kommunen im Bereich von „trifft eher zu“ bis „trifft deutlich zu“ bewertet.

Die Bewertungen von Kommunen in wachsenden und in schrumpfenden Regionen unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der Bestände problematischer Neuer Finanzinvestoren voneinander. Kommunen in Wachstumsmärkten schätzen in höherem Maße als Kommunen in schrumpfenden Regionen, dass sich die Strategien der Neuen Finanzinvestoren negativ auf die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer im Umfeld auswirken. Diese Einschätzung erscheint insofern plausibel, als dass die Strategien problematischer Neuer Finanzinvestoren in Wachstumsmärkten weniger von den Wohnungsnachfragern abgestraft werden können, da die hohe Nachfrage nach Wohnraum dem Einzelnen nur wenig Handlungsspielraum lässt, sich eine alternative Wohnung zu suchen. Wenn die benachbarten Eigentümer sehen, dass eine Strategie der bewussten Vernachlässigung von Wohnungsbeständen durch die Neuen Finanzinvestoren auf Grund des Nachfragedrucks funktioniert, dann sinkt auch die Motivation des Einzelnen in sein Eigentum zu investieren. Demzufolge wird in Wachstumsmärkten auch eher (als in schrumpfenden Märkten) eingeschätzt bzw. erwartet, dass es zu Wertverlusten im Umfeld kommt.

### 3. Ergebnisse der kommunalen Expertengespräche

#### 3.1 Vorgehen

Zur Vertiefung der Ergebnisse der schriftlichen Befragung wurden telefonische Gespräche mit ausgewählten Kommunen geführt. Gesprächspartner waren die Personen bzw. Fachämter, die auch den schriftlichen Fragebogen ausgefüllt haben. Die Befragung orientierte sich an dem schriftlichen Fragebogen. Hierbei wurden auch in der schriftlichen Befragung offen oder unklar gebliebene Aspekte behandelt. Zur Auswahl der Kommunen wurden in einem ersten Schritt die Kommunen herangezogen, die in der schriftlichen Befragung angegeben hatten, über Bestände von Neuen Finanzinvestoren zu verfügen. Im zweiten Schritt wurden Kommunen herausgefiltert, die bereits in den Fallstudien im Rahmen der Arbeiten der Enquetekommission vertreten sind. Von den übrig gebliebenen Kommunen wurde zum einen darauf geachtet, dass sowohl Großstädte in wachsenden Region als auch Kleinstädte in schrumpfenden Regionen vertreten sind, zum anderen sollte eine gewisse landesweite räumliche Abdeckung hergestellt werden, d.h. eine angemessene Repräsentation der fünf nordrhein-westfälischen Regierungsbezirke. Insgesamt wurden acht Kommunen angesprochen – von den Großstädten Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf) und Gelsenkirchen (Regierungsbezirk Münster) gab es keine Rückmeldungen.

**Abbildung 25: Ausgewählte Kommunen der Kommunalgespräche**

Kommune	Regierungsbezirk	Gemeindetyp
Leverkusen	Köln	Großstadt in wachsender Region
Sankt Augustin	Köln	Kleinstadt in wachsender Region
Bad Salzuflen	Detmold	Kleinstadt in schrumpfender Region
Bad Driburg	Detmold	Kleinstadt in schrumpfender Region
Werdohl	Arnsberg	Kleinstadt in schrumpfender Region
Erndtebrück	Arnsberg	Kleinstadt in schrumpfender Region

Quelle: eigene Darstellung

## **3.2 Ergebnisse der Kommunalgespräche**

### **3.2.1 Leverkusen**

#### **3.2.1.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**

Die kreisfreie Stadt Leverkusen (Regierungsbezirk Köln) ist zwischen 2000 und 2011 leicht gewachsen und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 161.000 Einwohner. Von den rd. 79.000 Wohnungen in Leverkusen sind nach Angaben der Stadt Leverkusen rd. 46.000 Mietwohnungen, davon etwa 54% im Eigentum privater Einzeleigentümer, 24% im Bestand privatwirtschaftlicher Unternehmen und 22% befinden sich im Besitz von Kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Der Leerstand auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung bei 1,8% und damit unterhalb der Fluktuationsreserve. Leverkusen zählt auf Grund der Wachstumsaussichten der Wohnungsmarktregion Köln zum Gemeindetyp Großstadt in einer wachsenden Region.<sup>35</sup>

Leverkusen verfügt nicht über ein übergeordnetes integriertes Stadtentwicklungskonzept, hat aber seit 2000 sein „Handlungsprogramm Zukunft Wohnen“ regelmäßig fortgeschrieben. Dieses ist Leitlinie des wohnungspolitischen Handelns der Stadt Leverkusen. Teilräumliche Konzepte gibt es in Leverkusen nur in besonderen Situationen, wie etwa im Sozialen Stadtgebiet Rheindorf, das über ein integriertes Handlungskonzept auf Stadtteil- und Quartiersebene verfügt. Darüber hinaus wird zurzeit ein solches Konzept für Opladen erarbeitet. Ein weiterer teilräumlicher Ansatz ist der Sozialbericht, der eine Sozialraumanalyse umfasst und somit ein vertieftes Verständnis der sozialen Problemlagen auf der Ebene von Stadtteilen liefert. Einen umfassenden Überblick über die kleinräumige Wohnungsmarktlage hat Leverkusen noch nicht, auch wenn die Stadt seit 2003 über eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung verfügt.

Die aktuelle Situation auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt wird von der Stadt mit ausgewogen beschrieben. Es gibt aber Unterschiede in den Segmenten. Während der Einfamilienhausmarkt nach Einschätzung der Stadt Leverkusen gut funktioniert, gibt es derzeit im Geschosswohnungsmarkt angesichts relativ geringer Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren, mittlerweile einen Engpass. Die Stadt beabsichtigt, in den kommenden Jahren den Geschosswohnungsbau – und dabei auch das geförderte Segment – stärker zu motivieren. Erklärtes Ziel der Stadt Leverkusen ist es, die Einwohnerzahl langfristig stabil zu halten, was auch der Prognose von IT NRW entspricht.

---

<sup>35</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

### **3.2.1.2 Einschätzung zu Problemimmobilien**

In der Stadt Leverkusen gibt es nach eigenen Angaben derzeit keine Problem- bzw. Wohnimmobilien, die in die Kategorien „sehr vernachlässigt“ oder „verwahrlost“ fallen. Dennoch gibt es „vermehrt Beschwerden über beispielsweise schimmelbefallene Wohnungen“. Vor dem Hintergrund dieses Einzelfallcharakters ist eine systematische Beobachtung in den Augen der Stadt Leverkusen nicht durchführbar und zu aufwändig.

Die Einschätzung darüber, bei welchen Eigentümergruppen es in mittlerer Frist Probleme geben könnte, fällt differenziert aus. Während die Stadt Leverkusen bei der kommunalen Tochter, der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH mit einem Bestand von rd. 7.000 Wohnungen, sowie bei den Genossenschaften und bei Privaten Einzeleigentümern keine Probleme hinsichtlich Vernachlässigung und Verwahrlosung erwartet, wird bei privatwirtschaftlichen Unternehmern unterschieden: Für die Gruppe der regional aufgestellten, kleineren Unternehmen (z.B. Sahle, Gewag) werden keine Probleme erwartet. Bei bundesweit agierenden Wohnungsunternehmen wie der Gagfah, Fortress und Deutsche Annington wird dies anders eingeschätzt, gerade auch angesichts der bundesweiten Berichterstattung.

### **3.2.1.3 Neue Finanzinvestoren**

Neue Finanzinvestoren halten nach städtischen Informationen in Leverkusen rd. 7.350 Wohnungen. Dies sind nach eigenen Angaben 5.200 Wohnungen der THS, 1.400 Wohnungen der Gagfah, 400 Wohnungen der Deutschen Annington sowie 350 Wohnungen, die vormals im Eigentum von Speymill waren (der aktuelle Eigentümer ist nicht bekannt). Als problematische Unternehmen werden von der Stadt Leverkusen die Gagfah, die Deutsche Annington sowie die Nachfolgegesellschaft von Speymill nicht jedoch die THS bewertet. Zu den Unternehmen im Einzelnen

- Gagfah: Ein großer Teil des Leverkuseners Wohnungsbestandes der Gagfah liegt im Stadtteil Rheindorf und macht dort rd. 10% des Wohnungsbestandes aus. Es handelt sich um Wohngebäude aus den 1950er und 60er Jahren, die mittlerweile aus der Sozialen Bindung gelaufen sind. Rheindorf ist „Soziale Stadt“-Gebiet, der Prozess begann 2007. Hauptprobleme sind in den Augen der Stadt Leverkusen eine geringe Investitionsbereitschaft der Gagfah in Immobilie und Wohnumfeld sowie eine in den letzten Jahren schlechter gewordene Kommunikation mit der Stadt. Die ursprüngliche Motivation der Stadt Leverkusen, die Gagfah im Rahmen des „Soziale Stadt“ Prozesses „mit ins Boot zu holen“ resultierte daraus, dass es nach dem Verkauf der ursprünglichen Gagfah an Fortress in 2006 immer wieder Berichtserstattungen über einen schlechten Zustand der Wohnungen und Mieterbeschwerden in der lokalen Presse gegeben hatte. In den ersten Arbeitsgruppensitzungen der Sozialen Stadt Rheindorf war die Gagfah

noch anwesend, nach organisatorischen Umstrukturierungen im Nachgang des Fortress-Kauf nahm die Gagfah nicht mehr an den Sitzungen zu Rheindorf teil. Auf Seiten der Stadt Leverkusen gab es noch Versuche, Gespräche über den Leverkusener Sozialdezernenten mit der Gagfah zu initiieren, was jedoch bislang nicht funktionierte. Die Gagfah steht in Leverkusen zudem angesichts der bundesweiten Berichterstattungen über geplante Verkäufe von Teilen ihres Bestands im Fokus des kommunalen Interesses. Seitens der Stadt Leverkusen besteht hier ein hohes Maß an Verunsicherung gerade auch im Kontext des Sozialen Stadt Prozesses in Rheindorf.

