

Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland

Vertreter :

Dr. Holger Neumann¹

Statement zum Expertengespräch am 28.06.2006 beim BBR, Block III, Strategien zur Mobilisierung von Kleineigentümern im Stadtumbau

1. Vorbemerkung

Die Entwicklung von Strategien setzt die Analyse von Handlungsmotivationen und Bewirtschaftungsstrategien von Kleineigentümern voraus. Insofern kann ohne eine Beantwortung der Fragen von Block I und Block II keine logische Beantwortung der Fragen in Block III erfolgen. Daher einige Vorbemerkungen.

1.1. Eigentümerpsychologie und -motivation

Untersuchung zur Eigentümermotivation und Eigentümerpsychologie sind weitgehend unbekannt. Obwohl es zahlreiche Untersuchungen zu anderen Nutzer- und Mietergruppen gibt, fehlen bisher aussagekräftige Untersuchungen zur wichtigen Struktur der Eigentümer. Eine Typologisierung wurde in einer eigenen Untersuchung /1/ für den Bereich Ostdeutschland versucht.

Ohne eine Kenntnis der Beweggründe für Handlungen kein erfolgreicher Stadtumbau!

1.2. Die Kommunikation Kommune - Eigentümer

These: Private Eigentümer und Kommunen haben bisher unzureichend miteinander kommuniziert.

Beiden Seiten fehlt das Verständnis für die grundsätzliche Haltung der jeweils anderen Seite. Das geht bis zu weltanschaulichen Dissonanzen.

Beispiel:

Das Ziel kommunaler Stadtplanung ist ein gepflegtes, intaktes, urbanes Stadtumfeld mit funktionierenden Geschäften und einer ausreichenden Wohnungsversorgung mit möglichst niedrigen Mieten.

Das Ziel des Eigentümers ist zunächst erst einmal, ausschließlich die rentable Bewirtschaftung seiner Einzelimmobilie. Dem existenziellen Hauptziel „Rentabilität“ haben sich alle anderen Sichtweisen unterzuordnen.

Folge:

Der kommunale Planer begreift nicht, warum der Eigentümer sein Gebäude nicht saniert und sich für eine schönere Straße oder eine schönere Stadt nicht euphorisch einsetzen will.

Negativbild des Eigentümers: Knauserig, nicht am Allgemeinwohl orientiert, reicher Kapitalist

Der betroffene Eigentümer versteht nicht, dass der Stadtplaner die wirtschaftlichen Zwänge nicht begreift und ist alles andere als geneigt, Forderungen an ihn zur Entwicklung eines Gebietes oder einer Straße zu akzeptieren. Er ist es gewohnt, solche Forderungen selbst ausschließlich an die kommunale Planung zu richten.

Negativbild des kommunalen Planers: Beamter ohne Ahnung von Ökonomie, sozialutopischer Spinner und Schönredner

Daraus ergibt sich die Forderung nach einer neuen Art von Kommunikation !

1.3. Bewirtschaftungsstrategie

Aus der ökonomischen Lage ergibt sich die grundlegende Bewirtschaftungsstrategie. Zwar gibt es, je nach Eigentübertyp, unterschiedliche Modifikationen, es wird jedoch postuliert, daß die Grundstruktur des Handelns immer primär von der ökonomischen Situation abhängt.

Daraus ergibt sich, daß ohne Kenntnis der persönlichen ökonomischen Situation keine Motivationsstrategie entwickelbar ist.

¹ Der Referent ist hauptberuflich tätig als Geschäftsführer des Vereins Haus & Grund Magdeburg e. V., weiterhin Vorstandsmitglied Zentralverband, stellv. Vorsitzender des Wohnungswirtschaftlichen Ausschusses des Zentralverbandes, Landespräsident des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen-Anhalt, Mitglied des Lenkungs Ausschusses der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt, und vor allem auch **Mitglied und Verwalter einer Erbgemeinschaft mit Eigentum an 3 Mehrfamilienhäusern im Zentrum von Magdeburg mit insgesamt 24 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.**

2. Moderations- und Motivationsstrategien

2.1. Moderation mit Haus & Grund als Mediator

Erfolgreiche Kommunikation bedarf eines Mediators, der zwischen den Sprach- und Begriffswelten vermitteln kann. Der örtliche Haus & Grundeigentümer Verband ist prädestiniert dafür, da er satzungsgemäß sowohl den Einzeleigentümer, aber auch die Gesamtheit der Eigentümer einer Stadt (und damit die Entwicklung des Gemeindewesens) zu vertreten hat. Vielen Vereinen ist es aber noch nicht bewußt /2/.

