

- Hoch hinaus – Bedeutung von Architekturriesen
- Entwicklungskonzept Gladbeck Rentfort-Nord
- Leitbilder nehmen Gestalt an – Bergheim & Dormagen
- Kanadisches Domizil Marsberg?
- Wohnungseigentumsgesetz – Tücken und Probleme
- Boom bei Wohnungsverkäufen in Deutschland



# HOCH HINAUS

## Über die gesellschaftliche und städtebauliche Bedeutung von Architekturriesen

Landauf, landab stehen sanierungsbedürftige Hochhäuser und Großwohnanlagen mit hohen Leerständen, die den Kommunen immer mehr Sorgen bereiten. Hat das Hochhaus in Deutschland bei Bevölkerungsrückgang und anhaltender Suburbanisierung überhaupt noch eine Zukunftsperspektive? Wie will unsere Gesellschaft zukünftig leben und wohnen? Werden die vielen Wohnungen in Hochhäusern in weniger urbanen Regionen dauerhaft Mieter finden? In diesem Heft reflektieren wir einleitend die Zukunft der hohen Zeitzeugen, die vor allem in den 1960er und 1970er Jahren erbaut wurden. Danach stellen wir Ihnen realisierte Projekte, mutige Ansätze und interessante Konzepte aus den Programmen Stadtbau West und Soziale Stadt vor. Sie zeigen, wie Wohnungseigentum auch in Großwohnanlagen gerettet werden können. Daneben gibt es aber auch Objekte, bei denen die Hoffnung aufgegeben werden muss. Als Hintergrundinformation stellen wir einige Aspekte des Wohnungseigentumsgesetzes und seine praktischen Auswirkungen vor. Ganz neu ist das große Interesse internationaler Großinvestoren am deutschen Wohnungsmarkt mit Folgen, die zwar noch niemand absehen kann, die aber auf jeden Fall die Kommunen tangieren werden. Alle Artikel sind mit verschiedenen Sanierungsprojekten des Architekten Andreas Hanke illustriert. Viel Spaß beim Lesen!

für Rigorosität in Sachen Abriss und Neubau. Hochhäuser erscheinen uns oft wie Fremdkörper, die ein eigenes Reich bilden und nicht mit der Umgebung korrespondieren.

### URBAN WOLLTE MAN SEIN

Problematisch sind heute vor allem die Hochhäuser der 1960er und 1970er Jahre. Wie die Trabantenstadt Chorweiler in Köln sind sie nach dem Prinzip „Urbanität durch Dichte“ erbaut, welches das Vorbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt ersetzt. Mit Geschosswohnungsbau wurde auf Bevölkerungsdruck und eine zu hohe Flächenversiegelung geantwortet. Wesentlich war die von Le Corbusier postulierte funktionale Trennung der Räume. Das Leitbild verfolgte das Ziel, urbane Wohnqualitäten mit engen Nachbarschaften und sozialer Sicherheit im Grünen in einer Stadt der kurzen Wege zu schaffen. Für die moderne Gesellschaft wurden moderne Wohnformen geschaffen. So betitelte ein Zeitungsartikel den Bau der Hochhäuser in Bergheim mit „Endlich werden wir urban“ und symbolisierte damit eine Sehnsucht auch der kleineren Städte nach Urbanität. Doch es gab auch Kritik. Sie richtete sich gegen eine nur auf Gewinn und Wachstum orientierte Gesellschaft und gegen die Zerstörung sozialer, kultureller und natürlicher Milieus. Die bekanntesten Symbole für den Widerstand gegen das Vernichten alter Bausubstanz sind die Hamburger Hafestraße und das Frankfurter Westend. Und noch bevor in Chorweiler die letzten Wohnungen fertig gestellt waren, zeigten sich bereits die vielen städtebaulichen Mängel: Eine isolierte Lage sowie die fehlende Infrastruktur führen insgesamt bei vielen Hochhäusern bis heute zu deren schlechtem Image und zur Bildung von sozialen Brennpunkten.

### SANIERUNG ODER ABRISS

Diese in die Jahre gekommenen Häuser und Wohnungen stellen eine besondere Herausforderung für die Zukunft dar. Bei dem hohen Sanierungsdruck, der heute auf diesen Häusern lastet, bei sich entspannenden Wohnungsmärkten und dem anhaltenden Wunsch nach überschaubarem Wohnen im Grünen stellt sich eine Fülle von Fragen. Wollen Menschen in Bergheim, Dortmund, Dormagen oder Gladbeck auch zukünftig in

### WELTWEITER HOCHHAUSBOOM

Wenn man die internationale Presse verfolgt, sind viele Großstädte heute wieder im Hochhausfieber. Von Ground Zero über den Potsdamer Platz bis hin zu den Megastädten der Welt gehen Prestigeobjekte und Stadterweiterungsprojekte immer höher in die Luft. Die Gründe für den Hochhausbau sind sehr unterschiedlich: In Venezuela ist eine Penthousewohnung viel sicherer als eine Villa, wer in China fortschrittlich sein will, verlässt freiwillig oder gezwungenermaßen das traditionelle Haus, und in Manhattan steht ohnehin nur die Vertikale zur Verfügung. Doch die Diskussion in Deutschland um die Bedeutung der im internationalen Vergleich doch eher beschaulichen Hochhäuser zeigt, dass wir hier auf die hohen architektonischen Zeitzeugen nicht so recht stolz sind. Dies liegt sicherlich an einer anderen Stadtentwicklungsgeschichte, die eher langsam und kontinuierlich aus der Mitte heraus wächst. Auch fehlt das Verständnis





Gebäuden leben, die mehr als vier/fünf Geschosse haben? Brauchen wir einen Modernisierungsboom oder eine Abrisswelle? Um dies zu beantworten, reicht es nicht aus, nur die Gebäudeform oder den Wohnungszuschnitt zu berücksichtigen, vielmehr gilt es, auch den heutigen gesellschaftlichen Hintergrund einzubeziehen.

#### GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In unserer Gesellschaft vollziehen sich deutliche Veränderungen. Technologie und Wissen sind das neue Kapital. „Informierte“ sind Gewinner, „Uninformierte“ Verlierer in unserer Gesellschaft. Die Selbstverantwortung wird immer mehr hervorgehoben. Viel beschrieben sind die demographischen Entwicklungen; der neue Zukunftsmarkt ist Bauen für Wohnen im Alter. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) heben herkömmliche Zeit- und Raumstrukturen auf. Neue Erwerbsfelder, neue Zeit- und Arbeitsformen und neue Arbeitsorte entstehen. Neue Technologien ermöglichen das Arbeiten von beliebigen Orten aus. Ein nicht unwesentlicher Teil der Berufstätigen wird zwar auch im Jahr 2020 aus traditionellen Erwerbstätigkeiten Einkommen generieren, allerdings mit einem höheren Dienstleistungsanteil und größerer zeitlicher und örtlicher Flexibilität. Und es ist normal geworden, dass die traditionelle Familienstruktur von vielfältigen Formen des Zusammenlebens abgelöst wurde.

Diese Veränderungen beeinflussen auch das Wohnen und Bauen. Die fortschreitende Pluralisierung der Lebensstile verlangt lautstark auch nach einer Pluralisierung der Wohnformen: Das „Patchwork an Lebensformen“ führt zu einem „Patchwork an Architekturen“. Gefragt sind flexible und vielfältige Formen des Wohnens. Es werden zukünftig Wohnungen bevorzugt, die sich den differenzierten Lebensabläufen ihrer Bewohner anpassen können und stärker interpretierbar, veränderbar und adaptierbar sind.

#### BRACHEN WIR DIE ZEITZEUGEN DER 60ER JAHRE NOCH?

Können die „alten“ städtebaulichen Dominanten all diese Erwartungen erfüllen? Oder brauchen wir zukünftig nur noch die intelligente Wohnung, die die wechselnden Bedürfnisse der Bewohner abdecken kann? Provokant gefragt: Brauchen wir nicht auch einfache Wohnungen für die „uninformierten Verlierer“ gesellschaftlicher Entwicklungen?

Beantwortet werden diese Fragen auf vielen Ebenen. Die architektonische Antwort ist, dass man (fast) allen Gebäuden durch eine entsprechend hochwertige Sanierung wieder ein interessantes Gesicht und eine Wertschätzung geben kann – eine Frage der einfühlsamen Planung und des ausreichenden Budgets. Klar ist aber, dass die isolierte Modernisierung eines einzigen Objekts nur wenig bringt, die Gesamtaufwertung eines Quartiers muss erreicht werden. Die gesellschaftliche Antwort ist, dass bei weiterer Spaltung der Gesellschaft billiger und kleiner Wohnraum vorhanden sein muss – siehe Hartz IV, wo die Wohnfläche den persönlichen Verhältnissen angepasst sein muss. Das bedeutet, dass die Häuser, von denen in diesem europäisch die Rede ist, durchaus eine Chance haben, wenn sie an moderne Standards angepasst werden und auch das Umfeld stimmig ist. Das Leben im Hochhaus wird nicht per se abgelehnt. Das Leben in einem sozialen Brennpunkt wird maßgeblich durch schlechte Wohnverhältnisse verursacht und bedeutet für viele Menschen eine sich weiter drehende Negativspirale. Die kommunale Antwort hierauf muss sein, dass Wohnverhältnisse mit entsprechender Infrastruktur, Umfeld und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen sind, die ein Aufbrechen der Negativspirale möglich machen. Und dabei ist es eigentlich gleich, wie viele Stockwerke das Gebäude zählt.

