



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft



BBSR

empirica
Forschung und Beratung

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn

Kaiserstr. 29
D- 53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Regionalkonferenz „Werterhalt von Wohnimmobilien und Quartieren durch gemeinschaftliches Handeln von Eigentü- mern“

11. November 2010 in Kassel

Dokumentation

Auftraggeber:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Ansprechpartner: Iris Fryczewski und Katrin Wilbert

Projektnummer: 2010119
Bonn: November 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rahmen und Tagesordnung	1
2. Begrüßung	4
3. Interviewrunden	5
3.1 Chancen gemeinschaftlichen Handelns von Immobilieneigentümern	5
3.2 Praxis-Beispiele	6
4. Vorträge aus der Praxis	8
4.1 Berlin-Neukölln: „Lokales Kooperationsnetzwerk des Immobilieneigentümer“	8
4.2 Organisation und Arbeitsweisen von Eigentümergruppen	8
4.3 Erfahrungen und Empfehlungen aus aktiven Eigentümergruppen	9
5. Podiumsdiskussion: Möglichkeiten der Initiierung und Unterstützung von Eigentümergruppen durch Haus & Grund, Kommunen und Länder	9
6. Ausblick	12
6.1 Neues Forschungsfeld: Kooperative Quartiersentwicklung von Privaten und Kommunen	12
6.2 Fazit der Veranstaltung und Ausblick	12
Anhang	13
6.3 Teilnehmerliste	13
6.4 Präsentationen	14

1. Rahmen und Tagesordnung

Datum: 11. November 2010
10:30 bis 17:00 Uhr

Ort: Orangerie (Gartensaal), Auedamm 20b, 34121 Kassel

Veranstalter: Haus & Grund Deutschland
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR

Organisation/Moderation: empirica ag

Teilnehmer: Siehe Teilnehmerliste im Anhang.



Tagesordnung

Gesamtmoderation: Katrin Wilbert, empirica

- ab 10:30h **Eintreffen der Teilnehmer mit Kaffeebar**
- 11:00h -11:15h **Begrüßung**
MR Manfred Hilgen, *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*
Dr. Andreas Stücke, *Haus & Grund Deutschland*
Dr. Joachim Lohse, *Stadt Kassel*
- 11:15h – 11:40h **Chancen gemeinschaftlichen Handelns von Immobilieneigentümern**
Interview mit den Initiatoren, Iris Fryczewski, *empirica*

Torsten Weidemann, *Haus & Grund Deutschland*
BDir Prof. Dr. Janos Brenner, *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*
WOR Mathias Metzmaker, *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR*
- 11:40h – 12:30h **Praxis-Beispiele: Gemeinsame Innenhofgestaltung, Quartiersmaklerkonzept, Investorenansprache, Spielplatz**
Interview, Iris Fryczewski, *empirica*

Eva Christine Albrecht, *Immobilieneigentümerin Duisburg*
Hagen Aye, *Eigentümmoderator Görlitz, Toscano GmbH*
Gernot Lindemann, *Eigentümmoderator Halle*
Peter Heberger, *Haus & Grund Leipzig*
- 12:30h – 12:45h **Rückfragen und Diskussion**
- 12:45h – 13:45h **Mittagspause**
- 13:45h – 14:05h **Berlin-Neukölln: "Lokales Kooperationsnetz der Immobilieneigentümer"**
Dr. Carsten Brückner, *Haus & Grund Berlin-Neukölln*,
Stefanie Raab, *coopolis*
- 14:05h – 14:25h **Organisation und Arbeitsweisen von Eigentümergruppen**
Ludger Baba, *empirica*
- 14:25h – 15:00h **Erfahrungen und Empfehlungen aus aktiven Eigentümergruppen**
Klaus Mensing, *Eigentümmoderator Hildesheim + Braunschweig*,
CONVENT Mensing beraten planen umsetzen
Heiko Schultz, *Eigentümmoderator Meiningen, FIRU mbH*
- 15:00h – 15:20h **Kaffeepause**
- 15:20h – 16:15h **Möglichkeiten der Initiierung und Unterstützung von Eigentümergruppen durch Haus & Grund, Kommunen und Länder**
Podiumsdiskussion mit Öffnung ins Plenum
Moderator Ulrich Pfeiffer, *empirica*

Dr. Holger Neumann, *Haus & Grund Magdeburg*
Dr. Steffen Fliegner, *Stadt Halle*
Klaus Stallmann, *Präsident Haus & Grund NRW*
Dr. Kurt Rauschnabel, *Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung*
Ludger Baba, *empirica*

16:15h – 16:55h

Kooperative Quartiersentwicklung von Privaten und Kommunen

BDir Prof. Dr. Janos Brenner, *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*

