

# theorie + entwerfen

magazin N° 5/6

## Wohnen im Portfolio



SoAB  
Gallery

14,00 €

# Wohnen im Portfolio

## Editorial

Stefan Rettich 5

## Projekte

NRW 6  
S. Keunecke

Köln 44  
M. Keczmer

Dresden 16  
S. Hotho, B. Dahmke,  
K. Danquard

Berlin 54  
N. Sadri, S. Nikolaev

Dortmund 26  
R. von der Höh, J. Lewing

Münster 36  
H. Schnaars, N. Dörschner,  
E. Gajdacz



# Wohnen im Portfolio

## Editorial

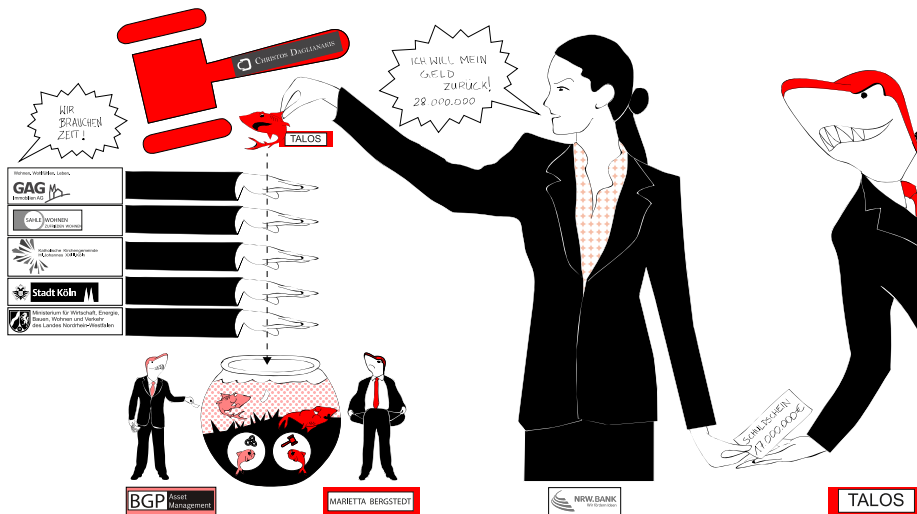
Stefan Rettich

Seit 1999 wurden in Deutschland ca. 2 Mio. Wohnungen auf dem privaten Kapitalmarkt veräußert. Das Jahr 2006 nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein: „Seit der öffentlichen Diskussionen um den Totalverkauf der Dresdner Wohnungsbaugesellschaft (WOBA) und dem erfolgreichen Bürgerentscheid gegen die Privatisierung der Freiburger Wohnungsbestände (FSB) halten sich die Kommunen bei Verkäufen ihrer Bestände sehr zurück.“ (Held, BBSR 2011) Die Kritik bezog sich u.a. auf die Gewinnabschöpfung der Fondsgesellschaften durch Mehrfachverkäufe, die zwar im Zuge der Finanzmarktkrise unterbrochen wurden, in den letzten Jahren aber wieder gehäuft zu beobachten sind. Hintergründe sind jetzt Niedrigzinspolitik und Steuerabschreibungen, die die Flucht von Kleinanlegern ins Betongold befördern.

Verhandlungen mit den neuen, privaten und

oftmals schwer erreichbaren Wohnungsmarktakteuren gestalten sich schwierig. Besonders betroffen sind die Kommunen in NRW, wo zusätzlich viele Werkwohnungen privatisiert wurden. Dort wurde 2014 ein neues Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) erlassen, um die Städte mit einem wirkungsvollen Instrument auszustatten. Ob und wie dieses wirkt wird sich erst in ein paar Jahren zeigen. Bereits jetzt ist erkennbar, dass sich auf dem Wohnungsmarkt neue Großakteure herausbilden. Am Horizont entstehen „Neue Heimaten“ mit großem Einfluss auf Kommunen und Bundespolitik. Nur, dass diese keine Gemeinnützigkeit als Gesellschaftszweck verfolgen, sondern dem Shareholder Value ihrer Aktionäre verpflichtet sind. Allen voran die Deutsche Annington, seit diesem Jahr die größte Wohnungsgesellschaft Deutschlands mit 350.000 Wohnungen und einem Portfoliowert von 21 Mrd. Euro.

