

## Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand

## Werkstatt: Praxis

In der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgewählte, praxisorientierte Ergebnisse aus der Ressortforschung.



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (BBR), Bonn

### Bearbeitung

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer)  
Dr. Reinhard Aehnelt (Leitung)  
Bärbel Winkler-Kühlken

in Kooperation mit:

Norbert Post • Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner, Dortmund/Köln  
Hartmut Welters  
Joachim Sterl

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung, Bonn  
Karin Lorenz-Hennig (Leitung)  
Ute Birk  
Christoph Zander

### Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung, Bonn  
Nina Wilke

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 66

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist  
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

**ISSN 1436-0063** (Schriftenreihe)  
**ISBN 978-3-87994-966-3** (2. korrigierte Auflage)

Werkstatt: Praxis Heft 66  
Berlin 2010

# Inhalt

<b>Kurzfassung</b>	1
<b>Summary</b>	5
<b>1 Einleitung</b>	7
<b>2 Rahmenbedingungen für die Modernisierung und Sanierung von kleinen Bestandsimmobilien</b>	11
<b>3 Initiierung und Moderation eigentümergezogener Erneuerungsprozesse – eine kommunale Aufgabe?</b>	14
3.1 Gründe für Anpassungsprobleme	14
3.2 Problemlagen und kommunale Zielstellungen in den Modellvorhaben	15
3.3 Motivation und Moderation als kommunale Strategie	20
3.4 Erneuerungsstrategien für kleinere Bestandsobjekte in anderen europäischen Ländern	21
3.5 Fazit	23
<b>4 Eigentümer und Investitionverhalten</b>	25
4.1 Eigentümerstruktur	25
4.2 Eigentümerverhalten bei Instandhaltung und Modernisierung	25
4.3 Bauliche Anpassungsinvestitionen als Prozess	27
4.4 Eigentümerwechsel	28
4.5 Fazit	30
<b>5 Marktentwicklungen für Bestandsobjekte von Kleineigentümern</b>	32
5.1 Marktfähigkeit kleiner Bestandsobjekte	32
5.2 Fazit	36
<b>6 Verfahrensinstrumente und bauliche Anpassungsoptionen</b>	37
6.1 Formelle und informelle Instrumente	37
6.2 Bauliche Anpassungsoptionen	46
6.3 Fazit	51
<b>7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen</b>	53
7.1 Demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	53
7.2 Motivations- und Aktivierungsstrategien	54
7.3 Entscheidungsprozesse der Eigentümer/Investoren	58
<b>Literatur</b>	61

# Abbildungen

Abbildung 2.1:	Anteile von Wohnungen in Wohngebäude in Deutschland 2006	11
Abbildung 2.2:	Entwicklung der Bautätigkeit 1992 bis 2006	12
Abbildung 3.1:	Anteile der Einfamilienhäuser am nationalen Wohnungsbestand	22
Abbildung 3.2:	Wohnungsmarktregimes in Europa	23
Abbildung 5.1:	Ergebnisse der Befragung zu Marktchancen der Gebäudetypen	32
Abbildung 5.2:	Modernisierung und Marktchancen	34
Abbildung 6.1:	Fragebogen zur Eigentümerbefragung in Kaufbeuren-Neugablonz	37
Abbildung 6.2:	Berater-Team	43
Abbildung 6.3:	Gutscheine	43
Abbildung 6.4:	Ausstellungstafeln/Impressionen	46
Abbildung 6.5:	Fotomontage und Grundrisse bei einer rückwärtigen Erweiterung (Gießen)	47
Abbildung 6.6:	Grundriss Bestand und Varianten einer rückwärtigen Erweiterung (Marbach)	48
Abbildung 6.7:	Voruntersuchung Rucksack (Marbach)	49
Abbildung 6.8:	Fotomontage und Grundriss bei einer Aufstockung (Gießen)	49
Abbildung 6.9:	Pläne 1. Preisträger (Marbach)	50

# Tabellen

Tabelle 1:	Überblick über die Modellvorhaben	8
Tabelle 2:	Einschätzung der Marktchancen kleiner Immobilienbestände	35

## Kurzfassung

Parallel zur gleichnamigen Bundesinitiative wurde im Herbst 2001 das Forschungsfeld „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau eingerichtet. Es umfasste drei Phasen:

- Phase 1 „Evaluierung durchgeführter Modell- und Forschungsvorhaben zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauen“
- Phase 2 „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“
- Phase 3 „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“

Im Zeitraum von 2005 bis 2008 sind in der dritten Projektphase innovative Konzepte, Strategien und Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen untersucht und erprobt worden. Ausgehend von der Tatsache, dass bei Studien zur Bestandsentwicklung und auch im Prozess des Stadtumbaus bisher der Fokus in aller Regel auf größere Wohnungsbestände professioneller Eigentümer gelegt worden ist, sollten die Modellvorhaben eine Forschungslücke schließen, indem sie die Bestandsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mietobjekten thematisieren. Obwohl diese Gebäudetypen den weit überwiegenden Teil aller Wohngebäude ausmachen, waren für dieses Marktsegment in der Vergangenheit vorzugsweise energetische Aspekte, nicht aber Nutzungsanpassungen und Strategien zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung ihrer Marktfähigkeit und Gebrauchswertanpassung untersucht worden.

Im Sommer 2005 wurden sechs Modellvorhaben ausgewählt:

- Gießen – Zukunftsfähige Entwicklung des „Blumenviertels“
- Marbach am Neckar – Entwicklung des Reihenhausbstands der Nachkriegszeit am Beispiel der Siedlung „Hörnle“
- Lauffen am Neckar – Mehrwerthaus – Initiative Modernisieren in Lauffen am Neckar
- Stadt Kaufbeuren – Alter Bestand – Neue Perspektiven, Innovatives Wohnen und Arbeiten in Neugablonz
- Stadt Romrod – Entwicklungspfade für leerstehenden Wohnraum

- Arbeitskreis Integriertes Wohnen – Aufbau einer Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur gemeinsamen Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz

Die Experimentierphase lief von Herbst 2005 bis Ende 2007. Der vorliegende Bericht dokumentiert die Erfahrungen und analysiert die Ergebnisse.

Das Forschungsinteresse zielte in mehrere thematische Richtungen. Zunächst sollten die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Anforderungen an die Bestandsentwicklung kleinerer Wohngebäude ausgelotet werden. Bisher waren Ein- und Zweifamilienhäuser noch weitgehend von Verwertungsproblemen verschont geblieben, Handlungsbedarf anzeigender Leerstand trat allenfalls bei älteren und größeren Bestandsgebäuden auf und soziale Abstiegsprozesse für zusammenhängende Bestände im Einzeleigentum waren noch nicht zu beobachten. Daher stellte sich die Frage, ob Anhaltspunkte dafür zu finden sind, dass sich dies zukünftig ändern könnte und ob sich daraus gegebenenfalls die Notwendigkeit regulierender Eingriffe seitens der Kommunen ergibt.

Das im Forschungsfeld untersuchte Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der kleineren Mietobjekte ist außerordentlich umfangreich und vielschichtig. Die angesprochenen Wohngebäude umfassen schätzungsweise 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Ganz überwiegend handelt es sich um Gebäude, die nach dem zweiten Weltkrieg erbaut worden sind. Bei den kleinen Mietobjekten betrifft dies mehr als zwei Drittel; knapp die Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser sind allein in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden. Die Wohnungen in kleinen Bestandsimmobilien werden zu gut 41 Prozent selbst genutzt. Bei den übrigen handelt es sich ganz vorwiegend um Objekte nicht-professioneller Vermieter.

Die demografischen Perspektiven und Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung lassen erwarten, dass aufgrund stagnierender und mittelfristig sinkender Haushaltszahlen die Neubautätigkeit weiterhin schwach bleiben und die Bedeutung von Bestandsimmobilien zunehmen wird. Dies steigert die Notwendig-

keit der Anpassung von vorhandenen Wohnungsbeständen an veränderte Nutzungsansprüche und wirft die Frage auf, ob diese durch private Investitionstätigkeit in der Zukunft sichergestellt werden kann. Die neueren Tendenzen, welche veränderte Anforderungen an die älteren Bestände mit sich bringen, können mit den Schlagworten Alterung der Bevölkerung, neue Lebensstile und Wohnansprüche sowie zunehmende Mobilität umschrieben werden. Dem altengerechten Wohnen kommt aufgrund der demografischen Tendenzen eine zunehmende Bedeutung zu. Die Wohnformen älterer Menschen werden sich ausdifferenzieren und die Ansprüche steigen.

Erstmals in der Geschichte Deutschlands ist eine annähernde Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung gegeben. Die zukünftige Entwicklung lässt, regional differenziert, rückläufige Bevölkerungszahlen erwarten, was zu einem Überangebot und Wertverlusten von Wohnraum führen kann. Die zunehmend unsichere Marktentwicklung von Bestandsimmobilien stellt die Eigentümer vor komplexere und risikoreichere strategische Entscheidungen. Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien erhöhen sich die Anforderungen an eine Kosten- und Markttransparenz. Neben dem baulich und technisch Machbaren rücken die Grenzen, die den Anpassungsmaßnahmen aus wirtschaftlichen Überlegungen gezogen sind, stärker in den Vordergrund. Das betrifft die Kosten der baulichen Maßnahmen, mögliche Einspareffekte und die Auswirkungen, die die Investitionen auf die Wertentwicklung des Gebäudes haben.

Eine zentrale Frage des Forschungsfelds war die nach Anlass und Ziel kommunalen Handelns im Bereich der Bestandsentwicklung privater Wohngebäude. Für die kommunale Perspektive sollte im Forschungsfeld herausgearbeitet werden, bei welchen Beständen und unter welchen städtebaulichen Zusammenhängen Probleme zu erkennen sind und welcher kommunale Handlungsbedarf sich daraus ableitet. Ganz allgemein kann festgehalten werden, dass die Bestandsobjekte nach dem Kontext ihres Entstehens, ihrer Lage und ihrem baulichen Zustand unterschiedliche Handlungserfordernisse erzeugen können, dass aber kein genereller kommunaler Handlungsbedarf besteht. Handlungsbedarf für die Kommune entsteht vor allem dort, wo Anpassungsinvestitionen unterbleiben und dies nachteilige städtebauliche Wirkungen hat oder wo Handlungsimpulse der Eigentümer oder Käufer mit städtebaulichen Rahmensetzungen in Konflikt geraten.

Die Diskussion über staatliche Maßnahmen zur Erleichterung oder Beschleunigung von Anpassungsinvestitionen kommt auch in europäischen Nachbarländern, die vergleichend untersucht wurden, in Gang. Sie wird allerdings stärker unter sozialen sowie wohnungs- und wirtschaftspolitischen Aspekten geführt. Die öffentlichen Interventionsansätze reagieren dort teilweise auf deutlich schlechtere Gebäudestandards als sie für Deutschland typisch sind. Interveniert wird vor allem in Bestände, in denen starke Instandhaltungsdefizite gepaart mit sozialen Problemen auftreten. Zunehmend werden finanzielle Anreize zur energetischen Ertüchtigung mit weiteren Finanzierungsangeboten und Beratungsleistungen verknüpft. Ob öffentlicher Handlungsbedarf gesehen wird, orientiert sich in erster Linie an den vorherrschenden ordnungspolitischen Vorstellungen in der jeweiligen Gesellschaft.

In Deutschland besteht städtebaulicher Handlungsbedarf teilweise in Nachkriegsbeständen aus den 1950er bis 1960er Jahren. Er begründet sich durch die Geschlossenheit und Eigenart der Siedlungen oder der städtebaulichen Strukturen, die es trotz baulicher Anpassungserfordernisse grundsätzlich zu erhalten gilt. Hier sind Regelungen gefragt, um die von einzelnen Eigentümern gewünschten Maßnahmen mit den städtebaulichen Gesichtspunkten der Erhaltung baulicher Ensembles in Einklang zu bringen. Erheblicher Änderungs- und Anpassungsbedarf besteht bei den durch wirtschaftlichen bzw. landwirtschaftlichen Strukturwandel obsolet gewordenen überwiegend großen ehemals gewerblich genutzten Funktionsbauten. Für Teile dieser Bestände müssen tragfähige Folgenutzungen gefunden werden, wenn Anforderungen des Denkmalschutzes oder die Wahrung von typischen Ortsbildern unserer Kulturlandschaft dafür sprechen. Sanierungsbedarf besteht ferner in nicht unerheblichem Maße in Beständen des Geschosswohnungsbaus der Vorkriegszeit. Anpassungsdefizite bleiben selbst nach Abschluss von Sanierungsverfahren bestehen und können zukünftigen Handlungsbedarf begründen.

Im Vordergrund steht zweifellos überall das Handeln der privaten Akteure. Es mit den Erfordernissen der Stadterneuerung in Einklang zu bringen, wird tendenziell wichtiger. Verfahren der Motivation, die eher initiativ auf eine Erhöhung der Investitionsbereitschaft zielen, und Moderationsverfahren, die eher reaktiv an die Kommune herangetragene An-

forderungen aufgreifen und divergierende Interessenslagen moderieren, erfahren daher im kommunalen Aufgabenspektrum einen Bedeutungszuwachs. Um privates Handeln in öffentlich wünschenswerte Bahnen zu lenken, bedarf es entweder finanzieller Anreize oder einer Konsensbildung unter den Beteiligten, wobei zu beachten ist, dass private Investitionsentscheidungen und öffentliches Interesse an Stadtentwicklung unterschiedlichen Erwägungen folgen.

Um realistische kommunale Strategien für einen nachhaltigen Umgang mit Bestandsobjekten entwickeln und im Zusammenwirken mit den Eigentümern umsetzen zu können, ist die Kenntnis ihrer wirtschaftlichen Lage und ihrer Handlungsspielräume vonnöten. In einem Sondergutachten „Marktchancen von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“ hat dazu eine Befragung von Experten aus dem Bereich des Finanz- und Immobilienwesens belastbare Aussagen zur Wertentwicklung dieser Bestände erbracht und damit zusätzliche Anhaltspunkte für die Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen gewonnen.

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnimmobilien wird auch von Experten zurückhaltend eingeschätzt. Für die untersuchten Bestände stellt sich die Situation unterschiedlich dar: Nach wie vor gut am Markt platziert sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; dasselbe gilt fast im selben Maße für Reihenhäuser. Deutlich geringer sind die Marktchancen älterer Mietobjekte sowie von Gebäuden mit ehemaligen gewerblichen Nutzungsanteilen.

Die Verkäufer überschätzen in der Regel den Wert ihrer Immobilie, was für die Objekte mit schlechten Marktchancen in stärkerem Maße gilt, daher können sie ihre Preisvorstellungen häufig nicht durchsetzen. Bei Verkäufen in schrumpfenden Regionen müssen nicht selten Abschläge von mehr als 30 Prozent in Kauf genommen werden.

Als Käufer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern treten nach wie vor am häufigsten Familien auf. In den Reihenhaussiedlungen der 1950er/60er Jahre ist in unterschiedlichem Ausmaß bereits ein Nutzerwechsel in Gang gekommen, wobei zwei Muster beobachtet werden konnten: zum einen als Austausch von Familiengenerationen und zum anderen als Zuzug von „neuen Alten“. Viele selbstnutzende Eigentümer bleiben bis ins hohe Alter hinein in ihren Häusern

wohnen. Wohnhäuser mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden finden nur dann Käufer, wenn sich neue Nutzungsperspektiven für diese Nebengebäude ergeben. Der Umbau in Wohnraum scheidet als Option aus Kostengründen jedoch meist aus.

Eigentümergefragungen im Rahmen der Modellvorhaben haben ergeben, dass in allen untersuchten Gebäudetypen – Reihenhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren, innerstädtische Wohngebäude sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden – die Selbstnutzer überwiegen. Dabei ist rund ein Drittel der Eigentümer kleiner Nachkriegsbestände Erstbesitzer. Deren Investitionsentscheidungen folgen in der Regel nicht Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, sondern orientieren sich an den Gebrauchswerteigenschaften der Wohnung oder des Hauses bzw. aktuellen Bedürfnissen. So wird auch die Frage, ob ein Haus in Richtung altengerechtes Wohnen weiterentwickelt wird, anhand der individuellen Wohnperspektiven und ad hoc entschieden.

Auch kleine private Vermieter agieren eher intuitiv und zeigen in der Folge eine insgesamt zurückhaltende Investitionsneigung. Beiden Gruppen fehlt in der Regel ein finanzieller Hintergrund, der umfassende Modernisierungsmaßnahmen ohne Weiteres ermöglichen würde. Die Eigentümer sind sich auch nicht sicher, in welche Richtung die Immobilie mit bestandserhaltenden Investitionen entwickelt werden soll und befürchten, am Markt vorbei zu agieren.

Eigentümergelegene Erneuerungsprozesse zu initiieren und durchzuführen stellt neue Herausforderungen an die Akteure der Stadterneuerung: Nicht die formellen Planungsinstrumente stehen im Mittelpunkt, sondern Beratung und informelle Unterstützung privater Eigentümer. Stärker als die Steuerungsfunktionen sind die Moderations- und Kommunikationskompetenzen gefordert, und dies über einen langen Zeitraum. Allgemein gilt:

Beratungsmaßnahmen richten sich in erster Linie an die selbstnutzenden Eigentümer ohne Veräußerungsabsicht. Die Bereitschaft von Selbstnutzern, sich mit langfristigen Wohnperspektiven („Wohnen im Alter“) gedanklich auseinanderzusetzen, ist auch bei relativ hohem Alter von Eigentümern eher gering. Das größte Interesse der selbstnutzenden Eigentümer bestand an Informationen zur Wertermittlung der Bestandsimmobilien, zur Marktentwicklung sowie zu energetischen

Maßnahmen, wenn sie zu nennenswerten Betriebskosteneinsparungen beitragen. Während das Interesse an Beratung bei der Mehrzahl der Eigentümer eher nur „latent“ vorhanden ist, kann ein „manifestes“ Interesse an Beratung und Information häufiger bei Käufern und Kaufinteressenten unterstellt werden.

Im Hinblick auf die Gestaltung von Informations- und Kommunikationsprozessen auf kommunaler Ebene lassen die Erfahrungen aus den Modellvorhaben folgende Schlussfolgerungen zu: Eigentümergetragene Erneuerungsprozesse müssen durch eine systematische Öffentlichkeitsarbeit unter Nutzung der örtlichen Medien, über Broschüren, Ausstellungen und das Internet kommuniziert werden. Akteure wie örtliche Architektenschaft, IHK, Handwerker, soziale Einrichtungen der Altenversorgung und Verbraucherberatung können je nach Aufgabenstellung einbezogen werden.

Für die Kommune ist die Entwicklung des Kommunikations- und Beratungskonzepts von zentraler Bedeutung. Es gilt, allgemeine und sukzessiv individueller werdende Informations- und Beratungsangebote miteinander zu kombinieren und dabei eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure einzubinden. Die Verwaltung muss in diesem Prozess bereit

sein, langfristig eine „Lotsenfunktion“ für Eigentümer mit Handlungsbedarf zu übernehmen und darf nicht erwarten, dass Erneuerungsimpulse durch kurzfristige Kampagnen ausgelöst werden können.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich im ganz überwiegenden Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser und der kleinen Mietobjekte die Anpassung an neue Nutzerbedarfe im Zuge privater Investitionen vollziehen wird und hier keine öffentlichen Stimuli und Reglementierungen erforderlich sind. Lediglich bei den untersuchten Reihenhaussiedlungen zeigt sich die Notwendigkeit, durch Konsensbildung zu gestalterisch akzeptablen Rahmenseetzungen zu gelangen.

Probleme tauchen allerdings in Schrumpfungsregionen und bei Gebäuden mit gewerblicher Vornutzung auf. Hier ist die Kommune gefordert, zu entscheiden, wo sie im Interesse des Stadtbildes oder einer geordneten Stadtentwicklung intervenieren will.

Die Anpassung der Wohnungsbestände an die gewandelten Nutzeransprüche mit der Annäherung an die energetischen Standards des Neubaus zu verbinden, diese Aufgabe dürfte die zentrale Herausforderung des kommenden Jahrzehnts darstellen.



## Summary

The field of research “Cost-effective, quality-conscious construction” was pursued under the Experimental Housing and Urban Development Programme since 2002. Stage three, “Cost-effective, quality-conscious development of housing stock” was carried out from 2005 to 2008 and scientifically accompanied by “IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik” together with the subcontractor, Post&Welters office for architecture and urban planning.

Six model projects developed and tested innovative concepts, strategies and measures for the development of the existing, privately owned housing stock: Gießen and Marbach on Neckar (“Development of terraced housing stock of the post-war period”), Lauffen on Neckar (“Modernisation of inner-city housing stock”), Kaufbeuren (“Adapting a mixed neighbourhood with residential and commercial buildings”), Romrod (“Developing options of using vacant residential stock in rural areas”) as well as “Arbeitskreis Integriertes Wohnen” in Chemnitz (“Setting up an agency to arrange owner-user cooperations in Chemnitz”).

The research interest concentrated on several subject areas. First, the economic and demographic framework conditions were evaluated regarding their impact on the demands for the development of smaller residential building stock. So far, one- and two-family houses have more or less been untroubled by usage problems, a rate of vacancy requiring action has only occurred for older and larger housing stock and no social decline processes have been observed for attached stock in individual ownership. The question was raised, whether there is an indication that this situation might change in the future and whether municipalities might be required to act. Their options for taking action were investigated more thoroughly in two directions: firstly, motivation and activation strategies were scientifically accompanied, which aimed at activating and stabilising readiness among owners of one- and two-family houses and smaller rented property to conduct cost-effective and quality-conscious adaptations. Secondly, information and consultation strategies were scrutinised with regard to their impact on investment-decision processes of small-property owners.

The demographic perspectives and trends of the housing market development lead to the expectation that, due to stagnating and in the medium term dwindling household numbers, new construction activities will remain weak and the relevance of the existing housing stock will increase. This heightens the importance of adapting the existing housing stock to changed requirements of use and new technical challenges. However, the model projects have shown that the great majority of the existing housing stock is adapted according to the requirements of the housing market. At the same time, the marketing chances have become very differentiated. Whereas the demand for one- and two-family houses remains stable, the demand for apartment buildings differs according to location and region. Residential buildings, parts of which were formerly used for commercial or agricultural purposes, face greater problems on the market.

The interventions of municipalities in Germany are mainly motivated by urban development, whereas in other European countries social aspects play a greater role. Wherever the owners’ adaptation requirements are in conflict with the current building law, the municipalities have to develop a strategy to mediate between the parties involved. When the wish to adapt their property is to be stimulated among the owners, a motivation strategy in the form of information and consultation offers is required. The municipalities often involve external service providers for this task.

In the model projects, it was primarily the owner-occupiers that were the addressees of the municipally initiated information and consultation offers. There was large interest in information about assessing the value of existing housing stock, about the market development and energy-saving measures, which contribute to reducing operational costs and appear to be economical. Among owner-occupiers, considerations concerning energy-saving measures met with great interest. The readiness to deal with the concept of long-term accommodation perspectives („accommodation in old age“), however, was relatively low. Furthermore, it could be observed that the owners were generally hesitant with regard to specific investments despite extensive information and consultation offered by the municipalities. The readiness to adapt the housing stock

only occurs at certain points in time, so municipal motivation strategies should be geared towards the long term.

In summary, it may be stated that the major part of one- and two-family houses and small rental property will be adapted to new requirements of use in the context of private investments, and don't require public stimulus and regulations. In terraced housing estates, it may become necessary to agree on a framework, which is acceptable in terms of design, by reaching public consensus.

There may be more problems in shrinking regions and in buildings with a history of commercial use. This is where the municipality is called upon to decide where it wants to intervene primarily in the interest of the cityscape or of a regulated urban development.

The key challenge of the coming decade will be to combine the adaptation of the housing stock to the users' changed requirements and gearing them towards the energy standards of new constructions.

# Einleitung

Gemeinsam mit Partnern aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, berufsständischen Organisationen, der Kreditwirtschaft und den Verbraucherverbänden hat das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – heute Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – im Oktober 2001 die Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ ins Leben gerufen. Das Bundesministerium wollte mit ihr dem umweltgerechten, innovativen und preisgünstigen Bauen neue Impulse verleihen. Zur Vertiefung von Fragestellungen zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauen wurde parallel zur Initiative ein Forschungsschwerpunkt im Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ eingerichtet.

In einer Projektphase I des Forschungsschwerpunktes „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ wurden Modell- und Forschungsvorhaben systematisch erfasst und die Wirkungen umgesetzter Strategien evaluiert. Die Ergebnisse sind in der Reihe „Werkstatt: Praxis“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) veröffentlicht worden.<sup>1</sup> Auf den Ergebnissen dieser Untersuchung sollten neue Modellvorhaben aufbauen und dazu beitragen, festgestellte Erkenntnislücken zu schließen. Zu diesem Zweck ist in der Projektphase II ein Forschungsfeld zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen durchgeführt worden. Der Endbericht zu diesem Forschungsfeld ist ebenfalls in der Reihe „Werkstatt: Praxis“ des BBR erschienen.<sup>2</sup>

In der Projektphase III wurden im Zeitraum von 2005 bis 2008 innovative Konzepte, Strategien und Maßnahmen zur Entwicklung bestehender Wohngebäude untersucht und erprobt. Ausgehend von der Tatsache, dass bei Studien zur Bestandsentwicklung und auch im Prozess des Stadtumbaus der Fokus in aller Regel auf größere Wohnobjekte des verdichteten Wohnungsbaus gelegt worden ist, sollten die Modellvorhaben der Projektphase III eine Forschungslücke schließen, indem sie die Bestandsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mietobjekten thematisieren. Denn obwohl diese Gebäudetypen den überwiegenden Teil aller Wohnhäuser ausmachen, waren bis zu diesem Zeitpunkt für dieses Marktsegment vorzugsweise energetische Aspekte, nicht aber Nutzungsanpas-

sungen und Strategien zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung ihrer Marktfähigkeit und Gebrauchswertanpassung untersucht worden.

In Modellvorhaben sollten Strategien erprobt werden, die für die Bewältigung von spezifischen Herausforderungen im Wohnungsbestand und für zukünftige Veränderungen des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung sind. Insbesondere zu folgenden innovativen Ansätzen sollten Erkenntnisse gewonnen werden:

- zur Marktfähigkeit von Bestandsimmobilien vor dem Hintergrund der regionalen Wohnungsmärkte und der Verwertungsinteressen der Eigentümer
- zu innovativen Ansätzen der Sicherung städtebaulicher Strukturen durch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, der sich im Eigentum von Privatpersonen befindet
- zur individuellen und gemeinschaftlichen Motivation und Aktivierung von Einzeleigentümern zur Entwicklung des Wohnungsbestandes durch kommunale Kommunikationsansätze
- zur Gestaltung von Informations- und Beratungsprozessen von Einzeleigentümern zur Erhöhung der Markttransparenz und der Entscheidungskompetenz
- zu innovativen Wegen zur Qualitätssicherung und Kostensicherheit bei der Weiterentwicklung von Wohngebäuden im Eigentum von Privatpersonen

Aus rund 50 Bewerbungen sind im Sommer 2005 die in der folgenden Tabelle 1 aufgeführten sechs Modellvorhaben ausgewählt worden. Sie werden im Folgenden kurz inhaltlich skizziert.

Die Stadt **Gießen** verfolgte mit ihrem Projekt das Ziel, zwischen den unterschiedlichen Interessen alter und neu hinzugezogener Eigentümer hinsichtlich potenzieller Anpassungen der Gebäude an veränderte Lebensbedürfnisse zu vermitteln. Durch den eingeleiteten Moderationsprozess wollte die Stadt über Möglichkeiten informieren, wie die Reihenhäuser an die geänderten Markterwartungen angepasst und ihr Wert für den anstehenden Ge-

(1)  
BBR (Hrsg.): Querschnittsstudie zum kostengünstigen qualitätsbewussten Bauen, Werkstatt: Praxis Heft 1/2004, Bonn 2004.

(2)  
BBR (Hrsg.): Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen, Werkstatt: Praxis Heft 55, Bonn 2008.

Tabelle 1:  
Überblick über die Modellvorhaben

Stadt	Einwohner	Trend Einwohnerprognose	Raumstruktur	Abgrenzung und Lage Modellvorhaben	Haustyp
Gießen	74.593	↘	Verdichtungsraum	Teilgebiet Stadterweiterung aus den 1950er Jahren Gießener Nordstadt – Stadtrand	1950/60er Einfamilienreihenhäuser
Marbach a. Neckar	15.601	→	Verdichtungsraum	Siedlung Hörnle – Stadtrand	1950/60er Einfamilienreihenhäuser
Lauffen a. Neckar	10.998	→	Verdichtungsraum	Innenstadt	verschiedene Typen und Baualter
Kaufbeuren	42.043	→	Kernstadt im ländlichen Raum	Stadterweiterung aus 1950er Jahren, Teilbereich ehemalige Munitionsfabrik	verschiedene Haustypen, Baualter seit 1950er Jahren
Romrod	2.943	↘	ländlicher Raum	Gesamtstadt	Hofreiten/1960er Einfamilienhäuser
Chemnitz	244.951	↘	Verdichtungsraum	Instrumentenentwicklung	Gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Stichtagsausgabe Gemeindegrößen 2007 (Stichtag 31.12.2007)

nerationenwechsel erhalten werden kann. Zur Veranschaulichung setzte sie Zeichnungen und Modelle ein. Gleichzeitig ging es der Stadt um die Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Quartiers – und damit eines wesentlichen Elements seiner Identität. Es galt, Lösungen zu suchen, um einen fast typisierten, gleichförmigen Bestand im ausgewiesenen Quartier an veränderte Lebens-, Familien- und Arbeitsformen anzupassen.



Quelle: Stadt Gießen

Luftbild Blumenviertel in Gießen

Der Ansatz des Modellvorhabens in **Marbach** bestand in einem Realisierungswettbewerb, der Systementwürfe für eine standardisierte Aufstockung und die horizontale Erweiterung der Reihenhäuser im Quartier Hörnle liefern sollte, um die Zukunftsfähigkeit der Reihenhäuser bei gleichzeitiger Wahrung des Siedlungsbildes zu sichern. Mit dem Wettbewerb sollten einerseits die Potenziale dieser Reihenhäuser herausgearbeitet werden. Andererseits wurde angestrebt, durch Systemlösungen und gemeinsame Beauftragungen kostengünstige Lösungen mit Qualitäts- und Terminalsicherheit zu erreichen.

Mit dem Projekt „MehrWertHaus **Lauffen**“ sollten private Eigentümer, ergänzend zur klassischen Sanierung, durch experimentel-



Quelle: Stadt Marbach am Neckar

Schrägluftbild Siedlung Hörnle in Marbach

le Ansätze zu Investitionen in ihre Bestände motiviert werden, um einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung zu erzielen. Bereits im Rahmen der Sanierungsgebiete realisierte Modernisierungs-, Neubau und Umnutzungsprojekte entlang zentraler Achsen sollten als Impulse bzw. „Trittsteine“ für private Maßnahmen dienen. Durch allgemeine und individuelle Beratung sowie eine Begleitung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollte eine hohe Qualität gesichert und ein Mehrwert gegenüber der klassischen Sanierung erreicht werden.



Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

Schrägluftbild Lauffen am Neckar



Im Kontext der Bestandsaufnahmen und Analysen zum Programmgebiet Soziale Stadt fiel das Modellgebiet im Stadtgebiet Neugablonz in **Kaufbeuren** durch zwei Besonderheiten auf: Zum einen war hier ein sehr hoher Anteil an privaten Kleineigentümern vorhanden und zum anderen war die Einschätzung des Images aus Sicht der Bewohner auffällig negativ. Das Hauptziel der Stadt Kaufbeuren war es vor diesem Hintergrund, die Eigentümer durch eine breit angelegte Beratung und weitere Maßnahmen zu motivieren, in die eigenen Wohn- und Gewerbebestände zu investieren. Ergänzend zu Maßnahmen im öffentlichen Raum sollte hiermit eine gesamtäumliche Aufwertung erreicht werden.



Quelle: Stadt Kaufbeuren

Luftbild Kaufbeuren-Neugablonz

Das strukturelle Problem des zunehmenden Leerstands in der Stadt **Romrod** ist durch Maßnahmen von Einzeleigentümern allein nicht zu lösen. Auf der Basis von Bestandsaufnahmen und Analysen wollte die Stadt realistische Abwägungen vornehmen und vor allem Prioritäten für zu erhaltende Gebäude setzen. Einerseits sollten potenzielle Nutzungspfade für einzelne Gebäude entwickelt und andererseits für leer stehende Bestände eine entsprechende Nachfrage identifiziert werden. Da nur von einer sehr begrenzten lokalen Nachfrage ausgegangen werden konnte, wurde versucht, den Einzugsbereich weiter zu fassen und auch die benachbarten Mittelzentren als Gebiete mit potenziellen Nachfragern einzubeziehen. Das Aufzeigen von Umnutzungsmöglichkeiten und die Kommunikation des Angebots an einen wei-

teren Interessentenkreis wurden als Möglichkeit gesehen, um Privateigentümer bei der Verwertung ihrer Immobilien zu unterstützen.



Quelle: Stadt Romrod

Eindruck aus dem Modellvorhaben Romrod

Ziel des außerhalb des städtischen Sanierungsgeschehens angestoßenen Projektes „Stadt-Wohnen **Chemnitz**“ war es, eine Beratungsagentur zu entwickeln bzw. zu erproben, die Privateigentümer unsanierter leer stehender Immobilien und Nutzerinteressenten zu Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zusammenführen und damit insgesamt einen Beitrag zur Stadterneuerung leisten sollte. Durch frühzeitige Abstimmung der Bedürfnisse potenzieller Nutzer mit den Verwertungsinteressen der Eigentümer sollte in kooperativer Weise attraktiver innerstädtischer Wohnraum erhalten und für den aktuellen Markt neu gestaltet werden. Über die Agentur sollten im Sinne eines Marketinginstrumentes die Markttransparenz erhöht, neue Nachfragesegmente erschlossen sowie alternative Finanzierungsmodelle für die Werterhaltung des Wohnbestands zwischen den Möglichkeiten einer dauerhaft vertragsorientierten Mietbindung und der selbstnutzerorientierten Bildung von Wohneigentum im Bestand aufgezeigt werden. Eine besondere Beachtung sollten darüber hinaus gemeinschaftliche Wohnformen finden.



Quelle: Arbeitskreis für Integriertes Wohnen

Eindruck aus dem Modellvorhaben Chemnitz

Im Verlauf der Modellvorhaben wurden immer wieder Fragen nach der Werthaltigkeit der Bestandsgebäude sowie nach der Wirtschaftlichkeit von Investitionen aufgeworfen. Gleichzeitig zeigte sich, dass auch auf Seiten der Akteure in den Modellvorhaben die Wissensbasis zur Beantwortung dieser Fragen nicht ausreichte bzw. als unsicher angesehen wurde. Daher ist eine Analyse dieses komplexen Marktsegments im Rahmen eines Sondergutachtens vorgenommen worden. Die Untersuchung der „Marktchancen von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“<sup>3</sup> hat durch eine Befragung von Experten aus dem Bereich des Finanz- und Immobilienwesens belastbare Aussagen zur Wertentwicklung dieser Bestände erbracht und damit zusätzliche Anhaltspunkte für die Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen gewonnen.

In einer weiteren Untersuchung wurde als Ergänzung der in den Modellvorhaben gewonnenen Perspektiven ein vergleichender Blick in das europäische Ausland geworfen, der seinen Fokus auf den dort praktizierten Umgang mit vergleichbaren Beständen richtete. Das Sondergutachten zum „Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland“<sup>4</sup> betrachtete hierbei auch Fragen der grundsätzlichen Übertragbarkeit der vorgefundenen Prozesse und Instrumente in den anderen Ländern.

Die Frage nach der „Sicherung der Neutralität von Beratungsinstanzen für die Anpassung von Bestandsobjekten“<sup>5</sup> – so der Titel des dritten Sondergutachtens im Rahmen des Forschungsfeldes – beleuchtete die Rolle der Instrumente zur Information und Beratung. Im Sondergutachten wurden Anforderungen

an Vorgehensweisen und Verfahren benannt, die eine möglichst weitreichende Neutralität erwarten lassen, um möglichen Akzeptanzproblemen der Beteiligten in Informations- und Beratungsprozessen entgegenzuwirken. Dies erschien nicht zuletzt im Interesse verantwortlicher und transparenter Verfahren geboten.

Der Abschlussbericht führt die Ergebnisse der unterschiedlichen Gutachten und Modellvorhaben zusammen. In den folgenden Kapiteln werden zunächst die Rahmenbedingungen für die Modernisierung und Sanierung von kleinen Bestandsimmobilien dargestellt (Kapitel 2). Die Frage ist, ob sich die Wohnungsbestände den neuen Nachfragerstrukturen und gewandelten Bedürfnissen entsprechend anpassen lassen. Ausgehend von diesen Befunden wird gefragt, ob die Initiierung und Moderation eigentümergezogener Erneuerungsprozesse eine neue kommunale Aufgabe darstellt und über welche Instrumente die Kommunen dabei verfügen. Ein kurzer Blick über die deutschen Grenzen rundet das Bild von den kommunalen Interventionsmöglichkeiten ab (Kapitel 3). Eigentümerstruktur und Eigentümerverhalten bilden den Inhalt des vierten Kapitels, der in Kapitel 5 durch Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen der Bestandsanpassung ergänzt wird. Das sechste Kapitel stellt einerseits die konkreten Vorgehensweisen und die eingesetzten Instrumente in den Modellvorhaben dar und beschreibt exemplarische bauliche Anpassungsmaßnahmen. Im abschließenden siebten Kapitel werden aus den Erfahrungen, die im ExWoSt-Forschungsfeld gesammelt werden konnten, die wichtigsten Schlussfolgerungen gezogen und die grundlegenden Forschungsfragen diskutiert.

(3)  
BMVBS/BBR (Hrsg.): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. BBR-Online-Publikation 13/08, Juni 2008.

(4)  
BMVBS/BBR (Hrsg.): Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. BBR-Online-Publikation 15/08, September 2008.

(5)  
Ergebnisse des Sondergutachtens werden im ExWoSt-Info 29/5 vorgestellt: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, 29/5 - 06/2008.

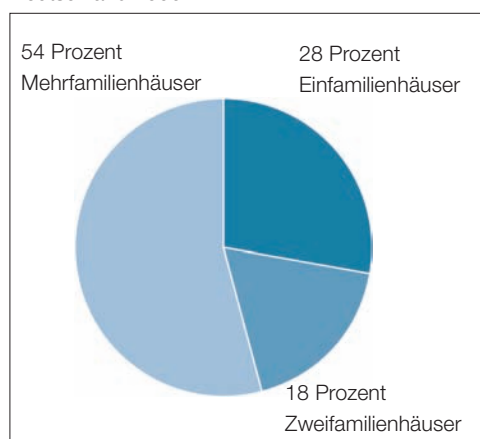
## 2 Rahmenbedingungen für die Modernisierung und Sanierung von kleinen Bestandsimmobilien

Das im Forschungsfeld untersuchte Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der kleineren Mietobjekte ist außerordentlich umfangreich und vielschichtig. Bevor die Rahmenbedingungen für die Anpassung kleiner Bestandsimmobilien skizziert werden, soll kurz der Gesamtumfang des Forschungsgegenstandes umrissen werden, innerhalb dessen die Modellvorhaben prägnante Beispiele bilden.

Ende 2006 gab es in Deutschland rund 40 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden,<sup>6</sup> 28 Prozent der Wohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern, 18 Prozent in Zweifamilienhäusern und 54 Prozent in Mehrfamilienhäusern.<sup>7</sup> Bei letzteren stellen die kleinen Mehrfamilienhäuser, also jene mit bis zu zwölf Wohneinheiten, mit über 80 Prozent den größten Anteil.<sup>8</sup> Daher umfassen die im Forschungsfeld angesprochenen Wohngebäude insgesamt knapp 90 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland, davon befinden sich schätzungsweise 80 Prozent im nicht professionellen Einzeleigentum.

Ganz überwiegend handelt es sich um Gebäude, die nach dem Zweiten Weltkrieg erbaut worden sind. Bei den kleinen Mietobjekten trifft dies für mehr als zwei Drittel zu, knapp die Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser sind allein in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden. Die Wohnungen in kleinen Bestandsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser) werden

Abbildung 2.1  
Anteile von Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.)

zu gut 41 Prozent selbst genutzt, nur ein geringer Anteil der kleinen Wohnobjekte dürfte in den Bestand professioneller Anbieter fallen.

Angesichts ihres wohnungspolitisch enormen Gewichts kommt der Frage, wie sich die betrachteten Bestände in Zukunft am Markt bewähren werden, eine erhebliche Bedeutung zu. Bisher hat sich ihre bauliche und funktionale Anpassung im Wesentlichen über eine mehr oder weniger kontinuierliche private Investitionstätigkeit vollzogen, die dafür gesorgt hat, dass sich der überwiegende Teil dieser Bestände in einem befriedigenden Nutzungszustand befindet. Standards, wie sie in den 1950er und 1960er Jahren für Teile der innerstädtischen Vorkriegsbestände noch in erheblichem Umfang charakteristisch waren (heute als Substandard klassifiziert) und wie man sie in europäischen Nachbarländern mit einem breiter gestreuten Eigentum an selbst genutztem Wohnraum teilweise noch heute kennt, sind in Deutschland auf eine Restgröße geschrumpft.

Dennoch werfen demografische Perspektiven und Tendenzen der Marktentwicklung die Frage auf, ob diese bisher weitgehend kontinuierliche Bestandsweiterentwicklung auch in der Zukunft ohne Weiteres vorausgesetzt werden kann. Die neueren Tendenzen, welche die Marktfähigkeit zumindest von Teilen der älteren Bestände in Frage zu stellen drohen, können mit den Schlagworten Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, neue Lebensstile und Wohnansprüche sowie zunehmende Mobilität umschrieben werden.

Die Wachstumsrate der Bevölkerung ist seit 1990 von rund 1 Prozent auf inzwischen weniger als 0,2 Prozent zurückgegangen. Mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Bewohner stagniert und zwischen 2005 und 2025 um 2 Prozent abnehmen wird.<sup>9</sup> Auf der Nutzerseite schrumpft der Anteil der Familien, gleichzeitig nimmt der Anteil von Haushalten ohne Kinder zu. Die Ein-Personen-Haushalte werden in den nächsten Jahren einen Anteil von rund 40 Prozent aller Haushalte erreichen und die Zwei-Personen-Haushalte mehr als ein Drittel ausmachen. Gleichzeitig nimmt das durchschnittliche Alter der Bevölkerung zu und die Gruppe der über 65-Jährigen wächst in bestimmten Regionen auf über ein Drittel. Ältere Menschen

(6) Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bestand an Wohnungen, Fachserie 5 Reihe 3, Wiesbaden 2008.

(7) Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik 2/2008, S. 115 sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004, Berichte Band 18, Bonn 2004, S. 50 f.

(8) Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2006 Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5/Heft 1, Wiesbaden 2008.

(9) BBR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2025. Berichte KOMPAKT 2/2008, Bonn 2008, S. 8.

wohnen immer seltener in Mehrgenerationenhaushalten, gleichzeitig versuchen sie in zunehmendem Maße, ihre Haushalte so lange wie möglich selbstständig zu führen. Dadurch nimmt der Bedarf an niederschweligen Betreuungsangeboten und an altengerechten Wohnungen zu.

Seit dem Ende der 1990er Jahre ist in Deutschland ein bisher ungebrochener Rückgang der Bautätigkeit festzustellen. Dagegen haben bestandsbezogene Bauleistungen an vorhandenen (Wohn-)Gebäuden und Wohnungen in den letzten Jahren relativ konstant zwischen etwa 80 und 90 Mrd. Euro jährlich gelegen und so einen Anteil von 60 bis 66 Prozent an allen Bauleistungen für Wohngebäude gehabt. Im aktuellsten verfügbaren Jahr 2007 gab es einen neuen Höchststand von rd. 95 Mrd. Euro, was einen Gesamtanteil der Bestandsmaßnahmen (Modernisierungen und Instandsetzungen) von 74 Prozent der Wohnungsbauleistungen in Deutschland bedeutet.<sup>10</sup>

Die Auswertung der Eigenheimzulagestatistik illustriert eine hierzu komplementäre Änderung bei den Transaktionen von Wohneigentum in den vergangenen Jahren. Punktuell bereits in einzelnen Jahren Ende der 1990er und konstant seit 2001 liegen die Erwerbiszahlen gebrauchter Objekte (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) über den Zahlen von Neubauten.<sup>11</sup> Diese Entwicklung wird auch in einer aktuellen

von TNS Infratest durchgeführten Befragung von Neueigentümern bestätigt.<sup>12</sup> Aufgrund dieses Bedeutungsgewinns des Bestandes kann davon ausgegangen werden, dass die Anpassung der Bestandsimmobilien auch in den kommenden Jahren immer wichtiger werden wird.

Diese längerfristig wirkenden Trends bekommen eine zyklisch bedingte Aktualität durch den bevorstehenden und teilweise bereits im Gang befindlichen Generationswechsel bei den Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mietobjekten der Nachkriegszeit. Das betrifft einerseits die „Aufbaugeneration“, die während der 1950er und 1960er Jahre in den Innenstädten Baulücken aufgefüllt und kleinere Mietobjekte, teilweise verbunden mit Gewerbe, errichtet hat. Andererseits werden in den kommenden Jahren auch die Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren verstärkt den Eigentümern wechseln. In beiden Fällen stellt sich die Frage, ob die vorgefundene Bausubstanz den Anforderungen der Nachfrage entspricht oder wie sie ihr angepasst werden kann.

**Fazit**

Insgesamt ist festzuhalten:

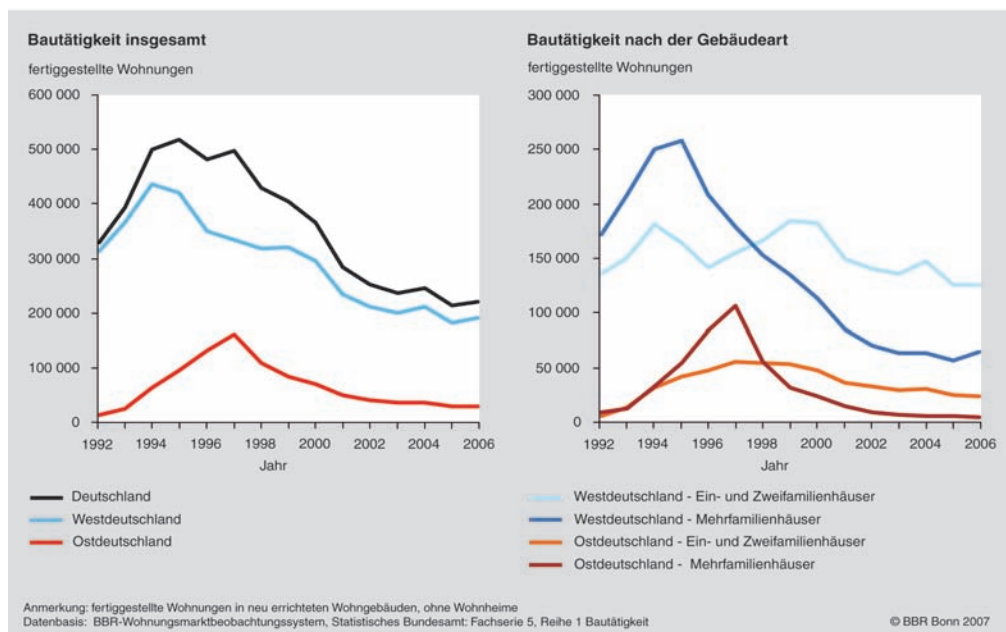
- Die mit den Modellvorhaben angesprochenen Wohngebäude (im nicht-professio-

(10) DIW (Hrsg.): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2007.

(11) BBR (Hrsg.): BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem. Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder.

(12) TNS Infratest Finanzforschung: Bildung von Wohneigentum in Deutschland 2004–2007. Unveröffentlichte Studie, München 2008.

Abbildung 2.2  
Entwicklung der Bautätigkeit 1992 bis 2006





nellen Eigentum) umfassen 70 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland.

- Jeweils knapp ein Fünftel der Wohnungen entfallen auf die Zweifamilienhäuser, die kleinen Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohneinheiten sowie die mittelgroßen Mietobjekte mit sieben bis zwölf Wohneinheiten. Hinzu kommen knapp 30 Prozent Einfamilienhäuser.
- Die Bedeutung der Bestandsinvestitionen nimmt weiter zu und damit wachsen die Anforderungen an die Anpassung der bestehenden Wohngebäude an die veränderte Nachfrage.
- Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ist ungebrochen vorhanden. Seine Realisierung wird allerdings von den langfristigen Tendenzen der Haushaltsgrößenentwicklung, der Mobilitätsanforderungen oder zunehmender Altersdurchschnitte beeinflusst.
- Dem altengerechten Bauen kommt aufgrund der demografischen Tendenzen eine zunehmende Bedeutung zu. Die Wohnformen werden sich ausdifferenzieren und die Ansprüche steigen.
- Die zunehmend unsichere Marktentwicklung stellt die Eigentümer vor komplexe strategische Entscheidungen. Dies erhöht die Anforderungen an eine Markttransparenz auch für die Sanierung von Bestandsimmobilien.
- Erstmals in der Geschichte Deutschlands ist eine annähernde Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung gegeben. Die zukünftige Entwicklung lässt, regional differenziert, eine rückläufige Bevölkerung erwarten, was zu einem Überangebot und Wertverlusten führen kann.

### 3 Initiierung und Moderation eigentümergezogener Erneuerungsprozesse – eine neue kommunale Aufgabe?

Als ein zentrales Thema des Forschungsfelds stellte sich die Frage nach Anlass und Ziel kommunalen Handelns im Bereich der Bestandsentwicklung privater Wohngebäude. Im vorangegangenen Kapitel ist deutlich geworden, dass die hier im Fokus stehenden Wohngebäude den weitaus größten Teil des Wohnungsbestands in Deutschland darstellen. Aufgrund der beschriebenen Tendenzen kann nicht mehr ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die Bestände der Ein- und Zweifamilienhäuser und der kleineren Mehrfamilienhäuser überall spontan in eine für alle Akteure/Betroffene positive Richtung weiterentwickeln werden. Für die kommunale Perspektive sollte im Forschungsfeld herausgearbeitet werden, bei welchen Beständen und unter welchen städtebaulichen Zusammenhängen Probleme zu erkennen sind und welcher kommunale Handlungsbedarf sich daraus ableitet.

#### 3.1 Gründe für Anpassungsprobleme

Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben bestätigen, dass die Regulierung des baulichen Erneuerungs- und Anpassungsprozesses durch den Markt heute nicht mehr überall vorausgesetzt werden kann, auch wenn sich der überwiegende Teil dieser Bestände durch mehr oder weniger kontinuierliche Anpassungsinvestitionen in einem befriedigenden Nutzungszustand befindet. Anders als in einigen europäischen Nachbarländern sind Wohnungen mit gravierenden Ausstattungsdefiziten oder (gefährdenden) baulichen Mängeln in Deutschland kaum noch anzutreffen. Verstärkter Investitionsbedarf begründet sich vielmehr durch neue gebäudetechnische Anforderungen und veränderte Ansprüche der Nutzer an Wohnungen.

Die Investitionsneigung der Kleineigentümer wird dadurch gedämpft, dass die Zeiten deutlicher Wertsteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mietobjekten, die in Westdeutschland jahrzehntelang gegeben waren, aktuell vorbei zu sein scheinen. Die Annahme, quasi jegliche Immobilie stelle eine gute Wertanlage dar, die auch im Alter finanzielle Sicherheit bietet und gewinnbringend veräußert werden kann, ist durch die

Entwicklung seit den 1990er Jahren fragwürdig geworden. Je nach Region, Standort und Gebäudetyp sind Einbußen auch in größerem Umfang nicht auszuschließen. Eigentümer haben in den ersten Jahren dieses Jahrzehnts erfahren müssen, dass sich die Wertentwicklung ihrer Immobilien schlechter darstellt als die anderer Anlageformen und dass Wohngebäude teilweise nur schwer und mit Wertverlusten verkäuflich oder kaum noch zu vermieten sind.<sup>13</sup>

Zusätzlich verunsichernd wirken auf die große Gruppe der älteren Kleineigentümer die Diskussionen um eine zunehmende Gefährdung der finanziellen Absicherung im Alter oder sogar drohender Altersarmut. Diese Verunsicherung war auch in den Modellvorhaben von Relevanz. Dadurch, dass sich die Phase des Alters ausdehnt und damit auch das Risiko einer längeren Pflegebedürftigkeit zunimmt, werden mehr finanzielle Ressourcen zur Bewältigung dieses Lebensrisikos erforderlich. Das legt ein zurückhaltendes Investitionsverhalten zusätzlich nahe. Aber auch diesseits des Ruhestandes haben die Unsicherheiten in den vergangenen Jahren eher zugenommen. Die Realeinkommen sind in Deutschland bis in die Mittelschichten hinein nicht mehr nennenswert gewachsen und für viele, teilweise auch für Selbstständige, haben die beruflichen Risiken zugenommen. Empirische Untersuchungen zu den Kleineigentümern belegen bei einem erheblichen Teil von ihnen nur bescheidene Einkommen, ganz besonders gilt dies für Eigentümer aus den neuen Bundesländern.

Dass auch in relativ prosperierenden Regionen Anpassungsprobleme bestehen, macht deutlich, dass es neben den wirtschaftlichen auch bauliche Ursachen für stockende Anpassungsprozesse gibt. Diese hängen zu einem Teil mit ökonomischen Strukturveränderungen zusammen. Die Funktionszusammenhänge, aus denen heraus Wohngebäude in der Vergangenheit errichtet worden sind und die zur Errichtung von gewerblich genutzten Gebäudeteilen geführt hatten, sind inzwischen häufig nicht mehr gegeben. Damit sind diese Gebäude ganz oder teilweise entwertet. Ein anderer Teil der Wohngebäude weist nur schwer auszugleichende bauliche oder ästhe-

(13)  
Vgl. dazu auch BBR (Hrsg.):  
Marktentwicklung von Wohn-  
beständen, ExWoSt-Info-  
mationen 29/3, S. 5.

tische Defizite auf. In ländlichen Kleinstädten gilt das für Gebäude, deren Unzulänglichkeiten (niedrige Deckenhöhe, kleine Räume, mangelnde Isolierung) nicht durch den Charme alter Bausubstanz kompensiert werden. In den Innenstädten größerer Städte gilt dies in anderer Weise für die einfache Architektur und Bauweise der Nachkriegsjahre. Hinzu kommt als Sondersituation in Ostdeutschland, dass dort in die Altbaubestände bis zur Wende so gut wie gar nicht investiert worden war, was einen erheblichen Instandsetzungsrückstand zur Folge hatte, der bei einem Teil der Bestände bis heute fortbesteht.

Die heutigen Problemlagen können in der Intensität nicht mit den baulichen Defiziten derjenigen Altbausubstanz verglichen werden, die in den 1960er Jahren zur Praxis der Altbausanierung und 1971 zum Erlass des Städtebauförderungsgesetzes geführt haben. Allerdings sind auch heute wieder Anpassungsschwierigkeiten und Investitionsstaus zu beobachten, die sich in einzelnen Lagen bereits deutlich als Leerstand ausprägen.

Aus vergangenen Entwicklungen ist bekannt, dass solche Erscheinungen ein negatives Image begründen können, das den Fortzug einkommensstarker Haushalte begünstigt und den sozialen Abstieg von ganzen Quartieren einleiten kann. In diesen Situationen droht ein städtebaulicher, baulicher und ggf. auch sozialer Missstand, der kommunales Handeln insofern nahelegt. Es erscheint sinnvoller, präventiv oder möglichst frühzeitig die Prozesse in eine wünschenswerte Richtung zu lenken, als abzuwarten, bis die Defizite vollends ausgeprägt sind. Für solch eine präventive oder prophylaktische Stadterneuerungspolitik scheint das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts und des Bauordnungsrechts allerdings nur noch bedingt geeignet, weshalb sich die Kommunen zunehmend auf die Suche nach neuen Verfahrensansätzen begeben.

Eine zusätzliche Zieldimension und weitere Herausforderungen ergeben sich für kommunales Handeln aus der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitszielen in der Stadtentwicklung. Durch das Postulat der Ressourcenschonung gewinnt die Erneuerung im Bestand grundsätzlich an Bedeutung. Angesichts drastisch gestiegener Rohstoffpreise rückt auch die energetische Erneuerung der Wohnungsbestände zunehmend in den Fokus der öffentlichen Diskussion und des politischen Handelns. Bei der Bestandsentwicklung kommen in wachsendem Maße Rahmense-

tzungen zur Anwendung, die den Eigentümer auf die Einhaltung technischer Normen verpflichten (EnEV) oder Standards für technische Einrichtungen oder Anlagen betreffen.

### 3.2 Problemlagen und kommunale Zielstellungen in den Modellvorhaben

In allen Modellvorhaben wurden Anpassungsmöglichkeiten von Gebäudebeständen bearbeitet, wobei man mit jeweils grundlegend unterschiedlichen baulichen und sozialen Konstellationen sowie Aufgabenstellungen konfrontiert war. Die in den Modellvorhaben gewählten Vorgehensweisen und ihre Analyse geben Anhaltspunkte für die Beantwortung der Frage, welche Problemkonstellationen in der Stadtentwicklung ein kommunales Engagement erfordern und wie die kommunalen Akteure darauf reagieren.

#### Gießen

Das Blumenviertel in Gießen zeichnet sich aufgrund seines noch weitgehend erhaltenen einheitlichen Erscheinungsbildes durch eine gute städtebauliche und architektonische Qualität aus. Das entstandene Quartier umfasst 173 zweigeschossige Reihenhäuser in einer Nachbarschaft von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Westen und sozialem Wohnungsbau im Osten. In dem Reihenhausbestand hat der Generationenwechsel mittlerweile eingesetzt; die „Gründergeneration“ repräsentiert allerdings immer noch 44 Prozent der Eigentümer. Dies spiegelt sich auch in der Altersstruktur wider: 60 Prozent der Bewohner sind älter als 60 Jahre. Obwohl die Wohnflächen mit 80 bis 95 m<sup>2</sup> im Durchschnitt etwas größer als im Modellgebiet in Marbach sind, bestanden wie dort auch im Blumenviertel vereinzelte Veränderungs- und Erweiterungswünsche bereits seit Fertigstellung der Siedlung. Die



Quelle: Stadt Gießen

Eindruck aus dem Modellvorhaben Gießen

Erweiterungswünsche werden nun durch neue Eigentümer verstärkt geäußert. Die Stadt Gießen hat sich für einen Moderationsprozess entschieden, in dem die unterschiedlichen Interessen alter und neuer Eigentümer hinsichtlich der Anpassungsoptionen zu einem Kompromiss geführt werden sollten. Der Kommunikationsprozess sollte mit Hilfe der Kernelemente Eigentümerversammlung, Eigentümerworkshop sowie einer Homepage als Informations- und Kommunikationsplattform gestaltet und durchgeführt werden. Ein wichtiges Hilfsmittel waren dabei Visualisierungsinstrumente, mit denen verschiedene Optionen hinsichtlich der Anpassungserfordernisse für die Diskussion mit den Eigentümern aufbereitet wurden.

In der Eingangsphase standen die Erhebung der Eigentümerwünsche, die Entwicklung der Kommunikationsstruktur sowie die Erarbeitung eines „Katalogs der Möglichkeiten“ auf der Agenda. Unter Bezugnahme auf die Interessen der Eigentümer wurden dort verschiedene Handlungs- und Gestaltungsoptionen aufgezeigt. Dies betraf z.B. bauliche Veränderungsmöglichkeiten, baulich-technische Innovationen, aber auch Organisations- und Finanzierungsmodelle.

Die Eigentümerversammlungen dienten der Sammlung ebenso wie der Weitergabe von Informationen. Insgesamt fünf dieser Veranstaltungen wurden mit jeweils einem Themenschwerpunkt durchgeführt. Der Eigentümerworkshop stellte den offiziellen Auftakt für die intensive Phase der Moderation der bestehenden Eigentümerinteressen dar. In drei Themenschwerpunkten „Wohnraumerweiterungen“, „seniorengerechter Umbau“ und „energiebewusste Sanierung“ wurden während des Workshops mit Hilfe der Anregungen des „Katalogs der Möglichkeiten“ Anpassungs-, Umbau- und Erweiterungsoptionen der Häuser im Blumenviertel dargestellt und diskutiert.

Verwaltungsintern wurde ein Planspiel durchgeführt, um grundsätzliche – und vor allem rechtliche – Standpunkte zu möglichen An- und Umbauoptionen auszuloten. Hierbei wurden die verwaltungsinternen Handlungswege für einen hypothetischen Bauantrag nachgezeichnet, um Hemmnisse und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und verschiedene Rechtswege testen zu können.

## Marbach

Das Siedlungsgebiet Hörnle besitzt seit seiner Errichtung Ende der 1950er Jahre ein weitgehend unverändertes qualitätsvolles, einheitliches Siedlungsbild. Der Anteil älterer Bewohner ist überdurchschnittlich, ein Wechsel der Generationen durch den Zuzug junger Familien ist jedoch erkennbar. Bereits seit den 1990er Jahren verlangten vor allem junge Haushalte mit Kindern im Hörnle Erweiterungsmöglichkeiten ihrer kleinen Wohnungen. In der kommunalpolitischen Diskussion standen den individuellen Wünschen nach Wohnflächenerweiterungen zunächst städtebauliche Argumente entgegen. Die Geschlossenheit des Siedlungsbildes sollte vor allem durch eine einheitliche Dachlandschaft erhalten bleiben. Die Forderung des Bürgervereins Hörnle-Eichgraben, den Erweiterungswünschen durch Optionen für eine Aufstockung zu entsprechen, hatte jedoch zwischenzeitlich aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen eine Mehrheit im Gemeinderat gefunden. Daher stand im Vordergrund des Projektes auch das Interesse der Stadt, den durch den geänderten Bebauungsplan nun vorhandenen Erweiterungsoptionen durch konkrete Lösungsvorschläge einen Rahmen zu geben.

Der dazu durchgeführte Realisierungswettbewerb war angelehnt an die Durchführung klassischer Architektenwettbewerbe mit den Elementen Einführungskolloquium, Bearbeitungsphase und anschließender Bewertung der Entwürfe durch eine Fachjury. Die Vorbereitungen für diesen zweistufigen Wettbewerb begannen im Sommer 2006, die Auswahl von 18 Teilnehmern (drei Bauteams und 15 freie Architekten mit Handwerkerkooperationen) aus insgesamt 42 Bewerbungen fand im Oktober 2006 statt. Schließlich wurden neun Entwürfe abgegeben, die das Preisgericht im Dezember 2006 beurteilte. Die Arbeiten – prämiert wurde



Quelle: Stadt Marbach am Neckar

Eindruck aus dem Modellvorhaben Marbach

ein erster Preis, zwei dritte Preise, ein vierter Preis sowie zwei Ankäufe – wurden anschließend im Rathaus öffentlich ausgestellt. Eine zusätzliche Präsentation, teilweise unter Anwesenheit der Planverfasser, fand im Rahmen einer viertägigen Baumesse Ende April 2007 im Gemeinschaftshaus der Siedlung statt. Diese Veranstaltung stieß bei den Bewohnern und Eigentümern auf Interesse, es wurde intensiv über die Wettbewerbsergebnisse anhand von Modellen und Plänen diskutiert.

Ein weiteres (geplantes) Instrument für das Modellvorhaben war eine Bauherrenfibel, welche als wesentliches Element die Ergebnisse des Wettbewerbs für potenzielle Bauherren in anschaulicher Form darstellen sollte. Diese Fibel ist jedoch erst am Ende der Laufzeit des Modellvorhabens fertig gestellt worden – ihr Einsatz konnte daher nicht mehr ausgewertet werden.

Marbach hat somit in anderer Weise als Gießen auf die externen Impulse reagiert: Die Stadt ist nach kontroverser Diskussion zunächst den klassischen Weg der Bebauungsplanänderung gegangen und hat anschließend versucht, innerhalb des so neu eröffneten Spielraums den Eigentümern unterschiedliche Optionen zu unterbreiten. Gießen verfolgte vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit dem Instrument des Business Improvement District (BID) hingegen den Ansatz, auch in der Entwicklung der Siedlung Blumenviertel einen zunächst ergebnisoffenen Prozess zu initiieren und moderieren, der wesentlich durch die Eigentümer getragen werden sollte.

#### Lauffen am Neckar

In Lauffen am Neckar knüpfte das Modellvorhaben an die Bearbeitung von zwei nach vereinfachtem Verfahren (§ 141 Abs. 2 BauGB) festgelegten Sanierungsgebieten Dorf I und Dorf II an. Die beiden innerstädtischen Gebiete weisen eine sehr gemischte Bausubstanz auf, die baulichen und städtebaulichen Probleme sind entsprechend heterogen. Bisherige Sanierungsmaßnahmen waren weitgehend punktuell erfolgt und die aufgrund der relativ großen Gebietskulisse räumlich breite Streuung kommunaler Aktivitäten hatte als Anreiz für flankierende private Investitionen nicht ausgereicht. Mit Hilfe eines ambitionierten Beratungs- und Aktivierungsangebots wollte die Stadt im Rahmen des Modellversuchs diese Lücke schließen.

Das Lauffener Beratungs- und Aktivierungskonzept umfasste drei operative Phasen: Ak-

tivierungsphase, allgemeine Informationsphase und individuelle Beratungsphase. Mit einer Auftaktveranstaltung, bei der den eingeladenen Eigentümern Ziele, Ansatz und Forschungszusammenhang vorgestellt wurden, begann die Aktivierungsphase des Projekts. Der erste direkte Kontakt mit den Eigentümern wurde mittels einer schriftlichen Befragung zu ihren Vorstellungen über die Zukunft ihrer Immobilien aufgenommen. Als Anreiz zur Mitwirkung war ein Gutscheinheft über insgesamt vier individuelle, unentgeltliche Erstberatungen zu den Themen Marktwert, baulich-technische Sanierungsoptionen, Energieeinsparung und Finanzierung/Abschreibung beigelegt. Dieser Stimulus hatte eine rege Beteiligung an der Befragung zur Folge. Das größte Interesse weckten hierbei Informationen zu aktuellem Marktwert und Finanzierungsmöglichkeiten.

Ein zentrales Instrument des Projekts war das so genannte Expertenteam aus lokalen Akteuren des Wohnungs- und Sanierungsbereichs. Durch themenbezogene, aufeinander aufbauende und sukzessive konkreter werdende Beratungen sollte dieses Team einen wesentlichen Beitrag zur Motivation der Eigentümer, aber vor allem auch zur Qualitätssicherung bei der Durchführung von Maßnahmen leisten. Hierfür war vorgesehen, dass Architekten bzw. Bauingenieure als „Modernisierungslotsen“ zunächst die initiierende baukonstruktive Erstberatung durchführen, um anschließend prozessbegleitend als Berater für den potenziellen Bauherren zur Verfügung zu stehen. In einem „Modernisierungspass“ sollten die Ergebnisse der einzelnen Beratungen und Empfehlungen für eine Immobilie zusammengeführt werden. Abschließend war die Erstellung einer „Modernisierungsfibel“ als Qualitätsvereinbarung für die Bauphase vorgesehen und schließlich die Zertifizierung als MehrWertHaus.



Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

Eindruck aus dem Modellvorhaben Lauffen am Neckar



### Kaufbeuren

In Kaufbeuren wirft die Weiterentwicklung eines Mischgebiets in einem nach dem Krieg neu entstandenen Stadtteil vor allem Fragen der städtebaulichen Neuordnung auf. Im Vordergrund der Arbeit des Modellvorhabens stand die Mobilisierung und Aktivierung der privaten Einzeleigentümer. Da das Projektgebiet Teil des Soziale-Stadt-Gebiets Neugablonz (§ 171e BauGB) ist, hatte die Kommune bereits im Jahr 2005 die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Leer stehende Gebäude, störendes Gewerbe, mangelnde Freiflächengestaltung und sonstige städtebauliche Mängel und Nutzungskonflikte waren hierbei ermittelt worden. Die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Sozialen Stadt reichten jedoch für eine Motivierungsstrategie für die Eigentümer nicht aus, sodass ein zusätzlicher Handlungsimpuls mit dem Modellvorhaben erzielt werden sollte.

Wichtiger Baustein der Konzeption war die enge Kooperation mit bestehenden Netzwerken im Stadtteil, insbesondere mit der Lenkungsgruppe aus dem Programm Soziale Stadt. Das integrierte Entwicklungskonzept Neugablonz, das alle Entwicklungsziele für den gesamten Stadtteil enthält, bildet damit die Basis auch für die Aktivitäten des Modellvorhabens. Des Weiteren stellte die Lenkungsgruppe bereits ein Expertengremium dar, das sich durch ein hohes Engagement auszeichnet und auf kurzem Wege die Unterstützung durch „Schlüsselpersonen“ (z.B. bei der Einrichtung eines Expertenteams für die Analyse der Vermarktungsperspektiven) ermöglichte.

Der Ansatz in Kaufbeuren sah eine Abfolge von Befragung, allgemeiner Information und anschließender individueller Beratung vor. Nach einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung musste allerdings die Befragung der Eigentümer bis zur Klärung eines unvor-



Quelle: Stadt Kaufbeuren

Eindruck aus dem Modellvorhaben Kaufbeuren

hergesehenen Altlastenverdachts zurückgestellt werden. Die schriftliche Befragung von etwa 1.000 Eigentümern – differenziert nach Alteigentümern, Neuerwerbenden und Erben/Erbsengemeinschaften – konnte daher erst im Herbst 2006 durchgeführt werden. Erhoben wurden unter anderem bauliche Eckdaten zum Bestand, Informationen zu Investitionsabsichten, zu Gründen für nicht getätigte oder nicht beabsichtigte Investitionen sowie zu Potenzialen für Eigenleistungen. Die Ergebnisse der Befragung wurden im März 2007 auf dem ersten Bürgerworkshop vorgestellt. Die Veranstaltung im Gablonzer Haus erzielte mit rd. 170 Teilnehmern eine große Resonanz. Neben der Vorstellung der Befragungsergebnisse wurde über Handlungsbedarf an den ausgewählten Bestandsgebäuden (Prototypen) sowie über die personelle Zusammensetzung eines lokalen Expertenteams informiert.

Aufgabe des Expertenteams war es, für die Prototypen Maßnahmebündel und Kostenschätzungen zu erarbeiten. Das Expertenteam bestand aus drei Architekten, drei Vertretern lokaler Finanzierungsinstitute sowie dem Baureferatsleiter. Die notwendigen Informationen zu den Prototypen wurden im Rahmen einer Begehung erhoben.

Die Prototypen wurden auf dem zweiten Bürgerworkshop Anfang Mai 2007 vorgestellt und diskutiert. Die dabei angesprochenen vier zentralen Themen waren: Energie, Finanzierung, seniorengerechter Umbau/Wohnen sowie Umbau/Modernisierung/Gewerbe. Daneben bot dieser Workshop die Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen zwischen Eigentümern und Experten. Einige Experten von der Sparkasse, der Energieberatung etc. waren mit Informationsständen ihrer Institutionen vertreten.

Im Nachgang zu diesem Workshop wurden die Fallstudien durch die Experten weiter konkretisiert. Im Mai 2007 begannen auf dieser Grundlage die Einzelberatungen. Die größte Resonanz hatte dabei das Thema Energie. Weitere Beratungen fanden zu den Themen Abriss, Fördermodalitäten, Umbau und Finanzierung statt.

### Romrod

In Romrod zeichnete sich ab, dass mit dem Bedeutungsverlust der landwirtschaftlichen Produktion die Voraussetzungen für eine Nutzung der großen Wohngebäude mit ihren voluminösen Nebengebäuden im Zuge der Generationenfolge nicht mehr gegeben sind. Die

Gebäude haben überwiegend ihre eigentliche Zweckbestimmung verloren. Für die Gemeinde stellte sich dabei das Problem, dass sich aus dieser Situation ein dauerhafter struktureller Leerstand ergeben kann, wenn keine Lösungen für tragfähige Nachnutzungen gefunden werden. Die vorwiegend betagten Eigentümer sind bereits aktuell häufig mit der Aufgabe des Bestandserhalts überfordert. In noch geringem Maße werden von ihnen Überlegungen angestellt, welche Nach- und Umnutzungen denkbar sind und auf welche Nachfragegruppe diese zielen könnten. Das strukturelle Problem des zunehmenden Leerstands insbesondere von großen landwirtschaftlichen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexen ist durch Maßnahmen der Einzeleigentümer allein nicht zu lösen. Vor diesem Hintergrund und der insgesamt relativ schwachen Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist das entwicklungspolitische Ziel der Stadt zu sehen, die Erhaltung funktionaler und vitaler Ortskerne sicherzustellen.

Die Kommune hat Bestandsaufnahmen und Analysen durchgeführt, um genauere Kenntnisse über zu erhaltende Gebäude als Grundlage für realistische Abwägungen potenzieller Nachnutzungen zu gewinnen. Da nur von einer sehr begrenzten lokalen Nachfrage ausgegangen werden konnte, versuchte die Projektträgerin den Einzugsbereich weiter zu fassen und auf Nachfragepotenziale in benachbarten Mittelzentren zu setzen. Einerseits wurde so das Aufzeigen von Umnutzungsmöglichkeiten, andererseits die Kommunikation des Angebots an einen weiteren Interessentenkreis als Möglichkeit gesehen, um Privateigentümer in der Kommune bei der Verwertung ihrer Immobilien zu unterstützen.



Quelle: Stadt Romrod

Eindruck aus dem Modellvorhaben Romrod

Als erster Schritt ist im Frühjahr 2006 die Erfassung des in Frage kommenden Immobilienbestandes sowie potenziell an einer Verwertung ihrer Häuser interessierter Eigentümer (Immobilienbesitzer mit Überkapazitäten oder Leerständen) und potenzieller Nachfrager erfolgt. Zentrales Instrument dazu war die Auftaktveranstaltung im April 2006. Sie richtete sich explizit sowohl an Immobilienbesitzer, die ihr Haus verkaufen oder umnutzen wollten, als auch an Nachfrager, die Wohnraum zum Kauf oder zur Miete suchten. Die Teilnehmer der Veranstaltung wurden gebeten, in diesem Zusammenhang ihre spezifischen Interessen zu formulieren. Gleichzeitig wurden verkaufswilligen Eigentümern konkrete kostenlose Beratungen angeboten. Erste Beratungsgespräche wurden im Sommer 2006 durchgeführt. Dabei wurde die Bausubstanz grob beurteilt und ein Datenblatt erstellt, das Auskunft über den ungefähren Sanierungsbedarf gab. Dieses Datenblatt wurde den Besitzern zur Verfügung gestellt. Als weiteres Instrument zur Abklärung des Verwertungsinteresses einzelner Eigentümer waren leitfadengestützte Interviews vorgesehen, die in einer ersten Phase mit ausgewählten Eigentümern getestet wurden. Durchgeführt wurden die Interviews von Studenten, was sich als wenig förderlich erwies: Die Eigentümer lehnten die Interviews mit ortsfremden jungen Menschen ab. Anstelle der intensiven persönlichen Befragung wurde daher eine schriftliche Haushaltsbefragung durchgeführt. Neben allgemeinen Fragen zum Thema „Leben in Romrod“ wurden hierbei auch Fragen zum Aspekt „Wohnen im Alter“ aufgenommen.

Die Ergebnisse der Befragung wie auch anderweitige Äußerungen einzelner Eigentümer deuteten auf ein Interesse am Themenkomplex „Wohnformen im Alter“ hin. Die Projektträgerin beschloss vor diesem Hintergrund, die Immobilienbesitzer über dieses Thema erneut anzusprechen. Im Februar 2007 wurden in zwei Ortsteilen von Romrod Informationsveranstaltungen durchgeführt, die auf gute Resonanz gestoßen sind. Die Zielgruppe der über 65-Jährigen konnte jedoch bei beiden Veranstaltungen nicht erreicht werden.

### Chemnitz

In Chemnitz ist die Problemlage hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation ähnlich, gleichzeitig allerdings ist sie in Bezug auf die bauliche und die Eigentümerseite etwas einfacher. Hier stellt sich die Frage der langfristigen Vermiet- bzw. Verwertbarkeit für Teile des gründerzeitlichen Wohnungsbestands. Es handelt

sich dabei meist um unsanierte Gebäude, bei denen aufgrund mangelnder Instandhaltung in den Jahrzehnten vor 1990 kostenaufwändige Maßnahmen anstehen, zu denen die Eigentümer finanziell nicht in der Lage sind oder die angesichts der erzielbaren Mietpreise nicht wirtschaftlich sind.

In Chemnitz wurde das Modellvorhaben nicht durch die Kommune, sondern vom Arbeitskreis für Integriertes Wohnen initiiert, der durch Entwicklung eines Agenturmodells neue Nachfragegruppen für leer stehende Wohngebäude erschließen will. Die Kommune stand diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, wollte es jedoch mit ihrer eigenen Stadterneuerungsstrategie verzahnen. Entsprechende Gespräche mit der Kommune führten daher dazu, dass das Vorhaben auf ausgewählte Sanierungsgebiete fokussiert wurde.

Die Idee des Agenturmodells greift Vorbilder aus anderen ostdeutschen Städten (Leipzig, Halle, Dresden), aber auch westdeutsche Erfahrungen (Berlin, Hamburg, Tübingen) auf. Die Agenturen, die meist an kommunale Strukturen (Bauverwaltung und Wohnungsunternehmen) angebunden sind, bieten für interessierte Bau- und Wohngruppen kostenlos Informationen an und moderieren Verhandlungen zwischen den Interessenten und den Eigentümern geeigneter Immobilien sowie den Bauverwaltungen. Die Stadt Chemnitz hat diesen Ansatz grundsätzlich unterstützt, allerdings von Anfang an auf zwei fest-



Quelle: Arbeitskreis für Integriertes Wohnen

Eindruck aus dem Modellvorhaben in Chemnitz

gelegte Sanierungsgebiete fokussiert und das vom Verein im Rahmen des Modellvorhabens erarbeitete Agenturmodell schließlich in die Strukturen des Stadtumbaus eingebettet.

### 3.3 Motivation und Moderation als kommunale Strategien

In den Modellvorhaben wurden hauptsächlich zwei Vorgehensweisen erkennbar: Wenn die Kommune aufgrund einer eigenen Diagnose Fehlentwicklungen vorbeugen oder Missständen begegnen und dafür die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer einwerben will, verfolgt sie eine Motivationsstrategie (Lauffen, Romrod, Chemnitz). In anderen Fällen steht die Moderationsfunktion im Vordergrund. Hierbei handelt es sich um Konstellationen, in denen die Kommune auf Initiativen von Grundstückseigentümern reagiert und deren Begehren prüfen, bewerten sowie gegebenenfalls steuern muss (Gießen, Marbach). Schließlich geht es um die Initiierung und Begleitung von Neuordnungsprozessen, die von den Eigentümern allein nicht zu bewältigen sind, die jedoch Aussicht auf Zugewinne versprechen (Kaufbeuren). Einmal handelt es sich eher um eine Top-down-Strategie, das andere Mal erfolgt das Handeln der Kommune aufgrund einer Initiative von Seiten von Eigentümergruppen („bottom-up“).

#### Motivationsstrategien

Bei den Top-down-Strategien sind die Kommunen primär aufgrund von ihnen selbst festgestellter Missstände tätig geworden. Die strategische Klärung, an welchen Stellen und mit welchen Zielen sie Erneuerungsprozesse einzuleiten beabsichtigen, war auf Seiten der Kommunen bereits erfolgt. Es hat sich allerdings gezeigt, dass die Kommune sich nicht darauf beschränken sollte, die stadt- oder umweltpolitische Sinnhaftigkeit der angestrebten Maßnahmen zu unterstreichen, sondern auch deren wirtschaftliche Implikationen für die Eigentümer prüfen sollte. Die Diskussionen in den Modellvorhaben und auch auf den Workshops des Forschungsfeldes haben verdeutlicht, dass hierbei die immobilienwirtschaftliche Situation innerhalb der Kommune bzw. der Region als grundlegende Rahmenbedingung eine wichtige Rolle für die Ausrichtung der Angebote und für das Verstehen der Handlungslogiken der Eigentümer spielt.

Die erforderlichen Informationen über die Eigentümer und deren Sozial- und Altersstruktur sowie über ihre wirtschaftliche Lage haben



sich die Kommunen im Rahmen der Modellvorhaben vorwiegend durch Befragungen erarbeitet. Es wurde jedoch rasch deutlich, dass die finanziellen Spielräume der privaten Kleineigentümer begrenzt waren. Unvorhergesehene Kostenerhöhungen könnten zu Finanzierungsengpässen oder sogar zu Überschuldungen führen. Das heißt, dass die Kommune bei ihren Aktivitäten eine erhebliche Verantwortung trägt, denn private Eigentümer im kleinteiligen Wohnungsbestand sollten, vor allem im Alter, finanziell nicht überfordert werden. Das Gemeinwohlinteresse findet hier seine Grenzen.

### **Moderationsstrategien**

Im Erneuerungsgeschehen lassen sich Ausgangssituationen identifizieren, die geeignet scheinen, auch ohne größere öffentliche Förderung Win-win-Situationen entstehen zu lassen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn überkommene, teilweise landwirtschaftlich oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücke neu geordnet und dadurch einer besseren Verwertung zugeführt werden können. Mit solchen Prozessen sind die privaten Kleineigentümer allein überfordert und es bedarf der moderierenden sowie gegebenenfalls reglementierenden Intervention seitens der Kommune, um Lösungen aufzuzeigen und Interessen abzuwägen.

Nachdem in zwei Modellvorhaben Versuche einer kurzfristigen Motivierung der Eigentümer zur Durchführung baulicher Maßnahmen mehr oder weniger gescheitert waren, wurde in einem moderierenden Verfahren eine Erfolg versprechende Rolle für die Kommune gesehen. Kommunalpolitisch sinnvoll ist ein solches Engagement, das einen hohen personellen Aufwand für die Kommune mit sich bringt, nur dann, wenn der Prozess im gleichen Maße, wie er eine bessere Verwertung der Grundstücke verspricht, städtebauliche oder soziale Verbesserungen für das Gebiet erwarten lässt.

Einfacher scheint die Situation für die Kommune in den Fällen, in denen die Eigentümer „von unten“ Initiative zeigen und bestimmte Maßnahmen durchführen wollen, deren Umsetzbarkeit jedoch an administrative oder rechtliche Grenzen stößt. Hier hat die Kommune vor allem Interessenkonflikte zwischen den Eigentümern zu beachten. Initiativen von Eigentümergruppen entstehen stets aus partikularen Interessen heraus und laufen daher Gefahr, mit den Interessen anderer in Konflikt zu geraten. Besonders gut zu beobachten

war dies in den beiden Modellvorhaben, die sich mit der Weiterentwicklung der Reihenhaussiedlungen aus den 1950er Jahren auseinandergesetzt haben. So riefen die Aufstockungswünsche in den Reihenhaussiedlungen automatisch die Gegner dieser Vorhaben auf den Plan.

### **3.4 Erneuerungsstrategien für kleinere Bestandsobjekte in anderen europäischen Ländern**

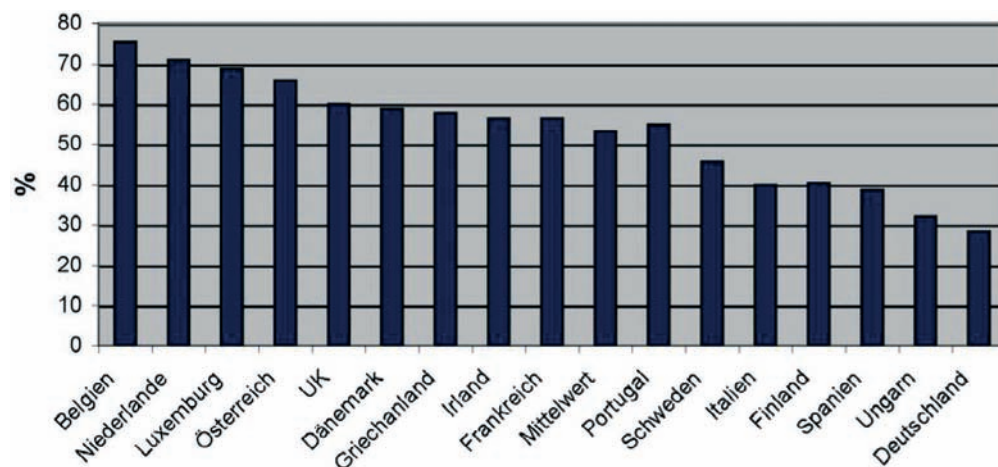
Wie in Deutschland leben auch in anderen europäischen Ländern große Gruppen der Bevölkerung in Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Es lag daher nahe, in einem Sondergutachten untersuchen zu lassen, ob und wenn ja, welche speziellen Strategien zur Erneuerung dieser Bestände in anderen europäischen Ländern verfolgt werden. In die Untersuchung einbezogen wurden zunächst Fachleute aus elf europäischen Ländern, die unter Federführung des Berliner Büros UrbanPlus und in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber anhand wohnungswirtschaftlicher Kennwerte für eine tiefere Untersuchung die Länder Frankreich, England, Österreich, Ungarn und Dänemark auswählten.

Das Gutachten macht im Ergebnis deutlich, dass der Stellenwert kleinteiligen Wohneigentums durch die jeweilige Wohnungspolitik auf der einen Seite sowie die Instrumentierung bzw. Beteiligung bestimmter Akteursgruppen im Rahmen von staatlichen Erneuerungsstrategien auf der anderen Seite bestimmt wird. Es sind nicht zuletzt diese Rahmenbedingungen, die eine unmittelbare Übertragbarkeit der gefundenen Ansätze auf die in den Modellvorhaben untersuchte kommunale Ebene kaum zulassen. Im Folgenden wird dennoch kurz auf die staatlichen Interventionsansätze eingegangen, um eventuelle Hinweise auf einen zukünftig auch in der Bundesrepublik angezeigten Interventionsbedarf zu gewinnen.

Die kleinen Bestandsobjekte weisen in allen Ländern eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung auf, nicht zuletzt durch die absehbar auftretenden umfangreichen Qualitätsmängel, die in Zukunft entsprechende Förderbedarfe erwarten lassen. Gleichzeitig stellt dieser Bestand für die jeweiligen Eigentümer eine wichtige individuelle ökonomische Absicherung dar, die im Fall von sinkenden Marktwerten potenziell gefährdet ist. Während die kleinen Bestandsobjekte über Jahrzehnte von Politik, Wissenschaft und Praxis quasi als Selbstläufer

Abbildung 3.1

Anteil der Einfamilienhäuser am nationalen Wohnungsbestand



Quelle: UrbanPlus

angesehen wurden, mehren sich in allen untersuchten Ländern die Anzeichen, dass sie öffentlicher Aufmerksamkeit bedürfen. Aber nur in einigen Ländern – England, teilweise Frankreich – sind sie bereits Gegenstand der öffentlichen und politischen Diskussion.

Das Gutachten macht zunächst einmal deutlich, dass Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände insbesondere in Ländern mit altindustriellen Regionen in Transformationsprozessen in einer stärker sichtbaren Beziehung zur sozialen Lage der Nutzer und zur Dynamik der Raumentwicklung stehen. Besonders in solchen altindustriellen Regionen, die von sozioökonomischen Schwierigkeiten und Wohnungsüberschüssen geprägt sind, bilden sich bauliche Problemszenarien (England, Frankreich), die Anlass zu staatlichen Interventionen geben. Wie in anderen westeuropäischen Ländern beziehen sich in England objektbezogene Förderansätze zunehmend auf die energieeffiziente Sanierung. Integrierte Stadtentwicklungsprogramme zielen dort aber mittels dialogorientierter Planungsprozesse und verbindlicher Partnerschaften zwischen nationaler und lokaler Verwaltung in erster Linie auf sozial orientierte Wohnungsbau-träger und Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wohnraumversorgung werden kleinteilige Bestände durch finanzielle Anreize aus den Förderprogrammen mit individueller Prozessberatung dennoch stärker als in der Bundesrepublik berücksichtigt.

Nachfragebezogene und bauliche Problemstellungen sind dagegen ähnlich. Demografische Wellen führen auch in den untersuchten Ländern zu veränderten Infrastrukturbedürfnissen,

einem umfassenden Bedarf an personenbezogenen Hilfen und Pflegedienstleistungen, teilweise zu Anpassungskonflikten gegenüber jüngeren zuziehenden Haushalten. Diese Probleme sind mit denen der Modellvorhaben des Forschungsfelds durchaus vergleichbar und werden aus allen Ländern mit größeren älteren Siedlungsgenerationen berichtet (England, Frankreich, Belgien, zunehmend auch in Dänemark); anders ist es in den Ländern, in denen der Bau kleiner Wohnobjekte erst kürzlich einen quantitativen Anstieg (Italien) erfahren hat. In allen Ländern gelten kleine Wohnflächen angesichts der deutlich ausgeweiteten Wohnflächennachfrage als problematisch für eine Anpassung an neue Wohnbedürfnisse. Hier wird insbesondere in verdichteten Siedlungsformen (England, Belgien und Dänemark) mit geringen individuellen Erweiterungsmöglichkeiten im Gegensatz zur deutschen Diskussion zunehmend die Option des Abrisses und Neubaus anstelle von Anpassungen vorgezogen.

In Ländern mit einer liberalen wohnungspolitischen Ausrichtung (Belgien, Schweiz, Ungarn) sind wohnungspolitische Interventionen in die kleinteiligen Bestände ähnlich schwach wie in der Bundesrepublik Deutschland ausgeprägt. England hingegen hat vor dem Hintergrund großer sozial und baulich benachteiligter Bestände wie bereits angesprochen ein intensives Beratungs- und Fördersystem für Kommunen und Nutzer entwickelt. Wichtige Akteure in diesen Ländern sind neben zivilgesellschaftlichen Organisationen (z.B. Hauseigentümerverbänden) die privaten Banken. Sie bieten sowohl bereitgestellte öffentliche Mittel für Anpassungsmaßnahmen (CO<sub>2</sub>) als auch bankübliche Finanzierungsmittel an und treten oft

als die Vermittler zwischen verkaufswilligem Alteigentümer und Interessenten auf. Daneben sind Makler aktiv und entwickeln – selten in direkter Abstimmung mit der Stadtplanung – regionale Vermarktungskonzepte. Zivilgesellschaftliche Organisationen, vielfach sowohl auf regionaler als auch nationaler Ebene vertreten, verstehen sich als Lobby gegenüber Öffentlichkeit und Politik, übernehmen aber auch Beratungsleistungen für Eigentümer. In dieser Ländergruppe (mit Ausnahme von England) hat die staatliche Politik ein System der Information, Beratung, Regulierung und Unterstützung im Rahmen der Wohnungsversorgungspolitik entwickelt, das sich auch auf ältere kleinteilige Bestände bezieht und neben der Anpassung an Umweltstandards und spezielle Nutzerbedürfnisse für bestimmte Gruppen auch den Ankauf von Bestandsobjekten fördert.

In konservativen Sozialstaaten (Frankreich, Italien, bedingt in Österreich) ist der staatliche Einfluss auf das Wohnungswesen insgesamt und damit auch auf die Entwicklung kleiner Bestandsobjekte deutlicher. Wohnungspolitik und die Förderung von Neubau und Bestand werden als Elemente der Sozialpolitik und der Wirtschaftssteuerung betrachtet und machen sich in einer starken Institutionalisierung (öffentliche Banken, staatliche Beratungsinstitutionen) und Verregelung bemerkbar. Dabei unterscheiden sich die zentralstaatlichen Systeme (Frankreich, Italien) deutlich von den bundesstaatlichen (z.B. Österreich), in denen Politikansätze auf Länderebene eine größere Bedeutung haben. Auf der Akteursebene übernehmen staatliche Akteure deutliche Leitfunktionen, die jedoch vielfach durch quasi-staatliche Institutionen, wie öffentliche Banken, umgesetzt werden.

In Ländern mit wohnungspolitischen Umverteilungsregimes (Dänemark, Niederlande) überwiegen staatliche und subsidiäre Akteure, die insbesondere für die nicht direkt refinanzierbaren Kostenanteile sozialpolitischer und umweltbezogener Maßnahmen im Interesse der Allgemeinheit (z.B. Reduzierung CO<sub>2</sub>) aufkommen, aber die Eigentümer auch durch Anpassungen an den demografischen Wandel über Finanzierungshilfen und Beratungsinfrastrukturen unterstützen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erneuerung kleinteiliger Bestände in den untersuchten Ländern sehr viel stärker unter wohnungs-, sozial- oder wirtschaftspolitischen Aspekten verfolgt wird als unter der Zielsetzung einer integrierten Stadterneue-

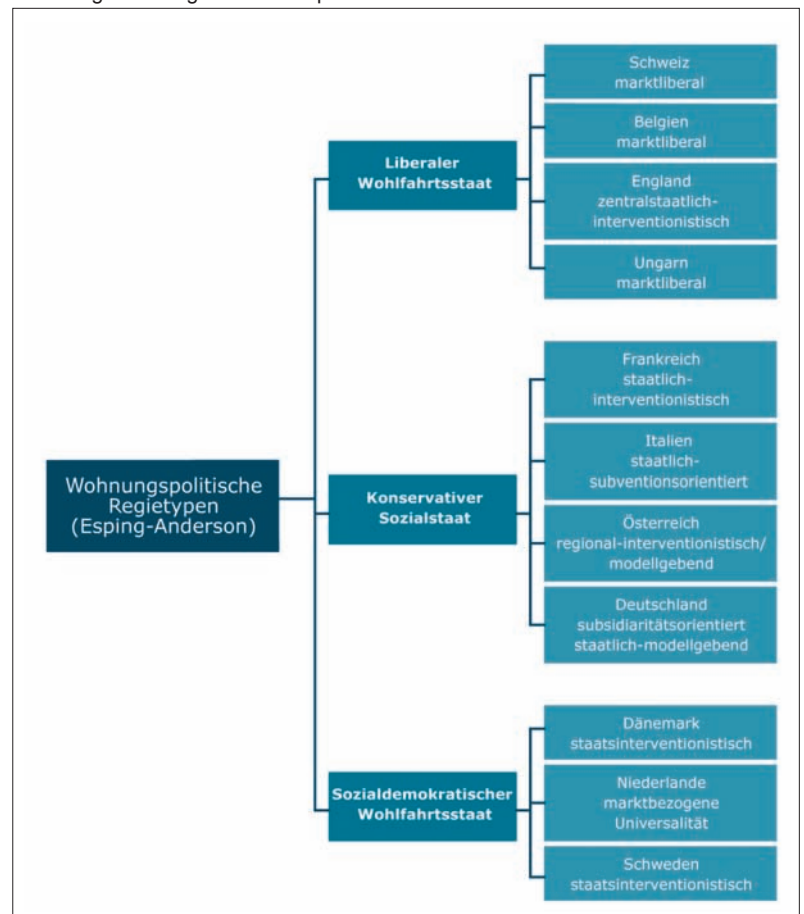
rung. Die Instrumente lassen die Kleineigentümer noch weitgehend außen vor. Insofern können eher die deutschen Erfahrungen den europäischen Prozess einer auch von Eigentümern getragenen Stadterneuerung befördern als umgekehrt.

### 3.5 Fazit

Im Hinblick auf den kommunalen Handlungsbedarf bei anpassungsbedürftigen Wohnbeständen von Kleineigentümern kann festgehalten werden:

Sanierungsbedarf besteht in nicht unerheblichem Maße in Beständen des Vorkriegs-Geschosswohnungsbaus. Anpassungsdefizite bleiben selbst nach Abschluss von Sanierungsverfahren bestehen. In den ostdeutschen Bundesländern kommen als Sonderbedingung die jahrzehntelange Unterlassung von bestands-erhaltenden Investitionen und die in weiten Teilen rückläufigen Einwohnerzahlen mit der Folge der fehlenden Nachfrage hinzu.

Abbildung 3.2  
Wohnungsmarkregimes in Europa



Quelle: UrbanPlus

Städtebaulicher Handlungsbedarf besteht teilweise in Nachkriegsbeständen aus den 1950er bis 1960er Jahren. Er begründet sich durch die Geschlossenheit und Eigenart der Siedlungen oder der städtebaulichen Strukturen, die es trotz der Anpassungserfordernisse grundsätzlich zu erhalten gilt.

Schließlich besteht Änderungs- und Anpassungsbedarf bei den durch wirtschaftlichen bzw. landwirtschaftlichen Strukturwandel obsolet gewordenen überwiegend großen Funktionsbauten. Hier müssen tragfähige Folgenutzungen für diese Bestände bzw. zumindest einen Teil davon gefunden werden, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Wahrung von typischen Ortsbildern unserer Kulturlandschaft nachzukommen.

Insgesamt wird das Handeln privater Akteure für die Stadterneuerung tendenziell wichtiger. Öffentliche und private Investitionsentscheidungen erfolgen aber aufgrund unterschiedlicher Erwägungen. Kommunale Motivations- und Moderationsansätze sollten daher durch

weitere, vor allem finanzielle Anreize unterstützt werden.

Die unterschiedlichen Interventionsansätze in anderen europäischen Ländern beziehen sich zwar auf teilweise deutlich schlechtere Standards, sind jedoch überwiegend über finanzielle Anreize instrumentalisiert. Ob öffentlicher Handlungsbedarf gesehen wird, folgt vor allem den vorherrschenden ordnungspolitischen Vorstellungen in der Gesellschaft.

Die Diskussion über staatliche Maßnahmen zur Erleichterung oder Beschleunigung von Anpassungsinvestitionen kommt auch in den untersuchten europäischen Nachbarländern in Gang. Sie wird allerdings stärker unter sozialen sowie wohnungs- und wirtschaftspolitischen Aspekten geführt. Interveniert wird vor allem dort, wo starke Instandhaltungsdefizite gepaart mit sozialen Problemen vorherrschend sind. Zunehmend werden Anreize zur energetischen Ertüchtigung mit Finanzierungsangeboten und Beratungsleistungen verknüpft.

## 4 Eigentümer und Investitionsverhalten

Die Fragestellung der vorliegenden Untersuchung zielt explizit auf die große und heterogene Gruppe der nichtprofessionellen, also der kleinen Eigentümer. In der Initiierung und Begleitung eigentümergetragener Stadt-erneuerung wird aufgrund der städtebaulichen Bedeutung eines Teils dieser Bestände ein kommunales Handlungsfeld gesehen. Die deutschen Kommunen stehen dabei noch am Anfang der Entwicklung dieses Handlungsfelds. Wesentlich stärker als bei der bauordnungsrechtlichen Rahmense-tzung für den Neubau ist die Kommune bei der Motivierung zu baulichen Anpassungs-leistungen auf die Kommunikation mit den Eigentümern angewiesen. Um realistische kommunale Strategien für einen nachhal-tigen Umgang mit Bestandsobjekten ent-wickeln und im Zusammenwirken mit den Eigentümern umsetzen zu können, ist also die Kenntnis ihrer jeweiligen Lage und ihrer verschiedenen Interessen vonnöten.<sup>14</sup>

### 4.1 Eigentümerstruktur

Voraussetzung für die Entwicklung geeig-ner Kommunikationsstrategien ist eine genauere Kenntnis der Adressaten von Mo-tivierungs- und Beratungsaktivitäten, also der Eigentümer der Wohngebäude. In den Modellgebieten sind die Eigentümer zu die-sem Zweck befragt worden, allerdings waren Umfang und inhaltliche Schwerpunktset-zung dieser Befragungen sehr unterschied-lich. Nur punktuell wurden Eigentümer in Chemnitz befragt, und in Romrod blieb ihre Bereitschaft, sich an der Umfrage zu betei-ligen, stark hinter den Erwartungen zurück, sodass dort auch Mieter befragt worden sind. In den anderen Fällen wurden Rück-läufe zwischen einem Viertel (Kaufbeuren, Lauffen und Marbach) und etwas mehr als einem Drittel (Gießen) erreicht, was bereits eine gewisse Repräsentativität der Daten erwarten lässt. Die Strukturmerkmale der Eigentümer lassen sich für die unterschied-lichen Gebäudetypen folgendermaßen zu-sammenfassen:

Das kleine Siedlungshaus aus den 1950er/60er Jahren wird zu etwa einem Drit-tel (Marbach) beziehungsweise 44 Prozent (Gießen) noch von den Erstbeziehern be-wohnt. Entsprechend hoch sind die Anteile älterer Eigentümer. Der innerstädtische, teilweise gewerblich genutzte Altbau (Lau-fen) wird zu rund drei Vierteln selbstgenutzt beziehungsweise teilweise vermietet.<sup>15</sup> Die

teilweise gewerblich genutzten Nachkriegs-bauten (Kaufbeuren) werden zu rund einem Viertel ganz vermietet. In einem weiteren Fünftel der Wohngebäude befinden sich Mietwohnungen zusätzlich zum selbstge-nutzten Wohnraum. In den genannten vier Modellvorhaben zeigt sich ein vergleichs-weise hoher Anteil an Selbstnutzern, was der Spezifik der Gebäude (Reihenhäuser, Einfam-ilienhäuser und kleine Wohnhäuser) und der Größe der Städte geschuldet sein dürfte. Ein Drittel der Eigentümer ist über 65 Jahre alt, der Anteil Älterer ist bei den (ausschließ-lich) selbstnutzenden Eigentümern höher. Ein Teil der Eigentümer, die als Vermieter auftreten, wird bereits durch die Erbgene-ration gestellt.