*Dipl.-Geogr. Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH*







# Städtebauliches Entwicklungskonzept für Gladbeck Rentfort-Nord

## Ein mutiges Vorhaben in Sachen (Teil-)Abriss

*In Gladbeck zeichnet sich ganz deutlich ab, was passieren kann, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft selbst die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen in ihrem Wohneigentum nicht mehr zahlen kann. Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde daher in unterschiedlichen Szenarien geprüft, welche Auswirkungen ein problematisches Hochhaus auf die Entwicklung und das Image eines gesamten Stadtteils haben kann. Es stellt sich zudem die Frage, welche Verantwortlichkeit und welchen Handlungsspielraum die öffentliche Hand bei Privateigentum hat.*

Geschäfte sind zwar belegt, jedoch sind weder die Ladengrößen noch die städtebauliche Anordnung des Zentrums als zukunftsfähig zu bezeichnen. Eine Sanierung für diese Zeitzeugen des architektonischen Leitbilds der 70er Jahre kommt aufgrund der finanziellen Situation der Eigentümer allerdings derzeit nicht in Frage. Folglich kann nur ein (Teil-)Abriss des Gebäudes eine dauerhafte Bauruine verhindern. Aber auch den Weg des (Teil-)Abrisses kann die Wohnungseigentümergeinschaft nur mit erheblicher Hilfestellung – wenn überhaupt – stemmen. Vor allem die juristischen Hindernisse auf dem Weg zur Umwandlung oder Auflösung einer Wohnungseigentümergeinschaft sind nicht nur aus kommunaler Sicht Neuland. Nicht vergessen werden darf, dass hinter jeder Wohnung ein Eigentümer mit einem persönlichen Schicksal steht. Denn mit dem Vernichten von Wohneigentum gehen auf der einen Seite Altersvorsorge, Renditeerwartung, Kapital und/oder die eigene Wohnung verloren, die Schulden bei der Bank lösen sich nicht so einfach auf. Auf der anderen Seite wollen viele Eigentümer lieber heute als morgen die Wohnung verkaufen oder gar verschenken. Doch seriöse Käufer und Abnehmer gibt es schon lange nicht mehr.

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts galt es aus kommunaler Sicht u. a. folgende Fragen zu klären:

- Welche Auswirkungen hat das Hochhaus auf den Stadtteil und welche städtebauliche Entwicklung wäre zur Stabilisierung des Stadtteils die wünschenswerteste?
- Welche juristischen Möglichkeiten und realistischen Wege bestehen, gemeinsam mit den Eigentümern eine Lösung zu finden?
- Welches Interesse hat die Kommune, an diesem Prozess aktiv mitzuwirken?

Die Stadt Gladbeck steht vor einer besonderen Herausforderung. Es ist notwendig, gemeinsam mit den Eigentümern eine Lösung für die Probleme der Wohnungseigentümergeinschaft Schwedter Straße 38 im Stadtteil Rentfort-Nord zu finden. Denn in dem 14-geschossigen Gebäude mit 141 Wohneinheiten, einer Wohnfläche von insgesamt 9.300 qm und einem Atrium, in dem sich das Geschäftszentrum des Stadtteils befindet, hat in den letzten Jahren eine rapide Abwärtsentwicklung stattgefunden. Ein immenser Sanierungsstau, erhebliche Wohngeldrückstände und zahlungsunfähige Eigentümer haben dazu geführt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nahezu handlungsunfähig ist und finanziell vor dem Kollaps steht.

### EINE SANIERUNG DES GEBÄUDES IST KAUM MÖGLICH

Noch ist das Objekt bewohnbar, aber es ist nach Aussagen der Hausverwaltung absehbar, wann dies nicht mehr der Fall sein wird. Fassadenschäden, ständige Rohrbrüche, fehlende Sicherheit und z. T. heute schon unbewohnbare Wohnungen sind nur einige Beispiele für die momentane Situation. Viele

### DAS POSITIVE IMAGE HALTEN

Ziel der Stadt Gladbeck ist es, den Stadtteil Rentfort-Nord, der sich heute auf den ersten Blick als beschaulicher, im Grünen gelegener Stadtteil präsentiert, auch weiterhin als Wohnstandort für Familien attraktiv zu halten. Nicht nur der umfassende Geschosswohnungsbau im Zentrum des Stadtteils, auch die weiten Bereiche mit Einfamilienhausbe-



bauung sind in den 70er Jahren entstanden und sehen aktuell einem Generationswechsel entgegen. Diese Entwicklung gilt es zu steuern und die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass das heute noch gute Image erhalten bleibt. Da die Stadt Gladbeck wie viele Städte im Ruhrgebiet eher mit einem leichten Bevölkerungsrückgang zu kämpfen hat, müssen die bestehenden Wohnstandorte möglichst attraktiv gehalten werden. Nicht alle Hochhäuser und Geschossbauten in Rentfort-Nord sind in einem schlechten Zustand. Aber ein marodes Hochhaus, das von den BürgerInnen als sozialer Brennpunkt empfunden wird, beeinträchtigt die Zielerreichung sehr. Es darf durchaus prognostiziert werden, dass sich dies dauerhaft auf Immobilienwerte und Mieten, Fluktuation und Standortzufriedenheit auswirkt. Es kann weiter prognostiziert werden, dass eine Bauruine eine solche Entwicklung beschleunigt. Aus der Betrachtung dieses Negativszenarios ergibt sich ein drängender kommunaler Handlungsbedarf. Es erscheint deutlich kostengünstiger und nachhaltiger, sich um die Lösung eines baulichen „Problemfalls“ zu kümmern, als im Nachhinein wieder ein positives Image für den gesamten Stadtteil herzustellen. Hinzu kommt, dass ein Teil der Eigentümer nicht nur willig, sondern auch in der Lage ist, zu investieren.

Die für den Stadtteil heilsamste städtebauliche Variante wäre ein Komplettabriss der Schwechater Straße 38 und der Neubau eines integrativen Stadtteilzentrums, in dem sowohl Nahversorgungsangebote und Wohnungen als auch öffentliche und private Dienstleistungen untergebracht werden.

### SCHRITTE AUF DEM WEG ZUM (TEIL-)ABRISS

Gemeinsam mit der Hausverwaltung und einzelnen Eigentümern wurden im Rahmen des Konzepts Lösungsszenarien diskutiert. Die entscheidende Frage ist, wie unter den gegebenen rechtlichen Bedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes der Rückbau erreicht werden kann. Dazu hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen grundlegenden Schritt bereits getan: Einige Eigentümer gründeten eine Auffanggesellschaft. Ziel ist, dass möglichst viele Eigentümer ihre Mitwohnanteile kostenneutral in die Auffanggesellschaft übertragen. Sollten alle Mitwohnanteile übertragen werden, kann die Teilungserklärung aufgehoben werden und die Auffanggesellschaft wäre alleinige Eigentümerin des Gebäudes und des Grundstücks.

Da aber bei weit über 100 Eigentümern ein solches Ziel fast utopisch ist, muss über den Teilabriss nachgedacht werden. In dieser Variante gehen möglichst viele Wohnungen in die Auffanggesellschaft über, die Auffanggesellschaft beschließt einstimmig gemeinsam mit den restlichen Eigentümern, das Ge-

bäude auf ein drei- bis viergeschossiges Gebäude zurückzubauen und den Restbestand inkl. Parkplatz, Geschäftszentrum und Außenanlagen zu sanieren.

### FÖRDERUNG STADTUMBAU WEST

Obwohl die Beschreibung des angestrebten Prozesses keine fünf Sätze umfasst, ist allen Akteuren in der Stadt klar, dass die Herausforderung Schwechater Straße 38 ein langer Weg sein wird, der auf der einen Seite ein intensives Prozessmanagement und auf der anderen Seite von allen Beteiligten – Eigentümer, Stadt, Fördermittelgeber – auch erhebliche finanzielle und personelle Anstrengungen erfordert. Die Stadt Gladbeck hat sich mit dem Fall der Schwechater Straße 38 und einem mittelbar betroffenen Teilbereich des Stadtteils Rentfort-Nord beim Land NRW um die Aufnahme in das neu aufgelegte Stadtumbauprogramm beworben. Nach Erarbeitung des ersten Bausteins eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH und des darauf aufbauenden Förderantrags erfolgte die Aufnahme der Stadt Gladbeck in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“.

