

EIGENTÜMERSTANDORTGEMEINSCHAFTEN

Die kleine Schwester des HID

Hamburg ist das erste und bislang einzige Bundesland, das per Gesetz die Einrichtung von Housing-Improvement-Districts (HID) ermöglicht; dass der Stadtteil Steilshoop in diesem Jahr zu einem HID wird, gilt als so gut wie sicher. Anderswo schließen sich Wohnimmobilienbesitzer zu Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) zusammen, doch das Manko dabei ist: Es müssen viele Einzeleigentümer mitziehen, und ohne gesetzliche Grundlage bleibt das Trittbrettfahrer-Problem. Wie wirksam Standortgemeinschaften sein können, untersucht derzeit das Forschungsinstitut empirica.

Nicht, dass in Steilshoop gleich alles glatt gegangen wäre. Wichtig jedoch ist, dass die großen Akteure – Saga GWG, einige Genossenschaften und auch die Gagfah – sich in den vergangenen zwei Jahren zusammengenut haben und so die Zweidrittelmehrheit zustande bringen, die für die sichere Einrichtung eines HID vonnöten ist. Was dann heißt: Das Quartier wird auf Initiative, mit dem Geld und unter der Federführung der Eigentümer über fünf Jahre hinweg aufgewertet. Mitzuziehen und zu zahlen ist für alle Pflicht, Trittbrettfahrer gibt es dann keine mehr.

„Der HID wird noch in diesem Jahr eingerichtet“, ist Thomas Krüger überzeugt, der als Professor für Stadtplanung an der HafenCity-Universität Hamburg das Projekt wissenschaftlich begleitet. Mit insgesamt rund 6 Mio. Euro will man die 1,5 km lange autofreie Mittelachse durchs Quartier aufwerten, eine gute Pflege der Außenflächen gewährleisten, ein Orientierungskonzept umsetzen und stark ins Marketing gehen.

Gemeinsam auf steinigem Pfad

Ziele und Motivation der noch informellen Eigentümergemeinschaft Flensburger Platz/Brunnenstraße in Dortmunds Nordstadt ähneln denen der HID-Initiatoren stark. „Es war klar: Wir können an unseren Häusern so viel machen, wie wir wollen – wenn andere Eigentümer nicht mitziehen und die Probleme im Umfeld nicht beseitigt werden, wird man noch lange auf eine bessere Mieterschaft warten können“, so Christian Schmitt, Geschäftsführer der Julius Ewald Schmitt Grundstücksgesellschaft, die in Dortmund etwa 1.000 Wohneinheiten bewirtschaftet. In der Brunnenstraße besitzt das Unternehmen ein Mehrfamilienhaus ganz in der Nähe ein Karree mit 24 Häusern. Ziel der ESG ist, so sagt er, die Leerstands- und Fluktuationsquote zu senken sowie die oft durch Vandalismus in die Höhe getriebenen Bewirtschaftungskosten herunterzufahren und längerfristig höhere Mieten generieren zu können.

Schmitt ist die treibende Kraft unter den etwa zehn Eigentümern, die sich regelmäßig treffen, um das Gebiet vorwärts zu bringen, sagt Katrin Wilbert, Forschungsassistentin bei empirica. Das Institut begleitet das Modellprojekt wie zwei weitere in Wuppertal und Köln für das nordrhein-westfälische Bauministerium und ist vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) mit einem Forschungsprojekt über Eigentümerstandortgemeinschaften betraut worden.

Die Initiative in Dortmund scheint vom Format eines steinschleudenden Davids an-



Sauberer und sicherer soll die Gegend um den Flensburger Platz in Dortmund werden, ist ein Ziel der Eigentümerstandortgemeinschaft. Bild: empirica

gesichts der Probleme: Trotz der Fördermittel, die jahrelang flossen, sind etliche Häuser heruntergekommen, einige stehen leer. Noch immer werden Drogen gehandelt, Prostituierte bieten sich an, Betrunkene lärmern, Sperrmüll wird willkürlich abgeladen. Dennoch tut sich etwas, seit die Initiative Mitte vergangenen Jahres als eines von drei Modellprojekten zu Standortgemeinschaften vom Landesbauministerium gefördert und vom Wohnungsamt der Stadt, dem Quartiersmanagement vor Ort und empirica als Moderator unterstützt wird.

So einigte man sich mit der Stadt darauf, den kleinen Flensburger Platz zum Spielplatz umzuwidmen, damit das Ordnungsamt gegen Herumlungern vorgehen kann. Zwei Quartiershausmeister sollen auf Sauberkeit achten, Sperrmüllhaufen unbürokratisch von der Entsorgungsgesellschaft entfernen lassen können und sich Müllmacher und Störenfriede zur Brust nehmen. In erster Linie für Eigentümer, die nicht vor Ort sind, könnten die Quartiershausmeister auch einfache Handwerkerleistungen erledigen oder als „Mini-Makler“ fungieren, die Interessenten durch Haus und Wohnung führen und den Eigentümer aufmerksam machen auf diejenigen, die den besten Eindruck gemacht haben. „Etliche Eigentümer vermieten – auch weil sie nicht vor Ort sind – an den erstbesten Interessenten“, weiß Schmitt. „Aber gerade die Mieterauswahl ist das A und O, wenn es um die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und ums Umfeld geht.“

Monatlich 40 Euro pro Haus

Die Quartiershausmeister werden zwei Jahre lang zu 75% aus Arge-Geldern gezahlt; den fehlenden Teil, etwa 1.000 Euro im Monat, müssen die Eigentümer aufbringen. Etwa 25 Eigentümer haben bereits Interesse signalisiert; Schmitt hofft, mindestens 40 zu gewinnen. Eine Abgabe ist allerdings – anders als beim HID – freiwillig. Geplant sind derzeit monatlich 40 Euro pro Objekt.

