

**KMS**

**Krauß  
Mäckler  
Schöffel**

RECHTSANWÄLTE  
STEUERBERATER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER

# **Modellvorhaben „Haus und Hof“**

## **Eigentümer und Kommune werten die Stadt Hof auf!**

**Mittwoch, den 23. Mai 2012**

# **Vorstellung des Forschungsfeldes**

## **„Kooperation im Quartier“ (KiQ)**

### **anhand des Modellversuchs Hof**

**Referent:** Peter Gutowski  
2. Vorstand Haus & Grund Hof

## 1. „KiQ“ – Kooperation im Quartier

- a) Gefördert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung können Haus & Grund-Ortsvereine eine Schlüsselrolle in der Stadtentwicklung übernehmen.

## b) Stadtentwicklungspolitische Ziele

- Quartiere stärken
- Lebensqualität erhöhen
- Private Eigentümer als Investoren unterstützen
- Wettbewerbsfähigkeit sichern
- Aufwertung und Wertsicherung durch Investitionen
- Neue Partnerschaften in der Stadtentwicklung etablieren
- Mögliche Verknüpfungen mit Städtebauförderung erproben

## c) Profil und Inhalte von „KiQ“

### **Was soll im Forschungsfeld geschehen?**

- Aufwertung von Gebäuden und Quartieren
- Gemeinsame Ideen und Konzepte für Investitionen
- Beratung, Investitionsanreize für Eigentümer
- Investitionen (auch kleine) im Wohnumfeld
- Engagement von Haus & Grund in der Stadtentwicklung

## 2. Gemeinsam für das Quartier

Kommune und Lokaler Verein von Haus & Grund kooperieren und sind in Verbindung mit möglichen anderen Dritten, beispielsweise Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung, Quartier und Immobilien tätig.

### **3. Federführung durch Haus & Grund**

Haus & Grund ist Schlüsselakteur in Eigenregie oder mit professioneller Unterstützung und steuert KiQ – Kooperation im Quartier.

Der Ortsverein ist verantwortlich für Bestandsaufnahmen und Projektentwicklung, Moderation und Beratung von Eigentümern usw. und bildet das Kompetenzzentrum, wobei Haus & Grund Hof in Augenhöhe mit Stadt und weiteren Partnern steht.

# Warum ist Haus & Grund für diese Aufgabe prädestiniert?

## Haus & Grund

- ist Interessenvertretung der Eigentümer
- ist Vertrauensperson für die Eigentümer
- soll die Eigentümer ansprechen und mobilisieren
- kennt die immobilienwirtschaftlichen Argumente
- strebt die Wertsteigerung der Immobilien an
- hat die eine oder andere Idee
- bringt Eigentümern einen Informationsvorsprung
- unterhält Netzwerke

