

Bernd Imgrund 1211 Wohnungen Wie Chorweiler vor den Heuschrecken gerettet wurde

Greven Verlag

LESEPROBE



Viele Städte haben ein Riesenproblem: Hochhaussiedlungen sind zu Spekulationsobjekten verkommen. Privatinvestoren schöpfen Mieten ab und lassen die Gebäude verrotten. Ein Desaster für die dort lebenden Menschen. So war es auch in der Hochhaussiedlung Köln-Chorweiler. Ab Ende der 1990er Jahre verkamen dort viele Wohnungen, bis die Situation unhaltbar wurde. Schließlich sagte die Stadt Köln den „Heuschrecken“ den Kampf an: In einem langen und zähen Ringen, das sich über 17 Jahre hinzog, gelang es der Stadt gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft GAG, die Heuschrecken zu besiegen und 1211 Wohnungen zu übernehmen und sanieren.

Wir wünschen Ihnen eine gute Zeit mit dieser Leseprobe aus dem neuen Buch des Bestseller-Autors Bernd Imgrund. Ihm ist mit diesem Buch ein richtiger Wirtschaftskrimi gelungen.

Das ganze Buch erhalten Sie in Ihrer Thalia Buchhandlung Chorweiler, in jeder anderen gut sortierten Buchhandlung oder direkt beim Greven Verlag: www.greven-verlag.de

Der QR-Code führt Sie direkt auf die Produktseite des Greven-Shops.



Bernd Imgrund
1211 Wohnungen
Wie Chorweiler vor
den Heuschrecken
gerettet wurde

Inhalt Leseprobe / Inhalt

- 5 **Vorwort**
- 17 **Die „Neue Stadt“**
- 21 **Die Heuschrecken übernehmen**
- 24 **Die Verwahrlosung**
- 28 **Die Menschen**
- 33 **Zwangsverwaltung! Zwangsversteigerung?**
- 37 **Kaufpläne**
- 41 **Die Kleinaktionäre**
- 45 **Die Betrauung**
- 47 **Der Kaufvertrag**
- 51 **Die Sonderprüfung**
- 54 **Der Abschlussbericht**
- 56 **Chorweiler ist schön**

- Stimmen**
- 63 **Axel Augustin, Kleinaktionär**
- 66 **Christos Daglianakis, Zwangsverwalter**
- 69 **Sigrid Heidt, Sozialarbeiterin**
- 71 **Maria Moldovanov, Anwohnerin**
- 74 **Jochen Ott, GAG-Aufsichtsratsvorsitzender**
- 77 **Albert Sahle, Wohnungsunternehmer**

- 81 **Chronik**
- 94 **Nachwort**

Vorwort

Im Jahr 2005 gerieten 1.211 Wohnungen im Kölner Stadtteil Chorweiler unter Zwangsverwaltung. Jahrelang hatte man den Bestand verkommen lassen, die Häuser und ihr Umfeld waren verwahrlost. Nun drohte eine Zwangsversteigerung und damit die Gefahr der Übernahme durch eine „Heuschrecke“ – ein Immobilienunternehmen, das lediglich die Miete abschöpft, ohne sich um die Instandhaltung oder gar Sanierung zu kümmern.

Chorweiler galt seinerzeit schon lange als Problemviertel. Ein weiterer Verfall der 1.211 Wohnungen wäre für die Kommune zur Belastung geworden. Deshalb reiften bei der Stadt Köln bald erste Pläne, den Bestand selbst zu erwerben. Der Weg wurde ein langer. Ein mittlerer zweistelliger Millionenbetrag musste bewegt werden, um die Sache ins Rollen zu bringen. Juristische Winkelzüge waren vonnöten, um jeweils um die nächste Ecke zu kommen. Aber das Vorhaben führte zum Erfolg: 17 Jahre nach Einleitung der Zwangsverwaltung war die letzte Akte gewälzt, das letzte Urteil gefällt. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG wurde zur neuen Eigentümerin der Hochhäuser.

