

## Immobilienmanagement

### Darstellung der durchgeführten Maßnahme

Bereits im Integrierten Handlungskonzept „Perspektive Südstadt – grün, urban, kreativ“ wurde die besondere Bedeutung des historischen Gebäudebestandes für die Entwicklung des Quartiers hervorgehoben. Aus diesem Grund wurde seitens der Stadt Viersen das Immobilienmanagement im Quartier der Viersener Südstadt installiert. Übergeordnete Zielsetzung dieser von Januar 2012 bis August 2014 laufenden Immobilienberatung im Stadterneuerungsgebiet Viersen-Südstadt war die Aktivierung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer. Im Vordergrund stand, flankierend zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum, den Zusammenhang zwischen Investitionsstau und niedrigem Miet- und Preisniveau zu durchbrechen und Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung aufzuzeigen. Auf der operationellen Ebene trugen die Beratungs- und Informationsleistungen dazu bei, die Eigentümer und lokalen Akteure zu qualifizieren und im Rahmen einer umfassenden Beratung Wissen über Modernisierungs- und Fördermöglichkeiten sowie Entwicklungsoptionen für eine rentierliche Investition zu vermitteln.

Die Quartiersentwicklung ist eine partnerschaftliche Aufgabe, bei der sich öffentliches und privates Engagement gegenseitig ergänzen und verstärken. Parallel zu den öffentlichen Aktivitäten z.B. im Rahmen der Erneuerung des öffentlichen Raums sind Investitionen in den Gebäudebestand für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung im Stadtteil entscheidend. Da der überwiegende Teil des Gebäudebestandes sich nicht im öffentlichen Besitz befindet, kommt diesbezüglich der Aktivierung der privaten Eigentümer eine bedeutende Rolle zu.

Bei der intensiv durchgeführten Beratung standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Hilfestellung für Eigentümer und Interessenten von Immobilien
- Beratung und Information (s. unten Aufgabe),
- Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung aufzeigen.

Das Immobilienmanagement dient in erster Hinsicht einer Erstberatung für interessierte Eigentümer und bestand im Wesentlichen aus folgenden Bausteinen

- Objektbezogene Analyse und Abfrage von Entwicklungshemmnissen privater Immobilien,
- Objektbegutachtung und Zustandsbeurteilung (innen und außen),
- Erstberatung zur Abschätzung des Wertentwicklungspotenzials, des Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaubedarfs bzw. der entsprechenden Möglichkeiten unter Berücksichtigung der historischen Baustrukturen,
- darauf aufbauende Ausarbeitung von ersten Entwicklungsoptionen, Modernisierungs-, Sanierungs- und/oder Umbaukonzepten sowie möglicher Folgenutzungskonzepte,
- Rentierlichkeitsbetrachtungen (Refinanzierung/Wertstabilität) und Bestimmung des voraussichtlichen Kostenrahmens (Kosten und Finanzierungsbedarf),
- darauf aufbauende Entwicklung von ersten Finanzierungs- und Fördermodellen.

Flankiert wurde das Immobilienmanagement durch das Hof- und Fassadenprogramm, welches von den Beratern als „Zugpferd“ für die Immobilienberatung und die Initiierung von Privatinvestitionen bezeichnet wird. Dieses Programm ist trotz seines begrenzten Finanzvolumens der wichtigste Motivationsfaktor, um private Investitionen zu stimulieren.

### Partizipationsverfahren

Zu Beginn der Arbeit wurden mit Akteuren der Immobilien- und Finanzwirtschaft und der städtischen Verwaltung Startinterviews geführt, um zum einen das neue Angebot und die jeweils handelnden Personen ausführlich vorzustellen und zum anderen dafür zu werben, sich gemeinsam dem Anliegen der Aktivierung der Privateigentümer im Projektgebiet zu widmen.

Im Rahmen der Endberichterstattung wurden diese Interviews mit einigen Akteuren unter dem Blickwinkel „Was ist geschehen!?“ wiederholt. Die Ergebnisse dieser Gespräche flossen in den vorliegenden Endbericht ein (s. Anlage).

Die offizielle Arbeit der Immobilienberatung in dieser Förderperiode wurde mit einem gemeinsamen Rundgang mit ca. 30 Interessierten abgerundet. Mit Blick auf erfolgreich sanierte Vorhaben wurden auf der einen Seite die sichtbare Verbesserung des Immobilienbestandes gelobt, auf der anderen Seite insbesondere im Teilbereich Rintgens und Große Bruchstraße der weitere Handlungsbedarf konstatiert.

