



# **Haus & Grund**

## **Eigentümerschutz-Gemeinschaft**

### **STADTUMBAU – Chance und Risiko für Haus & Grund**

**Vortrag zum Symposium am 20.11. 2004 in Magdeburg**

**Anregungen und Denkansätze für die  
Entwicklung der Organisation  
unter wohnungswirtschaftlich  
veränderten Rahmenbedingungen**

**Dr. Holger Neumann, Magdeburg**

**Mitglied der Lenkungsgruppe Internationale Bauausstellung Sachsen-Anhalt**

# 1. Stadtumbau ist wohnungswirtschaftlicher Paradigmenwechsel

---



- Degressive Bevölkerungsentwicklung erfolgt nicht homogen
- Divergenz der Teilmärkte wird größer, der Konkurrenzdruck steigt
  
- Wandlung der Märkte:
  - ◆ Nachfragemarkt wird Angebotsmarkt
  - ◆ Standortqualitäten werden neu definiert (urban oder isoliert)
  - ◆ Standorte entwickeln sich neu oder vergehen
  - ◆ Marketing und Lifestyle gewinnen an Bedeutung gegenüber althergebrachten „Gebrauchseigenschaften“
  
- Immobilienökonomie: Statt Wertsteigerung Werterhaltung !

## 2. Haus & Grund bis heute

---



### ➤ Verhalten in den Strukturen West:

- ◆ Ignoranz, Staunen und purer Ökonomismus
  - „Uns wird es so nicht treffen“
  - „Wirklich? Das ist ja kaum zu glauben!“
  - „Das ist der übliche Schweinezyklus, das kennen wir!“

### ➤ Verhalten in den Strukturen Ost:

- ◆ Hilflose Wut und Protest
  - „Das ist die zweite Enteignung nach der DDR!“
  - „Die Politik hat uns etwas vorgemacht!“
  - „Wir wurden in eine Investitionsfalle gelockt!“

## 2. Haus & Grund bis heute

---



- ◆ Glaube an Staat und Subvention
  - „Wir brauchen Fördermittel für Leerstand!“
  - „Die Politik muß helfen!“
  - „Wir brauchen Liquiditätshilfen!“

# 3. Entwicklungen “neben“ der Organistion



## ➤ **Auf Bundesebene:**

- ◆ Start des Programmes Stadtumbau Ost und West
- ◆ Wettbewerb zu Stadtentwicklungskonzeptionen
- ◆ Breite Öffentlichkeitsarbeit
- ◆ Einbeziehung der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften **als Hauptakteure** des Stadtumbaus

## ➤ **Auf Landesebene:**

- ◆ Internationale Bauausstellung
- ◆ Profilierung der Verbände (Architekten, Vermessungsingenieure, Projektentwickler aller Arten)

# 3. Entwicklungen “neben“ der Organistion



## ➤ In den Kommunen:

- ◆ Kommunale Führungsgruppen und Stadtumbaugruppen (meist ohne Haus & Grund)
- ◆ Formierung der örtlichen kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen
- ◆ Breite Öffentlichkeitsarbeit
- ◆ Erste BID Projekte z.B. in Hamburg

## ➤ **FAZIT: Die Neuausrichtung der Wohnungswirtschaft hat begonnen !**

**Aber : Ohne uns !!!**

# 4. Das Szenario: Weiter wie bisher !



- **Vorteil:** Wenig Veränderung!
- **Nachteil:**
  - ◆ Konventionelle Rechtsberatung tritt in Hintergrund:
    - Kündigung? Mieterhöhung? Zahlungsklage?
  - ◆ Glaubwürdigkeit der Beratung wird problematisch:
    - Mietkaution? Schönheitsreparaturen?
- **Andere beantworten aktuelle Fragen unserer Mitglieder**
  - ◆ Stadtteilorganisationen für Gemeinwesenarbeit:
    - Ansprechpartner für Stadtentwicklung
  - ◆ Bürger- und Gewerbevereine:
    - Aktive Stadtteil- und Straßengestaltung, Imagepflege des Stadtteils, Mieterwerbung

# 5. Das Szenario: Wir an der Spitze !

---



- **Nachteil:** Veränderung
- **Vorteil:** Neue Aufgaben, neue Strukturen, neue Mitglieder!
  - ◆ **Rechtsberatung wird ergänzt durch**
    - Beratung zum Stadtumbau auf Mitgliederebene
    - Projekte und Beratung zur Eigentümerorganisation und Quartierssanierung
  - FOLGE :** Wir müssen mehr tun und uns mit anderen Gebieten der Immobilienwirtschaft auseinandersetzen!
  - ◆ **Grundidee:**
    - Nicht das Handeln an der eigenen Immobilie, sondern die Entwicklung der Straße und des Quartiers ist ausschlaggebend für den wirtschaftlichen Erfolg des einzelnen Eigentümers !

# 6. Hat das Thema eine Chance ?

---



- Politik und Kommune:
  - ◆ Sinnvolle Stadtentwicklung ohne Private geht nicht
  - ◆ Wir sind stabile Partner mit Organisationsstruktur
  - ◆ Wir haben Vertrauen der Eigentümer
- **Wir sind der Traumpartner von Kommune und Politik im Stadtentwicklungsprozeß !**
- Politik und Kommune müßten ein elementares Interesse an der Erhöhung der Mitgliederzahl der Vereine haben !

**Aber : Sie haben es noch nicht erkannt**

**Haus & Grund allerdings leider auch nicht ! !**

# 7. Eine Aufgabe für Haus & Grund ?



- Unser Programm:
  - ◆ Beratung rund um die Immobilie
- Unser satzungsgemäßer Auftrag :
  - ◆ Interessenvertretung und Förderung von privatem Haus-Wohnungs- und Grundeigentum!
- **Fazit: Wenn privates Eigentum immer stärker durch Stadtentwicklung als durch Miet-und Steuerrecht beeinflußt wird - ist es unsere Aufgabe !**

**Deshalb : Haus & Grund ist gefordert !**



---

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**