

Handlungsmöglichkeiten von Kommunen Erfahrungen aus Dortmund-Westerfilde

Anja Laubrock

Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund

Forum KomWoB

Handel mit Wohnungsbeständen

NRW.BANK Düsseldorf, 3. September 2014

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen





Themenübersicht

- Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten
- Wohnungsmarktakeure
- Instrumente und Strategien
- Fazit und Ausblick

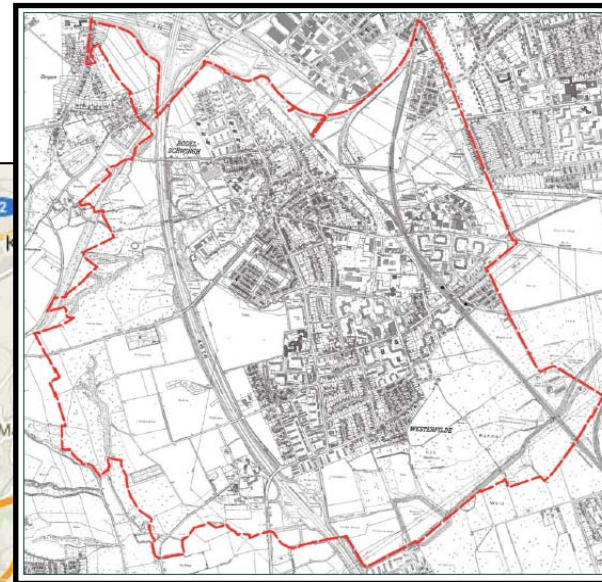
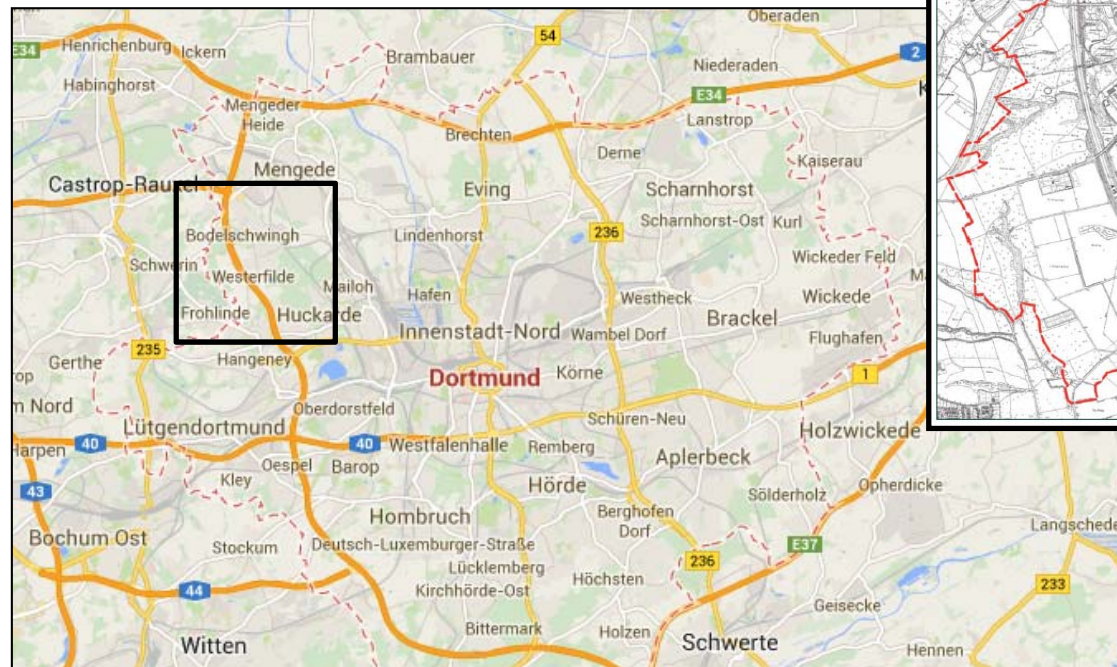