Ablauf und Verfahren dieses Ankaufs sind in dieser Größenordnung einzigartig in der Geschichte der Bundesrepublik. Zum ersten Mal ist es einer Kommune gelungen, in der Wohnungswirtschaft ein derart kapitaales Projekt zu stemmen. Es könnte als Vorbild dafür dienen, wie man sozialen Wohnungsbau wirklich sozial verwaltet und unter schwierigen Bedingungen menschenwürdigen Wohnraum erhält.

1.211 Wohnungen, eine Geschichte: Dieses Buch zeichnet sie nach – so holprig und verschlungen, wie sie war.





















Die „Neue Stadt“

Im September 1917 ist Konrad Adenauer (1876–1967) zum Kölner Oberbürgermeister gewählt worden. Der zu jenem Zeitpunkt jüngste OB einer deutschen Großstadt hat eine Vision. Köln, seine Heimat, wird wachsen, aber es mangelt an Raum. Um „Landreserven“ für die Zukunft anzulegen, lässt er bäuerlich geprägte Ländereien im linksrheinischen Norden eingemeinden. So kommt im Jahr 1922 die damalige Bürgermeisterei Worringen zu Köln und mit ihr die Dörfer Merkenich, Feldkassel, Rheinkassel, Kasselberg, Langel, Fühlingen, Thenhoven, Roggendorf und Weiler. Wer sie in dieser Reihenfolge besucht, fährt einmal rund um das, was heute Chorweiler heißt.

Adenauer hat sich für seine Pläne frühzeitig nach Unterstützern umgesehen. Friedrich Wilhelm „Fritz“ Schumacher (1869–1947) ist seinerzeit eigentlich Baudirektor in Hamburg. Aber er hat auch den Kölner Wettbewerb zur Umgestaltung der preußischen Festungswerke in einen Grüngürtel gewonnen. Adenauer eist ihn aus seinem Vertrag los und macht ihn ab 1920 für drei Jahre zum Kölner Stadtbaumeister. Der einstige Militärgürtel mutiert zu Kölns grüner Lunge, wie wir sie heute kennen. Aber nicht nur das. Im Auftrag des OB entwirft Schumacher einen Generalsiedlungsplan für Köln. Die „Neue Stadt“, wie man das Projekt tauft, soll auf dem Gebiet des frisch hinzugewonnenen Landes im Norden entstehen.

Zunächst wird jedoch nichts daraus. Inflation, Wirtschaftskrisen und die Wirren der Weimarer Republik verhindern die Umsetzung der Pläne. Am 13. März 1933 wird Konrad Adenauer von den Nationalsozialisten aus dem Amt gejagt. Aufgeschoben heißt in diesem Fall allerdings nicht aufgehoben: Die Neue Stadt sollte Wirklichkeit werden – in der Nachkriegszeit.

„Urbanität durch Dichte“

Der Zweite Weltkrieg hat massenhaft Wohnraum vernichtet. Die deutschen Innenstädte liegen in Trümmern. Dagebliebene und Heimkehrer suchen nach einem Dach über dem Kopf, hinzu kom-

men rund 14 Millionen Flüchtlinge und Vertriebene. Es ist an der Zeit, Ideen wie die Fritz Schumachers wieder auszugraben. Der Ruf nach der Neuen Stadt hallt durch die Büros der Stadtplaner. An den Rändern der Metropolen sucht man nach grünen Wiesen, um dort Wohnraum zu schaffen.

Ab den 1950er Jahren entstehen auch in Köln zahlreiche Großsiedlungen, etwa in Bocklemünd/Mengenich, Buchheim, Vingst und Ostheim. Aber auch auf Konrad Adenauers Landreserven aus den 1920er Jahren greift man zurück. 1957 wird die „Neue Stadt Köln-Chorweiler“ ausgerufen. Auf wenigen Hektar Fläche soll ein Stadtteil für bis zu 100.000 Menschen entstehen. „Urbanität durch Dichte“ heißt das Stichwort. Wo es an Raum in der Ebene mangelt, strebt man nach „vertikaler Verdichtung“, sprich: nach oben. Hochhäuser sollen ihren Bewohnern ein funktionales, auf die alltäglichen Pflichten und Bedürfnisse ausgerichtete Leben ermöglichen. Kurze Wege von der Wohnung zur Arbeitsstelle, zum Einkauf, zu Freizeit- und sozialen Einrichtungen – das ist der Plan.

