



Stadtumbaubereitstellung 2021

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 im Wohnungsbestand beträgt derzeit unter sechs Prozent. 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 und ihr Tochterunternehmen ein kompetenter Partner ist und attraktives Wohnen in Nordhausen eine gute Adresse bleibt.

ISEK - gemeinsame Ziele, gemeinsamer Weg aller am Prozess Beteiligter

- Wir haben den **Leerstand der Vergangenheit** beseitigt.
- Die Stadt hat **kaum städtebauliche Missstände**, die **Nachbargrundstücke abwerten**.
- Die Stadt ist **interessant für Investoren**.
- Die Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft haben den **Stadterneuerungsprozess der letzten Jahrzehnte positiv begleitet** und kontinuierlich in ihre eigenen Bestände investiert.
- Wir haben mit einer Durchschnittsmiete von um die 5 Euro nicht nur den **sozialen Frieden in unserer Stadt** erhalten, sondern auch für **bezahlbaren Wohnraum** in allen Nachfragesegmenten gesorgt.
- Wir waren **gut aufgestellt**, den Anforderungen der **Zukunft**, insbesondere mit Blick auf die **veränderten Wohnansprüche und die Barrierefreiheit**, Rechnung zu tragen.

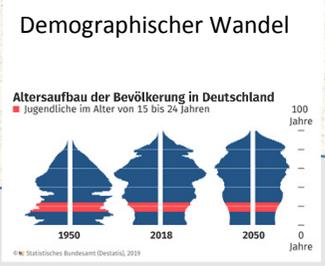
>>>>> die Wohnungswirtschaft steht erneut vor großen Herausforderungen

- 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 – bisher 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



Projekte





Steigender Leerstand

Steigende Investitionen in den Bestand
- aufwandswirksam - Leistungsfähigkeit
der Unternehmen



Begrenzte Umlagefähigkeit
des CO₂- Preises

Veränderung der Förderlandschaft,
Wegfall des Barriere Reduzierungsprogr.



Deutschland soll früher klimaneutral werden

- Treibhausgasemissionen
→ Bis 2030: 65 % weniger CO₂ (bislang 55 %)
→ Bis 2040: 88 % weniger CO₂
→ 2045: Klimaneutralität (bislang 2050)
- Zulässige jährliche CO₂-Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden abgesenkt.



Steigende Betriebskosten

Angaben pro m² pro Monat in Euro (Gesamtdeutschland)

Heizung	1,14	Versicherung	0,15
Wasser inkl. Abwasser	0,35	Antenne/Kabel	0,14
Warmwasser	0,27	Gartenpflege	0,09
Müllbeseitigung	0,16	Schornsteinr.	0,03



Bezahlbarer Wohnraum

So viele Preistreiber und veränderte Rahmenbedingungen gleichzeitig
Wohnungswirtschaft gerät aus den Fugen!!!!!!

Aktueller Vergleich Vorjahre und VTW (Verband Thüringer Wohnungswirtschaft)

Kennzahl / Jahr	2003	2013	2018	2019	2020	VTW 2020
Bestand Wohnungen	5477 WE	4921 WE	4962 WE	4952 WE	4989 WE	>3.000 WE
durchschnittliche Wohnungskaltmiete monatlich in €/m ² WFL)	3,68	4,37	4,69	4,74	4,76	5,17
davon Betriebskosten gesamt monatlich (in €/m ² WFL))	1,55	2,08	2,16	2,22	2,29	2,32
Leerstandquote Wohnraum	12,2 %	3,2 %	4,4 %	4,7 %	5,6 %	8,8 %
Instandhaltungskosten (in €/m ² WFL)	12,73	11,33	13,87	16,91	17,83	14,67
Investitionen in den Bestand (in €/m ² WFL)	45,08	26,52	17,30	26,80	27,60	26,09