Quelle: [3]



Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten

■ Lage und Abgrenzung



Quelle: [3]

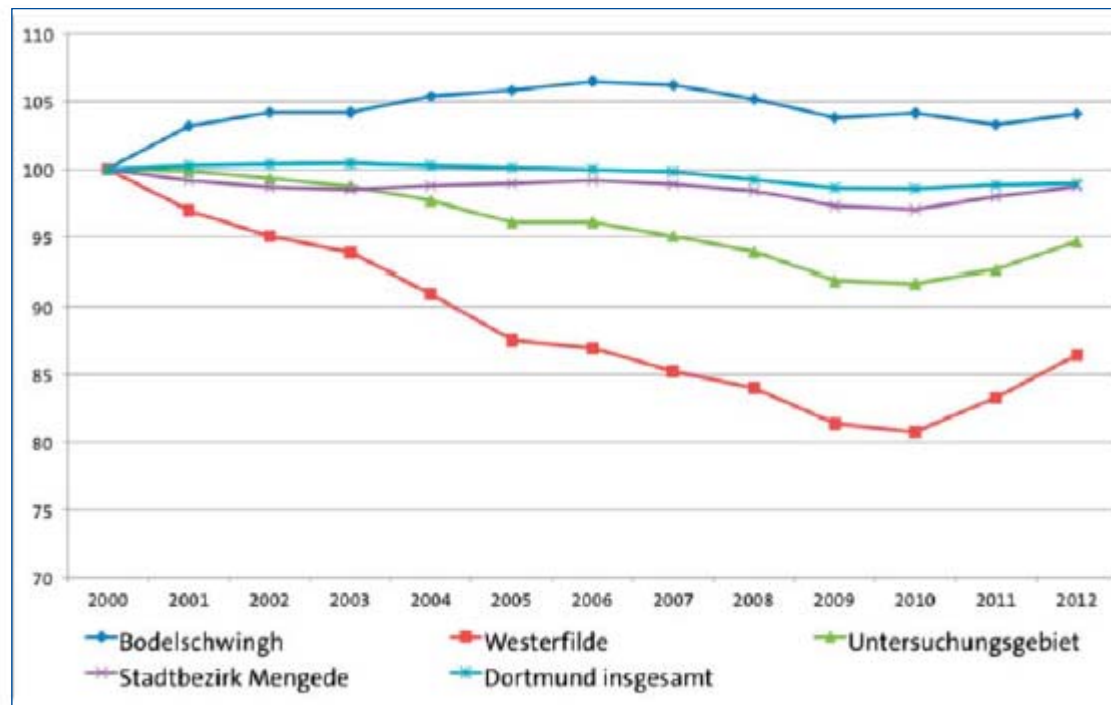
Quelle: Google maps

Westerfilde/Bodelschwingh liegt im Nordwesten der Stadt Dortmund, ca. 7km Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Es handelt sich um einen kompakten Siedlungsbereich der im Süden und Westen in große Landschaftsräume eingebettet ist. Entstanden ist er um die ehemalige Zeche Westhausen, die von 1873 bis in die 1980er hier ein wichtiger Arbeitgeber war.



Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten

■ Bevölkerung



Quelle: [3]

