



Inhalt

- § Aktuelles
- § Offizieller Auftakt des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“
- § Erfahrungsaustausch in der 1. Projektwerkstatt
- § News aus den Modellvorhaben
- § Sonderthema: Innovative Finanz- und Trägermodelle
- § Veranstaltungen
- § Veröffentlichungen
- § Ansprechpartner

Aktuelles

Auf den Internetseiten des BBSR haben die Modellvorhaben ab sofort Zugriff auf einen passwortgeschützten Bereich (Extranet), in dem wichtige Dokumente, Vorlagen und Arbeitsmaterialien zum Forschungsfeld wie auch interessante Informationen aus den einzelnen Modellvorhaben bereitgestellt werden.

Alle Projektbeteiligten sind herzlich aufgerufen, das Extranet mit Inhalten und Dokumenten zu vervollständigen. Entsprechende Dokumente schicken Sie bitte an die Forschungsassistenz. Vielen Dank!

Den Link sowie die Daten zum Login erhalten die Modellvorhaben in einer separaten Mail.

Das Modellvorhaben St. Wendel „Wir sind die Brühlstraße“ ist nun online unter www.bruehlstrasse.de verfügbar.

Offizieller Auftakt des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“

Am 13. Mai 2009 fand in Magdeburg die Fachveranstaltung zum Auftakt des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ mit ca. 90 Teilnehmern statt. Mit der Fachveranstaltung ist es gelungen zum einen das ExWoSt-Forschungsfeld einer breiten Fachöffentlichkeit vorzustellen und zum anderen den Erfahrungsaustausch zwischen den Modellvorhaben anzuregen.

Bund, Land und Kommunen waren sich einig, dass Eigentümerstandortgemeinschaften ein wichtiges Instrument zur Einbeziehung der privaten Ein-



zeleigentümer in den Stadtumbauprozess darstellen und zukünftig einen bedeutenden Beitrag für die Stadterneuerung leisten werden.

Die Modellvorhaben standen im Mittelpunkt der Veranstaltung. Die Modellvorhaben Magdeburg, Dresden und Bremerhaven hatten die Gelegenheit sich mit einer Präsentation vorzustellen und mit ihren bisherigen Erfahrungen den Diskussionsprozess anzuregen. Die Diskussion konzentrierte sich vor allem auf Probleme und Hemmnisse, die in der ersten Projektphase in den Modellvorhaben aufgetreten sind. Hierzu zählt insbesondere die Mobilisierung von Eigentümern, da nur wenige der 15 Modellvorhaben von den Eigentümern selbst initiiert wurden. Meist haben Externe (Stadt, Wohnungsgesellschaft, Haus&Grund) die Initiative ergriffen.



ESG stehen für ein autonomes Handeln von Eigentümern. Dennoch waren sich alle Teilnehmer einig, dass eine fachliche Betreuung und Beratung der privaten Eigentümer durch Externe, insbesondere in der Anfangsphase, fast unverzichtbar ist. Trotzdem sollte das Engagement der Eigentümer kein Selbstzweck sein, d.h. falls sich marktkonforme Anbieterstrukturen für typische Management-, Bewirtschaftungs- oder Projektsteuerungsleistungen entwickeln, kann dies auch eine sinnvolle Lösung sein.

In der abschließenden Podiumsdiskussion wurden die Themen „Schwache Märkte, starke Gemeinschaften - Ökonomische Logik von Eigentümerstandortgemeinschaften“ sowie „Kooperationen und Handlungsfelder in den Modellvorhaben – Erfolgsversprechende Ansätze“ diskutiert.

Eine Zusammenfassung sowie eine ausführliche Dokumentation der Veranstaltung (inkl. Tagesordnung) finden Sie als Download unter:

http://www.bbsr.bund.de/cIn_005/nn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/Eigentuerstandortgemeinschaften/Veranstaltungen/auftaktveranstaltung.html



Erfahrungsaustausch in der 1. Projektwerkstatt

Am 22./23. Juni 2009 fand in Helmstedt die erste Projektwerkstatt im Rahmen des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ mit rund 40 Teilnehmern statt.

Die erste Projektwerkstatt diente primär dem Erfahrungsaustausch zur ersten Projektphase. Die Modellvorhaben und damit die Eigentümer standen im Mittelpunkt der Veranstaltung. Alle Modellvorhaben hatten die Möglichkeit sich kurz vorzustellen und über den aktuellen Arbeitsstand zu berichten. Anschließend gab es drei Diskussionsblöcke.

