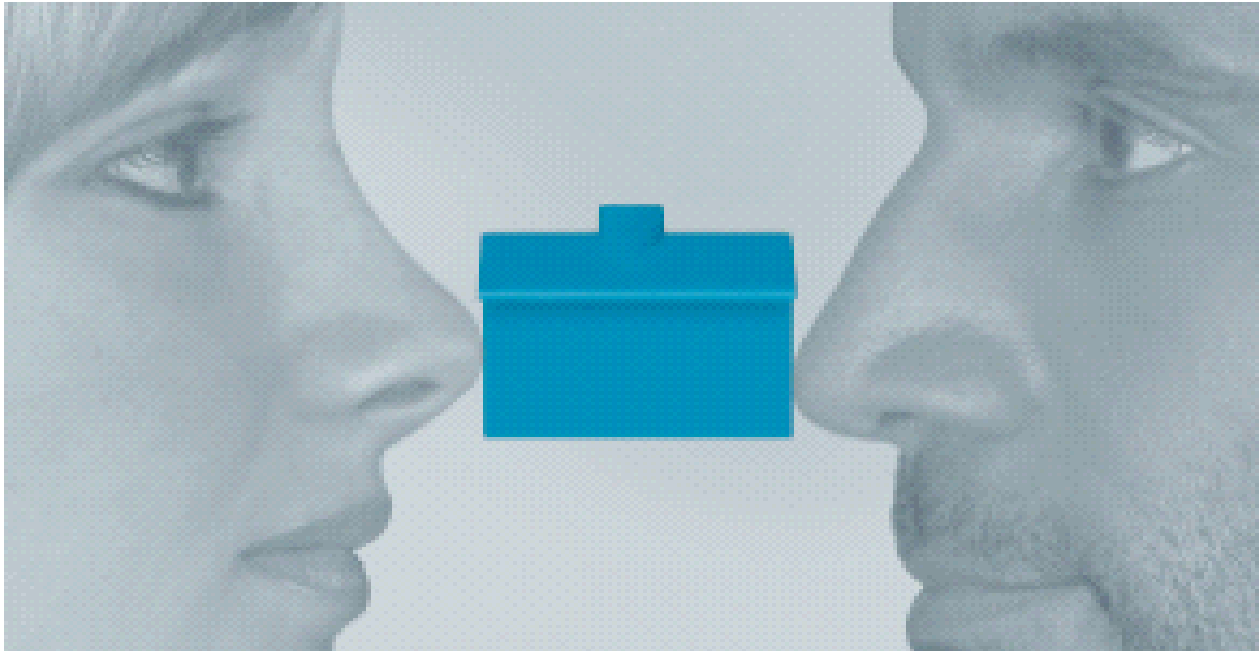




Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

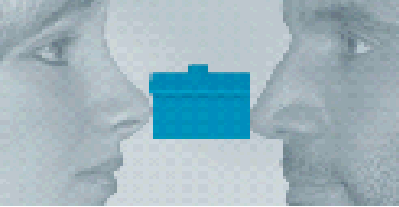


STATEMENT Evaluierung Stadtumbau Ost

Haus & Grund Sachsen -Anhalt e.V.

www.hugsa.de

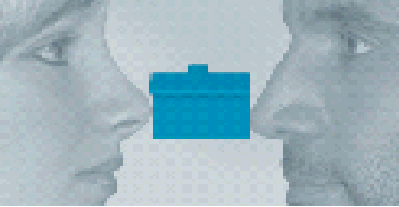
hugsa@onlinehome.de



Die Fakten

- ◆ 40- 90% der historisch wertvollen Bausubstanz in den Stadtzentren ostdeutscher Städte ist in privater Hand
- ◆ 30% der Objekte sind unsaniert und akut vom Verfall bedroht
- ◆ 80% der privaten Eigentümer im Osten arbeiten ohne Überschüsse (Überschuß - nicht Gewinn!!)

