



Peter Heberger

## Gemeinsam gegen Leerstand

### Eigentümer-Standort-Gemeinschaften am Beispiel des Leipziger Bülowviertels



Eigentümer-Standort-Gemeinschaften (ESG) verstehen sich als ein Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen ein Quartier aufzuwerten, um damit die Verwertungschancen ihrer Objekte zu verbessern. Hintergrund ist die Erkenntnis, dass der Wohnwert einer Immobilie nicht nur aus der Qualität der Immobilie selbst entsteht, sondern ganz entscheidend von der Qualität des Umfeldes bzw. des Quartiers beeinflusst wird. Die Qualität und damit auch die Marktfähigkeit einer Immobilie ist also immer auch von der Qualität und Marktfähigkeit ihres Umfeldes (des Quartiers) und damit auch der Nachbarimmobilien abhängig. Hier kann eine ESG ansetzen, gemeinschaftliches Handeln zu organisieren und Entwicklungsblockaden aufzulösen.

Bei Grundstücken mit Lagenachteilen und Leerständen von 30% und mehr, wie sie in Leipzig in ungünstigen Lagen nicht selten sind, ist der Zusammenschluss der Eigentümer zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft – nach meiner Überzeugung – die einzige und vielleicht letzte Chance, den Teufelskreis aus weiter sinkender Nachfrage und daraus resultierender Investitionsschwäche zu durchbrechen.

Einen weiteren Ansatzpunkt sehe ich darin, dass die professionellen Vermieter zur besseren Vermarktung ihrer Bestände verstärkt dazu übergehen, ihren Mietern Incentives zu bieten, zu denen der Einzeleigentümer nicht in der Lage ist. Wenn sich aber private Eigentümer zusammenschließen, können auch sie beispielsweise günstige Räumlichkeiten für Tagesmütter, Einrichtungen für Senioren oder andere Zusatznutzen zur Verfügung stellen. Das Fehlen solcher weicher Faktoren erweist sich zunehmend als Vermietungshindernis. Auch hier könnte gemeinschaftliches Handeln die Marktchance verbessern.

### Vorbild BID

Den Zusammenschluss von Grundstückseigentümern und anderen interessierten Gruppen zur gemeinschaftlichen Entwicklung eines Straßenabschnittes oder Quartiers kannte man bisher nur aus dem gewerblichen Bereich. Das Vorbild hierzu kommt aus Toronto/Kanada und nennt sich „Business Improvement District“, kurz BID. BIDs sind ein städtebauliches Instrument, bei dem sich lokale Unternehmensinitiativen von Grundstückseigentümern, Einzelhändlern und Dienstleistern zusammenschließen, um Innenstädte oder Stadtteilzentren attraktiver zu machen. Ausgehend von der in diesen Bereichen sehr innovativen Stadt Hamburg gibt es zu diesen BIDs inzwischen auch in einigen Bundesländern gesetzliche Regelungen für einen solchen Zusammenschluss. Überträgt man

diese Idee auf wohnwirtschaftlich genutzte Bereiche, wird daraus ein HID – Housing Improvement District – oder besser gesagt eine Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG). Außer in Hamburg gibt es hierfür in Deutschland noch keine gesetzliche Grundlage. Der Zusammenschluss kann deshalb nur auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Das macht einerseits den Reiz eines solchen Projektes aus, macht es andererseits allerdings schwieriger, weil alle Maßnahmen nur gemeinsam beschlossen und durchgeführt werden können.

### Haus & Grund Leipzig als Initiator der ESG Bülowviertel

Haus & Grund Leipzig ist Initiator eines vielversprechenden Pilotprojektes des Stadtumbaus in Deutschland, der Eigentümerstandortgemeinschaft Bülowviertel. Ein interessanter Aspekt dabei ist, dass die Idee zu diesem Projekt gemeinsam mit der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft LWB entwickelt wurde, weil diese Eigentümerin einer Anzahl von Grundstücken im Quartier ist und auch verhältnismäßig viele Eigentümer im Quartier Mitglieder von Haus & Grund sind. Private Eigentümer und kommunales Wohnungsbaunternehmen haben also gleichgerichtete Interessen und ziehen deshalb an einem Strang – zum gegenseitigen Vorteil. Das ist ungewöhnlich, stehen sich doch Private und Kommunale in vielen Städten nicht gerade freundschaftlich gegenüber. Leipzig geht hier also neue Wege. Mit im Boot ist auch die Stadt Leipzig mit ihrem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), die das Projekt nicht nur mit Rat und Tat begleitet, sondern hierfür auch Personal zur Verfügung stellt. Das Modellvorhaben wird als eines von bundesweit 15 Projekten im Rahmen des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau Ost“ des Bundesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ gefördert.