- Deutsche Annington: Die Wohnungsbestände der Deutschen Annington sind über das gesamte Leverkusener Stadtgebiet verteilt. In Leverkusen-Steinbüchel gibt es eine kleinere räumliche Konzentration auf ein bis zwei Straßenzüge, in Steinbüchel macht der Annington-Bestand ca. 5% des Wohnungsbestands aus. Nach Wissen der Stadt Leverkusen sind diese Bestände nicht mehr in der Sozialbindung. Hauptprobleme mit der Deutschen Annington liegen nach Einschätzung der Stadt Leverkusen zum einen in unterdurchschnittlichen Investitionen in den Bestand (Einschätzung auf Grund punktueller Begehungen der Stadt Leverkusen), zum anderen im Verdacht einer zweifelhaften Belegungspolitik. Hier werden gezielt Hartz-4-Empfänger „angeworben“, da hier im Vergleich mit anderen weniger zahlungskräftigen Zielgruppen relative Mietzahlungssicherheit besteht. Gesicherte Angaben hierzu gibt es jedoch nicht. Im Unterschied zur Gagfah besteht seitens der Deutschen Annington jedoch die Bereitschaft, sich an dem Kommunikationsprozess in Leverkusen zu beteiligen. So hat ein Vertreter der Deutschen Annington Interesse an einem von der Stadt Leverkusen veranstalteten Workshop (findet im Sommer 2012 statt) im Themenfeld „Preiswerter Wohnraum, geförderter Wohnungsbau, Neubauaktivitäten, Flächenpotenziale in Leverkusen“ geäußert. Hierbei soll es auch um das Thema der Wohnungsbelegungspolitik gehen. Die Stadt Leverkusen ist sich bewusst, dass der Bestand der Deutschen Annington im gesamtstädtischen Zusammenhang gering und die Deutsche Annington hier ein eher kleiner Partner ist.
- Speymill: 350 Wohnungen im rd. 600 Wohnungen umfassenden Wohnpark Steinbüchel waren bis vor kurzem im Eigentum der Speymill und wurden dann an eine „Firma aus Belgien“ verkauft. Den Käufer konnte die Stadt Leverkusen noch nicht ausfindig machen. Bei den Objekten im Wohnpark Steinbüchel handelt es sich um 12-14geschossige Hochhäuser aus den 1970er Jahren. Der Leerstand liegt nach Wissen der Stadt Leverkusen bei rd. 10% und damit deutlich über dem geringen gesamtstädtischen Leerstand. Aus heutiger städtebaulicher Wahrnehmung gilt der Wohnpark Steinbüchel als „Bausünde der siebziger Jahre, der wirklich nicht schön anzusehen“ ist. Die Stadt engagiert sich dort sozial, u.a. in Form eines Nachbarschaftscafes. In der Anlage leben viele Hartz-4-Empfänger. Ursprünglich gehörten alle Wohnungen im Wohnpark Steinbüchel der Speymill. Ein Block mit 250 Wohnungen wurde privatisiert

und von Speymill an Einzeleigentümer verkauft. Viele Käufer kamen nach Wissen der Stadt aus Leverkusen. Die Hauptprobleme im Wohnpark Steinbüchel liegen ähnlich wie bei der Gagfah und der Deutschen Annington: Aktuelle Zeitungsartikel weisen darauf hin, dass „seit Wochen nichts repariert wird, ein Aufzug nicht funktioniert, Ansprechpartner fehlen“. Hinzu kommt der überdurchschnittliche Leerstand, wobei die Stadt Leverkusen Sorge hat, dass sich dieser zukünftig noch vergrößern könnte. Ebenso wie bei der Gagfah herrscht hinsichtlich der Speymill ein hohes Maß an Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung des Standortes bei der Stadt Leverkusen.

### **3.2.2 Sankt Augustin**

#### **3.2.2.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**

Die im Rhein-Sieg-Kreis liegende Stadt Sankt Augustin (Regierungsbezirk Köln) ist zwischen 2000 und 2011 um rd. 1% gewachsen und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 56.000 Einwohner. Die Aufteilung der rd. 26.000 Wohnungen in Sankt Augustin nach Miet- und Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Der Leerstand auf dem Sankt Augustiner Wohnungsmarkt liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung auf einem Niveau bis maximal 3% und im Bereich der üblichen Fluktuationsreserve. Sankt Augustin zählt auf Grund der Wachstumsaussichten der Wohnungsmarktregion Köln zum Gemeindetyp Kleinstadt in einer wachsenden Region.<sup>36</sup>

Die Wohnungspolitik der Stadt Sankt Augustin wird in dem in Bearbeitung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ verankert. Bislang gibt es eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und kleinräumige Quartiersanalysen. Geplant sind weiterhin integrierte Handlungskonzepte auf Stadtteil- und Quartiersebene.

#### **3.2.2.2 Einschätzung zu Problemimmobilien**

Die Stadt Sankt Augustin gibt 419 Wohnungen auf ihrem Stadtgebiet als sehr vernachlässigt an. Hierbei handelt es sich um Wohnungen von Neuen Finanzinvestoren. Darüber hinaus gibt es schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften: das sind rd. 620 Wohnungen in Hochhäusern aus den 1970er Jahren in Sankt Augustin Menden. Die Wohnungen wurden ursprünglich als Altvorsorgeobjekte an Kapitalanleger verkauft. Der Leerstand ist gering, da ein hoher Anteil von Transferleistungsempfängern dort wohnt (Schätzung der Stadt: rd. zwei Drittel). In den letzten sieben bis acht Jahren hat sich in der Wahrnehmung der Stadt Sankt Augustin ein Downgrading-Prozess dieses Woh-

---

<sup>36</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

nungsbestandes beschleunigt. Treiber dieser Entwicklung war ein verstärkter Zuzug von Transferleistungsempfängern aus dem ganzen Rhein-Sieg-Kreis nach Sankt Augustin. Hauptprobleme dieser Wohneigentumsanlage sind Vernachlässigungen des Erscheinungsbildes (z.B. mangelhafte Fassade, schmutzige Hauseingänge) und der Pflege (z.B. Treppenhausreinigung). Hauptgrund für die Vernachlässigungen sind geringe finanzielle Handlungsspielräume der Wohnungseigentümer. Einerseits ist die Zahlungsbereitschaft der Mieter häufiger nicht gegeben. Andererseits können die zumeist älteren Einzeleigentümer diese (temporären) Lücken nicht aus ihren Renten decken, so dass dann an Investitionen und Unterhaltung der Anlage gespart werden muss. Ein Sonderfall ist das vor kurzer Zeit insolvent gegangene Unternehmen eines Immobilienkaufmanns, der in der Anlage 20 Wohnungen erworben hatte und ebenso unter den Mietzahlungsausfällen gelitten hatte und dessen Objekte sich jetzt in der Zwangsversteigerungen befinden. Die Perspektive der Stadt Sankt Augustin auf diese Anlage ist wenig positiv. Es wird erwartet, dass sich die Grundsubstanz in den nächsten fünf bis zehn Jahren weiter verschlechtert.

Im Hinblick auf Lösungsmöglichkeiten wurden verschiedene Ansätze geprüft. Die Stadt Sankt Augustin hat zwar den Anspruch, den Einzeleigentümern zu helfen, „wo es geht“ (z.B. Wohngeld direkt an die Eigentümer zu zahlen). Aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern (mehrere hundert) und einer fehlenden einheitlichen Verwaltung der Wohnanlage ist eine Ansprache durch die Kommune sehr zeit- und personalintensiv. Dieses kann Sankt Augustin nach eigener Auskunft jedoch nicht leisten. Der Einsatz von rechtlichen Instrumenten stellt sich ebenfalls als schwierig heraus. Nach Aussage der Stadt Sankt Augustin müssen etwa zur Anwendung einer Modernisierungsanordnung im Rahmen des WFNG die Anzeigen unzureichend modernisierter Wohnungen von den Mietern kommen. Das kam nur in wenigen Fällen in der Vergangenheit vor, etwa wenn es um Schimmelbefall von Wohnräumen geht. Der zeitliche und kostenmäßige Aufwand aus Sicht der Stadt Sankt Augustin steht nicht im Verhältnis zu den Erfolgsaussichten. Üblicherweise reagiert der Vermieter einer von Schimmel befallenen Wohnung mit einem Gutachten, das nachweisen soll, dass die Ursache nicht in einem Modernisierungstau liegt, sondern dass der Mieter unzureichend gelüftet hat. Dieses kann dann von der Kommune mit einem „Gegengutachten“ widerlegt werden. Nach Erfahrung der Stadt Sankt Augustin kann sich dieser Prozess über einen Zeitraum von mehreren Monaten bis zu mehr als einem Jahr hinziehen. Es wird von Sankt Augustin aber auch darauf hingewiesen, dass kleinere Kommunen in geringerem Maße die Mittel dazu haben, eine gerade auch fachlich gut besetzte Wohnungsaufsicht vorzuhalten.

### **3.2.2.3 Neue Finanzinvestoren**

In der Stadt Sankt Augustin gibt es zwei Unternehmen im Eigentum von Neuen Finanzinvestoren, die zusammen 419 Wohnungen halten. Speymill mit 176 Wohnungen und die Vierte Artemis mit 243 Wohnungen. Beide Unternehmen werden auch von der Kommune als problematisch eingestuft. Ge-

messen an den Wohnungsbeständen in den betreffenden Ortsteilen von Sankt Augustin machen die Bestände von Speymill und der Vierten Artemis sehr geringe Anteile aus (jeweils unter 1%).

- Speymill: die 176 Wohnungen des Unternehmens befinden sich in Gebäuden aus den 1970er Jahren am Rand des Ortsteils Menden und werden von vielen Transferleistungsempfängern bewohnt. In der Einschätzung der Stadt Sankt Augustin weisen die Gebäude keine baulichen Mängel durch unterdurchschnittliche Investitionen auf. Hauptproblem ist hier die Verwaltungspraxis von Speymill bzw. Kommunikationsschwierigkeiten der Kommune mit Speymill: Im Rahmen der Obdachlosenprävention erfährt die Stadt Sankt Augustin vom Amtsgericht von Haushalten, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. In vielen Fällen wohnen diese Haushalte in der Speymill-Anlage in Menden. Um eine drohende Obdachlosigkeit abzuwenden, sucht die Kommune üblicherweise das Gespräch mit dem Eigentümer um zu einer gütlichen Lösung zu kommen. In den letzten Jahren ist diese Kommunikation mit Speymill schwieriger und sehr viel zeitaufwändiger geworden. In der Wahrnehmung der Stadt Sankt Augustin möchte Speymill diese Mieter „gerne loswerden“ und hat daher kein Interesse an einer Kompromisslösung. Klare Zuständigkeiten auf der Verwalterseite fehlen, die Suche nach einem zuständigen Ansprechpartner erweist sich als sehr schwierig, die von Speymill beauftragten Verwaltungsgesellschaften haben bereits zweimal gewechselt.
- Vierte Artemis: Die Vierte Artemis ist seit etwa zwei Jahren Eigentümer von 243 Wohnungen im Ortsteil Mülldorf. Auch bei diesem Unternehmen machen Kommunikationsschwierigkeiten im Rahmen der Obdachlosenprävention das Hauptproblem aus. Allerdings stellt sich das Problem als weniger bedeutsam als bei der Speymill dar. Im Unterschied zu Speymill gibt es bei der Vierten Artemis klare Zuständigkeiten und bekannte Ansprechpartner. Die Erfahrungen der Kommune Sankt Augustin in der Zusammenarbeit mit der Vierten Artemis sind besser als mit Speymill. Unterdurchschnittliche Investitionen in den Bestand sind ebenso wenig wie bei Speymill ein Thema bei der Vierten Artemis.

Sankt Augustin erwartet nicht, dass sich die Situation zukünftig wesentlich verbessern wird. Vielmehr wird die Sorge geäußert, dass bei zukünftigen Verkäufen beider Bestände (zu denen es mit hoher Wahrscheinlichkeit kommen wird) sich die Kommunikations- und Abstimmungsprozesse weiter verschlechtern werden – eine Erfahrung, die Sankt Augustin bereits in den letzten Jahren machte. Mit jedem Verkauf wurde die Kommunikation schlechter.

### **3.2.3 Bad Salzuflen**

#### **3.2.3.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**

Die Stadt Bad Salzuflen im Kreis Lippe (Regierungsbezirk Detmold) ist zwischen 2000 und 2011 um rd. 2,2% geschrumpft und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 54.000 Einwohner. Die Aufteilung der rd. 27.000 Wohnungen in Bad Salzuflen in Miet- und Eigentumswohnungen ist der Stadt nicht bekannt. Der Leerstand auf dem Bad Salzuflener Wohnungsmarkt liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung auf einem Niveau von 3 bis unter 7% und damit oberhalb der üblichen Fluktuationsreserve. Im Wesentlichen bezieht sich diese Angabe auf das Geschosswohnungssegment. Bad Salzuflen zählt auf Grund der eingeschränkten Entwicklungsperspektive der Wohnungsmarktregion Detmold zum Gemeindetyp Kleinstadt in einer schrumpfenden Region.<sup>37</sup>

Im Jahr 2010 hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen das Stadtentwicklungskonzept „Bad Salzuflen 2020+“ beschlossen, das auch Grundlage für die Wohnungspolitik der Stadt ist. Angesichts der weiter schrumpfenden Einwohner- und auch Haushaltszahlen wird die Neubautätigkeit in Bad Salzuflen bis 2030 auf ein Niveau fallen, das nur den so genannten „Ersatzbedarf“ decken wird. Daher kommt den Potenzialen im Bestand und der Innenentwicklung ein hohes Maß an Aufmerksamkeit zu. Über weitere strategisch-konzeptionelle Instrumente verfügt die Stadt Bad Salzuflen im Wohnungsbereich nicht, d.h. auch, es gibt keine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.

Die Stadt Bad Salzuflen hat sich jahrzehntelang gut als Gesundheits- bzw. Kurstandort entwickelt. Mit den Reformen im Gesundheitswesen ist die Situation für die Stadt jedoch schwieriger geworden, zumal es keine alternativen bedeutsamen Wirtschaftszweige gibt. Daher kommt es nach Aussage der Stadt zukünftig darauf an, die teilweise in die Jahre gekommenen Gesundheitsinfrastrukturen zu modernisieren. Nach Einschätzung der Stadt ist der Wohnungsmarkt insgesamt entspannt, da das Angebot insgesamt größer ist als die Nachfrage.

#### **3.2.3.2 Einschätzung zu Problemimmobilien**

Nach Aussage der Stadt gibt es in Bad Salzuflen keine Problemimmobilien, die der Definition der Enquetekommission entsprechen. Zwar stünden in einigen Wohnanlagen in der Kernstadt von Bad Salzuflen Wohnungen leer. Dies seien allerdings bislang kein bedeutsamer Mengeneffekt und kein Problem, da die Gebäude sich nicht in einem sehr schlechten Zustand befinden. Es gibt auch noch

---

<sup>37</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

keine negativen Rückmeldungen von Bewohnern dieser Wohnanlagen. Bei vielen dieser Wohnungen handelt es sich um Wohnungen, die vormalig im Eigentum von älteren Eigentümern aus dem Ruhrgebiet oder aus Berlin waren und als Ferienwohnungen genutzt wurden. Diese Personengruppe kann sich die Wohnungen aber mittlerweile nicht mehr leisten und bietet diese daher zum Kauf an. Die Stadt Bad Salzuflen erwartet nicht, dass sich der Leerstand zukünftig wesentlich vergrößern wird, sondern die Zahl eher stagniert. Möglicherweise kommt es zu punktuellen Leerständen – bei Einfamilienhäusern – in den Randbereichen der Stadt. Es wird auch nicht unbedingt ein Risiko darin gesehen, dass die heute schon leerstehenden Wohnungen zukünftig zu Problemimmobilien werden könnten. Dies sei aber auch im Zusammenhang zu sehen mit der weiteren Entwicklung des innerstädtischen Kurbereichs, d.h. inwieweit hierfür Perspektiven entwickelt werden können.

### **3.2.3.3 Neue Finanzinvestoren**

In Bad Salzuflen befinden sich 261 Wohnungen im Eigentum der Aramies Properties S.A., wobei dieses Unternehmen von der Stadt nicht als problematisch eingestuft wird. Aramies Properties S.A. hat im Jahr 2008 die Wohnungen von der ehemaligen städtischen Wohnungsunternehmen Bau- und Wohnungsgesellschaft Bad Salzuflen GmbH (BWB) erworben. Die BWB wurde 1990 mit dem Ziel gegründet, die städtischen Wohnungen in eine Gesellschaft zu überführen. Neben der Verwaltung des Wohnungsbestandes, im Schwerpunkt Gebäude aus den 1950/60er Jahren, hat die BWB auch 70 neue Wohnungen im zweiten Förderweg errichtet. Etwa die Hälfte des Bestandes wurde von der BWB modernisiert, wobei die Mittel hierfür von der Stadt Bad Salzuflen aufgebracht wurden. Als weitere Modernisierungen anstanden, hat die Stadt angesichts knapper öffentlicher Mittel entschieden, den Wohnungsbestand an die Aramies Properties S.A. zu veräußern. Beim Verkauf wurde eine Sozialcharta verabschiedet, die folgendes enthält: Bildung eines Mieterbeirats, keine Kündigung wg. Eigenbedarf, Wohnrecht für Mieter über 60 Jahren, Bestandsschutz für Mietereinbauten, Belegungsrechte für die Stadt bei nicht mehr Sozialgebundenen Wohnungen. Ferner wurde vereinbart, dass die Aramies Properties S.A. die Wohnungen mindestens acht Jahre im Bestand hält. Mit einer Unterhaltsverpflichtung soll sichergestellt werden, dass in die Objekte angemessenem investiert wird. Dies wird im Rahmen von regelmäßigen Begehungen durch die Stadt kontrolliert. Die nach Verkauf der Wohnungen anfänglich aufgetretenen Probleme mit der von der Aramies Properties beauftragten Hausverwaltung Treureal aus Hannover, die zentraler Ansprechpartner für die Mieter und die Stadt ist, sind mittlerweile beseitigt (zu Beginn hatten die Mieter der Anlage keinen konkreten Ansprechpartner vor Ort).

### 3.2.4 Bad Driburg

#### 3.2.4.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik

Die Stadt Bad Driburg im Kreis Höxter (Regierungsbezirk Detmold) ist zwischen 2000 und 2011 um 3,4% geschrumpft und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 19.000 Einwohner. Von den rd. 9.000 Wohnungen in Bad Driburg sind nach Angaben der Stadt rd. 2.000 Mietwohnungen (22%), davon 1.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Geschätzte 75% der Mietwohnungen (1.500 Wohnungen) sind im Eigentum privater Einzeleigentümer, die übrigen 500 Wohnungen werden von privatwirtschaftlichen Unternehmen gehalten. Der Wohnungsleerstand liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung auf einem Niveau von 3 bis unter 7% (sowohl bei Geschosswohnungen wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern). Es wird erwartet, dass die Zahl der Leerstände bei Geschosswohnungen und verstärkt bei Einfamilienhäusern in den nächsten fünf Jahren deutlich zunehmen wird. Bad Driburg zählt auf Grund der eingeschränkten Entwicklungsperspektive der Wohnungsmarktregion Höxter zum Gemeindetyp Kleinstadt in einer schrumpfenden Region.<sup>38</sup>

Bad Driburg hat seit 2009 ein „Entwicklungsleitbild Wohnen“, das gemeinsam mit Wohnungsmarktakteuren erarbeitet wurde. Hauptziel ist es, die Innenentwicklung zu stärken, was auch den weitgehenden Verzicht auf großflächige Ausweisungen von Neubaugebieten bedeutet. Im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes sollen die Bestände gefördert und auch energetisch modernisiert werden. Lediglich punktuell mag es zu Abrissen von Beständen kommen – es soll versucht werden, die Bestände weitgehend „am Leben zu halten“. Die Stadt Bad Driburg hat hierzu auch verschiedene Fördermaßnahmen initiiert, z.B. gibt es für leerstehende Häuser einen Zuschuss für potenzielle Erwerber. Das Leitbild Wohnen enthält neben gesamtstädtischen Aussagen auch teilträumliche Konzepte. Darüber hinaus gibt es mit dem „Integrierten Handlungskonzept aktives Stadtzentrum Bad Driburg 2015“ aus dem Jahr 2008 ein weiteres Konzept auf der Ebene von Stadtteilen bzw. Quartieren.

Die Zukunftsperspektive für Bad Driburg aus Sicht der Stadt ist verhalten. Auch wenn Bad Driburg innerhalb des schon in den letzten Jahren stark geschrumpften Kreises Höxter „noch gut da steht“, geht die Kommune davon aus, dass die Einwohnerzahl weiter schrumpfen wird – wie es auch die unterschiedlichen Prognosen (IT NRW, Bertelsmann) zeigen. Der in vielen Städten und Gemeinden des Kreises Höxter hohe Leerstand hat die Immobilienpreise in den letzten Jahren sinken lassen. In den letzten Jahren war die Wohnungsneubautätigkeit in Bad Driburg verhalten, erst in jüngster Zeit kam es

---

<sup>38</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

auch durch die niedrigen Zinsen zu einem „Bauboom“, der fast ausschließlich im Einfamilienhausbereich stattfand. Der Geschosswohnungsbau in Bad Driburg ist nach wie vor sehr marginal.

### 3.2.4.2 Einschätzung zu Problemimmobilien

Problemimmobilien sind wohnungspolitisch und planerisch ein sehr bedeutsames Thema in Bad Driburg, da es zurzeit 135 Wohnungen im Stadtgebiet gibt, die als problematisch bewertet werden. In deren Umfeldern ist es schon zu Wertverlusten der Immobilien gekommen ist, und die Zahl von Problemimmobilien in der Zukunft nach städtischer Auffassung anwachsen wird.

- Einerseits handelt es sich um 50 als sehr vernachlässigt bewertete Objekte, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser und ehemalige Bauernhöfe in zehn Ortslagen von Bad Driburg, wobei das 10 km von der Innenstadt entfernte Pömbesen mit 600 Einwohner und 13 Objekten als „schwierigster“ Ortsteil gilt. Die Objekte wurden meistens vor 1950 errichtet und nie modernisiert. Potenzielle Käufer sind üblicherweise nur an dem Grundstück interessiert und nicht am Gebäude. Die Stadt versucht mit einer Förderung für die Erwerber Käufer zu finden, was sich jedoch als schwierig erweist.
- Andererseits gibt es 85 als verwaorlost klassifizierte Objekte in Bad Driburg: Das sind ca. 20 Einfamilienhäuser in Ortslagen bzw. Dörfern, bei denen die Scheiben eingeschlagen und die Dächer teilweise offen sind (Anmerkung: die nächste Stufe der eingangs als sehr vernachlässigt bewerteten Objekte) sowie 64 Geschosswohnungen in einem Hochhaus, anderthalb Kilometer südlich der Innenstadt von Bad Driburg am Rand der Kernstadt am Sulburgring. Bei letzteren handelt es sich um eine schwierige Wohnanlage einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) in einem Quartier, das zu einem hohen Anteil aus Einfamilienhäusern besteht und in der Bewohnerstruktur gemischt ist („ärmere Russlanddeutsche neben besserem Bürgertum“).<sup>39</sup> Das Anfang der 1970er Jahre errichtete Gebäude wurde als höherwertiges Wohnobjekt an einem attraktiven Standort realisiert und vermarktet. Käufer waren vor allem Kapitalanleger. Mitte der 1990er Jahre startete der Trading-Down-Prozess, nach Einschätzung der Stadt Bad Driburg begründet in einer mangelhaften Verwaltung des Objektes, einem allgemeinen Rückgang der Nachfrage und damit auch einer größeren Wahlfreiheit für den einzelnen Wohnungsuchenden. Die Abwärtsspirale beschleunigte sich mit dem Einzug von Hausbesetzern, Drogensüchtigen und Prostituierten. Seit 2004 steht das gesamte Gebäude leer. Die Wohneigentümergeinschaft besteht aus 12 deutschen Einzeleigentümern im Alter von 45 und 60 Jahren, die alle nicht in Bad Driburg leben. Neun Eigentümer sind insolvent (zumeist Ältere ohne

---

<sup>39</sup> [http://www.nw-news.de/lokale\\_news/hoexter/hoexter/3715250\\_Kampf\\_gegen\\_Schrott-Immobilie.html](http://www.nw-news.de/lokale_news/hoexter/hoexter/3715250_Kampf_gegen_Schrott-Immobilie.html)

hohes Vermögen, die die Wohnungen als Altersvorsorge erworben hatten). Insofern ist die Gemeinschaft der Eigentümer handlungsunfähig.

