

Bürger für Bürger
BÜRGERLISTE Leverkusen e.V.
 überparteilich - tolerant

Fraktion

BÜRGERLISTE 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34

Tel. 0214 / 406-8730 Fax 406-8731
 fraktion-buergerliste@versanet-online.de
 www.buergerliste.de



Leverkusen, den 21.10.10

1. An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Büro des Rates

2. OAL Mo 28/10.

28/10.10.

Bitte setzen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der zuständigen Gremien, die der drei Bezirke sowie die des Rates:

Die Stadtverwaltung geht umgehend zunehmenden Beschwerden aus der Bevölkerung nach, dass Wohnungen großer Wohnungsunternehmen - genannt werden immer häufiger insbesondere die GAGFAH/ Fortress in Rheindorf/ Küppersteg/ Alkenrath und Mathildenhof und die WOWA in Lützenkirchen/ Schöne Aussicht sowie die ehemaligen Eisenbahnerwohnungen in Opladen - immer mehr verrotten und vermehrt gesundheitliche Gefahren - insbesondere auch durch verschiedene Schimmelarten - für die Bewohner bergen.

Hierzu wird in den Medien eine Stelle der Stadtverwaltung mit Rufnummer publiziert, die entsprechenden Beschwerden aus der Bevölkerung zeitnah nachgeht.

Eva Lux, die Leverkusener Landtagsabgeordnete, wird gebeten, zum besseren Schutz der betroffenen Mieter im gesetzgebenden Raum aktiv zu werden.

Begründung:

Die Probleme mit gesundheitsschädlichen und menschenunwürdigen Wohnungen - Siehe Anlagen! - wachsen sich in immer stärkerem Maße für Schichten unserer Bevölkerung - betroffen sind hier insbesondere auch Kinder - aus, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Hier sollen einige Städte bereits zu staatlicher Zwangsverwaltung gegriffen und Gerichte ein vermehrtes Prozessaufkommen beklagt haben.

Dass die Dunkelziffer noch weit größer ist, vermuten Fachleute aus Mietervereinen, Verbraucherzentralen und Wohnungswirtschaft, da die betroffenen Bevölkerungsschichten nicht so stark dazu neigen, Mietminderungen durchzusetzen bzw. öffentlich Klage zu führen.

Deshalb erscheint es dringend notwendig, dass Fachämter der Stadt - u. a. das städt. Gesundheitsamt - hier Hinweisen aus Bevölkerung, Verbraucherzentrale und Mieterbund verstärkt nachgehen und eine Art effektive Ansprech- und Eingreifstelle einrichten.

Michael Quatz

Barbara Trampenau


(Erhard T. Schoofs)

Skrupellose Investoren lassen Wohnungen verkommen

- [Kommentare: 29](#)
- [Trackback-URL](#)

Nachrichten, 22.03.2010, Frank Überall



Gelsenkirchen. Skrupellose Investoren sind in der Immobilienwirtschaft offenbar auf dem Vormarsch. In einigen Städten stehen ganze Siedlungen unter staatlicher Zwangsverwaltung – die Wohnungsämter kümmern sich darum, Schimmel von den Wänden zu entfernen oder Heizungen zu reparieren.

Harald Förster von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft in Gelsenkirchen kennt sich mit skrupellosen Wohnungsinvestoren aus: Im Bauausschuss des NRW-Landtags zeigte er ein Foto, auf dem eine Birke zu sehen war, die aus dem Dach eines Wohnhauses ragt. „Ich habe Objekte gesehen, bei denen innerhalb von fünf Jahren Finanzinvestoren fünf verschiedene Businesspläne ausprobiert haben“, erklärt der Wohnungsfachmann: „Die Folge sind ständige Mieterhöhungen, während gleichzeitig nichts mehr in den Erhalt des Wohnraums gesteckt wird.“ Heuschrecken sind in der Immobilienwirtschaft offenbar auf dem Vormarsch – zu Lasten der Mieter. „Sie brauchen in Deutschland einen Führerschein, um Mofa zu fahren, aber keinen Nachweis der Verlässlichkeit, um das Grundrecht auf Wohnen zu garantieren“, meint Förster.

Schimmel an Wänden, kaputte Heizungen



Volker Speckenwirth

Oft sind die Häuser in einem miserablen Zustand. Foto:

Der Sprecher der Gelsenkirchener Wohnungsgesellschaft steht mit seiner Meinung nicht alleine da. Jochen Ott, Vize-landeschef der SPD, forderte sogar im äußersten Fall die Enteignung skrupelloser Investoren. In einigen Städten stehen ganze Siedlungen unter

staatlicher Zwangsverwaltung – die Wohnungsämter kümmern sich darum, Schimmel von den Wänden zu entfernen oder Heizungen zu reparieren. Beim Investor hatte man zuvor oft monatelang niemanden erreicht.