Über einen Zeitraum von drei Jahren fließen aus diesem Topf nicht unerhebliche Mittel in das Projekt. Die Eigentümer beteiligen sich daran mit 23%. In einer Pressemitteilung bezeichnet die Stadt Leipzig die Eigentümerinitiative Bülowviertel als wichtigen und richtigen Schritt hin zur stärkeren Einbeziehung der privaten Eigentümer als Akteursgruppe in die Stadtentwicklung. Die Selbstorganisation der Eigentümer und der Aufbau handlungsfähiger Strukturen am Standort verbessern maßgeblich die Kommunikation mit der Stadt und setzen privates Engagement und private Investitionen für die Quartiersentwicklung frei.

## Das Bülowviertel

Den Namen Bülowviertel gab es bisher so eigentlich nicht. Er wurde erst durch das ESG-Projekt als Markenname kreiert. Das Bülowviertel liegt im Leipziger Osten im Ortsteil Volkmarisdorf. Es bildet ein Dreieck, das durch die Torgauer Straße, die Eisenbahnstraße sowie die Bahnlinie Leipzig–Dresden eingegrenzt wird, und umfasst sechs Baublöcke mit 86 Wohnhäusern auf einer Fläche von ca. 6 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 3,5 km.



Abb. 1: Lage des Bülowviertels im Leipziger Stadtgebiet

Die soziale Infrastruktur mit Grund- und Mittelschulen, Kitas und Jugendangeboten ist vollständig und gut erreichbar. Im Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) ist es als Handlungsschwerpunkt definiert. Die Bebauung stammt aus der Zeit zwischen 1890 und 1914. Die Wohnhäuser sind überwiegend in 3- bis 4-, entlang der Eisenbahnstraße und Torgauer Straße auch in 5- bis 6-geschossiger Bauweise



Abb. 2: Bülowviertel in Leipzig, Stadt Leipzig, Büro für Urbane Projekte, stad'tplan'dialog



Abb. 3

errichtet. Charakteristisch sind die Vorgärten und detailreichen Fassaden, die das Straßenprofil auflockern. Die Sanierungstätigkeit verlief seit der Wende schrittweise mit unterschiedlichem, zum Teil auch hohem Standard. Dabei wurden die Dächer ausgebaut und zusätzlicher Wohnraum, in einigen Fällen auch Maisonetten, geschaffen. In einem Haus wurde auch ein Fahrstuhl eingebaut. Allerdings sind bis heute knapp 40% der Wohnhäuser nicht saniert, darunter die Bestände der LWB, die fast völlig leerstehen und zum Verkauf ausgeschrieben sind.

## Das Projekt

Das Projekt der Eigentümerinitiative verfolgt das Ziel, dieses zwar städtebaulich hochwertige, aber von Lagenachteilen und Leerstand belastete gründerzeitliche Wohngebiet gestalterisch und funktionell wieder aufzuwerten. Dabei soll die Kooperation der Eigentümer untereinander dazu führen, die individuellen Marktchancen durch abgestimmtes Handeln mit Hilfe einer gemeinsamen Standortstrategie zu verbessern. Vor allem die für das Quartier schädliche Stagnation im Bereich der unsanierten, leerstehenden und allmählich verwahrlosenden Gebäude sowie vorhandene Funktionsdefizite sollen überwunden werden. Der gezielte Aufbau eines positiv besetzten Quartiersnamens „Bülowviertel“ soll die automatische Assoziation des Gebietes mit dem negativen Image des Leipziger Ostens beseitigen. Das Projekt ESG Bülowviertel stellt ein Lernfeld für eine neue Art und Qualität der Quartiersentwicklung dar, weil der Prozess nicht durch abstrakte Konzepte von außen, sondern von den Akteuren im Quartier selbst getragen und gesteuert werden soll. Das Projekt wird als Modellvorhaben wissenschaftlich begleitet und in Form von Veranstaltungen und Workshops mit Erfahrungsaustausch ergänzt.

Der Startschuss erfolgte mit der ersten Eigentümerversammlung am 29. August 2008, die sehr gut besucht war und Mut zur Fortführung des Projektes machte. Seither haben weitere Eigentümerversammlungen stattgefunden, und es hat sich eine Arbeitsgruppe etabliert, die regelmäßig tagt.



