

Inhalt

- § Aktuelles
- § News aus den Modellvorhaben
- § Große Resonanz auf Regionalkonferenz zu Eigentümerstandortgemeinschaften
- § Ergebnisse des Runden Tisches „Kalkulationen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Investitionen in den Bestand“
- § Veranstaltungen
- § Veröffentlichungen
- § Ansprechpartner

Aktuelles

Das zweite ExWoSt-Info im Rahmen des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ ist erschienen. In diesem ExWoSt-Info stehen die einzelnen Modellvorhaben und ihre geplanten bzw. bereits umgesetzten Maßnahmen im Vordergrund. Allerdings wurde bewusst nicht über alle Maßnahmen berichtet, sondern es wurden ganz besonders wichtige Aktivitäten vorgestellt, die sowohl für die jeweilige ESG von Bedeutung sind, als auch das Gesamtspektrum im Forschungsfeld über alle Modellvorhaben hinweg verdeutlichen. Das ExWoSt-Info 37/2 kann kostenlos beim BBSR bestellt werden: forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: ExWoSt-Info 37/2).



News aus den Modellvorhaben

Bremerhaven – Erster Modernisierungsstammtisch

Der lang geplante Modernisierungsstammtisch in Bremerhaven-Lehe hat nun zum ersten Mal am 6. Oktober zum Thema „Finanzierungsmöglichkeiten“ stattgefunden. Als Referenten konnten zwei Vertreter der Deutschen Bank gewonnen werden. Zielgruppe sind Mitglieder der ESG und weitere interessierte Eigentümer aus dem Quartier. Die ESG übernimmt die inhaltliche und organisatorische Vorbereitung des Modernisierungsstammtisches und lädt ein. Die Stadt Bremerhaven unterstützt mit Ideen und Werbematerial (Plakate, Flyer). Anfang Dezember ist der zweite Modernisierungsstammtisch voraussichtlich zum Thema „Generationengerechtes Umbauen“ geplant. Kennzeichen der nun regelmäßig stattfindenden Stammtische sind eine informelle Atmosphäre in überschaubarer Runde und ausreichend Möglichkeiten zur Diskussion und Fragen an Experten. Damit hat das Modellvorhaben Bremerhaven ein neues niedrigschwelliges Instrument zur Sensibilisierung und Erstinformation von Eigentümern entwickelt.

Helmstedt – Campus-Gesprächsreihe

Die ESG in Helmstedt kümmert sich aktuell verstärkt um Öffentlichkeitsarbeit. Während im Sommer das erste Hoffest der Eigentümerstandortgemeinschaft mit zahlreichen Gästen und Interessenten stattgefunden hat, hat sich die ESG auch aktiv an dem „Tag des Offenen Denkmals“ beteiligt. Aktuell organisiert die ESG „Forum Kybitzstraße / Schuhstraße e.V.“ eine Vortragsreihe „Campusgespräche“ zur Wiederbelebung des ESG-Innenstadtquartiers Kybitzstraße/Schuhstraße. In der Gesprächsreihe wird über die Zukunft von Helmstedts Innenstadt diskutiert. Insgesamt wird es vier Gesprächsrunden zu folgenden Themen geben:

- Campus Helmstedt – Spuren nach 200 Jahren. Impulse für die Zukunft (24.11.2010) – *Hat bereits stattgefunden!*
- Neues Wohnen in der historischen Stadt – Möglichkeiten in Helmstedt (19.01.2011)
- Kultur und Gewerbe – Standortvorteil Innenstadt (2.03.2011)
- Erhaltung der historischen Innenstadt – Eine Aufgabe für Alle (13.04.2011)

Die Modellvorhaben der ESG-Familie sind herzlich eingeladen.

