

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
Geographisches Institut

**Strategien des Umgangs von
Wohnungseigentümern mit ihren Beständen am
Beispiel der Wohnsiedlung Bonn Heiderhof.**

Exposé zur Bachelorarbeit
25. Juni 2013

Nina L. Asbach
Matrikelnummer: 2261302
S6niasba@uni-bonn.de

1. Einleitung

Als Bonn im November 1949 die neue Hauptstadt der Bundesrepublik wurde, erfuhr die Stadt eine Phase intensiver Wohnungsbautätigkeit. Kontinuierlich musste, vor allem für die Bundesbediensteten, neue Wohnungen geschaffen werden. Als 1961 mit dem Bau der Berliner Mauer klar war, dass Bonn auch für längere Zeit Bundeshauptstadt sein würde, musste weiterer Wohnraum geschaffen werden (OTTERSBAACH 2013). Da der Bedarf an neuen Wohnungen in relativ kurzer Zeit sehr stark anstieg, wurden in den 1960er und 70er Jahren Großwohnsiedlungen gebaut (ZEHNER 2001, S.97). In diese Zeit fällt auch die Errichtung der Wohnsiedlung Bonn Heiderhof (OTTERSBAACH 2013). Der Bau dieser Großwohnsiedlungen wurde von Wohnungsgesellschaften geplant, finanziert und verwirklicht, die in kommunalpolitische Prozesse involviert waren und somit zumindest teilweise den Kommunen gehörten (JONAS 2009, S. 300).

Zurzeit besteht der deutsche Wohnungsmarkt aus etwa 39,6 Millionen Wohnungen. Davon entfallen ca. 40 % auf Selbstnutzer, ca. 38 % auf vermietende Privateigentümer und ca. 22 % auf professionell-gewerbliche (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Banken, Fonds, kommunale Eigentümer, Bund/Länder, Genossenschaften, Kirchen, etc.) Besitzer, die ihre Wohnungen vermieten (DSTGB 2007, S. 3).

Tabelle 1: Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude nach Eigentumsform des Gebäudes

Eigentumsform des Gebäudes	Gebäude mit Wohnraum		
	Gebäude	Wohnungen	
		Anzahl	In %
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1.838.184	9.341.366	22,6 %
Privatperson/-en	16.031.137	23.994.564	58,1 %
Wohnungsgenossenschaft	289.288	2.105.795	5,1 %
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	333.193	2.319.226	5,6 %
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	316.750	2.207.077	5,3 %
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	133.026	696.649	1,7 %
Bund oder Land	43.850	304.029	0,7 %
Organisation ohne Erwerbszweck	75.442	330.041	0,8 %

Quelle: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_1_5,m,table , verändert

In Tabelle 1 ist eine aktuelle Übersicht über die verschiedenen Wohnungsformen in Deutschland und deren Anzahl dargestellt.

Ab Ende der 1990er Jahre kam es in vielen deutschen Städten vermehrt zu Verkäufen von Wohnungsbeständen kommunale Wohnungsunternehmen. „Zwischen 1999 und Mitte 2011 wurden im Rahmen großer Transaktionen 379 000 Wohnungen aus kommunalen Beständen verkauft.“ (BMVBS 2011, S.1) Privatisierung von Wohnraum ist also nicht unüblich. Die Haushaltslöcher mancher Kommunen sind so groß, dass nur entweder die Einsparung von vielen, möglicherweise unverzichtbaren, Investitionen, oder der Verkauf von Wohnraum schnell Abhilfe leisten können (GLATTER 2007, S.79f). Der Umgang der zumeist aus dem Ausland stammenden Investoren, mit den erworbenen Wohnungsbeständen, wird in der Regel in sechs verschiedene Strategien eingeteilt: „Mieterprivatisierung, Blockverkäufe von Teilportfolios, Aufwertungen in Verbindung mit Mietpreiserhöhungen, aktives Management zur Erhöhung der ökonomischen Effizienz, Refinanzierung durch Schuldenaufnahme oder Wertschöpfung („Abcasher“) und/ oder finanzieller Ausstieg über Immobilienfonds, Börsengang bzw. REITs“ (GLATTER 2007, S.83).