Ein kritischer Blick zurück zeigt auch, dass in der Regel Wohnanlagen mit erheblichen baulichen und sozialen Defiziten ausgesondert wurden, in der Hoffnung der private Sektor werde die Mittel für eine Verbesserung der Situation aufbringen. Das war naiv, und so liegt die Wurzel des Problems meist in der individuellen Historie. – In Langzeitdiagrammen werden Fallstudien aus Berlin, Dortmund, Dresden, Köln und Münster gezeigt sowie das WAG in seinen Grundzügen vorgestellt.



## Köln

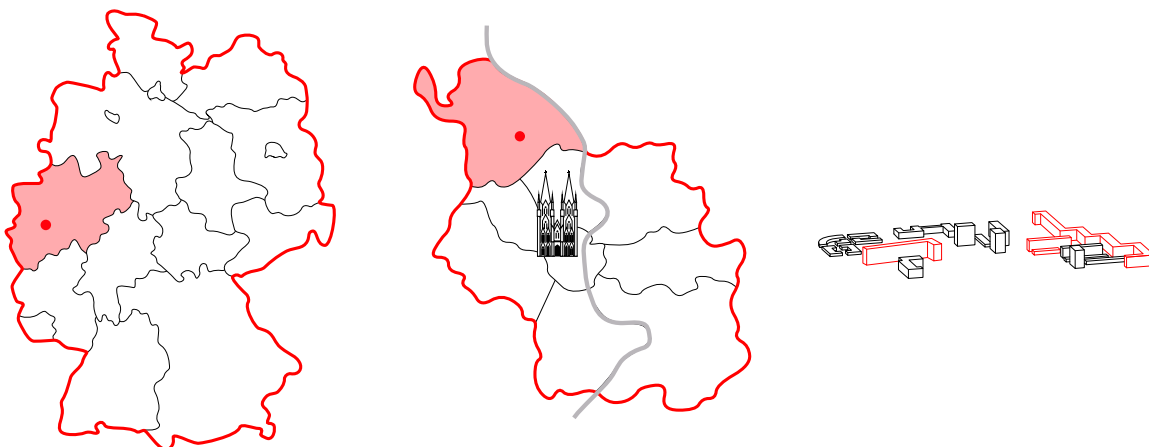
### Die Angst vor dem nächsten Hai

Chorweiler-Mitte gehört mit 2.500 Wohnungen zu den größten Großwohnsiedlungen Nordrhein-Westfalens. Die Siedlung liegt im Norden von Köln, eingebettet in gewachsene dörfliche Strukturen. Bereits 1957 begannen die städtebaulichen Planungen für die „Neue Stadt Köln-Chorweiler“ in Folge des allgemeinen Bevölkerungszuwachses. Gebaut wurde schließlich 1971-1977 nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“. Bauträger waren die Neue Heimat (NH) sowie zu einem geringeren Anteil die Sahle Wohnen. Beide wurden durch die NRW Bank finanziert.

Mitte der 1980er Jahre zeigten sich erste Probleme und mangelnde Akzeptanz der Mieter woraufhin der Rat der Stadt Köln 1985 ein

Ergänzungsprogramm auf der Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung beschloss. Etwa zeitgleich folgte der Konkurs der Neuen Heimat und deren Bestände gingen auf die Landesentwicklungsgesellschaft NRW über, die den Auftrag hatte, die Wohnungen möglichst rasch zu privatisieren. Bei dieser „Durchschleusung“ von der Gemeinnützigkeit in den privaten Sektor kam es zu einer folgenschweren Segmentierung, die als Zweiteilung zu beschreiben ist: Etwa die Hälfte der Siedlung gehört der Sahle Wohnen sowie einigen kleineren Unternehmen, die investiert haben und deren Bestände aktuell einen guten Zustand aufweisen. 1996 wurde zudem die Kölner GAG in Chorweiler-Mitte aktiv und hat ergänzend 140 Wohneinheiten gebaut, um den Wohnungsmix den Erfordernissen anzupassen. Die andere Hälfte ging an BGP Asset Management und an die Immobilienunternehmerin Marietta Bergstedt, die beide keine Investitionen tätigten und die Gewinne abschöpften.