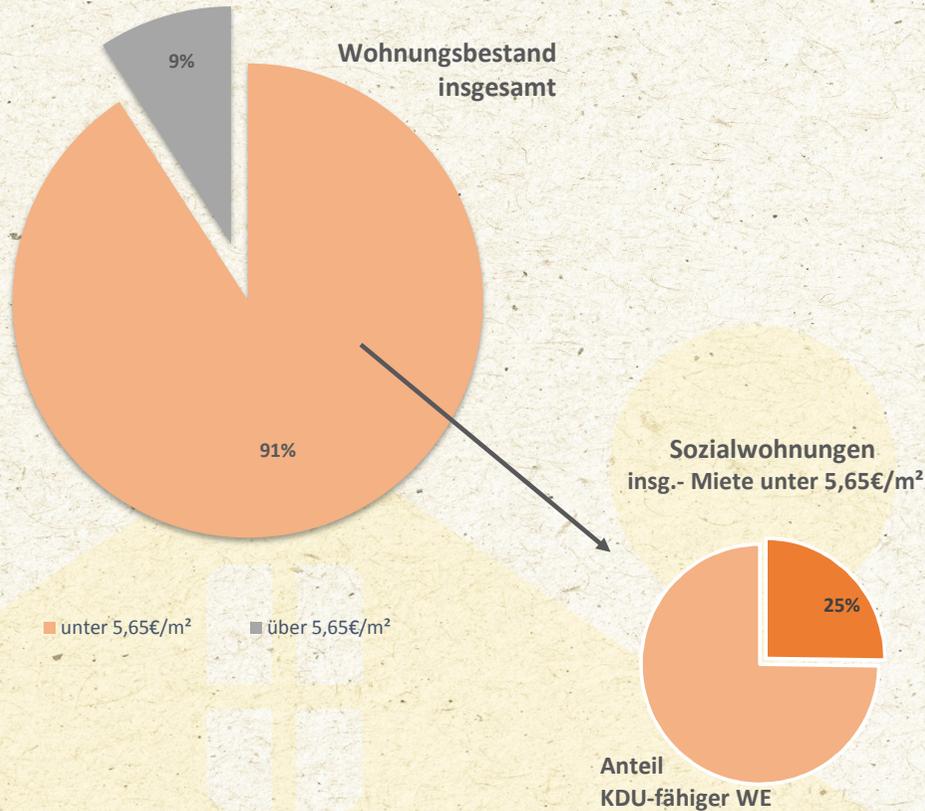
Kennziffern zeigen:

1. Steigende Leerstände
2. Steigende Betriebskosten
3. Geringe Steigerung der Nettokaltmiete
4. Instandhaltungskosten wachsen
5. Gesamtinvestition in den Bestand kontinuierlich seit der letzten Rückbauwelle

Belegungsbindung (BB) SWG												
	WE	Ende BB	Neuvermietung in Wohnung mit Belegungsbindung									
			2016		2017		2018		2019		2020	
			mit WBS	FK	mit WBS	FK	mit WBS	FK	mit WBS	FK	mit WBS	FK
Rautenstr. 28/36 Vor dem Vogel 8-14	102	2019										
Kornmarkt/Kranichstr./ Engelsburg	116	2021	34	17	33	10	36	11	45	3	32	8
Töpferstr. 41/42	28	2024										
C.-Fromann-Str. 11-27	78	2026										
Kornmarkt 6/7	29	2027										
Gesamt WE per 31.12.2020	251		51		43		47		48		40	

Rückgang des belegungsgebundenen Wohnraums führt nicht zur Mangelware Sozialwohnung bei Durchschnittsmiete 5 Euro

Struktur Wohnungsbestände SWG



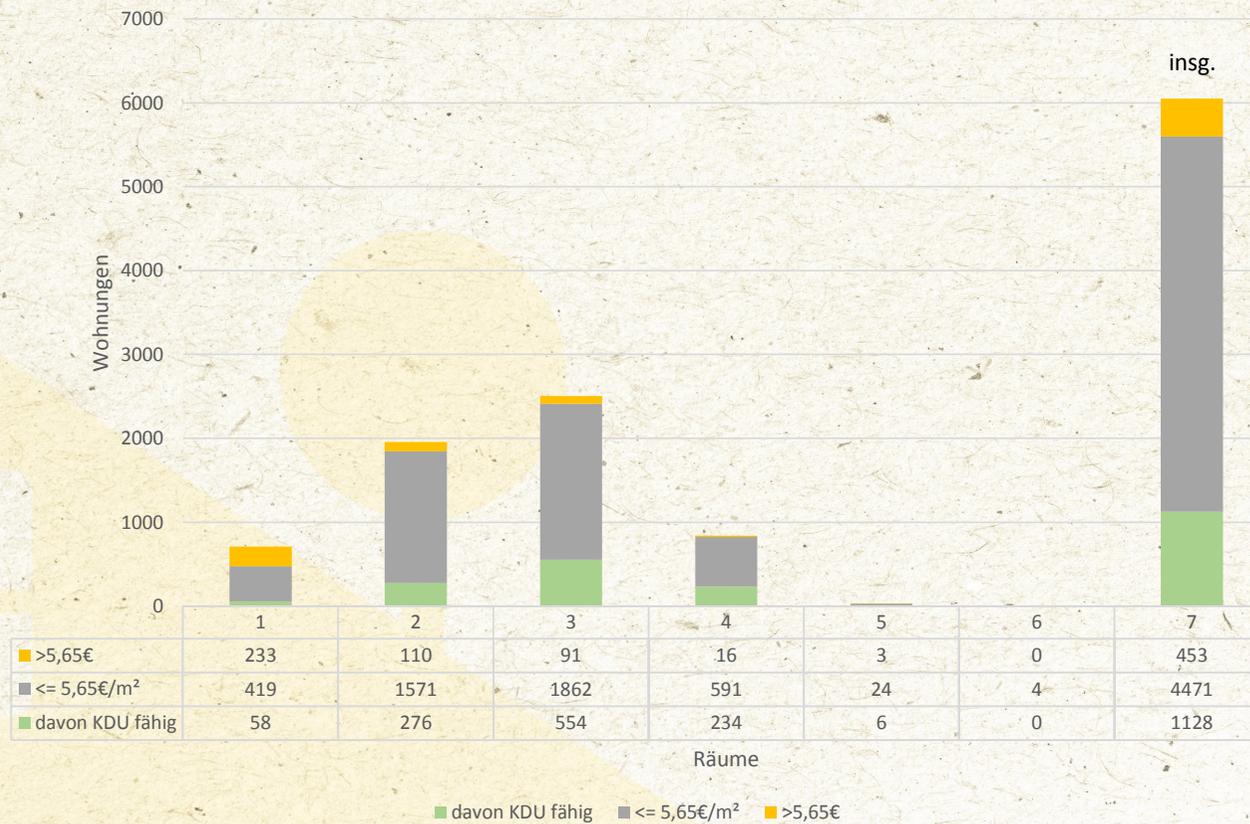
SWG - Vermieter vorrangig für Mieter unterer und mittlerer Einkommen

