



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
06/2022

Mobilisierung privater Eigentümer für den Städte- und Wohnungsbau

Autorinnen und Autoren

Bernhard Fallert
Nora Wilmsmeier
Jennifer Ritter

Mobilisierung privater Eigentümer für den Städte- und Wohnungsbau



ExWoSt

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – ExWoSt“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 12 „Wohnen und Gesellschaft“
Verena Lihs
Mathias Metzmacher
Iris Fryczewski
verena.lihs@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat SW III 4 „Nachhaltiger Stadtumbau – Transformation“
Gina Siegel

Auftragnehmer

Quaestio Forschung & Beratung GmbH, Bonn
Bernhard Faller
Nora Wilmsmeier
Jennifer Ritter

Stand

Februar 2022

Gestaltung

Quaestio Forschung & Beratung GmbH

Bildnachweis

Titelbild: Quaestio Forschung & Beratung GmbH

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):
Mobilisierung privater Eigentümer für den Städte- und Wohnungsbau. BBSR-Online-Publikation 06/2022, Bonn, Februar 2022.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	6
Abstract	11
1 Einleitung	16
1.1 Private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer als Akteure der Stadtentwicklung	16
1.2 Ziele und Akteure der Eigentümermobilisierung	17
1.3 Neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung	18
1.4 Ausrichtung und Fragestellungen des Forschungsprojektes	19
1.5 Methodisches Vorgehen und Ablauf des Forschungsprojekts	21
2 Bestehende Erkenntnisse zur Eigentümermobilisierung	24
2.1 Bedeutung von Förder- und Forschungsprogrammen	24
2.2 Ziele und Themen der Eigentümermobilisierung	28
2.3 Formen und Maßnahmen der Mobilisierung von Eigentümerinnen und Eigentümern	32
2.4 Eigentümerkooperation	33
2.5 Räumliche Ebene der Eigentümermobilisierung	35
2.6 Bedeutung von intermediären Organisationen (Intermediären)	36
2.7 Zwischenfazit: Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren der Eigentümermobilisierung	36
3 Fallbeispiele	39
3.1 Bad Lauterberg im Harz	39
3.2 Eberswalde	40
3.3 Essen	42
3.4 Gelsenkirchen	43
3.5 Kiel	45
3.6 Leipzig	46
3.7 Lüneburg	48
3.8 Stuttgart	49
4 Ergebnisse zu den Eigentümervereinen im Querschnitt	51
4.1 Grundstrukturen der lokalen Haus & Grund Vereine	51
4.2 Kommunen als Partnerinnen der lokalen Eigentümervereine	56
4.3 Interessen an einer thematischen Erweiterung der Eigentümerarbeit	59
4.4 Weiterentwicklung der Eigentümerarbeit	64
4.5 Eng begrenzte Ressourcen und Spielräume für eine Erweiterung der Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern	65

5 Ausgangslage und Lösungsansätze für eine intensivierete Eigentümerarbeit	67
5.1 Ausgangslage für eine erweiterte Eigentümerarbeit	67
5.2 Thematisch offene Förderung quartiersbezogener Eigentümerarbeit	67
5.3 Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit	69
6 Fazit	71
7 Literaturverzeichnis	72

Kurzfassung

Hintergrund und Zielsetzung

Private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer besitzen den größten Teil des Wohnungsbestands in Deutschland und prägen mit ihren Immobilien unsere Städte. Bereits in den letzten ca. 15 Jahren erprobten unterschiedliche Projekte und Programme daher Ansätze, um private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in die Stadtentwicklung und den Stadtumbau einzubeziehen. Umfangreiche Erkenntnisse lieferten die ExWoSt-Forschungsfelder „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau (ESG)“ (2008–2012) und „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ (2011–2015).

Durch die Ansprache, Beratung und Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer soll den Nachteilen der kleinteiligen, individuellen Bewirtschaftung begegnet und so Desinvestitionsprozessen und den damit verbundenen negativen Effekten für das Quartier entgegengewirkt werden. Während die Initiative für die Eigentümermobilisierung in der Regel von den Kommunen ausgeht, hat sich großes Potenzial darin gezeigt, Eigentümervereine als „Mittler“ in der Aktivierung und Beratung einzubinden. An dieser Erfahrung setzte das Forschungsprojekt an. Ziel war es, ein besseres Verständnis für die Aktivitäten aber auch die Rahmenbedingungen von Eigentümervereinen, sich als solche „Mittler“ bzw. „Intermediäre“ in der Stadtentwicklung und der Eigentümermobilisierung einzubringen, zu erarbeiten. Die am weitesten verbreiteten Eigentümervereine – diejenigen der Haus & Grund Organisation – wurden hierfür beispielhaft in den Fokus gerückt.

Während die Aktivitäten der letzten Jahre vor allem auf eine Eigentümermobilisierung im Kontext von Stadterneuerungs- und Stadtumbauaufgaben zielten, haben sich die Herausforderungen in der Stadtentwicklung mittlerweile diversifiziert. Neuer Handlungsbedarf besteht etwa in Fragen der Wohnraumversorgung in wachsenden Regionen und der Bewältigung des Klimawandels. Durch die neuen Herausforderungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ergeben sich auch potenzielle neue Themen für die Eigentümermobilisierung. Im Forschungsprojekt wurde ergründet, ob sie bereits von Kommunen und Eigentümervereinen mit Blick auf die Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern eine Rolle spielen bzw., inwieweit sie Ausgangspunkt für zukünftige Mobilisierungsstrategien sein können.

Ausgehend von den gesammelten Erkenntnissen wurde im Forschungsprojekt herausgearbeitet, durch welche Rahmenbedingungen und Unterstützungsansätze Eigentümervereine als Intermediäre in der Eigentümermobilisierung vor Ort gestärkt werden können.

Ablauf des Projektes

Die vielfältigen Erfahrungen mit der Mobilisierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer aus unterschiedlichen Kontexten wurden im Projekt zunächst erfasst und systematisiert. Schwerpunkt des Projektes bildeten acht Fallstudien, in denen lokale Eigentümervereine hinsichtlich ihrer bisherigen Aktivitäten, ihrer Vereinsstruktur sowie ihres Interesses und ihrer Möglichkeiten für ein Engagement in der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung untersucht wurden. Zudem wurden Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen Kommunen hinsichtlich der Relevanz und der Themen der Eigentümermobilisierung sowie der bestehenden Kontakte mit den Vereinen befragt. Ergänzt wurden diese empirischen Bausteine durch zwei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Haus & Grund Organisation (Orts-, Landes- und Bundesebene) sowie einen Abschlussworkshop mit Fachleuten von Verbänden, Vereinen, Wissenschaft, Bund, Ländern und Kommunen.

Bisherige Erfahrungen mit der Eigentümermobilisierung

Kontext der Eigentümermobilisierung

Bisherige Erfahrungen in der Mobilisierung privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bestehen im Wesentlichen im Kontext von Förder- und Forschungsprojekten. Sie ermöglichen den hohen Aufwand, der für eine erfolgreiche Mobilisierung durch Ansprache, Beratung und Vernetzung der Eigentümerschaft notwendig ist. Breite Erfahrungen in der Eigentümermobilisierung bestehen im Rahmen der Städtebauförderung. Darüber hinaus wurden in der Umsetzung der ExWoSt-Forschungsfelder ESG und KIQ in insgesamt 29 Modellvorhaben über mehrere Jahre wichtige Erkenntnisse zu Vorgehensweisen in der Eigentümermobilisierung gesammelt. Hinzu kommen Projekte einzelner Bundesländer.

Ziele der Eigentümermobilisierung

Mit der Eigentümermobilisierung wurde bislang insbesondere das Ziel verfolgt, auf die Sanierung bzw. Modernisierung von Einzelgebäuden hinzuwirken. In den Gebieten der Städtebauförderung liegt meist ein Schwerpunkt darauf, städtebaulich relevante Investitionen an den Gebäuden anzuregen. Darüber hinaus werden Einzeleigentümerinnen und -eigentümer auch aktiviert und beraten, um durch den altersgerechten Umbau von Immobilien der zunehmenden Alterung der Gesellschaft gerecht zu werden. Die Notwendigkeit zum Klimaschutz ist zudem Ausgangspunkt der Eigentümermobilisierung zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden.

Neben der Sanierung und Modernisierung von Einzelgebäuden zielten vor allem die ExWoSt-Forschungsfelder ESG und KIQ darauf, Einzeleigentümerinnen und -eigentümer für Maßnahmen im Wohnumfeld und der Aufwertung des Quartiers zu gewinnen. Dies können sowohl Aktivitäten zur Gestaltung des Umfeldes als auch solche zur Verbesserung des Images des Wohnstandorts sein. Die Maßnahmen machen ein abgestimmtes oder gemeinsames Handeln der Eigentümerschaft notwendig. Bei der Eigentümermobilisierung sind dann Aktivitäten zum Aufbau und zur Begleitung der Eigentümerkooperation – z. B. Organisation und Moderation von Eigentübertreffen – notwendig.

Damit gemeinsame Aktivitäten im Wohnumfeld angeregt werden können, muss die Eigentümermobilisierung auf Quartiersebene fokussiert werden. Dies hat auch bei Einzelmaßnahmen an den Gebäuden den Vorteil, dass die räumliche Konzentration der Sanierungstätigkeit zu einer höheren Sichtbarkeit und einem größeren Effekt für das Erscheinungsbild führt. Dies kann als „Ansteckungseffekt“ weitere Eigentümerinnen und Eigentümer davon überzeugen, Maßnahmen umzusetzen.

Erfolgsfaktoren

Für eine gelingende Eigentümermobilisierung lassen sich mehrere Faktoren identifizieren:

- Es ist eine hohe Intensität in der Ansprache und Beratung notwendig, für die entsprechende Ressourcen bereitstehen müssen. Im kommunalen Alltag stehen diese in der Regel nicht zur Verfügung.
- Für die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen der Eigentümerschaft muss eine positive Perspektive der Quartiersentwicklung erkennbar sein. Maßnahmen der Städtebauförderung aber auch das Schaffen von Transparenz über die Marktentwicklung sind hierfür als Impuls wichtig.
- Der Aufbau von Eigentümerkooperationen braucht eine intensive Begleitung, die den Aufwand für die Eigentümerinnen und Eigentümer reduziert und das „Trittbrettfahrerproblem“ zu überwinden hilft. Erste schnelle Erfolge können zur weiteren Kooperation motivieren.

- Akteure und Organisationen, die eine Mittlerfunktion zwischen Kommune und Einzeleigentümerinnen und -eigentümern bilden, können durch bestehende Kontakte und einen Vertrauensvorschuss eine wichtige Rolle in der Eigentümermobilisierung einnehmen.

Ergebnisse der Fallbeispiele

Strukturen und Geschäftsfelder der Eigentümervereine

In Rahmen der Studie wurden die Fallbeispiele Bad Lauterberg im Harz, Eberswalde, Essen, Gelsenkirchen, Kiel, Leipzig, Lüneburg und Stuttgart untersucht. Damit wurden nicht nur in ihrer Größe und Entwicklung sehr unterschiedliche Städte ausgewählt, sondern auch die in Deutschland vorhandene Bandbreite von Eigentümervereinen abgebildet: Von kleinen, ehrenamtlich geführten Vereinen in Bad Lauterberg (rd. 400 Mitglieder) und Eberswalde (rd. 300 Mitglieder) reicht die Spannweite bis zu zwei der größten Haus & Grund Vereine in Kiel (rd. 11.500 Mitglieder) und Stuttgart (rd. 22.000 Mitglieder).

Das klassische Kerngeschäft der Eigentümervereine ist die Rechtsberatung mit einem Schwerpunkt auf Fragen des Mietrechts. Insbesondere die größeren Vereine bieten darüber hinaus weitere Beratungen, etwa zu bautechnischen Fragen oder in der Wertermittlung. an. Zum Teil werden die Beratungsangebote von externen Partnern erbracht. Neben der Beratung informieren die Vereine ihre Mitglieder über Newsletter, Verbandszeitschriften, Veranstaltungen oder Informationsmaterialien zu aktuellen Themen der Immobilienbewirtschaftung. Einige der untersuchten Vereine sind zudem über Tochtergesellschaften wirtschaftlich tätig und bieten den Mitgliedern Zusatzleistungen an (z. B. Immobilienverwaltung).

Zusammenarbeit mit der Kommune

Die untersuchten Eigentümervereine stehen auf unterschiedliche Weise in Kontakt mit den Kommunen. Ausgehend von Beratungsfällen ihrer Mitglieder suchen sie den Kontakt mit Ansprechpersonen der Kommunalverwaltung, z. B. in Planungsämtern und der Bauaufsicht. Sie wirken in von der Kommune initiierten Arbeitsgruppen, etwa zur Erstellung des Mietspiegels oder zu wohnungspolitischen Themen, mit, in denen nicht nur Informationen und Standpunkte ausgetauscht, sondern auch Kontakte geknüpft werden. Anlassbezogen besteht der Kontakt mit Personen auf unterschiedlichen Ebenen der Verwaltung teilweise bis hin zur Stadtspitze. Aus diesem ergeben sich themenbezogen gemeinsame Aktivitäten oder Aktionen wie z. B. Informationsveranstaltungen oder -material für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Eine dauerhafte Kooperation ergibt sich daraus jedoch in der Regel nicht.

Drei der untersuchten Eigentümervereine waren bereits gemeinsam mit der Kommune in Projekten zur Eigentümermobilisierung aktiv: Leipzig im ESG-Programm, Kiel mit einem an KIQ angelehnten Projekt und Essen im Rahmen des Projekts „Innovation durch EinzelEigentümer (IdEE)“ des Landes Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich zu den zuvor beschriebenen Kontaktebenen entsteht durch die gemeinsamen Projekte eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Diese führt dazu, dass ein besseres Verständnis füreinander und die gemeinsamen Interessen entsteht, das auch langfristig zu einem engeren Austausch führen kann.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Im Rahmen der Tätigkeiten der Vereine bestehen unterschiedliche Bezugspunkte zu Themen der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung. Innerhalb ihrer Beratungstätigkeit beschäftigen sie sich mit Fragen des Bau- und Planungsrechts und im Rahmen von kommunalen Arbeitsgruppen mit wohnungspolitischen Fragestellungen und Instrumenten. Auch durch die Beratungstätigkeit der Vereine zu Sanierungs- und Modernisierungsthemen bestehen Anknüpfungspunkte zu Fragen der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Sowohl bei den Interviews in den acht Fallstudienstädten (Haus & Grund und Kommunen) als auch bei den durchgeführten Workshops wurde beleuchtet, welche Interessen an der Erweiterung des thematischen Spektrums für die Eigentümerarbeit bestehen. Identifiziert wurden folgende Handlungsfelder:

- **Energie und Mobilität:** Aus den klimapolitischen Zielen entstehen Anforderungen für den Gebäudebereich sowohl in Aspekten der Energieeinsparung als auch der Mobilität der Bewohnerschaft (E-Ladeinfrastruktur, Sharing-Angebote). Im Bereich der Eigentümermobilisierung kann es dabei um bautechnische, anlagentechnische, wirtschaftliche oder förderrechtliche Fragen gehen. Weiteres Potenzial besteht in gebäudeübergreifenden Maßnahmen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer.
- **Kleinteiliger Wohnungsneubau:** Die Möglichkeiten privater Eigentümerinnen und Eigentümer zur Realisierung von Neubau sind durch die komplexer gewordene Abwicklung von Bauprojekten (u. a. aufgrund rechtlicher Vorgaben), die Investitionssummen und die fehlende Verfügbarkeit kleinteiliger Grundstücke (Vergabepaxis der Kommunen) eingeschränkt, so dass hier Handlungsbedarf besteht. Ein weiterer Fokus liegt zudem auf Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzial in der Innenentwicklung.
- **Städtebaulicher Strukturwandel:** Auch weiterhin wird es regional zu einem Bevölkerungsrückgang, sinkender Wohnungsnachfrage und Leerstandsproblemen kommen. Die bisherigen Schwerpunkte der Eigentümermobilisierung werden damit auch weiter Bestand haben. Neuen Antrieb erhalten sie zudem durch den Strukturwandel in den Innenstädten und Zentren.
- **Unterstützungsleistungen für die Bewohnerschaft:** Insbesondere aus der zunehmenden Alterung der Gesellschaft entstehen neue Bedarfe zur Unterstützung im Alltag der Bewohnerschaft. Eine Kooperation mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer könnte Ausgangspunkt für ein solches Angebot sein. Von den Eigentümervereinen wurde ein Interesse am Thema geäußert, die vorrangige Zuständigkeit jedoch bei den Kommunen gesehen.
- **Wohnungspolitische Instrumente:** In angespannten Wohnungsmärkten kommen zunehmend Instrumente zum Einsatz, die in immobilienwirtschaftliche Entscheidungen eingreifen (z. B. Milieuschutzsatzungen, Vorkaufsrechte). Damit sind für die Eigentümervereine auch neue Themen der Mitgliederberatung verbunden.

Für eine gelingende Aktivierung der Eigentümerschaft zu diesen Themen ist eine proaktive Beratung sinnvoll, bei der die Vereine selbst als wichtig erachtete Themen besetzen und in die Beratungen einbringen oder durch weitere, noch zu entwickelnde Formate an die Eigentümerschaft herantragen.

Auch zukünftig wird die quartiersbezogene Eigentümermobilisierung von Bedeutung sein. Durch die neuen Themen rücken jedoch auch Quartiere in den Fokus, die nicht durch städtebauliche Probleme auffallen.

Grenzen für eine Ausweitung der Vereinsaktivitäten in der Eigentümermobilisierung

Auch wenn ein großes Interesse von Seiten der Eigentümervereine festgestellt wurde, sich aktiver in Fragen der Stadtentwicklung und in der Eigentümermobilisierung einzubringen, wurden in der Studie die hierfür bestehenden Grenzen deutlich. Diese liegen zum einen in den Personalressourcen. Zum anderen finanzieren sich die Vereine aus Mitgliedsbeiträgen und müssen daher begründen können, dass ihre Aktivitäten potenziell allen Mitgliedern zugutekommen und keine Einschränkungen in den Kernleistungen durch zusätzliche Aktivitäten entstehen. Weitere Hürde für umfassendere Aktivitäten in der Eigentümermobilisierung ist die notwendige Expertise in den sehr unterschiedlichen identifizierten Themenfeldern.

Ansätze für eine Intensivierung der Eigentümermobilisierung

Förderung quartiersbezogener Eigentümerarbeit

Die aktuellen und zukünftigen Themen der Eigentümermobilisierung verbinden sich vielfach mit kooperativen Maßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer auf Quartiersebene. Durch die Breite der Themen können hierbei sehr unterschiedliche Quartiere in den Fokus rücken und der Schwerpunkt sollte nicht mehr ausschließlich auf solchen mit städtebaulichen Problemlagen liegen. Jedes Quartier bringt dabei individuelle Herausforderungen und damit Themen der Eigentümermobilisierung mit. Diese sollten in einem offenen Prozess zunächst identifiziert und die Aktivitäten der Eigentümermobilisierung entsprechend ausgerichtet werden. Um solche Prozesse zu initiieren und die Eigentümermobilisierung mit der notwendigen Intensität zu betreiben, braucht es ein entsprechendes Förderangebot. Eine derartige Regelförderung für die quartiersbezogene Eigentümerarbeit würde es den für die Eigentümerarbeit prädestinierten Intermediären erlauben, systematisch Erfahrungswissen, Kompetenzen und eine entsprechende Handlungsfähigkeit aufzubauen.

Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit

Die Ergebnisse der Studie haben verdeutlicht, dass zwar ein großes Potenzial und Interesse von Seiten der Eigentümervereine besteht, in Themen der Stadtentwicklung aktiv zu werden, der Umsetzung jedoch Grenzen gesetzt sind. Angesichts der vielfältigen Themen, mit denen die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer konfrontiert sind, werden die wenigsten Eigentümervereine in der Lage sein, diese Themen und Aufgaben in der erforderlichen Breite zu besetzen und die entsprechenden Spezialkenntnisse vorzuhalten. Von daher empfiehlt sich auf einer übergeordneten Ebene der Aufbau einer Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit, deren Hauptaufgabe darin besteht, die Vereine in ihrer Arbeit vor Ort bedarfsbezogen zu unterstützen. Getragen werden könnte diese Agentur vom Haus & Grund Bundesverband gegebenenfalls in Kooperation mit den Landesverbänden. Sie könnte sowohl Fachinformationen und Beratungsangebote zu ausgewählten Themen bereitstellen als auch die Vereine im operativen Geschäft bei der Abwicklung der beschriebenen Quartiersprozesse unterstützen. Zudem wäre es Aufgabe der Agentur, umsetzungsorientiertes Erfahrungswissen für die Immobilienbewirtschaftung in den relevanten Handlungsfeldern zu generieren und in der Breite nutzbar zu machen sowie den Erfahrungsaustausch zwischen den Eigentümervereinen zu unterschiedlichen Lösungsansätzen zu organisieren. Ein weiteres Aufgabenfeld der Agentur könnte die Kooperation mit weiteren Dienstleistern und der Abschluss von Rahmenverträgen sein (z. B. zur Bereitstellung von Sharing-Fahrzeugen). In einem Mehr-Ebenen-Modell sollten die Aufgaben zum Teil auf Bundesebene angeboten, insbesondere die Unterstützung in der operativen Abwicklung jedoch in regionalen Einheiten verankert werden.

Abstract

Initial situation and objective

Private individual owners own most of the housing stock in Germany and dominate our towns and cities with their real estate. For this reason, over the past roughly 15 years various projects and (promotion) programmes have explored approaches to include private real estate owners in urban development and restructuring measures. The ExWoSt research fields “Neighbouring Property Owner Initiatives in Urban Restructuring (ESG)” (2008-2012) and “Cooperation in the Neighbourhood with Private Owners for Preservation of the Value of Inner City Real Estate” (KIQ) (2011–2015) produced extensive findings.

The disadvantages of small-scale, individual management are to be outlined by approaching, advising and supporting the owners, thus counteracting disinvestment processes and the negative effects for the neighbourhood that these entail. While the initiative for owner mobilisation is usually taken by the local authorities, great potential has been recognised in including owner associations as “mediators” in the activation and consultancy processes. The research project picked up on this experience. The object was to establish a better understanding of the activities as well as the outline conditions for owner associations to involve themselves as “mediators” or “intermediaries” in urban development and owner mobilisation measures. Focus was placed here, on the most widespread real estate owner associations, such as those of the Haus & Grund organisation.

Whereas the activities of past years aimed above all at owner mobilisation in the context of urban renewal and restructuring, the challenges of urban development have diversified in the meantime. There is a new need for action in issues concerning the procurement of living space in growing regions and the handling of climate change. Potentially new topics for owner mobilisation also arise from the new challenges of urban development and housing policy. It was examined in the research project whether new topics and fields of action from local authorities and owner associations play a role with regard to the activation of owners and the extent to which they can be the starting point for future mobilisation strategies.

Based on the findings made, the research project examined how the outline conditions and support approaches for owner associations as intermediaries in the mobilisation of owners can be strengthened on site.

Project procedure

The wide-ranging experiences made with the mobilisation of private owners in various contexts were initially recorded and systematised in the project. The main emphasis of the project was formed by eight case studies in which local owner associations were examined with regard to their previous activities and association structure, as well as their interest in and possibilities for engagement in urban development and owner mobilisation. Representatives of the local authority were also questioned about the relevance and topics of owner mobilisation, as well as existing contacts with the associations. These empirical modules were complemented by two workshops with representatives of the Haus & Grund organisation (local, regional and national level) and a final workshop with specialists from organisations, associations and science, as well as national, regional and local authorities.

Previous experiences with owner mobilisation

Context of owner mobilisation

Previous experiences with the mobilisation of private real estate owners exist essentially in the context of promotion and research projects. They enable the high level of time and effort required for successful mobilisation achieved through the addressing, advising and networking of owners. There is wide-ranging experience in owner mobilisation within the Urban Development Support programme. In addition to this, important findings on methods of mobilising owners were collected over several years in a total of 29 model projects conducted during the implementation of the ExWoSt research fields ESG and KIQ. Additional projects were also carried out by individual federal states.

Objectives of owner mobilisation

Up to now, owner mobilisation has pursued the primary objective of promoting the renovation and modernisation of individual buildings. Projects for the promotion of urban development usually focus on the stimulation of investments in buildings which are relevant to urban development. Individual owners are also activated and advised in order to reflect the increasing ageing of our society in the age-appropriate conversion of real estate. The necessity for climate protection is also a starting point of owner mobilisation to improve the energy efficiency of buildings.

In addition to the renovation and modernisation of individual buildings, the ExWoSt research fields ESG and KIQ aimed above all to win over individual owners for measures in the living environment and the upgrading of neighbourhoods. These can encompass activities for structuring the immediate surroundings as well as others to improve the image of the residential area. The measures require the coordinated or joint action of the owner groups. Owner mobilisation then requires activities to build up and accompany owner cooperation, such as the organisation and moderation of owner meetings.

To ensure that joint activities can be encouraged in residential environments, owner mobilisation must focus on the neighbourhood level. This also has the advantage that the spatial concentration of the renovation activity leads to greater visibility and a greater effect for the overall appearance than individual measures taken on buildings. This can serve as an “contagion effect” to convince other owners to take similar measures.

Success factors

Several factors can be identified for successful owner mobilisation:

- A high degree of intensity is required in the addressing and advising of owners for which the necessary resources must be available. This is not usually the case in the everyday routine of local authorities.
- A positive outlook for the development of the neighbourhood must be recognisable for the economic effectiveness of measures taken by owners. Measures of the Urban development support programmes, as well as the creation of transparency regarding the market development, are important here as an impulse.
- Initialising owner cooperation requires intensive accompaniment in order to reduce the time and effort of the owners and help to overcome the “free-rider problem”. Rapid success at the outset can motivate to further cooperation.
- Players and organisations that perform a mediator function between local authorities and owners can play an important role in owner mobilisation through their existing contacts and trust advantage.

Results of the case studies

Structures and business fields of the owner associations

The case studies of Bad Lauterberg im Harz, Eberswalde, Essen, Gelsenkirchen, Kiel, Leipzig, Lüneburg and Stuttgart were examined within the scope of the study. The selected towns and cities are very different not only in terms of their size and development, they also reflect the range of owner associations that exists in Germany. This includes small associations run on an honorary basis in Bad Lauterberg (approx. 400 members) and Eberswalde (approx. 300 members) up to two of the largest Haus & Grund municipal associations in Kiel (approx. 11,500 members) and Stuttgart (approx. 22,000 members).

The traditional core business of the owner associations is legal consultancy, with rental law as one of the areas of main emphasis. The larger associations in particular offer additional consultancy services in matters concerning technical issues or property valuations, for example. Some of the consultancy services are rendered by external partners. In addition to consultancy, the associations notify their members about current real estate management topics through newsletters, association magazines, events and information material. Several of the associations examined are also active as entrepreneur via subsidiaries and offer their members additional services (e.g. property administration).

Cooperation with local authorities

The owner associations covered in the study maintain contact with local authorities in various ways. Based on the consultancy cases of their members, they seek contact with the corresponding individuals within the local authorities, e.g. in planning offices and building supervision offices. They participate in work groups initiated by local authorities to establish rental guidelines or deal with housing policy topics in which not only information and opinions are exchanged but contacts are also made. Depending on the occasion, contacts are established with persons on various administrative levels, sometimes right up to the top municipal level. Theme-specific joint activities or campaigns, such as information events or material for the owners, result from these contacts. However, lasting cooperation does not normally result from this.

Three of the owner associations included in the study were already actively involved in joint owner mobilisation projects with the local authorities: Leipzig in the ESG programme, Kiel in a project based on KIQ and Essen within the scope of the project "Innovation through individual owners (IdEE)" initiated by the state of North Rhine-Westphalia. Compared to the contact levels outlined above, cooperation on a partnership basis results from the joint projects. This in turn results in better understanding of one party for the other and the mutual interests of both, which can also lead to a closer exchange in the long term.

Activities and interests with a relation to urban development

Different reference points to urban development and housing procurement topics emerge in the course of the activities of the associations. In the course of their consultancy activities, they are concerned with construction and planning law issues, whereas in the local authority work groups they deal more with housing policy issues and instruments. Connection points to urban and neighbourhood development also exist through the consultancy activities of the associations relating to renovation and modernisation topics.

In the interviews in the eight case study towns (Haus & Grund and local authorities), as well as in the workshops that were conducted, more light was also cast on the level of interest that exists in expanding the spectrum of topics for working with owners. The following fields of action were identified:

- Energy and mobility: Requirements for the building area arise from climate policy objectives with regard to energy saving aspects, as well as the mobility of the residents (e-charging infrastructure, sharing offers). This

can involve construction technology, system technology, economic or funding issues in the field of owner mobilisation. Additional potential exists in multiple-building measures taken by several owners.

- **New small-scale residential construction:** The options for private owners to realise new construction projects are limited thanks to more complex (mainly legal) requirements for the completion of construction projects, the investment sums involved and the lack of availability of small plots of land (allocation practice of the local authorities), with the result that there is a need for action here. There is further focus on the owners of property with densification potential in inner-city development.
- **Structural change in urban development:** Here too, a population decline, a reduction in demand for housing and vacancy problems will continue in some regions. This means that the areas of main emphasis in owner mobilisation identified up to now will remain as they are. They will be given fresh impetus through the structural change in inner cities and town centres.
- **Support for residents:** New requirements for support in the everyday lives of residents are arising in particular through the increasing ageing of the population. The cooperation of several owners could be the starting point for offers of this kind. Interest in this subject has been expressed by the owner associations, although they see primary responsibility with the local authorities.
- **Housing policy instruments:** More and more instruments which affect decisions in the real estate sector (e.g. statutes to preserve the milieu, first refusal rights) are being used in tense housing markets. This also entails new member consultancy topics for the owner associations.

Proactive consultancy where the associations themselves occupy the topics they deem important and include them in their consultancy, or bring them up with the owners in formats yet to be developed, makes good sense where the successful activation of owners is concerned.

Neighbourhood-specific owner mobilisation will continue to be of significance in the future, too. Thanks to the new topics, however, focus is also being shifted to neighbourhoods which do not stand out through urban development problems.

Limits for the expansion of association activities in owner mobilisation

Even though great interest has been shown by the owner associations in involving themselves more actively in urban development matters and owner mobilisation, the limits that exist here became clear in the study. This is due in part to personnel resources. On the other hand though, the associations raise their funds through membership fees and must therefore be able to prove that their activities are potentially to the benefit of all members and that no restrictions to the core services arise through additional activities. Another obstacle in the way of more extensive activities in owner mobilisation is a lack of the necessary expertise in the very different thematic areas that have been identified.

