



## **Inhalt**

- Aktuelles
- Bisherige Erfahrungen aus dem ExWoSt-Forschungsfeld
- News aus den Modellvorhaben
- Wichtiges „Lernfeld“ im ExWoSt-Forschungsfeld: Finanzierungs- und Beratungsangebote für Eigentümer
- Veranstaltungen
- Veröffentlichungen
- Ansprechpartner

## **Aktuelles**

Nach einer längeren und teilweise schwierigen Anlaufphase haben nun auch die Modellvorhaben Braunschweig und Cottbus ihre Arbeit aufgenommen. Damit ist das Forschungsfeld komplett.

### **Onlinepräsenz der ESG-Modellvorhaben**

Vier weitere Modellvorhaben haben nun eine Onlinepräsenz:

ESG Dresden:	<a href="http://www.exwost-friedrichstadt.de">www.exwost-friedrichstadt.de</a>
ESG Duisburg:	<a href="http://www.esg.zukunftsstadtteil.de">www.esg.zukunftsstadtteil.de</a>
ESG Halle:	<a href="http://www.standortgemeinschaft-glauchau.de">www.standortgemeinschaft-glauchau.de</a>
ESG Magdeburg:	<a href="http://www.md-buckau.de">www.md-buckau.de</a>

### **Eigentümer-Befragung**

Die Forschungsassistenz würde gerne etwas mehr über die Einschätzungen der Eigentümer zum Quartier, deren Erwartungshaltung an die ESG sowie deren Motive zur Mitarbeit in der ESG erfahren. Hierbei wollen wir nicht die Bestandsaufnahme und die Arbeit der Akteure vor Ort in den ESG ersetzen, sondern eher einen Überblick im Querschnitt über alle Modellvorhaben gewinnen.

Die Forschungsassistenz wird im Februar die Fragebögen an die Moderatoren der ESG verschicken. Wir bitten hiermit alle Moderatoren die Fragebögen anschließend an die Eigentümer zu verteilen und an uns zurückzusenden. Die Auswertung der Fragebögen erfolgt zentral bei der Forschungsassistenz und selbstverständlich anonym. Es ist geplant die Befragung am Ende der Laufzeit des Forschungsfeldes (Ende 2011) zu wiederholen.



## Bisherige Erfahrungen aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

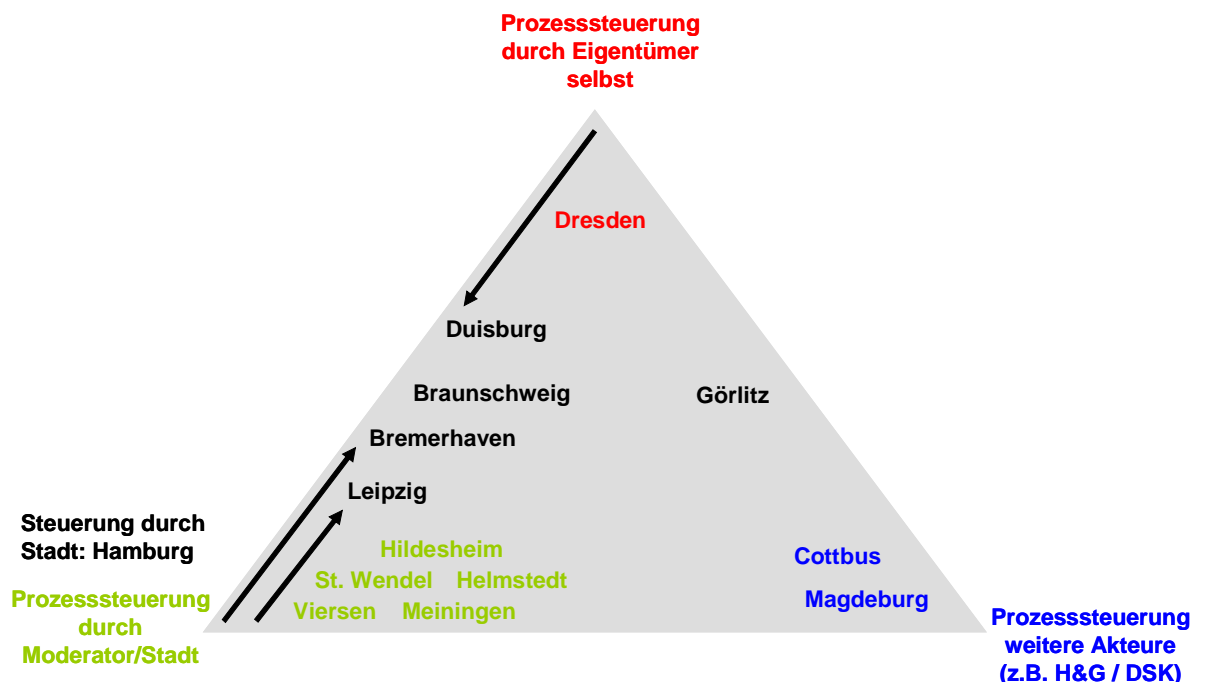
### Initiierung von ESG und Prozesssteuerung

