

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Bauen und Wohnen	08.12.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der
Geschäftsordnung

34. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen am 08.12.2008

hier: Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates vom 11. September 2008 betreffend Konsequenzen des LEG-Verkaufs für einzelne Stadtteile

In der 33. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen am 03.11.2008 wurde folgender Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mehrheitlich beschlossen:

„Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Verkauf der LEG an die Whitehall-Immobilien-Fonds und den daraus entstandenen Unsicherheiten wird die Verwaltung gebeten, die Perspektiven insbesondere des Wohnungsbestandes sowie sonstige zu planende und bereits fertig gestellte Objekte der LEG in einzelnen Stadtteilen darzustellen bzw. zu erläutern, welche Konsequenzen die neue Eigentümerstruktur für die Stadtentwicklung und Sanierung hat.“

Stellungnahme der Verwaltung

Nachrichtliche Informationen zum Verkauf und zum Wohnungsbestand der LEG in Köln:

Der Verkauf der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH durch das Land erfolgte zum 29.08.2008 (wirtschaftlicher Übergang) an Whitehall, eine vom Bankhaus Goldmann Sachs verwaltete Gruppe von geschlossenen Immobilienfonds. Dieser Verkauf hat bei Mietern und Beschäftigten der LEG zu Verunsicherungen geführt und damit auch Kritik nicht nur dort ausgelöst. Diese Kritik führte letztlich zu mehr Transparenz. Zwischenzeitlich

wurde die zwischen Verkäuferin und Käufer vereinbarte Sozialcharta, die in wesentlichen Punkten zum Mieterschutz Bestandteil der Mietverträge geworden ist, veröffentlicht. Mit dieser Transparenz konnte Kritik weitgehend entkräftet werden.

Die Sozialcharta enthält u. a. Aussagen zum Mieterschutz, zum Arbeitnehmerschutz, zu Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen sowie zur Bemessung des Mieterhöhungsumfangs und Regelungen zum Standard von Modernisierungen, z.B. dahingehend, dass Luxusmodernisierungen ausgeschlossen sind. Die Dauer des in der Sozialcharta vereinbarten Bestandsschutzes beträgt 10 Jahre. Die Einhaltung der Sozialcharta soll von einer Clearingstelle und einem Wirtschaftsprüfer überwacht werden. Die Sozialcharta ist als Anlage 1 dieser Mitteilung beigelegt.

Zur künftigen Aufgabe und Arbeitsweise hat die LEG folgende Kernaussage getroffen: „Die LEG wird vom neuen Gesellschafter als strategische Plattform für Investitionen im Wohnimmobilienbereich genutzt. Zurzeit werden die Modernisierungsmaßnahmen geprüft und an die künftige Geschäftsstrategie angepasst. Wir treffen auch künftig Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen im üblichen wohnungswirtschaftlichen Umfang.“

Die LEG verfügt in Köln über knapp 3.600 Wohnungen, davon unterliegen knapp 2.400 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbedingungen. Der Wohnungsbestand verteilt sich im Stadtgebiet über eine Reihe von Stadtteilen in unterschiedlich großen Gebäudegruppen. Es gibt Adressen mit 15 – 20 Wohnungen aufsteigend bis zu Adressen in Quartiersgröße mit über 100 Wohnungen, in einigen Fällen über 300 Wohnungen. Größere Anteile mit jeweils Mengen zwischen 100 und 500 Wohneinheiten liegen - meist räumlich konzentriert - in den Stadtteilen Altstadt-Süd, Lindenthal, Bocklemünd-Mengenich, Niehl, Longe- rich, Porz, Buchforst und Höhenhaus. Das Alter der LEG-Wohnungsbestände ist unterschiedlich. Weit überwiegend sind die Bestände nach dem Krieg gebaut worden; dabei besteht ein Übergewicht in Wohnungen aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren.

Perspektiven für den Wohnungsbestand der LEG und Konsequenzen des Verkaufs der LEG für Stadtentwicklung und Sanierung

Beiträge für die Stadtentwicklung und die Sanierung durch Wohnungsunternehmen stellen Aktivitäten und Kooperationen hinsichtlich Instandsetzungen und Aufwertungsmaßnahmen von Gebäuden und Wohnumfeld, Neubaumaßnahmen und - insbesondere in schrumpfenden Städten - Rückbaukooperationen dar. Des Weiteren ist die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für Zielgruppen und Quartiersmanagement, das Angebot besonderer Wohnformen zur Anpassung der Wohnungsbestände an demografische oder gesellschaftliche Veränderungen sowie Kooperationen bei gebietsbezogenen Entwicklungsprozessen durch und von Wohnungsunternehmen für die Stadtentwicklung relevant.

