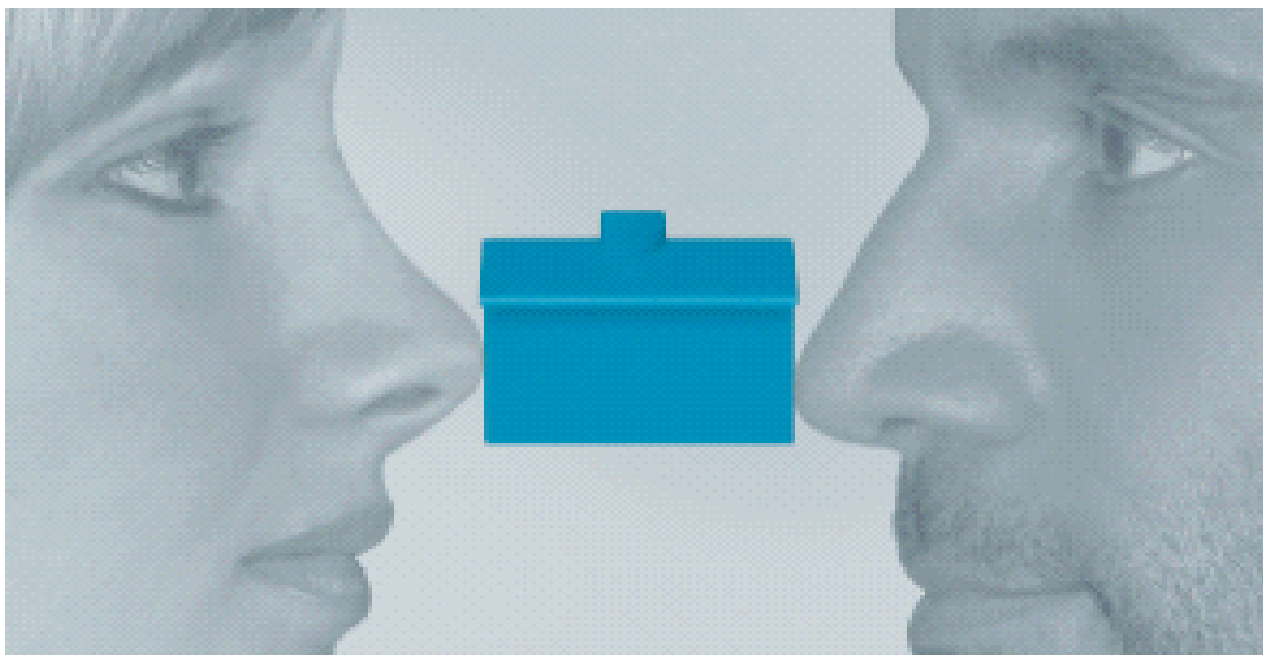




Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



Stadt stärken



**Projekte zur Einbeziehung privater
Eigentümer und Strategien zu ihrer
Mobilisierung**



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



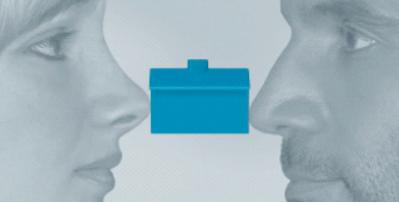
Haus & Grund Sachsen -Anhalt e.V.

www.hugsa.de

hugsa@onlinehome.de

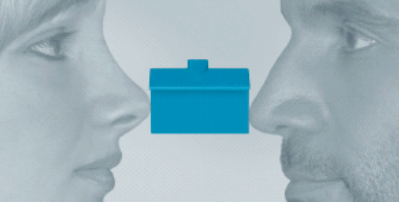
Dr. H. Neumann





Gliederung

- ◆ Klarstellende Vorbemerkungen
- ◆ Ausgangslage in Magdeburg
- ◆ Beispiel 1: Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in Gnadauer Straße
- ◆ Beispiel 2: Private Private Partnership PPP am Beispiel gemeinsamer Balkonanbau
- ◆ Schlußfolgerungen und Strategien zur Mobilisierung



