



Rolf Schütte

Über das Engagement von Wohnungsunternehmen in Sanierungsgebieten oder: Die Anonymität des Private Equity

Corporate Citizenship von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung?



In abgeschlossenen Gebieten unserer Städte und Gemeinden, die erhebliche Mängel und Missstände aufweisen und insofern von einem besonderen Niedergang betroffen sind, interveniert der Staat zeitweise durch die Implementierung eines förmlichen Sanierungsverfahrens. Sind alle formalrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, legt der Rat ein Sanierungsgebiet nach den §§ 136 ff. BauGB fest, Fördermittel von Bund und Ländern können fließen. Doch kann Stadtentwicklungspolitik ohne die positive Mitwirkung der Wohnungswirtschaft zu langfristigem Erfolg führen?

Die Städtebauförderungsprogramme

Zur Beantwortung dieser Frage sind zunächst die verschiedenen Programmkomponenten zu unterscheiden. Neben dem allgemeinen Städtebauförderungsprogramm, welches seit 1971 erfolgreich in der Bundesrepublik zum Einsatz kommt, aber nunmehr leider spezifizierteren Teilprogrammen Platz macht, unterscheiden wir den Stadtumbau, die Soziale Stadt und den städtebaulichen Denkmalschutz. In Abhängigkeit zu der jeweiligen Programmzielrichtung und der individuellen Gebietskulisse ist natürlich auch die Betroffenheit der Wohnungswirtschaft unterschiedlich ausgeprägt.

Während die Rolle der Wohnungswirtschaft als bestimmender Marktteilnehmer in den historischen Siedlungsstrukturen, in denen der städtebauliche Denkmalschutz das Leitprogramm der Stadtsanierung darstellt, in der Regel eine eher untergeordnete ist, da die Eigentümerstruktur hier zumeist heterogen ausgeprägt ist, ist sie im Stadtumbau und in der vielfach verwandten Gebietskulisse der Sozialen Stadt ausschlaggebend.

Die Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft im Sanierungsgebiet

Die Rolle der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in den Stadtumbaugebieten der 1990er Jahre ist einigermäßen klar. Natürlich sind die Ausprägungen des Engagements differierend, aber schlussendlich geht es den örtlichen Akteuren um den Abbau eines Wohnungsüberangebotes und vorhandener Altschulden. Inwieweit Bereitschaft bestand und besteht, in soziale Einrichtungen, Kinderspielplätze über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß hinaus oder gar in sozialpäda-

gogisches Personal in den Wohnquartieren zu investieren, war von den städtebaulichen Vorgaben der Kommune unabhängig und entsprach der allgemeinen Geschäftsphilosophie der Geschäftsführung.

Am fruchtbarsten war die Zusammenarbeit der BauBeCon – als Sanierungstreuhand der Kommunen insofern agierend für die öffentliche Hand –, wenn der wohnungswirtschaftliche Partner örtlich verwurzelt war. Sei es nun über eine bestimmte Anteilsmehrheit der Stadt oder eine langjährige regionale Tradition. Natürlich ist jedes unternehmerische Handeln von betriebswirtschaftlichen Überlegungen geprägt – wenn nicht, wäre die jeweilige Gesellschaft auch bald kein gesunder Partner der Stadtentwicklung mehr. Die Kernfrage aber, ob das unternehmerische Handeln auch Komponenten des Social Responsibility umfasst, begründet sich in kurzfristigen Renditeerwartungen und dem Portfolioaufbau.

In Cuxhaven z.B. agiert die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG (www.siedlung.de) mit großer sozialer Verantwortung und weit über das durchschnittliche Investment eines Immobilieneigentümers hinaus. Allein auf das städtebauliche Sanierungsgebiet der Sozialen Stadt in Cuxhaven-Lehfeld bezogen, hat die „Siedlung“ Freiraumplanungen für neuralgische Punkte bei einem renommierten Planer beauftragt, den bewohnergetragenen Stadtteilverein maßgeblich unterstützt – u.a. durch mietfreie Räumlichkeiten – und zusammen mit der Stadt eine Mitarbeiterin eingestellt, die im Quartiersmanagement für die sozialen Belange der Bewohner des Stadtteils arbeitet.

Die Planung der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen der Stadtsanierung erfolgt in enger Absprache zwischen Stadt/



Sanierungsträger und der Wohnungsgesellschaft, was maßgeblich für den Erfolg der Gesamtmaßnahme sein wird. Die „Siedlung“ fordert nicht nur eine grundlegende Erneuerung der Erschließung und des öffentlichen Raumes, sondern investiert selbst erheblich in ihren Immobilienbestand und das Wohnumfeld. Nur so ist sichergestellt, dass in einem gestalteten und optimierten städtebaulichen Umfeld auch angemessener und zeitgemäßer Wohnraum langfristig nachgefragt wird; die Basis für ein gesundes Wohnquartier – und angemessene Renditen.