Über die Bewohner von Wohngebäuden in einer ländlichen Gemeinde sind die Er-kenntnisse aus der Befragung spärlich. Die in anderem Zusammenhang vorge-nommene Zuordnung der Altersstruk-tur der Bewohner/Eigentümer auf die einzelnen Gebäude der jeweiligen Orts-teile Romrods lässt viele Wohnhäuser erken-nen, in denen nur noch Menschen über 60 Jahre leben. Die demografische Entwicklung lässt ein weiteres Anwachsen dieser Gruppe erwarten. Eine geringe Belegungsdichte (47 Prozent der Befragten leben allein oder zu zweit) trifft dabei auf großzügige Wohnungs-zuschneide mit überwiegend über 100 m<sup>2</sup> großen Wohnungen mit mehr als drei Zim-mern.

### 4.2 Eigentümerverhalten bei Instandhaltung und Moder-nisierung

Im Zuge der Eigentümerbefragungen in den Modellversuchsgebieten wurde in der Mehrzahl auch das Verhalten bei Instand-haltung und Modernisierung vertiefend untersucht:

#### Reiheneinfamilienhäuser der 1950er/60er Jahre

In den kleinen Siedlungshäusern aus den 1950er/60er Jahren zeigte sich, dass in der Mehrzahl der Häuser bereits zahlreiche Maß-nahmen durchgeführt worden sind. Die Ein-fachfenster waren in Gießen zu 92 Prozent, in Marbach zu 77 Prozent durch Isolierver-glasung ersetzt worden. In Gießen waren die Sanitäreinrichtungen zu 74 Prozent, in Mar-bach zu 66 Prozent modernisiert worden. Die Heizungsanlage ist in Gießen in 97 Prozent

(14) Das ist auch ein Ergebnis des Ex-WoSt-Forschungsfeldes „Stadt-umbau West“: „Auf den jeweili-gen Eigentübertyp angepasste Kooperationsformen mit Eigen-tümern zu entwickeln, ist daher eine der großen kommunalen Aufgaben im Stadtumbau“, vgl. BBR (Hrsg.): Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im Ex-WoSt-Forschungsfeld Stadt-umbau West, Oldenburg März 2008.

(15) Heinrich, Susanne: Modernisie-rung im Bestand in Lauffen am Neckar, Diplomarbeit an der Hochschule Nürtingen, Studien-gang Stadtplanung, Dezember 2006, S. 48.

der Fälle erneuert worden, in Marbach waren es 63 Prozent. Während in Gießen die Fassade bei einem Drittel der Wohngebäude wärmegeklämt worden ist, ist diese Maßnahme bei 80 Prozent der Dächer vorgenommen worden. In Marbach sind 64 Prozent der Dächer erneuert, aber nur 10 Prozent der Fassaden wärmegeklämt worden.<sup>16</sup>

Es erweist sich also, dass in der Mehrzahl der Fälle Anpassungen an veränderte technische und Gebrauchswertstandards stattgefunden haben. Dass ihr Haus sich „praktisch noch im Originalzustand“ befinde, bestätigen in Marbach beispielsweise nur 4 Prozent der Befragten. Auch hinsichtlich der Erweiterung der kleinen Wohnflächen haben die Eigentümer bereits Maßnahmen durchgeführt: Ein Drittel der Befragten in Gießen gibt an, zulässige Anbauten am Haus vorgenommen zu haben, grundlegende Änderungen am Grundriss sind allerdings seltener erfolgt. In Marbach haben 23 Prozent einen Anbau an der Gartenseite errichtet und 40 Prozent den Dachraum ausgebaut, obwohl dieser hierfür eigentlich eine zu geringe Raumhöhe aufweist.

Anpassungserfordernisse werden für die kleinen Siedlungshäuser aus den 1950er/60er Jahren vor allem auf folgenden Feldern gesehen: Wohnfläche, Grundriss, Haustechnik (Elektro/Sanitär/Heizung), Wärmedämmung, teilweise verbunden mit einer Dacherneuerung. Die Ergebnisse der Befragungen lassen an der Hypothese Zweifel aufkommen, dass die Vergrößerung der Wohnfläche ein zentrales Anpassungserfordernis für die kleinen Siedlungshäuser darstellt: 70 Prozent der Befragten in Marbach möchten von den Erweiterungsmöglichkeiten keinen Gebrauch machen. Nur zwei von 73 Befragten wollen eine solche Maßnahme „sobald wie möglich“ realisieren. Der Rest ist unentschlossen, wobei die größeren Haushalte eher zu einem „prinzipiell ja“ neigen, allerdings ohne Beachtung der Kostenseite. In Gießen ist der Anbau oder die Erweiterung für rund 15 Prozent der Befragten „wichtig“ oder „sehr wichtig“, während fast 80 Prozent dies (eher) nicht wichtig finden.

Stärker im Bewusstsein der Beteiligten sind energetische Anpassungserfordernisse; vor allem interessieren andere Formen der Energieversorgung. In Gießen steht die energetische Ertüchtigung des Hauses ganz oben auf dem Wunschzettel für Erneuerungen. Auch die Verbesserung der Lärm- und Trittschalldämmung ist von Bedeutung.

### **Innerstädtische, teilweise gewerblich genutzte Altbauten**

Beim innerstädtischen, teilweise gewerblich genutzten Altbau in Lauffen am Neckar überwiegen bei den in der Vergangenheit getätigten Investitionen die Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen (80 Prozent). Über Doppel- oder Isolierglasfenster verfügen bereits rund 64 Prozent, wenn auch nicht an allen Fenstern, und über eine Fassadendämmung 35 Prozent der Gebäude; eine umfassende Modernisierung ist allerdings nur in einem Viertel der Fälle erfolgt. Über 60 Prozent der Eigentümer geben an, diese sei auch nicht geplant und begründen dies vor allem mit zu geringen finanziellen Spielräumen (zu geringe Mieteinnahmen, fehlende Eigenmittel) aber auch mit ihrem (fortgeschrittenen) Alter. Auch wenn Erweiterungen angesichts der recht großzügigen Wohnflächen keine so große Rolle spielen dürften, wird Anpassungsbedarf hinsichtlich der Grundrisse von fast 40 Prozent der Eigentümer gesehen. In mehr als der Hälfte der Fälle werden geringe Deckenhöhen (in vielen Fällen unter 2,30 m) als Grund für Anpassungsbedarfe angegeben.

Anpassungserfordernisse für den innerstädtischen, teilweise gewerblich genutzten Altbau werden von den Eigentümern vor allem hinsichtlich der Fenster (21 Prozent), beim Dach (10 Prozent) und der Wärmedämmung und Fassadenerneuerung (zusammen 21 Prozent) gesehen. Hinzu kommen die Erneuerung der Heizung und der Sanitärtechnik. Selten (jeweils von 7 Prozent) werden Grundrissveränderungen oder Dachausbauten geplant. Schwer zu lösen dürfte bei der Fallgruppe Tagelöhnerhäuser und Kleinwohnungsbestand das Problem der niedrigen Deckenhöhen sowie der kleinteiligen Grundrisse sein.<sup>17</sup> Hier bieten sich nur sehr umfangreiche und kostenintensive Lösungen an, die wohl nur in Ausnahmefällen überhaupt in Erwägung gezogen werden können. Bei den teilweise gewerblich genutzten Nachkriegsbauten sind es auch Maßnahmen zur Wärmedämmung und an der Fassade (zusammen 31 Prozent) sowie am Dach (20 Prozent), die Modernisierung von Bad und Küche (jeweils 22 Prozent) sowie der Heizung (16 Prozent), die als notwendig oder wünschenswert erachtet werden. Deutlich wird also, dass bei beiden Gebäudetypen Maßnahmen an der Gebäudehülle und die Anpassung der gebäudetechnischen Ausstattung im Vordergrund stehen.

(16) Die durchweg niedrigeren Werte für Marbach dürften unter anderem der Tatsache geschuldet sein, dass dort nur nach Maßnahmen gefragt worden ist, die während der vergangenen 15 Jahre durchgeführt worden sind.

(17) Planzeit Werkgemeinschaft für zeitgemäßes Planen: Mehr-WertHaus Lauffen a. Neckar, Modellvorhaben im Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, Endbericht 2008.



### Wohnhäuser mit gewerblichen Nebengebäuden

Bei den ebenfalls teilweise gewerblich genutzten Wohnhäusern aus der Nachkriegszeit (Kaufbeuren-Neugablonz) lag der Maßnahmeneschwerpunkt bisher ebenfalls auf den laufenden Instandsetzungen. Häufiger durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen betreffen Einbau oder Modernisierung von Bad und WC (58 Prozent), Einbau von Fenstern mit Doppelverglasung (41 Prozent), die Modernisierung der Küche (36 Prozent) und die Erneuerung der Heizungsanlage (33 Prozent). Notwendige Maßnahmen am Gebäude werden vor allem bei der Wärmedämmung (31 Prozent), am Dach (20 Prozent) und bei Einbau/Erneuerung der Heizungsanlage (16 Prozent) gesehen. Gleichzeitig ist der Anteil der Befragten, die konkrete Planungen für Investitionen innerhalb der nächsten drei Jahre tätigen wollen, in den meisten Kategorien deutlich geringer als der geschätzte Handlungsbedarf. Auch die weiterhin notwendigen Maßnahmen in den Wohnungen betreffen Modernisierungen von Bad/WC und Küche (22 Prozent), gefolgt von energetischen Maßnahmen wie Fensterreparatur, Einbau neuer Fenster mit Doppelverglasung (jeweils 10 Prozent) und solchen, die den Wohnungszuschnitt durch Grundrissänderung oder Anbau von Balkonen (16 Prozent) neueren Anforderungen anpassen. Eine Diskrepanz zwischen konstatiertem Handlungsbedarf und konkreter Investitionsplanung ist auch hier gegeben. Hierbei sind vermutlich die finanziellen Randbedingungen sowie als sehr hoch eingeschätzter Modernisierungsbedarf die Hauptthemen, sodass trotz grundsätzlicher Investitionsbereitschaft insbesondere umfassende Modernisierungen von rund 70 Prozent der Eigentümer als eher unrentabel angesehen werden.

Sowohl in Kaufbeuren als auch in Lauffen ist die Investitionsneigung der Eigentümer geringer als bei den Modellvorhaben mit Reihenhäuserbestand. Ein Grund hierfür dürfte die Größe der Objekte sein, sodass Investitionen hier mit deutlich höheren Gesamtkosten verbunden sind. Weiterhin ist – wie oben beschrieben – ein nicht unerheblicher Anteil der Objekte vermietet, sodass hierbei zunächst wirtschaftliche vor individuellen Gebrauchswertabwägungen stehen. Bei gleichzeitiger Unsicherheit über die Wirtschaftlichkeit bzw. der bei der Befragung geäußerten Einschätzung, dass die Einnahmen nicht ausreichen würden, um hohe Investitionen zu rechtfertigen, ist eine geringe Präferenz für solche Maßnahmen vorprogrammiert. Wenn in Neugab-

lonz sogar 85 Prozent der Meinung sind, der Modernisierungsaufwand sei zu hoch, so deutet dies darauf hin, dass die Eigentümer sich insgesamt von der Aufgabe der Marktanpassung überfordert fühlen, auch wenn sie – wie die Befragung ergeben hat – deren Notwendigkeit durchaus wahrnehmen.

Hinsichtlich der Wohngebäude in einer ländlichen Gemeinde liegen zu den erfolgten Anpassungen und den Anpassungserfordernissen keine Erkenntnisse vor. Grundsätzlich stellen sie jedoch die gravierendere finanzielle Herausforderung dar, da sie teilweise noch größer (Hofreiten) sind, als die Objekte in den anderen Modellvorhaben und einige von ihnen außerdem unter Denkmalschutz stehen, was entsprechend aufwändigere Maßnahmen impliziert. Die in vielen Fällen schon älteren Eigentümer sind oder fühlen sich häufig bereits bei der notwendigen Instandhaltung der (für sie zu großen) Objekte überfordert, sodass Investitionsstaus entstehen. Die oft nicht als solche wahrgenommenen Defizite bei abnehmender Belegungsdichte und Funktionswandel sind mit Teilleerständen und zum Teil massiven baulichen Mängeln verbunden. Aufgrund fehlender Nachfrage oder wegen überhöhter Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer stehen andere Wohngebäude seit längerer Zeit komplett leer.

### 4.3 Bauliche Anpassungsinvestitionen als Prozess

Die Angaben der Eigentümer in den Modellvorhaben und die Aussagen der Experten (u. a. im Sondergutachten zu den Marktchancen) zeigen durchweg, dass bestandserhaltende und -verbessernde Investitionen heute eine hohe Bedeutung besitzen und insbesondere erhaltende Investitionen in unregelmäßigen Abständen erfolgen.<sup>18</sup> Die Einschätzungen zum Instandhaltungs- und Modernisierungszustand (bezogen auf die Mietobjekte) legen insgesamt den Schluss nahe, dass dieser sich in historischer Perspektive schrittweise verbessert hat und sich heute auf recht hohem Niveau bewegt. Diese These wird auch durch die vergleichende Perspektive mit anderen Ländern gestützt.<sup>19</sup> Im Vergleich zu Nachbarländern mit einem höheren Eigentümeranteil (z.B. England) ist die Gruppe der (Klein-)Eigentümer in Deutschland insgesamt homogener. Dass Eigentümer aus ökonomischen und sozialen Gründen in weit unter Standard liegenden Wohnungen leben, ist nicht oder nur sehr begrenzt zu beobachten. Gleichzeitig sind

(18)  
BBR (Hrsg.): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Reihe Forschungen, Heft 129, Bonn 2007. BBR (Hrsg.): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Reihe Forschungen, Heft 124, Bonn 2007, S. 26.

(19)  
BBR (Hrsg.): Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland, BBR-Online-Publikation 15/2008, Bonn 2008.

die Märkte für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland durch eine vergleichsweise geringe Volatilität gekennzeichnet, sodass bisher in diesem Bereich insgesamt stabile Rahmenbedingungen herrschen und die wirtschaftlichen Risiken im Vergleich zu anderen Ländern gering sind. Hierzulande haben sich die Finanzierungsbedingungen für bauliche Investitionen während des vergangenen Jahrzehnts außerdem weiter verbessert. Grundsätzlich erfolgt die Anpassung der Bestandsimmobilien in Deutschland auf vergleichsweise hohem Niveau und orientiert sich im Wesentlichen an den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer und an den Marktbedingungen, die bei Mietobjekten die Grenzen für eine Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen setzen. Es wurde deutlich, dass beide Rahmenbedingungen in Westdeutschland weitaus besser sind als in Ostdeutschland.

Die Erkenntnisse aus den Modellvorhaben ebenso wie die Ergebnisse des Sondergutachtens weisen darauf hin, dass Investitionen zwar mit gewisser Kontinuität, aber nicht ununterbrochen erfolgen, sondern sich an den Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten im Lebenszyklus der Immobilien und am Nutzungsinteresse der Eigentümer orientieren. Nach der Neuerstellung einer selbstgenutzten oder vermieteten Immobilie besteht in der Regel für rund 20 Jahre wenig Investitionsbedarf. Danach tauchen sukzessive Erneuerungsnotwendigkeiten insbesondere bei Heizung und sanitären Einrichtungen auf. In längeren Abständen erfordern Fassade und Dach die Durchführung von baulichen Maßnahmen. Bei selbstgenutzten Immobilien sind die Muster ähnlich wie bei den kleineren Mietobjekten, allerdings spielt wie bereits beschrieben die Gebrauchswertorientierung der Maßnahmen eine wichtigere Rolle. In der Regel erfolgen Anpassungen vor dem Bezug, danach finden hauptsächlich verschleißbedingte Anpassungsinvestitionen oder gebrauchswert erhöhende Maßnahmen statt. Vermieter werden sich bei der Wahl des Zeitpunkts für die Durchführung solcher Maßnahmen zusätzlich daran orientieren, ob die Wohnung bewohnt ist. Ein Mieterwechsel erweitert in der Regel die Spielräume für wohnungsbezogene Maßnahmen.

Daher, darauf sei hier bereits hingewiesen, ist das Instrument der zeitlich punktuellen Befragung auch nur bedingt geeignet, um das Investitionsverhalten von Eigentümern angemessen abzubilden. Investitionsabsichten werden immer nur die Eigentümer äußern, bei denen

es zu einem Anpassungsrückstand gekommen ist, während die, in deren Objekten keine Notwendigkeit zur Investition/Modernisierung besteht bzw. entsprechende Notwendigkeiten nicht wahrgenommen werden, keine entsprechenden Absichten zeigen werden. Zusätzlich werden Eigentümer, denen die finanzielle Basis für umfangreiche Maßnahmen fehlt, keine Bereitschaft signalisieren, selbst wenn die baulich-technische Notwendigkeit besteht. Hier werden Maßnahmen schließlich reaktiv vorgenommen, wenn es nicht mehr anders geht; eine „Strategie“ zur Weiterentwicklung ist bei dieser Eigentümergruppe somit nicht zu erkennen. Es kann angenommen werden, dass aus den meisten „Bestandserhaltern“ „Modernisierer“ und aus den „Deinvestierern“ „Bestandserhalter“ werden, wenn sich ihre finanziellen Möglichkeiten und/oder die Marktbedingungen ändern.

#### 4.4 Eigentümerwechsel

Es stellt sich die Frage, wie sich Eigentümerwechsel auf die bestandsbezogenen Investitionen auswirken. In den Modellvorhaben konnten während der Laufzeit kaum Übergangssituationen beobachtet und daher nicht systematisch ausgewertet werden. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser überwog nach Einschätzung der Projektforscher in Gießen der Verkauf durch den Ersteigentümer vor dem Erbfall.

In der bundesweiten Befragung, die im Rahmen der Begleitforschung zu den Modellvorhaben durchgeführt wurde,<sup>20</sup> zeigte sich, dass als Verkäufer der kleinen Wohnobjekte in knapp der Hälfte der Fälle ältere Eigentümer auftreten. Nicht einmal jeder fünfte Eigentümerwechsel vollzieht sich mit Verkäufern, die jünger als 50 Jahre sind. Besonders häufig erfolgt dieser „späte“ Verkauf bei den Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Ihre Eigentümer, die teilweise auch die Erbauer sind, sind wohl auch aufgrund der an diesem Ort gelebten Verbindung von Arbeiten und Wohnen stärker mit den Immobilien verbunden. Zu früheren (Lebens-)Zeitpunkten werden am häufigsten die Reiheneinfamilienhäuser verkauft.

Die untersuchten Gebäudetypen werden zum ganz überwiegenden Teil von Selbstnutzern gekauft. Nur in 15 Prozent der Verkaufsfälle treten Vermieter oder andere Nutzer als Käufer auf. Hiervon wiederum konzentrieren sich knapp zwei Drittel auf die kleinen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnhäuser mit Neben-

(20) BMVBS/BBR (Hrsg.): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, BBR-Online-Publikation 13/2008, Bonn 2008.



gebäuden werden von Vermietern so gut wie gar nicht erworben. Unter den Selbstnutzern bilden die Familien die Hälfte der Käufer, rund ein Viertel sind junge Paare einschließlich der 2 Prozent Alleinerziehenden. Ältere Paare und ältere Alleinstehende stellen 12 Prozent der Käufer. Sie treten am ehesten bei Reihenhäusern und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als Erwerber auf. Auch wenn sie keine dominante Käufergruppe bilden, ist ihr Anteil nicht unerheblich. Ob dies auf eine Zunahme als Käufergruppe hindeutet und als Ausdruck des demografischen Wandels gewertet werden kann, lässt sich ohne einen zeitlichen Vergleich nicht beantworten.

Unter den Käufern befinden sich im Durchschnitt rund 16 Prozent Personen mit Migrationshintergrund. Am häufigsten sind sie unter den Käufern von kleinen Mehrfamilienhäusern in Großstädten vertreten. Hier gehört bereits fast jeder fünfte Käufer zu dieser Personengruppe. Gemessen an ihrem Gesamtanteil an der Bevölkerung in Deutschland sind sie damit zwar unterdurchschnittlich vertreten, in Anbetracht ihrer mehrheitlich begrenzten Einkommensverhältnisse ist das dennoch ein beachtlicher Anteil. Sie stellen damit inzwischen eine bedeutende Käufergruppe dar, die jedoch intern eine große Heterogenität aufweist.

Die Muster des Nutzerwechsels lassen sich für die unterschiedlichen Gebäudetypen in den Modellvorhaben folgendermaßen zusammenfassen:

#### **Das Reiheneinfamilienhaus aus den 1950er/60er Jahren**

Das kleine Siedlungshaus aus den 1950er/60er Jahren wird zu etwa einem Drittel (Marbach) beziehungsweise 44 Prozent (Gießen) noch von den Erstbeziehern bewohnt. Entsprechend hoch sind die Anteile älterer Eigentümer. Allerdings ist der Eigentumswechsel bereits seit den 1990er Jahren verstärkt in Gang gekommen: In Gießen haben 40 Prozent der Gebäude seit dieser Zeit den Besitzer gewechselt, in Marbach waren es sogar noch etwas mehr (45 Prozent seit 1988). Die Familienstruktur derer, die nachgerückt sind, unterscheidet sich in beiden Fällen erheblich und hat somit Auswirkungen auf die Gesamtzusammensetzung in den Siedlungen: Während in 41 Prozent der Marbacher Haushalte aktuell mindestens ein Kind oder Jugendlicher lebt, liegt der entsprechende Wert in Gießen bei nur 13 Prozent.

Dahinter lassen sich zwei unterschiedliche Muster des Nutzerwechsels erkennen: Wäh-

rend in Gießen offenbar auch ältere, kleine Haushalte nachgerückt sind, fand in Marbach häufiger ein Austausch der Familiengenerationen statt. Darauf deutet auch die Tatsache hin, dass 52 Prozent der Befragten in Gießen älter als 60 Jahre sind – ein Anteil, der sich nicht allein aus der Zahl verbliebener Erstbesitzer erklären lässt. Ein Viertel der Gießener Befragten lebt (inzwischen) allein, in Marbach ist es nur rund ein Fünftel.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass auch in Siedlungen mit vergleichbar eingeschränkter Wohnfläche verschiedene Formen des Nutzerwechsels möglich sind. Ob die eine oder die andere stattfindet, lässt sich nicht auf die Größe der Wohngebäude zurückführen, denn diese liegt in Marbach sogar unter der in Gießen. Möglicherweise hängt es mit den spezifischen Milieus in beiden Siedlungen zusammen. In Gießen deuten Äußerungen der lokalen Akteure darauf hin, dass die Ablehnung von Familien mit Kindern und Jugendlichen dort spürbarer ist. Durch den Zuzug älterer Menschen werden Konflikte vermieden und es kann sich ein homogenes Milieu verstetigen.

Es ist auch denkbar, dass in Marbach die anders gelagerte baurechtliche Situation eine Rolle bei der Entscheidung von Familien gespielt hat, trotz des geringen Wohnflächenangebots in die Siedlung zu ziehen. Zumindest theoretisch besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche später zu erweitern. Andererseits lässt sich aus den Antworten der Befragten nur in wenigen Fällen dringender Handlungsbedarf in dieser Hinsicht ablesen. Ob es sich bei den Haushalten mit Kindern immer um vollständige Familien handelt oder in welchem Umfang Haushalte mit nur einem Elternteil darunter sind, geht aus der Auswertung nicht hervor. Eine entsprechend geringere Haushaltsgröße könnte so ebenfalls eine Erklärung sein.

Die Befunde lassen sich durch Beobachtungen aus anderen Studien ergänzen und bestätigen: Eine Untersuchung zum Generationswechsel am Beispiel von Siedlungen in der Stadt Dortmund stellt bei einer 1950er-Jahre-Siedlung ein ähnliches Muster fest, wie es in Gießen zu beobachten ist: Durch den Zuzug der „neuen Alten“ vergrößere „sich die Bewohnergruppe der älteren Alterskohorten“.<sup>21</sup> In einem durch einen hohen Ausländeranteil und eine gut ausgebaute ethnische Infrastruktur geprägten Umfeld wird ein Wechsel zugunsten von Migrantenhaushalten beobachtet. Auch hier erfolgt er milieubedingt. In der Untersuchung wird vermutet, dass im Ergebnis selektiver

(21) Temple, Nicole de: Einfamiliehaussiedlungen im Wandel, Berlin 2005.

Wanderungsprozesse wiederum tendenziell homogene Milieus entstehen werden.

#### **Der innerstädtische, teilweise gewerblich genutzte Altbau**

Der innerstädtische, teilweise gewerblich genutzte Altbau wird zu rund drei Vierteln selbst genutzt beziehungsweise teilweise vermietet. Auch hier sind mehr als ein Drittel der Befragten älter als 65 Jahre (37 Prozent). Von denen, die in Lauffen nach 1990 das Gebäude erworben haben, waren zum Zeitpunkt des Kaufs rund ein Viertel bereits 50 Jahre und älter, befanden sich also nicht mehr in der Familiengründungsphase. Es scheint hier eine Mischung aus beiden Mustern („Generationswechsel“ und „neue Alte“) vorzuliegen. Dem Zuzug von Familien sind durch die Wohnungszuschnitte kaum Grenzen gesetzt, die Wohnungen sind ganz überwiegend über 100 m<sup>2</sup> groß und verfügen über mehr als drei Wohnräume. Es sind milieubedingte Barrieren denkbar, vor allem aber dürften die qualitativen Einschränkungen des Wohnumfeldes, bedingt durch die hohe Gewerbedichte und das Verkehrsaufkommen, den Zuzug von Haushalten mit Kindern hemmen.

#### **Die Wohnhäuser mit gewerblichen Nebengebäuden**

Die teilweise gewerblich genutzten Nachkriegsbauten in Kaufbeuren werden zu rund einem Viertel ganz vermietet. In einem weiteren Fünftel der Wohngebäude befinden sich Mietwohnungen zusätzlich zum selbstgenutzten Wohnraum. Ein Drittel der Eigentümer ist über 65 Jahre alt, ihr Anteil an den Selbstnutzern ist höher. Ein Teil der Eigentümer, die als Vermieter auftreten, wird wohl bereits durch die Erbgeneration gestellt, denn hier sind die jüngeren Jahrgänge stärker vertreten. In 46 Prozent der Haushalte leben Kinder, ein ähnlich hoher Prozentsatz der Befragten lebt weniger als 20 Jahre in der Wohnung, sodass sich in diesem Gebiet bereits in stärkerem Maße ein Generationswechsel vollzieht. Mit Wohnflächen, die in drei Vierteln der Fälle über 100 m<sup>2</sup> liegen, bietet das Gebiet auch hinreichend familiengerechten Wohnraum an.

Der Generationswechsel in Romrod stockt im Altbaubereich aus zwei Gründen: Einerseits hat die Stadt in der Vergangenheit für junge Familien ausreichend neues Bauland bereitgestellt, sodass die Nachfrage zum Teil aus dem inneren Bereich der Siedlungskerne zu den neuen Bauplätzen gelenkt wurde. In der Sozialstruktur spiegelt sich dies wider: Mehr als ein Drittel der im Rahmen des Projekts Befragten

wohnt seit den 1990er Jahren in Romrod, in gut der Hälfte der Wohnungen leben Kinder oder Jugendliche. Dies sind Anhaltspunkte dafür, dass ein Generationswechsel in Teilen der Bestände durchaus stattgefunden hat. Für einen Teil der bereits betagten Alteigentümer ist es andererseits aus wirtschaftlichen Gründen kaum möglich, eine Alternative zum Wohnen in ihrem Eigentum zu verwirklichen. Die Erlöse aus dem Verkauf ihrer Wohngebäude reichen in der Regel nicht aus, um einen Platz in einer altersgerechten Einrichtung über einen längeren Zeitraum zu finanzieren.

### **4.5 Fazit**

Aus den Befragungen und Recherchen lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

In allen untersuchten Gebäudetypen überwiegen die Selbstnutzer. Deren Investitionsentscheidungen folgen in der Regel nicht Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, sondern orientieren sich an den Gebrauchswerteigenschaften der Wohnung oder des Hauses (auch wenn beide Aspekte durchaus deckungsgleich sein können).

Bei der Erneuerung der Fenster, der Heizung und der Fassade spielen wirtschaftliche Aspekte eine Rolle, aber allein unter dem Gesichtspunkt möglicher Kosteneinsparungen.

Die Selbstnutzer orientieren sich bei ihren Investitionsentscheidungen an den eigenen aktuellen Bedürfnissen. So wird auch die Frage, ob ein Haus in Richtung altengerechtes Wohnen weiterentwickelt wird, anhand der individuellen Wohnperspektiven und ad hoc entschieden.

Auch die kleinen privaten Vermieter agieren eher intuitiv und zeigen in der Folge eine insgesamt zurückhaltende Investitionsneigung. Aufgrund der als sehr eng wahrgenommenen wirtschaftlichen Spielräume wird auch von denen, die ihre Objekte ganz oder teilweise vermieten, eher nur das Nötigste und dies äußerst sparsam umgesetzt.

Beiden Gruppen fehlt in der Regel ein finanzieller Hintergrund, der umfassende Modernisierungsmaßnahmen ohne Weiteres ermöglichen würde. Die Eigentümer sind sich auch nicht sicher, in welche Richtung die Immobilie mit bestandserhaltenden Investitionen entwickelt werden soll und befürchten, am Markt vorbei zu agieren.

Rund ein Drittel der Eigentümer kleiner Bestandsobjekte wird von Erstbeziehern gestellt, die inzwischen das Rentenalter erreicht haben; überwiegend werden die Wohnungsbestände von ihren Eigentümern selbst genutzt.

In den Reihenhaussiedlungen der 1950er/60er Jahre ist in unterschiedlichem Ausmaß bereits ein Nutzerwechsel in Gang gekommen. Dieser unterscheidet sich allerdings trotz ähnlicher, aus heutiger Sicht recht kleiner Wohnflächen bei den beiden Modellvorhaben mit Reihenhäusern. Teilweise erfolgt der Nutzerwechsel eher als Austausch der Familiengenerationen, teilweise ist ein Zuzug von „neuen Alten“ zu verzeichnen.

Bei den innerstädtischen Altbauten läuft eine Mischung aus beiden Mustern ab, bei den ländlichen Wohngebäuden vollzieht sich der Nutzerwechsel vor allem aufgrund der Nachfragebedingungen stockender als bei den Wohngebäuden mit gewerblichen Nebengebäuden.

Bauliche Anpassungsmaßnahmen erfolgen phasenweise. Auf Phasen höherer Aktivität folgen Phasen, in denen kaum oder nur kleine Maßnahmen durchgeführt werden. Zu einem bestimmten Zeitpunkt bzw. einer kurzen Zeitspanne ist also in einem begrenzten räumlichen Rahmen nur ein kleiner Teil aller Eigentümer an entsprechender Beratung interessiert. Bei Kaufinteressenten, Erwerbenden, Erben und jüngeren Eigentümern ist das Beratungsinteresse größer.

## 5 Marktentwicklungen für Bestandsobjekte von Kleineigentümern

### 5.1 Marktfähigkeit kleiner Bestandsobjekte

Bei der Projektumsetzung in den Modellvorhaben hat sich gezeigt, dass hinsichtlich der Einschätzung der Wirtschaftlichkeit von baulichen Maßnahmen an Bestandsobjekten zumindest im Kreis der beteiligten Akteure Unsicherheit herrschte. Bauliche Anpassung von Bestandsobjekten muss sich, auch wenn sie technisch machbar ist, vor dem Hintergrund der Preisentwicklung und der Veränderung von Neubaustandards einem Vergleich vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten stellen. Die Diskussionen, die zu diesem Thema im Verlauf der Bearbeitung des Forschungsvorhabens geführt wurden, haben insgesamt deutlich gemacht, dass die Wissensbasis über die Marktentwicklung für kleinere Wohnbestandsobjekte bei den Akteuren relativ gering ist.

Die Einschätzungen der professionellen Akteure in den ausgewählten Kommunen allein erschienen als empirische Basis für eine Beurteilung dieser Frage als zu wenig repräsentativ. Daher wurde zusätzlich eine bundesweite Befragung von Experten aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis durchgeführt. Die Befragung zielte auf zwei Gruppen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit regelmäßig mit der Wertentwick-

lung von Bestandsimmobilien befasst sind: Mitarbeiter der Kreditabteilungen von Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken sowie Grundstücks- und Gebäudemakler.<sup>22</sup> Die wichtigsten Ergebnisse der Befragung werden jeweils in enger Verknüpfung mit den Erkenntnissen aus den Modellvorhaben dargestellt.

Die im Rahmen der Modellvorhaben untersuchten Bestände decken die folgenden Bestandstypen ab:

- Reiheneinfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre (Gießen und Marbach)
- innerstädtische Wohngebäude (Lauffen und Chemnitz)
- Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden (Wohnen und Gewerbe in Stadtrandlage, Kaufbeuren und landwirtschaftliche Anwesen und ländliche Wohngebäude, Romrod)

Die Einschätzung der Marktlage speist sich aus drei Quellen: Erstens haben die Begleitforscher vor Ort Einschätzungen zur Marktlage und zu den Tendenzen der Marktentwicklung für die von ihnen untersuchten Objekte gegeben. Diese Befunde können teilweise durch Aussagen einiger Eigentümer ergänzt werden, die im Rahmen von Befragungen vor Ort erhoben worden sind. Vor allem können die übergeordneten Aussagen, die von den Befragten in der bundesweiten Untersuchung zu diesen Gebäudetypen gemacht worden sind, herangezogen werden.