Die **Netzwerkarbeit** in der Südstadt hat vor allem mit Akteuren von Banken, Immobilienmaklern, Wohnungsbaugesellschaften, offiziellen Stellen und den verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung, den Gewerbetreibenden in der Südstadt und dem Quartiersmanager stattgefunden. Die Kommunikationsprozesse waren effizient und zielführend. So wurden z. B. Fragen zur Genehmigungsfähigkeit, zum Denkmalschutz und andere auftretende Aspekte auf kurzem Wege im Sinne einer effizienten Beratung der Immobilienbesitzer schnell beantwortet.

Die Unterstützung des **Arbeitskreises Immobilien** und die regelmäßige Teilnahme an den Sitzungen des Arbeitskreises waren eine wichtige Informationsquelle und ein wichtiger Teil der Netzwerkarbeit. Die Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis hat positive Ergebnisse gezeigt. So sind alle „sanierungsbedürftigen Immobilien“ von den Mitgliedern des Arbeitskreises erfasst worden und die Besitzer wurden persönlich angeschrieben. Hierüber sind vor allem einige Immobilienbesitzer erreicht worden, deren Immobilie für das Erscheinungsbild des Stadtteils wichtig sind, da hier starker Handlungsbedarf sichtbar war. Der Arbeitskreis Immobilien hat außerdem vier Informationsveranstaltungen zu den folgenden Themen durchgeführt:

- Historische Fassaden und Fördermöglichkeiten
- „Streichen, Umbauen und Sanieren“
- Fit für die Zukunft: Energiekosten und Fassaden
- Richtig Dämmen

Diese Veranstaltungen waren ein weiterer Baustein zur Verbesserung der Stimmung in der Südstadt und zur aktiven Einbindung der lokalen Akteure.

## Realisierung

Die Immobilienberatung erfolgte in der Zeit von Januar 2012 bis August 2014.

## **Erfolg und Auswirkungen der Maßnahme**

Die inhaltlichen Ziele der Maßnahme wurden vollumfänglich erreicht.

Die Immobilienberatung hat einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung/Sicherung/Aufwertung der historischen Bausubstanz im Quartier geleistet. In enger Zusammenarbeit mit der örtlichen Denkmalpflege, der Bauaufsicht und den lokalen Akteuren der Immobilienwirtschaft konnten zahlreiche Eigentümer von denkmal- und erhaltenswerten Gebäuden zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bewogen werden. Mit den finanziellen Anreizen aus dem Hof- und Fassadenprogramm konnte darüber hinaus ein besonderer Ansporn geboten werden, eine qualifizierte Beratung in Anspruch zu nehmen.

Aufbauend auf den Gestaltungsleitlinien und mit finanzieller Unterstützung aus dem Hof- und Fassadenprogramm konnten zahlreiche Eigentümer für die ortstypische Baukultur sensibilisiert werden.

Im Rahmen des weitgefassten Beratungsauftrages wurde auch das Ziel der Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen weiter verfolgt. Dieser Prozess überlagerte sich teilweise mit dem seinerzeit von der InWIS Forschung & Beratung GmbH erarbeiteten Handlungskonzept Wohnen, welches sich vor allem mit der Weiterentwicklung der Wohnqualitäten in Viersen befasst hat, die dann konkretisiert und mit Strategien und Maßnahmen unterlegt wurden.

Das Ziel einer Einsparung von Energie und Treibhausgasen in Bestand und Neubau wurde bereits im Rahmen der Immobilienberatung verfolgt. Mit Aufnahme des Quartiers Südstadt als Pilotprojekt bei der Energetischen Stadtsanierung konnte durch die Erarbeitung eines quartiersbezogenen energetischen Handlungskonzeptes dieses Ziel noch stärker fokussiert werden.

Mit den im Quartier sichtbaren Beratungserfolgen aus der Immobilienberatung konnte das Quartiersimage bereits deutlich gestärkt werden, was wiederum zur Förderung der Identifikation mit dem Stadtteil beiträgt.

Die Beratungstätigkeiten haben sich nicht nur auf die Wohnbebauungen erstreckt, sondern auch zur Mobilisierung in den Bereichen Nahversorgung, Dienstleistungen und Kleingewerbe beigetragen.

Im Ergebnis konnte auch im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen durch die Beratung mehr Vielfalt und Qualität erzielt werden. An dieser Stelle ist exemplarisch die gute Zusammenarbeit mit dem BIWAQ-Projekt der Hochschule Niederrhein zur Lokalen Ökonomie bei der Leerstandsbekämpfung zu nennen.

Gerade im Immobilienbereich geht es darum, die Bürger – hier insbesondere die Immobilieneigentümer – zu motivieren, selbst aktiv zu werden und ihren Beitrag zur Entwicklung des Quartiers zu leisten, so dass hier das bürgerschaftliche Engagement mit besonderer Nachhaltigkeit spürbar wird.