

Impulsreferat

Möglichkeiten und Grenzen des Engagements eines kommunalen Wohnungsunternehmens für die innerstädtische Bestandsentwicklung am Beispiel eines Gründerzeitquartiers

Zwickau

19. – 20. Mai 2009

- **1. Portfolioübersicht**
- **2. Gründerzeitquartier
„Erweiterte Bahnhofsvorstadt“**
- **3. Ziele der Quartiersentwicklung**
- **4. Probleme und Chancen**
- **5. Maßnahmen der Umsetzung**
- **6. Grenzen für die Wohnungswirtschaft**
- **7. Thesen zur Gesamtstadtentwicklung**



1. Portfolioübersicht

SWG-Bestand in Freiberg

Wohnungen eigene	4.634
Wohnungen angemietet (BIL-Leasingfonds)	490
Wohnungen verwaltet (BVD)	930
Gesamt Wohnungen	6.054

Gewerbe eigene	62
Gewerbe angemietet	41

Verwaltungsbestände der SWG als Dienstleistungsunternehmen (DIWO)	4.613
--	--------------

Stand: 1. Januar 2009



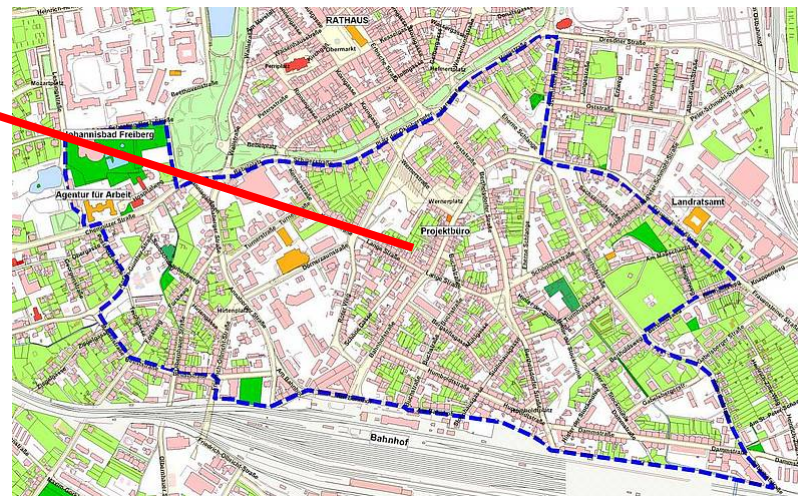
Gründerzeitquartier mit SWG-Bestand in Freiberg

Stadtgebiet Erweiterte Bahnhofsvorstadt



- 1 Gewerbe- und Industriegebiet Süd
- 2 Saxonia Areal
- 3 Gewerbe- und Industriegebiet Ost
- 4 Gewerbepark Schwarze Kiefern
- 5 Campus TU Bergakademie Freiberg
- 6 Gewerbe- und Industriegebiet Nord-West
- SWG, Beuststraße 1

- entstanden im Zuge der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts und der Errichtung der Eisenbahnverbindung Dresden-Hof;
- erste teilweise Erweiterung zwischen 1920 und 1938;
- zweite Erweiterung zwischen 1958 und 1965;
- heute Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf „Die soziale Stadt“.



2. Gründerzeitquartier



Zahlenspiegel

- | | |
|---|------------|
| (1) Anteil an der Gesamtfläche der Stadt Freiberg | 3,73 % |
| (2) Einwohner im Stadtgebiet: ca. 5.800 (Erweiterte Bahnhofsvorstadt 6.300) | |
| (3) Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt: | 15,29 % |
| (4) Altersdurchschnitt: | 42 Jahre |
| Altersdurchschnitt Freiberg: | 45 Jahre |
| (5) Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Freiberg | ca. 23.800 |
| (6) Anteil am Gesamtbestand der Stadt Freiberg | ca.12,6% |
| (7) Eigener und angemieteter Wohnungsbestand im Stadtteil: | 682 |
| Leerstand im Stadtteil: | ca. 17 % |
| (höchster Leerstand aller Gebiete) | |



