

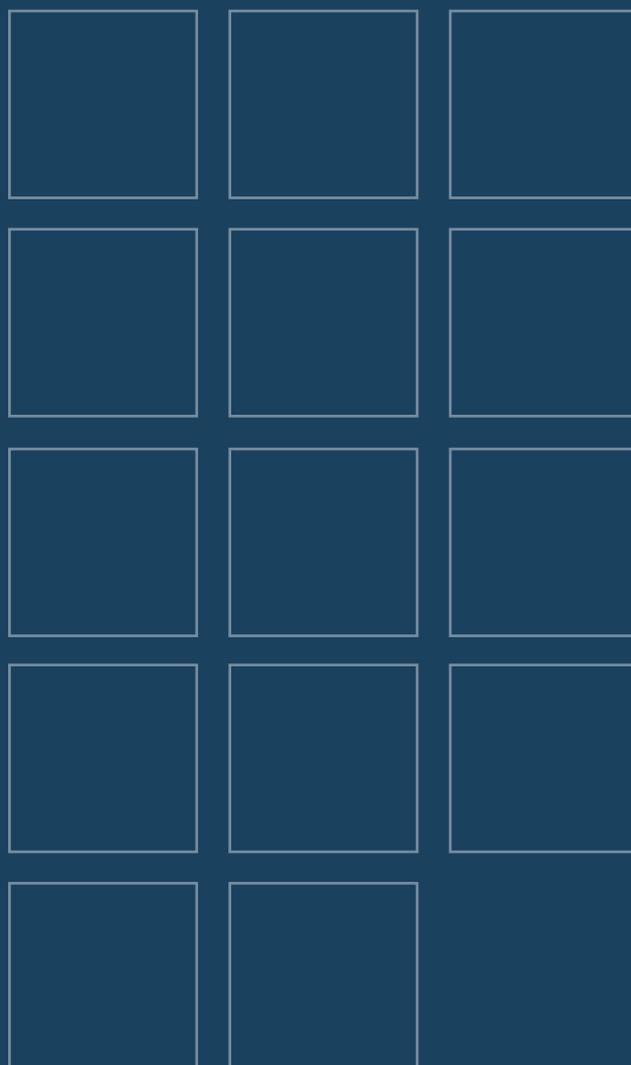
Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 29/1

# Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

Wohnungsobjekte  
im Bestand

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird betreut vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

# Vorwort

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die Entwicklung von Bevölkerung und Haushaltsstruktur in Deutschland stellt neue Herausforderungen an die zukünftige Gestaltung von Wohnungs- und Städtebau. Für die meisten Regionen in Deutschland – mit Ausnahme einiger prosperierender Räume – wird eine Stagnation oder sogar ein Rückgang der Bevölkerung für die Zukunft prognostiziert. Die Entwicklung der Haushaltszahlen wird mit Verzögerung diesem Trend folgen. In den von Schrumpfung oder Stagnation betroffenen Regionen wird der Wohnungsneubau nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Hier geht es vielmehr um eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Im Geschosswohnungsbau haben die Wohnungsbaugesellschaften bereits seit mehreren Jahren Maßnahmen eingeleitet, um die Marktfähigkeit ihrer Objekte zu erhalten und zu verbessern. Der größte Teil der vorhandenen Wohngebäude befindet sich allerdings in Privatbesitz. Hierbei handelt es sich um Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Eigentumswohnungen sowie um Vermieter von kleineren Mietobjekten. Bei diesen Eigentümergruppen ist das Bewusstsein über die veränderte Marktlage noch nicht sehr ausgeprägt.

Zugleich sehen Kommunen immer häufiger die Notwendigkeit, die Gebäude im Privatbesitz in die Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen, um zukunftsfähige Strukturen zu gewährleisten. In schrumpfenden oder stagnierenden Regionen kann nicht mehr ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass

sich die Bestände der Ein- und Zweifamilienhäuser und kleineren Mietobjekte spontan in eine befriedigende Richtung entwickeln werden. Die neueren Tendenzen drohen die Marktfähigkeit zumindest von Teilen der älteren Bestände in Frage zu stellen.

Ausgehend von der Tatsache, dass bei Studien zur Bestandsentwicklung und auch im Prozess des Stadtumbaus schwerpunktmäßig größere Wohnobjekte des verdichteten Wohnungsbaus im Vordergrund stehen, sollen neue Modellvorhaben eine Lücke schließen, indem sie die Bestandsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mietobjekten untersuchen, die sich nicht im Eigentum von größeren Wohnungsbaugesellschaften befinden. Bisher sind zu diesem Marktsegment vorzugsweise energetische Aspekte, nicht aber Nutzungsanpassungen und Strategien zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung ihrer Marktfähigkeit und Gebrauchsanpassung untersucht worden.

Die neuen Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ sollen dazu einen Beitrag leisten. Im Mittelpunkt stehen hierbei Strategien, die das Ziel verfolgen, Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mietobjekten oder von Eigentumswohnungen für die neue Marktsituation zu sensibilisieren und die Bereitschaft zu kostengünstigen und qualitätsvollen Anpassungsleistungen zu wecken oder zu stabilisieren. In den meisten Fällen wird es aber nicht ausreichen, die Eigentümer zu motivieren und zu mobilisieren. Deswegen wird es im weiteren Prozess um die Frage der Zugänglichkeit von Informa-

tionen und Beratungsleistungen gehen, um Eigentümer bei ihren Entscheidungsprozessen zu unterstützen. Hierzu zählen Angebote zur Erhöhung der Markttransparenz, Vermittlungsansätze zwischen den unterschiedlichen Akteuren und Akteursgruppen sowie neue Kommunikationsformen. Für die Entscheidungsprozesse werden zukünftige Verwertungsinteressen der Eigentümer ausschlaggebend sein.

Inzwischen wurden sechs Modellvorhaben für das neue Forschungsfeld ausgewählt. Dabei handelt es sich um Projekte der Städte Gießen, Kaufbeuren, Lauffen, Marbach und Romrod sowie des Arbeitskreises Integriertes Wohnen aus Leipzig.

Mit der ersten Ausgabe der ExWoSt-Informationen möchten wir über das neue Forschungsfeld informieren. Ich hoffe, dass wir Ihr Interesse an unserem Projekt wecken konnten. Über dessen weiteren Verlauf werden wir regelmäßig berichten.

