

## **Eigentümerstammtisch Hagen-Wehringhausen**

### **Protokoll der 10. Sitzung vom 1.9.2016**

Das Protokoll der 9. Sitzung vom 7.7.2016 wird angenommen. Die Teilnehmerliste ist dem QM bekannt und wird aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

#### **Thema**

- „Wehringhausen erneuert sich“ (Arbeitstitel) –  
Gemeinsame Vorbereitung einer Veranstaltung

#### **„Wehringhausen erneuert sich“ (Arbeitstitel) – Gemeinsame Vorbereitung einer Veranstaltung**

Es ist Konsens, dass über den Eigentümerstammtisch in Wehringhausen eine immobilienwirtschaftliche Veranstaltung(sreihe) organisiert wird.

#### **Ziele:**

Über die Veranstaltungs(reihe) wollen wir weitere Immobilienbesitzer zur Erneuerung ihrer Wohn- und Geschäftsgebäude in Wehringhausen motivieren. Die Veranstaltung soll potenziellen Investoren aufzeigen, dass (auch bei preiswertem Wohnraum) eine gute Bauqualität wichtig ist, und wie man diese erreichen kann. Im Ergebnis sollen im Stadtteil gute und bedarfsgerechte Wohn- und Geschäftsräume für alle Nutzergruppen angeboten werden.

Ein qualitativ und quantitativ gutes Raumangebot wird dazu beitragen, dass insgesamt „gute Mischung“ bei der Bewohnerschaft erreicht wird. Dies soll den Stadtteil insgesamt weiter stabilisieren und „nach vorn bringen“, so dass im Ergebnis auch die Lokale Wirtschaft, die (Bildungs)einrichtungen usw. davon profitieren.

#### **Zielgruppen:**

Bei der ersten Veranstaltung sollen insbesondere solche Eigentümer angesprochen werden, die im Bereich der Immobilienverwaltung, –entwicklung und –erneuerung nicht professionell unterwegs sind. Eine Reihe von Wehringhauser Immobilienbesitzern sind dieser Gruppe zuzurechnen, da sie teils aus Unkenntnis, teils aus Unsicherheit oder altersbedingt nicht (mehr) in ihre Gebäude investieren.

## Nachfolgende Planungen zur Veranstaltung:

### Referenten:

- Prof. Dr.-Ing Dipl. Volksw. **Guido Spars** von der Bergischen Universität Wuppertal erstellt derzeit für die Stadt Hagen ein wohnungswirtschaftliches Gutachten. Er ist in dem Themenfeld versiert und hat u.a. an der Publikation „[Gründerzeit - Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere](#)“ (bitte anklicken) mitgewirkt. Herr Dr. Spars wird durch die Stadt Hagen (Frau Hegel-Söhnchen) angefragt.
- **Herr Rehrmann** von der GWG könnte seine Erfahrungen aus Sicht eines Wohnungsunternehmens schildern (Ansprache durch QM).
- **Frau Korn** vor der Wohnraumförderung der Stadt Hagen könnte über die verschiedenen Fördermöglichkeiten berichten
- **QM** (Erneuerung öffentl. Raum, immobilienwirtschaftliche Erstberatung)
- **Weitere Referenten? Bitte um Vorschläge!**

### Themen/ Ablauf der Veranstaltung:

#### **I. Der Wohnungsmarkt in Wehringhausen. Wo stehen wir, welche Trends gibt es?**

- Demografische Situation und Entwicklung in Wehringhausen (Vergleich Hagen, Vergleich NRW)
  - Wer wohnt in Wehringhausen? (Alter, Transfereinkommen, Herkunft etc.)
  - Wanderungsverhalten (Entwicklung Zuzüge, Wegzüge, wer wandert?)
- Wohnungsmarkt (Stand und Entwicklung)
  - Wohnungsgrößen, Mieten, Sanierungsstand usw.
- Besondere Wohnformen
  - Wohnen für Ältere
  - Studenten, Lehrlinge
  - ???
- Erneuerung des öffentlichen Raums als Anreiz für Privatinvestitionen