Approaches to intensify owner mobilisation

Promotion of neighbourhood-specific owner work

The current and future topics of owner mobilisation are linked in many ways with cooperative measures initiated by the owners on a neighbourhood level. Due to the wide range of topics, the focus can shift to very different neighbourhoods and main emphasis should no longer be placed exclusively on those with urban development problems. Each neighbourhood faces individual challenges here and therefore has its own topics when it comes to owner mobilisation. These should be identified initially in an open process and aligned ac-

cordingly with owner mobilisation activities. To initiate processes of this kind and practice owner mobilisation with the necessary intensity requires a corresponding promotion scheme. Regular promotion of this kind for neighbourhood-specific owner work would permit the intermediaries predestined for owner work to systematically build up experiential knowledge, competence and the appropriate ability to act.

Agency for urban development-related association work

The results of the study have made it clear that although there is great potential and interest on the part of the owner associations in becoming active in urban development matters, there are limits where implementation is concerned. In view of the wide range of topics with which the owners are confronted, only a very few owner associations will be in a position to deal with these topics and tasks in the necessary depth and demonstrate the corresponding special skills and knowledge. For this reason, it would be best to build up an agency for urban development-related association work on a higher level, whose main task would be to support the local associations in their work as and when required. This agency could be maintained by the Haus & Grund national federation in cooperation with the regional associations if necessary. It could provide specialised information and consultancy services on selected topics and support the associations in their operative business with the handling of the neighbourhood processes outlined above. Another task of the agency would be to generate implementation-oriented experiential knowledge for real estate management in the relevant fields of action and make it usable, and to organise an exchange of experiences between the owner associations regarding the various solution approaches. A further field of activity of the agency could be cooperation with other service providers and the conclusion of skeleton agreements (e.g. on the provision of sharing vehicles). In a multi-level model, some of the tasks should be offered on a national level, in particular support in operative handling, but anchored in regional units.

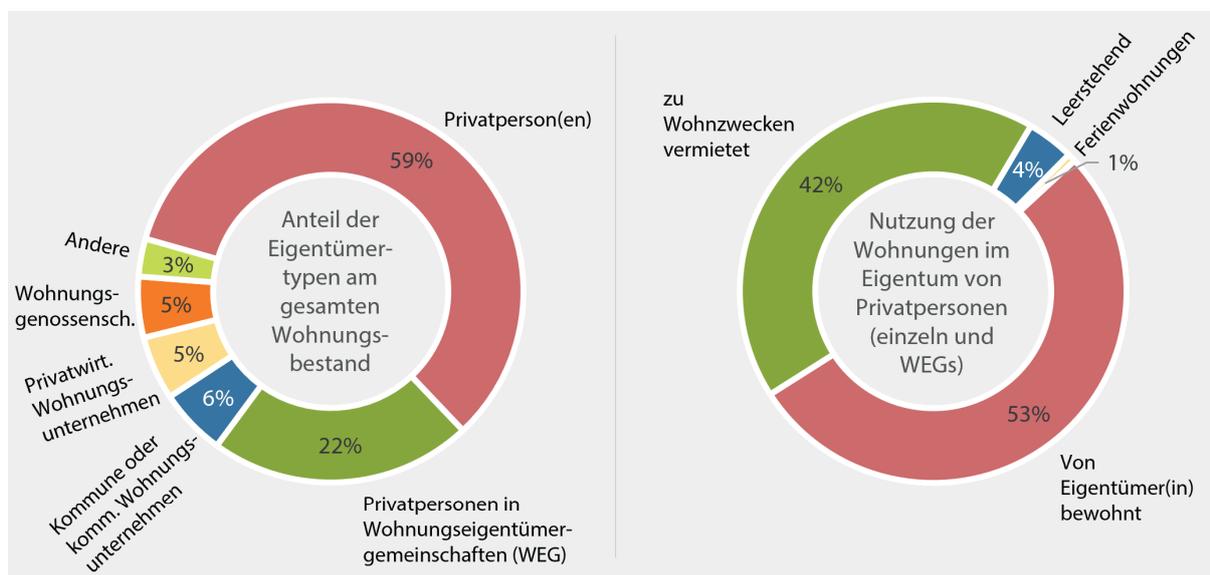
1 Einleitung

1.1 Private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer als Akteure der Stadtentwicklung

Private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer sind die größte Eigentümergruppe in Deutschland. Fasst man zu dieser Gruppe sowohl Privatpersonen, denen ganze Gebäude gehören, als auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zusammen, verfügen private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer über mehr als 80 % des Wohnungsbestands (siehe Abb. 1) und bieten 65 % der Mietwohnungen an. Trotz der geringen Eigentumsquote der Miernation Deutschland, ist das Immobilienvermögen damit überwiegend in privaten Händen.

Abbildung 1

Anteil und Nutzung der Wohnungen von privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern



Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

Das Handeln der (nicht selbstnutzenden) privaten Eigentümerinnen und Eigentümer ist im Grundsatz nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtet, handelt es sich doch oftmals um die Altersvorsorge oder anders gelagerte Formen der privaten Vermögensanlage. Die damit verbundene Ertragsorientierung ist jedoch nicht allein entscheidend für die Bewirtschaftungspraxis. So zeigen Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern von Haus & Grund, dass bei rund 55 % der erfassten Mietverhältnisse im Mietzeitraum noch nie eine Mieterhöhung ausgesprochen wurde (vgl. Haus & Grund 2020). Zudem kann sich ein persönlicheres Verhältnis zwischen Vermietendem und Mieterschaft einstellen, das gegenüber den wirtschaftlichen Gesichtspunkten das Ziel der Mieterbindung stärkt.

Viele private (vermietende) Kleineigentümerinnen und -eigentümer bewirtschaften ihre Immobilien als Nebenerwerb oder in der Freizeit. Sie können sich folglich nicht in gleicher Intensität mit den Herausforderungen der Immobilienbewirtschaftung auseinandersetzen, wie dies im professionellen Bereich, z. B. bei Wohnungsunternehmen, der Fall ist. Dies kann insbesondere bei schwierigen Immobilien und unübersichtlichen Marktsituationen oder bei Maßnahmen, die erst zukünftig an Relevanz gewinnen, dazu führen, dass suboptimale Bewirtschaftungs- und Investitionsentscheidungen getroffen werden. Auch der Komplexitätszuwachs in der Regulierung und im Förderangebot stellt insbesondere die Einzeleigentümerinnen und -eigentümer vor be-

sondere Herausforderungen. Ebenso sind die Eigentümerinnen und Eigentümer in ihrer Bewirtschaftung auf die einzelne Immobilie beschränkt, so dass Maßnahmen, die erst bei größeren Beständen rentabel sind, nicht realisiert werden können.

Dies kann nicht nur für die Eigentümerinnen und Eigentümer wirtschaftliche Folgen haben, sondern wird zugleich politisch relevant, wenn dadurch auch gesellschaftlich sinnvolle Investitionen ausbleiben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer beeinflussen mit ihren Investitionsentscheidungen auch das Umfeld der Immobilien. Als externer Effekt wirken ausbleibende Sanierungsmaßnahmen negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. Die Belegungspraxis von Vermietenden beeinflusst zudem die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Quartier. Das Bewusstsein über die eigene Rolle und die eigenen Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung ist bei den Eigentümerinnen und Eigentümern häufig gering ausgeprägt.

1.2 Ziele und Akteure der Eigentümermobilisierung

Die privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer prägen mit ihrem anteilig großen Immobilienbestand (siehe Kapitel 1.1) das Bild der Städte und sorgen zugleich insbesondere für die Bereitstellung von Wohnungen und kleinteiligen Gewerbeflächen (z. B. Büros, Praxen, Einzelhandel). Obwohl sie somit ein zentraler Akteur der Stadtentwicklung sind, findet in der kommunalen Praxis schwerpunktmäßig eine Zusammenarbeit mit größeren Bestandhalterinnen und Bestandhaltern wie (kommunalen) Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften statt. Dies ist insofern sinnvoll und verständlich, als dass mit ihnen ein Ansprechpartner besteht, über den umfangreiche Gebäude- und Wohnungsbestände adressiert werden können. So können etwa in ausgewählten Quartieren mit überschaubarem Kooperationsaufwand gemeinsam Impulse gesetzt werden.

Bislang blieben Quartiere mit kleinteiliger Eigentümerschaft und ein Großteil der Immobilienbestände daher – trotz der enormen Potenziale einer Mobilisierung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in der Stadt- und Quartiersentwicklung – häufig außen vor. In unterschiedlichen Kontexten wurden daher in den letzten 10 bis 15 Jahren private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer als Akteure in den Fokus gerückt und Ansätze diskutiert und erprobt, wie sie in Maßnahmen der Stadtentwicklung und insbesondere des Stadtbbaus einbezogen und in diesem Sinne mobilisiert werden können. Unter „Mobilisierung“ wird hierbei im Folgenden auch die gezielte Beratung und Unterstützung von Eigentümerinnen und Eigentümern verstanden (siehe Kapitel 2.3). Vor allem die ExWoSt-Forschungsfelder „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ (2008–2012) und „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (2011–2015) haben umfangreiche Erkenntnisse hierzu geliefert (siehe Kapitel 2.1).

Dabei geht es bei der Eigentümermobilisierung darum, den Nachteilen der kleinteiligen, individuellen Bewirtschaftung zu begegnen und die bestehenden wirtschaftlichen Chancen der Immobilien zu heben. So soll Desinvestitionsprozessen und den damit verbundenen negativen Effekten für das Quartier entgegengewirkt werden. Durch Beratung und Information der Eigentümerinnen und Eigentümer wird den Nachteilen im Professionalisierungsgrad entgegengetreten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollen für Maßnahmen gewonnen werden, die für eine langfristige Marktfähigkeit der Immobilien und die Sicherung des durch sie bereitgestellten Wohnraums erforderlich sind. Die Entstehung von Leerständen, die das Erscheinungsbild negativ beeinflussen, soll dadurch verhindert werden. Die Vernetzung und Koordination sollen zudem die Größennachteile der kleinteiligen Eigentümerschaft überwinden. Dies soll auch Maßnahmen ermöglichen, die erst bei größeren Beständen bzw. mehreren Immobilien wirtschaftlich sind oder eine größere Wirksamkeit für die Entwicklung des Quartiers entfalten.¹ In einer Win-win-Situation entstehen durch die Eigentümermobilisie-

¹ So können etwa koordinierte Fassadensanierungen benachbarter Immobilien den Gesamteindruck des Umfeldes beeinflussen, während die Sanierung einzelner Immobilien im Erscheinungsbild punktuell bleibt.

rung sowohl wirtschaftliche Vorteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch positive externe Effekte für das Quartier.

Da Zielsetzungen der Stadt- und Quartiersentwicklung im Vordergrund stehen, geht die Initiative der Eigentümermobilisierung in der Regel von den Kommunen aus, wird aber meist von beauftragten Büros übernommen. Das Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ konnte hingegen zeigen, dass Eigentümervereine als Mittler durch einen bestehenden Vertrauensvorschuss effizienter und effektiver in der Eigentümermobilisierung sind und sich von daher Kooperationen zwischen Kommunen und Eigentümervereinen lohnen. Trotz der guten Beispiele des Forschungsfeldes ist von diesem jedoch nicht in gewünschtem Maße ein Impuls für die Bildung solcher Kooperationen ausgegangen. Hier setzte das aktuelle Forschungsprojekt an. Ziel war es, ein besseres Verständnis für die Aktivitäten aber auch die Rahmenbedingungen von Eigentümervereinen, sich in der Stadtentwicklung und der Eigentümermobilisierung einzubringen, zu erarbeiten. Die am weitesten verbreiteten Eigentümervereine – diejenigen der Haus & Grund Organisation – wurden hierfür beispielhaft in den Fokus gerückt.

1.3 Neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung

Die bisherigen Forschungsprojekte thematisierten und erprobten die Eigentümermobilisierung vor allem als Konsequenz einer sinkenden (Wohnungs-)Nachfrage und daraus entstehender Stadterneuerungs- oder Stadtumbauaufgaben. Durch die Eigentümeraktivierung in entsprechend kleinteilig strukturierten Quartieren sollten Möglichkeiten einer sinnvollen Investitions- und Bewirtschaftungspraxis erschlossen werden. Dabei ging es im Wesentlichen darum, trotz schwacher Nachfrage und bei unklaren Ertragschancen ein Mindestmaß an Investitionstätigkeit aufrecht zu erhalten, um die betroffenen Quartiere qualitativ zu stabilisieren. Hinzu kamen die aus dem Wohnungs- und Gebäudeleerstand entstehenden Aufgaben, z. B., dass sogenannte „Problemimmobilien“ zu einer besonderen Belastung in den betroffenen Quartieren werden.

Auch wenn sich insbesondere die Wohnungsmärkte seither verändert haben, existieren derartige mit Schrumpfungprozessen verbundene Aufgaben bis heute. Viele ländliche Regionen sind nach wie vor von Einwohnerverlusten betroffen und haben insbesondere in den zentralen Ortslagen mit Gebäudeleerstand und Desinvestitionsprozessen zu kämpfen (vgl. BMI 2019: 12). Auch hier geschieht dies primär bei kleinteiligen Eigentumsstrukturen. Offen ist, ob sich diese Schrumpfungsprobleme nach der Überwindung der aktuell angespannten Wohnungsmarktlage räumlich wieder ausbreiten. Die langfristigen demografischen Trends sprechen dafür.²

Schrumpfungsprobleme und daraus resultierende Aufgaben des Strukturwandels entstehen derzeit massiv im Bereich der Stadtzentren. Verstärkt werden die ohnehin ablaufenden langfristigen Trends (insbesondere Bedeutungsgewinn des Online-Handels) derzeit durch die Wirkungen der Corona-Pandemie sowie der daraus resultierenden „Lockdowns“ (vgl. BMI 2021: 2). Auch die Bewältigung dieser Aufgaben setzt mit hoher Wahrscheinlichkeit zumindest eine gelingende Sensibilisierung, besser noch eine gute Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Innenstadtimmobilien voraus.

Anlässe für die Eigentümeraktivierung ergeben sich jedoch auch unter gänzlich anderen Rahmenbedingungen. In vielen Städten hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich angespannt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Identifizierung von entsprechenden Flächen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung hat daher an Bedeutung gewonnen. Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer gelangen hier auch als mögliche Bauherren in den Blick. Gleichzeitig hat die zunehmende Marktanspannung dazu

² Die BBSR-Raumordnungsprognose 2040 geht davon aus, dass es bis 2040 „zunehmend mehr schrumpfende Regionen“ geben wird und die Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung zunehmen werden (BBSR 2021: 6f.).

geführt, dass eine ertragsorientierte Wohnungsbewirtschaftung zunehmend kritisch betrachtet wird und stattdessen die stärkere Beachtung von gesellschaftlichen bzw. politischen Interessen gefordert wird („Gemeinwohlorientierung“). Die Diskussion um entsprechende Instrumente – von Milieuschutzsatzungen bis zur Mietpreisbremse – hat einerseits Interessenskonflikte zwischen öffentlicher Hand und der Immobilienwirtschaft deutlich gemacht. Andererseits entsteht daraus die Aufforderung, trotz der Interessenkonflikte ein gutes Kooperationsklima zu erhalten und im konkreten Einzelfall (z. B. bei Anwendung einer Milieuschutzsatzung oder Ausübung von Vorkaufsrechten) tragfähige Lösungen zu finden.

Darüber hinaus gibt es andere Themen, die die Stadtentwicklungsdebatten zunehmend prägen. Das Ziel der Klimaneutralität wird im hohen Maße zur Herausforderung für den Gebäudebestand werden. Aber auch die zunehmende Alterung der Gesellschaft mit den daraus resultierenden Bedürfnissen für das Wohnen (bis hin zu wohnungsnahen Unterstützungsleistungen) oder die Mobilitätswende bilden Rahmenbedingungen, auf die sich Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer einstellen müssen. Insofern kommen hier weitere gesellschaftliche Anforderungen auf sie zu. Dies wird zu neuen gesetzlichen Regelungen und Fördertatbeständen führen, die auch für die Kleineigentümerinnen und -eigentümer Relevanz haben. Dabei geht es nicht nur um Information und Beratung, sondern auch um eine erweiterte Ansprache, die das Eigeninteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen über ertragsorientierte Motive hinaus stärkt. Und es geht um das Erschließen von erweiterten Handlungsoptionen, die sich eigentümerübergreifend aus dem Quartierskontext ergeben.

Durch die neuen Herausforderungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ergeben sich auch potenzielle neue Themen für die Eigentümermobilisierung. Im Forschungsprojekt wurde ergründet, ob sie bereits von Kommunen und Eigentümervereinen mit Blick auf die Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern eine Rolle spielen bzw. inwieweit sie Ausgangspunkt für zukünftige Mobilisierungsstrategien sein können.

1.4 Ausrichtung und Fragestellungen des Forschungsprojektes

Die neuen Herausforderungen und Rahmenbedingungen aber auch der bislang verhaltene Impuls der vorhergehenden Forschungsprojekte und Modellvorhaben waren Ausgangspunkt für dieses Forschungsprojekt. Hieraus ergeben sich drei Forschungsschwerpunkte mit jeweiligen Fragestellungen.

Identifikation von aktuellen Handlungsfeldern in der Stadtentwicklung, für die eine Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer wünschenswert ist

Mit den veränderten Herausforderungen für die Stadtentwicklung und die Wohnraumversorgung entstehen auch neue Zielsetzungen für den (privaten) Immobilienbestand. Sie wurden im Forschungsprojekt identifiziert und ihre Bedeutung aus kommunaler Sicht sowie aus Sicht der Eigentümervereine beleuchtet. Dies verband sich mit den folgenden Fragestellungen:

- Welche Themen haben die Eigentümermobilisierung in den vorhergehenden Projekten und Programmen geprägt?
- Welche neuen Handlungsfelder gibt es aktuell, welche werden zukünftig an Relevanz gewinnen?
- Welche Relevanz haben die einzelnen Handlungsfelder bislang in der Eigentümermobilisierung?
- Wie werden die Handlungsfelder aus kommunaler Sicht sowie aus Sicht von Eigentümervereinen bewertet? Welche Perspektive ergibt sich daraus für eine entsprechende Eigentümermobilisierung?

Erfassung der Aktivitäten, Interessen und Rahmenbedingungen von Eigentümervereinen in der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung

Das Forschungsvorhaben „Kooperation im Quartier“ hat gezeigt, dass die Kooperation von Kommunen und Eigentümervereinen ein erfolgversprechender Weg zur Eigentümermobilisierung ist. Trotz der guten Beispiele der (geförderten) Modellvorhaben hat das Projekt jedoch nicht in gewünschtem Ausmaß zu Nachahmerprojekten geführt. Bereits in den Ergebnissen des Forschungsvorhabens wurde deutlich, dass die Eigentümervereine in der Bearbeitung an ihre Grenzen gekommen sind. Auch ein erster im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführter Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern von Haus & Grund Vereinen (siehe Kapitel 1.5) hat gezeigt, dass ein stärkeres Engagement in Fragen der Stadtentwicklung nicht am Interesse, sondern vor allem an den Strukturen in den Vereinen scheitert. Dies war Ausgangspunkt, im Projekt ein besseres Verständnis dafür zu erarbeiten, wie Eigentümervereine aufgestellt sind und wie sie sich in der Stadtentwicklung einbringen. Hierfür waren die folgenden Fragestellungen leitend:

- Wie sind die Organisationsstrukturen der Eigentümervereine (hauptamtliche und/oder ehrenamtliche Beschäftigtenzahl, Mitgliederzahl)?
- Welche Angebote erbringen die Vereine für ihre Mitglieder?
- Welche neuen Herausforderungen sehen die Vereine für die Bestände ihrer Mitglieder? Welche Themen der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik sind für ihre Mitglieder relevant?
- Inwieweit sind die Handlungsfelder der Eigentümermobilisierung als Betätigungsfeld für die Vereine interessant? Wie ist die Bereitschaft aktiv zu werden?
- Wie bringen sich die Vereine bislang in der Stadtentwicklung ein? Gibt es Aktivitäten in neuen Handlungsfeldern?
- Welche Erfahrungen machen die Vereine in der Zusammenarbeit mit der Kommune? Wie werden sie von den Kommunen eingebunden?
- Welche Erfahrungen machen die Vereine in der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren (Quartiersmanagements, Sanierungsträger, Wohnungsunternehmen, Energieagenturen, Beratungsangebote für Eigentümerinnen und Eigentümer, etc.)?
- Welche Kapazitäten und Expertise bestehen für ein Engagement in der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung?
- Was sind Erfolgsfaktoren und Hemmnisse eines Engagements in der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung?

Rahmenbedingungen für ein gestärktes Engagement in der Stadtentwicklung

Durch die Untersuchung der Eigentümervereine wurde herausgearbeitet, welche Rahmenbedingungen und welche Unterstützung sinnvoll wäre, um die Rolle der Eigentümervereine als Intermediäre in der Eigentümermobilisierung vor Ort zu stärken. Damit sind im Wesentlichen zwei Forschungsfragen verbunden:

- Welche Formate bzw. welcher Rahmen ist auf Bundes- und Länderebene sinnvoll, um Impulse für ein stärkeres Engagement in der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung vor Ort zu setzen?

- Welche Rolle können dabei die öffentliche Hand, Haus & Grund (Bundesverband und Landesverbände) und andere Verbände übernehmen?

1.5 Methodisches Vorgehen und Ablauf des Forschungsprojekts

Die Studie schließt an bereits bestehenden Erkenntnissen an, die in den vorhergehenden Forschungsprojekten des Bundes aber auch Projekten der Länder und nicht zuletzt in den Gebieten der Städtebauförderung generiert wurden. Sie wurden im Projekt zunächst zusammengefasst und systematisiert. Hieraus wurden die bisherigen sowie neuen Handlungsfelder der Eigentümermobilisierung identifiziert und charakterisiert.

Die Forschungsfragen thematisieren die Rolle von Eigentümervereinen als Interessenverbände, aber vor allem als (potenzielle) Intermediäre für die hier relevanten Prozesse der Stadt-, Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung. Haus & Grund Deutschland hat sich im Projekt als Kooperationspartner sowohl zur fachlichen Diskussion als auch für die Kontakthanbahnung zu seinen Mitgliedsvereinen zur Verfügung gestellt. Die Eigentümervereine der Organisation Haus & Grund wurden in der Studie stellvertretend für andere Vereine und Zusammenschlüsse von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern bzw. Organisationen auf der intermediären Ebene zwischen Kommunen und Eigentümerschaft betrachtet.

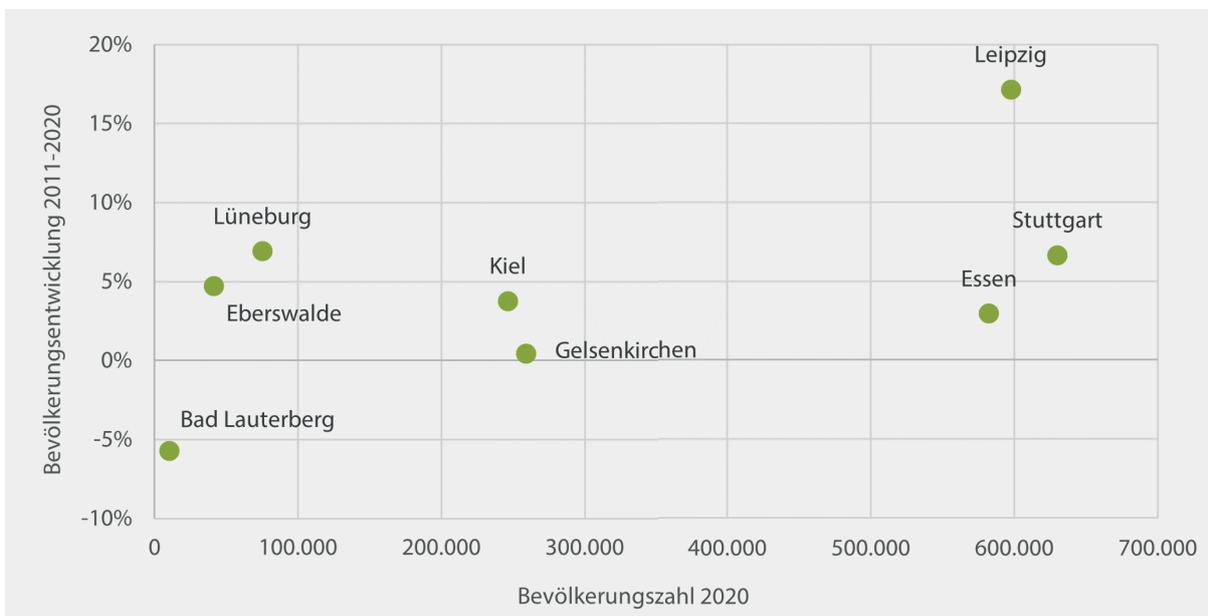
In Kooperation mit Haus & Grund Deutschland wurden zwei digitale Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern von Haus & Grund Vereinen und Landesverbänden sowie Vertreterinnen und Vertretern von BMI und BBSR durchgeführt. Der erste Workshop fand am 25. Juni 2020 statt und diente dazu, das Projekt vorzustellen und erste Überlegungen zu neuen Themen der Eigentümermobilisierung zu diskutieren. Die Workshopergebnisse verdeutlichten die Notwendigkeit, genauer zu beleuchten, wie die Eigentümervereine aktuell aufgestellt sind und welche Ansatzpunkte aber auch Hemmnisse für ein stärkeres Engagement in Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung bestehen. Diese Fragen bildeten daher den Schwerpunkt bei der Erarbeitung der Fallstudien.

Der zweite Workshop fand nach der Erarbeitung der Fallstudien am 27. April 2021 mit ähnlichem Teilnehmerkreis statt. Die Ergebnisse der Fallstudien sowie erste Überlegungen zu notwendigen Rahmenbedingungen und Unterstützungsstrukturen für ein stärkeres Engagement von lokalen Eigentümervereinen wurden im Workshop vorgestellt und diskutiert.

Für die Fallstudien wurden in Abstimmung mit Haus & Grund Deutschland acht Haus & Grund Vereine ausgewählt und näher untersucht: Bad Lauterberg im Harz, Eberswalde, Essen, Gelsenkirchen, Kiel, Leipzig, Lüneburg und Stuttgart. Bei der Auswahl wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Stadtgröße und Bevölkerungsentwicklung: In der Auswahl wurden sowohl Groß- als auch Mittelstädte und eine Kleinstadt berücksichtigt. Die Bevölkerungsentwicklung wurde als Indikator der Entwicklung der Wohnungsnachfrage einbezogen. Sie ist nicht nur für die individuelle Bewirtschaftung der Immobilieneigentümerschaft von Bedeutung, sondern bedingt auch spezifische Herausforderungen der Stadtentwicklung (Leerstände, Sanierungsstau bzw. Erneuerungsdynamik, Bezahlbarkeit von Wohnraum). Die Auswahl der Fallstudienstädte enthält sowohl solche mit einem starken Anstieg der Bevölkerungszahl als auch solche mit einem verhaltenen Wachstum bzw. einem Bevölkerungsrückgang (siehe Abb. 2).

Abbildung 2
Bevölkerungszahl und -entwicklung der Fallstudienstädte



Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Mietpreisniveau und -entwicklung: Über die Mietpreise wurde die Situation des Wohnungsmarktes berücksichtigt. Diese bildet die Rahmenbedingungen für die Immobilienbewirtschaftung und ist entsprechend auch dafür entscheidend, welche Maßnahmen von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern wirtschaftlich umgesetzt werden können. Die Auswahl der Fallstudienstädte enthält mit Stuttgart einen der teuersten Wohnungsmärkte Deutschlands und reicht bis Gelsenkirchen und Bad Lauterberg mit einem mittleren Mietpreis von unter 6 €/m² (Nettokaltmiete) in 2020 (siehe Abb. 3).

Abbildung 3
Mittlere Angebotsmietpreise und Mietpreisentwicklung in den Fallstudienstädten



Datenquelle: ZEIT Online 12.11.2021 auf Grundlage von Daten von empirica regio/empirica-systeme

Vereinsgröße: Die Eigentümervereine unterscheiden sich stark in ihrer Mitgliederzahl und damit auch in ihren Organisationsstrukturen und ihrer Leistungsfähigkeit. Damit sind auch ihre Voraussetzungen, sich in Themen der Stadtentwicklung und Eigentümermobilisierung einzubringen, verschieden. In der Auswahl der Fallstudien wurden sowohl kleine, ehrenamtlich geführte Vereine berücksichtigt als auch solche, die zu den größten Vereinen innerhalb der Haus & Grund Organisation in Deutschland zählen.

Bisherige Aktivitäten: In Abstimmung mit Haus & Grund Deutschland wurden sowohl Vereine ausgewählt, die sich bereits in Themen der Stadtentwicklung bzw. in Projekten zur Eigentümermobilisierung engagiert als auch solche, die bislang wenige Aktivitäten entfaltet haben. Dadurch sollten in den Fallstudien sowohl bisherige Erfahrungen beleuchtet werden als auch die größere Gruppe der noch nicht zum Thema aktiven Vereine Berücksichtigung finden. Vorausgesetzt wurde, dass die Vereine ein Grundinteresse an der Thematik mitbringen. Die teilnehmenden Vereine des ersten Workshops wurden daher vorrangig in die Auswahl einbezogen.

Im Rahmen der Fallstudien wurden qualitative Interviews als Videokonferenz mit Vertretern der ausgewählten Vereine geführt. Gesprächspartner waren jeweils die Geschäftsführer bzw. Vorstände der Vereine. Darüber hinaus wurden nach Möglichkeit Gespräche mit Vertreterinnen oder Vertretern der Kommunalverwaltungen geführt. Allerdings konnten nicht in allen Kommunen Gesprächspartnerinnen oder Gesprächspartner gewonnen werden. Zustande kamen Interviews mit Kommunalvertreterinnen bzw. -vertretern aus Eberswalde, Essen, Gelsenkirchen, Leipzig, Lüneburg und Stuttgart.

Die Ergebnisse der Studie wurden in einem Fachworkshop mit Vertreterinnen und Vertretern der Länder, von Verbänden und Vereinen³ am 2. September 2021 vorgestellt und diskutiert. Die hohe Bedeutung der Eigentümermobilisierung für die aktuellen Herausforderungen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung wurde von den Teilnehmenden bestätigt. Inputs von externen Referierenden zeigten, dass gute Anknüpfungspunkte hierfür in der Städtebauförderung bestehen.

3 Teilnehmende waren Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, des Umweltbundesamts, der Länder Nordrhein-Westfalen und Brandenburg, des Deutschen Städtetags, der Kommunen Arnberg, Dortmund, Kassel und Magdeburg, der Hessen Agentur, von Haus & Grund Deutschland, der Haus & Grund Vereine aus Bielefeld, Eberswalde, Gelsenkirchen und Magdeburg, des Verbands Wohneigentum, von Wohnen im Eigentum e. V., des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie der Stadtentwickler.