Die Auftaktveranstaltung zum Forschungsfeld wird voraussichtlich im April des Jahres stattfinden. Informationen über Termin, Ort und Ablauf finden Sie demnächst im Internetauftritt des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ([www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)).

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe  
29/1 03/2006



Initiative  
**kostengünstig  
qualitätsbewusst  
Bauen**  
umweltgerecht  
innovativ  
bezahlbar

- 02 Vorwort**
- 04 Überblick über das Forschungsfeld**
- 04 *Thematischer Hintergrund*
- 05 *Erwartungen und Ziele*
- 06 *Handlungsansätze des Forschungsfeldes*
- 06 *Begleitforschung*
- 06 *Ablauf*
- 07 *Modellvorhaben*
- 08 Forschungsleitfragen**
- 10 Zeitlicher Ablauf**
- 11 Aktuell**
- 11 *Auswahl von Modellvorhaben*
- 15 Impuls**
- 15 *Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung des Wohnungsbestandes*  
*– eine Standortbestimmung*
- 16 Impressum**

# Überblick über das Forschungsfeld

## Thematischer Hintergrund

Das Thema des kostengünstigen Bauens wurde in der Vergangenheit immer wieder in Forschungsstudien und Modellvorhaben aufgegriffen. Dabei standen Untersuchungen zum Wohnungsneubau im Vordergrund.

Die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren des kostengünstigen Bauens erfahren im Laufe der Zeit mehr oder weniger starke Veränderungen. Daraus ergeben sich neue Herausforderungen und Aufgabenstellungen. Insbesondere vor dem Hintergrund sich wandelnder demografischer und ökonomischer Entwicklungen hat das frühere Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, heute Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Jahr 2002 einen neuen Forschungsschwerpunkt „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ gestartet. In einer vorbereitenden Phase (Projekt-Phase I) wurden Modell- und Forschungsvorhaben aus den letzten zehn Jahren im Hinblick auf Strategien, Handlungsansätze und Instrumente zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauen ausgewertet. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden im Jahr 2004 Modellvorhaben „Kostengünstiger und qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ (Projekt-Phase II) eingeleitet. In der Projekt-Phase III folgen nun Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“. Die Laufzeit der Modellvorhaben der Phase III ist für die Jahre 2005 – 2007 vorgesehen.

Die Forschungsleitung liegt in den Händen des Referates II 13 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

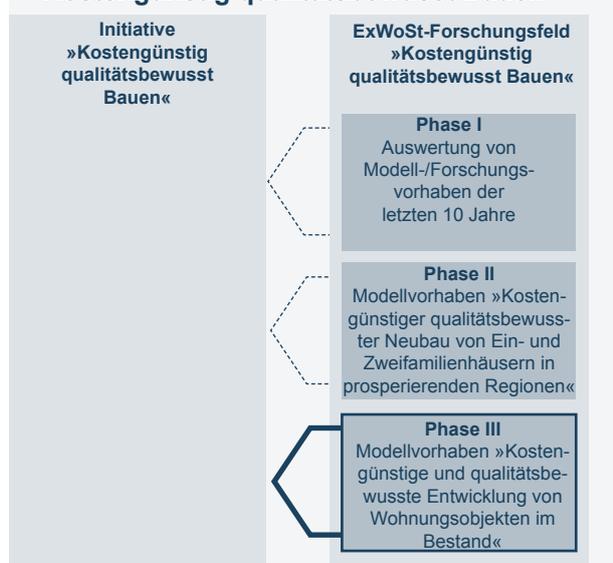
Die Forschungsassistenz für die Projektphase III erfolgt durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin in Kooperation mit dem Büro Norbert Post • Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner, Dortmund.

Neubau spielt heute zur Deckung eines zunehmenden Wohnraumbedarfs nur noch in Wachstumsregionen eine zentrale Rolle, während die Bedeutung des Bestandes für eine nachhaltige Wohnungsversorgung zunimmt. Damit Bestandsimmobilien diese Versorgungsfunktion tatsächlich erfüllen können, müssen sie langfristig der geänderten Nachfrage entsprechen.

In den Mittelpunkt der Modellvorhaben der Projekt-Phase III wurde die Bestandsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mietobjekten (bis zu ca. 12 Wohneinheiten) sowie Eigentumswohnungen, die sich nicht im Eigentum von größeren Wohnungsbauunternehmen befinden, gestellt. Diese Marktsegmente machen den überwiegenden Teil aller Wohnungseinheiten aus. Bei den Eigentümern (selbstnutzende Alteigentümer, neue Erwerber, Erben, Vermieter oder Eigentümergemeinschaften) der Objekte handelt es sich um Privatpersonen mit geringem Professionalisierungsgrad, bei denen angenommen wird, dass

## Aktionsfeld

### »Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen«



ihr Wissen über die Entwicklung der Wohnungsmärkte sowie über die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit von Bestandsmaßnahmen nur wenig ausgeprägt ist. Bisher sind zu diesem Marktsegment vorzugsweise energetische Aspekte, nicht aber Nutzungsanpassungen und Strategien zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung ihrer Marktfähigkeit und Gebrauchswertanpassung erprobt und untersucht worden.

Vor diesem Hintergrund beleuchtet das Forschungsfeld Konzepte und Strategien zur kosten- und qualitätsbewussten Entwicklung der genannten Wohnungsbestände. Im Vordergrund stehen Initiativen zur Initiierung und Begleitung derartiger Prozesse. Das Forschungsfeld soll für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnungsbestandes sensibilisieren sowie Akteure identifizieren und aktivieren, die hierfür maßgeblich sind. Ziel ist es, übertragbare Erkenntnisse zu erhalten.

Erfahrungen mit Aktivierungsstrategien konnten bisher ansatzweise in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Stadtumbaugebieten sowie in der kommunalen Quartierarbeit (z.B. im Rahmen der „Sozialen Stadt“) gesammelt werden. Darüber hinaus gab es auch Einzelprojekte, z.B. die Architektenberatung für individuelle Bauherren (Bausparkasse Schwäbisch Hall / Bundesarchitektenkammer), Initiativen zur Eigentumsbildung (Leipzig, Neuruppin) oder die Qualitätsoffensive Berlin.