WOR Mathias Metzmacher, *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR*

Torsten Weidemann, *Haus & Grund Deutschland*

Rückfragen

16:55h – 17:00h

Ausblick

MR Manfred Hilgen, *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*

2. Begrüßung

Herr MR Hilgen (BMVBS) begrüßt die Teilnehmer der Regionalkonferenz und stellt zunächst das „Produkt“ Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) vor. ESG seien eine Initiative zur Mobilisierung und Einbindung privater Einzeleigentümer in die Prozesse der Stadtentwicklung. Die Bandbreite der geplanten und bereits umgesetzten Maßnahmen sei dabei sehr groß. Die Regionalkonferenz solle als Werbeinstrument für ESG genutzt werden, um die gute Idee und die zahlreich gesammelten Erfahrungen zu verbreiten. Es gehe auch darum, mögliche Zurückhaltung und Skepsis sowohl bei den Kommunen als auch bei den privaten Einzeleigentümern abzubauen. Haus & Grund sei dabei ein wichtiger Partner bei der gezielten Ansprache der Privateigentümer.

Herr Dr. Stücke (Haus & Grund Deutschland) begrüßt ebenfalls die Teilnehmer und berichtet aus seinen Erfahrungen mit Privateigentümern, die häufig Abwärtstrends im Quartier wahrnehmen. Deshalb sei die Zeit reif, die bisher vorherrschende individualistische Perspektive zu verändern und zu schauen, in welchen neuen Konstellationen sich Eigentümer zusammenschließen und gemeinsam handeln können. Herr Dr. Stücke erwartet eine zunehmende Abstimmung der Bewirtschaftungskonzepte privater Eigentümer, da sie ansonsten auf den lokalen Wohnungsmärkten unter Schrumpfungsbedingungen in Zukunft kaum Chancen haben werden. Neue Formen der Zusammenarbeit von Eigentümern aber auch zwischen Eigentümern und Kommunen müssen entwickelt werden.

Im Namen des Oberbürgermeisters und Magistrats der gastgebenden Stadt Kassel richtet auch Herr Dr. Lohse Begrüßungsworte an die Teilnehmer. Er schildert die kommunale Sicht, die einerseits durch Probleme wie stagnierende oder rückläufige Einwohnerzahlen und andererseits begrenzte öffentliche Mittel für Investitionen in die Stadtentwicklung geprägt sei. Vor diesem Hintergrund begrüßt Herr Dr. Lohse die zunehmend aktive und gestalterische Rolle privater Eigentümer in der Quartiersentwicklung. Zum Werterhalt von Immobilien und Verbesserung des Wohnumfeldes seien neue Allianzen notwendig. Deshalb setze die Stadt Kassel sowohl auf BID-Initiativen als auch private Eigentümerstandortgemeinschaften, die sie aktiv unterstütze.

Die Begrüßungsreden werden ergänzt durch Herrn Kieselbach von Haus & Grund Kassel mit der Bitte an die Teilnehmer, die Ergebnisse der Veranstaltung an die privaten Eigentümer weiterzutragen und für weitere Eigentümerstandortgemeinschaften zu werben.

3. Interviewrunden

3.1 Chancen gemeinschaftlichen Handelns von Immobilieneigentümern

Frau Fryczewski (empirica) spricht mit Herrn Prof. Dr. Brenner (BMVBS), Herrn Metzmacher (BBSR) und Herrn Weidemann (Haus & Grund Deutschland) über die Chancen gemeinschaftlichen Handelns von Immobilieneigentümern.

Herr Weidemann beschreibt die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die aktuelle und zukünftige Situation der Immobilieneigentümer. Während lange Zeit die Städte gewachsen seien, gebe es zukünftig viele Regionen mit einer rückläufigen Wohnungsnachfrage. Entscheidender als die Einwohnerentwicklung sei dabei die Haushaltsentwicklung, die aber langfristig ebenfalls in vielen Regionen rückläufig sein werde. Gleichzeitig altere die Bevölkerung und die Älteren stellen ganz andere qualitativen Anforderungen an den Wohnraum, das Umfeld und die Versorgungsstrukturen. Nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen unterliegen bei einer rückläufigen Nachfrage einem erhöhten Leerstandsrisiko.

Herr Prof. Dr. Brenner stellt fest, dass trotz aller Erfolge bei Stadtumbau Ost und West die Mobilisierung der privaten Einzeleigentümer bislang noch begrenzt sei. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ solle hier neue Wege erproben. Eigentümerstandortgemeinschaften seien ein Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte zu erhöhen. Er betont, dass es keine klassischen Beteiligungsverfahren der Stadterneuerung, sondern stärkere Formen der Kooperation von Eigentümern seien.

