



EINFLÜSSE AUF DEN WOHNUNGS- LEERSTAND



Potentielle Einflüsse auf den Wohnungsleerstand in sog. benachteiligten Quartieren, erarbeitet anhand der Methode der Konstellationsanalyse mit einer Fachgruppe am 27. April 2017 im Rahmen des Forschungsprojektes Wohlstands-Transformation Wuppertal.

Annaliesa Hilger

unter Mitwirkung von Pia Schmidt

Inhalt

Anlass.....	2
Durchführung der Konstellationsanalyse	3
Die Methode der Konstellationsanalyse	4
Grafische Darstellung der Konstellation.....	5
Erläuterung der grafischen Konstellation.....	6
Kontext	6
Cluster städtische Einflussmöglichkeiten	6
Cluster Infrastruktur und Quartier	7
Cluster Zustand des Wohnraums	8
Cluster Erwerbsmotivation der Immobilie	8
Fazit und Ausblick.....	9
Literaturverzeichnis	11
Impressum.....	12

Anlass

Das vom BMBF geförderte Forschungsprojekt *Wohlstands-Transformation Wuppertal - Ein urbanes Transformationslabor für nachhaltiges Wirtschaften* (WTW) ist verortet am TransZent, dem von *Wuppertal Institut* und *Bergischer Universität Wuppertal* gegründeten *Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit*. Im Sinne eines transdisziplinären Wissenschaftsverständnisses ist der Forschungsprozess nicht nur fachübergreifend angelegt, sondern findet zugleich im Dialog mit Wuppertaler Bürger(inne)n sowie der Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft statt.

Ein Schwerpunkt des WTW-Projektes sind die Quartiere Oberbarmen und Wichlinghausen, die im Modus eines *Reallabors* erforscht und begleitet werden. Reallabore basieren auf dem Verständnis einer transformativen, gezielt gestaltenden und zugleich untersuchenden Forschung mit einer starken Interaktion zwischen Wissenschaft und Praxis. Begründet in der lokalen Problemlage liegt der Fokus im *Reallabor Wichlinghausen und Oberbarmen* auf der Reduzierung des Wohnungsleerstands, da dieser sowohl volks- und betriebswirtschaftliche als auch städtebauliche negative Auswirkungen hat (Braun et al. 2014, S. 6).

Gemeinsam mit der *Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH* sowie engagierten Bürger(inne)n und Multiplikator(inn)en wurde das Projekt *Haushüten* entwickelt und umgesetzt. Haushüten ist ein Ansatz zur niederschweligen Belegung leerstehender Wohnungen und Häuser in Oberbarmen und Wichlinghausen. Leerstehende Objekte sollen unter speziellen Mietbedingungen (z. B. geringe Kaltmiete, Sanierungsbeteiligung) durch relevante Zielgruppen wie beispielsweise Studierende, Auszubildende, Künstler(innen) oder Flüchtlinge bewohnt werden. Weitere Informationen sind auf der Homepage zu finden: www.haushueten-wuppertal.de.

Die mit der Fachgruppe erstellte *Konstellationsanalyse zu Wohnungsleerstand* fand unabhängig von Haushüten statt, dient aber zugleich dazu, das innerhalb von Haushüten adressierte Problem des Wohnungsleerstands umfangreicher zu verstehen, um darauf aufbauend die Vorgehensweise bei Haushüten zu reflektieren und für die zukünftige Arbeit zu lernen.

Durchführung der Konstellationsanalyse

Ziel der Konstellationsanalyse zu Wohnungsleerstand war es, durch die Anwendung der Methode der Konstellationsanalyse ein umfassendes Verständnis über die Problemstruktur des Wohnungsleerstands zu erlangen und darauf aufbauend Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung des Wohnungsleerstands identifizieren. In der Sitzung der Fachgruppe zeigte sich, dass hiermit auch eine Auseinandersetzung mit dem Leerstandsrisiko einhergeht. Die leitende Fragestellung lautete:

Welche Einflüsse gibt es auf den Wohnungsleerstand in sogenannten „benachteiligten Quartieren“, speziell in Wichlinghausen und Oberbarmen?

