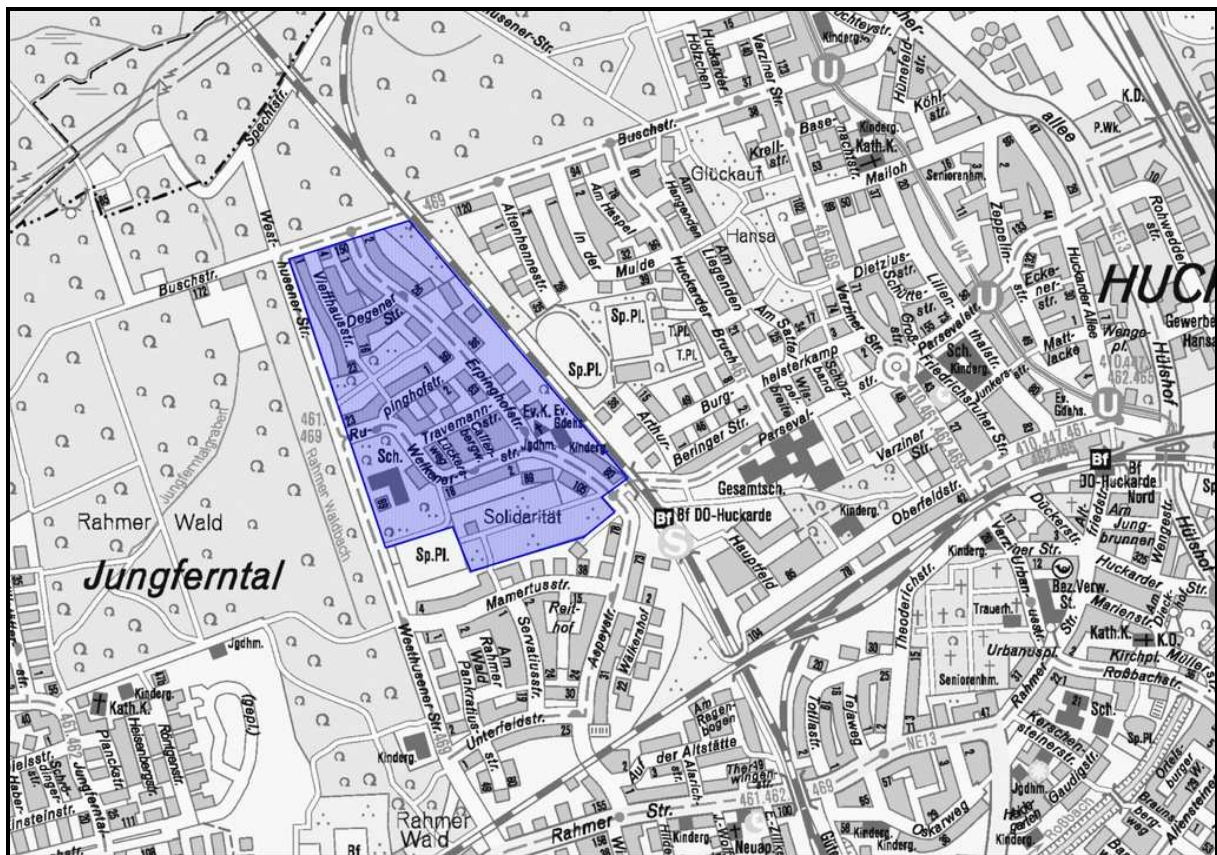


Evaluationsbericht über die Quartiersanalyse „Erpinghofsiedlung“



Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	3
2. Statistische Daten	4
2.1 Bevölkerungsstruktur	4
2.2 Vermietungssituation und Mietpreise.....	6
3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche	6
4. Umsetzung der Handlungsoptionen/Handlungsfelder des Abschlussberichtes	10
4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen.....	10
4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld	11
4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft.....	12
5. Fazit	12

1. Einleitung

Im Jahr 2010 wurde im Bereich „Erpinghofsiedlung“ eine Quartiersanalyse durchgeführt. Der Kurz- und Abschlussbericht wurde – als Ergebnis der Analyse – im September 2010 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Huckarde sowie dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien zur Kenntnis gegeben.

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf den Abschlussbericht verwiesen, der unter www.wohnungsamt.dortmund.de zur Verfügung steht.

Die nun vorliegende Evaluation stellt dar, inwieweit sich das Quartier verändert hat. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2014¹ erhobene statistische Daten, eine erneute Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes sowie ExpertInnen-gespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

Amt für Wohnen
und Stadterneuerung

Dortmund, im Oktober 2015

¹ Für die Analyse des Jahres 2010 wurden statistische Daten zum 31.12.2009 zugrunde gelegt.