#### Erwartungen und Ziele

Bisher sind Ein- und Zweifamilienhäuser noch weitgehend von Verwertungsproblemen verschont geblieben. Überdurchschnittlicher Leerstand tritt vor allem bei älteren und größeren Bestandsobjekten (6 bis 12 WE) in innerstädtischen Lagen auf, worauf Einzeleigentümer im Unterschied zu größeren, professionell geleiteten Wohnungsanbietern bisher eher zögerlich und abwartend reagieren. Mehr und mehr Kommunen versuchen daher, diese Akteursgruppe aktiver in ihre Erneuerungsstrategien einzubeziehen.

Gegenstand des Forschungsvorhabens sind die folgenden zwei Bereiche:

#### 1. Motivations- und

##### Aktivierungsstrategien

Begleitet werden sollen Initiativen, die das Ziel verfolgen, bei Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mietobjekten oder von Eigentumswohnungen aus Mietwohnungsverkäufen die Bereitschaft zu kostengünstigen und qualitätsvollen Anpassungsleistungen zu wecken oder zu stabilisieren.

Angesprochen sind hier Kommunen, die im Rahmen von Stadt(teil)entwicklungs-

und Wohnbestandskonzepten u. Ä. ihren Fokus gezielt auf den Umgang mit dem kleinteiligen Wohnungsbestand und seiner Verbesserung richten. Neben den kommunalen Initiativen sollen auch private Motivations- und Aktivierungsstrategien, beispielsweise von Kammern, Verbänden und Vereinen, Hausverwaltungen, Architekten, Handwerkern und Bauherrengemeinschaften (Bauherren, die sich auf die eine oder andere Art und Weise zusammengeschlossen haben, um ihre Wohnimmobilien zu ertüchtigen) untersucht werden.

Die Initiativen müssen nicht in jedem Fall einen räumlichen Bezug (Stadtteile, Nachbarschaften, etc.) aufweisen, sie können sich auch auf bestimmte Gebäudetypen (Gründerzeithäuser, Ein- und Zweifamilienhäusern einer bestimmten Bauzeit) oder Fallkonstellationen (Modernisierungen, Anbaumaßnahmen, etc.) beziehen.

Im Rahmen der Untersuchung sollen die Umsetzungs- und Akzeptanzchancen von Konzepten und Strategien untersucht werden, durch die Impulse für eine Bestandsverbesserung gegeben werden sollen. Hierbei geht es um die Erprobung unterschiedlicher Ansätze, die Frage geeigneter Kommunikationswege und -strukturen sowie um die Beleuchtung der Interessenlage der Eigentümer.

#### 2. Entscheidungsprozesse über Art

##### und Weise der Weiterentwicklung der Wohnimmobilien im Bestand

Neben der Motivierung und Mobilisierung ist die Zugänglichkeit von Informationen und Beratungsangeboten wichtig, um Eigentümer bei ihren Entscheidungsprozessen zu unterstützen.

Hierzu zählen Angebote zur Erhöhung der Markttransparenz, Vermittlungsansätze zwischen den verschiedenen Akteuren und Akteursgruppen sowie neue Kommunikationsformen und Beratungsformen. Eine wichtige Rolle spielen auch Maßnahmen zur Erhöhung der Investitionssicherheit sowie zu einer größeren Kostentransparenz der Planungs- und Bauleistungen. Für die Perspektive der Beratungs- und der Entscheidungsprozesse werden Fragen der Wirtschaftlichkeit, der Werthaltigkeit und der Wertentwicklung – unter dem Aspekt der jeweiligen Verwertungsinteressen (Eigennutzung, Vermietung, ggf. Verkauf) mit zu berücksichtigen sein.

In den Modellvorhaben soll mindestens einer der beiden Prozesse betrachtet werden. Es kommen also Projekte als Modellvorhaben in Betracht, die beispielsweise am Beginn der Umsetzung von Motivations- und Aktivierungsstrategien stehen, aber auch Projekte, die bereits den Aktivierungs- und Mobilisierungsprozess eingeleitet haben und einen stärkeren Fokus auf den Informations-, Beratungs- und Entscheidungsprozess setzen.

Abschließend sollen aus aktivierenden Prozessen der Modellvorhaben verallgemeinerbare Schlüsse gezogen werden. Erhofft werden problemadäquate Lösungsansätze und auch Hinweise darauf, durch welche Rahmensetzungen der Bund diese unterstützen kann. Es geht auch um die Frage, welche gesamtstädtischen oder stadtteilbezogenen kommunalen Anpassungsstrategien die Marktfähigkeit des örtlichen Wohnungsbestandes sichern, die Eigentumsbildung im Bestand fördern und Investitionssicherheit für Eigentümer schaffen können.

### Handlungsansätze des Forschungsfeldes

Im Rahmen des Forschungsfeldes „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ soll die Bestandsentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mietobjekten und von erworbenen Eigentumswohnungen aus größeren Mietwohnungsverkäufen vor dem Hintergrund sich verändernder demografischer und wirtschaftlicher Herausforderungen beleuchtet werden. Angesichts der zunehmenden Orientierung auf den Wohnungsbestand sollen im Rahmen des Forschungsvorhabens Möglichkeiten erprobt und untersucht werden, wie durch Motivierungs- und Aktivierungsstrategien sowie durch Informations-, Beratungs- und Entscheidungsprozesse dieser Bestand zeitgemäßen und zukunftsfähigen Nutzerbedürfnissen angepasst werden kann. Dabei werden die Kriterien des qualitätsvollen Bauens ebenso einbezogen wie die ökonomischen Anforderungen hinsichtlich Kostengunst und Kostensicherheit.

Bei der Verfolgung des Ziels, das Wohnen im Bestand stärker in das Bewusstsein zu rücken, sind die unterschiedlichen Handlungsmotive und Werthaltungen der beteiligten Akteure detailliert zu betrachten. Neue Wege der Kommunikation, der Motivation, Beratung und Koordination, die bei der Verwirklichung dieses Ziels beschritten werden, sind zu beschreiben und zu bewerten. Im Einzelnen werden mit diesem Forschungsvorhaben folgende innovative Ansätze verfolgt:

- Gewinnung von Erkenntnissen zur Marktfähigkeit von Bestandsimmobilien, insbesondere vor dem Hintergrund des regionalen Wohnungsmarktes und des Verwertungsinteresses der Eigentümer;
- Erprobung von innovativen Ansätzen zur Sicherung von städtebaulichen Strukturen durch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, der sich im Eigentum von Privatpersonen befindet;
- Erprobung von individuellen, gemeinschaftlichen und kommunalen Lösungsansätzen zur Motivation und Aktivierung von Einzeleigentümern durch unterschiedliche Akteure;
- Gestaltung von Informations-, Beratungs- und Entscheidungsprozessen für Einzeleigentümer zur Entwicklung des Wohngebäudebestandes, innovative Kommunikationsformen zur Erhöhung der Markttransparenz;
- Innovative Wege zur Qualitätssicherung und Kostensicherheit bei der Weiterentwicklung von Wohngebäuden im Eigentum von Privatpersonen;
- Innovative Wege zur kostengünstigen Weiterentwicklung von Wohnimmobilien in Einzeleigentum.