Im ersten Block wurden die bisherigen Erfahrungen zur Kontaktaufnahme zu und Motivierung von Eigentümern analysiert. Als besonders erfolgreich haben sich persönliche Einzelgespräche – am besten durch einen neutralen Externen und nicht durch die Stadt – herausgestellt. So kann Vertrauen aufgebaut und die Motivation zur Mitwirkung erhöht werden. Nachdem sich eine kleine Kern-/Initiativgruppe gefestigt hat, können insbesondere für konkrete Maßnahmen weitere Eigentümer angesprochen und größere Informationsveranstaltungen durchgeführt werden.



Der zweite Diskussionsblock beschäftigte sich mit der formalen Gründung einer ESG. Die Mehrheit der Modellvorhaben hat sich für eine Vereinsgründung entschieden. Die Vorteile bei einem Verein liegen in der beschränkten Haftung, den geringen Gründungskosten und dem leichten Mitgliederwechsel. Von Nachteil ist lediglich, dass der Verein keinen wirtschaftlichen Zweck verfolgen darf, so dass eine ESG je nach Prozessphase ggf. andere Rechtsformen wählen muss.

Im abschließenden Themenblock wurden mögliche Handlungsfelder von ESG vorgestellt und erörtert. Duisburg verfolgt z.B. die Idee eines „Quartiersmaklers“, St. Wendel und Viersen denken über Möglichkeiten einer Fondsstruktur bzw. Bürgeraktien in Kombination mit der Einbringung von Objekten in eine AG (siehe Dülken AG weiter unten) nach.



Eine Zusammenfassung der Veranstaltung erhalten Sie unter:

http://www.bbsr.bund.de/cln_005/nn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/Eigentuerstandortgemeinschaften/Veranstaltungen/projektwerkstatt1.html

Eine ausführliche Dokumentation der Projektwerkstatt (inkl. Tagesordnung und Vorträge) finden die Modellvorhaben als Download im Extranet.

News aus den Modellvorhaben

Stand der formellen Gründung der ESG

Die meisten Modellvorhaben sind gerade in der Phase der Bestandsanalyse, Zielfindung und Vorbereitung der formellen Gründung. Die ersten Modellvorhaben haben sich bereits formal gegründet. Dazu zählen:

- § Vereinsgründung: Görlitzer Gründerzeitquartier e.V., Verein Unser Glaucha e.V. (Halle), Initiative Bülowviertel e.V. (Leipzig), Quartier Friedrichstadt e.V. (Dresden)
- § GbR: Hildesheim (Vereinbarung über Ziele, Maßnahmen, Mitgliedsbeitrag etc.)

Bremerhaven: Flyer als Marketinginstrument zur Mobilisierung weiterer Eigentümer

Das Bremerhavener Modellvorhaben hat einen Werbeflyer zur Information und Mobilisierung weiterer Eigentümer im Quartier Lehe erstellt. Der Flyer informiert über die Ideen und Ziele der ESG und nennt Ansprechpartner mit den dazugehörigen Kontaktdaten. Im Flyer wird ebenfalls auf die regelmäßig stattfindenden Eigentübertreffen (Jour-Fix) hingewiesen (mit Ort und Zeitangabe) (www.esg-lehe.de).

Stadtplaner unterstützen Eigentümer

Die Stadt Bremerhaven nimmt im Rahmen der ESG eine beratende Funktion ein. In regelmäßigen Abstimmungen entwickeln die Eigentümer gemeinsam die Zielvorstellungen und ein Handlungskonzept für das Quartier. Die Moderation dieser Voransatzungen erfolgt durch Martin Karsten vom Team Größt Oldenburg. Ziel ist es, Arbeitsstrukturen zu schaffen, die sich dem ausgereiften Kraft weiterentwickeln können.

Durch die enge Zusammenarbeit mit der Stadt ergeben sich für die Eigentümer auch ganz neue Möglichkeiten. Durch diese Unterstützung beispielsweise ermöglicht nach die Inanspruchnahme bestehender Fördermöglichkeiten und unterstützt die ESG auf direktem Wege. Zu wichtigen Themen wie Sanierung, Modernisierung und Fördermöglichkeiten werden öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden, in denen Experten aus der Praxis berichten.