2. Statistische Daten

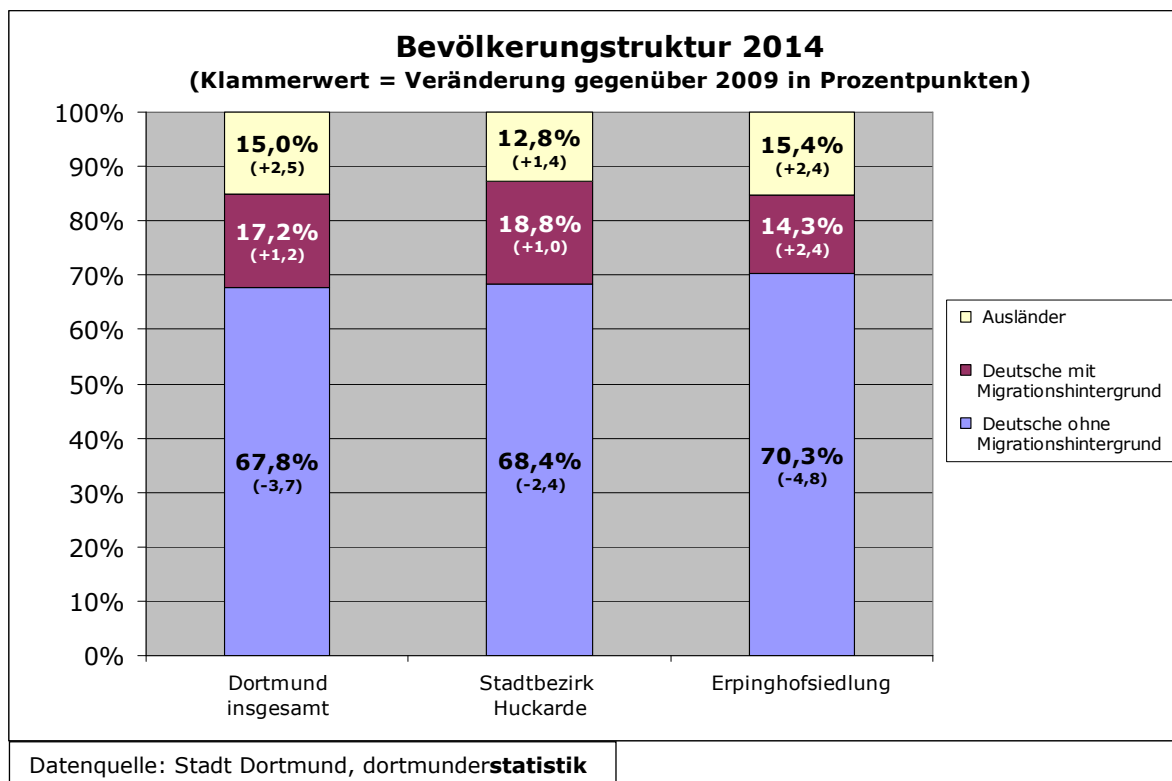
2.1 Bevölkerungsstruktur

Im Zeitraum von 2009 bis 2014 ist für die Erpinghofsiedlung ein **Bevölkerungszuwachs** von **8,2 %** zu verzeichnen. Dieser Wert liegt deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (+2,2 %) und des Stadtbezirkes Huckarde (-1,2 %). Zurückzuführen ist diese positive Entwicklung auf die erhebliche Reduzierung von Leerständen im Mietwohnungsbereich sowie auf die Errichtung von insgesamt 16 neuen Einfamilienhäusern (vgl. Kapitel 2.2 und 4.1).