2 Bestehende Erkenntnisse zur Eigentümermobilisierung

2.1 Bedeutung von Förder- und Forschungsprogrammen

Städtebauförderung als Impuls und Ausgangspunkt der Eigentümeraktivierung

Maßnahmen der Eigentümermobilisierung – worunter auch die gezielte Beratung und Unterstützung privater Eigentümerinnen und Eigentümer zu verstehen ist (siehe Kapitel 2.3) – werden in Deutschland bislang hauptsächlich im Zuge von Förder- oder Forschungsprogrammen erprobt und umgesetzt. So ist die Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer eines der grundlegenden Ziele der Städtebauförderung. Dabei folgte sie zunächst der Vorstellung, dass durch die Investitionen der Kommunen in den öffentlichen Raum die Investitionshindernisse privater Eigentümerinnen und Eigentümer ausgeräumt und ausreichend Impulse gesetzt werden, um private Aufwertungsmaßnahmen anzustoßen. In der Umsetzung vor Ort und spätestens mit Einführung des Programms „Stadtumbau West“ wurde deutlich, dass weitere unterstützende und beratende Maßnahmen notwendig sind, um Einzeleigentümerinnen und -eigentümer in nennenswerter Zahl zu Investitionen zu bewegen. Im Rahmen der Umsetzung von Städtebauförderungsprogrammen hat sich daher die Ansprache und Beratung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern als Maßnahme etabliert. Sie ist in der Regel beim Quartiersmanagement oder eigens Beauftragten, z. B. Quartiersarchitektinnen oder -architekten, angedockt. Die Bedeutung der Aktivierung der Kleineigentümerinnen und -eigentümer in den Fördergebieten ist jedoch je nach Eigentumsstrukturen und Problemlagen sehr unterschiedlich. Insgesamt zielt sie darauf, die Eigentümerinnen und Eigentümer zu Investitionen zu motivieren, die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und damit deren Wirkung im Quartier verbessern. Ergänzend zu den Beratungsangeboten werden Maßnahmen an privaten Gebäuden finanziell unterstützt. Oftmals können Eigentümerinnen und Eigentümer über Hof- und Fassadenprogramme Fördermittel erhalten. In Hessen können Kommunen zudem über ein Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung finanzielle Anreize für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer anbieten. Hinzu kommt die Förderung von Maßnahmen zur Sanierung und Sicherung von stadtbildprägenden Einzelgebäuden, deren Verfall droht.

Trotz dieser Bemühungen konstatieren die Evaluationen der Städtebauförderungsprogramme, dass es äußerst schwierig ist, nicht-mitwirkungsbereite Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zu mobilisieren (vgl. z. B. BBSR 2017b: 12; BMUB 2015: 108). Klammert man einzelne Problemfälle aus (z. B. komplizierte Erbkonstellationen, alte und nicht mehr handlungsfähige Eigentümerinnen und Eigentümer), gelingt es im Rahmen der Städtebauförderung auch Investitionen von Kleineigentümerinnen und -eigentümern zu initiieren, wenn das Quartier als Wohnort eine für die Eigentümerinnen und Eigentümer spürbar positive Perspektive aufweist. Die städtebauliche Aufwertung durch die Maßnahmen der Städtebauförderung trägt zu dieser Perspektive bei, kann jedoch die Marktsituation nicht grundsätzlich umkehren. Nur wenn sich auch eine positive Nachfrageentwicklung (für Wohnen oder Gewerbe) abzeichnet und Mietpreise erreichbar sind, die Maßnahmen sicher refinanzieren lassen, gelingt es, die Eigentümerschaft in so großem Umfang zu mobilisieren, dass es über einzelne Objekte hinaus zu Maßnahmen kommt, die das Gesamterscheinungsbild des Gebäudebestands wandeln. Damit sind die Voraussetzungen vor allem in Gebieten mit Schrumpfungskontext (ehemals Programm Stadtumbau) oftmals schwierig. Dennoch können beachtliche Erfolge sowohl in der Aufwertung des öffentlichen Raums als auch der privaten Immobilien in Maßnahmengebieten der Städtebauförderung konstatiert werden.

Enge Verknüpfung von Forschungsprojekten mit der Städtebauförderung

Weitere Erkenntnisse zur Mobilisierung privater Eigentümerinnen und -eigentümer wurden in den ExWoSt-Forschungsfeldern „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ (im Folgenden ESG) und „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (im Folgenden KIQ) gesammelt. In beiden wurden kommunale Modellvorhaben zur Eigentümeraktivierung gefördert. Durch die För-

ExWoSt Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“

Zwischen 2008 und 2012 erprobten 15 Modellvorhaben mit Förderung vom Bundesbauministerium und des BBSR, wie private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften zu gemeinsamen oder aufeinander abgestimmten Maßnahmen bewegt werden können. Der Fokus lag auf Quartieren mit Funktionsverlusten und Leerständen, die überwiegend innerhalb der Gebietskulisse der Städtebauförderung lagen. Durch den Zusammenschluss der Eigentümerschaft sollte die Situation einer „kollektiven Investitionszurückhaltung (...) durch gemeinsames Handeln der Eigentümer durchbrochen werden“ (BMVBS 2012: 11). Dabei wurden sowohl Maßnahmen an den Gebäuden als auch im Wohnumfeld (z. B. in Form der Umgestaltung von Blockinnenbereichen) sowie der Imagearbeit umgesetzt.



Quelle: BMVBS 2012

dermittelt wurde vielerorts eine Person mit Kümmer- bzw. Moderationsfunktion finanziert, die die Ansprache und zum Teil auch Beratungen der Eigentümerinnen und -eigentümer übernahm. Die Förderprogramme ermöglichten es insofern den Akteuren vor Ort, sich intensiv mit der Eigentümermobilisierung zu beschäftigen.

Die Forschungsfelder ESG und KIQ umfassten sowohl Gebiete mit Städtebauförderkulisse als auch solche außerhalb der Städtebauförderung. Sie adressierten aber dennoch Quartiere mit für Fördergebiete typischen städtebaulichen Herausforderungen. Zudem handelte es sich ebenfalls um zeitlich befristete und räumlich begrenzte Modellvorhaben. Inwieweit ESG und KIQ vor Ort mit den (soweit vorhandenen) Städtebaufördermaßnahmen verknüpft und hieraus Synergien geschöpft wurden, ist zwischen den Modellvorhaben sehr unterschiedlich. Nur teilweise wurden zum Beispiel die Finanzierungsmöglichkeiten von Maßnahmen an priva-

ExWoSt Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“

Mit dem Forschungsfeld wurde die Kooperation zwischen Kommunen und Eigentümervereinen in 14 Modellvorhaben erprobt. Die Eigentümervereine sollten dabei eine Bündelungs- und Mittlerfunktion einnehmen und steuerten die Modellvorhaben gemeinsam mit den Kommunen. Das Forschungsfeld lieferte damit nicht nur Erkenntnisse zur Mobilisierung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umsetzung von Maßnahmen an den Immobilien sowie im Quartier, sondern auch zu Kooperationsformen zwischen Kommune und Eigentümervereinen sowie erfolgversprechenden Arbeitsweisen. Die Laufzeit des Forschungsfeldes war 2011 bis 2015.



Quelle: BBSR 2015

ten Gebäuden (um diese aus städtebaulichen Gründen zu erhalten) durch die Städtebauförderung genutzt. Im KIQ-Modellvorhaben Magdeburg wurden diese Möglichkeiten hingegen gezielt für KIQ ausgeschöpft. Ein Teil der für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Mittel der Städtebauförderung wurden bereitgestellt, um sie kurzfristig und flexibel für entsprechende Maßnahmen im KIQ-Gebiet einsetzen zu können (vgl. BBSR 2015: 65). Auch die Zusammenarbeit und Verzahnung der Beauftragten aus Mitteln der Städtebauförderung (insbesondere Quartiersmanagements) und den KIQ-Kümmerern war sehr unterschiedlich. Prinzipiell könnten „Kümmerer“, wie sie in KIQ eingesetzt wurden, als Beauftragte aus der Städtebauförderung finanziert werden.

Auch im thematisch fokussierten Programm „Energetische Stadtsanierung“ (s.u.) bezogen sich etwa zwei Drittel der Modellvorhaben auf Städtebauförderungsgebiete – mit unterschiedlichem Grad der Ausnutzung entstehender Synergien. Zum Teil ergaben sich hieraus jedoch auch Schwierigkeiten, wenn die räumliche Abgrenzung der Städtebauförderungsgebiete mit Blick auf die energetische Versorgung ungünstig war (vgl. BBSR 2017a: 29).

Erfahrungen in ausgewählten Bundesländern

Neben den vielfach verbreitenden Förderangeboten für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der Städtebauförderung (siehe oben) wurden in einzelnen Bundesländern außerhalb oder ergänzend zur Städtebauförderung (Förder-)Projekte der Eigentümermobilisierung initiiert. Zudem handelt es sich teilweise um Förderangebote, die sich an die private Eigentümerschaft richten, ohne dass dies vor Ort von einer intensiven Ansprache, Beratung oder Vernetzung von Eigentümerinnen und Eigentümern begleitet wird⁴. Einzelne Projekte zielten hingegen auf die Umsetzung lokaler Strategien zur Mobilisierung und der Kooperation der Eigentümerschaft. Ausgewählte Projekte werden im Folgenden vorgestellt.

Innovation durch EinzelEigentümer (IdEE) und sein Vorläufer

Im Zuge der Überlegungen zur Einführung einer Gesetzesgrundlage zur Bildung von wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (wISG, auch Housing Improvement Districts) in Nordrhein-Westfalen wurde zwischen 2007 und 2009 zunächst in drei Gebieten die Zusammenarbeit in wohnungsbezogenen Eigentümerstandortgemeinschaften erprobt. Die Modellvorhaben zeigten, dass eine Selbstorganisation, wie sie für die Bildung einer wISG notwendig wäre, von den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern kaum leistbar ist. In der Konsequenz wurde auf eine entsprechende Gesetzgebung verzichtet.

Das Projekt IdEE setzte an den Erfahrungen mit den Eigentümerstandortgemeinschaften an und ging auf eine gemeinsame Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie von Haus & Grund NRW zurück. Grundidee war es, initiiert von den Kommunen und den Haus & Grund Vereinen lokale Beraternetzwerke für Einzeleigentümerinnen und -eigentümer aufzubauen. In den Jahren 2010 und 2011 wurde dies in vier Kommunen erprobt. Die Besonderheit bei IdEE gegenüber anderen Ansätzen des Bundes (ESG und KIQ) war die Koordination und Unterstützung durch ein landesweites Beratungsnetzwerk, dem neben dem Land und Haus & Grund auch die NRW.BANK, die Architektenkammer NRW, der Westdeutsche Handwerkskammertag und die EnergieAgentur NRW angehörten.

4 Beispielweise fördern die Länder im Rahmen der Wohnraumförderung überwiegend Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Am direktesten erfolgte die Adressierung von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern im Nordrhein-Westfälischen Programm „Innovation durch EinzelEigentümer“ (im Folgenden IdEE). Auch hier standen – zumindest bei den umgesetzten Modellprojekten des Programms – Quartiere mit Destabilisierungstendenzen und einem Sanierungsstau im Gebäudebestand im Fokus. Initiiert durch die Kommunen und die örtlichen Haus & Grund Vereine wurden Beraternetzwerke aufgebaut, die die Einzeleigentümerschaft zu Sanierungsmaßnahmen berieten. Zudem wurde die Eigentümerschaft vernetzt, um durch abgestimmte Maßnahmen eine positive Entwicklung des Quartiers voranzubringen.

Das bayerische Programm „Ort schafft Mitte“ zielte zwischen 2010 und 2013 mit zehn umgesetzten Modellvorhaben vorrangig auf die Beseitigung von Leerständen und Brachen in Ortskernen. Die Ansprache und Aktivierung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern war dabei ein Teilaspekt. Interessanter Förderbaustein war ein Entwicklungsfonds, über den die Kommunen leerstehende Gebäude ankaufen, ggf. Gutachten oder Konzepte für diese erstellen oder erste Sanierungen durchführen lassen konnten, um so sanierungswillige neue Eigentümerinnen oder Eigentümer zu gewinnen (vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2013: 29).

Mit der „Quartiersinitiative Niedersachsen“ (2007–2010) wurde in zehn Modellvorhaben die Bildung privater Initiativen zur Stärkung von Innenstädten unterstützt. Die Zusammenschlüsse von Immobilieneigentümern aber auch Einzelhändlern und Gastronomen sollten sich insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums engagieren (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration 2011).

Förderung als Rahmenbedingung und Ausgangspunkt der Eigentümermobilisierung

Städtebauförderung, ExWoSt und andere Forschungsprojekte sowie Landesinitiativen – die Mobilisierung der privaten Eigentümerschaft für die Stadtentwicklung findet bislang vor allem im Rahmen von geförderten Projekten und mit zeitlicher Befristung statt. Durch die finanzielle Förderung kann Personal finanziert bzw. können externe Dienstleister beauftragt werden. Dadurch wird die sehr intensive individuelle Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern möglich, die sonst nur schwer in einer Regelfinanzierung der Kommunen bewerkstelligt werden kann. Bei IdEE spielte die finanzielle Förderung zwar eine untergeordnete Rolle, der Aufwand vor Ort wurde jedoch durch die Übernahme von Moderations- und Organisationsleistungen reduziert. Und dennoch führten die Projekte zu einer hohen zusätzlichen Arbeitsbelastung bei den Beteiligten.

Für die geförderten Projekte ergeben sich daher – trotz positiver Bewertung der Wirksamkeit – kaum Verstärkungsperspektiven. Gleichzeitig konnten die Projekte trotz guter Erfahrungen kaum nicht-geförderte Nachahmerprojekte anstoßen. Hier spielt sicherlich auch eine Rolle, dass bei den beschriebenen Förder- und Forschungsprojekten die Projektauftrufe selbst einen Impuls setzen. Sie sind Ausgangspunkt für konzeptionelle Überlegungen und Kooperationsanbahnungen, die sonst im Alltagsgeschäft wahrscheinlich nicht zustande gekommen wären und dementsprechend auch bei Nachahmerprojekten wenig wahrscheinlich sind.

Selbstverständlich gibt es auch dauerhafte Angebote, die sich an private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer richten. Diese umfassen aber meist nur stärker standardisierte Beratungen zu (auch kommunalen) Förderprogrammen – etwa zum altersgerechten Umbau oder die vielerorts vorhandenen Energieberatungen der Verbraucherzentralen. Sie sind zudem in der Regel passiv ausgerichtet und umfassen keine gezielte individuelle Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer und selten eine über die Einzelimmobilie hinausgehende Quartiersperspektive.

2.2 Ziele und Themen der Eigentümermobilisierung

Ausgangspunkt für die Eigentümermobilisierung sind stadt- und wohnungspolitische Zielsetzungen, die sowohl gesamtstädtisch als auch bezogen auf die Entwicklung einzelner Quartiere bestehen können. Die nachfolgend vorgestellten Handlungsfelder bilden den wesentlichen Rahmen, in dem die Eigentümermobilisierung bislang praktiziert wird. Die Handlungsfelder und die darunter stehenden Zielsetzungen werden in einzelnen Projekten aber durchaus kombiniert.

Sanierung und Modernisierung von Einzelgebäuden zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Schaffung nachfragegerechten Wohnraums

Insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung steht bislang die Sanierung bzw. Modernisierung einzelner Gebäude und von deren privaten Freiflächen im Vordergrund der Eigentümermobilisierung. Mit der Mobilisierung der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen werden unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt. In den Gebieten der Städtebauförderung werden in der Regel städtebaulich relevante Investitionen an den Gebäuden gefördert und damit liegt oftmals ein Schwerpunkt darauf, durch die Sanierung privater Gebäudebestände deren Erscheinungsbild zu verbessern. Dadurch soll eine positive Ausstrahlung für die Nachbarschaft bzw. das Quartier entstehen. Das spiegelt sich etwa in den Hof- und Fassadenprogrammen wider, die die Eigentümermobilisierung unterstützen sollen. Vielfach werden im Rahmen der Städtebauförderung auch stadtbildprägende Gebäude mit hohem Sanierungsaufwand vor weiterem Verfall bewahrt und gesichert, so dass hier auch umfangreichere Investitionen gefördert werden.

Durch die Sanierung und insbesondere Modernisierung von Gebäuden privater Eigentümerinnen und -eigentümer soll zudem der Wohnraum nachfragegerecht umgebaut werden. Im Blick stehen können dabei Größe und Zuschnitt der Wohnungen ebenso wie die Ausstattung. Hier stehen insbesondere die Angebote der Wohnraumförderung der Länder bzw. des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung, die aber nur zu einem Teil auch genutzt werden; interessant sind in diesem Zusammenhang auch die Angebote, die auf eine gezielte Verzahnung von Städtebauförderung und Wohnraumförderung setzen⁵. Diese Zielsetzung kann sowohl im Kontext der Quartiersentwicklung verfolgt werden, um fehlende Marktsegmente bzw. Angebotsqualitäten im Quartier zu schaffen und so die Wohnungsversorgung zu verbessern, als auch auf gesamtstädtischer Ebene angesiedelt sein.

Obwohl in der Praxis oftmals eine intensive Ansprache und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer stattfindet, bleibt die Wirkung in Form entsprechender Maßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer häufig hinter den Erwartungen zurück. Grundsätzlich werden die Eigentümerinnen und Eigentümer nur dort aktiv, wo Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich sind oder – im Falle von selbstgenutztem Eigentum – den eigenen Wohnansprüchen entsprechen. Da sich die Aktivitäten zur Eigentümermobilisierung bislang vor allem auf Quartiere mit städtebaulichen Problemlagen und unsicherer Zukunftsperspektive konzentriert haben, ist die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen oftmals nicht gegeben bzw. mit Risiken verbunden. Die Aktivierung der Eigentümerschaft und die Initiierung von Maßnahmen in einem Umfang, der tatsächlich das Erscheinungsbild und die Wohnqualität in einem Quartier wandelt, gelingt nicht überall. Gute Rahmenbedingungen bestehen dort, wo (unterstützt oder initiiert durch Maßnahmen der Städtebauförderung oder andere Maßnahmen der Quartiersentwicklung) den Eigentümerinnen und Eigentümern eine positive Entwicklungsperspektive vermittelt werden konnte und sich Maßnahmen durch entsprechend höhere Einnahmen (verbesserte Vermietungschancen, höhere Mieten) rentieren. Durch ergänzende Förderangebote (z. B. Hof- und Fassadenprogramme)

5 So besteht etwa in Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit, bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch die Wohnraumförderung in Gebieten der Programme „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ auf die Einräumung von Belegungsbindungen zu verzichten. In Brandenburg wird die Modernisierungsförderung räumlich auf bestehende Gebietskulisen, insbesondere Sanierungsgebiete, beschränkt.

wird dies unterstützt. Die Ansprache und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer wirkt dann als Katalysator, um die vorhandenen Chancen zu vermitteln und Hemmnisse (etwa fehlende Kenntnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer zu möglichen Maßnahmen) zu überwinden.

Blickt man auf Quartiere, die nicht vor den beschriebenen Herausforderungen stehen, sind die Rahmenbedingungen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer andere. Die Standortqualitäten lassen dann eine weiterhin positive kleinräumige Marktentwicklung erwarten. Investitionen werden von vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern in der Gewissheit getätigt, dass sie sich durch ein höheres Mietniveau refinanzieren lassen.

Vorausschauender altersgerechter Umbau

Auch die Schaffung von altersgerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum kann als quartiersbezogene oder als gesamtstädtische Zielsetzung Ausgangspunkt für die Eigentümermobilisierung sein. Mit Blick auf die zunehmende Alterung unserer Gesellschaft wird in vielen Städten durch entsprechende Beratungsangebote oder zum Teil auch eigene Förderungen auf die Mobilisierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer in der gesamten Stadt hingewirkt. Auf Quartiersebene wird die Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote teilweise in den Gebieten der Städtebauförderung verfolgt. Umfangreiche Erfahrungen bestehen zudem aus dem Forschungsprojekt „Altersgerecht Umbauen“ des Bundesbauministeriums und des BBSR. In diesem zeigte sich insbesondere, dass selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer kaum zu einer präventiven Reduzierung von Barrieren in der Wohnung/dem Gebäude motiviert werden können. Die Anpassung wird in den überwiegenden Fällen erst dann in Betracht gezogen, wenn sie aufgrund körperlicher Einschränkungen notwendig wird.

Für vermietende Einzeleigentümerinnen und -eigentümer gilt wiederum, dass nur wirtschaftliche Maßnahmen umgesetzt werden, die höhere Mieteinnahmen bzw. eine bessere Vermietbarkeit oder eine Kostenreduzierung versprechen. Es ist davon auszugehen, dass es noch schwieriger ist, privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern mögliche wirtschaftliche Vorteile eines altersgerechten Umbaus zu vermitteln als etwa Vorteile einer Sanierung oder Modernisierung. Maßnahmen werden am ehesten im Rahmen einer ohnehin geplanten oder durch die Eigentümermobilisierung angeregten Umbaumaßnahme erfolgen. Es spricht daher viel dafür, beide Zielsetzungen in Verbindung zu denken.

Altersgerecht umbauen

Mit dem Forschungsprojekt wurde das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ zwischen 2010 und 2012 durch Modellvorhaben begleitet. Es sollte zur Weiterentwicklung des Programms beitragen. Neben Fragen der technischen Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen waren die Ansätze zur Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer nur ein Aspekt des Projektes. Bei 5 der 14 Modellvorhaben standen Beratungen zum altersgerechten Umbau für diese Zielgruppe explizit im Vordergrund.



Quelle: BMVBS 2013

Energetische Sanierung

Bei der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes erfährt der Gebäudebestand mit seinem Energiebedarf eine besondere Aufmerksamkeit. Auf Bundesebene besteht daher das Ziel der energetischen Sanierung von Gebäuden. Hierzu gehört zum einen die Reduzierung des Energieverbrauchs durch Dämmung und zum anderen eine energieeffiziente Strom- und Wärmeversorgung zunehmend auf Basis regenerativer Energien. Sofern es sich um Maßnahmen an einzelnen Gebäuden handelt, ist es aus Klimaschutzaspekten wenig relevant, ob diese in einem Quartierskontext oder räumlich unabhängig voneinander umgesetzt werden. Obwohl in den meisten größeren Städten Angebote zur Energieberatung vorhanden sind, verläuft die energetische Sanierung des Gebäudebestands in Deutschland schleppend (vgl. IWU 2018: 148).⁶ Energetische Sanierungsmaßnahmen senken zwar die Heizkosten, dennoch rentieren sich die Maßnahmen allein aus diesen Einsparpotenzialen derzeit oftmals nicht. Dies gilt insbesondere für Vermieterinnen und Vermieter, die nicht von den geringeren Heizkosten profitieren. Entsprechend stehen energetische Sanierungsmaßnahmen teilweise auch in der Kritik, wenn damit verbundene Mieterhöhungen nicht durch deutlich geringere Heizkosten für die Mieterschaft kompensiert werden. Hinzu kommen zum Teil technische Herausforderungen, wie etwa die Dämmung gründerzeitlicher bzw. denkmalgeschützter Fassaden.

Energetische Stadtsanierung

Mit der Begleitforschung sollten zwischen 2013 und 2017 in 63 Pilotprojekten die Umsetzung des KfW-Programms untersucht und Hinweise für die Weiterentwicklung des Programms generiert werden. Im Fokus des Erkenntnisgewinns standen die Instrumente der energetischen Quartierskonzepte und des Sanierungsmanagements. Die Aktivierung und Beratung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sind Aufgaben des Sanierungsmanagements. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer waren vor allem kurz nach dem Erwerb der Immobilie am offensten für energetische Sanierungsmaßnahmen. Als besondere Herausforderung wurde im Programm die Aktivierung von WEG sowie die Initiierung gemeinsamer Maßnahmen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer identifiziert. Für letzteres konnten Erfolge insbesondere in Quartieren mit bestehenden Sanierungssatzungen verbucht werden.



Quelle: BMUB 2017

Eine Fokussierung auf ausgewählte Quartiere erhält bei der Eigentümermobilisierung für Maßnahmen der energetischen Sanierung eine höhere Bewandnis, wenn auch gebäudeübergreifende Maßnahmen, z. B. zur Energieversorgung (Nahwärme), angeregt werden sollen. Diese Ansätze haben sich im Rahmen der Begleitforschung „Energetische Stadtsanierung“ jedoch als schwierig herausgestellt. Dies liegt nur in Teilen in der fehlenden Bereitschaft der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer begründet. Hinzu kommen Aspekte der Wirtschaftlichkeit aber auch bestehender Regularien im Energiesektor (z. B. in Bezug auf die Mitversorgung anderer Gebäude).

⁶ Eine umfassende und kontinuierlich fortgeschriebene Datenbasis zum energetischen Zustand und Sanierungsmaßnahmen in Deutschland fehlt jedoch, so dass präzisere Aussagen zu den Trends der letzten Jahre schwierig sind.

Wirtschaftlichkeit als zentraler Faktor

Durch die zahlreichen Projekte und Aktivitäten konnten bereits erfolgreich private Eigentümerinnen und Eigentümer mobilisiert werden. Blickt man auf vermietende Einzeleigentümerinnen und -eigentümer ist für eine gelingende Mobilisierung entscheidend, inwieweit die beworbenen bzw. empfohlenen Maßnahmen für diese wirtschaftlich sind. In Quartieren mit städtebaulichen und/oder sozialen Problemlagen – die bislang meist im Fokus der Eigentümermobilisierung standen – sind die Rahmenbedingungen hierfür schwieriger als in Quartieren ohne solche Herausforderungen. Unter diesem Gesichtspunkt erhält der Aspekt der Wirtschaftlichkeit bei der Eigentümermobilisierung und insbesondere -beratung bislang häufig eine zu geringe Aufmerksamkeit.

Quartiersentwicklung und Verbesserung des Wohnumfelds

Der Zustand und die Gestaltung des Wohnumfeldes und des Quartiers haben Einfluss auf die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daher ist ein Eigeninteresse der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer an einem attraktiven Wohnumfeld anzunehmen. Dies ist Ausgangspunkt dafür, bei der Eigentümermobilisierung Maßnahmen im öffentlichen Raum in den Blick zu nehmen. In den Städtebauförderprogrammen ist diese Zielrichtung der Aktivierung von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern für das Quartier eher selten anzutreffen, sondern es stehen Einzelmaßnahmen im Fokus. Bei den Programmen ESG und KIQ beschäftigten sich hingegen viele Modellvorhaben auch mit Maßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer im öffentlichen Raum.

Die Adressierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer geht dabei über eine Beteiligung an geplanten Maßnahmen der öffentlichen Hand hinaus. Vielmehr sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst (in Abstimmung mit der Kommune) Maßnahmen umsetzen. Dazu gehörten in den Forschungsfeldern ESG und KIQ Maßnahmen zur Erhöhung der Sauberkeit (Müllsammelaktionen, Einstellung eines Quartiershausmeisters) und der Gestaltung (Begrünung/Bepflanzung des Wohnumfeldes, Gestaltung des Straßenraums und der Hauseingänge). Neben Maßnahmen im öffentlichen Raum wurden teilweise auch Maßnahmen zur Verbesserung des Images des Quartiers angeregt (Pressearbeit, Veranstaltungen). Unter dem Aspekt des Marketings können auch Maßnahmen zugeordnet werden, die dazu dienen, neue Mietergruppen anzusprechen. Neben der Imagearbeit gab es einzelne Modellvorhaben in den Projekten, die eine abgestimmte Vermarktung bzw. Vermietungspraxis zum Ziel hatten (z. B. ESG Duisburg-Hochfeld).

Im Vergleich zur Eigentümermobilisierung mit dem Ziel der Sanierung von Gebäuden (s.o.) handelt es sich bei der Mobilisierung für Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. des Quartiersmarketings in der Regel nicht um individuelle Maßnahmen einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer. Mit der Eigentümermobilisierung wird gleichzeitig ein gemeinsames Handeln der Eigentümerinnen und Eigentümer angestrebt. Die notwendige Abstimmung zwischen diesen und entstehende Trittbrettfahrerprobleme machen die Eigentümermobilisierung in diesem Themenfeld deutlich schwieriger (siehe Kapitel 2.4). Hinzu kommt, dass für Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. des Marketings noch schwieriger der Mehrwert für die Eigentümerinnen und Eigentümer (verbesserte Vermietungssituation, Einnahmesteigerung) bemessen und vermittelt werden kann.

Nicht verwunderlich ist es daher, dass bei den Maßnahmen im öffentlichen Raum bislang gute Erfahrungen vor allem mit solchen gemacht wurden, die mit geringem Aufwand und Kosten umgesetzt werden konnten. Sobald Investitionen im öffentlichen Raum zur Diskussion stehen, sinkt die Bereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, sich auch im Umfeld ihrer Immobilien einzubringen, da es die ureigene Aufgabe der Kommune ist. Allerdings kann bei Investitionen in den öffentlichen Raum auch die Motivation, sich für das Gemeinwohl zu engagieren, ausschlaggebend sein.

2.3 Formen und Maßnahmen der Mobilisierung von Eigentümerinnen und Eigentümern

In den bislang umgesetzten Projekten zur Eigentümermobilisierung haben sich drei wesentliche Schritte herauskristallisiert: die Sensibilisierung, die Aktivierung und die Beratung (vgl. BBSR 2015: 45). Darüber hinaus können Dienstleistungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer angeboten werden. Dies ist in den früheren Forschungsprojekten punktuell bereits erfolgt. Bislang wurde dies jedoch nicht als eigenständiger Schritt bzw. Maßnahme herausgestellt oder in den Fokus gerückt. Möglichkeiten zur Förderung von Maßnahmen (z. B. über Hof- und Fassadenprogramme) flankieren diese Schritte der Mobilisierung und können zusätzliche Impulse setzen und Hürden der Wirtschaftlichkeit senken.

Sensibilisierung

Mit der Sensibilisierung sollen die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zunächst auf die Herausforderungen aber auch auf Chancen im Quartier aufmerksam gemacht werden. Zu den Maßnahmen gehören u. a. Presseartikel, Veranstaltungen zur Diskussion von Herausforderungen oder zur Information über die Wohnungsmarktsituation. Durch die Sensibilisierung sollen Grundlagen für die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer gelegt werden. Einerseits kann die Transparenz über die Marktsituation je nach Marktlage die bestehenden Chancen, durch Investitionen die Nachfrage zu stärken bzw. höhere Mietpreise durchzusetzen, verdeutlichen. Andererseits können die Eigentümerinnen und Eigentümer dafür sensibilisiert werden, dass gerade abgestimmtes Handeln zu einer Verbesserung führen kann.