2.2. Investitionsstrategien

Eigentümer sind nicht „investitionsunwillig“, sondern meist nicht dazu fähig, denn: Investiert werden kann nur, wenn stabile Überschüsse erzielt werden. Nur dann kann Motivation ansetzen, zu investieren. Förderung ist motivierend, aber nur bei stabiler Ertragslage.

2.2.1. Stabilisierung von Einnahmen

Dazu gibt es zahlreiche **allgemeine Forderungen von Haus & Grund**, wie z. B. einfacheres Mietrecht, Vorgehen gegen Mietschuldner, Erweiterung von Vertragsfreiheit usw. **Individuell** kann dem Hauseigentümer geholfen werden, seine Einnahmesituation zu analysieren und zu verstetigen.

Beispiele:

Mietvertragsanalyse	Betriebskostenumlegung, Kleinreparaturen Schönheitsreparaturen
Bauzustandsanalyse	Ableitung von Modernisierungen mit Mieterhöhungsmöglichkeit Heizungsmodernisierung statt Ersatzinvestition Wärmedämmung statt Fassadenrenovierung Balkonanbau
Raumanalyse	Nebenräume optimieren und ggf. zur Mieterhöhung nutzen Garagen, Stellplätze Vorgarten für EG-Wohnung

2.2.2. Optimierung von Kosten

Hier gibt es 2 Ansätze:

- Die Optimierung durchlaufender Kosten (Betriebskosten) für die Mieter
Mieter vergleichen nur die Gesamtkosten für das Wohnen, eine Verringerung der Betriebskosten erlaubt Mieterhöhungsspielräume für die Grundmiete
- Die Optimierung von laufenden Bewirtschaftungskosten, von Finanzierungskosten und von Kosten für Investitionen
Kooperationsmodelle von privaten Eigentümern erlauben Kosteneinsparungen !

2.3. Förderungsstrategien

Die derzeitigen Förderungsstrategien des Stadtumbaus sind für private Kleineigentümer weitgehend ungeeignet. Privatisierungsstrategien für den Bestand gibt es wenige.

Gut: - Förderung durch KfW-Kredite
- Förderung im Sanierungsgebiet durch Modernisierungsvoruntersuchung, die nur Kosten verursacht, wenn der Eigentümer tatsächlich saniert

Schlecht: - Aufwertungsprogramm und Abrißprogramm Stadtumbau Ost

Notwendig sind Programme, die wenig zeit –und kostenintensive Vorarbeiten der Eigentümer verlangen oder die von Dritten unterstützt werden.

Für Kooperationsmodelle von mehreren Eigentümern sollte es einen Förderbonus geben.

Eigentumsübergänge erschweren die Bewirtschaftung:

Hohe Erbschaftssteuer, z.B. Steuerklasse II: Freibetrag nur 10T€, Steuersatz 12-27% !
Aufsplitterung in Erbengemeinschaften, keine Handlungsfähigkeit für Investitionen

Vorschläge: **Abinvestieren** der Erbschaftssteuer, Prüfung der **Regulation der Erbfolge** analog Hofvermerk bei landwirtschaftlichen Grundstücken

3. Instrumente zur Umsetzung der vorgeschlagenen Strategien

3.1. Neues Moderationsmodell unter Einbeziehung von Haus & Grund

Es wird ein 2 stufiges Moderationsmodell vorgeschlagen, dass den Eigentümer als aktiven Partner mit einbezieht (ausführlich in /3/).

<u>Moderationsebene 1:</u>	Kommunale Stadtplanung	↔	Eigentümer
<u>Moderationsebene 2:</u>	Eigentümer	↔	Mieter/ Nutzer/

Begründung:

Investitionen und Veränderungen können nur über die Eigentümer realisiert werden.

Diese Moderationsebene muß also qualifiziert werden.

Gleichzeitig ist es notwendig, Eigentümer zu **befähigen**, viel mehr als bisher mit Mietern und Nutzern zu kommunizieren, ihre Bedürfnisse und Anforderungen an Gebäudestruktur und Infrastruktur zu ermitteln und an die Stadtplanung heranzutragen.

