



**Haus & Grund NRW**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ministerium für  
Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

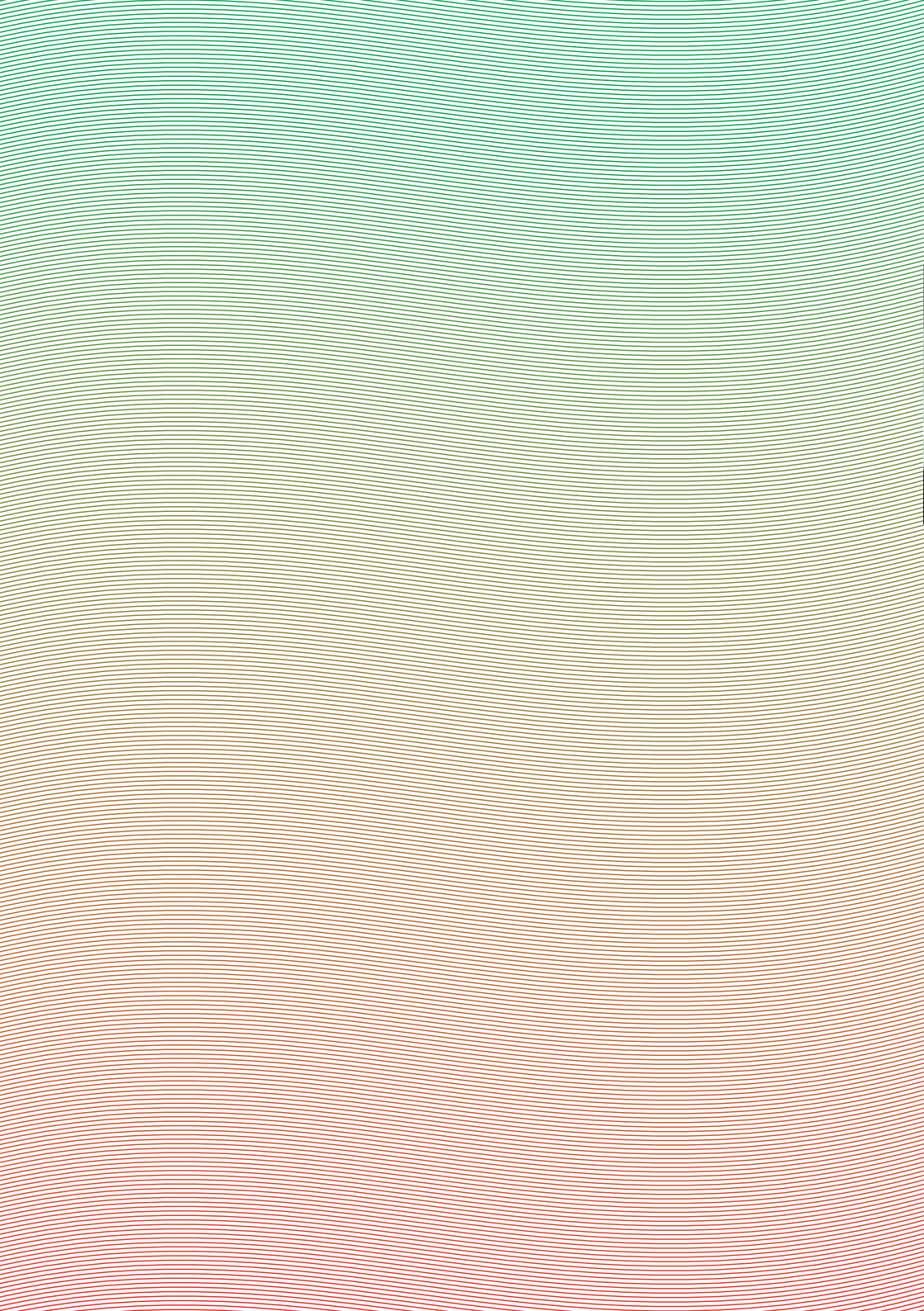


# **Innovation durch EinzelEigentümer**

Know-how, Beratung und Hilfestellungen  
für Immobilienbesitzer

Beratungsnetzwerk   
**IdEE**  
Innovation durch EinzelEigentümer

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)



## Vorwort



Lutz Lienenkämper  
Minister für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Klaus-Dieter Stallmann  
Präsident Haus & Grund NRW



Als privater Eigentümer und Vermieter sind Sie an ausreichenden Mieterträgen und einer verlässlichen Wertentwicklung interessiert. Ob dies gelingt, hängt einerseits von Ihren Entscheidungen beispielsweise bei der Mieterauswahl und der Modernisierung ab. Andererseits ist es auch wichtig, ob das Wohnquartier attraktiv ist und wie es sich in Zukunft entwickelt. Denn Ihr Objekt steht nicht für sich allein. So wie Sie von einer attraktiven Nachbarschaft profitieren, werden die benachbarten Eigentümer in ihren Investitionsentscheidungen von der Qualität Ihres Hauses beeinflusst.

Wir möchten Sie ermuntern, einen prüfenden Blick auf veränderte Wohnwünsche der Mieter zu werfen und Wohnung und Wohnquartier gleichermaßen kritisch zu betrachten. Das „Beratungsnetzwerk IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ basiert auf einer gemeinsamen Initiative des Ministeriums für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund NRW. In den kommenden Monaten wollen wir auch durch lokale Veranstaltungen eine breite Diskussion über Wohn- und Quartiersqualitäten anstoßen.

Lutz Lienenkämper,  
Minister für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Klaus-Dieter Stallmann,  
Präsident Haus & Grund NRW

A hand is shown in the upper right corner, holding a light-colored wooden triangle. Below the hand, several wooden blocks are arranged on a light surface. Some blocks are stacked to form simple house shapes with triangular roofs. The background is a plain, light color.

**Einzeln heißt ja  
nicht alleine**

**”**

# Inhaltsverzeichnis

## Innovation durch EinzelEigentümer



1. Vorwort	3
2. Einführung	7
3. Themen, Probleme, Lösungen	12
3.1 Was kann ich in der Bewirtschaftung anders oder besser machen?	12
3.2 Ist mein Haus oder meine Wohnung noch zeitgemäß?	16
3.3 Hohe Wohnqualität beginnt vor der Haustür!	22
3.4 Zusammenleben im Stadtteil	27
3.5 Wer kann Sie unterstützen?	29
4. Chancen einer Zusammenarbeit von Eigentümern	30
5. Adressen	36
Impressum	38



Werte müssen  
erhalten bleiben

””

## 2. Einführung

Immobilien Eigentümer sorgen für sich  
... und für die Gemeinschaft!



*Immobilien geben unseren Städten ihr Gesicht. Ihre Bewirtschaftung ist arbeitsintensiv und nicht immer einfach. Diese Broschüre will Privateigentümer anregen, ihre Bewirtschaftungspraxis zu überprüfen und sich auf neue Anforderungen einzustellen.*

Der überwiegende Teil der Wohnhäuser in Deutschland gehört Privatpersonen. Anstatt ihr Geld zur Bank zu tragen, sorgen sie mit ihrem Vermögen und ihrem Engagement dafür, dass Menschen wohnen und sich zu Hause fühlen können. Auch manche Betriebe finden in den Häusern privater Eigentümer geeignete Büro-, Werkstatt- oder Ladenflächen. Schließlich geben diese Hauseigentümer mit ihren Immobilien unseren Städten und Dörfern ein Gesicht.

Jeder Eigentümer weiß, dass die Bewirtschaftung eines Hauses mit viel Arbeit verbunden ist. Reparaturen und Wartungsarbeiten müssen veranlasst, Mieter müssen gefunden, Betriebs- und Heizkosten müssen abgerechnet werden und vieles andere mehr ist zu tun. Solange alles in geordneten Bahnen verläuft, ist der Aufwand noch überschaubar. Aber spätestens wenn Streit zwischen Mietparteien aufkommt, Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder unvorhergesehene Reparaturen anfallen, fragen sich viele Immobilieneigentümer, ob sich der Aufwand lohnt.

Die vorliegende Broschüre richtet sich an die Privateigentümer in Nordrhein-Westfalen und möchte insbesondere private Wohnungsvermieter ansprechen. Sie ist in der Erkenntnis entstanden, dass sich die Bedingungen für eine rentable Bewirtschaftung von Immobilien in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens spürbar verändern. Insofern will sie Ihnen helfen, sich als Immobilieneigentümer auf diese Veränderungen einzustellen, indem sie aktuelle Alltagsfragen und zukünftig erforderliche Grundlagen der Immobilienbewirtschaftung vor Augen führt.