### AUFGABEN DES PROZESSMANAGEMENTS

Nun gilt es, die Hürden in der Phase der Umsetzung zu überwinden. In einem ersten Schritt muss vor Ort eine neutrale Moderations- und Prozesssteuerungsinstanz eingerichtet werden. Dieses zwingend notwendige Management muss Motor sein und hat zunächst folgende Aufgaben zu bewältigen: Aufbau einer engen Zusammenarbeit mit Hausverwaltung, Eigentümern und Auffanggesellschaft, klare Zieldefinitionen, Ausloten verschiedener Lösungsstrategien, Verhandlungen mit den Einzeleigentümern und Banken, Entwicklung von architektonischen Sanierungskonzepten, Finanzierungskonzepte, enge Abstimmung mit dem Fördergeber.

### AUSBLICK

Für die Stadt Gladbeck ist der Fall Schwechater Straße 38 Neuland, aber nicht nur für Gladbeck. Auch andere Städte im Ruhrgebiet kämpfen mit der Hinterlassenschaft von „flüchtigen“ Wohnungseigentümergeinschaften. In Gladbeck sind die Eigentümer noch „greifbar“ und es besteht tatsächlich die Chance, gemeinsam eine Lösung zu finden. Insofern könnte dies nicht nur für den Stadtteil ein wichtiger Meilenstein sein, sondern auch ein vorzeigbares Beispiel für die vielen Wohnungseigentümergeinschaften, die vergleichbare Probleme noch vor sich haben.

*Kai-Uwe Hirschheide, Leiter des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Gladbeck*





# Leitbilder nehmen Gestalt an

## Erste Sanierungserfolge mit Wohnungseigentümergeinschaften in Bergheim und Dormagen

*Seit 2001 begleiten wir die beiden Stadtteile der Sozialen Stadt NRW Bergheim Süd-West und Dormagen-Hackenbroich. Die städtebauliche Struktur der Quartiere ist geprägt durch Hochhäuser und Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre. Wie schon zuvor in euoplan berichtet, sind die Quartiere durch städtebauliche, soziale, bautechnische und infrastrukturelle Defizite gekennzeichnet. Und beide Projekte haben uns vor eine große Herausforderung gestellt: Die Sanierung mit Wohnungseigentümergeinschaften. Es gilt bis zu 300 Eigentümer auf ein Konzept zu vereinen – keine leichte Aufgabe! Doch wir können heute über Erfolge berichten: Schon bald werden die ersten Gerüste stehen und neue Fassaden den Imagewandel der Stadtteile signalisieren.*

### **EIN KURZER RÜCKBLICK**

Ziel beider Soziale Stadt-Projekte ist es, eine Stadteilerneuerung auf allen Ebenen zu erreichen. Neben sozialen Maßnahmen heißt dies insbesondere eine Aufwertung der städtebaulichen Qualität. Unsere Aufgabe war zunächst, mit einem neuen Leitbild und dem Rahmenplan eine zukunftsfähige Strategie für die Entwicklung der Quartiere aufzuzeigen.

Das Leitbild für Bergheim-Kenten definiert das Gefüge von Umfeld und Gebäuden im Hochhausquartier als „Teppich und Türme“ neu. Die bestehenden Wohntürme sollen mit einem neuen Nutzungsteppich umgeben werden. Die soziale und räumliche Schwelle zwischen den Bewohnern der Hochhäuser und der angrenzenden Einfamilienhausgebiete soll durch eine offene Durchwegung überwunden werden. Grünbereiche werden aufgewertet. Den Missständen im Wohnpark des Bergheimer Quartiers

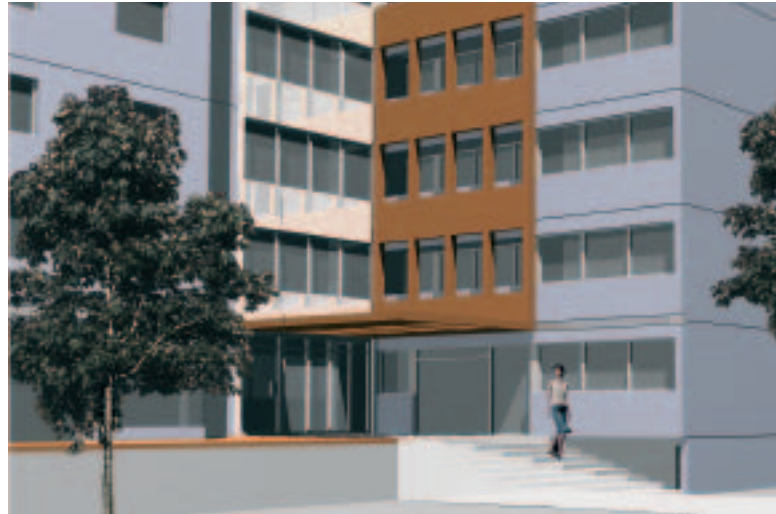
Zieverich wird das Leitbild „Inseln im Park“ entgegengesetzt. Die vorhandenen räumlichen und landschaftlichen Potentiale werden herausgearbeitet. Dem Inselcharakter gleich, bekommt jeder Gebäudekomplex eine eigene Identität, wird zu einer Insel. Durch die Schaffung von Wohnhöfen soll eine neue nachbarschaftliche Atmosphäre entstehen.

In Dormagen-Hackenbroich bildet das Leitbild „Fluss-Viertel Dormagen-Hackenbroich“ die Basis für den städtebaulichen Erneuerungsprozess, denn das Thema Wasser ist in vielfältiger Weise im Stadtteil präsent: Ein Waldsee liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, der Pletschbach durchzog vor seiner Kanalisierung das Quartier, und die Straßen in Hackenbroich-Süd sind ausschließlich nach Flüssen benannt (Mainstraße, Neckarstraße, etc.). Das neue Leitbild bietet abwechslungsreiche gestalterische und thematische Elemente wie Wasser, Dampfer, Steg, Mast, Segel, freundliche Farben wie blau und türkis, moderne Pflanzen wie Bambus und Schilf. Ein wesentliches Element ist das Blaue Ereignisband. Entlang dieses imaginären Bands sollen sich sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum Orte der Kommunikation, der Ruhe und des Spiels aneinanderreihen. Diese Orte können mit Baumstämmen als „Treibgut“ gekennzeichnet sein, an einem Fahnenmast sind die Hausnummern der angrenzenden Wohngebäude befestigt. Doch nicht nur die gestalterischen Elemente sollen die Bewegung im Stadtteil präsentieren. Für alle Ebenen der Stadteilerneuerung gilt: „Hier ist alles im Fluss“.

Neben den städtebaulichen Planungen im öffentlichen Raum bestand unsere Aufgabe insbesondere darin, gemeinsam mit den Eigentümergemeinschaften eine hochwertige Sanierung auf Basis des Leitbilds zu erreichen, die sowohl eine zeitgemäße energetische und technische Sanierung des Gebäudes als auch eine gestalterisch hochwertige Erneuerung der Fassaden und Außenanlagen beinhaltet. Denn nur so lässt sich ein Imagewechsel erreichen.







Zum Einstieg in die Diskussion wurden in Bergheim und in Dormagen jeweils alle Hausverwaltungen zu einem Runden Tisch eingeladen, um die Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen des Programms Soziale Stadt, den Rahmenplan und das Leitbild vorzustellen. Mitunter zeigten sich die Hausverwaltungen zwar skeptisch: „Schon die kleinsten notwendigen Reparaturen sind ein finanzielles Problem, wie wollen wir es da erreichen, dass die Mehrheit einem Gesamtkonzept für die Sanierung von Fassade und Wohnumfeld zustimmt?“ Einige konnten jedoch für den mutigen Schritt gewonnen werden. Es wurden Planungsgremien gebildet, in denen wir gemeinsam mit Architekten, Verwaltungsbeiräten, Eigentümern und Hausverwaltungen leitbildorientierte und zugleich individuelle Konzepte entwickelten. Dabei galt es insbesondere, die kommunalen Förderkriterien für die Projekte und die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften aufeinander abzustimmen. In Bergheim arbeiten wir mit dem Dortmunder Architekturbüro Andreas Hanke, in Dormagen-Hackenbroich sind wir gemeinsam mit dem Kölner Büro ph-129 Przygoda + Hoppenhaus Architekten sowie Wünderlich Landschaftsarchitekten aus Neuss an den Start gegangen.

