

## Inhalt

- Aktuelles
- Erfahrungen aus den Modellvorhaben
- Veranstaltungen
- Veröffentlichungen
- Ansprechpartner

## Aktuelles

Alle Modellvorhaben sind mittlerweile mit einer eigenen Webseite vertreten:

- Modellvorhaben Arnberg  
[www.arnsberg.de/KiQ/](http://www.arnsberg.de/KiQ/)
- Modellvorhaben Braunschweig  
[www.braunschweig.de/kiq](http://www.braunschweig.de/kiq)
- Modellvorhaben Bremen  
[www.kiq-bremen.de](http://www.kiq-bremen.de)
- Modellvorhaben Bruchsal  
[www.bruchsal.de/kiq](http://www.bruchsal.de/kiq)
- Modellvorhaben Chemnitz  
[www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1](http://www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1)
- Modellvorhaben Düsseldorf  
[www.kiq-duesseldorf.de](http://www.kiq-duesseldorf.de)
- Modellvorhaben Felsberg  
[www.gegefe.now4all.com/kiq-kooperation-im-quartier/](http://www.gegefe.now4all.com/kiq-kooperation-im-quartier/)
- Modellvorhaben Göppingen  
[www.kiq-gp.de](http://www.kiq-gp.de)
- Modellvorhaben Hof  
[www.kiq-hof.de](http://www.kiq-hof.de)
- Modellvorhaben Husum  
[www.kiq-husum.de](http://www.kiq-husum.de)
- Modellvorhaben Luckenwalde  
[www.luckenwalde.de/index.htm?stadtentw/st\\_koopq.htm](http://www.luckenwalde.de/index.htm?stadtentw/st_koopq.htm)
- Modellvorhaben Lünen  
[www.brambauer-im-aufbruch.de](http://www.brambauer-im-aufbruch.de)
- Modellvorhaben Magdeburg  
[www.magdeburg-suedost.de](http://www.magdeburg-suedost.de)
- Modellvorhaben Wurzen  
[www.kiq-wurzen.de](http://www.kiq-wurzen.de)

## Erfahrungen aus den Modellvorhaben

### Husum: Individuelle „Standortberatungen“ in der Immobilie

Das Modellvorhaben Husum bietet eine individuelle themenspezifische Beratung in der Immobilie in Kooperation mit Netzwerkpartnern an. Dabei wurden folgende Themenfelder definiert: „Modernisierung/energetische Sanierung“, „Finanzierung und Förderung“ und „Steuern und Recht“. Zunächst konnten sich interessierte Eigentümer bei der Lenkungsgruppe melden, die dann einen Vor-Ort-Termin mit den beteiligten Netzwerkpartnern organisierte. Nach den ersten acht Beratungen hat das Modellvorhaben eine Selbstevaluation durchgeführt und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Beratungen noch spezifischer an den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer ausgerichtet sein müssen. Entsprechend führt jetzt der örtliche Haus & Grund-Verein vor der eigentlichen Standortberatung individuelle Gespräche mit den interessierten Eigentümern, um zunächst die Bedarfe genau zu erfassen. Bislang wurden 21 Standortberatungen durchgeführt.

### Braunschweig: Architektenberatung

In Braunschweig wurde ein Architekturbüro beauftragt, das derzeit für zehn Gebäude Gestaltungsentwürfe für Fassaden erarbeitet hat. Hiermit sollen die Eigentümer zu Investitionen angeregt werden. Die Auswahl der ersten acht Gebäude hat die Lenkungsgruppe in eigener Regie getroffen.



vorher



nachher

Quelle: Modellvorhaben Braunschweig

Erst nach Erarbeitung der Entwürfe wurde Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen, um die fertigen Entwürfe mit den Eigentümern zu diskutieren. Teilweise wurden auch mehrere Beratungsgespräche durchgeführt. Danach wurde die Architektenberatung als offenes kostenfreies Angebot für alle Eigentümer im Quartier bekannt gemacht. Die Beratung beinhaltet immer einen Gestaltungsentwurf. Angeregt durch die Gestaltungsvorschläge haben bereits drei Eigentümer Maßnahmen an ihrem Gebäude umgesetzt.