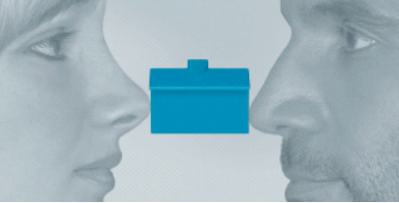
Klarstellende Vorbemerkungen

- ◆ Die 23 Vereine Haus & Grund sehen ihre Aufgabe in der Interessenvertretung und Mitgliederberatung. Dazu gehören auch Ideen zur Weiterentwicklung der Immobilien
- ◆ ABER:
- ◆ Das Vermögen, hier beratend tätig zu werden, ist aber sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Und: Die finanziellen und personellen Ressourcen eines Vereins sind beschränkt, da der Verein nur Mitgliedsbeiträge (45-120€ Jahr erhält)

Aktive Betreuung ist nicht auf rein ehrenamtlicher Basis zu leisten. Möglich wird Projektbetreuung über Servicegesellschaften der Vereine

z.B. ab 2007: Tochtergesellschaft vom Magdeburger Verein gegründet: “Haus & Grund Projekt und Medien GmbH”, die in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren zukünftig solche Aufgaben übernehmen kann



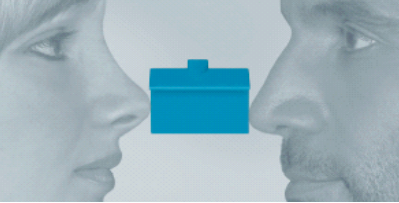
Ausgangslage in Magdeburg

Verein ist in Entscheidungsgremien des Stadtumbaus vertreten

In Vorbereitung des Bundeswettbewerbes zum Stadtumbau wurde für das Stadtplanungsamt Magdeburg die Studie “Quartierssanierung mit privaten Eigentümern” (Siehe www.hugsa.de) erarbeitet.

Der erste Teil beinhaltete die Erarbeitung theoretischer Grundlagen zu folgenden Schwerpunkten

- ◆ Umbaukriterien für Altbaugebiete
- ◆ Instrumente für den Umbau (Theorie architektonischer und sozialer Räume und ihre Beziehungen)
- ◆ Eigentümerpsychologie als Grundlage für einen Moderationsansatz für Eigentümer
- ◆ Strukturpass als Mittel zur Datenerhebung und Grundlage für ein späteres monitoring
- ◆ Modelle für das Quartiersmanagement mit einem geschlossenen Immobilienfond und loses Quartiersmanagement



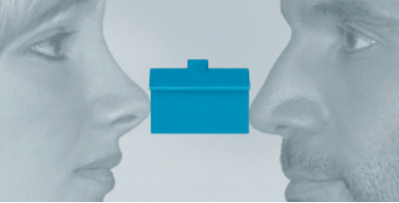
Da zur Zeit umfassende Projekte zum Quartiersmanagement nicht umsetzbar sind, wurden Teilaspekte der Arbeit in Einzelprojekten umgesetzt.

Diese Einzelprojekte werden zur Zeit bearbeitet

- ◆ Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in der Gnadauer Straße und im Quartier Martinstraße
- ◆ Straßenmanagement im Engpass (1 € Laden)
- ◆ Private – Private – Partnership Modelle
 - z.B. Gemeinsamer Balkonanbau (bereits abgeschlossen)

Es bestehen weiterhin Projektideen zu folgenden Themen,

- ◆ Strukturcheck für die private Wohnungswirtschaft
- ◆ Moderationsmodelle
 - Stadtteilmanagement, eigentümergeleiteter Stadtumbau
- ◆ PPP zur Brachflächennutzung



Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in Gnadauer Straße

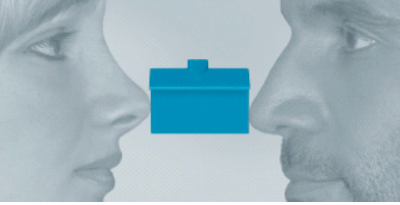
Ausgangsproblem:

- ◆ Mitglied mit Objekt mit 24 WE will Hinterhaus und Seitenhaus abreißen
- ◆ Sicherungsmaßnahmen zu teuer !