Gebietscharakteristik

- historisch gewachsener Stadtteil;
- baugeschichtlich wertvolle Gebäudequartiere;
- städtebauliche Missstände durch zögerliche Beseitigung/ Umnutzung von Industriebrachen;
- Herabsetzung der Wohnqualität durch Forcierung der Benutzung von Hauptstraßen als Durchgangsstraßen;
- Defizite im Bereich des ruhenden Verkehrs;
- Knappheit an öffentlichen Grün- und Freiflächen;
- überdurchschnittlicher Anteil an Hartz-IV-Empfängern.

Quellen:

Statistikstelle Stadtverwaltung Freiberg, Stand: 31.12.2007 /Gebietsmanagement Erweiterte Bahnhofsvorstadt

3. Ziele der Quartiersentwicklung

Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung

- Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Grün- und Freiflächen;
- Schaffung von Spielplätzen und Treffpunkten;
- Reduzierung der Verkehrsbelastung.



Schwerpunkte der Portfoliostrategie der SWG

- Verringerung der Leerstandsquote;
- marktadäquate Mietentwicklung;
- Bedarfsgerechte Bestandsentwicklung;
- Bereithaltung von EFH-Baugrundstücken.



Stadtsicht

- Vitalisierung des öffentlichen Lebens im Stadtteil;
- Erhalt von historischer Bausubstanz;
- Erhalt von gewachsenen Wohnquartieren;
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandortes;
- Ausgleich von Nachfrageveränderungen durch vielseitiges Portfolio;
- Differenzierung zum Wettbewerb durch individuelle Wohnformen und Wohnungszuschnitte;



Unternehmenssicht

Denkmalschutz

- Auflagen bei Sanierung und dadurch hohe Kosten;
- nachträglicher Balkonanbau kaum möglich

Energieeffizienz

- Preissensibilität der Kunden / Hoher Energieverbrauch / schlechte Kennziffer im Energieausweis;
- oft keine Wärmedämmung möglich, bzw. nur Innendämmung;
- Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energien eingeschränkt (Geothermie, Solartechnologie)

Nachbarschaftsprobleme

- in Grundstücksfragen (Zufahrten, Wegerechte, Müllentsorgung usw.);

- Wohnqualität

- Verkehrslärm;
- schwer lösbare Probleme im ruhenden Verkehr (Stellplatzanlagen);
- fehlende Grünflächen und Spielplätze;
- Image des Stadtteils



Portfoliostrategie

- **Ausgewogene Portfoliostruktur mit Sicht auf zukunftsfähige Stadtentwicklung;**
- **Adäquates Wohnungsangebot für die allermeisten Nachfragegewohnheiten und Zielgruppen;**
- **Ausgleich von Schwankungen zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb des eigenen Portfolios.**

Abverkauf	Bestands-sanierung	Initiierung von Immobilienfonds	Bestands-entwicklung
<ul style="list-style-type: none">- größere Bestände von Industriell gefertigten Wohnbauten,- Bestandsbereinigung,- Schöpfung von Eigenkapital für Investitionen,- Schaffung von Wohneigentum.	<ul style="list-style-type: none">- laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Kernbestandes,- Sicherung des Altbestandes, bzw. der Innenstadt,- Teilsanierungen für Nachfrage nach preiswerten und einfachen Wohnungen.	<ul style="list-style-type: none">- Deutschlandweit erster Altstadtsanierungsfonds Mitte der 1990er Jahre,- Mobilisierung von Privatkapital durch Steuersparmodell,- Erhalt und Sanierung von 76 Gebäuden vorwiegend in der Altstadt.	<ul style="list-style-type: none">- Abrundung des adäquaten Kernbestandes,- Reaktion auf Nachfrageveränderungen,- Neue Wohnformen z.B. MGH,- behutsame Bestandserweiterung.

1. Bsp. bereits abgerissene Objekte



Dammstraße 37-43

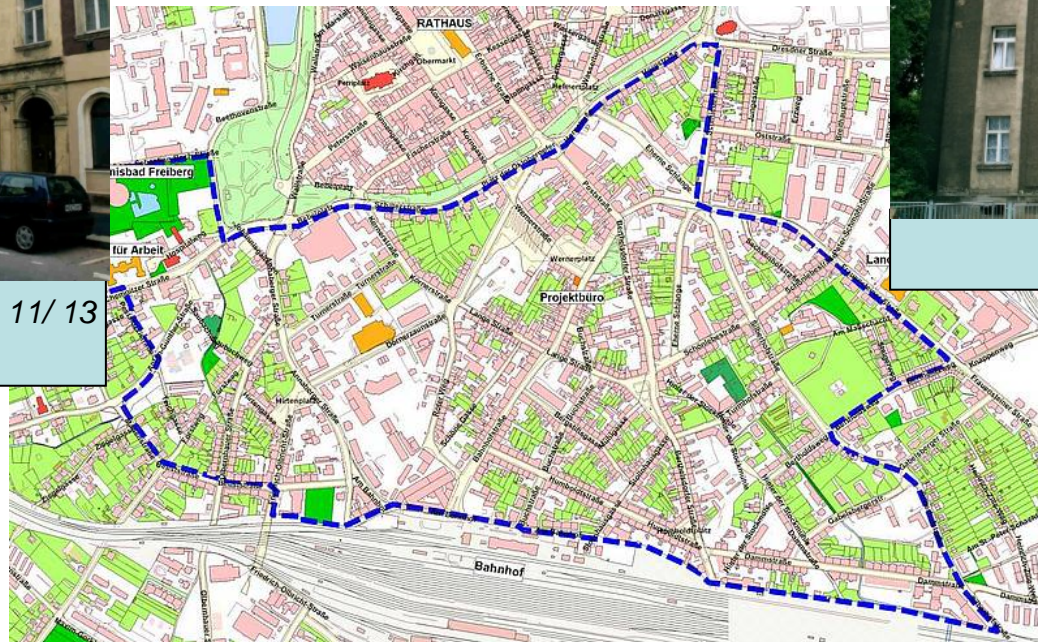


Buchstraße 20

2. Zum Rückbau vorgesehene Objekte



Bahnhofstraße 11/ 13



Silberhofstraße 12

3. Sanierte Objekte



Annaberger Straße 10



Lange Straße 34



Frauensteiner Straße 26



Friedrich-Olbricht-Straße 2



Körnerstraße 19



Bahnhofstraße 50

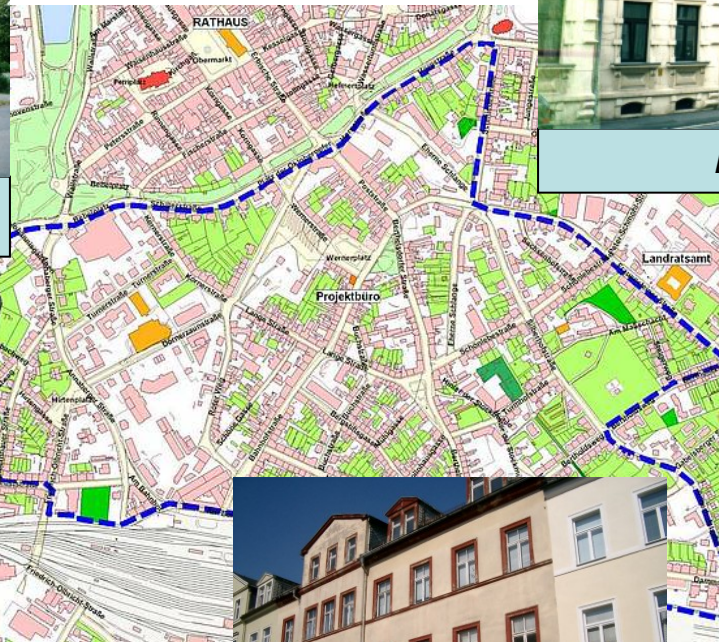


Bertholdsweg 38

4. Unsanierte Objekte



Annaberger Str. 20



Beuststraße 16



Am Bahnhof 12



Humboldtstraße 5

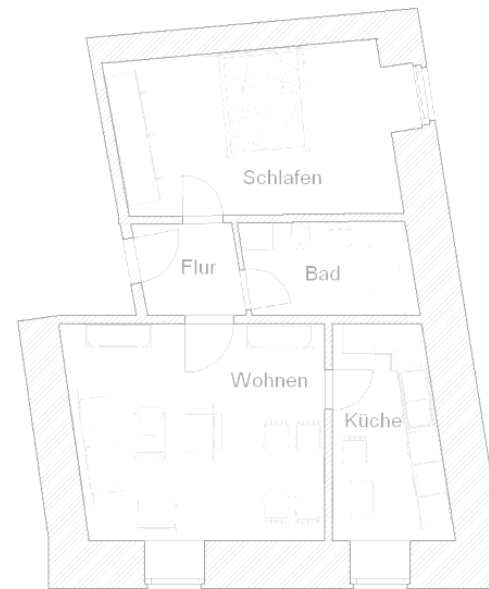


Schönlebestraße 13

5. Maßnahmen der Umsetzung

Gebäudesanierung und Wohnungsmodernisierung

- Grundrissanpassungen
- Balkonanbau
- energetische Sanierung



Wohnumfeldgestaltung

- Pkw- Stellplätze
- Grün- und Freiflächen
- Eigentümer-Standortgemeinschaften

Gebietsaufwertung

- Spiel- und Freizeitanlagen
- Wohngebietstreffs
- Hausbaugemeinschaften



6. Grenzen für die Wohnungswirtschaft

Ermittlung Kostenmiete:

Annahme:

- Verwaltung/ Instandhaltung
- Annuität 8 %
- Investition 1.200 €/m²

- mtl. Kapitaldienst Bank: **8,00 €/m²**
- mtl. Bewirtschaftungskosten: **2,64 €/m²**
- = **Kostenmiete: 10,64 €/m²**

Ermittlung bezahlbarer Sanierungsaufwand:

- Mieteinnahmen: **6,00 €/m²**
- ./. Bewirtschaftungskosten: **2,64 €/m²**
- = Überschuss für Kapitaldienst: **3,36 €/m²**

=====

Entspricht den Kosten für ein Darlehen in Höhe von 504 €/m²

- aus Mieteinnahmen nicht finanzierbar;
- Sanierungsaufwand von 696 €/m² ist ungedeckt;
- d.h. fast 60% der Investkosten könnten nicht durch die Miete finanziert werden.

Lösungsansätze:

- Förderung,
- Stärkung Eigenkapital,
- Deregulierung,
- Lockerung Denkmalaufgaben

Lebenswerte Stadt mit Zukunft

- Positionierung als die Silberstadt Deutschlands
- Erhöhung der Attraktivität der Stadt
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
„Hell - Sauber - Sicher“
- Verbesserung des öffentlichen Straßenbildes
und des Wohnumfeldes
- Kontext zwischen allen Nachfragegruppen und
heterogener Bausubstanz



- Sanierung maroder Bausubstanz,
nötigenfalls Beseitigung
- Einpendler als Einwohner gewinnen
- Optimierung der Verkehrsführung und Parkplatzsituation
(z. B. verkehrsberuhigte Zonen)
- Anreize zur Belebung der Innenstadt
(z. B. Zuzugsprämie)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Marcel Sonntag

Geschäftsführer

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH
09599 Freiberg, Beuststraße 1
www.wohnungsgesellschaft.de

Tel.: 03731 368-100

E-Mail: sonntag@wohnungsgesellschaft.de