Abb. 4

Am 25. April 2009 wurde auch als identitätsstiftende Veranstaltung ein „Aktionstag Frühjahrsputz“ durchgeführt, der das gemeinsame Aufräumen und Beseitigen von störenden Schmutzedecken durch Eigentümer und Mieter zum Ziel hatte. Die erfolgreiche Durchführung der Aktion und die offizielle Einweihung des Ladenlokals Eisenbahnstraße 143, das von der LWB als Schaufenster für die Aktivitäten der Initiative Bülowviertel zur Verfügung gestellt wurde, fand ihren Ausklang mit Grillen und netten Gesprächen.

Am 5. Juni 2009 erfolgte schließlich die Gründungsversammlung des Vereines Initiative Bülowviertel e.V. Mitglieder sind die interessierten Eigentümer im Quartier. Der Vorstand setzt sich aus Personen zusammen, die Eigentum im Quartier haben. Haus & Grund ist förderndes Mitglied und begleitet das Projekt weiter als Beiratsmitglied. Mit dem Verein wurde nach den mehr informellen Treffen nun eine Organisationsgrundlage für die weiteren Schritte geschaffen. Er ist Träger der Projekte im Quartier und natürlich Empfänger der Fördermittel.



Abb. 5, 6

Es wurde in den bisherigen Eigentümerversammlungen und auch bei der Gründungsversammlung des Vereins tunlichst vermieden, den Eindruck zu erwecken, dass die Eigentümer durch die geplanten Aktivitäten zu etwas gezwungen würden, was sie nicht wollten, insbesondere dass sie zu Zwangsumlagen herangezogen würden. Bei allen vorgestellten möglichen Projektideen wurde deshalb darauf geachtet, dass diese nicht

die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer übersteigen. Von investiven Projekten wurde erst gar nicht gesprochen. Vorgestellt wurden finanziell überschaubare Projekte wie die gemeinschaftliche Gestaltung der für das Quartier typischen Vorgärten oder die Beschäftigung eines Quartiershausmeisters. Mit dem Beitritt zum Verein verpflichteten sich die Mitglieder (Eigentümer) allerdings, sich an Umlagen zu beteiligen, die für die Durchführung von Projekten erhoben werden. Damit dieses finanzielle Risiko überschaubar bleibt und der Eindruck vermieden wird, dass ein Mitglied zu Maßnahmen gezwungen werden kann, an denen es sich nicht beteiligen möchte, sieht die Satzung vor, dass Projekte nur dann durchgeführt werden können, wenn eine eigens hierfür einzuberufende Mitgliederversammlung dies mit einer 2/3-Mehrheit beschließt. Darüber hinaus ist eine Escape-Klausel vorgesehen, die das Mitglied zu einer außerordentlichen und sofort wirksamen Kündigung berechtigt, wenn die Summe der pro Wirtschaftsjahr beschlossenen Umlagen das Sechsfache des Mitgliedsbeitrages übersteigt. Diese Satzungsbestimmung lehnt sich an die Satzung



Abb. 7

der Stadt Hamburg an, die für die Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft ein Positiv- und ein Negativquorum vorschreibt. Sind dort die Bedingungen erfüllt, sind die Beschlüsse allerdings allgemeinverbindlich und die Umlagen sind von allen Eigentümern im Quartier zu zahlen. Mangels rechtlicher Grundlagen ist die Mitgliedschaft bei uns freiwillig, und durch die Escape-Klausel kann niemand majorisiert werden.

Seit der Initiierung der ESG ist die Präsenz der Eigentümer bei den einzelnen Veranstaltungen dennoch deutlich zurückgegangen. Nicht zuletzt auch zu diesem Zweck fand am 1. August 2009 ein Sommerfest im Bülowviertel statt, bei dem das Trafohäuschen im nördlichen Eingangsbereich, das bisher immer wieder Ziel unerwünschter Graffiti-Sprayer war, in seiner vom Verein in Auftrag gegebenen künstlerischen Gestaltung übergeben wurde.

Es wird aber noch eine Menge Überzeugungsarbeit kosten, die Eigentümer aus ihrer Lethargie zu lösen und zu gemein-



Abb. 8

schaftlichem Handeln zu führen. Ich gehe davon aus, dass das Interesse wieder zunehmen wird, sobald ein erstes konkretes Projekt erfolgreich auf den Weg gebracht ist und sich ein Erfolg der Maßnahme abzeichnet. Handicap ist, dass ein großer Teil der Eigentümer nicht in Leipzig lebt und aus diesem Grund vielleicht die Identifikation nicht in dem Maße vorhanden ist, wie bei den im Quartier lebenden Eigentümern, und so die Teilnahme an Versammlungen natürlich mit entsprechenden Hürden verbunden ist.