Letztlich geht es auch darum, die Interessen und Handlungslogiken der unterschiedlichen Akteure aufzuzeigen und alle Beteiligten für die Anpassungserfordernisse und -möglichkeiten des Wohnungsbestandes zu sensibilisieren, zu motivieren und zu qualifizieren.

### Begleitforschung

Die Begleitforschung erfolgt durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat II 13.

Die Forschungsassistenz übernimmt das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin in Kooperation mit Norbert Post • Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner, Dortmund.

### Ablauf

Im Rahmen einer ca. zweijährigen Experimentierphase vom Herbst 2005 bis Sommer 2007 werden die Modellvorhaben durch eine Projektforschung wissenschaftlich begleitet. Dies umfasst die Beobachtung und Auswertung der Prozesse, die Ableitung verallgemeinerbarer Erkenntnisse aus den einzelnen Modellvorhaben und auch die Beratung der Modellvorhaben.

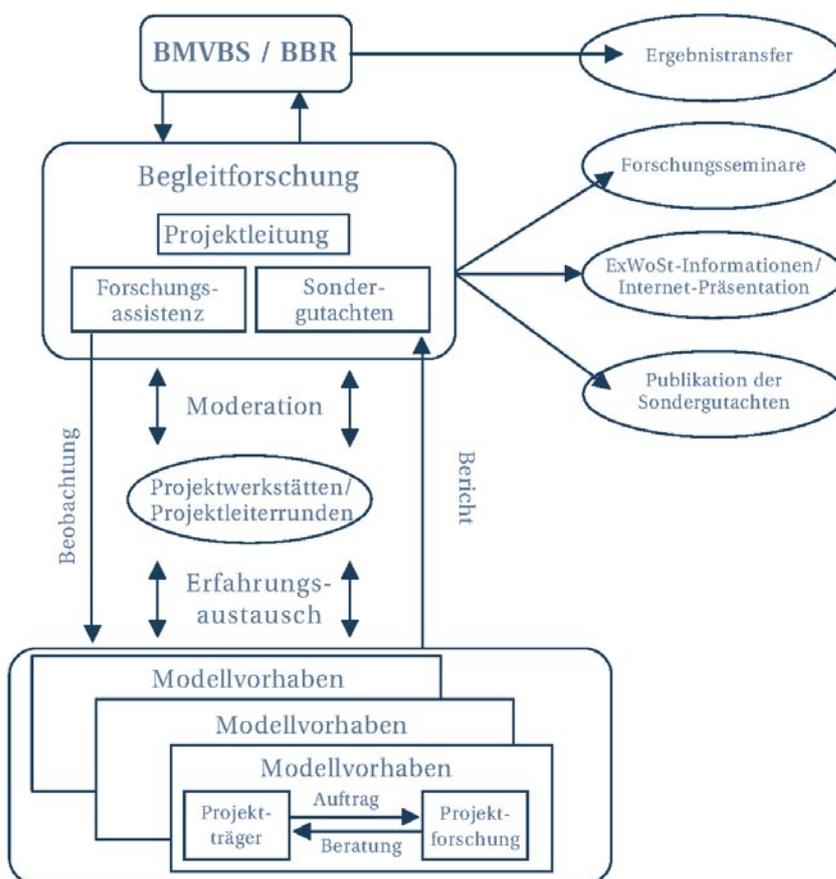
In einer Auftakt- und Abschlussveranstaltung werden die Anliegen und Erkenntnisse des Forschungsfeldes und der Modellvorhaben der Fachöffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen von Vor-Ort-Gesprächen und mehreren Projektwerkstätten mit den Akteuren aus den Modellvorhaben wird ein umfangreicher Erfahrungsaustausch sowie der Transfer von Hintergrundinformationen durch die Begleitforschung und die Forschungsassistenz initiiert. Kontakte werden vermittelt und Expertenwissen in die Planungsprozesse der Modellvorhaben einge-

bracht. Die Begleitforschung und die Forschungsassistenz übernehmen die Gesamtkoordination des Forschungsprozesses.

**Modellvorhaben**

Die ausgewählten Modellvorhaben erproben Ansätze und Strategien zur Initiierung der kostengünstigen und qualitätsbewussten Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Erfahrungen werden gemeinsam mit einem Projektforscher in vier Sachstandsberichten und einem Endbericht dokumentiert. Die Forschungsassistenz wertet im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung die Erfahrungen der Modellvorhaben aus und leitet Antworten aus den Forschungsleitfragen ab, die im folgenden Kapitel beschrieben werden. Auf der Grundlage der Sachstandsberichte der Modellvorhaben und der Ergebnisse der Veranstaltungen, Werkstätten und Vor-Ort-Termine werden Dokumentationen erstellt. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgt im Rahmen von Veranstaltungen sowie der ExWoSt-Informationen.

Die wissenschaftliche und prozessinterne Begleitung der Modellvorhaben durch die jeweiligen Projektforscher wird vom Bund gefördert, so dass den Projektträgern keine nennenswerten zusätzlichen Projektkosten entstehen.