Herr Metzmacher erläutert den Nutzen, den Eigentümer an der Beteiligung in ESG haben. Die Eigentümer profitierten von einer gemeinsamen Beseitigung von Missständen im Quartier, von dem breiten Erfahrungs- und Wissenshintergrund der Eigentümergemeinschaft, möglichen Kostensenkungen durch gemeinsamen Materialeinkauf, einer besseren Positionierung der Immobilien auf dem Markt und einer gemeinsamen starken Stimme gegenüber Dritten. ESG lägen dabei aber auch im öffentlichen Interesse, denn ESG können eine gewünschte Reaktivierung und Aufwertung eines Gebietes unterstützen.

Herr Weidemann stellt den Nutzen einer Zusammenarbeit von Eigentümern am Beispiel von Attentismus dar: Lernen sich Eigentümer im Rahmen einer ESG kennen und sprechen sich bspw. zu Fassadensanierungen ab, so sinke die Investitionsunsicherheit und der Eigentümer könne darauf vertrauen, dass die anderen Eigentümer ebenfalls – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt – ihre Fassaden wie abgesprochen sanieren. Dadurch könne der weit verbreitete Attentismus bei Investitionen aufgrund unsicherer Entwicklung der Nachbarimmobilien durchbrochen werden.

Herr Metzmacher zeigt abschließend die Bandbreite an möglichen Handlungsfeldern und Maßnahmen für ESG auf. Dabei gebe es keine idealtypischen Maßnahmen für ESG, es komme immer auf die jeweilige Situation vor Ort an. Die Handlungsfelder reichen von Umbaumaßnahmen an der Immobilie, über eine gemeinsame Neugestaltung von Blockinnenbereichen, die Aufwertung des Wohnumfeldes bis hin zu Image- und Öffentlichkeitsarbeit. Es könne dabei unterschieden werden zwischen kleinen, weichen Maßnahmen wie z.B. Verbesserung der Sauberkeit im Quartier und großen, immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen wie z.B. Aufkauf von Grundstücken oder Lösungen für verwahrloste Immobilien.

3.2 Praxis-Beispiele

In der zweiten Interviewrunde spricht Frau Fryczewski mit verschiedenen Akteuren aus aktiven ESG über deren konkrete Projekte und Maßnahmen.

Herr Aye (Eigentümergebiet Moderator Görlitz) berichtet aus den aktuellen Erfahrungen der ESG Görlitz, die sich in einem gründerzeitlichen innerstädtischen Baublock bereits im Jahr 2000 zusammengeschlossen hat. Die ESG sehe sich vor allem als „Leidensgemeinschaft“ bestehend aus 17 Eigentümern. Sie habe sich die Aufgaben Erhalt der Blockrandbebauung, Umgestaltung der Blockinnenbereiche und Stärkung der Marke „Wohnen in der Innenstadt“ vorgenommen. Bereits im letzten Jahr seien mehrere gewerblich genutzte Gebäude im Blockinnenbereich durch vier Eigentümer gemeinsam abgerissen worden. Für den gesamten Blockinnenbereich sei ein Freiraumkonzept mit einer öffentlichen Wegeverbindung und Grünflächen umgesetzt worden. Die Finanzierung sei über Städtebauförderung und EFRE-Mittel erfolgt. Zudem sei geplant, die anschließenden Bewirtschaftungskosten gemeinsam zu tragen. (Weitere Informationen unter www.gruenderzeitquartier.de)

Frau Albrecht (ESG-Mitglied im Zukunftsstadtteil e.V.), Immobilieneigentümerin aus Duisburg-Hochfeld stellt die Eigentümerstandortgemeinschaft „Zukunftsstadtteil e.V.“ vor. Sie bezeichnet die Gruppe als die „Optimisten“. Bei den „Optimisten“ handele es sich um eine engagierte Eigentümergruppe in einem gründerzeitlichen innenstadtnahen Quartier mit Problemen insbesondere in den Bereichen Image und Wohnumfeld. Hierzu entwickeln die Eigentümer auf eigene Initiative verschiedene Lösungsansätze, wie z.B. eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, kulturelle Feste im Stadtteil, eine Beratung von Eigentümern für Eigentümer zu Sanierungsfragen, eine Musterbaustelle, die gemeinsame Neugestaltung eines Blockinnenbereichs, die Bepflanzung von Baumscheiben und die gezielte Ansprache neuer potentieller Investoren und Mietinteressenten. (Weitere Informationen unter www.esg.zukunftsstadtteil.de)