Aktivierung

In der Aktivierungsphase werden die Einzeleigentümerinnen und -eigentümer angesprochen und für Maßnahmen an den Gebäuden oder im Wohnumfeld geworben. Die Erfahrungen aus den umgesetzten Projekten haben gezeigt, dass eine individuelle Ansprache zwar aufwändiger ist als etwa die Durchführung von Veranstaltungen oder die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, jedoch deutlich effektiver ist und eher auch die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten und die Umsetzung von Maßnahmen zur Folge hat. Die Aktivitäten zur Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer reichen vom persönlichen Anschreiben (z. B. mit Beratungsgutscheinen) bis hin zur persönlichen Ansprache.

Beratung

Die Beratung der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer kann zu unterschiedlichen Themen erfolgen. Hierzu zählen die Bewirtschaftung, die Sanierung bzw. Modernisierung (notwendige bzw. sinnvolle Maßnahmen, Realisierungsmöglichkeiten; auch in Bezug auf Energieeffizienz oder Altersgerechtigkeit), die Aufwertung des Wohnumfeldes, der Umbau oder die Umnutzung sowie die Möglichkeiten der Finanzierung und Förderung (vgl. MBWSV NRW 2011: 19). Zu unterscheiden ist zudem eine allgemeine Beratung von einer individuellen Beratung, die gezielt auf die konkrete Immobilie und die spezifische Situation der Eigentümerin oder des Eigentümers eingeht. Letztere hat sich als erfolgreicher erwiesen, um tatsächlich Maßnahmen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern anzuregen. In KIQ aber auch bei Eigentümerberatungen, die in Städtebaufördergebieten angeboten werden, hat die Beratung zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen – angesichts der hohen Bedeutung als Entscheidungskriterium für die Eigentümerinnen und Eigentümer – einen (zu) geringen Stellenwert.

Unterschieden werden können auch eher passive Beratungsangebote von der aufsuchenden Beratung. Letztere kombiniert gewissermaßen die persönliche Ansprache der Aktivierung (s.o.) mit einem Beratungsangebot. Eigentümerinnen und Eigentümer, bei deren Immobilien Bedarf für Maßnahmen gesehen wird, werden gezielt und mit Bezug auf konkrete Beratungsbausteine angesprochen.

Dienstleistungen

Dienstleistungen werden den Eigentümerinnen und Eigentümern im Zuge der Beratung in Form von erstellten Konzepten, Gutachten oder Gestaltungsentwürfen angeboten. In einigen Modellvorhaben wurde zudem der Verkauf von Gebäuden unterstützt, etwa indem Immobilien auf einer dafür erstellten Internetseite oder der städtischen Homepage präsentiert wurden, im öffentlichen Raum auf Gebäude aufmerksam gemacht wurde oder Steckbriefe mit ersten Einschätzungen zum Aufwand einer Sanierung erstellt wurden. Ein solches Transaktionsmanagement unterstützt verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer und soll die Gebäude vor allem in die Hände neuer, sanierungsbereiter Eigentümerinnen und Eigentümer bringen.

Denkbar – aber bislang kaum von Relevanz – sind darüberhinausgehende Übernahmen der Abwicklung und Umsetzung von Maßnahmen. So könnte zum einen bei Eigentümerinnen und Eigentümern, die nicht von der Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme überzeugt werden können, das Risiko übernommen werden (z. B. Durchführung und garantierte Miethöhe nach der Maßnahme). Zum anderen könnte der Abstimmungs- und Kooperationsaufwand bei Maßnahmen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer durch entsprechende Vorarbeiten bis zur fertigen Konzeption reduziert werden. Über die meist mit der Eigentümermobilisierung beauftragten Dienstleister ist dies jedoch kaum zu bewerkstelligen. Ein Schritt in diese Richtung ist die intensive Begleitung der Eigentümerinnen und Eigentümer auch während der Planung und Umsetzung der Maßnahmen.

2.4 Eigentümerkooperation

Hintergründe und Ziele der Eigentümerkooperation

Bereits in der Darstellung der Ziele der Eigentümermobilisierung in Kapitel 2.2 ist deutlich geworden, dass bei den jeweiligen Zielsetzungen entweder einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihren Entscheidungen im Vordergrund stehen oder aber eine Zusammenarbeit mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer zur Umsetzung von Maßnahmen notwendig ist. Insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. Wohnumfeld sind in der Regel nur bei einem abgestimmten Handeln der Eigentümerinnen und Eigentümer möglich. Dafür gibt es drei zentrale Gründe:

- Maßnahmen in größerem Umfang (z. B. Einrichtung/Gestaltung einer öffentlichen Freifläche) übersteigen die Möglichkeiten eines einzelnen. Neben dem finanziellen Aufwand sind auch eine Abstimmung und Überzeugungskraft gegenüber der Kommune oder dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin der Fläche notwendig. Ein Zusammenschluss aus Eigentümerinnen und Eigentümern hat hierbei eine deutlich bessere Verhandlungsposition.
- Maßnahmen, die mehrere Grundstücke einschließen, wie etwa die Umgestaltung eines Blockinnenbereichs oder z. B. eine einheitliche Gestaltung oder Bepflanzung von Eingangsbereichen, können nur gemeinsam von den betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümern realisiert werden.
- Die Bereitschaft von einzelnen Eigentümerinnen und -eigentümern, Maßnahmen im öffentlichen Raum umzusetzen, die nicht nur Vorteile für sie selbst mit sich bringen, sondern auch für benachbarte Immobilien, ist gering. Nur wenn auch die ebenfalls profitierenden Nachbareigentümerinnen und -eigentümer sich beteiligen, steigt diese Bereitschaft.

Doch auch bei individuellen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden kann ein abgestimmtes Handeln die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer erhöhen. Der Sanierungszustand und das Erscheinungsbild der Gebäude strahlen auch auf die Nachbarschaft aus. Aufeinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen an benachbarten Gebäuden können die Attraktivität der Wohnungen daher stärker erhöhen, als dies

durch die Sanierung nur eines Gebäudes möglich ist. Gleichzeitig können Einsparungen, etwa durch gemeinsame Planung, Beauftragung von Handwerksbetrieben oder Materialbestellungen, entstehen.

Insofern zielen Eigentümerkooperationen darauf, die genannten Chancen zu nutzen und gegenüber dem un-abgestimmten, individuellen Handeln einen Mehrwert für alle Eigentümerinnen und Eigentümer sowie das Quartier als Ganzes zu erzielen.

Vorgehen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Erfahrungen in der Mobilisierung von Eigentümerkooperationen bestehen vor allem durch das Programm ESG und in den Modellprojekten zur Erprobung von wohnungsbezogenen Eigentümer- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen. Auch in einigen der Modellvorhaben von KIQ stand die Zusammenarbeit von Eigentümerinnen und Eigentümern im Vordergrund.

Für den Aufbau von Eigentümerkooperationen ist eine reine Sensibilisierung, Aktivierung und Beratung (siehe Kapitel 2.3) nicht ausreichend. In den Programmen wurde der Kooperationsaufbau durch Moderatorinnen oder Moderatoren intensiv begleitet. In einigen ESG-Modellvorhaben nahmen diese sogar eine Kümmererfunktion ein. Bei den sehr passiv agierenden Eigentümerinnen und Eigentümern konnten nur durch eine aktive Rolle der Moderation (bis hin zur Übernahme der Umsetzung) überhaupt Maßnahmen umgesetzt werden. Auch in den Modellprojekten in Nordrhein-Westfalen war zunächst eine reine Unterstützung durch Moderationsleistungen vorgesehen. Schnell zeigte sich jedoch, dass die Eigentümerschaft mit der Schaffung von Grundlagen (Identifizierung von Handlungsbedarfen, Erarbeitung von Maßnahmen) und der Selbstorganisation überfordert waren. Die Moderatorinnen bzw. Moderatoren übernahmen daher nach Bedarf weitere Aufgaben.

Die Mobilisierung einer Eigentümerkooperation war in den Projekten erfolgreich, wenn Maßnahmen im Vordergrund standen, die zwar ein abgestimmtes Handeln erfordern, aber durch individuelle Investitionen der Eigentümerinnen und Eigentümer an ihren Gebäuden durchgeführt werden. Sobald gemeinsame Investitionen notwendig wären und insbesondere grundstücksübergreifende Projekte diskutiert werden (z. B. Zusammenlegung und gemeinsame Gestaltung von Blockinnenbereichen), hat sich eine große Zurückhaltung der Eigentümerinnen und Eigentümer gezeigt. Diese entsteht zum einen aufgrund der hohen Kosten bei unsicherem Mehrwert, des komplexen Organisations- und Regelungsbedarfs und der Einräumung von Nutzungs- oder Wegerechten für Externe. Zum anderen hemmt das Trittbrettfahrerproblem die Bereitschaft zu gemeinsamen Maßnahmen. Im öffentlichen Raum aber ggf. auch im Blockinnenbereich profitieren potenziell auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich nicht beteiligen, von den Vorteilen der Investitionen. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist es demnach günstiger, darauf zu spekulieren, dass die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv werden und sich selbst zurückhalten. Zudem sinkt die Bereitschaft zu investieren, wenn davon andere („unverdientermaßen“) mitprofitieren.

Das Trittbrettfahrerproblem ließe sich über den Ansatz der Housing Improvement Districts (HID) auflösen. Hierbei werden die Eigentümerinnen und Eigentümer eines abgegrenzten Gebietes zur Mitfinanzierung von Maßnahmen verpflichtet, wenn ein bestimmter Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer diesen zustimmt. Grundgedanke ist, dass die Initiative aus der Eigentümerschaft selbst kommt und sich die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Bildung eines HIDs organisieren. Inwieweit dies gelingen kann, wurde in den Modellprojekten in Nordrhein-Westfalen erprobt. Aufgrund des geringen Erfolgs, (selbst mit Einsatz einer Moderation) Kooperationen aufzubauen, wurde die notwendige Gesetzesgrundlage zur Bildung von HIDs in NRW nicht verabschiedet. Aktuell besteht nur in Hamburg eine HID-Gesetzgebung, die jedoch (mit Ausnahme des HID Steilshoop) nicht zur Anwendung kommt.

Mehr und bessere Erfahrungen gibt es mit der Bildung von Business Improvement Districts (BID), die sich mit gleicher Grundidee auf den Zusammenschluss von Einzelhändlern und Immobilieneigentümern in Innenstädten und Zentren bezieht. Grundlage hierfür sind entsprechende Gesetze, wie etwa das Hessische „Gesetz

zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE)⁶ oder das „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)“ in Hamburg. Auch die „Quartiersinitiative Niedersachsen“ (siehe Kapitel 2.1) lässt sich in diese Zielrichtung einordnen.

Um ohne Verpflichtung, wie sie ein HID ermöglichen würde, die Kooperation von Eigentümerinnen und Eigentümern zu initiieren, müsste deren Kooperationsaufwand reduziert werden. Vorstellbar ist etwa die Konzeption von Maßnahmen, für die dann „nur noch“ die Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer gewonnen werden muss (beispielsweise Konzeption und Standortprüfung für ein Nahwärmenetz und anschließende Gewinnung der Eigentümerinnen und Eigentümer).

2.5 Räumliche Ebene der Eigentümermobilisierung

Die starke Verknüpfung der Aktivitäten zur Mobilisierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Städtebauförderung und anderen Förder- und Forschungsprogrammen bedingt, dass in der Regel ein ausgewähltes Quartier im Fokus steht. Die Mobilisierung und die Maßnahmen, für die die Eigentümerinnen und Eigentümer gewonnen werden sollen, stehen im Kontext der Stabilisierung bzw. Aufwertung dieser Quartiere. Durch den Bezug zu einem ausgewählten Quartier wird zudem die Vernetzung von Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Immobilien und die Initiierung von Eigentümerkooperationen (siehe Kapitel 2.4) möglich.

Durch die Fokussierung auf einzelne Gebiete sind für die Eigentümermobilisierung spezifische Rahmenbedingungen gegeben. So wird zum Teil ein Büro im Quartier mit einer Ansprechperson eingerichtet. Dieses soll eine unkomplizierte Kontaktaufnahme für die Eigentümerinnen und Eigentümer ermöglichen. Allerdings hat eine solche Vor-Ort-Präsenz im Themenfeld eine viel geringere Relevanz als etwa bei stärker auf die Bewohnerschaft ausgerichteten Quartiersmanagements. Klammert man Quartiere mit hohen Selbstnutzerquoten aus, wohnt ein großer Anteil der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer selbst nicht im Quartier. Wo eine Ansprechperson erreichbar ist, hat daher keine hervorgehobene Bedeutung.

Ein ausgewähltes Quartier schränkt den Adressatenkreis ein. Entsprechend können eine intensivere Ansprache und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer umgesetzt werden. Diese hat sich als wesentlich herausgestellt, um Eigentümerinnen und Eigentümer überzeugen zu können (siehe Kapitel 2.3). So stellte sich beispielsweise im KIQ-Modellvorhaben in Magdeburg das anfangs ausgewählte Quartier als zu groß heraus, um mit den verfügbaren Ressourcen intensive Aktivitäten zur Ansprache und Beratung durchzuführen. Es wurden daraufhin Fokusquartiere innerhalb des Gesamtgebietes definiert (vgl. BBSR 2015: 114). In der Intensität, mit der die Eigentümermobilisierung auch in vielen Städtebauförderungsgebieten betrieben wird, wäre sie gesamtstädtisch für eine Kommune nicht zu leisten.

Für die Wirkung der Eigentümermobilisierung hat der Quartierskontext einen positiven Effekt – zumindest, wenn Quartiere mit Destabilisierungstendenzen und ausbleibenden Investitionen in den Gebäudebestand betrachtet werden. Hier können durch die erfolgreiche Gewinnung von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen Ansteckungseffekte erzielt werden. Die Maßnahmen selbst zeugen von den immobilienwirtschaftlichen Möglichkeiten im Quartier und können weitere Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sanierung bewegen. Tendenziell können durch die Eigentümermobilisierung dann mehr Gebäudesanierungen erreicht werden, als tatsächlich Eigentümerinnen und Eigentümer angesprochen oder beraten wurden.⁷

7 Umgekehrt geht selbstverständlich nicht aus jedem Beratungskontakt auch eine umgesetzte Maßnahme hervor.

2.6 Bedeutung von intermediären Organisationen (Intermediären)

Die Ansprache und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Nicht zuletzt deswegen sind Aktivitäten in den Kommunen bislang fast ausschließlich auf geförderte und zeitlich befristete Projekte beschränkt. Intermediäre können hier eine wichtige Rolle übernehmen, um aus kommunaler Sicht den Aufwand zu reduzieren und insbesondere um den Zugang zu Privateigentümerinnen und -eigentümern zu erleichtern. Als Intermediäre kommen potenziell alle Strukturen in Frage, in denen die private Eigentümerschaft organisiert ist bzw. die ohnehin mit dieser in Kontakt stehen. Allein aufgrund ihrer Verbreitung bieten sich insbesondere Eigentümervereine an, um die Rolle als Intermediär zu übernehmen. Denkbar sind jedoch beispielsweise auch Eigentümerstandortgemeinschaften, Stadtteilvereine/-genossenschaften u. ä. (sofern hier Eigentümerinnen oder Eigentümer beteiligt sind) oder professionelle Immobilienunternehmen im Quartier.

Intermediäre können die Ansprache privater Einzeleigentümerinnen und -eigentümer erleichtern. Sie verfügen durch ihre Mitglieder bzw. Beteiligte bereits über Kontakte in die Eigentümerschaft und können bestehende Informations- und Kontaktkanäle nutzen. Zudem profitieren sie von einem Vertrauensvorschuss. Eigentümervereine vertreten die Interessen ihrer Mitglieder. Entsprechend bestehen von Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer kaum Vorbehalte, was bei einer Ansprache durch die Kommune ggf. anders sein kann. Für die Kommunen bilden die Intermediären einen stabilen Kooperationspartner, über den zum Beispiel auch eine Einbindung der Interessen privater Einzeleigentümerinnen und -eigentümer in Gremien und der Strategieentwicklung möglich ist.

Die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Eigentümervereinen wurde in den Programmen KIQ und IdEE erprobt. Ausgangspunkt war u. a. ein zunehmendes Interesse von Haus & Grund sowohl auf Bundesebene als auch in einigen lokalen Vereinen, sich in Fragen der Stadt- und Quartiersentwicklung einzubringen. Die Kommunen und die örtlichen Haus & Grund Vereine steuerten gemeinsam die Ansprache und Beratung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, die zum Teil über Partner bzw. Beauftragte, zum Teil durch die Eigentümervereine selbst erfolgten. Die Zusammenarbeit war in den meisten Kommunen Neuland und es wurden (unterschiedlich stabile) Strukturen der Zusammenarbeit aufgebaut. Die Vorgehensweisen in der Ansprache und die Angebote an Beratung und Dienstleistung (z. B. Konzepterstellung) an die Eigentümerinnen und Eigentümer unterschieden sich hingegen kaum von den Ansätzen in Städtebauförderungsgebieten oder anderen Programmen.

Ergebnis von KIQ war, dass Eigentümervereine theoretisch geeignet sind, als Akteur in der Stadt- und Quartiersentwicklung wirksam zu werden und insbesondere die Mobilisierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer voranzubringen. Allerdings haben sich in der Realisierung auch Hürden gezeigt. Die Eigentümervereine verfügen über eingeschränkte Ressourcen – insbesondere bei ehrenamtlicher Geschäftsführung – und können nicht ohne Weiteres die aufwändige Aufgabe der Eigentümermobilisierung leisten. Zudem fällt ein Engagement in der Stadt- und Quartiersentwicklung nicht unter die originären Leistungen der Vereine, so dass Legitimationsprobleme in der Verwendung der Mitgliedsbeiträge entstehen können. Für ein breiteres Engagement müssen sich die Vereine daher – unter Einbezug ihrer Mitglieder – neu in diese Richtung aufstellen. Hierfür muss den Eigentümerinnen und Eigentümern der Mehrwert eines solchen Engagements der Eigentümervereine plausibel sein. Die Erkenntnisse von KIQ haben leider kaum zu Nachahmerprojekten geführt.

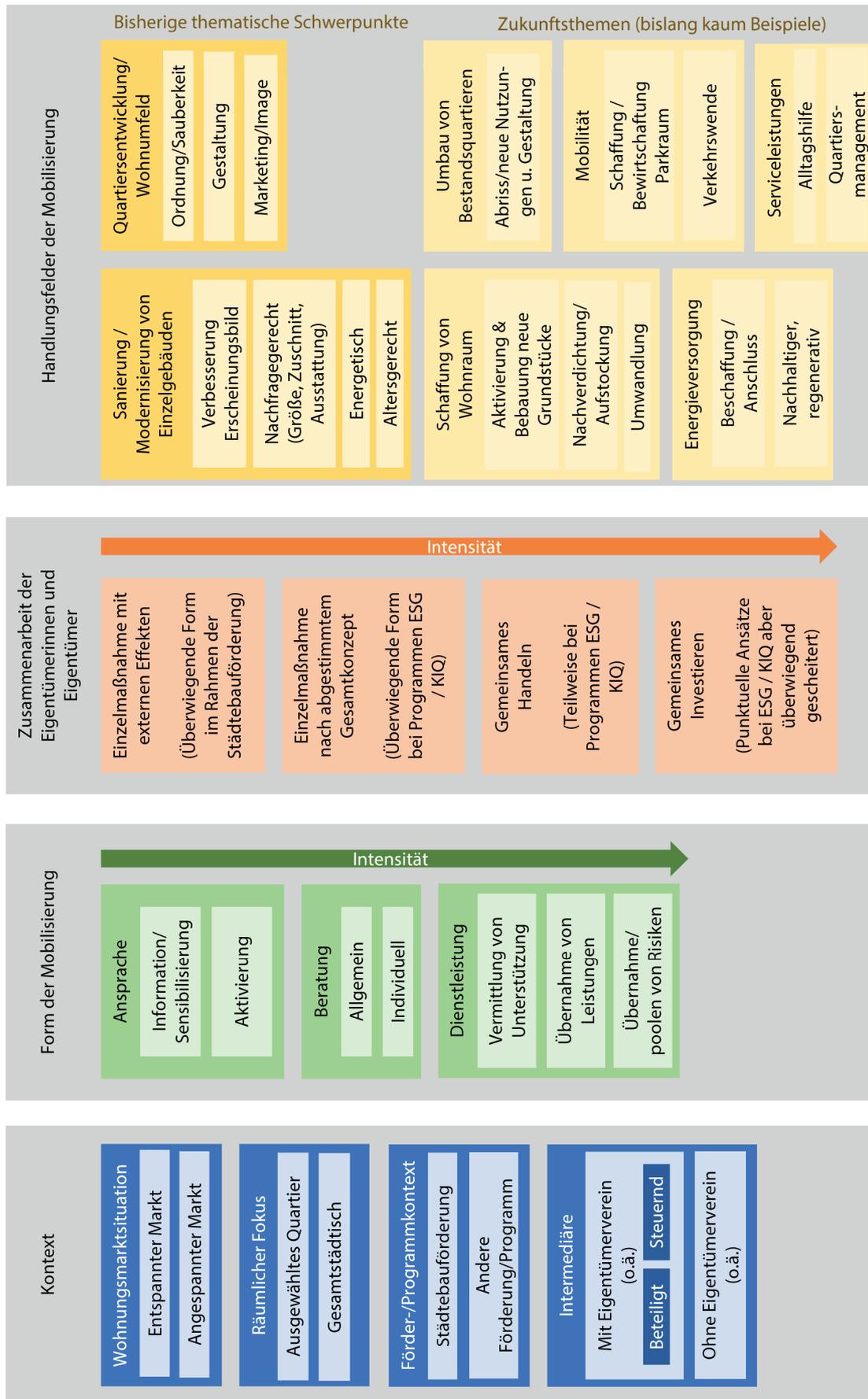
2.7 Zwischenfazit: Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren der Eigentümermobilisierung

Die Erfahrungen und Erkenntnisse der Städtebauförderung und der vorhergehenden Forschungsprojekte haben gezeigt, dass durch die gezielte Aktivierung und Mobilisierung private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer für Maßnahmen an und um ihre Immobilien gewonnen werden können. Die bisherigen Projekte

unterschieden sich in ihrem Kontext, der Mobilisierungsstrategie und den damit verbundenen Aktivitäten sowie den Handlungsfeldern und Zielen der Eigentümermobilisierung (siehe nachfolgend Abb. 4). In den vorhergehenden Kapiteln ist jedoch deutlich geworden, dass für das Gelingen entsprechende Voraussetzungen und Ansätze notwendig sind. Zudem gelingt es nicht für alle Ziele und Themen gleichermaßen, Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zu mobilisieren. Zentrale Faktoren sind:

- **Intensität:** Durch die Eigentümermobilisierung können insbesondere dann in größerem Maße Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zu Maßnahmen bewegt werden, wenn eine intensive Einzelansprache und individuelle Beratung durchgeführt werden.
- **Ressourcen:** Für die intensive Eigentümeraktivierung braucht es entsprechende Personalressourcen. So fanden die bisherigen Projekte im Kontext einer Förderung bzw. mindestens einer Unterstützung durch Moderationsleistungen statt. Nachahmerprojekte, die ohne Förderung aktiv geworden sind, konnten nicht gefunden werden.
- **Perspektive:** Wichtiges Entscheidungskriterium für die Umsetzung von Maßnahmen für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Wirtschaftlichkeit. In Städten und Quartieren mit rückläufiger Wohnungsnachfrage, wie sie oftmals in Gebieten des früheren Stadtumbau-Programms vorherrschten, sind Investitionen mit wirtschaftlichen Risiken verbunden. Um eine kritische Masse an Eigentümerinnen und Eigentümern für Maßnahmen zu gewinnen, muss eine positive Perspektive für das Quartier erkennbar werden. Gelingen ist dies oftmals in der Kombination aus Impulsen der Städtebauförderungsmaßnahmen, einer sich verbessernden Marktsituation, der Transparenz über die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und der Eigentümeraktivierung. In Gebieten mit stabilerer Wohnungsnachfrage ist tendenziell von einfacheren Ausgangsbedingungen für die Aktivierung der Eigentümerschaft auszugehen.
- **Aufwand der Koordination und Kooperation:** Bislang gelingt meist die Aktivierung der Eigentümerschaft zu individuellen Maßnahmen. Bereits die Initiierung von aufeinander abgestimmten Maßnahmen ist jedoch mit einem hohen Vernetzungs- und Koordinationsaufwand sowohl für die mit der Aktivierung betrauten Akteure als auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer verbunden. Kooperationen im Sinne gemeinsamer Investitionen sind in den bisherigen Projekten nur in Ausnahmefällen gelungen. Um diese auf den Weg zu bringen sowie koordinierte Maßnahmen zu vereinfachen, müsste für die Eigentümerinnen und Eigentümer durch eine zentrale Organisation (und ggf. Umsetzung) der Aufwand reduziert und Verantwortung abgenommen werden.
- **Intermediäre:** Akteure und Organisationen, die ein Bindeglied zwischen Kommune und Einzeleigentümerinnen und -eigentümern bilden, können durch bestehende Kontakte und einen Vertrauensvorschuss eine wichtige Rolle in der Eigentümermobilisierung einnehmen. Neben der Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern könnte zudem die Übernahme von Dienstleistungen bzw. Aufgaben der Konzeption und Organisation zur Initiierung von koordinierten oder gemeinschaftlichen Maßnahmen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer beitragen.
- **Schnell sichtbare Erfolge:** Der Aufbau von Beratungsstrukturen, Kooperationen und insbesondere Eigentümerstandortgemeinschaften hat i.d.R. einen längeren Vorlauf und bedarf für alle Beteiligten eines langen Atems. Für die Motivation der Eigentümerinnen und Eigentümer als auch der Kooperationspartner ist es wichtig, möglichst schnell erste kleine Veränderungen und Erfolge sichtbar zu machen und zu zeigen „hier passiert etwas“. Dies können kleine Maßnahmen der Kommune im öffentlichen Raum (z. B. verbesserte Sauberkeit) oder die schnelle Umsetzung einfacher Maßnahmen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer (z. B. Blumenbepflanzungen an Baumscheiben) sein.

Abbildung 4
Ebenen der bisherigen Erkenntnisse zur Eigentümermobilisierung



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung

3 Fallbeispiele

Ausgehend von den bestehenden Erkenntnissen zur Eigentümermobilisierung und insbesondere den Erfahrungen aus KIQ wurde mit der Studie einerseits in den Vordergrund gerückt, welche neuen Themen sich für die Eigentümermobilisierung aus den aktuellen Herausforderungen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ergeben. Andererseits wurden die Möglichkeiten zur Stärkung von Eigentümervereinen als Intermediäre der Eigentümermobilisierung ergründet. Hierfür war ein besseres Verständnis der Organisationsstrukturen von Eigentümervereinen und ihrer derzeitigen Aktivitäten mit und ohne Bezug zur Stadtentwicklung notwendig. Daher wurden acht Haus & Grund Vereine ausgewählt und als Fallstudien untersucht (siehe Kapitel 1.5). Die Ergebnisse werden im folgenden Kapitel zunächst für die einzelnen Fallstudien dargestellt. Dabei liegt der Fokus auf den Aktivitäten der einzelnen Vereine mit Bezug zu Themen der Stadtentwicklung. Die Erkenntnisse werden in Kapitel 4 im Querschnitt zusammengefasst und hierbei auch die Mitglieder- und Organisationsstrukturen in den Blick genommen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die in Kapitel 5 formulierten Empfehlungen.

3.1 Bad Lauterberg im Harz⁸

Stadt Bad Lauterberg im Harz	
Bundesland/Landkreis	Niedersachsen/Göttingen
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 10.300
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	-6 %
Haus & Grund Bad Lauterberg und Umgebung e. V.	
Mitgliederzahl	rd. 425
Entwicklung Mitgliederzahl	wachsend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	keine
Tochtergesellschaften vorhanden	nein

Vereinsstrukturen

Der Haus & Grund Verein aus Bad Lauterberg wird ehrenamtlich von einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht mit Kanzlei in Bad Lauterberg geführt. Er integriert die operativen Aufgaben sowie das Angebot der Rechtsberatung in seine Tätigkeit als Fachanwalt. Die Mitglieder des Vereins stammen aus ganz Südniedersachsen. Nach Einschätzung des Vorsitzenden profitiere der Verein von der durch die Kanzlei gewährleisteten guten Erreichbarkeit für die Mitglieder. Der Verein habe dadurch in den letzten Jahren Mitglieder hinzugewinnen können.

⁸ Grundlage der Darstellung ist das Interview mit dem ersten Vorsitzenden des Vereins Haus & Grund Bad Lauterberg u. Umg. e.V. Andreas Körner.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Der erste Vorsitzende des Vereins habe nach eigener Einschätzung einen „guten Draht“ zur Stadtverwaltung. Sofern es Abstimmungsbedarf gebe, könnten die Themen „auf dem kurzen Dienstweg“ besprochen und bei Bedarf der Bürgermeister kontaktiert werden. Darüber hinaus ist der erste Vorsitzende auch Mitglied im Kreistag. In dieser Funktion erhalte er daher im Sinne des Vereins auch auf politischer Ebene Zugang zu lokalen und regionalen Akteuren.

Bislang gab es keine projektbezogene Zusammenarbeit mit der Kommune. Der Verein hätte nach eigener Aussage ausreichend Kapazitäten, um ein Projekt der Kommune (oder anderer Partner) zu unterstützen. Für eine eigene Initiative oder Organisation eines Projektes würden sie hingegen nicht ausreichen.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Wichtige Themen der Stadtentwicklung, die für die Interessenvertretung und das Beratungsgeschäft des Vereins relevant sind, ergeben sich vor allem aus dem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde und den veränderten Nachfragestrukturen. So führe nach Beobachtung des Vereinsvorsitzenden die rückläufige Nachfrage vermehrt zu Wohnungsleerständen und einzelnen „Problemimmobilien“. Zudem bestehe die Herausforderung, die vorhandenen Infrastrukturen (z. B. im Gesundheitsbereich) zu erhalten und so die Versorgung der Bewohnerschaft und die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort zu sichern. Die geringe Nachfrage am Wohnungsmarkt führe zudem zu einem geringen Mietpreisniveau und damit zum Zuzug von Haushalten mit geringen Einkommen. Der Umgang mit Mietparteien mit Mietrückständen sei daher ein wichtiges Beratungsthema für die Mitglieder geworden.

Neben diesen Themen sieht der Verein ein Konfliktfeld mit der Stadt in den von den Mitgliedern zu hoch empfundenen Straßenausbaubeiträgen. Die Mitglieder forderten vom Verein ein, dass dieser sich dahingehend für ihre Interessen einsetzt.