Veranstaltungen

Die ESG trifft sich regelmäßig alle drei Wochen dienstags jeweils um 17:00 Uhr im Technischen Rathaus, Fährstraße 30, Raum 100

Aktuelle Termine unter www.esg-lehe.de

Kontakt

Heiko Janßen
 Projektleiter der Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe
 Tel: 0471-970700, ext. - 40974
 E-Mail: Heiko.Janassen@esg-lehe.de

Sandra Lehnrecht
 Stadtplanerin
 Tel: 0471-990-3047
 E-Mail: Sandra.Lehnrecht@planung.bremerhaven.de

Martin Karsten
 Team Größt Oldenburg
 Tel: 0441-94000-17
 E-Mail: Martin.Karsten@team-oldenburg.de

Links

www.lehe-lehe.de
www.stadtplanungsbuero-bremerhaven.de
www.bremerhaven.de
www.team-oldenburg.de
www.wohnprojekte-bremerhaven.de
www.warrior-net-south.de
www.kanonen-pforten.de
www.dms.de (Hilfsleistungen)
www.kfo-forschung.de

www.esg-lehe.de

Der Flyer wird als Marketinginstrument für das Bremerhavener Modellvorhaben erstellt.

ExWoSt

Stadtplaner Team Lehe

**Magdeburg: Konzept für gemeinsam durchzuführende Sanierungsarbeiten / Einkaufsgemeinschaft**

Wohnungsbaugesellschaften erzielen aufgrund der Größe der Aufträge bei der Sanierung/ Modernisierung ihrer Bestände wesentlich günstigere Preise bei den Handwerkerfirmen als private Einzeleigentümer. Das Magdeburger Modellvorhaben will durch eine gezielte Koordinierung und gemeinsame Ausschreibung von Leistungen an Einzelgebäuden privater Eigentümer die Kosten senken. Der Moderator der ESG – hier Haus & Grund Magdeburg e.V. – übernimmt die Koordination (Abstimmung Eigentümer untereinander, verbindlichen Zeitplan) der „Einkaufsgemeinschaft“.

Sonderthema: Innovative Finanz- und Trägermodelle

Zukünftig lassen sich Defizite in der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden nur noch durch die Mobilisierung von privatem Kapital beheben. Kleinteilige Eigentümerstrukturen und die zunehmend älter werdenden Eigentümer erschweren jedoch die Investitionsbereitschaft. Im Folgenden stellen wir beispielhaft verschiedene Ansätze von Finanz- und Trägermodellen vor, die die Städtebauförderung ergänzen:

Dülkener Entwicklungs AG

Die historische Altstadt von Dülken ist in den letzten Jahren in ihrer sozialen und baulichen Entwicklung zurückgefallen, so dass sowohl die Akzeptanz als Wohnstandort als auch die Einzelhandelslandschaft leidet. Die abwartende Investitions- und Bewirtschaftungspraxis schwächt den Standort zusätzlich. Die privatwirtschaftlich getragene Dülken Entwicklungs AG (DE AG) ist nur eine Maßnahme in Dülken, um eine neue Investitionsbereitschaft und eine verbesserte Bewirtschaftungspraxis zu schaffen.

Die Grundidee der DE AG ist es, insbesondere überforderten Eigentümern aus der Dülkener Altstadt ein Angebot zur Übernahme der Immobilie zu unterbreiten und an ihrer Stelle die erforderlichen Investitionen vorzunehmen. Die Eigentümer, die eine Immobilie in die DE AG einbringen, werden Anteilseigner an der DE AG und erhalten Gesellschaftsrechte. Die DE AG ist aber auch für alle anderen Dülkener Bürger, gesellschaftliche Gruppen und Interessierte außerhalb Dülkens offen (100 €/Aktie). Mit einer kalkulierten Dividende von ca. 3% kann eine „Dülkener Bürgeraktie“ etabliert werden.

Das Geschäftsmodell der DE AG beinhaltet dabei zwei Innovationen: Bei einem normalen Verkauf hemmt die Kaufpreiserwartung der Eigentümer die Mobilisierung der Immobilie. Bei der DE AG profitiert der Alteigentümer von der zukünftigen Wertentwicklung durch die Bezahlung in Geschäftsanteilen. Die DE AG mobilisiert im Rahmen der Bürgeraktien Kapital mit geringen



Renditeerwartungen, so dass auch Projekte durchgeführt werden können, die unter marktüblichen Konditionen nicht zustande gekommen wären.

Der Erfolg der DE AG hängt von der glaubwürdigen Profilierung der DE AG als stadtteilorientierter und partiell gemeinnütziger Akteur ab.

Bürgergetragene Finanzierungsform in der Stadtsanierung: Helmstedt

Die historische Altstadt von Helmstedt ist durch überdurchschnittlich hohe Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite in Verbindung mit einer schlechten Wohnumfeldqualität in den Blockinnenbereichen gekennzeichnet. Trotz Stadtsanierungsfördermitteln können viele Eigentümer den Eigenanteil im Hinblick auf unsichere Mieteinnahmen nicht leisten. Auch Investoren stecken ihr Vermögen nicht in die Altbausanierung, weil andere Anlageformen höhere Renditen versprechen.