Das Muster ist immer häufiger anzutreffen: Eine Wohnsiedlung wird gekauft, es wohnen überwiegend Empfänger von Sozialleistungen darin. Die Räume verkommen immer mehr, weil nichts investiert wird. Die Käufer wollen eine möglichst hohe Rendite sehen. Oft sitzen sie im Ausland, und kümmern sich überhaupt nicht darum, was ihr Verhalten vor Ort in Deutschland anrichtet: Siedlungen verkommen, und selbst in der Nachbarschaft lassen sich kaum noch Häuser vermieten.

Hartz-IV-Empfänger sind diesen Investoren besonders gern gesehene Mieter. Die monatliche Zahlung für den Wohnraum kommt vom Staat, deshalb hat auch niemand persönlich ein Interesse daran, die Miete zu mindern. Beschwerden werden vom Hausmeister rüde abgeblockt, während in der Konzern-Zentrale selbst für die Mitarbeiter der Behörden niemand ansprechbar ist. In Dortmund und Duisburg beispielsweise sind nach Beobachtungen des Städtetags schon mehr als 10% aller Wohnungen in der Hand von Investoren.

„Als Ansprechpartner für eine städtebauliche Quartiers-Aufwertung stehen solche Firmen nicht zur Verfügung“, beklagt sich Gesine Kort-Weiher vom Städtetag NRW. Das führe zu einer „Abwärtsspirale“ für ganze Wohnviertel. Die gesetzlichen Instrumente seien unzureichend.

Brandschutz vernachlässigt

Michael Schleicher vom Wohnungsamt der Stadt Köln diskutiert mit seinen Kollegen auf Landesebene bereits seit Monaten dieses Thema. Der Arbeitskreis der Wohnungsamts-Leiter beim Städtetag in NRW muss sich regelmäßig mit Horror-Geschichten aus großen Siedlungen beschäftigen. Selbst der Brandschutz werde in vielen Siedlungen kaum noch beachtet.

Bernhard von Grünberg vom Deutschen Mieterbund NRW in Düsseldorf schätzt, dass es alleine an Rhein und Ruhr um eine halbe Million betroffene Wohnungen geht. Für die Mieter sei es meist nicht möglich, sich gegen Schäden wirklich zu wehren. Viele könnten sich die Mitgliedschaft im unterstützenden Mieterverein nicht leisten und blieben auf dem Prozesskosten-Risiko sitzen.

Immer mehr Wohnungen im Ruhrgebiet vergammeln

Im Westen, 19.10.2010, Hayke Lanwert

Dortmund. Ausländische Fondsgesellschaften, auch „Heuschrecken“ genannt, haben im Ruhrgebiet im großen Stil Wohnungen gekauft und lassen diese jetzt vergammeln. Manchmal geht es sogar mit ganzen Stadtteilen bergab.

Hier wegzugehen, würde ihr im Traum nicht einfallen. Seit 51 Jahren wohnt sie hier, und als ihr Mann starb, ein ehemaliger Bergmann, und der Schimmel um die Fenster so wucherte, dass sie ihn nicht mehr ignorieren konnte, zog sie nach nebenan. Dreieinhalb Zimmer, auf 55 Quadratmetern in der Gartenstadt Jungferntal. Früher war es hier einmal richtig hübsch, in dieser Siedlung inmitten all des Grüns. Doch nun, wo es allenthalben durch die Ritzen zieht, wo es bröckelt und schimmelt, da stehen die Wohnungen leer.

Dortmund hat es im Ruhrgebiet getroffen wie kaum eine andere Stadt. Denn nirgendwo gab es so viele Werkswohnungen wie hier. Für Bergleute, Stahlarbeiter oder Eisenbahner. Und als sich die Finanzmärkte entfesselten, als ausländische Investmentfonds, Hedgefonds ins Land drängten, da schlugen sie in Dortmund ganz besonders zu. 45 000 von 240 000 Wohnungen sind in ihren Händen. Und mancherorts sieht man das inzwischen auch. Denn sich zu kümmern, zu investieren, das ist nicht jedes Fonds Ding. So verfallen nicht nur Wohnungen und Häuser, sondern mit ihnen oft ein ganzes Quartier, ein Stadtteil.

In der Wohnung von Ismail Bulazar (40, Schweißer) hat sich in der Küche Schimmel gebildet. Auch das Badezimmer und das Schlafzimmer Bulazars sind vom Schimmel befallen. Die Wohneinheiten sind Eigentum der Deutschen Annington. Foto: Joachim Klein-Büning/WAZ Fotopool Foto: WAZ Fotopool

„Eine Katastrophe! So ein Wohnstandort blutet regelrecht aus. Wer es sich leisten kann, zieht weg. Dann sinkt die Kaufkraft, schließen die Geschäfte, und am Ende liegt das Image des Stadtteils am Boden“, sagt Thomas Böhm, der stellvertretende Leiter des Dortmunder Wohnungsamtes. Und die Namen, die sie nennen, in Dortmund wie in Castrop-Rauxel oder Essen, es sind immer dieselben. Deutsche Annington (chemals Eisenbahner-Wohnungsbau), Whitehall (frühere LEG), Fortress (vormals Gagfah) und vor allem Griffin, ein niederländisch-dänischer Fonds.