2. Zielsetzung und Fragestellung

Das Ziel der Bachelorarbeit ist es die Zusammenhänge zwischen den Eigentümerstrukturen und dem Zustand der Wohnbauten sowie des Wohnumfeldes in Bonn Heiderhof zu untersuchen. Auf Grundlage der Untersuchung sollen tiefer gehende Erkenntnisse zu den Strategien der Wohnungseigentümer im Umgang mit ihren Wohnungsbeständen gewonnen werden. Diese Daten sollen darüber hinaus mit den Sozialdaten des Quartiers verknüpft werden.

Fragen die dabei aufgeworfen werden, sind:

- Welche Wohngebäude sind im Besitz welcher Wohneigentümer?
- In welchem Zustand sind die Gebäude?
- Wie ist der Pflegezustand des Wohnumfeldes?
- Wie gehen einzelne Eigentümer mit ihren Beständen um?
- Wie sieht die Sozialstruktur im Quartier aus?

3. Thematische Eingrenzung, Relevanz und Forschungsbezug des Themas

Das zu bearbeitende Thema fällt in das Themenfeld der Stadtgeographie mit Schnittstellen zum Städtebau, der Sozialgeographie und der Wohnungsmarktforschung.

Gerade wegen der aufkommenden Wohnungsknappheit und den Mietpreiserhöhungen in der Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen, vor allem in Bonn, ist dieses Thema aus praktischen aber auch wissenschaftlichen Gründen relevant (LORENZ-HENNIG 2011, S. II). Die bereits bestehende angespannte Wohnungsmarktsituation wird sich durch den in diesem Jahr aufkommenden doppelten Abiturjahrgang weiter verstärken. Da die Angebote in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren aufgrund des höheren Preises nicht für alle bezahlbar sind, werden die Wohnungsuchenden gezwungen sein, in Randlagen oder Vororte, wie z.B. Bonn Heiderhof, zu ziehen. Deshalb ist es interessant zu betrachten, ob der dort vorhandene Wohnraum sich in einem hierfür geeigneten Zustand befindet.

Zur Wohnungsmarktforschung und insbesondere zur Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland gibt es zahlreiche Veröffentlichungen des BMVBS oder BBSR. Es werden Marktübersichten erstellt, Fallstudien dargestellt und gegebenenfalls Handlungsempfehlungen formuliert. Auch werden Veränderungen von Anbieterstrukturen, Auswirkungen von Transaktionen großer Wohnungsbestände und Zukunftsprognosen dokumentiert. Ganz aktuell ist der Bericht der ENQUETE-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“. In ihm wird der Wandel des Wohnungsmarktes von NRW, mitsamt seinen ihn beeinflussenden Faktoren, dargestellt. Problemimmobilien und Bestände neuer Finanzinvestoren, sowie deren Geschäftsmodelle, werden aus verschiedenen Sichten beleuchtet. Zum Schluss werden Handlungsempfehlungen gegeben.

4. Methodische Vorgehensweise

Methoden, die der Analyse der oben genannten Fragestellungen dienlich wären, sind zunächst eine Bestandsaufnahme anhand einer Kartierung der Siedlungen in Bonn Heiderhof. Hierbei wird der Zustand der Gebäude zum Beispiel anhand der Fassaden, Fenster, Dächer oder Hauseingänge mit Hilfe eines Bewertungsbogens untersucht, sodass erfasst wird, welche Gebäude sich in welchem Zustand befinden. Dazu werden auch Beispielfotos gemacht. Außerdem wird eine Übersicht erstellt aus der hervorgeht, wie viele Wohnungen sich in wessen Besitz befinden um so die Eigentümerstruktur darzustellen. Um die Strategien des Umgangs mit dem Bestand der Unternehmen zu erfahren, sollen Experteninterviews geführt und die Auswertung von Presseberichten betrieben werden. Diese Übersicht wird mit den Ergebnissen der Gebäudebewertung verglichen, sodass erkennbar wird, welches Unternehmen wie mit seinem Bestand umgeht. Für die Aufbereitung des fachlichen Fundaments der Arbeit wird auf die klassische Literaturrecherche zurück gegriffen.

5. Zeitplan

Den größten Teil der drei Monate Bearbeitungszeit werden die Literaturrecherche, Datenbeschaffung und Kartierung in Anspruch nehmen. Daher möchte ich hierfür etwa 7 bis 8 Wochen einplanen, während das tatsächliche Schreiben der Arbeit nur 4 bis 5 Wochen dauern soll.