#### **UNSERE STRATEGIE IM ÜBERBLICK:**

- Überzeugungsarbeit für eine Gebäudesanierung bei Hausverwaltungen und Eigentümern
- Erste kostenfreie architektonische Machbarkeitsstudien für die Eigentümergeinschaften
- Bildung von Planungsgremien
- Präsentation der Machbarkeitsstudien auf Wohnungseigentümersammlungen
- Entwicklung von Umsetzungs- und Finanzierungsstrategien
- Einzelgespräche mit den größten Kritikern
- Vorbereitung einer Beschlussfassung
- Bereitstellung der Fördermittel und gemeinsame Umsetzung der Maßnahme

Auch wenn sich die Strategie mit wenigen Spiegelstrichen skizzieren lässt, so bestand der gemeinsa-

me Weg aus zahlreichen Stolpersteinen und einem langen Diskussions- bzw. Planungsprozess. Einerseits wurden die gestalterischen Handlungsspielräume hinsichtlich einer „baulichen Veränderung“ eingeschränkt. Andererseits galt es, viele einzelfallbezogene Probleme zu lösen. Insbesondere mussten wir zwischen konkurrierenden Interessen von Einzeleigentümern vermitteln. Teilweise konnten wir durch Mediation Klagen gegen die geplanten Beschlussfassungen im Vorfeld verhindern. In anderen Fällen verzögerten gerichtliche Einspruchsverfahren den Planungs- und Umsetzungsprozess. Und trotz all dieser Schwierigkeiten konnte in den vergangenen Monaten viel bewegt werden!

Bei einer Wohnanlage erschwerte ein eigenes juristisches Konstrukt der Eigentümergeinschaft jedoch die Sanierung so sehr, dass die Gespräche zunächst ohne ein konkretes Ergebnis zum Stillstand gekommen sind.

#### **ERSTE ERGEBNISSE IN BERGHEIM**

In Bergheim haben inzwischen fünf Wohnungseigentümergeinschaften den Beschluss gefasst, nach dem leitbildorientierten Konzept des Architekturbüros Hanke zu sanieren. Dabei wurde das Konzept nicht nur für die Eigentümergeinschaft einzeln abgestimmt, sondern mit drei Wohnungseigentümergeinschaften zusammengearbeitet, um für ihre benachbarten Hochhäuser ein aufeinander abgestimmtes Konzept entsprechend dem Kentener Leitbild „Teppich und Türme“ zu entwickeln. Die Höhe der Bauten wird durch eine abgestufte farbliche Sanierung der Fassade in der Wahrnehmung des Betrachters vermindert. Der Eingangsbereich der Gebäude wird klar ausdifferenziert, Fahrrad- und Müllstellplätze werden eigenen Erschließungszonen zugeordnet. Die Orientierung des Besuchers wird durch überdimensionale Hausnummern erleichtert. In die Hausnummern integrierte Bänke laden zum Verweilen ein. Mit der geplanten kupferfarbenen Fassaden-Sanierung aus dem Material Alucobond werden die Türme sowohl technisch als auch optisch in ganz neuem Glanz erstrahlen. Mit den Planungs-



gremien begleiten wir die Umsetzung der Beschlüsse von der Konkretisierung der Entwürfe, den Ausschreibungen und der Beauftragung der Bauunternehmen bis hin zum Beginn und Abschluss der Sanierungsarbeiten: Das erste Baugerüst soll noch im Jahr 2005 aufgestellt werden.



Die bisher zugewucherte Wohnanlage in Zieverich wird durch das Entfernen der trennenden Zäune und Baumreihen sowie durch eine Neuordnung der Bepflanzung und des Wegenetzes offener gestaltet und die Gebäudeinseln in einen qualitätvollen Freiraum eingebettet. Die „Inseln im Park“ erhalten durch eine farbliche Akzentuierung der Fassade einen individuellen Charakter und wirken zugleich als harmonisches Gesamtgefüge. In die Landschaft integriert wurde bereits die Spiel Landschaft „Stadt-Land-Fluss“, die aus mehreren Spielplätzen besteht. Durch eine Neuordnung des Wegesystems wurden alte Grenzen aufgebrochen und attraktive Freizeitmöglichkeiten für die Kinder des Viertels geschaffen.

#### **ERSTE ERGEBNISSE IN DORMAGEN**

Auch im Fluss-Viertel Dormagen-Hackenbroich liegen Sanierungsbeschlüsse mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften vor. Die Planung sieht vor, die massiven, lang gestreckten Gebäuderiegel durch eine vertikale Betonung jeder Einheit aufzulösen. Nach einer Sanierung der Gebäudesubstanz mit einem Wärmedämmverbundsystem wird jedem Haus ein Blau- oder Grünton zugeordnet. Dieser Farbton wird schließlich von der ersten bis zur vierten Hauseinheit in einer sich stetig abschwächenden Nuance aufgetragen. Jeder Gebäudeingang erhält dadurch einen individuellen Charakter und passt sich harmonisch ein. Darüber hinaus sind Flugdächer geplant, durch überhöhte Baldachine und Sockelleisten sollen die Gebäude

niedriger wirken. Auf die Aufzugsschächte aufgetragene große Hausnummern werden die Orientierung im Quartier erleichtern. Das Konzept für die Außenanlagen sieht die gestalterische Umsetzung des Themas „Welle“ vor und beinhaltet eine Anordnung von Großgräsern, wie z. B. Bambus und Bäume in geschwungenen Linien. Weitere „Wellen“ bestehen aus Findlingen, blauen Betonquadern oder Holzpalisaden. Die Erschließungsweg zu den Gebäuden werden zum Freiraum hin wellenförmig aufgeweitet. Es werden gebäudebezogene Aufenthaltsbereiche für Anwohner (assoziative „Inszenierung“ der Gebäude als Schiffe mit Bug und Heck) angelegt. In die „Wellen“ sind Spielelemente integriert. Die Spielgeräte sollten assoziativ das Thema „Fluss-Viertel“ aufnehmen (z. B. Netze, Schiffe, Wasser, Hafen, Insel, Piraten, Brücken, etc.). Ein mehrere Meter hohes Segel mit dem Namen des Quartiers wird im Entreebereich positioniert.

#### **AUSBLICK**

Alle Beteiligten können stolz darauf sein, diese ersten Erfolge in den Projekten der Sozialen Stadt erreicht zu haben. Dies gilt vor allem für zunächst einsame Vorreiter unter den Eigentümern, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass die gesamte Gemeinschaft letztlich doch den Beschluss zur hochwertigen Sanierung gefasst hat. Aber auch alle anderen Projektbeteiligten vom Stadtteilteam bis zum Architekten haben großes Engagement gezeigt und bewirkt, dass alle Fäden zusammengehalten wurden. Wenn die ersten Fassaden erneuert sind, werden die nächsten Wohnungseigentümergeinschaften in den Stadtteilen „ins Boot geholt“, denn nur wenn alle Objekte saniert sind, ist eine nachhaltige Stadterneuerung gesichert. Der Leitbild-Gedanke muss bei zukünftigen Sanierungen weiter getragen werden. All dies kann natürlich nur durch die umfassende Förderung des Programms Soziale Stadt erreicht werden. Die Erfolge sind ein Plädoyer dafür, den Prozess weiter voranzutreiben.

*Dipl.-Geogr. Bettina Gringel, Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH*



# Kanadisches Domizil Marsberg?

## Letzter Appell für eine ehemalige NATO-Siedlung

*Siedlungen, die aufgrund ihrer Lage und Struktur nicht mehr der Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt entsprechen, finden sich mittlerweile in vielen Kommunen. Marsberg bewies mit einem komplett neuen Nutzungskonzept im Tourismusbereich viel Mut. Im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West wurde daraufhin ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet.*

### VON EINER ZENTRAL GELEGENEN NATO-SIEDLUNG ZUM ISOLIERTEN PROBLEMSTANDORT

Im Jahr 1968 wurde die ca. 6 km von der Kernstadt Marsberg entfernte Wohnsiedlung für die Angehörigen der alliierten Streitkräfte erbaut. Ab 1978 wurden die Wohnungen im Besitz des Bundesvermögensamts an Einzeleigentümer verkauft. Anreiz für viele neue Eigentümer waren „Steuersparmodelle“ mit langfristig sicheren Mieteinnahmen.

Die 27 Häuserblocks mit ihren 206 Wohneinheiten waren bis in die 90er Jahre aufgrund ihrer direkten Nähe zur gegenüberliegenden Kaserne mit Angehörigen der Streitkräfte voll belegt. Doch nach der Wiedervereinigung zogen die belgischen Truppen 1994 von dem Standort ab. Die einstige Standortgunst für die Kasernennutzung wurde zum Hemmschuh für eine zukünftige Entwicklung: Die Lage am Waldrand über 1 km von der nächsten Ortschaft entfernt, keinerlei Infrastruktur und mind. 6 km Entfernung zu den umliegenden Versorgungszentren bei gleichzeitig schlechter Anbindung an den ÖPNV. Aus diesen Gründen konnte keine sozial ausgewogene Mieterschaft mehr gefunden werden. Schon 1998 waren daher fast alle Wohnungen mit deutsch-russischen Spätaussiedlern belegt. Die schlechte Anbindung der Siedlung sowie soziale Probleme führten zum kontinuierlichen Wegzug von Mietergruppen; heute stehen fast 60 % der Wohnungen leer.

