



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



ExWoSt

*Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau
MIR Brandenburg*

Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau

Dipl.-Geogr. Mathias Metzmacher
BBSR Bundesinstitut für Bau,- Stadt und Raumforschung
Referat II 12

Spremberg, 1. Juli 2009

ESG – Ausgangslage und Ziele

- Stadtumbau in innerstädtischen (Altbau-)quartieren bedeutet im Wesentlichen Erhalt und Aufwertung – in Ost wie in West
- **Private Einzeleigentümer häufig dominierend am Markt – das ist eigentlich kein Problem !!**
- Sanierungsgebiete kein Garant für positive Standortentwicklung
- Schwache Märkte im Stadtumbau erschweren Investitionen
- Gebäude, Wohnungen und Wohnumfeld erneuerungsbedürftig
- Vermarktung häufig durch unklare oder schlechte **Quartiersperspektiven** beeinträchtigt
- Gemeinsame Überwindung von Stagnation im Quartier

Was sind ESG ?

- ESG sind verbindliche, selbst verfasste, standortbezogene Kooperationen verschiedener Eigentümer
- ESG arbeiten in verschiedenen, selbst vereinbarten **gemeinsamen** Aufgaben- und Handlungsfeldern
- Verschiedene Modelle möglich (Verein, GbR, GmbH, andere)
- ESG handeln weitgehend **autonom** !
- ... in Partnerschaft und Kooperation mit der Stadt und anderen Akteuren im Quartier
- ESG sind **keine Beteiligungsverfahren** in der Stadterneuerung
- ... und auch keine „Werberinge“ oder reine Stadtteilvereine
- Einbeziehung von Gewerbetreibenden, Mietern und Pächtern

Private Eigentümer im Stadtumbau

<p>Autonome Marktentwicklung</p>	<p>Beteiligung privater Eigentümer</p> <p>Kommunale Strategien (quartiersbezogen und - übergreifend)</p>	<p>Eigentümerstandort- gemeinschaften (ESG)</p> <p>„Autonome“ Standortbezogene Kooperationen</p>
<p>Informationsgrundlagen und Transparenz schaffen</p> <p>Markt verstehen</p> <p>Markt nicht aushebeln</p>	<p>Ziele operationalisieren für die Gründerzeit in INSEK</p> <p>Akzente und Schwerpunkte setzen</p> <p>Marktversagen angehen</p>	<p>Bürgerschaftliches Engagement stärken</p> <p>Stagnation in den Quartieren gemeinsam überwinden</p> <p>Markt im „Kleinen implementieren“</p>

Private Eigentümer im Stadtumbau

Marktentwicklung	Beteiligung privater Eigentümer	Eigentümerstandort gemeinschaften ESG
<p>Angebot in Teilmärkten</p> <p>Quartiere und Lagen</p> <p>Struktur der Eigentümer, persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse</p> <p>Investitionen, Wohnungsbestandsveränderungen</p> <p>Leerstände, Bewohnerstruktur</p> <p>Mieten und Kaufpreise, Transaktionen</p>	<p>Städtebauförderung</p> <p>Steuerliche Absetzungen</p> <p>Ziele der Aufwertung von Altbauquartieren, Mittelbündelung - > INSEK</p> <p>Beratung zu Förderung usw.</p> <p>Hausbörsen, Vermittlungsagenturen, Selbstnutzerinitiativen</p> <p>Engagement der kommunalen WU</p>	<p>Quartiersbezogene Kooperationen</p> <p>Ohne gesetzliche Normierung</p> <p>Erprobung über ExWoSt und in NRW (ISG)</p> <p>Überwindung von Stagnation in den Quartieren</p> <p>Eigentümer als Hauptakteure</p> <p>Breites Spektrum an Handlungsfeldern</p>



Das ExWoSt – Forschungsfeld – Eindrücke





Was meinen die Grundeigentümer?

„Ich weiß nicht, ob sich das für mich noch lohnt.“

„Bei der letzten Vermietung musste ich mit der Miete runtergehen.“

„Wenn ich keinen Käufer finde, ziehe ich eben ins Grüne.“

„Ich überlege, die Wohnung für junge Familien zu vergrößern.“

„In meinem Alter bekomme ich keinen Kredit mehr von der Bank ...“

„Modernisierte Wohnungen bringen mir mehr Miete.“



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



ExWoSt

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**