In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von Stadt/Sanierungsträger, des Wohnungsunternehmens und einem Planungsbüro wird ein integriertes Konzept zur Stadterneuerung erarbeitet, dessen erhebliche Kosten durch Zuwendungen der EU, des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Cuxhaven einerseits, aber auch zu einem erheblichen Teil mit den privatwirtschaftlichen Mitteln der Siedlungsgesellschaft Cuxhaven finanziert werden.

Nicht zu fassen: die Anonymität des Kapitals

DIE Wohnungswirtschaft gibt es nicht mehr. Auf dem Immobilienmarkt tummelt sich eine bunte Mischung unterschiedlichster Akteure, deren Geschäftszweck zwar dem Insider erklärbar, aber der Volkswirtschaft nicht immer nützlich ist. Im Rahmen der Stadtentwicklung, hier im Besonderen der Stadterneuerung, hinderlich sind die anonymen Kapitalanleger – das sog. Private Equity. Hierbei spielt es tatsächlich keine Rolle, ob ein Rentenfonds für New Yorker Feuerwehrleute, eine australische Investmentgesellschaft oder eine deutsche Bankgesellschaft auf Einkaufstour war. Die Quintessenz ist immer dieselbe: Der Immobilieneigentümer hat sein Eigentum noch nie gesehen und realisiert nicht einmal, dass mit dem Zigtausendstel seines Anteilscheines, auch Anteile an menschlichen Schicksalen gekauft wurden.

Unsere Erfahrungen der letzten Jahre – also auch schon vor den wirtschaftlich schwierigen Entwicklungen der letzten Mo-



Abb. 1: Emden – Geibelstraße

nate – zeigen immer wieder: Die Fonds sind nicht zu fassen. Natürlich haben die Stakeholder Wohnungsverwalter, manchmal sogar regional bekannte Akteure oder den ehemaligen Eigentümer. Die Entscheidungen werden aber in Übersee getroffen.



Abb. 2: Emden – Herrmann-Allmers-Straße

Die konkreten Probleme zeigen sich z.B. im Sanierungsgebiet der Sozialen Stadt in Emden-Barenburg. In dem vom Geschosswohnungsbau geprägten Quartier kam es zu immer stärkeren Segregationstendenzen, was letztlich zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes von 90 ha im Jahr 2000 führte. Seither sind erhebliche Fortschritte in der sozialräumlichen Entwicklung gemacht worden. Neben einer beispielhaften Bewohnerbeteiligung über einen förmlichen Stadtteilbeirat wurde die Sozialinfrastruktur wesentlich verbessert. Öffentliche Mittel aus verschiedenen EU-Programmen und der Stadtsanierung flossen neben den eigenen städtischen Investitionen in das Gebiet. Beispielhaft ist hier der so genannte Kulturbunker (www.kulturbunker-emden.de) zu nennen.

Neben einem unbestreitbaren Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum, der aber seit förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet ebenfalls sukzessive abgebaut wurde und bis zum vermutlichen Ende der Sanierung vollends behoben sein wird, gibt es weiterhin gravierende Mängel und Missstände an den Geschosswohnungsbauten. Der Immobilienbesitz verteilt sich auf örtliche und Private-Equity-Gesellschaften. Der größte Modernisierungsbedarf besteht wenig überraschend nicht bei den Emdener Anbietern, sondern den institutionellen Anlegern. Die Wohnungsbestände sind von erheblichen Leerständen gekennzeichnet. Die Stadt Emden stellt aus Städtebauförderungsmitteln Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung, doch sie werden nicht in Anspruch genommen.

An dieser Stelle ist besonders auf den Charakter der Städtebauförderungsmittel hinzuweisen. Anders als bei KfW- oder Wohnraumfördermitteln, sind die Zuschüsse der Stadtsanierung weitestgehend auflagenfrei. Natürlich besteht eine Abstimmungspflicht hinsichtlich der durchzuführenden Maß-



nahmen und es wird ein zweiseitiger Fördervertrag zwischen Fördermittelgeber und Investor geschlossen. Aber abschreckende Belegungsrechte oder Einkommensgrenzen gibt es nicht. Ganz im Gegenteil ist es im Interesse der Stadtentwicklung, vorhandene Nutzerstrukturen aufzubrechen und eine soziale Stabilisierung durch die Etablierung einkommensstärkerer Bewohner zu erreichen.

