

Exposé zur Bachelorarbeit

Wohnungsunternehmen und ihr Beitrag zur Quartiersentwicklung

–

Das Beispiel „Grüner Weg“ in Köln-Ehrenfeld

Lea Teresa Hilt

Matrikelnummer: 2869731
E-Mail: s6lehilt@uni-bonn.de

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Geographisches Institut der Universität Bonn
Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung

Betreuer der Bachelorarbeit: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Bonn, 16.10.2018

Hintergrund & Relevanz des Themas

Der Wohnungsmarkt der Bundesrepublik Deutschland steht aktuell in vielen Teilregionen unter Spannungen und großem Nachfragedruck: Die Nachfrage nach Wohnraum kann in den Wachstums- und Ballungsregionen nicht mit dem vorhandenen Angebot gedeckt werden und Angebots- und Neuvermietungspreise steigen weiterhin (BBSR 2018). Seit 2013 belaufen sich die Miet- und Immobilienpreissteigerungen auf jährlich über 3%. Im Jahr 2016 lag die Mietpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr sogar bei rund 4,9% (BUNDESREGIERUNG 2017). Insbesondere Groß- und Universitätsstädte sind von diesen Entwicklungen stark betroffen. Demgegenüber stehen strukturschwache, periphere Regionen, deren Bevölkerungsabwanderungen zu Wohnungsleerstand und einer sinkenden Preisentwicklung führen. Gründe für die nachfragebedingten, regionalen Spannungen sind eine verstärkte Zuwanderung sowohl aus In- und Ausland, konjunkturbedingte Einkommenssteigerungen und steigende Beschäftigungszahlen der Bevölkerung, was zur höheren Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage führt. Das langfristig niedrige Zinsniveau trägt dazu bei, dass Immobilien zunehmend als Kapitalanlage oder Eigennutzung nachgefragt werden (BUNDESREGIERUNG 2017). In diesem Zuge traten insbesondere ausländische Investoren in den deutschen Markt ein. Ende der 1990er Jahre verkaufte die Bundesrepublik große Bestände an Flächen und Wohnungen öffentlichen Eigentums mit dem Hintergrund, den Finanzhaushalt zu stabilisieren (IBEL 2017: 137ff.). Rund 20 Jahre später sind die Auswirkungen, auch in Folge geringer Bautätigkeit, sichtbar: Die hohe Wohnungsnachfrage trifft auf ein Angebot, das in den vergangenen Jahren nicht entsprechend aufgestockt wurde und sich enormer Nachholbedarf angestaut hat (BEITZER 2018; BUNDESREGIERUNG 2017).

Dass das Thema „Wohnen“ dringende Aktualität hat, zeigte sich am kürzlich abgehaltenen Wohnungsgipfel (19.09.2018) zwischen Bundesregierung, Ländern und Vertreter einzelner Verbände (BMI 2018). Die angespannte Lage drückt sich auch in einer von Angst geprägten Stimmung der Bevölkerung aus, wie das Beispiel München neulich zeigte: Am 15.09.2018 kam es in der bayerischen Landeshauptstadt zum Mieterprotest gegen Verdrängung und Mieterhöhung aufgrund von Luxussanierungen privater Investoren. Hier wurde deutlich, dass „Wohnen“ jeden betrifft – von Alleinstehenden und Studenten, über wohlverdienende Familien mit Kindern bis hin zu Rentnern. Doch es geht nicht mehr allein um steigende Mieten, sondern auch darum, wer in Zukunft die Quartiere der Stadt bewohnen und prägen soll, wenn die „bunte“ Mischung fehle (BEITZER 2018; BRITZELMEIER 2018). Insbesondere auf Quartiersebene werden demographische und wirtschaftliche Entwicklungen in Form von Pluralisierung der Lebensstile oder Segregation benachteiligter und bevorzugter Quartiere sichtbar (ZENS 2012: 32ff.). Es sind nicht mehr nur die Haushalte mit schwächerem Einkommen, sondern auch die mittleren Einkommens, die einkommensstarken Haushalten weichen müssen. Die Folgen der Verdrängungen werden besonders dann deutlich, wenn der Zugang