Partner der Kommunen kann nur die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus&Grund sein:

mit 1000 Vereinen in fast jeder größeren Stadt

mit 800.000 Mitgliedern beachtliches Organisationspotential

Aber: Die Organisation ist bisher noch ungenügend auf eine solche Aufgabe eingerichtet

Der Organisationsgrad muß erhöht werden

Fazit: Haus & Grund braucht eine Informations- und Qualifikationsoffensive zum Thema Stadtumbau und die Kommunen benötigen die Einsicht, daß nur ein starker Verein mit vielen Mitgliedern ein guter Partner beim Stadtumbau ist !

3.2. Neue Investitionsstrategien

3.2.1. *Der Strukturcheck für Kleineigentümer zur Analyse und Motivation*

In Analogie der vom Bundeswirtschaftsministerium seit Jahren erfolgreich eingesetzten Energieuntersuchung an Gebäuden wird ein Strukturcheck vorgeschlagen, der dem Eigentümer von städtebaulich bedeutenden Objekten zum immobilienwirtschaftlichen Handeln anregen soll. Einzelheiten dazu: Anlage bzw /1/ S. 38 ff

3.2.1 *Denken in Quartieren statt in Einzelobjekten*

In Zeiten der verringerten Mieternachfrage und des Leerstandes hängt der wirtschaftliche Erfolg des einzelnen Kleineigentümers nicht nur vom Zustand seines Einzelobjektes ab.

Entscheidend für die Vermietung wird Zustand und Image des Nahumfeldes, also die Straße, das Quartier. Investitionsstrategien müssen abgestimmt werden. Notwendig sind die Entwicklung von Quartiersstrategien (neu als HID, also housing improvement districts bezeichnet), bei denen der Bindungs- und Vernetzungsgrad der Eigentümer ganz unterschiedlich sein kann (S. /1/ oder /4/ als Projekt in Magdeburg).

BID-Projekte können bei Interessenwahrung der Eigentümer ebenfalls von Vorteil sein, ein Gesetzentwurf für BID für Sachsen-Anhalt wurde erarbeitet /5/.

3.2.2. *Gemeinsames Handeln von Eigentümern fördern - private- private partnership*

Neben public- private müssen auch private- private- partnership Modelle initiiert werden. Eigentümer müssen befähigt werden, Bindungen zu gemeinsamen Projekten oder langfristigen Bewirtschaftungsmodellen miteinander einzugehen. Ein Beispiel dazu gibt / 6/.

3.3. Anforderung an langfristige Förderungsinstrumentarien

Wichtig sind (Vgl. auch /7/, /8/):

Förderung dem Investitionsverhalten anpassen:

Nicht große Komplett- sondern Stufensanierung fördern: Investzulage 1999 war zielgenau

Einfache Strukturen der Förderung:

Was bekomme ich, wenn ich diese Maßnahme durchführe ?

Wenige Ansprechpartner, Kontinuität der Förderung

ein Investitionsbeauftragter, Förderprogramme über mehrere Jahre laufen lassen

Eigentümergegerechtes Projekt- und Förderungsmanagement

Einbeziehung von Haus & Grund zur „eigentümergechten“ Beratung

Wenig Zeit- und Kostenaufwand für Antragstellung

oder Voruntersuchung fördern und Anrechnung bei Projektrealisierung

Modellprojekte, Modellvorhaben und Wettbewerbe für Projekt- know how

erfolgreiche Beispiele vermindern Vorurteile bei Banken und Ängste bei Eigentümern

Projektmanagement für Kooperationsmodelle

Höhere Förderung bei Kooperation mehrerer Eigentümer

Soweit eine kurze Betrachtung. Über Hinweise und Ergänzungen sowie Anfragen würden wir uns freuen. Die angegebene Literatur finden Sie zum großen Teil auf der Internetseite unseres Landesverbandes.

Magdeburg, den 26.06.2006

Dr. H. Neumann

Kontakt: Landesverband Eigentümerschutzgemeinschaft

Haus & Grund S-A

Steinigstr. 7 39108 M Magdeburg

hugsa@onlinehome.de www.hugsa.de

Literatur: (veröffentlicht unter www.hugsa.de...Stadtumbau)