Natürlich werden die Investitionen am privaten Eigentum nicht vollständig durch die öffentliche Hand übernommen, sondern nur Zuschüsse für die unrentierlichen Kostenbestandteile gewährt. Doch sollte diese sog. Anreizfinanzierung, die bei durchschnittlich 20 bis 30 % der förderungsfähigen Kosten liegen kann, Motivation sein, erforderliche Investitionen tatsächlich in Angriff zu nehmen. Die Bestände verfallen immer mehr, die Leerstandsquoten liegen jenseits der 25 %. Zum Teil kann nicht einmal ein Gespräch geführt werden, weil der Verwalter als Erfüllungsgehilfe der Eigentümergesellschaft zwar erreichbar ist, aber nichts entscheiden darf.

Um diese Bredouille aufzubrechen versuchen wir zzt., den Immobilieneigentümern eine Angebotsplanung vorzulegen. In Geschosswohnungsquartieren, die hauptsächlich in Wohnungseigentum aufgeteilt sind, hat sich diese Taktik, zumindest im Hinblick auf die Gestaltung des Wohnumfeldes, bewährt. Unser bisheriges Problem der Unzuverlässigkeit der Unternehmen als Partner ist damit aber nicht zu beheben. Mehrfach mussten wir erleben, wie nach langen Verhandlungen mit Verwaltern und Vertretern der Gesellschaften getroffene Absprachen hinfällig wurden, weil die Geschäftsführer wechselten, bevor eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden konnte.

Fazit

Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen sind ein unverzichtbarer Partner der Stadtentwicklung. Unsere Städte sind nun einmal maßgeblich vom Gebäudebestand geprägt und dessen Eigentümer entscheiden über die Entwicklung ihres Vermögens. Leider ist der mit dem Eigentum verbundene weitere Leitgedanke, nämlich die Verpflichtung zu sorgsamem Umgang, zur Unterhaltung und zur Bereitstellung bezahlbaren und angemessenen Wohnraums nicht mehr selbstverständlich. Kurzfristig höhere Renditen lassen sich möglicherweise durch geringe Investitionskosten erzielen, ein nachhaltiger Unternehmenserfolg aber nur durch ein konzertiertes Handeln von Immobilienwirtschaft und Kommune. Stabile Mieterschaften in einem angemessenen Umfeld sind Grundvoraussetzung für gesunde Wohnquartiere und langfristige Mieterträge.

Die örtlich verwurzelten Unternehmen, wie in erster Linie städtische Wohnungsbaugesellschaften, sind ein verlässlicher Partner für die Stadtentwicklung, und Kommunen mit aktiven Partnern auf Seiten der Immobilienwirtschaft können sich glücklich schätzen. Wenn ausschließlich der Shareholder Value über das Investment entscheidet, hat das Unternehmen zu kurz gedacht und die Stadt und ihre Bürger haben das Nachsehen.

Rolf Schütte

BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen

2. Bad Zwischenahner Baurechtsforum des vhw

Die Zulässigkeit und Steuerung von Tierhaltungsbetrieben und Biomasseanlagen im Außenbereich

13./14. August 2009 in Bad Zwischenahn

Die planungsrechtliche Beurteilung von Tierhaltungsbetrieben im Außenbereich und deren Steuerung werfen eine Vielzahl von Fragen auf. Die generelle Privilegierung dieser Anlagen wird in der Fachwelt, speziell bei Anlagen ohne unmittelbaren Bezug zu landwirtschaftlichen Betrieben, zunehmend in Frage gestellt. Es ist an der Zeit sich daher mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten und deren Umsetzung in der konkreten Praxis auseinander zu setzen. Der zweite Schwerpunkt der Tagung liegt auf den Möglichkeiten und Grenzen zur Steuerung von Biomasseanlagen. Deren Anzahl nimmt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Gesetzgebung zum Klimaschutz weiter zu.

Erörtert werden insbesondere Steuerungsmöglichkeiten durch Instrumente der Raumordnung und Bauleitplanung sowie der Realisierung von Biomasseanlagen mit Hilfe von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Der vhw veranstaltet in diesem Jahr nun schon zum zweiten Mal das Bad Zwischenahner Baurechtsforum. Wie im vergangenen Jahr werden in einem Wechsel von Fachvorträgen und Berichten aus der Praxis neue und richtungweisende Entwicklungen aufgezeigt und diese mit den Teilnehmern ausführlich erörtert und diskutiert.

Veranstaltungsort:

Hotel Haus am Meer
Bad Zwischenahn

Teilnahmegebühren:

550,00 Euro für Mitglieder des vhw
590,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen: Telefon (030) 39 04 73 430 oder www.vhw.de