## Veranstaltungen

### Ergebnisse der 3. Erfahrungswerkstatt

Am 18./19. Februar 2014 fand in Arnsberg die 3. Erfahrungswerkstatt im ExWoSt-Forschungsfeld statt. Sie richtete sich an alle Modellvorhaben und diente dem internen Erfahrungsaustausch. Zum Auftakt führte das gastgebende Modellvorhaben durch das KIQ-Quartier Neheim-Hüsten.



Quartiersrundgang in Neheim-Hüsten

Quelle: empirica



Am ersten Tag standen die bisherigen Erfolge und übertragbare Erfolgsfaktoren im Vordergrund der Diskussion. Vier Modellvorhaben hielten einen Kurzvortrag zum aktuellen Stand in ihrem Modellvorhaben.

In **Magdeburg** wurden bereits 14 Objekte saniert, für weitere elf Objekte laufen die Planungen. Darüber hinaus wurden Immobilien verkauft, neu vermie-

tet oder befinden sich derzeit in Zwischennutzung. Der Erfolg basiert im Wesentlichen auf der individuellen Rundum-Betreuung der Eigentümer durch Haus & Grund Magdeburg e.V.. Zu den Service- und Dienstleistungen von Haus & Grund zählen z.B. die persönliche Ansprache und Beratung der Eigentümer, Koordination von Wertgutachten oder die Vermittlung von Kontakten zwischen Eigentümern und Investoren (u.a. Investorenkonferenz). Darüber hinaus hat sich der Einsatz von Sicherungsmitteln, die Fokussierung der Beratungsleistungen auf 50 Schwerpunktojekte (ausgewählt durch die Lenkungsgruppe), der Aufbau einer Immobiliendatenbank sowie eine enge Zusammenarbeit mit der Kommune als hilfreich erwiesen.

In **Braunschweig** wurden mehrere Objekte saniert (insbesondere Neugestaltung der Erdgeschosszonen) und für fünf leerstehende Ladenlokale wurden neue Mieter gefunden. Parallel wurde die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht. Zentrale Erfolgskriterien sind das Engagement und der Einsatz der bestehenden Quartiersinitiativen (im Quartier bekannt und verwurzelt), der Aufbau der internetbasierten Raumbörse (u.a. Vermittlung von Zwischennutzungen, Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung), die Vermittlung von Architektenentwürfen sowie die Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Quartiersforen (u.a. Möglichkeiten zum gegenseitigen Kennenlernen schaffen).

In **Bremen** wurden bereits 50 größere und kleinere Aufwertungsmaßnahmen an Immobilien durchgeführt. Um die Beratungsintensität zu erhöhen, hat das Modellvorhaben Bremen eine KIQ-Beraterin (Architektin) eingestellt, die sich intensiv um die Ansprache von Eigentümern kümmert. Dies geschieht z.B. über die direkte Ansprache von Haus & Grund Mitgliedern, im Rahmen von regelmäßigen Sprechstunden im örtlichen KIQ-Büro, bei thematischen Quartiersrundgängen sowie die Präsenz auf Messen und dem Wochenmarkt.

In **Göppingen** wurden fünf Immobilien saniert, weitere 14 Sanierungen befinden sich in der Planung bzw. in Umsetzung. Parallel erfolgten Investitionen in den öffentlichen Raum (z.B. Spielplatz). In Göppingen hat sich die persönliche Ansprache der Eigentümer sowie eine Vermittlung zwischen Verkäufer und Investor (inkl. Kaufmännischer Beratung) als erfolgversprechend erwiesen.

Die anderen Modellvorhaben berichteten im weiteren Verlauf der Veranstaltung über ihre Erfahrungen.