## Teilprojekt Gestaltung eines Blockinnenbereiches

Ein Teilprojekt mit investivem Charakter wurde bereits in Angriff genommen. Es handelt sich um die Durchführung der gemeinschaftlichen Gestaltung eines Blockinnenbereiches. Hier sollen nicht mehr genutzte, einfache Gebäude im Innenhof abgebrochen und der Innenhof in der Weise gestaltet und begrünt werden, dass eine Trennung der einzelnen Flurstücke durch Zäune oder Ähnliches nicht mehr besteht, ohne dass jedoch Eigentumsrechte aufgegeben werden müssen. Der Innenhof wird dann der gemeinschaftlichen Nutzung der Mieter dienen und damit den Wohnwert erheblich steigern, was sich letzten Endes in einer besseren Vermietbarkeit niederschlagen soll. Das Projekt wurde den Eigentümern der in Frage kommenden Grundstücke in einer ersten Veranstaltung vorgestellt. Die erschienenen Eigentümer zeigten sich dabei sehr aufgeschlossen. Inzwischen liegen ein Planungsentwurf und eine vorläufige Kostenermittlung vor, die allerdings nicht

gerade billig ausgefallen sind. Trotz Fördermittel kommen auf die Eigentümer nicht unerhebliche Kosten zu. Entscheidungen sind noch nicht gefallen.

## Standortanalyse und Handlungskonzept

Nächster Schritt des Vereins ist die Entwicklung einer Standortstrategie und eines Handlungskonzeptes. Hierzu wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die eine wohnungswirtschaftliche Analyse des Bestandes im Bülowviertel und eine Einschätzung der Marktposition sowie daraus abgeleitet eine Standortstrategie ermöglichen soll. Von dieser ausgehend wird ein Standortleitbild entwickelt werden, das der öffentlichkeitswirksamen Profilierung, Etablierung und Vermarktung des Standortes auf dem Leipziger Wohnungsmarkt dienen soll. Mit einer auf den Mikrostandort Bülowviertel bezogenen Vermietungs- und Entwicklungsstrategie werden dann in Frage kommende Nachfragegruppen ermittelt und gezielt angesprochen.

Die Entwicklung der Standortstrategie gliedert sich demnach in drei Phasen:

- Phase 1: Standortanalyse (Arbeitsbuch)
- Phase 2: Leitbild und Standortstrategie (Workshop I)
- Phase 3: Handlungskonzept (Workshop II)

Die Standortanalyse wurde im Juli 2009 erstellt. Der Workshop I fand am 5. September 2009 statt. Zu ihm wurden Hauseigentümer, Kaufinteressenten, aktive Bewohner sowie LWB, Haus & Grund und das ASW eingeladen. Ziel war die



Abb. 9



Abb. 10

Entwicklung eines Leitbildes für das Quartier auf der Grundlage der vorliegenden Standortanalyse, Vereinbarungen zum weiteren Vorgehen, ggf. die Bildung von Arbeitsgruppen. Der Workshop II soll dann auf den Ergebnissen des Workshops I ein konkretes Handlungskonzept entwickeln.

## Ergebnisse der Eigentümer- und Einwohnerbefragung

Kern der Standortanalyse war eine schriftliche Einwohnerbefragung. Nach Vorankündigung wurden am 17. Juni 2009 die Fragebögen persönlich übergeben. Dabei konnten 155 von ca. 330 geschätzten Haushalten im Bülowviertel angetroffen werden. 140 Haushalte nahmen den Fragebogen an. 85 Fragebögen konnten wieder eingesammelt werden. Da vier Fragebögen leer waren, kamen letztlich 81 Fragebögen zur Auswertung (verwertbare Rücklaufquote 58%). In den befragten Haushalten leben 193 Personen. Gemessen an den 792 gemeldeten Einwohnern konnten somit 24,4% der Einwohner erreicht werden.



Abb. 11

Von allen mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern sind 236 unter 18 Jahre (29,8%) und nur 85 über 65 Jahre (10,7%) alt. Das Bülowviertel ist damit statistisch einer der jüngsten Stadtteile Leipzigs. Die Zahl der Geburten ist größer als die Zahl der Sterbefälle. Die Größe der Haushalte beträgt im Durchschnitt 2,38 Personen (Einwohnerbefragung), was die Zahl für Leipzig von 1,7 weit übersteigt. Im Bülowviertel leben vergleichsweise wenig Singles, dafür aber viele Paare, Familien und WGs.