In desolatem Zustand

„Annington und Fortress leben nur vom Bestand. Sie schütten ihren Anlegern viel aus und vernachlässigen die Substanz“, sagt Helmut Lierhaus, der Sprecher des Mietervereins Dortmund. 8000 Wohnungen solcher Immobilienfonds seien in einem derart desolaten Zustand, dass sie leer stehen oder eigentlich nicht mehr bewohnt werden dürften. Griffin, so Lierhaus, müsse man schon fast als einen Fall von Insolvenzverschleppung bezeichnen. Der Fonds habe noch ganz zum Schluss gekauft, sei dann von der Finanzkrise überrascht worden. So sitze er nun auf Wohnungen, die man ursprünglich schnell weiter verkaufen wollte. Den Bestand zu erhalten, zu pflegen, dafür fehle allerdings das Geld.

Forum

Schwarze Schafe in der Vermieterbranche

Schildern Sie uns Ihre Erfahrungen im Forum

Beispiel Röntgenplatz in Essen-Altendorf. Etwa 350 Wohnungen der Griffin gehören zu dem Quartier. „Dort gibt es Löcher in den Decken und Dachfirste, die herunter zu stürzen drohen. Ein unglaublicher Sanierungsstau ist das. Die Griffin hat seit 2006 schon zum dritten Mal die Verwaltungsfirma gewechselt, die sich um die Häuser kümmern soll“, sagt Andrea Tröster vom Stadtteilbüro Altendorf. Im letzten Winter saßen viele Mieter plötzlich in kalten Wohnungen, weil der Versorger die Heizungen abgestellt hatte. „Dabei hatten die Mieter natürlich ihren Abschlag an die Griffin gezahlt“, sagt die Stadtteilmoderatorin.

Dass schließlich Mietervereine und Stadtverwaltung aktiv werden, um für halbwegs bewohnbare Zustände zu sorgen, nimmt zu. Sogar von Enteignung ist die Rede. Mit dem Gedanken spielte zumindest Jochen Ott, Chef der Kölner SPD und stellvertretender Vorsitzender der NRW-SPD, nachdem es im Kölner Norden Streit um ein neungeschossiges Wohnhaus gegeben hatte, das massiv von Feuchtigkeit und Schimmel befallen war.

Völlig überfordert

In Dortmund sammelte Helmut Lierhaus vom Mieterverein im vergangenen Winter eigenhändig die Mieten ein, um fällige Reparaturen an Heizung und Fahrstuhl durchführen zu lassen. Er weiß nur allzu gut, wie sehr man in solchen Fällen Handwerker überreden muss, die schon beim letzten Mal nicht bezahlt wurden. „Die dänische Griffin ist mit der Situation völlig überfordert. Ihr fehlt auch offenbar das Geld, wird längst von Banken geführt“, so Lierhaus.

Letzteres bestätigt auch Henrik Frisch, der Geschäftsführer der im dänischen Esbjerg beheimateten Griffin. Man habe speziell 2009 Liquiditätsprobleme gehabt, seit 2010 aber mit Unterstützung von Banken begonnen, Schulden zu bezahlen und „in die Renovierung leerstehender Wohnungen zu investieren“.

Das Dortmunder Jungferntal, es könnte tatsächlich ein hübscher Ort zum Wohnen sein. Gelogen im Westen der Stadt, bietet die Siedlung viel Grün, eine Schule direkt vor der Haustür und gute Verkehrsverbindungen. Doch wohin man sieht, hängen in den Fenstern diese blau-weißen Plakate mit der Handy-Nummer einer Maklerin. Und oft weiß man nicht, ob die alte Gardine im Fenster nur ein Alibi ist. Die Balkone bröckeln, dass die Moniereisen bloß liegen. Und wenn etwa Frau Weiß, die 75-jährige Bergmanns-Witwe, wegen einer Reparatur zum Telefon greift, erreicht sie niemanden. „Es heißt immer, die haben kein Geld. Aber die kriegen doch die ganze Miete!“, sagt sie und winkt ab.

Soziale Brennpunkte

Auch in Essen-Altendorf gehen die Menschen weg aus der Griffin-Siedlung. Die einziehen, das sind jene, die sich gar nichts anderes mehr leisten können. Auch so können soziale Brennpunkte entstehen. Dass es anders laufen kann, beweisen kommunale Wohnungsunternehmen wie die Dogewo in Dortmund und Allbau in Essen. Sie investieren pro Jahr zweistellige Millionenbeträge in ihre Häuser, sie reißen ab, wo nichts mehr geht und bauen neu. Vor allem aber achten sie auf das soziale Gefüge im Stadtteil. „Fairmieten“ nennt sich das, die Mieter belohnen das schlicht mit Treue.