3.2 Eberswalde⁹

Stadt Eberswalde	
Bundesland/Landkreis	Brandenburg/Barnim
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 40.700
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+5 %
Haus & Grund Eberswalde e.V.	
Mitgliederzahl	rd. 300
Entwicklung Mitgliederzahl	konstant
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	keine
Tochtergesellschaften vorhanden	nein

⁹ Grundlage der Darstellung ist das Interview mit Wolfram Hey vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Eberswalde e. V.

Vereinsstrukturen

Der Haus & Grund Verein aus Eberswalde ist – gemessen an der Mitgliederzahl – der kleinste im Projekt betrachtete Verein. Die Vereinsarbeit wird vollständig im Ehrenamt geleistet. Neben dem Vereinsvorstand wurde ein Kompetenzteam aus drei Personen gebildet, das den Vorstand bei den Beratungen fachlich unterstützt.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung funktioniere nach Einschätzung des Vereins insgesamt gut. Kontakt ergebe sich vor allem auf der Arbeitsebene ausgehend von Beratungsfällen der Mitglieder (z. B. Baugenehmigungen). Darüber hinaus gehe der Verein bei Bedarf aktiv auf die Kommune zu und vertritt seine Interessen. So wurde im Zuge der Festsetzung des Sanierungsgebietes der Kontakt zum Planungsamt gesucht. Hintergrund war, dass einige Mitglieder mit den Festsetzungen nicht einverstanden waren. Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt wurde daraufhin eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Baudezernentin wird in unregelmäßigen Abständen zu Vorstandssitzungen eingeladen, um mit ihr das Gespräch zu suchen. Eine wiederkehrende Zusammenarbeit besteht in der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Mietspiegels.

Der Verein würde gerne die Zusammenarbeit und Beteiligung an Stadtentwicklungsprozessen intensivieren oder gemeinsame Projekte umsetzen. Derzeit reichten die Kapazitäten in den ehrenamtlichen Strukturen aber nach eigener Einschätzung hierzu nicht aus.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Ausgehend von der Erfahrung mit dem festgesetzten Sanierungsgebiet, dass viele Mitglieder ohne fachliche Begleitung die Abwicklung der Sonderabschreibungsmöglichkeiten nicht schaffen, sieht der Verein die Notwendigkeit für handhabbare Förderinstrumente und eine Begleitung der Mitglieder. Eine zunehmende Relevanz für die Mitglieder hätten zukünftig nach Einschätzung des Vereins vor allem die Modernisierung und der barrierefreie Umbau von Wohnungen sowie die Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen. Auch die Realisierung von Wohnungsneubau sei ein Thema für die Mitglieder. Nach Erfahrung des Vereins hätten sie jedoch kaum mehr Zugang zu bebaubaren Grundstücken.

3.3 Essen¹⁰

Stadt Essen	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 582.500
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+3 %
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Essen e. V.	
Mitgliederzahl	rd. 9.500
Entwicklung Mitgliederzahl	leicht schrumpfend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	9
Tochtergesellschaften vorhanden	ja

Vereinsstrukturen

Der Essener Haus & Grund Verein hat rund 9.500 Mitglieder und neun hauptamtliche Beschäftigte. Neben dem Kerngeschäft der Rechtsberatung bietet der Verein über eine Tochtergesellschaft auch Leistungen der Immobilienverwaltung an. Der Geschäftsführer ist gleichzeitig Geschäftsführer des Landesverbands Ruhr.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Der Verein (in Person des Geschäftsführers) ist in zwei Arbeitskreisen der Stadt Essen eingebunden, dem Arbeitskreis „Mietspiegel“ und der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“. Bedeutender als diese Arbeitskreise ist ein enger und partnerschaftlicher Austausch mit unterschiedlichen Ansprechpartnerinnen und -partnern der Stadt Essen – auch zur Leitungsebene. Im Wesentlichen wurden diese Kontakte mit dem Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement bei der Umsetzung des „Beratungsnetzwerks IdEE“ (siehe Kapitel 2.1) geknüpft. Das Projekt trug nicht nur zum gegenseitigen Kennenlernen bei, sondern führte auch zu einem stärkeren Bewusstsein bei den Verantwortlichen in der Stadt Essen für die Bedeutung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in der Stadtentwicklung und den Eigentümerverein als Partner. Aus dem vertrauensvollen und persönlichen Kontakt entstehen kleinere Kooperationen wie zum Beispiel gemeinsame Veranstaltungen oder Beiträge im Mitglieder-Magazin, um die Eigentümerinnen und Eigentümer über bestimmte Themen (z. B. Förderangebote) zu informieren, aber auch zu aktivieren.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Die Stadt Essen nahm mit dem Stadterneuerungsgebiet Altendorf (Programm „Soziale Stadt“) am Projekt IdEE des Landes Nordrhein-Westfalen teil. Das Projekt zielte im Schwerpunkt auf die Sanierung und Modernisierung von Einzelgebäuden. Durch Modernisierungsstammtische wurden auch Impulse für gemeinsame Investitionen von mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gesetzt.

¹⁰ Grundlage für die Darstellung sind die Interviews mit dem Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Essen e. V. Werner Weskamp sowie mit Stefan Schwarz, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen.

Die Umsetzung des Projekts führte über den Zeitraum von drei Jahren hinweg bei der Geschäftsführung des Eigentümervereins aber auch im Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement zu einem hohen Arbeitsaufwand. Haus & Grund Essen war im Beratungsnetzwerk erster Ansprechpartner für die Eigentümerinnen und Eigentümer.¹¹ Für die Bewältigung des Projektes innerhalb des Vereins sei von Vorteil gewesen, dass im Verein kein zusätzlicher bürokratischer Aufwand durch die Teilnahme an der Initiative (etwa durch die Abrechnung von Fördermitteln) entstand. Auch die Organisation und Moderation der Veranstaltungen wurde durch ein vom Land Nordrhein-Westfalen beauftragtes Büro übernommen.

Sowohl vom Leiter des Amtes für Stadterneuerung als auch vom Geschäftsführer von Haus & Grund Essen wird ein weiterer Bedarf an Sanierungen und Modernisierungen im privaten Immobilienbestand – insbesondere in den Gebieten der Stadterneuerung – gesehen. Nach Auslaufen des Projektes IdEE wurde jedoch von beiden Seiten eine Weiterführung bzw. Ausweitung auf andere Gebiete als nicht leistbar eingeschätzt.

Neben der quartiersbezogenen Eigentümermobilisierung wird von Seiten des Vereins zukünftig ein größerer Bedarf für die Aktivierung der Eigentümerschaft zu Maßnahmen der energetischen Sanierung gesehen. Bislang werden die Mitglieder hauptsächlich im Mitglieder-Magazin informiert. Beim Thema Energie könne der Verein nur eine Einstiegsberatung leisten. Das notwendige Know-how für eine umfassende Beratung liege nicht vor.

Nicht zuletzt aufgrund der Corona-bedingten Einzelhandelsschließungen wird vom Geschäftsführer des Vereins ein Bedarf für die Umgestaltung von Immobilien mit Gewerbeeinheiten gesehen (Geschäftsstraßen in Nebenlagen). Vielerorts seien Gastronomieflächen und Gewerbeeinheiten nicht mehr vermietbar. Das Thema wurde bereits gemeinsam mit dem Amt für Stadterneuerung bei einer Veranstaltung aufgegriffen. Hier werde in Zukunft aber noch mehr Arbeit zu leisten sein.

3.4 Gelsenkirchen¹²

Stadt Gelsenkirchen	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 259.000
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+0 %
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e.V.	
Mitgliederzahl	rd. 2.000
Entwicklung Mitgliederzahl	konstant
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	5
Tochtergesellschaften vorhanden	ja

11 Weitere Partner waren die Kreishandwerkerschaft Essen, die Sparkasse Essen, der GIH Rhein-Ruhr e.V., die Allbau AG sowie das Diakoniewerk Essen.

12 Grundlage für die Darstellung sind die Interviews mit Rolf Kerckhoff und Mark Flöhr vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e.V. sowie Markus Horstmann aus dem Referat Stadtplanung der Stadt Gelsenkirchen.

Vereinsstrukturen

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e.V. ist einer von zwei Haus & Grund Vereinen in Gelsenkirchen. Der Verein versteht sich als Ansprechpartner für alle Themen rund um die Immobilie. Neben den Beratungsangeboten des Vereins bietet die ausgegliederte Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH umfassende Leistungen der Immobilienverwaltung, des technischen Gebäudemanagements sowie der WEG-Verwaltung an.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Haus & Grund Gelsenkirchen ist bei der Erstellung des Mietspiegels beteiligt und war Mitglied des von der Kommune initiierten „runden Tisch der Wohnungswirtschaft“, der jedoch zwischenzeitlich eingestellt wurde. Darüber hinaus besteht Kontakt mit der Verwaltung insbesondere zu den unterschiedlichen Referaten des Planungsamtes. Dieser ist vom Rollenverhältnis zwischen Interessenvertretung des Vereins auf der einen und gestaltender Stadtverwaltung auf der anderen Seite geprägt. Prinzipiell besteht eine Bereitschaft von Haus & Grund Gelsenkirchen zur Zusammenarbeit mit der Stadt oder zur Unterstützung von Projekten. Selbst Projekte zu entwickeln und die Initiative zu ergreifen, sei jedoch nach Aussage der Vereinsvertreter nicht leistbar. Hier wird die Stadt Gelsenkirchen in der Verantwortung gesehen.

Mit den von der Stadt Gelsenkirchen beauftragten Stadtumbaubüros besteht anlassbezogenen Kontakt, z. B., indem Vertreterinnen und Vertreter von Haus & Grund Vorträge bei Veranstaltungen der Stadtumbaubüros halten. Der Verein begleitet zum Teil auch die Antragstellung von Mitgliedern für das Hof- und Fassadenprogramm, so etwa beim komplexeren Fall der Antragstellung durch eine WEG.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Von den Vertretern des Vereins wird als Herausforderung beschrieben, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer nicht die finanziellen Mittel hätten, um in ihre Immobilie zu investieren. Zudem ließen sich Investitionen in Gelsenkirchen kaum durch höhere Mieten refinanzieren, da bei dem insgesamt sehr geringen Mietniveau höhere Mieten von der Nachfrage nicht akzeptiert würden. Die Folge sei ein hoher Sanierungsstau vieler Gebäude. Angesichts der gleichzeitig hohen Leerstandsquoten und der kommenden Anforderungen hin zu einem CO₂-neutralen Gebäudebestand sehen die Vertreter des Vereins ein wichtiges Zukunftsthema in der Initiierung und Organisation von Abriss-Neubau-Projekten. Dadurch könne überforderten Eigentümerinnen und Eigentümern eine Perspektive geboten, Aufwertungsimpulse in den Quartieren gesetzt und altersgerechter Wohnraum geschaffen werden. Denkbar seien Ansätze, in denen benachbarte Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Immobilien verkaufen, so dass auf den Grundstücken ein Neubau möglich werde und sie dafür entweder eine Rendite (vergleichbar eines Immobilienfonds oder auch als Erbpacht) oder eine Ersatzwohnung im Neubau erhielten. Für solche Konzepte brauche es entsprechende Rahmenbedingungen, die – etwa bei einem zeitversetzten Ankauf und Abriss mehrerer Gebäude – die finanzielle Belastung des Käufers verringern. Zudem sei eine Förderung für die Abrisskosten notwendig.

Die Möglichkeiten, als Verein stärker in Themen der Stadtentwicklung und der Eigentümermobilisierung aktiv zu werden, seien nach Aussage des Vereins eingeschränkt. Eine festgestellte Zunahme der Beratungsfälle binde alle Kapazitäten. Zusätzliche Kapazitäten könnten ggf. durch eine stärkere Unterstützung durch den Bundes- und Landesverband (z. B. Fachinformationen und Informationsmaterial, Pressearbeit) gehoben werden.

3.5 Kiel¹³

Stadt Kiel	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 247.000
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+4 %
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V.	
Mitgliederzahl	rd. 11.500
Entwicklung Mitgliederzahl	Mitgliederzahl: rückläufig Immobilienbestand: wachsend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	13 (ca. 70 inkl. Gesellschaften)
Tochtergesellschaften vorhanden	ja

Vereinsstrukturen

Der Kieler Haus & Grund Verein gehört – gemessen an der Mitgliederzahl – zu den größten in Deutschland. Mit seinen 13 Beschäftigten im Verein sowie mehreren Tochtergesellschaften bietet der Eigentümerverein seinen Mitgliedern ein breites Angebot der Beratung und Immobilienverwaltung.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Angelehnt an den Ansatz von KIQ hat der Verein gemeinsam mit der Stadt Kiel das Projekt „Wohnwert Gaarden“ durchgeführt. Aus Sicht des Vereins sei das Projekt deshalb erfolgreich gewesen, weil die Eigentümerinnen und Eigentümer im Quartier vom Verein angesprochen wurden und das Projekt weniger als städtische Maßnahme wahrgenommen worden sei. Daher sei auch die Geschäftsstelle des Projekts beim Verein angesiedelt gewesen. Durch das Projekt habe sich die Zusammenarbeit mit der Kommune vertieft.

Neben der Mitwirkung des Vereins in mehreren durch die Kommune initiierten Arbeitsgruppen bestehe nach Beschreibung des Haus & Grund Geschäftsführers ein regelmäßiger Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Kiel, bis hin zum Oberbürgermeister. Bei Bedarf tausche er sich mit ihm persönlich aus, teils auch bei gemeinsamen Veranstaltungen. Dennoch kommuniziere der Verein innerhalb der Stadtgesellschaft seine Interessen deutlich. Der Verein wechselt gewissermaßen zwischen der Rolle eines Partners der Stadt Kiel und der Interessenvertretung (auch gegen kommunale Ziele oder Maßnahmen). Das grundsätzliche partnerschaftliche Miteinander wird hierdurch aufgrund des aufgebauten gegenseitigen Verständnisses nicht belastet.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Ausgehend von den Erfahrungen mit dem Projekt „Wohnwert Gaarden“ liege ein Zukunftsthema des Vereins aus eigener Sicht vor allem in der Quartiersentwicklung mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Das Projekt habe gezeigt, dass es sinnvoll wäre, diese Tätigkeiten auch in anderen Quartieren weiterzuführen. We-

¹³ Grundlage für die Darstellung ist das Interview mit dem Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V. Sönke Bergemann.

sentliche Aufgabe dabei sei es, Kommunikationsarbeit zu leisten, Gespräche zu führen, die Eigentümerinnen und Eigentümer individuell anzusprechen und hierüber einen Kooperationsprozess anzuschließen. Aus Mitteln und Kapazitäten des Vereins sei ein solcher Prozess jedoch nicht leistbar.

Kritisch sieht der Verein die Möglichkeiten für private Eigentümerinnen und Eigentümer, Wohnungsneubau zu schaffen. Problematisch seien die Vergabepaxis für kommunale Grundstücke (z. B. Konzeptvergaben), die Rahmenbedingungen zur Schaffung von Neubau in der Innenentwicklung (z. B. Konflikte mit der Nachbarschaft) und die rechtlichen Anforderungen im Neubau. Der Verein hat dies als eigenes Handlungsfeld begriffen und ist als Teil der Projektgemeinschaft Hörnbebauung (9 regionale Bauträger und Bestandhalter) an der Realisierung eines Neubauprojektes mit insgesamt 460 Wohnungen an der Kieler Hörn beteiligt. Haus & Grund wird auf einem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit errichten. Der Verein hat die Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG gegründet, die das Projekt entwickelt und Eigentümerin der Immobilie werden wird. Nach derzeitiger Planung wird es möglich sein, dass sich später 150–200 Mitglieder als Kommanditisten beteiligen können. Die Beteiligung soll als „Fonds zum Anfassen“ vermarktet werden.

3.6 Leipzig¹⁴

Stadt Leipzig	
Bundesland	Sachsen
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 597.000
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+17 %
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V.	
Mitgliederzahl	rd. 2.500
Entwicklung Mitgliederzahl	wachsend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	4
Tochtergesellschaften vorhanden	nein

Vereinsstrukturen

Der Haus & Grund Verein aus Leipzig hat rund 2.500 Mitglieder und verzeichnet eine steigende Mitgliederzahl. Der Verein bietet unterschiedliche Beratungsangebote zum Teil in Kooperation mit externen Fachleuten an und führt mindestens zweimal im Jahr Fortbildungsveranstaltungen für seine Mitglieder durch.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Nach einer Phase enger Zusammenarbeit in Themen und Projekten der Stadtentwicklung (Beraterarchitekten, ESG, siehe unten) hat in den letzten Jahren die Intensität des Kontakts zwischen Verein und Kommunalverwal-

¹⁴ Grundlage für die Darstellung sind die Interviews mit Dr. Eric Lindner und René Hobusch vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V. sowie Petra Hochtritt vom Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig.

tung in diesem Kontext abgenommen. Von Seiten des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung wird mit Blick auf die privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zunehmend das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens und die Veräußerung von Häusern an Gemeinschaften aus Mieterinnen und Mietern in den Fokus gerückt. Dazu wurde eine Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit¹⁵ initiiert.

Der Verein ist Mitglied im von der Stadt Leipzig initiierten und vom Oberbürgermeister geleiteten Bündnis für bezahlbares Wohnen, bestehend aus Stadtverwaltung, Politik, Marktakteuren, Verbänden und zivilgesellschaftlichen Initiativen. Das Bündnis ist als Austauschplattform zwischen den Akteuren gedacht, wobei zum Teil auch Konflikte ausgetragen werden. Auf der Grundlage des Wohnungspolitischen Konzepts sollen freiwillige, aber verbindliche Vereinbarungen für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums abgeschlossen werden.

Weitere Kontakte zur Stadt bestehen auf persönlicher Ebene. In informellen Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung (auch Leitungsebene; mit Schwerpunkt auf dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung) bestehe nach Einschätzung der Vereinsvertreter ein guter Austausch und ein wechselseitiges aufeinander Zugehen. Konflikte entstehen insbesondere aufgrund der Entscheidungen der aktuellen politischen Mehrheiten im Stadtrat, die oft nicht im Sinne der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer seien (z. B. Milieuschutz).

Bei der Umsetzung städtischer Programme, der Quartiersentwicklung und dem Einsatz von Fördermitteln gäbe es nach Einschätzung von Haus & Grund Leipzig prinzipiell mehr überschneidende Interessen mit der Kommune und Themen für eine Zusammenarbeit.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Größere Projekte zur Mobilisierung von Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam mit der Stadt Leipzig waren die „Beraterarchitekten“ Mitte/Ende der 1990er-Jahre und das ExWoSt-Projekt „Eigentümerstandortgemeinschaften im Bülowviertel“ (siehe Kapitel 2.1).

Das Projekt Beraterarchitekten wurde von der Stadt Leipzig initiiert. Mit dem Projekt sollten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zur Sanierung von Altbauten aktiviert werden, indem zu unterschiedlichen Themen und Maßnahmen Beratungsangebote geschaffen wurden. Die Beratungsangebote wurden bei unterschiedlichen Partnern angedockt, unter anderem bei Haus & Grund. Die Beratungsstunden wurden von der Stadt (auch mit Hilfe von Fördermitteln) finanziert.

Auf Initiative der Stadt Leipzig wurde das Bülowviertel in das ESG-Programm aufgenommen. Die Stadt hat dann Haus & Grund als Partner einbezogen, um über den Verein die Kontaktaufnahme zu den Eigentümerinnen und Eigentümern zu erleichtern. Die Abwicklung und Organisation des Projektes lagen bei der Stadt Leipzig. Der Verein informierte seine Mitglieder, beteiligte sich an Veranstaltungen und bot Beratung zu rechtlichen und bautechnischen Fragen an, die sich aus den umgesetzten Maßnahmen ergaben. Für die Umsetzung des Projektes sei nach Aussage des Vereins die Partnerschaft mit der Stadt Leipzig entscheidend gewesen. Sie habe nicht nur die Steuerungsaufgaben im Projekt übernommen, sondern habe auch über Expertise zu den städtebaulichen und planerischen Herausforderungen im Quartier verfügt.

Haus & Grund kooperiert mit dem von der Stadt Leipzig (Amt für Wohnungsbau und Stadtentwicklung) initiierten und finanzierten Netzwerk Leipziger Freiheit zum Thema Mieterprivatisierung bzw. Verkauf von privaten Immobilien. Sowohl von Haus & Grund Leipzig als auch durch das Netzwerk Leipziger Freiheit werden

15 Das Netzwerk Leipziger Freiheit ist ein Zusammenschluss von überwiegend ehrenamtlichen Vereinen (z. B. HausHalten e.V., selbstnutzer e.V., MietshäuserSyndikat), die in Leipzig zur Gründung von kooperativen Wohn- und Hausprojekten beraten.

Eigentümerinnen und Eigentümer (und ihre Mieterschaft) dahingehend beraten, wie ein Eigentumsübergang organisiert werden kann. Die Zusammenarbeit wurde 2018 vom Netzwerk Leipziger Freiheit initiiert. Im Herbst 2020 wurde eine Beilage zum Mitglieder-Magazin erstellt, die die Eigentümerinnen und Eigentümer über die Möglichkeiten der Mieterprivatisierung und das Beratungsangebot informieren soll.

Während die früheren Projekte sich mit Fragen der Quartiersentwicklung und des Wohnungsleerstands beschäftigten, ständen nach Einschätzung des Vereins für die Mitglieder heute eher politische Entscheidungen im Umgang mit Wachstum im Fokus (Milieuschutzsatzungen, Baugebote). Die Gesprächspartner sehen die Notwendigkeit, dass Verein und Landesverband sprechfähiger werden und besser zu den neuen Themen beraten können, auch um weiterhin für (jüngere) Eigentümerinnen und Eigentümer attraktiv zu bleiben.

3.7 Lüneburg¹⁶

Stadt Lüneburg	
Bundesland	Niedersachsen
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 75.300
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+7 %
Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V.	
Mitgliederzahl	rd. 1.500
Entwicklung Mitgliederzahl	wachsend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	2
Tochtergesellschaften vorhanden	nein

Vereinsstrukturen

Der Lüneburger Haus & Grund Verein verzeichnete in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Mitgliederzahl. Dieser entfällt insbesondere auf Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Da der Schwerpunkt des Vereins auf der Beratung der Mitglieder bei zivilrechtlichen Fragen liegt, gibt es bisweilen nur wenige Berührungspunkte mit der Stadt. Der meiste Kontakt zur Stadt besteht bei Fragen des öffentlichen Baurechtes. Der Verein würde sich wünschen, dass es mehr Kontakt zur Kommune außerhalb der klassischen Mitgliedervertretung (Individualinteressen) gäbe. Der Verein ist daran interessiert, auch bei Fragestellungen auf übergeordneter Ebene eingebunden zu werden. Zum Beispiel würde der Verein einen Austausch und die Mitarbeit in Arbeitskreisen begrüßen. Die bislang ausbleibende Kooperation ist nicht auf Unstimmigkeiten oder Konflikte zurückzuführen. Vielmehr konnte der Verein in der Vergangenheit aufgrund seiner eingeschränkten Ressourcen die Netzwerkarbeit nicht im gewünschten Maße leisten.

¹⁶ Grundlage für die Darstellung sind die Interviews mit dem Vorsitzenden des Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V. Hauke Stark sowie mit der Stadtbaurätin der Stadt Lüneburg Heike Guntermann.

Von Seiten der Stadt Lüneburg ist die Zielgruppe der privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer insbesondere mit Blick auf die Innenstadtentwicklung relevant. Hierfür besteht eine eigene Arbeitsgruppe, in der auch Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer einbezogen sind. Eine engere Kooperation mit Haus & Grund würde daher nach Einschätzung der städtischen Verantwortlichen nur einen geringen Mehrwert bringen.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Die Mitglieder des Vereins seien nach dessen Kenntnis aktuell nicht bei der Schaffung neuen Wohnraums aktiv. Beim Geschosswohnungsbau seien es vor allem Bauträger, die die Projekte realisieren und dann ggf. als Eigentumswohnungen vermarkten. Häufig seien die Grundstücke groß zugeschnitten, so dass sie nicht von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern bebaut werden könnten. Den Mitgliedern fehle daher der Zugang zu Grundstücken.

Mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Lüneburg wurde vom Verein ein hoher Beratungsbedarf erwartet. Es kämen jedoch nur sehr wenige Mitglieder mit Beratungsbedarf in diesem Themenfeld in die Sprechstunde. In der Vermietungspraxis der Mitglieder scheine die Mietpreisbremse keine Rolle zu spielen.

3.8 Stuttgart¹⁷

Stadt Stuttgart	
Bundesland	Baden-Württemberg
Bevölkerungszahl (2020)	rd. 630.000
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	+7 %
Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V.	
Mitgliederzahl	rd. 22.000
Entwicklung Mitgliederzahl	wachsend
Beschäftigtenzahl (hauptamtlich)	25 (50 inkl. Gesellschaften)
Tochtergesellschaften vorhanden	ja

Vereinsstrukturen

Der Stuttgarter Haus & Grund Verein ist mit rund 22.000 Mitgliedern, die über einen Immobilienbestand von etwa 100.000 Wohneinheiten verfügen, einer der größten in Deutschland. Neben dem Beratungsgeschäft ist der Verein über Tochtergesellschaften wirtschaftlich tätig (z. B. in der Immobilienverwaltung).

¹⁷ Grundlage für die Darstellung ist das Interview mit dem Geschäftsführer des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V. Ulrich Wecker.

Zusammenarbeit mit der Kommune

Von den Vertreterinnen und Vertretern des Vereins bestehe Kontakt zu unterschiedlichen Fachämtern auf der Arbeitsebene, zum Teil seit mehreren Jahren zu den gleichen zuständigen Personen.

Während die Zusammenarbeit mit der Verwaltung als stabil und reibungslos beschrieben wird, ist der Kontakt zur Kommunalpolitik von den unterschiedlichen politischen Haltungen und gegensätzlichen Interessen geprägt. Vom Verein wird beispielweise der Einsatz von Milieuschutzsatzungen und Zweckentfremdungsverboten kritisiert.

Aktivitäten und Interessen mit Bezug zur Stadtentwicklung

Nach Wahrnehmung des Vereins werde den privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern der Zugang zum Erwerb weiterer Immobilien bzw. Grundstücke erschwert. Zum einen, weil die Stadt ihre Vorkaufsrechte verstärkt ausübe, um den Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft zu erhöhen. Zum anderen sei dies der Fall, weil z. B. bei der anstehenden Bebauung des Gleisgeländes von Stuttgart21 private, kleinteilige Bauherrinnen und Bauherren nicht berücksichtigt würden. Auch in anderen Baugebieten würden keine geeigneten Typologien für die Klientel von Haus & Grund geschaffen.

Zukünftig werde der Verein den Mitgliedern bei den Themen Milieuschutzsatzung, Zweckentfremdungsverbote etc. Unterstützung bieten müssen. Der Verein müsse sich dafür Expertise aufbauen, da damit zum klassischen Mietrecht ein weiteres Rechtsfeld hinzukomme.

4 Ergebnisse zu den Eigentümervereinen im Querschnitt

In diesem Kapitel werden im Schwerpunkt die Situation und die Rahmenbedingungen für die Eigentümervereine zusammengefasst. Grundlage sind neben den Interviews mit den Vereinsvertretern der Fallstudien die durchgeführten Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Haus & Grund Vereine und Landesverbände. Die Ergebnisse werden soweit möglich (siehe Kapitel 1.5) durch die Einschätzungen der Vertreterinnen und Vertreter der Kommunalverwaltungen gespiegelt.

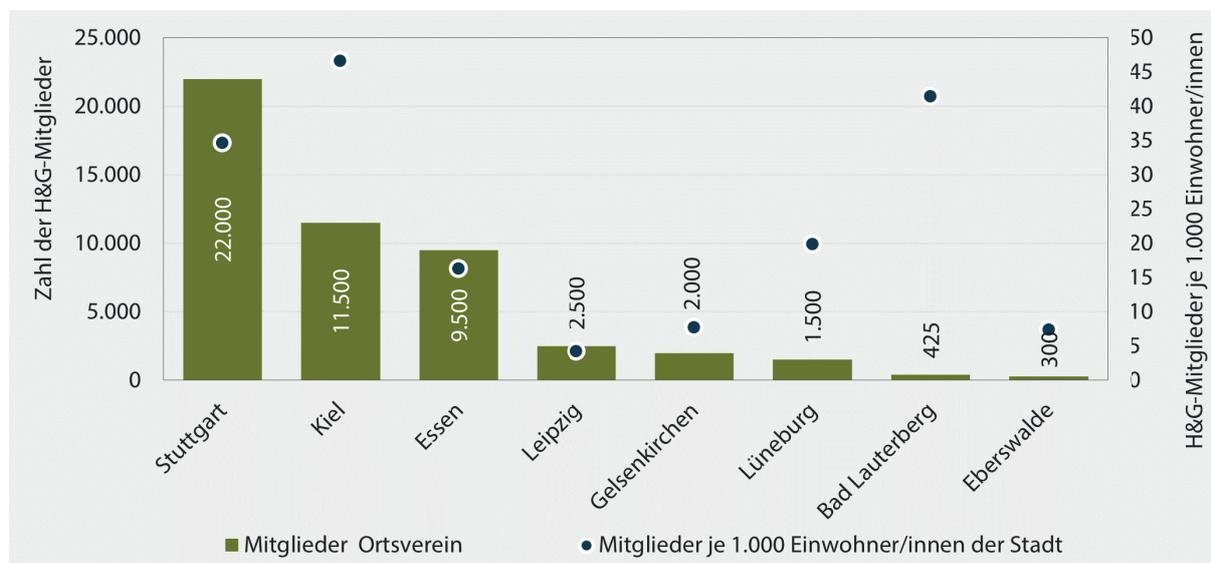
4.1 Grundstrukturen der lokalen Haus & Grund Vereine

Organisationsgrad der Vereine

In den untersuchten Vereinen sind insgesamt nahezu 50.000 Einzeleigentümerinnen und -eigentümer organisiert. Wenig verwunderlich ist, dass der Stuttgarter Verein mit seiner Mitgliederstärke (22.000 Mitglieder) um ein Vielfaches die Mittelstädte Eberswalde (300 Mitglieder) und Bad Lauterberg (425 Mitglieder) übertrifft. Auffällig ist hingegen dennoch, dass der Organisationsgrad der Vereine stark variiert (siehe Abb. 5). Während in der Stadt Kiel bezogen auf tausend Einwohner 46 Haus & Grund Mitglieder kommen, sind es in Leipzig nur 4 Haus & Grund Mitglieder. Dass die Größe der Stadt nicht zwangsläufig im Zusammenhang mit dem Organisationsgrad steht, zeigt sich daran, dass in Essen bei ähnlicher Stadtgröße wie Leipzig wiederum 16,3 Haus & Grund Mitglieder auf 1.000 Einwohner kommen. Offenkundig ist aber zunächst, dass in den ostdeutschen Städten Leipzig und Eberswalde relativ wenige Einzeleigentümerinnen und -eigentümer bei Haus & Grund organisiert sind. Der spezifische historische Kontext der ostdeutschen Städte dürfte hier ausschlaggebend sein.