Die Konstellationsanalyse bezieht sich auf strukturellen *Leerstand* in einzelnen Geschosswohnungen oder Wohnhäusern, der über das gesamte Stadtgebiet verteilt und insbesondere in den Quartieren Oberbarmen und Wichlinghausen ausgeprägt ist. In Wuppertal wird der Leerstand anhand der Auswertung von Stromzählerdaten erhoben. In der *Wohnungsleerstandsanalyse 2015* der Stadtverwaltung Wuppertal gilt ein Stromverbrauch von unter 200 kWh pro Jahr als Indikator für eine leer stehende Wohnung (Stadt Wuppertal 2015, S. 2). Der Fokus richtet sich somit explizit nicht auf konjunkturellen oder spekulativen Leerstand, wobei letztere auf Spekulationen nach höhere Rendite und erstere auf schwankende Nachfrage zurückzuführen ist.

Die Erstellung der Konstellationsanalyse erfolgte in einer *Fachgruppe* mit Teilnehmenden aus verschiedenen Bereichen, um die Problematik aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchten zu können. Insgesamt nahmen acht Personen mit Expertise in Bereichen wie Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung sowie Vertretung von Mieter(inne)n und Eigentümer(inne)n teil (siehe Tabelle 1). An dieser Stelle gilt der Fachgruppe der Dank für die fruchtbaren und hilfreichen Beiträge zur Konstellationsanalyse.

Tabelle 1: Teilnehmende an der Fachgruppe Wohnungsleerstand

<i>Teilnehmende</i>	<i>Institution</i>
Kessel, Silke	Haus & Grund Wuppertal
Lohmann, Anna	Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH
Macdonald, Sven	Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH
März, Steven	Wuppertal Institut
Müller, Frank	fmi Frank Müller Immobilien
Nimtz, Peter	Bergischer Mieterring
Schuster, Nina	422 Quartierbüro Soziale Stadt
Seck, Thomas	Stadtverwaltung Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau

In der Sitzung arbeitete die Fachgruppe eine auf einer Literaturrecherche basierende, vorab angefertigte Konstellationsanalyse weiter aus. Es wurden wesentliche Elemente ergänzt, Cluster gebildet sowie die Interaktionen zwischen den Einflüssen diskutiert und beurteilt. Der Ablauf der Sitzung gestaltete sich wie folgt:

- Begrüßung und Vorstellungsrunde
- Einführung in die Methode der Konstellationsanalyse
- Vorstellung der Vorab-Konstellation
- Sammlung von Elementen
- Bestimmung der Beziehung und Relation der Elemente
- Fazit und Rückmeldungen

Für die Unterstützung bei der Fachrunde geht der Dank an die Kolleg(inn)en Laura Mathiaszyk und Andreas Weiler vom TransZent sowie Fabian Reinkenhoff vom Wuppertal Institut.

Die Methode der Konstellationsanalyse

Die Konstellationsanalyse ist ein wissenschaftliches Analysewerkzeug zur *Erfassung komplexer Problemkonstellationen* an der Schnittstelle zwischen Gesellschaft, Natur und Technik (Ohlhorst und Kröger 2015). Sie fungiert als „Brückenkonzept für die [problemorientierte] Technik-, Innovations- und Nachhaltigkeitsforschung“ (Schön et al. 2004, S. 3), welches die Kommunikation zwischen den wissenschaftlichen Disziplinen sowie zwischen Wissenschaft und Praxis erleichtert. Eine Funktion der Methode ist die *Abbildung und Strukturierung der Perspektivenvielfalt verschiedener Akteure auf ein Themenkonstrukt*. Durch den Vergleich der abgebildeten Perspektiven können sich zudem Handlungsoptionen abzeichnen, sodass die Konstellationsanalyse auch zur Strategieentwicklung herangezogen werden kann (Schön et al. 2007).

Die Konstellationsanalyse besteht aus einer *Grafik*, die eine vereinfachte Darstellung der abzubildenden Problemkonstellation bildet, sowie einer *textlichen Ausarbeitung* der Grafik, die zur Erläuterung dient und gleichzeitig eine Ergänzung der vereinfachten Abbildung darstellt. In der grafischen Darstellung der Konstellationsanalyse sind die *Elemente* durch unterschiedliche Farben und Formen zu unterscheiden (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Elemente der Konstellationsanalyse (Spalte 1 und 2 nach Schön et al. 2007; Ohlhorst und Kröger 2015).

