

# Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr

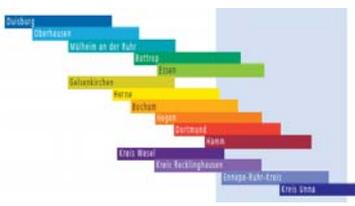


## Herausforderung Bestandsentwicklung

## Dokumentation

Fachveranstaltung, 09.04.2013 im Kreishaus Unna





13.00 Uhr

Beginn der Veranstaltung

Begrüßung

Sabine Leiße, Leiterin der Stabsstelle Planung und Mobilität, Kreis Unna

Einführung in die Thematik Bestandsentwicklung - *Anlage 1* -

Dr. Anja Szypulski, TU Dortmund

14.00 Uhr

Parallele Workshops

Workshop 1: Bestandsanpassung / Einzeleigentümer

*Impulsreferate:*

*Genossenschaftlich Organisation von Einzeleigentümern am Beispiel Wuppertal Ölberg ( Gaby Schulten, Vorstand Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG) - Anlage 2 -*

*Aktivierung von Einzeleigentümern im Rahmen von InnovationCity Ruhr*

*(Akke Wilmes, InnovationCity Ruhr) - Anlage 3 -*

*Statement: Erfahrungsbericht aus dem Beratungsnetzwerk IdEE*

*(Iris Fryczewski, empirica) - Anlage 4 -*

*Moderation: Stefan Thabe, Stadt Dortmund*

Workshop 2: Wohnungsleerstände und verwahrloste Immobilien

*Impulsreferate:*

*Ergebnisse der Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW"*

*(Kerstin Jochimsen) - Anlage 5 -*

*Kommunale Strategien im Umgang mit der Leerstandsproblematik am Beispiel Gelsenkirchen*

*(Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen) - Anlage 6 -*

*Moderation: Karl-Friedrich Hofmann, NRW-Bank*

15.45 Uhr

Kaffeepause

16.15 Uhr

Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops  
und Podiumsdiskussion mit den Referenten

17.00 Uhr

Fazit und Ausblick

Stefan Thabe

17.15 Uhr

Ende der Veranstaltung

*Moderation der Veranstaltung*

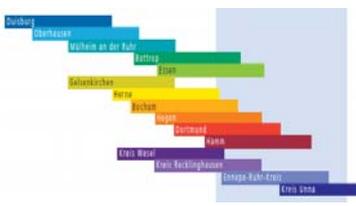
*Karl-Friedrich Hofmann, NRW.BANK*



# Teilnehmerliste

(Unna, 09.04.2013)