Darüber hinaus sind die Vereine nicht nach dem Territorialprinzip gegliedert, so dass auch Eigentümerinnen und Eigentümer aus anderen Städten (mit einem eigenen Verein oder ohne Vertretung durch die Haus & Grund Organisation) am Ort Mitglied werden können. So stammen z. B. die Mitglieder des Vereins in Bad Lauterberg aus der gesamten Region. In mehreren Städten gibt es – historisch durch Eingemeindungen, aber auch andere Entstehungszusammenhänge bedingt – mehrere Vereine (z. B. Gelsenkirchen).

Abbildung 5
Mitgliederzahl der Eigentümervereine



Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Angaben der Vereine

Hintergründe für die Organisationsdichte, die in der jeweiligen Verfasstheit der lokalen Wohnungsmärkte liegen, deuten sich am Beispiel des Gelsenkirchener Vereins an. Es ist anzunehmen, dass im Wesentlichen die Nachfrageschwäche des lokalen Wohnungsmarkts zu einer relativ geringen Mitgliederzahl führt. Die Bewirtschaftungspraktiken der Eigentümerinnen und Eigentümer stehen im Zeichen der Leerstandsvermeidung. In den meisten Fällen sind Mieterhöhungen nicht durchsetzbar und es kommt deshalb zu weniger Rechtsstreitigkeiten. Folglich ist der Beratungsbedarf, der häufig vorrangig Fragen des Mietrechts abdeckt, geringer und die Kosten der Mitgliedschaft werden eingespart. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in der Stadt ein weiterer Haus & Grund Verein (Haus & Grund Buer-Horst-Westerholt) agiert.

Demgegenüber stehen die (westdeutschen) Landeshauptstädte Kiel und Stuttgart, in denen besonders viele Einzeleigentümerinnen und -eigentümer bei Haus & Grund organisiert sind. Diese Vereine blicken auf eine lange Tradition. Wesentlich für die Mitgliederstärke dürfte vor allem das über Jahrzehnte gewachsene Leistungsportfolio und daran gekoppelt die starke lokale Präsenz der Vereine sein. Die zunehmende Größe und Ausdifferenzierung des Angebotes machen eine Mitgliedschaft attraktiver. Zudem besteht die Erfahrung, dass enge Wohnungsmärkte vermehrt Konflikte zwischen den Vertragsparteien auslösen (insbesondere Mieterhöhungen) und dies zu weiteren Mitgliedschaften führt.

Entwicklung der Mitgliederzahlen

Das Dienstleistungsangebot der jeweiligen Vereine hat starken Einfluss auf die Entwicklung der Mitgliederzahl. Sehr deutlich wird dies am Beispiel des Vereins in Bad Lauterberg. Im Wettbewerb der Nachbarvereine überzeugen die flexiblen Beratungszeiten des Vereins. Dies hatte in den vergangenen Jahren zur Folge, dass sich das Einzugsgebiet stark vergrößert hat. Die Zahl der Mitglieder sowie der Neuzugänge aus anderen Vereinen ist stets gewachsen. Auch der Stuttgarter Verein begründet die verzeichneten Mitgliederzuwächse mit dem attraktiven Dienstleistungsangebot. Die Vereine aus Lüneburg und Leipzig begründen den Mitgliederzuwachs zudem mit der veränderten Lage der lokalen Wohnungsmärkte. Beide Städte verzeichneten zuletzt ein starkes Bevölkerungswachstum, die Wohnungsmärkte haben sich angespannt. In Lüneburg war zudem die Bautätigkeit recht hoch und die Zahl der Immobilienkäufe ist angestiegen. Neben wachsendem Konfliktpotenzial verbindet sich diese Einschätzung vor allem in Lüneburg mit der Beobachtung, dass das Mitgliederwachstum in besonderer Weise auch auf Mitglieder aus WEG zurückzuführen ist. Von dieser Entwicklung berichten auch andere Vereine, wobei die Bewertung der Zielgruppe unterschiedlich ausfällt.

Auch wenn einige der Vereine hinsichtlich ihrer Mitgliederzahlen wachsen, berichten die Haus & Grund Vereine in nahezu allen Fällen, dass ein Generationenwechsel in ihrer Mitgliederstruktur ansteht. Der Altersschnitt der Mitglieder liegt häufig bei rund 65 Jahren. Altersbedingte Verkäufe oder Vererbungen sind von wesentlicher Bedeutung für die jährlichen Abgänge. Diese durch Neuzugänge zu kompensieren, fällt nicht immer leicht. Jüngere Interessengruppen sehen beim Immobilienkauf eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund als weniger selbstverständlich an. Berichtet wird, dass sie mit Haus & Grund weniger die Interessensgemeinschaft verbinden, sondern vielmehr mit einem hohen Dienstleistungsanspruch an die Vereine herantreten.

Eine Besonderheit des Gelsenkirchener Vereins ist der hohe Anteil von Mitgliedern mit Migrationshintergrund. Diese konnten in den vergangenen Jahren zunehmend als Mitglieder gewonnen werden. Jedoch stellt diese Mitgliedergruppe den Verein auch vor Herausforderungen. Häufig bestehen in den Beratungsgesprächen Kommunikationsbarrieren. Zugleich ist der Beratungsbedarf dieser Gruppe im Schnitt deutlich höher. Es müssen nicht nur einfache mietrechtliche Zusammenhänge, sondern auch die Grundprinzipien der Vermietungspraxis und des Mietrechts geklärt werden.¹⁸

18 Beispiele aus anderen Vereinen zeigen aber, dass es in dieser Hinsicht sehr erfolgreiche Formate der Beratung und Mobilisierung ausländischer Mitglieder und eine sehr große Akzeptanz gibt, so unter anderem aus den Modellvorhaben KIQ (u. a. Göppingen, Magdeburg und Arnsberg Neheim-Hüsten).

Selbstverständnis und Interessen der Mitglieder

Für das Mitgliederwachstum und die Ausrichtung der Vereine ist von zentraler Bedeutung, dass die Mitglieder in der Regel im Zusammenhang mit einem konkreten Beratungsbedarf zum Verein kommen. Sie sind daran interessiert, eine individuelle Beratung zu erhalten und wählen Haus & Grund aufgrund recht rationaler Kosten-Nutzen-Überlegungen. Nur in Ausnahmefällen entscheiden sie sich für eine Vereinsmitgliedschaft, um sich für die kollektive Vertretung der Interessen von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern einzusetzen. Darüber hinaus ist dennoch erkennbar, dass in angespannten Märkten und angesichts der negativen Berichterstattung über steigende Mietpreise und rein profitmaximierende Vermietungspraktiken die Mitglieder von den jeweiligen Vereinsvorständen eine Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des „Images“ der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer einfordern. Ebenso erhält die Interessenvertretung bei stärkerem Druck auf die Eigentümerschaft durch neue Rechtsinstrumente (z. B. Vorkaufsrechte) einen höheren Stellenwert für die Mitglieder.

Zwar sind in den Vereinen häufig auch Mitglieder aus den Umlandgemeinden organisiert und in Ausnahmefällen auch aus anderen Regionen Deutschlands, insgesamt ist ihr Handeln aber im Wesentlichen auf die jeweilige Kommune ausgerichtet und sie sind dort in Netzwerke eingebunden. Insbesondere in kleineren Städten, z. B. Eberswalde, kann es zudem vorkommen, dass die Mitglieder räumlich nah bei ihren Mieterinnen und Mietern wohnen und durchaus auch ein alltäglicher Austausch stattfindet. Die Haus & Grund Mitglieder sind daher überwiegend an der langfristigen und dementsprechend nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert.

Organisation des operativen Geschäfts

Die Finanzierung der Vereinsarbeit erfolgt im Wesentlichen durch die Mitgliedsbeiträge. Folglich hängt die Leistungsfähigkeit der Vereine unmittelbar von deren Mitgliederstärke ab. In den kleinen Vereinen in Eberswalde und Bad Lauterberg werden alle Vereinsaufgaben im Ehrenamt geleistet. Jeweils übernehmen der Vereinsvorstand bzw. die Vorstandsvorsitzenden die Funktion der Geschäftsführung. Sie leiten das operative Geschäft und zeigen sich auch für die Beratungsaufgaben verantwortlich. Weitere Vorstandsmitglieder bieten ebenfalls im Ehrenamt Beratungen an. Da der Vorstand in Eberswalde nicht alle benötigten Kompetenzen vereinte, wurde zusätzlich ein erweitertes Kompetenzteam aufgebaut, das ehrenamtlich das Angebot der Rechtsberatung weiter ergänzt.

Mit steigender Mitgliederzahl nehmen die Vereinsaufgaben zu und sind nicht mehr ehrenamtlich zu leisten. Die Vereine setzen daher eine Geschäftsführung ein und stellen hauptamtliches Personal an. Während in den ehrenamtlich geführten Vereinen die Vereinsarbeit überwiegend in den Anwaltskanzleien der Vorsitzenden stattfindet, wird mit zunehmender Größe eine Geschäftsstelle angemietet.

Die hauptamtlichen Mitarbeitenden sind in der Regel in zwei Bereichen tätig. Das Personal mit juristischer Fachexpertise unterstützt die Mitglieder mit der Rechtsberatung, während die allgemeine Mitgliederverwaltung sowie die Unterstützung bei der Betriebskostenabrechnung von den Sekretariatsmitarbeitenden bzw. kaufmännischen Mitarbeitenden geleistet werden. Bis zu zehn Beschäftigte sind bei den Vereinen in Essen, Gelsenkirchen und Leipzig angestellt. Bei den beiden letztgenannten sind darüber hinaus auch die Vorstände in die Beratung eingebunden. In Gelsenkirchen wird ein externer Rechtsanwalt mit der Rechtsberatung beauftragt. Mit diesem Organisationsmodell arbeitet auch der Lüneburger Verein.

Die Vereine in Kiel und Stuttgart haben über 10.000 Mitglieder. Entsprechend sind ihre Geschäftsstellen mit mehr Personal ausgestattet (Kiel: 13 Angestellte, Stuttgart: 25 Angestellte). Im Stuttgarter Verein sind so dauerhaft 12 bis 13 Personen in der Rechtsberatung tätig. Zusätzlich werden in vielfältigen weiteren Bereichen Beratungsdienstleistungen angeboten. Dafür werden externe Fachleute beauftragt.

Tochtergesellschaften

Die Zahl der Angestellten der Vereine bildet jedoch nur einen Teil der Leistungsfähigkeit ab. Die Vereine in Essen, Gelsenkirchen, Kiel und Stuttgart haben Tochtergesellschaften gegründet. In diese werden Geschäftsbereiche mit wirtschaftlicher Tätigkeit ausgelagert. Die Ausgründungen eignen sich zudem, um Tätigkeitsfelder, die nur von einzelnen Mitgliedern in Anspruch genommen werden, von den übrigen Vereinsaufgaben abzugrenzen. So wird sichergestellt, dass diese Serviceleistungen nicht über die Mitgliedsbeiträge (teil-)finanziert werden. Im Zusammenspiel der klassischen Vereinsaufgaben (i. W. Mitgliederinformation, Rechtsberatung) und den Leistungen der ausgelagerten Gesellschaften entstehen dennoch vielfältige Synergieeffekte. Durch die wirkungsvolle Bündelung der Dienstleistungen und Angebote sowie durch eine gemeinsame Außendarstellung können den Mitgliedern vielfältige Angebote rund um die Bewirtschaftung ihrer Bestände gemacht werden. Dies ist insbesondere bei der Akquise von neuen Mitgliedern von Vorteil.

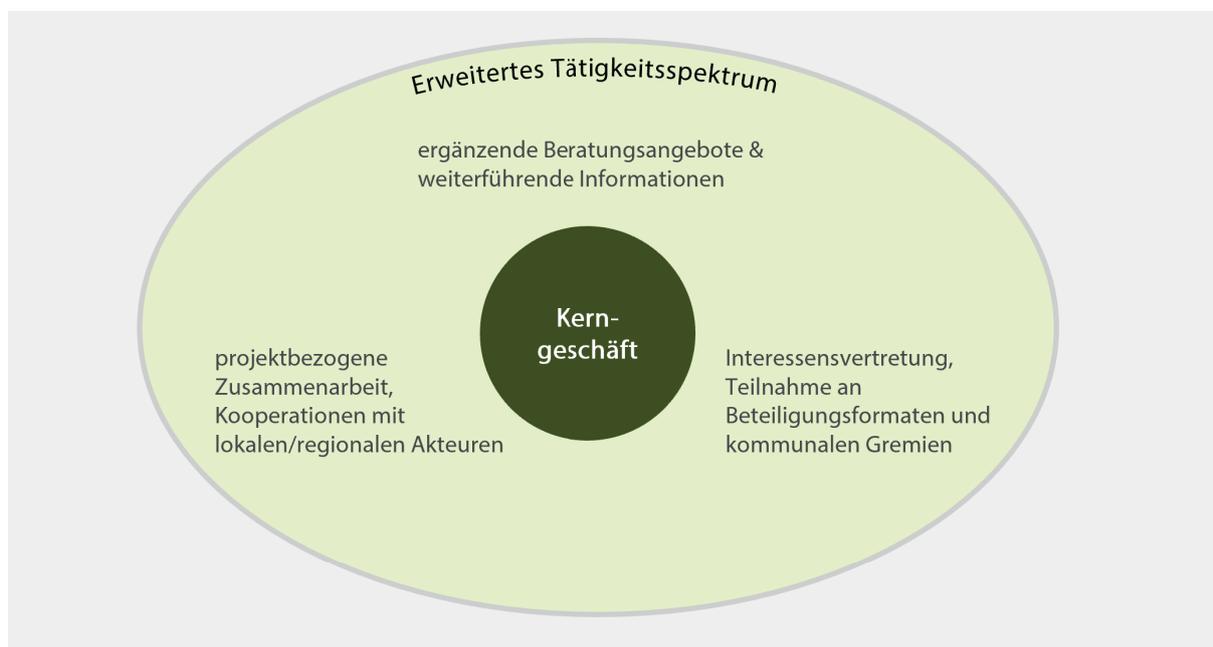
Wirtschaftsbetriebe werden vor allem für das Geschäftsfeld der Immobilienverwaltung, inklusive dem technischen Gebäudemanagement und der Verwaltung von WEG, ausgegründet. Die Haus & Grund Verwaltungsgesellschaften sind teils die größten Unternehmen in ihrer Branche in den jeweiligen Städten. Beispielsweise verwaltet die Kieler Haus & Grund Leistungsgesellschaft aktuell rund 9.000 Wohnungen, in denen 23.000 Personen leben. Sie wurde längere Zeit von der Landeshauptstadt Kiel mit der Verwaltung der städtischen Immobilien betraut. In Stuttgart wurden eigens Tochtergesellschaften jeweils für die Verwaltung und die Immobilienvermittlung gegründet. Darüber hinaus übernehmen die Vereine in Essen, Kiel und Stuttgart auch Verlagsaufgaben ihrer jeweiligen Landesverbände. Dafür werden teils eigene Verlagsunternehmen gegründet. Diese Verlage bringen unter anderem die Verbandszeitschriften und weitere Informationsmaterialien für die Mitglieder heraus. Eine Besonderheit des Stuttgarter Vereins ist, dass eine Besitzgesellschaft ausgelagert wurde, die Eigentümerin des aus Überschüssen aufgebauten Immobilienbesitzes ist. Der Verein in Kiel hat wiederum für sein Bauprojekt eine Projektgesellschaft gegründet. Betrachtet man die „Gesamtorganisation Haus & Grund“ in Kiel (Verein + 4 Tochtergesellschaften) kommt diese auf 70 Mitarbeitende, in Stuttgart (Verein + 4 Tochtergesellschaften) auf 50 Mitarbeitende. Sie sind damit ein beachtlicher Arbeitgeber, entsprechend handlungs- und leistungsfähig und vergleichbar mit kleineren mittelständischen Unternehmen.

Aufgaben und Tätigkeitsbereiche

- **Rechtsberatung:** Anlass für die Mitglieder dem Verein beizutreten, ist in der Regel ein konkreter Beratungsbedarf und das Ziel, eine individuelle und zugleich kostengünstige Hilfestellung zu erhalten. Der Dienstleistungsanspruch der Mitglieder ist hoch.
- **Erweitertes Beratungsangebot:** In einigen Fällen bieten die Vereine über die Rechtsberatung hinaus ein erweitertes Beratungsangebot an (z. B. bautechnische Beratung, Wertermittlung, Einbruchsicherung, Gartengestaltung). Ein solches Angebot kann vor allem von mitgliederstarken Vereinen gemacht werden, denn eine ausreichend große Nachfrage, die zur Finanzierung notwendig ist, ist im Wesentlichen ein Ergebnis der Vereinsgröße. Die Vereine bieten Beratungsleistungen zum Teil in Kooperationen mit externen Anbietern an bzw. beauftragen eigens Expertinnen und Experten mit Beratungstätigkeiten. In der Wahrnehmung der Mitglieder werden die Beratungen von Haus & Grund geleistet. Bestehen solche Kooperationen nicht, verweisen die Vereine auf bestehende Beratungsstellen wie z. B. kommunale Energieberatungen oder die Angebote der Verbraucherzentralen.
- **Mitgliederinformation:** Eine weitere Hauptaufgabe der Vereine liegt in der Mitgliederinformation. Ziel dieser ist es, ergänzend zu den individuellen Beratungsangeboten, aktuelle Themen rund um die Immobilienbewirtschaftung für die Mitglieder aufzubereiten. In Abhängigkeit von Vereinsgröße und Mitgliederzahl wählen die Vereine verschiedene Formate. Unter anderem werden Newsletter und Rundbriefe an die Mitglieder verschickt bzw. Artikel in den Verbandszeitschriften der Landesverbände platziert. Bei diesen Formaten werden sie auch durch Artikel und Materialien durch den Bundesverband unterstützt. Darüber

hinaus organisieren manche Vereine anlass- und bedarfsbezogen Informationsveranstaltungen, die in unterschiedlicher Intensität auch der Vernetzung dienen. Die Mitglieder kommen miteinander in Kontakt und können sich austauschen. Aus Sicht der Vereine eignen sich die Veranstaltungen auch dafür, von den Bedürfnissen der Mitglieder zu erfahren und diese insgesamt stärker an den Verein zu binden. So hat z. B. der Verein in Eberswalde im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern einen Informationsabend inklusive Produktpräsentation durchgeführt. In Bad Lauterberg werden regelmäßig im zweimonatigen Rhythmus Vortragsabende veranstaltet. Bei diesen sind externe Referentinnen und Referenten zu ausgewählten Themen zu Gast. Der Essener Verein organisiert jährlich einen großen Kongress. Teil des Leipziger Informationsprogramms sind mindestens zwei Mal jährlich halbtägige Fortbildungsveranstaltungen, bei denen auch Partner wie die Verbraucherzentrale referieren. Die Vereine in Gelsenkirchen und Stuttgart führen zusätzlich regelmäßige Mitgliederbefragungen durch. Ihr Ziel ist es, Wissen über die für ihre Mitglieder relevanten Themen zu erlangen, um entsprechende Angebote machen zu können.

Abbildung 6
Tätigkeitsfelder der Eigentümervereine



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung

Selbstverständnis der Vereine

Die Vereine agieren mit unterschiedlichem Selbstverständnis. Hier besteht teils ein Zusammenhang zur Vereinsgröße sowie dem Leistungsportfolio. Insbesondere die kleineren Vereine sehen ihre Hauptaufgabe in der Rechtsberatung und Mitgliederinformation. Sie pflegen ein Mitglieder- und Vereinsleben und sind eher nach innen gerichtet. Mit wachsender Größe richten sich die Vereine häufig vermehrt nach außen. Sie suchen Kooperationen mit Akteuren der Stadtgesellschaft und die Aufgabe der Interessensvertretung bekommt mehr Gewicht. Sehr deutlich wird dies am Beispiel des Stuttgarter Vereines, der einen hochrangig besetzten Beirat eingesetzt hat. Das Selbstverständnis der Vereine wird auch wesentlich durch die handelnden Personen geprägt. Dies sind die Vereinsvorstände, aber auch die eingesetzten Geschäftsführungen. Sofern diese Personen Ideen, die über die Hauptgeschäftsfelder hinausreichen, einbringen, wandelt sich das Selbstverständnis der Vereine. So versteht sich der Kieler Verein als umfassende Serviceagentur für die Mitglieder und positioniert sich angesichts der Mitgliederzahl sowie deren Wohnungsbeständen gegenüber der Stadt als wichtiger Ansprechpartner bei wohnungspolitischen Fragen.

4.2 Kommunen als Partnerinnen der lokalen Eigentümervereine

Alle untersuchten Eigentümervereine stehen auf die eine oder andere Weise in Kontakt mit ihren jeweiligen Kommunen. Dabei lassen sich unterschiedliche Formen bzw. Anlässe für den Kontakt identifizieren. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, die Partnerin „Kommune“ genauer zu fassen. Bei größeren Stadtverwaltungen bestehen hinsichtlich der verschiedenen möglichen Handlungsfelder, die für Haus & Grund Vereine in der Auseinandersetzung mit kommunalen Belangen und in möglichen oder bereits bestehenden konkreten Arbeitszusammenhängen relevant sind, auch unterschiedliche Ämter und Zuständigkeiten. So sind die Fachbereiche bzw. Sachgebiete Stadtentwicklung, Stadtplanung, Liegenschaften, Bauordnung, Wohnungsamt usw. von Bedeutung. Je nach Organisation bzw. Zuständigkeitsverteilung in der Kommune können sich daraus auch sehr unterschiedliche Kooperationsstrukturen für die Eigentümervereine ergeben. Bei integrierten Vorhaben wie lokalen Bündnissen für Wohnen ergeben sich zum Teil gute Gelegenheiten für den Aufbau von Kooperationen oder auch bei gebietsbezogenen Stadterneuerungsprozessen (vgl. oben u. a. Essen Altendorf). Zum Teil halten die Eigentümervereine auch guten Kontakt zur Kommunalpolitik. In Bad Lauterberg und Leipzig war hierfür ein eigenes politisches Engagement von Vertreterinnen und Vertretern des Vereins Ausgangspunkt.

Auf Beratungsfälle bezogener Kontakt

Die Beratungsfälle der Vereine umfassen teilweise auch solche, die sich auf Konflikte einzelner Mitglieder mit der Stadtverwaltung beziehen. Dies können beispielsweise Auseinandersetzungen zu Bauanträgen sein. Die Vereine agieren in diesem Fall als Vertreter des jeweiligen Mitglieds und treten für dieses in Kontakt mit den Zuständigen in der Verwaltung. Dies sind in der Regel die Bearbeitenden in den Planungsämtern bzw. der Bauaufsicht. Ein Ausgangspunkt für eine Zusammenarbeit ergibt sich aus diesen Fällen nicht.

Mitwirkung in Gremien und Arbeitsgruppen

In den größeren Städten sind die Haus & Grund Vereine überwiegend in bestehenden von der Kommune initiierten Gremien vertreten. Am weitesten verbreitet ist die Beteiligung bei der Erarbeitung bzw. dem Beschluss des Mietspiegels, die bislang jedoch nur alle zwei Jahre (zukünftig alle drei Jahre) ansteht. Hinzu kommen wohnungspolitische Dialogrunden, in denen die Vereine in Essen, Leipzig, Stuttgart und Gelsenkirchen (solange diese bestand) beteiligt sind. Auch der Kieler Verein ist in unterschiedlichen Arbeitsgruppen (z. B. Forum Innenstadt) involviert. Über die Arbeitsgruppen besteht ein Kontakt zu unterschiedlichen beteiligten Ämtern und auch zu Personen der Leitungsebene, zum Teil auch bis auf Ebene der Oberbürgermeisterinnen und -bürgermeister. Für die Vereine ist die Mitwirkung an den Arbeitsgruppen Teil ihrer Netzwerkarbeit und Interessenvertretung. Die Runden werden sowohl von den Vereinen als auch von den Kommunen vor allem als Beteiligungsinstrument gesehen. Sie dienen der Information und dem Austausch der gegenseitigen Standpunkte. Der Anspruch eines partnerschaftlichen Mitgestaltens ist damit bei den untersuchten Städten nicht verbunden.

Anlass- bzw. themenbezogene Zusammenarbeit

Der Kontakt zwischen den Eigentümervereinen und der Kommunalverwaltung ist überwiegend so weit geknüpft, dass sich immer wieder kleinere und einmalige Anlässe für eine Zusammenarbeit ergeben. Unterschiedlich ist, auf welcher Ebene der Verwaltung diese bestehen. Einige Vereine berichten von einem Austausch mit Dezernentinnen und Dezernenten oder der Stadtspitze (Bad Lauterberg, Eberswalde, Kiel), bei anderen bestehen Kontakte überwiegend auf der Ebene der Mitarbeitenden (Gelsenkirchen, Lüneburg).

Die Vereine berichten von gemeinsamen Informationsveranstaltungen (z. B. zur Sanierungssatzung in Eberswalde, zu Fördermitteln in Essen) oder der Herausgabe von Flyern oder Broschüren. Dabei scheinen in

der Regel die Kommunalvertreterinnen und -vertreter Kontakt mit den Haus & Grund Vereinen aufzunehmen statt andersherum. Die Kommunen nutzen zum Teil das Mitglieder-Magazin, um Informationen und Themen zu platzieren (z. B. zur Stadterneuerung).

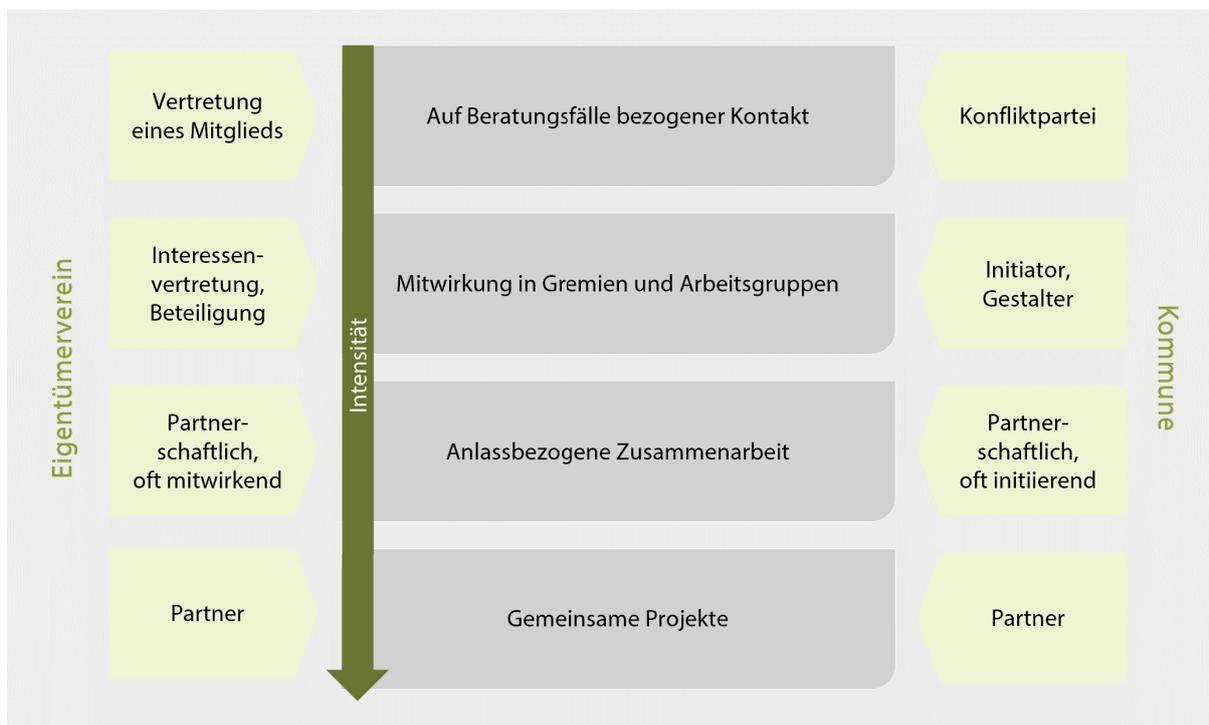
Im Vergleich zu den zuvor beschriebenen Ebenen steht hier deutlicher die Zusammenarbeit und ein gemeinsames Interesse im Vordergrund. Es bleibt jedoch bei kurzfristigen Anlässen aus dem Alltagsgeschäft, ohne dass sich hieraus längerfristige Kooperationen ergeben.

Gemeinsame Projekte

Drei der betrachteten Vereine haben bereits umfangreichere und längerfristige Projekte in Kooperation mit der Kommune umgesetzt: Essen mit dem IdEE-Projekt in Altendorf, Kiel mit einem an KIQ angelehnten und vom Land finanzierten Projekt in Gaarden und Leipzig mit der Eigentümerstandortgemeinschaft Bülowviertel und den Beraterarchitekten. Bei allen handelte es sich um Projekte, die im Kontext eines Forschungs- bzw. Förderprojektes umgesetzt wurden. Die Förderprojekte ermöglichen es den Vereinen (und den Kommunen), neue Themenfelder und Aktivitäten zu erproben. Sie können durch die Förderung den entstehenden Personalaufwand finanzieren bzw. Leistungen aus dem übergeordneten Projektkontext in Anspruch nehmen (Organisations- und Moderationsleistungen im IdEE-Projekt). Wahrscheinlich ist, dass die Projektauftrufe der Förderprojekte oftmals Ausgangspunkt zur Entwicklung einer Projektidee waren und insofern Impuls, um von Kommune und Eigentümerverein überhaupt über gemeinsame Kooperationsmöglichkeiten nachzudenken.

Mit den Projekten besteht für Kommune und Eigentümerverein eine gemeinsame Zielsetzung. Das gemeinsame Interesse kann gegenüber ggf. bestehenden anderweitigen Konfliktfeldern in den Fokus gerückt werden. Gleichzeitig begegnen sich die Akteure nun als Partnerinnen und Partner und nicht mehr in den Rollen der Interessenvertretung auf der einen und der Kommune auf der anderen Seite (siehe auch nachfolgendes Un-

Abbildung 7
Ebenen der Zusammenarbeit und Rollen der Eigentümervereine und Kommunen



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung

terkapitel). Die Zusammenarbeit führt so dazu, dass bestehende Vorurteile abgebaut werden können und ein größeres Verständnis füreinander und die gemeinsamen Interessen entstehen kann. Das bezeugen eindrucksvoll die Schilderungen aus Essen. Sowohl der Verein als auch der Leiter des beteiligten Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement beschreiben, dass aus der Projektzusammenarbeit langfristig ein partnerschaftliches aufeinander Zugehen entstanden ist. In Kiel wurden mit dem Stadtteilprojekt in Gaarden sehr ähnliche Erfahrungen gemacht.