Lösungsvorschlag:

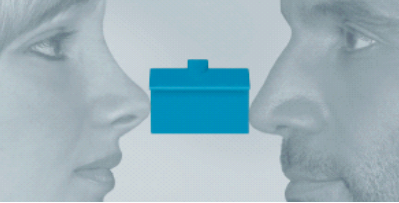
- ◆ 2 Nachbareigentümer mit unsanierten Objekten werden überzeugt, gemeinsam mit abzureißen
- ◆ Sicherungsmaßnahmen werden geringer, Kostenersparnis durch Koordination

Quartiersgestaltung soll erfolgen!

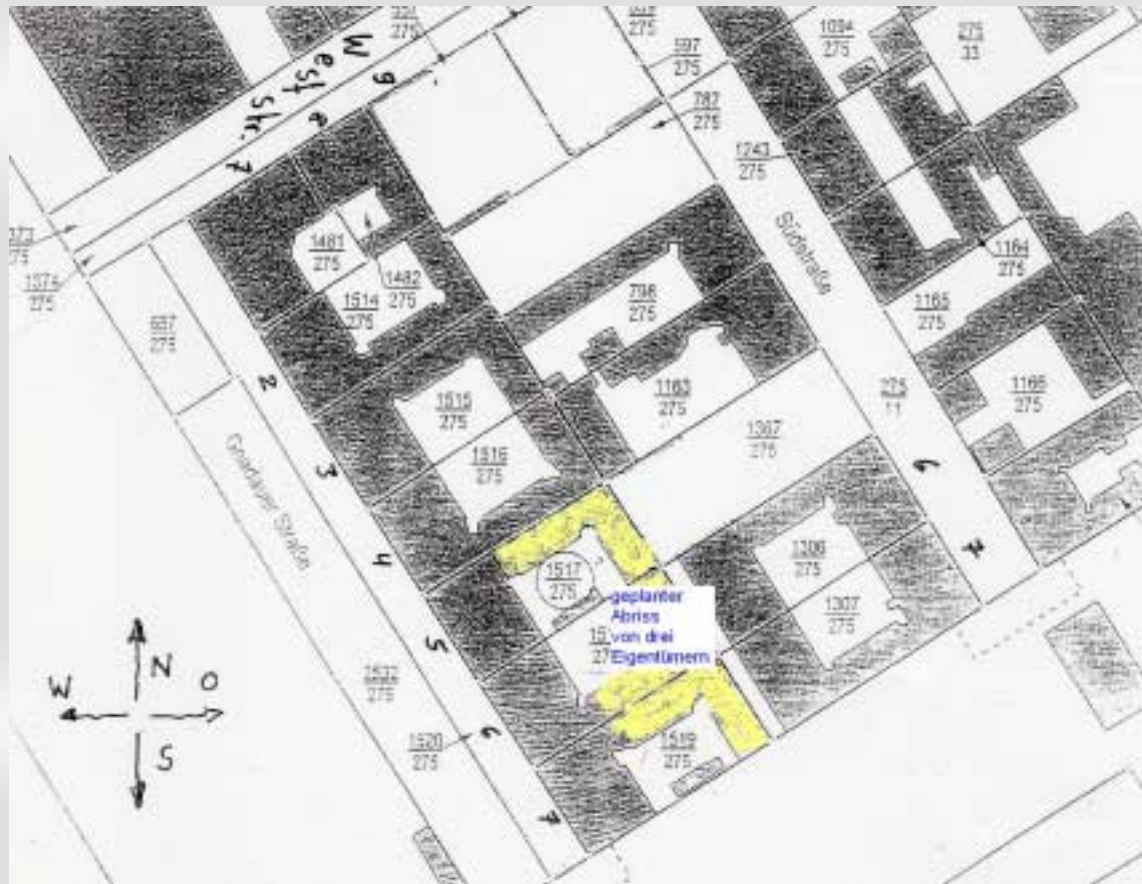


Das Quartier Gnadauer Straße





Das Projekt

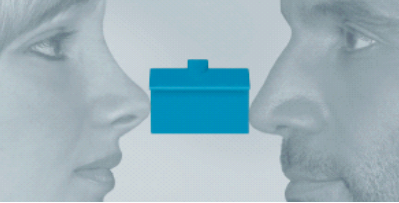


Abriss von 6 Hinter- und Seitenhäusern mit 36 WE

Gestaltung des neuen Hofbereiches unter Einbeziehung der bevorteilten Nachbarn und des Erschließungsgrundstückes zur Südstraße