## Wirtschaftlicher Erfolg ist wichtig ... aber nicht alles

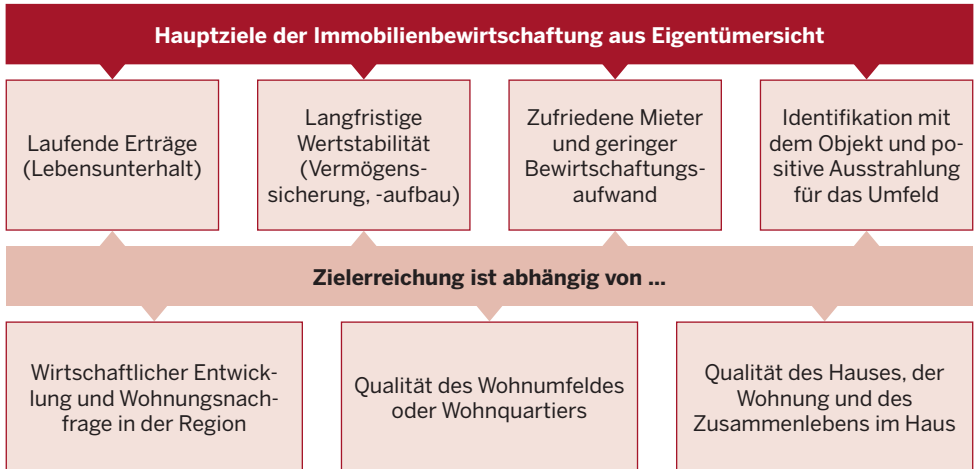
*Die Immobilienbewirtschaftung ist primär darauf ausgerichtet, Erträge und eine befriedigende Wertentwicklung zu erzielen. Ob dies gelingt, ist von der Nachfrageentwicklung sowie von der eigenen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungspraxis abhängig.*

Die Immobilien sind in der Regel ein wichtiger oder gar der wichtigste Teil des Privatvermögens. Für die Eigentümer sind sie Einkommensquelle für den Lebensunterhalt und zugleich ein Teil der Altersvorsorge. In vielen Fällen sind sie auch Kapitalgrundstock für die nächste Generation und insofern Starthilfe für die eigenen Kinder. Von daher ist die Immobilienbewirtschaftung kein Selbstzweck, sondern darauf ausgerichtet, heute und in Zukunft Erträge zu erwirtschaften. Ziel ist es, eine langfristige Einnahmebasis und damit auch Wertstabilität zu erhalten.

Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilienbewirtschaftung ist zwar wichtig, aber bei weitem nicht alles. Denn den meisten privaten Immobilieneigentümern ist auch daran gelegen, zufriedene Mieter zu haben und einen netten Umgang mit ihnen zu pflegen. Wichtig ist auch, dass man sich mit seinem Eigentum identifizieren kann. Dies beinhaltet ein positives Erscheinungsbild und eine damit verbundene Ausstrahlung des eigenen Hauses auf das Wohnumfeld. Ihre Investition in den Werterhalt Ihrer Immobilie ist damit zugleich ein Beitrag zur Baukultur in NRW.







Allerdings bleibt man als Eigentümer immer auch abhängig von den Bedingungen vor Ort. Denn die Immobilie ist an ihren Standort gebunden. Und Nordrhein-Westfalen wartet mit einer großen Bandbreite unterschiedlich dynamischer Regionen und einer großen Vielfalt von Stadtquartieren und Dörfern auf. Das attraktivste Haus ist schwer vermietbar, wenn im Umfeld gravierende Probleme bestehen. Aber auch das eigene Objekt beeinflusst mit seinem Erscheinungsbild sein Umfeld. Und die eigene Bewirtschaftungs- und Instandhaltungspraxis entscheidet mit darüber, welche Gesamtqualität des Wohnens entsteht. Es kommt also darauf an, die Potenziale eines Standortes zu erkennen, das Umfeld positiv mitzugestalten und das eigene Haus für die Zukunft fit zu machen.

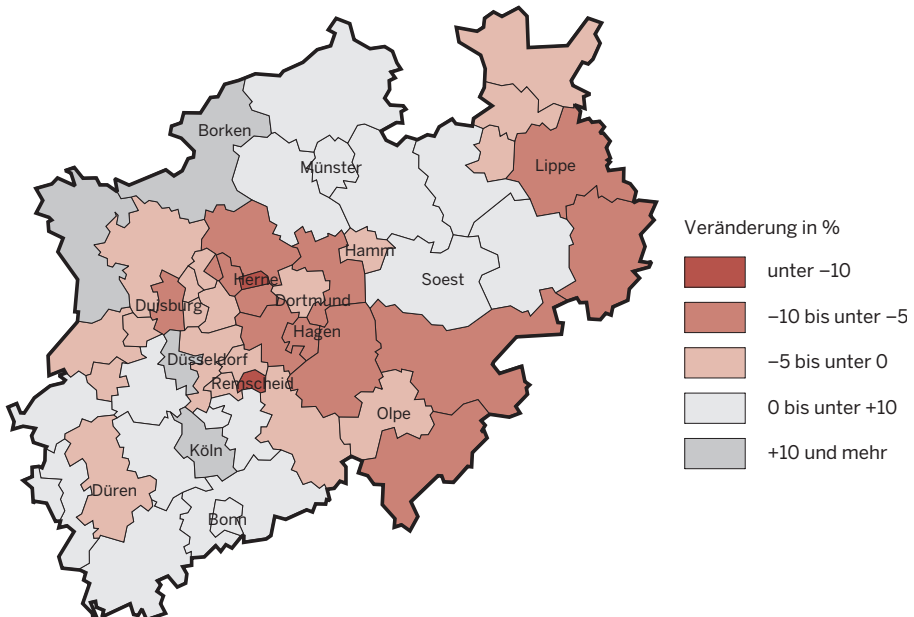
## Immobilienwirtschaftlicher Erfolg kommt nicht mehr von allein!

*Die Märkte verändern sich: Eine abgeschwächte Wohnungsnachfrage verbindet sich mit neuen qualitativen Anforderungen.*

Schon in den letzten Jahren ist deutlich geworden, dass der Wohnungsneubau an Bedeutung verliert. In der Konsequenz müssen veränderte Anforderungen und Wohnwünsche stärker durch eine Anpassung des Bestandes beantwortet werden. Solch neue Anforderungen ergeben sich z. B.

- aus der größeren Zahl von kleineren Haushalten mit ihrer spezifischen Wohnungsnachfrage,
- aus den Folgen der Alterung, wobei die Barrierefreiheit sowie die wohnungsnaher Versorgung und Freiraumqualität von zentraler Bedeutung sind,
- aus den steigenden Betriebs- und Nebenkosten und den damit verbundenen energetischen Optimierungsaufgaben,
- aus allgemein steigenden Anforderungen an die Wohnqualität (z. B. Balkone, Terrassen).

### Regionale Unterschiede in der Entwicklung der Haushaltzahlen 2008 bis 2030



Neben diesen veränderten qualitativen Anforderungen verändert sich auch das Volumen der Wohnungsnachfrage. Langfristig ist mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen. So kann es in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten an nachfrageschwachen Standorten vermehrt dazu kommen, dass sich für nicht zeitgemäß gestaltete Wohnungen kaum noch Mieter finden. Ohne marktorientierte Bestandsverbesserung drohen vielen Wohnquartieren und Wohnungsbeständen deutliche Vermietungs- und Ertragsprobleme bis hin zum dauerhaften Wohnungsleerstand. Hier ist der immobilienwirtschaftliche Erfolg keine Selbstverständlichkeit mehr, sondern vor allem eine Frage der realistischen Einschätzung der immobilienwirtschaftlichen Chancen und des entsprechenden Eigentümerengagements.

## Individuelles und kooperatives Handeln

### Neue Chancen für gemeinschaftliches Handeln im Quartier

*Die Einflussmöglichkeiten des Eigentümers sind nicht auf das eigene Grundstück beschränkt. Eine Kooperation der Eigentümer erweitert die Einflussosphäre auf das Wohnumfeld und das Wohnquartier.*

Jeder einzelne Eigentümer kann sein Objekt auf einen zeitgemäßen und zukunftsorientierten Standard bringen und dafür sorgen, dass sich seine Mieter auf lange Sicht wohl fühlen. Aber letztlich bestimmt auch die Qualität des Stadtteils und des Wohnumfeldes über die Chance, zahlungskräftige Mieter für das eigene Objekt zu finden. Und hier fühlen sich viele Eigentümer nicht handlungsfähig. Dabei muss der Einflussbereich eines Eigentümers nicht zwangsläufig an den Grenzen des eigenen Grundstücks enden.

Mittlerweile gibt es ermutigende Beispiele für ein gemeinschaftliches Handeln von Einzeleigentümern im Wohnquartier. Die Bandbreite der Möglichkeiten ist dabei groß: Gemeinsamer Einkauf von Material oder Leistungen, gestalterische und bauliche Abstimmung der Häuser aufeinander, gemeinschaftliche Verantwortung und Aktionen für das Wohnumfeld u. v. m. Über die entstehenden Kostenvorteile hinaus ist es entscheidend, dass sich die Eigentümer als Gruppen mehr Gehör verschaffen können und sich in ihrem Tun gegenseitig stabilisieren und unterstützen. (Dieses Thema wird ausführlicher im Kapitel 4 behandelt).

## 3. Themen, Probleme, Lösungen

### 3.1 Was kann ich in der Bewirtschaftung anders oder besser machen?

*Die Alltagsaufgaben der Wohnungsbewirtschaftung bieten viele Chancen für eine erfolgreichere Vermietung. Engagierte Vermieter finden schneller verlässliche Mieter.*

#### **Den richtigen Mieter suchen!**

Eine Wohnung erfolgreich zu vermieten bedeutet, den geeigneten Mieter für die jeweilige Wohnung zu finden. Legen Sie sich doch einmal selbst darüber Rechenschaft ab, für welchen Mieter ihre Wohnung in Frage kommt. Ist sie für anspruchsvollere Haushalte interessant? Bietet sie die für Familien oder ältere Menschen erforderlichen Voraussetzungen? Würde die Wohnung auch junge Haushalte oder Studenten ansprechen?

