AG Wohnen 2.0

Thema:
Chancen strategischer Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Stadt/Region

Wohnungsmarkt Nordhausen aus Sicht der WBG Südharz

WBG SÜDHARZ WohnungsBau Genossenschaft eG

Wohnen mit Service!

Portrait

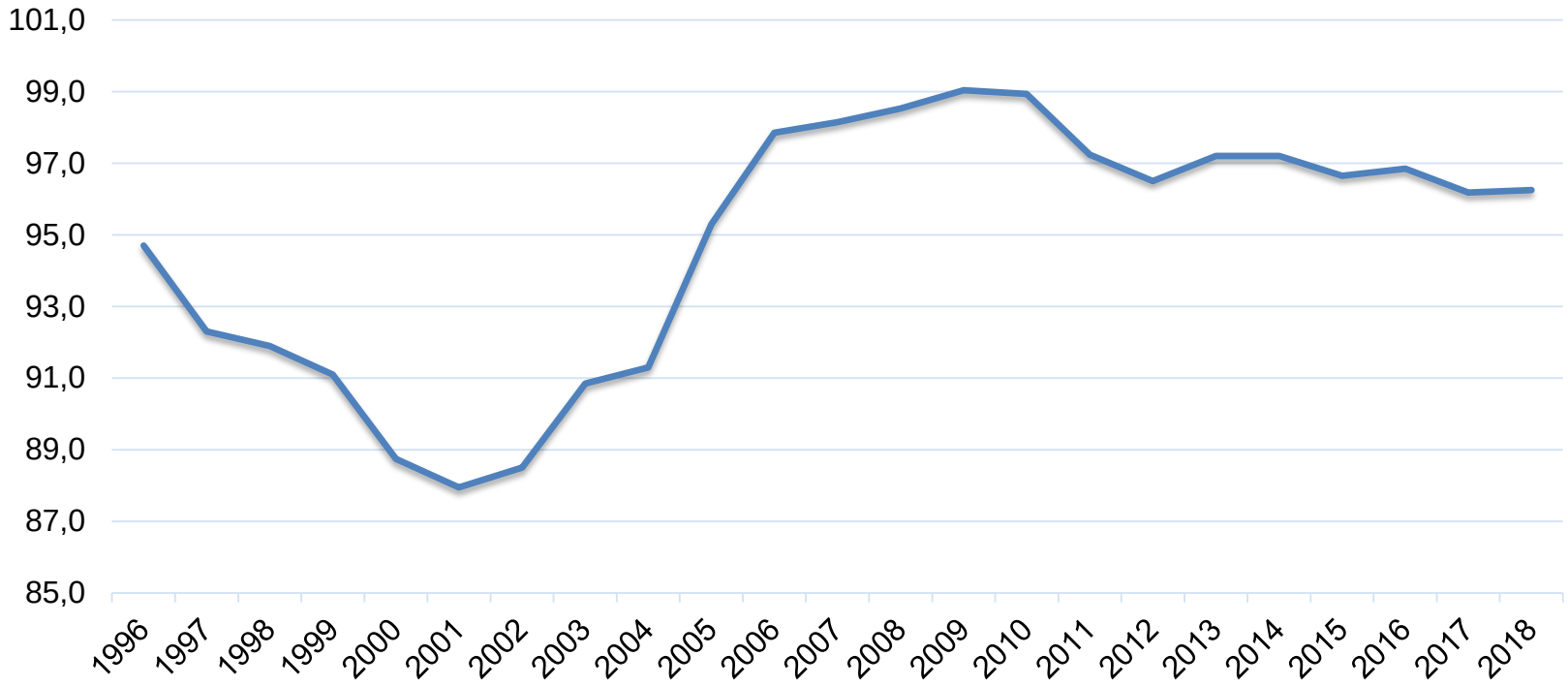
WBG SÜDHARZ WohnungsBau Genossenschaft eG

Wohnen mit Service!