### HAT DIE SIEDLUNG NOCH EINE CHANCE?

Die Stadt Marsberg hatte uns in Anbetracht des steigenden Problemdrucks in Kooperation mit der Woh-

nungseigentümergeinschaft beauftragt, über einen mittel- bis langfristigen Lösungsansatz der sozialen und baulichen Probleme nachzudenken – denn nur mit einer langfristigen, wirtschaftlich tragfähigen Perspektive sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen überhaupt noch zu rechtfertigen. Einigkeit herrschte darüber, dass kurzfristige Maßnahmen hier keine Abhilfe mehr schaffen können.

Eine umfassende Strukturanalyse des Standorts und der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen ergab, dass für die reine Wohnnutzung an diesem Standort keine Entwicklungschance mehr existiert. Marsberg ist für junge Familien attraktiv, die hier ihren Traum vom Eigenheim relativ günstig verwirklichen können – Mietwohnungen werden lediglich noch in der Kernstadt – und dies in geringem Umfang – nachgefragt. Auch die örtlichen psychiatrischen Anstalten als ein Wirtschaftsschwerpunkt der Stadt sehen aufgrund der Lagekriterien der ehemaligen NATO-Siedlung bei gleichzeitigen Einsparungsprozessen im Gesundheitswesen keinen Anknüpfungspunkt für die zukünftige Kernnutzung des Standorts.

### NACHHOLBEDARF DER GESAMTSTADT IM TOURISMUSEKTOR

Zu den touristischen Stärken des Sauerlands zählen die räumliche Nähe zu den umliegenden Ballungsräumen und zu den Niederlanden sowie die reizvolle Landschaft mit Seen, Wäldern und Bergen. Marsberg liegt zwar am Rande dieser touristischen Region, ist aber über die Autobahn 44 in 80 Min. aus dem Ruhrgebiet sehr gut zu erreichen. Marsberg verfügt, umgeben von zwei attraktiven Naturparks und der Diemeltalsperre, ebenso wie die angrenzenden Städte über diverse Attraktionen im sanften Tourismus.

Vergleicht man den Tourismussektor Marsbergs mit dem anderer Städten des Hochsauerlandkreises, zeigt sich anhand der niedrigen Übernachtungs- und Bettenzahlen (ein Zehntel von Brilon oder Olsberg) ein enormer Nachholbedarf. Daraus entwickelte sich die Idee, die bisher hemmenden Faktoren der Siedlung als neue Potentiale für eine touristische Entwicklung zu nutzen.

### KANADISCHES DOMIZIL

Zusammen mit unserem Kooperationspartner Andreas Hanke Architekt, Dortmund, wurde ein neues Leitbild für den Standort entwickelt. Ausge-





hend von den Attributen „Ruhe und Stille“, „Abgeschiedenheit“, „naturnah am Wald gelegen“ und „weite Blicke in die Ferne“ ergaben sich die Visionen „Kanadische Wildnis“ und „Nordamerikanischer Nationalpark“. Diese Attribute beschreiben keine großen Konsumansprüche, sondern spiegeln „Sehnsüchte“ städtischer Erholungssuchender wieder, die Naturerlebnis und Ruhe suchen.

Entsprechend diesen Motiven wurde ein neues Image kreiert, mit dem die Waldsiedlung in neuem Glanz erstrahlen könnte: „Das kanadische Domizil Marsberg – Erholung pur!“

Eine dafür notwendige ländliche Atmosphäre sollte mit dem bewussten Einsatz der Naturmaterialien Holz, Stein und Wasser geschaffen werden. Zugegebenermaßen eine ehrgeizige Vision für die heute sehr sanierungsbedürftige Mietskaserne – allerdings waren sich alle Beteiligten einig, dass nicht ein „Kleinklein“ bei der angespannten Lage der Siedlung zu einem grundlegenden Wandel führen würde, sondern nur eine Gesamtentwicklung in einem Zug das Image des Standorts nachhaltig verändern könnte.

#### **STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Mit der Leitidee „Kanadisches Domizil“ wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Gesamtstandort erarbeitet. Nach einer städtebaulichen Stärken-/Schwächen-Analyse entstand ein Maßnahmenkatalog für den Gebäudebestand und das Wohnumfeld.

Aufgrund des großen Angebots an Wohneinheiten soll das Konzept möglichst viele Kundengruppen mit verschiedenen Urlaubsformen ansprechen: Apartments für Singles und kinderlose Paare, Wohnungen in Eigenversorgung für junge Familien oder Rentner, flexibel gestaltbare Wohnungsgrößen für größere Gruppen. Die bisher nicht genutzten Dachgeschosse könnten später zu Licht durchfluteten Seminar- und Gemeinschaftsräumen oder Lesezimmern umgebaut werden. Das großzügig angelegte, allerdings bisher monoton gestaltete Wohnumfeld bietet

Raum für eine abwechslungsreiche Auflockerung aus mäandrierenden Wegen und Holzstegen, Ruhe-zonen und Sitzgelegenheiten, Grillplätzen, Wald-spielplätzen und anderen Sport- und Spielmöglichkeiten. Zur Abrundung des Gesamtkonzepts wurde in exponierter Lage ein kleines Hotel angedacht, das mit seinem Gastronomiebetrieb, Tagungsräumen, eventuell Sauna und Schwimmbad auch den Urlaubern des Kanadischen Domizils zur Verfügung stehen könnte.

#### **ARCHITEKTONISCHE MACHBARKEITSSTUDIE**

Parallel zur Erarbeitung dieses ehrgeizigen Entwicklungskonzepts wurde Andreas Hanke Architekt mit der Durchführung einer architektonischen Machbarkeitsstudie betraut. Mit einer neuen Fassadengestaltung aus Holz, angelehnt an die nordamerikanische Nationalparkarchitektur, zusätzlichen Teilungen der Fenster und der Neugestaltung der Treppenhäuser wurde die Umsetzung des Entwicklungskonzepts im Gebäudebestand veranschaulicht und eine grobe Kostenschätzung vorgenommen. Mit den aufwendigen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ergab sich ein überschlägiger Investitionsbedarf von ca. 40.000 EUR pro Wohneinheit. Auch mit einer möglichen Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung würde dies eine enorme finanzielle Belastung für die zum Teil finanzschwachen Eigentümer bedeuten.

#### **MARKTFÄHIGKEITSUNTERSUCHUNG**

Neben der folgenden Überzeugungsarbeit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und der Suche nach möglichen Finanzquellen stellte sich zu diesem Zeitpunkt zu Recht die Frage, in welcher Relation der Investitionsbedarf zum voraussichtlichen Markterfolg und der zu erwartenden Rendite stehen würde. Deshalb wurde das Beratungsunternehmen VOTA Freizeit und Spezialimmobilien, Hamburg, mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit betraut, die aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen der Eigentümergemeinschaft und des gesamtstädtischen



Tourismus leider zu einer negativen Einschätzung kam. Trotz der Überzeugung aller Beteiligten, dass dieses Konzept die letzte Chance für eine positive Entwicklung der Siedlung darstellt, machen neben der angespannten Wettbewerbssituation bei Ferienanlagen insbesondere die vielen Schwierigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft den Umbau der Siedlung zu risikoreich: Einstimmige Beschlüsse bei baulichen Veränderungen, die Kreditwürdigkeit der Wohnungseigentümer, die Zunahme illiquider Eigentümer sowie der bauliche Verfall der Siedlung sind nur einige der zahlreichen Hürden, die vor einer trotzdem noch schwierigen Konzeptumsetzung zu lösen wären. Doch der Siedlung fehlt dafür die Zeit!

#### AUSBLICK

Bisher gibt es weder bei der Stadt noch bei der Wohnungseigentümergeinschaft eine endgültige Entscheidung über die Zukunft des Standorts. Fakt ist jedoch, dass bei einem anhaltenden Handlungs-vakuum die baulichen und sozialen Probleme der

Siedlung exponentiell zunehmen werden. Der Anteil der Leerstände und illiquider Eigentümer vergrößert sich stetig; viele noch Zahlungsfähige versuchen, ihre Wohnung noch schnell loszuwerden. Einzelne Wohnungen wurden bereits beim Internetauktionshaus Ebay ab 1,- EUR angeboten. Einzige Käufer sind zumeist die heutigen Mieter, die sich der mit dem Eigentum verbundenen Lasten und Pflichten kaum bewusst sind. Bei Anhalten dieses Trends wird die Eigentümergemeinschaft aufgrund steigender Finanzschwäche bald zahlungsunfähig sein.

Ein Abriss kommt aus Sicht der Wohnungseigentümergeinschaft derzeit aber auch nicht in Frage: zum einen belaufen sich die Abrisskosten auf eine vergleichbare Summe, wie sie für die Sanierung anfallen würde, die wiederum nur die wenigsten zahlen wollen bzw. können; zum anderen müssten die vielen verschuldeten Eigentümer mit der Vernichtung der Immobilie ihre Kredite mit sofortiger Wirkung zurückzahlen, wozu kaum jemand in der Lage ist.