zu Quartieren nur noch über das Einkommen definiert wird. Wenn dabei alle anderen Gruppen an den Rand der Stadt gedrängt werden, geht die „soziale Mischung“ im Stadtgebiet verloren (BEITZER 2018; BUNDESREGIERUNG 2017). So stehen Quartiere, aber auch Wohnungsunternehmen vor neuen zu bewältigenden Herausforderungen (ZENS 2012: 38ff.).

Aufgrund der zuvor erwähnten Verkäufe der kommunalen, öffentlichen Bestände des Staates an private Unternehmen und ausländische Investoren, hat ein Teil der Kommunen an Einfluss und Mitsprachemöglichkeit in den eigenen Quartieren verloren. Kommunale Wohnungsunternehmen, deren betriebsstrategische Ausrichtung auf die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum gelenkt ist, können implizit auf kommunaler Ebene „gezielt“ Quartiersentwicklung fördern (WINTER 2017: 104). Durch den Wegfall kommunaler Steuerungsmöglichkeiten müssen so zunehmend öffentliche Aufgaben übernommen werden. Darunter fallen auch Aufgaben der Quartiersentwicklung (ZENS 2012: 73ff.). Wie genau die Handlungstätigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen und deren Einfluss auf Quartiere tatsächlich aussehen, bildet den Rahmen dieser Bachelorarbeit.

Zielsetzung der Arbeit

Der Gegenstand der Bachelorarbeit knüpft an die aktuelle Relevanz bezahlbarem Mieten und Wohnen, den historischen Verkäufen kommunal-öffentlicher Bestände und dem daraus resultierenden Verlust an Steuerungsmöglichkeiten durch kommunale Wohnungsunternehmen auf Quartiersebene an. Neben generellen Belegungsrechten spielt auch die Erbringung der Daseinsvorsorge der ansässigen Bevölkerung angesichts aktueller Herausforderungen eine wichtige Rolle. Mögliche Handlungsaktivitäten der Wohnungsunternehmen können sich auch in der sozialen Verantwortung in Form gesellschaftlichem Engagement begründen. Beispiele sind unter anderem Initiativen, Projekte und deren Koordination oder erstellte Quartierskonzepte. Interessant ist, inwiefern die Vermittlung zwischen den Bewohnern des Quartiers und dem dort agierenden Wohnungsunternehmen vollzogen wird (TERBOVEN 2017). Ziel dieser Arbeit ist somit, ein Entwicklungsbeispiel näher in den Blick zu nehmen und es anlehnend an die oben genannten Punkte zu untersuchen. Somit lässt sich folgende Fragestellung ableiten: Inwieweit leisten Wohnungsunternehmen, insbesondere kommunale Versorger, einen Beitrag zur Quartiersentwicklung?

Um eine nähere thematische Eingrenzung zu erlauben, können dabei folgende Leitfragen als Anknüpfungspunkte dienen:

- ➔ Welche Vorteile besitzen kommunale Wohnungsunternehmen in der Quartiersentwicklung?
- ➔ Wie sieht die Umsetzung der Handlungsmaßnahmen im Quartier aus?
- ➔ Wo liegen die Grenzen ihres Handlungsspielraums?

- ➔ Welche Potenziale ergeben sich für das Quartier und dessen Bewohner?
- ➔ Bleiben die Potenziale auch nach der Umsetzung bestehen?
- ➔ Worin bestehen Unterschiede gegenüber privaten Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften?