Im Jahr 2005 kam es zur Insolvenz von Bergstedt und seither zur Zwangsverwaltung von deren 1.200 Wohnungen durch die Anwaltskanzlei Darglianakis. Im Hintergrund drängt die NRW Bank als Hauptgläubigerin auf Zwangsversteigerung. Quasi über die Hintertür versucht sich die Talos Grundbesitz GmbH durch den Ankauf von Schuldtiteln in Position zu bringen. Eine für 2013 angesetzte Zwangsversteigerung konnte auf



Antrag der Stadt Köln im letzten Moment gestoppt werden. Seither versucht die Stadt Köln ein Konsortium aufzustellen, das in der Lage ist, die Bestände aufzukaufen und auch Willens, diese zu sanieren. – Ein Wettlauf gegen die Uhr, denn die nächste Zwangsversteigerung steht auf Drängen der NRW Bank bereits vor der Tür.

## Quellen

### Literaturverzeichnis

StadtRaumKonzept/ BGU Wuppertal: Gutachten für die Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW, Dortmund 2012

Janecek, Bettina: Zwangsversteigerung wird verschoben, Kölner Stadtanzeiger, 17.01.2013

Frangenberg, Helmut: Steigende Preise in Chorweiler, Kölner Stadtanzeiger, 08.01.2013

Frangenberg, Helmut: Tausend Wohnungen, fünf Eigentümer, Kölner Stadtanzeiger, 07.01.2013

### Rundfunk

Ware Wohnung: Langzeit-Beobachtungen in Köln-Chorweiler, Deutschlandfunk, 18.02.2014

### Internetquellen

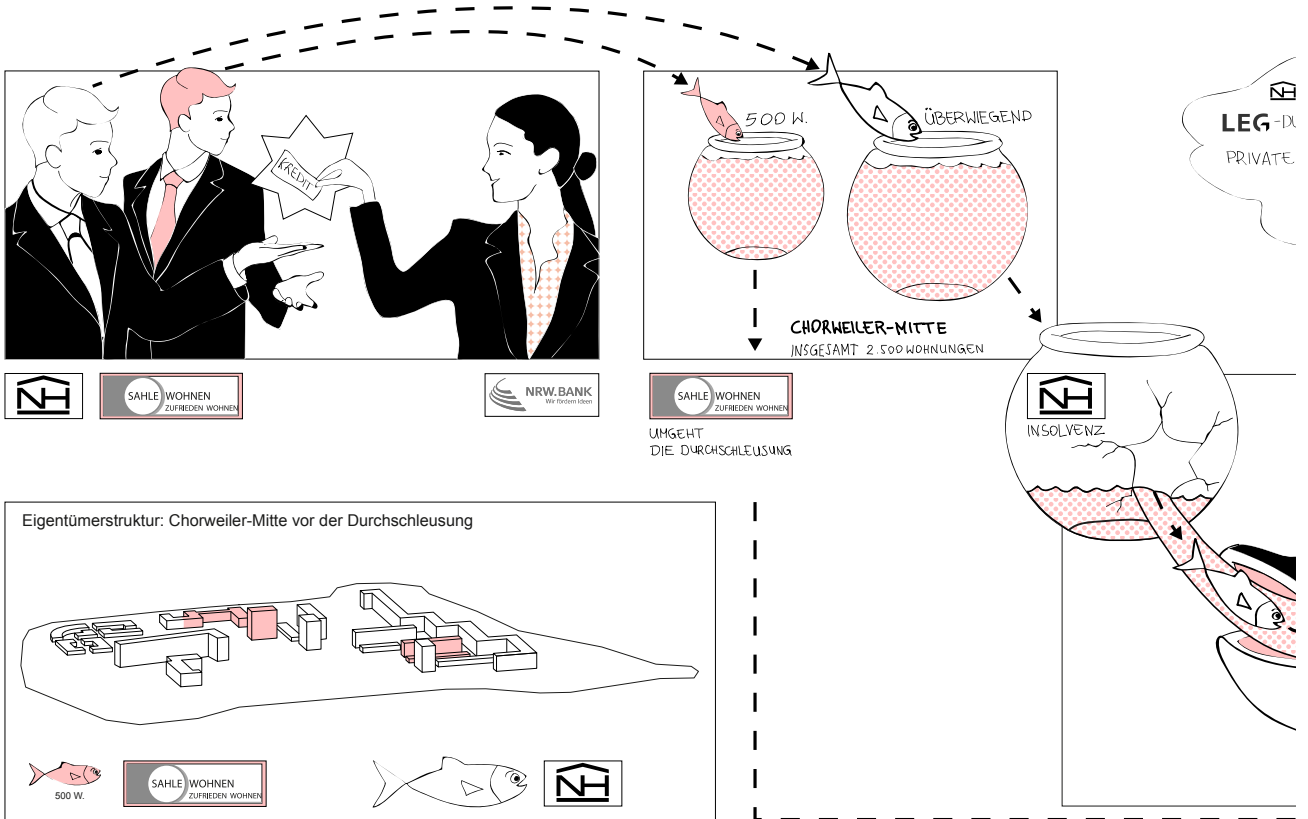
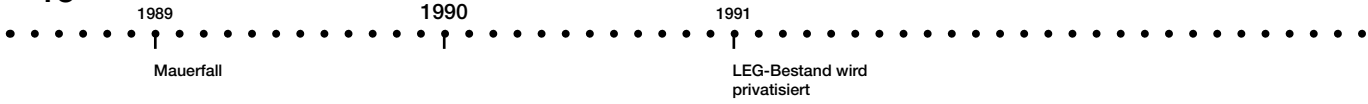
[http://www.soziale-stadt.nrw.de/stadtteile\\_projekte/profil\\_koeln\\_chorw.php](http://www.soziale-stadt.nrw.de/stadtteile_projekte/profil_koeln_chorw.php)