Die „Negativbeispiele“ aus anderen Städten wie z. B. Dortmund, Duisburg oder Kerpen zeigen, wohin die Reise geht. Dort ist es mittlerweile so weit gekommen, dass die finanzielle Last der Wohnungseigentümergeinschaften letztendlich bei den Kommunen zu landen droht. Der Fall Marsberg steht hier nur exemplarisch für die vielen Städte, auf die ein ähnliches Schicksal zurollt. Daher muss es im Sinne der öffentlichen Hand sein, trotz der noch bestehenden „Wohnfähigkeit“ in diesen Siedlungen präventiv Schlimmeres zu vermeiden.

*Dipl.-Ing. Wolfgang Schindel, Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH*







# Das Wohnungseigentumsgesetz

## Tücken und Probleme eines Gesetzes



Beschäftigt man sich mit den Problemen von großen Wohnungseigentümergeinschaften, wird deutlich, dass Sanierung und zeitgemäße Instandhaltung eines Wohnobjekts mit vielen Eigentümern oft nicht zu erreichen sind. Die Wurzel liegt in einem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus den 50er Jahren, das sich auf die Situation des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg bezieht mit dem Ziel, möglichst viele Wohnungen zu bauen; der Abriss einer solchen Wohnimmobilie hingegen ist mit großen gesetzlichen Hürden versehen. Zunehmend werden jedoch immer mehr Eigentümer von Großwohnanlagen in Deutschland vor dem Problem stehen, dass immense Instandhaltungsstaus aufzulösen sind. Gelingt das nicht, hat dies erhebliche Konsequenzen für die Kommunen.

### GUTE RENDITEN ERWIRTSCHAFTEN

Das WEG schreibt vor, dass Eigentümergeinschaften verwaltet werden müssen. In der Regel wird ein professioneller Verwalter bestellt. Die Verwalter werden laut Gesetz für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestellt. Wiederbestellungen sind unbegrenzt möglich. Das heißt, dass jeder Verwalter spätestens nach Ablauf von fünf Jahren zur Disposition steht – dies bestimmt natürlich auch sein Verhalten. Aus Sicht eines Kapitalanlegers ist nur der ein guter Verwalter, der die Kosten der Bewirtschaftung so gering wie möglich hält. Viele Gemeinschaften wurden so in den letzten 20 Jahren von Verwaltern betreut, die – den Wünschen der Eigentümer nach größtmöglichem Ertrag entsprechend – keinerlei einer nachhaltigen wirtschaftlichen Verwertung der jeweiligen Immobilie geschuldeten Investitionen tätigen konnten. Der produzierte Investitionsstau wird heute für viele Eigentümergeinschaften zum „Eigentor“.

Viele der in den Jahren 1960 bis 1980 errichteten Wohnanlagen wurden bis Mitte der 1990er Jahre zu einem großen Teil in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend über Strukturvertriebe auch an solche Eigentümer veräußert, die nicht über eine solide Bonität verfügten. Eine entsprechende Steuerpolitik und ein gewagtes Bankenengagement haben ihr Restliches dazu getan. Das WEG verpflichtet zur Vorsorge in Form von Rücklagenbildung, stellt deren Höhe aber ausdrücklich in das Ermessen der

Eigentümer mit der Folge, dass diese nicht selten ausreichend Bonität besitzen, um die notwendigen Sanierungen dann über Sonderumlagen zu ermöglichen. Damit wird eine wirtschaftliche Verwertung der Immobilie immer schwieriger bis unmöglich, es finden sich kaum noch Käufer. Auf dem Markt weisen die Bestandsimmobilien inzwischen solche Defizite auf, dass die zu erzielende Miete längst nicht mehr die Kosten der Finanzierungen trägt. Die Schraube dreht sich immer weiter und zahlreiche solvente Eigentümer geben rechtzeitig auf, indem sie verlustig verkaufen oder verschenken, während die anderen einem finanziellen Fiasko entgegensteuern.

### DIE MACHT DER EIGENTÜMER

Nach dem WEG werden sämtliche Entscheidungen über z. B. Sanierungen bzw. Investitionen in der Eigentümerversammlung gefällt. Hierfür sind unterschiedliche Mehrheitsverhältnisse notwendig. Die einfache Mehrheit einer beschlussfähigen Versammlung reicht im Prinzip dafür aus, Instandhaltungen und Instandsetzungen zu beschließen. Da das Problem der „gesamtschuldnerischen Haftung“ der Mitglieder einer Eigentümergeinschaft durch die neueste BGH-Rechtsprechung entschärft wurde, ist in Zukunft zumindest hier zu erwarten, dass solche Beschlüsse einfacher als zuvor gefasst werden.

Wichtig ist, dass das WEG nur die Instandhaltungen und Instandsetzungen, die den Objektstandard zur Zeit der Errichtung erhalten, erlaubt. Es zementiert damit den Status quo des Baujahrs. Gerade bei den in den 70er Jahren errichteten Objekten ist dies fatal. Es fehlt an aktuellen energetischen Standards oder anderen Objektwerten, die heute notwendig sind, um eine Immobilie adäquat wirtschaftlich zu verwerten bzw. vermieten zu können. Möchte eine Eigentümergeinschaft z. B. die Fassade ihres Objekts mit einer Wärmedämmung versehen oder die Art der Beheizung verändern, handelt es sich meist um eine sogenannte „bauliche Veränderung“. Um hier einen rechtswirksamen Beschluss herbeizuführen, bedarf es derzeit eines „allstimmigen“ Beschlusses – jeder Eigentümer muss zustimmen. Einleuchtend, dass es gerade bei großen Gemeinschaften so gut wie aussichtslos ist, einen solchen Beschluss zu erreichen. Es wird immer mindestens einen Eigentümer geben, der einen solchen Beschluss ablehnt – und sei es aus



rein wirtschaftlichen Gründen, weil er die erforderliche Zahlung nicht tätigen kann und er dann in letzter Konsequenz seine Wohnung verliert.

Zu den baulichen Veränderungen gehören gemäß § 22 WEG z. B. auch der erstmalige Einbau einer Wasserenthärtungsanlage, die Errichtung eines Kinderspielplatzes, das Verlegen eines Wäschetrocknenplatzes, das Anbringen von Markisen, Wintergärten oder Antennenanlagen. Die kurze Aufzählung macht schon deutlich, dass es auch kleinere, sinnvolle und kostensparende Maßnahmen sind, die von einem einzigen Eigentümer blockiert werden können. Die „Allstimmigkeit“ kann nur dann in Frage gestellt werden, wenn Gesetze einzuhalten sind. Dies kann bei der neuen Energieeinsparverordnung zutreffen. Amortisiert sich jedoch eine umweltschonende und energiesparende Dämmung erst nach 20 Jahren, kann diese an sich als modernisierende Instandhaltung einzustufende Maßnahme nach geltenden Vorschriften rechtswirksam nicht mehrheitlich, sondern nur einstimmig beschlossen werden.

### DIE ANFECHTBARKEIT

Jeder Beschluss der Eigentümerversammlung kann innerhalb eines Monats angefochten werden. Fasst diese einen Beschluss mit einfacher Mehrheit, der aber eine bauliche Veränderung bedeutet, und hofft darauf, dass kein Eigentümer von seinem Recht auf Anfechtung Gebrauch macht, ist dies für den Verwalter äußerst riskant. Gerade bei Maßnahmen mit hohem Kostenaufwand setzt sich der Verwalter erheblichen Haftungsrisiken aus, da er dann dafür verantwortlich ist, einen „nichtigen“ Beschluss herbeigeführt und zugelassen zu haben. Aus diesem Grund wird zumeist gar nicht erst versucht, solche Beschlüsse herbeizuführen. Für das Objekt bedeutet dies, dass es aufgrund der heutigen Gesetze fast unmöglich ist, z. B. moderne, energiesparende Maßnahmen umzusetzen, vor allem dann, wenn Querköpfe eine Eigentümergemeinschaft bestimmen.

Es gibt zwar eine sich entwickelnde Rechtsprechung, die eine „modernisierende Instandsetzung“, so sie dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit genügt, auch dann zulässt, wenn eine Minderheit der Gemeinschaft diese zu blockieren versucht. Aber genau diese Begrifflichkeiten – „modernisierende Instandsetzung und Wirtschaftlichkeit“ – sind nicht eindeutig definiert.

Aus diesem Grunde wird man kaum einen Verwalter finden, der sich einem solchen Haftungsrisiko aussetzt.

### GEMEINSAME SPIELREGELN

Ein weiteres Hemmnis für eine gut funktionierende Eigentümergemeinschaft ist eine nicht vorausschauend formulierte Teilungserklärung. Diese wird zu Beginn vom Aufteiler oder Veräußerer festgelegt, der hierdurch entweder selten oder explizit ein nachhaltiges Geschäftsinteresse verfolgt. Dort kann z. B. auch festgeschrieben werden, ob Beschlüsse für Maßnahmen einer „Allstimmigkeit“ bedürfen oder nicht. Doch leider wird gerade hierauf wenig Wert gelegt; stattdessen werden häufig Standardwerke als Grundlage für die Teilungserklärung gewählt. Ein Beschluss zur Änderung der Teilungserklärung bedarf aber ebenfalls der „Allstimmigkeit“ und dazu der notariellen Bestätigung eines jeden Eigentümers.