Herr Heberger (Haus & Grund Leipzig) berichtet aus den aktuellen Erfahrungen der ESG Leipzig, die auch eher – etwas ironisch bezeichnet – als „Leidensgemeinschaft“ eingruppiert werden könne und

von Anfang an durch Haus & Grund begleitet worden sei. Das Altbauquartier Bülowviertel gehöre zu den kinderreichsten Quartieren in Leipzig. Dennoch gebe es kaum Aufenthaltsflächen für Kinder. Zuerst habe die ESG dem Quartier einen „neuen“ Namen gegeben, um dem schlechten Image zu entkommen. Bülowviertel habe sich heute als fester Begriff etabliert. Als Hauptprojekt bezeichnet er den Bau des Spielplatzes. Die LWB habe hierzu ein brachliegendes Grundstück kostenfrei der ESG überlassen. Die ESG selbst sei Träger des Spielplatzes. Hierzu habe die ESG einen gemeinnützigen Förderverein gegründet, der die Trägerkosten übernehmen werde. Der Spielplatz selbst werde nach und nach selbständig erbaut mit Spenden und Eigenleistungen. Ganz aktuell sei die Entkernung und Neugestaltung eines Blockinnenbereiches erfolgt und sei eine Ein-Haus-Genossenschaft geplant. (Weitere Informationen unter www.buelowviertel-leipzig.de)

Herr Lindemann (Eigentümmoderator Halle) stellt den dreigliedrigen Ansatz für Halle-Glauchau vor: Zunächst sei eine Studie zu den Problemen und Potenzialen im Quartier erstellt worden. Der zweite Ansatz sei die Einstellung eines aktiv auf die Eigentümer von Problemimmobilien zugehenden Bau-sachverständigen, der individuelle Lösungen mit ihnen entwickle. Die dritte Säule sei eine Imagekampagne. In dieses Konzept gliedere sich auch die ESG mit ihren Aktivitäten ein. Im Zusammenspiel mit den ESG-Imagemaßnahmen setze Halle vor allem auf die direkte Ansprache von Investoren, organisiere Quartiersführungen und Nutzungsvarianten für leer stehende Immobilien. Diese Aktivitäten führten aktuell zu einem Überhang an Nachfrage im Quartier und zu einer Sanierung eines Großteils der Problemimmobilien, so dass Herr Lindemann die ESG Halle als die „Erfolgreichen“ betitelt. (Weitere Informationen unter www.standortgemeinschaft-glauchau.de)

Diskussion

Beteiligung von Eigentümern mit Migrationshintergrund

In der anschließenden Rückfrage- und Diskussionsrunde steht zunächst die Frage nach der Beteiligung von Eigentümern mit Migrationshintergrund im Vordergrund. Frau Albrecht berichtet, dass die ESG Duisburg bisher keine Eigentümer mit Migrationshintergrund zur Mitarbeit gewinnen können, eher dagegen Mieter. Herr Lindemann dagegen führt an, dass etwa 20-30% der in den letzten drei Jahren veräußerten Immobilien durch Personen mit Migrationshintergrund erworben worden seien und dass diese auch durchaus aktiv im Quartier seien. Für deren Einbindung sei ein persönlicher Ansprechpartner und ein Vertrauensverhältnis wichtig.

Bedeutung der Moderatorenfunktion

Herr Dr. Stücke fragt im Anschluss nach der Bedeutung und Rolle des Moderators in den ESG. Herr Heberger führt in seiner Antwort an, dass gerade vor dem Hintergrund vieler passiver Eigentümer die Motivation und Aktivierung durch einen Moderator wichtig sei. Auch Herr Aye findet einen Modera-

tor unerlässlich, zusätzlich aber auch ein oder zwei besonders engagierte Eigentümer als Vertrauenspersonen.

Ansprache von Eigentümern

Auf die Frage nach der Ansprache von Eigentümern erklärt Herr Lindemann, dass zunächst ein Einblick in die Aktenlage wichtig sei. Mit diesen Vorinformationen zur Immobilie nehme er telefonischen Kontakt zum Eigentümer auf und biete ihm Unterstützung an. Auf persönlichen Treffen vor Ort in der Immobilie werde Vertrauen aufgebaut und erfolge eine kontinuierliche Kontaktpflege. Der Eigentümer müsse die Gewissheit haben, dass der Eigentümermoderator tatsächlich dafür da sei, ihn zu unterstützen. Dann seien die meisten Eigentümer auch tatsächlich bereit über Maßnahmen an ihrer Immobilie nachzudenken.

4. Vorträge aus der Praxis

4.1 Berlin-Neukölln: „Lokales Kooperationsnetzwerk des Immobilieneigentümer“

Frau Raab (coopolis, Berlin) und Herr Dr. Brückner (Haus & Grund Berlin-Neukölln) stellen in ihrem Vortrag das lokale Kooperationsnetz aus engagierten Hauseigentümern im Reuterquartier vor. Die Eigentümer setzen sich in enger Kooperation mit Haus & Grund für die Stabilisierung und Entwicklung des Quartiers ein. Beispiele für in Umsetzung befindliche Projekte seien die Neugestaltung von Baumscheiben, ein Kiezhausmeister, eine Wandbildgestaltung und offene Höfe. Herr Dr. Brückner stellt die Sichtweise und Rolle von Haus & Grund vor und berichtet, dass Haus & Grund die Eigentümer dazu motiviere, sich zu beteiligen und untereinander zu kommunizieren. Für Haus & Grund stellten ESG und Quartiersentwicklung eine neue Beratungskompetenz dar.