Eine ideale Zeiteinteilung wäre hierbei für mich eine Arbeitszeit von Montag bis Samstag jeweils von 10 Uhr bis 13.30 Uhr und von 15.30 Uhr oder 16:30 Uhr bis 20 oder 21 Uhr.

6. Gliederungsentwurf

Titelblatt

Inhalts-, Abbildungs- Tabellen- und Abkürzungsverzeichnis

1. Einleitung
 2. Forschungsstand
 - a. Stadtentwicklung und Wohnungsbau nach 1945
 - b. Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre
 - c. Privatisierung von Wohnungen – Die jüngste Entwicklung
 3. Methoden
 - a. Kartierung
 - b. Experteninterviews (Eigentümer, Stadtverwaltung, Bürgerinitiativen, lokale Experten)
 - c. Sekundärdaten
 - d. Auswertung der Presseberichte
 4. Eigentümerstruktur in Bonn Heiderhof
 - a. Deutsche Annington
 - b. LEG
 - c. Gagfah
 - d. Remax
 - e. Wohnbau GmbH
 - f. Andere
 5. Gebäudezustand und Wohnumfeldpflege
 6. Strategien der Wohnungsunternehmen in Bonn Heiderhof
 7. Fazit
- Literatur
- Anhang

7. Vorläufige Literatur

BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (2012): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Heft 1. Bonn.

BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (2012): Transaktionen großer Wohnungsbestände 2011. Heft 6. Bonn.

BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (2012): Transaktionen großer Wohnungsbestände 2012. Heft 12. Bonn.

BMVBS - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) (2010): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre. Heft 68. (Werkstatt:Praxis) Berlin.

BMVBS - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) (2011): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis. Heft 151. (o.A.) Berlin.

DIE PRÄSIDENTIN DES LANDTAGS (Hrsg.) (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I). Abrufbar unter: www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument?Id=MMD16/2299&quelle=alle (Letzter Abruf: 24.06.2013).

DSTGB – DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND (Hrsg.) (2007): Privatisierung kommunaler Wohnungen. Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten. In: DStGB Dokumentation 2007/70. Abrufbar unter: http://www.hogareal.de/Priv_Wohnungen-doku70.pdf (Letzter Abruf: 18.06.2013).

GLATTER, J. (2007): Die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände in Dresden. In: RaumPlanung 2007/131. Seite 79-84.

HARLANDER, T. (1999¹): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: FLAGGE, I. (Hrsg.) Geschichte des Wohnens. Stuttgart. S.155-230.

JONAS, C. (2009): Die Stadt und ihr Grundriss. Zu Form und Geschichte der deutschen Stadt nach Entfestigung und Eisenbahnanschluss.(Ernst Wasmuth Verlag Tübingen) Berlin.

KÜHNE-BÜNING, L., PLUMPE, W. U. J.-O. HESSE (1999¹): Zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Regulierung und Konjunktur. Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in der

Bundesrepublik, 1949-1989/1990-1998. In: FLAGGE, I. (Hrsg.) Geschichte des Wohnens. Stuttgart. S.155-230.

LORENZ-HENNIG, K. (2011): Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven. In: Informationen zur Raumentwicklung 2011/12. Seite I-V.

OCHMANN, M. (2012): Immer mehr Menschen ziehen nach Bonn. Abrufbar unter: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/lokales/bonn/Immer-mehr-Menschen-ziehen-nach-Bonn-article604009.html> (Letzter Abruf: 19.06.2013).

OTTERSBAACH, N. (2013): Großsiedlung der 60er Jahre ist bis ins Detail durchdacht. Prestigeprojekt Heiderhof. Abrufbar unter: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/bad-godesberg/heiderhof/Grosssiedlung-der-60er-Jahre-ist-bis-ins-Detail-durchdacht-article1053224.html> (Letzter Abruf: 18.06.2013).

POMMERIN, R. (1989): Vierzig Jahre Bundeshauptstadt Bonn: 1949-1989. (Müller) Karlsruhe.

VOIGTLÄNDER, M. (2007): Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen. In: Wirtschaftsdienst 2007/11. S.748-753.

ZEHNER, K. (2001): Stadtgeographie. (Klett Perthes) Gotha und Stuttgart.

ZEWELL, R. (2007): Kleine Bonner Stadtgeschichte. (Pustet) Regensburg.