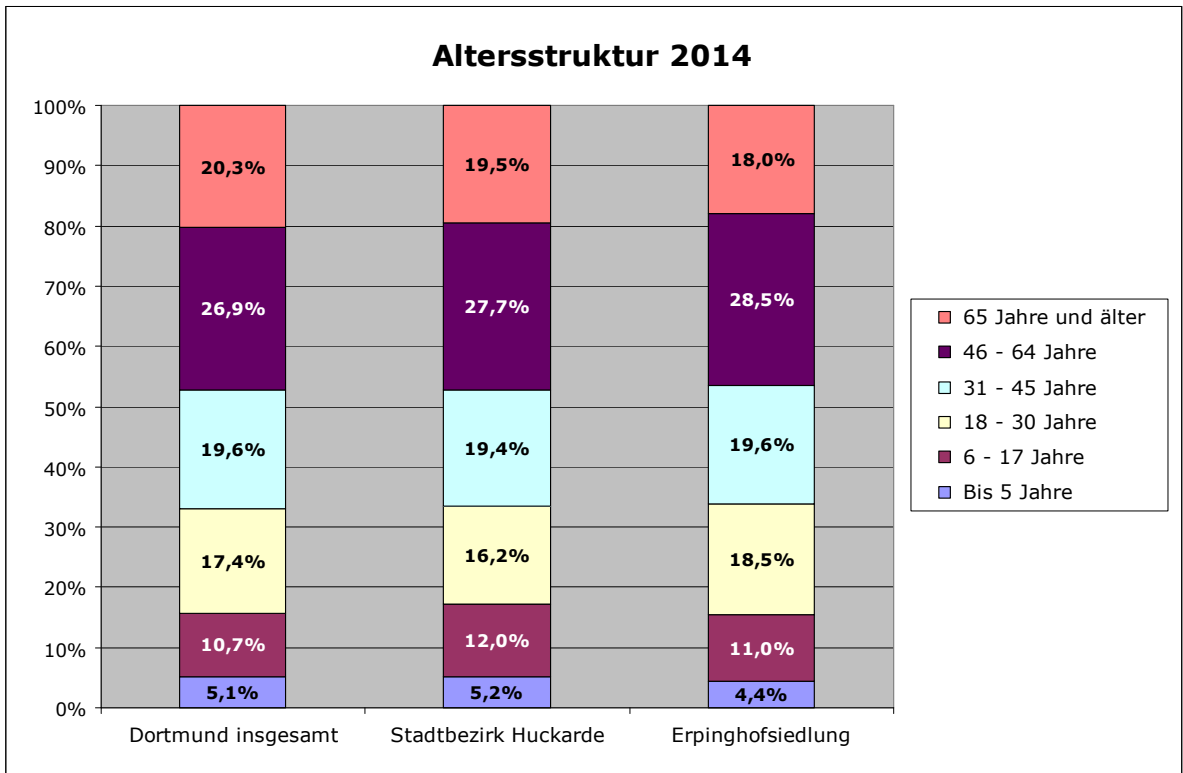
Die Hauptwohnbevölkerung setzte sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Deutsche ohne Migrations- hintergrund	Deutsche mit Migrations- hintergrund	Ausländer
Dortmund insgesamt	589.283	399.603	101.323	88.357
Stadtbezirk Huckarde	35.799	24.485	6.727	4.587
Erpinghofsiedlung	1.001	704	143	154

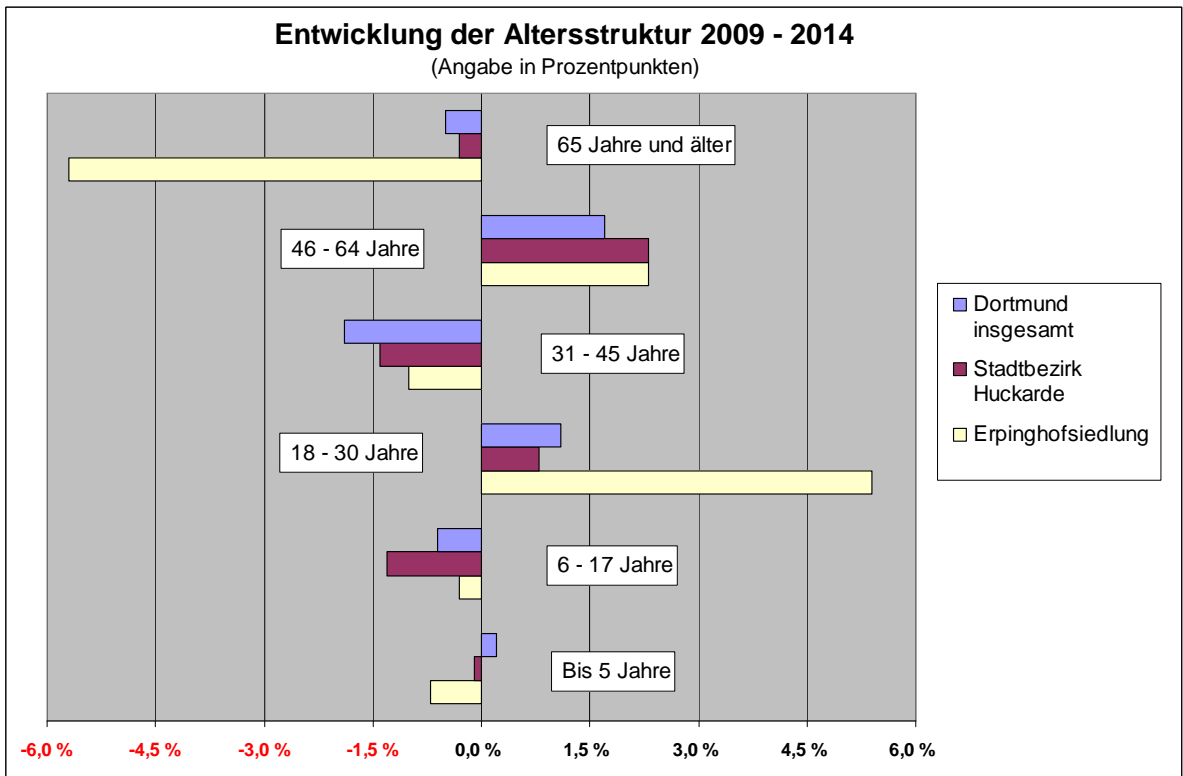
Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