Struktur des ExWoSt-Forschungsfeldes

# Forschungsleitfragen

Zu Beginn des Forschungsvorhabens wird der Gesamtrahmen durch Forschungsleitfragen abgesteckt. Dabei sollen sich die in den Modellvorhaben gewonnenen Erkenntnisse und weitere Recherchen zu Antworten auf die Forschungsleitfragen zusammensetzen. Die Forschungsleitfragen lauten im Einzelnen:

## Fragenblock 1:

### Einfluss gewandelter demografischer, sozialer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf das Bauen im Bestand

1. Welche Eigentümerstrukturen bei Einzeleigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mietobjekten und Eigentumswohnungen im Privatbesitz sind für das Bauen im Bestand relevant? Welche Interessen bilden sich bei den unterschiedlichen Eigentümer-Typen heraus? Welche Handlungsmotivationen sind in Hinblick auf Weiterentwicklungsmaßnahmen ihrer Wohnimmobilien von ihnen zu erwarten oder zu beobachten?
2. Welche Auswirkungen haben Lage, Gebäudetyp und baulicher Zustand für die Marktgängigkeit von Wohnobjekten? Wird sich eine soziale Kontinuität bei den Eigentümern weiterhin spontan einstellen oder sind spürbare soziale Veränderungen in Gebieten mit selbstgenutztem Eigentum bzw. einem hohen Anteil an kleinen Mietobjekten zu erwarten?
3. Inwieweit beeinflussen Verwertungsinteressen und eine zunehmende Mobilität die bevorzugten Produkteigenschaften von selbstgenutztem Wohneigentum?
4. Welche Anpassungserfordernisse ergeben sich durch den Wandel der Ansprüche an das Wohnen und der Lebensstile für die Bestandsimmobilien? In welchem Maße können Bestandsimmobilien geänderten Nutzungsansprüchen angepasst werden? Wie können Bestandsimmobilien baulich so weiterentwickelt werden, dass sie dem Postulat größerer Flexibilität bei sich wandelnden Nutzeransprüchen entsprechen?
5. In welcher Weise wirken sich veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. die Energieeinsparverordnung), aber auch die Veränderung/der Wegfall von staatlichen Förderungen (z.B. Eigenheim- und Investitionszulage) auf die Bautätigkeit im Bestand aus? Auf welche Segmente der Bestandsimmobilien wirkt sich der Rückgang staatlicher Interventionen auf dem Wohnungsmarkt in Form von Anpassungserfordernissen aus?
6. Ergibt sich für den Bund in Bezug auf die Weiterentwicklung von Wohnimmobilien im Bestand zukünftig ein veränderter oder ergänzender Handlungsbedarf?

## Fragenblock 2:

### Motivations- und Aktivierungsstrategien zur Bestandsentwicklung

1. Von welchen Initiatoren werden innovative Konzepte, Strategien und Initiativen zur Motivation und Aktivierung von Einzeleigentümern mit dem Ziel der Weiterentwicklung von Wohnbestandsimmobilien entwickelt und umgesetzt? Welche Interessen und Ziele verfolgen die Akteure/Initiatoren der Initiative? Werden diese Initiativen mit einem räumlichen, gebäudetypologischen oder sonstigen Schwerpunkt verfolgt? Gibt es unter den Initiativen Aktivitäten zur Eigentumsbildung im Bestand kleiner Wohnimmobilien? Werden im Rahmen der Aktivitäten Maßnahmen zum Bestandsmonitoring im Bereich Wohnimmobilien durchgeführt und wie werden die Ergebnisse in den Prozess eingebracht?
2. Welche Instrumente werden zur Motivation und Aktivierung eingesetzt und mit welchem Erfolg? Welche Informationen und Beratungen werden zu diesem Zweck angeboten? Welche Angebote werden von den Adressaten angenommen? Lassen sich die Erfahrungen hinsichtlich Adressatenkreis, Wahl des Zeitpunktes, Verfahren und Wirkung verallgemeinern?
3. Mit welchen Kommunikationsstrategien werden diese Instrumente zur Mobilisierung der Einzeleigentümer an diese herangetragen und mit welchem Erfolg? Wie reagieren die Eigentümer auf solche Initiativen?
4. In welchem Umfang können Mobilisierungsstrategien kollektive Prozesse von Einzeleigentümern in Gang setzen? Sind ähnliche Ansätze wie bei den Bauherrngemeinschaften im Neubau auch im Bestand einsetzbar? Wie lässt sich die Umsetzung von baulichen Anpassungsstrategien in Wohnungseigentumsgesellschaften erleichtern?

**Fragenblock 3****Entscheidungsprozesse der Eigentümer/Investoren über die Art und Weise der Weiterentwicklung ihrer Immobilie***Marktebene*

1. Gibt es ein Bewusstsein beim Privateigentümer für die Notwendigkeit der Beurteilung der Marktfähigkeit seiner Immobilie? Wer kann ein Bewusstsein hierfür schaffen?
2. Welche Informationen und Beratungen benötigen Privateigentümer zur Beurteilung der Marktfähigkeit ihrer Wohnimmobilie, insbesondere vor dem Hintergrund des regionalen Wohnungsmarktes und ihres eigenen Verwertungsinteresses? Wie und durch wen können diese Informationen am sinnvollsten gewonnen und kommuniziert werden? Welche Rolle spielen dabei die Lage, die Wohnumfeldqualität, die Objektqualität, die Nutzungsqualität sowie die ökologische und energetische Qualität?

*Wirtschaftlichkeitsebene*

1. Wie und mit welchen Informationsangeboten kann der Einzeleigentümer die Wirtschaftlichkeit von Investitionen zur Weiterentwicklung seiner Immobilie beurteilen? Wer kann hierbei Unterstützung bieten und in welcher Form?
2. Wie können notwendige oder sinnvolle Maßnahmen zur Bestandsentwicklung auf das Budget des Einzeleigentümers abgestimmt werden? Wie lassen sich in diesem Zusammenhang sinnvoll gebündelte Maßnahmenpakete schnüren, die zeitlich gestaffelt ausgeführt werden?
3. Durch wen oder was erhalten Bauherren einen besseren Überblick über bauliche Alternativen und die jeweiligen Anbieter? Welche Rolle spielen in diesem Zusammenhang praktische Ratgeber zum Thema Modernisierung? Welche Rolle spielen Fachleute? Wie werden diese Angebote von den Bauherren angenommen und beurteilt?