Jetzt weiß ich, wem ich  
die Schlüssel gebe

”





#### Qualitätskriterien für ältere Menschen (Beispiele)

- Wohnung ist barrierefrei oder barrierearm zu erreichen und zu nutzen
- Hilfsmittel in der Wohnung, um die Selbständigkeit zu erhalten
- vitale Hausgemeinschaft ohne belastende Störfaktoren
- lebendiges Umfeld ohne Angsträume
- gut erreichbare Versorgungsangebote (Geschäfte, Cafés, Ärzte etc.)
- spezielle Dienstleistungsangebote und Freizeitmöglichkeiten



#### Qualitätskriterien für Haushalte mit Kindern (Beispiele)

- ausreichend große Wohnflächen und genügend Zimmer
- leicht erreichbare Neben- und Abstellflächen (Kinderwagen, Kinderfahrräder etc.)
- kinderfreundliche Hausgemeinschaft
- weitere junge Familien in der Nachbarschaft
- gefahrlose Spielmöglichkeiten im Garten oder im Wohnumfeld
- leichte Erreichbarkeit guter Schulen und Kindergärten



#### Qualitätskriterien für Starterhaushalte und Studenten (Beispiele)

- geringe Wohnflächen und günstige Mieten
- alternativ: Größere Wohnflächen und Eignung für Wohngemeinschaft
- ausreichend tolerante Mieterschaft
- gemeinschaftlich nutzbare Anlagen (z. B. Waschmaschinen)
- lebendiges Umfeld (z. B. Kneipen)
- gute Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen (z. B. Universität)

### Der richtige Weg zum neuen Mieter: Auch zeitgemäße Medien nutzen!

**3 ZKDB, 82 m<sup>2</sup>, Stadtteil Bocksberg, 516 € zzgl. Nebenkosten,  
Chiffre Nr. 123-456**

Ein solches Inserat sagt zu wenig über die Wohnung aus. Nachdem Sie sich überlegt haben, für wen die Wohnung interessant sein könnte, sollten Sie bei der Formulierung der Anzeige gezielt die relevanten Vorzüge und Stärken der Wohnung und des Wohnumfeldes herausstellen.

Die Möglichkeiten und Wege, ein Angebot zu veröffentlichen, sind vielfältiger geworden. Sofern Sie nicht ohnehin einen Makler einschalten, sollten Sie dies bedenken:

- Haben Sie vielleicht angenehme Mieter im Haus, die Freunde oder Verwandte gerne in ihrer Nähe hätten? Dies würde die Zufriedenheit der vorhandenen Mieter erhöhen, die Hausgemeinschaft stärken und wäre zudem die preiswerteste Möglichkeit der Vermietung!

- Die lokale Tageszeitung war lange Zeit nahezu die einzige Möglichkeit, ein Inserat aufzugeben. Heute ist die Presselandschaft vielfältiger und der Leserkreis unterscheidet sich jeweils. Das eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine gezielte Mietersuche.
- Besonders wichtig ist es jedoch, das Internet mit seinen erweiterten Möglichkeiten zu nutzen. Online-Immobilienportale ermöglichen ausführliche Präsentationen mit Wort, Bild und Karten und erreichen auch fernab lebende Interessenten. Besonders junge und gebildete Menschen nutzen diesen Weg für ihre Wohnungssuche. Lassen Sie sich bei Bedarf ggf. von Freunden oder Verwandten mit Internetkenntnissen unterstützen!
- Neuerdings müssen Sie bei der Vermietung einer Wohnung einen Energieausweis zur Verfügung stellen. Nutzen Sie Wettbewerbsvorteile, wenn Ihr Haus günstige Nebenkosten hat. Nähere Informationen unter: [www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de)



### **Die Mieterauswahl: Eine Entscheidung mit Folgen!**

Keine Frage, eine nicht vermietete Wohnung bedeutet einen Verzicht auf Mieteinnahmen. Entscheiden Sie dennoch nicht überstürzt. Nehmen Sie sich Zeit für ausführliche Gespräche mit Mietinteressenten. Betrachten Sie die Auswahl des richtigen Mieters als eine lohnende und langfristig wirkende „Investition“ in Ihre Immobilie. Denn die Menschen, die in Ihrem Haus leben, sind für das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung Ihres Hauses mindestens ebenso wichtig wie der bauliche Gesamteindruck. Das erreichen Sie durch:

- zuverlässige, zahlungskräftige Mieter
- qualitätsbewusste und verantwortungsvolle Mieter
- die bestehende Hausgemeinschaft bereichernde Mieter

Gerade in Stadtteilen, in denen unterschiedliche Kulturen, Nationalitäten und auch Altersgruppen zusammenleben, ist die Mieterauswahl sensibel zu handhaben. Denn die Alltagsrhythmen, die Bedürfnisse nach Ruhe und Gemeinschaftsleben sowie nach Sauberkeit und Ordnung sind ganz unterschiedlich ausgeprägt. Eine zu einseitige Mieterauswahl kann Ihr Haus in Verruf bringen. Zu große Unterschiede im Haus strapazieren die gegenseitige Toleranz und können zu Auseinandersetzungen sowie Unzufriedenheiten in der Mieterschaft führen.

## **Die Hausgemeinschaft festigen!**

Trotz sorgfältiger Mieterauswahl ergeben sich im Alltag der Mieter untereinander oder auch im Kontakt zwischen Mietern und Eigentümern Reibungspunkte, die sich zu Konflikten steigern und die Lebensqualität einschränken können. Je früher Sie mögliche Konflikte erkennen, umso leichter lassen sie sich regeln. Ungelöste Konflikte belasten die Hausgemeinschaft und führen im Extremfall zum Auszug einzelner Mieter oder bringen Ihr Haus sogar in Verruf.

- Eine Hausordnung sollte die Bedürfnisse der unterschiedlichen Mietparteien in ein gerechtes Gleichgewicht bringen. Vielleicht stellen Sie die Hausordnung im Rahmen eines gemütlichen Treffens zur Diskussion und sorgen so ganz nebenbei dafür, dass die unterschiedlichen Wünsche ausgesprochen werden und die Mieter sich besser kennen und verstehen lernen!
- Wenn Sie den Kontakt zu Ihren Mietern pflegen und ein „offenes Ohr“ für deren Anliegen haben, erfahren Sie mit hoher Wahrscheinlichkeit früher von Reibereien und drohenden Problemen. So können Sie reagieren bevor aufgestaute Ärger eine Lösung erschwert.
- In manchen Fällen ist jedoch keine Schlichtung möglich. Ein eindeutiges Fehlverhalten einer Mietpartei gegenüber der Hausgemeinschaft oder gegenüber der Mietsache verlangt nach klaren Worten und Regelungen. Informieren Sie sich über Ihre Rechte in derartigen Fällen und setzen Sie sich konsequent durch. Die anderen Mieter werden es Ihnen danken.

### **Zum Umgang mit Leerstand / Zwischennutzung:**

In manchen Fällen wird es nicht möglich sein, für eine freie Wohnung und insbesondere für Ladenflächen einen geeigneten Mieter zu finden. Ein dauerhafter Leerstand vermittelt jedoch leicht den Eindruck der Vernachlässigung und wirft ein schlechtes Licht auf Ihr Haus und die Nachbarschaft. Deswegen gibt es in verschiedenen Städten bereits so genannte Zwischennutzungsagenturen. Hier wird gezielt nach vorübergehenden Nutzungen (z. B. Künstler, Ausstellungen) gesucht, die zwar keine oder nur sehr geringe Mieten zahlen, jedoch helfen, einen lebendigen und gepflegten Eindruck zu erhalten. Manchmal hilft auch eine gut gemachte Dekoration im Schaufenster des leer stehenden Geschäfts.


## 3.2 Ist mein Haus oder meine Wohnung noch zeitgemäß?

*Wer sein Immobilienvermögen erhalten will, muss regelmäßig reparieren und zu gegebener Zeit auch erneut investieren!*

### Reparieren oder investieren?

Viele Eigentümer machen die Erfahrung, dass schon regelmäßige Instandhaltungen und Reparaturen einen großen Teil der Mieteinnahmen aufzehren können. Zusätzliche Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen oder grundlegenden Umbau wollen von daher gut überlegt sein:

- Sie stehen mit Ihrem Haus und Ihren Wohnungen im Wettbewerb. Wenn Sie keine zeitgemäßen Standards bieten, diese jedoch in der Umgebung verfügbar sind, werden die Schwierigkeiten wachsen, zahlungskräftige Mieter zu finden. Mieteinnahmen und Immobilienwert werden sich unterdurchschnittlich entwickeln und sogar sinken.