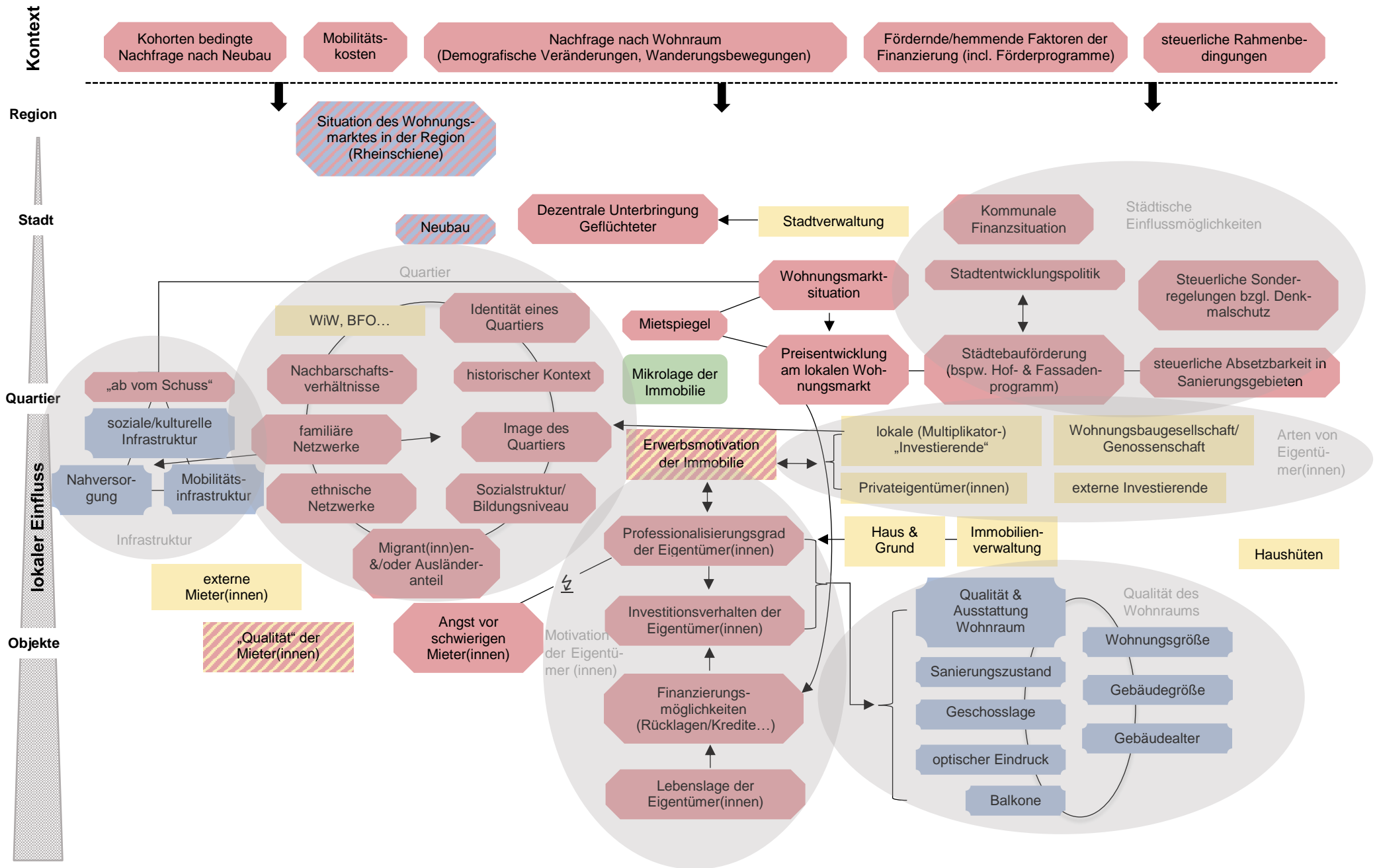
<i>Elemente-Typen</i>	<i>Was ist gemeint?</i>	<i>Mögliche Beispiele</i>
Akteur	Soziale Akteure und Akteursgruppen, Stakeholder, Institutionen und Organisationen	Lokale Eigentümer(innen), potentielle Mieter(innen), Makler(innen), Büro für Quartierentwicklung
Natürliches Element	Stoffe, Ressourcen, Umweltmedien, die Landschaft sowie Naturphänomene, Entwicklungen in Natur und Umwelt	Einfluss von Witterungsverhältnissen, geographische Lage, Verkehrsbelastung
Technisches Element	Artefakte, technische Einrichtungen und Verfahren, Infrastruktur	Mobilitäts- und Freizeitangeboten, Infrastruktur, Wohnungsleerstand, Objektbestand
Zeichen	Ideen, Ideologien, Interessen, Gesetze, Preise, Programme und Konzepte, institutionelle und ökonomische Faktoren	Miet- und Steuerrecht, Image Quartier, ökonomische Situation der Eigentümer(innen), Mietspiegel

