

Chancen und Grenzen von Initiativen zur Aktivierung der Wohnungsnachfrage und Wohneigentumsbildung

Christoph Scheffen

selbstnutzer
kompetenzzentrum
für wohneigentum gmbh

Zwickau, 20.05.2009

Sektor Wohnen – Wohnen im Eigentum

**Erhöhung der
Eigentumsquote**

Alterssicherung



Wem gehört die Stadt ?

Nur 13 % (Leipzig, Berlin) wohnen in den eigenen vier Wänden (durchschn. BRD 43%)

Privateigentümer/Ein-Zweifam.-Häuser

→ 10%

Privateigentümer/selbstgenutzte ETW

→ 3%

Zurück in die Stadt

**Rückbesinnung auf
die Europäische
Stadt**

**- die innere Stadt
stärken!**

LEIPZIG CHARTA

**z.B. „Wohnen in der
Mitte von Chemnitz“**



„Marktversagen“

Der Mechanismus der renditeorientierten Immobilienwirtschaft passt nicht mehr zu der stadtpolitischen Zielsetzung der Kommunen

- **Eigenkapitalrendite von 6 - 8% gefordert**
- **im Neubau erst ab einer Kaltmiete ab 8 €/m² erzielbar**
- **im Altbau (Denkmal, Sanierungsgebiet) nur durch Sonder-Abschreibungen (ersparte Steuern) erreichbar**

Gegensteuerung ?

Neue Bundesländer - 1 Mio. Wohnungen standen leer!

Direkte Subventionen für Rückbau, gleichzeitig indirekte Subventionen für Abschreibungen

- Geringere Leerstandskosten bei öffentlichen Wohnungsunternehmen**
- Vermögensaufbau bei den Anlegern durch zusätzliche Wohnungen zur Vermietung**
- Leerstand bleibt hoch**

Ein Beitrag zur Lösung des Problems

- **Organisation von Baugruppen und Baugemeinschaften**
- **Vorreiter: Freiburg, Tübingen, Hamburg**
- **Ansätze in vielen größeren Kommunen**
- **Vielfalt von Modellen**

Du bist nicht allein

- **Selbstorganisation ist der erste Schritt zur Selbstverwirklichung**
 - **Individuelle Entfaltung im Kontext der selbstgewählten Gruppe**
- **Bündelung der Finanzierungskraft = Gleichziehen mit Immobilienprofis**

Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020:

Fachkonzept „Wohnen“ (Auszug)

- Sicherung des vorhandenen breiten Wohnangebots sowie **Schaffung neuer Wohnformen**
- Sanierung historischer Bausubstanz **(Unterstützung der Eigentumsbildung)**
- aktive Flächenpolitik zur **Lenkung der Eigenheimnachfrage in das innere Stadtgebiet**
- Handlungsansätze zur Steuerung von **Wohnungsneubau im Stadtteil und Umnutzung im Bestand**

Beispiel Leipzig

Wie viele in Baugruppen und Baugemeinschaften?

ca. 260.000 WE insgesamt,

→ davon 26.000 WE in EFH,

davon 1.000 WE innerstädtisch,

davon **ca. 400 WE** in Baugruppen

→ davon 7.500 WE selbstgenutzte ETW

davon ca. **300 WE** in Baugemeinschaften

Können **700 Familien** die Realität verändern?