- ✓ ca. 7.000 eigene und verwaltete Wohnungen in Nordhausen, Bleicherode, Heringen, Ilfeld, Niedersachswerfen, Rottleberode
- ✓ Fremdverwaltungsbestände (ca. 1.270 WE) in der Tochtergesellschaft **Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (WVG)**
- ✓ 61 Mitarbeiter inkl. Azubis , 2 Vorstände, 1 Prokuristin, 7 Mitarbeiter WVG
- ✓ ca. 7.100 Genossenschaftsmitglieder

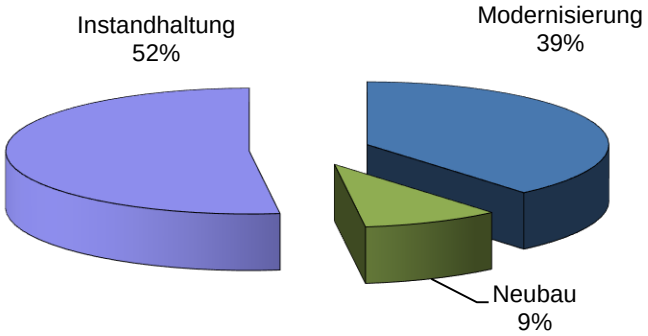
Portrait

Historische Entwicklung der Vermietungsquote WBG Südharz in %



Beteiligung am Stadtumbauprozess durch gezielten Rückbau:

Rückbau Stadtgebiet Nordhausen seit 2002	
Nordhausen insgesamt	**642**
Nordhausen Ost	482
Nordhausen Innenstadt	44
Nordhausen Süd	116



Summe der Investitionen WBG und WVG 2002 – 2018 gesamt 269,4 Mio. €

Chancen strategischer Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Stadt/Region

Bestandsanpassung in den letzten 15 Jahren - Wohnkonzepte

SENIOREN WOHNEN

- **Umbau** barrierearm, parkähnliche Wohnumfelder

FAMILIEN WOHNEN

- **Umbau/Neubau** Zusammenlegung**,** kinderorientierte Wohnumfelder

JUNGES WOHNEN

- **Umbau** WGs, freizeitorientierte Wohnumfelder

WBG SÜDHARZ

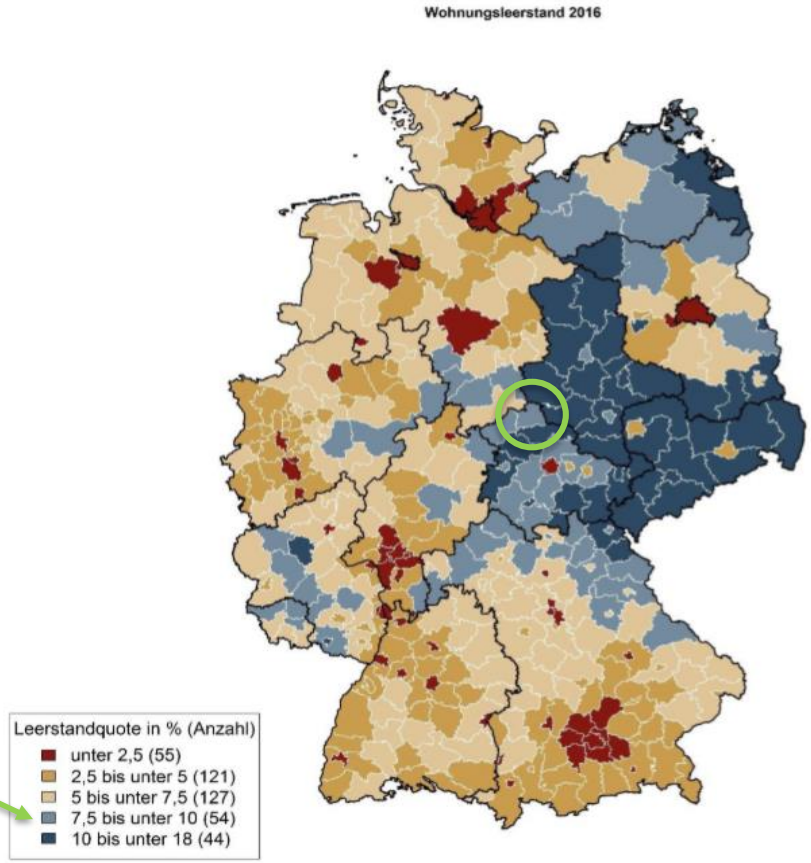
Wohnen mit Service!