Untersuchungsgegenstand

Diese Leitfragen sollen am Entwicklungsbeispiel „Grüner Weg“ in Köln-Ehrenfeld untersucht werden. Das Quartier wurde durch die GAG Immobilien AG 2015 auf einer industriellen Brache im nachgefragten Stadtteil Ehrenfeld fertig gestellt und zeichnet sich durch Funktionsmischung aus (GAG IMMOBILEN AG 2018). Besonders in Presseberichten wurde die Einbindung des „Kölner Künstler Theaters“, die Wohngemeinschaft für Demenzkranke sowie die Planung der Frei- und Grünflächen hervorgehoben und die Impulssetzung für die weitere Entwicklung des Quartiers gelobt (RÖSGEN 2015). Die Stadt Köln ist in ihren Haushaltszahlen wachsend, was zur erhöhten Nachfrage nach preisgünstigem, aber auch bedarfsgerechtem Wohnraum führt. Die Entwicklungen veranlassten die Stadt Köln dazu, das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aufzustellen und nach ausführlichen Analysen neue Handlungsziele zu erarbeiten. Teil dieser Leitlinien ist ebenso das Handlungskonzept Quartiersentwicklung, welches im Verlauf der Arbeit näher in den Blick genommen wird (STADT KÖLN 2017). Im Bundesland Nordrhein-Westfalen spiegelt sich die Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen, in Verbindung mit fehlendem Wohnbedarf und steigenden Miet- und Kaufpreisen, ähnlich wider - auch wenn es in schrumpfenden Regionen des Landes weiterhin zu sinkender oder stagnierender Preisentwicklung kommt (NRW.BANK 2017). Insbesondere NRW weist neben den neuen Bundesländern eine hohe Anzahl kommunaler Wohnungsbestände auf, ist allerdings auch ein klassischer Standort börsennotierter Wohnungsunternehmen, von denen ein Großteil jedoch im Ruhrgebiet ansässig ist (BBSR 2017: 11; BBSR 2015). Somit lässt sich festhalten, dass die Auswahl des Entwicklungsbeispiels, angesichts der aktuellen Tendenzen auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein geeignetes Beispiel ist, um Quartiersentwicklung durch Wohnungsunternehmen zu untersuchen.

Methodisches Vorgehen

Um die oben aufgeführten Leitfragen der Arbeit zu beantworten, wird eine Methodik gewählt, die aus Literaturrecherche und qualitativer Sozialforschung besteht.

Dabei sollen die grundlegenden Tendenzen des deutschen Wohnungsmarktes, eine Abgrenzung der Arten von Wohnungsunternehmen sowie die Debatten um kommunale Bestände, auch in Bezug zur Quartiersentwicklung, auf Basis von geeigneter Literatur erarbeitet werden. Lokale Berichte und Presseartikel sollen dazu beitragen, das Quartier „Grüner Weg“ als

Untersuchungsbeispiel näher zu beschreiben und in den Kontext der Zielsetzung einzubetten.

Eine Konkretisierung des Beispiels sowie die Beantwortung der Leitfragen sollen dann methodisch durch empirische Sozialforschung erfolgen. Dabei wird sich an den Möglichkeiten der qualitativen Methoden der Humangeographie orientiert. Denkbar sind Experteninterviews mit zuvor angefertigten Leitfäden (MATTISEK et al. 2013²: 175). Mögliche Interviewpartner können Angestellte der Stadt Köln, zuständigen Mitarbeitern der GAG Immobilien AG oder beispielsweise ein Akteur der Quartiersentwicklung und -gestaltung (Design Quartier Ehrenfeld) im näheren Umfeld des Quartiers sein. So wird die öffentlich-politische, die kommunal-wirtschaftliche, aber auch zivilgesellschaftliche Ebene abgedeckt, um ein möglichst breites Spektrum an Informationen über den Beitrag eines lokal agierenden kommunalen Wohnungsunternehmens zu erfassen. Die anschließende Auswertung des Interviewmaterials ist nach qualitativen Inhaltsanalysen nach MAYRING denkbar, um den Umfang des Materials in Bezug zum Analyseziel zu bringen (MATTISEK et al. 2013²: 213ff.).

