

ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West

**Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse:
Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?**

Vorab-Kurzdarstellung des Sondergutachtens





Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?

Vorab-Kurzdarstellung des Sondergutachtens im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West

1. Untersuchungsrahmen

Mehrere Pilotstädte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West entwickeln im Rahmen ihrer Stadtumbau-Vorhaben Strategien für integrierte, vor langer Zeit und über lange Zeit gewachsene Quartiere mit hohen Stadtumbau-Bedarfen, deren Gebäudebestände im Eigentum vieler einzelner Eigentümer sind. Bei diesen Quartieren handelt es sich um City-Lagen von Groß-, Mittel- und Kleinstädten, um Ortskerne von Dörfern und um innenstadtnahe gründerzeitliche Wohnquartiere. In diesen Quartieren sind die städtebaulichen Missstände bzw. Funktionsverluste besonders ausgeprägt, gleichzeitig der Stadtumbau-Prozess auffallend langsam und schwierig. Aufgrund eines vermuteten Zusammenhangs mit der in den Gebieten vorherrschenden komplexen Eigentümerstruktur wurde ein vertiefender Untersuchungsbedarf formuliert. In Form eines Sondergutachtens wurde daher damit begonnen, städtebauliche Problemlagen und die Eigentums- und Eigentümerstrukturen solcher Gebiete näher zu erfassen und insbesondere die Möglichkeiten der Einbindung von Eigentümern in Stadtumbau-Aufgaben sowie die kommunalen Strategien zur Mobilisierung von Eigentümern gründlicher herauszuarbeiten.

Das Untersuchungskonzept des noch nicht abgeschlossenen Gutachtens umfasst drei Bausteine:

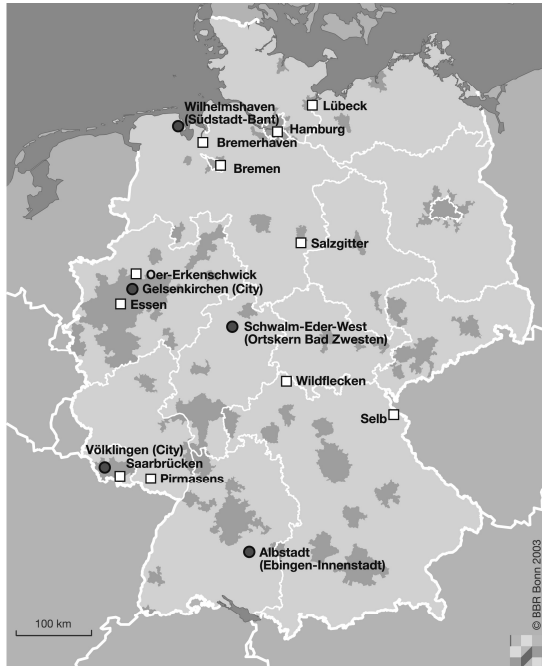
- **Baustein 1:** *Fallstudien in Quartieren mit hohen Anteilen von privaten Eigentümern*
In den Quartieren Albstadt-Ebingen Innenstadt, Bad Zwesten-Ortskern, Gelsenkirchen-City, Völklingen-City und Wilhelmshaven Südstadt/Bant, die Teilräume der Pilotstädte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West darstellen, werden im Rahmen von Fallstudien die Ausgangslage beschrieben sowie die Bereiche Gebäudestruktur und -bestand, Eigentums- und Eigentümerstruktur, Einbindung von Eigentümern in Stadtumbau-Aufgaben und kommunale Strategien zur Mobilisierung von privaten Eigentümern analysiert.
- **Baustein 2:** *Kurzexpertise „Schlussfolgerungen aus langjähriger Stadterneuerungspraxis für die Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern im Stadtumbau“*
Eine Kurzexpertise, erarbeitet von Achim Holstein, NILEG, Hannover, bereitet vorliegende Erfahrungen aus der Stadterneuerungspraxis im Umgang mit privaten Eigentümern auf und formuliert Schlussfolgerungen für die aktuelle Stadtumbau-Debatte.
- **Baustein 3:** *Expertengespräch*
Auf der Basis des vorliegenden Kenntnisstandes wurde am 28.06.06 ein Expertengespräch zum Untersuchungsthema im BBR durchgeführt, um weitere Sachexpertise in den Bearbeitungsprozess zu integrieren. Neben Vertretern des BMVBS, des BBR und einzelner Pilotstädte des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West nahmen als Experten teil:
 - Stefan Gabi, Stadt Leipzig
 - Achim Holstein, NILEG, Hannover
 - Dr. Heike Liebmann, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Erkner
 - Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln
 - Michael von der Mühlen, Stadt Gelsenkirchen
 - Martin Müller, Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt
 - Dr. Holger Neumann, Haus & Grund, Magdeburg
 - Christof Theis, Stadt Völklingen