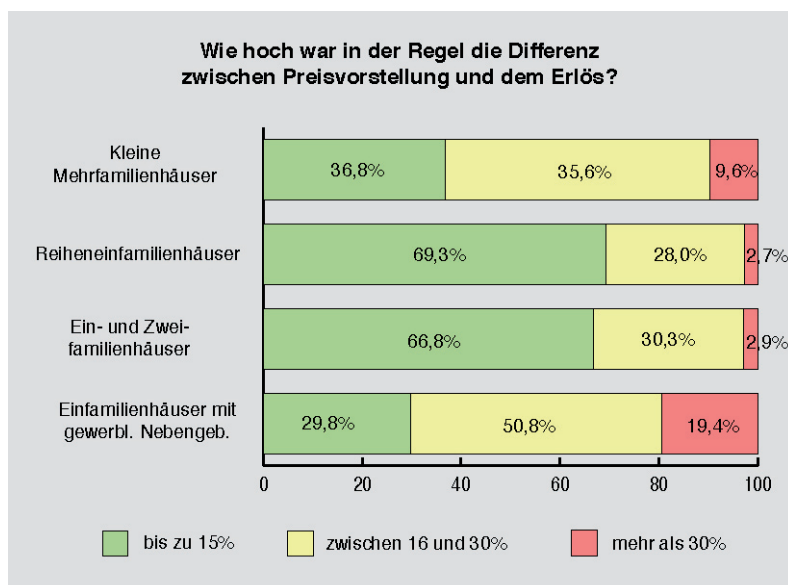
#### Reiheneinfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre

Die Marktchancen für die eher kleinen Reiheneinfamilienhäuser aus den ersten Jahrzehnten Nachkriegsdeutschlands werden von den befragten Experten weder aktuell überwiegend als schlecht angesehen, noch wird in absehbarer Zukunft ein deutlicher Wertverlust erwartet. Als erzielbar werden Marktpreise zwischen 1.000 und 1.200 € pro m<sup>2</sup> angesehen, wobei das kleine Reihenhaus selbst in stagnierenden Regionen relativ hohe Preise erzielen kann.

Nach den Angaben der befragten Experten konnten die Verkäufer kleiner Reihenhäuser ihre Preisvorstellungen vergleichsweise häufig durchsetzen. Allerdings bestätigen die durch-

(22) Vgl. BBR (Hrsg.): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren, BBR-Online-Publikation 13/2008, Download unter: [bbsr.bund.de/Veroeffentlichungen/](http://bbsr.bund.de/Veroeffentlichungen/) BBSR-Online-Publikation.

Abbildung 5.1 Ergebnisse der Befragung zu Marktchancen der Gebäudetypen



Quelle: IfS

schnittlichen Preisspannen, die von den Maklern als erzielbar angesehen werden, die in den Modellvorhaben geäußerte Vermutung, dass die dort genannten Preisvorstellungen der Eigentümer teilweise unrealistisch sind. In Gießen, wo der Wohnungsmarkt eher stagniert, wurde ein allgemeiner Rückgang der erlösten Preise für Reihenhäuser festgestellt, der sich auch bei Verkäufen von Objekten aus dem untersuchten Gebiet niederschlug.

Bei einer durchschnittlichen Zahl von sieben Verkäufen pro Jahr (bei insgesamt 173 Reihenhäusern in der Siedlung) in den letzten knapp 20 Jahren wurden in jüngerer Zeit in mehreren Fällen sinkende Verkaufspreise beklagt. Die Erlöse für Wiederverkäufe im Jahr 2005 von Objekten, die in den Jahren 2000 bzw. 2001 bereits einmal veräußert worden waren, lagen in Gießen um ca. 30.000 € niedriger. Das aktuelle Preisniveau für ein saniertes Objekt bewegt sich in Gießen etwa auf dem Niveau eines nichtunterkellerten Neubaus etwas weiter außerhalb der inneren Stadt. Auch in Marbach sehen die Projektforscher die gebrauchten Reihenhäuser aus den 1960er Jahren in Konkurrenz zu kostengünstigen Neubauten („lean house“). Unter den Bedingungen eines Wachstumsmarktes scheinen dort Kaufpreisvorstellungen erst jenseits von 200.000 € unrealistisch, weil sie keinen finanziellen Spielraum für Anpassungsinvestitionen mehr eröffnen.

In den relativ kleinen Grundflächen wurde in den Modellvorhaben ein Verkaufshemmnis gesehen, weil auf diese Weise Paare mit zwei Kindern bereits aus dem Kreis potenzieller Interessenten ausgeschlossen seien. Allerdings zeigten die Verkaufsfälle, von denen in der bundesweiten Befragung berichtet wurde, dass es sich bei den Käufern hauptsächlich um Familien und junge Paare handelt. Auch galten in beiden Städten Schwellenhaushalte als mögliche Käufer, falls die Preise weiter fallen. Singles wurden nicht als Zielgruppe gesehen, da diese meist keine Objekte mit Gärten nachfragen. Für Migrantenfamilien wurden die Reihenhäuser aufgrund ihrer kleinen Wohnfläche als wenig geeignet angesehen. Allerdings zeigen die Angaben der bundesweit befragten Experten, dass sich der Anteil von Käufern mit Migrationshintergrund in einem eher bescheidenen Rahmen hält.

Im Unterschied zu den lokalen Akteuren wurden von den bundesweit befragten Experten die relativ bescheidene Wohnfläche oder die meist veralteten Grundrisse so gut wie gar nicht als Grund für eingeschränkte Marktchancen genannt.

Insgesamt zeigt sich also das Reihenhäuser der 1960er/70er Jahre trotz seiner bescheidenen Grundrisse als überwiegend marktfähig. Allerdings ist mit tendenziell sinkenden oder stagnierenden Preisen zu rechnen.

#### **Innerstädtischer (teilweise gewerblich genutzter) Altbau**

Mehrfamilienhäuser dominieren in den Modellvorhaben Chemnitz und Lauffen. In Chemnitz ist das Marktgeschehen aufgrund der ungünstigen Verwertungsbedingungen teilweise zum Erliegen gekommen. Dem versuchte das Modellvorhaben durch die Suche nach neuen Nutzern entgegenzuwirken. Im Modellvorhaben Lauffen, das eine Bevölkerungsentwicklung mit Zuwanderungsgewinnen aufweist, ist der Mietwohnungsmarkt stabil und die befragten Experten der örtlichen Volksbank sahen einen Nachfragezuwachs für die Innenstadt. Dennoch warfen landwirtschaftliche Hofanwesen, Geschäftshäuser mit geringer Nutzfläche und überalterte Kleinwohnungen in beengten Lagen Vermarktungsprobleme auf. Die erlösten Preise bewegten sich zwischen 100.000 und 150.000 €.

Die befragten Eigentümer in Lauffen schätzen die Möglichkeit einer Werterhaltung ihrer Immobilie aufgrund der leicht angespannten Marktsituation (Verkäufermarkt) in der Region ganz mehrheitlich positiv ein. Nur ein Teil sieht in werterhaltenden Maßnahmen die notwendige Voraussetzung hierfür. Für die ganz überwiegende Mehrzahl stellt die Immobilie eine Alterssicherung dar, nur ganz wenige sehen sie als Kapitalanlage. Die Unsicherheit über die Marktentwicklung begründet ein hohes Interesse der Eigentümer an einer Beratung zur Marktwertsicherung.

Die Marktchancen von Mietobjekten mit bis zu sechs Wohneinheiten werden von den meisten bundesweit befragten Experten als schlecht bewertet. Der Marktpreis wird von der Hälfte der Befragten bei 800 bis 1.000 € pro m<sup>2</sup> gesehen. In schrumpfenden Regionen fällt die Einschätzung deutlich zurückhaltender, in wachsenden jedoch signifikant positiver aus. Die kleinen Mehrfamilienhäuser weisen damit im Vergleich mit den anderen drei betrachteten Immobilientypen die stärkste Sensibilität gegenüber der allgemeinen Marktentwicklung und der regionalen Marktsituation auf. Die bundesweit befragten Experten berichten, dass beim Verkauf kleiner Mehrfamilienhäuser mehr als drei Viertel der Verkäufer ihre Preisvorstellungen nicht durchsetzen konnten.

Obwohl Defizite im baulichen Zustand nicht überdurchschnittlich häufig für die Differenz zwischen gefordertem und erlöstem Preis verantwortlich gemacht werden, wird häufig auf einen Renovierungsstau in diesen Objekten verwiesen. Im Vergleich zu den anderen untersuchten Objekttypen am häufigsten würden die Experten den Verkäufern kleiner Mehrfamilienhäuser raten, an diesen Objekten Modernisierungsmaßnahmen vor dem Verkauf vorzunehmen. Insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und hier vor allem die Wärmedämmung werden überdurchschnittlich häufig angeraten. Diese Ergebnisse reflektieren sicher auch die Einführung des Energieausweises, der für Vermietungsobjekte an Bedeutung gewinnt. Grundrissänderungen empfehlen auch hier nur rund 10 Prozent der Experten. Mehrere Befragte halten einen Außenanstrich für verkaufsförderlich.

Allerdings rät auch bei den kleinen Mehrfamilienhäusern die ganz überwiegende Mehrheit der Experten von Modernisierungsmaßnahmen vor dem Verkauf ab. Insbesondere bei Vermietungsobjekten spielt eine wichtige Rolle, dass bauliche Maßnahmen für den Käufer mit steuerlichen Vergünstigungen oder Zuschüssen verbunden sein können, die für ihn einen Kauf erst attraktiv machen. Modernisierungskosten des Verkäufers hingegen seien beim Verkauf nicht wieder

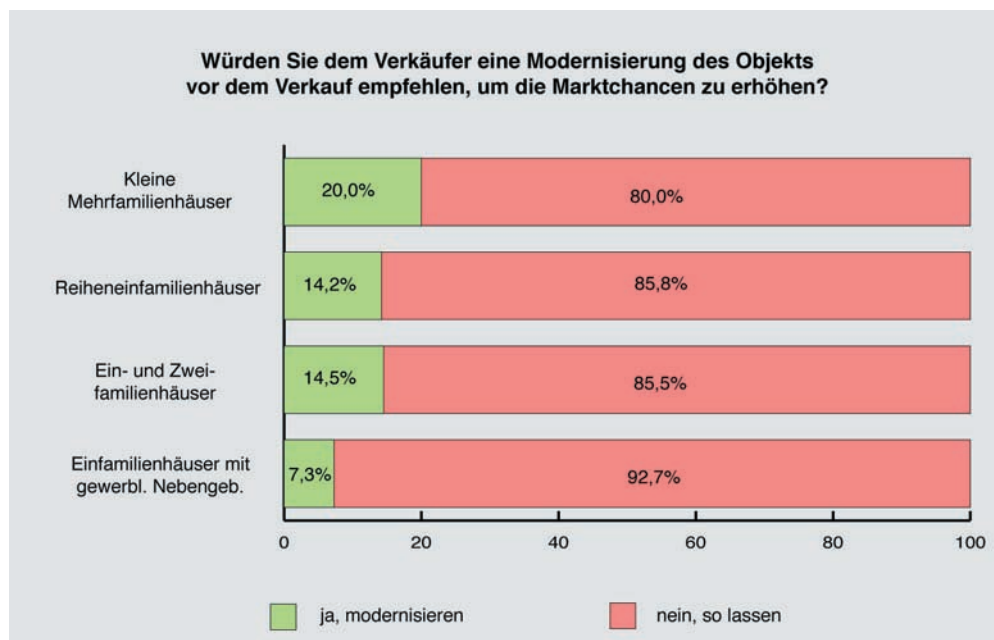
einspielbar. Es wird teilweise sogar argumentiert, eine Modernisierung könne beim Käufer das Misstrauen wecken, dass mögliche Schäden versteckt werden sollen.

Als fast gleich große Käufergruppen treten Selbstnutzer und Vermieter auf. Eine halb so große Gruppe bilden die Gewerbetreibenden, die als Käufer vor allem in den Großstädten in Erscheinung treten. Der Typus des Gewerbetreibenden, der im selben Haus auch wohnt, stellt nur eine kleine Gruppe von rund 5 Prozent der Käufer solcher Immobilien dar. Familien waren als Käufer bei kleinen Mehrfamilienhäusern in Wachstumsregionen stärker vertreten, was als Anzeichen dafür gewertet werden kann, dass dort offenbar häufiger beim Kauf größerer Objekte eine Selbstnutzung mit teilweiser Vermietung kombiniert wird. Der Anteil von Käufern mit Migrationshintergrund ist bei diesem Immobilientyp im Vergleich zu den drei anderen untersuchten am höchsten.

#### Wohnhäuser mit gewerblichen Nebengebäuden

Als überwiegend schlecht werden von den bundesweit befragten Experten die Marktchancen von Einfamilienhäusern mit gewerblichen Nebengebäuden eingeschätzt. Nur 15 Prozent der Befragten halten sie für gut, wobei dieser Anteil zunimmt, je kleiner die Stadt ist, in der sich die Immobilie be-

Abbildung 5.2  
Modernisierung und Marktchancen



Quelle: IFS



findet. In Wachstumsregionen werden diesem Immobilientyp etwas bessere Chancen eingeräumt. In schrumpfenden Regionen und Großstädten überwiegt die Skepsis allerdings noch deutlicher. Das spiegelt sich auch in den Preisspannen wider, die für solche Objekte als realistisch angesehen werden: Durchschnittlich sind es zwischen 700 und 1.000 € pro m<sup>2</sup>.

Für Vermieter ist dieser Immobilientyp uninteressant. Dafür treten mit fast 30 Prozent relativ häufig junge Leute als Käufer auf. Familien sind mit 45 Prozent anteilig stärker vertreten als bei den Mehrfamilienhäusern, aber geringer als bei den Reihenhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinzu kommen in größerem Umfang andere Erwerber-typen. Ob ein solches Gebäude einen Käufer findet, hängt stark davon ab, ob eine Nutzung der Nebengebäude attraktiv erscheint.

Ein Bild von den schwierigen Marktbedingungen, unter denen sich ein Verkauf von Einfamilienhäusern mit gewerblichen Nebengebäuden vollzieht, vermitteln auch die Angaben der Experten zu den Chancen der Eigentümer, ihre Preisvorstellungen auf dem Markt durchzusetzen. In mehr als 80 Prozent der Verkaufsfälle ist ihnen das den Beobachtungen der Befragten zufolge nicht gelungen. In kleineren Gemeinden war dies offenbar noch seltener der Fall als

in großen. Die allgemeinen Marktbedingungen machen sich dabei kaum noch bemerkbar. Mehr als die Hälfte der Verkäufer musste den Preis zwischen 16 und 30 Prozent herabsetzen und rund ein Fünftel Abschlüsse von mehr als 30 Prozent hinnehmen. Je schlechter die regionalen Wachstumsbedingungen, umso größer waren die Differenzen zwischen Erwartung und Erlös.

Preisdämpfend wirkt bei diesen Objekten stärker die allgemeine Marktlage, ihre subjektive Fehleinschätzung seitens der Verkäufer wird hier seltener genannt. Die Objekte sind meist durch große überbaute und versiegelte Flächen charakterisiert, die einen Instandsetzungsstau und weitere Defizite aufweisen sowie einem Zweck dienen, der aktuell nicht mehr verfolgt wird. In einigen Fällen berichteten die befragten Experten von Altlasten (Öltanks, verunreinigter Boden), deren Beseitigung zusätzlich zu Buche schlug. Die Nebengebäude verursachen meist hohe Energie- und Unterhaltungskosten. Ein Umbau erfordert erhebliche Investitionen, womit sich die Nebengebäude häufig eher als ein Hindernis für den Kauf darstellen („Die Nebenanlagen waren zu groß und der Käufer hat dafür eigentlich keine Verwendung und will das dann auch nicht bezahlen“). Wird ein solches Gebäude veräußert, zeigt es sich, dass die Nebengebäude von den Käufern nur in wenigen Fällen abgerissen oder nicht ge-

Tabelle 2:  
Einschätzung der Marktchancen kleiner Immobilienbestände

Wie würden Sie die Marktchancen eines solchen Objektes in Ihrer Stadt ganz allgemein einschätzen?

	kleine Mehrfamilienhäuser	Reihenein-familienhäuser	Ein- und Zwei-familienhäuser	EFH mit gewerblichen Nebengeb.
gut	21,7%	48,1%	75,0%	14,9%
mittel	30,4%	38,6%	21,0%	31,1%
schlecht	41,9%	13,4%	4,0%	54,0%

Konnten die Verkäufer einer solchen Immobilie ihre Preisvorstellung in der Regel...?

durchsetzen	21,6%	39,6%	37,6%	19,2%
nicht durchsetzen	78,4%	60,4%	62,4%	80,8%

Meinen Sie, dass in Ihrer Region solche Immobilien

langfristig werthaltig sein werden	54,5%	65,6%	75,2%	28,8%
etwas an Wert verlieren werden	33,6%	25,8%	20,6%	38,0%

Quelle: IFS

nutzt werden. Vielmehr verbinden die Käufer damit konkrete gewerbliche oder private Nutzungsmöglichkeiten. Diese reichen von Großtierhaltung bis zur Nutzung für handwerkliche oder künstlerische Zwecke. Der Verkauf ist also an einen „passenden“ Bedarf beim Käufer und an die Möglichkeit gebunden, die Gebäude entsprechend nutzbar machen zu können. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, findet ein Kauf offenbar nur in wenigen Ausnahmefällen statt.

Fast alle Experten (93 Prozent) raten daher davon ab, ein solches Objekt vor dem Verkauf zu modernisieren. Die individuellen Nutzungsvorstellungen sind kaum antizipierbar, sodass jede Maßnahme Gefahr läuft, den potenziellen Kundenkreis weiter einzuschränken.

Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden waren in den Modellvorhaben einerseits als Wohnen und Gewerbe in Stadtrandlage (Kaufbeuren), andererseits als landwirtschaftliche Anwesen und ländliche Wohngebäude (Romrod) vertreten. Die äußerst schlechten Marktchancen in schrumpfenden Regionen führten dazu, dass beispielsweise in Romrod die Eigentümer trotz ihres teilweise hohen Alters in den Gebäuden verbleiben.

In Kaufbeuren stellen sich bei einem insgesamt stagnierenden und aktuell wieder leicht ansteigenden Preisniveau für Einfamilienhäuser die Vermarktungsmöglichkeiten für die ehemaligen gewerblichen Anbauten als problematisch dar. Teilweise werden sie als private Werkstätten genutzt oder sind zu Wohnraum umgebaut worden. Die Befragten schätzten die Marktlage eher pessimistisch ein. Vor dem Hintergrund unterdurchschnittlicher Mietpreise schätzten die Vermieter ihre Handlungsmöglichkeiten als gering ein. Aber auch die Selbstnutzer stufen den Immobilienmarkt als problematisch ein und sahen Probleme bei der Wertentwicklung. Allerdings hat es sich als durchaus realistisch herausgestellt, die Gewerbegebäude abzureißen und die Grundstücke zu teilen, um darauf neue Wohngebäude zu errichten.

## 5.2 Fazit

- Die aktuelle Nachfrage nach Wohnimmobilien wird auch von Experten zurückhaltend eingeschätzt. Insofern ist die Verunsicherung der kleinen Eigentümer durchaus begründet. Vor allem gilt das für Vermieter, denn die Objekte erwiesen sich als deutlich weniger marktfähig im Vergleich zu den selbstgenutzten Immobilien.
- Die mit Abstand besten Marktchancen werden den Ein- und Zweifamilienhäusern eingeräumt. Recht gut schneiden auch die kleinen Reihenhäuser ab. Für kleine Mehrfamilienhäuser und noch stärker für Einfamilienhäuser mit gewerblichen Nebengebäuden werden häufiger schlechte Marktchancen gesehen.
- Die Verkäufer überschätzen in der Regel den Wert ihrer Immobilie; dies gilt in stärkerem Maße für die Objekte mit schlechten Marktchancen. In 60 bis 80 Prozent der Verkaufsfälle können die Anbieter ihre Preisvorstellungen nicht durchsetzen. Bei Verkäufen in schrumpfenden Regionen müssen häufig Abschläge von mehr als 30 Prozent in Kauf genommen werden.
- Mit Ausnahme des kleinen Mehrfamilienhauses treten bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihenhäusern Familien am häufigsten als Käufer auf. Bei Wohnhäusern mit gewerblichen Nebengebäuden sind es häufig junge Leute. In jedem Fall muss hier aber eine Nutzungsperspektive für die Nebengebäude gegeben sein.
- Von Modernisierungsmaßnahmen vor dem Verkauf raten die Wohnungsmarkexperten ganz überwiegend ab. Lediglich bei den kleinen Mietobjekten sieht ein Fünftel darin einen Vorteil. Die Gefahr, an den Bedürfnissen des Käufers vorbeizumodernisieren, wird als hoch angesehen.
- Adressat für Beratungsmaßnahmen sind also in erster Linie die selbstnutzenden Eigentümer ohne Veräußerungsabsicht sowie Käufer und Kaufinteressenten.



## 6 Verfahrensinstrumente und bauliche Anpassungsoptionen

Die Fokussierung auf die Reihenhäuser erfolgt einerseits deshalb, weil diese durch die vergleichsweise einheitliche Bauform am ehesten Verallgemeinerungen zulassen. Andererseits haben die Überlegungen zur Anpassung der Reihenhäuser im Laufe des ExWoSt-Verfahrens den höchsten Konkretisierungsgrad erreicht und die praktische Umsetzung in einem konkreten Fall lässt eine Reihe von rechtlichen und wirtschaftlichen Implikationen deutlich werden, die auch für andere bauliche Anpassungsmaßnahmen von Interesse sein dürften.

### 6.1 Formelle und informelle Instrumente

Das traditionelle Instrumentarium des Baugesetzbuchs stellt den Kommunen für die Bestandsentwicklung vor allem restriktive Handlungsoptionen zur Verfügung. So kann die Kommune privates Handeln steuern und reglementieren (durch Normsetzung, Gestaltungsvorgaben etc.) und im Einzelfall auch erzwingen (durch Gebote). Die Festsetzungen von Sanierungsgebieten und Maßnahmeplänen lösen dabei allerdings ebenso wenig wie die Festsetzungen eines Bebauungsplans Investitionsanreize aus. Wenn sie zu weit in die Gestaltungsfreiheit eingreifen, sind sie eher geeignet, Investitionen zu verhindern. Es hat sich in den Modellvorhaben gezeigt, dass die Instrumente für die Bestandsentwicklung nur eine begrenzte Steuerungsfunktion ausüben in der Lage sind. Neuere Instrumente nach §171a-f zielen in diese Richtung, bedürfen aber noch weiterer Erprobung.

#### Bebauungspläne vs. § 34 BauGB

Über Bebauungspläne nach § 9 BauGB können Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden (z.B. Reihenhaussiedlungen) und höhere bauliche Nutzung von Grundstücken (z.B. Nachverdichtung von Quartieren) im Sinn einer Angebotsplanung gesteuert werden. Hierdurch werden auch Möglichkeiten und Grenzen der nachbarlichen Einsprüche transparenter. Die Erfahrungen der Modellvorhaben zeigen, dass die Betroffenen über die vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten hinaus im Vorfeld intensiv in die planerischen Überlegungen einbezogen werden sollten, damit auch eine Umsetzung der Konzepte erfolgen oder bestehende Vorbehalte ausgeräumt werden können.

Im folgenden Kapitel werden zunächst die Instrumente dargestellt, die seitens der Kommunen bei ihren Bemühungen um eine Anpassung der Bestände zum Einsatz gekommen sind. Im Wesentlichen handelt es sich um informelle Instrumente, die teilweise in städtebauliche Erneuerungsverfahren (Stadtumbau, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Soziale Stadt) eingebettet waren. In einem zweiten Schritt werden Anpassungsoptionen und erfolgte bauliche Anpassungen exemplarisch anhand der in den Modellvorhaben betrachteten Reihenhaussiedlungen dargestellt.

Abbildung 6.1  
Fragebogen zur Eigentümerbefragung in Kaufbeuren-Neugablonz

Eigentümerbefragung in Kaufbeuren - Neugablonz	
<b>I. ZU DEN EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN UND DER NUTZUNG</b>	
1) Ich bin/Wir sind Eigentümer (Mehrfachnennungen möglich)	
<input type="checkbox"/> von einem / _____ (bitte Anzahl angeben) Einfamilienhaus/ -häuser <input type="checkbox"/> von einer / _____ (bitte Anzahl angeben) Eigentumswohnung/en in einem Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> von einem Mehrfamilienhaus mit _____ Eigentumswohnungen <input type="checkbox"/> von einem Wohn- und (ehemaligen) Gewerbebereich	
<small>Falls Sie mehrere Gebäude in Neugablonz besitzen, beantworten Sie bitte die nachfolgenden Fragen für jedes Haus auf einem gesonderten Bogen oder entscheiden Sie sich für das Ihnen am wichtigsten erscheinende Gebäude.</small>	
2) Wie lange sind Sie schon Eigentümer der Immobilie?	
<input type="checkbox"/> 0 bis unter 5 Jahre <input type="checkbox"/> 5 bis unter 15 Jahre <input type="checkbox"/> länger als 15 Jahre	
3) Von wem wird das Wohngebäude heute genutzt?	
<input type="checkbox"/> Die Wohnung/das Haus wird selbst genutzt, seit _____ Jahren. <input type="checkbox"/> Die Wohnung (en) / das Haus werden vermietet. <input type="checkbox"/> Im Haus werden _____ Wohnung(en) selbst genutzt, die anderen eigenen Einheiten werden vermietet.	
4) Findet auf Ihrem Grundstück gewerbliche Nutzung statt?	
<input type="checkbox"/> Ja _____ <small>(welche Art von Gewerbe/Produktion?)</small> <input type="checkbox"/> Nein, aber bis 19__ / _____ <small>(welche Art von Gewerbe/Produktion?)</small> <input type="checkbox"/> Nein	
5) Wenn „Ja“, von wem wird die Gewerbe-/Produktionsfläche genutzt?	
<input type="checkbox"/> Der Gewerbe-/Produktionsbereich wird als Familienbetrieb genutzt, seit _____ Jahren. <input type="checkbox"/> Der Gewerbebereich wird vermietet/verpachtet.	
6) Wenn „nein, aber bis...“, wie werden die Gewerbe-/Produktionsflächen dann heute genutzt?	
_____ _____	
<b>II. FRAGEN ZUM GEBÄUDE UND ZUR BESTANDSSITUATION</b>	
7) Wann wurde das Gebäude erbaut? _____ (Baujahr)	
8) Wie groß ist die Wohnneinheit/ Gewerbeinheit/ das Grundstück?	
Wohnen insgesamt: _____ qm Wohnfläche Anzahl der Zimmer _____ Gewerbe insgesamt: _____ qm Nutzfläche Grundstücksgröße insgesamt: _____ qm	

Quelle: Stadt Kaufbeuren

Der Einsatz der Bauleitplanung in Form eines geänderten Bebauungsplanes wurde beim Modellvorhaben in Gießen kontrovers diskutiert. In Marbach war die Änderung des Bebauungsplans, der wie auch der Bebauungsplan in Gießen restriktive Festsetzungen vorsah, Grundlage für die Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Gewinnung kostengünstiger Systementwürfe. Das Vorgehen in Marbach verdeutlicht, dass eine Planänderung für die Kommunen mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sein kann: Neben dem eigentlichen Planwerk tragen hierzu insbesondere die Kosten für weitere Gutachten bei. In den anderen Modellvorhaben hatten Bebauungspläne keine Bedeutung. Das Modellvorhaben in Kaufbeuren strebte explizit keine Regelung über Bebauungspläne an, sondern betrachtete die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB als ausreichend bzw. sah die Möglichkeiten einer größeren Flexibilität als spezifischen Vorteil der vorliegenden Rahmensetzung. Welche Herangehensweise zielführend ist, hängt von den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen ab.

#### **Sanierung nach Baugesetzbuch**

Das besondere Städtebaurecht umfasst verschiedene Instrumente, um städtebauliche Missstände oder Funktionsschwächen von Gebieten, an deren Beseitigung ein öffentliches Interesse besteht, vorzubereiten und auf Basis abgestimmter Planungen durchzuführen. Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 3 BauGB) ist u. a. Voraussetzung für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm. Die Vergabe der Städtebaufördermittel hat sich in den letzten Jahren gewandelt: Sie zielt weniger auf allgemeine Stadterneuerung, sondern vielmehr zeitlich befristet auf zentrale Herausforderungen – Zentrenentwicklung, Soziale Stadt, Stadtumbau in Ost und West, Wiedernutzung von Flächen. Gleichzeitig sollen die Mittel effizienter eingesetzt werden und sind in den entsprechenden Programmen über einen festgelegten Zeitraum degressiv gestaltet.

In drei Modellvorhaben bildete eine förmlich festgelegte Gebietskulisse den Rahmen für die durchgeführten Maßnahmen. Dabei hatte in Lauffen die zunächst gewählte Vorgehensweise, zwei Gebiete (von denen das Modellgebiet einen Teilbereich darstellt) über ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 141 Abs. 2 BauGB zu steuern, wenig Erfolg in Bezug auf private Investitionen. Diese Erfahrung bildete für die Akteure den Anlass, weitergehende

Instrumente der Mobilisierung zu entwickeln und einzusetzen. Die Modellvorhaben in Kaufbeuren und Gießen agierten im Kontext des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt (§ 171e BauGB). Darüber können bestimmte grundlegende Maßnahmen, wie die Erarbeitung von Bestandsaufnahmen oder die Durchführung von Beteiligungsverfahren, finanziert werden. Private bauliche Investitionen konnten in der Laufzeit des Forschungsvorhabens jedoch auch unter diesen Bedingungen nicht ausgelöst werden.

In der Vergangenheit konnte bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in aller Regel von einer Wertsteigerung ausgegangen werden. Das wird nicht zuletzt an den Instrumenten der Genehmigungspflicht von Kaufverträgen und der Einforderung von Ausgleichsbeträgen zum Abschluss des Sanierungsverfahrens deutlich. Insofern als städtebauliche und ökonomische Inwertsetzung parallel laufen und sich ergänzen, wurde im Zuge der Sanierung eine Win-win-Situation erzeugt. Flankierend erfolgte dort, wo Erneuerungsmaßnahmen unwirtschaftlich waren, eine Förderung der nicht-rentierlichen Kosten. Je geringer der ökonomische Spielraum der Städtebauförderung wird, umso mehr wird dieser Ansatz in Frage gestellt. Zusätzlich tragen Bedenken hinsichtlich eines demografisch begründeten Nachfragerückgangs zu einer verhaltenen Investitionsneigung bei den Kleineigentümern bei.

Insofern wachsen die Anforderungen an die Kommune, motivierend auf die Eigentümer der Bestandsobjekte einzuwirken, wenn sie ihre städtebaulichen Zielsetzungen verwirklicht sehen will. Hierzu reichen die formellen Instrumente nicht aus. Auch wenn es darum geht, unterschiedliche Interessen der Eigentümer hinsichtlich einer Bestandsveränderung auszugleichen, sind Moderationsverfahren erforderlich, die den Einsatz einer Reihe informeller Instrumente umfassen. Diejenigen, die in den Modellvorhaben Anwendung gefunden haben, sollen im Folgenden dargestellt werden.

#### **Befragungen**

Das Instrument der Befragung ist weitgehend in allen Modellvorhaben eingesetzt worden und diente im Wesentlichen der Gewinnung grundlegender Informationen über die Zielgruppen und die Ausgangsbedingungen in den Gebieten. Gleichzeitig war sie Teil der Kommunikation mit den Eigentümern. Die Versendung eines Fragebogens zusammen mit einem entsprechenden Anschreiben machte

das jeweilige Projekt bei den Zielgruppen bekannt. Befragungen, die als erste Stufe einer Aktivierung der Betroffenen gewertet werden können, bieten die Möglichkeit, bei der Frageformulierung Aspekte aufzugreifen, die den Befragten verdeutlichen, dass eine aktivere Auseinandersetzung mit den angesprochenen Themen sinnvoll sein könnte. Die Adressaten sehen, dass ihre Interessen berührt sind, ihr Sachverstand gefragt ist oder sie die Prozesse in eine von ihnen gewünschte Richtung lenken können, wenn sie sich aktiv einschalten.

Für die vorliegende Problematik wurde durchweg die schriftliche Erhebung angewandt. Um das Vertrauen und die Teilnahmebereitschaft zu erhöhen, hat es sich als sinnvoll erwiesen, das beigefügte Anschreiben der Verwaltung vom Bürgermeister unterzeichnen zu lassen. Bei älteren Eigentümern kann die Durchführung einer mündlich-persönlichen Befragung unter Umständen sinnvoller sein. Es hat sich jedoch in der Praxis gezeigt, dass dies ein Vertrauensverhältnis voraussetzt, das zu Beginn eines Prozesses häufig noch nicht gegeben ist.

Die Erfahrungen in den Modellvorhaben haben deutlich gemacht, dass die Erstellung eines Fragebogens, so leicht sie auf den ersten Blick erscheint, Professionalität erfordert. Aufbau des Fragebogens, Wortwahl, Formulierung der Fragen, Gestaltung der Antwortvorgaben – all dies hat ganz erhebliche Auswirkungen einerseits auf die Akzeptanz eines Fragebogens, andererseits entscheidet es letztlich über seine Auswertbarkeit. Insofern sollten hierfür Fachleute eingeschaltet werden.

Es hat sich in der praktischen Anwendung des Instruments gezeigt, dass sein Einsatz zu einem bestimmten Zeitpunkt, meist zu Beginn des Verfahrens, aus den genannten Gründen sehr sinnvoll sein kann. Jedoch eignet sich das Instrument kaum zur Wiederholung. Die Vorstellung, mit einem zweiten Fragebogen quasi „in die Tiefe“ gehen zu können, hat sich als unrealistisch herausgestellt. Erstens weckt ein solches Vorgehen bei den Adressaten eher spontane Abwehr, sie fühlen sich bedrängt oder ausgehorcht, andererseits antworten unter Umständen andere als beim ersten Mal.

