

Marketing

# Rüdiger Wiechers: Die fünf Erfolgsfaktoren für die Wohneigentumspolitik vor Ort

Investitionen in die wertstabile Anlage „Immobilie“ erleben eine Renaissance, was beim anhaltend niedrigen Zinsniveau kaum verwundert. Sichtbar wird dies durch den Anstieg der Baugenehmigungen: Vor allem im Eigentumsbereich wird so viel gebaut wie seit Jahren nicht mehr. Dies unterstreicht den besonderen Stellenwert des Wohneigentums. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen ein wichtiger Baustein ihres Lebensentwurfes. Dabei geht es um persönliche Wohnwünsche, individuelle Altersvorsorge und Vermögensbildung. Zudem stärkt Wohneigentum die regionale Verbundenheit und kann beitragen, Stadtstrukturen zu stabilisieren oder aufzuwerten. Als wichtiger Impulsgeber für die Baukonjunktur hat das Wohneigentum auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht eine hohe Bedeutung. Diese vielfältigen Facetten stellten das Bundesbauministerium gemeinsam mit dem Deutschen Verband mit der Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“ in den Fokus der Aufmerksamkeit. Die im Vorfeld stattgefundenen Regionalkonferenzen zeigten Unterstützungs- und Finanzierungsmöglichkeiten von Bund, Ländern und Finanzinstituten sowie insbesondere innovative kommunale Strategien und Initiativen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung vor Ort auf. Rüdiger Wiechers, Stadtrat und Beauftragter für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Vilbel zieht ein Resumee.



Möckernkiez eG, loomilux

Die Anlage in Immobilien und hier vor allem die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erlebt in Deutschland eine Renaissance. Begünstigt wird dies durch aktuell günstige Finanzierungsbedingungen, ein stabiles Konsumklima und einen stabilen Immobilienmarkt sowie die Verunsicherung bei alternativen Anlageformen. Immer mehr Menschen erfüllen sich so ihre individuellen Wohnwünsche und bilden gleichzeitig Vermögen und sorgen für das Alter vor. Doch mit steigenden Single-Haushalten, dem demografischen und gesellschaftlichem Wandel, der beruflichen Mobilität und der Energiewende ändern sich die Anfor-

Die Dokumentation finden Sie hier zum schnellen download als PDF hier per **KLICK** oder können Sie als gebundene Version in der Geschäftsstelle des Deutschen Verbandes für eine Bearbeitungsgebühr von 2,50 Euro bestellen.

derungen an die eigenen vier Wände. Somit müssen auch Instrumente der Wohneigentumsbildung stetig angepasst werden. Dies gilt für die Unterstützung von Bund und Ländern, z. B. über die KfW-Programme, die Bausparförderung, die Eigenheimrente oder die soziale Wohnraumförderung. Darüber hinaus spielt das Engagement der Kommunen eine wichtige Rolle, um mit innovativen Strategien und Initiativen die Wohneigentumsbildung vor Ort zu unterstützen.

## Förderangebote vor Ort bündeln



Stadt Gotha

möchten. Einige Kommunen ergänzen die Angebote von Bund und Ländern um eigene Programme, die auf die örtlichen Bedarfe und Zielgruppen zugeschnitten sind, wie z.B. Nürnberg oder Regensburg mit Wohneigentumsprogrammen für Familien. Darüber hinaus können auch Mittel der Städtebauförderung gezielt dafür eingesetzt werden, um Quartiere aufwerten und junge Familien zu unterstützen, sich dort ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen. Die Stadt Lindau nutzte erfolgreich das Programm „Soziale Stadt“, um mit familiengerechten Angeboten Anreize für die Verjüngung und Stabilisierung des Stadtviertels zu setzen und so das Wohngebiet für jüngere Erwerber attraktiv zu machen. Wenn es wie in Gotha und Naumburg darum geht, Brachflächen, Baulücken und leerstehende Immobilien für eine neue Nutzung vorzubereiten, stehen die Programme zur städtebaulichen Sanierung oder zum Denkmalschutz zur Verfügung. Mit diesen Programmen können Grundstücksvorbereitungen und Neuordnungen durchgeführt sowie Denkmale und erhaltenswerte Gebäude hergerichtet werden.