Gesamtquartiersgestaltung

Gebäudesanierung

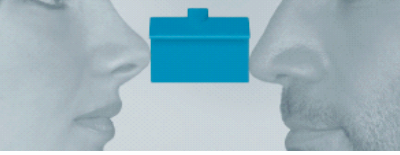


Stand des Projektes

- ◆ Abriss:
 - Förderanträge sind gestellt und bewilligt
 - Gemeinsame Ausschreibung wird vorbereitet
- ◆ Probleme:
 - Eigentümer des mittleren Gebäudes (Bürger aus Russland) sieht keine Sanierungsperspektive, will verkaufen
 - Rechter Nachbar würde kaufen, braucht aber eine Finanzierung

Lösungsvorschläge vom Verein:

- ◆ Vermittlung in der Kaufangelegenheit
- ◆ Hilfe bei der Finanzierung (neues Programm der IB S-A)
- ◆ Konzepterstellung für die Sanierung



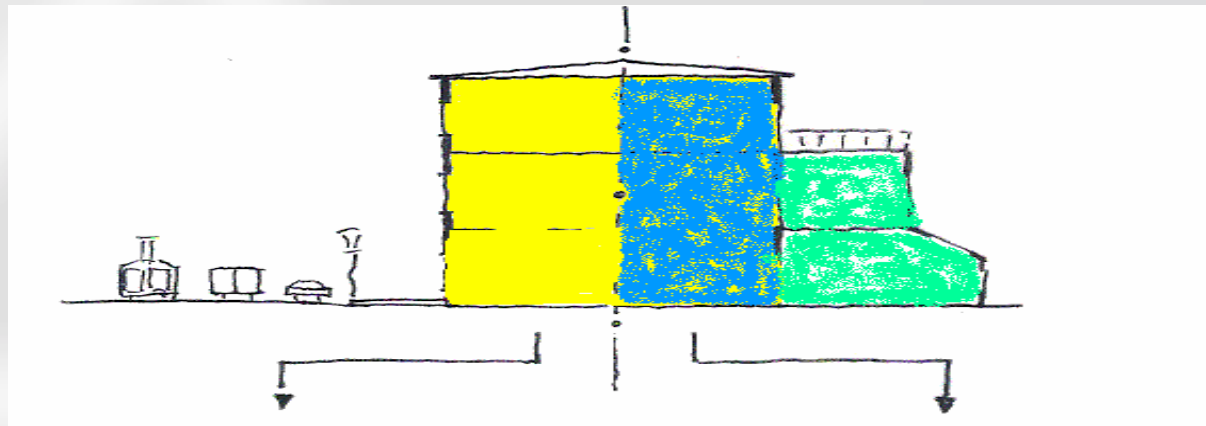
Das war unser theoretischer Ansatz in der Arbeit 2002

Das Problem:

Mehrfamilienhäuser an mit starkem Durchgangsverkehr belasteten Straßen

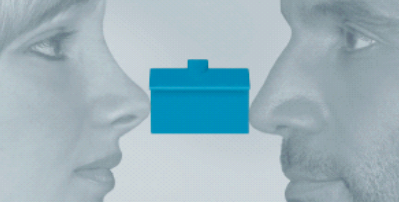
Die Wohnungsgrundrisse wurden zum Zeitpunkt der Bebauung nur nach repräsentativen Gesichtspunkten (Haupträume immer zur Straße, Nebenräume zum Hof) angelegt

Die Lösung:

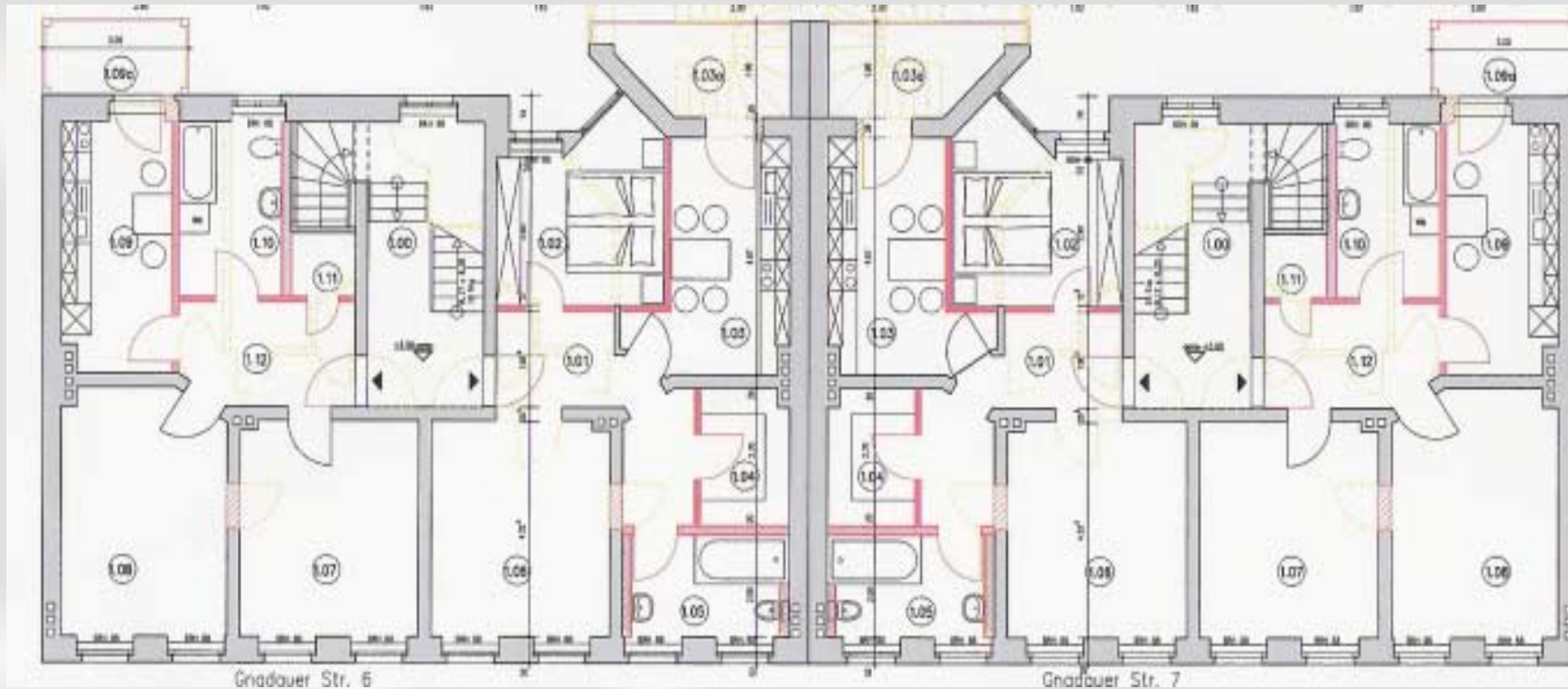


- Straßenseite:
Funktionalräume z.B.
Küche, Bad,
Wohnzimmer usw.

- Hofseite:
Ruheräume z.B.
Schlafzimmer,
Kinderzimmer
usw.

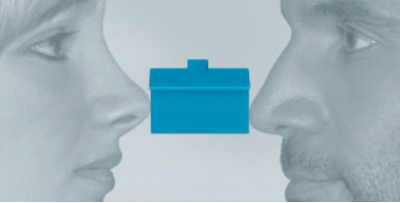


Die Umsetzung im Projekt:



Synergieeffekte bei 2 Objekten Gnadauer Straße 6 und 7 (eine Steigeleitung für 4 Naßstrecken)

Gestaltung: Architekturbüro Diederich (Vorstandsmitglied im Verein)



