

# Zur Wohnungssituation in Dortmund

10.05.2006 Wolf Stammnitz

Hintergrundinformationen zu den Auswirkungen der Privatisierungspolitik der Landesregierung  
Referat für eine Veranstaltung der Linken.Dortmund-Kommunal zur Unterstützung der  
Volksinitiative gegen den LEG-Verkauf

## 1. Die aktuelle Wohnungsversorgung

Seit ca. '2000 gilt die Wohnungsversorgung in DO als ausgeglichen, d.h. Wohnungsbestand > Haushalte: 302.000 WE / 295.000 Hh.

2/3 des Bestandes nach dem 2. Weltkrieg gebaut! D.h.:

- es überwiegen kleinere Wohnungen im unteren Preissegment. 100.000 Sozialwohnungen wurden gebaut. Sozialbindung der meisten ist ausgelaufen: Bestand heute nur noch ca. 40.000 WE mit rasch fallender Tendenz, '2010 nur noch < 10% v.Bestand, in 10 Jahren noch 23.000 WE.
- es überwiegen bei weitem Geschößwohnungen in Mehrfamilienhäusern (249.000 WE) ggü. 53.000 WE in Ein- und Zwei-Familien-Häusern (EZFH). Bis '2000 überwogen Geschößwohnungen auch beim Neubau, seither aus polit. Kalkül (s.u.) umgekehrt.
- wie in allen alten Industriestädten ist DO geprägt von einem hohen Anteil an geschlossenen Siedlungsgebieten: ehem. Zechensiedlungen, Baugenossenschaften, Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre in DO zusammen: > 400 mit knapp 100.000 WE (Neu-Scharnhorst, Clarenberg, Lanstrop, Wickede, Jungferntal, Oestrich u.a. – jeder Stadtbezirk außer Innenstadt hat mehrere...)
- es überwiegen Mietwohnungen ggü. Eigentum. Heute: knapp 70.000 WE selbstgenutztes Eigentum, darunter 53.000 EZFH, 16.000 ETW (ca. 10.000 umgewandelte ehem. Miet-WE, > 5.000 Neubau seit '94). Aber seit '95 wurde der Eigentumsanteil aus polit. Gründen von 20 auf 23% gesteigert (Spitzenwert unter deutschen Großstädten!).

## 2. Mieten, Wohnkostenbelastung im Verhältnis zu Einkommen

Verfügb. Hh.-EK pro Kopf Ende '2004 (letzter Stand) 1.330 €/Ew mtl. Das waren 170 € weniger als im NRW-Durchschnitt, 120 € weniger als im Bundesdurchschnitt, aber auch noch 60 € weniger als im Ruhrgebietsdurchschnitt. DO liegt an 3. Stelle in der Arbeitslosigkeit in NRW, an 2.Stelle (hinter GE) bei der Überschuldung privater Haushalte: > 31.000 EW = 5,3% der Bevölkerung (Ruhrgebiet 4,7 %). Mit 58.000 ALG II plus 22.000 Sozialgeld plus 30.000 Minilöhnen plus 20.000 Minirenten = 130.000 EW unter der Armutsgrenze = 22 % d.Bevoik. (Wohngeldberechtigt sind 13.500 EW; bei ALG II und Sozialgeld werden "angemessene" Wohnkosten komplett erstattet.)

Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien '01: 270 – '05: 644. DO liegt neben GE und DU an der Spitze der Armut im Ruhrgebiet.

Trotzdem liegen die Bruttokaltmieten in DO mit 5,70 €/qm leicht über dem Ruhrgebietsdurchschnitt. Baulandpreise sind sogar einsame Ruhrgebietsspitze (noch vor Essen): "gute" Wohnlage 360 €/qm (Ruhrdurchschnitt 300 €/qm).

Durchschnittsmieten sagen wenig über reale Wohnkostenbelastung. EK spreizen sich sehr viel weiter als Mieten, folglich belasten die Wohnkosten Haushalte mit geringen EK viel höher als Spitzenverdiener.

Mietspiegel-DO (Nettokaltmieten): von 2,60 €/qm für Altbau vor '45, einfachste Ausstattung – bis 6,77 €/qm für Neubau nach '90 in höchster Ausstattungsklasse; SWB liegt bei 4,00 €/qm.

"angemessene" Nettokaltmiete (Sozialamt DO seit 10 Jahren unverändert): 4,89 €/qm.