Teilnehmer der 3. Erfahrungswerkstatt in Arnsberg, Quelle: empirica

In der Darstellung der unterschiedlichen Perspektiven je Modellvorhaben und der gemeinsamen Diskussion zeigte sich, dass es keine idealtypischen Vorgehensweisen bzw. Beratungsformen gibt. Alle waren sich jedoch einig, dass individuelle und aktive Beratungsformen zwar sehr aufwendig sind, aber auch umso erfolgreicher (wie z.B. die individuellen Service- und Dienstleistungen im Modellvorhaben). Je standardisierter und passiver der Kontakt und die Beratungsinstrumente angelegt sind, desto geringer die Resonanz bzw. die resultierenden Erfolge im Sinne von tatsächlichen Modernisierungsmaßnahmen. Somit setzen viele Modellvorhaben auf ein zweistufiges Informations- und Beratungsverfahren. Im Rahmen einer breitenwirksam angelegten Öffentlichkeitsarbeit werden allgemeine Informationen aufgenommen und somit ein „kontinuierliches Grundrauschen“ im KIQ-Quartier erzeugt. Darauf aufbauend werden individuelle Einzelsprachen und Beratungen durchgeführt.

Am zweiten Tag ging es zuerst darum, wie sich Kommune und Eigentümerverein am besten gegenseitig unterstützen können. Hierbei zeigt sich, wie gut sich Kommune und Eigentümerverein ergänzen.

Leistungen, die vom jeweiligen Partner eingebracht werden können

| Kommune   | Eigentümerverschein  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartiersanalyse</li> <li>• Katasterpläne</li> <li>• Informationen der Gutachter-ausschüsse</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktdaten zu Eigentümern</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktdaten Mitglieder</li> </ul>  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Zugang“ / Ansprache der Eigentümer (teilweise Unterstützung durch einen extern beauftragten Kümmerer)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wissen über und Kommunikation von städtischen Planungen</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlichkeitsarbeit (teilw. Unterstützung durch Agenturen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Kontakt zu Journalisten</li> <li>• Organisation Veranstaltungen</li> </ul> </li> </ul> |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit schützenswerten Fassaden (Thema Baukultur)</li> </ul>   |  |

|   |
|---|
| Legende   |
| Diese Leistungen kann nur ein Kooperationspartner einbringen. |
| Diese Leistungen können beide Kooperationspartner einbringen. |

Es gibt allerdings auch Leistungen, die oftmals weder der Eigentümerverschein noch Haus & Grund anbieten können. Hierzu zählt u.a. die spezifische Fachberatung von Eigentümern (u.a. baulich/technische Beratung, energetische Beratung). Die Modellvorhaben lassen sich in diesen Themen durch Fachexperten unterstützen (u.a. Architekten, Banken, Energieberater). In einzelnen Modellvorhaben haben sich sogenannte Beratungsnetzwerk gebildet.

Mit Blick auf die verbleibende Projektlaufzeit bis 2015 wurde sich im weiteren Verlauf der Projektwerkstatt mit dem Thema „Verstetigung“ auseinandergesetzt. In allen Modellvorhaben möchten Kommune und Eigentümerverschein auch nach Ende des ExWoSt-Forschungsfeldes weiter zusammenarbeiten. Mehrheitlich wird dies allerdings in einer geringeren Intensität stattfinden, da die personellen Ressourcen sowohl bei Kommunen als auch bei Eigentümerverscheinen an Grenzen stoßen. Derzeit laufen Überlegungen in

welcher Form die derzeit eingesetzten KIQ-Kümmerer weiter finanziert werden können (u.a. über Städtebauförderung, IdEE, Sponsoren). Vereinzelt wird eine Übertragung der Kooperation auf weitere Quartiere angedacht.

**Terminvorankündigung:**

**Kooperation im Quartier (KIQ) für eine gemeinsame Wertsicherung und Quartiersaufwertung  
am 22. Mai 2014 in Magdeburg**

Erfolgreicher Stadtumbau und Aufwertung von Wohnquartieren sind heute nur gemeinsam mit den Immobilieneigentümern möglich. Da die weitaus meisten Wohnungen im Eigentum von privaten Immobilieneigentümern stehen, sind diese nicht nur Zielgruppe für die Beteiligung, sondern auch potentielle aktive Partner in der Stadtentwicklung. Kooperation im Quartier bedeutet damit auch Zusammenarbeit von Eigentümervereinen und Kommunen auf Augenhöhe. Wie können solche Kooperationen zwischen Kommune, Eigentümervereinen und weiteren Partnern ausgestaltet sein? Und wie können Eigentümer zu Engagement und Investitionen motiviert und dabei unterstützt werden? Welche Möglichkeiten bietet die Städtebauförderung für die Entwicklung von quartiersbezogenen Projekten mit privaten Eigentümern? Diese und weitere Fragen sollen am 22. Mai in Magdeburg beantwortet werden. Akteure aus dem ExWoSt-Forschungsfeld KIQ berichten über ihre Erfahrungen und Ergebnisse in ihren Quartieren im Rahmen der Kooperation. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht der Erfahrungsaustausch.