Erfolge des Selbstnutzer-Programms 2001-2008

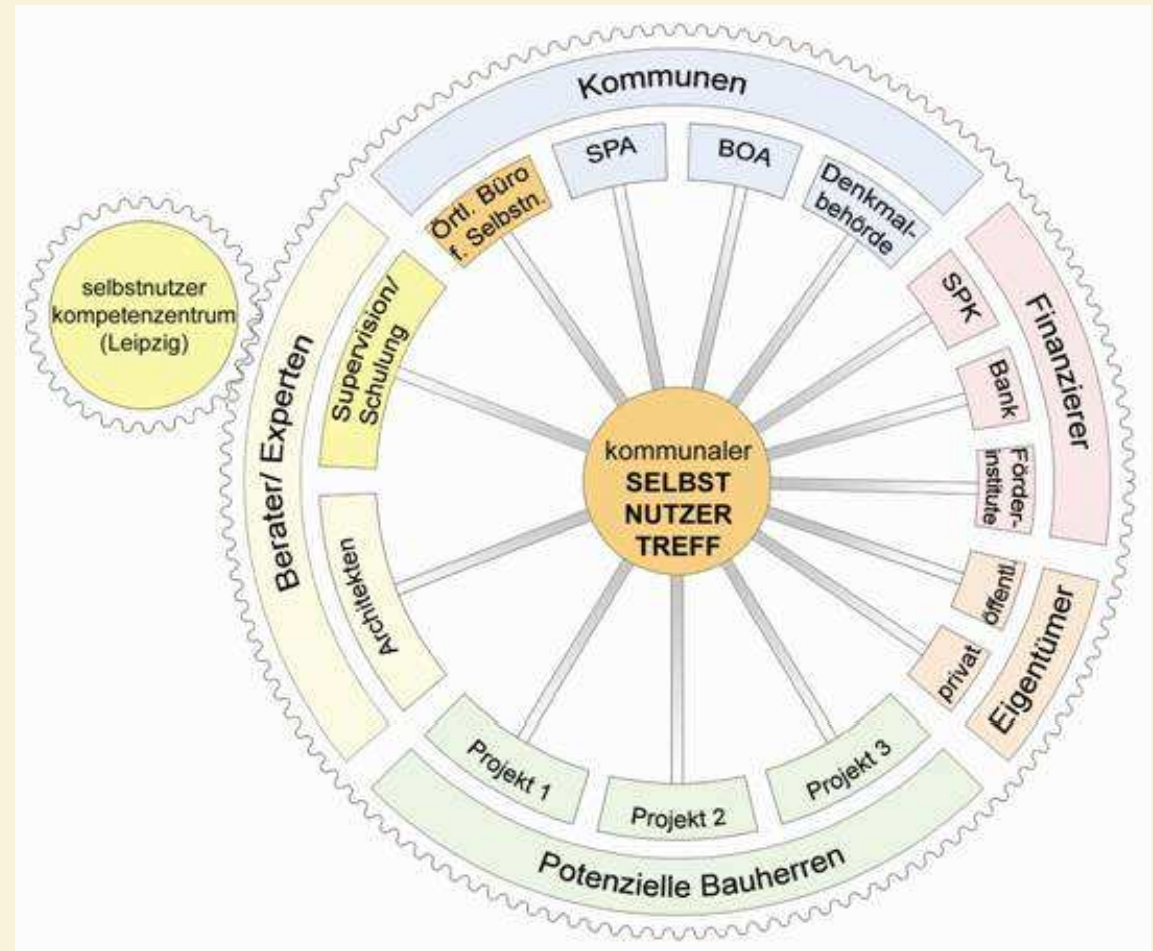
356 Selbstnutzer-Familien

ca. 500	Kinder in Selbstnutzer-Familien
ca. 60 Mio.€	Gesamtinvestitionen
ca. 40.000 m²	sanierte oder neue Wohnfläche
ca. 300	neue Interessenten pro Jahr

32	sanierte Gründerzeithäuser	(mit 156 Wohnungen)
4	sanierte Fabriken/Baudenkmale	(mit 22 Wohnungen)
185	neue Stadthäuser in Baulücken	(mit 188 Wohnungen)

Das Leipziger Selbstnutzer-Programm

- Zentr. Anlaufstelle
- Internet-Portal
- Besichtigungen/
Bustouren
- Öffentlichkeits-
arbeit
- neutrale Beratung
- newsletter



Die Rolle der Kommune

- **Hilfe zur Selbsthilfe durch neutrale Beratung & Moderation**
- **Aufbereitung von Grundst./Objekten**
- **PR und Motivierung**
- **Startfinanzierung für die Prozesssteuerung**





Umsteuerung von der Objektförderung auf die Prozessförderung

**Abgrenzung des Leipziger Selbstnutzer-Modells von
anderen Stadtentwicklungsstrategien:**

**„Öffentliche Fördermittel für die Finanzierung
von Beratungsangeboten, mit denen
private Investitionen angestoßen werden“**

Der finanzielle Nutzen für die Kommune

Selbstnutzer.de – Hohe Effizienz 1:65

Die Stadt investiert vergleichsweise geringe Beträge in die Beratung und Moderation von Baugruppen und Einzelbauherren. Damit werden innerstädtische bauliche Investitionen von nennenswerter Größe angestoßen.