Die in der Konstellation als zentral erachteten Elemente stehen im *Zentrum*. Zudem zeigt die Konstellationsanalyse unterschiedlich geartete *Relationen und mögliche Abhängigkeiten* der Akteure untereinander sowie mit (und in) ihrer Umwelt auf. Zu unterscheiden sind u. a. (Schön et al. 2007):

- einfache Relationen
- gerichtete Relationen, gekennzeichnet mit einem Pfeil
- konfliktäre Relationen, gekennzeichnet mit einem Blitz
- rückgekoppelte Relationen, gekennzeichnet durch einen doppelten Pfeil.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nicht alle, sondern lediglich die für die Fragestellung der Konstellation wesentlichsten Relationen dargestellt werden.

Grafische Darstellung der Konstellation



Erläuterung der grafischen Konstellation

Der Aufbau der grafischen Konstellation ist vertikal auf einer räumlichen Ebene strukturiert, wobei die kleinste räumliche Einheit unten angesiedelt ist. Ergänzend enthält die Konstellation einen Kontext, welcher Elemente umfasst, die die gesamte Konstellation beeinflussen.

Ein erster Blick auf die Konstellation zum Wohnungsleerstand zeigt, dass erst das komplexe Zusammenwirken verschiedenster Elemente den Umfang des Wohnungsleerstands beeinflusst. Die einzelnen Elemente der Konstellationsanalyse werden in den entsprechenden Themen und Clustern näher erläutert. Sofern nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich die Informationen im nachstehenden Text auf das Gespräch mit der Fachgruppe am 27. April 2017, festgehalten in einer Mitschrift.

Kontext

Der Kontext beschreibt übergeordnete Rahmenbedingungen und Entwicklungen, welche meistens nicht einzelne Elemente, sondern die Konstellation als Ganzes beeinflussen (können). Entsprechend Ohlhorst und Kröger (2015, S. 99) bilden diese „den Hintergrund, der bestimmte Entwicklungen katalysiert oder erschwert“ (Ohlhorst und Kröger 2015, S. 99).

Innerhalb des Kontexts hat die quantitative *Nachfrage nach Wohnraum* einen starken Einfluss auf den Umfang des Wohnungsleerstands. Geprägt ist diese sowohl durch demographische Veränderungen wie Geburtenzahl, Alterung und der Anzahl der Haushalte als auch durch Wanderungsbewegungen. Weiterhin wirkt die *Kohorten bedingte Nachfrage nach Neubau* auf das Ausmaß des Wohnungsleerstands ein. Diese umfasst die je Generation variierenden qualitativen Ansprüche an Wohnraum, wobei insgesamt ein Trend von Geschosswohnungen hin zu Eigenheimen zu beobachten ist. Dies spiegelt sich in einer steigenden Einfamilienhausquote wider (Braun et al. 2014, S. 34).

Steigende *Mobilitätskosten* verstärken den Zusammenhang von Arbeitsplatz und Wohnort, resultierend in einer gestiegenen Attraktivität zentraler Lagen. Jedoch interagieren die Mobilitätskosten eng mit den Wohnkosten, weshalb es gut möglich ist, dass „Haushalte z. B. in der Stadt mit der besseren Arbeitsplatzauswahl arbeiten und in der Stadt mit den niedrigsten Wohnkosten wohnen“ (Spars und Voigtländer 2015, S. 137)¹. Dies ist in Form der rückgekoppelten Relation zu dem hybriden Element *Situation des Wohnungsmarktes in der Region (Rheinschiene)* vermerkt.

Einen weiteren übergeordneten Einfluss auf Wohnungsleerstand bilden *fördernde und hemmende Faktoren der Finanzierung (incl. Förderprogramme)*, die das Investitionsverhalten der Eigentümer(innen) und somit den Zustand der Objekte maßgeblich beeinflussen. Exemplarisch zu nennen sind hier die Wohnimmobilienkreditrichtlinie², das Zinsniveau sowie KfW-Förderungen. Zusammenhängend hiermit wirken *steuerliche Rahmenbedingungen* ebenfalls auf das Investitionsverhalten ein.