Name, Vorname	Institution	Workshop 1	Workshop 2
1. Appel, Günter	Stadt Lünen		
2. Bärenfänger, Sabine	Stadt Hagen	X	
3. Baumgart, Helmut	Stadt Duisburg		X
4. Bloch-Fancello, Gabriele	Stadt Essen	X	
5. Boenke, Dr. Yvonne	Mülheimer Wohnungsbau eG		X
6. Cepa, Helmut	Stadt Marl		X
7. Dittberner, Reinhard	Stadt Oberhausen, FB 5-4-40		X
8. Döll, Joerdis	Stadt Herne	X	
9. van Embden, Wolfgang	Haus & Grund Bottrop e. V.	X	
10. Eggenstein-Schütz, Ilona	Haus u. Grund Hamm e.V.	X	
11. Fischer, Matthias	UKBS, Unna		X
12. Fricke, Ralf	Dortmunder Volksbank eG	X	
13. Fryczewski, Iris	Empirica AG	X	
14. Gehrmann, Kirsten	Sparkassen Immobilien GmbH, Bochum	X	
15. Graniki, Klaus	DOGEWO21 Dortmund		X
16. Gruber, Rolf	Stadt Essen		X
17. Häusler, Ann-Kristin	NRW.Bank	X	
18. Heil, Christiane	Stadt Essen	X	
19. Höbel, Regina	InWIS Forschung & Beratung, Bochum		X
20. Hofmann, Karl-Friedrich	NRW-Bank		X
21. Homann, Werner	Stadt Hattingen		X
22. Horstmann, Markus	Stadt Gelsenkirchen		X
23. Jachmich, Georg	Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V.	X	
24. Jochimsen, Kerstin	Landtag NRW		X
25. Jünemann, Christoph	Kreis Recklinghausen	X	
26. Kerckhoff, Rolf	Haus + Grund Gelsenkirchen		X
27. Knibbe, Christian	Allbau Managementgesellschaft mbH		X
28. Köhler, Hadia	RVR	X	
29. Korittke, Karin	Stadt Hamm		X
30. Lahme, Dominique	Hammer Gem. Baugesellschaft		X
31. Leiß, Sabine	Kreis Unna		X
32. Lötschert, Beate	Stadt Lünen		X
33. Meininghaus, Julia	Stadt Dortmund		X
34. Müller, Wolfgang	Dortmunder Volksbank eG	X	
35. Neumann, Werner	Stadt Unna		X
36. Otto-Böhm, Christiane	Kreis Wesel	X	
37. Pauels, Jutta	Kreis Unna	X	
38. Potthoff, Dr. Andreas	Dr. Ing. Potthoff GmbH & Co. KG, Hamm		X
39. Puschke, Hans-Peter	Stadt Mülheim an der Ruhr	X	
40. Richau, Alfred	Stadt Gelsenkirchen		X
41. Rogge, Jörg-Peter	Stadt Herne		X
42. Schneider, Dirk	LBS Immobilien GmbH	X	
43. Scholz, Tobias	Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.		X
44. Schulten, Gaby	Vorstand Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG	X	
45. Schwitzki, Dieter	Stadt Hamm		X
46. Soika-Bracht, Petra	Ennepe-Ruhr-Kreis		
47. Steimann-Menne, Martina	Stadt Hamm	X	
48. Stutz, Katja	Stadt Gevelsberg		X
49. Szypulski, Dr., Anja	TU Dortmund		
50. Thabe, Stefan	Stadt Dortmund	X	
51. Theis, Birgit	GWG Schwerte eG		X
52. Tüllner, Colleen	Stadt Bochum		X
53. Völk, Klaus	Haus und Grund Hagen und Umgebung e.V.		X
54. Völler, Raphael	Stadt Hamm	X	
55. Weskamp, Ass. jur., Werner	Haus & Grund Essen e. V.	X	
56. Westphal, Dr. Helmut	European Centre for Housing Research		X
57. Wiesmann, Christoph	Hattinger Wohnstätten Genossenschaft, HWG		X
58. Wilhelmi, Nico	Immobilien GmbH der Sparkasse Essen		X
59. Wilmes, Akke	InnovationCity Ruhr	X	
60. Wurst, Angelika	Stadt Bottrop	X	



## Einleitung

### Herausforderung Bestandsentwicklung als Baustein der Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr

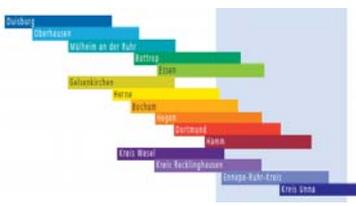
Die elf kreisfreien Städte und die vier Landkreise des Ruhrgebiets haben im Juli 2012 den „Zweiten Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr“ vorgelegt. Das Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ knüpft an diese Zusammenarbeit an. Gemeinsam mit dem Regionalverband Ruhr und mit Unterstützung der NRW.BANK entwickeln die Kreise und Städte Bausteine einer wohnungspolitischen Handlungsstrategie für die Städtereion Ruhr. Diese Strategie soll die wesentlichen wohnungspolitischen Herausforderungen in der Region zusammenfassen und Handlungsansätze für die Kommunen, aber auch für die Regionalplanung und für das Land aufzeigen.

Dabei stehen die Themenfelder Bestandsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung und Datengrundlagen im Vordergrund. Die Herausforderung Bestandsentwicklung war Thema der Veranstaltung am 09.04.2013 in Unna. Gemeinsam mit Vertretern aus Wohnungsunternehmen, Haus- und Grundeigentümerversen, Mietervereinen, Kreditwirtschaft und Wissenschaft hat die Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung insbesondere die Aspekte der Quartiersentwicklung, der Bestandsanpassung, der Ansprache von Einzeleigentümern sowie von Wohnungsleerständen und Problemimmobilien diskutiert.