Jede Wohnungseigentümergemeinschaft wählt einen Verwaltungsbeirat, der die Geschicke mit steuert, die Hausverwaltung bei der „Führung“ des Objekts unterstützt und die Beschlüsse mit vorbereitet. In vielen problematischen Gemeinschaften ist der Verwaltungsbeirat jedoch selten in der Lage oder Willens, die schwierigen rechtlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten einer Gemeinschaft objektiv bewerten zu können.

### ANFORDERUNGEN AN VERÄNDERUNG – AUSBLICK

Die Reform des Gesetzes, z. B. den Beschluss einer baulichen Veränderung mit qualifizierter Mehrheit zu ermöglichen, ist zwingend erforderlich. Dies ist zwar ein wesentlicher Änderungsbedarf für die tägliche Arbeit von Verwaltern mit Eigentümern, es gibt aber eine weitere Fülle von sinnvollen Vorschlägen, das Gesetz an die heutigen Anforderungen anzupassen.

*RWPLAN, Projektentwicklung Rüdiger Warnecke, Beratung Sanierung Wohnungseigentum, Kfm. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft*





# Boom bei Wohnungsverkäufen in Deutschland



In den letzten Jahren kaufen zunehmend international aufgestellte Finanzinvestoren Wohnungsportfolios in Deutschland. Sie erwarten eine Eigenkapitalrendite von meist deutlich über 15 % pro Jahr. Deutsche Haus- und Grundbesitzervereine beklagen hingegen, dass für mittelständische Investoren in Deutschland die Wohnimmobilie wegen der schlechten gesetzlichen Rahmenbedingungen ausscheidet. Wie verhält sich dies mit dem Einstieg ausländischer Großinvestoren? Alleine die drei größten Portfolioverkäufe in 2004 zählten 200.000 Wohneinheiten. Aus welchen Gründen wird gekauft, wenn man in der Immobilienwirtschaft vermeintlich nur sehr niedrige Renditen erzielen kann?

Deutsche Kreditinstitute und der Immobilienmarkt profitieren derzeit insbesondere von US-Opportunity Funds, in dem sie notleidende Kredite an die Amerikaner verkaufen. Als leistungsgestört oder notleidend werden solche Kredite eingestuft, die seit 90 Tagen nicht mehr bedient worden sind. Deren Höhe wird in Deutschland auf etwa 300 Mrd. EUR geschätzt. Alleine in 2004 sollen offene Kredite von mehr als 10 Mrd. EUR, von Unternehmenskrediten bis hin zu Immobilienkrediten, ihren Besitzer gewechselt haben. Warum verkaufen Kreditgeber solche Kredite, die zu großen Buchverlusten führen? Ein wesentlicher Grund liegt in den neuen Eigenkapitalvorschriften, auch Basel II genannt, die in Zukunft für „faule Kredite“ eine bis zu fünf Mal höhere Eigenkapitalunterlegung als heute verlangen. Daher kann durch Verkäufe von kritischen Krediten die Eigenkapitalrendite später deutlich erhöht werden, weil das frei gewordene Eigenkapital für andere Zwecke eingesetzt werden kann.

Der Kreditnehmer hat in diesem Verfahren keinerlei Mitspracherecht; plötzlich haben sie es mit Gläubigern aus Übersee zu tun. Diese Aufkäufer erwarten in Deutschland Eigenkapitalrenditen nach Schätzungen von Ernst & Young von 20 bis 25 % speziell beim Aufkauf von notleidenden Krediten, weil sie professionell und konsequent die übrig gebliebenen Sicherheiten verwerten und daher auch die Schuldner dazu bringen, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu zahlen.

Generell versuchen die Funds, den Verschuldungsgrad durch Neuaufnahme von Fremdkapital hoch zu halten, wenn die Fremdkapitalzinsen unter der er-

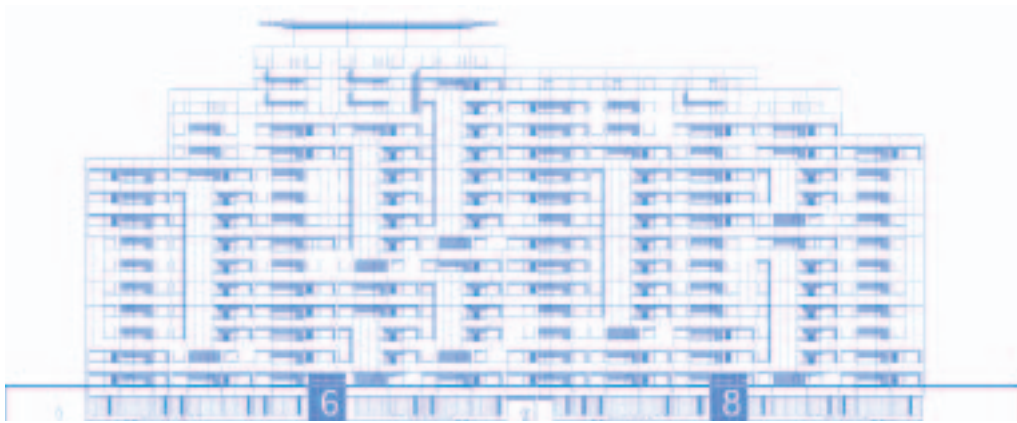
warteten Gesamtrendite liegen, weil dann die Eigenkapitalrendite weiter steigt.

Warum ist der deutsche Markt so interessant für internationale Anleger? In Deutschland bewegen sich die Immobilienpreise auf dem relativ niedrigen Niveau der 90er Jahre. Dagegen verdoppelte sich in Großbritannien zwischen den Jahren 2000 und 2004 der Preis für eine Wohneinheit, in Frankreich stiegen die Preise seit 1998 um ca. 70 % und in den USA bereits seit 13 Jahren stetig. Damit werden auf diesen Märkten die Chancen für kurzfristige Wertzuwächse häufig als gering eingestuft. Das in diesen Ländern bestehende Risiko einer starken Preiskorrektur nach unten wird von den meisten Experten in Deutschland nicht gesehen.

Renditestarke Objekte sind international zu einem knappen Gut geworden. Deutschland weist einen Wohnungsbestand von fast 40 Mio. Wohneinheiten (WE) auf und damit den bei weitem größten Markt für Wohnimmobilien in Europa. Davon gehören fast 10 Mio. WE professionellen Anbietern und 2,5 bis 3 Mio. WE sind im öffentlichen Besitz. Warum werden Wohnungsbestände in Deutschland verkauft? Viele Städte und Unternehmen wollen sich von ihren Wohnimmobilien trennen, weil sie sie entweder nicht mehr zu den so genannten Kernaufgaben zählen oder sie die finanziellen Mittel benötigen. Relativ gesehen ist in 2004 zwar noch nicht einmal 1 % des Wohnungsbestands an Großinvestoren verkauft worden; bezieht man die Veräußerungen auf den Besitz professioneller Anbieter und die öffentliche Hand, steigt die Quote auf über 2 % an. Von einem Ausverkauf an ausländische Investoren kann heute noch nicht gesprochen werden, weil der Marktanteil bislang zu gering ist. Allerdings bleibt das Problem des Verkaufs der Filetstücke durch diese Funds und der Weitergabe der nicht kurzfristig verkäuflichen Immobilien an andere Anleger. In der Regel sind die Funds nur an Mietern guter Bonität interessiert, weil nur dadurch die hohen Renditen erzielt werden können.

Generell ist festzuhalten, dass auch der deutsche Immobilienmarkt internationaler wird. Nach einer Untersuchung der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds sollen die direkten Immobilieninvestitionen weltweit im Jahre 2004 367 Mrd. EUR betragen haben und die grenzüberschreitenden Investitionen sollen um über 20 % auf fast 80 Mrd. EUR gestiegen





sein. In Deutschland sind die Käufer große Opportunity-Funds aus USA oder Großbritannien, die einen Weiterverkauf nach fünf bis zehn Jahren beabsichtigen. So wurde z. B. die frühere Hausbau Rheinland-Pfalz im Mai 2000 von Peabody Fund gekauft, fünf Jahre später ist General Electric neuer Eigentümer.

Geschäftsziel dieser Funds ist nicht die langfristige Bewirtschaftung von Mietwohnungen, sondern das Abschöpfen von stillen Reserven durch den Abverkauf von Wohnungen. Derzeit wird eine jährliche Privatisierungsquote von 5 % als realistisch eingestuft, da die Eigentumsquote in Deutschland mit 43 % deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegt; die Wohnungen sollen hauptsächlich an die Mieter verkauft werden. So hat einer der Pioniere in Deutschland, die Deutsche Annington Immobilien Gruppe, seit 2002 mehr als 2.000 Wohnungen wieder an die Mieter verkauft. Dadurch dass die Bestände zu sehr günstigen Konditionen gekauft werden, kann den Mietern ein für beide Seiten gewinnbringendes Angebot gemacht werden. Nur die Mieterprivatisierung bringt Mehrerlöse.