In den 1960er Jahren wachsen deshalb neue Wohngebiete in Seeberg, Heimersdorf und Volkhoven aus dem Acker. Um 1970 dann wird das Zentrum der Neuen Stadt in Angriff genommen. Bekannte Architekten wie Gottfried Böhm, Hans Schilling und Oswald Mathias Ungers beteiligen sich an der Planung. In Chorweiler entstehen in bis zu 24-stöckigen Wohnblocks rund 6.200 Wohnungen. Rund um den Pariser Platz werden Bezirksrathaus, Kirche und Einkaufszentrum platziert. Das „City-Center“ öffnet 1976 seine Pforten – mit 28.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, ein Kino inklusive. Getreu dem Nachkriegsmotto von der „autogerechten Stadt“ ist Chorweiler großzügig mit Parkhäusern ausgestattet, zudem entstehen für die Pendler und als Anbindung an die Innenstadt ein S- und Stadtbahnanschluss. In unmittelbarer Nähe ihrer Wohnung finden die Neukölner Kindergärten, Schulen und Altenzentren, und auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Es gibt Spiel- und Sportplätze, Kleingärten und ab Ende der 1980er Jahre den 6,5 Hektar großen Olof-Palme-Park. 1991 öffnet zudem das Spaßbad „Aqualand“ im Westen Chorweilers seine Pforten.

1972 sind die ersten Bewohner in die größte Plattensiedlung Nordrhein-Westfalens gezogen. In den Pioniertagen werden die Häuser rund um den Pariser Platz noch sorgfältig gewartet. Alte Anwohner erinnern sich an gepflegte Eingangsbereiche und Flure, in die nur gelangte, wer sich bei einem Pförtner anmeldete. Alles bereitet für ein glückliches Leben, könnte man meinen. Aber recht schnell zeigen sich Risse in der scheinbar so perfekten Neuen Stadt. Was als visionäres städtebauliches und soziales Modell geplant war, beginnt zu bröckeln. Schon zu Beginn der 1980er Jahre stehen in Chorweiler zahlreiche Wohnungen leer. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen ist es nicht gelungen, den Mittelstand in das neue Veedel zu locken. Pläne für Bürobauten wurden fallen gelassen, die hehre Idee vom „Leben und Arbeiten“ blieb auf der Strecke. Handwerker und Facharbeiter sind in Einfamilienhäuser im Grünen gezogen, sobald sie es sich leisten konnten. Auch die sanierten Altbauten in der Innenstadt werden seinerzeit beliebt. In Chorweiler bleiben nur diejenigen, die keine höheren Mieten bezahlen können. Ihre neuen Nachbarn werden „Problemfamilien“, denen das Sozialamt den leerstehenden Wohnraum zuweist. Die soziale Segregation verfestigt sich – Chorweiler wird von einem zunächst rein geografischen auch zu einem sozialen Randgebiet. Der Stadtsoziologe und Professor an der Universität Köln Jürgen Friedrichs (1938–2019) schreibt in seinem Buch „Leben in benachteiligten Wohngebieten“: „Eigentlich hätte man in den 80er Jahren, als der Leerstand einsetzte, einen Teil der Siedlung in Chorweiler abreißen sollen.“

Neue Heimat: Wie verlockend das klang

Mit der Gesamtplanung und dem Bau des neuen Stadtteils hat der Kölner Rat den Wohnungsbaukonzern Neue Heimat betraut. Dieser Ableger des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB) ist, wie Chorweiler selbst, ein Kind des Wirtschaftswunders. Die Neue Heimat wurde zwar schon 1926 gegründet, aber ihre Hochphase erlebt sie ab den 1950er Jahren. Das Unternehmen, einst zuständig für überschaubare Arbeiterviertel, steigt deutschlandweit in den Bau von

Großsiedlungen ein. Bis Ende der 1950er Jahre klettert der Wohnungsbestand der Neuen Heimat auf mehr als 100.000 Einheiten. Auf dem Höhepunkt der Macht, Anfang der 1970er Jahre, herrscht sie über mehr als 100 Tochterunternehmen im In- und Ausland. Fast 6.000 Beschäftigte erwirtschaften einen Umsatz von 6,4 Milliarden DM.