Die hier dokumentierten Ergebnisse der Veranstaltung sind ein wichtiger Baustein zur Konzeptentwicklung der Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. Den Referenten und Teilnehmern gilt unser Dank für ihre Beiträge.

### Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung





## Workshop 1: Bestandsanpassung/ Einzeleigentümer

### Impulsreferate (siehe Anlagen 2 – 4)

- Genossenschaftliche Organisation von Einzeleigentümern am Beispiel Wuppertal-Ölberg  
- Gaby Schulten (aus dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG)
- Aktivierung von Einzeleigentümern im Rahmen von InnovationCity Ruhr  
- Akke Wilmes (InnovationCity Ruhr)
- Erfahrungsbericht aus dem Beratungsnetzwerk IdEE  
- Iris Fryczewski (empirica)



Moderation: Stefan Thabe, Stadt Dortmund (Bereichsleiter Stadtentwicklung)

### Diskussion:

#### Ansprache und Organisation von Einzeleigentümern

Hemmnisse:

- Ressentiments/Ängste von privaten Einzeleigentümern gegenüber öffentlichen Verwaltungen
- Mangelnder Sachverstand (Gebäudebewirtschaftung) und mangelndes Problembewusstsein im Hinblick auf Investitionsnotwendigkeit (um drohende Wertverluste bei Verkauf und Vermietung zu verhindern)
- Geringe Bereitschaft sich zu organisieren (personelle und finanzielle Ressourcen der Einzeleigentümer)
- Geringe personelle und finanzielle Ressourcen der Kommunen

Lösungen/Beispiele/Rolle der Kommune:

- Bewusstsein für Eigentumsverantwortung wecken (Eigentum verpflichtet)
- Vorteile von Engagement für privates Eigentum aufzeigen
- Ansprache „aus den eigenen Reihen“ (durch Eigentümergenossenschaft o.ä.) erhöht Akzeptanz
- Netzwerke von privaten Einzeleigentümern, Wohnungswirtschaft und Kommune aufbauen und qualifizieren
- Kommune wird als Vorreiter gesehen (Kümmerer für Netzwerke und Quartier)

#### Investitionen in den Bestand

Hemmnisse:

- Schwierigkeiten bei der Kreditaufnahme älterer Eigentümer (Eigentümer scheuen sich vor Krediten/wollen keine Schulden vererben, Banken stufen Kreditwürdigkeit Älterer zu gering ein, Sicherstellung langfristiger Bewirtschaftung als Kreditvoraussetzung)
- Funktion der Immobilie als Altersvorsorge: mangelnde Berücksichtigung von Investitionserfordernissen/fehlender finanzieller Spielraum für Investitionen
- Abhängigkeit des Investitionsspielraumes von Wohnungsmarktsituation
- Wertverluste von Bestandsimmobilien erschweren Kreditaufnahme

- Geo-Scoring: pauschale Be- bzw. Abwertung von Bestandsimmobilien aufgrund der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Quartier unabhängig von konkretem Standort und Zustand der Einzelimmobilien
- Bewertung der Kreditwürdigkeit von Einzeleigentümern und negative Bewertung von Quartieren aufgrund von Herkunft und ethnischer Bevölkerungsstruktur
- Erhöhung der Grunderwerbssteuer benachteiligt Bestandsimmobilien, erschwert Generationswechsel

Lösungen/Anreize und Fördermöglichkeiten:

- Unternehmerische Qualifizierung und Professionalisierung von Einzeleigentümern
- Förderung der „Selbst-“organisation von Einzeleigentümern, z.B. Hilfestellung bei der Gründung einer Quartiersgenossenschaft
- Finanzielle Förderung der Einzeleigentümer/Zuschüsse statt Kredite
- Unterstützung älterer Eigentümer durch Wohnungswirtschaft (Beratung/Finanzierung)
- Quartiersmarketing / positive Entwicklung des Quartiers sichtbar machen (sowohl kommunale als auch private Verantwortung)
- Kommune als Vorreiter und Kümmerer
- Begleitende Beratung von Eigentümern organisieren (Investitionen werden erst nach einer längeren Vorlaufzeit von eineinhalb bis zwei Jahren umgesetzt, in der wiederholte Beratungen in unterschiedlicher Intensität und Tiefe erforderlich sind), ggf. auch Einsatz von Beratungssoftware