### Grafiken

Magdalena Keczmer

### Fotografik

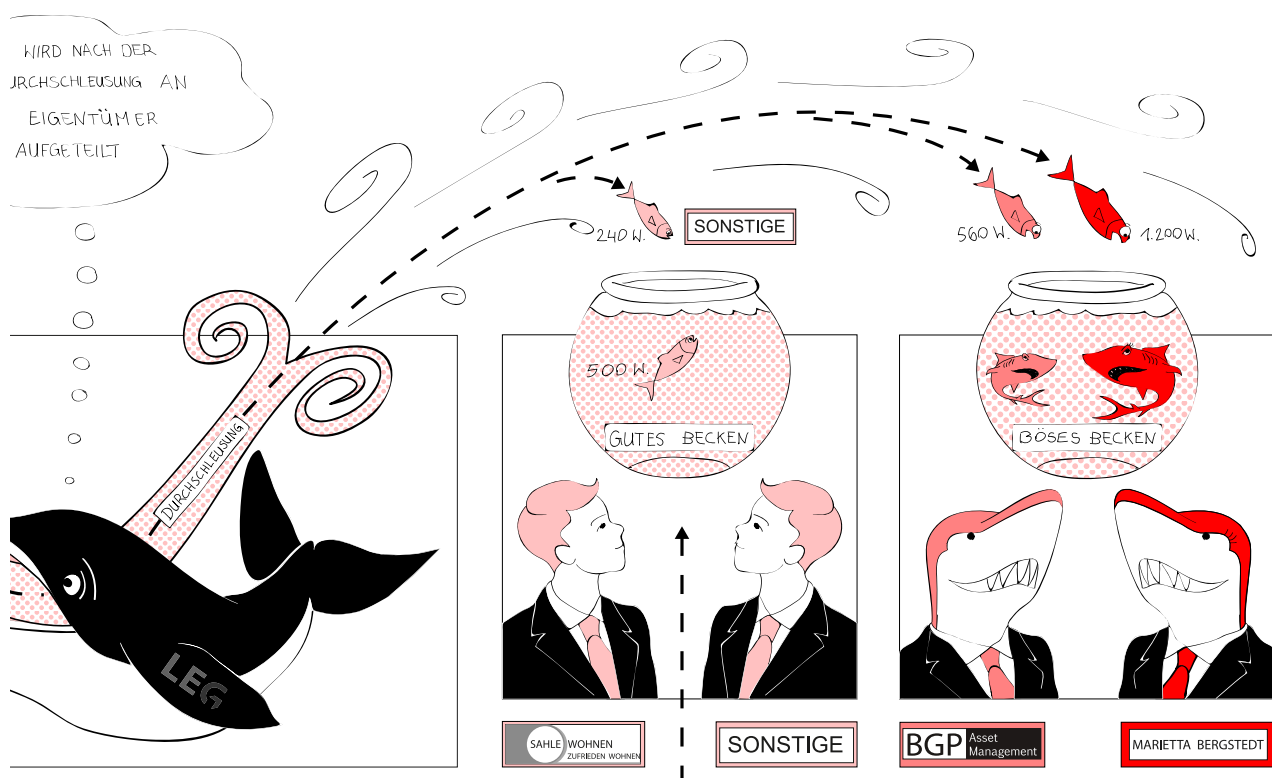
Magdalena Keczmer



**AUSGANGSSITUATION (1977-1986)**

Bauträger von Chorweiler- Mitte waren die Neue Heimat (NH) mit 2.000 Wohnungen sowie zu einem geringeren Anteil die Sahle Wohnen mit 500 Einheiten. Beide wurden durch die NRW Bank finanziert. Nach dem Konkurs der Neuen Heimat gingen deren Bestände auf die Landesentwicklungsgesellschaft NRW über, die den Auftrag hatte, die Wohnungen möglichst rasch zu privatisieren.

Neubau von 140  
Wohnungen durch  
die GAG



## PRIVATISIERUNG

Bei der „Durchschleusung“ von der Gemeinnützigkeit in den privaten Sektor kam es zu einer Zerteilung: Etwa die Hälfte der Siedlung gehört der Sahle Wohnen sowie einigen kleineren Unternehmen, die an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände interessiert sind. Die andere Hälfte ging an BGP Asset Management und an die Immobilienunternehmerin Marietta Bergstedt, die beide verstärkt auf Rendite abzielen und keine Investitionen getätigt haben. Insgesamt haben die 2.500 Wohnungen heute 5 Eigentümer.

