

Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.

Verfasser: Dr. Holger Neumann

Zielkonzept für den marktgerechten Umbau ostdeutscher Innenstädte und zur Leerstands-beseitigung

Anmerkung:

- * Dieses Papier verdeutlicht den Arbeitsstand vom Mai 2001
- * Es ist als Diskussionsgrundlage für den Verband, Politik und Wirtschaft gedacht
- * Anregungen, Vorschläge und Diskussionsangebote nimmt der Verfasser gern entgegen

Anschrift:

**Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.
Steinigstraße 7
39108 Magdeburg
Tel. 0391 – 7 31 68 32
Fax 0391 – 7 31 68 33
E-mail HUGMSA@gmx.de**

Zielkonzept für den Umbau ostdeutscher Innenstädte und Leerstands-beseitigung

1. Ist – Lage

○differenzierte Sanierung von Einzeleigentümern ohne Quartiers-abstimmung (selbst in Sanierungsgebieten)

→siehe dazu Pfeiffer, U.: „Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsperspektiven vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen“
Studie im Auftrag des Landes Brandenburg, empirica 11/2000

Sanierung an Bedarf vorbei: Sanierungskonzepte entstanden in einer Zeit des Wohnungsmangels!

○daraus ableitend:

→Mängel an Infrastruktur (Parkplätze, Grünanlage, Hof und Freiraumgestaltung)

→Punktsanierung (saniertes Haus neben verfallenem Restitutionsobjekt)

→relativ hoher Mietpreis zur Kostendeckung erforderlich, da ungenügende Förderung der Altbausanierung in der Vergangenheit durch Bund und Land, Anreiz lediglich durch Steuervergünstigung „Fördergebietsgesetz“ (siehe überdimensionierte Plattenbauförderung in: Dr. Neumann, H.: Standpunkt von Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V. zur Analyse und zu Lösungsvorschlägen der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ – Stand vom November 2000)

Folge: * hoher Leerstand und geringe Privatisierungsquote in der Innenstadt

* kein Interesse von Anlegern mehr mit allen bekannten Folgen für die Bauwirtschaft

* soziale Entmischung (wer verdient, baut EFH draußen vor der Stadt)

FAZIT: Wohnen in der Stadt ist und wird zunehmend unattraktiv

2. Ziel

Schneller Umbau der Innenstadt zu (wieder) attraktiven Wohnquartieren, möglichst Erhöhung der Privatisierungsquote

3. Art des Umbaus

3.1. Neue Wohnansprüche

1. Feststellung:

Das (einzige) Konzept für zukünftiges Wohnen gibt es nicht mehr!

2. Feststellung:

Wohnen wird stark individualisiert, Wohnwünsche sind in Grenzen manipulierbar (psychologischer Faktor des Wohnungsmarktes, bisher unterschätzt, außer im Einfamilienhausbereich)

3. Feststellung:

NICHT: „Wohnen in Gemeinschaft“

SONDERN: „Wohnen abgeschirmt, sicher und ruhig!“

ABER: Bei Bedarf in Gemeinschaft

➡ dominant für zukünftige Wohnarchitektur!

Verhältnis von Individualität + Kommunikation!

3.2. Umgang der vorhandenen Altbausubstanz

Die vorhandene Altbausubstanz muss grundlegend umgestaltet werden.
Architektonische Ansätze gibt es nur begrenzt.

→ siehe dazu Dr. Neumann, H.: „Ideenkonzept zur Umgestaltung unserer Innenstädte“ – Zeichnungsmappe zur Podiumsdiskussion zur Landesbauausstellung 2001 in Magdeburg

4. Kosten, Finanzen und Fördermittel

4.1. Derzeitige finanzielle Lage der Eigentümer von Innenstadtgebäuden

→ nach Einschätzung von Haus & Grund sind von den Privatvermietern mit mehreren WE in den nächsten 5 Jahren 70% insolvenzgefährdet

→ Ursache: Sanierung basierte auf Finanzkonzept, dass 80 – 90% der damals erzielten Mieten für Zins + Tilgung verwendet werden
jetzt: 20 – 30% geringere Miete, 10 – 30% Leerstand

→ siehe dazu Dr. Neumann, H.: Wohnungsleerstand, Analyse und Lösungsansätze, Vortrag vor „Klimmt-Kommission“, 11/2000

→ Lagebestätigung durch:

- Einschätzung der Banken
- nachträgliche Forderung der Mietabtretung (Grundschild ist wertlos, weil Verkehrswert sinkt!)
- Markttendenzen bei Mehrfamilienhäusern
 - Überangebot
 - Werteverfall bis zu 80%

4.2. Notwendige Umbaukosten

○ viele Objekte sind unter den Kriterien des Wohnungsmangels saniert worden

→ nur ca. 30 – 60% der Investitionen sind heute noch werthaltig!