Literaturauswahl

BEITZER, HANNAH (2018): Mieter aller Städte, vereinigt euch! In: Süddeutsche Zeitung (Hrsg.). München. Online abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/politik/werkstatt-demokratie-wohnen-mieter-aller-staedte-vereinigt-euch-1.4125614> (Zuletzt aufgerufen: 27.09.2018).

BRITZELMEIER, ELISA (2018): "Die größte Mieterdemo, die München je gesehen hat". In: Süddeutsche Zeitung (Hrsg.). München. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/ausspekuliert-demo-die-groesste-mieterdemo-die-muenchen-je-gesehen-hat-1.4131464> (Zuletzt aufgerufen: 27.09.2018).

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2018): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017. Bonn. S.9. Online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/buendnis-bezahlbares-wohnen-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zuletzt aufgerufen: 27.09.2018).

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. BBSR-Online-Publikation 01/2017, Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2015): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 – Kurzfassung. Bonn.

BUNDESMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND HEIMAT (BMI) (Hrsg.) (2018): Wohngipfel 2018: Historisch einmaliges Maßnahmenpaket. Berlin. Online abrufbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/09/wohngipfel.html> (Zuletzt aufgerufen: 27.09.2018).

BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. Berlin. S. 21-22. Online abrufbar unter:

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/mietenbericht-2017.pdf;jsessionid=1BE87CBA38C50C00A4BFE0916CD520A4.2_cid364?_blob=publicationFile&v=3 (Zuletzt aufgerufen 27.09.2018).

GAG IMMOBILIEN AG (Hrsg.) (2018): Grüner Weg. Ehrenfelds Grüner Weg. Online abrufbar unter: <https://www.gag-koeln.de/die-gag/wohnen-mit-der-gag/unsere-objekte/wohnuhlojekte/gruner-weg/> (Zuletzt aufgerufen: 11.10.2018).

IBEL, ANDREAS (2017): Wohnimmobilien im politischen Kontext. In: **ARNOLD et al. (Hrsg.) (2017):** Wohnimmobilie. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden. S.119-141

MATTISEK et al. (2013²): Methoden der empirischen Humangeographie. (Westerman) Braunschweig.

NRW.BANK (Hrsg.) (2017): Wohnungsmarktbericht NRW 2017. Düsseldorf. Online abrufbar unter:

https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/WEB_Doppelseiten_Wohnungsmarktbericht-2017.pdf (Zuletzt aufgerufen: 10.10.2018).

Rösgen, Heribert (2015): Neues Wohnquartier im Kölner Westen Ehrenfelds neues Vorzeigeobjekt am Grünen Weg ist fertig. In: Kölner Stadt-Anzeiger (Hrsg.) Online abrufbar unter: <https://www.ksta.de/koeln/ehrenfeld/ehrenfelds-neues-vorzeigeobjekt-am-gruenen-weg-sote-23376394> (Zuletzt aufgerufen: 09.10.2018).

STADT KÖLN (Hrsg.) (2017): Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Ausgangslage | Ziele und Leitlinien | Handlungsprogramm. Online abrufbar unter:

https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/stadtentwicklungskonzept_wohnen_2015.pdf (Zuletzt aufgerufen: 09.10.2018).

TERBOVEN, MARKUS (2017): Management von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand – ein Praxisbeispiel aus der Hauptstadt. In: **Arnold et al. (Hrsg.) (2017):** Wohnimmobilie. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden. S. 609-627.

WINTER, RALPH (2017): Institutionen im Modell wohnungswirtschaftlicher Aktivität. In: **ARNOLD et al. (Hrsg.) (2017):** Wohnimmobilie. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden. S. 99-118

ZENS, STEFAN (2012): Zwischen Konkurrenz und Kooperation. Wohnungsunternehmen als Akteure der Quartiersentwicklung. Köln. Online abrufbar unter:

http://www.quartiersforschung.de/download/DA_Zens.pdf (Zuletzt aufgerufen: 13.10.2018).