Die Stadt hat im Fall der schwierigen Wohnanlage der Wohneigentümergeinschaft am Sulburgring verstärkt seit 2007 versucht, Kontakt zu den Eigentümern aufzunehmen. Dies funktionierte nicht bei allen Eigentümern auf Anhieb, da bspw. ein Eigentümer erst nach einer Zwangsversteigerungsanordnung kontaktiert werden konnte. Die Stadt versuchte dabei, auf jeden Eigentümer einzugehen, was sich angesichts der teilweise sehr unterschiedlichen individuellen und mitunter auch in den halblegalen Bereich ziehenden Problemlagen jedoch als schwierig erwies, so dass es bislang noch zu keiner Lösung gekommen ist.

Die Erfahrungen der Stadt Bad Driburg mit der Anwendung von rechtlichen Instrumenten zur Mobilisierung von Problemimmobilien konzentriert sich auf die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach § 61 BauO NRW. Diese war im Hinblick auf die schwierige Wohnanlage der Wohneigentümergeinschaft am Sulburgring erfolgreich, da die Türen verschlossen/verschweißt, der Öltank ausgebaut, die Kellertüren unzugänglich gemacht wurden. Bei weiteren rechtlichen Instrumenten gibt es keine Erfahrungen der Stadt, sondern lediglich Aussagen zum Abwägungsprozess. Bei Anwendung von Modernisierungs- oder Instandhaltungsanordnungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (§§ 21, 40, 41WFNG) müsste angesichts einer kaum vorhandenen Zahlungsunfähigkeit der Eigentümer die Stadt Bad Driburg zahlen, was vor dem Hintergrund des engen finanziellen Spielraums der Kommune unwahrscheinlich ist. Eine Abbruch- oder Beseitigungsanordnung würde den Nachweis einer Nicht-Sanierbarkeit erfordern, was jedoch für die Anlage nicht gelten dürfte, da sie grundsätzlich sanierbar ist. Im Ergebnis schätzt die Stadt Bad Driburg den rechtlichen Rahmen zur Mobilisierung von Problemimmobilien als nicht ausreichend ein.

Neben Kontakten zu den Eigentümern und der teilweise erfolgreichen Anwendung von rechtlichen Instrumenten hatte die Stadt Bad Driburg 2010 ein Konzept für die Wohnanlage am Sulburgring entwickelt, das den Abriss des Gebäudes und den Neubau von dreigeschossigen Häusern im sozialen Wohnungsbau vorsah. Das Projekt wäre auch gefördert worden (u.a. mit Mitteln des experimentellen Wohnungsbaus) und ließ sich wirtschaftlich rechnen, stieß jedoch nicht auf Zustimmung einzelner Eigentümer, die teilweise angesichts der Erfahrungen mit dem Objekt keine Lust mehr hatten auf ein neues Projekt. Zurzeit gibt es Überlegungen eines Investors, das Gebäude zurückzubauen auf vier Etagen und zu sanieren. Der Investor würde die Wohnungen zum Preis von jeweils 5.000 € von den Eigentümern kaufen. Informationen, ob ein solches Vorhaben etwa mit Mitteln der Städtebauförderungen gefördert werden würde, liegen bei der Stadt Bad Driburg nicht vor. Die Zustimmung seitens der Eigentümer ist jedenfalls relativ hoch.

### **3.2.4.3 Neue Finanzinvestoren**

Mit rd. 200 Wohnungen der GBS (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH), einem Unternehmen von Whitehall (LEG), ist auch Bad Driburg Standort eines Wohnungsunternehmens im Eigentum Neuer Finanzinvestoren. Bislang wird das Unternehmen von der Stadt nicht als problematisch bewertet (da sich die Wohnungen in einem relativ guten baulichen Zustand befinden und es keine Mängelanzeigen von Mietern gibt). Es wird allerdings mittelfristig erwartet, dass Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung zurückgefahren werden und sich die Verwaltungspraxis bzw. die Kommunikation mit dem Unternehmen verschlechtert. Der Ansprechpartner war vorher in Höxter und ist jetzt in Bielefeld und es ist nach Einschätzung der Stadt zu erwarten, dass „demnächst alles nach Düsseldorf“ geht. Bei den Wohnungen handelt es sich um zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und ein achtgeschossiges Hochhaus aus den 1970er Jahren, in denen vorwiegend einkommensschwache Haushalte leben. Der Anteil an im ersten Förderweg errichteten Sozialwohnungen liegt bei 60-80%. Die meisten Wohnungen liegen in der Driburger Südstadt.

### **3.2.5 Werdohl**

#### **3.2.5.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**

Die Stadt Werdohl im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) ist zwischen 2000 und 2011 um 14% geschrumpft und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 18.500 Einwohner. Angaben zur Verteilung der rd. 9.700 Wohnungen in Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohnraum liegen auf Seite der Stadt nicht vor. Der Wohnungsleerstand liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung bei Geschosswohnungen auf einem Niveau von 3 bis unter 7%, im Ein-/Zweifamilienhaussegment sind es weniger als 3%. Es wird erwartet, dass die Zahl der Leerstände bei Geschosswohnungen und verstärkt bei Einfamilienhäusern in den nächsten fünf Jahren deutlich zunehmen wird. Bad Driburg zählt auf Grund der eingeschränkten Entwicklungsperspektive der Wohnungsmarktregion Märkischer Kreis zum Gemeindetyp Kleinstadt in einer schrumpfenden Region.<sup>40</sup>

Werdohl hat ein noch vom Rat zu verabschiedendes Handlungskonzept Wohnen erarbeitet. Ziel des Handlungskonzeptes ist es, preiswerten Wohnraum in der Stadt Werdohl zu erhalten. Angesichts des demografischen Wandels ist es darüber hinaus wichtig, altengerechten, barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zusammen mit Wohnungsmarkakteuren wurden im Rahmen der Konzepterar-

---

<sup>40</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

beitung Runde Tische in Werdohl veranstaltet. Über eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung verfügt Werdohl nicht.

Die derzeitige Situation auf dem Werdohler Wohnungsmarkt wird von der Stadt als entspannt beschrieben. Das halbkommunale Wohnungsunternehmen Werdohler Wohnungsgesellschaft (50% gehören Industrieunternehmen am Standort) ist nach städtischer Einschätzung gut aufgestellt, es wird sich dort um den Bestand „gekümmert“. Der Leerstand liegt im Unterschied zur Gesamtstadt auf einem moderaten Niveau, gerade auch im Kontext des demografischen Wandels („die Gesellschaft ist gerade aktiv mit Seniorenwohnheim“). Bei der Zielgruppe der Älteren sieht die Stadt Werdohl noch viel Handlungsnotwendigkeit ebenso wie bei der Gruppe der Ausländer. Mit einem Ausländeranteil von rd. 20% zählt Werdohl zu den Städten in NRW mit der höchsten Ausländerquote. Da Segregation offensichtlich ein Problem des Werdohler Wohnungsmarktes ist, soll es zum Thema Integration Stadtteilen geben. Unabhängig von diesen punktuellen Ansätzen schätzt die Stadt Werdohl (als Industriegeprägte Stadt am Rand des Ruhrgebiets) die Wachstumsperspektiven eher verhalten ein.

### **3.2.5.2 Einschätzung zu Problemimmobilien**

Obwohl es nach Aussage der Stadt zurzeit keine Problemimmobilien – weder bei Ein- und Zweifamilienhäusern noch bei Mehrfamilienhäusern - in Werdohl gibt, besteht politische und planerische Sensibilität gegenüber dem Thema. Größere Wohneigentümergeinschaften (WEG) fehlen im ländlichen Kontext von Werdohl. Die Kommune ist sich im Klaren darüber, dass sich die heutige Situation angesichts der langfristig rückläufigen Nachfrage mit hoher Wahrscheinlichkeit verschlechtern wird. Es wird offen über dann erforderliche Wohnungsabrisse gesprochen, ohne diese zum jetzigen Zeitpunkt räumlich verorten zu können. Werdohl ist auch Standort von Wohnungen im Eigentum eines Neuen Finanzinvestors. Hier sieht die Stadt das Risiko, dass diese Objekte sich zu Problemimmobilien entwickeln könnten – ohne allerdings sagen zu können, wann dies eintreten könnte.

### **3.2.5.3 Neue Finanzinvestoren**

In Werdohl hat die Deutsche Annington einen Bestand von 400 Wohnungen aus den 1950er und 60er Jahren. Es handelt sich um ehemalige Werkwohnungen der Westfälischen Wohnstätten in den Stadtteilen Königsburg (rd. 250 Wohnungen), Rodt (rd. 100 Wohnungen) und in der Kernstadt, die mittlerweile größtenteils aus der Sozialbindung gelaufen sind. Erworben hat die Deutsche Annington den Bestand vor etwa fünf Jahren. Als Hauptprobleme der Deutschen Annington werden von der Stadt Werdohl ein sehr hoher Leerstand in den Anlagen (von 400 Wohnungen stehen mehr als 100 Wohnungen leer) sowie eine mangelhafte Verwaltungspraxis genannt. Diese bezieht sich zum einen auf die Ansprechbarkeit für Mieter, da ein lokaler Ansprechpartner fehlt und „alles über Callcenter läuft“. Einen Hausmeister gibt es vor Ort nicht, einmal pro Woche kommt ein Mitarbeiter der Deutschen

Annington nach Werdohl, allerdings nur für Neuvermietungen vor Ort. Zum anderen ist die Zusammenarbeit mit der Stadt Werdohl schlecht. Die Stadt hat im Rahmen eines Runden Tisches Gespräche mit der Deutschen Annington gesucht, ein Treffen fand statt, das zweite wurde kurzfristig von der Deutschen Annington abgesagt. In der Wahrnehmung der Stadt Werdohl will die Deutsche Annington „nur vermieten und verweigert sich bei Maßnahmen“.