Cluster städtische Einflussmöglichkeiten

Im kommunalen Einflussbereich wirken verschiedene, leicht zusammenhängende Elemente auf den Wohnungsleerstand. So kann die *Stadtverwaltung* als Akteur die Situation des Wohnungsleerstands im Rahmen der Planungsverwaltung wie beispielsweise *Stadtentwicklungspolitik* und Finanzierungsprogrammen positiv beeinflussen. Die *Städtebauförderung* einzelner Quartiere wie beispielsweise das

¹ Daher schlagen die Autoren beispielsweise ein Schnell-Bus-System zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu den Wohnlagen mit weniger Druck auf dem Wohnungsmarkt vor (Spars und Voigtländer 2015, S. 139).

² Die EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkredite enthält einerseits eine strengere Prüfung der Kreditwürdigkeit, erleichtert zugleich jedoch die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten.

Hof- und Fassadenprogramm eröffnen für Eigentümer(innen) Möglichkeiten der Investition in die Immobilie. Auch *steuerliche Absetzbarkeit in Sanierungsgebieten* und *steuerliche Sonderregelungen bezüglich Denkmalschutz* erleichtern Investitionen.

Interessanterweise konnte rund um die Jahre 2015/2016 ein wesentlicher Rückgang an leerstehenden Objekten in Wuppertal auch durch eine nicht-intendierte bzw. nicht direkt auf die Reduzierung des Wohnungsleerstands ausgerichtete Maßnahme der Stadtverwaltung verzeichnet werden: die *dezentrale Unterbringung von Geflüchteten*.

Einfluss auf den Wohnungsleerstand hat die Stadtverwaltung ferner durch die Ausweisung von *Neubaugebieten*. Der Einfluss von Neubau auf Leerstand ist ambivalent: Neubaugebiete können positive Ausstrahlungseffekte auf das Quartier entfalten, zugleich sind negative Effekte bedingt durch die Ausweitung des Angebotes an Wohnraum denkbar. Die Auswirkung von Neubau auf Wohnungsleerstand hängt nicht zuletzt von der Mikrolage der Neubaugebiete ab. Der konkrete Bedarf nach Neubau begründet sich in Gebieten mit relativ viel Wohnungsleerstand primär in der Nachfrage nach gehobenen Qualitäten. Dennoch resultiert auch dieser Neubau in qualitätsbedingten Wohnungsüberhängen (Braun et al. 2014, 34).

Cluster Infrastruktur und Quartier

Die Fachgruppe identifizierte zwei miteinander zusammenhängende Cluster, welche sich insbesondere auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken³: Die *Infrastruktur* sowie ein schwieriger greifbares und nicht selten subjektiv unterschiedlich wahrgenommenes Cluster, welches im weitesten Sinne die Assoziationen mit dem *Quartier* umfasst.

Das Cluster Infrastruktur beschreibt die geografische Lage der Quartiere Wichlinghausen und Oberbarmen, welche für einige Mieter(innen) „*ab vom Schuss*“ sind. Bestandteile der Infrastruktur sind die *Mobilitätsinfrastruktur*, die *soziale und kulturelle Infrastruktur* sowie die *Nahversorgung*. Zwar zeichnet sich beispielsweise die Infrastruktur rund um die Berliner Straße durch eine gute Nahversorgung, gute Anbindung an die Mobilitätsinfrastruktur sowie die soziale Infrastruktur (bspw. Kita, Schulen, Spielplätze, Ärzte und Apotheken) aus, dennoch ist insgesamt in den Quartieren die Infrastruktur für einige Zielgruppen weniger attraktiv als in einigen anderen Teilen der Stadt. Zugleich ist die *Wohnungsmarktsituation* in Wuppertal weiterhin relativ entspannt, die Miet- oder Baukosten sind in anderen Gebieten auf einem ähnlichen Niveau. Somit wiegen potentielle Kosteneinsparungen bezüglich der Miete die Infrastruktur von Oberbarmen und Wichlinghausen nicht vollkommen auf.

Das zweite Cluster bildet das Quartier. Der *historische Kontext* sowie das *Image des Quartiers* sind bei Vermietungen entscheidend. In der Fachgruppe wurde geäußert, dass die Quartiere schon immer einen „dunklen Eindruck“ gemacht haben, was u. a. durch den ehemaligen Güterbahnhof in Wichlinghausen sowie durch den Geruch nach Tierkadavern und Seife rund um die ehemalige Luhns Fabrik verstärkt wurde. Außerdem zogen viele Familien mit kleinen Einkommen in die Quartiere, insbesondere im Zuge der Entstehung von Sanierungsgebieten in den westlichen Teilen der Stadt.