## Notwendigkeiten und Grenzen der Bestandsanpassung

Notwendigkeiten:

- Professionalisierung der Einzeleigentümer bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilie
- Veränderungen im Quartier nicht ohne private Hauseigentümer, zusätzlich aber auch Vernetzung mit weiteren Partnern aus dem Quartier erforderlich (private und öffentliche Akteure, neben Kommune u.a. Haus & Grund, Verbraucherberatung, Wohnungswirtschaft, Banken und Unternehmen)
- Übernahme von Verantwortung von Einzeleigentümern für ihr Quartier  
Beispiel: Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG
- Überwindung von Blockaden bei Investitionsentscheidungen durch persönliche Beratung und Ansprache durch qualifizierte, gebündelte Beratung (eine Anlaufstelle, Berater-Netzwerk), auch zur Bewirtschaftung und Rentabilität der Immobilie bzw. zur Finanzierung von Maßnahmen
- Verbesserung von Instrumenten/Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten, um nicht mehr benötigte oder nicht mehr marktfähige Immobilien aufzufangen
- Erfolgsfaktoren sind überschaubare Quartiere mit Entwicklungspotenzial und Transparenz des Wohnungsmarktes
- Umdenken bei den Banken erforderlich (aber: Das Alter von Einzeleigentümern allein ist laut Aussage der Vertreterinnen und Vertreter der Finanzinstitute kein Ablehnungsgrund für die Finanzierung von Bestandsmaßnahmen, vielmehr entscheiden nachhaltige Bewirtschaftungskonzepte)

Grenzen:

- Überforderung aufgrund des überwiegend ehrenamtlichen Engagements von Einzeleigentümern (Verlässlichkeit, begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen, eingeschränkte Kenntnisse und Professionalität)
- Überzeugungsarbeit bei Einzeleigentümern aufwändig und nur begrenzt wirksam
- Kommunale Finanzmittel und personelle Ressourcen für Installierung von Beratungssystemen und Management von Netzwerken nicht vorhanden
- Investitionsentscheidung abhängig von der Höhe des Mietniveaus und die Bereitschaft der Mieter, Mieterhöhungen zu akzeptieren



## Umgang mit Leerständen und Problemimmobilien / Bestände neuer Finanzinvestoren

- Ansätze zum Aufkaufen verwaarloster Immobilien durch kommunale „Stadtentwicklungs- oder Stadterneuerungsgesellschaften“ oder Wohnungsunternehmen werden problematisiert, da privaten Eigentümern hiermit unter Umständen eine Exit-Strategie geboten würde und kommunale Wohnungsunternehmen überfordert werden könnten.
- Aus den Mietervereinen wird das Erfordernis gesehen, Erkenntnisse über die verschiedenen „neuen Finanzinvestoren“ auf regionaler Ebene stärker zu verknüpfen.
- Aus der kommunalen Wohnungswirtschaft wird die Einschätzung formuliert, dass im Markt hinreichend vernetzte Akteure eine ausreichende Kenntnis über die Investoren und deren Aktivitäten vor Ort besäßen. Durch die praktizierten Formen des Eigentumsübergangs (Share-Deals = Verkauf von Unternehmensanteilen; Asset-Deals = Verkauf sämtlicher Bestände) sei es für kommunale Wohnungsunternehmen und andere lokale / regionale Player in der Regel nicht möglich, interessante Bestände zu erwerben.
- Aus der gewerblichen Wohnungswirtschaft wird darauf verwiesen, dass aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung und damit einhergehenden zunehmenden Leerständen eine Marktberäumung (Abriss) erforderlich sei, insofern sei der Kauf und anschließende Modernisierung problematischer Bestände u. U. kontraproduktiv, passive Strategien werden für derartige Bestände als ggf. sinnvollerer Ansatz in den Raum gestellt. Gleichzeitig wird aber darauf verwiesen, dass Wohnungsbestände mit einem Buchwert in der Bilanz enthalten seien und der Abriss Werte vernichte.
- Aus den Reihen der Kommunen wird betont, dass ein flächendeckendes Handeln angesichts knapper Ressourcen nicht möglich sei („wo will man was tun“) und passive Anpassungsstrategien in dezentralen bzw. isolierten städtebaulichen Lagen zu einer notwendigen Option werden könnten, dies aber zumindest in zentraleren bzw. auf das städtebauliche Umfeld ausstrahlenden städtebaulichen Lagen nicht vertretbar sei. Aus den Mietervereinen wird zudem auf die problematischen sozialen Folgen des Ansatzes, die Entwicklungen in bestimmten Bereichen „einfach laufen zu lassen“ (Bspw. Zinkhüttenplatz Duisburg) verwiesen.
- Ferner wird aber auch die Notwendigkeit eines erheblichen Rückbaus gesehen, ähnlich dem in Ostdeutschland. Die Lage sei allerdings erheblich schwieriger, da vielfach Einzeleigentümer über problematische Bestände verfügen.<sup>1</sup>
- Aus Gelsenkirchen wird berichtet, dass von den erfassten „Verdachtsimmobilien“ lediglich eine im Besitz eines Finanzinvestors sei. Der weitaus größte Teil befinde sich im Besitz von Einzeleigentümern.
- Als Ansatz zur Vermeidung von Leerständen wird der (möglichst) lebenslange Verbleib älterer Menschen in ihren Wohnungen genannt. Dafür seien entsprechende barrierearme Umbauten der Bestände und eine angepasste Infrastruktur im Quartier erforderlich.