#### **II. Gebäudesanierung in Wehringhausen. Was lohnt sich, wie fängt man es an?**

- Marktchancen im Wehringhausen
  - Nachfragergruppen
  - Besondere Wohnformen
- Investoren in Wehringhausen
  - Aktivitäten der Wohnungswirtschaft
  - Aktivitäten von Einzeleigentümern
- Fördermöglichkeiten für eine Gebäudeerneuerung im Bestand
  - Fassaden- und Hofgestaltungsprogramm Soziale Stadt Wehringhausen
  - BestandsInvest NRW
  - Sonstiges
- IdEE - immobilienwirtschaftliche (Erst-)Beratung in Wehringhausen

## Sonstiges

Im Zuge der Konzipierung der Veranstaltung wurde festgestellt, dass viele Immobilienbesitzer in Wehringhausen über wenige Erfahrungen in der Bewirtschaftung und der Erneuerung ihrer Bestände verfügen (s.o.), und z.T. unsicher und in der Folge passiv sind.

Einzelne Teilnehmer des Eigentümerstammtisches (Architektinnen, Immobilienentwickler, u.a.) bieten an, ihr Wissen und ihre Erfahrungen in den Eigentümerberatungsprozess in Wehringhausen einbringen zu wollen. Es geht darum zusammen mit dem QM und der Wohnraumförderung der Stadt Hagen u.a. unerfahrene Immobilienbesitzer „an die Hand zu nehmen“, die jeweilige konkrete Situation (baulich, finanziell) einzuschätzen und einen Weg aufzuzeigen, wie die jeweilige Immobilie sinnvoll zu erneuern ist (oder ob ggf. andere Optionen wie Verkäufe etc. sinnvoller sind). Diese Immobilienbesitzer sollen durch die Erstberatung zum Handeln motiviert werden. Eine ergänzende Unterstützung von einem anderen Wehringhauser Immobilienbesitzer schafft zusätzliches Vertrauen bei der Beratung.

Die beratenden Mitglieder des Eigentümerstammtisches würden ihre Beratung im Rahmen ihrer (zeitlichen) Möglichkeiten freiwillig und unentgeltlich anbieten. Motivation für ihr Angebot ist, dass durch einen höheren Erneuerungsstand im Stadtteil auch der Wert ihrer eigenen Immobilien profitiert. Wichtig für die Akzeptanz und das Vertrauen in ein solches Erstberatungsangebot ist, dass die Beratung unabhängig und nur an den Interessen des zu Beratenden orientiert ist. Durch die Beratung dürfen für die Beratenden keine wirtschaftlichen Vorteile entstehen wie ein anschließender Beratungsauftrag, der Kauf einer Immobilie oder Ähnliches.

Herr Vöcks begrüßt das Angebot der Anwesenden und dankt Ihnen für ihre Bereitschaft, sich zu engagieren. Er verweist auf einen ähnlich gelagerten Ansatz Ides MBWSV: [IdEE - Innovation durch Einzeleigentümer](#), der bereits in einigen Kommunen umgesetzt wurde (u.a. in [Essen](#), [Dortmunder Nordstadt](#)).

Im Rahmen von IdEE werden weitere offizielle Akteure eingebunden wie die Verbraucherzentrale, Haus und Grund, Kammern, Kreishandwerkerschaft u.a.

Ob und in welcher Form man den IdEE-Ansatz auf Hagen überträgt, muss geprüft werden, Die angebotene „Auf Augenhöhe“-Beratung durch Teilnehmer des Eigentümerstammtisches ist in jedem Fall ein sehr guter erster Schritt. Interessierte treffen sich am 12.9. um 17 Uhr, um über die Wehringhauser Eigentümerberatung zu reden.

Wesentliche Themen der nächsten Sitzung sind:

- Immobilienveranstaltung – Stand der Dinge
- Eigentümerberatung Wehringhausen – Stand der Dinge und weitere Entwicklung

Die nächste Sitzung findet statt am Donnerstag, 6.10.9.2016 um 19 Uhr im Stadteilladen in der Lange Straße 22, 58089 Hagen.

Hagen, 12.9.2016

i.V. M. Vöcks, QM Wehringhausen