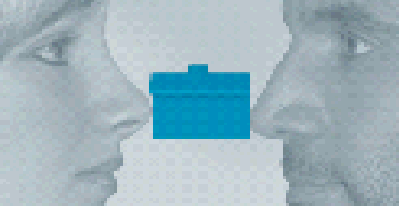
43,1% Unterdeckung, 36,7% in etwa kostendeckend
(Studie TU Dresden 2006)



Das Problem

Stadtumbau Ost war bisher eine Wirtschaftsförderung für Wohnungsunternehmen, für die Entwicklung der Innenstädte wurde wenig erreicht

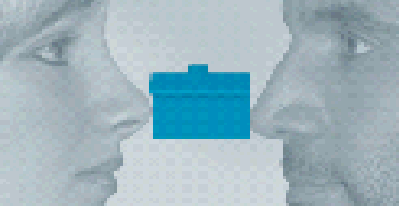
- ◆ **Finanzproblem:** Verbesserung der durchschnittlichen Wirtschaftlichkeit ist notwendig für Bestandserhalt und Bestandsentwicklung
- ◆ **Städtebauliches Problem:** Gefahr der perforierten Innenstadt mit Tendenz zu höherem Leerstand und Bestandsverfall
- ◆ **Moderations- und Imageproblem:** inhomogene Eigentümerstruktur mit überwiegend negativem Erfahrungshorizont und negativem Image:
 - Ostdeutsche Alteigentümer: Mißtrauen und Enttäuschung
 - Westdeutsche Investoren: Verluste und Insolvenzen



Die Lösungsansätze

Erkenntnis: Private Eigentümer sind Mittelstand und müssen so auch im Stadtumbau Ost gefördert werden!

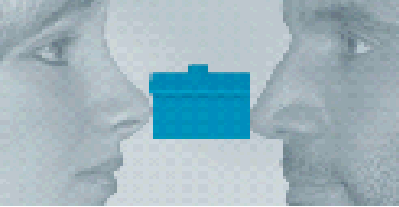
- ◆ **Finanzproblem:** Neue Förderung und Stärkung der Eigenkapitalbasis: z.B. Investitionszulage mit Focus auf Innenstadt und mittelständische Strukturen in der Wohnungswirtschaft
- ◆ **Städtebauliches Problem:** Quartiersbetrachtung, Standortgemeinschaften und private-private-partnership, kein planloser, sondern gestaltender Abriss!
- ◆ **Moderations- und Imageproblem:** Positivimage durch Leistungsanerkennung, Übergang zum (privat) eigentümermoderierten Stadtumbau unter Einbeziehung der örtlichen Interessenvertreter



Die Partner für die Weiterführung:

- ◆ Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund ist satzungsgemäß Interessenvertreter:
 - 5 Landesverbände und Berlin:
 - Ca. 100 Vereine, (ehrenamtlich bis hauptamtlich professionell)
 - Ca. 25.000 Mitglieder
- ◆ Verbände der Hausverwalter und Makler (IVD, RDM)
- ◆ Kommune und ihre Wohnungsbaugesellschaften
- ◆ Genossenschaften

**Neue Art der Kooperation mit lokalem
Standortwettbewerb
(Wettbewerb der Kommunen und Quartiere)**



Der derzeitige Stand:

Problembewußtsein ist vorhanden

- Akteure profilieren sich
- Angebote für Pilotprojekte
- Phase der Konfrontation klingt ab
- ◆ Es fehlt noch: Der Mut zur strategischen Neuausrichtung
- ◆ Es fehlt noch: Die innere Qualifikation der Partner
(regional unterschiedlich)

Der Weg zur Gestaltung und Neuausrichtung der Innenstädte wird mühsam sein und Jahre, vielleicht Jahrzehnte dauern. Umso wichtiger ist es, zügig und schnell zu beginnen! Aber:

ROM WURDE AUCH NICHT AN EINEM TAG ERBAUT !