Die Veranstaltung richtet sich an die Länder, an Kommunen, Eigentümervereine und die breite Fachöffentlichkeit. Anmeldungen sind bereits möglich bei der Forschungsassistentin empirica unter:

[anmeldung@empirica-institut.de](mailto:anmeldung@empirica-institut.de).

Weitere Informationen unter:

Weitere Informationen unter: [www.bmub.bund.de/E625/](http://www.bmub.bund.de/E625/)

## **!** Information für die KIQ-Modellvorhaben

Bitte beachten Sie bei der Anmeldung zur Veranstaltung „Kooperation im Quartier (KIQ) für eine gemeinsame Wertsicherung und Quartiersaufwertung“, dass am Tag davor der forschungsfeldinterne Runde Tisch zum Thema „Schrottimmobilien“ ebenfalls in Magdeburg stattfindet.

### **Weitere Termine im Forschungsfeld**

- 21. Mai 2014, Magdeburg: Dritter Runder Tisch zum Thema Schrottimmobilien  
(Teilnahme nur für Modellvorhaben, Einladung folgt in Kürze)
- Frühjahr 2015, Berlin: Abschlussveranstaltung  
(fachöffentliche Veranstaltung)

## **Veröffentlichungen**

In Kürze (Mai 2014) erscheint die zweite ExWoSt-Informationen mit aktuellen Erfahrungen und Zwischenergebnissen aus dem Forschungsfeld. Schwerpunkt werden diesmal die Aktivitäten und Beratungsinstrumente in den Modellvorhaben sein. Das Heft kann unter:  
[www.bbsr.bund.de/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt](http://www.bbsr.bund.de/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt) demnächst bestellt oder heruntergeladen werden.

Bisherige Veröffentlichungen:

- ExWoSt-Info 43/1 „Kooperation im Quartier“  
Die ExWoSt-Info kann unter [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) (Stichwort: ExWoSt-Info 43/1) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden:  
[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt/43/exwost43\\_1.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt/43/exwost43_1.pdf)

- Die bisher erschienenen KIQ-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter:  
[www.empirica-institut.de/kufa/01\\_Newsletter\\_01-12\\_v.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/01_Newsletter_01-12_v.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/02\\_Newsletter\\_v.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/02_Newsletter_v.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/03\\_KIQ-Newsletter\\_2013-01.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/03_KIQ-Newsletter_2013-01.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/04\\_Newsletter\\_01\\_2014v.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/04_Newsletter_01_2014v.pdf)
- Die bisher erschienenen ESG-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter: Themen / Regionalentwicklung und Stadtentwicklung / Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau / Downloads.

## Ansprechpartner

### Forschungsassistenz

empirica ag  
Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstraße 29  
53111 Bonn  
0228 / 91489-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Iris Fryczewski  
Tel. 0228 / 91489-75  
[fryczewski@empirica-institut.de](mailto:fryczewski@empirica-institut.de)

Katrin Wilbert  
Tel. 0228 / 91489-77  
[wilbert@empirica-institut.de](mailto:wilbert@empirica-institut.de)

### BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
Referat II 12 "Wohnen und Gesellschaft, Soziale Absicherung"  
Deichmanns Aue 31-37,  
53179 Bonn  
[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

Mathias Metzmacher  
Tel. 0228 / 401-2620  
[mathias.metzmacher@bbr.bund.de](mailto:mathias.metzmacher@bbr.bund.de)

Eva Korinke  
Tel. 0228 / 401-1624  
[eva.korinke@bbr.bund.de](mailto:eva.korinke@bbr.bund.de)

Anna Maria Müther  
Tel. 0228 / 401 – 2213  
[annamaria.muether@bbr.bund.de](mailto:annamaria.muether@bbr.bund.de)