Die Grafik veranschaulicht die prozentuale Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung zum 31.12.2014 sowie die Veränderungen gegenüber 2009. Die Entwicklung in der Erpinghofsiedlung entspricht weitgehend den Entwicklungen der Gesamtstadt und des Stadtbezirkes Huckarde. Die größten Gruppen unter den BewohnerInnen mit Migrationshintergrund bilden im Quartier die Menschen mit türkischer (118) und polnischer (80) Zuwanderungsgeschichte.



Datenquelle: Stadt Dortmund, dortmunderstatistik



Datenquelle: Stadt Dortmund, dortmunderstatistik

Die Entwicklungen innerhalb der Altersstruktur im Quartier decken sich weitgehend mit den Veränderungen in Dortmund und Huckarde. Entgegen diesem Trend ist allerdings die Zahl der 18 bis 30-Jährigen im Untersuchungsgebiet erheblich stärker angestiegen und die Zahl der älteren Menschen ab 65 Jahren entsprechend deutlicher gesunken.

2.2 Vermietungssituation und Mietpreise

	Leerstandsquote in %		
	Dortmund	Stadtbezirk Huckarde	Erpinghofsiedlung
31.12.2008	3,6	3,3	15,4
31.12.2013	2,0 ²	1,8	2,6
Saldo	-1,6	-1,5	-12,8

Die Leerstandsquoten sind in allen drei Bereichen erheblich gesunken. In der Erpinghofsiedlung ist diese Veränderung besonders auffällig. Die baulichen Aufwertungsmaßnahmen durch die neue Eigentümerin (Grand City Property) der Mietwohnungsbestände und eine verbesserte Bewirtschaftung (siehe Kapitel 3) haben dazu einen Beitrag geleistet.

Nach den Informationen der Grand City Property ist das Mietniveau in ihren Beständen weiterhin günstig, Erhöhungen erfolgten ausschließlich bei Neuvermietungen. Somit liegen die Nettokaltmieten für BestandsmieterInnen zwischen rund 3,80 € und 4,80 € je m² Wohnfläche monatlich. Im Falle von Neuvermietungen sind aktuell, je nach Ausstattung der Wohnung, zwischen 5,00 € und 6,00 € zu entrichten.

3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche

Im Rahmen der Evaluation wurden erneut ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Schule, Kirche, Kinder- und Jugendarbeit, Wohnungswirtschaft, Mietervertretung, Wohneigentümergeverband, Polizei und lokale Akteure interviewt. Diese ExpertInnen berichteten über die aktuelle Situation des Untersuchungsgebietes und schilderten aus ihrer Sicht, welche Veränderungen sie zwischenzeitlich feststellen konnten.

Sie sind sich einig, dass das Quartier in verschiedener Hinsicht eine **positive Entwicklung** erfahren hat und blicken überwiegend optimistisch in die Zukunft. Diese Einschätzung belegen beispielsweise auch die aktuellen Bevölkerungsdaten. Nachdem in der Zeit von 1998 bis 2009 ein Rückgang von 21 % zu verzeichnen war, ist die Hauptwohnbevölkerung seither um 8 % angestiegen und damit eine deutliche Trendwende zu erkennen.