Die Bearbeitung des Sondergutachtens wird in Kürze abgeschlossen. Vorläufige Ergebnisse sowie ein erstes Resümee werden hiermit vorab kurz vorgestellt.

2. Sachstand aus Fallstudien, Expertise und Expertengespräch

Für die Untersuchung wurden aus potenziellen Gebieten in den Pilotstädten des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West fünf Fallstudien ausgewählt. Hauptkriterien der Auswahl waren die Verfügbarkeit von Quartiers- und Eigentümerinformationen, die Repräsentanz verschiedener Quartierstypen und das Vorliegen kommunaler Strategieansätze in den Quartieren. Mit der City von Gelsenkirchen wurde die Citylage einer Großstadt, mit der City von Völklingen die einer Mittelstadt und mit der Innenstadt von Ebingen die Innenstadt einer mittelgroßen Stadt im ländlichen Raum ausgewählt. Das Quartier Südstadt/Bant in Wilhelmshaven wiederum repräsentiert ein innenstadtnahes, gründerzeitliches Viertel einer Mittelstadt und der Ortskern von Bad Zwesten den Kern einer Landgemeinde.

Abb. 1: Übersicht über die Pilotprojekte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West mit Fallstudien im Sondergutachten „Einzeleigentümer“



Quelle: Forschungsagentur Stadtumbau West 2006
nach: BBR Bonn 2003

Handlungsräume und städtebauliche Missstände

Die Auswertung in den fünf Untersuchungsräumen bestätigt, dass Citylagen von Groß- und Mittelstädten, Ortskerne von Dörfern und innenstadtnahe gründerzeitliche Wohnquartiere Handlungsräume sind, in denen die komplexen Eigentumsverhältnisse ein Haupthindernis des Stadtumbaus darstellen. Regionale und lokale Wirtschaftsstrukturkrisen lösen dabei Entwicklungen aus, die über lange Jahre zu städtebaulichen Missständen führen können.

Schlechte Gebäudezustände, nicht oder untergenutzte Gebäude und Flächen, defizitäre Freiraum- und Wohnumfeldqualitäten, Mängel im Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, aber auch deutliche funktionale Schwächen im Einzelhandels- und Versorgungsangebot sind Kennzeichen der städtebaulichen Problemlage der Quartiere. Der vernachlässigte Zustand der Gebäude prägt häufig das Bild der Quartiere: Seltene Versuche zur Modernisierung entsprechen oft einem Selbstbaustandard mit geringem gestalterischen Anspruch, einzelne Gebäude sind auch auffällig. Oft sind die alten Gebäude eines Quartiers auch die mit einem schlechten Zustand. In allen Gebieten ist im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittlich oft Leerstand von Gebäuden zu konstatieren, manchmal