Im Bülowviertel leben 140 gemeldete Ausländer (17,7%), was innerhalb der Stadt Leipzig (6,4%) einen der höchsten Anteile darstellt. Die Zahl der Bewohner mit Migrationshintergrund dürfte noch etwas höher liegen, da Russlanddeutsche, Eingebürgerte und Kinder binationaler Ehen nicht erfasst sind.

Der Anteil der Leipziger zwischen 0 und 65 Jahren, die Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld erhalten, liegt in Volkmarisdorf mit über 48,5% am höchsten (Leipzig 21,7%). Betrachtet man nur die Zahl der Arbeitslosen im erwerbsfähigen Alter, liegt auch dieser Anteil in Volkmarisdorf mit 23% am höchsten (Leipzig 11,2%). Das Haushalts-Nettoeinkommen liegt im Bü-



Abb. 12

lowviertel deutlich niedriger als in der Gesamtstadt. Ein Drittel verfügt über bis zu 1.000 Euro, lediglich 24% der Haushalte verfügen über 1.500 Euro im Monat.

Auf die Frage, ob sie sich im Bülowviertel wohlfühlten, äußerte sich die Mehrzahl der befragten Bewohner positiv, umgekehrt besteht aber auch viel Unzufriedenheit. Konkrete Kritikpunkte sind vor allem die Verwahrlosung des Umfeldes und der Zustand der Häuser. Weitere negative Äußerungen betreffen den Drogen- und Alkoholkonsum sowie Randgruppen und Ausländer.

Um Kinder großzuziehen, ist das Bülowviertel nach Aussage seiner Bewohner kein sehr guter Ort. Viele waren bei dieser Frage auch unschlüssig. Schönen Wohnungen und grünen Höfen stehen Mängel im Umfeld gegenüber. Am häufigsten wurden fehlende Spielplätze genannt, gefolgt von Drogen- und Alko-