Es ist an der Zeit  
was zu tun

”



- Da sich die Ansprüche und die Wohnwünsche langsam aber stetig verändern, reicht es in der Regel nicht, sich über längere Zeiträume ausschließlich auf Instandhaltungen und Reparaturen zu beschränken. Wenn Angebot und Nachfrage zu sehr auseinander driften, sind grundlegende Anpassungen erforderlich.
- In der Regel ist es wirtschaftlicher, bauliche Nachbesserungen (z. B. Erneuerung des Dachs) mit qualitätsverbessernden Maßnahmen zu verbinden und den Wohnwert zu erhöhen. Das kann eine erweiterte Mieterklientel ansprechen und bessere Mieteinnahmen ermöglichen.
- Eine Investition in Ihr Haus zahlt sich mehrfach aus: Zunächst entsteht so die Basis für eine bessere Vermietbarkeit und höhere laufende Einnahmen (bei wahrscheinlich reduziertem Bewirtschaftungsaufwand). Zugleich werten Sie Ihr Haus relativ zu anderen Häusern auf und legen so den Grundstein für einen stabilisierten oder erhöhten Immobilienwert. Fachleute unterscheiden aus diesem Grund die Umsatzrendite von der Wertänderungsrendite.

Ob sich eine Investition lohnt, hängt letztlich ganz entscheidend von der Marktentwicklung in Ihrer Region und von der Attraktivität des Stadtteils oder Ortes ab. Wenn Sie hier unsicher sind, suchen Sie das Gespräch mit anderen Eigentümern und Experten. Hilfreich ist dabei auch die kommunale und landesweite Wohnungsmarktbeobachtung (siehe unten).

#### **Wohnungsmarktbeobachtung in NRW**

Im Auftrag des Landes NRW betreibt die NRW.BANK seit einigen Jahren eine kontinuierlich ausgeweitete Wohnungsmarktbeobachtung. Hier werden laufend Daten zusammen getragen, analysiert und in entsprechenden Publikationen für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt (siehe: [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de) -> Wohnraumportal). Die NRW.BANK unterstützt zugleich die Städte und Gemeinden beim Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Die Kommunen stellen ihre Ergebnisse und Publikationen in der Regel ebenfalls zur Verfügung. Auf der Internetseite des Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)) sind derzeit Ansprechpartner und Ergebnisse aus vielen nordrhein-westfälischen Städten verfügbar. Auch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW bietet weitere Informationen und Gutachten zum Thema Wohnen und Wohnungsnachfrage an ([www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/index.php](http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/index.php)).

#### **Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Wohnqualität und der Vermietbarkeit**

Neben energetischen und bautechnischen Notwendigkeiten können auch zielgruppenorientierte Veränderungen erforderlich werden. Sind Ihr Haus und das Umfeld eher für Familien, für junge Haushalte und Studenten oder eher für ältere Menschen geeignet? Können Sie eher wohlhabende und anspruchsvolle Menschen ansprechen oder bewegen Sie sich mit ihren Wohnungen im Teilmarkt der günstigen Wohnungen? Für welche Zielgruppe Sie sich auch entscheiden, in allen Fällen gilt:

- Ihr Haus sollte für sich und in der Umgebung wirken.
- Vorgarten und Einfriedung des Grundstücks kennzeichnen den Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich und sind Markenzeichen.

- Die Hausfassade prägt die Außenwahrnehmung, sie wirkt wie ein Aushängeschild.
- Haustür, Klingelschilder, Briefkästen und die dahinter liegenden Treppenräume sind das „Empfangskomitee“ des Hauses.
- Funktionale und flexibel nutzbare Grundrisse erhöhen die Nutzbarkeit. Zeitgemäße technische und sanitäre Ausstattung sind unabdingbar.
- Lebenswertes Wohnen braucht individuellen Freiraum, ob als Garten, Balkon oder Dachterrasse.
- Abstellplätze brauchen Planung und dürfen keine gestalterischen Stiefkinder sein. Eine ungeordnete Unterbringung von Mülleimern, Kinderwagen, Außenspielzeug oder Fahrrädern wirkt abstoßend.

#### **Beratungsangebot für Einzeleigentümer in der Stadt Viersen**

Insbesondere mit Blick auf die Altstadt Viersen-Dülken hat die Stadt Viersen in Kooperation mit Architekten ein Beratungsangebot für Hauseigentümer entwickelt. Auf der Basis eines Beratungsgutscheins kann sich der Hauseigentümer über die Stadt an einen kooperierenden Architekten seiner Wahl wenden. Im Rahmen eines 1 bis 2-stündigen Besuchs in der Immobilie erörtern Hauseigentümer und Architekt Möglichkeiten und Notwendigkeiten zur Verbesserung bzw. Aufwertung der Immobilie. Im Anschluss an das Gespräch erhält der Eigentümer ein Beratungsprotokoll mit Maßnahmenvorschlägen. Das Beratungsangebot wird flankiert von Informationsveranstaltungen zu immobilienwirtschaftlich relevanten Themen (z. B. Energetische Sanierung von Altbau- und Denkmalschutzobjekten). Die Stadt Viersen will damit Eigentümer zu einer intensiveren Auseinandersetzung mit den Investitionsmöglichkeiten und Ertragschancen ihrer Häuser anregen. Sie erhofft sich einen Stimmungswandel hin zu einer belebten Investitionstätigkeit als tragfähige Basis der Altstadtentwicklung (siehe: [www.viersen.de](http://www.viersen.de)). Fragen Sie doch einmal in Ihrer Stadt nach einem ähnlichen Angebot!

#### **Altengerechte Anpassung der Wohnungen**

Es ist weitgehend bekannt, dass die Zahl und der Anteil älterer Menschen in den nächsten Jahrzehnten steigen werden. Und die meiste Zeit können die älteren Menschen aktiv und selbständig in ihren Wohnungen leben. Denn parallel zur steigenden Lebenserwartung reduziert sich die durchschnittliche Dauer der Pflegeabhängigkeit und der Hilfsbedürftigkeit. Immer später und zeitlich begrenzter werden die alten Menschen auf spezielle Einrichtungen angewiesen sein.











Viele Vermieter haben bereits erfahren, dass ältere Menschen seltener umziehen, zuverlässiger ihre Miete zahlen und behutsamer mit der Wohnung sowie der Mietsache insgesamt umgehen. Dies reduziert den Bewirtschaftungsaufwand erheblich. Insofern lohnt es sich nicht nur menschlich, sondern auch wirtschaftlich den Wohnungsbestand auf diese wachsende Zielgruppe auszurichten. Das bedeutet:

- Barrierefreier Zugang zur Wohnung (eingangsnaher Stellplätze, Einbau von Rampen, beidseitige Handläufe, Beleuchtung, Gegensprechanlage, ausreichend breite Flure, Aufzuganlage, leichtgängige Türen und Schließenanlagen)
- Barrierefreies Bad (regulierbare Waschtischhöhe und erhöhte Toilettensitze, bodengleiche Duschen, Einstiegshilfen in der Badewanne, Haltegriffe, rutschfeste Boden-

- beläge, ausreichender Bewegungsraum für einen Rollstuhl oder helfende Personen)
- Weitere Komfortmerkmale: Ausreichende Zahl der Steckdosen für reduzierte Kabelwege (Stolpergefahr), Sitzgelegenheiten in der Küche, Unterfahrmöglichkeiten der Arbeitsplatten (Rollstuhlfahrer), ausreichend breite Türen und Flure, Haltegriffe nach Bedarf, reduzierte Höhe von Bedienelementen (z. B. Lichtschalter)

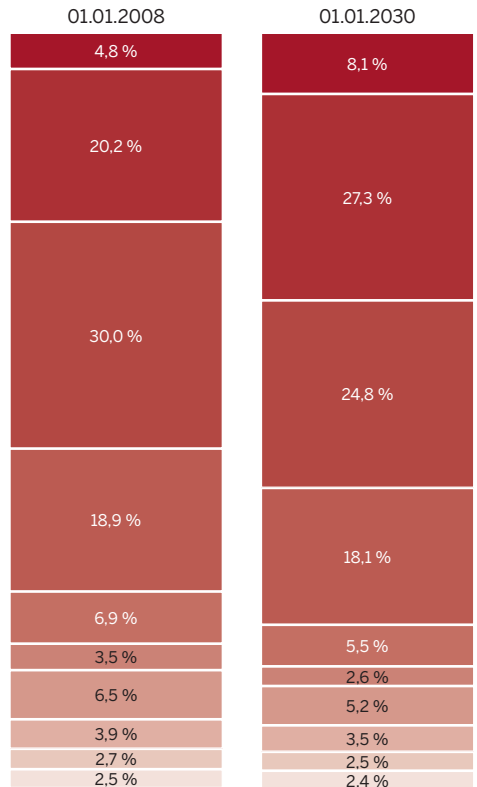
Während es im Wohnungsneubau in der Regel leichter möglich ist, die Kriterien einer altersgerechten Wohnung umfassend zu berücksichtigen, ergibt sich im Bestand die Möglichkeit, die Wohnungen schrittweise und bedarfsgerecht an die älter werdenden Bewohner anzupassen. Bleiben Sie mit Ihren Mietern in Kontakt, so dass Sie mit geeigneten Vorschlägen auf die veränderte Lebenssituation reagieren können. Ein breites Beratungs- und Förderangebot kann Sie beim altersgerechten Umbau unterstützen (siehe Adressen).