Der bauliche Zustand der Wohnungen der Deutschen Annington (auch der leer stehenden Einheiten) wird von der Stadt als zufriedenstellend beschrieben. Dies sei jedoch weniger auf Modernisierungs- und Instandhaltungsbemühungen der Deutschen Annington zurückzuführen als vielmehr auf eine gute Pflege durch die Voreigentümer. Ende der 1990er Jahre gab es die letzten umfangreicheren Investitionen im Bestand, so dass augenscheinlich kein Modernisierungs- oder Instandhaltungstau vorhanden ist. Nach Einschätzung der Stadt wird sich dies jedoch möglicherweise zukünftig verändern, wenn sukzessive Modernisierungserfordernisse auftreten und die Deutsche Annington ausschließlich auf das Vermietungsgeschäft fokussiert ist. Hier wird das Risiko von der Stadt als erhöht eingestuft.

### **3.2.6 Erndtebrück**

#### **3.2.6.1 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**

Erndtebrück im Kreis Siegen-Wittgenstein (Regierungsbezirk Arnsberg) ist zwischen 2000 und 2011 um 8,4% geschrumpft und zählte Ende 2011 nach Angaben von IT NRW rd. 7.100 Einwohner. Knapp ein Viertel (rd. 800 Wohnungen) der rd. 3.200 Wohnungen in Erndtebrück werden nach Angaben der Stadt vermietet, wobei diese mehrheitlich im Eigentum von privaten Einzeleigentümern (44% aller Mietwohnungen, v.a. im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern) sind. Genossenschaften haben einen Anteil von 40% und privatwirtschaftliche Unternehmen von 16%. Der Wohnungsleerstand liegt nach städtischen Schätzungen in der Kommunalbefragung bei Geschosswohnungen auf einem sehr hohen Niveau von mehr als 11%, im Ein-/Zweifamilienhaussegment sind es dagegen weniger als 3%. Erndtebrück zählt auf Grund der eingeschränkten Entwicklungsperspektive der Wohnungsmarktregion Siegen zum Gemeindetyp Kleinstadt in einer schrumpfenden Region.<sup>41</sup>

Werdohl verfügt weder über eine übergeordnete Stadtentwicklungsplanung oder ein gesamtstädtisches Handlungskonzept Wohnen oder einen Masterplan noch über teilträumliche Analysen oder Konzepte auf der Ebene von Ortsteilen bzw. Quartieren. Es ist auch keine Wohnungsmarktbeobachtung vorhanden. Als einziges von der Stadt angegebenes strategisch-konzeptionelles Instrument für den Wohnungsmarkt kooperiert Erndtebrück beim Strategischen Leerstandsmanagement für Siegen-

---

<sup>41</sup> Empirica, 2010, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

Wittgenstein mit drei anderen Kommunen. Das weitgehende Fehlen von strategisch-konzeptionellen Ansätzen ist sicherlich auch der angespannten Haushaltssituation der Kommune Erndtebrück geschuldet (Haushaltssicherungskommune).

Als Bundeswehrstandort mit rd. 600 Militärangehörigen profitiert Erndtebrück von einer stabilen Nachfrage. Hierbei handelt es sich vor allem um kleine Haushalte, um Wochenendheimfahrer. Die Entscheidung des Verteidigungsministeriums, den Standort Erndtebrück nicht nur zu sichern, sondern auszubauen, wird das Segment der kleinen Mietwohnungen stabil halten. Trotz dieser günstigen Perspektive in einem Teilsegment geht die Kommune Erndtebrück langfristig von einer stagnierenden bis schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt aus.

### **3.2.6.2 Einschätzung zu Problemimmobilien**

Problemimmobilien sind in Erndtebrück ein aktuelles wohnungspolitisches und planerisches Thema. In Erndtebrück gibt es 26 Wohngebäude mit rd. 100 Wohnungen an einem Standort im Kernort Erndtebrück, die von der Kommune als problematisch bewertet werden (zur genaueren Beschreibung siehe folgendes Kapitel). Schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften (WEG) gibt es dagegen nicht - u.a. da die Siedlungsstruktur von Erndtebrück vor allem durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist.

Trotz der hohen politischen und planerischen Aufmerksamkeit wird die Mobilisierung von Problemimmobilien nicht unbedingt als vorrangig kommunale Aufgabe angesehen. Zwar wird der Kommune eine gewisse Bedeutung eingeräumt, angesichts der finanziellen Engpässe (Haushaltssicherungskommune) und den bisherigen negativen Erfahrungen mit dem Eigentümer der Problemimmobilien (siehe unten) sieht sich die Kommune allerdings nicht in der Lage, unmittelbar handeln zu müssen bzw. überhaupt zu können. Folgerichtig wird zumindest in Teilen erwartet, dass der Markt die Mobilisierung der Objekte regelt. Eine klare Perspektive auf die marktlichen Perspektiven bleibt auf kommunaler Seite jedoch unklar.

Ob und inwieweit die Mobilisierung von Problemimmobilien mittels rechtlicher Instrumente gelingen kann, entzieht sich den kommunalen Erfahrungen in Erndtebrück. Es wird zwar vermutet, dass die unterschiedlichen Instrumente des Wohnungsaufsichtsrechts und des Bauordnungsrechts wenig Wirkung haben, eine weitergehende Begründung auf der Ebene einzelner Instrumente wird allerdings nicht angeführt. Es wird vielmehr auf die Ebene des Kreises (Siegen-Wittgenstein) als Wohnungsaufsicht verwiesen. Bei weiteren alternativen Instrumenten aus dem Bauplanungsrecht, etwa Stadtumbaumaßnahmen, wird von der Stadt Erndtebrück das Kostenargument im Rahmen der bestehenden Haushaltssicherung als großes Hemmnis benannt.

Auf Grund der punktuell isolierten Lage der Problemimmobilien sind nach Aussagen der Stadt Erndtebrück bislang keine Wertverluste bei benachbartem Immobilieneigentum eingetreten. Ebenso wenig spielen bislang soziale Probleme eine Rolle, etwa in der Form einer zunehmenden Segregation. Für eine stadtweite Wirkung ist das Objekt zudem zu klein. Für die Zukunft erwartet die Stadt Erndtebrück nicht, dass die Zahl der Problemimmobilien weiter anwachsen wird – es wird in diesem Zusammenhang nicht erwartet, dass die Leerstände bei Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten fünf Jahren zunehmen werden.

### **3.2.6.3 Neue Finanzinvestoren**

Die oben genannten Problemimmobilien sind im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Vivacon aus Köln, die Erbbaurechte an die Immo-Merkur-Finanz vergeben hat, die die Wohnungen vermietet. Die Objekte wurden in den letzten zwanzig Jahren bereits zweimal verkauft. Vor vier oder fünf Jahren hat die Vivacon die Wohnungen von der Kuhlmann Grundstücks GmbH erworben. Der bauliche Zustand der aus den 1960er/70er Jahren stammenden Gebäude ist auf Grund langjähriger unterdurchschnittlicher Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung (auch schon durch die Voreigentümer) schlecht – abbröckelnde Fassaden und ungepflegte Außenanlagen sind Zeichen der sichtbaren Vernachlässigung. Der Anteil von Transferleistungsempfängern ist erhöht. Der Leerstand in der Anlage liegt nach Einschätzung der Kommune oberhalb von 20% und konzentriert sich auf 60-75qm große Wohnungen. Es wird erwartet, dass sich der Gebäudezustand der Anlage weiter verschlechtern wird und die städtebauliche Perspektive daher fragwürdig ist.

Neben der unterdurchschnittlichen baulichen Situation ist die Verwaltungspraxis der Immo-Merkur-Finanz das Hauptproblem. Mieter beschwerten sich regelmäßig über fehlende Ansprechpartner auf der Vermieterseite, wenn es z.B. um Themen wie Pflege der Außenanlage geht. Seit April 2011 gibt es auch Streitigkeiten der Immo-Merkur-Finanz mit den örtlichen Gas- und Stromlieferanten, da das Unternehmen nicht die bereits von den Mietern an sie bezahlten Gas- und Stromkosten an die Lieferanten weitergeleitet hatte. Dies führte so gar dazu, dass im vergangenen Winter die Strom und Gaslieferungen an die Mieter eingestellt wurden.<sup>42</sup> Von Seiten der Stadt Erndtebrück wurde eine Zusammenarbeit mit dem Eigentümer versucht, dies hatte jedoch keinen Erfolg. So gab es Gespräche des Bürgermeisters von Erndtebrück mit der Immo-Merkur-Finanz bzw. der Vivacon. Der jüngste Versuch einer Ansprache von Vivacon/Immo-Merkur-Finanz ist die Einbindung der Objekte in das strategische Leerstandsmanagement in Siegen-Wittgenstein, wobei bislang noch keine Ergebnisse vorliegen.

---

<sup>42</sup> <http://www.siegener-zeitung.de/a/535945/DieLagespitztsichweiterzu>

### 3.3 Fazit

Die geführten Kommunalgespräche zeigen, dass es eine große Bandbreite unterschiedlicher kommunaler Situation im Hinblick auf räumliche Lage, Größe, Wachstumsperspektive und Problemlagen bei Problemimmobilien und Neuen Finanzinvestoren gibt. Da dies Auswahlfokus für die Kommunalgespräche war, haben alle Kommunen Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsunternehmen die von Private-Equity-Firmen gehalten werden.

Die Zuordnung von Problemimmobilien fällt Kommunen nicht immer leicht. Nicht in allen Fällen, in denen Kommunen Wohnungsbestände mit unterdurchschnittlichen Investitionen und erhöhten Leerständen haben, werden diese als problematisch angesehen. Daher kann vermutet werden, dass der Anteil von Kommunen mit Problemimmobilien größer ist, als in der schriftlichen Befragung angegeben. Dies dürfte vor allem dort zutreffen, wo der Wissenstand über Problemimmobilien auf Grund einer fehlenden systematischen Wohnungsmarktbeobachtung gering ist bzw. Wohnungsmarktthemen nachrangig sind.

Es ist deutlich geworden, dass die Marktsituation und –perspektive (Wachstumsmarkt vs. Schrumpfungsmarkt) nur begrenzt in Verbindung zum derzeitigen Vorhandensein von Problemimmobilien steht: Einerseits gibt es Problemimmobilien in Großstädten in wachsenden Regionen (Leverkusen), andererseits gibt es auch Kleinstädte in schrumpfenden Regionen, die angeben, keine Problemimmobilien zu haben (Bad Salzuflen). Im Hinblick auf die weitere Entwicklung zeigen die Kommunalgespräche allerdings ein deutlicheres Bild anhand der zukünftigen Marktsituation. So erwarten alle Kommunen in schrumpfenden Märkten, dass die Zahl von Problemimmobilien gerade auch angesichts zukünftiger Wohnungsüberhänge im Kontext einer insgesamt rückläufigen Nachfrage zunehmen wird.