Die vielen Einzeleigentümer dazu zu bringen, an einem Strang zu ziehen und sich über Jahre zu engagieren, ist keine leichte Sache, weiß Katrin Wilbert. Bei Wohneigentumsgemeinschaften wird es besonders schwer, ergänzt Schmitt. „Kapitalanleger mit nur einer Einheit haben kaum Interesse, Geld zu geben.“ Auch die baulichen Schandflecken bleiben unter Umständen ein Problem. „Man kann Eigentümer nur kontaktieren und in sie drängen – aber wirkliche Druckmittel gibt es nicht“, sagt Wilbert. Als Möglichkeit sieht sie noch, Maßnahmen mit Fördermitteln zum Beispiel aus dem Stadtumbauprogramm zu verknüpfen.

„Besitzer müssen Druck spüren“

Bislang gibt es nur wenige Standortgemeinschaften. Um die Teilnahme an der Studie fürs BBR bewarben sich bundesweit etwa 40, die meisten stehen jedoch noch ganz am Anfang, so Wilbert. Die Bewerbungen gingen überwiegend von Städten, Eigentümern und von Haus & Grund aus. Voraussichtlich zwölf Projekte wird empirica begleiten. Krüger spricht grundsätzlich eigentümergelebten ESG die größten Erfolgsaussichten zu. „Man kann nichts aufsetzen. Die Immobilienbesitzer müssen selbst Druck spüren.“

Doch ohne Hilfe von außen könnten selbst zum Engagement bereite Einzeleigentümer wohl nur schwer eine Standortgemeinschaft auf die Beine stellen, ist Schmitt überzeugt. „Es fehlt an Zeit und Geld, um weitere Eigentümer zu mobilisieren, und oft am Wissen, wie man eine Eigentümergeinschaft auf die Beine stellt, welche Möglichkeiten sie auch hat.“ Auch Wilbert und Thomas Krüger von der HafenCity-Universität halten das Engagement externer Moderatoren in der Startphase für notwendig. Wichtig sei zudem, die Stadt als aktiven Partner im Hintergrund zu wissen.

Bei empirica hat man die Erfahrung gemacht, dass es sinnvoll ist, mit einem kleinen Eigentümerkreis zu starten, der zu-

nächst einige wenige, gut umsetzbare Ziele und Maßnahmen erarbeitet. Steht das, müssen mehr mit ins Boot geholt werden – allein schon, um die Finanzierung für manche Idee auf die Beine zu stellen. In der Finanzierung sieht Thomas Krüger eines der Hauptprobleme: „Es wird sich nur um geringe Beträge drehen, mit denen keine großen Sprünge zu machen sind. Das mag manchem Engagierten zu wenig sein, so dass er sich frustriert zurückzieht.“ Auch Wilbert sieht die Absprunggefahr, besonders auch dann, wenn das Gefühl hochkommt, es gebe zu viele Trittbrettfahrer. Wäre die Möglichkeit, Verbindlichkeit durch HIDs zu schaffen, die Lösung? Eher nicht, meint Krüger. „Die erforderliche HID-Mehrheit ist wohl nur mit großen Akteuren der Wohnungswirtschaft zu erreichen.“

Das Finanzielle spielt auch mit Blick auf die Städte eine Rolle, die von den Aktivitäten privater Standortgemeinschaften letztlich mit profitieren. „Ob es ganz ohne Mittel der Stadt geht, ist fraglich“, meint Wilbert. Zumindest in der Startphase sei eine Unterstützung wohl vonnöten. Mit zunehmender Stärke der Standortgemeinschaften scheinen Kommunen und ihre Einrichtungen stärker in die Pflicht genommen werden zu können, wie Steilshoop zeigt. So wird zusammen mit der zunächst wenig willigen Stadtreinigung ein neues Reinigungskonzept umgesetzt; und die Stadt, die zunächst wenig angetan davon war, Mittel für die Aufwertung und Pflege der zentralen Achse zur Verfügung zu stellen, gibt nun doch dem Anteil öffentlicher Flächen entsprechend 3,3 Mio. Euro. „Mit einer starken Stimme gegenüber Dritten aufzutreten, kann viel bewirken“, resümiert Krüger.

Davon sind die Dortmunder noch weit entfernt. Von Erfolgen weiß Christian Schmitt dennoch zu berichten: „Es ist sauber geworden auf den Straßen und es zeigen sich erste Erfolge mit Problemgruppen. In etwa einem halben Jahr, so hoffe ich, dominieren sie nicht mehr das Straßenbild.“ Vorerst stellt ihn das zufrieden. (cr)