## Quartiersentwicklung und sozialräumliche Segregation

- Angesichts entspannter Wohnungsmärkte und relativ geringer Mietniveaus wird grundsätzlich ein intakter Marktzugang auch von Transferempfängern konstatiert. Marktzugangsschwierigkeiten bestünden aber einerseits für große Familien und andererseits für Haushalte mit spezifischen Problemlagen (psychosoziale Problematiken, negative Schufa-Einträge, ...). Über das Ausmaß von Marktzugangsproblemen bestehen unterschiedliche Auffassungen.
- Es wird die These vertreten, dass Tendenzen der Konzentration von Transferempfängern in problematischen Beständen eher Resultat des Marktverhaltens dieser Gruppen sei, als dass es tatsächlich auf wirtschaftlichen Zwängen beruhe. In diesem Zusammenhang wird konstatiert, dass die Öffentlichkeitsarbeit z.B. der kommunalen Wohnungsunternehmen

---

<sup>1</sup> Empirica erwartet bis zum Jahr 2030 600.000 zusätzliche leere Wohnungen in NRW. Lt. dem Bund-Länder-Bericht zum Stadtbau Ost sind von 2001 bis 2011 ca. 300.000 Wohnungen abgerissen worden, fast ausschließlich von großen Wohnungsunternehmen.

nicht deutlich genug die Vorteile gegenüber den (preislich nicht günstigeren) Angeboten insbes. der neuen Finanzinvestoren herausarbeite. Unterschiedliche Auffassungen bestehen dahingehend, ob / in wieweit die Vermietung vernachlässigter Bestände an Hartz IV-Empfänger im Kontext des Ruhrgebiets ein praktiziertes Geschäftsmodell darstelle. Auf den in Münster erprobten Ansatz, in derartigen Beständen Abschläge von den angemessenen Unterkunftskosten durchzusetzen, wird verwiesen.

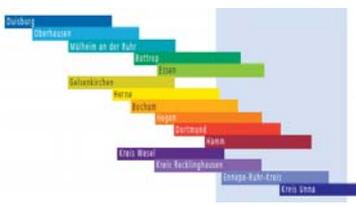
- Kommunales Handeln im Umgang mit Leerständen und Problemimmobilien erfordert eine planmäßige Prioritätensetzung. Integrierte Quartierskonzepte, die in das Gesamtsystem der Stadtentwicklungsplanung einzubetten sind, werden in diesem Zusammenhang als zentraler konzeptioneller Ansatz gesehen, wobei sie insbesondere auch präventiv, also in noch stabilen Quartieren, zum Einsatz kommen sollten. Quartierskonzepte werden auch als Ansatz eines Wiedereinstiegs in den öffentlich geförderten Wohnungsbau interpretiert. Ein Kernproblem wird in diesem Zusammenhang jedoch darin gesehen, dass die Beteiligungs- und Investitionsbereitschaft bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften deutlich stärker ausgeprägt ist, als bei anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft, Einzeleigentümer seien allenfalls sehr aufwändig, „neue Finanzinvestoren“ häufig überhaupt nicht zu aktivieren. Aus den Mietervereinen wird problematisiert, dass aus Mitteln der Wohnungsbauförderung im Rahmen integrierter Quartiersentwicklung Maßnahmen finanziert würden, die dem Wesen nach aus anderen – insbesondere sozial- und bildungspolitischen Förderprogrammen – zu finanzieren seien.