2000

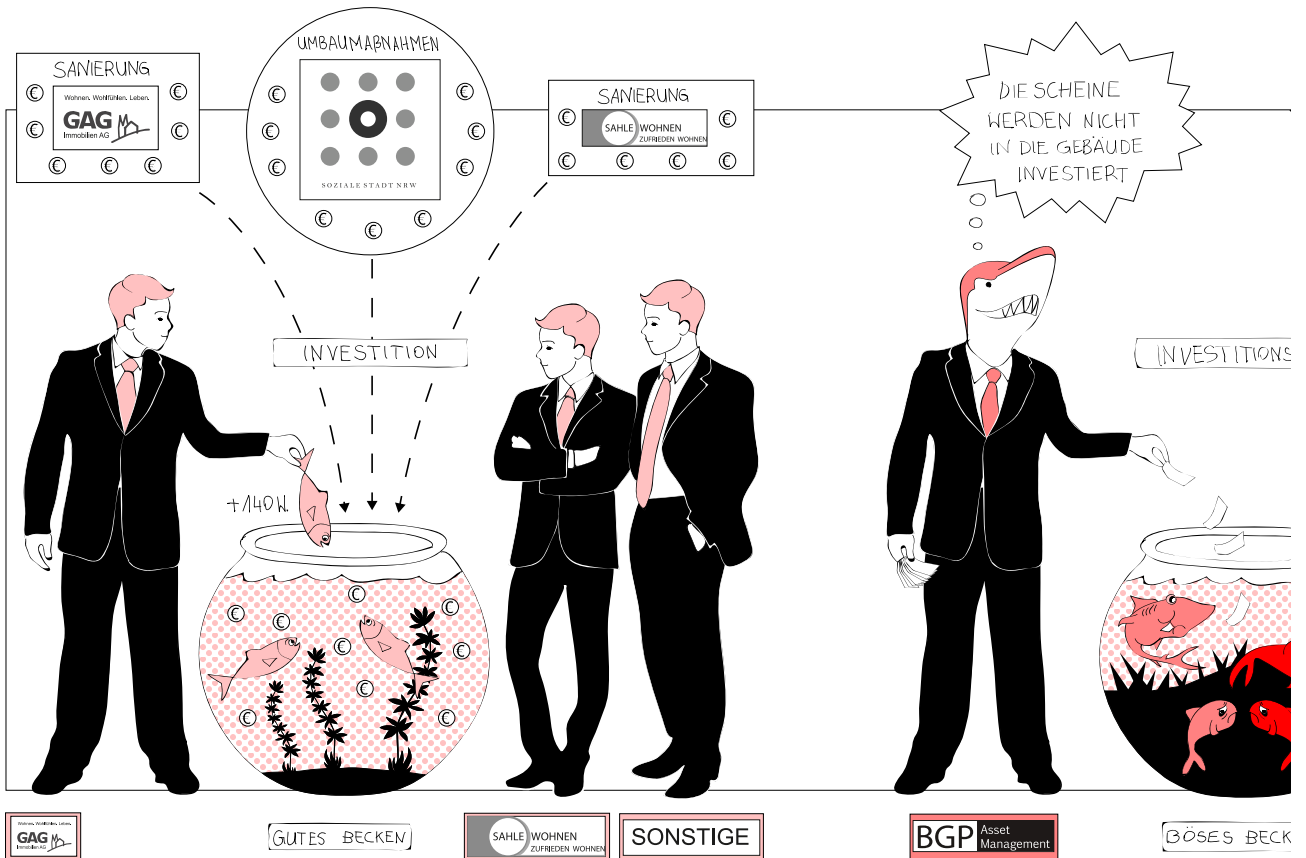
2001

2004

Sanierungsgebiet  
im vereinfachten  
Verfahren

Kernsanierung  
der Bestände von  
Sahle Wohnen

Programm Soziale  
Stadt:  
Umbaumaßnah-  
men im öffentli-  
chem Raum



**VEEDEL DER GEGENSÄTZE**

Die 2-Teilung der Siedlung hat sich seither verstetigt. Die Sahle Wohnen und die kleineren Unternehmen haben in ihre Bestände investiert. Die GAG hat im Jahr 1996 ergänzend 140 neue Wohnungen gebaut, um den Wohnungsmix den Erfordernissen anzupassen. Mit Hilfe des Programms „Soziale Stadt NRW“ wurden Mittel in die soziale Stabilisierung des Stadtteils investiert. Auf der anderen Seite zeigt sich seit der Privatisierung ein wachsender Investitionsstau. Durch öffentliche Gelder wie den Mietenanteil des ALG II werden Profite generiert, die aber nicht der Instandhaltung zugeführt werden. Umso erstaunlicher ist es, dass Bergstedt im Jahr 2005 Insolvenz anmeldet.

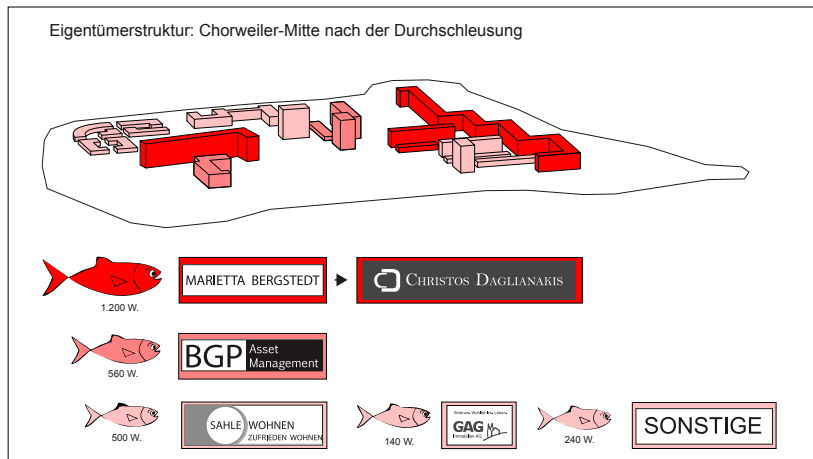


2007

2008

Einführung der G-RATES  
Beginn der humanitären Krisen

Lehmans Crash  
TALOS Grundbesitz Gmbh kauft Schuldscheine von NRW-Bank im Wert von 17 Mio. Euro