- /1/ Neumann, H.: Quartiersanierung mit privaten Eigentümern – ein eigentümerorientierter Lösungsansatz für die mittelständische Wohnungswirtschaft, Forschungsprojekt für die LH Magdeburg 2002, 49 S., Seite 43 ff
- /2/ Neumann, H.: Stadtumbau – Chance und Risiko, Präsentation zum Zentralverbandstag 2004 in Wiesbaden, Arbeitsgruppe Stadtentwicklung
- /3/ in: Neumann, H.: Stadtumbau Ost: Probleme und Lösungsansätze aus der Sicht von Haus & Grund: Private Einzeleigentümer – Aktivposten oder Störfaktor? Vortrag Friedrich-Ebert-Stiftung am 04.03.2002 in Halle
- /4/ Neumann, H.: Abrißmanagement - ein Projekt mit Eigentümern in Magdeburg Wettbewerbsbeitrag „Stadt braucht starke Eigentümer“, ZV 2005
- /5/ Entwurf für ein BID-Gesetz in Sachsen-Anhalt, www.hugsa.info-x.de/bid.htm
- /6/ Neumann, H.: Private-Private-Partnership - ein Projekt mit Eigentümern in Magdeburg Wettbewerbsbeitrag „Stadt braucht starke Eigentümer“, ZV 2005
- /7/ Neumann, H.: Anforderungen an Wohnungsbau- und Städtebaupolitik, Vortrag zum Kommunalforum „Zukunft des Wohnens in den Städten“ 29.08.2001 in Halle
- /8/ Neumann, H.: Zielkonzept für den marktgerechten Umbau ostdeutscher Innenstädte und zur Leerstands-beseitigung, Diskussionspapier Mai 2001

Konzept zur Erstellung eines „Struktur- Check“ für Immobilien

Stand 12/00

1. Aufgabenbegründung

Die schrumpfende Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Leerstandsdiskussion zwingt jeden Immobilienbesitzer unter völlig neuen Voraussetzungen seine Immobilie zu betrachten.

Der Strukturcheck soll eine Dienstleistung von Haus & Grund sein, der ihm Entscheidungshilfen für langfristige Entscheidungen mit dem Umgang mit seiner Immobilie bieten soll. Eine 100%ige Förderung durch Bund und Land wird angestrebt. Als Gegenleistung werden die allgemeinen Strukturdaten den Planungsämtern zur Verfügung gestellt.

2. Grobstruktur und Zielstellung

2.1. Art der Immobilie

Diese Betrachtung ist zunächst für vermietete Wohnimmobilien sinnvoll. Aber auch Gewerbeimmobilien, Baulandflächen etc. können in die Betrachtung eingezogen werden, da nicht nur das Gebäude, sondern auch das Grundstück mit seinen Lage- und Standortfaktoren betrachtet werden soll.

2.2. Modularer Aufbau

Die folgend beschriebenen Teile sollten modular angeboten und beauftragt werden können.

2.3. Förderung

Über Haus & Grund Deutschland muss schnell geklärt werden, ob ähnlich dem „Energiepass“ eine Bundesförderung erreicht werden kann. Als Gegenleistung sollten Teile der Analyse, die nicht personenbezogen sind, den Stadtplanungsämtern zur Verfügung gestellt werden, um die Quartiersplanungen zu präzisieren.

2.4. Anspruch und Schlüsselrolle von Haus & Grund

Haus & Grund war und ist konsequenter Lobbyist für privates Eigentum. Der Vertrauensbonus sichert die Akzeptanz und Umsetzung von auch schwierigen, aber langfristig notwendigen Entscheidungsvorschlägen. Der Anspruch auf Leitung und Koordinierung der Prozesse begründet sich im **Charakter von Haus & Grund als Verbraucher- und Eigentumsschutzorganisation.**

3. Ansprechpartner

* Eigentümer, Verwalter aber auch Käufer von Grundstücken und Immobilien

4. Wesentlicher Inhalt

4.1. Standort- und Grundstücksanalyse

Hierzu gehören alle Grundstücks- und Lagefaktoren, die die Wertentwicklung in zukünftiger Zeit positiv oder negativ beeinflussen können.

Insbesondere Verkehrsentwicklungskonzepte, Stadtentwicklungsplanungen und die Regionalstruktur ist in die Betrachtung einzubeziehen.

Dabei ist auch zu überlegen, ob die vorhandene Bebauung (soweit existent) oder die gewünschte Bebauung im Verhältnis zu diesem Lagerkriterium sinnvoll erscheint (Qualifizierung der Standort- zur Verwertungsanalyse).

Anzustreben ist:

- λ Analyse der Sozialstruktur des Objektes
- λ Wünsche und Erwartungen (Mieterbefragung)
- λ Wohnumfeldanalyse mit Prognose

4.2. Bebauung

Das realisierte Bebauungs- und Nutzungskonzept wird einer kritischen Analyse unterzogen.

┌ *Selbstnutzung*

Bei der Selbstnutzung sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Γ Zuschnitt und Größe der Räume
- Γ Ausrichtung der Räume zur Himmelsrichtung
- Γ Erschließungssituation im Haus / auf dem Grundstück
- Γ Fenstergröße, Belichtung, Besonnung
- Γ Nebengebäude, Keller
- Γ Grundstücksgröße zur Nutzungsart
- Γ energetische Optimierung Einzelhaus, Reihenhaus usw.

┌ *Mehrfamilienhäuser (vermietete Wohnungen)*

Bei Mehrfamilienhäusern ist neben der Lagebetrachtung des Grundstückes (siehe oben) die Art und Eignung der Bausubstanz im Hinblick auf die grundstücksbezogene Lage herauszuarbeiten.

An quantitativen Aussagen ist erforderlich

- Wohnflächen nach II. BV
 - Grundrisse / Skizzen
 - Untersuchung aller Bauunterlagen (Bauaktenkammer)
 - Erfassung des Ist-Zustandes
1. Architektur/Raumaufteilung in Abhängigkeit der Nutzung
 - Aufteilung in Wohn-/ Gewerbe-/ Nebenflächen
 - Lage und Ausrichtung, Zuschnitt in Abhängigkeit der Funktion
 - Funktionsmängel
 2. Baumängel, die Nutzung beeinflussen
 - mangelnde Wärmedämmung
 - zu dichte Bebauung
 - keine/zu wenig Nebenräume

4.3. Ökonomische Analyse

Die ökonomische Analyse beschreibt den Ist-Zustand. Sie erfasst und kritisiert Finanzierungsmodelle und zeigt Probleme und Fehler bei Vermietung und Verwaltung auf. Ergebnis ist:

- Ökonomie und Funktion
 - Analyse Vermietungsstand, Beurteilung der langfristig erzielten Miete,
ergibt: Mieten-Ist-Analyse
 - Kredite und sonstige Belastungen nach Art und Zeitverlauf
 - Liquiditätsanalyse mit Abschätzung der derzeitigen steuerlichen Komponente
ergibt: Belastungsanalyse

Ertragswertanalyse

Bei vermieteten Objekten erfolgt die Zusammenfassung von Ökonomie und Funktion durch die

] *Einschätzung des Ertragswertes der vorhandenen Immobilie*

Für die vorhandene Immobilie ist anhand der Zustandsanalyse grob der derzeitige Ertragswert zu bestimmen. Es ist eine Prognose des Ertragswertes abzugeben.

Ergebnis ist:

Ertragswertberechnung und Prognose der Entwicklung des Ertragswertes

- bereits überschuldet
- Überschuldungsprognose
- wirtschaftlich stabil

4. Konzeptentwicklung für das Objekt

In Abhängigkeit von den Standortkriterien und der von den örtlichen Planungsämtern entwickelten Grobplanungen sind gegebenenfalls mehrere Lösungsvarianten zu erarbeiten, wie und ob das Objekt kurz bzw. langfristig rentabel erhalten werden kann.

Dazu sind folgende Überlegungen mit einzubeziehen:

- 1) bauliche Veränderungen (Umbau, Abriss, Teilabriss) zur Steigerung des Nutzenswertes / der Mieterträge
- 2) finanzielle und Vermögensverhältnisse des Eigentümers
- 3) Förderungsmöglichkeiten und Steuerersparnisse
- 4) Gegebenenfalls mögliche Übertragung von Eigentumsanteilen an Kinder bzw. Verkauf des Objektes, da vom Eigentümer und seiner Familie in Zukunft nicht rentabel bewirtschaftbar.

Das Konzept für Mehrfamilienhäuser zur baulichen Veränderung muss beinhalten:

In Abhängigkeit des städtebaulichen Konzeptes und der Marktanalyse

Lösungsvarianten für zukünftige Nutzung

- Nutzerprofil erarbeiten
- Raumkonzept, ggf. Varianten für bauliche Außenhülle
 - sanieren
 - erweitern (Ausbauten, Balkone, Loggien)
 - vermindern (Abriss)
 - umnutzen von Gebäudeeinheiten
- Raumkonzept, ggf. Varianten für Innenstruktur
 - Raumaufteilung
 - Umnutzung von Räumen