Künftige Herausforderungen

- **Steigende Leerstandsentwicklung** durch rückläufige Bevölkerungsentwicklung in schrumpfenden Regionen
- Veränderung der Bevölkerungsstrukturen
- Anforderungen von Banken an Unternehmen
- Individualbedürfnisse der Kunden und Mitglieder
- Zunahme von Investitionen in die Instandsetzung und Bedarfsanpassung des Bestandes
- Politische und rechtliche Rahmenbedingungen
- Energetische Rahmenbedingungen

Abbildung 2-1: Wohnungsleerstand in Deutschland

Leerstandsquote in 401 Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2016, in Prozent



Anzahl der Landkreise und Kreise in Klammern
Quelle: BBSR, 2018

Folgen von Leerstand

- Leerstandskosten (entgangene Mieteinnahmen, Steuern, Instandhaltungs- und Betriebskosten etc…)
- Verringerung der Attraktivität der Lage im direkten Umfeld
  - → dadurch Verringerung der Preise bei Wieder- und Neuvermietung
  - → Anstieg Vandalismus und Kriminalität
- Rückgang Instandhaltungsmaßnahmen
- Anstieg der Infrastrukturkosten pro Haushalt (z.B. ÖPNV)
- Verstärkung Segregation bestimmter Wohngebiete

https://umgebungsgedanken.momocat.de/2008/10/08/verlust-von-kleinteiligkeit-auch-in-der-stadt-dresden/

Fazit

Vermeidung und Abbau von Leerstand ist in großem gesellschaftlichen Interesse. Angesichts der demografischen Veränderungen werden die Leerstände mittelfristig deutlich steigen. Leerstände können Abwärtsspiralen auslösen.

Wichtig! Frühzeitige Gegensteuerung!

Zur Vermeidung von Leerstand sollte neues Bauland in der örtlichen Peripherie nur restriktiv ausgewiesen und die gezielte Innenentwicklung zur Stärkung von Ortszentren angeregt werden. Investitionen sind perspektivisch auch in schrumpfenden Gebieten notwendig und sollten in den Bestand gelenkt werden nach dem

Grundsatz:

„Umbau vor Neubau“ → **„Innen vor Außen“**

- Präferenz für dezentralen Neubau fördert Aufbau von zentralem Leerstand
- Sanierung von Altbauten klimaschonender als Neubau

https://www.n-tv.de/wirtschaft/150-000-Wohnungen-wurden-zu-viel-gebaut-article21136151.html

https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/michael-voigtlaender-ralph-henger-wohnungsleerstand-in-deutschland-und-seinen-kreisen.html

GRÜNE
WBG SÜDHARZ

Miteinander
ZUHAUSE

Miteinander
FEIERN

WBG
SPRÖSSLING

WBG-CARD

Wohnen mit Service!

JUNGES
WOHNEN

WBG
HandwerkerService

WBG
SÜDHARZ

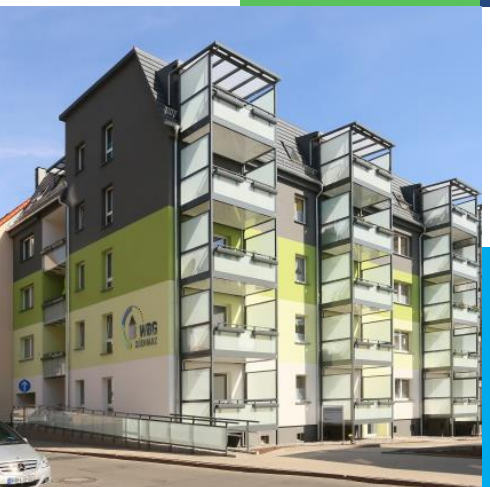
Wohnen mit Service!

GÄSTE
WOHNUNGEN

SAP
WBG SEMESTER
ANFANGSPARTY

ODL
OBJEKTDIENSTLEISTER

24
Havariedienst



FAMILIEN
WOHNEN

Abfall
management

Wohnen
& SPAREN

SENIOREN
WOHNEN