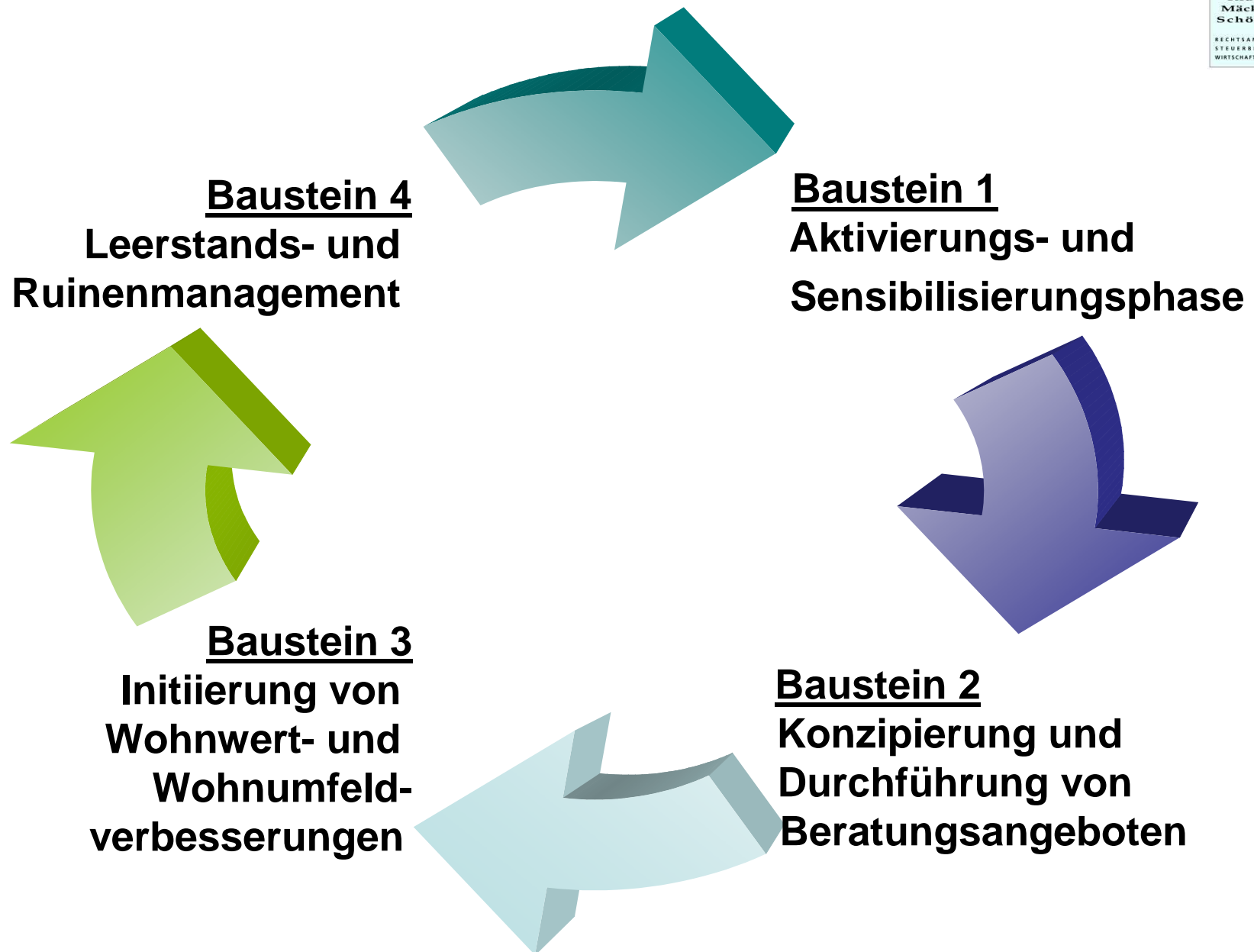


## 5. Vorstellung des Modellversuchs Hof

Haus & Grund Hof hat diese Chancen erkannt und sich der Verantwortung für die Eigentümer und für die Heimatkommune gestellt.

Die Koordination und Organisation des Projektablaufs wird von Haus & Grund Hof vorgenommen. In regelmäßigen Treffen werden Vertreter des Fachbereichs „Fachplanung der Stadt Hof“ und eines Bürgervereins „Bürger am Zug“ beteiligt.

Vier Bausteine sind dazu Grundlage:



**Baustein 4**  
Leerstands- und  
Ruinenmanagement

**Baustein 1**  
Aktivierungs- und  
Sensibilisierungsphase

**Baustein 3**  
Initiierung von  
Wohnwert- und  
Wohnumfeld-  
verbesserungen

**Baustein 2**  
Konzipierung und  
Durchführung von  
Beratungsangeboten

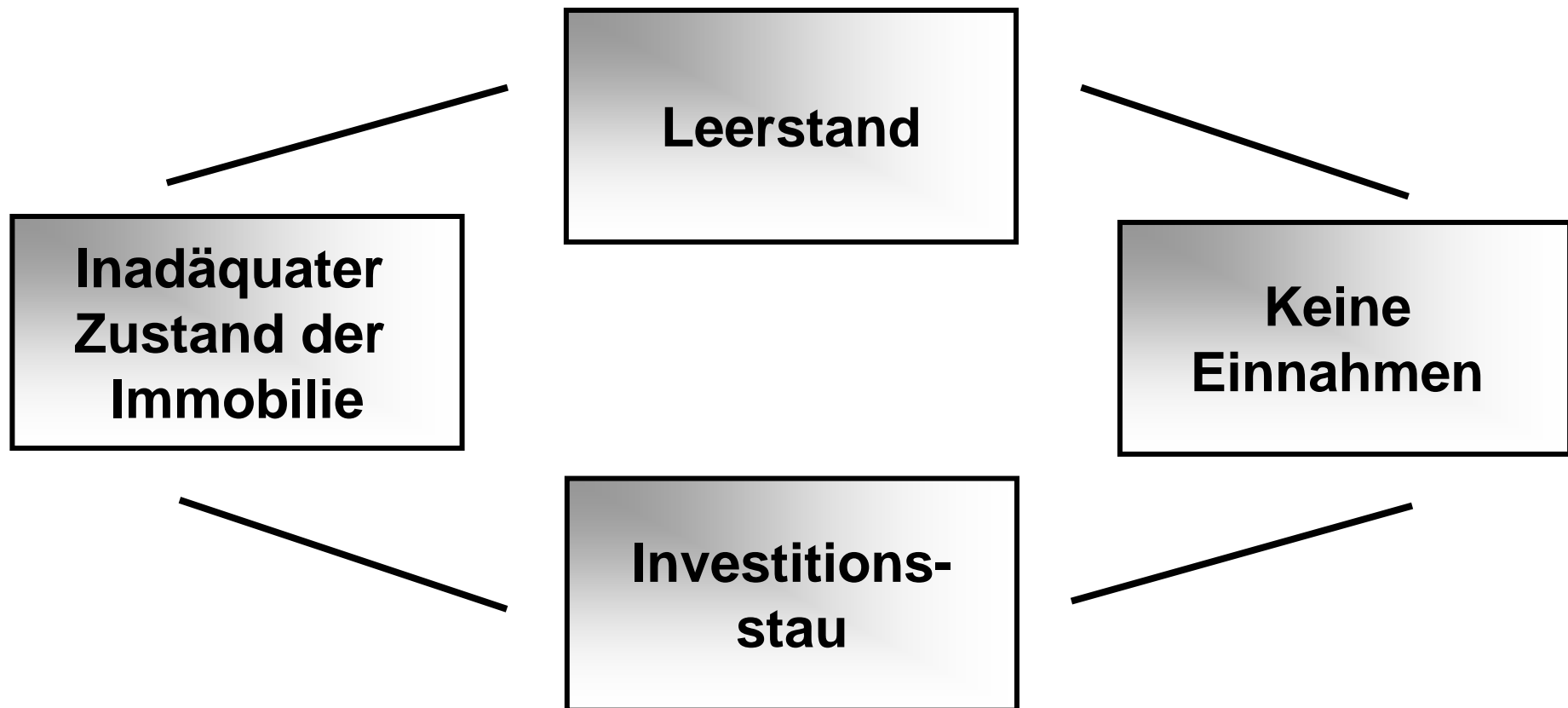
# Eigentümer und Kommune werten die Stadt Hof auf!

## Thesen:

1. Der seit über 200 Jahren zu beobachtende Trend einer allgemeinen Zunahme der Bevölkerung und Wohnungsnachfrage ist vorbei. Nur noch in ausgewählten Regionen kann in Zukunft mit Wachstum gerechnet werden.
2. Der demographische Wandel, der mit der Alterung der Bevölkerung einhergeht, bewirkt qualitative Anforderungen an den Wohnraum, das Umfeld und die Versorgungsstrukturen.
3. Nicht mehr nachfragegerechte und zeitgemäße Wohnungen unterliegen bei rückläufiger Nachfrage einem erhöhten Leerstand und geben den Eigentümern Handlungsbedarf auf.
4. Eine neue Erkenntnis – auch Immobilien können an Wert verlieren.

**Eigentümer und Kommune werten die Stadt Hof auf!**

## **Teufelskreis der Immobilienwirtschaft**



## Eigentümer und Kommune werten die Stadt Hof auf!

5. Schöne Pläne und Konzepte reichen allein nicht aus, um private Investitionen anzustoßen.

### Gründe:

- Eigentümer fühlen sich zu alt für Investitionen (das lohnt sich nicht mehr)
- kulturelle/sprachliche Barrieren
- es fehlen Informationen über Fördermöglichkeiten und Teilziele oder es gibt zu viele Informationen (Informationsflut)
- Eigentümer reden nicht miteinander, jeder arbeitet für sich
- das Gefühl der Ohnmacht gegenüber dem Wettbewerb von Wohnungsbaugenossenschaften und gewerblichen Wohnungsunternehmen überwiegt
- Anstöße, positiven Beispielen der Nachbarschaft nachzueifern, wie in ländlich strukturierter Umgebung, fehlen
- bürokratische Strukturen bremsen Initiativen