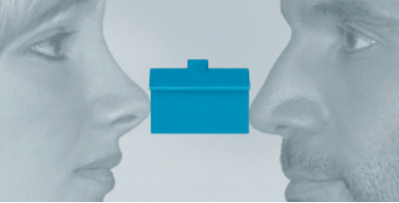
Weitere Etappen:

- ◆ Nach Ausschreibung Abriss:
 - Angebote und Einbeziehung der bevorteilten Nachbarn
 - Gemeinsame Gestaltung des Hofes und der Freifläche
- ◆ Gesamtprojekt für das Gesamtquartier
 - Interessenlage der anderen Eigentümer ist z.T. bereits bekannt
 - Sanierungs- und Bewirtschaftungskonzept für das Gesamtquartier

Notwendig wäre:

- ◆ Intensivere Moderation
- ◆ Konzepterstellung für das Gesamtquartier

ist aber innerhalb der normalen Vereinsarbeit nicht möglich !



Private Private Partnership (PPP)

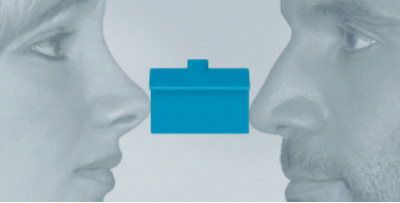
Beispiel: Balkonanbau

Ausgangsproblem:

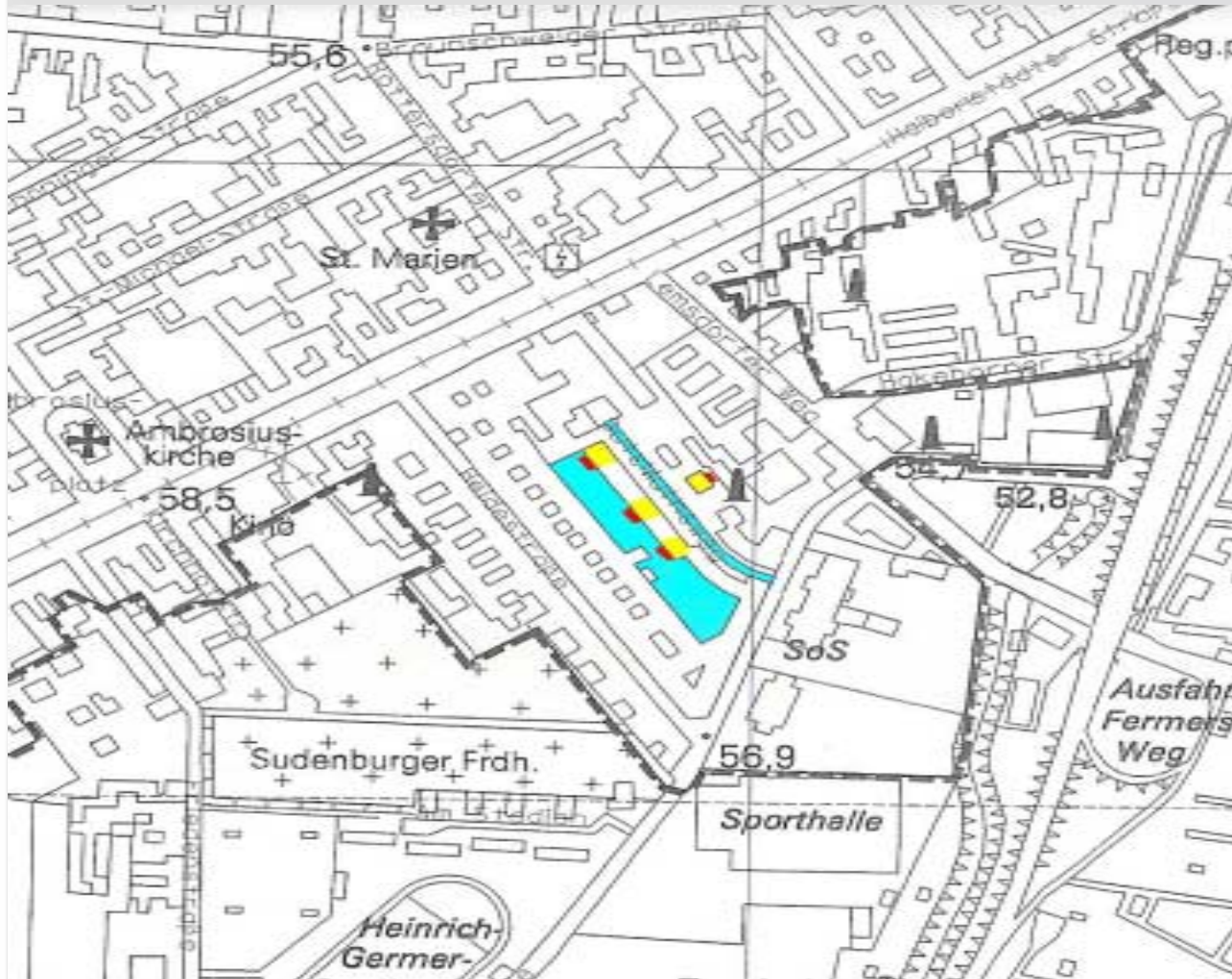
- ◆ Mitglied wollte Balkone an seinem Haus anbauen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu erhöhen
- ◆ Aber: 6 Balkone an einem Haus zu teuer !