Alter von ... bis unter ... Jahren

 80 und mehr	 16 – 19
 60 – 80	 10 – 16
 40 – 60	 6 – 10
 25 – 40	 3 – 6
 19 – 25	 unter 3



### Bevölkerungsprognose nach Alter



Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRWs 2008 bis 2030. Quelle: IT.NRW

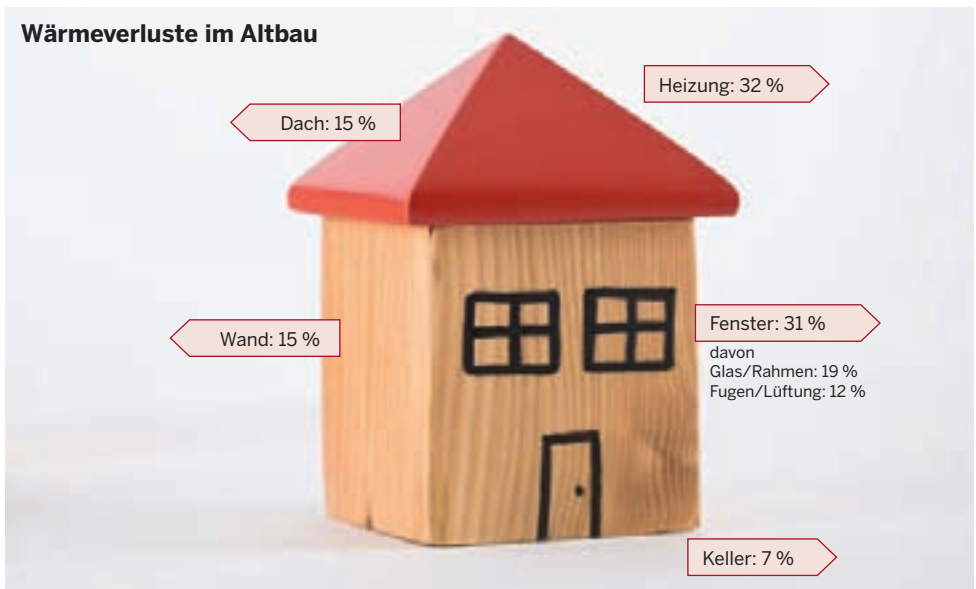
## Energetische Sanierung

Ob Sie an das Klima und die CO<sub>2</sub>-Emissionen oder an eine Entlastung der Mieter bei den Energiekosten denken: Die energetische Sanierung der Gebäude gewinnt an Bedeutung. Neue Energiesparhäuser kommen heute mit 40 oder 60 Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> und Jahr (kWh/m<sup>2</sup>a) aus. Unsaniertere ältere Gebäude benötigen nicht selten bis zu 300 kWh/m<sup>2</sup>a. Die Einsparmöglichkeiten können je nach Gebäudealter sehr groß sein.

Baujahr	[kWh/m <sup>2</sup> a]	Einsparpotential
vor 1900	230 – 425	ca. 80 %
1900 – 1918	200 – 350	ca. 65 %
1919 – 1945	200 – 375	ca. 75 %
1946 – 1959	150 – 320	ca. 70 %
1960 – 1969	180 – 275	ca. 55 %
1970 – 1976	150 – 200	ca. 40 %

Energieverbrauch und Einsparpotential nach Gebäudealter. Quelle: EnergieAgentur.NRW

Das weiß jeder: Ein gut isoliertes Haus reduziert die Wärmeverluste. Aber wussten Sie auch, dass Sie in einem gut isolierten Haus eine geringere Raumtemperatur benötigen, um sich wohl zu fühlen? Grund ist die als unangenehm empfundene kalte Abstrahlung schlecht isolierter Wände. Eine um ein Grad reduzierte Raumtemperatur spart circa zusätzliche 7% Energie.



Quelle: EnergieAgentur.NRW / H.-G. Maaßen/B. Oltmanns – Architekten Partnerschaft, G. Lohmeyer

Die Wärmeverluste eines Altbaus sind erheblich. Typischerweise sind Dächer, Fenster, Wände und Kellerdecken die Schwachstellen. Aber auch in der Außenwand verlaufende, schlecht isolierte Heizrohre können ein Problem sein. Schließlich führt die Heizung selbst – solange sie noch nicht einem aktuellen Stand der Technik entspricht – unnötig Energie über den Schornstein ab. Leider gibt es jedoch kein Patentrezept für die energetische Sanierung, denn die Bandbreite der Maßnahmen ist sehr groß. Nutzen Sie die ausführlichen Informationen des Wirtschaftsministeriums und der EnergieAgentur.NRW unter [www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de).

Eine umfassende Beratung für Wohngebäude (Baujahr 1994 und früher) mit konkreten Vorschlägen wird auch von der Bundesregierung gefördert (siehe: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)). Wenden Sie sich an einen qualifizierten, auf Wohngebäude spezialisierten Energieberater, so dass er für Sie die Förderung beantragen und die Beratung durchführen kann.

### **Einsatz von energetisch optimierten Fenstern**



### 3.3 Hohe Wohnqualität beginnt vor der Haustür!

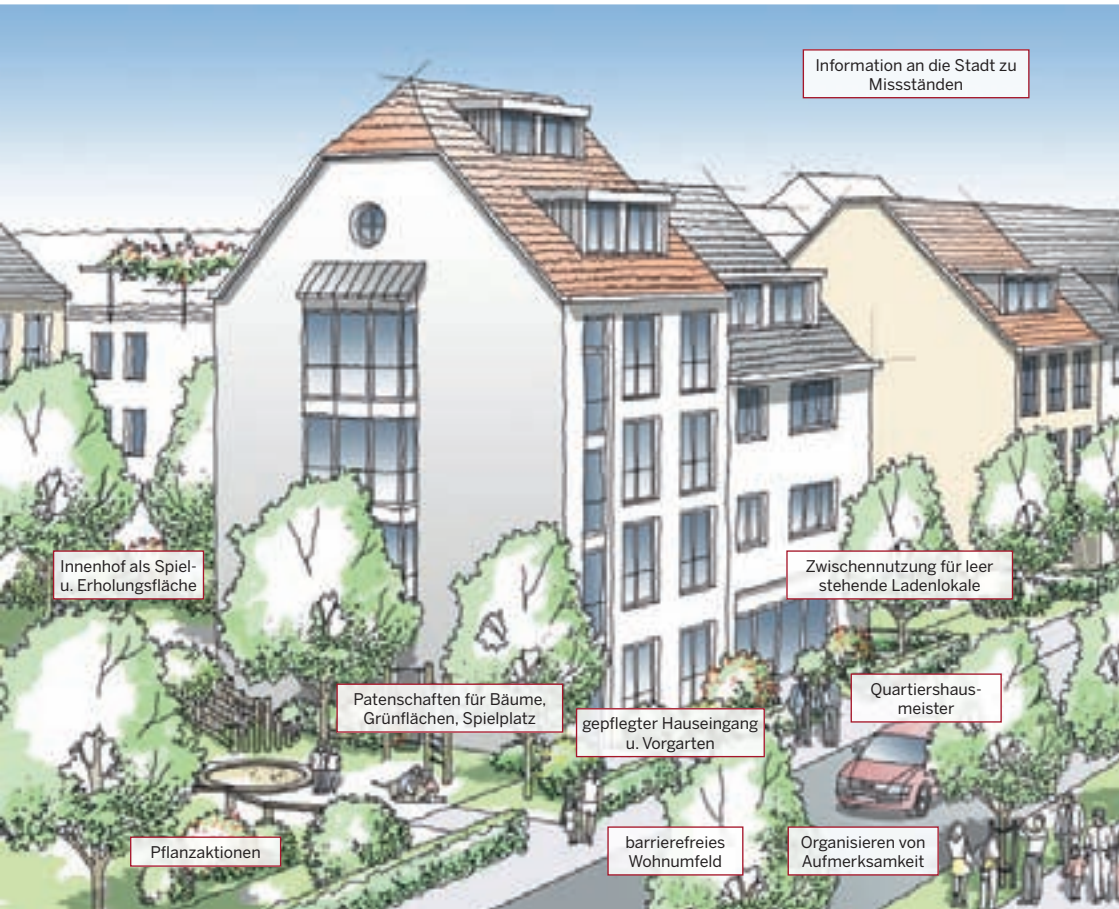
*Das Wohnumfeld ist die Visitenkarte für jeden Eigentümer und ein wichtiger Faktor für die Vermietbarkeit von Immobilien. Gleichzeitig bietet es vielfältige Möglichkeiten sich als Eigentümer zu engagieren und zu einer hohen Lebensqualität im Stadtteil beizutragen.*

Sowohl Ihr Grundstück als auch das weitere Umfeld Ihrer Immobilie sind Ihr Aushängeschild! Ihre Gäste bzw. Ihre (potenziellen) Mieter nehmen zuerst die Qualität des Wohnumfeldes und erst danach Ihre Immobilie wahr.

Ein attraktiver Straßenraum mit blühenden Blumenbeeten und gepflegten Nachbarimmobilien setzt Ihre Immobilie erst richtig in Wert. Falls Sie selbst vor Ort wohnen, ist Ihnen natürlich ein ansprechendes Umfeld für Ihre eigene Lebensqualität wichtig. Genauso dient es Ihnen aber auch als Vermietungs- und Verkaufsargument, es ist sozusagen Ihre Visitenkarte.

Das kann sich  
jetzt sehen lassen





Was aber tun, wenn andere Eigentümer, Mieter und Passanten weniger verantwortungsvoll mit ihrer Immobilie und dem öffentlichen Raum umgehen? Wenn ganze Häuser oder Plätze verwahrlost sind, Müll das Straßenbild prägt, Grünflächen keine Aufenthaltsqualität bieten oder Blockinnenbereiche zugestellt und deshalb kaum mehr nutzbar sind?