Die **Bevölkerungsstruktur** hat sich nach Einschätzung der Befragten leicht verändert. Neben den Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur (siehe auch Kapitel 2.1) erfolgte ein Zuzug neuer BewohnerInnen durch den Bau von insgesamt 16 Eigenheimen, der sich grundsätzlich positiv auf die Entwicklung des Quartiers auswirkt. Zudem wurde seitens der Grand City Property einigen in ihrem Wohnungsbestand lebenden „Störern“ gekündigt und Wohnungen gegebenenfalls zwangsgeräumt. Allerdings wird die aktuelle Vermietungspraxis von den ExpertInnen durchaus unterschiedlich bewertet. Während die Mehrheit deutliche Verbesserungen sieht, weisen andere darauf hin, dass weiterhin zu wenig auf eine sozial

² Stand 31.12.2012, Erläuterung siehe Wohnungsmarktbericht 2014

ausgewogene Belegungsstruktur geachtet wird. Dafür spricht zumindest ein Anstieg der Arbeitslosenquote im Statistischen Unterbezirk³ „Erpinghofsiedlung“. Während in Dortmund insgesamt die Quote rückläufig ist, stieg sie im UBZ 822 von 13,1 % auf 19,4 % (2009/2013).

Insgesamt wird aber ausdrücklich hervorgehoben, dass es in diesem „positiv un-auffälligen“ Quartier keine besonderen Konflikte unter den EinwohnerInnen gibt und Integration gelingt. Lediglich unterschiedliche Vorstellungen zum Thema Sauberkeit führen zu gewissen Spannungen zwischen Jung und Alt.

Die große Mehrheit lebt gerne im Untersuchungsgebiet. Aus Sicht der ExpertInnen trägt dazu auch die insgesamt gute **soziale Infrastruktur** bei. Es gibt viele engagierte Menschen, die schon seit Langem im Quartier oder im Stadtteil tätig und in ihren Arbeitsfeldern eng miteinander vernetzt sind.

Neben den zwei bereits vorhandenen **Kindergärten** entsteht an der Welkenerstraße aktuell eine weitere Einrichtung, deren Fertigstellung für 2016 angestrebt ist. Übereinstimmend wird der Neubau von den Experten befürwortet und das Angebot für Kinder im Vorschulalter als umfassend und gut bewertet.

Das gilt in gleichem Maße für das vielfältige **schulische Angebot**. Die 2004 neu errichtete Hansa Grundschule mit weiter ausgebauter Ganztagsbetreuung, Schulsozialarbeit und Elterncafé liegt direkt im Quartier und wird von nahezu sämtlichen Kindern aus der Erpinghofsiedlung besucht. Der Schulhof mit Basketballplatz steht allen offen und dient außerhalb des Schulbetriebes auch Jugendlichen als Treffpunkt. Das führt zwar insbesondere nach sonnigen Wochenenden zu erhöhtem Säuberungsbedarf, größere negative Vorkommnisse sind jedoch in der Regel nicht zu verzeichnen.

Die Gustav-Heinemann-Gesamtschule an der Parsevalstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe – Ganztagsbetreuung und Schulsozialarbeit sind hier ebenfalls selbstverständlich. Im Schulzentrum Kirchlinde sind nach der Auflösung der Hauptschule Kirchlinde im Jahr 2014 noch die Droste-Hülshoff-Realschule und das Bert-Brecht-Gymnasium angesiedelt, die die Räumlichkeiten der Hauptschule zusätzlich nutzen. Durch die Nähe zur S-Bahn ist nach Einschätzung der ExpertInnen zudem das Reinoldus- und Schiller-Gymnasium in Dorstfeld vorzüglich angebunden.

Auch die **außerschulischen Angebote** werden von den ExpertInnen weiterhin als gut eingeschätzt. In nächster Nähe befinden sich die Jugendfreizeitstätte Rahm und ein großer Abenteuer- bzw. Bauspielplatz. Nachdem die Einrichtungen bereits in der Vergangenheit eng zusammen gearbeitet haben, ist für die Zukunft auch ein formeller Zusammenschluss beabsichtigt. Da auch eine Kooperation mit dem offenen Ganztags der Hansa Grundschule besteht, wird der Abenteuerspielplatz insbesondere im Sommer häufig von diesem genutzt. Die materiell gut ausgestattete Jugendfreizeitstätte muss aktuell den Verlust von zwei langjährigen Mitarbeitern kompensieren. Die ExpertInnen hoffen, dass das Verfahren zur Besetzung der offenen Stellen möglichst bald abgeschlossen werden kann, damit das abwechslungsreiche Angebot (Kultur, Begegnung, Sport, Spiel, etc.) erhalten bleibt.

Darüber hinaus schätzen alle die Arbeit im evangelischen Gemeindezentrum, das mit seinem breit gefächerten Programm zugleich das **kommunikative Zentrum** des Quartiers bildet. Hier werden regelmäßig generationsübergreifende und für alle BewohnerInnen offene Aktivitäten angeboten. Für ältere Menschen gibt es im näheren Umkreis des Quartiers außerdem das städtische Begegnungszentrum an der Parsevalstraße. Ansonsten finden im nahe gelegenen Karl-Exius-Haus regelmäßig vielfältige Veranstaltungen statt.

³ Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

Nach Einschätzung der ExpertInnen gibt es nach wie vor eine Reihe von Akteuren, die sich im und für das Quartier engagieren. So gründete sich beispielsweise im Oktober 2011 die Interessengemeinschaft IG Erpinghof-Siedlung. Ziel ist, das **nachbarschaftliche Miteinander** zu fördern und die Position der MieterInnen gegenüber ihren VermieterInnen zu stärken. Für die Gruppe der vielen PrivateigentümerInnen im Quartier macht sich seit Jahren die örtliche Gemeinschaft des Verbandes Wohneigentum stark.

Die ExpertInnengespräche zeigen, dass es neben den hier funktionierenden obligatorischen Netzwerken viele gute Kontakte und Kooperationen unter den verschiedenen Akteuren gibt. Dadurch gelingt es den Aktiven zum Beispiel, ortsansässige Geschäftsleute oder auch die neue Vermieterin, zu finanzieller Unterstützung bei der Ausrichtung von Festen und anderen Veranstaltungen in der Siedlung zu motivieren. All das trägt zu einer insgesamt guten Nachbarschaft im Untersuchungsgebiet bei. Allerseits wird jedoch die Überalterung der Gruppe engagierter BewohnerInnen befürchtet. Die Schlüsselakteure bemühen sich daher besonders darum, die neuen BewohnerInnen der Erpinghofsiedlung in die Gemeinschaft zu integrieren und für ein Engagement im Quartier zu gewinnen.

Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang auch die zwei ortsansässigen **Sportvereine** TuS Rahm 1916/60 e.V. und DJK Blau-Weiß-Huckarde. Die ExpertInnen sehen dabei die bevorstehende Umgestaltung der Sportanlage an der Westhusener Straße als besonders positiv, aber auch als dringend notwendig an. Sie erhoffen sich begründet durch den neuen Kunstrasenplatz deutlich mehr Zuspruch für den TuS Rahm.

Eine bedeutende Position nimmt inzwischen die Grand City Property ein. Nachdem sie im Frühjahr 2012 die Terra Heimbau Zwei Ltd. & Co. KG erworben hatte, erfolgte später auch die Übernahme der Bestände der Grundstücksgesellschaft BSBVIII BV & Co. KG. Mit wenigen Ausnahmen bewirtschaftet die Grand City Property jetzt den gesamten **Mietwohnungsbestand** im Quartier.

Rückblickend auf die Quartiersanalyse des Jahres 2010 muss man festhalten, dass sich die ExpertInnen bereits seinerzeit übereinstimmend kritisch zur damaligen Wohnsituation äußerten. Sie beklagten den schlechten Gebäude- und Wohnungsbestand in Verbindung mit zwei EigentümerInnen ohne erkennbare Investitionsbereitschaft. Da auch keine qualitative Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes (z. B. regelmäßige Instandhaltung, ausgewogene Wohnungsbelegung) erfolgte, befürchteten sie erhebliche Zukunftsrisiken für die Erpinghofsiedlung.

Als **neue Eigentümerin** fiel die Grand City Property zunächst durch befremdliche Methoden zur Einziehung von (vermeintlichen) Mieterückständen auf. Man befürchtete daher abermals massive Probleme im Umgang miteinander. Noch im Laufe des Jahres 2012 fanden darauf hin jeweils bilaterale Gespräche zwischen VertreterInnen der IG Erpinghof-Siedlung und des Amtes für Wohnungswesen⁴ mit VertreterInnen der Grand City Property statt.

Am 06.11.2012 organisierte die IG zudem eine sehr gut besuchte Versammlung und informierte über die Ergebnisse ihrer im Sommer durchgeführten Befragung der BewohnerInnen. An der Veranstaltung nahmen auch VertreterInnen des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. (Mieterverein) und des Amtes für Wohnungswesen teil. Die EigentümerInnenseite war zwar trotz Einladung nicht zugegen, stand der IG aber in der Folgezeit regelmäßig als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

⁴ Heute Amt für Wohnen und Stadterneuerung.

Heute gehen die Meinungen der ExpertInnen zum Teil auseinander, die große Mehrheit nimmt den EigentümerInnenwechsel jedoch als erhebliche Verbesserung wahr. Im Einzelnen lassen sich ihre Erkenntnisse und Bewertungen wie folgt zusammenfassen.