Qualität der Zusammenarbeit - Zwischen Lobbyarbeit und Partnerschaft

Die von den Eigentümervereinen beschriebenen Kontakte zur Kommune spielen sich im Wesentlichen innerhalb der Rolle von Haus & Grund als Interessenvertretung ab. Sowohl bei informellen Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung bzw. Politik oder in von der Kommune initiierten Arbeitsgruppen steht im Vordergrund, die Interessen der Mitglieder zu platzieren bzw. auch andersherum: Anliegen der Stadt über den Verein an die Mitglieder heranzutragen. Im Rahmen dieser Anlässe ist es nicht notwendig, dass beide Seiten einen Kompromiss finden oder sich partnerschaftlich gegenüberstehen. Vielmehr scheint es (mal mehr und mal weniger ausgeprägte) Vorbehalte zu geben. Einerseits wird von den Vereinen die Verwaltung zum Teil als träge und wenig kompetent beschrieben sowie die Beteiligungsmöglichkeiten als „Feigenblatt“ wahrgenommen. Andererseits nehmen einige Vereine deutliche Vorbehalte der Kommune wahr, die vor allem durch bestehende politische Mehrheiten begründet werden. Näher scheinen sich Verein und Kommune in Bad Lauterberg und Eberswalde zu sein, was ein Effekt der kleineren Stadtgröße und überschaubareren Verwaltung sein kann. Zum Teil verfügen die Vereinsvorstände selbst über politische Mandate. Die Gesprächspartnerinnen und -partner aus den jeweiligen Kommunen sehen Haus & Grund als einen von vielen Akteuren, die bei der Beteiligung berücksichtigt werden (müssen) ohne, dass darüber hinaus eine Annäherung erfolgen würde.

Die Beschreibungen aus Essen und Kiel weichen grundsätzlich von dieser Beschreibung ab. Hier ist es offenbar im Wesentlichen durch die gemeinsamen Projekte gelungen, eine partnerschaftliche Grundhaltung zu entwickeln. Der Verein agiert gewissermaßen in zwei Rollen: als Interessenvertretung und als partnerschaftlicher Akteur. Dass dieser Rollenwechsel mit neuen Abwägungserfordernissen verbunden ist, deutet sich in den Schilderungen aus Kiel an. Beschrieben wurde, dass der Verein abwägt, in welche Konflikte einzelner Mitglieder mit der Stadt er sich einbringt. Um seine Rolle als Partner nicht zu belasten, macht der Verein demnach Kompromisse bei der Interessenvertretung. Aus dem Rollenkonflikt entsteht jedoch keine grundsätzliche Belastung des Verhältnisses. Es wird beiderseits akzeptiert, dass auch gegensätzliche Haltungen bestehen und ausgehalten werden müssen.

Konfliktfelder

Von den Vereinen wurden unterschiedliche Konfliktfelder mit der Kommune beschrieben. Sie beziehen sich auf Themen, bei denen die Aktivitäten der Kommune entgegen den Interessen der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer stehen. Neben eher „klassischen“ Gegensätzen bei der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen oder Anhebungen in der Gebührenordnung werden einige Themen beschrieben, die sich aus der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und der wohnungspolitischen Reaktion daraus ergeben. Hierzu zählt die Einführung von Milieuschutzsatzungen, Zweckentfremdungssatzungen¹⁹ oder im Fall von Kiel und Stuttgart der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der städtischen Wohnungsgesellschaft. Damit hat das Konfliktpotenzial in den letzten Jahren zugenommen. Das kann auch den Übergang von der Interessenvertretung hin zu einem partnerschaftlichen Verhältnis erschweren.

¹⁹ In den letzten Jahren wurden in einer zunehmenden Zahl von Städten Satzungen erlassen, mit denen die Zweckentfremdung von Wohnraum, z. B. zu gewerblichen Zwecken oder als Ferienwohnung, unterbunden werden soll. Von den betrachteten Städten besteht in Essen und Stuttgart eine kommunale Zweckentfremdungssatzung.

Von mehreren Vereinen wurden als Problem bzw. Konfliktthema mit der Kommune die Möglichkeiten für private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zum Wohnungsneubau beschrieben. Bei der Veräußerung von Liegenschaften ist es für die Kommunen effizienter, größere zusammenhängende Flächen an einzelne (größere) Investoren zu vergeben. Auch bei den zunehmend von den Kommunen betriebenen Konzeptvergaben haben größere Unternehmen durch ihre Expertise Vorteile. Schließlich führt die in vielen Städten feststellbare Tendenz zum Geschosswohnungsbau in größeren Einheiten und Baukörpern zum Ausschluss von kleineren Investierenden (und damit auch zum Ausschluss der von Haus & Grund vertretenen Klientel).

4.3 Interessen an einer thematischen Erweiterung der Eigentümerarbeit

Bestehende Aktivitäten mit Bezug zur Stadtentwicklung

Die Haus & Grund Vereine befassen sich mit unterschiedlichen Themen, die zwar keine systematische Projektstruktur aufweisen und auch keine umfangreichen Aktivitäten umfassen, jedoch potenziell von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Beteiligung von Haus & Grund an den entsprechenden Willensbildungsprozessen und konkreten Umsetzungsschritten sein können. Häufig handelt es sich dabei nicht um quartiersbezogene, sondern stadtweite Themen und Handlungsfelder, in die sich die Vereine einbringen. Von Interesse waren insbesondere Themen mit Bezug zu den bisherigen und zukünftigen Handlungsfeldern der Eigentümermobilisierung (siehe Abb. 4).

- **Grundstücksbereitstellung, Liegenschaftspolitik, Bauland:** Die Möglichkeiten für private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, Wohnungsneubau zu realisieren, wurden durchweg von den Vereinen angesprochen und kritisiert. Diese Häufung des Themas kann einerseits damit zusammenhängen, dass es aktuell stark vom Zentralverband aufgegriffen und kritisiert wird. Andererseits erscheint es angesichts der liegenschaftspolitischen Debatten und Instrumente in einer zunehmenden Zahl von Städten (Konzeptvergaben, Priorisierung des Neubaus durch städtische Unternehmen und Genossenschaften) plausibel, dass die Eigentümervereine ihre Mitglieder zunehmend im Nachteil sehen. In Kiel hat der Verein dies als Ausgangspunkt genommen, selbst durch eine Tochtergesellschaft das Neubauprojekt „Auf der Hörn“ und damit eine Beteiligungsmöglichkeit für seine Mitglieder zu realisieren. Auch in Gelsenkirchen wurde ein Engagement im Wohnungsneubau durchaus als ein Zukunftsfeld für den Verein und seine Gesellschaft gesehen. Die Zielsetzung lag hier jedoch nicht auf der Anlagemöglichkeit für die Mitglieder, sondern in den Möglichkeiten durch Abriss und Neubau zur Bestandserneuerung und Quartiersentwicklung beizutragen.
- **Baurecht, Planungsprozesse, Baugenehmigungsverfahren:** Mit Schwerpunkt auf den Beratungsfällen einzelner Mitglieder befassen sich die Vereine mit baurechtlichen Fragen. Diese bilden gute Anknüpfungspunkte, um sich auch stärker in städtische Planungsprozesse einzubringen.
- **Lokale Bündnisse für Wohnen, Kooperationsvereinbarungen:** Die Vereine sind zum Teil in städtische Arbeitsgruppen eingebunden. In diesen findet eine Beschäftigung mit wohnungspolitischen Zielen und Instrumenten statt.
- **Neue Eigentumsstrukturen:** Der Leipziger Verein berät in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten zur Mieterprivatisierung mit dem Ziel, private und gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen zu stärken. Zu diesem Thema ist beispielsweise auch der Saarbrücker Haus & Grund Verein aktiv.
- **Leerstand und Problemimmobilien:** Die Vereine in Gelsenkirchen und Bad Lauterberg sprachen den Umgang mit Wohnungsleerständen und Problemimmobilien an. Auch dies ist ein Themenfeld, das Anknüpfungspunkte für Aktivitäten von Eigentümervereinen bietet.

- **Gebäudesanierung:** Die Vereine beraten zum Teil zum Thema Sanierung und Nutzung von Fördermitteln. Auch hier sind Ansatzpunkte zum Thema Stadt- und Quartiersentwicklung gegeben.

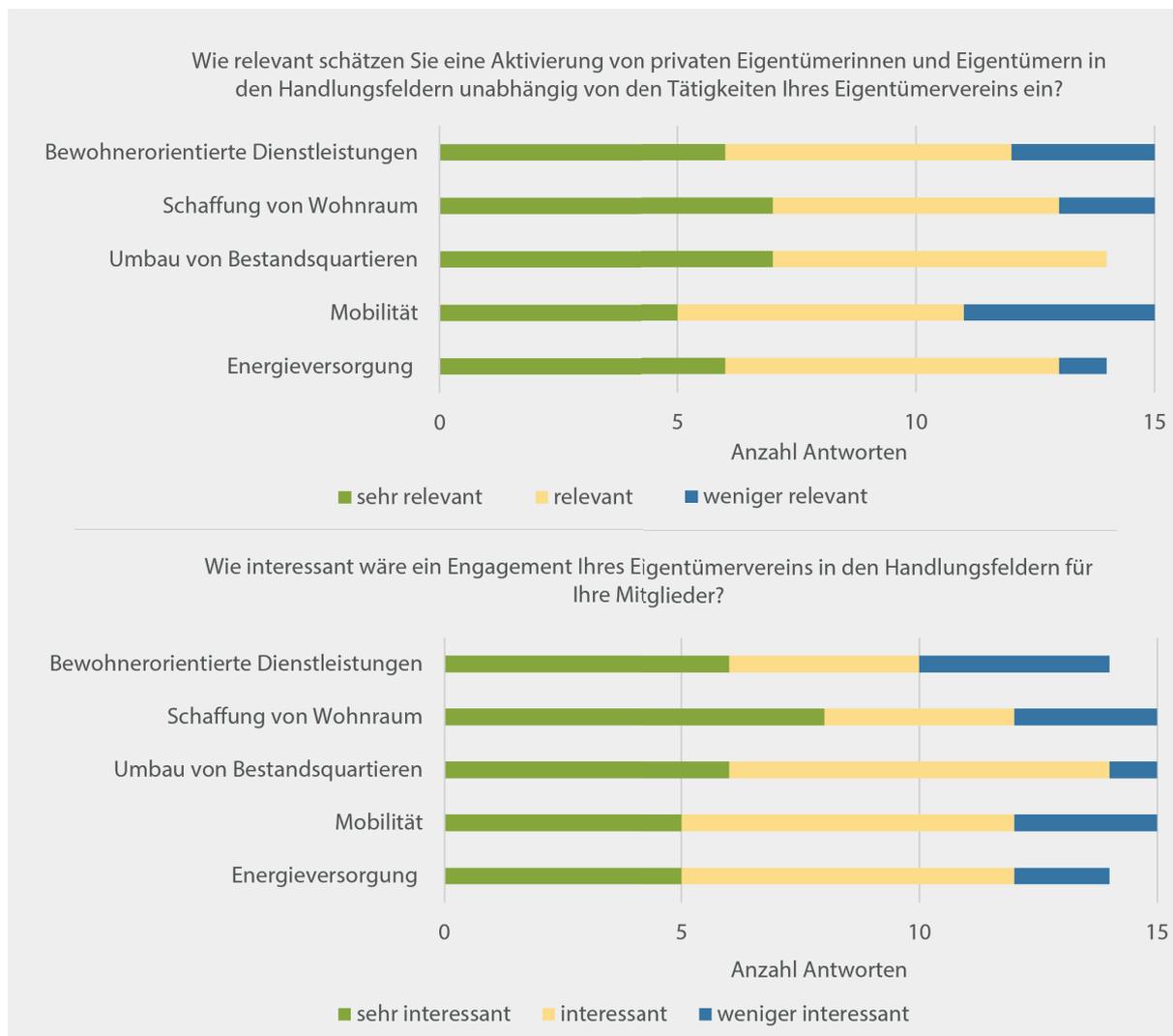
Bestehende Interessen für neue Themen

In den vorhergehenden Kapiteln wurde deutlich, welchen thematischen Fokus die untersuchten Haus & Grund Vereine in ihrer Arbeit bislang haben. Der „traditionelle“ Kernbestandteil ist die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern in Miet- und Baurechtsfragen. Auch die kleinen Haus & Grund Vereine schaffen es darüber hinaus, in regelmäßigen Informations- und Vortragsveranstaltungen aktuelle Themen der Immobilienbewirtschaftung zu besetzen. Dieses „Kerngeschäft“ wird von den größeren Vereinen nicht nur um klassische Dienstleistungsangebote primär in der Immobilienbewirtschaftung ergänzt, sondern auch thematisch erweitert. Dabei reagieren die Vereine nicht nur auf einen Bedarf, den ihre Mitglieder artikulieren, sondern versuchen aktiv neue Themen zu besetzen und somit auch zukunftsorientiert Impulse für die Bewirtschaftungspraxis ihrer Mitglieder zu setzen. Sie berücksichtigen dabei sowohl lokale Besonderheiten als auch übergeordnete Trends und veränderte regulatorische Rahmenbedingungen.

Sowohl bei den Interviews in den acht Fallstudienstädten (Haus & Grund und Kommunen) als auch bei den zwei begleitenden Workshops mit weiteren (zumeist lokal verankerten) Vertreterinnen und Vertretern aus der Haus & Grund Organisation wurde beleuchtet, welche Interessen an der Erweiterung des thematischen Spektrums für die Eigentümerarbeit bestehen. Dabei können insgesamt sechs Themenkreise abgegrenzt werden. Fünf dieser Themenkreise wurden auf einem Workshop am 25.06.2020 zur Diskussion gestellt und mit folgendem Ergebnis bewertet (siehe Abb. 8):

Die befragten Eigentümervereine halten die in Frage kommenden Themen für die Eigentümerarbeit weitgehend für relevant oder sehr relevant. Ganz überwiegend verbindet sich mit dieser Einschätzung auch das konkrete Interesse an einem Engagement in diesem Themenbereich. Im Workshop waren primär die leistungsstärkeren Großstadtvereine vertreten. Insofern ist dieses Bild nicht repräsentativ für die Gesamtheit der Vereine. Dennoch kann unterstellt werden, dass auch die kleineren Vereine ähnliche Herausforderungen für die Immobilienbewirtschaftung ihrer Mitglieder sehen. Dies zeigen auch die Fallstudien (siehe Kapitel 3). Lediglich ihr Interesse an einem Engagement dürfte ausgehend von den sehr eng begrenzten Ressourcen vermindert sein.

Abbildung 8
Ergebnisse einer Kurzabfrage im Rahmen des Workshops am 25.06.2020



Quelle: Befragung der teilnehmenden Vereine im Rahmen des Workshops am 26.05.2020

Energie und Mobilität

Den Eigentümervereinen ist bewusst, dass aus den klimapolitischen Zielen hohe Anforderungen im Gebäudebereich entstehen und die Eigentümerinnen und Eigentümer hier sowohl auf wirtschaftliche Anreize bzw. Notwendigkeiten wie auch auf regulatorische Vorgaben reagieren müssen. Das betrifft sowohl die Energieeinsparung beim Betrieb der Gebäude (i. W. Heizenergie) als auch das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft. Im Bereich der Eigentümerberatung und Eigentümeraktivierung kann es dabei um bautechnische, anlagentechnische, wirtschaftliche oder förderrechtliche Fragen gehen.

Über individuelle Maßnahmen und eine darauf zielende Beratung bzw. Aktivierung hinaus liegen zusätzliche Potenziale in gebäude- und eigentümerübergreifenden Maßnahmen. Dies wird häufig mit dem Begriff der quartiersbezogenen Mobilitäts- und Energiekonzepte verbunden. Offensichtlich ist dies im Mobilitätsbereich, wenn z. B. Ladeinfrastrukturen im Quartier aufgebaut werden sollen, um die Nutzung von Elektrofahrzeugen zu unterstützen (ggf. kombiniert mit Sharing-Ansätzen). Aber auch im Energiebereich lassen sich

quartiersbezogene Handlungsansätze finden, die auch von den Kommunen mit vorbereitet werden.²⁰ So hat die Stadt Stuttgart kürzlich eine Untersuchung abgeschlossen, um mögliche Standorte (z. B. Schulgelände) für die quartiersbezogene Erzeugung und Verteilung von Nahwärme zu identifizieren. Die Realisierung hängt ganz entscheidend von einer ausreichend großen Zahl von Abnehmern (Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Gebäude) ab, die durch eine individuelle Ansprache gewonnen werden müssten. Die hierzu erforderliche quartiersbezogene Eigentümerarbeit kann die Stadt Stuttgart und können die Kommunen kaum leisten.

Kleinteiliger Wohnungsneubau und Innenentwicklung

Von den verengten Wohnungsmärkten geht die Aufforderung für ein stärkeres Engagement im Wohnungsneubau aus. Diese Einschätzung teilen die einbezogenen Eigentümervereine mit den befragten Kommunen. Aus der Perspektive der Eigentümervereine besteht das Interesse auch in ihrer Mitgliedschaft an zusätzlichen Wohnungsbauinvestments. Allerdings wird beklagt, dass sich die Rahmenbedingungen für kleinteilige Investitionen verschlechtert haben. Dies liegt an den – auch rechtlich – komplexeren Planungs- und Bauaufgaben, steigenden Baukosten mit hohen Investitionssummen und nicht zuletzt einem abnehmenden Grundstücksangebot für kleinteiligere Investments. Bei Letzterem sehen die Eigentümervereine vor allem die Kommunen in der Verantwortung, sowohl in der Stadtplanung als auch in der kommunalen Grundstücksvergabe die Weichenstellungen für lokale Investorinnen und Investoren und kleinere Baukörper vorzunehmen. Insbesondere Haus & Grund Kiel hat es sich davon ausgehend zur Aufgabe gemacht, an der Kieler Hörn mit einer eigens gegründeten Gesellschaft und im Rahmen eines größeren Stadtentwicklungsvorhabens als Bauherr (Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten) tätig zu werden, um seinen Mitgliedern Beteiligungsangebote machen zu können. Dieses innerhalb der Haus & Grund Organisation bislang einzigartige Engagement stößt auf hohes Interesse, wenngleich nur die größeren Vereine in der Lage sein dürften, ähnliche Vorhaben umzusetzen. Aber dennoch gilt, dass ein Engagement für mehr kleinteiligen, von lokalen Investoren realisierten Wohnungsneubau innerhalb der Haus & Grund Organisation auf große Zustimmung und großes Interesse stößt.

Auch aus dem Blickwinkel der befragten Kommunen hat ein ausgeweiteter Wohnungsbau eine hohe stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Dabei wird verdichteten Bauweisen im bestehenden Siedlungszusammenhang („Innenentwicklung“) aus unterschiedlichen Gründen der Vorzug gegeben. Die wachsende Bedeutung klimapolitischer Ziele wird dies noch verstärken. Problematisch ist, dass die Städte kaum über eigene Grundstücksreserven für die Innenentwicklung verfügen. Insofern sind sie zwingend auf die Kooperationsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer angewiesen. Davon ausgehend sind die Identifizierung und die Ansprache der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer mit dem Ziel der Aktivierung einer Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft die Schlüsselaufgaben einer weiter intensivierten Innenentwicklung.²¹ Besonders praktikabel und städtebaulich sinnvoll ist dabei eine räumlich fokussierte Vorgehensweise bezogen auf ausgewählte Stadtteile und Quartiere. Dabei sind die arbeitsökonomischen Vorteile nicht alleinentscheidend. Mindestens ebenso wichtig ist, dass sich die städtebaulichen Vorhaben in ihrer Summe sinnvoll in eine städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen sollten. Verschiedene Städte haben verdeutlicht (insbesondere Stuttgart), dass sich die in diesem Kontext erforderliche Ansprache von und Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern kaum mit den vorhandenen Kapazitäten der Verwaltung bewältigen lässt. Hinzu kommt, dass der aktivierende Charakter der Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern schwer mit den üblichen Routinen des Verwaltungshandelns in Übereinstimmung zu bringen ist. Eigentümervereine oder andere Intermediäre könnten diese Schnittstelle möglicherweise besser besetzen.

20 Impulse setzt dabei das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“, zu dem auch eine Begleitforschung durchgeführt wurde (siehe Kapitel 2.2).

21 Ausgehend vom „Baulandmobilisierungsgesetz“ hat die Bundesregierung 2021 den § 176a „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ in das Baugesetzbuch eingefügt. Letztlich verbindet sich damit die Aufforderung an die Kommunen, die Aufgaben der Innenentwicklung und damit auch der Eigentümeransprache aktiv anzugehen. Den hohen Stellenwert der Eigentümerarbeit innerhalb eines strategischen „Innenentwicklungsmanagements“ hat auch das entsprechende ExWoSt-Forschungsfeld verdeutlicht (vgl. BBSR 2020).

Schrumpfungsmanagement und städtebaulicher Strukturwandel

In der Vergangenheit wurde die Eigentümerarbeit vor allem im Kontext von demografischer Schrumpfung, Nachfragemangel und Leerstandsphänomenen erprobt (siehe Kapitel 2.2). Entscheidend ist, dass die ausbleibende Nachfrage die Mieten bzw. Preise dämpft und davon ausgehend Investitionsspielräume reduziert. Dies kann zu Instandhaltungsdefiziten, einem schleichenden Qualitätsverlust und somit im Ergebnis zu einem sich stabilisierenden Desinvestitionsprozess führen.²² Einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer bleiben mit ihren Gebäuden in der Regel in den Defiziten des Quartiers gefangen. Städtebauliche Missstände und soziale Probleme strahlen jeweils auf ihr Umfeld aus und blockieren dort stabilisierende Investitionen. Dieses Gefangensein in den Defiziten des Quartiers lässt sich letztlich nur mit Entwicklungs- und Handlungskonzepten für das Quartier durchbrechen, in die sich die unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihren Einzelimmobilien sinnvoll einordnen und einbringen. Dies setzt eine intensive Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in den Quartieren voraus. Die an derartigen Prozessen oder Projekten beteiligten Haus & Grund Vereine (Kiel, Essen, Leipzig) erkennen darin ein für sie und die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer sehr sinnvolles Arbeitsfeld. Die für die Zukunft absehbaren Entwicklungen lassen erwarten, dass Nachfragemangel, Leerstandsprobleme und attraktivitätszehrende Desinvestitionsprozesse wieder an Bedeutung gewinnen und sich räumlich ausbreiten.²³

Die hier sehr cursorisch beschriebenen immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungszusammenhänge greifen jedoch nicht nur in Wohnquartieren. Insbesondere die befragten Städte (z. B. Stuttgart, Lüneburg) und auch die Eigentümervereine haben darauf verwiesen, dass sich durch den Corona-Lockdown beschleunigt ein erheblicher Strukturwandel der Zentren abzeichnet. Vor allem die zuvor schon relevanten Trends des stationären Einzelhandels mit der Hauptantriebsfeder des sich ausweitenden Online-Handels werden durch die Reihe von Lockdowns gravierender und deutlicher in ihren Auswirkungen. Dies wird absehbar zu einer Umschichtung des Einzelhandels zwischen Haupt- und Nebenzentren und insbesondere in den weniger umsatzstarken Lagen auch zu möglicherweise dauerhaften Leerständen führen. Weniger von den Langfristtrends, aber auch von den Coronafolgen betroffen sind die ebenfalls in den Zentren angesiedelten Betriebe aus dem Gastronomie-, Hotellerie-, Freizeit- und Kulturgewerbe. Gleichzeitig bietet dieser Strukturwandel auch Chancen für eine zunehmende Nutzungsmischung und Stärkung der Wohnfunktion in den Innenstädten. Dieser Wandel des Einzelhandels und des Nutzungsgefüges in den Innenstädten wird sowohl von den Kommunen als auch von Eigentümervereinen als eine wichtige neue Herausforderung der quartiersbezogenen Eigentümerzusammenarbeit eingestuft. Anders als in Wohnquartieren haben die Zentren von der Eigentums- und Handelsseite her einen höheren Organisationsgrad, so dass hier besser auf etablierte Strukturen der Zusammenarbeit zurückgegriffen werden kann.

Sozialmanagement, Nachbarschaften und Unterstützungsdienstleistungen

Bei größeren Wohnungsunternehmen hat das Sozialmanagement einen festen Stellenwert. Im Einzelfall verbinden sich damit sehr unterschiedliche Tätigkeiten und Angebote. Letztlich geht es darum, die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier bedarfsgerecht mit Angeboten der Nachbarschaftshilfe und sonstigen Dienstleistungen (Schuldnerinnen- und Schuldnerberatung, pflegerische Angebote usw.) zu unterstützen. Einen besonderen Stellenwert hat dies mit Blick auf alte Menschen oder sozial benachteiligte Gruppen. Ein derartiges Quartiers- oder Sozialmanagement kann ferner bei Nachbarschaftskonflikten moderieren, das Belegungsmanagement der Vermieterinnen und Vermieter unterstützen oder auch eine Schnittstelle zur Kommune bilden. Es liegt auf der Hand, dass ein derartiges Quartiersmanagement in kleinteilig strukturierten Stadtteilen gebäude- und eigentümerübergreifend angelegt sein muss, um eine entsprechende Bündelung der Nachfrage für das Angebot einzelner Dienstleistungen zu erreichen (z. B. Betrieb eines Pflegestützpunktes im Quartier durch

²² Exemplarisch sind die Zusammenhänge am Fallbeispiel Gelsenkirchen beschrieben in: Faller et al., 2021.

²³ Siehe hierzu die Studie „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland“ (BBSR 2019) oder auch die neue Raumordnungsprognose des BBSR (BBSR 2021).

einen kooperierenden Wohlfahrtsverband). Zwar wurde dieses Thema von den befragten Eigentümervereinen nur vereinzelt aktiv als Handlungsfeld der Eigentümerarbeit benannt. Auf Nachfrage wird es jedoch als sinnvoll und wichtig eingestuft. Die Zuständigkeit wird hier allerdings vorrangig bei den Kommunen gesehen.

Erweitertes Spektrum der individuellen Eigentümerberatung

Die angespannten Wohnungsmärkte veranlassen die Kommunen, häufiger und intensiver in die privaten immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen einzugreifen. Im Einzelfall verbindet sich dies mit Milieuschutzsätzen oder Zweckentfremdungssatzungen, der Ausübung von Vorkaufsrechten, der Anwendung städtebaulicher Gebote (z. B. Modernisierungsgebote), der Einforderung von Quoten geförderten Wohnungsbaus bei Bauvorhaben und anderem mehr. Dies ist einerseits häufig Gegenstand politischer Kontroversen zwischen den Kommunen und den lokalen Eigentümervereinen (siehe Kapitel 4.2). Andererseits entsteht vor Ort die Aufgabe, die Mitglieder im Einzelfall zu beraten und fachlich, z. B. durch Antragsverfahren und Aushandlungsprozesse, zu begleiten. Dies erfordert Kenntnisse, die über die bisherigen Beratungsschwerpunkte hinausreichen – nicht nur bei den kleinen Eigentümervereinen.

4.4 Weiterentwicklung der Eigentümerarbeit

Von der nachfrageorientierten zur aktivierenden Eigentümerberatung

Die Haus & Grund Vereine verfolgen in der Mehrzahl bislang eine passive Beratungsstrategie. Sie reagieren überwiegend auf Beratungsanfragen und nutzen ihre verschiedenen Kommunikationskanäle zur allgemeinen Information der Mitglieder. In der Regel wird über relevante Themen der Immobilienbewirtschaftung mit einem Fokus auf dem Mietrecht informiert. Bis auf „Randnotizen“ mit Veranstaltungshinweisen oder Informationen zu Förderprogrammen tragen die Vereine bislang kaum zur Mobilisierung der Mitglieder für stadt- und quartiers- sowie wohnungspolitisch bedeutende Projekte bei. Das Beratungs- und Informationsangebot im Status quo spiegelt damit im Wesentlichen die von den Mitgliedern typischerweise kommunizierten Bedarfe und Informationswünsche. Sie adressieren vorwiegend Fragen der individuellen Bewirtschaftungspraxis mit Schwerpunkt auf dem Mietrecht.

Die untersuchten Vereine zeigen dennoch, dass es Bereitschaft und Interessen für eine proaktive Beratung in neuen Themenfeldern gibt und dabei auch stärker Zukunftsthemen (z. B. Klimaanpassung) in den Blick genommen werden. Wenn den Haus & Grund Vereinen dieser Übergang gelingt, läge hierin großes Potenzial für einen Beitrag der Vereine zur Eigentümermobilisierung im Sinne übergeordneter gesellschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Anliegen. Ziel dieser Beratungsstrategie müsste es sein, zum einen in den bestehenden Beratungskontexten über den formulierten Bedarf hinaus Themen zu platzieren und zum Handeln anzuregen und insbesondere stärker eine aufsuchende Beratung zu etablieren. Zum anderen sind weitere Formate zu entwickeln, um unabhängig von den gängigen Beratungsangeboten und über die allgemeine Information hinaus neue Themen zu setzen.

Ergänzung um eine quartiersbezogene Eigentümerarbeit

In quartiersbezogenen Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien liegen zusätzliche Potenziale, die sowohl auf gesellschaftliche Ziele einzahlen als auch immobilienwirtschaftlich sinnvoll sein können (siehe Kapitel 4.3). Die quartiersbezogene Eigentümerarbeit zielt darauf, diese Potenziale zu heben.

Drei der untersuchten Vereine haben bereits gemeinsam mit der Kommune Projekte zur quartiersbezogenen Eigentümermobilisierung umgesetzt: Essen (IdEE), Kiel (an KIQ angelehnt) und Leipzig (ESG). Die Projekte standen im Kontext des Stadtumbaus bzw. eines bestehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs in einem ausgewählten Quartier. Mit dem thematischen Fokus geht einher, dass es sich jeweils um Gebiete der Städte-

bauförderung handelte. Die private Eigentümerschaft im Quartier sollte durch Informations- und Beratungsangebote für Investitionen in ihre Immobilien mobilisiert werden. Vor allem im Kieler und Leipziger Projekt wurden auch Impulse für gemeinsame Investitionen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer gesetzt. In den Projekten übernahmen die Haus & Grund Vereine die Ansprache und Vernetzung der Eigentümerschaft sowie Beratungsaufgaben.