Zuallererst steht natürlich die Kommune in der Verantwortung für den öffentlichen Raum. Aber Eigentümer können in ihrem eigenen Interesse den normalen, von der Kommune zu gewährleistenden Standard auf ein besonderes Niveau heben – sozusagen ein „Sahnehäubchen“ setzen. Durch eine Vielzahl zusätzlicher Gestaltungsmöglichkeiten kann sich somit ihr Stadtteil von anderen unterscheiden.

Schon mit geringem Aufwand können Sie Ihr Wohnumfeld lebenswerter gestalten, wie beispielsweise durch ...

- einen ansprechend gestalteten und gepflegten Vorgarten
- regelmäßiges Entfernen von Verunreinigungen an den Fassaden und auf den Bürgersteigen
- eine freundliche Ansprache von Passanten und Hundebesitzern
- eine Patenschaft für den Baum, die Grünfläche oder den Spielplatz in Ihrer Nachbarschaft in Absprache mit der Stadt und interessierten Nachbarn
- einen einladenden Garten zur Mitbenutzung durch alle Mietparteien
- die zeitnahe Information der Stadtreinigung oder des Ordnungsamtes bei Problemen im öffentlichen Raum, wie z. B. Sperrmüll

Vielleicht möchten Sie aber noch zusätzliche Verbesserungsmöglichkeiten nutzen und organisieren mit anderen Nachbarn ...

- einen Quartiershausmeister, der sich um die tägliche Sauberkeit und Sicherheit im Wohnumfeld kümmert. Unter bestimmten Bedingungen gibt es dazu sogar öffentliche Förderung.
- Zwischenlösungen (gegen geringes Entgelt) für die Nutzung leer stehender Ladenlokale, die das Erscheinungsbild in Ihrer Straße belasten, beispielsweise als Künstleratelier, Galerie oder Vereinslokal.
- eine abgestimmte Gestaltung oder sogar gemeinsame Nutzung des Innenbereichs Ihres Baublocks, z. B. für Parkplätze für Ihre Mieter oder für eine grundstücksübergreifende große Grün- und Erholungsfläche als Oase in der Stadt.
- ein barrierearmes Wohnumfeld für Senioren, Familien und Menschen mit Behinderung, z. B. Hauseingänge ohne Treppen, Zugänge zu Gärten und öffentlichen Grünflächen ohne Schwellen, abgesenkte Bürgersteige, ausreichend breite Wege ohne Hindernisse.
- den Kontakt zu Eigentümern von verwaorsten, leer stehenden Häusern und suchen gemeinsam nach einer Lösung. Vielleicht können Sie gemeinsam mit anderen betroffenen Nachbarigentümern einen Kauf und Sanierung der Immobilie in Erwägung ziehen, um die von dieser Immobilie ausgehende Belastung für Ihre eigene Immobilie zu beseitigen (siehe S. 32).



## Dortmunder Eigentümer stellen zwei Quartiershausmeister ein



Müll, Sperrgut, Graffiti, Drogenhandel und Alkoholkonsum prägten das Straßenbild und verringerten die Vermietungschancen.

Dagegen wehrten sich die Eigentümer erfolgreich, indem sie gemeinsam mit einem ansässigen Wohnungsunternehmen zwei Quartiershausmeister einstellten. Diese gehen nun mehrmals täglich durch das Quartier, informieren die Stadtreinigung bei größeren Müllproblemen und beseitigen kleinere Verunreinigungen

selbst. Sie organisieren Aufräumaktionen mit Bewohnern und sorgen allein schon durch ihre Präsenz für mehr Sicherheit auf der Straße.

## Private Eigentümer in Leipzig gestalten und betreiben ihren eigenen Spielplatz im Bülowviertel



Im Leipziger Bülowviertel möchten die Eigentümer die Familienfreundlichkeit erhöhen und darüber neue Mieter für ihren Stadtteil gewinnen. Derzeit entwickeln sie mit Hilfe eines Landschaftsarchitekten verschiedene Gestaltungsvarianten für einen Spielplatz im Innenbereich eines gründerzeitlichen Baublocks. Der zukünftige Spielplatzbetreiber wird der Verein Bülowviertel e.V. sein – ein Zusammenschluss von Eigentümern aus dem Stadtteil.

## Immobilien Eigentümer und Einzelhändler in St. Wendel engagieren sich gemeinsam für eine Einkaufsstraße



Daraufhin wurden bereits drei Fassaden von Eigentümern saniert. Nähere Informationen siehe: [www.brühlstraße.de](http://www.brühlstraße.de)

Die Brühlstraße in St. Wendel verlor als City-Nebenlage in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität und Bedeutung, der öffentliche Raum war nur sparsam begrünt und hatte geringe Aufenthaltsqualität. Damit wollten sich die Eigentümer nicht abfinden und führten nach Absprache mit dem städtischen Grünamt gemeinsame Baumpflanzungen durch, organisierten Straßenfeste und entwickelten mit angehenden Architekten Ideen für ein abgestimmtes Fassadengestaltungskonzept.

## Hildesheimer Eigentümer werten gemeinsam ihren Blockinnenbereich auf



Entwurfsplanung Blockinnenbereich in Hildesheim  
Quelle: CONVENT Mensing beraten, planen, umsetzen, ELBERG Stadt-Planung-Gestaltung

Immobilien Eigentümer werten gemeinsam einen halböffentlichen Blockinnenbereich im Hildesheimer Michaelisviertel auf. Derzeit ist der Blockinnenbereich noch ungeordnet und wenig attraktiv, der öffentliche Spielplatz schlecht zugänglich. Das hat mehrere Eigentümer dazu veranlasst, eine Kooperationsvereinbarung zu schließen, um aufeinander abgestimmt ihre rückwärtigen Grundstücke neu zu gestalten, kleinere Neubaumaßnahmen durchzuführen und den Spielplatz in seiner Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit zu verbessern.

## 3.4 Zusammenleben im Stadtteil

*Die Verbesserung von Kontakten untereinander und gegenseitiger Hilfsbereitschaft trägt nicht nur zu einer höheren Lebensqualität bei, sondern kann auch Ihre Vermietungschancen als Eigentümer erhöhen!*

Nachbarschaftliche Kontakte und Netzwerke im Quartier verbessern die Lebensqualität und erleichtern die Alltagsorganisation, z. B. durch Kinderbetreuung im Notfall, Absprachen zu Fahrgemeinschaften, Einkaufshilfen, insbesondere für Familien und Senioren. Ein gutes Zusammenleben im Stadtteil kann eine gemeinsame Identität und damit ein Heimatgefühl aufbauen. Davon profitieren nicht nur Sie selbst als vor Ort lebender Eigentümer, sondern es kann auch Ihre Vermietungssituation verbessern. Zufriedene Mieter mit guten sozialen Beziehungen ziehen seltener um, ältere Mieter können aufgrund von nachbarschaftlicher Unterstützung länger in ihrer Wohnung verbleiben. Und wenn Ihr Stadtteil dadurch nach außen bekannt wird, nutzt Ihnen dieses positive Image auch bei Vermietung oder Verkauf. Es gibt eine Fülle von Möglichkeiten, um ein gutes Miteinander anzustoßen.

Schön, dass wir  
uns kennenlernen

”



## Maßnahmen zur Förderung des Zusammenlebens im Stadtteil



Manche dieser Aktionen lassen sich wirkungsvoller mit anderen Eigentümern oder Mietern gemeinsam organisieren. Die Stadtverwaltung könnte Sie mit Rat und Tat unterstützen. Auch ansässige Wohnungsunternehmen oder soziale Träger in Ihrem Stadtteil können mitwirken.

## 3.5 Wer kann Sie unterstützen?



Sie wissen selbst am besten, dass die Bewirtschaftung eines Miethauses mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist. Viele Eigentümer werden jedoch aus Mangel an Zeit oder auch aufgrund einer eingeschränkten persönlichen oder wirtschaftlichen Belastbarkeit nicht in der Lage sein, die in dieser Broschüre angesprochenen Hinweise aufzugreifen. Möglicherweise ergibt sich aber entlastende Unterstützung durch hilfreiche Verwandte oder Bekannte. Wenn Sie bereits Rentner sind, kann es unter Umständen sinnvoll sein, das Haus vorzeitig zu vererben. Denn die berufstätigen Erben können die vorhandenen Steuervorteile besser nutzen und haben vielleicht auch größere wirtschaftliche Gestaltungsspielräume. Möglicherweise hilft ein Gespräch mit anderen Eigentümern und es finden sich Wege der gegenseitigen Unterstützung. Letztlich könnte auch ein großer Teil des Alltagsgeschäfts durch externe Verwalter übernommen werden. Darüber hinaus können verschiedene Beratungsinstitutionen Sie beim Werterhalt Ihrer Immobilie gezielt unterstützen (siehe Adressen).

## 4. Chancen einer Zusammenarbeit von Eigentümern



**Gemeinsam können wir mehr erreichen**



*Durch eine Vernetzung miteinander und eine Einigung untereinander können Eigentümer eine spürbar größere Gestaltungskraft entwickeln als durch unabhängige Einzelmaßnahmen.*

Wie Ihr Wohnquartier sich am Wohnungsmarkt behauptet, hängt nicht allein von Ihnen ab. Genauso können Sie etwaige Vermietungsprobleme, die aus einem schlechten Image des Standorts herrühren, auch nicht alleine beheben.