Die **Grand City Property wertet** ihren Bestand sukzessive **optisch auf** und richtet leer stehende Wohnungen je nach den Wünschen der MietinteressentInnen ansprechend her (Bodenbeläge, Raufaser, Fliesenspiegel, Bäder). Maximal beträgt die Nettokaltmiete 6,00 € je m² Wohnfläche monatlich (vgl. Kapitel 2.2). Eine Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte **Energieeffizienz**-Standards findet nicht statt.



Wohnbereich Rupinghofstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Die Vermieterin bewirtschaftet ihren Bestand weitgehend zufriedenstellend. Sie ist grundsätzlich telefonisch oder persönlich über das MieterInnenbüro in Dortmund-Kley erreichbar und hat ansonsten einen Notruf eingerichtet. Auftretende Mängel, werden in der Regel kurzfristig beseitigt. Nach Aussage der Grand City Property gilt das auch bei Schimmelbefall, der nach eigenen Erkenntnissen häufiger in Objekten mit stärkeren Bergschäden auftritt. Zum Teil ist aber auch falsches Heizen und Lüften ursächlich. Dass sich der Umgang mit Schadensmeldungen offenbar verbessert hat, lässt sich zudem daran belegen, dass sowohl dem Mieterverein als auch dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung seit dem EigentümerInnenwechsel keine Mängel gemeldet worden sind.

Überwiegend zufrieden sind die ExpertInnen auch mit der Pflege der **Außenanlagen**. Zwar erfolgen keine Investitionen in eine Neugestaltung oder substantielle Aufwertung der Grünflächen, die notwendigen Arbeiten werden aber regelmäßig und korrekt durchgeführt. Diese Maßnahmen der Grand City Property müssten nach Auffassung der ExpertInnen unter normalen Umständen kaum hervorgehoben werden, da sie im Wesentlichen einem ausreichendem Umgang mit Mietimmobilien entsprechen. Auf Grund der ausgesprochen negativen Erfahrungen mit vorherigen EigentümerInnen und Hausverwaltungen sind sie jedoch besonders augenfällig und wirken sich sehr erfreulich auf das **Erscheinungsbild** und das Image der Erpinghofsiedlung aus.

Davon profitieren auch die **Eigenheimbereiche**, die von allen ExpertInnen weiterhin als völlig unproblematisch eingeordnet werden. Es gibt zwar viele ältere EigentümerInnen, die bisherigen Erfahrungen haben aber belegt, dass der Generationsumbruch reibungslos verläuft. Auch die Vermarktung der Neubauflächen hat nachweislich gezeigt, wie beliebt das Wohnen in der Erpinghofsiedlung (wieder) ist.

Neben der durchaus vorherrschenden Zufriedenheit über verschiedene Entwicklungen des Quartiers wurde in den Gesprächen vielfach deutlich, dass unter den ExpertInnen das zwar langfristig, aber definitiv nicht auf Dauer angelegte Engagement der Grand City Property stets eine erhebliche Skepsis auslöst. Schließlich wünschen sich alle zumindest die vollständige (optische) Aufwertung des Mietwohnungsbestandes.

Ansonsten schätzen alle ExpertInnen das Umfeld des Quartiers weiterhin wegen der großzügigen Grünflächen, der vielen Gärten und der Nähe zur **Natur**. Kritisiert wird teilweise die mangelnde Attraktivität der privaten Spielplätze (Sandkästen). Die Grand City Property signalisierte in diesem Zusammenhang ihre Gesprächsbereitschaft, so dass diesbezüglich Verbesserungen denkbar sind.

Die **Einzelhandelssituation** hat sich seit 2010 nicht verändert, wird für diesen Wohnstandort aber inzwischen von allen ExpertInnen uneingeschränkt als gut beurteilt. Diese Bewertung ist weiterhin in direktem Bezug zur sehr positiv eingeschätzten **Verkehrsanbindung** zu sehen.

4. Umsetzung der Handlungsoptionen/Handlungsfelder des Abschlussberichtes

Nachfolgend sind die im Abschlussbericht genannten Entwicklungsziele und Handlungsfelder und die derzeitigen Sachstände bzw. Ergebnisse dargestellt.

4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen

- ▶ Die Grand City Property passt leer stehende Wohnungen nach den Wünschen von MietinteressentInnen an heutige mittlere Standards an. Bodenbeläge, Tapeten, Fliesenspiegel und Bäder werden ansprechend erneuert und Elektroinstallationen nach Aussage der Vermieterin geprüft. Festgestellte Mängel werden durch Fachfirmen behoben, eine grundlegende Sanierung der alten Strom- und Wasserleitungen erfolgt jedoch nicht.

Nach eigener Auskunft prüft die Eigentümerin im konkreten Bedarfsfall Möglichkeiten zum barrierefreien Umbau von Wohnungen für SeniorInnen und setzt die Maßnahmen gegebenenfalls entsprechend um. In der Erpinghofsiedlung wurde ein solches Vorhaben bislang nicht realisiert.

- ▶ Durch die neue Eigentümerin wurden bislang 16 Gebäude optisch erheblich aufgewertet. Vor dem Anstrich der Häuser erfolgten die Sanierung von Balkonen und die Beseitigung von Rissen in den Fassaden, die durch Bergschäden verursacht worden sind.

Insgesamt befinden sich inzwischen mehr als 40 % der Mietwohngebäude in einem guten optischen Zustand. Weitere Maßnahmen sind seitens Grand City Property geplant. Ihr Ziel ist, den gesamten Bestand attraktiver zu gestalten und damit maßgeblich zu einer weiteren Verbesserung der Perspektiven im Quartier beizutragen.

- ▶ Eine Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards fand bisher nicht statt und ist auch nicht vorgesehen.
- ▶ Ein Rückbau besonders von Bergschäden betroffener Gebäuderiegel zwischen Travemann- und Rupinghofstraße wurde von der Grand City Property nicht in Betracht gezogen. Ihr gelang es, die dortigen Wohnungsbestände soweit in Stand zu setzen, dass auch in diesem Teilgebiet die Vermietung erfolgreich verlief und heute nur noch wenige Leerstände zu verzeichnen sind. Einige ExpertInnen sind skeptisch, ob die Wohnungsmängel nachhaltig behoben werden konnten und befürchten, dass manche Gebäude nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren sind.
- ▶ Neue Mietwohnungen mit besonderen barrierefreien Wohnangeboten für SeniorInnen könnten hier nur im Rahmen gezielter Neubauprojekte entstehen. Diese Chance entfiel nach der Entscheidung der Eigentümerin zum Erhalt der betreffenden Objekte. Die ExpertInnen sehen im Quartier nach wie vor einen Bedarf an geeigneten Wohnungen für ältere Menschen.

Vorrangig wurde im Rahmen der Quartiersanalyse ein teilweiser Rückbau als Gelegenheit gesehen, Eigentumsmaßnahmen für Familien mit Kindern anzubieten. Dass dies eine hervorragende Alternative für das Quartier sein kann, zeigen die 16 inzwischen fertig gestellten und bezogenen Eigenheime an der Buschstraße und nördlich der Hansa Grundschule. Hier haben überwiegend Familien mit Kindern ein neues Zuhause gefunden. Nach Aussagen der ExpertInnen ließen sich die Grundstücke sehr gut vermarkten, so dass die Rückbau-Option aus verschiedenen Gründen nicht gänzlich ad acta gelegt werden sollte.



Neubaubereich Erpinghofsiedlung;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld

- ▶ Die regelmäßige Pflege der Grünanlagen, insbesondere Rasenschnitt sowie Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern sind Leistungen, die BewohnerInnen von Ihren VermieterInnen erwarten können. Das war in der

Vergangenheit nicht gewährleistet. Die Grand City Property kommt ihrer Verpflichtung inzwischen nach.

- ▶ Im Rahmer Wald gab es zwischenzeitlich Aufwertungsmaßnahmen wie die Erneuerung von Sitzbänken und die Sanierung von Wegen. Aktuell gibt es beispielsweise Bemühungen, einen Baumlehrpfad und einen Mehrgenerationenpark anzulegen.

4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft

Mit der Gründung der IG Erpinghof-Siedlung ist eine starke Interessenvertretung entstanden. Gerade in der Zeit, als sich im Quartier zum wiederholten Mal die Eigentumsverhältnisse änderten, hat die IG eine wichtige Rolle im Umgang mit der Grand City Property gespielt. Mit Unterstützung des Mietervereins konnte viel für die MieterInnen erreicht werden.

5. Fazit

Das Quartier verfügt über eine Vielzahl von Pluspunkten, die für seine Zukunft entscheidend sein dürften. Dieser attraktive Wohnstandort befindet sich auf einem positiven Weg. Insbesondere die vergleichsweise investitionsbereite Eigentümerin der Mietwohnungsbestände hat in den letzten zwei Jahren für eine erhebliche Aufwertung gesorgt. Die Grand City Property agiert nach ihren unternehmerischen Prinzipien und damit in erster Linie renditeorientiert. Sie liefert aber bislang überwiegend ordentliche Arbeit ab und unterscheidet sich damit von den Vorgängerinnen. So hat sich im Quartier und unter den ExpertInnen eine überwiegend optimistische Grundstimmung entwickelt.