Große Resonanz auf Regionalkonferenz zu Eigentümerstandortgemeinschaften

Kooperative Veranstaltung von BMVBS/BBSR und Haus & Grund Deutschland

Am 11. November fand in Kassel in der Orangerie die erste Regionalkonferenz „Werterhalt von Wohnimmobilien und Quartieren durch gemeinschaftliches Handeln von Eigentümern“ mit rund 80 Teilnehmern statt. Geladen waren insbesondere Vertreter von Haus & Grund, der Länder und Kommunen in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

Die Veranstaltung hat Chancen und Möglichkeiten eines gemeinschaftlichen Handelns von Eigentümern aufgezeigt. Hierzu wurden verschiedene Beispiele von Prozessen zur Einbindung von privaten Einzeleigentümern in die Stadtentwicklung vorgestellt:

- *Ansatz der Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG):* Hier wurden vor allem Erfahrungen aus den fünfzehn Modellvorhaben des Bundes zu „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ vorgestellt. Aber auch ein Praxisbeispiel aus Berlin, in dem Haus & Grund eine starke Rolle in der Unterstützung von Eigentümern bei der Quartiersaufwertung spielt.
- *Netzwerkansatz aus NRW:* Herr Stallmann, Haus & Grund NRW, hat den Netzwerkansatz des Beratungsnetzwerkes „IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ erläutert. Das Beratungsnetzwerk will das Innovationspotenzial privater Einzeleigentümer für ihr Quartier mobilisieren. Hierbei fungiert Haus & Grund als „Türöffner“; weitere Netzwerkpartner unterstützen die Arbeit vor Ort.
- *Neues ExWoSt-Forschungsfeld:* BMVBS/BBSR und Haus & Grund Deutschland haben abschließend mit dem neuen ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier (KIQ) – Kooperative Quartiersentwicklung zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien mit privaten Eigentümern“ ein weiteres neues Angebot zur Einbindung von Immobilieneigentümern in die Quartiersentwicklung vorgestellt. Im Frühjahr 2011 wird es einen Projektauftrag für Modellvorhaben geben.



Das Ziel der Veranstaltung war neben der Information vor allem die Motivation der Teilnehmer in der eigenen Kommune ähnliche Projekte mit privaten Eigentümern zu initiieren. Das Interesse hierfür konnte geweckt werden.

Eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltung finden Sie in Kürze auf den Internetseiten des BBSR.

Ergebnisse des Runden Tisches

„Kalkulationen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Investitionen in den Bestand“

Auf der letzten Projektwerkstatt haben Modellvorhaben den Wunsch geäußert, das Thema Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung und Sanierung von Wohngebäuden insbesondere unter der Rahmenbedingung stagnierender oder rückläufiger Nachfrage auf einer gesonderten Veranstaltung zu diskutieren und diesbezüglich Erfahrungen auszutauschen. empirica hat zu diesem Thema am 26. Oktober einen „Runden Tisch“ in den Berliner Räumlichkeiten des BBR organisiert. Die Resonanz war sehr groß. Insgesamt haben 15 Personen teilgenommen, darunter Vertreterinnen und Vertreter aus acht Modellvorhaben. Im Mittelpunkt des Runden Tisches standen dabei die Erfahrungen der Modellvorhaben. Der Diskussion der Teilnehmer wurde ein breiter Raum eingeräumt. Zunächst ging es darum den Begriff „Wirtschaftlichkeit“ theoretisch und praktisch näher zu bestimmen. Was verstehen unterschiedliche Typen von Bestandshaltern/Investoren (Selbstnutzer, privater Einzeleigentümer, Kapitalanleger) unter Wirtschaftlichkeit? Herr Dr. Neumann (Haus & Grund Magdeburg) hat die Wirtschaftlichkeit der Gebäude-