1989

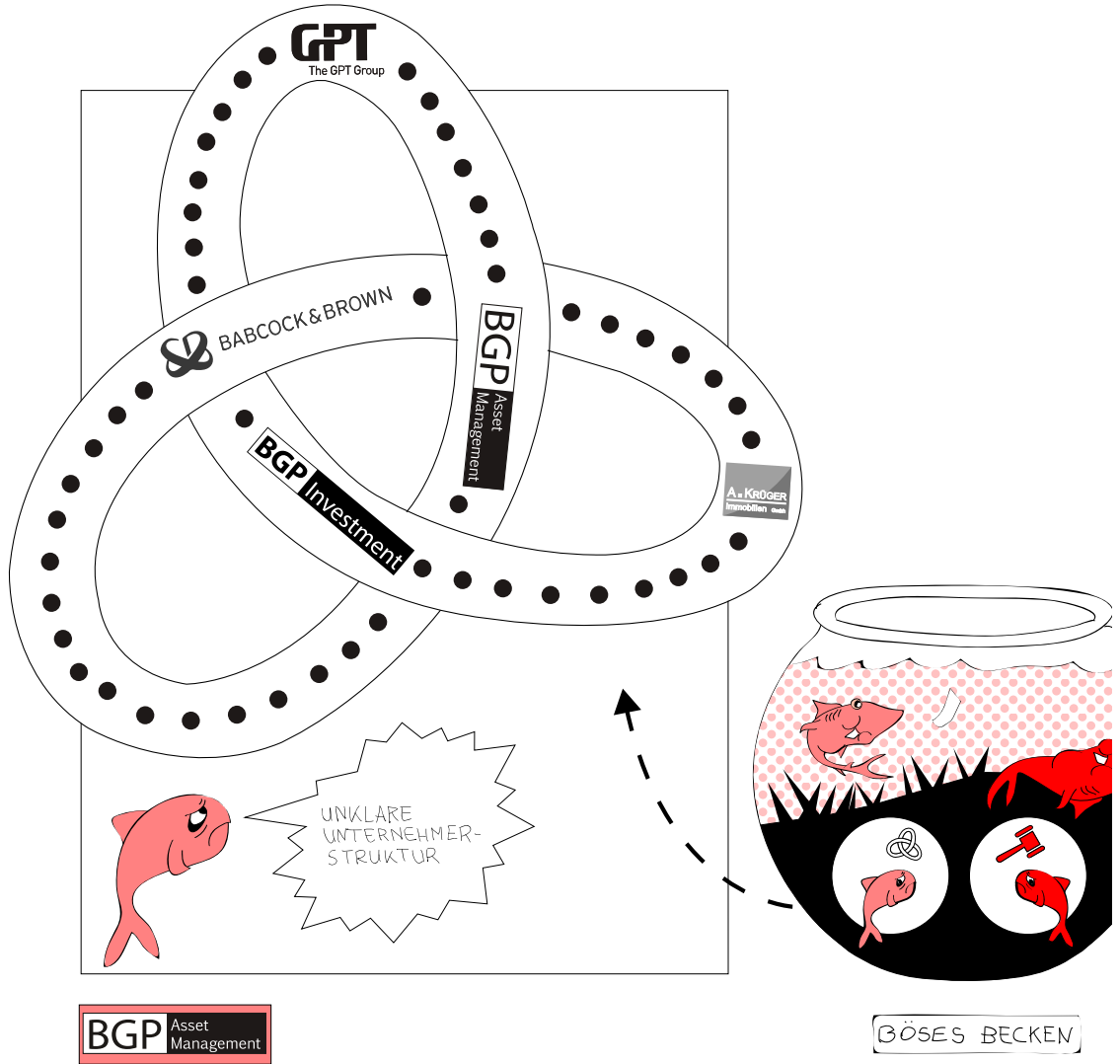
2010

2013

Verwaltung der BGP Bestände geht auf die Hermes Hausverwaltung über

Bergstedt-Bestände werden von Heimbach Immobilien-Management GmbH und später von Kroesen-Immobilien betreut

Stadt Köln beantragt Insolvenzverfahren gegen Bergstedt  
Die angesetzte Zwangsversteigerung wird verschoben