Zu näheren Informationen zum Quartier, der Eigentümergruppe und den Projekten siehe Präsentation im Anhang.

Auf Rückfrage nach der konkreten Aufgabe von Haus & Grund im Projekt erläutert Herr Dr. Brückner in der Diskussionsrunde, dass er die Eigentümer unterstützt, ihnen Mut gemacht und an Veranstaltungen und Pressekonferenzen teilgenommen habe. Zudem habe er persönlich – nicht als Haus & Grund-Vertreter – auch Nicht-Mitglieder beraten. Ein weiterer Diskussionspunkt ist das Thema Gentrifizierung, die Frau Raab für das Projekt-Gebiet jedoch nicht bestätigen kann.

4.2 Organisation und Arbeitsweisen von Eigentümergruppen

Herr Baba (empirica) stellt aus Sicht der Forschungsassistenz einen Überblick über mögliche Organisationsformen und Arbeitsweisen von ESG vor. Herr Baba stellt fest, dass es keine idealtypische Or-

ganisation und Arbeitsweise von ESG gebe, sondern es immer von der individuellen Situation vor Ort (Personen, Aufgaben, Quartier) abhängen. Dennoch haben sich bestimmte Formen herauskristallisiert. So arbeiten ESG zunehmend in einem „Zwei-Ebenen-Modell“: Dabei gebe es eine übergeordnete „Dach-ESG“, die sich vorrangig um das Quartier als Ganzes kümmere, sowie je nach Bedarf weitere „Projekt-ESG“, die sich mit konkreten Einzelprojekten mit klarem kleinräumigen Bezug beschäftigen. Daneben gebe es in fast allen Modellvorhaben einen externen neutralen Moderator. Aber auch die Unterstützung der Kommune sei sehr wichtig.

Zu näheren Informationen zu Organisationsformen und Arbeitsweisen (insbesondere Rechtsform) siehe Präsentation im Anhang.

In der anschließenden Diskussion bestätigen die Teilnehmer, welche hohe Bedeutung eine gute Moderation und Projektmanagement für den Erfolg von ESG haben. Herr Dr. Stücke schlägt in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines „Musterbaukastens“ mit verschiedenen für die konkrete Situation vor Ort jeweils wählbaren Modulen vor.

4.3 Erfahrungen und Empfehlungen aus aktiven Eigentümergruppen

Herr Mensing (CONVENT Mensing beraten planen umsetzen) berichtet aus seinen Erfahrungen als Eigentümermoderator in den ESG in Hildesheim und Braunschweig. Er stellt in seinem Vortrag sieben Thesen auf, die bei der Begleitung von ESG beachtet werden sollen. Auch Herr Schultz (FIRU mbH) ist Eigentümermoderator in einer ESG. Er referiert aus seinen Erfahrungen mit der ESG Meinungen. Beide sind sich einig, dass zu Beginn einer ESG kleine, schnell sichtbare Erfolge notwendig seien, um die Motivation der Eigentümer aufrechtzuerhalten. Der einfache Aufbau und die Struktur einer ESG können mit den Aufgaben wachsen. Beide Referenten betonen wie wichtig ein externer neutraler Moderator in einer ESG sei. Auch die Unterstützung durch die Kommune wird als ein Erfolgsfaktor beschrieben.

Für nähere Informationen zu den Quartieren und Empfehlungen siehe Präsentationen im Anhang.

5. Podiumsdiskussion: Möglichkeiten der Initiierung und Unterstützung von Eigentümergruppen durch Haus & Grund, Kommunen und Länder

In einem weiteren Teil der Veranstaltung diskutieren unter Leitung von Ulrich Pfeiffer (empirica) Dr. Kurt Rauschnabel (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung), Dr. Holger Neumann (Haus & Grund Magdeburg), Dr. Steffen Fliegner (Stadt Halle), Klaus Stallmann (Haus & Grund NRW) und Ludger Baba (empirica) zum Thema: Möglichkeiten der Initiierung und Unterstützung von Eigentümergruppen durch Haus & Grund, Kommunen und Länder.