Beiträge dieser Art dienen der Wohnungsbedarfsdeckung und treten Verslumungs- und Verödungstendenzen entgegen, fördern die soziale Integration und stabilisieren die Bewohnerschaft der Quartiere. Durch diese Maßnahmen wird nicht zuletzt eine gemischte Bevölkerungsstruktur gefördert und gewährleistet.

Wie die Erfahrungen zeigen, sind kommunale bzw. öffentliche Wohnungsunternehmen in den genannten Feldern aktiv und kooperieren oftmals in den erforderlichen Entwicklungsprozessen.¹ Auch die LEG in Nordrhein-Westfalen hat sich in der Vergangenheit in vielen

¹ Expertise „Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen“, Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Berlin/Bonn 2008

sozialintegrativen sowie städtebaulichen Entwicklungsstrategien eingesetzt u.a. mit gut organisiertem Quartiersmanagement und der Neunutzung von Recyclingflächen. Diese Aktivitäten sind nicht alleine sozial oder entwicklungspolitisch motiviert; sie besitzen oftmals auch positive betriebswirtschaftliche und unternehmerische Effekte. Private Wohnungsunternehmen schließen Quartiersmanagement, Aufwertungs- und Wohnumfeldmaßnahmen, Bereitstellung sozialer Infrastruktur etc. keinesfalls aus. Nach den Erfahrungen ist ihr Engagement bisher jedoch nicht so häufig und so intensiv festzustellen, wie bei öffentlichen Wohnungsunternehmen.

Laut Forschungen in Kiel², wo zuallererst kommunale Wohnungsbestände in größerem Umfang in private Hände übergangen, und wo man auf einen langen Erfahrungszeitraum mit privatisierten Wohnungsbeständen zurückblicken kann, verfolgt z.B. das ehemals kommunale Wohnungsunternehmen KWG eine räumlich-qualitativ selektive Vermietungs- und Investitionsstrategie: Randlich gelegene, unattraktive Siedlungsbestände der 1960er/1970er Jahre mit Bewohnern schwacher Sozialstruktur werden - bei zurückhaltender Instandsetzung und dem Verzicht auf Quartiersmanagement und Wohnumfeldmaßnahmen - überaus preiswert angeboten. Als Ergebnis ist dort ein Zuwachs von (preisorientierten) Familien mit Migrationshintergrund aus der übrigen Stadt zu verzeichnen, während deutsche Mieter verloren gehen. Im innenstadtnahen Bestand kommt es dagegen zu einer Verschiebung von Familienhaushalten zu jüngeren deutschen Ledigen, in Kiel ganz überwiegend zu von außen zu ziehenden Studenten. Die Folge einer solchen räumlich-qualitativ selektiven Vermietungs- und Investitionsstrategie war und ist eine hohe Fluktuation und die Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen.

Keineswegs aber lassen sich diese Erfahrungen verallgemeinern. Die Angebots- und Marktstrategien der Wohnungsunternehmen unterscheiden sich untereinander; ebenso unterscheiden sich die Vermietungs- und Investitionsstrategien nach Städten, sogar bei gleichen generellen Wohnungsmarktbedingungen, wie die Forschungen des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in den Modellstädten Kiel, Hannover und Berlin, die sich zum Zeitpunkt der Erhebungen alle durch einen ähnlich entspannten Wohnungsmarkt kennzeichneten, aufzeigen konnten.

Zu den Perspektiven des Wohnungsbestandes der LEG und über die Konsequenzen für Stadtentwicklung und Sanierung, welche sich durch den Verkauf der LEG Wohnungsbestände an Whitehall ergeben, können derzeit noch keine belastbaren Aussagen gemacht werden, nicht zuletzt deshalb, weil die Zeit unter dem neuen Besitzer noch zu kurz ist. Die Verwaltung schlägt vor, dem Ausschuss für Bauen und Wohnen in etwa einem Jahr über die Situation im Wohnungsbestandes der LEG hinsichtlich Vermietungs-, Modernisierungs- und Investitionsstrategie und über ggf. festzustellende Fluktuationen sowie über sozial-infrastrukturelle und entwicklungsplanerisch relevante Maßnahmen des Wohnungsunternehmens zu berichten. Diese Betrachtungen sollen auch den Werdegang laufender Neubauprojekte wie „Volksgarten Plus“ am Eifelplatz und ggf. neue Projekte einschließen.

Hinsichtlich der Verkaufs-, Vermietungs- und Modernisierungsstrategie im Bestand wird sich die Verwaltung auf die Feststellungen der Clearingstelle und des Wirtschaftsprüfers, die in der Sozialcharta geregelt sind, stützen. Wegen empfindlicher Vertragsstrafen ist nicht von einem Verstoß gegen die Sozialcharta auszugehen.

² Bernd Hallenberg: „Transformation der Wohnangebotslandschaft“ in vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Verbandszeitschrift ‚Forum Wohneigentum‘, Heft 2 April – Mai 2008, S. 58 - 70