Fragen zu den finanziellen Verhältnissen der Befragten haben sich in dem hier interessierenden Kontext einer Erörterung möglicher Investitionen als äußerst heikel erwiesen. Die Angaben zur Investitionsbereitschaft waren verhältnismäßig schwer zu interpretieren. Auch die Fragen zum zukünftigen Verhalten

konnten nur mit äußerster Vorsicht gedeutet werden, denn sie hingen von vielen, zum Zeitpunkt der Befragung unbekanntem äußeren Faktoren ab. Besser erscheint es daher, bereits umgesetzte Maßnahmen und den jeweiligen Zeitraum der Investitionen abzufragen.

Als sehr wichtig erwies es sich schließlich, die Ergebnisse in geeigneter Form auszuwerten und den Befragten zur Kenntnis zu bringen. Dies kann wiederum als Anlass für weitere Kommunikation oder Beteiligung dienen. Alles in allem hat sich das Instrument der Befragung unter Beachtung dieser Hinweise und Einschränkungen als sehr geeignet erwiesen, im Prozess der Kommunikation mit den Betroffenen eingesetzt zu werden und die Wissensbasis für die weitere Planung zu verbessern.

### Information

Eine Reihe von Instrumenten diente vornehmlich der Information der Eigentümer als Zielgruppe. Dabei standen in der Regel Informationen zu Ertüchtigungsmaßnahmen für die baulichen Bestände im Vordergrund. Im Zuge der Modellvorhaben sind drei inhaltliche Zielrichtungen der Informationen zu erkennen:

1. allgemeine baulich-technische und energetische Informationen
2. Informationen zu Förderung und Finanzierung
3. Anregungen zu baulichen Maßnahmen bezogen auf konkrete Ausgangssituationen

Im Folgenden werden die aufgeführten Instrumente weitergehend erläutert und es werden die Erfahrungen dargestellt, die in den Modellvorhaben damit gemacht worden sind.

Gedruckte Informationen – Flyer, Stadtteilzeitungen etc. – stellten eine sinnvolle Möglichkeit dar, Informationen an alle Zielgruppen – Haushalte, Eigentümer, Mieter und Vermieter – weiterzugeben. Der Unaufdringlichkeit dieses Instrumentes stand der hohe Aufwand, den die Erarbeitung mit sich brachte, gegenüber. In Teilbereichen – z.B. altengerechtes Wohnen, energetische Sanierung – konnte auf vorliegende Informationsmaterialien der Verbraucherzentralen, der DENA o. Ä. zurückgegriffen werden. Der Verstetigung der Ansätze diente periodisches Erscheinen, was allerdings die Frage aufwarf, wer für eine längere Zeit als Herausgeber zur Verfügung steht. Wo ohnehin eine Sanierungszeitung oder eine

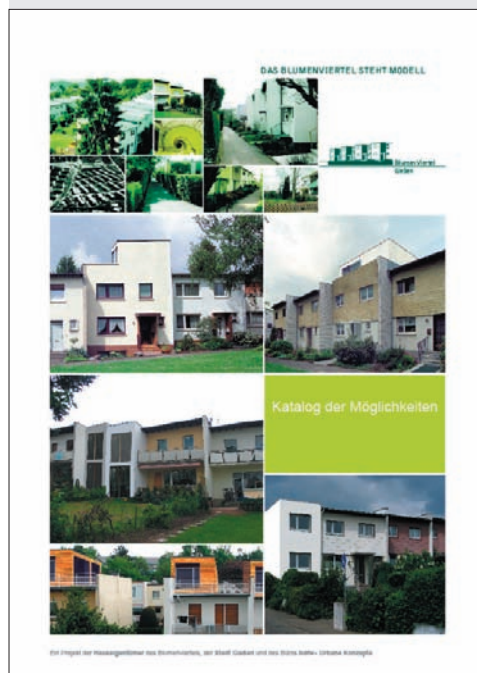
### Broschüren-Beispiel 1: Katalog der Möglichkeiten in Gießen

Der Katalog der Möglichkeiten wurde im Rahmen des Modellvorhabens in Gießen im Frühjahr 2006 erarbeitet und stand ab Juni 2006 in gedruckter Form und als Download auf der Internetseite [www.blumenviertel-giessen.de](http://www.blumenviertel-giessen.de) zur Verfügung. Den Eigentümern wurde der Katalog im Vorfeld einer Versammlung zugesandt. Im Modul „Wohnraumerweiterung“ werden für verschiedene Haustypen im Modellgebiet individuelle, teilweise auch typenunabhängige Erweiterungsmöglichkeiten durch Vorher-Nachher-Bilder dargestellt. Darüber hinaus erfolgen eine kurze Beschreibung der Maßnahme, die Aufzählung wichtiger Kenndaten (Wohnfläche, Zimmerzahl etc.) sowie die Darstellung der Vor- und Nachteile.

Der Katalog der Möglichkeiten zeigt in drei Modulen Handlungs- und Gestaltungsoptionen für die Aufgabenfelder auf, die sich im Rahmen der Befragung der Bewohner des Blumenviertels in Gießen als besonders wichtig erwiesen haben:

- Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung (Modul 1)
- Möglichkeiten des seniorengerechten Umbaus (Modul 2)
- bau- und energietechnische Anpassung der Gebäude (Modul 3)

Das Modul „seniorengerechter Umbau“ enthält einen Fragebogen und dient der Vorbereitung eines Workshops. Er folgt der OWOOG-Methode („Over Wonen van Ouderen Gesproken“, zu deutsch: „Über das Wohnen von Älteren sprechen“), die Denkanstöße für die Wohnzukunft der Bewohner des Blumenviertels geben soll. Im Modul „energiebewusste Sanierung“ erfolgen allgemeine Erläuterungen zum Energiepass sowie zu Einsparmöglichkeiten im Bestand. Abschließend werden wichtige Fachbegriffe aus dem Themenfeld „Energie und Bauen“ erklärt.



Quelle: Stadt Gießen

Titel des Kataloges der Möglichkeiten



Quelle: Stadt Gießen

Vorher-Nachher-Simulation





Quelle: Stadt Marbach am Neckar

Titel der Bauherrnfibel

### Broschüren-Beispiel 2: Bauherrnfibel in Marbach

In Marbach fasst die Bauherrnfibel die Ergebnisse des baulichen Wettbewerbs zusammen und soll als ständig greifbares Nachschlagewerk den Bauherren die Möglichkeiten der Erweiterung und Ertüchtigung ihrer Reihenhäuser erläutern. Geplant war, die Bauherrnfibel einerseits als Hauswurfsendung allen Reihenhausbewohnern im Hörnle zuzustellen, andererseits auch im Stadtbauamt und beim Bürgerverein Bauwilligen und neu Zugezogenen zur Verfügung zu stellen. Bis zum Ende des Modellvorhabens ist dies jedoch nicht erfolgt. Die Bauherrnfibel war somit kein Instrument, das – wie der Katalog der Möglichkeiten – intensiv mit Eigentümern diskutiert worden ist.

Die Fibel umfasst ca. 20 Seiten, der Inhalt ist folgendermaßen gegliedert:

- Erläuterungen zur Siedlungsgeschichte und bauliche Rahmenbedingungen
- Vorgaben im Bebauungsplan
- Bauantrag
- Rückblick auf das Verfahren des Wettbewerbs sowie die Baumesse
- Möglichkeiten der Aufstockung, Erweiterungen im Erdgeschoss, Bauzeiten und Kosten (Präsentation der Ergebnisse aus dem Wettbewerb)
- Ansprechpartner/Informationen

Nachbarschaftszeitung im Rahmen der Sozialen Stadt bestand, konnte auf diese Medien zurückgegriffen werden.

Im Vordergrund der Informationen zur Förderung standen die energetischen Programme. Dass die Programme der Bundesregierung gut angenommen werden, zeigt nicht nur, dass ihre Laufzeit von ursprünglich 2009 auf 2013 verlängert und der Etat aufgestockt wurde. Im Rahmen der Modellvorhaben wurde jedoch bemängelt, dass sich der Zugang zu KfW-Programmen schwierig gestaltet: Da die KfW-Kredite und -zuschüsse über die jeweiligen Hausbanken an die Investoren durchgeleitet werden und sie gegenüber der KfW den Kredit sichern müssen, hätten die Banken kaum Interesse an einer offensiven Kundenberatung, zumal sie günstige eigene Baukredite anbieten. Insofern hat sich eine eigenständige Information zu diesen Programmen als sinnvolles Instrument herausgestellt.

Es hat sich gezeigt, dass sich Anschauungsmaterial für konkrete bauliche Alternativen nur in relativ homogenen Gebietsstrukturen herstellen lässt. Der große Vorteil der beiden Broschüren, die in den Modellvorhaben Gießen (Katalog der Möglichkeiten) und Marbach (Bauherrnfibel) erarbeitet wurden, bestand zweifellos darin, dass sie konkret auf die jeweiligen Siedlungen bezogen bauliche Lösun-

gen veranschaulichten. Dies regte einerseits die Phantasie der Betroffenen an und zeigte gleichzeitig die ästhetischen und städtebaulichen Implikationen der Vorhaben auf. Für eine gute Verbreitung und für einen ständig möglichen Zugriff bietet sich auch die Aufbereitung einer solchen Broschüre als Download auf einer entsprechenden Internetseite an. So nützlich solche Broschüren sind,<sup>23</sup> ist ihre Herstellung doch mit erheblichem Aufwand verbunden und war in Marbach nur vor dem Hintergrund eines vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens möglich, dessen Ergebnisse den Inhalt der Broschüre bilden.

Das Instrument der Internetplattform stellt ein modernes Informationsangebot dar, das die persönlich vermittelten oder schriftlich festgehaltenen Informationen „auf Abruf“ bereithalten kann. In Gießen und Chemnitz wurde es genutzt und in Romrod und in Lauffen war es geplant. Als Informationsangebot dürfte das Medium zukünftig an Relevanz gewinnen, noch ist es allerdings insbesondere für die Zielgruppe ältere Eigentümer bzw. Eigentümer mit Migrationshintergrund in geringerem Maße geeignet. Grundsätzlich ermöglicht es eine zeitnahe und anschauliche Information über Projekte und aktuelle Arbeitsstände. Zudem kann ein Archiv einen Überblick über bisherige Ergebnisse liefern und weiterführende Materialien anbieten.

(23)  
In Marbach kam die Bauherrnfibel innerhalb des Projektrahmens nicht mehr zum Einsatz; sie wird ihre Zielgenauigkeit und Praxistauglichkeit noch erweisen müssen.



Die Internetseite des Modellvorhabens Gießen enthielt darüber hinaus u. a. als interaktives Kommunikationsangebot ein Gästebuch. Es wurde allerdings wenig frequentiert, sondern vielmehr teilweise für anonyme und wenig sachliche Anmerkungen gegenüber Projektträger und Forscher benutzt. Aus dieser Erfahrung lässt sich eine generelle Nichteignung zwar nicht ableiten, sie zeigt aber, dass interaktive Kommunikationsangebote für den Eigentümerdialog einen hohen Moderations- und Betreuungsaufwand mit sich bringen und insbesondere bei heterogener Interessenslage problembehaftet und dann nicht zieladäquat sein können. Die Erwartungshaltung an ein Medium wie das Internet hinsichtlich der Aktualität ist groß. Diesem Anspruch muss bei einer entsprechenden Plattform vor dem Hintergrund der zahlreichen durchgeführten Projektbausteine (wie Workshops oder Versammlungen) mit einem (hohen) Aktualisierungsaufwand entsprochen werden.

Versammlungen wurden im Zuge der Modellvorhaben mit unterschiedlichen Schwerpunkten und unterschiedlicher Intensität durchgeführt. Neben reinen Informationsveranstaltungen (im Sinne einer Frontal-Veranstaltung mit anschließender Gelegenheit zu Rückfragen und Diskussionen) gab es auch Veranstaltungen mit Werkstatt-Charakter, die sich mehr oder weniger durch Mitwirkungsmöglichkeiten der Teilnehmer auszeichneten. Versammlungen standen in der Regel eher am Anfang der Modellvorhaben und bildeten den Auftakt. Es hat sich als sinnvoll herausgestellt, die Veranstaltungen in öffentlich zugänglichen

Einrichtungen im Plangebiet selber oder in erreichbarer Entfernung durchzuführen. Die Einladung sollte nach Möglichkeit schriftlich an die persönlichen Adressen der Eigentümer erfolgen. Ein Engagement des (Ober-)Bürgermeisters unterstreicht den Stellenwert des Vorhabens.

Bei den Workshops wurden themen-, zielgruppen- oder prozessbezogene Ansätze verfolgt. Themen waren energetische Sanierung, baulich-technische Sanierung, Marktwert von Gebäuden, Nachnutzung/Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen. Bei den Bürgerworkshops stieß das Thema „Energie“ mit Abstand auf das größte Interesse bei den Eigentümern. Im Anschluss an die Workshops war ein ausreichender Zeitraum für persönliche Gespräche bzw. Rückfragen vorgesehen. Dies empfiehlt sich insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele Teilnehmer Hemmungen haben, in einem größeren Plenum Fragen zu stellen.

Als besonders förderlich für eine sachliche Diskussion mit den Eigentümern haben sich konkrete Um- und Anbauvorschläge sowie Modernisierungsmaßnahmen inklusive Kostenschätzungen für Objekte aus den jeweiligen Modellgebieten erwiesen. Aus dem Modellvorhaben Kaufbeuren kann der Hinweis abgeleitet werden, dass eine aufeinander aufbauende und relativ zeitnah durchgeführte Workshopreihe mit einer abschließenden Präsentation konkreter Vorschläge das Interesse der Eigentümer und Bewohner wach hält.

### Beratungsinstrumente

Motivierende Instrumente sollen nicht nur Informationen liefern, sondern die Zielgruppe anregen, sich weiter mit der Thematik auseinanderzusetzen und ggf. erforderliche bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen umzusetzen. Bei den Modellvorhaben wurde hierfür vor allem die individuelle Beratung als Instrument angewandt. In allen sechs Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes sind die Kommunen in einen Dialog mit den Einzeleigentümern eingetreten. Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, die Verbindlichkeit der Angebote sowie die Verstärkung der Beratung wurden auf unterschiedliche Weise sichergestellt.

Auf Basis der Beratungspraxis in den Modellvorhaben kann festgestellt werden, dass für die Eigentümer, wie oben bereits angesprochen, vornehmlich die Themen Energie, Gestaltung, Wertermittlung und Finanzierung von Interesse waren. Bei der Beratung kommt es vor allem darauf an, die richtige Mischung aus grund-



Quelle: Stadt Gießen

**Beispiel: Beratung im Modellvorhaben Lauffen**

Beim Modellvorhaben Lauffen war ursprünglich geplant, eine Erst- und Zweitberatung durchzuführen. Der (kostenlosen) Erstberatung dienten Beratungsgutscheine („Gutscheinheft“), die im Zusammenhang mit einem Fragebogen verschickt worden waren. Die Beratung erfolgte dabei durch Mitglieder eines sogenannten Expertenteams. Ein für dieses Vorgehen festgelegter Fahrplan konnte allerdings aufgrund wiederholter Nachmeldungen von Interessenten im Projektverlauf nicht eingehalten werden.

Die Bildung des Expertenteams war beim Modellvorhaben Lauffen im Vorfeld der jeweiligen Beratungsphase erfolgt, wobei die Auswahl gemäß dem gewählten Themenspektrum vorgenommen worden war. Vorwiegend handelte es sich hierbei um örtlich bekannte Fachleute. Als Schlüsselperson agiert der örtliche Modernisierungsberater („Hausarzt“/„Modernisierungslotse“), der die kostenfreie Erstdiagnose übernahm. Anschließend war die Weitervermittlung an spezialisierte Sachverständige vorgesehen. Die Berater wurden in Lauffen zu einem sogenannten „Beratungskodex“ verpflichtet, um so eine weitgehend neutrale Beratung zu gewährleisten.

Abbildung 6.2: Gutscheine



Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

Abbildung 6.3: Berater-Team



**Beispiel: Eigentümer-Nutzer-Agentur**

Das Ziel des Projekts „StadtWohnen Chemnitz“ bestand im Wesentlichen in der Entwicklung eines Agentur- bzw. Beratungsmodells, also einer institutionalisierten Form der Beratungstätigkeit. Beraten wurden auf der einen Seite die Eigentümer stadtentwicklungsrelevanter Wohnhäuser, wobei die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern über die Stadt beziehungsweise den Sanierungsträger erfolgte. Auf der anderen Seite wurden Interessenten über die zur Verfügung stehenden Gebäude informiert und sie bekamen Informationen über mögliche Formen der Nutzung der Objekte, zu den Kosten einer Untersuchung und Möglichkeiten der Finanzierung.

sätzlichen und speziell auf die individuellen Rahmenbedingungen abgestellten Informationen zu geben. Hierzu ist eine gute Kenntnis der Gegebenheiten beim Berater erforderlich,

Vorkenntnisse der jeweiligen Eigentümer sollten ebenfalls unbedingt berücksichtigt werden. Eine besondere Herausforderung an die Gestaltung einer guten Beratung ist es, den

Gesamtzusammenhang technischer, finanzieller und Umweltaspekte im Blick zu behalten. Themenbezogene Beratungen können Gefahr laufen, den baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang einer Maßnahme nicht ausreichend zu berücksichtigen. Für den Eigentümer werden die wirtschaftlichen Implikationen von Maßnahmen nicht immer sichtbar.

Im Zusammenhang mit den Beratungsangeboten wurden zwei Fragen diskutiert, allerdings nicht endgültig beantwortet. So wichtig die Beratungsangebote zur Motivierung und Information der Eigentümer einerseits sind, wollte man andererseits „Mitnahmeeffekte“ möglichst verhindern. In mehreren Modellvorhaben war daher geplant, einen Kostenbeitrag für individuelle und aufsuchende Beratungsleistungen zu erheben. Praktisch ist es aber dazu nicht gekommen. Der Kostenbeitrag sollte außerdem bei den Eigentümern dem möglicherweise entstehenden Eindruck entgegenwirken, dass sie durch die Inanspruchnahme der Leistung eine Verpflichtung gegenüber den Beratern eingehen würden.

Wie eine neutrale Beratung am besten sichergestellt werden kann, war die zweite kontrovers diskutierte Frage, deren Beantwortung sich ein weiteres Sondergutachten gewidmet hat. Dabei wurden anhand einer Auswertung verschiedener Beratungsdienstleistungen idealtypisch die folgenden Anforderungen formuliert: Die Neutralität von Beratungsleistungen müsse einerseits unterschiedliche Ebenen umfassen: Produkt- und Anbieterneutralität, Unabhängigkeit und Wertfreiheit. Außerdem sollten die Ziele der Beratung stets deutlich erkennbar sein. Die Entscheidungsfreiheit der Ratsuchenden sei in jedem Fall zu gewährleisten. Eine klare schriftliche Formulierung der organisatorischen, rechtlichen, finanziellen und fachlichen Rahmenbedingungen in Form von Satzungen oder Selbstverpflichtungen könne im Binnen- und Außenverhältnis die Akzeptanz der Beratung erhöhen.

#### **Architektenwettbewerb**

Konkret auf die Reihenhausbauung in Marbach bezogen wurde der bereits angesprochene Realisierungswettbewerb ausgelobt, um kostengünstige Lösungen für Aufstockungen und Erdgeschossweiterungen sowie weitere grundsätzliche Veränderungsmöglichkeiten aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang waren auch Lösungsvorschläge für die statischen, brandschutztechnischen sowie schallschutztechnischen Probleme und Aussagen zur energetischen Optimierung der Gebäude zu un-

terbreiten. Teilnehmer waren gewerblich tätige freie Architekten sowie Handwerkerkooperationen. Mit der Öffnung des Teilnehmerfeldes war die Absicht verbunden, Realisierbarkeit und Kostensicherheit stärker in den Vordergrund zu rücken. Die Ergebnisse wurden im Nachgang zum Wettbewerb zeitnah und direkt über eine Ausstellung der Entwürfe im Rahmen einer kleinen Baumesse im Plangebiet sowie mit Blick auf die Zukunft in Form der oben beschriebenen Bauherrenfibel aufbereitet und präsentiert.

Da dem Projektträger zur Finanzierung des Wettbewerbsverfahrens keine Haushaltsmittel zur Verfügung standen, wurde es über Sponsoring finanziert: Die erforderlichen Mittel wurden bei Finanzdienstleistern, Bauträgern und Handwerkern eingeworben. Beim ortsansässigen Handwerk, aber auch bei Baumärkten und Baustoffherstellern war die Bereitschaft zur Unterstützung eher gering, sodass per Saldo der finanzielle Anreiz für eine Teilnahme nicht sehr hoch war. Dieses Defizit wurde jedoch teilweise durch die Neuartigkeit des Ansatzes und das Werben der Auslober ausgeglichen.

Insgesamt hat sich der Wettbewerb als gutes Instrument erwiesen: Veränderungsoptionen wurden nicht nur diskutiert, sondern zusätzlich durch Zeichnungen – Ansichten, Schnitte, Grundrisse – visualisiert und mit Kosten hinterlegt. Damit geben die Wettbewerbsergebnisse einen fundierten Überblick über verschiedene mögliche Lösungsansätze, die Interessenten eine Auswahl eröffnen. Im Hinblick auf eine mögliche Übertragbarkeit ist die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs zu hinterfragen. Ein Realisierungswettbewerb generiert zwar hohe gestalterische Qualität unter den Vorzeichen der baulichen Umsetzbarkeit, er signalisiert damit jedoch auch klar eine zeitnahe bauliche Umsetzung mit Beauftragung der entsprechenden Architektenleistungen. Dies ist in Marbach jedoch nicht abzusehen. Soll also das grundsätzlich geeignete Instrument des Wettbewerbs übertragen werden, ist eher an die Durchführung eines kleinen eingeladenen und – sei es auch gering – honorierten Wettbewerbs zu denken.

Das Verfahren in Marbach hat ferner aufzeigen können, dass sich aus der Durchführung von Wettbewerben mit spezifischen bautechnischen, ästhetischen, energetischen und finanziellen Fragestellungen auch Hinweise auf die Sinnhaftigkeit einzelner Festlegungen im B-Plan ergeben können. Ein Beispiel hierfür ist die in diesem Fall bereits vorher getroffene Festlegung einer maximalen First-

**Beispiel: Energieberatung im Modellvorhaben Gießen**

Im Modellvorhaben Gießen wurde ein „Zeilenwettbewerb“ mit dem Ziel durchgeführt, eine gemeinsame Energieberatung für eine Häuserzeile durchzuführen. Hierbei sollten zum einen für den konkreten Gebäudebestand Möglichkeiten der energetischen Sanierung untersucht werden. Zum anderen sollten Kostenvorteile durch die zeilenweise Umsetzung für die Eigentümer transparent werden. Als Aufforderung wurden Teilnahmecoupons an alle Eigentümer in der Siedlung verschickt. Die Resonanz auf diesen Bewerbungsauftrag war jedoch gering: Nur eine Bewerbung ist eingegangen. Mögliche Gründe sind einerseits generelle Vorbehalte gegenüber Baumaßnahmen, andererseits erforderte eine gemeinsame Bewerbung einen hohen Abstimmungsaufwand unter den Eigentümern, der diese vielleicht überfordert hat.

Für die teilnehmende Reihenhauszeile mit insgesamt fünf Einheiten wurde von einem Ingenieurbüro ein Energiebericht verfasst, der auf der Grundlage einer spezifischen Analyse der Ausgangssituation der Objekte Empfehlungen für Sanierungsvarianten entwickelt, die sowohl Umweltverträglichkeit als auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen berücksichtigt haben. Im Ergebnis wurde ein gemeinsames Maßnahmenpaket für die Häuserzeile erstellt, das eine Kosteneinsparung von rund 20 Prozent gegenüber Maßnahmen einzelner Eigentümer errechnete. Kosten für unterschiedliche Maßnahmenpakete konnten so beziffert werden, gleichzeitig wurde deutlich, dass es wichtig ist, fachlich komplexe Ergebnisse für die Zielgruppe anschaulich zu vermitteln.

höhe, durch die aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Anforderungen an den Wärmeschutz die baulichen Handlungsspielräume unbeabsichtigt eingeschränkt wurden. Insofern wäre die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens vor einer Änderung des Bebauungsplans sinnvoller gewesen, um kostengünstige Systemlösungen zu erhalten. Außerdem wurde im Nachhinein geäußert, dass die Nennung einer Obergrenze der Baukosten sinnvoll gewesen wäre.

**Ausstellungen**

Das Instrument der Ausstellung bietet die Möglichkeit, Informationen in gedruckter und gesprochener Form zu verbinden. Während der Ausstellungen lassen sich Rückfragen nutzen, um fachliche Themen zielgenauer zu vermitteln. Es sollte darauf geachtet werden, die Ausstellungen in zentralen, gut erreichbaren Veranstaltungsräumen mit hoher Publikumsfrequenz (z.B. in Lauffen örtliche Banken und Stadthalle) und am besten (zusätzlich) im Gebiet selbst zu organisieren. Es hat sich gezeigt, dass die Besucherzahl der jeweiligen Ausstellung deutlich höher ist, wenn sie mit einer anderen Veranstaltung (z.B. Werkstattgespräch) gekoppelt wird. Im Rahmen der ersten Projektphase (Sensibilisierung und Information), aber auch zur Unterstützung der Beratung der Eigentümer wurden beispielsweise in Lauffen drei Ausstellungen zum Thema Altbausanierung und Energieeinsparung durchgeführt, wobei ortsfremde Beispiele verwendet worden sind. Die Ausstellungen hatten eine über-

schaubare Laufzeit von jeweils ein bis zwei Wochen.

**Beispielobjekte**

Beispielobjekte können lehrreiches Anschauungsmaterial des Machbaren bieten. Zusätzlich haben sie mitunter den Effekt, eine Initialzündung darzustellen und auf diese Weise Nachahmer auf den Plan zu rufen. Durch das Bauvorhaben in Marbach, das unabhängig vom Wettbewerb von zugezogenen Bewohnern der Siedlung Hörnle durchgeführt wurde, konnten insbesondere hinsichtlich baurechtlicher, planerischer und bautechnischer Aspekte aufschlussreiche Informationen gewonnen werden. Die Probleme und neuen Erkenntnisse, die sich dort gezeigt haben, stehen stellvertretend für viele der Reihenhäuser im Hörnle, die vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Das durchgeführte Projekt erlaubte es, die städtebauliche Wirkung einer Aufstockung anhand eines gebauten Beispiels zu überprüfen. Die Erfahrungen aus realisierten Beispielprojekten helfen auch, die Marktfähigkeit solcher Maßnahmen zuverlässiger abschätzen zu können. Aufgrund der Zufälligkeit sowohl in zeitlicher als auch thematischer Sicht in Bezug zum Modellvorhaben des Beispielprojektes erscheint eine Übertragbarkeit bzw. Reproduzierbarkeit in andere Zusammenhänge nur eingeschränkt gegeben. Zudem sollte berücksichtigt werden, dass ein mögliches Scheitern eines einzelnen Vorhabens (z.B. durch Rechtsstreitigkeiten oder aufgrund baulicher Folgeschäden) ggf. negative Ausstrahleffekte auf das Gesamtverfahren haben könnte.



## 6.2 Bauliche Anpassungsoptionen

Am konkretesten wurden die Anpassungsmöglichkeiten für die Reihenhausbestände in Gießen und Marbach ausgelotet, wobei die Erweiterung der bescheidenen Wohnflächen im Vordergrund der Diskussionen stand. Da die relativ einheitliche Bauform der kleinen Reihenhäuser aus den 1960er und 70er Jahren einerseits Verallgemeinerungen für ähnliche Objekte zulässt, andererseits in beiden Siedlungen unabhängig vom Modellvorhaben Umbauten im Bestand vorgenommen wurden und der Architektenwettbewerb in Marbach weitere Anpassungsmöglichkeiten aufgezeigt hat, sollen bauliche Anpassungsoptionen im Folgenden anhand der kleinen Reihenhäuser aus den 1950er/60er Jahren konkreter dargestellt werden. An diesen Beispielen werden Möglichkeiten und Grenzen der Anpassung von Bestandsimmobilien exemplarisch sichtbar.

Die kleinen Reihenhäuser in den untersuchten Standorten besitzen zwei Geschosse. Die Haustypen in Marbach (zweigeschossig mit flachem Satteldach) sowie Gießen (zweigeschossig mit Flachdach) stehen beispielhaft für typische Gebäude in Reihenhaussiedlungen. Die Häuser weisen eine Achsbreite von meist 6 m auf, die Wohnflächen betragen ca. 80 bis 100 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss sind das Wohnzimmer, die Küche (als eigenständiger Raum) und das Gäste-WC angeordnet, im ersten Obergeschoss befinden sich drei oder vier kleine Zimmer sowie das Bad. Die Gebäude sind in Zeilen mit meist fünf bis zu zehn Reihenhäusern konzipiert, die über einen schmalen

Stichweg von der Haupteinfahrungsstraße zugänglich sind. Eine Besonderheit sind die teilweise durchgängigen Fundamente, die somit als Gemeinschaftseigentum definiert werden. Teilweise sind auch Ver- und Entsorgungsleitungen nicht separat für die einzelnen Häuser eingerichtet worden; daher verlaufen die gemeinsamen Installations- und Leitungsstränge für das Abwasser unterhalb der Bodenplatte, für Frischwasser sogar in den Kellerdecken. Die Stellplätze wurden aufgrund der besonderen Bebauungsstruktur in Gemeinschaftsanlagen untergebracht, die nicht unbedingt in der direkten Nähe der Gebäude liegen.

### Ebenerdige Erweiterung

Eine ebenerdige Vergrößerung der Wohnfläche kann grundsätzlich durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- rückwärtiger Anbau (Wintergarten oder zusätzliches Zimmer)
- Gartenhäuser, z.B. für Gäste-/Arbeitszimmer
- bei Reihenhäusern eingeschossiger bzw. zweigeschossiger seitlicher Anbau mit bis zu zwei zusätzlichen Zimmern

In den beiden Modellvorhaben kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangstypen auf Basis der erarbeiteten Entwürfe eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> durch eine rückwärtige Erweiterung gewonnen werden. Rückwärtige Anbauten an die Gartenseite ver-

Abbildung 6.4: Ausstellungstafeln/Impressionen



Quelle: Stadt Lauffen am Neckar



schlechtern allerdings die Belichtungsverhältnisse der eigenen Wohnflächen und der des Nachbarn. Ein vollwertiges, zusätzliches Zimmer lässt sich realisieren, wenn die Küche verlagert wird oder die Belichtung eines Zimmers im Untergeschoss über einen Lichthof erfolgt.

### Aufstockung

Aufstockungen schaffen zusätzliche Wohnflächen, ohne dass die Grundstücksfläche weiter überbaut werden muss und damit die Freifläche verkleinert wird. Ein wichtiger Diskussionspunkt beim Thema Aufstockung war die Frage, inwiefern Blickbeziehungen beeinträchtigt werden. Aufstockungsvarianten, die nicht über die gesamte Hausbreite ausgeführt werden, bieten hierfür Lösungsansätze, indem sie Blickbeziehungen nur teilweise einschränken. Als problematisch wurden in den Modellvorhaben die schmalen direkten Erschließungen erkannt: Sie erhöhen den Aufwand bei der Baustelleneinrichtung nicht unerheblich. Verschiedene Möglichkeiten der Aufstockungen wurden erarbeitet:

- zurückgesetzte Aufstockung mit einem zusätzlichen Zimmer und einer großen Dachterrasse
- zurückgesetzte Aufstockung mit zwei zusätzlichen Zimmern und einer kleinen Dachterrasse

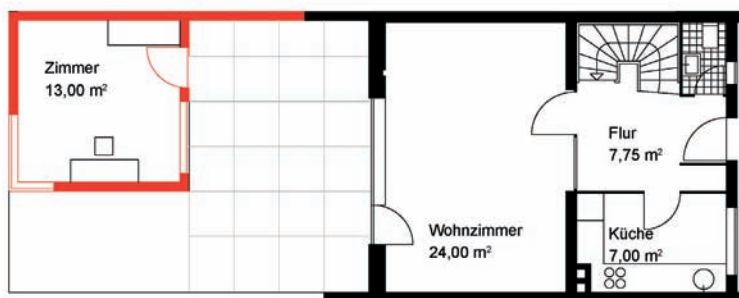
- Aufstockung über die gesamte Haustiefe mit zwei zusätzlichen Zimmern und einer ebenfalls haustiefen großzügigen Dachterrasse
- Aufstockung über die gesamte Hausbreite und -tiefe mit zwei zusätzlichen Zimmern, Badezimmer und kleiner Dachterrasse

Je nach Umfang der Aufstockung lassen sich 30 bis 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche realisieren, die sich auf bis zu drei zusätzliche Zimmer verteilt. Teilweise muss im ersten Obergeschoss auf ein Zimmer verzichtet werden, um den Zugang zum Dachgeschoss zu ermöglichen. Alternativ kann hierfür auch die Fläche des Badezimmers im ersten Obergeschoss verwendet werden. Neben dem zusätzlichen Wohnraum bieten die Dachterrassen eine deutliche Wohnwertsteigerung.