Unterstützungsmöglichkeiten der Länder für ESG

Herr Dr. Rauschnabel erläutert die mögliche Verknüpfung von Städtebauförderung mit ESG. Traditionelle Maßnahmen der Städtebauförderung und gleichzeitig auch mögliche Aufgaben von ESG seien Gebäudemodernisierung und Wohnumfeldverbesserungen. Voraussetzung sei die Gebietsbindung, d.h. Lage in einem Gebiet der Städtebauförderung (städtebauliche Gesamtmaßnahme). Wichtig für ESG sei z.B. das Instrument der Verfügungsfonds. Auch Moderations- und Prozessmanagementleistungen können durch Städtebauförderung unterstützt werden. Für durch Einzelhandel und Gewerbe geprägte Quartiere könne in Hessen zudem auch das BID-Gesetz angewendet werden.

Unterstützungsmöglichkeiten der Kommunen für ESG

Laut Herrn Dr. Fliegner sei eine starke Flankierung des Eigentümerengagements durch die Kommune notwendig, da gerade in einem strukturschwachen Quartier von alleine wenig ehrenamtliches Engagement der Eigentümer zu erwarten sei. Er berichtet, dass in Halle die Beauftragung eines externen Eigentümermoderators durch die Stadt ganz entscheidend sei für den bereits erzielten Erfolg in der Quartiersaufwertung. Dieser „Kümmerer“ gehe als Baufachmann – wie bereits von Herrn Lindemann erläutert – aktiv auf Eigentümer von Problemimmobilien zu, baue Kontakte auf und berate sie. Wichtig seien ebenfalls flankierende kleinere Beträge als Anreize und zur Eröffnung von Handlungsmöglichkeiten für die Eigentümer. Schließlich habe die Stadt Halle auch gezielt kreative junge Menschen angesprochen und für einen Umzug nach Glaucha gewonnen. Herr Dr. Fliegner selbst stehe außerdem als kommunaler Ansprechpartner der ESG zur Verfügung.

Die Rolle von Haus & Grund in ESG

Herr Dr. Neumann berichtet, die Anfänge lägen in der Erkenntnis, dass alleine eine mietrechtliche Beratung durch Haus & Grund nicht mehr ausreiche, sondern dass die Eigentümer auch Unterstützung bei Leerstand, sinkender Nachfrage und Verfall des Stadtteils benötigten. In diesem Zug habe sich Haus & Grund Magdeburg zunehmend mit der Quartiersperspektive beschäftigt. Haus & Grund sei dazu prädestiniert, ESG zu begleiten und ein „Kümmerer“ vor Ort zu sein, da in der Vereinsatzung eine „Beratung rund um die Immobilie“ festgeschrieben sei und Haus & Grund das Vertrauen der Eigentümer genieße. Dabei seien individuelle Lösungen je nach Investitionshemmnis des Eigentümers zu entwickeln und Handlungsalternativen aufzuzeigen. Wichtig sei vor allem auch die Herstellung einer Marktbeweglichkeit der Immobilien. Hier sieht Herr Dr. Neumann eine wichtige Aufgabe von Haus & Grund. Vor diesem Hintergrund engagiert er sich auch als Quartiersmanagement und geht aktiv auf Eigentümer zu.

Neuer Ansatz in NRW – Das Beratungsnetzwerk IdEE

Herr Stallmann erläutert die Ziele und Vorgehensweise im Beratungsnetzwerk IdEE in NRW. Das Beratungsnetzwerk informiere darüber, wie Immobilien zukunftsorientiert und werthaltig bewirtschaftet werden können. Er wolle die privaten Eigentümer zu wohnungswirtschaftlichem Denken anregen und für den kritischen Blick auf die eigene Immobilie sensibilisieren. Haus & Grund NRW und das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW würden beim Aufbau des Beratungsnetzes von wichtigen Partnern wie dem Städtetag NRW, dem Städte- und Gemeindebund NRW, der Architektenkammer NRW, dem Westdeutschen Handwerkskammertag, der EnergieAgentur.NRW und der NRW.BANK unterstützt. Das Beratungsnetzwerk sei auf die Mitwirkung von Haus & Grund angewiesen, da Haus & Grund als Türöffner und Netzwerkknoten fungieren solle. Nach der Qualifizierung der örtlichen Haus & Grund Vereine über Veranstaltungen werde derzeit der Aufbau lokaler Beraterpools in vier Pilotprojekten erprobt.

Zentrale Aspekte bei der Erfolgsbewertung von ESG aus Sicht der Forschungsassistentz

Herr Baba ergänzt die Diskussion um wichtige Punkte bei der Erfolgsbewertung von ESG. Neben der Erreichung der individuell von den ESG gesteckten Ziele seien funktionierende Arbeits- und Organisationsweisen der Eigentümerstandortgemeinschaft ein zentrales Kriterium. Daneben sei die schnelle Umsetzung niederschwelliger Maßnahmen und Erzielung kurzfristiger Erfolge wichtig, um eine dauerhafte Motivation zur Mitarbeit auch bei größeren Maßnahmen zu erreichen.