Tatsächliche Wohnkostenbelastungen (einschl. Neben- und Heizkosten, Ende 2004):

4-Pers.Hh. höheres EK 19 % v.EK

4-Pers.Hh. mittl. EK 25 % v.EK

2-Pers.Hh. Armutsgrenze 33 % v.EK

1-Pers.Hh. ALG II 48 % (die "angemessenen" Wohnkosten werden erstattet)

In den letzten 20 Jahren hat die Wohnkostenbelastung der DO'er Hh.e stetig und deutlich zugenommen (überproportional für Hh.e mit geringen EK: '87 – '2004):

4-Pers.Hh. höheres EK von 16 auf 19 % v.EK

4-Pers.Hh. mittl. EK von 20 auf 25 % v.EK

2-Pers.Hh. Armutsgrenze von 28 auf 33 % v.EK

### 3. Entwicklung des Wohnungsmarktes

Bevölkerungsentwicklung: seit '93 abnehmend (Ausnahmen '02 und '03) von 610.000 auf 585.000 EW, aber mit schwächeren Rückgangsraten als das übrige Ruhrgebiet. Ursachen: Geburtenrückgang negativ, Wanderungsbilanz '94 bis '00 negativ, '01 – '03 positiv, '04 ausgeglichen. Daraus ergeben sich 20-30.000 Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenzen. Umzüge innerhalb DO ('04): 51.500 p.a. ("sehr hohes Niveau"), Binnenwanderung von innen nach außen 1.100 p.a.

Trotz schrumpfender Bevölk. nimmt aber die Zahl der Haushalte noch nicht ab, sondern die Haushaltsgröße (aktuell bei 1,99 Pers./Hh., Rückgang bis 2015 auf 1,93 erwartet). Folge:

- Wohnfläche je EW nimmt zu ('95 bis '05: von 33 auf 38 qm/EW, und zwar reziprok zur Haushaltsgröße (Zunahme der Singlehaushalte) und absolut durch größeren Anteil EZFH. Dadurch steigt die Wohnkostenbelastung je Haushalt (s.o.)

Trotzdem werden immer noch Jahr für Jahr ein paar hundert WE mehr neu gebaut als abgerissen oder zweckentfremdet. Folge:

- allmählich wachsende Leerstände (aktuell 1,3 – 2,3 %). Auch die beim Wohnungsamt Wohnungsuchend-Gemeldeten werden weniger ('98: 4.000 – '03: 2.500)

Baufertigstellungen stiegen von '88 bis '97 stark (920 bis 2.750 WE p.a. Grund:

"Wiedervereinigung"); auch danach bis '01 noch > 2.000 WE p.a., aber schon rückläufig; seit '2000 Rückgang von 2.600 auf unter 1.000 ('04: 1.299 – '05: 980?) Aber im Ruhrgebiet immer noch mit Abstand an der Spitze!

Teilmarkt für SWB ab '93 umgekippt von 50:50 auf 25:75 (freifin.), in '2004 nur noch 350 WE öffentlich gefördert, '05: 382 WE ('49-'75: 4.500 WE p.a. – nach der "Wiedervereinigung"

Spitzenjahr '91 noch 1.000 WE)

Teilmarkt EZFH / Geschoßwhg. '2000 noch 1:2 (Spitzenjahr '95: 13:87) – '04 schon 3:2, nur noch 512 Geschoßwhg. aber 787 EZFH. (Ursache v.a. politisch, siehe unter 5.)

Teilmarkt für Mietwhg. ebenfalls rückl. von '96: 2.100 WE auf '04: 450 WE (davon noch 168 öfftl. gefördert).

### 4. Akteure am Dortmunder Wohnungsmarkt und ihre Profitstrategien

Die größten Wohnungsbaugesellschaften besitzen zusammen ca. 80.000 WE (plus 20.000 WE bei kleineren WBG):

VITERRA/Deutsche Annington (17.500 WE)

DOGEWO (16.600 WE)

Spar- und Bauverein (12.000 WE)

Ruhr-Lippe (7.600 WE)

Wohnbau Westfalen (7.000 WE)

LEG (6.000 WE)

GWS (3.750 WE)

Baum Hannover (1.400 WE Lanstrop von LEG gekauft)

Die aktuelle Marktsituation ist durch folgende Widersprüche geprägt:

- Neubau rückläufig, rentiert sich gegenwärtig nicht mehr in großem Stil, weil Nachfrage gesättigt und Kaufkraft schrumpft, im oberen Marktsegment (Phönixsee usw.) sind nur geringe Zuwächse zu erwarten, mit unsicheren Perspektiven (siehe Stadtkrone-Ost).
- Bestandsmieten und Wohnkostenbelastung sind relativ gering im Vergleich zu anderen europäischen Ländern.
- Große Bestände aus öffentlichem Eigentum drängen als Schnäppchen auf den Markt (öffentliche Sparpolitik treibt zur Privatisierung des "Tafelsilbers")
- Riesige freie Kapitalmengen suchen lukrative Anlagen. Aber für schnelle Renditen!