Bevölkerungsrückgang
2000-2010 von 13%

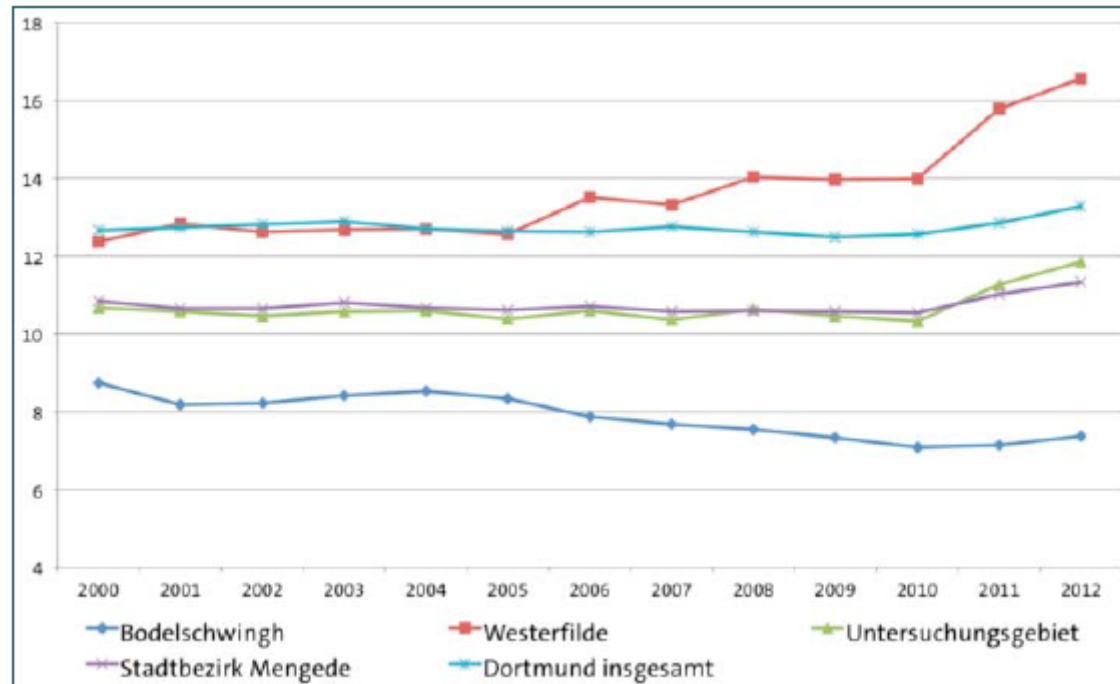
Bevölkerungszunahme
2010-2012 von 5%
durch Eigentumsveränderungen
und dadurch ausgelöste Veränderungen im
Belegungsverhalten

13.351 Einwohner



Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten

■ Ausländeranteil



Fast durchgängiger Anstieg
des Ausländeranteils seit 2005

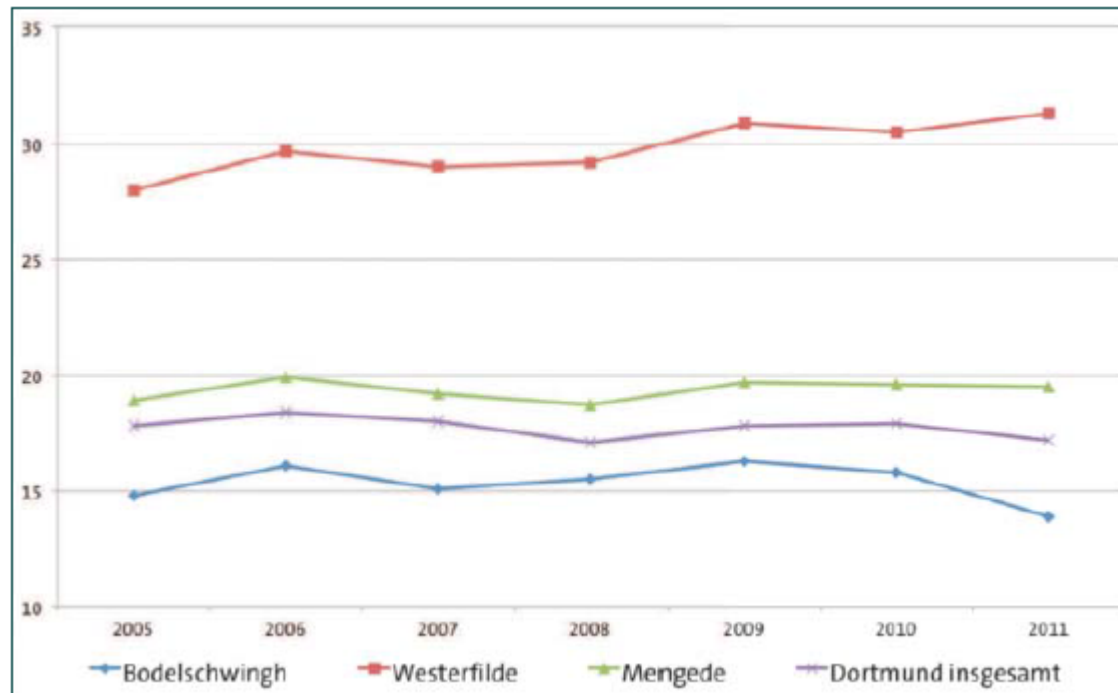
Hoher Anteil von Bewohnern
aus Osteuropa
teilweise als Leiharbeiter

Quelle: [3]



Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten

■ SGB II Quote



Seit dem Jahr 2005 ein nahezu ununterbrochener Anstieg von 28% auf 31% im Jahr 2011

Quelle: [3]



Themenübersicht

- Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten
- Wohnungsmarktakeure
- Instrumente und Strategien
- Fazit und Ausblick



Quelle: [3]



Wohnungsmarktakeure

- Spektrum der Bestandshalter
 - Von lokalen über regionalen, nationalen bis zu internationalen Unternehmen
 - Von Einzeleigentümern über Genossenschaften, Aktiengesellschaften bis zu Finanzinvestoren

ABER

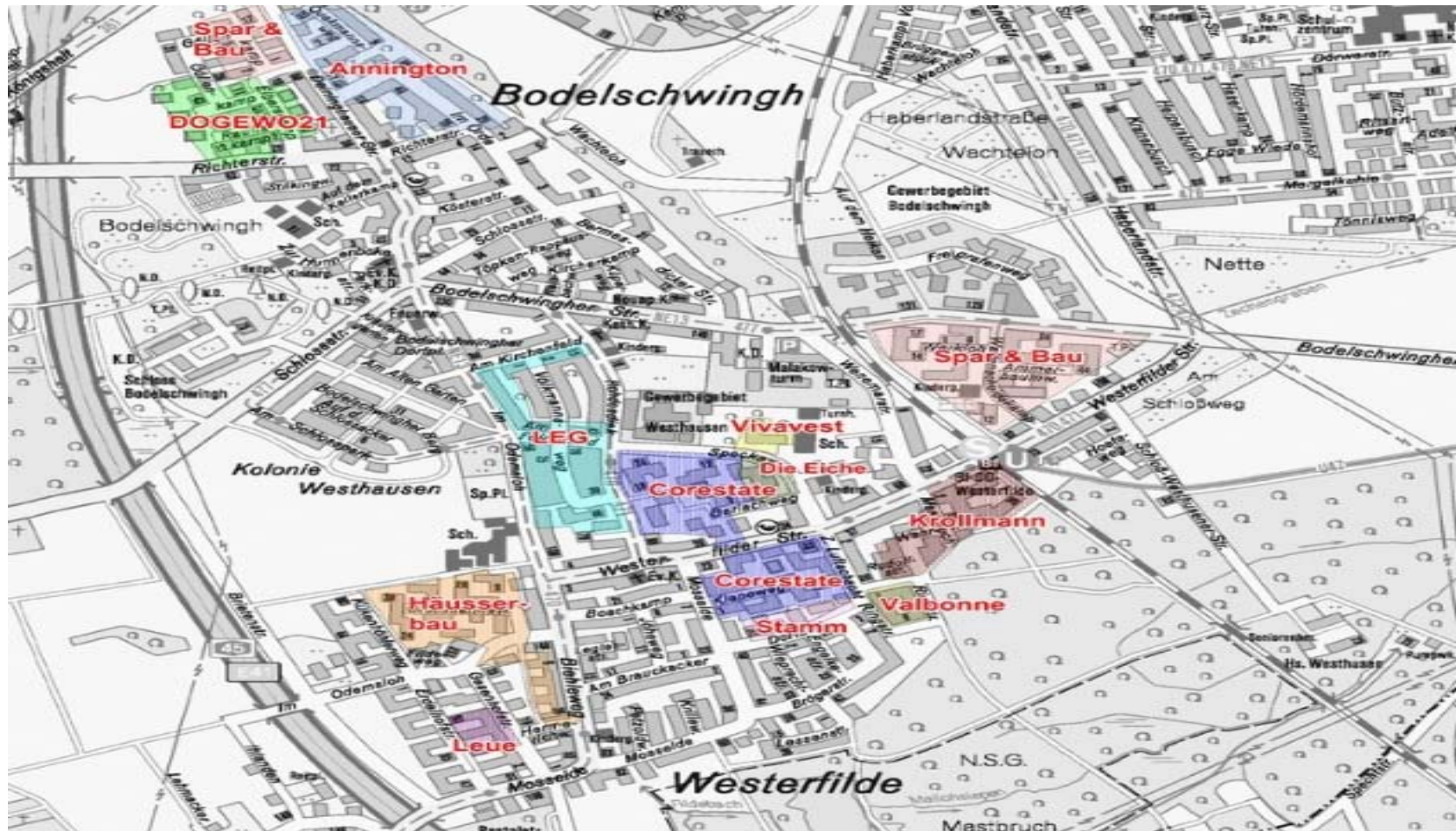
Ein hoher Anteil der Wohnungen befindet sich im Eigentum von internationalen Fondsgesellschaften, deren problematische Wohnungsbestände sich insbesondere im Stadtteilkern befinden.

Mehrfacher Eigentümerwechsel in den letzten Jahren.



Wohnungsmarktakeure

- Spektrum der Bestandshalter



Quelle: [2]



Themenübersicht

- Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten
- Wohnungsmarktakteure
- Instrumente und Strategien
- Fazit und Ausblick



Quelle: [3]



Instrumente und Strategien

- Analytischer Ansatz mit weichen Instrumenten
- Normierte Instrumente



Instrumente und Strategien

- Analytische, weiche Instrumente
 - Kleinräumige Quartiersanalyse (2008)
 - Evaluation (2012)
 - Gespräche mit neuen Eigentümern
 - Einsatz eines Aktionsraumbeauftragten (2010)
 - Integriertes Handlungskonzept (2013)
 - Stadterneuerung (2014)



Instrumente und Strategien

- Kleinräumige Quartiersanalyse (2008)
 - Analyse des Quartiers
 - Kartierung
 - BewohnerInnenbefragung
 - ExpertInneninterviews
 - Matrix Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken
 - Handlungsoptionen und Handlungsfelder
 - Ausblick



Instrumente und Strategien

- Evaluation (2012)
 - Statistische Daten
 - ExpertInnengespräche
 - Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes
 - Ausblick



Instrumente und Strategien

- Ergebnisse Quartiersanalyse und Evaluation
 - Verpflichtung zur Handlung
 - Durch das Aufzeigen von Handlungsoptionen
 - Einbindung von ExpertInnen, Politik, Vereine, Schulen und caritativen Einrichtungen
 - Transparenz schaffen
 - Anstoß für politischen Diskurs (*VV, BV, AUSW*)
 - Quartiere geraten in den Fokus der Öffentlichkeit



Instrumente und Strategien

- Gespräche mit neuen Eigentümern
 - Die Stadt Dortmund sucht beim Verkauf von nennenswerten, prägenden Wohnungsbeständen grundsätzlich das Gespräch mit den Unternehmen.

Mit den Eigentümern wird über die Entwicklungsperspektiven der Wohnungsbestände sowie über bestehende Fördermöglichkeiten gesprochen.



Instrumente und Strategien

- Einsatz eines Aktionsraumbeauftragten
 - Initiierung von Bürgerprojekten
 - Vernetzung der lokalen Akteure
 - Sprachrohr in die Verwaltung



Instrumente und Strategien

- Integriertes Handlungskonzept (Ratsbeschluss Herbst 2014)
 - Grundlage für die Beantragung von Städtebauförderung
 - Benennen von Leitlinien und Handlungsfeldern, um eine langfristige Stabilisierung des Quartiers sowie die Entwicklung einer tragfähigen Kooperationskultur mit den Eigentümern und Akteuren vor Ort zu erreichen.



Instrumente und Strategien

- Stadterneuerung
 - Quartiersmanagement
 - Bürgerdialoge (*OB, VV, StÄ 32, 61, 64, WF, Polizei, Politik, Mieterbeirat, Örtliche Akteure, Wohnungsunternehmen*)
 - Fachgespräch Wohnungswirtschaft
 - *Letter of intent* zur Zusammenarbeit zwischen Stadt Dortmund und der Wohnungswirtschaft
 - Einbindung des starken Mieterbeirates
 - Fragebogen zur Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände
 - Förderantrag über 11,4 Mio. € (2014 bis 2024)



Instrumente und Strategien

- Normierte Instrumente
 - Vorkaufsrechtsatzungen
 - Wohnungsaufsicht
 - Zweckentfremdungssatzung
 - Wohnraumförderung



Instrumente und Strategien

- Vorkaufsrechtsatzungen (2009)
 - Aufstellung einer Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Großsiedlung Westerfilde gemäß §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Vorteil: Die Satzung verpflichtet zum Dialog
 - Positives Beispiel: Die Eiche GmbH
Es wurde eine belastbare Vereinbarung über ein verbindliches Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept abgeschlossen, dass auch die notwendigen Investitionsmittel und deren Sicherung sowie eine Zeitplanung enthält.



Instrumente und Strategien

- Vorkaufsrechtsatzungen (2009)

ABER

- Vorkaufsrecht greift nicht bei *Share Deals*
- Kurze Zeitspanne zur Verkehrswertermittlung und Einholung politischer Beschlüsse
- Finanzsituation der Kommune



Instrumente und Strategien

- Wohnungsaufsicht
 - Eingriffsmöglichkeit bei Vorliegen von Missständen oder wenn Mindestanforderungen an Ausstattung nicht erfüllt sind.



Instrumente und Strategien

- Zweckentfremdungssatzung
 - Wohnraum darf u.a. nicht länger als 3 Monate leer stehen
 - Dialog suchen
 - Nachweis von Vermittlungsbemühungen
 - Vorlage eines Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes



Instrumente und Strategien

- Wohnraumförderung
 - Neuen Akteuren auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wird grundsätzlich ein Beratungsgespräch zu den Fördermodalitäten der Wohnraumförderung angeboten.



Themenübersicht

- Stadtteil Westerfilde – Zahlen und Fakten
- Wohnungsmarktakteure
- Instrumente und Strategien
- Fazit und Ausblick



Quelle: [3]



Fazit und Ausblick

- In Dortmund treten internationale Finanzinvestoren nach wie vor als Käufer meist stark sanierungsbedürftiger Wohnungsbestände auf. Insofern bleibt die grundsätzliche Problematik weiterhin bestehen.
- Der Ansatz, Kontakt mit den Unternehmen aufzunehmen, um gemeinsame Gespräche über Entwicklungskonzepte zu führen ist richtig und wird weiter verfolgt.
- Hoheitliche Instrumente, wie z.B. aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW, dem Städtebaurecht oder aus der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Dortmund bieten hilfreiche Eingriffsmöglichkeiten.
- Ab 2015 Zusammenführung der Aufgaben im Amt für Wohnen und Stadterneuerung.



Wohnungsmarkt in Dortmund

- Basis der Informationen
 - [1] Wohnungsmarktbericht 2013 zum Stichtag 31.12.2012
 - [2] Amt für Wohnungswesen Dortmund
 - [3] Stadtumbau Dortmund Westerfilde/Bodelschwingh – Integriertes Handlungskonzept Zwischenbericht JFP 2014



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Anja Laubrock

Amt für Wohnungswesen

Telefon: (0231) 50 2 26 42

E-Mail: alaubrock@stadtdo.de

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen

