

Erster Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Ost am 5. Juni 2007

Kommentierung:

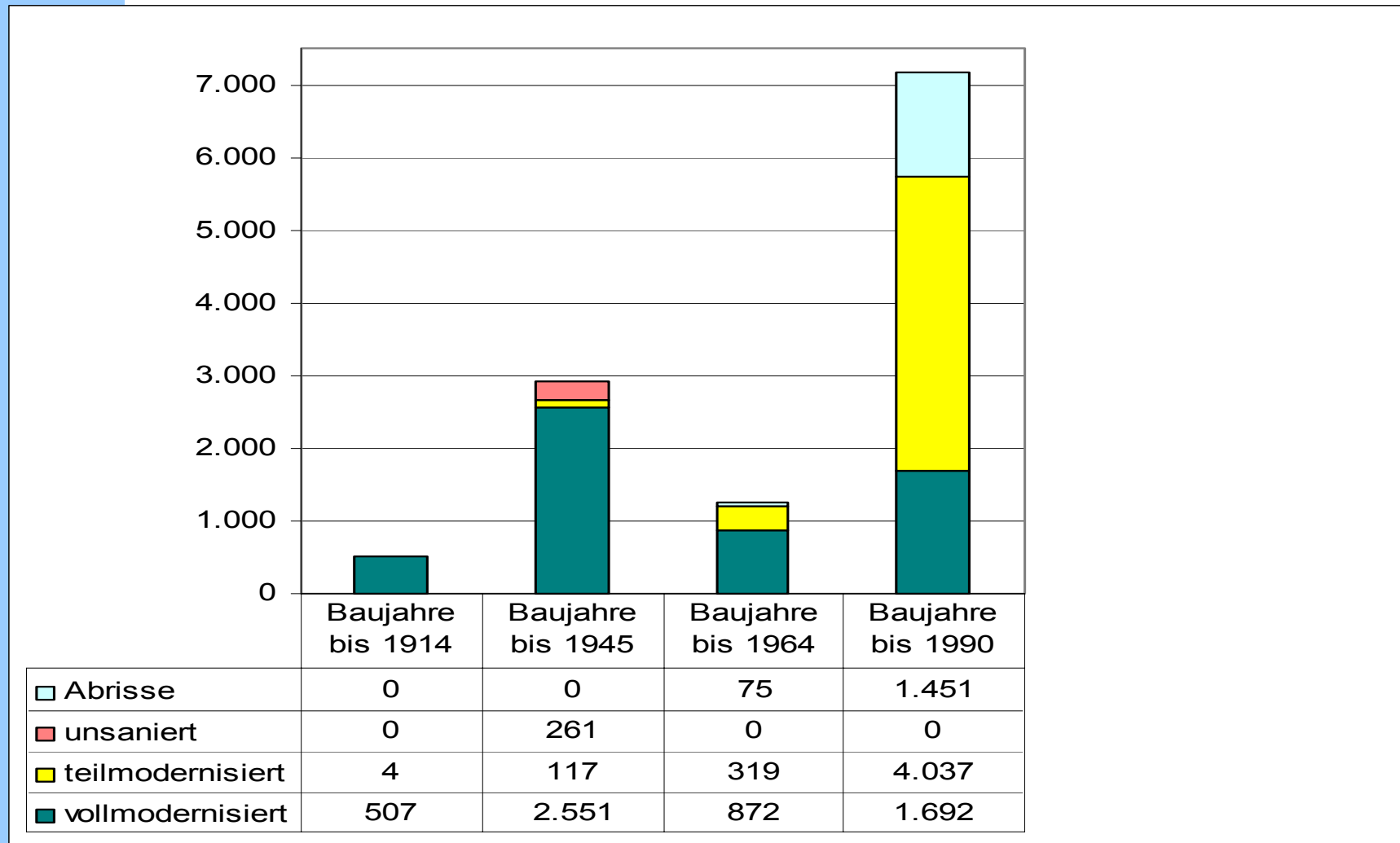
Abriss und Aufwertung im Stadtumbau:
Zwei Seiten einer strategischen
Unternehmensentwicklung

Guido Schwarzendahl

Kurzvorstellung der Bauverein Halle & Leuna eG

- Entstanden aus der Fusion zweier unterschiedlicher Genossenschaften im Jahr 2006 (Genossenschaft mit Typenbaubestand und Genossenschaft mit Altbaubestand);
- Aktueller Bestand nahezu 10.400 Wohneinheiten (WE);
- Vertreten an 8 Standorten in 2 Bundesländern;
- § 6a AHG – Unternehmen. Aktueller Stand: Abriss von 1.526 WE, gleichzeitig Aufwertung von 886 WE;
- Leerstand: ohne vollständig leer gezogene Objekte 13,7%.

Wohnungsbestand – Baujahre und Modernisierung / Abriss



Erkenntnisse aus dem Stadtumbau

- Bestandsstrategien und damit auch Aufwertungsmaßnahmen müssen zukünftige demographische Veränderungen (Mobilität) und sich abzeichnende Attraktivitätsverringerungen antizipieren und diese für die Objektstrategie in möglichen Szenarien umsetzen (oder: wer und wie viele ziehen wann von wo weg).
- Beachtet werden müssen aber auch Veränderungen wie die mögliche Zunahme von ALG II – Beziehern.
- Dies kann für mittel- und langfristige Horizonte auch eine grundsätzliche Veränderung des Bestandsportfolios bedeuten.
- Wir nutzten die Regelung der Grunderwerbssteuerbefreiung dazu, zwei Genossenschaften zu verschmelzen, die grundlegend unterschiedliche Bestände aufwiesen, um zu einem attraktiveren Portfolio zu gelangen.

Erkenntnisse aus dem Stadtumbau

- Auf diese Weise können kurzfristig im begrenzten Umfang Leerzüge zwischen Quartieren ermöglicht werden (scheitert zur Zeit eher an Standorttreue).
- Mittelfristig wird bei der nächsten Leerzugswelle nach 2010 der größere Bestandsmix Leerzüge erleichtern.
- Die Wertschätzung der innenstadtnahen Wohnviertel löste für uns ab 1998 die stärkste Wanderungsbewegung aus.
- Im Saldo wurden in den letzten 10 Jahren 756 Haushalte aus den Großsiedlungen an die gewachsene Stadt verloren. Relativiert wird dieser Trend seit 2005 durch eine höhere Binnenwanderung in attraktiven Großsiedlungen (Halle-Neustadt).

Der Stadtumbau funktioniert!

- Wirtschaftlich bedeutsam ist die Reduzierung der nicht umlegbaren Betriebskosten (aus bisherigen Abrissen ca. 1.025 T€/p.a.), die Altschuldenentlastung, Einsparung bei Instandhaltungsaufwendungen (Leerstand konnte um mehr als ein Drittel gesenkt werden).
- In den verbleibenden Wohngebäuden können Leerstände durch die Umsetzung verringert werden.
- Über 80% der Mieter aus Leerzugsobjekten konnten im Unternehmen gehalten werden.
- Hohe Zustimmung zum Leerzugsmanagement, zum Stadtumbau im Quartier, aber auch hohe Treue zum Unternehmen.

Schlussfolgerungen

- Die sinkenden Haushaltszahlen ab 2008 werden durch den Verlust der Haushaltsgründer weitere Leerzüge auslösen, der Stadtumbau muss fortgesetzt werden.
- Die weitere Aufwertung aller Quartiere ist erforderlich, um die soziale Stabilität der Stadt in allen Teilen zu erhalten. In dualen Städten wie Halle sind die Großsiedlungen weiterhin gefragte und auch notwendige Quartiere.
- Die höhere Beteiligung aller Gebäudeeigentümer am weiteren Stadtumbau sollte erreicht werden.
- Umsetzung eines anspruchsvollen Leitbildes mit städtebaulicher Qualität – auch in Großsiedlungen.
- Abstimmung der Vorgehensweise mit allen Akteuren und Beteiligten: Stadt, Wohnungsunternehmen und Bewohner - dem Beispiel Halles folgen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.