betrifft er bis zu 20% der Gebäude. Mangel an Freiraum und dessen geringe Nutzungsqualität ist ein weiteres gemeinsames städtebauliches Defizit der Untersuchungsräume und geht einher mit hoher städtebaulicher Dichte. So sind Innenhöfe von Baublöcken im Laufe ihrer langen Nutzungsgeschichte baulich überformt und insbesondere wegen ungeordneter Garagen- und Stellplatzanlagen von Kraftfahrzeugen dominiert. Der öffentliche Raum wirkt häufig vernachlässigt, in jedem Fall fehlt es an zeitgemäßer Aufenthaltsqualität der Plätze sowie attraktiven und sozial sicheren Wegebeziehungen. Dies wiederum hat zusätzlich negative Auswirkungen auf das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, das in den Quartieren durch Kaufkraftrückgänge und Folgen des branchenbezogenen Strukturwandels schon stark geschwächt ist.

Stadtumbau-Konzepte

Die Kommunen reagieren auf die städtebaulichen Missstände in den Quartieren mit der Erarbeitung von Stadtumbau-Konzepten, in deren Mittelpunkt die Modernisierung von Wohn- und Geschäftshäusern, die Aufwertung des Wohnumfeldes und öffentlichen Raumes, teilweise die Reduzierung von Wohnungsbeständen und die Verringerung städtebaulicher Dichte stehen. Weiterhin werden Maßnahmen zur Stärkung von Citylagen als Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitstandort umgesetzt und mit Kommunikationsmaßnahmen versucht, einen Bewusstseins- und Imagewandel herbei zu führen. Für die Umsetzung des Großteils von Maßnahmen ist die Einbindung der privaten Eigentümer in den Quartieren notwendig. Die Erfahrungen in den Fallstudienstädten zeigen allerdings, dass diese Einbindung – auch bei teilweise großzügigen finanziellen Förderanreizen – bislang nur in wenigen Fällen zufrieden stellend gelingt. Die geringe Investitionsbereitschaft bzw. -fähigkeit der Eigentümer gefährdet die Umsetzung einzelner Impulsvorhaben. In manchen Pilotstädten konnten daher in von privaten Eigentümern dominierten Quartieren bislang nur Maßnahmen im öffentlichen Raum oder an öffentlichen Gebäuden vorgenommen werden.

Typologie privater Eigentümer

Als private Eigentümer werden in den Untersuchungsräumen alle Eigentümer gewertet, die als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen sind und damit alleinverantwortlich Entscheidungen über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Wohnungseinheit treffen. Zur Gruppe der privaten Eigentümer zählen nach diesem Verständnis damit nicht die institutionellen Eigentümer wie z.B. Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften, private Beteiligungsgesellschaften oder Institutionen der öffentlichen Hand. Die Gebäude in den Untersuchungsgebieten sind weit überwiegend im Eigentum Privater (ca. 75% Citylage Völklingen und ca. 95% Dorfkern Bad Zwesten).