Diskussion im Plenum

Herr Pfeiffer wirft schließlich die Frage auf, wie die öffentliche Hand das Problem von Renditelücken lösen könne, die nicht durch den Markt gedeckt seien. Solche nicht über den Markt lösbaren Probleme könnten eine ESG ernsthaft gefährden, hierfür sollten in Zukunft Lösungsansätze gefunden werden.

Im Mittelpunkt der folgenden Diskussionsrunde stehen weitere bisher nur am Rande angesprochene Themen, wie z.B. Umgang mit Eigentümern mit Migrationshintergrund, Kooperation mit internationalen Immobilienfonds und professionellen Eigentümern. Zu diesen Themen sollten in Zukunft verstärkt Erfahrungen gesammelt werden. Herr Metzmacher weist darauf hin, dass es in den Modellvorhaben mehrere engagierte Eigentümer mit Migrationshintergrund gebe, wie z.B. in Helmstedt und Viersen. Bezüglich weit entfernt lebender Eigentümer wird angeführt, dass es weniger auf den Wohnort des Eigentümers als vielmehr auf sein Engagement und wirtschaftliches Interesse ankomme. Weiter entfernt lebende Eigentümer können sich mit ortsansässigen Eigentümern abstimmen und sich durch diese oder ihren Verwalter vertreten lassen. Nicht jeder Eigentümer müsse an jeder Sitzung teilnehmen, häufig reiche es, wenn sie informiert seien und Maßnahmen finanziell mittragen. Herr Prof. Dr. Brenner weist in Bezug auf Schrottimmobilen zudem auf § 207 BauGB (von Amts wegen bestellter Vertreter) hin – diese Rolle könne auch eine als juristische Person organisierte ESG einnehmen.

6. Ausblick

6.1 Neues Forschungsfeld: Kooperative Quartiersentwicklung von Privaten und Kommunen

Herr Prof. Dr. Brenner, Herr Metzmacher und Herr Weidemann stellen das im Jahr 2011 startende neue ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperative Quartiersentwicklung zur Wertsicherung Innerstädtischer Immobilien mit privaten Eigentümern“ (Anmerkung: neue Kurzbezeichnung „Kooperation im Quartier – KIQ“) des Bundes in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Deutschland vor. Ziel der geplanten Modellvorhaben sei die Erprobung von gemeinschaftlichem und individuellem Handeln von Immobilieneigentümern zur Aufwertung von innerstädtischen Quartieren, wobei der jeweilige Ortsverband von Haus & Grund als zentraler Akteur vor Ort eine Schlüsselrolle sowohl bei der Ansprache und Einbindung der einzelnen Eigentümer, als auch bei der Zusammenarbeit mit der Kommune spielen werde. Eine planerische und investive Beteiligung der Kommunen sei gewünscht. ESG können dabei Teil des KIQ-Ansatzes sein, jedoch ginge KIQ insoweit darüber hinaus, als durch Haus & Grund bewusst ein institutioneller Partner eingebunden werden soll, der das Vertrauen der Einzeleigentümer genieße.

Anfang 2011 werde es einen Projektaufruf geben, auf den sich interessierte Haus & Grund-Ortsvereine, Kommunen und Eigentümer bewerben können. Für weitere Informationen siehe Präsentation im Anhang.

6.2 Fazit der Veranstaltung und Ausblick

Herr Hilgen dankt dem Vorbereitungsteam aus BMVBS, BBSR, Haus & Grund Deutschland und empirica und schließt die Veranstaltung mit dem optimistischen Ausblick, dass in der Tendenz private Eigentümer in den nächsten Jahren im Fokus der Stadtentwicklung stehen werden. Er hofft, dass bei den Teilnehmern das Interesse an einer eigenen Initiierung von ESG geweckt worden sei und weist auf den gegen Ende des Forschungsfeldes Ende 2011 erscheinenden Endbericht und Leitfaden zu ESG hin.