*Objektebene*

1. Wie kann der Einzeleigentümer/Investor in die Lage versetzt werden die Notwendigkeit zur Einbindung fachlicher Kompetenz zu beurteilen und zum richtigen Zeitpunkt zu veranlassen? Wie kann er Entscheidungshilfe und Beratung erhalten bei der Frage, welche Leistungen seiner Maßnahme im Selbstbau erbracht werden können?
2. Wie können Informationen und Beratungen den Einzeleigentümer in die Lage versetzen, an einer erhöhten Planungs- und Kalkulationssicherheit mitzuwirken?
3. Welche Möglichkeiten gibt es für den Einzeleigentümer, die notwendigen baulichen Maßnahmen an seiner Bestandsimmobilie kostengünstig umzusetzen? Wie kann er kostengünstig bei der Koordinationsleistung unterstützt werden?
4. Welche Erfahrungen gibt es bei der Erarbeitung standardisierter Lösungen für die Bestandsentwicklung? Wie können diese an den Einzeleigentümer kommuniziert werden?
5. Anpassungsprozesse im Bestand folgen individuellen Entscheidungen in Hinblick auf einzelne Objekte zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten. Können die Baumaßnahmen dennoch ent-individualisiert werden? Könnten hierdurch Einspareffekt erzielt werden?
6. Lassen sich typische Problemkonstellationen bei den unterschiedlichen Gebäudetypen oder Baualtersklassen im Einzeleigentum erkennen? Können dafür spezifische Strategien entwickelt werden?
7. Lassen sich Konzepte zur Eigentumbildung im Bestand erfolgreich umsetzen? Lassen deren Erfolge beziehungsweise Misserfolge einen Zusammenhang mit den baulichen Gegebenheiten erkennen?
8. Wie müssen Bauprozesse organisiert sein, um eine Akzeptanz für Umbauten in vermieteten Wohnungen zu steigern? Können eine verbesserte Transparenz von Dauer und Kosten oder bessere Kommunikationsstrategien die Bereitschaft erhöhen, solche Maßnahmen umzusetzen?

## Zeitlicher Ablauf

Das Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ ist auf eine Laufzeit von drei Jahren angelegt. Mit Vorarbeiten wurde bereits Ende des Jahres 2004 begonnen.

Die Ausschreibung für die Auswahl der Modellvorhaben fand im Frühjahr 2005 statt, die Auswahl erfolgte im Spätsommer 2005. Im Herbst 2005 begann die fast zweijährige Experimentierphase. Im Sommer 2007 schließt sich die Aus-

wertungsphase an, in der die Berichte aus den Modellvorhaben in Form einer Querschnittsanalyse durch die Forschungsassistenz ausgewertet werden. Die nachfolgende Übersicht fasst die Termine zusammen.

Arbeitsschritt	Termin / Zeitraum
<b>2005</b>	
Generierung der Modellvorhaben und Auswahlprozess	März bis September 2005
<b>2006</b>	
Bereisung der Modellvorhaben	Januar / Februar 2006
Sachstandsbericht der Modellvorhaben	Februar 2006
ExWoSt-Info Nr. 1	März 2006
Auftaktveranstaltung	2. Quartal 2006
ExWoSt-Info Nr. 2	2. Quartal 2006
Projektwerkstatt (1)	2. Quartal 2006
Zwischenbericht aus den Modellvorhaben	Sommer 2006
ExWoSt-Info Nr. 3	3. Quartal 2006
Projektwerkstatt (2)	3. Quartal 2006
Zwischenbericht aus den Modellvorhaben	Herbst 2006
ExWoSt-Info Nr. 4	4. Quartal 2006
<b>2007</b>	
Projektwerkstatt (3)	Frühjahr 2007
Zwischenbericht aus den Modellvorhaben	Frühjahr 2007
ExWoSt-Info Nr. 5	2. Quartal 2007
Endbericht der Modellvorhaben	Sommer 2007
Abschlussgespräche mit den Modellvorhaben	Sommer 2007
Abschlussveranstaltung	Ende 2007

Die abschließende Publikation der Ergebnisse erfolgt ab Anfang 2008.

## Aktuell

### Auswahl von Modellvorhaben

Mit dem Forschungsprogramm „Experimentieller Wohnungs- und Städtebau“ fördert der Bund Projekte, die wissenschaftlich begleitet und unterstützt werden, um aus den in der Praxis gesammelten Erfahrungen Hinweise bezüglich der Bewährung bzw. der Weiterentwicklung der städtebaulich- und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen des Bundes abzuleiten.

Die Suche nach den Modellvorhaben erfolgte zum einen über eine öffentliche Ausschreibung. Zugleich wurden Städte und Gemeinden durch Direktansprache auf das Forschungsprojekt aufmerksam gemacht. Zu einer Bewerbung aufgefordert waren interessierte Kommunen, Kammern, Verbände und Vereine aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, Architekten, Ingenieure, Handwerker und Bauherren, die mit konkreten Initiativen an dem Forschungsfeld teilnehmen wollen. Die Bewerbung, die bis Juni 2005 eingereicht werden konnte, sollte eine Beschreibung der Zielsetzung des Projektes, die Benennung von Zielgruppen, eine Darstellung der Projektkonzeption und der -ansätze sowie eine Beschreibung des Projektablaufes beinhalten. Aus den fast 50 Bewerbungen wurden 12 Bewerber zu Auswahlgesprächen eingeladen, die im Sommer 2005 stattfanden. Im Mittelpunkt der Bewertung der Bewerbungen standen die Tragfähigkeit des Konzeptes und eine zielgerichtete Forschungsstrategie. Darüber hinaus war entscheidend, inwiefern der Planungsstand der Projekte inner-

halb einer zweijährigen Experimentierphase auswertbare und übertragbare Forschungsergebnisse erwarten lässt.

Aus den eingereichten Anträgen wurden die Projekte in Gießen, Marbach, Kaufbeuren, Lauffen, Romrod sowie des Arbeitskreises Integriertes Wohnen (Chemnitz) ausgewählt.



Lage der Modellvorhaben

**„Entwicklung des Reihenhausbestandes der Nachkriegszeit am Beispiel der Siedlung Hörnle“,  
Stadt Marbach am Neckar**

Die Stadt Marbach am Neckar möchte Lösungen für die zukünftige Entwicklung der Reihenhäuser, die zwischen den Jahren 1958 – 1960 entstanden sind, entwickeln. Es handelt sich um knapp 350 Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 80 qm, die auf schmalen langen Grundstücken stehen. Ziel der Stadt Marbach ist die Stabilisierung der in ihrer Zeit richtungsweisenden Siedlung.

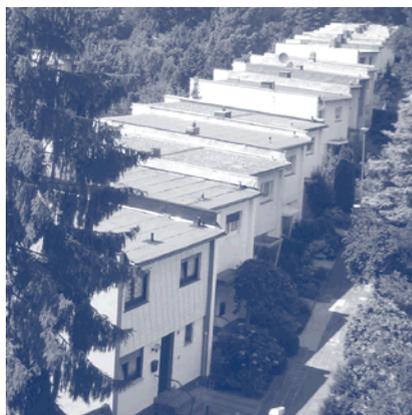
Im Rahmen des Modellvorhabens sollen übertragbare Standardlösungen für einen zeitgemäßen Umbau entwickelt werden. Der Ansatz soll am modellhaften Umbau eines Reihenhauses erprobt werden.