### **Instrumente und Förderpolitik**

- Angesichts der zumindest teilregional stark negativen Haushaltsentwicklung wird die Notwendigkeit gesehen, in erheblichem Ausmaß strukturelle Angebotsüberhänge im Geschosswohnungsbau durch Abriss / Rückbau vom Markt zu nehmen. Dies muss wegen der Struktur des Wohnungsmarkts zwangsläufig in erster Linie die Bestände privater Eigentümer bzw. von Einzeleigentümern betreffen, was als große instrumentelle Herausforderung gesehen wird.
- Es wird konstatiert, dass gegenwärtig kein Instrumentarium zum Zugriff auf die verwaarlosten Immobilien privater Eigentümer bestehe. Auf die Bundesratsinitiative<sup>2</sup> zur Weiterentwicklung des Rückbau- und Entsiegelungsgebots wird verwiesen.
- Gegenwärtig gibt es keine tatsächliche Abriss- / Rückbauförderung. Entsprechende Möglichkeiten der Wohnungs- und Städtebauförderung sehen dies nur als Bestandteil anderer Maßnahmen vor. Das Erfordernis einer entsprechenden Förderung wird aber gesehen, auf die Rückbauförderung im Rahmen des Stadtumbaus Ost wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Ansatzpunkte der politischen Diskussion, sich in diese Richtung zu bewegen werden gesehen. Aus der Wohnungswirtschaft wird in diesem Zusammenhang die Frage der Gleichbehandlung aufgeworfen, statt einer – als Altschuldenhilfe aufzufassenden – Rückbauprämie sei ggf. eher an steuerliche Anreize zu denken.
- Es wird darauf verwiesen, dass beim Einsatz von Wohnraumfördermitteln diese zumindest schwach rentierlich sein müssten, um das revolvierende Prinzip des Sondervermögens zu gewährleisten.

---

<sup>2</sup> Entgegen der Bundesratsinitiative (Abriss auf Kosten des Eigentümers, Ausgleich des Vermögensnachteils) hat der Bundestag zwischenzeitlich beschlossen, dass die Gemeinden unter den genannten Voraussetzungen einen Abriss auf eigene Kosten durchführen können und lediglich den entstehenden Vermögensvorteil abschöpfen dürfen.



## Podium

- Iris Fryzewski (empirica ag)
- Markus Horstmann (Stadt Gelsenkirchen)
- Kerstin Jochimsen
- Gaby Schulten (Vorstand Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG, Wuppertal)
- Dr. Anja Szypulski (Fakultät Raumplanung TU Dortmund)
- Stefan Thabe (Stadt Dortmund)

Moderation: Karl-Friedrich Hofmann (NRW.BANK)