Die Kommunalgespräche geben Auskunft über die unterschiedlichen Arten von Problemimmobilien:

- Schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften
- Ein-/Zweifamilienhäuser im ländlichen Kontext
- Bestände problematischer Neuer Finanzinvestoren

In zwei der sechs Kommunen gibt es schwierige Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften (WEG's). Schwierige Wohnanlagen von WEG's mit hohen Leerständen, unterdurchschnittlichen Investitionen und einem hohen Anteil von Transferleistungsempfängern gibt es sowohl in wachsenden wie in schrumpfenden Regionen. Wesentlich hierbei sind die begrenzten Investitionsmittel der Mehrzahl der Einzeleigentümer, die die Objekte als Altersvorsorge erworben haben, mittlerweile häufig im Rentenalter sind und die auf geringer sonstiger Einkommen und Vermögen schon bei geringen Mietausfällen in bedrohliche wirtschaftliche Schieflagen kommen. Häufig müssen die Wohnungen dann zwangsversteigert werden.

Die Kommunalgespräche bestätigen die Ergebnisse der schriftlichen Befragung dahingehend, dass Bestände Neuer Finanzinvestoren nicht automatisch mit Problemimmobilien gleichzusetzen sind. In den Fällen, bei denen die Bestände Neuer Finanzinvestoren nicht als problematisch klassifiziert wurden, wurde zum einen beim Verkauf von vormals städtischen Wohnungen an einen Neuen Finanzinvestor eine Sozialcharta vereinbart, die auch eine ausreichende Instandhaltung vorsehen. Zum anderen stellen sich die Wohnungen eines Neuen Finanzinvestors (Whitehall (LEG)) bislang noch nicht als problematisch dar, da in den vergangenen Jahren investiert wurde. Hier wird aber von der Kommune erwartet, dass sich diese Situation zukünftig verschlechtern wird.

Im Hinblick auf Handlungsansätze zur Mobilisierung von Problemimmobilien haben alle Kommunen Kontakt zu den Eigentümern von Problemimmobilien gesucht. In den Fällen, bei denen Neue Finanzinvestoren als problematisch angesehen werden, gab es insbesondere in Kleinstädten Kontakt zu Vertretern der Unternehmen durch die Bürgermeister. Aber auch auf dieser Ebene bleiben die Ergebnisse enttäuschend: die Situation vor Ort hat sich nicht verbessert, Versprechungen durch die privaten Unternehmen wurden nicht eingehalten. In den Kommunen ist so oftmals der Eindruck entstanden, dass die Unternehmen sich „verweigern“ würden. Bei Wohneigentümergeinschaften funktionieren die Kontaktversuche zwar grundsätzlich besser als bei den Neuen Finanzinvestoren (bis auf wenige Ausnahmen). Auf Grund der Vielzahl von Privaten Einzeleigentümern und ihren sehr individuellen Problemlänge sind die Ansprachemöglichkeiten der Kommunen auch aus Kapazitäts- und Kostengründen jedoch begrenzt. Aber auch dort, wo die Ansprache gelingt, bremsen finanzielle Engpässe der Eigentümer nahezu jegliches weiteres Engagement. Die in den Kommunalgesprächen aufgezeigten Ansätze zeigen aber auch Möglichkeiten auf, dass schwierige Wohnanlagen von WEG's mit einem entsprechenden Konzept von Abriss und Neubau den finanziellen Engpass überwinden könnten.

Rechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Problemimmobilien sind nach Einschätzung der Kommunen sehr begrenzt in ihrer Wirksamkeit. Allerdings handelt es sich bei diesem Meinungsbild häufiger um eine Ersteinschätzung als um Resultate intensiver rechtlicher Prüfungen. Eine Ausnahme einer Kommune, die sich vertieft um die rechtlichen Möglichkeiten Gedanken gemacht hat und die den rechtlichen Weg bei einem Instrument geht, weist allerdings auf die begrenzte Erfolgsaussicht hin. Danach hindern zum einen fehlende finanzielle Mittel von privaten Einzeleigentümern (WEG's) die Möglichkeiten im Rahmen des WFNG (z.B. Modernisierungsanordnung), da die Kommune hier in Vorleistung gehen müsste. Zum anderen drohe ein lange andauernder Rechtsstreit über den Nachweis, dass eine Wohnung modernisiert werden muss. Hier fehlt es insbesondere kleineren Kommunen häufiger an geeigneten Fachleuten. Die Aktivitäten zur Einleitung der Instrumente des WFNG und auch der Landesbauordnung müssten außerdem vom einzelnen Mieter ausgehen – dies schränke angesichts der Vielzahl von Mietern auch die Möglichkeiten im Umgang mit problematischen Neuen Finanzinvestoren ein.

## **4. Workshop „Erfahrungen mit Neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft“**

### **4.1 Ziel und Aufbau des Workshops**

Die Enquete-Kommission hat am 18. Januar 2012 im Landtag Düsseldorf einen Workshop zum Thema „Erfahrungen mit Neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft“ veranstaltet. An dieser Veranstaltung haben 33 Vertreter unterschiedlicher Unternehmen und Institutionen aus Nordrhein-Westfalen teilgenommen (siehe Liste im Anhang). Neben Mitgliedern der Enquetekommission waren dies Vertreter von kommunalen Wohnungsunternehmen (u.a. aus Düsseldorf, Münster, Essen, Dortmund, Neuss, Bonn), Genossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen, Wohnungsverbänden, Mieterverbänden sowie aus Politik und Wissenschaft.

Der Workshop hatte zum Ziel, die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft und der Mieterverbände mit Neuen Finanzinvestoren zusammenzutragen. Dabei standen die beiden Fragen im Vordergrund:

- Welche Probleme gibt es seit dem Verkauf Kommunalen Wohnungsbestände an Neue Finanzinvestoren durch den Eigentümerwechsel?
- Wer sollte was tun, um die Probleme zu lösen oder ihre Auswirkungen zu reduzieren?

Nach Begrüßung der Workshop-Teilnehmer durch die Vorsitzende der Enquetekommission und einer anschließenden Vorstellungsrunde der Teilnehmer wurden vom BBSR und von empirica Fachvorträge gehalten. Das BBSR stellte die Erkenntnisse zu Entwicklungen der Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt vor. Das BBSR führt seit 2005 eine Transaktionsdatenbank, in der alle Verkäufe und Käufe von Wohnungsportfolios in Deutschland ab dem Jahr 1999 erfasst werden, seit 2006 auch kleinere Portfoliotransaktionen im Umfang von 100 bis 800 Wohnungen. Im bundesweiten Vergleich wurden in NRW die meisten Wohnungen gehandelt. 75% davon wurden von ausländischen (Neuen) Finanzinvestoren erworben. Dies belegt nochmal die Relevanz des Themas in NRW. Im zweiten Block stellte empirica den Stand der von der Enquetekommission beauftragten Kommunalbefragung zum Thema „Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren dar“. Nach einer kurzen Pause gab es Gelegenheit für Rückfragen der Teilnehmer zu den vorgestellten Fachvorträgen. Im Anschluss daran wurde im Themenfeld „Wandel der Anbieterstrukturen“ diskutiert. Nach der Mittagspause wurde die Diskussion auf die Erwartungshaltungen der beteiligten Akteure und auf Lösungsmöglichkeiten und fokussiert.

## 4.2 Diskussion zur Empirie der Kommunalbefragung

Die Anmerkungen der Teilnehmer zu den Ergebnissen und dem Vorgehen der Kommunalbefragung zielten in zwei Richtungen. Zum einen habe die Befragung keine grundlegend neuen Erkenntnisse gebracht und es war auch schon vorher bekannt, dass viele Kommunen über wenig bis gar keine Informationen zum Themenfeld verfügen. Zum anderen wurde angemerkt, dass die erfragten Volumen von Problemimmobilien und Beständen Neuer Finanzinvestoren mit einem großen Fragezeichen zu versehen sind und die Realität nicht ganz richtig wiedergeben.

Vertreter der Enquetekommission führten an, dass der empirische Ansatz der Kommunalbefragung bewusst von der Enquetekommission so gewählt wurde, d.h. einerseits zu unterscheiden in Problemimmobilien und Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren und andererseits den Kommunen eine eigene Zuordnung von Neuen Finanzinvestoren zu ermöglichen. Auch wenn das Ziel der Kommunalbefragung war, eine bessere empirische Grundlage als bislang zu den Beständen von Problemimmobilien und von Neuen Finanzinvestoren zu erhalten, lag der Anspruch nicht darin, die Bestände quantitativ möglichst genau zu erfassen. Zudem stellt sich die Frage nach einem alternativen empirischen Ansatz. Sicherlich wären Fallstudien der inhaltlichen Tiefe des Problems eher gerecht geworden, allerdings stellt sich angesichts von fast 400 Kommunen in NRW die Frage des Aufwandes eines solchen Herangehens. Darüber hinaus wird auf die weiteren aufeinander aufbauenden empirischen Bausteine im Rahmen der von der Enquetekommission vergebenen Untersuchungsaufträge verwiesen (u.a. ausgewählte Fallstudien).

Auch wenn die Befragung zum einen bestätigt, dass der Wissensstand vieler Kommunen zu den Themen Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren gering ist, ist in der Einschätzung von einigen Teilnehmern des Workshops die Erfassung von rd. 140.000 Wohnungen von Neuen Finanzinvestoren in den Kommunen ein gutes erstes Ergebnis, dass bislang so nicht vorliegt für Nordrhein-Westfalen. Die Enquetekommission geht davon aus, dass damit immerhin einen Anteil von 9% des nordrhein-westfälischen Mietwohnungsbestands erfasst wurde. Abschließend wurde von einem Vertreter eines Wohnungsunternehmens darauf hingewiesen, die Quantitäten mit Hilfe von Verbandsangaben zu ergänzen.

Die große Bandbreite des Wissenstandes der Kommunen über die Situation vor Ort, die auch ein Ergebnis der Kommunalbefragung ist, überraschte dennoch Vertreter aus der privaten Wohnungswirtschaft. Es gibt offensichtlich Kommunen, in denen intensiv über die Themen diskutiert wird und über eine gute Informationsgrundlage verfügen und gleichzeitig Kommunen, die ein hohes Maß an Unkenntnis, möglicherweise sogar eine „Nichtteilnahme von Kommunalpolitik“ bzw. ein „Abstand zur Wohnungs- und damit auch zur Sozialpolitik“ aufweisen.

### **4.3 Probleme durch „Neue Finanzinvestoren“ aus Sicht der Teilnehmer**

Die Teilnehmer berichteten, dass sich durch den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an Neue Finanzinvestoren das Investitionsverhalten verändert hat. Instandhaltungsmaßnahmen und Erneuerungsbautätigkeiten wurden reduziert, z.T. wurden bereits begonnene Modernisierungsmaßnahmen abgebrochen. Die durchschnittliche Investitionssumme pro Jahr hätte sich statt der üblichen 20€/qm auf 6-7€/qm reduziert. Ein anwesender Vertreter der Neuen Finanzinvestoren relativiert die Zahlen: In seinem Unternehmen würden immer noch 12-18€/qm pro Jahr investiert. Es wurde die Sorge geäußert, dass es durch eine Neubewertung der Bestände und einer Reinvestition an anderer Stelle zu einem Geldabfluss aus der Region käme. Dies gelte aber nicht für alle Unternehmen, so ein Einwand.