Doch 1973 erlebt die Welt die erste Ölkrise. Auch die Neue Heimat ist massiv betroffen vom enormen Preisanstieg bei gleichzeitiger Drosselung der Fördermengen durch die Organisation erdöl-exportierender Länder (OPEC). Anstatt nun vorsichtiger zu agieren, bläst Vorstandsboss Albert Vietor jedoch noch stärker ins Horn. Auf allen Ebenen werden die Geschäfte forciert, plötzlich hat man auch große Hotels, Hochschulen und Krankenhäuser im Programm. „Bei uns können Sie eine ganze Stadt bestellen“, heißt es bei der Neuen Heimat vollmundig.

Aber der Fisch stinkt vom Kopf her. Am 8. Februar 1982 berichtet der *Spiegel* von Korruption im als „gemeinnützig“ gegründeten Konzern. Mehrere Vorstände rund um Chef Albert Vietor haben sich auf Kosten der Mieter und des DGB maßlos bereichert. Mithilfe von Scheinfirmen hat man sich lukrative Aufträge zugeschanzt und die Bauverträge manipuliert. Zur Korruption kam das Missmanagement. Die durch den Bericht ausgelösten Nachforschungen offenbaren einen Verlust von rund 750 Millionen DM. Die Tage der Neuen Heimat sind nun gezählt. 1986 setzt der Bundestag einen Untersuchungsausschuss ein, der Konzern wird abgewickelt. Auch für Chorweiler sind die Folgen verheerend.

Die Heuschrecken übernehmen

Die Immobilien der untergegangenen Neuen Heimat werden meistbietend verkauft. Tausende Wohnungen, einst entstanden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, verkommen zu Spekulationsobjekten privater Investoren. Auch in Chorweiler kommen sogenannte Heuschrecken zum Zug. Den Begriff prägte der einstige SPD-Vorsitzende Franz Müntefering für besonders skrupellose Investoren. Ihr Geschäftsmodell liegt voll im Trend. Private Investoren lieben Sozialbauten, denn die bringen viel Geld. Weil die allermeisten Bewohner Transfergelder beziehen, sind die Mieteinnahmen gesichert – sie kommen ja vom Amt. Der langjährige Kölner Wohnungsamtsleiter Michael Schleicher spricht – in Anlehnung an die Regelungen zum Arbeitslosengeld im Sozialgesetzbuch II – vom „Geschäftsmodell-SGB II“: Kaufen – Nichts investieren – Miete kassieren – Wieder abstoßen.

Wirklich wehren können sich weder die Behörden noch die Bewohner gegen solche Praktiken. Die Menschen in sozialen Problemvierteln sind einiges gewohnt und beschweren sich normalerweise nicht. Denn wer als Asylbewerber, Arbeitsloser oder Geringverdiener den Mund zu weit aufmacht, riskiert seine Wohnung. Warum sich in einen aussichtslosen Kampf gegen eine anonyme Krake stürzen und womöglich auf der Straße landen?!

Vor allem in Chorweiler und in der Hochhaussiedlung Porz-Finkenbergr kaufen private Investoren ab Ende der 1980er Jahre massenhaft Wohnungen der Neuen Heimat auf – unterstützt durch öffentliche Darlehen. In der Regel sind es die landeseigene NRW. Bank und/oder die Stadtsparkasse Köln (seit 2005: Sparkasse Köln-Bonn), die den Kauf finanzieren. Weil sich Heuschrecken nicht für den Bestand, sondern ausschließlich für den Gewinn interessieren, sind solche Eigentumsverhältnisse selten von Dauer. Mit jedem Wechsel lässt das Engagement der Eigentümer nach. Wie es den dort lebenden Menschen geht, spielt keine Rolle. Die Folgen solcher Deals sind absehbar. Wo die Heuschrecken regieren, reicht der öffentliche Arm nicht hin. Die Wohnungen, die Häuser und ihr Umfeld

verwahrlosen. „Physical disorder ist auch eine Folge unterlassener Investitionen privater Wohnungsbaugesellschaften“, schreibt der Soziologe Sebastian Kurtenbach. Für seine Doktorarbeit „Leben in herausfordernden Wohngebieten. Das Beispiel Köln-Chorweiler“ hat er 2014 drei Monate im Viertel gelebt.