## Aktivierung von Einzeleigentümern

- Die Aktivierung von privaten Eigentümern ist nach übereinstimmender Auffassung langwierig und aufwändig. Das Erfordernis einer aktiven Bewirtschaftung und eines über das Einzelobjekt hinausgehenden Handelns muss vermittelt werden. Die Eigentümeransprache erfordert daher sowohl eine individuelle Ansprache, als auch die Einbindung in einen projektbezogenen räumlichen bzw. institutionellen Rahmen. Dies zeigen auch die Erfahrungen aus dem Stadtumbau Ost.
- Frau Fryzewski fasst die Erfahrungen aus den „IdEE“ und „KIQ“ Projekten dahingehend zusammen, dass der Erfolg u. a. von der Eigentümerstruktur, der Ausgangssituation im Quartier und dem Engagement der Netzwerkpartner (Haus & Grund, Architekten, Handwerk etc.) abhängt. Diese müssten auf einen langen Atem und z. T. hohen zeitlichen Aufwand eingeschworen werden. Die Projekte erforderten in einem ersten Schritt immer eine Sensibilisierungsphase, z.B. über eine Eigentümerbefragung und Öffentlichkeitsarbeit. Im Anschluss seien dann Beratungsstrukturen vor Ort im Quartier aufzubauen. Die Einzeleigentümer haben vorrangig ihre Immobilie im Blick und setzen darauf, dass die Stadt im Wohnumfeld tätig wird.
- Aus den Kommunen wird auf positive Erfahrungen mit den Haus- und Hofflächenprogrammen im Rahmen der Stadterneuerung verwiesen.
- Herr Horstmann vertritt die Ansicht, dass eine wachsende Zahl von Einzeleigentümern administrativ (und tlw. auch finanziell) überfordert sei. Entsprechend sei ein aktives Zugehen auf diese Eigentümer im Sinne eines „immobilienwirtschaftlichen Streetworkers“ erforderlich, um Aktivierungserfolge erzielen zu können.
- Frau Jochimsen betont, dass sich die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW“ auch mit der Thematik der Einzeleigentümer befasst habe. Es sei deutlich geworden, dass auch bei dieser Eigentümergruppe die Thematik der Problemimmobilien relevant sei. Wichtig sei, dass sich die Kommunen einen Überblick des Problemimmobilienbestandes verschaffen, um Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können.

## Quartiersentwicklung

- Frau Jochimsen betont das Commitment des Landes für die Quartiersentwicklung und sieht eine Setzung von Quartierskonzepten als Förderbedingung als aktivierenden Ansatzpunkt /

Hebel. Tatsächlich sei die Umsetzung von Maßnahmen mit Wohnungsunternehmen hier allerdings wesentlich einfacher als mit Einzeleigentümern.

- Frau Schulten sieht ein intaktes zivilgesellschaftliches Netzwerk als wichtige Voraussetzung dafür, dass Eigentümer bereit sind, auch über die eigene Immobilie hinaus zu denken und sich für das Quartier zu engagieren. Gerade in Stadtteilen / Quartieren, in denen solche Netzwerke weniger stark ausgeprägt seien, komme einem Quartiersmanagement eine wichtige Funktion in der Basisarbeit zu.
- Frau Fryzewski und Herr Thabe betonen die Wichtigkeit kommunaler Investitionen in das Wohnumfeld/die Infrastruktur als Anreiz für private Investitionen in die eigene Immobilie und – im günstigen Fall – über das eigene Grundstück hinausgehende Aktivitäten z.B. im Rahmen von Immobilien-Standortgemeinschaften.
- Herr Thabe betont, dass die Kommunen auch angesichts knapper personeller Ressourcen und der daraus resultierenden Konzentration auf Pflichtaufgaben konzeptionell im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung gefordert seien.

### **Förderpolitik**

- Herr Horstmann sieht in der Diskussion von „Stadtentwicklungsfonds“ einen vielversprechenden Ansatz eine zusätzliche Finanzierungssäule für Projekte im Stadtumbau zu implementieren. Dies dürfe allerdings nicht dazu führen, Investitionsrisiken und Instandhaltungspflichten auf die öffentlichen Haushalte abzuwälzen. Die Wohnungsbauförderung könne Start-Investitionen und somit relativ schnelle Erfolge in der Quartiersentwicklung generieren, wenn zudem eine Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen – insbesondere aus dem Sozialbereich – gelinge, sei dies ein erfolgversprechender Ansatz zur Stabilisierung von Quartieren. Als wesentliches förderpolitisches Defizit sieht er einen fehlenden Förderzugang für den Rückbau von Wohnungen.
- Frau Jochimsen verdeutlicht, dass sich die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ mit förderpolitischen Initiativen und insbesondere mit Stadtentwicklungsfonds beschäftigt habe und verweist in diesem Zusammenhang auf die von der Enquetekommission beauftragte Machbarkeitsstudie „Handlungsstrategien und Förderinstrumente für den Erwerb vernachlässigter Immobilien“. Auf eine förderpolitische Strategie habe sich die Kommission allerdings nicht verständigt. Mit Blick auf die Haushaltsprobleme des Landes seien Zuschüsse allerdings kaum machbar.
- Das neue Fördermodul „Quartierfonds“ wird als Schritt in die richtige Richtung gesehen, um die Quartierentwicklung voranzutreiben. Die genaue Ausgestaltung müsse abgewartet werden.