Dennoch müssen Sie sich nicht damit abfinden. Versuchen Sie, solche Probleme gemeinsam mit anderen betroffenen Eigentümern anzugehen. Vielleicht sind Sie Schreiner oder Bankkaufmann, Ihr Nachbar Maler oder Architekt, ein anderer Immobilienmakler oder Gärtner – zusammengenommen verfügen Sie über ein Erfahrungswissen, mit dem sich Vieles in Ihrem Stadtteil zum Positiven verändern lässt.

Der erreichbare Nutzen liegt in einer stabilen oder sogar steigenden Wertentwicklung der Immobilien. Und die bessere Vermietungssituation werden Sie unmittelbar spüren.

Die gemeinsamen Handlungsfelder sind vielfältig und die Bandbreite der Maßnahmen ist groß, wie Modellverfahren des Landes NRW („Wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW“) und des Bundes (ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“) zeigen.



## Eigentümer gründen eine Wohnungsgenossenschaft in Wuppertal



Das innenstadtnahe gründerzeitlich geprägte Wohnquartier „Ölberg“ weist neben sehr attraktiven Straßenzügen auch einige stark modernisierungsbedürftige Wohnhäuser auf. Diese belasten sowohl das Erscheinungsbild der Straßen als auch die Vermietbarkeit der benachbarten Häuser.

Deshalb hat eine Gruppe von privaten Hauseigentümern die Wohnungsgenossenschaft Ölberg eG gegründet, mit der sie solche Immobilien gemeinsam

aufkaufen und entwickeln möchte. Mit einer sozial orientierten Investitions- und Bewirtschaftungspraxis will die Genossenschaft preiswerten Wohnraum auf dem Ölberg sichern, altersgerechte Umbaustandards etablieren und Nachahmer motivieren. Von der Sanierung zuvor unattraktiver Immobilien profitieren letztendlich auch die Nachbargenötiger. Weitere Informationen siehe: [www.ölberg-eg.de](http://www.ölberg-eg.de)

## Beratungsangebot von Eigentümern für Eigentümer in Köln



Im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Humboldt-Gremberg besteht in der Taunusstraße das Interesse an einer nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestandes. Eine Eigentümergruppe hat mit Ihrem fachlichen Wissen (Wohnungsverwalter, Rechtsanwalt, Bauingenieur, langjähriger Vermieter) ein Beratungsangebot für andere Eigentümer entwickelt. Zwei Teams mit jeweils sowohl handwerklichem als auch kaufmännischem Sachverstand bieten eine Erstbe-

ratung gegen geringen Kostenbeitrag an. Eigentümer aus dem Quartier können sich für ihre Immobilie grundlegende Anregungen zu Umbaumöglichkeiten, Bewirtschaftung und zielgruppenorientierter Vermarktung geben lassen.

Weitere Informationen siehe: [www.ig-taunusstrasse.info](http://www.ig-taunusstrasse.info)



## Gemeinsamer Abriss von Innenhofgebäuden in Magdeburg



Im Magdeburger Stadtteil Buckau war die Wohnqualität eines gründerzeitlichen Baublocks durch mehrere unsanierte Innenhof- und Seitengebäude beeinträchtigt. Deshalb führten drei Eigentümer gemeinsam Abrissmaßnahmen durch und beauftragten Handwerksunternehmen. Durch die Koordination dieser Maßnahmen konnten im nennenswerten Umfang Kosten eingespart werden. Eine gemeinsame Neugestaltung der gewonnenen Freiflächen wird derzeit diskutiert.

## Immobilien Eigentümer aus Duisburg-Hochfeld gründen ein Vermarktungsnetzwerk



Sich selbst eine angenehme Nachbarschaft zu schaffen, ist das Hauptmotiv einer Gruppe von Hauseigentümern im Stadtteil Hochfeld. Dabei geht es den im Stadtteil wohnenden Eigentümern nicht nur darum, gleich gesinnte Menschen in der Umgebung zu wissen. Wichtig ist zudem, dass man von den neuen Eigentümern und Bewohnern auch die Realisierung höherer baulicher Standards und mehr Aufmerksamkeit gegenüber dem öffentlichen Raum erwartet. Das gut im

Stadtteil verankerte Vermarktungsnetzwerk wird seine verzweigten Kontakte zu Alteiligentümern nutzen, um frühzeitig von Verkaufsabsichten zu erfahren. Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Qualifikationen der Eigentümer in ein gemeinschaftlich getragenes Unternehmen eingebracht werden, damit die Käufer zusätzlich zur Immobilie eine umfassende Unterstützung bei der Modernisierung des Objektes und beim Einleben im Stadtteil erhalten können.

Weitere Informationen siehe: [www.esg.zukunftsstadtteil.de](http://www.esg.zukunftsstadtteil.de)

## Organisationstipps für den Start

Sie haben eine konkrete Idee oder einfach nur den Wunsch, gemeinsam mit anderen Eigentümern Ihren Stadtteil aufzuwerten? Dann reden Sie mit Ihren Nachbarn darüber, bitten Sie diese, auch noch andere Eigentümer zu gewinnen. Erläutern Sie der Stadt (z. B. Wohnungsamt, Stadtplanungsamt) Ihre Veränderungsvorstellungen. Bitten Sie sie darum, Ihnen bei der Kontaktaufnahme zu den Ihnen nicht bekannten Eigentümern zu helfen, z. B. durch ein städtisches Anschreiben. Die Stadt kann Sie aber auch in anderer Weise bei Ihrem Vorhaben unterstützen (vgl. nachfolgende Abbildung auf Seite 35).

Darüber hinaus gibt es auch andere wichtige Partner, wie Haus & Grund, Wohnungsgesellschaften, Sanierungsträger, Quartiersmanagement, Bürgervereine oder lokal verankerte Institutionen (z. B. Stiftungen, soziale Träger). Kontaktdaten zu anderen Organisationen, die Sie unterstützen können, sind unter Kapitel Adressen S. 37 aufgelistet.

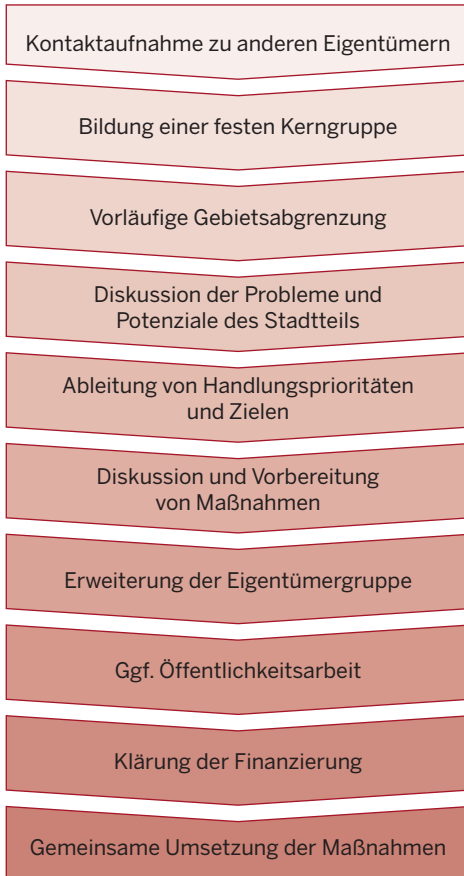
Sie können sich mit interessierten Eigentümern zu regelmäßigen Sitzungen treffen. Räumlichkeiten können Sie z. B. von der Stadt oder sozialen Trägern im Stadtteil meist kostenlos erhalten. Wenn Sie sich selbst organisieren möchten, verteilen Sie untereinander kleinere Aufgaben (z. B. Organisation der Treffen, Kontakt zur Stadt, Recherchen zu bestimmten Themen...). Vielleicht erhalten Sie auch organisatorische Hilfe durch einen der oben genannten Partner. Sinnvoll kann auch ein neutraler Moderator sein, der Sie gleichzeitig auch fachlich unterstützt und dessen Finanzierung unter bestimmten Voraussetzungen durch das Land gefördert werden kann.

Beginnen Sie anfangs ruhig in einer kleinen Gruppe. So lässt es sich effektiver über Probleme, Potenziale, Handlungsprioritäten und Ziele diskutieren. Der richtige Zeitpunkt zur Einbeziehung möglichst vieler anderer Eigentümer ist dann gegeben, wenn Sie sich in der Kerngruppe auf bestimmte erste Maßnahmen geeinigt und diese vorbereitet haben. Sie können dann für konkrete Projekte Mitstreiter gewinnen und durch sichtbare Erfolge die Zusammenarbeit festigen.

Schließlich stehen Sie vor der Frage der Finanzierung: Kosten für gemeinsame Projekte müssten Sie sich natürlich teilen, aber dazu gibt es auch vielfältige Fördermöglichkeiten (siehe Adressen Seite 36/37). Oder sprechen Sie zur finanziellen Unterstützung doch einfach mal Ihre Stadt oder lokale Institutionen an, vielleicht erhalten Sie ja einen kleinen Verfügungsfonds, vergünstigte Kreditkonditionen oder Spenden. Aber manchmal können auch kleine Projekte ohne größere Kosten, etwa ein Müllsammeltag, die Bepflanzung von Blumenkästen oder Spielplatzpatenschaften schon viel bewirken!

## Vorgehensweise

Unterstützung durch die Stadt, Moderator, Experten ...