In Chorweiler wird Monopoly gespielt. Im Jahr 1998 gehen rund 1.200 Wohnungen an eine vermeintlich solvente Immobilienunternehmerin aus Syke bei Bremen: Marietta Bergstedt (1938–2019). Auf einen Schlag gelangen knapp 80.000 Quadratmeter Wohnraum in ihren Besitz. Hinzu kommen umfangreiche Aufkäufe in Finkenbergring. Wie in den anderen Fällen wird die Kaufsumme nicht bar bezahlt, sondern über Banken finanziert. Da die Wohnungen größtenteils öffentlich gefördert werden, ist nun die Stadtparkasse Köln im ersten Rang, die NRW.Bank im zweiten Rang im Grundbuch eingetragen. Die beiden öffentlich-rechtlichen Unternehmen werden damit zu den Haupt-Grundschuldgläubigern. Dass das Imperium der Marietta Bergstedt längst wackelt, scheint dort niemand bemerkt zu haben. Schon 2001, so später ihre Anwälte, gerät die Unternehmerin in „Liquiditätsschwierigkeiten“. Vier Jahre später ist sie bankrott.

Wie es dazu kommen konnte, ist schwer zu verstehen. Schließlich hat auch Marietta Bergstedt so gut wie nichts in die Instandhaltung ihrer Häuser investiert, aber jährlich rund vier Millionen Euro Miete kassiert. Manche der damals Beteiligten behaupten, Bergstedt sei keine typische Heuschrecke, sondern überfordert und von falschen Beratern umgeben gewesen. Albert Sahle, Chef des Unternehmens Sahle Wohnen, das in Chorweiler als vorbildlicher Hausverwalter gilt, bestätigt das: Er habe Frau Bergstedt „nicht als böse erlebt“. Falsche Berater hätten ihr Chorweiler „aufgeschwatzt und dafür Vermittlungsgebühren kassiert“.

Die Bewohner der Bergstedt-Häuser scheren solche Diskussionen kaum. Sie haben gelitten unter Bergstedts Interpretation von Hausverwaltung. Viele der Wohnungen an der Stockholmer Allee 5–31, der Osloer Straße 3–7 und der Florenzer Straße 2–22 befinden sich zum Zeitpunkt der Bergstedt-Pleite 2005 in einem herunter-

gekommenen, menschenunwürdigen Zustand. Und Besserung ist nicht in Sicht. Der Konkurs ihrer Vermieterin entlässt die Menschen in Chorweiler in eine ungewisse Zukunft. Für die kommenden elf Jahre werden die drei Großwohnanlagen unter Zwangsverwaltung stehen.

Sie möchten wissen, wie es weitergeht?
Infos zum Buch finden Sie auf der nächsten Seite.

Diese Leseprobe wurde entnommen aus dem Buch:

Bernd Imgrund

1211 Wohnungen

Wie Chorweiler vor den Heuschrecken gerettet wurde

96 Seiten | Abbildungen

Format 13 x 20 cm | Klappenbroschur

16 Euro

ISBN 978-3-7743-0966-1

Erhältlich in Ihrer Thalia Buchhandlung Chorweiler, jeder anderen gut sortierten Buchhandlung oder direkt beim Greven Verlag.

Der QR-Code führt Sie direkt auf die Produktseite des Greven-Shops.



Köln-Chorweiler: Ein visionäres städtebauliches Modell der 1960er und 70er Jahre. Doch die „Neue Stadt“ verkommt zum Spekulationsobjekt privater Investoren. Sie schöpfen die Mieten ab, lassen die Hochhäuser verfallen. Dieses Buch erzählt, wie es Köln gelang, die Heuschrecken zu besiegen. Der Vorgang ist einzigartig in Deutschland. Chorweiler kann als Vorbild dafür dienen, wie unter schwierigen Bedingungen menschenwürdiger Wohnraum erhalten bleibt.

LESEPROBE