Lösungsvorschlag:

- ◆ 2 Nachbareigentümer werden überzeugt, gemeinsam Balkone anzubauen (3 Eigentümer mit 4 Häusern)
- ◆ Baukosten werden geringer, Kostenersparnis durch Koordination
- ◆ Arbeitsteilung zwischen den (nebenberuflichen) Hauseigentümern



Das Projekt

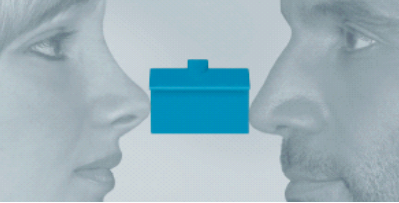


Die Ausgangslage:

Alle haben unterschiedliche Vorstellungen

Alle haben schon mal Angebote eingeholt

Die Vielzahl der Varianten und Preisen ist verwirrend



Abgleich der Interessen

Grundsatz: “Vom Groben zum Feinen”

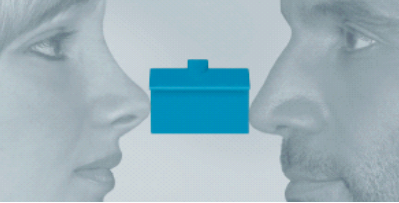
Technische Aufgabe abstimmen

Konsens wird zunächst nur bei Grunddaten erzielt
Balkon 2 mal 4 m, 6 Balkone pro Haus

Es werden Varianten aufgestellt, die zu einer differenzierten Aufgabenstellung weiterentwickelt werden, denn Einigung auf eine Ausführungsvariante war zunächst nicht möglich,

Ursache(eine kleine Auswahl der Fragen):

Stahl oder Alu ? Geschlossene oder offene Brüstung ?
Geländerart ? Alu- oder Stahlbetonplatte oder
Kassettenausführung
Farbe ? Seitenblenden ? Dach ?



Abgleich der Interessen

Zeiten und Finanzierung abstimmen

Kreditrahmen für jeden, Kreditmittelbereitstellung
Mieter informieren, Mieterhöhung ankündigen

Gemeinsamer Architekt und Bauantrag

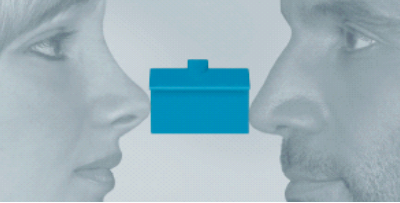
Kostenersparnis durch gemeinsamen Architekten
Einigung auf eine gemeinsame Balkonvariante