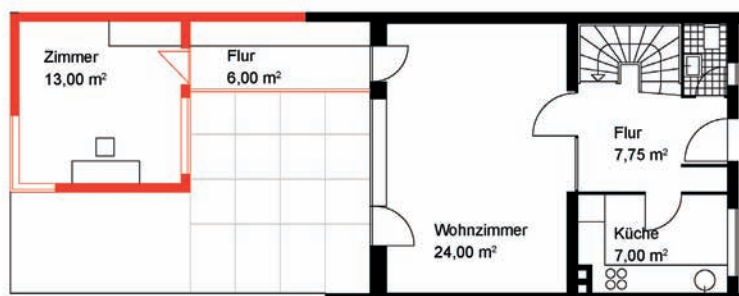
Im Rahmen von Voruntersuchungen sind die grundsätzlichen Möglichkeiten der Aufstockung der Reihenhäuser im Hörnle untersucht worden. Neben der Anhebung des gesamten Dachgeschosses bieten sich hierbei auch sog. „Rucksacklösungen“ mit unterschiedlichen Grenzabständen an (siehe Abbildung). Diese reduzieren den Eingriff in das Siedlungsbild, da der Eindruck der Zweigeschossigkeit erhalten bleibt. Die „Rucksacklösungen“ bieten jedoch weniger zusätzliche Wohnfläche und sind aufgrund statischer Anforderungen teu-

Abbildung 6.5: Fotomontage und Grundrisse bei einer rückwärtigen Erweiterung (Gießen)

ohne Verbindung



mit Verbindung



Quelle: Stadt Gießen

er in der Umsetzung. Daher bezogen sich die weiteren Überlegungen im Modellvorhaben in Marbach auf die erstgenannte Variante (Anhebung des gesamten Dachgeschosses).

### Rechtliche Aspekte der Aufstockung

Die Stadt Marbach hat große Anstrengungen unternommen, um die planungsrechtlich geschaffenen Erweiterungsmöglichkeiten zu kommunizieren und erweiterungswillige Eigentümer zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wurde ein Brandschutzgutachten zur Klärung rechtlicher Fragestellungen beauftragt. Von Interesse war insbesondere, ob die Aufstockung um ein Vollgeschoss eine wesentliche Änderung des Bestands darstellt und welche brandschutz- und wärmedämmtechnischen Folgemaßnahmen baurechtlich erforderlich werden.

Das Brandschutzgutachten stuft die mit der letzten Bebauungsplanänderung eröffnete Möglichkeit der Aufstockung der Reihenhäuser als eine nach § 76 LBO wesentliche Änderung ein. Damit ist der Bestandsschutz im Hinblick auf aktuelle Anforderungen des Brandschutzes im Fall einer Aufstockung nicht mehr gegeben.

Dies macht eine Vielzahl von zusätzlichen Erüchtigungsmaßnahmen des (Alt-)Bestandes erforderlich, die zu deutlich höheren Kosten der Gesamtmaßnahme führen, als zunächst kalkuliert. Die Einstufung als wesentliche Än-

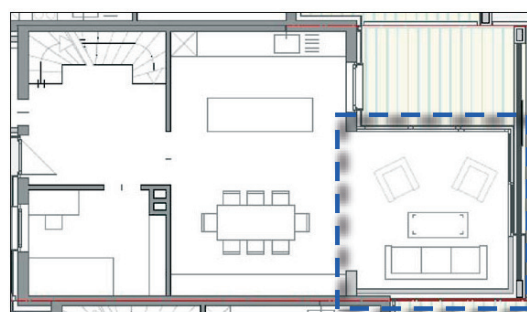
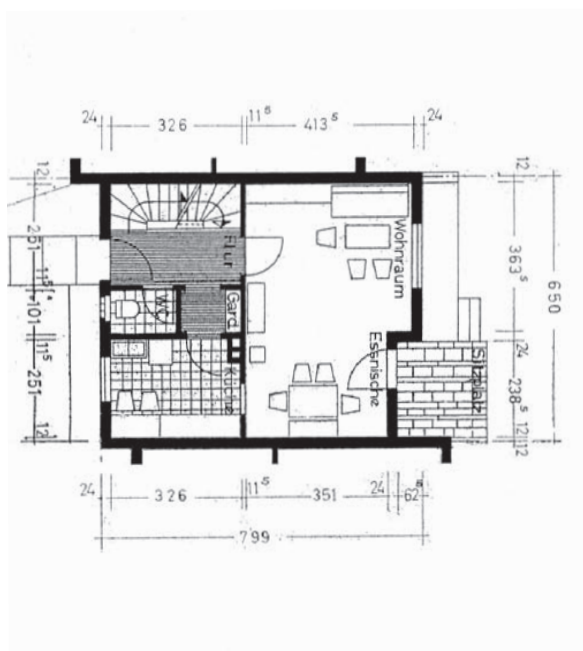
derung des Bestands führt neben den brandschutzrechtlichen Anforderungen dazu, dass für das gesamte Gebäude (d. h. eben auch für den Bestandteil) die gültigen gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz erreicht werden müssen.

Weitere potenzielle Konfliktpunkte bei Aufstockungen betreffen Gemeinschaftsanlagen. Im Fall von Marbach sind es die gemeinsamen Fundamente, die im Fall weiterer Lastaufbringung die Zustimmung der Nachbarn erforderlich machen. Gegen den ersten Bauantrag brachten diese eine Reihe von Einwänden vor, welche die Haftung bei einer Absenkung des Hauses sowie Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück betrafen. Letztlich wurde die ablehnende Stellungnahme der Bauaufsicht von ihnen jedoch akzeptiert. Bis zum Abschluss des Modellvorhabens sind keine sichtbaren Folgeschäden aufgetreten.

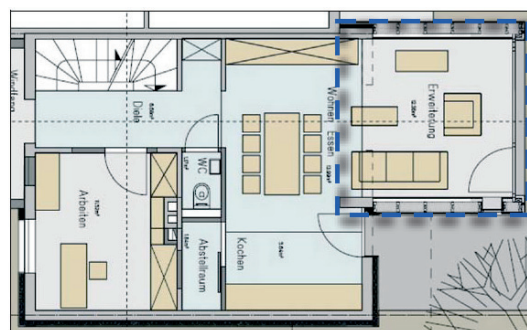
### Entwürfe aus dem Wettbewerbsverfahren in Marbach

Die Stadt Marbach hatte das Ziel, für die Weiterentwicklung der Reihenhaussiedlung über einen baulichen Wettbewerb mehrere qualitätsvolle Entwürfe für eine kostengünstige Wohnflächenerweiterung erarbeiten zu lassen. Konkret sollten Vorschläge für die drei Erweiterungsmodule „Aufstockung um ein Vollgeschoss“, „Erweiterung zur Gartenseite“

Abbildung 6.6: Grundriss Bestand und Varianten A1/A2 einer rückwärtigen Erweiterung (Marbach)



Variante A1 (H. Jahnke)



Variante A2 (K. Wehrle / Werkteam)

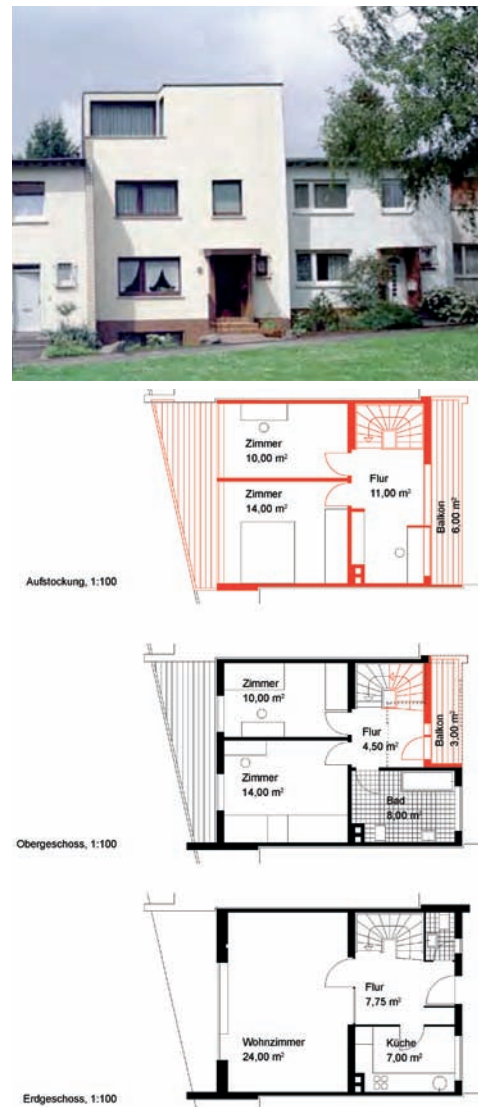
sowie „Vorbau eines Windfangs vor der Eingangstür“ entwickelt werden.

Die eingereichten Entwürfe zeigen, dass trotz der Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan ausreichend großer Gestaltungsspielraum vorhanden war. Allerdings haben nicht alle Entwürfe den Gegebenheiten des Siedlungsbestands Rechnung getragen.

Exemplarisch soll im Folgenden der Lösungsansatz des ersten Preises erläutert werden, da er eine zukunftsweisende Idee enthält: Er sieht vor, durch die Erweiterung im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn- und Essbereich zu gestalten, der modernen Wohnbedürfnissen entspricht und die Raumqualität des Grundrisses aufwertet. Die Anordnung der Küche im Zentrum des Grundrisses ermöglicht einen zusätzlichen Hauswirtschafts- bzw. Arbeitsraum. Die Lage der vertikalen Installationsführungen bleibt bei diesem Entwurf bestehen und wird in allen drei Ebenen durch einen weiteren Strang ergänzt. Das Obergeschoss wird über die bereits vorhandene Treppe erschlossen. Hierbei erfolgt eine Veränderung des Grundrisses durch die Neuordnung des Badezimmers und die Vergrößerung des Flurbereichs. Im Dachgeschoss wird das Gebäude um ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert. Die Erschließung erfolgt durch Fortführung des bereits vorhandenen Treppenhauses um einen weiteren Treppenlauf. Die Gestaltung der Fassaden bezieht sich auf die vorhandene Struktur und kontrastiert mit dem Bestand durch die Wahl der Verkleidungsmaterialien sowie durch den Einbau von raumhohen Fensterelementen. Die Anbauten im Erdgeschoss sind bezüglich der Formensprache reduziert gehalten und entsprechen somit dem Charakter des Siedlungsbildes.

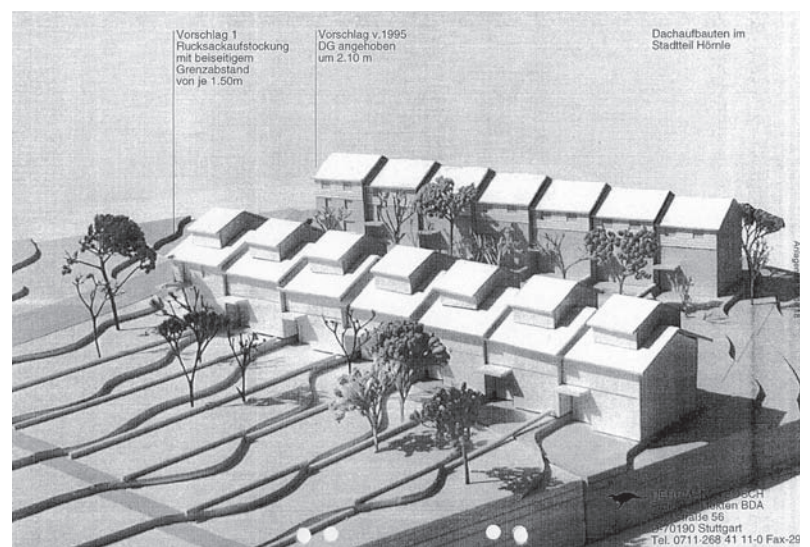
Alle angefügten Bauteile werden aus Gründen einer effizienten Anlieferung und Montage vorgefertigt. Die Wandbauteile sind als Holzrahmenbauteile konzipiert, die Bodenplatten im Erdgeschoss sind Ortbetonplatten und die Decke über dem Obergeschoss wird als vorelementierte Brettstapeldecke, die auf die bestehende Decke aufgelegt wird, eingebaut. Die Lastabtragung der Aufstockung erfolgt über die massiven Außenwände sowie über die tragende Mittelwand. Die Verwendung vorgefertigter Bauteile ermöglicht eine einfache Anlieferung, die mittels eines Autokrans in einem zeitlich eng definierten Rahmen durchgeführt werden kann, und garantiert einen zeit- sowie kostensparenden Bauablauf. Durch den Erhalt der bestehenden Stahlbetondecke entfallen

Abbildung 6.7: Fotomontage und Grundriss bei einer Aufstockung (Gießen)



Quelle: Stadt Gießen

Abbildung 6.8: Voruntersuchung Rucksack (Marbach)



Quelle: Stadt Marbach am Neckar



zum einen die Abrisskosten und zum anderen müssen keine neuen Auflagerpunkte für die neue Decke geschaffen werden. Während der Umbauphase bleibt das Gebäude weitgehend wettergeschützt und kann auch weiterhin bewohnt werden. Begleitend zur Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes ist der Einbau von neuen Wärmeschutzfenstern und Fassadenmaterialien vorgesehen, die den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung entsprechen. Die Dachflächen bieten im Bedarfsfall Platz zur Montage von Solarkollektoren und Photovoltaikzellen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung bzw. der Stromversorgung.

Es war auch Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer, eine grobe Kostenkalkulation vorzunehmen. Die vorgelegten Kalkulationen weisen eine breite Spanne auf und sind vor dem Hintergrund der Kostenentwicklung des realisierten Bauvorhabens in Marbach sowie nach Einschätzung der Projektforscher tendenziell zu gering angesetzt.

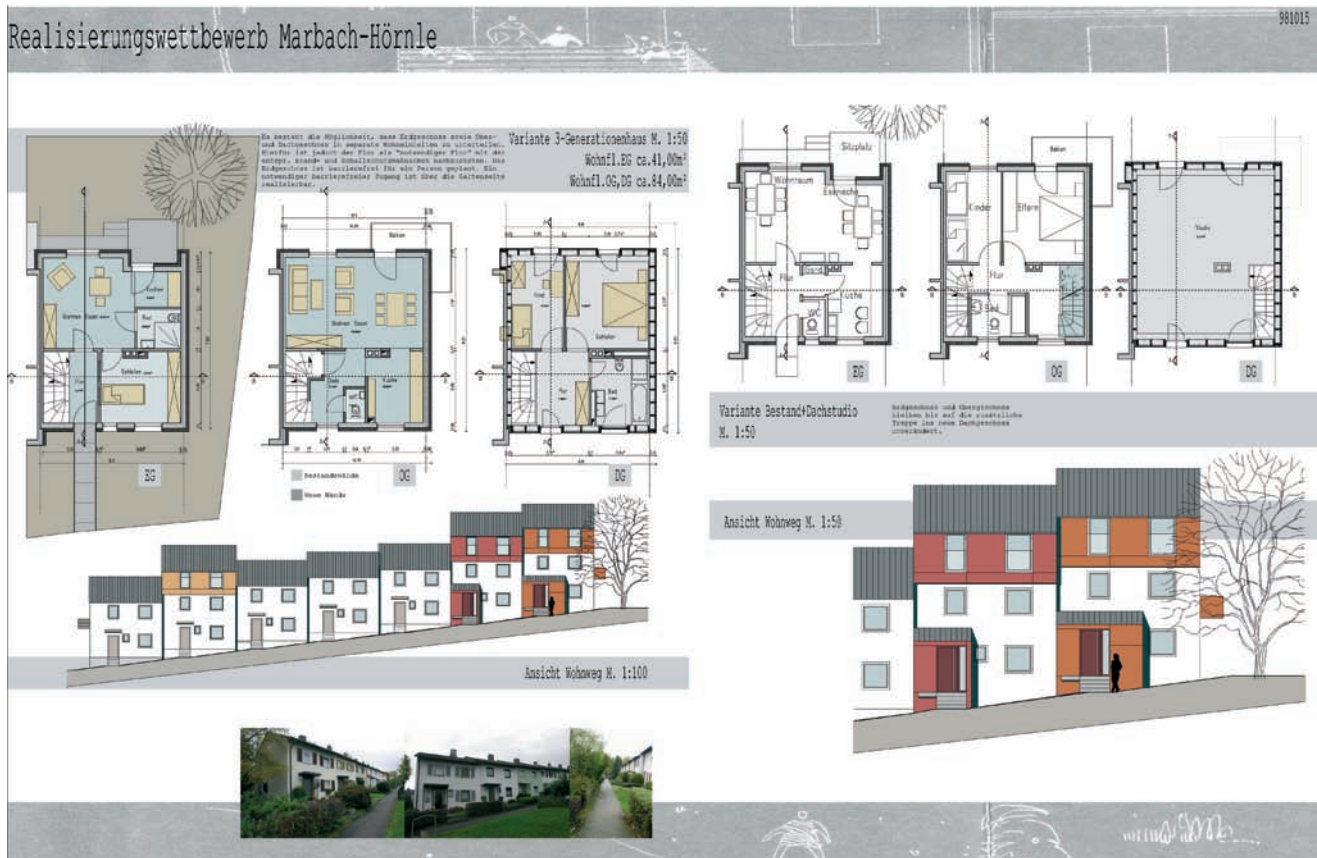
Bereits ohne Zuschläge liegen die kalkulierten Kosten für die Wohnflächenenerweiterung von

ca. 40 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 1.750 bis 2.500 € pro m<sup>2</sup> auf dem Niveau von Neubauten. Die Kosten der Bestandsanpassung nähern sich damit denen eines Neubaus an (inkl. der Kosten des Baugrundstückes). Zudem muss die angeblich gewährleistete Wohnbarkeit während der Bautätigkeiten angezweifelt werden. Sie wird nur für den Fall einer ausschließlichen Aufstockung aus Sicht der Begleitforschung als realistisch eingeschätzt. Die darüber hinausgehenden Varianten erfordern weitreichende Eingriffe in die Hausinstallationen, die das Wohnen temporär ausschließen.

**Realisiertes Projekt in Marbach**

Anhand des in Marbach realisierten Aufstockungsprojekts lassen sich die Auswirkungen auf das Stadtbild und die tatsächlichen Baukosten dokumentieren. Es handelt sich um ein Reihenendhaus mit ursprünglich 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Eigentümer wollten durch die Aufstockung zwei zusätzliche gleich große Kinderzimmer erstellen. Außerdem wurden ein kleines Bad mit Toilette und Dusche/Duschwanne sowie ein weiteres Zimmer als Stauraum im neuen Dachgeschoss umgesetzt. Für die Treppe ins Dachgeschoss war

Abbildung 6.9: Pläne 1. Preisträger (Marbach)



Quelle: Stadt Marbach am Neckar

eine Deckenöffnung im ersten Obergeschoss bereits vorhanden. Dafür musste zwar ein Zimmer aufgegeben werden, da jedoch für die Treppe nicht die ganze Fläche benötigt wurde, blieb noch Platz für einen häuslichen Schreibtischarbeitsplatz. Das Gebäude wurde während des Baubetriebs weiter bewohnt. Die Lage des Hauses am Ende der Reihenhausezeile erlaubte die Abwicklung der Baustelle über die Stirnseite (provisorische Treppe oder Gerüst), was gegenüber Mittelhäusern einen Kostenvorteil bedeutete und außerdem die internen Belastungen durch das Durchqueren des Hauses vermeiden konnte. Aufgrund der Problematik der gemeinsamen Fundamente und deren begrenzter Bodenpressung wurde für die Aufstockung eine leichte Konstruktion (Leichtbau) verwendet.

Insgesamt betragen die Investitionskosten für die Maßnahme ca. 145.000 €, von denen sich ca. 112.000 € auf die Aufstockung und 33.000 € auf die energetische Ertüchtigung des Bestandes verteilen. Bezogen auf die Schaffung von ca. 40 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche ergibt sich hier ein Preis von deutlich über 3.000 €/m<sup>2</sup>. Bei einem angesetzten Preis für das ursprüngliche Haus von knapp 200.000 € (einschließlich Bodenwertanteil) beliefen sich die Gesamtinvestitionen auf 345.000 € für ein Reihenhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Eigentümer haben zwischen dem Erwerb eines Neubaus andernorts und der Ertüchtigung des jetzt bewohnten Hauses abgewogen. Für die Bestandsentwicklung sprachen in diesem Fall die gewachsene Siedlungsgemeinschaft, der große Garten und die insgesamt hohe Durchgrünung der Siedlung, das autofreie Fußwegenetz und nicht zuletzt die unverbaubare Randlage des Hauses.

Aus Sicht der Forschungsassistenz verdeutlicht dieses Beispiel eindrucksvoll die bautechnischen und finanziellen Herausforderungen einer Aufstockung. Angesichts der erforderlichen Investitionssumme lässt sich vermuten, dass Aufstockungen in den Reihenhaussiedlungen eher Einzelfälle bleiben werden. Am Beispiel eines in Gießen durchgeführten Umbauprojekts wird jedoch deutlich, dass diese Bestände auch zukünftig – und durchaus auch für unterschiedliche Zielgruppen – noch marktfähig sein können. Hier hat eine fachkundige Käuferin die Potenziale der kleinen Reihenhäuser erkannt und ohne Aufstockung moderne Wohnqualität erreicht. Konkret handelte es sich hierbei um ein Mittelhaus mit ca. 100 m<sup>2</sup>, das umfassend umgebaut bzw. saniert wurde. Zu-

sätzlich wurde ein Anbau im Garten errichtet. Die Gesamtinvestition für das Vorhaben belief sich auf 260.000 € (140.000 € Haus und Grundstück, 80.000 € Grundsanierung, 40.000 € für die zusätzlichen Baumaßnahmen). Die Kaufentscheidung wesentlich beeinflusst haben im geschilderten Fall die innenstadtnahe Lage, das eingegrünte Umfeld und das geschlossene Siedlungsbild. Seitens der neuen Eigentümer werden die Qualitäten des Gebäudes („kleines Raumwunder“ einschließlich der schon fast „schicken 1960er-Jahre-Schlichtheit“) betont.

### 6.3 Fazit

Eigentümerge tragene Erneuerungsprozesse können durch eine systematische Öffentlichkeitsarbeit unter Nutzung der örtlichen Medien, über Broschüren, Ausstellungen und das Internet kommuniziert werden. Akteure wie Architektenkammer, IHK, örtliche Architektenschaft, Handwerker, soziale Einrichtungen der Altenversorgung und Verbraucherberatung können je nach Aufgabenstellung einbezogen werden.

Formelle Instrumente können die Problematik in den untersuchten Beständen nur begrenzt lösen. Die weitergehenden, informellen Instrumente bieten Lösungsansätze, machen jedoch ein langfristiges Agieren erforderlich.

Von großer Bedeutung ist die Entwicklung des Kommunikations- und Beratungskonzepts. Eine gezielte, nicht zu breit gestreute Beratung – kombiniert mit Informationsinstrumenten – erscheint als ein wesentliches Schlüsselinstrument für eine zukunftsfähige und qualitätsvolle Entwicklung der Wohnungsbestände.

Für Beratungen zu baulichen Anpassungsmaßnahmen ist eine Erstberatung sinnvoll, die durch vertiefende Fachberatungen ergänzt wird. Wenn diese Aufgabe nicht innerhalb der Verwaltung abgedeckt werden kann, stellt sich bei der Beauftragung externer Fachkräfte das Problem einer angemessenen Vergütung.

Innerhalb der Beratungen muss Neutralität gewährleistet sein und den potenziellen Ratsuchenden auch vermittelt werden; sie sollte auch im Interesse des Adressaten alle Alternativen sowie Vor- und Nachteile abwägen. Die Verwaltung hat in diesem Prozess eine hohe Verantwortung, derer sie sich bewusst sein sollte. Sie kann eine „Lotsenfunktion“ von Eigentümern mit Handlungsbedarf übernehmen.



Wettbewerbe können ein geeignetes Mittel sein, um bauliche Lösungsansätze genauer hinsichtlich baulicher und finanzieller Implikationen zu vertiefen. Für realistische Einschätzungen sorgen auch realisierte Beispielobjekte.

Aufstockungen in Reihenhaussiedlungen werden insbesondere aufgrund des großen (finanziellen) Aufwandes für entsprechen-

de umfassende Maßnahmen auch zukünftig eher Einzelfälle bleiben. Da hierbei die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des einheitlichen Siedlungsbildes und nachbarschaftliche Beeinträchtigungen wichtige Konfliktpunkte zwischen unterschiedlichen Eigentümergruppen darstellen, sollte die Option einer bauplanungsrechtlichen Schaffung von Aufstockungsoptionen sorgfältig abgewogen werden.

## 7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der Rahmen des Forschungsvorhabens ist zu Beginn durch Leitfragen abgesteckt worden, die durch die wissenschaftliche Begleitung des Forschungsfeldes beantwortet werden sollten. Diese waren drei Fragenblöcken zugeordnet worden:<sup>24</sup>

- Einfluss demografischer, sozialer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf das Bauen im Bestand
- Motivations- und Aktivierungsstrategien zur Bestandsentwicklung
- Entscheidungsprozesse der Eigentümer/Investoren über die Art und Weise der Weiterentwicklung ihrer Immobilie

Abschließend sollen nun die Erfahrungen aus den Modellvorhaben und den Sondergutachten unter dem Blickwinkel der Forschungsleitfragen diskutiert werden. Allerdings ist im Verfahren sehr schnell deutlich geworden, dass der Forschungsgegenstand, nämlich die Bestandsobjekte kleiner Eigentümer, so umfangreich und vielschichtig ist, dass er im Zuge des Forschungsvorhabens nur ausschnittsweise bearbeitet werden konnte. Aufgrund der Rahmensetzung, die sich durch die Auswahl der Modellvorhaben ergeben hat, beschränken sich die Aussagen des Forschungsberichtes im Wesentlichen auf

- Reiheneinfamilienhäuser der Nachkriegszeit,
- kleine innerstädtische Wohngebäude sowie
- Wohngebäude mit gewerblichen Nebengebäuden.

Diese Gebäudetypen repräsentieren einen nicht unerheblichen Teil der Bestandsobjekte, decken allerdings bei weitem nicht alle Ausprägungen des Forschungsgegenstandes ab.

### 7.1 Demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Annahme, die dem Forschungsvorhaben zugrunde lag, dass sich die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen auf das Bauen im Bestand auswirken, hat sich bestätigt. Neben den baulichen und städtebaulichen Gegebenheiten haben vor allem

die wirtschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen einen ganz erheblichen Einfluss darauf, wie sich Anpassungsprozesse vollziehen. Die Besonderheit des Wohnungsbaus in Deutschland zu Beginn des 21. Jahrhunderts besteht zweifellos in einer relativen Sättigung des Marktes, einer nachlassenden Neubautätigkeit und einer zunehmenden Bedeutung der Bestandsobjekte. Erstmals seit rund 150 Jahren sind die physischen Ergebnisse einer langen Bauphase nicht durch Kriegszerstörungen größtenteils wieder zunichte gemacht worden. Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung nicht mehr nennenswert zu, perspektivisch wird die Einwohnerzahl sogar zurückgehen.

Die Tendenzen, die für das ganze Land gelten, setzen sich in einzelnen Regionen allerdings sehr unterschiedlich um: In Gebieten mit wirtschaftlichen Strukturanpassungen sinkt die Zahl der Haushalte bereits aktuell und die Zahl der Haushaltsgründer nimmt im Vergleich zur vorherigen Generation drastisch ab. In Wachstumsregionen dagegen sind die Wohnungsmärkte noch immer durch Knappheit gekennzeichnet und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist nach wie vor hoch. In der Hälfte der Modellvorhaben herrschten Wachstumsbedingungen, in der anderen Hälfte stagnierten die Märkte oder waren sogar von massiven Überkapazitäten geprägt. Die Handlungsspielräume wurden dadurch jeweils erheblich beeinflusst. Allerdings wurde selbst in den Wachstumsregionen ein Druck auf die Preise gebrauchter Immobilien sichtbar.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich damit in einem entscheidenden Punkt gewandelt: Unter den Bedingungen der Knappheit war es stets „selbstverständlich“, dass eine Immobilie trotz ihrer durch physischen Verschleiß eintretenden Gebrauchswertverluste langfristig an Wert gewann oder zumindest wertstabil war. Das hat sich inzwischen deutlich geändert. Je nach Lage und Beschaffenheit der Bestandsimmobilie besteht das Risiko erheblicher Wertverluste bis hin zum völligen Verzehr des Gebäudewertes. Für die Eigentümer ist dies eine neue Erfahrung, die erheblichen Einfluss auf ihr Investitionsverhalten hat und noch haben wird. Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit von baulichen Maßnahmen gewinnen an Bedeutung und Investitionen in den Bestand müssen sich zunehmend an der Kostenstruktur vergleichbarer Neubau-

(24)  
Vgl. BBR (Hrsg.): Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand, ExWoSt-Informationen 29/1 – 03/2006, Bonn 2006.

ten messen lassen. Damit verschiebt sich die Frage nach der Anpassungsfähigkeit der Bestandsimmobilien weg von der Frage, was baulich und technisch möglich ist, stärker hin zu der Frage, was wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist.

Hinsichtlich der Ansprüche an das Wohnen und den Wandel der Lebensstile haben die Modellvorhaben gezeigt, dass deren Veränderungen nicht so gravierende Auswirkungen zu haben scheinen, wie anfänglich angenommen wurde. Die Bauformen des Einfamilienhauses und des Reihenhauses erweisen sich grundsätzlich als nach wie vor marktgängig. Was die innerstädtischen Immobilien betrifft, so sind die erkennbaren Tendenzen widersprüchlich: Nachgefragten und aufgewerteten Lagen vor allem in attraktiven Orten in dynamischen wachsenden Regionen stehen schwer vermarktbare Gebäude in den Zentren kleiner und mittlerer Städte in strukturschwachen, tendenziell schrumpfenden Regionen gegenüber. Niedrige Deckenhöhen, kleine Räume, ungünstige Erschließung sowie bauliche und technische Unzulänglichkeiten vermindern den Gebrauchswert stark und eine Anpassung an zeitgemäße Standards erscheint unter dem Kostenaspekt wenig sinnvoll. Besonders schwer haben es Immobilien, in denen sich spezifische Bedürfnisse ihrer Erbauer oder langjähriger Nutzer baulich manifestieren. Das betrifft sowohl landwirtschaftlich als auch handwerklich oder kleingewerblich geprägte Wohnhäuser mit Nebengebäuden.

Die automatische, reibungslose und quasi lautlose Weitergabe der Bestandsobjekte an neue Nutzer ist damit nicht mehr für alle Bestandsobjekte per se gegeben. Leerstände in innerstädtischen Wohnquartieren oder Zentren insbesondere in kleinen oder mittleren Städten nehmen zu, auch in ländlich geprägten Regionen können innerörtliche Altbaubestände zunehmend von Leerstand betroffen sein. Andererseits scheinen sich die Ansprüche an das Wohnen auch nicht so dynamisch zu wandeln, sodass „klassische“ Bauformen der Nachkriegszeit wie die des kleinen Reihenhauses nach wie vor Nachfrage finden. Freistehende Einfamilienhäuser weisen allerdings den höchsten Zuspruch aller untersuchten Objekttypen auf. Auch Mobilitätsansprüche, die die Gesellschaft an ihre Mitglieder stellt, haben bisher offenbar nicht den Stellenwert des Wohneigentums als dauerhaftes Gut nennenswert relativieren können.

Mit dem Forschungsvorhaben sollte der häufiger geäußerten Befürchtung nachgegangen

werden, dass in bestimmten Gebieten soziale Erosionsprozesse aufgrund nicht mehr familienauglicher Grundrisse oder ungenügender Gebrauchswerteigenschaften von Bestandsimmobilien auftreten könnten. Solche Erscheinungen sind jedoch in den Modellvorhaben nirgends in nennenswertem Umfang sichtbar geworden. Kleine innerstädtische Immobilien werden zwar inzwischen zu einem nicht unerheblichen Umfang von Familien mit Migrationshintergrund erworben und genutzt, doch bewegt sich ihr Anteil an den Verkaufsfällen auch in solchen Lagen noch deutlich unterhalb ihres Anteils an der Bevölkerung. In den Reihenhaussiedlungen war ein soziales Down-grading nicht zu verzeichnen. Vielmehr sind an die Stelle von Familien mit Kindern als neue Nutzer kinderlose und ältere Paare getreten.

In den Modellvorhaben ist auch deutlich geworden, dass der Einfluss des demografischen Wandels auf das Anpassungsgeschehen bei Bestandsimmobilien nicht so erheblich ist, wie ursprünglich angenommen wurde. Es konnte bestätigt werden, dass sich ein Großteil der nach dem Krieg errichteten Wohngebäude inzwischen in einem Prozess des Eigentumsübergangs auf eine neue Nutzergeneration befindet. Doch dieser Prozess vollzieht sich sehr langsam und die Gebäude werden nach wie vor zu erheblichen Teilen von ihren Erbauern bewohnt. Die Neigung, das angestammte Wohnhaus zugunsten einer altersgerechten Wohnung zu verlassen, ist gering. Das hängt wiederum damit zusammen, dass der Erlös aus dem Verkauf des eigenen Hauses oft nicht ausreicht, eine Wohnung mit Serviceangeboten langfristig bezahlen zu können. Überraschenderweise wurde von den alten Bestandsnutzern aber auch kaum Interesse an baulichen Anpassungsmaßnahmen ihrer aktuell genutzten Immobilie in Hinblick auf das Wohnen im Alter geäußert. Entsprechende Beratungsangebote wurden in den Modellvorhaben durchweg kaum in Anspruch genommen. Das lässt den Schluss zu, dass solche Anpassungen sehr kleinteiliger Natur sind, nur bei akutem Bedarf vorgenommen werden und zudem ungern kommuniziert werden.

## 7.2 Motivations- und Aktivierungsstrategien

Die qualitätsbewusste und kostengünstige Erneuerung von kleinen Wohnimmobilien in privatem Besitz steht im Kontext der aktuel-

len Diskussionen einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit den Zielen der Stärkung der Innenstädte, der energetischen Sanierung des Gebäudebestands zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Einsparziele und des Ressourcenschutzes. Angestrebt wird eine stärkere Beteiligung Privater an den Prozessen der Stadterneuerung. Die Modellvorhaben haben in diesem Kontext verschiedene Strategien verfolgt, die zur Konkretisierung der kommunalen Aufgabenstellung und zur Weiterentwicklung des entsprechenden Instrumentariums beitragen können.

Das Forschungsvorhaben ist den Fragen nachgegangen, ob, wo und in welchem Umfang die Initiierung der Werterhaltung privater kleinteiliger Wohnbestandsimmobilien eine kommunale Herausforderung und damit ein kommunales Handlungsfeld ist, und, wenn es das ist, ob das städtebauliche Instrumentarium zu dessen Bewältigung ausreicht. Grundlage für die Beantwortung dieser Frage waren neben den zentralen Ergebnissen aus den Modellvorhaben eine bundesweite Marktuntersuchung und ein Vergleich mit Ansätzen im europäischen Ausland.

Der Anschlag privater Investitionen in den kleinteiligen Bestand und die Mobilisierung privaten Kapitals können nur unter bestimmten Voraussetzungen eine kommunale Aufgabenstellung sein. Anders als beim Denkmalschutz steht nicht die einzelne Wohnbestandsimmobilie im Fokus notwendiger öffentlicher Aufmerksamkeit, sondern vielmehr die sie einschließenden Stadtquartiere in ihrer Gesamtheit. Dies reicht vom klein- bis mittelstädtischen Kerngebiet über innerstädtische Altbauquartiere, innenstadtnahe Gründerzeitviertel bis hin zu Stadterweiterungen der 1950er und 1960er Jahre. Ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen, starkes Wachstum in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes und besonders schwierige bauliche Gegebenheiten können kleinteilige Problemlagen schaffen, die kommunales Handeln erfordern, wenn die Marktmechanismen allein nicht ausreichen, eine dauerhaft befriedigende Entwicklung sicherzustellen. Dabei ist zunächst die klassische Frage städtebaulicher Sanierung bzw. Erneuerung zu stellen, nämlich ob ein öffentliches Interesse an der Durchführung eines einheitlichen und von der Kommune gesteuerten Verfahrens besteht. Die Frage ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus den Modellvorhaben positiv zu beantworten, wenn

- städtebauliche Missstände durch unterlassene Investitionen in den Gebäudebestand (baulich-konstruktiv, energetisch) und in öffentliche Erschließungs- und Freiflächenanlagen entstanden sind (Kaufbeuren, Laufen),
- die nachhaltige Entwicklung von zentralen, innenstädtischen Stadt- und Ortsteilen durch Leerstand, Verwahrlosungserscheinungen und hohe Umweltbelastungen bedroht ist (Chemnitz, Romrod),
- soziale Missstände entstanden sind oder befürchtet werden (Gießen, Marbach),
- weitere (Wohn-)Bauflächen innerhalb des gebauten Siedlungsbestands gewonnen werden können (Kaufbeuren).

Werden die Gebietskulissen des Forschungsfeldes vor diesem Hintergrund betrachtet, so kann der kommunale Handlungsbedarf weiter eingegrenzt werden. Ein- und Zweifamilienhausgebiete weisen derzeit keinen generellen Handlungsbedarf auf. Bauliche und energetische Anpassungsmaßnahmen werden in diesen Siedlungen nach den Möglichkeiten und Vorstellungen der Eigentümer durchgeführt, Vermarktungsprobleme können in den meisten Fällen durch marktgerechte Kaufpreisgestaltung gelöst werden. Ebenso ist in Stadtrand siedlungen nur in Ausnahmefällen, z.B. bei negativen Ausstrahleffekten benachbarter Quartiere, kommunaler Handlungsbedarf gegeben.

Die Ergebnisse aus den beiden entsprechenden Modellvorhaben des Forschungsfeldes wie auch die Ergebnisse des Sondergutachtens zu den Marktchancen haben deutlich gemacht, dass der bauliche Anpassungsbedarf der Reihenhaussiedlungen in der Fachdiskussion teilweise überbewertet wird. Hier kann allerdings unter bestimmten Umständen der Druck von Eigentümern auf eine bauordnungsrechtliche Ausweitung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten die Kommunen in Handlungszwänge bringen (wie in Marbach und in Gießen). In diesem Fall sollte die Kommune gut abwägen, welche Instrumente sie einsetzt. Auf Grund der Erkenntnisse des Forschungsfeldes scheint eine rein planungsrechtliche Antwort nicht empfehlenswert.

Von den üblichen Sanierungs- und Erneuerungsverfahren nach Baugesetzbuch unterscheiden sich die im Forschungsfeld verfolgten Erneuerungsverfahren durch zwei wesentli-

che Rahmenbedingungen: Zum einen wurden weniger flankierende öffentliche Leistungen durch die Kommunen erbracht und zum anderen standen kaum bzw. keine Fördermittel für bauliche Maßnahmen zur Verfügung. An dieser Situation, dass viele Kommunen einen geringeren finanziellen Handlungsspielraum haben und tendenziell die Fördermittel weiter zurückgehen werden, wird sich wohl zumindest absehbar nichts ändern. In der Konsequenz fehlen direkte Anreize, die private Investitionen auslösen könnten. Vor diesem Hintergrund rücken private Eigentümer und ihr Investitionsverhalten verstärkt in den Blick der Kommunen, wenn es darum geht, notwendige, d. h. im Interesse der Allgemeinheit stehende Stadterneuerungsprozesse zu initiieren und zu realisieren. Privat finanzierte Maßnahmen erlangen dabei entscheidende Bedeutung für den Erfolg der Erneuerungsprozesse.

Die Bestandsentwicklung unter diesem Blickwinkel ist eine Herausforderung besonderer Art, die bisher weitgehend unbekannt Anforderungen an die kommunikative Kompetenz der Akteure stellt. Sie müssen für den Erneuerungsprozess werben, sich aktiv um die Kommunikation mit den Eigentümern bemühen, ihre Vorstellungen und Lebenslagen berücksichtigen, Konflikte aufdecken und an Lösungen mitarbeiten. Gleichzeitig kann auf die „normale“ professionelle Planungsarbeit nicht verzichtet werden.

Im Forschungsfeld ist für die Kommunen das Spannungsfeld zwischen den wachsenden Aufgaben auf der einen Seite und schrumpfenden finanziellen Handlungsmöglichkeiten auf der anderen Seite sehr deutlich geworden. Für die zukünftige Bestandsentwicklung kann daraus geschlussfolgert werden, dass Kommunen sich zum einen auf die wichtigsten Gebiete mit dem größten Handlungsbedarf konzentrieren sollten. Zum anderen ist dem unterschiedlichen Handlungsbedarf durch differenzierte Angebote zu begegnen.

Zur städtebaulichen Planung kommt als neue Anforderung die Gestaltung eigentümergezogener Erneuerungsprozesse hinzu, deren erfolgreiche Durchführung ebenfalls Professionalität erfordert. Das Aufgabenfeld der Kommunen weitet sich aus, wobei sich vier Hauptformen für diese neuen Aufgaben unterscheiden lassen:

- Moderationsfunktion: Diese steht im Vordergrund, wenn einzelne oder Gruppen von

Eigentümern Handlungsbedarf sehen und tätig werden wollen, die erforderlichen Prozesse aber allein nicht bewältigen können (Grundstücksneuordnung etc.).

- Beratungsfunktion: In diesem Fall geht die Initiative von der Kommune aus. Die Beratung kann themen- oder zielgruppenbezogen erfolgen, aber auch individuell wahrgenommen werden. Die Kommune (oder ihre Partner) informiert, gibt Ratschläge, stellt Kontakte her.
- Initiierungsfunktion: Hier setzt die Kommune bewusst Prozesse in Gang, hilft, unterstützt und fördert, wobei sie sich hier der Verantwortung ihres Agierens bewusst sein muss (öffentliches Handeln – privates Risiko).
- Steuerungsfunktion: Die Kommune beeinflusst die Prozesse durch direkte oder indirekte Interventionen, sie erlässt eine Satzung oder ändert bauordnungsrechtliche Vorschriften.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Modellvorhaben sollte die Kommune eine abgestimmte und nach außen zu kommunizierende Position der politischen Vertretung und Verwaltung über die Ziele zur Entwicklung des jeweiligen Gebiets herbeiführen. Die Erfahrungen der Modellvorhaben zeigen sehr klar, dass eindeutige und einheitliche Aussagen der Stadt (Verwaltung und Politik) die Aufgeschlossenheit der Eigentümer gegenüber den Erneuerungsverfahren erhöhen. Die kommunalen Positionen sind mit den Eigentümern zu erörtern, wobei ein möglichst ergebnisoffener Kommunikationsprozess anzustreben ist.

Mit Eigentümern und Bürgern einen Kommunikationsprozess zu beginnen, ohne eine abgesicherte und einheitliche Position zu haben, beschwört die Gefahr herauf, Erwartungen zu wecken, die später nicht erfüllt werden können. Es entsteht leicht der Verdacht, das Handeln der Kommune folge aus einer nicht offen gelegten Position heraus oder sie unterstütze unausgesprochen bestimmte Interessengruppen. Will die Kommune einen Prozess der Kommunikation mit den Eigentümern anstoßen, muss sie mögliche Interessenkonflikte zwischen den Eigentümern sorgfältig beachten. Initiativen von Eigentümergruppen entstehen stets aus partikularen Interessen heraus und laufen daher Gefahr, mit den Interessen anderer in



Konflikt zu geraten. Besonders gut zu beobachten war dies in den beiden Modellvorhaben, die sich mit der Weiterentwicklung der Reihenhaussiedlungen aus den 1950er/60er Jahren auseinandergesetzt haben. So riefen die Aufstockungswünsche in den Reihenhaussiedlungen automatisch die Gegner dieser Vorhaben auf den Plan.

Als weiterer Schritt sollte eine endgültige Bestimmung des Handlungsbedarfs und die dementsprechende Festlegung des Charakters des Verfahrens vorgenommen werden (Moderation, Initiierung, Beratung). Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang zu klären, ob das Verfahren von der Verwaltung selber (interne Verwaltungslösung) oder von externen Beauftragten durchgeführt werden soll. In jedem Fall muss die Frage der (dauerhaften) Finanzierung bzw. personellen Ausstattung geklärt sein. Bei der Kooperation mit externen Akteuren sollte auf die Sicherstellung der Neutralität ihrer Rolle geachtet werden.

Ein wichtiges Ergebnis des Forschungsfeldes ist es, dass eigentümergelegene Erneuerungsprozesse keine kurzfristigen, sondern in jedem Fall langfristig anzulegende Strategien sind. Innerhalb der zwei Jahre, in denen die Projekte als Modellvorhaben begleitet wurden, konnten keine Privatinvestitionen angestoßen werden. Um den Dialog mit investitionsbereiten Eigentümern bis zur Entscheidung zu führen, benötigt es längere Zeiträume. Der Versuch, durch eine ehrgeizige Vielfalt verschiedener Informations- und Beratungsangebote schnelle Ergebnisse zu erzielen, hat schlussendlich nicht nur die Eigentümer, sondern auch die steuernden Akteure überfordert.

Die Informations- und Beratungsstrategien müssen daher nicht nur sehr sorgfältig und sensibel vorbereitet werden, sie müssen vor allem auch langfristig angelegt werden. Die Kommune muss vor Beginn des Prozesses realistisch die Konsequenzen ihres Handelns in Hinblick auf die Personalressourcen bedenken. In Kaufbeuren beispielsweise wurde für die Umsetzung des Konzepts, für das die Verantwortung beim Bau- und Umweltreferat lag, kein zusätzliches Personal vorgehalten. Das ganze Vorhaben stellte vorwiegend auf das hohe Engagement einzelner Mitarbeiter ab. Erschwerend kam hinzu, dass lokale Sonderbedingungen das Modellvorhaben erst verspätet starten ließen. Im Rückblick wird von den Projektforschern der zu beobachtende Rückgang der Nachfrage nach Beratungen auf die nicht mehr

so stark betriebene Öffentlichkeitsarbeit mit expliziten Hinweisen auf die Beratungsmöglichkeiten im Gebiet zurückgeführt. Das selbstgesteckte Ziel, konkrete Prozesse ohne zusätzliche finanzielle Unterstützung zu initiieren, hat nicht zu den erhofften (kurzfristigen) Effekten geführt. Das ganze Verfahren war dazu auch zu wenig formalisiert und auf Verstetigung angelegt.

In Lauffen zeigte es sich, dass es zwar möglich ist, seitens der Verwaltung einen kurzfristig wirksamen Innovationsimpuls zu geben, dass dessen Effekt ohne langfristige personelle und finanzielle Absicherung jedoch schnell wieder verpufft. Insofern wird dort von der Projektforschung die mangelnde Verstetigung und finanzielle Absicherung eines „agilen Beratungsmanagements“ für den ausbleibenden Erfolg verantwortlich gemacht. Es wird angemerkt, dass die ehrenamtlichen „Modernisierungslotsen“ der umfangreichen Aufgabe nicht gerecht werden konnten, auch weil die Komplexität des Verfahrens angesichts des begrenzten Zeitbudgets der Berater zu groß war.

Ein weiterer Baustein mit personalrelevanten Konsequenzen ist die Vernetzung von Sanierungs-/Altbau-Experten zu einem „virtuellen“ Pool, an dem Vertreter der Stadtverwaltung, lokal tätige Architekten, Ingenieure, Handwerker sowie Vertreter von Finanzierungsinstituten beteiligt sein können. Existierende Beratungsangebote (Energie-, Bau- und Verbraucherberatungen) sollten in jedem Fall einbezogen werden. Wichtig ist es, frühzeitig die Beratungskapazitäten mit den Beratungsangeboten abzugleichen sowie die Bedingungen der Beratungen festzulegen (Umfang und Intensität der Beratungsleistungen, Zeitaufwand für den Experten, Sicherung der Neutralität, Bestimmung des Verhältnisses Erstberatung – Folgeberatung, Entscheidung über Höhe und Zeitpunkt der Kostenbeteiligung seitens der Nutzer). Die Erfahrungen des Forschungsfeldes zeigen, dass nicht erfüllbare, aber durch den Prozess geweckte Erwartungen im schlimmsten Fall alle Bemühungen der Kommune konterkarieren und damit den Erneuerungsprozess blockieren können.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in den Kommunen (teilweise) der erforderliche personelle Input zur Realisierung der Prozesse zu Beginn des Verfahrens deutlich unterschätzt wurde. Mit viel gutem Willen, persönlichem Engagement Einzelner und kurzfristigen Kraftanstrengungen wurden die

Prozesse angestoßen, doch entweder reichte die Kraft nicht aus, um für ausreichende Resonanz bei den Adressaten zu sorgen, oder aber die Prozesse wurden rasch so arbeitsintensiv, dass sie mit dem vorhandenen Personal nicht mehr zu bewältigen waren. Überall wurden die Initiatoren in ihrer Hoffnung enttäuscht, innerhalb des Zeitrahmens, der den Prozessen als Modellvorhaben gesetzt war, vorzeigbare Erfolge verbuchen zu können.

### 7.3 Entscheidungsprozesse der Eigentümer/Investoren

Ein Teil der in diesem Fragenblock aufgeworfenen Forschungsfragen kann nicht abschließend beantwortet werden, weil in den Modellvorhaben konkrete bauliche Maßnahmen aus den oben genannten Gründen im Zeitrahmen der Modellvorhaben nicht angestoßen und umgesetzt werden konnten. Die Erfahrungen aus den Aktivitäten zur Motivierung und Initiierung von Anpassungsmaßnahmen lassen jedoch einige Schlussfolgerungen zur Interessenlage und zu den Entscheidungsprozessen auf Eigentümerseite zu. Im Zuge der Erprobung von Informations- und Beratungsstrategien für private Kleineigentümer wurde zudem deutlich, welche Informationen Eigentümer nachfragen.

Fast die Hälfte der Wohnungen in kleinen Bestandsobjekten wird selbst genutzt. Die Logik der Anpassung der Gebäude mit selbst genutztem Wohneigentum an veränderte Bedürfnisse unterscheidet sich grundsätzlich von der vermieteter Objekte. Investitionen in selbst genutzten Wohnraum folgen im Wesentlichen gebrauchswertorientierten Entscheidungen, während bei vermieteten Wohneinheiten eine Refinanzierung durch Mieteinnahmen angestrebt wird. In den meisten Fällen ist die Investitionsneigung durch bescheidene finanzielle Ressourcen der kleinen Eigentümer begrenzt. Insofern „hinken“ die Anpassungsmaßnahmen den Anpassungserfordernissen stets „hinterher“.<sup>25</sup> Der Blick ins europäische Ausland zeigt allerdings gleichzeitig, dass sich die Wohnungsbestände in Deutschland in einem vergleichsweise zeitgemäßen Zustand befinden. Tatsächlich erfolgen hierzulande bestandserhaltende Investitionen, darunter sind Instandhaltungs- und bescheidene Modernisierungsmaßnahmen zu verstehen, relativ kontinuierlich.

Vor allem werden an den kleinen Bestandsobjekten Maßnahmen an der Gebäudehülle, der

Heizung und im Sanitärbereich vorgenommen. Durch die Verteuerung der Energie sind Kosten dämpfende Maßnahmen bereits in den vergangenen Jahren stimuliert worden. Die staatlichen Programme, die zur Minderung der Gebäudeemissionen zinsvergünstigte Darlehen anbieten, werden gut angenommen. Es hat sich jedoch in einem Modellvorhaben gezeigt, dass sich die KfW-Darlehen mit dem Wunsch, beengte Wohnungsgrundrisse zu erweitern, nur schwer vereinbaren lassen. Bei größeren baulichen Anpassungen können zusätzliche Maßnahmen des Brandschutzes und zur Energieeinsparung notwendig werden. Diese können ggf. dazu führen, dass die gesamte Maßnahme aus Kostengründen unterbleibt.

Auch wenn sich die Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien in Deutschland durchaus mehr oder weniger kontinuierlich und im internationalen Vergleich sogar durchaus auf relativ hohem Niveau vollzieht, heißt das nicht, dass für jedes Objekt zu jedem Zeitpunkt Investitionsinteresse vorliegen würde. Erstens folgen Investitionen dem physischen Verschleiß von bestimmten technischen und baulichen Bestandteilen des Hauses, sodass eine Heizung vielleicht nach 20 bis 25 Jahren modernisiert, ein Dach nach 30 Jahren neu gedeckt oder die Fenster nach 40 Jahren ausgetauscht werden. Beschleunigend oder verzögernd treten Nutzungszyklen hinzu, also Kauf oder Verkauf, familiäre Veränderungen, Mieterwechsel und andere Umstände, die Maßnahmen zu bestimmten Zeiten geboten erscheinen lassen. Die Eigentümer sind also nicht zu allen Zeiten gleichermaßen „offen“ für Anregungen, bauliche Maßnahmen durchzuführen.

Mitunter erwecken die Diskussionen um kommunale Vorhaben zur Stimulierung eigentümergezogener Maßnahmen den Eindruck, als sei die fehlende Motivation der Eigentümer, in ihre Bestände zu investieren, nur eine Folge fehlender Informationen. Eine solche Position geht von falschen Annahmen aus und greift zu kurz. Die falsche Annahme besteht darin, dass es in erster Linie Informationsdefizite seien, die zu der Investitionszurückhaltung führen. Untersuchungen zum Thema haben in erster Linie wirtschaftliche Erwägungen als Hemmnis identifiziert und nicht Informationsdefizite.<sup>26</sup> Insofern führt zusätzliche Information (ohne deren Wert grundsätzlich in Frage stellen zu wollen) nicht automatisch zur Investition, denn eine große Gruppe von Eigentümern erkennt zwar den Erneuerungsbedarf, sieht aber keine Möglichkeit, ihm nachzukommen.

(25)  
Vgl. BBR (Hrsg.): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtbau Ost, Reihe Forschungen Heft 131, Bonn 2007.

(26)  
Vgl. BBR (Hrsg.): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Reihe Forschungen Heft 129, Bonn 2007.

Für die Adressaten der kommunalen Bemühungen muss ein Zusatznutzen erkennbar sein, um Aktivitäten auszulösen. Im klassischen Sanierungsverfahren besteht dieser entweder in flankierenden Maßnahmen, die von der Kommune im öffentlichen Raum erfolgen, oder in direkten Förderanreizen. Sind die Investitionsanreize durch den Wegfall von Förderangeboten zu schwach, wird das Gleichgewicht des Gebens und Nehmens zwischen den beteiligten Akteuren gestört. In den Modellvorhaben hat der Umfang öffentlicher Aufwertungsleistungen in den Gebieten nicht (mehr) ausgereicht, um bei den Eigentümern glaubhaft eine Win-win-Situation entstehen zu lassen, die dem Appell, in den Gebäudebestand zu investieren, Anreizcharakter verliehen hätte. Die Eigentümer zu Leistungen aufzufordern mit dem weder überprüften noch verbürgten Versprechen, solches Verhalten trage zum Werterhalt ihrer Immobilie bei und verspreche spätere Gewinne, stößt auf Skepsis oder erzeugt Ablehnung.

Weil das Investitionsinteresse unter anderem den Phasen des physischen Verschleißes der Gebäude, aber auch den Nutzungszyklen seiner Eigentümer folgt, ist es nur zu ganz bestimmten Zeitpunkten „manifest“. Diese Zeitpunkte fallen zeitlich nur in sehr wenigen Fällen in den begrenzten Zeitraum einer kommunalen Motivierungskampagne. Die kurzfristigen, an die Eigentümer von außen herangetragenen Beratungsangebote treffen allenfalls auf ein „latentes“ Informationsinteresse und eine unmittelbare Wirkung geht von ihnen in der Regel nicht aus. Daher werden sie von den Trägern der Modellvorhaben häufig als unverbindlich und folgenlos empfunden.

Standardisierte Lösungen oder kollektive Realisierung von Maßnahmen zwecks Kostensenkung waren in keinem Modellvorhaben in Sicht. Aufgrund der Ungleichzeitigkeit der individuellen Entscheidungen hat sich ein Interesse der Einzeleigentümer hieran nicht entwickelt. In Gießen beispielsweise waren im Rahmen einer energetischen Untersuchung für eine Häuserzeile mit fünf Gebäuden Ansätze für energetische Optimierungen im Verbund untersucht worden. Empfohlen wurde dabei ein Maßnahmenpaket mit einem Kostenaufwand von ca. 35.000 € je Haus, wobei eine zeilenweise Umsetzung der Maßnahmen Kosteneinsparungen von rund 20 Prozent ermöglicht hätte. Eine Umsetzung ist während der Beobachtungsphase nicht erfolgt.

Auch in einem anderen Punkt blieb die Resonanz der Eigentümer hinsichtlich einer bauli-

chen Beratung deutlich hinter den Erwartungen in den Modellvorhaben zurück: In allen Modellvorhaben, in denen versucht wurde, Anpassungsstrategien gemeinsam mit Senioren zu entwickeln, hat es sich als sehr schwierig erwiesen, mit den Betroffenen überhaupt in einen Kommunikationsprozess einzutreten. Am Beispiel Romrods ist deutlich geworden, dass dieses Thema hochsensibel ist und dass eine Stadtverwaltung in ihrem Bemühen, längerfristige Planungsüberlegungen anzustellen, hier schnell an Grenzen ihrer kommunikativen Kompetenzen stößt.

In Gießen war daher geplant, eine wissenschaftlich erprobte Methode (OWOG – niederländisch „Over Wonen van Ouderen Gesproken“, zu deutsch „Über das Wohnen von Älteren sprechen“) anzuwenden, um mit älteren Bewohnern in einer unverbindlichen Gesprächssituation auf das Thema ihres Alterns zu sprechen zu kommen. Zum angebotenen Termin, für den extra ein Modell als Anschauungsobjekt für bauliche Änderungen im Pflegefall hergestellt worden war, ist allerdings niemand erschienen. Daran wird exemplarisch deutlich, mit welchen Vorbehalten die Akteure bei diesem Thema konfrontiert sind. Abwehrreaktionen der Betroffenen haben durchaus einen rationalen Kern, da der Verkauf der Gebäude meist kaum möglich, ihre Anpassung jedoch ebenso wie ein Umzug ins Altenheim zu teuer ist. Die alten Eigentümer bei der Suche nach Käufern und bei Überlegungen zu baulichen Anpassungen zu unterstützen, hat sich als wenig realistisch herausgestellt.

Ein „latenter“ Informationsbedarf, das zeigte die Erfahrung mit den Beratungsangeboten durch die Modellvorhaben, besteht hinsichtlich der Werthaltigkeit der eigenen Immobilie. In der Regel wird ihr Wert überschätzt, wobei an dieser Einschätzung inzwischen wohl häufig selbst gezweifelt wird. Dazu mag die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland beigetragen haben, jedenfalls haben die Modellvorhaben gezeigt, dass Angebote zur Wertermittlung und möglichen Wertentwicklung regelmäßig auf eine große Akzeptanz stießen. Allerdings muss eine Wertermittlung stets objektbezogen erfolgen, pauschale Verweise auf die Daten der Gutachterausschüsse oder Bodenwerte reichen hier nicht aus. In den Modellvorhaben wurden bei dieser Frage Experten aus den örtlichen Finanzinstituten gewonnen. Bei dieser Frage taucht besonders stark das Problem der „Trittbrettfahrer“ auf, dass also Eigentümer Interesse an einer Wertermittlung bekunden, ohne eine Investition

auch nur in Erwägung zu ziehen. In Lauffen war daran gedacht worden, diesem Phänomen durch das Erheben eines Kostenbeitrages zu begegnen.

Auf Seiten der kleinen Eigentümer besteht ein starkes Interesse, sich im Vorfeld etwaiger baulicher Maßnahmen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hierfür zu vergewissern. Da die meisten Immobilien neben der Gebrauchswertfunktion auch noch eine Rolle in der mittel- bis längerfristigen ökonomischen Absicherung ihrer Eigentümer spielen, ist dies gut nachvollziehbar. Insofern trägt eine Beratung auch stets eine Verantwortung gegenüber ihrem Adressaten, da sie prüfen muss, ob unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine bauliche Maßnahme wirklich angeraten oder ob sie für den Eigentümer mit zu hohen Risiken verbunden ist. Hier ist in besonderem Maße die Neutralität des Beraters geboten, der kein eigenes Interesse daran haben darf, dass es zur Umsetzung der Maßnahme kommt.

Eine wichtige Fragestellung für die Modellvorhaben war das Aufzeigen von Möglichkeiten für eine Erhöhung der Kostentransparenz. In Marbach sind hierfür Ansätze erprobt worden. So war der Architektenwettbewerb in Marbach mit einer Kostenkalkulation verbunden, zusätzliche Transparenz wurde durch das realisierte Projekt erreicht. Die Marbacher Beispiele haben gezeigt, dass man die Frage der baulichen Anpassung nur unter Einbeziehung der Kostenseite diskutieren kann. Selbst für Experten fielen nämlich die im Endeffekt erreichten Baukosten überraschend hoch aus.

In mehreren Städten – Marbach, Lauffen, Romrod – wurde in diesem Zusammenhang

auch angeregt, Käufern von Objekten mit hohen Anpassungskosten einen Überblick über die erforderlichen Investitionen und damit eine Basis zur realistischen Abschätzung der Gesamtbelastung zu geben. Kaufpreise sollten um diese Positionen ergänzt und es sollte möglichst eine Erwerberberatung angeboten werden. Hintergrund war die Erfahrung, dass vermeintlich preiswerte Gebrauchtimmobilen von Schwellenhaushalten erworben worden waren und diese im Nachhinein feststellen mussten, dass sie die Anpassungskosten wesentlich unterschätzt hatten.

Auf der Ebene baulicher Maßnahmen bestand in allen Modellvorhaben das größte Interesse an Informationen über energetische Verbesserungsmöglichkeiten und deren Finanzierung. Stark befördert wurde dieses Interesse durch die während der Laufzeit des Forschungsfeldes aktuelle Debatte über die Reduzierung des Energieverbrauchs und durch die hohen Steigerungen der Energiepreise in diesem Bereich. Hierfür existieren staatliche Förderprogramme wie das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau und das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien. Als ein weiterer Baustein für Unterstützung einer bedarfsgerechten Anpassung von Bestandsobjekten wurde im April 2007 eine neues Förderfenster „Altersgerecht Umbauen“ eingerichtet.

Die Anpassung der Wohnungsbestände an die gewandelten Nutzeransprüche mit der Annäherung an die energetischen Standards des Neubaus zu verbinden, diese Aufgabe dürfte die zentrale Herausforderung des kommenden Jahrzehnts darstellen.

## Literatur

Bertelsmann Stiftung, Leben und Wohnen im Alter: Kremer-Preiß, Stolarz, Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse –, Zwischenbericht, Köln 2003.

Bielefeld, Prof. Dr. Bert; Spars, Prof. Dr. G.: Wohnungsbauten der Nachkriegszeit, in: Bundesbaublatt 5/2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen, Werkstatt: Praxis Heft 55, Bonn 2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): BBR Bevölkerungsprognose 1999-2020, Bonn 2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem. Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtumbau West Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Oldenburg März 2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen, Werkstatt Praxis Heft 55, Bonn 2008.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost, Reihe Forschungen Heft 131, Bonn 2007.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, Reihe Forschungen Heft 129, Bonn 2007.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Reihe Forschungen Heft 124, Bonn 2007.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): ExWoSt-Informationen 29/1, 03/2006.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): ExWoSt-Informationen 29/3, Marktentwicklung von Wohnungsbeständen, 02/2007.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, Berichte Band 27, Bonn 2007.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Querschnittsstudie zum kostengünstigen qualitätsbewussten Bauen, Werkstatt: Praxis Nr. 1/2004, Bonn 2004.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004, Berichte Band 18, Bonn 2004.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2007.

Bdfw+ Urbane Konzepte Weimar: Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand, Projekt: Blumenviertel in Gießen, unveröffentlichter Endbericht vom 11.02.2008.

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) (Hrsg.): Wirtschaftlichkeit energieeinsparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand, Juni 2008.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): 3. Statusbericht „Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau, Juni 2008.

Empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH: ExWoSt-Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand“, Modellvorhaben: Kaufbeuren-Neugablonz – Alter Bestand – neue Perspektiven, Innovatives Wohnen und Arbeiten in Neugablonz, Endbericht März 2008.

Finkenbusch, Vera: Kleineigentümer in der Bestandsentwicklung – Aktivierung von Selbstnutzern als Chance, in: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.



Forschungsgruppe Stadt + Umwelt: Entwicklung von Reihenhäusern der Nachkriegszeit am Beispiel der Siedlung Hörnle, Marbach a. Neckar, im Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, Endbericht Februar 2008.

Heinemann, Andrea; Selle, Klaus; Sutter-Schurr, Heidi: Anforderungen an Wohnfrei-räume. Nachfragepräferenzen und Nutzerinteressen: Was wissen die Fachleute? In: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.

Heinrich, Susanne: Modernisierung im Bestand in Lauffen am Neckar, Diplomarbeit an der Hochschule Nürtingen, Studiengang Stadtplanung, Dezember 2006.

Heydenreich, Dr. Susanne (Institut für Geographie Uni Leipzig); Senftleben, Ines AKIW e. V.: „Aufbau einer Agentur für die Vermittlung von EIGENTÜMER-NUTZER-KOOPERATIONEN zur gemeinsamen Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz, Abschlussbericht April 2007.

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH/Norbert Post & Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner: „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, Projektphase III des Forschungsfelds „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“, 3. Zwischenbericht, Februar 2007.

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren; BBR-Online-Publikation 13/08.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Merkblatt – CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (130 Kredit), Datum: 12/2007.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Anlage zum Merkblatt CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm Zuschussvariante, Datum 12/2007.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Merkblatt – Wohnraum Modernisieren (141, 143), Datum 02/2008.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Merkblatt – Solarstrom erzeugen (140), Datum 07/2008.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Liste der förderfähigen Investitionskosten in den KfW Programmen zur energieeffizienten Sanierung, Stand: Februar 2008.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank): Kategorie A. Neubau Niveau (EnEV)/Zuschuss für Baubegleitung.

Krautzberger, Prof. Dr. Michael: Stadterneuerung und Stadtentwicklung durch Private? Anhang Rundbrief GdW.

Müller, Nicola: Private Eigentümer am Wohnungsmarkt – Herausforderungen des demographischen Wandels, in: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.

Nordalm, Volker: Nachhaltigkeit versus Rendite - Wer investiert in den Bestand? In: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.

Planzeit Werkgemeinschaft für zeitgemäßes Planen: MehrWertHaus Lauffen a. Neckar, Modellvorhaben im Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, Endbericht 2008.

Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, edition stadt/entwicklung, Verlag Dorothea Rohn, Dortmund 2008.

Schopach, Dr. Holger; Strack, Stefan (Institut für Bauwirtschaft der Uni Kassel): Projekt Romrod „Entwicklungspfade für leer stehenden Wohnraum im Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“, 3. Zwischenbericht 2007.

Sinning, Prof. Dr. Heidi; Spohr, Guido: Sicherstellung der Neutralität von Beratungsinstanzen für die Anpassung von Bestandsimmobilien, unveröffentlichter Bericht, Fachhochschule Erfurt, Erfurt 2008.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bestand an Wohnungen, Fachserie 5 Reihe 3.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik 2/2008, S. 115.

Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus

- Zusatzerhebung 2006 Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5/Heft 1. Wiesbaden 2008.

Temple, Nicole de: Einfamilienhaussiedlungen im Wandel, Berlin 2005.

TNS Infratest Finanzforschung: Bildung von Wohneigentum in Deutschland 2004-2007. Unveröffentlichte Studie. München 2008.

UrbanPlus, Christiane Droste und Partner: Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland, BBR-Online-Publikation 15/2008.

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) vom 24. Juli 2007.

Website Haufe: „GdW kritisiert die vierte Zinserhöhung innerhalb von nur sieben Monaten“, 16.06.08 Immobilien, [www.haufe.de](http://www.haufe.de).