In der Konsequenz für das Quartier führe das Nebeneinander von Wohnungen verschiedener Eigentümer mit unterschiedlichen Investitionsstrategien dazu, dass es eine wachsende Diskrepanz zwischen gut und schlecht geführten Beständen in unmittelbarer Nachbarschaft gebe. Dies wiederum führe in der Folge zu einer wachsenden Segregation: Haushalte, die es sich leisten können, ziehen aus den schlechter geführten Beständen fort und nur sozial Schwache bleiben zurück. Diese Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Quartiere sei aber nicht im Fokus der Neuen Finanzinvestoren, da diese nach der Devise „nach mir die Sintflut“ handelten. Die Kommunen haben durch den Verkauf ihrer Bestände zudem an Einflussnahme verloren, um ihren öffentlichen Aufgaben nachzukommen (soziale Wohnraumversorgung, Stadtentwicklung u.a.).

Vertreter der Mieterverbände weisen auf die Konsequenzen für die Mieter hin: Die Neuen Finanzinvestoren hätten aus Kostengründen die Verwaltungsleistungen reduziert. Mitarbeiterzahl und Budget werden gesenkt. In der Folge steht häufig für die Mieter kein Ansprechpartner vor Ort mehr zur Verfügung und die Verwaltung wird allgemein vernachlässigt. Beim Wechsel der Verwaltung kommt es zu Unstimmigkeiten in Bezug auf Mieterkonten und Kautionsübergang. Gleichzeitig sei es zu Mieterhöhungen gekommen. Auffällig häufig gebe es neue Betriebskostenabrechnungen, die in der Summe zu höheren Nebenkosten führten.

Überlagert wird diese Problemlage von neuen Trends am Wohnungsmarkt, die alle Eigentümer betreffen: Vor allem in schrumpfenden Regionen hat es auch vor dem Verkauf der Bestände schon wachsende Leerstände und eine wachsende Segregation gegeben. In vielen Beständen ist im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel die Überalterung der Mieter ein Thema. Der Instandhaltungsdruck steigt, insbesondere durch die höheren Anforderungen an den Klimaschutz. Teilweise wird mehr Sanierung verlangt, als die Mieter finanzieren können.

#### **4.4 Lösungsansätze aus Sicht der Teilnehmer**

Mieter könnten die Situation verbessern, indem sie die Entwicklung in ihren Wohnungsbeständen kritisch begleiten und Missstände melden. Neue Finanzinvestoren werden aufgefordert, sich mehr an lokalen Prozessen zu beteiligen. Sie sollen ihre Bestände in Ordnung halten und nachhaltig bewirtschaften. Sie sollen für Kommune und Mieter besser erreichbar sein und insgesamt ihre Kommunikation mit der Kommune und dem Land verbessern. Konkrete Vorschläge hierzu wurden nicht gemacht.

Den Kommunen wird von Seiten der privaten Wohnungsunternehmen vorgeschlagen, sich einmal zu erkundigen, warum sich Neue Finanzinvestoren nicht an sozialen Programmen beteiligen. Kommunale Wohnungsunternehmen bitten die Kommunen, das Ordnungsrecht konsequenter einzusetzen und Förderungen konsequenter abrufen. Mieterverbände erwarten, dass Kommunen ihre rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten besser ausschöpfen und sich an dem Aufkauf/Rückkauf von Wohnungen beteiligen. Das Land erwartet, dass sich Kommunen besser positionieren und „Lösungen finden“ (für verwahrloste Immobilien und finanzschwache Eigentümer). Wie sie dies tun sollen, wird nicht konkretisiert. In Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung sollten Kommunen selbst mehr in die Förderung einsteigen (z.B. durch Kommunale Grundstücke), ihre Belegungsrechte besser wahrnehmen bzw. mehr Kreativität bei der Schaffung und Nutzung von Belegungsrechten zeigen.

Wohnungsunternehmen erwarten vom Land eine Verbesserung der Förderbedingungen. Hierbei könnte die Neubauförderung an freifinanzierten Neubau gebunden werden. Auf eine Förderung von größeren Wohnkomplexen mit mehr als 40 WE könnte verzichtet werden. Das Wissen, warum manche Förderungen nicht oder nur unzureichend genutzt werden, können helfen, Förderbedingungen zu optimieren. Außerdem sollten die KfW-Mittel besser mit der Landesförderung verzahnt werden. Es wird angeregt, dass von Finanzinvestoren bei Nicht-Sanierung ein Obolus verlangt werden kann. Zum Teil wird aber auch eine Flexibilisierung bestehender Gesetze gefordert: So sollten Richtlinien an energetische Sanierung nicht weiter verschärft werden. Die Abrissförderung sei flexibler zu gestalten. Die Abrissförderung sollte ein stärkeres Gewicht erhalten. Ebenso wichtig ist in den Augen von Wohnungsunternehmen eine bessere finanzielle Unterstützung etwa für Sanierungen. Eine Sonderförderung für kommunale Wohnungsunternehmen ist aber ausdrücklich nicht erwünscht. Mieterverbände möchten zudem, dass das Land keine Privatisierung von öffentlichen Beständen zulässt, das Wohnungsaufsichtsrecht verbessert und eine „Auffanglösung für neue Träger“ schafft.

Während Mieterverbände auch von kommunalen Wohnungsunternehmen erwarten, auf weitere Privatisierungen zu verzichten, unterstreichen Wohnungsunternehmen, dass eine Erhöhung der Wohneigentumsquote langfristig positive volkswirtschaftliche Effekte hat.

## 5. Kurzfassung und Fazit

Der Wandel der Wohnungsmärkte in NRW (wie auch bundesweit) zeigt schon heute vielerorts gerade auch städtebauliche Auswirkungen der demografischen Veränderungsprozesse. Vor diesem Hintergrund hat das Themenfeld Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren derzeit eine hohe Relevanz in den nordrhein-westfälischen Kommunen. Dies betätigt die landesweite Kommunalbefragung mit ihrem Rücklauf von 43%. Betroffen von Problemimmobilien sind in erster Linie Großstädte über 100.000 Einwohner, und zwar sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Regionen. Aber auch Kleinstädte (unter 100.000 Einwohnern) in schrumpfenden Regionen haben oftmals Problemimmobilien, dies sind dann häufiger auch Einfamilienhäuser in ländlichen Kontexten. Aus der Befragung lassen sich keine zuverlässigen Angaben zum Volumen problematischer Wohnungsbestände ableiten, da den Kommunen hierzu vielfach das Wissen bzw. das Beobachtungsinstrumentarium fehlt. Eine systematische Erfassung aller Problemimmobilien findet nur in Einzelfällen statt. Die Bandbreite zwischen „wissenden“ und „unwissenden“ Kommunen ist sehr groß. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht nur für NRW, sondern bundesweit gelten dürfte.

Problemimmobilien – investiv vernachlässigte Immobilien oder nicht mehr marktgängig herzustellende verwaarloste Immobilien – verteilen sich bei den Kleinstädten räumlich meist über die gesamte Kommune sind in den Großstädten hingegen verstärkt im Schwerpunkt in den Geschosswohnungsbeständen der 1970er Jahre zu finden. Verwaarloste Immobilien, hier definiert als solche, die selbst bei optimaler Bewirtschaftung nicht mehr rentabel am Markt zu platzieren sind, machen den deutlich geringeren Anteil der Problemimmobilien aus. Nach Einschätzung der wenigen Kommunen, die dazu eine Aussage machen konnten, sind Problemimmobilien überwiegend im Eigentum von privaten Einzeleigentümern – mit dem Unterschied, dass in Großstädten private Unternehmen ebenso bedeutsam sind, während in Kleinstädten private Einzeleigentümer dominieren. Dies fokussiert auch auf die als schwierig eingestuften Wohnanlagen von Wohneigentümergeinschaften, die es in hohem Maße in Kommunen mit Problemimmobilien gibt. Hiervon sind Großstädte in höherem Maße betroffen. Die Mehrzahl der Kommunen erwarten auch bei der Gruppe der privaten Einzeleigentümer in mittelfristiger Zukunftsperspektive am ehesten Probleme (gefolgt von privatwirtschaftlichen Unternehmen)

Als Gründe der von den Kommunen als unzureichend eingestuften Investitionen in die problematischen Wohnungsbestände werden die jeweilige Marktsituation (schwache Nachfrage, fehlende Rentabilität), Bewirtschaftungsfehler (geringes Marktwissen, fehlende Strategien) und vereinzelt auch Interessenkonflikte auf Eigentümerseite (eher am unternehmerischen Gewinn als Quartiersentwicklung interessiert) angeführt. Hiervon lassen sich auch Immobilieneigentümer in der unmittelbaren Nachbarschaft negativ beeinflussen, so dass im Ergebnis, das Umfeld durch Wertverluste gekennzeichnet ist.

Dieser externe Effekt, die negative Ausstrahlung auf die Nachbarschaft, wird sehr häufig im Zusammenhang mit Problemimmobilien genannt.

Im Hinblick auf Lösungsmöglichkeiten glaubt eine klare Mehrheit der befragten Kommunen nicht, dass der Markt die Mobilisierung von Problemimmobilien regeln wird. Gleichzeitig halten aber auch die wenigsten Kommunen den rechtlichen Rahmen für ausreichend. Zugleich erlaubt die kommunale Haushaltslage sehr vielen Kommunen nicht, dass zur Verfügung stehende Instrumentarium weicher und harter Mittel auszuschöpfen. Angesichts dieses Dilemmas gewichten Kommunen ihre Aktivitäten zwangsläufig im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung von Problemimmobilien. Immerhin hat die Hälfte der betroffenen Kommunen in einem ersten Schritt versucht, Kontakt mit dem Eigentümer aufzunehmen, also informelle Wege zu beschreiten.

Nur ein Viertel aller Kommunen aller befragten Kommunen haben bislang Rechtsmittel zur Mobilisierung von Problemimmobilien eingesetzt, und diese auch nur selten mit ausreichendem Erfolg. Allerdings unterscheiden sich hier die Groß- und die Kleinstädte voneinander: Die (wenigen) Großstädte haben Rechtsmittel in hohem Maße eingesetzt, während dies für Kleinstädte selten das Mittel der Wahl war. Als Schwierigkeiten beim Einsetzen rechtlicher Instrumente werden neben fehlenden Gesetzesinhalten (z.B. niedrige bauliche Mindestanforderungen im Bauordnungsrecht) vor allem Schwierigkeiten bei der Umsetzung genannt (langwierige Verwaltungsverfahren, Beweislast bei den Kommunen, schwache Position der Kommunen wenn nicht selbst Eigentümer, geringe Finanzausstattung der Kommunen). Entsprechend beziehen sich Verbesserungsvorschläge auf leichtere Anwendungsmöglichkeiten gesetzlicher Regelungen (z.B. kein Zwang zur Einstimmigkeit mehr), aber auch auf eine Verschärfung der Gesetze (z.B. Ausweitung der Kompetenzen der Kommunen). Außerdem würde eine bessere finanzielle Unterstützung der Kommunen helfen (z.B. auch dadurch, dass bei Insolvenzverfahren Kommunen vorrangig bedient werden). Teilweise wurde das Gesetz zwar umgesetzt, aber die Maßnahme blieb dennoch ohne Erfolg (sanierte Immobilie wurde doch nicht am Markt reaktiviert).