## Mögliche Unterstützungsleistungen von den Kommunen:

- Benennung eines festen Ansprechpartners als „Türöffner“ in die Verwaltung
- Unterstützung bei der Kontaktaufnahme zu anderen Eigentümern
- Beauftragung eines Moderators und/oder fachlicher Unterstützung
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Eigentübertreffen
- (statistische) Informationen zum Stadtteil
- organisatorischer und fachlicher Helfer
- Sicherstellung von einem guten Pflegezustand von Grünflächen und Straßenraum etc.
- parallele Investitionen in Infrastruktur und öffentlichen Raum
- finanzielle Unterstützung (z. B. Verfügungsfonds)

## 5. Adressen

**Weitere Informationen und Beispiele finden Sie unter:**

[www.alt-bau-neu.de](http://www.alt-bau-neu.de)

[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

[www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de)

[www.nrw-wohnt.de](http://www.nrw-wohnt.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

**... sowie in folgenden Broschüren:**

Lebendige Nachbarschaften – Das gute Quartier

Bauherrenhandbuch Neubau – Umbau – Sanierung

Bauherrenleitfaden Bauen im Bestand

(kostenfrei zu beziehen bei der Architektenkammer NRW)

**Wichtige Ansprechpartner:**

KfW Bank

Palmengartenstraße 5-9

60325 Frankfurt am Main

Tel.: 0180 / 1335577

[infocenter@kfw.de](mailto:infocenter@kfw.de)

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

Bauamt, Stadtplanungsamt und Wohnungsamt in Ihrer Stadtverwaltung

Da rufe ich jetzt  
mal an

“



Beratungsschwerpunkt	Partner im Beratungsnetzwerk
Koordination Beratungsnetzwerk	<p><b>Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW)</b>            Jürgensplatz 1            40219 Düsseldorf            Tel.: 0211 / 3843-4217            marion.schmidt@mbv.nrw.de            www.mbv.nrw.de</p>
Bewirtschaftung Rechtliche Fragen	<p><b>Haus &amp; Grund NRW</b>            Eigentümerschutz-Gemeinschaft            Aachener Straße 172            40223 Düsseldorf            Tel.: 0211 / 416317-60            info@haus-und-grund-nrw.de            www.haus-und-grund-nrw.de</p>
Planerische, bauliche und gestalterische Fragen	<p><b>Architektenkammer Nordrhein-Westfalen</b>            Zollhof 1            40221 Düsseldorf            Tel.: 0211 / 4967-0            info@aknw.de            www.aknw.de</p>
Wohnungsmarktanalysen und Wohnraumförderung NRW	<p><b>NRW.BANK</b>            Kavalleriestraße 22            40213 Düsseldorf            Tel.: 0211 / 91741-0            wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de            www.nrwbank.de/de/wohnraumportal</p>
Energetische Fragen	<p><b>EnergieAgentur.NRW</b>            Kasinostraße 19-21            42103 Wuppertal            Tel.: 0202 / 24 55 260            www.energieagentur.nrw.de</p>
Bauliche Fragen	<p><b>Westdeutscher Handwerkskammertag</b>            Sternwartstraße 27-29            40223 Düsseldorf            Tel.: 0211 / 3007-700            whkt@handwerk-nrw.de            www.handwerk-nrw.de</p>

# Impressum

## Herausgeber und Vertrieb

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
broschueren@mbv.nrw.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-413 (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an die

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH  
Betriebsstätte Am Henselsgraben  
Am Henselsgraben 3  
41470 Neuss  
Telefax: 02131/9234-699  
E-Mail: mbv@gwn-neuss.de

## Bearbeitung

empirica - Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn  
www.empirica-institut.de

Quaestio Forschung & Beratung  
Theaterplatz 3  
53177 Bonn  
www.quaestio-fb.de

## Autorinnen und Autoren, empirica/Quaestio

Iris Fryczewski (empirica)  
Katrin Wilbert (empirica)  
Bernhard Fallner (Quaestio)

## Autorinnen und Autoren, MBV NRW

Barbara Joeres  
Marion Schmidt

## Layout

immotional.  
Friedrich-Ebert-Ufer 44  
51143 Köln  
www.immotional.de

## Druck

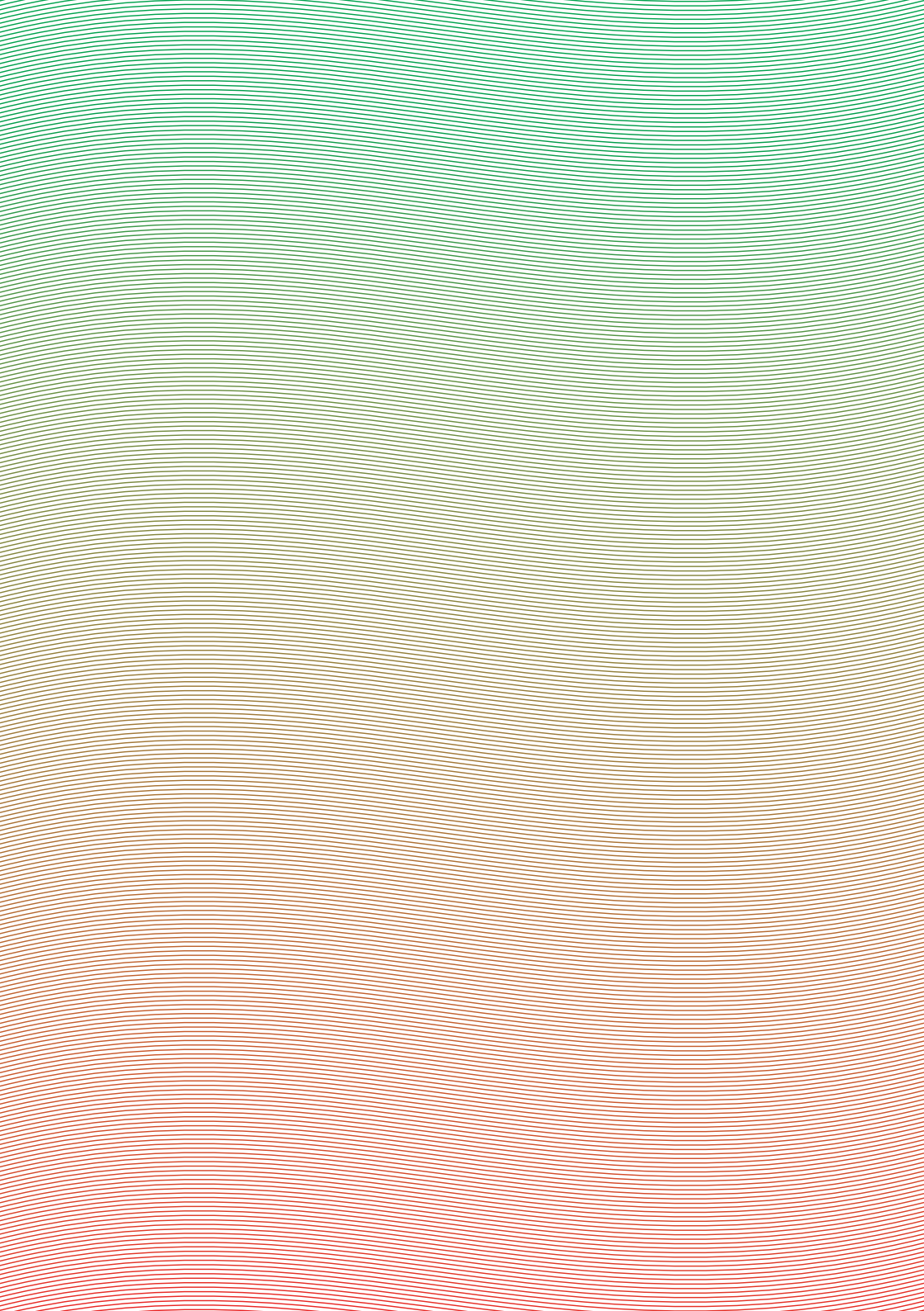
Fries Printmedien GmbH & Co. KG  
Robert-Perthel-Str. 67-69  
50739 Köln  
www.fries-printmedien.de

## © MBV, 2009

1. Auflage Dezember 2009  
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

## Bildnachweis

S. 1: Dirk Morla  
S. 4, 6, 8, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 25 (unten), 27, 29, 30, 36: iStockphoto  
S. 3 (links): Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  
S. 3 (rechts): Haus & Grund NRW  
S. 5: Amtliche Geo-Basisdaten der Stadt Wuppertal, ©Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, RV 102 - 101 (E-Nr. 5176/09)  
S. 7, 32 (oben): empirica  
S. 23: immotional. / Norbert Masanek  
S. 25 (oben): Quartiersmanagement Dortmund-Nordmarkt  
S. 26 (oben): Kernplan GmbH, Illingen  
S. 26 (unten): CONVENT Mensing beraten, planen, umsetzen, ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung  
S. 32 (unten): Stadt Köln, Amt 23 - KölnGIS, Auszug aus BirdeyeN  
S. 33 (oben): dt bauplanungsbüro für hoch- und ingenieurbauten gmbh  
S.33 (unten): ©Claytec/Koculak  
S. 40: MBV NRW



Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
(MBV NRW)

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

Fon: +49 (0)211 3843-0

Fax: +49 (0)211 3843-9005

[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)