Ein wesentlicher Schlüssel für die Stärkung des Wohneigentums ist das Engagement und der Einfallsreichtum der Kommunen vor Ort. Dies kann in erheblichem Maß zum Erfolg von Projekten, Initiativen und Modellen der Wohneigentumsbildung beitragen. So wissen erfolgreiche kommunale Wohneigentumsinitiativen bestehende Förderinstrumente geschickt einzusetzen und zu bündeln. Dabei nutzen Städte und Gemeinden nicht nur Förderprogramme, die explizit auf die Wohneigentumsbildung zugeschnitten sind, wie die soziale Wohnraumförderung oder KfW-Kredite, und vermitteln diese an Haushalte, die Wohneigentum bilden

**Dokumentation erfolgreicher Modelle der Wohneigentumsbildung: Broschüre**

**Die Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“, die das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Deutschen Verband zwischen Herbst 2011 und Mitte 2013 durchführte, präsentierte zahlreiche vorbildhafte Projekte und Initiativen zur Wohneigentumsbildung.**

**Diese sind gemeinsam mit verschiedenen Fachvorträgen der Konferenzen in einer umfassenden Dokumentation zusammengestellt. Sie zeigen verschiedene Wege, mit innovativen Angeboten für die Eigentumsbildung die Wohnwünsche der Menschen zu erfüllen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität von Städten und Stadtteilen zu verbessern.**

## Baulandpolitik und Grundstücksvorbereitung



Das Quartier Neubrandenburg Pfaffenstraße/ Behmenstraße; Foto Stadt Neubrandenburg

nur zur städtebaulichen Entwicklung, sondern insbesondere auch zur sozialen Stabilisierung der Quartiere.

Nicht immer sind direkte finanzielle Anreize möglich. Auch eine konsequent auf die Wohneigentumsbildung ausgerichtete Planungs- und Grundstückspolitik, insbesondere für preisgünstiges Bauland, kann die lokale Eigentumsbildung stärken. Bewährt hat sich hierfür auch der kommunale Zwischenerwerb sowie, wenn nötig, die Beräumung, Bauschuttbeseitigung und die Neuordnung der Grundstücke vor dem Wiederverkauf. In vielen Fällen lassen sich so Kosten für Sanierung oder Neubau senken, es entstehen günstige und innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand. Dieser Lagevorteil motiviert verschiedene Zielgruppen zur Wohneigentumsbildung und führt damit nicht

## Moderation und Beratung vor Ort



Johannes Wöbse

Tritt die Kommune nicht als Zwischenerwerber auf, so übernimmt sie häufig dennoch die Moderation und Koordination und bringt die wohneigentumsrelevanten Akteure an einen Tisch. Geeignete Grundstücke und Immobilien werden identifiziert und erfasst, Eigentümer angesprochen, um deren Verkaufsbereitschaft festzustellen, notwendige Informationen aufbereitet und an Kaufinteressenten vermittelt. Zentrales Element ist die Herstellung der Kontakte und die Vermittlung zwischen potentiellen Erwerbern und Grundstückseigentümern. Bei historischen Gebäuden kann die Kommune auch über Anforderungen des Denkmalschutzes verhandeln, um die Objekte attraktiver und den

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Littenstraße 10  
10179 Berlin

info@deutscher-verband.org  
www.deutscher-verband.org

Umbau wirtschaftlicher zu machen. Da die Kommunen viele Maßnahmen nicht alleine tragen können, haben sich Wohnungsbaugesellschaften oder Sanierungsträger zur Unterstützung und Durchführung der Projekte bewährt. Lokale Finanzinstitute wie Sparkasse und Volksbanken informieren über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Entscheidend für gut zugängliche Beratungsangebote ist dabei die Vernetzung aller beratenden Akteure. Hierfür ist es vorteilhaft, von Seiten der Kommune oder des federführenden Akteurs einen Ansprechpartner für das Projekt einzusetzen, der zwischen Kaufinteressenten, Eigentümern, Ämtern und weiteren Akteuren moderieren kann.

## Öffentlichkeitsarbeit

Darüber hinaus ist eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit in allen Projektphasen ein zentraler Erfolgsfaktor. Denn um die Aufmerksamkeit von potentiellen Erwerbern auf bisher als Wohnstandort unbekannt oder unattraktive Standorte zu lenken, müssen diese gezielt „in Szene gesetzt“ werden. Oft ist ein neues positiveres Image erforderlich. Die Potenziale von Brachflächen und leeren oder ungewöhnlichen Gebäuden müssen vermittelt werden. Hierfür sind regelmäßige Informationen in den klassischen Medien, stets aktuelle Internetplattformen und vor allem Informationen vor Ort hilfreich. Neben Informationstafeln und Imagepostern helfen auch persönliche Beratungsangebote.