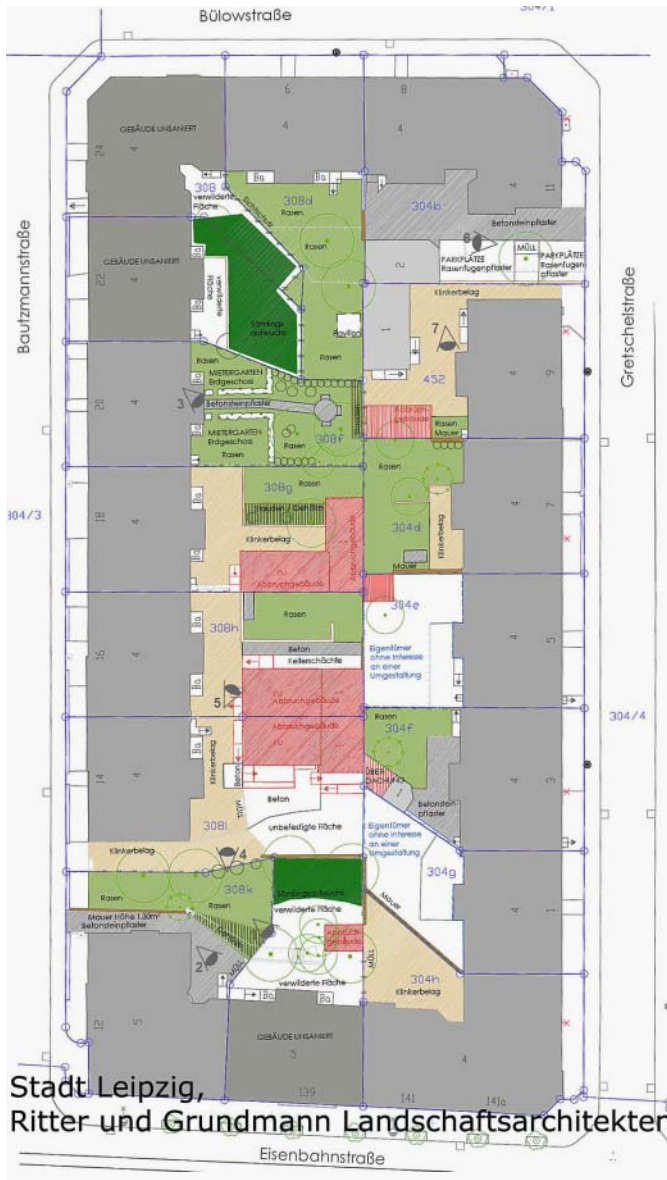


Abb. 13: Bestand Innenhof

holkonsum in der Öffentlichkeit. Auf die Frage, ob man einem guten Freund oder einer guten Freundin raten würde, hierherzuziehen, wird von einer knappen Mehrheit von 36,7% bejaht. 30,4% der Befragten wollen ihr Quartier allerdings nicht empfehlen. Als Hauptgrund wird wiederum der Drogen- und Alkoholkonsum in der Öffentlichkeit genannt, der mit den unsanierten Häusern und leeren Läden offenbar zu gefühlter und realer Verwahrlosung und Unsicherheit führt. Trotz vieler positiver Stimmen scheint die Identifikation und Verbundenheit der Bewohner mit dem Bülowviertel wenig ausgeprägt. Das Wohnumfeld ruft starke negative Assoziationen hervor.

## „Viel Wohnung für wenig Geld“

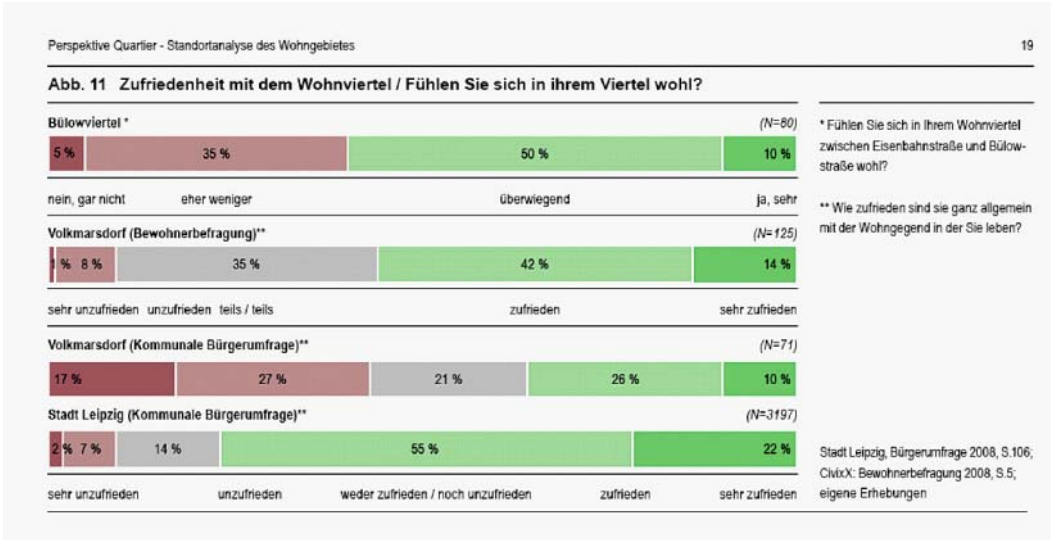
Die befragten Eigentümer schätzen den Standard ihrer Wohnungen zu zwei Dritteln als mittel bis gut ein, ein Fünftel bewegt sich nach eigenen Angaben im gehobenen Bereich, die übrigen 12% bieten einen einfachen Standard. Aufzüge,

Einbauküchen und eigene PKW-Stellplätze sind kaum verbreitet. Insgesamt sind die privaten Bestände zum großen Teil saniert bzw. in einem vermietbaren Zustand. Das Bülowviertel weist im Vergleich zur Gesamtstadt einen hohen Anteil großer Wohnungen auf. Laut kommunaler Bürgerumfrage sind die Mietwohnungen in Leipzig im Durchschnitt 67,7 qm groß, im Bülowviertel ergab die Einwohnerumfrage einen Wert von 76,3 qm.

Das Mietniveau im Bülowviertel liegt um 17% niedriger als in der Gesamtstadt, ist aber geringfügig höher als in Volkmarisdorf insgesamt. Die Eigentümer erzielen nach eigenen Angaben zu 60% Grundmieten zwischen 3,50 und 4,50 Euro/qm. Ein Viertel der Wohnungen liegt noch darunter, lediglich 10% werden zu einem Preis von mehr als 4,50 Euro/qm vermietet. Nach Angaben der Einwohnerbefragung bezahlen die Mieter im Bülowviertel im Durchschnitt 4,14 Euro/qm. Das Minimum lag bei 1,50 Euro/qm, das Maximum bei 7,84 Euro/qm. Bei der Neuvermietung (Internetrecherche) beträgt die Miete im Durchschnitt 4,04 Euro/qm. Das Minimum lag bei 2,84 Euro/qm, das Maximum bei 5,48 Euro/qm. Laut Gutachten zum