Strategie der SWG:

- **Neubau nur an ausgewählten und für die Stadtentwicklung wichtigen Standorten Innenstadt und NDH Nord - ohne Belegungsbindung und Mietpreisbindung**
- **Bestandsentwicklung vor Neubau**
- **Neubaumiete orientiert sich an der am Markt erzielbaren Kostenmiete mit Blick auf die Entwicklung der Baukosten**
- **Sanierungen im Bestand unter Ausnutzung der Finanzierungsmöglichkeiten**

Struktur der SWG-Wohnungsbestände

bezogen auf die KdU-Fähigkeit und Mietpreisbindung Sozialer Wohnungsbau (gem. Förderrichtlinie)



- Kontinuierliche Investitionen in zukunftsfähige Wohnungsbestände unter Beachtung der Klimaschutzziele 2045
- IBA Projekt Multitalent Ossietzkyhof
- Altendorfer Kirchviertel: Entwicklung einer Gewerbebrache in der Nordhäuser Altstadt
- Bevölkerungsrückgang: Prognose der Stadt Leerstand bis 2025 ca. 1500 WE Tendenz steigend; Identifizierung des Rückbaupotentials, um Fehlinvestitionen in nicht zukunftsfähige Bestände zu vermeiden
- Aufstellung von Quartierskonzepten in den von Rückbau betroffenen Stadtteilen



Das Quartier Ossietzky-Hof umfasst
168 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten.

Carl-von-Ossietzky-Str. 3-6 (Baujahr 1980)