Auswirkung auf die Wahl des Wohnstandortes haben auch *familiäre und ethnische Netzwerke*, welche die Identifizierung mit den Quartieren fördern und teilweise bis hin auf die Ebene einzelner Baublöcke Wirkung entfalten. Aspekte wie Bewohner(innen), welche die jeweilige Muttersprache sprechen, eine ähnliche Herkunft im Heimatland haben oder aber auch Kolleg(inn)en aus demselben Betrieb haben ebenfalls einen Effekt auf die Wahl des Wohnstandortes. Dies wirkt sich nicht nur auf der Ebene der Umzugsentscheidungen, sondern auch auf der Ebene der Eigentümer(innen) insofern aus, als dass sich

³ Die Nachfrage nach Wohnraum erklärt zwar nicht den Leerstand nicht als solchen, beschreibt aber den Umfang des Leerstandsrisikos und erklärt somit den vorhandenen Leerstand.

auch Kaufentscheidungen an den genannten Kriterien orientieren. Akteure, die beispielsweise die Identität und das *Image der Quartiere* beeinflussen sind Bürgervereine und -initiativen, wie beispielsweise die Werbegemeinschaft *Wir in Wichlinghausen e. V. (WiW)* oder das *Bürgerforum Oberbarmen (BFO)*. Außerdem wirken Maßnahmen der *Städtebauförderung* oder einzelne Projekte wie *Haushüten*.

Cluster Zustand des Wohnraums

Auf der Ebene einzelner Objekte wirkt sich die Qualität des Wohnraums auf das Leerstandsrisiko aus. Ein Element, welches das Leerstandsrisiko beeinflusst ist das *Gebäudealter*: So stehen neue Wohnungen fast nie leer, während Wohnungen mit Baujahr der 1960er und -70er Jahre sowie vor allem Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1918 überproportional häufig leerstehen (Stadt Wuppertal 2015, S. 5). Ebenso ist der *optische Eindruck* incl. des Zustands des Treppenhauses entscheidend, während energetischen Sanierungen wenig Einfluss auf Vermietungsaussicht zugeschrieben wird. Die Ausstattung des Wohnraums mit *Balkonen* führt hingegen dazu, dass der Wohnraum für mehr Mieter(innen) interessant ist. Entscheidend ist ebenfalls die *Geschosslage*: Etagenwohnungen, insbesondere jene, die von der Straße einsichtig sind, sind schwieriger zu vermieten; ebenso wie Wohnungen ab dem 3. Wohnungsgeschoss, die über keinen Fahrstuhl verfügen. Einfluss auf die Attraktivität des Wohnraums kommt zudem der *Wohnungsgröße* und *Gebäudegröße* zu: Braun et al. (2014, S. 33) analysierten, dass besonders Großwohnsiedlungen sowie kleinere Wohnungen häufiger leer stehen. Ferner beeinflusst die *Mikrolage der Immobilie* die Vermietungsaussichten, wobei beispielsweise die Lage an einer Hauptverkehrsachse das Leerstandsrisiko erhöht.

Cluster Erwerbsmotivation der Immobilie

Wesentlichen Einfluss darauf, ob ein Objekt leer steht, kommt dem umfassenden Komplex rund um die *Erwerbsmotivation der Immobilie* zu. Diese variiert stark nach Akteur. *Wohnungsbaugesellschaften* und *Genossenschaften* sowie *externe Investierende* haben eine eindeutige Motivation zum Kauf, womit beispielsweise der Erwerb einer Immobilie durch *lokale (Multiplikator-) „Investierende“* eine positive Wirkung auf das Objekt haben kann. Auch eine in diesem Zusammenhang stattfindende institutionell organisierte Zusammenarbeit (wie beispielsweise als Interessensgemeinschaft) zwischen Eigentümer(innen) kann Einfluss auf den Wohnungsleerstand entfalten.