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...  
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Neue und vielfältige Angebote schaffen



Rüdiger Wiechers, Stadtrat und Beauftragter für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Vilbel

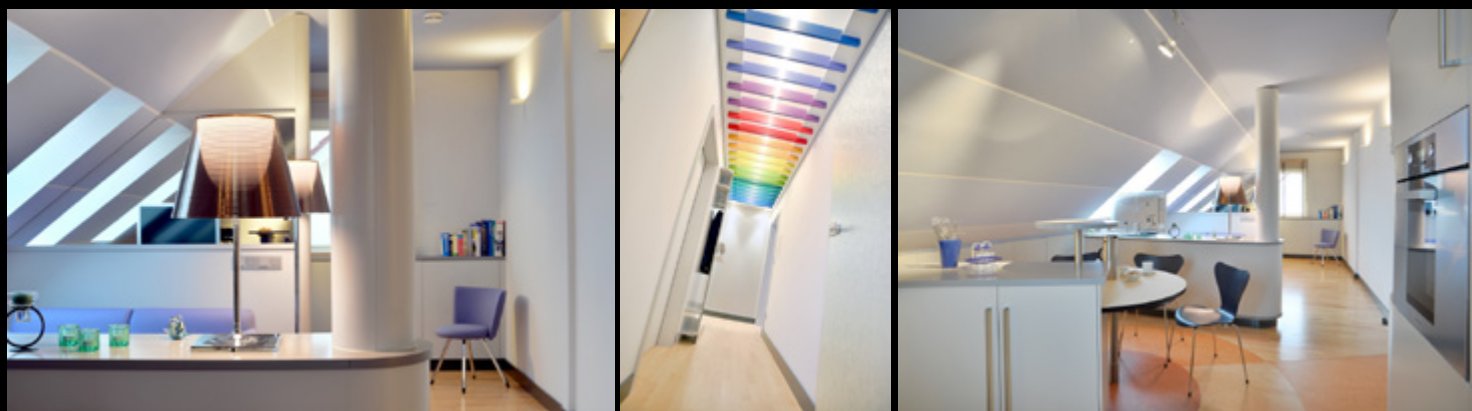
Dabei behalten erfolgreiche Kommunen bei allen Initiativen und Projekten auch die städtebauliche Qualität im Blick. So wird gewährleistet, dass die Wohneigentumsbildung mit einer gestalterisch integrierten Stadtentwicklung einhergeht und aktiv das Zusammenwachsen des Stadtgefüges stützt. Vor allem an dichten, innerstädtischen Standorten sind zusätzliche Funktionsflächen wie Stellplätze, Grünanlagen, Freiraum für spielende Kinder und Treffpunkte zu sichern. Einfamilienhausähnliche Qualitäten erhöhen die Akzeptanz neuer Angebote und stärken die Nachfrage.

Positiv wirkt zudem ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen: Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Single-Wohnungen, Seniorenapartments und Angebote im unteren Preissegment sind die Klassiker. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeimmobilien oder öffentlicher Gebäude bietet Raum für ungewöhnliche Angebote in verschiedenen Größen und Preissegmenten. So hat die Stadt Neubrandenburg ein ehemaliges Krankenhaushausgelände in ein neues Wohngebiet mit Eigenheimen umgewandelt. Darüber hinaus spielen Baugruppen oder Selbstnutzerinitiativen eine immer größere Rolle. Kommunen können einzelne Baugruppen aber auch spezifische Baugruppenquartiere durch Beratung sowie interaktive Planungs- und Beteiligungsprozesse unterstützen.

Generell gilt: wo Bauinteressenten von Anfang an gut informiert, beraten und aktiv in die Entwicklung einbezogen werden, erhöht sich deren Engagement und Identifizierung mit dem Projekt. Diese Transparenz respektiert und erfüllt individuelle Wohnwünsche. Erfolgreiche Instrumente sind z. B. öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen, Fachsymposien, Expertenstammtische und Gespräche mit Fachleuten wie Beratern, Banken und Architekten. Auch Exkursionen zu den angebotenen Immobilien oder Grundstücken sind erfolgversprechend.

Bei den Initiativen lohnt es sich in der Regel, klein anzufangen oder die Aktivitäten zunächst auf ein kleines Areal zu konzentrieren. Denn überschaubare erfolgreiche Maßnahmen wirken häufig wie eine Initialzündung und haben entsprechende Multiplikatoreffekte. Im besten Falle werden solche Projekte dann zum Selbstläufer, wie die Selbstnutzer-Initiative in Leipzig zeigt.

### Rüdiger Wiechers



[www.designer-architekt.de](http://www.designer-architekt.de)

Fotos [www.pikarts.de](http://www.pikarts.de)