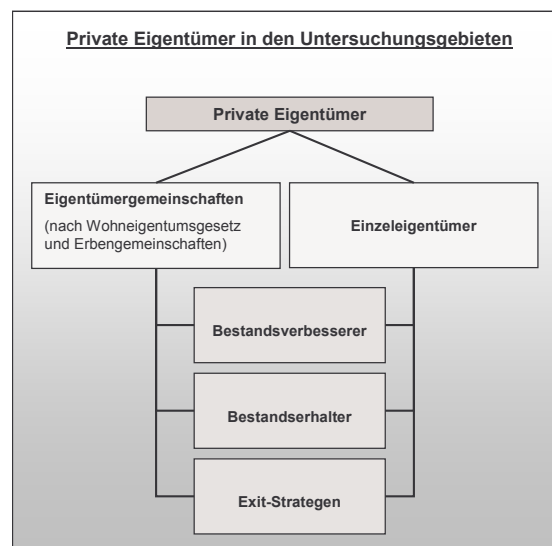
Bei den privaten Eigentümern können darüber hinaus noch Eigentümergemeinschaften von privaten Einzeleigentümern unterschieden werden. Eigentümergemeinschaften liegen bei Gebäuden vor, die in Eigentumseinheiten aufgeteilt sind und deren Bewirtschaftungsstrategie nach Wohneigentumsgesetz nur im Konsens aller Eigentümer entschieden werden kann. Als Eigentümergemeinschaften werden auch Erbengemeinschaften angesehen, wenn sie im Grundbuch als solche erfasst sind. Die Auswertungen zeigen, dass in den Untersuchungsräumen bis zu 55% der Wohneinheiten auf Eigentümergemeinschaften entfallen; im gründerzeitlichen Wohnquartier dabei die höchsten Anteile und im Dorfkern die geringsten Anteile an Teileigentümern zu verzeichnen sind. Die Gruppe der Eigentümergemeinschaften stellt eine besondere Herausforderung im Stadtumbau dar, weil jede Entscheidung, die über Erhaltungsinvestitionen hinaus geht, von allen Teileigentümern in sog. Allstimmigkeit getroffen werden muss und dieses in vielen Fällen auch bei hohem personellen Moderationsaufwand durch die Kommune oder ihre Beauftragten nicht erreichbar ist.

Bei den privaten Eigentümern – Mitgliedern von Eigentümergemeinschaften wie Einzeleigentümern – können zahlreiche Merkmale unterschieden werden, die die Eigentümer, ihre Lebensumstände sowie die Nutzung ihrer Immobilie beschreiben, so z.B.:

- Lebensalter: Ältere Eigentümer (im Dorfkern von Bad Zwesten z.B. über 40% der Eigentümer über 50 Jahre alt, 14% über 65 Jahre) zeigen tendenziell geringere Investitionsbereitschaft, ihre Gebäude weisen häufiger Modernisierungstau auf.
- Selbstnutzer: Die Bereitschaft von Selbstnutzern zur Zusammenarbeit im Stadtumbau ist grundsätzlich größer als bei Vermietern. Die Selbstnutzerquoten in den Quartieren sind im Gesamtstadtvergleich niedrig und machen in der Regel unter 30% der Wohneinheiten aus.
- Wohnort: Eigentümer, die nicht am Ort wohnen, lassen sich schwerer in Stadtumbau-Prozesse einbinden. Vor diesem Hintergrund ist von Bedeutung, dass – mit Ausnahme des untersuchten Dorfkerns – ein Viertel bis die Hälfte der privaten Eigentümer außerhalb der Kommune, teilweise weit entfernt im Bundesgebiet wohnen.
- Migrationshintergrund: Eigentümer mit Migrationshintergrund haben häufig unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen für ihre Immobilien. Der Anteil dieser Gruppe an allen Eigentümern ist schwer abzuschätzen, weil die Staatsangehörigkeit als einzig verfügbares Kriterium der Einordnung keine hinreichend Aussage über den Migrationshintergrund zulässt. Schätzungen von Vor-Ort-Experten gehen auch in Citylagen der Mittel- und Großstädte von nicht mehr als 15% Migranten-Eigentümern aus.

Insgesamt erweisen sich die oben beschriebenen und weitere Merkmalsausprägungen privater Eigentümer als nicht ausreichend aussagekräftig für den Entwurf einer Eigentübertypologie, die als Basis differenzierter kommunaler Mobilisierungsstrategien dienen kann. Aussagekräftig im Hinblick auf Möglichkeiten der Einbindung von privaten Eigentümern in Stadtumbau-Prozesse und darauf aufbauende Mobilisierungsstrategien ist dagegen die Art und Weise, wie Eigentümer ihre Immobilien bewirtschaften. Aus der Querauswertung der fünf Fallstudien sowie ergänzenden Informationen des Expertengesprächs lassen sich folgende Gruppen mit unterschiedlichen Bewirtschaftungsstrategien unterscheiden:

- Bestandsverbesserer, also Eigentümer, die Modernisierungsinvestitionen vornehmen, machen eine kleine Gruppe aus, deren Anteil auf der Basis von Erhebungen und Expertengesprächen auf ca. 10 bis 20% geschätzt werden kann. Zu dieser Gruppe gehören Selbstnutzer und Objektliebhaber, Vermieter, die unabwendbaren Forderungen ihrer Mieter gegenüberstehen oder die verbesserte Vermietungschancen erhoffen, ortsansässige Bauunternehmen und Eigentümer städtebaulich besonders bedeutsamer Objekte, die durch anteilig hohe Förderung zur Modernisierung bewegt werden konnten. Bestandsverbesserer haben in der Regel eine unterdurchschnittliche Renditeerwartung an das Objekt.



- Bestandserhalter sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, weil sie das Objekt selbst nutzen, um Mieter halten zu können oder wegen Substanz- und Werterhalt bzw. gesellschaftlichen Drucks. Eigentümergeinschaften gehören überwiegend zu dieser Gruppe, weil ihnen die notwendige Konsensentscheidung für Modernisierungsinvestitionen oder Verkauf nicht gelingt. Bestandserhalter machen mit geschätzten 60 bis 80% den größten Teil privater Eigentümer aus.
- „Exit-Strategen“ haben die Absicht sich von der Immobilie zu trennen. Sie machen mindestens einen so hohen Anteil aus wie die Bestandsverbesserer. Diese Eigentümer sind in finanziellen Schwierigkeiten, erwarten auf absehbare Zeit keine Rendite mehr aus dem Objekt, haben aus Altersgründen das Interesse am Objekt verloren, sind Erbgemeinschaften oder an Spekulationsgewinnen interessiert.

Kommunale Ansätze zur Mobilisierung privater Eigentümer

Angesichts der Anzahl und heterogenen Interessenlage der privaten Eigentümer ist ein Königsweg der Mobilisierung von Eigentümern in den Quartieren nicht zu erkennen. Von den Kommunen wird in der Regel ein breiter Mix von Mobilisierungsstrategien angewandt, der folgende grundsätzliche Ansätze umfasst:

- Information: Die privaten Eigentümer werden mittels persönlicher Gespräche, Versammlungen oder schriftlicher Informationen über Möglichkeiten der Einbindung ihrer Gebäude in den Stadtumbau-Prozess informiert.
- Beratung: Einzel- oder Gruppenberatung bei z.B. Eigentümergeinschaften oder Gebäudeblöcken soll die Eigentümer z.B. über bauliche und Finanzierungsmöglichkeiten in Kenntnis setzen.
- Moderation: Die Zusammenführung der Mitglieder von Eigentümergeinschaften und der Eigentümer von Baublöcken durch die Kommune oder Beauftragte zielt auf koordiniertes und kooperatives Handeln mehrerer Eigentümer im Stadtumbau.
- Finanzielle Förderung: Finanzielle Förderung kann die Erstattung unrentabler Kosten bei Einzelvorhaben, das Angebot kommunaler Förderprogramme oder die gezielte Unterstützung der Inanspruchnahme zinsgünstiger öffentlicher Kredite umfassen.
- Investitionen im öffentlichen Raum und in öffentliche Gebäude: Mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes oder ihrer Gebäude will die Kommune private Nachfolgeinvestitionen anregen und den Eigentümern Investitionssicherheit vermitteln.

An Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer angepasste Mobilisierungsansätze

Die Erfahrungen zeigen, dass es wichtig ist, diese allgemeinen Mobilisierungsansätze zielgruppenspezifisch zu differenzieren. Hilfreiches Element bei der zielgruppenspezifischen Strukturierung des kommunalen Strategiemixes kann dabei die Differenzierung der Eigentümer nach den oben beschriebenen Bewirtschaftungstypen sein:

- *Kommunale Strategien zur Mobilisierung von „Bestandsverbesserern“:*
 „Bestandsverbesserer“ sind als Eigentümer mit Investitionsbereitschaft für die Kommunen die bevorzugten Ansprechpartner für die Realisierung von guten Beispielen des Stadtumbaus im Quartier. Bei den „Bestandsverbesserern“ sind zu unterscheiden:
 - „Vorhandene Bestandsverbesserer“ als Eigentümer, die bereits über ein Grundstück oder eine Immobilie im Quartier verfügen: Ihre Investitionsbereitschaft kann durch kommunale Informations- und Beratungsangebote zu z.B. Bau- und Finanzierungsaspekten unterstützt werden. Wegen der Chance auf nachahmenswerte Beispiele bietet sich die Städtebauförderung als anteilige Mitfinanzierung unrentabler Kosten an. Auch kommunale Förderprogramme z.B. zur Fassaden-, Haus- und Hofflächenmodernisierung dienen der Aktivierung. Die öffentlichkeitswirksame Vermittlung der guten Beispiele von Bestandsverbesserern kann weitere Eigentümer motivieren.
 - „Neue Bestandsverbesserer“ als Eigentümer, die durch zielgruppenspezifische Mobilisierungsstrategien für den Erwerb einer Fläche oder Immobilie im Quartier gewonnen werden sollen: Die Akquisition neuer investitionsbereiter Eigentümer setzt ein Stadtumbau-Konzept voraus, in dem Bestandsoptionen im Quartier formuliert, Potenziale neuer Nutzergruppen beschrieben sowie Aktivierungsstrategien herausgearbeitet werden. Bei der Akquisition neuer Selbstnutzer müssen die Aktivierungsstrategien vielschichtig konzipiert sein und u.a. zielgruppenspezifische Informations- und Beratungsangebote (Bau- und Finanzierungsberatung, Baugruppenberatung, Beratung zur Gründung von Kleingemeinschaften etc.), eine Informationsplattform geeigneter Immobilien und Flächen sowie finan-

zielle Förderung umfassen¹. Auch ortsansässige Bauunternehmen, die sich durch Erwerb, Sanierung und Verkauf von Gebäuden ein neues Geschäftsfeld schaffen, könnten durch Workshops gezielt angesprochen, beraten und ihre Aktivitäten finanziell gefördert werden.