Bei allen drei Beispielen handelt es sich um geförderte Projekte auf Bundes- bzw. Landesebene. Der Rahmen der Förderprojekte hat dabei zwei Effekte. Der Projektaufruf bildet den Anlass, gemeinsame Interessen zwischen Eigentümerverein und Kommune auszuloten und davon ausgehend ein Konzept zu entwickeln. Zweiter Effekt ist, dass durch die Förderung die Projekte erst ermöglicht wurden. Im Essener Beispiel bezieht sich dies weniger auf die direkte finanzielle Förderung als auf die Bereitstellung von Organisations- und Moderationsleistungen über das Förderprojekt. Dennoch wurde die zusätzliche Belastung durch das Projekt als grenzwertig beschrieben. In Kiel konnte das Projekt nach erfolgloser Bewerbung im Programm KIQ doch noch durch Förderung des Landes umgesetzt werden.²⁴

Die drei Vereine bewerten die Projekte im Nachhinein als zwar aufwändig, aber wirkungsvoll. Es sei gelungen, eine Kommunikationsbasis mit der Eigentümerschaft in den Quartieren aufzubauen und Investitionen anzuregen. Die Vereine in Essen und Kiel sehen auch weiterhin einen Bedarf für vergleichbare Projekte in anderen Quartieren. Dass solche trotz des Interesses und der aufgebauten Kooperationsstrukturen zur Kommune bislang nicht initiiert wurden, ist ein Anhaltspunkt für bestehende Restriktionen zur eigenständigen Umsetzung von Projekten (siehe 2.1). Sowohl in Essen als auch in Kiel wird als positiver Nebeneffekt beschrieben, dass die Kooperationsbasis mit der Kommune und das gegenseitige Verständnis verbessert wurden. Dadurch werden zwar andere Interessensgegensätze nicht ausgeräumt, aber die Auseinandersetzung darüber wird tendenziell entschärft und produktiver.

4.5 Eng begrenzte Ressourcen und Spielräume für eine Erweiterung der Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern

Personalressourcen

Die Einzelberatung von Mitgliedern bildet den Kern der Aktivitäten der Eigentümervereine und bindet auch die wesentlichen personellen Kapazitäten. In den untersuchten Vereinen ist es allein die Geschäftsführung, die auch Aufgaben der Interessenvertretung und Netzwerkarbeit übernimmt. Bei der Umsetzung zusätzlicher Projekte liegt der entstehende Aufwand ebenfalls bei der Geschäftsführung. Bei den kleinen Vereinen muss all dies im Ehrenamt, in der Regel von den Vorstandsvorsitzenden, erbracht werden.

Dabei können sich die Geschäftsführenden in unterschiedlichem Maße Freiräume für die Interessenvertretung und Projektarbeit schaffen. In den mittelgroßen Vereinen ist die Geschäftsführung selbst in die Beratungstätigkeit eingebunden. Nur in Kiel und Stuttgart kann so viel Personal beschäftigt werden, dass sich die Geschäftsführung aus dem Alltagsgeschäft im begrenzten Maße herausziehen und andere Aufgaben verstärkt wahrnehmen kann. Dennoch hängt es auch dann vom Engagement und der Offenheit der Personen in der Geschäftsführung ab, ob über das Kerngeschäft hinaus neue Themen erschlossen und Projekte umgesetzt werden.

²⁴ Auch Leipzig, Gelsenkirchen und Stuttgart haben sich für KIQ beworben, wurden jedoch nicht berücksichtigt. In allen drei Städten führte offenbar die fehlende Förderung zur Aufgabe der Projekt- bzw. Kooperationsidee.

Für die überwiegend kleinen und mittelgroßen Vereine bleibt ein aktives Einbringen in Themen der Stadtentwicklung ein Aufwand, der zusätzlich zum Alltagsgeschäft und im Zweifelsfall zulasten der Freizeit anfällt. Hinzu kommt, dass die Vereine ein ansteigendes Beratungsaufkommen feststellen. Mit dem Generationenwechsel unter den Mitgliedern werden unerfahrenere Eigentümerinnen und Eigentümer betreut, die gleichzeitig ein größeres Servicebewusstsein mitbringen. Die in den letzten Jahren beschlossenen rechtlichen Vorgaben (von Dichtheitsprüfung bis Rauchmelder) führen ebenfalls immer zu einer Welle von Beratungsanfragen, für die sich die Vereine zunächst das nötige Wissen aneignen müssen. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass selbst wenn die Vereine die Notwendigkeit sehen, neue Themenfelder zu erschließen und ihren Mitgliedern neue Angebote machen, die Kapazitäten hierfür fehlen.

Klammert man Förderprojekte aus, beschränken sich die Aktivitäten der Eigentümermobilisierung im Alltag der Vereine auf (mehr oder weniger regelmäßige) Veranstaltungen und die Informationen im Mitglieder-Magazin. Dabei äußern die Vereine durchweg eine Bereitschaft und ein Interesse, sich gemeinsam mit der Kommune in Projekten zu engagieren. Um über eine Mitwirkung hinaus gleichberechtigt mit der Kommune die Initiative, Entwicklung oder Organisation eines Projektes zu übernehmen, fehlt es jedoch an den notwendigen Kapazitäten.

Fachliche Schwerpunkte

Mit dem Kerngeschäft geht ein fachlicher Schwerpunkt der Mitarbeitenden in den Vereinen einher. Im Wesentlichen handelt es sich um Juristinnen und Juristen, zum Teil ergänzt durch Personal aus dem bautechnischen Bereich sowie Kaufleute. Bereits bei den vorhandenen Leistungen der Vereine greifen diese auf externe Unterstützung zurück, um weitere Themen abzudecken (Versicherungsfragen, Sanierung und bauliche Fragen, energetische Sanierung, etc.). Die Spannweite reicht von der Weitervermittlung bis hin zum Anbieten von Sprechstunden mit Fachleuten. Bei der Breite der Themen und Maßnahmen, für die aus Stadtentwicklungsperspektive eine Mobilisierung der privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer sinnvoll wäre, wird deutlich, dass auch hier eine externe Expertise für die Eigentümervereine notwendig wäre.

Grenzen der Vereinsstruktur

Die Haus & Grund Vereine finanzieren ihre Arbeit im Wesentlichen durch die Beiträge ihrer Mitglieder. Um die Beiträge zu rechtfertigen, müssen prinzipiell alle Mitglieder von den Tätigkeiten des Vereins profitieren können. Da für die Mitglieder die Beratungsleistungen das Hauptargument für eine Mitgliedschaft sind, müssen von den Vereinen zum Teil bereits Aktivitäten der Interessenvertretung gegenüber den Mitgliedern gerechtfertigt werden. Insbesondere aber dürfen keine Einschränkungen der Beratungsleistungen durch sonstige Tätigkeiten entstehen. In den vorhandenen Kapazitäten bleibt auch daher kaum Spielraum für ein weiteres Engagement. Um sich im Alltagsgeschäft stärker in Stadtentwicklungsthemen einzubringen, muss der für alle Mitglieder entstehende Mehrwert vermittelbar sein. Bei einer Fokussierung auf einzelne Quartiere und deren Eigentümerschaft wird dies kaum möglich sein. Hierfür wäre eine Finanzierung unabhängig von den Mitgliedsbeiträgen notwendig.

5 Ausgangslage und Lösungsansätze für eine intensivierete Eigentümerarbeit

5.1 Ausgangslage für eine erweiterte Eigentümerarbeit

Ausgangspunkt der vorliegenden Studie ist die Einschätzung, dass die kleinteilige private Immobilienbewirtschaftung angesichts unterschiedlicher gesellschaftlicher und damit verbundener immobilienwirtschaftlicher Veränderungen vor zunehmende Herausforderungen gestellt wird. Gleichzeitig prägen die privaten Kleineigentümerinnen und -eigentümer in hohem Maße die Siedlungsbestände und die Städte – nicht nur als Selbstnutzerinnen und -nutzer, sondern auch als Vermieterinnen und Vermieter von Wohnungen, Ladenlokalen und anderen Gewerbeeinheiten. Demografische Alterung, Klimawandel, Klimawandelvorsorge und anderes mehr sind Anlass für individuelle Anpassungsmaßnahmen an den Gebäuden. Hier liegt es im politischen Interesse, dass die erforderlichen Maßnahmen zügig und auf breiter Front umgesetzt und die entsprechenden politischen Weichenstellungen (Förderprogramme, veränderte technische Standards und Vorschriften) positiv aufgenommen werden. Hierzu kann eine proaktive Eigentümerberatung Beiträge leisten. Ebenso liegt es im politischen Interesse, dass die zusätzlichen Potenziale quartiersbezogener Maßnahmen weiterhin erprobt und genutzt werden.

Für die vorliegende Studie wurde stellvertretend für zivilgesellschaftlich verankerte Intermediäre untersucht, welche Potenziale Haus & Grund als größte in Deutschland beheimatete Eigentümerorganisation hat, um die Schnittstelle zwischen der öffentlichen Hand (insbesondere Kommunen) und den privaten Eigentümerinnen und -eigentümern zu besetzen. Das Ergebnis ist ermutigend und ernüchternd zugleich: Positiv ist, dass sowohl die Kommunen als auch die Eigentümervereine Interesse und Engagement für eine erweiterte Eigentümerarbeit zeigen. Beide Seiten können jedoch mit guten Argumenten darauf verweisen, dass dies in den gegenwärtigen Strukturen nicht zu leisten ist. Bei Haus & Grund ist das zentrale Argument, dass die Mitgliedschaft und damit die Finanzierung im Kern an die Erwartung geknüpft ist, im Bedarfsfall Beratungsdienstleistungen in Anspruch nehmen zu können. Der Ausdehnung der Tätigkeit über diese individuelle, bedarfsorientierte Beratungsleistung hinaus sind enge Grenzen gesteckt. Dies gilt für große Eigentümervereine genauso wie für die hohe Zahl an kleinen und ausschließlich ehrenamtlich arbeitenden Vereinen. Die Kommunen verweisen darauf, dass ihre Planungs- und Bauverwaltungen dies personell ebenfalls nicht leisten können. Zudem wissen die Kommunen, dass sie als Behörden einen schlechteren Zugang zu den Eigentümerinnen und Eigentümern haben und sehen die Eigentümervereine und andere Intermediäre diesbezüglich im Vorteil.

Daher ist es der zentrale Befund, dass Interessen und Sinnhaftigkeit einer ausgeweiteten Eigentümerarbeit zwar dokumentiert werden können. Auf der anderen Seite ist unter Status quo-Bedingungen jedoch nicht zu erwarten, dass die darin liegenden Potenziale für Stadtentwicklung und Wohnungsbau absehbar gehoben werden. Dazu bedarf es weiterer Weichenstellungen.

5.2 Thematisch offene Förderung quartiersbezogener Eigentümerarbeit

In der Städtebauförderung ist es mittlerweile ein beinahe unverzichtbarer Bestandteil, die Umsetzung der jeweiligen investiven Maßnahmen mit einem Quartiersmanagement zu begleiten. Das Quartiersmanagement hat in der Regel die Hauptaufgabe, die Akteure im Quartier zu vernetzen und die Bewohnerinnen und Bewohner zu beteiligen. Je nach Ausgangssituation des Quartiers und Ausrichtung der Maßnahmen hat in diesem Kontext die Aktivierung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern einen hohen Stellenwert. Finanziert werden das Quartiersmanagement und damit zugleich die Eigentümeraktivierung im Rahmen der Städtebauförderung vom Bund und den Ländern. Auch außerhalb der Städtebauförderung werden bisweilen ähnliche Formen der Eigentümerarbeit öffentlich finanziert. Zeitlich befristet mit dem Charakter von Modell- oder Experimentiervorhaben war dies z. B. bei den in Kapitel 2.1. beschriebenen Programmen ESG und KIQ der Fall.

Es ist naheliegend und wird von den Erfahrungen in den genannten Förderzusammenhängen bestätigt, dass die Aktivierung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern, wenn sie isoliert angelegt ist, selten zu den gewünschten stadtentwicklungspolitischen Zielen führt. Die Eigentümeraktivierung muss an den Interessen der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern ansetzen und es muss eine Interessensallianz zwischen Immobilieneigentümerschaft und öffentlicher Hand bzw. Kommune entstehen. Bei der Stadterneuerung ist dies in der Regel der Fall, weil die städtischen Aufwertungsziele von der Eigentümerschaft zugleich als Chance auf eine Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Erträge verstanden werden können. Förderanreize, wie sie häufig durch Hof- und Fassadenprogramme gesetzt werden, sind eine zusätzliche Hilfestellung. Im Stadtumbau bei hartnäckig schrumpfender Nachfrage und sinkenden Ertragswerten ist dies schwieriger. Von daher hatten die Modellvorhaben aus ESG und KIQ ungleich schwierigere Startvoraussetzungen. Dennoch empfinden die Beteiligten aus den Haus & Grund Vereinen die darin erprobten Handlungsansätze als vielversprechend und ausbaufähig.

Zugleich ist in der Diskussion der Querschnittsergebnisse sichtbar geworden, dass die Anwendungsvielfalt einer quartiersbezogenen Eigentümerarbeit bei veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und politischen Zielen erheblich gewachsen ist (siehe Kapitel 4.3). Die Stichworte sind: Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau insbesondere in der Innenentwicklung, fortgesetzte Stadterneuerung und Stadtreparatur, quartiersbezogene Energie- und Mobilitätskonzepte sowie nicht zuletzt der soziale Zusammenhalt im Quartier im Verbund mit den unterschiedlichen Aspekten des demografischen Wandels (Alterung, Einwanderung/Integration usw.). Mit diesen politischen Zielen verbinden sich im Bereich von Städtebau und Wohnungswesen jeweils auch (und zum Teil hohe) Erwartungen an die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Im Idealfall würden sie diese gesellschaftlich-städtebaulichen Ziele zusätzlich zu den grundlegenden Ertragszielen in ihrer Bewirtschaftungs- und Investitionspraxis berücksichtigen. Das übergeordnete Ziel bestünde demnach darin, eine stärkere Gemeinwohlorientierung in der kleinteiligen privaten Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Um dies zu erreichen und dabei insbesondere die Potenziale der quartiersbezogenen Handlungsansätze zu heben, sollte die Erprobung und Weiterentwicklung der quartiersbezogenen Eigentümerarbeit intensiviert bzw. vorangetrieben werden. Ausgehend von den vorstehenden Überlegungen dürfte es wesentlich sein, die Arbeit jeweils thematisch offen in ausgewählten Quartieren zu beginnen. Die Quartiere könnten einerseits ausgehend von Gesichtspunkten der Stadt- und Quartiersentwicklung von der Kommune (vor)ausgewählt werden. Andererseits kann es sinnvoll sein, bei der Auswahl bereits das potenzielle Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer einzubeziehen. Die thematische Offenheit der quartiersbezogenen Eigentümerarbeit dient zunächst dazu, Handlungsbedarfe und Handlungsoptionen in der Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern zu diskutieren und aus dieser Diskussion im ersten Schritt eine Interessensallianz zu schmieden sowie anschließend Maßnahmen abzuleiten. Dies bedeutet zugleich auch, dass die erforderliche öffentliche Finanzierung bzw. Förderung der Eigentümerarbeit nicht an sektorale Ziele wie zum Beispiel Energieeinsparung oder altersgerechter Umbau gekoppelt sein sollte. Stattdessen geht es darum, mit großer Offenheit und im kooperativen Dialog die Schnittmengen für die Quartiersentwicklung zu finden. Die thematischen Schwerpunkte des gemeinsamen Engagements sind als Ergebnis des Prozesses festzulegen und sollten nicht vorab eingeengt werden oder durch monothematische Förderansätze festgelegt sein.

Eine derartige Regelförderung für die quartiersbezogene Eigentümerarbeit würde es den für die Eigentümerarbeit prädestinierten Intermediären erlauben, systematisch Erfahrungswissen, Kompetenzen und eine entsprechende Handlungsfähigkeit aufzubauen. Diese könnten sie an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und kleinteiliger Eigentümerschaft einbringen. Die Eigentümervereine sind dabei wahrscheinlich in besonderem Maße geeignet, aber sicher nicht die einzigen Akteure. So zeigt sich auch beim Quartiersmanagement im Kontext der Städtebauförderung, dass vielfältige Akteure im Auftrag der Kommunen diese Aufgabe übernehmen (Wohlfahrtsverbände, Stadtteilvereine, Planungsbüros).

Zu erwarten ist, dass der Vorschlag zur Umsetzung einer thematisch offenen Regelförderung einer quartiersbezogenen Eigentümerarbeit mit dem Hinweis auf die Förderpraxis der Städtebauförderung kritisiert wird. Richtig daran ist, dass die Städtebauförderung tatsächlich eine thematisch relativ offene Eigentümerarbeit ermöglicht und dies schon bei der Erarbeitung der Handlungskonzepte ansetzen kann. Wichtig ist jedoch, dass sich die Städtebauförderung auf die Behebung städtebaulicher Missstände konzentriert. Hieraus rechtfertigt sich der hohe Einsatz investiver Mittel. Dies ist folglich nur in wenigen ausgewählten Quartieren einer Stadt und auch nicht bundesweit für alle Kommunen sinnvoll. Bei den in dieser Studie angesprochenen Themen geht es demgegenüber primär um präventive und zukunftsorientierte Ansätze, die in einer Vielzahl von Quartieren sinnvoll sein können und damit auch fiskalisch sparsam umgesetzt werden sollten.

5.3 Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit

In der vorliegenden Studie wurden acht Haus & Grund Vereine stellvertretend für die Haus & Grund Organisation insgesamt und zugleich stellvertretend für zivilgesellschaftlich verankerte Intermediäre untersucht. Dabei zeigte sich eine große Bandbreite von unterschiedlich leistungsfähigen Vereinen, die sich bereits im Status quo über das Hauptaufgabenfeld der Rechtsberatung hinaus engagieren. Dem sind derzeit jedoch enge Grenzen gesteckt – ausgehend von vorhandenen Kapazitäten und zugleich von den, auf die Hauptaufgabenfelder bezogenen Qualifikationen. Die bisher sichtbare Einarbeitung in und Thematisierung von Spezial- oder Sonderthemen bleibt davon ausgehend punktuell und selektiv. Selbstverständlich gilt, dass die großen Vereine dabei eine größere Bandbreite von Themen und Leistungen abbilden können.

Im Kontrast zu dieser punktuellen und selektiven Besetzung von „neuen“ Themen steht die einheitliche Einschätzung, dass die private Immobilienbewirtschaftung durch Eigentümerinnen und Eigentümer mit vergleichsweise kleinen Wohnungsbeständen zukünftig vor neuen Herausforderungen steht und mit großen gesellschaftlichen Erwartungen konfrontiert sein wird. Die damit verbundenen Themen wurden in Kapitel 4.3 abgeleitet und umrissen. Darüber hinaus verdeutlichen die Ergebnisse der Studie, dass ein enormes Potenzial im Hinblick auf ein zukünftig stärkeres Engagement der Eigentümervereine in der Stadtentwicklung und der lokalen Wohnungsmarktentwicklung besteht.

Es werden jedoch die wenigsten Eigentümervereine in der Lage sein, diese Themen und Aufgaben in der erforderlichen Breite zu besetzen und die entsprechenden Spezialkenntnisse vorzuhalten. Von daher empfiehlt sich auf einer übergeordneten Ebene der Aufbau einer Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit, deren Hauptaufgabe darin besteht, die lokalen Vereine in ihrer Arbeit bedarfsbezogen zu unterstützen. Getragen werden könnte diese Agentur vom Haus & Grund Bundesverband gegebenenfalls in Kooperation mit den Landesverbänden. In Abhängigkeit von einer nach einigen Jahren möglicherweise erreichten Größenordnung kann auch eine dezentrale Organisation sinnvoll sein, damit die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner aus der Agentur enger und unkomplizierter in die Vor-Ort-Arbeit einbezogen werden können. In einem Mehr-Ebenen-Modell wären dann zentrale Angebote, wie zum Beispiel die Bereitstellung von Fachinformationen für die Vereine sowie an die Eigentümerinnen und Eigentümer gerichtetes Informationsmaterial aber auch Beratungen zu Themen der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik durch entsprechende Expertinnen und Experten auf Bundesebene bereitzustellen. Angebote, die sich auf die Übernahme von operativen Aufgaben vor Ort beziehen (z. B. quartiersbezogene Eigentümeransprache und Kooperation, Moderationsleistungen) wären hingegen auf dezentraler Ebene anzusiedeln (siehe Abb. 9). Räumlicher Bezug können die Länder sein oder eine andere Abgrenzung zwischen der lokalen und der Bundesebene.

Unabhängig von der konkreten Hilfestellung für die Arbeit der Vereine wird es eine Aufgabe der Agentur sein, umsetzungsorientiertes Erfahrungswissen für die Immobilienbewirtschaftung in den relevanten Handlungsfeldern zu generieren und in der Breite nutzbar zu machen. Welche Technologien sind z. B. für die Energieversorgung im jeweiligen baulichen bzw. städtebaulichen Kontext besonders sinnvoll? Wie viele Abnehmerinnen und Abnehmer müssen gewonnen werden, damit sich eine E-Ladeinfrastruktur wirtschaftlich umsetzen lässt?

Abbildung 9

Organisationsebenen und Aufgaben einer Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung

Denkbar ist es, dass sich die Agentur bei derartigen Fragen auch mit anderen Akteuren vernetzt (z. B. Energieberatungsagenturen). Ausgehend von dem generierten praxisorientierten Wissen und entsprechenden Kooperationen kann die Agentur z. B. die folgenden Aufgaben – im Sinne eines Mehr-Ebenen-Grundmodells auch abgestuft und in unterschiedlichen Formaten – übernehmen bzw. Leistungen anbieten:

- Die Agentur kann die Beratungsarbeit vor Ort unterstützen – sowohl durch Teilnahme und Organisation von Veranstaltungen als auch in der individuellen Beratung. Das thematische Spektrum ist potenziell breit und ergibt sich in Abgrenzung und Arbeitsteilung zu den vor Ort vorhandenen Qualifikationen. Aus der vorliegenden Studie ergibt sich z. B. ein hohes Interesse an Individualberatung bei Eigentümerinnen und Eigentümern, die von Milieuschutzsatzungen, Vorkaufsrechten, Sanierungssatzungen, Erhebung von Straßenausbaubeiträgen oder Ähnlichem betroffen sind. Aber auch anders gelagerte Spezialfragen (Energie, Mobilität, Sozialmanagement) können eine Rolle spielen.
- Die Agentur kann insbesondere bei Aufgaben der quartiersbezogenen Eigentümerarbeit vor Ort operativ tätig sein. Dies umfasst die Kooperation mit der Kommune, die Ansprache der Eigentümerschaft, die Konzeption und Durchführung von Veranstaltungen inklusive Moderation und nicht zuletzt die Entwicklung von quartiersbezogenen Handlungsansätzen inklusive Fördermittelakquise und Umsetzungsanbahnung sowie schließlich die Umsetzungsbegleitung.
- Ein weiteres Aufgabenfeld der Agentur könnte die Kooperation mit weiteren Dienstleistern und der Abschluss von Rahmenverträgen sein, so dass diese nicht individuell vor Ort angebahnt und ausgehandelt werden müssen. Dies kann z. B. die quartiersbezogene Bereitstellung von Sharing-Fahrzeugen, die Kooperation mit Energieversorgern zum Aufbau von Nahwärmenetzen oder die Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden zur Erbringung sozialer Dienstleistungen (insbesondere für das Wohnen im Alter) sein.

In der Summe kann sich eine derartige Agentur zur Aufgabe machen, systematisch zukunftsfähige Bewirtschaftungs- und Investitionsmaßnahmen für Quartiere mit kleinteiliger Eigentümerstruktur zu identifizieren und diese in Kooperation mit den lokalen Vereinen zur Anwendung zu bringen. Dazu gehört es auch, einen laufenden Erfahrungsaustausch zwischen den Vereinen zu organisieren. Um das Interesse der Vereine an den Leistungen der Agentur zu stärken, sollten keine kostendeckenden Preise für die Leistungen der Agentur von den Vereinen erhoben werden. Günstiger wäre es, wenn die hierzu notwendige Umlagefinanzierung innerhalb der Haus & Grund Organisation zumindest in der Anfangsphase durch eine institutionelle Förderung von der öffentlichen Hand entlastet würde.

6 Fazit

Der Blick auf die privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer hat sich in den letzten Jahren verändert. Er wird nicht mehr durch den Umgang mit Schrumpfungsprozessen und ausbleibenden Investitionen in die Immobilienbestände beherrscht. Stattdessen führen neue gesellschaftliche Herausforderungen wie der Klimawandel, die Anspannung der Wohnungsmärkte und die zunehmende Alterung der Bevölkerung auch zu neuen Anforderungen an die Immobilienbewirtschaftung. Dies betrifft alle Wohnungsbestände gleichermaßen. Allerdings sind größere Bestandshalterinnen und Bestandhalter tendenziell im Vorteil, auf die neuen Herausforderungen angemessen zu reagieren. Sie haben einen höheren Professionalisierungsgrad und können sich daher intensiver mit notwendigen Maßnahmen auseinandersetzen. Zudem ist für sie aufgrund der größeren Zahl von Beständen pro Unternehmen zum Teil eine bessere Wirtschaftlichkeit gegeben. Auch seitens der Kommunen werden oftmals vor allem professionelle Wohnungsunternehmen bei stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Themen adressiert und einbezogen. Der größte Anteil der Wohnungsbestände ist jedoch im Eigentum privater Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, so dass ihnen eine hohe stadtentwicklungspolitische Relevanz zukommt.

Mit den neuen Anforderungen an den Wohnungsbestand droht damit der sich abzeichnende Strukturwandel in der Eigentums- und insbesondere der Vermieterlandschaft hin zu mehr großen Bestandshalterinnen und Bestandhaltern sich fortzusetzen. Die besonderen Potenziale einer kleinteiligen Eigentümerschaft könnten so zunehmend verloren gehen. Sie entstehen aus den individuellen und persönlicheren Bewirtschaftungsentscheidungen, bei denen eine Balance zwischen Mieterzufriedenheit und Ertragsorientierung einen hohen Stellenwert hat.

Die privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer stärker in den Blick zu nehmen, ist demnach nicht nur zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben für die Stadtentwicklung geboten, sondern auch, um die Stärken der kleinteiligen Eigentumsstrukturen in Deutschland zu sichern. Nicht zuletzt ist das Einzeleigentum auch Ausdruck einer breiten Vermögensstreuung und einer lokalen Verankerung des Immobilieneigentums. Die Kleinteiligkeit stellt jedoch Strategien und Ansätze zur Aktivierung der Eigentümerschaft vor Herausforderungen. Dass Eigentümervereine mit ihren bestehenden Kontakten und dem Vertrauen, das ihnen von Eigentümerinnen und Eigentümern entgegengebracht wird, hierbei ein wichtiges Bindeglied bilden können, zeigen die im Rahmen dieser Studie ausgewerteten bisherigen Forschungs- und Förderprojekte.

Mit den acht Fallbeispielen wurden die Aktivitäten und Interessen aber auch die Herausforderungen für Eigentümervereine beleuchtet, die Rolle dieses Bindeglieds stärker wahrzunehmen. Im Ergebnis war ein großes Potenzial festzustellen, das sich nicht nur in den bisherigen Aktivitäten der Vereine abzeichnet, die bereits Bezug zu Stadtentwicklungsthemen aufweisen, sondern auch in dem geäußerten Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit mit der Kommune in Fragen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

Dabei werden sich die Eigentümervereine auch in Zukunft sowohl als Interessenvertretung verstehen, als auch versuchen, im Rahmen eines Engagements in der Stadtentwicklung, in partnerschaftlichen Strukturen zu agieren. Solche partnerschaftlichen Strukturen zwischen Vereinen und Kommunalverwaltung konnten ausgehend von gemeinsam durchgeführten Projekten zum Teil bereits aufgebaut werden.

Die Studie hat überdies in direktem Kontakt mit allen Ebenen der Haus & Grund Organisation gezeigt, dass mit zunehmender Professionalisierung oder zumindest strukturellen Offenheit bei vielen Vereinen sowie bei den Landesverbänden und Haus & Grund Deutschland vielfältige Potenziale für ein zukünftig stärkeres Engagement in der Stadtentwicklung und am Wohnungsmarkt bestehen. Um diese zu heben, sind Unterstützungsformate notwendig, die bei der Bereitstellung von Expertise und von Finanzmitteln ansetzen und die vielfältigen Potenziale und den Mehrwert für die Stadtentwicklung noch stärker herausstellen. Die skizzierte Förderung für eine thematisch offene, quartiersbezogene Eigentümerarbeit sowie die Agentur zur stadtentwicklungsbezogenen Vereinsarbeit bilden hierfür Ansatzpunkte.

7 Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2015: Kooperation im Quartier zur Wertesicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ). Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2017a: KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“. Ergebnisse der Begleitforschung. BBSR-Online-Publikation, Nr. 25/2017. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2017b: Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2019: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2020: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hrsg.), 2021: Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. BBSR-Analysen Kompakt, 03/2021. Bonn.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)** (Hrsg.), 2019: Unser Plan für Deutschland. Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Schlussfolgerungen von Bundesminister Horst Seehofer als Vorsitzendem sowie Bundesministerin Julia Klöckner und Bundesministerin Dr. Franziska Giffey als Co-Vorsitzenden zur Arbeit der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“. Berlin.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)** (Hrsg.), 2021: Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ. Berlin.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)** (Hrsg.), 2015: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Zwischenevaluierung des Bund-Länder-Programms. Berlin.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)** (Hrsg.), 2017: Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen für die Zukunft. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)** (Hrsg.), 2012: Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)** (Hrsg.), 2013: Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren. Berlin.
- Faller, Bernhard et al.**, 2021: Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene. Vhw-Schriftenreihe, 25. Berlin.
- Haus & Grund Deutschland**, 2020: Haus & Grund Vermieterbefragung. Ergebnisse 2020. Berlin.
- Institut für Wohnen und Umwelt (IWU)** (Hrsg.), 2018: Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt.

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) (Hrsg.), 2011: Innovation durch EinzelEigentümer. Ratgeber zur Initiierung örtlicher Berater-netze für Immobilieneigentümer. Düsseldorf.

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (Hrsg.), 2011: Belebung der Innenstädte. Quartierserneuerung durch private Initiativen. Hannover.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.), 2013: Ort schafft Mitte.de - Abschlussbericht des Modellvorhabens. München.

ZEIT Online, 2021: Mietpreise in Deutschland 2020. Der Mietenboom ist vorbei. Zugriff: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/mietpreise-deutschland-2020-entwicklung-stadt-speckguertel-interaktive-karte> (abgerufen am 12.11.2021).



Quelle: Quaestio Forschung & Beratung

Bestände privater Eigentümerinnen und Eigentümer in Saarbrücken