Die Verwertungszwänge stehen im Widerspruch zu den Amortisationsfristen im Wohnungsbau, die bestimmt sind von der Langlebigkeit des Wirtschaftsguts Wohnung (Abschreibungsfristen 40 Jahre, Nutzungsdauer 100 Jahre u.m.) Großanleger und öffentliche Anbieter versuchen, diesen Widerspruch zu lösen mit folgenden Strategien:

- Mengenrabatte beim Erwerb öffentlicher Bestände zu Schleuderpreisen: z.B. Deutsche Annington zahlte 7 Mrd. € für 138.000 Viterra-Wohnungen = 45.000 €/WE (Wiederverkaufswert ca. 90.000 €); WOBA-Dresden mit 48.000 WE ging für 1,7 Mrd. € an Fortress = 35.000 €/WE.
- Ausnutzung der marktbeherrschenden Stellung gegenüber den Mietern, die zur Umwandlung in Eigentumswohnungen gedrängt werden. Die Strategie von Annington ist nach Aussage des

Mietervereins die schnelle Mieterprivatisierung: "Der Einzelverkauf umgewandelter Mietwohnungen ist das A und O der Annington-Geschäfte." Die Sanierung der Restbestände wird nach Aussage der Architektenkammer NRW von den Großspekulanten "gar nicht ins Kalkül gezogen."

- radikale Senkung der Bewirtschaftungskosten, Einsparen der Hausmeister und Grünpflege, Wärmecontracting usw.
- Abbau des Mieterschutzes (z.B. Kündigungsfristen bei Eigenbedarf) in Zusammenarbeit mit den öffentlichen Anbietern (Kommunen, Land, Bund).

Mit diesen Strategien werden nach Angaben der Architektenkammer NRW kurzfristige Renditen bis zu 20 % möglich und machen das schnelle Geschäft mit dem langlebigen Wirtschaftsgut Wohnung auch für globale Investmentfonds wie Annington und Fortress heute so interessant wie jedes andere Börsenspekulation. (Hinter Annington bzw. ihrem britischen Mutterkonzern Terra Firma steht übrigens die japanische Nomura-Bank, hinter Fortress steht die Citicorps-Group.

## 5. Staatliche und kommunale Wohnungspolitik

stehen im Widerspruch zueinander:

- Auf dem neoliberalen Rückzug aus der sozialen Verantwortung ("schlanker Staat") wird die öffentliche Wohnungsbauförderung herunter gefahren (Etappen: vom SWB zur Eigenheimzulage - von dieser zum reinen Steuersparmodell); die gemeineigenen Wohnungsbestände werden verschleudert. Das Geschäft der Spekulanten wird überhaupt erst möglich durch Gesetzesänderungen, die "REITs" (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland erlauben und ihnen den in Deutschland traditionell starken Mieterschutz aus dem Weg räumen. Beides nahm schon die Schröder-Fischer-Regierung in Angriff, und die große Koalition setzt es fort.
- Aber der kommunale Finanzausgleich und der Kaufkraftschwund zwingen die Kommune, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, also die Stadtflucht zu stoppen, Leute aus dem Umland und anderen Kommunen abzuwerben. Und zwar Yuppies, die mit günstigem Wohnungseigentum angelockt werden sollen.

In DO gab es dafür zuletzt zwei Förderprogramme:

'1996 "2.000er-Programm" – jährlich sollten 2.000 WE gebaut werden, wurde bis '01 realisiert, aber zugleich weiter entwickelt:

'1998 "5.000er-Programm" – fünf Jahre lang jährlich 1.000 EZFH. Ergebnis bis '01 weit übertroffen, Wanderungsbilanz mit dem Umland umgekehrt, aber seit '02 rückläufig, von OB Langemeyer fortgesetzt mit exzessiver Baulandbeschaffung zu Lasten der Freiräume (siehe Flächennutzungsplan-Kritik). Inzwischen beschränkt sich die Do'er WB-Förderung nur noch auf das Drücken der Baulandpreise.

Wohnungsmarktbericht DO'04: "Der Anstieg der Arbeitslosenzahlen und der Empfänger von Sozialhilfe lässt vermuten, dass die Nachfrage auf dem Teilmarkt der preiswerten Mietwohnungen wieder steigen wird." Auch die Architektenkammer NRW warnt vor dem Verkauf gemeineigener Wohnungsbestände "angesichts der dramatisch einbrechenden Bautätigkeit vor Wohnungsmarktengpässen in wenigen Jahren." – Tatsächlich macht die Stadt das genaue Gegenteil.

WB-Förderung '05 in DO: 226 WE Eigentum (15,5 Mio € = 68.600 €/WE), 156 WE Miete (9,6 Mio € = 61.500 €/WE)

'2000 wollte OB Langemeyer die kommunale Wohnungsbauförderung ganz einstellen und für die Finanzierung des Dortmund-Project opfern, fand auch in der SPD keine Mehrheit.