

Strategien für schwierige Quartiere in den Städten

Fördermöglichkeiten – Finanzierungswege aus kommunaler Sicht

Hans-Peter Neuhaus

9. Forum Wohnungswirtschaft

15./16. Juni 2010 Bad Honnef

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen





Grundlagen für die Entwicklung von Strategien:

- Gesamtstädtisches Wohnkonzept und wohnungspolitische Ziele
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
- Integrierte Stadtbezirkentwicklungskonzepte (InSEKTs)
- Kleinräumige Datensammlung und –analyse
(Kommunale Daten, ggf. auch von den Eigentümern,
im günstigsten Fall: qualitative Quartiersanalyse)

Die integrierte Betrachtung von sozialen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien ist kleinräumig zwingend erforderlich.





Weitere notwendige Voraussetzungen für die Entwicklung von Förderkonzepten:

- Kooperation mit
 - aktuellen und potenziellen Eigentümern/Investoren (Private und Wohnungsunternehmen)
 - anderen Akteuren im Quartier z. B. Mietervertretungen, sozialen Netzwerken
- Verwaltungsinterne Abstimmung (fachbereichsübergreifend)

Strategien für schwierige Quartiere in den Städten

Fördermöglichkeiten – Finanzierungswege aus kommunaler Sicht



Beispiel: Zusammenwirken von Wohnungs- und Städtebaufördermitteln im Quartier „Rheinische Straße“

Stadtumbaugebiet

- Hochverdichtetes Altbauquartier in der westlichen Innenstadt
- 10.200 Einwohner, ca. 5.000 Wohnungen
- Sozialdaten (weit über dem städt. Durchschnitt): Arbeitslosenquote ca. 23 %, SGB II-Quote ca. 24 %, Migrantanteil ca. 41 %

Quartiersanalyse

in einem Teilbereich mit dem Schwerpunkt Wohnen

- Rd. 2.000 Wohnungen, ca. 70 % Einzeleigentümer,
- Betrachtung von Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken zur Entwicklung von Handlungsoptionen





Maßnahmen

- **Stadterneuerung** (Stadtumbau West)
 - Entwicklung von Brachflächen
 - Entwicklung des U-Turm-Geländes zu einem kulturellen Zentrum
 - Programme zur ökologischen, energetischen u. sozialen Weiterentwicklung
 - Verbesserung der Attraktivität als innenstadtnahes Wohnquartier (z. B. Hof- und Fassadenprogramm)
- **Wohnen** (integriertes Handlungskonzept)
 - Verbesserung der Energieeffizienz
 - Anbau von Balkonen
 - Abbau von Barrieren im Wohnumfeld
 - Schaffung von Gemeinschaftsflächen im Wohnumfeld



Strategien für schwierige Quartiere in den Städten

Fördermöglichkeiten – Finanzierungswege aus kommunaler Sicht



Ein Ergebnis:

Gesamtinvestitionen des Spar- und Bauvereins (Bestand im Quartier: 619 frei finanzierte Wohnungen) i. H. v. **rd. 11 Mio. Euro** – davon rd. 3 Mio. Euro Landesförderung – für Modernisierung, Wohnumfeldverbesserungen und den Neubau von 48 geförderten Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten.



Vorher



Nachher



Die „andere“ Wirklichkeit:

- Schwierige Eigentümerstrukturen:
 - „Heuschrecken“, zahlungsunfähige bzw. investitionsunwillige Eigentümer
- Vernachlässigung der Bestände und des Wohnumfeldes, kein Kundenservice
- Instandhaltungs- und Modernisierungstau, Leerstände, Segregation, negative Auswirkungen auf Infrastruktur und umliegende Wohnungsbestände
- Fehlende Partner in der Quartiersentwicklung
- Eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Kommunen:
 - fehlende bzw. „schwerfällige“ hoheitliche Instrumente
 - knappe Haushaltsmittel (Haushaltssicherung)
 - Wegfall/Einschränkung von freiwilligen Aufgaben





Handlungsstrategien/Lösungsansätze:

- Quartiersanalyse als Kommunikationsinstrument zur Mobilisierung anderer Investoren, zivilgesellschaftlicher Akteure und der Bewohnerschaft.
- Einsatz von städtebaulichen Instrumenten z. B.
 - Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB
 - Sanierungssatzung oder Einrichtung eines Stadtumbaugebietes (gleichzeitig: Vorkaufsrecht § 27 (1) Nr. 2 i. V. m. 24a BauGB)
- Einsatz von sonstigen hoheitlichen Instrumenten z. B. aus der Wohnungs- bzw. Bauaufsicht, um Druck auf die Eigentümer auszuüben – notfalls auch Ersatzvornahmen.



Fazit

Kommunen und Kommunale Wohnungsunternehmen werden ohne Unterstützung des Landes/Bundes z. B. durch

- **Förderung von Modernisierungsmaßnahmen,**
- **Gewährung von Ankaufdarlehen,**
- **Verzicht/Verringerung des Eigenanteils**
- **gesetzliche Regelungen**

nicht in der Lage sein, diese Aufgaben allein zu bewältigen.

**Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

**Hans-Peter Neuhaus
Amt für Wohnungswesen**

Tel: 0231 50 2 26 49

hpneuhaus@stadtdo.de

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen

