



# Strategische Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Region

Öffentliche Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnen am 1. Oktober 2019

**Herzlich Willkommen!**

## Die SWG – zweitgrößter Vermieter in Nordhausen

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen:

- gibt vielen Menschen in Thüringens nördlichster Kreisstadt ein Zuhause: Wir sind einer der größten Vermieter in der Rolandstadt am Fuße des Harzes. Jeder dritte Nordhäuser lebt in einer unserer Wohnungen.
- Als kommunales Unternehmen sorgen wir dafür, dass in unserer Kreisstadt bezahlbarer Wohnraum Realität bleibt. So vertrauen Familien und Singles, junge und ältere Menschen, sozial Schwächere und gut Etablierte auf die Sicherheit und Partnerschaft der SWG.
- Wir sind ein modernes Wohnungsunternehmen und in unserem Angebot breit aufgestellt: Unser Portfolio reicht von der Stadtvilla bis zur Plattenbauwohnung. Ein gepflegtes Wohnumfeld mit einer harmonischen Nachbarschaft ist uns wichtig.
- Die Mehrzahl unserer rund 5.000 Wohnungen ist komplett- oder teilsaniert. Unser Leerstand beträgt unter vier Prozent. Das ist ein Spitzenwert in Thüringen. Wir vermieten außerdem rund 150 Gewerberäume in der Nordhäuser Kernstadt und verwalten mehr als 1.800 Pkw-Stellplätze.
- Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir uns in der Verantwortung, das bauliche Erbe in der Rolandstadt zu bewahren. Wir engagieren uns beim Wiederaufbau der Nordhäuser Altstadt; im Stadtumbauprozess sind und waren wir ein wichtiger Akteur und Impulsgeber. Wir unterstützen Vereine, damit das Leben in unseren Wohngebieten lebenswert bleibt.
- 51 Mitarbeiter und drei Auszubildende sorgen dafür, dass die SWG ein kompetenter Partner ist und attraktives Wohnen in Nordhausen Realität bleibt.

- Nordhausens Bevölkerung schrumpft seit 1989 trotz sehr guter Entwicklungen
- trotz Rückbau umfangreiche Investitionen in allen Stadtteilen
- Nordhäuser Wohnungsmarkt nicht zu vergleichen mit München oder Berlin
- Nordhäuser Wohnungsmarkt – stabil, sehr gute Qualität, bezahlbar, ausgewogen zwischen Nachfrage und Angebot
- ständige Beobachtung und gemeinsame Strategie auch für die Zukunft erforderlich
- demographische Veränderungen in der Altersstruktur – steigender Bedarf an Barrierefreiheit und veränderte Ansprüche an das Wohnen
- steigende Leerstände der Zukunft bereits jetzt mitdenken
- grenzenlose Verdichtung in den Städten fördert den Leerstand in den Umlandgemeinden > eine ganze Region wird unattraktiv



- Demographischer Befund

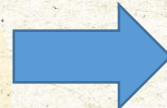
- Klimawandel

- Reduzierung des CO2 Aufkommens
- Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch auf **45% bis 2020**  
**100% bis 2030**
- Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung auf **15% bis 2020**  
**30% bis 2030**

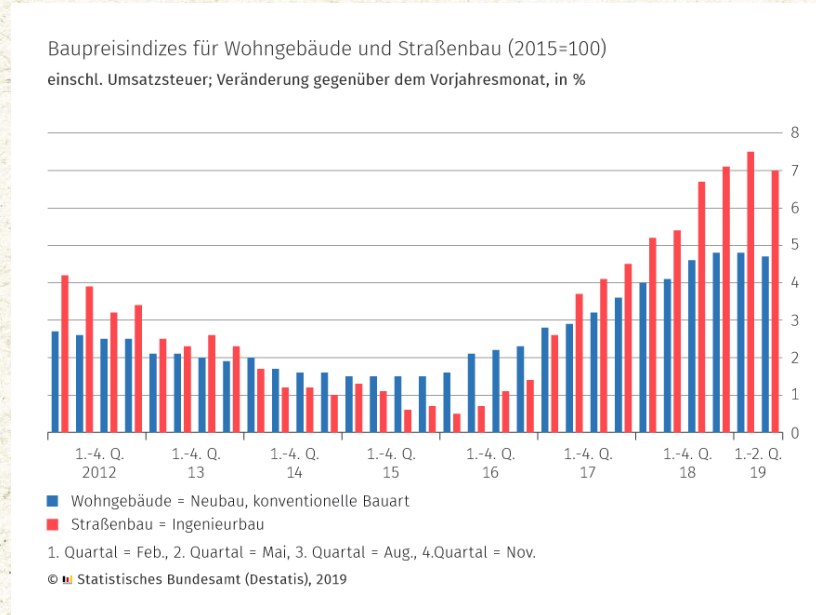
- Steigende/veränderte Standards im Bau und in der Unternehmensführung

- Fachkräftemarkt

- Finanzstrategie der Banken



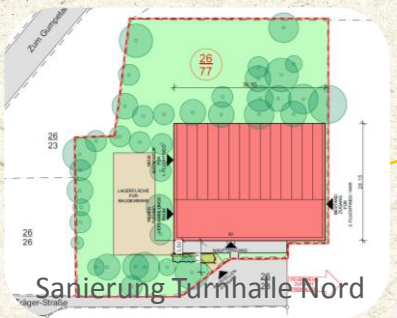
Steigende Preise im Bau



Steigende Mieten



Neubau Zum Gumpetal



Sanierung Turnhalle Nord



Ossietzky-Hof



Stolberger Str. 133



Investitionsschwerpunkt NDH Nord

Investitionsschwerpunkt Altstadt/Innenstadt

Investitionsschwerpunkt Bestandsentwicklung ca. 4-5 Mio.€/a



Entwicklung  
Einfamilienhausstandort



Fertigstellung Standort  
Am Alten Tor



Altendorfer Kirchviertel



Parkdeck am Petersberg

## ISEK - gemeinsamer Weg aller am Prozess Beteiligten, begleitet von wissenschaftlichen Untersuchungen

Wir haben den **Leerstand der Vergangenheit** beseitigt. Die Stadt hat **kaum städtebauliche Missstände**, die **Nachbargrundstücke abwerten**. Die Stadt ist **interessant für Investoren**. Nicht nur die Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft haben den **Stadterneuerungsprozess positiv begleitet**. Wir haben mit einer Durchschnittsmiete von unter 5 Euro den **sozialen Frieden in unserer Stadt** erhalten. Wir sind **gut aufgestellt**, in der **Zukunft** den Anforderungen, insbesondere mit Blick auf die **veränderten Wohnansprüche und die Barrierefreiheit**, Rechnung zu tragen.

**Machen Sie mit in der Arbeitsgruppe Wohnen – Ihre Unternehmensentscheidung wird zukunftssicherer. Schrumpfung wird nur dann ein Risiko, wenn man keinen Plan hat oder die Fakten negiert.**