○ Umbau zu hochwertiger Wohnsubstanz erfordert Aufwendungen (Schätzung)

Kategorie I	→ Standardmietwohnung wie bisher	600 – 1.500 DM/m ²
Kategorie II	→ Miet-/Eigentumswohnung gehobener Standard	1.000 – 2.300 DM/m ²
Kategorie III	→ Neuer Typ der Stadtvillenwohnung	1.500 – 2.900 DM/m ²

4.3. Fördermittel

zunächst wichtig: Strukturstabilisierung durch „Überlebenshilfe“

Vorschlag:

- KfW – Kredite zur Umschuldung einsetzen (Zins + Tilgungslast mildern)
- Übernahme von Vorfälligkeitsentschädigungen (Anteil Förderung – Anteil Bank)

Dann: differenzierte Förderung in den Kategorien I – III

- I – bisherige Wohnungsbauförderung reicht (nur Programme „innenstadtgerecht“ überarbeiten)
- II – wie I, kombiniert aber mit Privatisierungsanreizen
- III – wie II, zusätzliches Risikokapital mit gezielten Sonderabschreibungen für Zwischenerwerber und weiteren Privatisierungsanreizen

5. Umsetzung

5.1. Zielvorgabe

Wohnungswirtschaft befindet sich in einem Prozeß der Zentralisierung und Globalisierung

ABER auch in Zukunft Kreativität und Individualität des Einzeleigentümers für Stadtentwicklung notwendig

ALSO Koordinierungshilfe mit späteren Spielräumen für Individualität und Einzeleigentum

das bedeutet für die Stadtentwicklung

jetzt Quartiersentwicklung betreiben, ohne mittelständische Eigentumsverhältnisse grundlegend aufzuheben

→privates Eigentum

→private Verantwortung

5.2. Realisierungsvariante „Projektgesellschaft für Innenstadtumgestaltung“ (P F I)

Form: GmbH

mögliche Gesellschafter:

Haus & Grund, Stadt/Gemeinde, Minderanteile für Architekten, Banken, ortsansässige Baubetriebe usw.

Aufgabe:

Sanierung und Umgestaltung von Quartieren

Vorgehensweise:

1. Die Projektgesellschaft legt einen (bzw. mehrere) geschlossene Immobilienfonds auf

wichtig! Eigentümer müssen ihre wirtschaftlich – reale Lage einschätzen können

siehe dazu Dr. Neumann, H.: Konzept zur Erstellung eines „Struktur-Checks“ für Immobilien – Stand 12/2000

Ziel: Eigentümer des Quartiers bringen Ihre Immobilie zum realen Zeitwert ein

2. Die Projektgesellschaft stellt Konzept auf, beantragt Fördermittel, sucht zusätzliche Investoren (Bareinlage mit Ziel der Abschreibung)
3. Sanierung/Umgestaltung erfolgt unter Regie der Projektgesellschaft aber im Risiko des Fonds
4. Der Fond wird geöffnet und die umgestaltete Bausubstanz mit/ohne Wertausgleich wieder ausgegeben

FAZIT:

Eigentümer bringen ein teilverschuldetes, halbsaniertes Mehrfamilienhaus ein und erhalten eine oder mehrere marktfähige Eigentumswohnungen wieder zurück.

Investoren erhalten marktfähige Eigentumswohnung(en)

Ergebnis:

Quartiersbezogene, sinnvolle und marktgerechte Gesamtsanierung, die der Einzeleigentümer nicht allein schafft. Transformation von nicht marktgerechten, z.T. verschuldeten Immobilie in marktgerechte, städtebaulich gestaltete neue Immobilienformen

aber notwendig dazu:

- Regelungen zur Grunderwerbssteuer für solche Pools
- Senkung der Spekulationsfristen wieder auf 2 Jahre
- Fördermittel bevorzugt für solche Projektlösungen!

→siehe dazu Dr. Neumann, H.: „Projektentwicklungsgesellschaft für Innenstadtumgestaltung“ (in Vorbereitung)

Vorteile:

- keine Punktsanierung, sondern Quartiersbetrachtung (umfassende städtebauliche Lösung)
- qualifiziertes Management + Bewahrung von Erfahrungspotential in der Gesellschaft
- Risikominimierung durch Fond - Modell
- Bündelung von Eigentümerinteressen, Investoren, städteplanerischen Zielvorstellungen, Risikokapital und Fördermitteln

Nachwirkung:

Die positive Nachwirkung der Quartiersentwicklung sollte darin bestehen, auch nach der Umgestaltung ein Quartiersmanagement aufzubauen.

z.B. Koordinierung der Vermietung der Ladengeschäfte und gewerblichen Vermietung durch das Quartiersmanagement

→siehe dazu Dr. Neumann, H.: „Entwicklungskonzeption für historische Innenstadtgebiete am Beispiel des Stadtteils Magdeburg/Buckau“ – Februar 2000