INVESTITIONEN

Stand 03-2004 Laufzeit: 2001-03/2004	öffentliche Investitionen (finanziert) Objektprüfung, Standortvorbereitung (Beauftragungen, Messen/Ausstellungen, Veranstaltungen, Broschüren/sonstige Werbematerialien, etc.)	private Investitionen (finanziert bzw. in Finanzierung) (Grund & Boden, Baufinanzierungen, Architektenleistungen, sonstige)
Bestandsgebäude aus der Gründerzeit	300.000 €	19.500.000 €
Neubau-Stadthäuser	100.000 €	6.500.000 €
Gesamt	400.000 €	26.000.000 €

Verhältnis:
öffentliche Mittel/ausgelöste private
Investitionen 12/2004

1:65

Nutzen der Eigentumsbildung durch Gruppen in der inneren Stadt

Schaffung öffentlicher Güter

- mehr Sicherheit
 - Engagement im Quartier
- resistenter gegen Krisen
 - Verkehrsreduzierung
- Wohnumfeldverbesserung
 - Unterstützung im Alter

Die privaten Kostenvorteile im Altbau

z.B. Kochstraße 31

KAUFPREIS GRUNDSTÜCK

250,- €/m²

SANIERUNGSKOSTEN:

• **Gemeinschaftseigentum**

510,- €/m²

• **Sondereigentum**

Ø 275,- €/m²

(abhängig vom Ausstattungsgrad und der erbrachten Eigenleistung)

GESAMTKOSTEN (BRUTTO):

1.035,- €/m²

(inklusive aller Erwerbs- und Nebenkosten)



Unterstützung der Gruppenorganisation

Von der Planungs-GbR

über

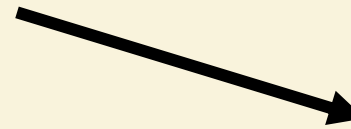
die Bauherren-GbR



zur

WEG (Wohnungs-
eigentümer-
gemeinschaft)

oder



zum

Realeigentum
(Stadthäuser)

Lückenschließung durch Stadthaus-Neubau

Beispiele aus
Leipzig

Radius = 3 km





Stadthäuser Brockhausstraße



Hermannstraße Gartenseite



Gartenhofhäuser Pfeffingerstraße



Stadthäuser Roßmählerstraße



Stadthäuser Shakespearest.



Industriestraße 71 a-h



Stadthäuser Möckernsche Str.



Stadthäuser Haydnstraße

Nachverdichtung = Urbanität?

- **Siedlungsgebiets-Typologie in der Stadt ?**
- **Gründerzeit = Höchstverdichtung**
- **Gemäßigte Nachverdichtung (nicht so hoch, viel Grün)**
- **Reihenhäuser in der Stadt auf jeden Fall besser als am Stadtrand**

Nachverdichtung = Urbanität



Nachverdichtung = Urbanität



Neubau von Mehrfamilienhäusern

- **Besser als der Neubau von Stadthäusern sind Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen**
- **noch wenig Bedarf in den neuen Bundesländern**
- **Grund: Kosten bei 1.900 – 2.100 €/m² Wohnfläche auch bei Selbstorganisation zu hoch**
- **zukünftig größere Nachfrage durch verschärfte Anforderungen zur Energieeinsparung**