bewirtschaftung eines typischen Falls in Magdeburg-Buckau skizziert. Herr Scheffen vom selbstnutzer kompetenzzentrum Leipzig hat mit der Einhausgenossenschaft eine Möglichkeit skizziert, neue Zielgruppen und „Investoren“ jenseits der Kapitalanleger für die Eigentumsbildung und Sanierung eines Altbaus auch unter schwierigen Marktbedingungen zu gewinnen. Die anschließende Diskussion drehte sich vor allem um die Fragestellungen, welche Typen von Nachfragern/Investoren sich in den Gebieten der Modellvorhaben noch engagieren und wie sich Investitionen in die Bestände wirtschaftlich darstellen lassen (z.B. Teilsanierung versus Vollsanierung, Ansprache bestimmter Zielgruppen und Investorentypen). Am Ende wurde noch ein Beispiel von empirica diskutiert, nach dem kooperative Verhaltensweisen zur Steigerung der Quartiersattraktivität (jenseits der Investition in den Einzelbestand) zu einer kollektiven Wirtschaftlichkeit führen können und diese kollektive Wirtschaftlichkeit gleichzeitig die individuelle Wirtschaftlichkeit des Einzelbestandes verbessert. Am Ende der Veranstaltung wurde vereinbart, das Thema „Wirtschaftlichkeit“ – möglichst auf der nächsten Projektwerkstatt – in einer eigenen Arbeitsgruppe weiter zu behandeln und zu vertiefen. Die Wirtschaftlichkeit einzelner konkreter Beispiele aus den Modellvorhaben soll anhand eines Excel-Modells kalkuliert werden. Dafür sind die Modellvorhaben aufgerufen typische Beispiele aus ihrem Quartier zu skizzieren. Darüber hinaus soll das am Ende angesprochene Thema „Kollektive Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Verbesserung individueller Verwertungs- und Vermarktungschancen“ in Form von Szenarien detaillierter diskutiert werden.

Veranstaltungen

- § **3. Projektwerkstatt** im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ **im Frühjahr 2011** (genauer Termin und Ort werden Anfang Januar bekannt gegeben).
- § **Campus-Gespräche – Vortragsreihe im Rahmen der Wiederbelebung des Innenstadtquartiers Kybitzstraße/Schuhstraße**
Veranstalter: ESG Forum Kybitzstraße/Schuhstraße e.V.
Ort: Helmstedt, Schuhstraße 10
Termine: 19.01.2011, 02.03.2011, 13.04.2011

Veröffentlichungen

- § Die **zweite ExWoSt-Informationen „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“** 37/2 – 10/2010, Hrsg.: BMVBS/BBSR ist erschienen. Das ExWoSt-Info ist kostenfrei zu beziehen bei: forschung.wohnen@bbr.bund.de unter dem Stichwort ExWoSt-Info 37/2. Es steht ebenfalls als Download auf den Internetseiten des BBSR / Veröffentlichungen / BMVBS-Veröffentlichungen / ExWoSt-Info bereit.



- § Die neue Broschüre des BMVBS „**Altersgerecht Umbauen: Passgenaue Bausteine für Ihr Zuhause – Erläuterungen und Praxisbeispiele zum Förderprogramm**“ ist zu beziehen bei: BMVBS, Referat Bürgerservice und Besicherungsdienst, 11030 Berlin, E-Mail: buergerinfo@bmvbs.bund.de, Tel.: 030 / 20083060. Die Broschüre steht ebenfalls als Download bereit:
www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/59240/publicationFile/30483/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf
In einer zweiten Broschüre werden die Modellvorhaben des Forschungsfeldes „Altersgerecht Umbauen“ vorgestellt. Diese Broschüre steht ebenfalls als Download bereit:
www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/AltersgerechtWohnen/altersgerecht-wohnen_node
- § Ältere **Newsletter**ausgaben finden die Modellvorhaben im Extranet, alle weiteren Interessierten auf der empirica-Homepage unter:
Newsletter 1/09: www.empirica-institut.de/kufa/empi184if.pdf
Newsletter 2/09: www.empirica-institut.de/kufa/empi185if.pdf
Newsletter 1/10: www.empirica-institut.de/kufa/empi188if.pdf
Newsletter 2/10: www.empirica-institut.de/kufa/04_ESG_Newsletter_02-2010.pdf
Newsletter 3/10: www.empirica-institut.de/kufa/05_ESG_Newsletter_03-10.pdf

Ansprechpartner

Forschungsassistentz

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstraße 29
53111 Bonn
0228 / 91489-0

www.empirica-institut.de

Iris Fryczewski
Tel. 0228 / 91489-75
fryczewski@empirica-institut.de

Katrin Wilbert
Tel. 0228 / 91489-77
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

Mathias Metzmacher
Tel. 0228 / 99401-1422
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Dr. David Tantow (Nat. Univ. of Sing.)
Tel.: 0228 / 99401-2213
david.tantow@bbr.bund.de