Viele private Kleineigentümer haben wenig Erfahrung in immobilienwirtschaftlichen Zusammenhängen, so dass die Initiative für eine ESG nur teilweise von den Eigentümern selbst ausging. Im ExWoSt-Forschungsfeld wurden ESG häufig von Kommunen, Wohnungsunternehmen oder weiteren Akteuren (z.B. Haus & Grund-Ortsvereine, DSK) aktiviert.

Die Akteurszusammensetzung beeinflusst auch die Handlungsfähigkeit der ESG. Ausgehend von den Initiatoren der ESG gibt es grundsätzlich drei Akteurstypen (vgl. Abbildung 1):

- (1) Prozesssteuerung durch die Eigentümer selbst
- (2) Prozesssteuerung durch Moderator / Kommune
- (3) Prozesssteuerung durch weitere Akteure (Haus & Grund, DSK)

Abbildung 1: Prozesssteuerung in den Modellvorhaben



Alle unterschiedlichen Rollen- und Aufgabenverteilungen haben ihre jeweiligen Vor- und Nachteile. Einzelne ESG, die durch die Eigentümer selbst gesteuert werden, versuchen mit professioneller Unterstützung die anfänglichen Koordinationsdefizite zu überwinden. Im Gegensatz dazu haben sich andere ESG so stark gefestigt, dass sie den Prozess mittlerweile selbst



steuern und den anfänglichen Moderator nicht mehr benötigen. Es hat sich gezeigt, dass ein neutraler Moderator eine ESG – insbesondere in der Anfangsphase – jedoch stark beschleunigen und intensivieren kann. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele der privaten Eigentümer sich zuerst an die Form der Zusammenarbeit gewöhnen müssen und wenig Erfahrung in immobilienwirtschaftlichen Zusammenhängen haben.

Der Rückhalt durch und die Zusammenarbeit mit der Kommune fördert die Motivation und den Erfolg von ESG. Beispiele aus den Modellvorhaben zeigen, dass kommunales Handeln durch Parallelaktionen von ESG effektiver und erfolgreicher wird und sich gleichzeitig durch die gemeinsame Strategie und durch das gemeinsame Handeln das Engagement der Eigentümer erhöht.

### **Handlungsfelder und Maßnahmen**

Die aktuell von den Modellvorhaben geplanten Maßnahmen lassen sich zehn unterschiedlichen Handlungsfeldern zuordnen. Viele der geplanten Maßnahmen sind allerdings noch wenig konkretisiert, sondern lediglich als Ziele formuliert.

#### (1) Handlungsfeld „Bewirtschaftung“:

z.B. Erarbeitung von Nutzungskonzepten für das Quartier oder Ladenlokale, gemeinsame Bewirtschaftungskonzepte für Gebäude / Blockinnenbereiche, dezentrale Energiekonzepte, Beratung von Eigentümern zur Bewirtschaftung

#### (2) Handlungsfeld „Blockinnenbereich“:

z.B. grundstücksübergreifende (bauliche) Um- und Neugestaltung (Gemeinschaftshof, Spielplätze, Mietergärten)

#### (3) Handlungsfeld „Sauberkeit/Sicherheit/Ordnung“:

z.B. Aufräum- und Säuberungsaktionen, Klärung von Verantwortlichkeiten und Kooperationsmöglichkeiten zwischen Privateigentümern und öffentlicher Hand / Entsorgungsunternehmen, Information und Sensibilisierung der Bewohner, Beleuchtungskonzepte, Quartiershausmeister

#### (4) Handlungsfeld „Verkehr“:

z.B. Erarbeitung von Grundlagenanalysen zur Parkplatzsituation / Verkehrsordnung / -führung in Abstimmung mit der Kommune, eigener Erwerb von Flächen für Parkplätze

#### (5) Handlungsfeld „Immobilie / Gebäudesanierung“:

z.B. Beratung / Motivation von Eigentümern zu einer Gebäudesanierung mithilfe von Sanierungs- bzw. nachfragegerechten Umbaukonzepten; Verringerung der Sanierungskosten durch Tauschbörsen oder durch poolen von Leistungen, Aufklärung hinsichtlich der Chancen einer Gebäudesanierung, Erwerb von Gebäuden