- **Kommunale Strategien zur Mobilisierung von „Bestandserhaltern“:**
Mobilisierungsstrategien für Eigentümer, die nur zur Bestandserhaltung bereit zu sein scheinen, müssen niedrigschwellig ansetzen. Denkbar ist beispielsweise ein gefördertes Beratungsangebot im Sinne eines „Strukturchecks“ für eine Immobilie, das eine Analyse von Standort, Grundstück, Bebauungskonzept sowie ökonomischer Aspekte umfasst und eine Weiterentwicklung des Objektes vorschlägt. Auch eine Veröffentlichung einer „Gute-Beispiel-Liste“ zu spezifischen städtebaulichen Problemstellungen kann die Eigentümer zur Reflektion der eigenen Bewirtschaftungsstrategie anregen, insbesondere dann, wenn parallel die Nutzung eines unbürokratischen kommunalen Förderprogramms für z.B. Fassadensanierung oder Hofgestaltung angeboten wird. Das Vertrauen der Eigentümer in die Berater ist wichtig, weshalb sowohl die Gründung eines lokalen Stadtumbau-Büros mit Quartiersarchitekten als auch die enge Zusammenarbeit mit der örtlichen Organisation der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland e.V. sinnvoll sein kann. Nicht zuletzt kann auch die Ansprache von Mietern, deren Investitionen im unmittelbaren Wohnumfeld im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen anteilig finanziert werden oder die Unterstützung der Mietersuche durch z.B. Einzelhandelsinformationssysteme die Bereitschaft zu Investitionen bei der Gruppe der Bestandserhalter fördern. Nur bei städtebaulich besonders herausragenden Problemlagen erscheint der Einsatz städtebaulicher Gebote hilfreich, weil deren Durchsetzung außerordentlich aufwändig und zeitraubend ist. Die Androhung des Einsatzes von Geboten kann gelegentlich Eigentümer zum Handeln bewegen.
- **Kommunale Strategien zur Mobilisierung von Eigentümern mit Verkaufsinteresse:**
Die Erfahrungen zeigen, dass die meisten Eigentümer, die ihr Interesse an der Veräußerung der Immobilie aus welchen Gründen auch immer formulieren, selbst mit hohem Überzeugungsaufwand und Förderangeboten nicht zur Investition in ihr Eigentum zu motivieren sind. Aus diesem Grund sollte der kommunale Strategiemix auch wirksame Ansätze enthalten, die auf Wechsel von Eigentümern zielen. Einen solchen Ansatz stellt beispielsweise die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft unter Beteiligung von Kommune oder deren Tochterunternehmen dar, die Schlüsselimmobilien erwirbt. Diese können von ihr selbst aufgewertet werden, aber auch im Rahmen von Immobilien- und Flächentausch eingesetzt werden. Auch Zwischenerwerb der Kommunen ist denkbar mit anschließendem Verkauf an Interessierte, die über privatrechtliche Verträge zur Aufwertung bewegt werden. Weiterhin können Rückbauförderungen angeboten und mit Gestattungsvereinbarungen kombiniert werden, wenn Eigentümer mittelfristiges Interesse am Grundstück, nicht aber am Gebäude haben. Auch bei Eigentümern mit Verkaufsinteresse sind städtebauliche Gebote wegen ihres hohen Aufwands und ihres unsicheren Ausgangs nur letzte Wahl.

Resümee

Die heterogene Eigentümerstruktur und die problematische Einnahmesituation von Immobilienbesitzern sind hauptverantwortliche Faktoren städtebaulicher Missstände in von privaten Eigentümern geprägten Stadtumbau-Quartieren. Vor diesem Hintergrund sind detaillierte Bestandsaufnahmen der Eigentumsverhältnisse und Bewirtschaftungsstrategien wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit den vielen privaten Eigentümern in diesen Gebieten. Viele Kommunen haben dies erkannt und bei der Erarbeitung der Stadtumbau-Konzepte verstärkt Wert auf Analysen der Eigentumsverhältnisse gelegt. Analysedefizite sind dabei noch festzustellen in Bezug auf die Einschätzung der Bedeutung von Eigentümergemeinschaften, deren notwendige Konsensfindung die Einbindung in die Stadtumbau-Prozesse erschwert, sowie im Hinblick auf die Differenzierung der privaten Eigentümer nach ihren Bewirtschaftungsstrategien. Diese Defizite zeigen dann auch die Konzepte, die häufig unberücksichtigt lassen, dass schon zum Start des Stadtumbau-Prozesses ein Mix von differenzierten Mobilisierungsstrategien für private Einzeleigentümer mit grundsätzlichem Investitionsinteresse (sog. „Bestandsverbesserer“), für private Einzeleigentümer, die nur zu Erhaltungsinvestitionen bereit sind (sog. „Bestandserhalter“) und solche, die sich von ihrem Eigentum trennen wollen (sog. „Exit-Strategen“) notwendig ist. Darüber hinaus werden insbesondere kommunale Mobilisierungsstrategien zur Akquisition „neuer Bestandsverbesserer“ im Rahmen der Stadtumbau-Konzepte häufig vernachlässigt.

¹ Diesbezügliche Erfahrungen hat z.B. die Stadt Leipzig im Rahmen ihrer Selbstnutzer-Strategie für Gründerzeitgebiete gemacht (vgl. <http://www.selbstnutzer.de>).