Neubau von MFH im Passivhausstandard



**Es gibt schon
Beispiele**

**B 33 in Dresden-
Neustadt**

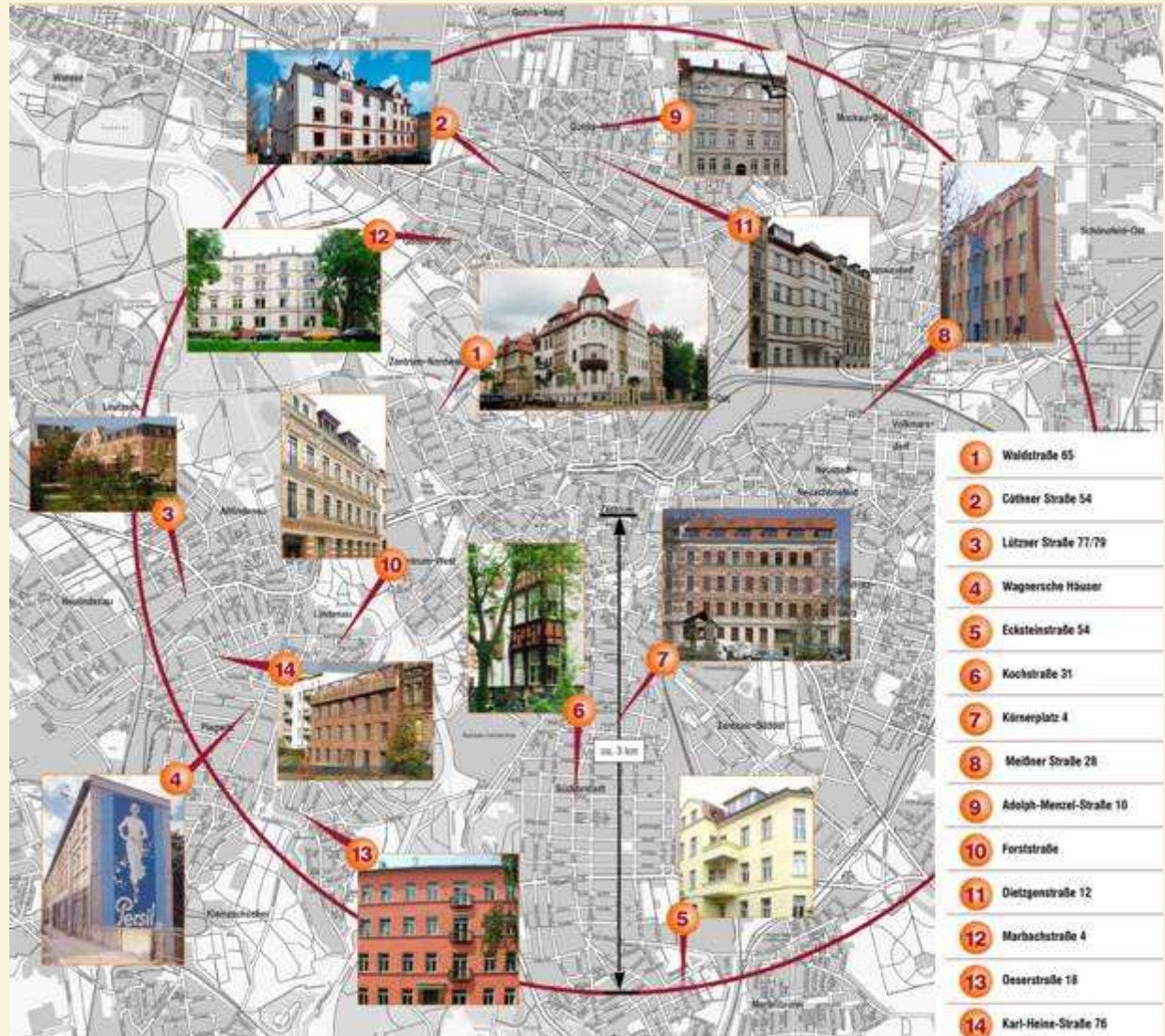
(14 Familien)



Erhalt von Altbauten durch Baugemeinschaften

Chancen in den neuen Bundesländern:

- Bestand an Gründerzeithäusern
- Leerstand
- Kostenvorteile
- WEG-Modell





Waldstraße 65



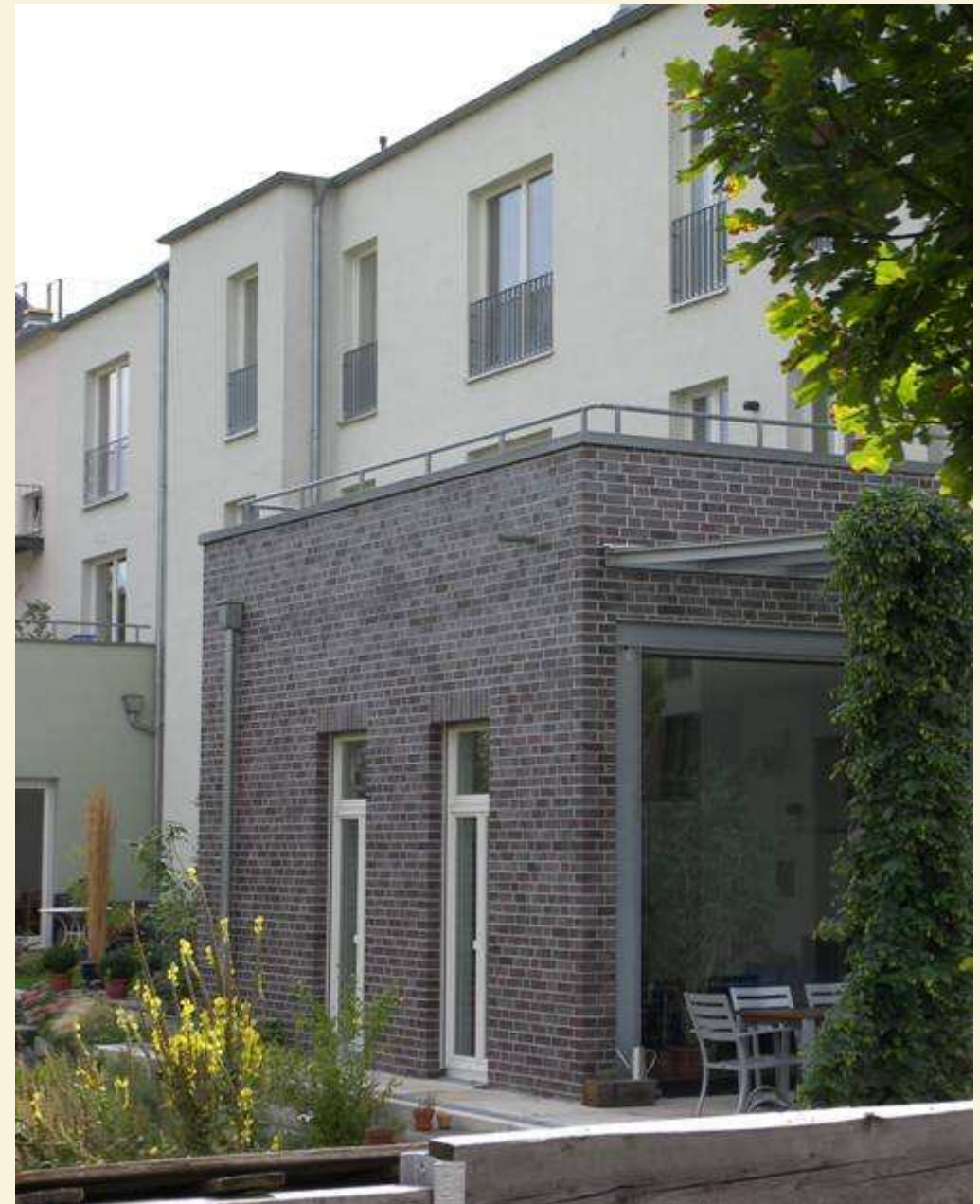
Körnerplatz 4

Kochstraße 31





Wagnersche Häuser





Meißner Straße 28





Lützner Straße 77-79



Loftgebäude Karl-Heine-Str. 76



Der private Nutzen

- **Besser wohnen in der Gemeinschaft**
- **Vermögensaufbau = Alterssicherung**
- **individuelle Entfaltung als Beitrag zum Erhalt der inneren Stadt**

mehr Glück ?



**Das Konzept Selbstnutzer –
ein Modell für andere Städte?**

Entscheiden Sie selbst!

Erstellt durch:

selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh

Projektleitung: Christoph Scheffen

Jacobstr. 10, 04105 Leipzig

Tel. 0341-22 54 09 – 44, Fax – 46, info@selbstnutzer.de

www.selbstnutzer.de, www.selbstnutzer-wohneigentum.de