Abb. 14: Planung Innenhof



Tab. 1: Stadt Leipzig, Bürgerumfrage 2008, CivixX: Bewohnerbefragung 2008, Büro für Urbane Projekte, stadt:plan:dialog

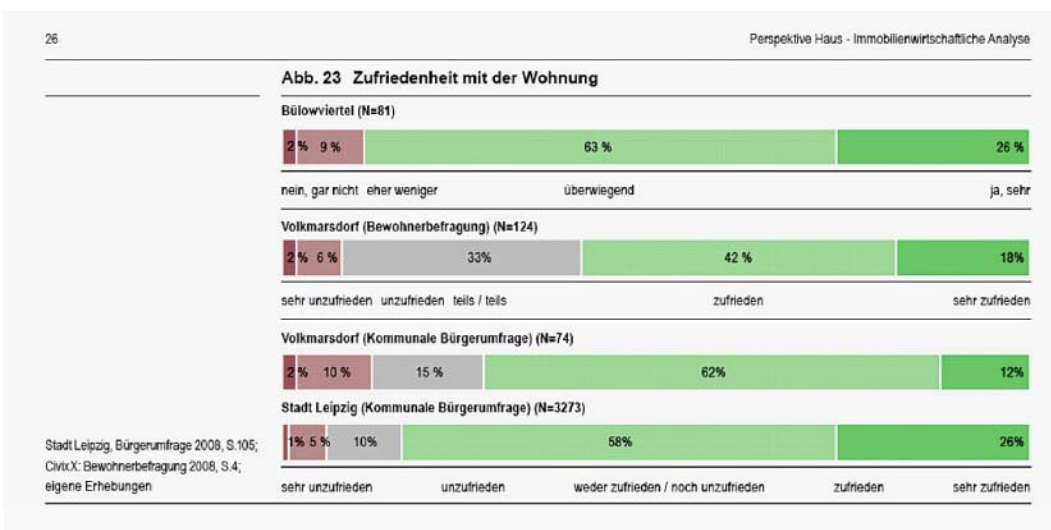
kommunalen Wohnraumversorgungskonzept liegt die Obergrenze für preiswertes Wohnen bei 4,20 Euro/qm, kleine Wohnungen sind in der Regel teurer. Der ArGe-Satz beträgt 3,85 Euro/qm für die Grundmiete, hinzu kommen 1,37 Euro/qm Betriebskosten und 0,95 Euro/qm Heizkosten. Insgesamt gibt es im Bülowviertel nach der Einwohnerbefragung „viel Wohnung für wenig Geld“.

Nach Angaben der Eigentümer beträgt der Leerstand im marktaktiven Bestand knapp 30%, unter Einbeziehung der leeren, unsanierten Häuser, die sich zum Großteil im Bestand der LWB befinden, sind es 60%.

### Zusammenfassung: Arbeitsthesen

Der historische, sanierte Baubestand des Bülowviertels mit seinen Balkonen, Vorgärten und grünen Höfen bietet attraktive Wohnungen zu günstigen Preisen. Die leerstehenden Häuser mit ihren großzügigen Grundrissen stellen ein interessantes Potenzial zur Revitalisierung des Gebietes dar.

- Die Lage des Bülowviertels ist durch ein sozial schwaches Umfeld, leere und verfallende Bausubstanz, Mängel bei der Nahversorgung und fehlende Zugänge zu Grünflächen gekennzeichnet. Immobilienwirtschaftlich stellt es eine einfache Lage dar.
- Das Image des Bülowviertels ist bisher kaum ausgeprägt, der Name ist noch nicht besetzt. Das negative Image und die realen sozialen Probleme des Leipziger Ostens strahlen jedoch aus. In der Wahrnehmung der Bewohner sind der bauliche Verfall und die Verwahrlosung, die Drogenszene sowie der hohe Ausländeranteil bestimmend.
- Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist groß. Weniger wohl fühlen sich die Bewohner im Quartier und seinem Umfeld. Die Identifikation mit dem Bülowviertel ist relativ niedrig, eine Mehrheit bewertet es als keinen guten Ort zum Großziehen von Kindern. Dennoch würde eine knappe Mehrheit Freunden empfehlen, herzuziehen. Viele Bewohner sind in diesen Fragen auch unschlüssig.