Demgegenüber ist die Erwerbsmotivation vor allem bei *Privateigentümer(innen)* höchst unterschiedlich. So sind einige Privateigentümer(innen) bei Erbschaften oder Schenkungen überfordert; Nicht selten stehen eben jene Objekte leer. Dies zeigt, dass sich die *Erwerbsmotivation der Immobilie* und der *Professionalisierungsgrad der Eigentümer(innen)* gegenseitig bedingen. Der Professionalisierungsgrad kann durch Beratung von *Haus & Grund* sowie der Beauftragung einer *Immobilienverwaltung* erhöht werden. Interessanterweise kontaktieren Eigentümer(innen) Haus & Grund oft erst nach Erwerb einer Immobilie, womit eine zunehmende Professionalisierung in diesen Fällen erst nachgeschaltet stattfindet. Hinsichtlich des Objektumschlages lässt sich festhalten, dass dieser in einfachen Lagen mit Käufen bis zu 500.000 € primär lokal oder zumindest regional erfolgt und zugleich häufiger vorkommt.

Das Zusammenspiel von *Professionalisierungsgrad* und *Investitionsverhalten* wirkt sich auf die Ausprägung der *Qualität des Wohnraums* aus. Darüber hinaus ist das *Investitionsverhalten der Eigentümer(innen)* stark abhängig von den vorhandenen *Finanzierungsmöglichkeiten* sowie der *Lebenslage der Eigentümer(innen)*. Erstere sind unter anderem abhängig von der *Preisentwicklung am lokalen Wohnungsmarkt*, welche aus der *Wohnungsmarktsituation* resultiert und im *Mietspiegel* sichtbar wird. Letztere wie beispielsweise das (gefühlte) Alter der Eigentümer(innen) sind bei der Kreditvergabe relevant: So sind bei Investitionen in die Immobilie insbesondere ältere Generationen weniger spekulationsfreudig und zugleich auf eigene Rücklagen angewiesen, was bei geringen Einnahmen problematisch ist. Besonders hoch ist das Leerstandsrisiko in den Fällen, in denen sich die geringen Mieteinnah-

men in dem Sanierungsbedarf der Immobilie begründen. Ausschlaggebend für das Handeln der Eigentümer(innen) und somit dem Umfang des Wohnungsleerstands ist die *Erwerbsmotivation der Immobilie* und der *Professionalisierungsgrad* insofern, als dass letzteres sich auf die *Angst vor schwierigen Mieter(innen)* auswirkt, da Eigentümer(innen) mit einem geringen Professionalisierungsgrad nicht selten bereits negative Erfahrungen gemacht haben.

Fazit und Ausblick

Die Konstellation zum Wohnungsleerstand zeigt, dass ein *Zusammenwirken der drei Cluster* Erwerbsmotivation der Immobilie (incl. Finanzierungsmöglichkeiten und Investitionsverhalten), dem Zustand des Wohnraums sowie der Kombination aus Infrastruktur und Quartier den Umfang des Wohnungsleerstands maßgeblich beeinflusst. Ferner entfalten städtische Aktivitäten sowie der Kontext einen Einfluss auf das Leerstandsrisiko.

Die speziellen *Herausforderungen des Wohnungsleerstands in Oberbarmen und Wichlinghausen* zeigen sich insbesondere in zwei Ausprägungen:

- Die Eigentümer(innen)konstellation der Quartiere ist geprägt durch kleinteilige Strukturen (teilweise Eigentum je Geschosebene) sowie viele Privateigentümer(innen), welche u. a. bedingt durch ihr unprofessionelles Agieren in der Vergangenheit *Befürchtungen vor schwierigen Mieter(innen)* haben.
- Das Investitionsverhalten der Eigentümer(innen) ist bedingt durch geringe Mieteinnahmen trotz eines relativ hohen Renovierungs- oder Sanierungsbedarfs gedämpft, was nicht selten in einem *weiteren baulichen Verfall* resultiert⁴.

Die hier erläuterte Konstellation des Wohnungsleerstands ist insofern *beschränkt*, als dass die Analyse ihren Fokus mehr auf die Angebotsseite als auf die Nachfrageseite lenkt, wie beispielsweise in der Wohnungsmarktstudie Wuppertal (siehe Spars und Busch 2014). Wenig Berücksichtigung findet ebenso eine ausführliche Untersuchung der Verkäufe von Immobilien, beispielsweise hinsichtlich Häufigkeit, Erwerbsmotivation oder sozioökonomischer Daten der Eigentümer(innen).

Zwar zielte die Forschungsfrage auf die Identifizierung der Einflüsse auf den Wohnungsleerstand, dennoch sollen vor dem Hintergrund der erläuterten Zusammenhänge kurz potentielle *Handlungsmöglichkeiten zur Reduktion des Wohnungsleerstands* skizziert werden: Insbesondere umfangreiche und auf die spezifische Situation angepasste Beratungsleistung können überforderte Privateigentümer(innen) darin unterstützen, das Risiko des Wohnungsleerstands zu reduzieren. Potential besteht auch durch positive Entwicklungen innerhalb des Clusters Quartier und Infrastruktur.