Auf die Initiative eines Helmstedter Bürgers hin hat sich die Bauherrengesellschaft Kybitzstraße GmbH & Co. KG gegründet, die ein verwahrlostes Schlüsselobjekt in der Helmstedter Altstadt erworben hat. Der Modernisierungsumfang beträgt rd. 800.000 €, ein Teil wird über Stadtsanierungsmittel beglichen.

Die Idee der Bauherrengesellschaft ist es, das Risiko einer umfangreichen Investition auf mehreren Schultern zu verteilen. Durch die gewählte Gesellschaftsform haften die Kommanditisten nur mit der Höhe ihrer Einlage. Kommanditisten sind Helmstedter Bürger, die einen aktiven Beitrag zur Altstadtsanierung beitragen wollen. Auch die beteiligten Handwerker und der Architekt übernehmen als einen Teil ihrer Entlohnung Kommanditanteile. Die Kommanditeinlagen betragen mindestens 5.000 €. Die Kommanditisten profitieren von den Mieteinnahmen. Von Vorteil für die Motivierung von Bürgern sich als Kommanditist zu beteiligen war die Tatsache, dass bereits im Vorfeld ein Mieter für die ersten fünf Jahre gefunden wurde. Dieses bürgerorientierte Modell soll nun auf weitere Baudenkmale in Helmstedt übertragen werden.

Genossenschaftsgründung in Wuppertal

Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW fördert bereits seit Ende 2007 drei Modellvorhaben zum Thema wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften (Dortmund, Köln, Wuppertal). In Wuppertal haben sich die Eigentümer dazu entschlossen eine Wohnungsgenossenschaft für das Quartier „Ölberg“ zu gründen, im Rahmen derer sie Schlüsselobjekte gemeinsam aufkaufen und selbst sanieren und vermieten möchten. Das Ziel ist die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums und damit der gemischten Sozialstruktur auf dem Ölberg. Den beteiligten Eigentümern ist es besonders wichtig, keine Luxussanierungen durchzuführen. Die Genossenschaft vermietet vornehmlich an die lokale Bevölkerung und sieht sich als regionale Verantwortungsgemeinschaft. Die Satzung be-



findet sich derzeit in Abstimmung. Parallel werden Kaufobjekte auf dem Ölberg gesucht.

Veranstaltungen

- § Die zweite Projektwerkstatt im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ ist für das erste Halbjahr 2010 geplant.
- § Am 15. September 2009 findet in Fulda die 3. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle Stadtumbau West zum Thema „Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost“ statt. In diesem Rahmen berichtet empirica als ESG-Forschungsassistenz im 3. Themenblock „Private Initiativen in der Stadtentwicklung: Unterstützung beim Stadtumbau“ zum Thema „Harte oder weiche Instrumente: Wie können private Initiativen im Stadtumbau erfolgreich initiiert werden?“. Nähere Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter: www.stadtumbauwest.de

Veröffentlichungen

- § BBSR-Online-Publikation Nr. 15/2009
Im Rahmen der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ wurde die Expertise „Möglichkeiten des familienfreundlichen Stadtumbaus bei kleinteiliger Eigentümerschaft“ erarbeitet. Diese Studie widmet sich den Problemen und Möglichkeiten einer Zusammenarbeit von Eigentümern. Die Publikation kann jetzt kostenlos auf den Internetseiten des BBSR herunter geladen werden: www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/ON152009.html
- § Das erste ExWoSt-Info im Rahmen des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ wird im Herbst 2009 erscheinen. In diesem ExWoSt-Info werden sowohl das Forschungsfeld als auch die Modellvorhaben mit ihren Zielen und geplanten Maßnahmen sowie der aktuelle Arbeitsstand vorgestellt.
- § In der nächsten Newsletter-Ausgabe (Herbst 2009) wird das Thema „Finanzierungs- und Beratungsangebote zu Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen“ aufgegriffen. Hierzu sind alle Modellvorhaben aufgefordert, der Forschungsassistenz ihren Informationsbedarf sowie gute Erfahrungen aus der Projektarbeit (z.B. bei Beratungsangeboten) mitzuteilen.
- § Im Internetangebot der KfW-Förderbank (www.kfw-foerderbank.de) finden Sie Informationen zum neuen KfW-Förderprogramm „Altersgerechtes Umbauen“. Mit dem neuen Förderprogramm werden mittels zinsgünstiger Kredite altengerechte Maßnahmen gefördert, um damit die Anpassung des Wohnungsbestandes voranzutreiben.

Ansprechpartner

Forschungsassistenz

empirica GmbH 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

Michaela Hirschle
Tel. 0228 / 99401-2213
michaela.hirschle@bbr.bund.de