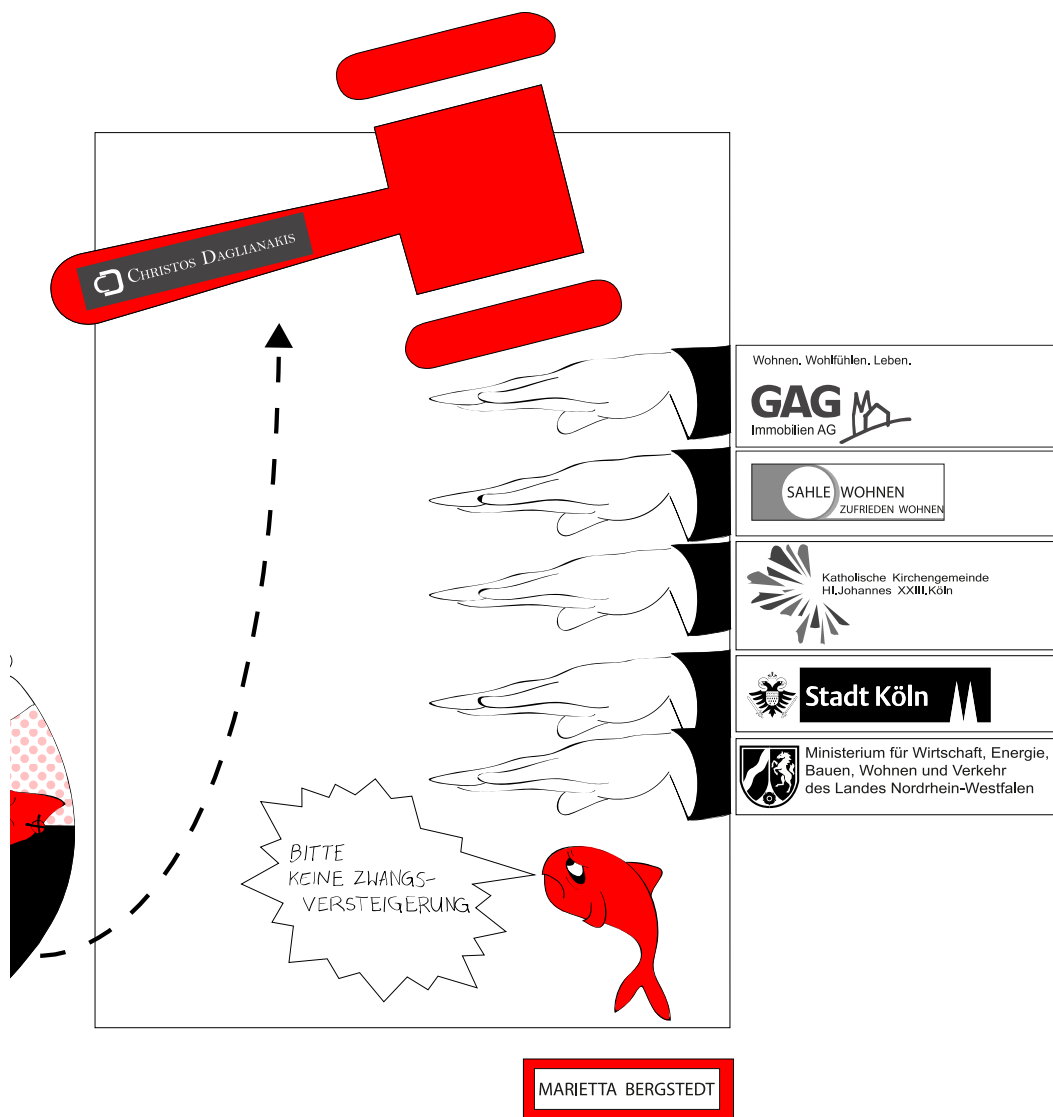


**BGP IM ZOOM**

Die BGP Asset Management ist eine Tochterfirma der BGP Investment. Ihre Bestände waren in vorherigen Jahren Eigentum der Krüger Immobilien GmbH und unterlagen einem breitgefächerten Eigentümerwechsel. Diese Wechsel reichen zurück bis zum Ursprung der beiden Investmentfirmen Babcock und Brown und der GPT Gruppe mit Sitz in Australien. Die lange Herkunftskette und die ständigen Wechsel der BGP-Hausverwaltungen belegen, dass das Unternehmen kein Interesse an der Instandhaltung der Gebäude zeigt, sondern die Rendite im Vordergrund steht.

2015

Ein neuer Termin für eine Zwangsversteigerung ist noch nicht festgesetzt. Die Stadt Köln bemüht sich ein Unternehmerkonsortium für die Übernahme aufzustellen



### BERGSTEDT IM ZOOM

Am 18.01.2013 sollten die 1.200 Wohnungen der insolventen Bergstedt durch die Anwaltskanzlei Daglianakis unter den Hammer kommen. Die Zwangsversteigerung konnte durch einen juristischen Schachzug der Stadt Köln am 17.01.2013 verhindert werden. Durch die Eintragung im Grundbuch als Gläubigerin ist die Stadt Köln an dem Zwangsversteigerungsverfahren beteiligt und hat ihrerseits ein Insolvenzverfahren gegen Bergstedt beantragt. Unter den schützenden Händen der involvierten Akteure bemüht sich die Stadt Köln um die Aufstellung eines Konsortiums, das in der Lage ist, bei einer weiteren Zwangsversteigerung mitzubieten.