Die Befragung zeigt, dass das Objekte von Neuen Finanzinvestoren nur einen Teil der Problemimmobilien in den befragten Kommunen ausmachen: Während immerhin die Hälfte der Kommunen in Nordrhein-Westfalen Problemimmobilien hat, ist nur jede Vierte Kommune durch Aktivitäten von Neuen Finanzinvestoren betroffen. Und nicht jede Kommune, die Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren hat, sieht diese als problematisch an (vgl. Abbildung 23). Aber immerhin zwei Drittel der Kommunen, die Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren haben, haben mindestens ein Unternehmen namentlich genannt, das aus ihrer Sicht aktuell in ihrer Kommune problematisch ist. Bei etwa der Hälfte dieser Unternehmen werden die Probleme auch mittelfristig gesehen, bei den übrigen wird offensichtlich eine Besserung erwartet.

Die mit der Kommunalbefragung abgedeckten Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren machen ein Volumen von rd. 140.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen aus. 86% der in der Befragung erfassten Wohnungsbestände von Neuen Finanzinvestoren teilen sich auf nur vier Unternehmen auf. Klare Schwerpunkte sind die Großstädte, von denen fast 75% über Bestände Neuer Finanzinvestoren verfügen. Kleinere Städte haben hingegen nur zu 20% Bestände Neuer Finanzinvestoren. Gemessen an der Zahl der Wohnungen fokussieren die von den Kommunen als problematisch angesehenen Neuen Finanzinvestoren auf die Großstädte.

In erster Linie bemängeln die Kommunen bei den als problematisch eingestuften Neuen Finanzinvestoren die derzeitigen unterdurchschnittlichen Investitionen in die Wohnungsbestände (85% der Nennungen). Hieraus müsste zu folgern sein, dass die Mehrheit der betroffenen Kommunen erwartet, dass die Gebäudesubstanz schlechter wird. Dies ist jedoch nicht der Fall – weniger als die Hälfte der Kommunen erwartet dies. Im Workshop der „Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ am 18. Januar 2012 wurde von einem Vertreter der Neuen Finanzinvestoren erläutert, dass die Spanne der Investitionsaufwendungen bei Wohnungsunternehmen in Deutschland sehr weit ist und von 6 bis oberhalb von 30 €/qm Wohnfläche und Jahr reicht.

Neben dem Blick auf die Höhe der Investitionsaufwendungen bemängeln die Kommunen, die als problematisch bewertete Bestände Neuer Finanzinvestoren haben, dass bei den relevanten Unternehmen häufig Ansprechpartner vor Ort fehlen. Dies mag angesichts der üblichen Outsourcing Prozesse, die Neue Finanzinvestoren in den vergangenen Jahren betrieben haben, nachvollziehbar sein. Dass sich hier jedoch auf Seiten einiger Neuer Finanzinvestoren zumindest in Teilen ein Wandel vollzieht, zeigt das Pilotprojekt der Deutschen Annington, die zukünftig verstärkt eigene Objektbetreuer einsetzen will. Über weitere Neue Finanzinvestoren liegen hierzu keine Informationen vor.

Im Hinblick auf die negativen Effekte der oben beschriebenen Befunde durch die betroffenen Kommunen sind die Ergebnisse der Befragung nicht eindeutig. Es fällt auf, dass zwar die Hälfte der Kommunen eine verstärkte sozialräumliche Segregation im Zusammenhang mit den als problematisch klassifizierten Neuen Finanzinvestoren beobachtet. Allerdings nimmt erstaunlicherweise nur ein geringerer Anteil der Kommunen an, dass es in Zukunft zu verstärkten Wertverlusten im Umfeld der Bestände problematischer Neuer Finanzinvestoren kommt – als Effekt einer verstärkten sozialräumlichen Segregation.

Ein weiterer Aspekt, der auf dem o.g. Workshop sehr deutlich geworden ist, ist die insgesamt geringe Kommunikation zwischen Neuen Finanzinvestoren und Kommunen. Hier wünschen sich die Akteure vor Ort, etwa auch Mietervereine und Wohnungsunternehmen, einen stärkeren Dialog, um Problemlagen objektiv zu diskutieren.

Im Ergebnis bleibt folgendes festzuhalten:

- Die Probleme durch Problemimmobilien und durch Neue Finanzinvestoren werden ähnlich beschrieben. Als häufigste Problemursache für Problemimmobilien werden fehlende Investitionen, hier aber an erster Stelle durch private Einzeleigentümer, genannt. Auch zu Problemen mit Neuen Finanzinvestoren wird die fehlende Investitionsbereitschaft der Neuen Finanzinvestoren genannt. In beiden Fällen scheinen den Kommunen aber nur wenig konkrete Detailinformationen dazu vorzuliegen (kaum systematische Erfassung von Problemimmobilien, wenig Informationen über genaue Investitionshöhe der einzelnen Unternehmen).
- Entsprechend werden bisher auch keine erfolgreichen Lösungsansätze systematisch verfolgt: Rechtliche Instrumente sind "nur teilweise erfolgreich" (vgl. Befragung), da sie teilweise nur schwer umsetzbar sind oder nicht so wirken wie erwünscht. Informelle Lösungen (Kontakte mit dem Eigentümer, kommunale oder quartiersbezogene Zusammenarbeit) werden teilweise schon versucht, aber sind noch nicht überall erfolgreich. Zudem schränkt die Haushaltslage viele Kommunen in ihrer Handlungsfähigkeit ein.
- Es gibt offensichtlich Ziel- und Interessenkonflikte zwischen den Kommunen (nachhaltige Stadtentwicklung/Wohnraumversorgungen) und den Neuen Finanzinvestoren (Profitabilität der Maßnahmen/Unternehmensgewinn). Die Einschätzungen der Kommunen über die Auswirkungen der Aktivitäten (oder Nicht-Aktivitäten) von Neuen Finanzinvestoren auf die Kommune bleiben aber diffus und bedürfen einer Klärung.
- Vertreter der Neuen Finanzinvestoren bemängeln, dass Kommunen teilweise wenige Hintergrundinformationen besitzen. Umgekehrt sind sich die Neuen Finanzinvestoren nicht bewusst, welche Probleme Kommunen und Mieter im Zusammenhang mit ihrer Bewirtschaftungsstrategie haben. Unternehmen mit kurzfristigen Gewinnabsichten, die ihre Bestände unmittelbar weiterverkaufen, scheinen bislang jedenfalls nicht das große Problem zu sein: Kaum eine Kommune gibt an, dass es zu häufigen Weiterverkäufen kam. Investoren, die die Bestände aber für längere Zeit halten wollen, müssten selbst auch an dauerhaften Lösungen interessiert sein.
- Über die Auswirkungen des Verhaltens Neuer Finanzinvestoren führen die Erfahrungen der einzelnen Marktteilnehmer zu keinem stimmigen Bild der unterschiedlichen Problemkonstellationen. Vertreter der Mieterverbände geben an, es sei durch neue Finanzinvestoren zu Mieterhöhungen und höheren Nebenkostenabrechnungen gekommen, während kaum eine Kommune überdurchschnittliche Mieten durch Neue Finanzinvestoren ausmacht. Selbst in der offenen Frage nach den Problemen mit neuen Finanzinvestoren wird in keiner Antwort das veränderte Mietniveau angesprochen. Interessanterweise werden Wertverluste für das Umfeld vor

allem bei Problemimmobilien gesehen, während dieser negative externe Effekt den Beständen Neuer Finanzinvestoren nur in geringem Maße zugeordnet wird.

- Darüber hinaus berichten Kommunen in der Befragung von Problemen mit Problemimmobilien, die nicht auf Bewirtschaftungsfehler der Neuen Finanzinvestoren zurückzuführen sind, sondern der mangelnden Nachfrage und Rentabilität von Investitionen geschuldet sind. Dies trifft vor allem schrumpfende Regionen. Insgesamt sollte bei einer Problemanalyse daher stärker auf eine genaue Ursachenbeschreibung geachtet werden: Problemimmobilien durch mangelnde Nachfrage oder durch schlechte Bewirtschaftung der neuen Finanzinvestoren sind klar voneinander zu trennen. Denn je nach Ursache sind andere Maßnahmen sinnvoll. (So macht es bei der Strategieentwicklung einen Unterschied, ob ein hoher Anteil von Transferleistungsempfängern in den Wohnungsbeständen der Neuen Finanzinvestoren schon vor dem Verkauf der Wohnungen existiert hat - oder eben Folge einer schlechten Bewirtschaftung ist.)
- Mehrheitlich wird sowohl von den Kommunen (in der Befragung) als auch von Wohnungsunternehmen (im Workshop) erwähnt, dass der Informationsaustausch zwischen Kommunen und privaten Wohnungsunternehmen bzw. Neuen Finanzinvestoren nur gering ist. Einige Probleme (kein Ansprechpartner vor Ort, mehr Kreativität bei Belegungsrechten) könnten möglicherweise durch eine verbesserte Kommunikation gelindert oder sogar gelöst werden. So werden Kommunen von Wohnungsunternehmen aufgefordert, die Unternehmen einmal nach ihren Gründen für ihr Verhalten (in Bezug auf Investitionsverhalten, geringes Engagement im Quartier usw.) zu befragen. Umgekehrt glauben die Unternehmen, Kommunen könnten ihre Möglichkeiten besser ausschöpfen und sehen deren Hemmnisse nicht. In einem ersten Schritt sollten dabei die jeweiligen Ziele und Rahmenbedingungen zur Kenntnis genommen und bei der Suche nach Lösungsansätzen in die eigene Strategie integriert werden.

## Anhang

**Abbildung 26: Teilnehmer des Workshops „Erfahrungen mit Neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft“ am 18. Januar 2012 im Landtag Nordrhein-Westfalen**

Name	Vorname	Institution
Abraham	Thomas	empirica ag
Barsch	Anett	Corpus Sireo
Braun	Ulrich	Mieter
Bröhl	Hans-Peter	CDU Fraktion im Landtag
Brombach	Ulrich	Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft eG
Eckert	Detlef	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
Fahle	Ulla	Mieter/innenschutzverein Münster
Feiertag	Patricia	Universität Wuppertal
Feldmann	Achim	Unternehmensgruppe Steffens
Freiberg	Klaus	Deutsche Annington Rheinland GmbH
Heising	Petra	empirica ag
Jochimsen	Kerstin	Enquetekommission
Kivelip	Falk	FDP Fraktion im Landtag
Kraemer	Dieter	VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Krah	Verena	THS Wohnen GmbH
Krupinski	Peter	Modernes Neuss Grundsstücks- und Bau GmbH
Laumen	Nicole	FDP Fraktion im Landtag
Leonartz	Petra	Mieterforum Essen
Lorenz-Hennig	Karin	BBSR
Miklikowski	Dirk	Allbau AG
Müller	Norbert	BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Niermann	Oliver	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Landtag
Nottenkemper	Klemens	Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Schettler	Rolf	BFW-NRW
Schneckenburger	Daniela	Enquetekommission
Stock	Alexander	SPD Fraktion im Landtag
Stücker	Rainer	Mieterverein Dortmund
Theiner	Mirco	Mieterbund Bonn
Unger	Knut	MieterInnenverein Witten u. Umgeb. e.V.
von Grünberg	Bernhard	SPD Fraktion im Landtag
Wallraff	Anett	Enquetekommission
Worthmeyer	Bernd	DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Zimmermann	Daniel	Fraktion Die Linken im Landtag