**„Zukunftsfähige Entwicklung des Blumenviertels“,  
Stadt Gießen**

Bei dem Blumenviertel in Gießen handelt es sich ebenfalls um ein Reihenhausesgebiet der 1950er Jahre. Auch hier stehen die Häuser wegen der geringen Wohnfläche unter Veränderungsdruck. Das Gebiet besitzt ein geschlossenes Erscheinungsbild, dessen städtebauliche und architektonische Qualitäten für die Zukunft erhalten bleiben sollen. Ziel des Projektes ist es, Interessen und Initiativen von Einzeleigentümern zu bündeln sowie einen kollektiven Weg des Umbauprozesses zu beschreiten.

Aus diesem Modellvorhaben werden forschungsrelevante Erkenntnisse für den Gebietstyp der frühen Nachkriegs-Reihenhaussiedlungen erwartet.



**„Alter Bestand – Neue Perspektiven, Innovatives Wohnen und Arbeiten in Neugablonz“,  
Stadt Kaufbeuren**

Der Stadtteil Neugablonz wurde nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Hier siedelten sich Facharbeiter aus unterschiedlichen Handwerks- und Industriebereichen an und bauten die Neugablonzer Schmuckindustrie auf. Der im Modellvorhaben betrachtete Bereich ist durch eine ausgeprägte Nutzungsmischung gekennzeichnet. Private Wohnhäuser und angegliederte Betriebe dominieren das Bild. Durch die Aktivierung der Einzeleigentümer möchte die Stadt Kaufbeuren die Gesamtentwicklung des Stadtteils positiv beeinflussen.

Bei dem Modellvorhaben in Kaufbeuren werden Erkenntnisse für gemischt strukturierte Gebiete erwartet.



**„MehrWertHaus – Initiative Modernisieren in Lauffen am Neckar“,  
Stadt Lauffen am Neckar**

Die Stadt Lauffen hat in ihrem Projekt die Übergangszone zwischen mittelalterlicher Altstadt und aufgelockerter Nachkriegsbebauung im Blick. Diese Stadterweiterungen aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit sind durch Mischnutzungen in unterschiedlichen Gebäudetypologien mit kleinteiliger Eigentümerstruktur sowie einen überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil geprägt.

Aus diesem Modellvorhaben werden forschungsrelevante Erkenntnisse für gemischt strukturierte Gebiete erwartet. Hierbei ist auch auf die ähnlich strukturierte Thematik in Kaufbeuren zu verweisen.



**„Entwicklungspfade für leerstehenden Wohnraum“,  
Stadt Romrod**

Die Stadt Romrod sieht im Rahmen des Modellvorhabens vor, für sog. „Hofreiten“ (2- bis 3-geschossige Fachwerkbauten mit oftmals angegliederten Stallungen) und „Familienhäuser“ mit großzügigen Gartengrundstücken zukünftige Nutzungsperspektiven zu entwickeln. Viele dieser Gebäude stehen in der ländlich geprägten Stadt Romrod leer bzw. werden nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt. Zunehmend stellt sich hier ein Wertverlust ein, der auch auf die Umgebung ausstrahlt.

Erwartet werden forschungsrelevante Erkenntnisse, die zur tragfähigen Entwicklung von Wohngebäudebeständen im ländlichen Raum beitragen können.



**„Aufbau einer Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen in Chemnitz“,  
Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.**

Der Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V. möchte eine „Agentur zur Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen“ als Unterstützungsangebot und neues Marketinginstrument zur Wohnbestandsentwicklung in Chemnitz etablieren. Ziel ist, über die Agentur mehr Markttransparenz zu schaffen und neue Nachfragesegmente zu erschließen. Darüber hinaus sollen auch alternative Finanzierungsmodelle für die Werterhaltung des Wohnbestandes entwickelt werden.

Erwartet werden Erkenntnisse, wie tragfähige Organisations-, Rechts- und Finanzierungsformen für derartige Agenturen aussehen können.



	<b>Einwohner</b>	<b>Bundesland</b>	<b>Raumstruktur</b>	<b>Abgrenzung des Modellvorhabens</b>	<b>Haustyp</b>
Romrod	3.142	Hessen	Ländlicher Raum	Gesamtstadt	„Hofreiten“, „Familienhäuser“
Lauffen am Neckar	11.124	Baden-Württemberg	Verdichtungsraum	Übergangszone zur Altstadt	verschiedene Haustypen
Marbach am Neckar	15.399	Baden-Württemberg	Verdichtungsraum	Siedlung „Hörnle“	Einfamilienreihenhäuser
Kaufbeuren	44.180	Bayern	Kernstadt im ländlichen Raum	Stadtteil Neugablonz	verschiedene Haustypen
Gießen	72.566	Hessen	Verdichtungsraum	Siedlung „Blumenviertel“	Einfamilienreihenhäuser
Chemnitz	247.094	Sachsen	Verdichtungsraum	ohne Ortsbezug	kein Haustyp (Agenturmodell)

*Kurzcharakteristik der Modellvorhaben*

## Impuls

*Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand  
- Eine Standortbestimmung aus Sicht der Forschungsassistenz*

Die Wohnungsbestände, die im Rahmen dieses ExWoSt-Forschungsfeldes untersucht werden, sind heterogen und die Problemstellungen vielfältig. Sie sind bisher kaum zum Gegenstand baulicher oder städtebaulicher Überlegungen geworden, weil sie jahrzehntelang größtenteils unauffällig funktioniert haben. Geänderte Rahmenbedingungen machen nun zunehmend sichtbar, dass die Gebäude vielfach nicht mehr zeitgemäß sind. Damit stellt sich die Frage nach den Möglichkeiten ihrer Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen. Hier soll das ExWoSt-Forschungsfeld ansetzen und durch innovative sowie übertragbare Ergebnisse zu einem Motivations- und Investitionsschub in diesem Bereich beitragen.

