

Inhalt

- Aktuelles
- Erfahrungen aus den Modellvorhaben
- Veranstaltungen
- Veröffentlichungen
- Ansprechpartner

Aktuelles

Änderung der Ressortzuschnitte

Wie Sie wahrscheinlich schon den aktuellen Berichterstattungen nach der Regierungsfindung entnommen haben, ergeben sich für die Themenfelder Bauen und Stadtentwicklung Veränderungen bei der Ressortzugehörigkeit. Diese Aufgabenfelder werden zukünftig dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zugeordnet sein. Die konkrete Ausgestaltung wird sich in den nächsten Wochen klären. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten.

Weiterhin haben sich Ende 2013 im Bundesministerium die Ansprechpartner bzgl. KIQ geändert. Zuständig sind nun Herr Thomas Hartmann, der als Nachfolger von Herrn Manfred Hilgen die Referatsleitung übernommen hat, und Frau Gina Siegel, als Nachfolgerin für Herrn Prof. Dr. János Brenner. Die Ansprechpartner im BBSR und bei der Forschungsassistenz bleiben bestehen. Wir danken Herrn Hilgen und Herrn Prof. Dr. Brenner für ihr Engagement im Forschungsfeld KIQ und freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Herrn Hartmann und Frau Siegel.

Erfahrungen aus den Modellvorhaben

Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben zeigen, dass eine Kombination aus fachlichen Veranstaltungen (z.B. themenspezifische Stammtische) und individueller Beratung eine erfolgsversprechende Herangehensweise ist. Insbesondere ein aktives Zugehen auf Eigentümer und die Beratung in ihrer

Immobilie sind wichtig, um sie zu Investitionen zu motivieren. Hierbei müssen individuelle Lösungen gefunden werden. Dabei haben die Modellvorhaben unterschiedliche Ansätze entwickelt. Einige Beispiele sind:

Magdeburg: Individuelle Serviceleistungen

Das Modellvorhaben Magdeburg konzentriert seine Ressourcen vorrangig auf sehr individuelle Service- und Beratungsleistungen, die fast ausschließlich von dem örtlichen Haus & Grund Verein durchgeführt werden. Das Engagement fokussiert sich auf 50 Schwerpunktojekte, die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt wurden. Haus & Grund steht in engem Kontakt mit den Eigentümern. Diese erhalten quasi eine „Rund-um-Betreuung“, die von der Beschaffung von Unterlagen (z.B. aus dem Bauaktenarchiv) über die Erstellung von Wertgutachten und Immobilieninseraten bis hin zur Übernahme von Besichtigungsterminen mit interessierten Investoren und die notarielle Vertretung von Eigentümern bei Verkäufen reicht. Begleitet wird dies in enger Abstimmung mit der Kommune mit Vorschlägen zu Fördermöglichkeiten. Mehrere Objekte konnten bereits verkauft, saniert und Läden wiedervermietet werden.



„KIQ-Werbebanner“ in Magdeburg-Salbke (Quelle: empirica)

Arnsberg: Gutscheine für Beratungsleistungen

Die Stadt Arnsberg und Haus & Grund Neheim-Hüsten haben zusammen mit den Netzwerkpartnern ein Couponheft für eine kostenlose Erstberatung für Immobilieneigentümer herausgegeben. Im Heft enthalten sind 17

Beratungsgutscheine der Netzwerkpartner z.B. zu Fördermitteln, energetischer Sanierung, barrierefreiem Umbau, Bewirtschaftung, Außengestaltung oder Vorstellung von Musterwohnungen. Mehrere Eigentümer haben bereits einen Gutschein eingelöst. Im Anschluss an die kostenlose Erstberatung bieten die Netzwerkpartner weitere Folgeberatungen an.



Beispiel für einen Gutschein aus dem Couponheft (Quelle: MV Arnshausen)

Düsseldorf: Quartiersarchitektin

Im Modellvorhaben Düsseldorf bietet eine eigens für KIQ beauftragte Quartiersarchitektin Sprechstunden vor Ort sowie individuelle Beratungen für Immobilieneigentümer an.



Quartiersspaziergang (Quelle: Stadt Düsseldorf)

Darüber hinaus hat sie einen Quartiersspaziergang mit Besichtigung einer derzeit in Sanierung befindlichen Immobilie organisiert. Rund 20 Teilnehmer informierten sich auf der Baustelle zu Baumaterialien, technischen Lösungen etc.. In 2014 sind weitere Folgebesichtigungen zum Fortschritt der Bauarbeiten geplant.

Hof: "Leere Läden, unbewohnte Häuser in der Stadt - was tun?"