Nach der Mieterprivatisierung verbleiben meistens noch drei Viertel der WE mit einem Anteil von 50 % des ursprünglichen Werts im Portfolio. Was geschieht mit den Restanten, die nicht verkauft werden? Die „Zwischenhändler“ müssen das gekaufte Portfolio aufbrechen und möglicherweise auch qualitativ aufwerten, um Bestandhalter zu finden, die deutlich geringere, aber langfristig weitgehend gesicherte Renditen in Kauf nehmen als die Finanzinvestoren. Die Restanten werden z. B. in Immobilienfonds oder Immobilien-AGs (möglicherweise in Zukunft auch in Deutschland in REITs) zusammengefasst, wobei diese nicht als Entsorgungsinstrument für wertlose Schrottimmobilien dienen können.

Auch der Investmentmarkt profitiert davon, dass durch differenzierte Investitionsstrategien Wohnungsbestände auf den Markt kommen. Wegen des (noch) hohen Grads an Vermietung ist eine stabile Einnahmestruktur gegeben, weil man nicht von Einzelmietern abhängig ist. Die Renditen haben sich dem gewerblichen Sektor angenähert.

Experten schätzen, dass bis 2010 mindestens 1 Mio. WE den Besitzer wechseln werden, alleine für 2005 wird mit einem Investitionsvolumen zwischen 10 und 20 Mrd. EUR gerechnet. Diese Investi-

tionssummen verdeutlichen, dass die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft immer noch verkannt wird. Und das obwohl z. B. ein deutscher Haushalt ein Drittel seines Privatkonsums für die Wohnnutzung ausgibt, etwa jeder zwölfte Job von der Bau- und Immobilienwirtschaft abhängt und die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft etwa 250 Mrd. EUR beträgt.

Bei allen Überlegungen müssen die regional sehr heterogenen Wohnungsmärkte in Deutschland berücksichtigt werden. In den starken Wirtschaftszentren wird die Nachfrage nach Wohnraum über mehrere Jahrzehnte wegen der Bedarfsverschiebungen durch steigende Zahlen von Ein- und Zweipersonenhaushalten noch für einen längeren Zeitraum ansteigen. In anderen Regionen ist zum Teil ein deutlicher demographischer Abschlag in der Bewertung der Immobilien erforderlich, d. h. hier sind Abrisse und Leerstände auch in Zukunft erforderlich.

Welche Konsequenzen hat nun der Auftritt ausländischer Investoren? Unstreitig hat er dazu geführt, dass Immobilienbestände professioneller gemanagt und gehandelt werden, als es noch vor einigen Jahren der Fall war. Neues Kapital ist in den Wohnungsmarkt geflossen, allerdings verbleibt es nicht dort, sondern wird zur Haushaltskonsolidierung bzw. für Investitionen im Kerngeschäft eingesetzt. Die Mieterprivatisierung, insbesondere in interessanten Lagen und Objekten, wurde forciert. Da es aber auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung aufgrund der Erwartungen der Geldgeber ankommt, bleibt die spannende Frage, was mit dem Gros der Wohnungen geschieht, die nicht an Mieter veräußert werden konnten. Dies sind nach den Erwartungen drei Viertel des zunächst erworbenen Wohnungsbestands. Haben eventuell wieder die Kreditgeber oder sogar die öffentliche Hand den Schwarzen Peter, wenn die interessanten Wohnungen aus dem Portefeuille veräußert sind, und beginnt eine neue Runde mit notleidenden Krediten? Entscheidend für die Antwort ist, ob der Restwohnungsbestand an leistungsfähige erfahrene Investoren verkauft werden kann, die auch in den Bestand investieren können, oder eine neue Verkaufsrunde an nur kurzfristig Interessierte eingeläutet wird.

*Dr. Paul G. Jansen*





# Projekte für die Wohnungswirtschaft

Großwohnsiedlungen bedürfen besonderer Konzepte, um neue Zukunftsperspektiven zu schaffen und den steigenden Leerstand in Vollvermietung umzuwandeln. Alle Fotos, Entwürfe und Grafiken in diesem Heft zeigen Projekte, bei denen eine Image wandelnde Sanierung erreicht wurde bzw. angestrebt wird. Die Projekte wurden vom Büro Andreas Hanke Architekt, Dortmund, bearbeitet. Alle Konzepte geben durch künstlerisch inspirierte Farbkonzepte, identitätsstiftende Gestaltungselemente und eine nutzerorientierte Erneuerung des Wohnumfelds der Siedlung ein neues individuelles Gesicht. In den Projekten Bergheim und Marsberg bauen städtebauliches Leitbild von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und die Architektur von Andreas Hanke aufeinander auf.



## PROJEKT: DORTMUND – CLARENBERG

Das Quartier Clarenberg der Wohnungsbaugesellschaft Ruhr-Lippe mit 934 WE wurde durch eine Veränderung von Fassade, Hauseingängen, Außenanlagen und Zuwegungen nachhaltig saniert. Das neue Stadtbild wurde nach der Farbkomposition des amerikanischen Malers David Hockney entworfen. Übergroße skulpturale Hausnummern geben Identität; soziale Sicherheit wird in den neuen Eingängen durch Videoüberwachung und einen Concierge erreicht. Das Konzept wird seit 2004 umgesetzt.



## PROJEKT: BERGHEIM KENTEN – BERLINER RING

Am Berliner Ring wurde für vier Gebäude das Leitbild „Teppich und Türme“ in eine narrative Architektur umgesetzt. Dazu wurde die italienische Stadt San Gimignano als bildhaftes Leitmotiv gewählt. Die terrakottafarbenen Türme vor dem hellen Blau des toskanischen Himmels symbolisieren das gestalterische Prinzip für Fassade, Eingänge und Wohnumfeld. Individuelle, Weg begleitende Baumreihen und zeichenhafte mannshohe Hausnummern erzeugen eine neue, wertvolle Erscheinung der Gebäudekörper am Berliner Ring und somit eine neue positive Identität.



## PROJEKT: LEG RATINGEN WEST

Gemeinsam mit dem Farbgestalter Hans Albrecht Schilling wurde eine gestalterische Strategie entwickelt, mit der ein neues Image der Großwohnanlage erzeugt wird. Durch neue, helle Farben der Fassade und zweigeschossige hotelfoyerartige Eingänge wird eine zeitgemäße Nutzung und Vermietungsmöglichkeit erreicht. Die Wegeführung ist durch Lichtlinien gekennzeichnet, die wie Flussläufe auf hölzernen Stegen zu den Eingängen der Häuser führen. Die Realisation der Gesamtmaßnahme ist für 2007 geplant.



## PROJEKT: MARSBERG ESSENTHO

Das städtebauliche Leitbild „Kanadisches Domizil“ wurde in Anlehnung an die amerikanische Shaker-Architektur umgesetzt und für die heute verputzten viergeschossigen Satteldachhäuser eine Sprache kanadischer Holzhaussiedlungen gefunden. Es wurden Vorhangfassadensysteme aus Holz in Stülp-schalung vorgeschlagen, die durch atmosphärische Details wie Vordächer mit großen Außenleuchten und Holzterrassen ergänzt werden. Die Gebäude sind eingebettet in eine Naturlandschaft aus freien, flussartig geschwungenen Wegen, Felsen, Wiesen und Bäumen.



## PROJEKT: VIERSEN HÖHENSTRASSE

Stigmatisiert als sozialer Brennpunkt galt es für die GWG Wohnungsbaugesellschaft, ein Konzept zu entwickeln, das die 12-geschossige Wohnanlage wieder vermietbar macht. Erreicht wurde dies u. a. durch Elemente wie ein goldenes Band um den Baukörper, der als städtebaulicher Horizont den Maßstab der Umgebung aufnimmt. Image der neuen Eingänge und der Etagenflure sind übergroße, bühlenbildhafte Bilder von Blumen, farblich nach Hauseingängen arrangiert. Besonders sind die nach dem Vorbild des Gartens von Monet nachempfundenen 26 Meter hohen Grashalmskulpturen vor dem Haus.

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER:** Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115  
50931 Köln  
Telefon 02 21 / 9 40 72 - 0  
Telefax 02 21 / 9 40 72 - 18

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de

**REDAKTION:** Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

**UNTER MITARBEIT VON:** Dorothee Rodermann M.A.

**FOTOS & GRAFIKEN:** Andreas Hanke, Architekt, Dortmund

**GESTALTUNG:** Dr. Hein Werbeagentur GmbH, Köln

In europlan verzichten wir grundsätzlich wegen der besseren Lesbarkeit von Texten auf die Schreibweise «Innen» für Bürger, Teilnehmer, Akteure etc. Selbstverständlich sind für uns immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

© Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH