

**Protokoll: Mit Fakten Investitionen entscheiden –
Perspektiven des Wohnungsmarktes in Oberbarmen**

<i>Termin</i>	Mittwoch, 14. November 2012, um 19.00 Uhr
<i>Ort</i>	Die Färberei, Stennert 8 in 42275 Wuppertal-Oberbarmen
<i>Veranstalter</i>	Bürgerforum Oberbarmen; Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG; Büro für Quartiersentwicklung
<i>Moderation</i>	Thomas Weyland, Ölberg eG – Wohnungsgenossenschaft
<i>Fachreferent</i>	Bernhard Faller, Quaestio – Forschung & Beratung
<i>Protokoll</i>	Philipp Bernotat

Begrüßung

Hans-Erich Richling (1. Vors. Bürgerforum Oberbarmen) begrüßt alle Gäste und Mitwirkenden der Veranstaltung.

Einführung von Thomas Weyland, Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG

Bei der Ölberg eG handelt es sich um eine junge und kleine Genossenschaft, welche im Jahr 2009 gegründet wurde. Entstehungsforum für die Genossenschaft war der Verein Unternehmer/innen für die Nordstadt e.V., welcher schon seit einigen Jahren verschiedene Aktivitäten zur Imagestärkung des Ölbergs betreibt, dazu gehören u.a. das Ölbergfest, der Ölbergmarkt und einiges mehr. Der nächste Schritt zur Gewährleistung eines auch in Zukunft attraktiven Wohnquartiers auf dem Ölberg war die Gründung des Ölberger Hauseigentümer-Netzwerkes, welches letztlich für die praktische Umsetzung verschiedener Ideen in der Organisationsform einer Wohnungsgenossenschaft mündete.

Oberstes Ziel der Ölberg eG ist es, auch zukünftig für die Bewohner des Ölbergs preiswerten Wohnraum bereitzustellen und zwar unter Berücksichtigung ökologischer und energetischer Anforderungen. Dieses ist eng verbunden mit dem Ziel, Hauseigentümer aktiv in die Verantwortung für die Stadtteilentwicklung einzubeziehen. Das soll in erster Linie durch gemeinsame Aktivitäten der Genossenschaftsmitglieder erreicht werden, dazu gehören u.a. die gemeinsame Fassadensanierung und der Erwerb von Immobilien im Kollektiv, welche so vom Markt genommen und zukünftig nachhaltig bewirtschaftet werden sollen. Dabei tritt die Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG quasi als Gegenspieler zu großen Finanzinvestoren auf, welche oftmals in kurzfristiger Renditeerwartung Immobilien lediglich auspressen und danach in „schrottreifem“ Zustand zurücklassen.

Die Ölberg eG hat es sich darüber hinaus zur Aufgabe gemacht auch anderen Immobilieneigentümern beratend zur Seite zu stehen, sei es bei der Gründung einer eigenen Wohnungsgenossenschaft oder mit Beratungsangeboten zu den Themen „Energetische Sanierung“ und „Altersgerechter Umbau“. In dieser Reihe ist auch die Idee zur heutigen Veranstaltung „Perspektiven des Wohnungsmarktes in Oberbarmen“ entstanden, welche u.a. auch durch die finanzielle Unterstützung des Bundes möglich gemacht worden ist.

Vortrag von Bernhard Faller, Quaestio – Forschung und Beratung

Auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt zeichnet sich keine einfache Situation. Die Informationsveranstaltung soll Immobilieneigentümern in Wuppertal-Oberbarmen helfen, den richtigen Weg für die eigene Immobilie zu finden, d.h. Strategien zur Werterhaltung und besseren Vermietbarkeit aufzeigen. Da auch einzelne Immobilien ganze

Stadtteile beeinflussen und sozusagen in das übrige Quartier „Ausstrahlen“, kann es durchaus sinnvoll sein, sich mit anderen Immobilieneigentümern zusammenzuschließen und Quartiere als Ganzes zu betrachten.

Die Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal ist stark rückläufig, dieses wurde zwischenzeitlich noch durch eine wachsende Zahl von Haushalten und junge Menschen, welche in die Städte drängen (sekundärer Baby-Boom), aufgefangen. Trotzdem wird sich ein Prozess zunehmenden Leerstandes in Wuppertal einstellen, da dieser langfristig durch die schwache ökonomische Situation der Stadt Wuppertal und eine weiter abnehmende Bevölkerung beeinflusst wird. Darüber hinaus hat Wuppertal ein langfristiges Problem negativer Wanderungssalden, welches in erster Linie dem schwachen Arbeitsmarkt in Wuppertal geschuldet ist.

Schrumpfung oder Wachstum von Städten und Stadtteilen ist ein komplexer, mehrdimensionaler Prozess, der sich auch innerhalb einer Stadt räumlich differenziert. Leerstände konzentrieren sich dementsprechend eher in städtebaulich unattraktiven und ökonomisch schwachen Quartieren.

Um auch innerhalb des Stadtteils Wuppertal-Oberbarmen differenzieren zu können, wurde der Stadtteil in verschiedene Quartiere eingeteilt, welche aufgrund verschiedener Ausprägungen der Parameter Bebauung, Lage, Nutzung und Leerstand eingeteilt wurden.

Nimmt man die Leerstandsquote, so weist sie für Wuppertal-Oberbarmen einen leicht erhöhten Wert auf, wobei sich Leerstände in Wuppertal allgemein auf die Talachse und dort verstärkt auf den Osten Wuppertals konzentrieren. Die vorhandenen Qualitäten des Zentrums (z.B. gute Erreichbarkeit), können in Wuppertal offensichtlich nicht in Wert gesetzt werden. In derselben Zone zeigen sich auch die geringsten erzielbaren Mietpreise, durch den attraktiveren Landschaftsbezug der Hänge, steigen diese dort. Betrachtet man die Mietpreisentwicklung für Wuppertal-Oberbarmen der letzten Jahre, so gleicht diese nicht die durchschnittliche Inflationsrate von 3 Prozent aus. Die Erhebung der sozialen Problemlagen Wuppertal-Oberbarmens über die SGB II-Empfängerquote weist eine sichtbare Abwertung der Sozialstruktur auf, was eine enorme Belastung für den Stadtteil, durch die daraus erwachsende hohe Verantwortung durch wachsende Integrationsleistungen, mit sich bringt. Darüber hinaus fällt es dem Stadtteil Wuppertal-Oberbarmen schwer Familien und damit auch junge Menschen zu halten bzw. an sich zu binden, was durch den hohen Wegzug unter 10-jähriger belegt wird. Dazu kommen hohe Abwanderungsquoten von Senioren, welche sich in ihrem Umzugsverhalten normalerweise eher träge zeigen. Dieses deutet auf massive Unzulänglichkeiten in der Ausstattung der Quartiere in Wuppertal-Oberbarmen hin.

Ein stetiges Wachstum auf dem Wohnungsmarkt, auf dem es stets ein Unterangebot an Wohnraum gibt, gehört der Vergangenheit an. Die genannte Entwicklung der Indikatoren „demographischer Wandel“ (weniger und älter), „instabile Wirtschaftsstruktur“ durch Dominanz (schwächelnder) Branchen und Unternehmen, sowie die kommunale Haushaltsnot, welche Gestaltungsspielraum einschränkt, kennzeichnet zumindest für Wuppertal eine schwierige Zukunft des Wohnungsmarktes. Dazu kommt, dass der Teil des Einkommens, welchen Menschen bereit und in der Lage sind für Wohnraum auszugeben, aufgrund von steigenden Aufwendungen für andere Vorsorgeaktivitäten (Alter, Gesundheit) immer kleiner wird. Umso wichtiger wird aus Sicht der Immobilieneigentümer eine gute, mit Engagement und Kreativität betriebene Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Dabei kommt der Zusammenarbeit mit anderen Immobilieneigentümern im selben Quartier, sowie mit Institutionen wie der Ölberg eG oder dem Büro für Quartierentwicklung eine zentrale Rolle zu, welche Vorteile bei der Bewältigung der aufkommenden Herausforderungen verspricht.

Fragen der Teilnehmer/-innen

Die vorgestellte Mietpreisstatistik entspricht vor dem Hintergrund der enormen Zahl von SGB II-Empfängern in Wuppertal-Oberbarmen nicht der Realität, da das Sozialamt lediglich 4,50 € pro Quadratmeter zahlt, was deutlich unter dem dargestellten Mietspiegel von 5,13 € liegt, wie erklären sie sich diese Diskrepanz?

Bernhard Faller: Die Erhebung des Mietspiegels erfolgte auf Datengrundlage derzeit inserierter Wohnungen, welche den realen Mietspiegel verzerren können. Das liegt v.a. an den Disparitäten zwischen erhobenen neuen Angebotsmieten und von ihnen genannten Bestandsmieten, welche sich nur zögerlich erhöhen.

Was kann man als Privateigentümer gegen den schlechten Zustand der Quartiere in Wuppertal-Oberbarmen tun?

Bernhard Fallner: Einen Königsweg gibt es nicht. Zunächst einmal muss man die städtebauliche Situation der Talachse, sowie die angespannte ökonomische Situation der Stadt Wuppertal als gegeben hinnehmen. Als privater Immobilieneigentümer gibt es jedoch mannigfaltige Ansätze die Situation im eigenen Quartier nachhaltig zu verbessern.

Thomas Weyland: In jedem Quartier gibt es engagierte Eigentümer, welche sich zunächst einmal umschaun sollten, welche Immobilien im Quartier verkommen, um sich daraufhin mit diesen Eigentümern in Verbindung zu setzen, um diese dahingehend zu mobilisieren, etwas für ihre Immobilie zu tun. Dabei kommt dem Prozess des „miteinander vertraut und bekannt machen“ eine wichtige Rolle zu, um in der Folge in einer „gesunden“ Nachbarschaft gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Eine weitere Strategie wäre die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft als Bewirtschaftungslösung, welche Häuser im Kollektiv ohne Profitabsicht aufkauft, um dadurch „Schandflecken“ im Quartier zu beseitigen. Zusätzlich könnte auch der Stadt Wuppertal eine aktivere Rolle zukommen, welche sich das Bremerhavener-Modell als Vorbild nehmen sollte. Dort werden Schrottimmobilien, die den Wert benachbarter Häuser im Straßenzug mindern, von der öffentlichen Hand übernommen und beseitigt – im Notfall durch eine Enteignung und einen Zwangsabriss. Alle aufgezeigten Strategien können dazu beitragen, das Abrutschen ganzer Straßenzüge und das dadurch hervorgerufene Negativimage eines Stadtteils zu verhindern.

Welche Sicherheiten gibt es, dass sich Investitionen in Immobilien in Wuppertal-Oberbarmen letztlich rentieren und was gilt es dabei zu beachten?

Bernhard Fallner: Hier sind keine pauschalen Ratschläge möglich, es gilt die Rentabilität von Sanierungsmaßnahmen im Einzelfall abzuwägen. In erster Linie ist der Erfolg solcher Maßnahmen von der Lage der Immobilie abhängig. Insgesamt wird sich eine sparsame Aufwertung auch in Wuppertal-Oberbarmen darstellen lassen. Helfen können auch Beispiel-Sanierungen, welche für die Zukunft einen Beitrag dazu leisten, ein Gefühl für den Markt zu bekommen. Ratsam ist in jedem Fall die Inanspruchnahme der vorhandenen Beratungsangebote der Ölberg eG, sowie des Büros für Quartierentwicklung im Vorfeld einer geplanten Investition.

Andreas Mucke (Büro für Quartierentwicklung): Das Büro für Quartierentwicklung bietet ein umfangreiches Beratungsangebot für Immobilieneigentümer, welches von der Bewertung der eigenen Immobilie über die Entwicklung von intelligenten Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungskonzepten bis hin zur Suche nach öffentlichen Förderprogrammen für eine finanzielle Unterstützung der geplanten Maßnahmen reicht. Manchmal sind es nur kleine, gar nicht unbedingt kostenintensive Maßnahmen, wie z.B. ein Balkonanbau oder die Schaffung von Barrierefreiheit, welche viel bewirken können. Darüber hinaus gibt es einen gesunden Markt für die in Wuppertal in hoher Anzahl vorhandenen Gründerzeitimmobilien, die es, wenn man den Vergleich mit Düsseldorf oder Köln anstellt, nur in Wuppertal in dieser Qualität zu einem im Vergleich günstigen Preis gibt. Auf diesem Feld ist das Büro für Quartiersentwicklung ebenfalls aktiv, in der Form das in Wuppertal-Oberbarmen in Zusammenarbeit mit Architektur-Studenten der Bergischen Universität eine beispielhafte Sanierung eines Gründerzeithauses durchgeführt werden soll.

Wie sorgt man jenseits der Immobilienfrage dafür, ein attraktives Wohnumfeld zu kreieren, welches einen Immobilienstandort stärkt?

Thomas Weyland: Das Beispiel des Wuppertaler Ölbergs zeigt, dass es wichtig ist, ein Quartier auf eine neue und andere Art und Weise erlebbar zu machen, um die Attraktivität zu steigern. Dazu kann die Schaffung von Attraktionen, wie dem Ölbergfest, beitragen. Darüber hinaus spielen kreative Nutzungen eine zentrale Rolle. Insgesamt ist es unerlässlich Studenten für die Quartiere zu gewinnen und diese ziehen nachweislich nur dort hin, wo es auch Angebote für dieses Klientel gibt.

Rolf Martin (Quartiersmanagement Wichlinghausen und Oberbarmen): Dem Ölberg-Quartier ist es auf diese Weise nachweislich gelungen, auch Wohnbevölkerung aus Düsseldorf, Köln und Essen zu gewinnen, welche den sich entwickelnden Faktor einer „guten, aktiven und vernetzten Nachbarschaft“ auf dem Ölberg zu schätzen wissen. Ein Parameter dieser „guten Nachbarschaft“ ist die zumindest teilweise Aufhebung der Anonymität der Großstadt. Menschen die das Umfeld des Ölbergs suchen, möchten auf der Straße begrüßt werden und mit Menschen in einem

Quartier leben, die eine ähnliche Idee der Lebensgestaltung haben. Dem Ölberg ist es gelungen, ein solches Lebens- und Nachbarschaftsgefühl zu vermitteln.

Anmerkungen der Teilnehmer/-innen

Die durchaus vorhandenen Qualitäten und positiven Dinge in Wuppertal-Oberbarmen, wie z.B. der hohe Freizeitwert des Wupperufers an der Straße Rosenau, die Nordbahntrasse und der Umbau des Oberbarmer Bahnhofs sollten durch ein aktives Stadtmarketing in Wert gesetzt werden und so den (Immobilien-)Standort Wuppertal-Oberbarmen stärken.

Aufgrund des vorhandenen Wohnungsüberhanges sind Fördermittel zur Bestandsanierung dem sozialen Wohnungsbau in Wuppertal vorzuziehen. Das Ziel muss es sein, derart attraktive Wohnquartiere in Wuppertal zu schaffen, welche Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Metropolen Düsseldorf und Köln abwerben. Dafür spricht, dass sich die Parameter Arbeit und Wohnen zusehends entkoppeln und Menschen dadurch eher bereit sind, Pendlerstrecken vom Wohnort zum Arbeitsplatz auf sich zu nehmen.

Das größte Manko des Standortes Wuppertal ist die angespannte Situation auf dem Arbeitsmarkt, es fehlen Jobs. Menschen aus Düsseldorf oder Köln ziehen nicht allein aufgrund der niedrigeren Wohnraumpreise nach Wuppertal. Vielmehr ist ein massiver Kaufkraftabfluss nach Düsseldorf zu beobachten, was den früheren Stellenwert Wuppertals als bergisches Oberzentrum nachhaltig gefährdet.

Die Autobahn A 46, welche Wuppertal mit dem Rheinland verbindet, entwickelt sich immer mehr zum Nadelöhr und hält dadurch Pendler aus diesem Gebiet davon ab, ihren Wohnstandort nach Wuppertal zu verlegen. Zusätzlich treten vermehrt kleinere Städte im Rheinland in Konkurrenz zu Wuppertal als alternativen Wohnstandort zu den teuren Metropolen, welche über eine bessere verkehrliche Anbindung verfügen und durch gute Infrastrukturausstattungen und städtebauliche Attraktivität gekennzeichnet sind, wie z.B. Rheindorf, Leverkusen oder Monheim.

Ende der Veranstaltung

Hans-Erich Richling (1. Vors. Bürgerforum Oberbarmen) bedankt sich bei dem Referenten und den Gästen für die Zusammenarbeit und die rege Teilnahme. Für die Zukunft und als Quintessenz der Veranstaltung ist es wichtig zu konstatieren, dass für eine positive Entwicklung des Stadtteils Wuppertal-Oberbarmen alle relevanten Akteure an einem Strang ziehen müssen. Die Leute müssen gemeinsam etwas in die Hand nehmen und sich vom ewigen Ruf nach der Stadt verabschieden, diese werde ihren Beitrag auch so leisten.