Das Thema Leerstand von Immobilien und städtebauliche Funktionsverluste betrifft viele Modellvorhaben. Häufig sind private Eigentümer angesichts der Problematik überfordert. Deshalb gehen einige Modellvorhaben das Thema gezielt an. Derzeit bereitet bspw. das Modellvorhaben Hof eine Veranstaltung zum Umgang mit Leerstand von Geschäften und Wohnimmobilien vor. Sie findet am 31. Januar 2014 statt und richtet sich an Eigentümer aus der Region Hof. Anhand konkreter Praxisbeispiele werden Handlungsansätze für Eigentümer und Kommunen vorgestellt. Die sich aus der Veranstaltung ergebenden Kontakte zu Eigentümern sollen im Anschluss weiter betreut werden.

Veranstaltungen

Rückblick: Runder Tisch „KIQ und Immobilienbewirtschaftung“

Am 13. November 2013 fand der zweite Runde Tisch im Rahmen des Forschungsfeldes statt. Diesmal war das Modellvorhaben Bremen Gastgeber. Mit 27 Teilnehmern aus den KIQ-Modellvorhaben wurde zum Thema Immobilienbewirtschaftung mit den Schwerpunkten Transaktionen, Investieren und Finanzieren sowie Förderlandschaft diskutiert.

Die Modellvorhaben berichteten von unterschiedlichen Instrumenten die sie zur Aktivierung von Transaktionen einsetzen. Als besonders positiv wurden folgende Maßnahmen bewertet:

- Gezielte persönliche Ansprache von Eigentümern
- Ansprache potentieller Investoren
- Aufbau informeller Netzwerke
- KIQ-Büro vor Ort
- Beratungsangebote und Lösungsentwicklung auch für Käufer
- Wertgutachten
- Grobcheck der Immobilie
- Flyer, Banner
- Tauschbörse, Flächen-/Wohnungstausch

In Bezug auf die getätigten Investitionen wurden folgende Maßnahmen von den Modellvorhaben als besonders förderlich beschrieben:

- Persönliche Beratung
- Aktives Zugehen auf Eigentümer
- Summe aus vielen weiteren Beratungsinstrumenten (z.B. Stammtische, Thermospaziergänge, Musterbaustellen, Energieparty, Beratungsgutscheine)
- Imagemaßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit



Zweiter Runder Tisch in Bremen (Quelle: empirica)

Daneben spielen aber auch „weiche“ Faktoren eine große Rolle, wie z.B. ein Vertrauensaufbau, Empathie, die Ansprache von Emotionen, ein kontinuierlicher Kontakt, die Kommunikation des Beitrags der Kommune (z.B. Investitionen im öffentlichen Raum) oder eine neutrale Instanz als Mittler.

Bei der Sanierung von Immobilien spielt die Rentabilität der Investitionen eine wichtige Rolle. In den Modellvorhaben gibt es unterschiedliche Beratungsansätze. Es wurde in der Diskussion deutlich, dass es nicht reicht, nur die Kostenseite zu betrachten, sondern dass eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auch immer die Einnahmenseite berücksichtigen muss. Eine Beratung der Eigentümer sollte neben technischen Aspekten auch immer Wirtschaftlichkeitsüberlegungen umfassen. In der Praxis ist dies allerdings nicht immer der Fall.

Terminvorankündigung: Regionalkonferenz KIQ am 22. Mai 2014

In Magdeburg wird eine weitere fachöffentliche Veranstaltung zum Thema Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern stattfinden. Ziel ist ein Erfahrungstransfer und der Anstoß weiterer Kooperationen in anderen Kommunen. Eingeladen sind Vertreter von Ländern, Kommunen, Eigentümervereinen und der Wissenschaft. Die Einladungen werden im Frühjahr 2014 verschickt.

Weitere Termine im Forschungsfeld

- 18. und 19. Februar 2014, Arnberg: 3. Erfahrungswerkstatt (*Teilnahme nur für Modellvorhaben*)
- 21. Mai 2014, Magdeburg: 3. Runder Tisch (*Teilnahme nur für Modellvorhaben*)
- März 2015, Berlin: Abschlussveranstaltung (*fachöffentliche Veranstaltung*)

Veröffentlichungen

In Kürze (Frühjahr 2014) erscheint die zweite ExWoSt-Informationen mit aktuellen Erfahrungen aus dem Forschungsfeld. Schwerpunkt werden diesmal die Aktivitäten und Beratungsinstrumente in den Modellvorhaben sein.

Bisherige Veröffentlichungen:

- ExWoSt-Info 43/1 „Kooperation im Quartier“
Die ExWoSt-Info kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: ExWoSt-Info 43/1) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden:
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt/43/exwost43_1.pdf
- Die bisher erschienenen KIQ-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter:
www.empirica-institut.de/kufa/01_Newsletter_01-12_v.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/02_Newsletter_v.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/03_KIQ-Newsletter_2013-01.pdf

- Die bisher erschienenen ESG-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter: Themen / Regionalentwicklung und Stadtentwicklung / Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau / Downloads.

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 / 401-2620
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Eva Korinke
Tel. 0228 / 401-1624
eva.korinke@bbr.bund.de

Anna Maria Müther
Tel. 0228 / 401 – 2213
annamaria.muether@bbr.bund.de