Adressaten für dieses Forschungsfeld sind in erster Linie Architekten und Stadtplaner in kommunalen Verwaltungen und auch in privaten Büros. Gerade diese Akteure sollen für diese Thematik sensibilisiert werden, um so die Diskussion und letztendlich auch Lösungen voranzutreiben. Nicht zuletzt können diese Personen auch wichtige Multiplikatoren zu den Betroffenen, d.h. den Eigentümern und Bewohnern dieser Bestände, darstellen.

Eingebettet ist die gesamte Thematik in zwei aktuelle Trends der Stadtentwicklung. Dies ist zum einen die zunehmende Bedeutung der Entwicklung des Bestandes. Angesichts eines kontinuierlich zurückgehenden Neubauvolumens rücken bestehende städtebauliche Strukturen und deren zukunftsfähige Entwicklung zunehmend in den Fokus des Interesses. Zum anderen hat sich gerade in der jüngsten Zeit eine Renaissance des Wohnens in der Stadt abgezeichnet. Die Gebäudebestände, die im

Rahmen dieses Forschungsprojektes untersucht werden sollen, liegen nicht in peripheren Quartieren, sondern befinden sich in der Nähe zu den jeweiligen Innenstädten. Dies stellt zunächst einmal eine äußerst gute Ausgangslage dar.

Zum Abschluss dieser ersten ExWoSt-Info möchten wir noch einmal Argumente zusammenfassen, welche die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit der Thematik dieses Forschungsfeldes verdeutlichen. Die Reihenfolge der im Folgenden skizzierten Komponenten hat dabei keine Bedeutung für deren Gewichtung.

Zunächst ist auf die städtebaulichen Gesichtspunkte hinzuweisen. Vielfach sind die entsprechenden Wohnobjekte in „gesunden“ städtebaulichen Strukturen vorzufinden, die durch eine ausgewogene soziale Zusammensetzung und eine ausreichende Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind. Hier gilt es, Funktionsverlusten dieser Bestände vorzubeugen und die Nutzung der bestehenden Potenziale langfristig zu sichern. Auf diese Weise könnten insbesondere für die öffentliche Hand kostspielige Investitionen in Bezug auf die Schaffung von Infrastruktur für neue Baugebiete vermieden werden.

Eine große Rolle spielt auch die soziale Komponente. Hier gilt es generell bei den Eigentümern dieser Wohnbestände, aber auch bei anderen Akteuren, wie z.B. Architekten oder kommunalen Planungsabteilungen, das Problembewusstsein für die zugrunde liegende Thematik zu schärfen. Es geht darum, frühzeitig Lösungen für die sich anbahnenden Problemstellungen, insbesondere für ältere Bewohner, zu finden.

Nicht zu vergessen sind auch die ökologischen Aspekte. So birgt eine Weiterentwicklung des Bestandes die große Chance, im Vergleich zu einem Neubau die natürlichen Ressourcen in einem stärkeren Ausmaß zu schonen – angefangen von der Freirauminanspruchnahme bis hin zu der Menge benötigter Baustoffe. Zu beachten ist hierbei allerdings unter energetischen Aspekten, dass auch durch die Anpassungsmaßnahmen ein mit dem Neubau vergleichbarer Standard erreicht wird.

Daneben ist auf die wirtschaftlichen Implikationen hinzuweisen. Eine tragfähige Entwicklung der genannten Wohnobjekte trägt zu deren dauerhaftem Werterhalt bei, von dem die einzelnen Eigentümer, aber auch das Gesamtvermögen der Gesellschaft profitiert. Für das Baugewerbe sowie vor- und nachgeordnete Branchen eröffnet sich hier ein wichtiges Beschäftigungsfeld. Gleichzeitig sollen „kostengünstige“ Alternativen zu individuellen Baumarktlösungen aufgezeigt werden, um flächendeckend die bauliche und städtebauliche Qualität der Bestände zu sichern.

Die Darstellung macht noch mal deutlich, dass es wichtig ist, Lösungen für die qualitätsbewusste und kostengünstige Entwicklung von Einfamilienhäusern und kleineren Mietwohnobjekten im Bestand zu finden – denn derzeit sind insbesondere übertragbare Lösungen Mangelware und ein Problembewusstsein erst ansatzweise vorhanden. Wir hoffen, dass wir mit unserer Arbeit in diesem Forschungsfeld in den nächsten Jahren diese Forschungslücke schließen und eine tragfähige Entwicklung dieser Bestände anstoßen können.

**Begleitforschung**

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31-37  
53719 Bonn

Dipl.-Geogr. Karin Lorenz-Hennig  
Tel.: (0 18 88) 401-1527  
Fax: (0 18 88) 401-15 19  
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de  
www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung ist eine Bundesoberbe-  
hörde im Geschäftsbereich des Bun-  
desministeriums für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung (BMVBS)

**Forschungsassistenz**

IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH  
Lützowstraße 93  
10785 Berlin  
Dr. Reinhard Aehnelt  
Tel.: (0 30) 25 00 07-0  
Fax: (0 30) 26 29 00 2  
www.ifsberlin.de  
zentrale@ifsberlin.de

in Kooperation mit  
Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Hartmut Welters  
Tel.: (02 31) 47 73 48-60  
Fax: (02 31) 55 44 44  
www.post-welters.de  
info@post-welters.de

**Herausgeber, Herstellung****Selbstverlag und Vertrieb**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung

**Schriftleitung**

Prof. Dr. Wendelin Strubelt  
Dr. Hans-Peter Gatzweiler  
Dr. Robert Kaltenbrunner

**Bearbeitung**

Dipl.-Geogr. Karin Lorenz-Hennig, BBR  
Dipl.-Ing. Ute Birk, BBR  
Dr. Reinhard Aehnelt, IfS  
Joachim Sterl, Post • Welters  
Hartmut Welters, Post • Welters

**Gestaltung und Satz**

Post • Welters, Dortmund

**Druck**

Giesendruck, Rheinberg

**Bildnachweis**

Post • Welters, Dortmund

**Zitierweise**

Bundesamt für Bauwesen und Raum-  
ordnung (Hrsg.), ExWoSt-Info-  
mationen „Kostengünstige und qualitätsbe-  
wusste Entwicklung von Wohnungsob-  
jekten im Bestand“, 29/1 - 03/2006

Nachdruck nur mit genauer Quellenan-  
gabe gestattet. Es wird um Zusendung  
von zwei Belegexemplaren gebeten.

**Alle Rechte vorbehalten**

© BBR Bonn 2006