Anhang

6.3 Teilnehmerliste

	Name	Institution
1	Albrecht, Eva Christine	ESG Duisburg
2	Amaya, Erik Uwe	LV Haus & Grund Rheinland
3	Apel, Heike	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
4	Aye, Hagen	Toscano GmbH
5	Baba, Ludger	empirica
6	Beccard, Annette	Haus & Grund Berlin-Neukölln
7	Becker, Christian	Haus & Grund Bad Arolsen
8	Dase, Walter	Regierungspräsidium Kassel
9	Dr. Brückner, Carsten	Haus & Grund Berlin-Neukölln
10	Dr. Fliegner, Steffen	Stadt Halle
11	Dr. Lohse, Joachim	Stadt Kassel
12	Dr. Neumann, Holger	Haus & Grund Magdeburg
13	Dr. Rauschnabel, Kurt	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
14	Dr. Stücke, Andreas	Haus & Grund Deutschland
15	Foltin, Markus	Stadt Bensheim
16	Frohnappel, Carlo	Stadt Kassel
17	Fryczewski, Iris	empirica
18	Gebhardt, Markus	Stadtumbaubüro Gelsenkirchen-City
19	Gerhold, Petra	Stadt Kassel
20	Gremmes, Michael	Stadt Schönebeck (Elbe)
21	Gundermann, Volkmar	Stadt Limburg a. d. Lahn
22	Habicht, Gudrun	Haus & Grund Projekt und Medien GmbH, Magdeburg
23	Hagemeister, Ulrike	Bundestransferstelle Stadtumbau Ost
24	Heberger, Peter	Haus&Grund Leipzig
25	Hilgen, Manfred	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
26	Hollenbach, Gunnar	Haus & Grund Anhalt-Zerbst
27	Joeres, Barbara	Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW
28	Kieselbach, Wolfram	Haus & Grund Kassel
29	Kühn, Andreas	Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz
30	Lerch, Marlene	coopolis, Berlin
31	Lerz, Julia	Stadt Leipzig
32	Leyendecker, Manfred	Haus & Grund Rheinland-Pfalz
33	Lindemann, Gernot	Eigentümergebiet Halle/Saale
34	Luft, Angela	Stadt Dessau-Roßlau
35	Lütke-meier, Winfried	Sächsisches Staatsministerium des Innern
36	Matz, Hans-Dieter	Alsfeld
37	Meier, Elmar, A.	NH ProjektStadt
38	Mensing, Klaus	CONVENT Mensing beraten planen umsetzen
39	Merten, Martina	Haus & Grund Oberkaufungen
40	Metzmacher, Mathias	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR

	Name	Institution
41	Miehe, Wencke	Haus & Grund Projekt und Medien GmbH, Magdeburg
42	Mißler, Gerhard	Haus & Grund Bebra
43	Müller, Katrin	Stadt Calbe
44	Nass, Michael	Ingenieurbüro in Kirchhain
45	Pannenberg, Gerrit	Stadt Duisburg
46	Pfeiffer, Ulrich	empirica
47	Pilz, Christian	Stadt Chemnitz
48	Pletka, Frank	Haus & Grund Herborn
49	Prof. Dr. Brenner, Janos	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
50	Pust, Ann-Catherine	empirica
51	Raab, Stefanie	coopolis
52	Reifschneider, Klaus	Haus & Grund Bebra
53	Reinecke-Guntermann, Annette	Stadt Dortmund
54	Rudolph, Wolfgang	Stadt Kassel
55	Rupp, Eva-Maria	Stadt Kassel
56	Rupprecht, Harald	EWN mbH -Stadtentwicklungs-gesellschaft Bitterfeld-Wolfen
57	Schaub, Sabine	MIT Spangenberg GmbH
58	Schlüter, Stefan	Stadtumbaumanagement Zweckverband Schwalm-Eder-West
59	Schmidt, Guido	Stadt Schönebeck (Elbe)
60	Schmidt, Matthias	empirica
61	Schöning, Angelika	Stadt Ahlen
62	Schulte, Gerd	Haus & Grund Neheim-Hüsten
63	Schultz, Heiko	FIRU
64	Schwarze, Birgit	Stadt Kassel
65	Seepold, Wolfgang	Haus & Grund Remscheid und Umgebung
66	Stallmann, Klaus-Dieter	Haus & Grund NRW
67	Streim, Richard	Haus & Grund Wiesbaden
68	Szymkowiak, Marco	Stadt Kassel
69	Tantow, David	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR
70	Thiel, Andreas	Stadt Münster
71	Thurn, Thomas	Ministerium für Infrastruktur und Land-wirtschaft des Landes Brandenburg
72	von Busekist, Elke	Stadt Offenbach a. M.
73	Votteler, Michael	Haus & Grund Gera
74	Weber, Bernd	Haus & Grund Chemnitz
75	Weidemann, Torsten	Haus & Grund Deutschland
76	Wend, Birgit	Stadtumbaubüro Gelsenkirchen-City
77	Wettlaufer	Baubetreuungs- und Grundstücksverwertungsgesellschaft GbR, Schwalmstedt
78	Wilbert, Katrin	empirica
79	Wilke-Fischer, Petra	Lebensraum Serviceagentur Neues Wohnen in Hildesheim
80	Zilske, Dennis	Quartiersmanagement Dortmund-Nordstadt - Hafen

6.4 Präsentationen

Siehe separate pdf-Datei.