Gemeinsame Vergabe

eine Firma, aber 3 Teilverträge

Gemeinsame Montage und Abnahme

einmal Straßensperrung und Kran
gemeinsame Abnahme



Stand und Ergebnis des Projektes



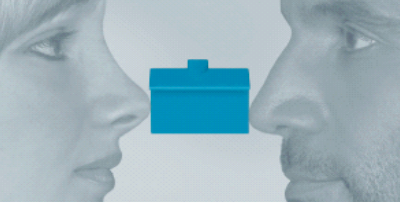
Kosteneinsparung von ca. 20%

Produktiver Erfahrungsaustausch

Trotz Unterschiedlichkeit der Charaktere zog jeder aus der Zusammenarbeit Vorteile, da die Vielzahl der Probleme aufgeteilt und Erfahrungen des anderen genutzt werden konnten

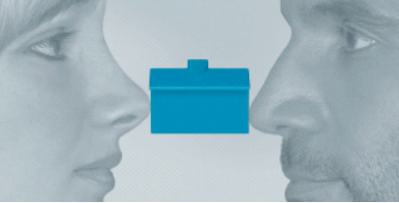
Zusammenarbeit muß organisiert werden

Die Interessen müssen annähernd übereinstimmen, sonst ist der Abstimmungsaufwand größer als das Ergebnis!



Schlußfolgerungen

- ◆ Erfolg nur, wenn Eigentümer Vertrauen in die Entwicklung haben und wirklich einbezogen werden
- ◆ Anfangsprojekte haben hohen Koordinierungsaufwand, der aber bei Folgeprojekten minimierbar ist
- ◆ Ohne aktiven Eigentümer kein Projekt, weil sonst die innere Entwicklung fehlt, die von außen nicht bewirkt werden kann
- ◆ Langen Zeitrahmen bei größeren Projekten einplanen, mehrere Projekte gleichzeitig bearbeiten
- ◆ Innerhalb des Projektes Teilprojekte herauslösen
- ◆ Wettbewerbssituationen schaffen und Zeithorizonte setzen z.B. Fördermittel zeitlich und in der Höhe staffeln
- ◆ **Eigentümer zu Aktivposten im Stadtumbau qualifizieren, statt als Störfaktor und Ärgernis zu betrachten**



Mobilisierungsstrategien für vermietende Eigentümer

These: Eigentümer sind mobil, wenn Ertragserwartung und Zukunftsperspektive sicher sind

Ein Eigentümer, der abwartet, verhält sich also zur Zeit eigentlich ökonomisch normal

Verbesserung des Investitionsklimas d.h. **Harte Faktoren**

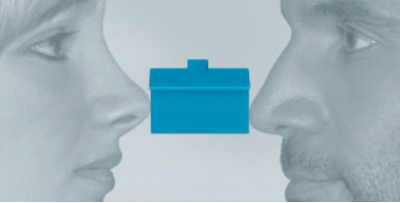
Kostensenkung durch :

Bereitstellung oder Durchleitung günstiger Kredite (KfW !!)
ungeeignet: Programm Stadtumbau Ost !

Baukostensenkung durch Zuschüsse

Erhöhung und Stabilisierung der Ertragserwartung

Bekanntnis zu und Werbung für Innenstadtaltbauquartiere
Quartiersentwicklung durch Aufwertungsmaßnahmen



Mobilisierungsstrategien für vermietende Eigentümer

Aber: Traditionelle Investorenhaltung ist problematisch bei demografischer Instabilität, daher auch **Weiche Faktoren**

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch betriebswirtschaftlich-rechtliche Beratung

Mieterträge steigern und sichern durch :

rechtssichere Verträge und Abrechnungen

Senkung von Mietschulden und Vandalismus

Marketing und Vermietung verbessern

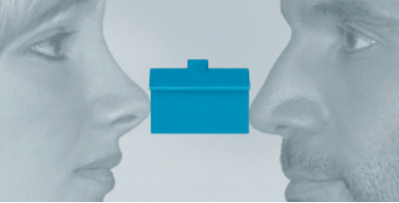
Quartiersentwicklung statt Einzelhaussanierung

Kosten senken

Überprüfen und Umschulden von Krediten

Reparatur- und Baukosten senken, Steuerliche Beratung

Kostensenkung durch Synergieeffekte



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund ist mit ca. 1000
Vereinen in Deutschland der
ideale Partner für den
Stadtumbau !

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**