(6) Handlungsfeld „Brachen“:

z.B. Zwischennutzungskonzepte, Nutzungs- und Gestaltungskonzepte, Prüfung von Möglichkeiten des Grundstückserwerbs oder gemeinsamen Grundstückspacht

(7) Handlungsfeld „Image / Marketing / Öffentlichkeitsarbeit“:

z.B. Website, Veranstaltungen, Pressearbeit

(8) Handlungsfeld „Vermietung / Verkauf / Pool“:

z.B. webbasierte Immobiliendatenbank, Erstellung von Exposés, Pool- und Fondslösungen, Bewertung von Grundstücken, Quartiersmakler, symbolische Mieten (1-Euro-Läden)

(9) Handlungsfeld „Information / Finanzierung“:

z.B. Information / Beratung der Eigentümer zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

(10) Handlungsfeld „Wohnumfeld / öffentlicher Raum“:

z.B. gemeinsam abgestimmte Gestaltungskonzepte, Pflanzaktionen

## News aus den Modellvorhaben

### Stand der formellen Gründung der ESG

Im letzten Newsletter haben wir bereits darüber berichtet, dass die ESG in Görlitz, Halle, Leipzig und Dresden einen Verein und in Hildesheim eine GbR gegründet haben. Mittlerweile haben sich auch die ESG in Bremerhaven, Helmstedt und St. Wendel als Verein zusammengeschlossen. Zum Teil konnten die ESG in einen bereits bestehenden Verein im Quartier eingebunden werden, der in seiner Satzung explizit die Quartiersaufwertung bereits verankert hatte (Meiningen) oder sich sogar bereits als Eigentümernetzwerk verstand (Duisburg).

Die Mehrheit der Modellvorhaben hat sich also für eine Vereinsgründung (e.V.) entschieden. Die Gründe hierfür liegen vor allem im unkomplizierten, schnellen Gründungsprozess, den geringen Gründungskosten, der Haftungsbeschränkung der Mitglieder und der einfachen Aufnahme und Austritt von Mitgliedern. Aber auch die positive Wahrnehmung als Interessengruppe nach außen sowie die Vertrautheit vieler Eigentümer mit der Organisationsform eines Vereins haben zur Entscheidung für die Gründung eines Vereins beigetragen.

Der Verein ist besonders dann für eine ESG geeignet, wenn (noch) keine wirtschaftlichen Unternehmungen geplant sind, da ein Verein keinen wirtschaftlichen Zweck verfolgen darf. Insofern eignet er sich für die Durchführung von kleinen Maßnahmen (z.B. Stadtteilstreife, Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen, gemeinsame Vorgartengestaltung) ohne Gewinnabsichten.

**Duisburg: Idee eines Quartiersmaklers**

Die ESG in Duisburg plant das Konzept eines sog. Quartiersmaklers umzusetzen. Der Quartiersmakler soll darauf hinwirken, dass frei werdende Immobilien möglichst an neue Eigentümer und Investoren (i.d.R. Selbstnutzer) übergehen, die mit ihrem Investitions- und Bewirtschaftungsverhalten sowie ihrem Lebensstil helfen, bürgerliche Standards im Stadtteil zu erhalten bzw. wieder zu beleben.

Der Quartiersmakler (QM) soll als unternehmerische Rechtsform eine stadtteilweite Organisationsstruktur formen, in der verschiedene kleinteilig organisierte Netzwerke (u.a. ESG) Maklerleistungen erbringen. Die kleinteilig organisierten Nachbarschaften sind als Miteigentümer Gesellschafter der QM-Gesellschaft. Derzeit wird als Rechtsform eine GmbH & Co KG favorisiert und geprüft.

Der Geschäftszweck soll nicht allein das Vermitteln von Immobilien sein, sondern es soll ein breites immobilienwirtschaftliches Tätigkeitsfeld möglich werden. Derzeit stehen folgende Tätigkeitsfelder zur Diskussion: z.B. Vertrieb von Immobilien, Haus- und Wohnungsverwaltung, quartiersbezogene Serviceleistungen (Quartiershausmeister, Servicedienste für Bewohner), Ankauf und Entwicklung von Immobilien, Trägerschaft für Modernisierungsmaßnahmen für überforderte Eigentümer, Fortbildungs- und Beratungsangebote.

Die netzwerkbasierte Leistungserbringung basiert auf der Erfahrung, dass sich aus der engagierten Eigentümerschaft ein erhebliches Know-how mobilisieren lässt. Grundlage der geplanten Konstruktion ist es, das Motiv der Verantwortung mit sinnvollen Motiven der eigenen Interessen und Vorteile zu verknüpfen. Die ESG diskutiert aktuell die Eckpunkte der Wirtschaftlichkeit.

**Görlitz: Konzeptstudie zur energetischen Sanierung des Gründerzeitquartiers**

Die Stadtwerke Görlitz AG / Veolia Environnement erarbeiten für das Modellvorhaben Görlitz ein quartiersbezogenes Energieversorgungskonzept. Die Konzepterstellung erfolgt kostenlos, da auch die Stadtwerke die Erarbeitung von spezifischen dezentralen Energieversorgungskonzepten als Modellprojekt verstehen. Zielsetzung ist eine dezentrale Energieversorgung (BHKW-Lösung), die zu einer Reduzierung der Warmmieten im Quartier führen und damit attraktivere Mietpreise ermöglichen. Die Stadtwerke untersuchen die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Standortalternativen und Varianten der Energieerzeugung und kalkulieren die monetären Effekte im Vergleich zur gegenwärtigen Versorgung. Das Projekt soll im Februar 2010 abgeschlossen sein.

**Zahlreiche Veranstaltungen, Feste und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen in den Modellvorhaben**

Neben der Vorbereitung von konkreten Projekten finden in fast allen Modellvorhaben regelmäßig thematische Informationsveranstaltungen (Bremerhaven), Kulturveranstaltungen wie beispielsweise Filmvorführungen, Quartiersführungen, Ausstellungen, Aufbau von Bühnenbildern (Dresden, Duisburg, St. Wendel, Magdeburg, Meiningen), Stadtteil-, Straßen-, Kinderspiel- und Hoffeste (Dresden, Duisburg, Görlitz, Halle, Magdeburg, Meiningen) sowie gemeinsame Aufräumaktionen (Leipzig, Halle) statt.

Des Weiteren steht das Thema Öffentlichkeitsarbeit häufig im Vordergrund der gemeinsamen Aktivitäten (z.B. Websites, Postkarten, Banner, Presseartikel, Corporate-Identity-Konzepte, Quartierszeitungen, Schaukasten, Dorfbox).

**Wichtiges „Lernfeld“ im ExWoSt-Forschungsfeld: Finanzierungs- und Beratungsangebote für Eigentümer**

Viele Modellvorhaben haben in den vergangenen Monaten Informationsveranstaltungen und Beratungsangebote für Immobilieneigentümer entwickelt und angeboten. Im Rahmen der formellen Gründung haben sich die ESG in Leipzig und Görlitz z.B. eine Rechtsberatung eingeholt (Vor- und Nachteile unterschiedlicher Organisationsformen, Gemeinnützigkeit). In Bremerhaven wurden beispielsweise Veranstaltungen für Immobilieneigentümer im Quartier zu den Themen energetische Sanierung, Aufwertung von Innenhöfen, Umgang mit verwahten Immobilien und Fassadensanierung durchgeführt. In Görlitz wurde die ESG von den Stadtwerken zu Energiefragen beraten. In Hildesheim erhalten die Eigentümer u.a. Informationen zur Ermittlung von Eckdaten zu Flächenbilanzen und Kostenschätzungen. In Meiningen standen unterschiedliche Fördermöglichkeiten für Eigentümer im Vordergrund der Beratung.

Um einen Überblick über die Inhalte der Beratungsangebote, das methodische Vorgehen und die Resonanz der Eigentümer zu erhalten, bitten wir alle Modellvorhaben uns regelmäßig alle Unterlagen zu den durchgeführten Beratungsangeboten zu übermitteln. Voraussichtlich werden die unterschiedlichen Informations- und Beratungsangebote auf der 2. Projektwerkstatt einen Themenschwerpunkt bilden.



## Veranstaltungen

- Die **2. Projektwerkstatt** im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ findet am 20. April 2010 in St. Wendel statt. Hierzu sind alle Modellvorhaben herzlich eingeladen. Auf die erste Abfrage unter den Modellvorhaben zu vorgesehenen Tagesordnungspunkten gingen bislang einige Themen ein: z.B. Kontaktaufnahme zu nicht ortsansässigen Eigentümern, Umgang mit Schrottimmobiliien, Organisation der Vereinsarbeit, Balance zwischen strategischen Zielsetzungen und Alltagsarbeit in der ESG, Finanzierung von Maßnahmen, Möglichkeiten der Erfolgsmessung, Förderfähigkeit von Maßnahmen. Sollten Ihnen weitere Themen besonders wichtig sein, so benennen Sie diese bitte bis zum 9. Februar 2010, da zurzeit das Programm vorbereitet wird.
- Im Rahmen der **Veranstaltung „Programme und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte“** am 6. Mai in Mannheim wird die Forschungsassistentin den ESG-Ansatz vorstellen und aus dem Forschungsfeld berichten.
- Auf der diesjährigen DEUBAU 2010 (Internationale Baufachmesse in Essen) wurde vom 12. bis 16. Januar das **„Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“** als Initiative des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit Haus & Grund NRW und weiteren Partnern vorgestellt. Die Initiative IdEE richtet sich an Privateigentümer von Wohnimmobilien in NRW und möchte insbesondere private Wohnungsvermieter ansprechen. Das im Aufbau befindliche Beratungsnetzwerk soll Immobilieneigentümer bei den zukünftigen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen beratend unterstützen und stellt hierbei die enge Wechselwirkung zwischen dem Werterhalt einer Immobilie und der Stabilität des Gesamtquartiers in den Mittelpunkt. Einer der Beratungsschwerpunkte ist demnach auch die Unterstützung von Eigentümerkooperationen.  
Bereits erschienen sind eine Broschüre und ein Flyer. In der Broschüre werden u.a. die ESG-Modellvorhaben Leipzig, Magdeburg und Duisburg vorgestellt. Die Broschüre kann unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-413 per Mail ([mbv@gwn-neuss.de](mailto:mbv@gwn-neuss.de)) bestellt werden. Die Broschüre und der Flyer stehen aber auch als Download bei empirica zur Verfügung:  
Flyer: [www.empirica-institut.de/kufa/empi186if.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi186if.pdf)  
Broschüre: [www.empirica-institut.de/kufa/empi183if.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi183if.pdf)

## Veröffentlichungen

- Das erste **ExWoSt-Informationen „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“** 37/1 – 11/2009, Hrsg.: BMVBS/BBSR ist erschienen. In diesem ExWoSt-Info werden sowohl das Forschungsfeld als auch die 15 Modellvorhaben mit ihren Zielen und geplanten Maßnahmen sowie dem aktuellem Projektstand vorgestellt. Weiterhin werden verschiedene Wege der Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) sowie zentrale Herausforderungen für ESG in der Gründungs-



phase aufgezeigt. Abschließend wird ein erster Überblick über erste Lösungsansätze zur Gründung einer ESG und Ansätze für eine langfristige erfolgreiche Zusammenarbeit gegeben. Das ExWoSt-Info ist kostenfrei zu beziehen bei:

forschung.wohnen@bbr.bund.de unter dem Stichwort: ExWoSt-Informationen 37/1 – Eigentümerstandortgemeinschaften.

Es steht ebenfalls als Download auf den Internetseiten des BBSR / Veröffentlichungen / BMVBS-Veröffentlichungen / ExWoSt-Info bereit.

- Auf der 3. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle Stadtumbau West zum Thema „Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost“ hat empirica als ESG-Forschungsassistentin zum Thema „**Harte oder weiche Instrumente: Wie können private Initiativen im Stadtumbau erfolgreich initiiert werden?**“ berichtet.  
Auf der empirica-Homepage steht der Vortrag als Download zur Verfügung: [www.empirica-institut.de/kufa/empi182if.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi182if.pdf)
- Die neue Ausgabe der **BID News Nr. 09** des DIHK berichtet u.a. über die ESG Viersen-Dülken, die ISG in Nordrhein-Westfalen sowie zahlreiche neue BID-Initiativen. Die aktuelle Ausgabe finden Sie unter: [www.dihk.de/inhalt/themen/standortpolitik/raumordnung/bidnewsarchiv/BIDNews\\_0910.pdf](http://www.dihk.de/inhalt/themen/standortpolitik/raumordnung/bidnewsarchiv/BIDNews_0910.pdf)
- In der aktuellen Ausgabe **DW | Die Wohnungswirtschaft** Januar 2010 gibt es einen Themenschwerpunkt zu BIDs, HIDs und Co. z.B. mit Berichten zur ESG Görlitz und zum Innovationsquartier Steilshoop.
- Ältere **Newsletter**ausgaben finden die Modellvorhaben im Extranet oder auf der empirica-Homepage unter:  
Newsletter 1/09: [www.empirica-institut.de/kufa/empi184if.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi184if.pdf)  
Newsletter 2/09: [www.empirica-institut.de/kufa/empi185if.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi185if.pdf)

## Ansprechpartner

### Forschungsassistentenz

empirica GmbH 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 / 99401-1422  
[mathias.metzmacher@bbr.bund.de](mailto:mathias.metzmacher@bbr.bund.de)