Tab. 2: Stadt Leipzig, Bürgerumfrage 2008, CivixX: Bewohnerbefragung 2008, Büro für Urbane Projekte, stadt:plan:dialog



- Die Bewohnerschaft des Bülowviertels ist äußerst vielfältig. Besondere Merkmale sind die großen Anteile an Haushalten mit Kindern und an Wohngemeinschaften. Das Bülowviertel ist jung, 30% der Einwohner sind unter 18 Jahre alt. Im Vergleich zu Leipzig sind die Einkommen niedrig.
- Im Bülowviertel beträgt die durchschnittliche Miete nach Angaben der Befragten 4,14 Euro/qm. Die Höhe der Miete wird von einer großen Mehrheit als „noch bezahlbar“ oder „angemessen“ eingeschätzt. Die Fluktuation der Mieter ist hoch, ebenso das leerstehende, vermietbare Wohnungsangebot. Der Kauf und die Sanierung eines Altbaus als Vermietungsobjekt stellen ein hohes wirtschaftliches Risiko dar.

- Weiter so
- Selbstnutzer
- Service-Wohnen auf Zeit
- Starter- und Kreativwohnen
- Bülowpark
- Global Village for Kids

## Ausblick: mögliche Szenarien

Da das Bülowviertel zu einem großen Teil leer steht, muss eine Standortstrategie neue Investoren, Käufer und Mieter ansprechen. Der einfache Altbau soll durch Sanierung des Bestandes, Aufwertung des Wohnumfeldes sowie durch Hilfen bei der Leerstandsreduzierung und Vermarktung stabilisiert werden.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht besteht das Ziel, eine eigene Lage mit besonderen Qualitäten und Alleinstellungsmerkmalen zu bilden. Es gilt den Entwertungsprozess zu stoppen und die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer zu sichern. Bei der Entwicklung der Standortstrategie für das Bülowviertel sind drei Ebenen gleichermaßen zu berücksichtigen:

### Mieter

- Unter welchen Voraussetzungen würden die heutigen Mieter bleiben?
- Welche neuen Mieter passen ins Profil?
- Bei der künftigen Nachfrage ist die Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft entscheidend.
- Es gilt zudem, die Verbundenheit mit dem Leipziger Osten und die Wohndauer zu steigern.

### Eigentümer, Verwaltung

- Sind die heutigen Eigentümer die Richtigen für die Zukunft des Bülowviertels?
- Wer will bleiben, wer will oder muss verkaufen?
- Auf der Ebene des Hauses ist ein langfristiges Engagement erforderlich, das auch das Wohnumfeld einschließt. Die Hausverwaltung sollte mieternah vor Ort sein.

### Finanzierung

- Wer ist bereit, in das Bülowviertel zu investieren?
- Eine Sanierung und Aufwertung des Bülowviertels erfordert neben Eigenkapital auch Darlehen, die langfristig und zinsgünstig zur Verfügung stehen.

Das mögliche Profil des Bülowviertels soll in den folgenden beiden Workshops entwickelt werden. Als Anregung und Diskussionsgrundlage können folgende pointierte Schlagworte und Szenarien dienen:



Abb. 15: Städtebauliche Handlungsansätze

## Fazit

Der Zusammenschluss zu einer ESG ist für die Eigentümer im Quartier angesichts der hohen Zahl von leerstehenden und vielfach bereits unbewohnbaren Gebäude sowie eines Leerstandes von etwa 30% des noch marktaktiven Wohnungsbestandes die vielleicht letzte Chance, dem Teufelskreis aus weiter sinkender Nachfrage und daraus resultierender Investitionsschwäche zu entrinnen.

Das Quartier hat durch seine „Insellage“ und die Vielzahl schöner Gründerzeitgebäude mit den typischen Vorgärten einen eigenen Charakter und Charme und damit Entwicklungspotenzial. Fördermittel aus ExWoSt für nichtinvestive Zwecke sowie die Fördermittel des Stadtumbaus Ost und anderer Programme helfen dabei, einen möglichen Turnaround zu schaffen.

Bürgerliches Engagement ersetzt bei einer ESG den Ruf nach der Öffentlichen Hand, die gleichwohl ihre städteplanerischen Aufgaben zu erfüllen hat. Nicht von außen aufgesetzte Projekte bestimmen die Entwicklung im Quartier, die Akteure tragen und steuern mit ihrer Kooperation untereinander den Prozess und das Tempo der Entwicklung vielmehr selbst und damit auch die Erfolgchancen des Projektes.

StB Peter Heberger

MSG Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Leipzig