Zugleich zeigt die Konstellationsanalyse jedoch auch, dass sich entscheidende Entwicklungen dem Einfluss der lokalen Ebene entziehen: so wirken einerseits die Elemente im Kontext umfassend und einflussreich auf den Umfang des Wohnungsleerstands, andererseits bestehen hier aus der Perspektive der lokalen Ebene wenig bis gar keine Einflussmöglichkeiten.

⁴ Braun et al. (2014, S. 47) weisen darauf hin, dass bedingt durch nicht nachfragegerechten Bestand auch in Schrumpfsregionen Neubau erfolgt. Folglich postulieren die Autor(inn)en „Neubauqualitäten im leerstehenden Wohnungsbestand zu schaffen“.

Das eingangs erwähnte Projekt *Haushüten* adressiert die drei Clustern folgendermaßen:

- *Erwerbsmotivation der Immobilie*: Haushüten kontaktiert Eigentümer(innen) mit Leerstand proaktiv und bietet bei Bedarf eine objektspezifische Beratung an, womit auch weniger professionell agierende Privateigentümer(innen) erreicht werden.
- *Zustand des Wohnraums*: Die bei Haushüten vorgesehene reduzierte Kaltmiete soll die geringere Qualität des ehemals leerstehenden Wohnraumes ausgleichen. Außerdem sieht Haushüten vor, dass die Mieter(innen) den von ihnen bewohnten Bereich in Absprache eigenständig renovieren.
- *Infrastruktur und Quartier*: Haushüten ermöglicht den Zuzug von engagierten Mieter(innen) in die Quartiere. Außerdem unterstützt ein Gremium aus engagierten Bewohner(inne)n (Haushüten-Gremium) sowie das Quartiersmanagement die Umsetzung von Haushüten-Vermietungen.

Angesichts der in der Konstellationsanalyse erörterten schwierigen Eigentümerkonstellation scheint es, als ob mit einem solchen niederschweligen Ansatz eine bestimmte Gruppe an Privateigentümer(innen) erreicht wird. Zumal Haushüten insbesondere für diejenigen Mieter(innen) attraktiv ist, welche geringe Mietkosten suchen sowie kleinere Renovierungen selber übernehmen, kann Haushüten insbesondere den weniger professionell agierende Privateigentümer(innen) nur begrenzt die Angst vor Mietnomaden nehmen.

Literaturverzeichnis

Braun, Reiner; Heising, Petra; Schwede, Philipp (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn.

Ohlhorst, Dörte; Kröger, Melanie (2015): Konstellationsanalyse: Einbindung von Experten und Stakeholdern in interdisziplinäre Forschungsprojekte. In: Niederberger, Marlen; Wassermann, Sandra (Hg.): Methoden der Experten- und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden: Springer VS, S. 95-137.

Schön, Susanne; Kruse, Sylvia; Meister, Martin; Nölting, Benjamin; Ohlhorst, Dörte (2007): Handbuch Konstellationsanalyse. Ein interdisziplinäres Brückenkonzept für die Nachhaltigkeits-, Technik- und Innovationsforschung. München: Oekom.

Schön, Susanne; Nölting, Benjamin; Meister, Martin (2004): Konstellationsanalyse. Ein interdisziplinäres Brückenkonzept für die Technik-, Nachhaltigkeits- und Innovationsforschung. Discussion paper. Hg. v. Technische Universität Berlin. Zentrum Technik und Gesellschaft. Berlin.

Spars, Guido; Busch, Roland (2014): Wohnungsmarktstudie Wuppertal. Hg. v. Wuppertaler Quartierentwicklungs Gesellschaft mbH (WQG). Wuppertal.

Spars, Guido; Voigtländer, Michael (2015): Regionale Wohnungsmärkte zwischen Schrumpfung und Wachstum. Die Beispiele Wuppertal, Düsseldorf und Köln. In: *vhw FWS* (3), S. 136-140.

Stadt Wuppertal (2015): Wohnungsleerstandsanalyse 2015. Wuppertal.

Impressum

TransZent

Zentrum für Transformationsforschung
und Nachhaltigkeit,
Bergische Universität Wuppertal
Döppersberg 19
42103 Wuppertal

transzent.uni-wuppertal.de

30.04.2018