

# „Wir nehmen Mieter an die Hand“

**LANGERFELD** Immobilienbesitzer arbeiten an Aufwertung der Köttershöhe.

Von Nikola Dünow

Als die ibs-Immobiliengruppe aus Wuppertal 2004 178 Wohnungen in der Anlage an der Köttershöhe/Bramdelle übernahm, war die Situation dort alles andere als attraktiv: Die Gebäude hatten grobe bauliche Mängel, feuchte Wohnungen und Schimmel waren die Folge, die Außenanlagen waren weitgehend verwahrlost und ungenutzt.

68 Wohnungen standen leer, 30 weitere waren in einem katastrophalen Zustand, teilweise mit mehreren übereinander liegenden Teppichschichten, „weil die Haustiere den gesamten Boden vollgekotet hatten und einfach eine weitere Teppichschicht drübergelegt wurde“, erinnert sich Mario Temmink, der für die Wohnanlage verantwortlich ist. Auch Polizei-Einsätze gehörten zum Alltag der Siedlung. Den Bewohnern von der Köttershöhe eilte ein schlechter Ruf weit voraus. Die Anlage war ein echter sozialer Brennpunkt.

Doch die Situation hat sich gewandelt, heute gibt es für den Wohnblock, in dem viele Deutschrussen leben, laut ibs sogar Wartelisten. Für knapp zwei Millionen Euro sanierte die ibs die Anlage, dabei wurden unter anderem neue Fenster und Türen sowie eine Wärmedämmung eingebaut, die Treppenhäuser saniert und die Müllplätze, Zugangswege sowie die Spielplätze und Grünanlagen erneuert.



**Rund zwei Millionen Euro hat die ibs-Immobiliengruppe in die Sanierung der Wohnanlage Köttershöhe gesteckt.**

Foto: Uwe Schinkel

Die Netto-Miete ist zwar angestiegen, da aber die Neben- und Heizkosten gesenkt wurden, konnte die Sanierung unterm Strich kostenneutral durchgeführt werden. Für die Zukunft überlegt die Immobiliengruppe, möglicherweise in Solaranlagen für die Warmwasserversorgung zu investieren, die Kosten-Nutzenrechnung wird derzeit aufgestellt.

Doch mit der Sanierung allein war es nicht getan: In der Anfangszeit wurde in der Wohnanlage drei mal wöchentlich eine mehrstündige Mieter-Sprechstunde angeboten, mittlerweile findet sie noch einmal wöchentlich statt. „Wir nehmen unsere Mieter an die Hand“, sagt Tem-

mink. So helfe das Team vor Ort den Mietern bei Wohngeldanträgen, bei der Übersetzung von Bescheiden und bei Arge-Formularen.

Die Immobiliengruppe sagt von sich selbst, sie habe sich auf Problemviertel spezialisiert. Auch für die Häuser am Schmitteborn habe man bereits Interesse bekundet. „Dort besteht aber offenbar keinerlei Verkaufsinteresse“, sagt Temmink.

Ob sich die Investition in als Brennpunkte verschriene Viertel lohnt? Dazu Temmink: „Langfristig schon. Man muss Geduld haben und als Vermieter immer da sein.“ Ein klarer Vorteil sei außerdem der günstige Kaufpreis der Wohnungen.