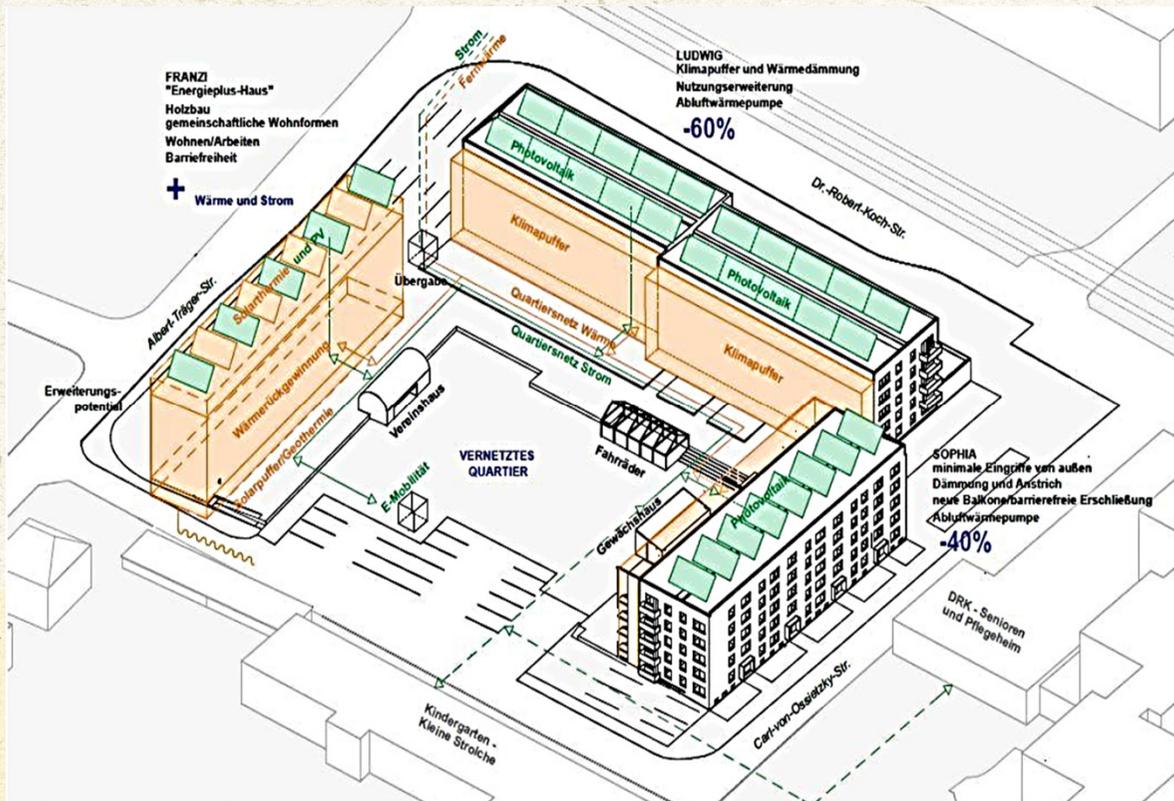
- WBS 70 - Plattenbau
- 40 WE mit 2.173 m² Wohnfläche
- 11 x 2 RWE
- 24 x 3 RWE
- 5 x 4 RWE

Albert-Traeger-Str. 43 (Baujahr 1969)

- Blockbauweise 0,8 Mp - Großblock
- 55 WE mit 1.405 m² Wohnfläche
- 1 Gewerbe mit 23,68 m² Nutzfläche
- 52 x 1 RWE
- 4 x 2 RWE

Dr.-Robert-Koch-Str. 4-18 (Baujahr 1980)

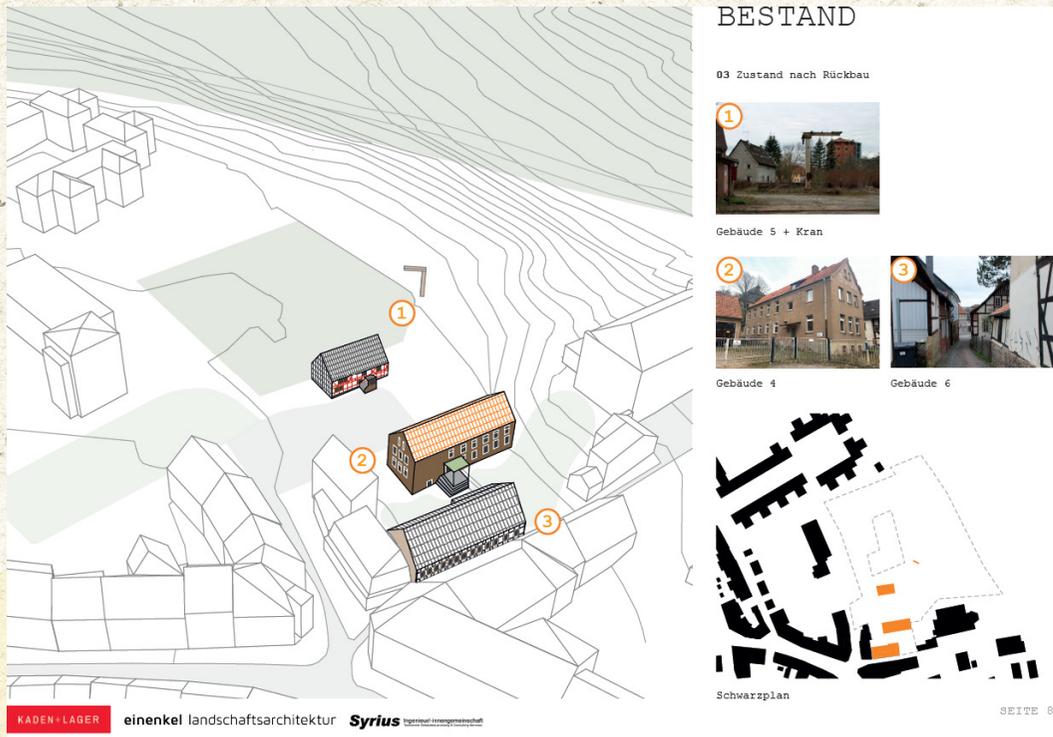
- WBS 70 - Plattenbau
- 73 WE mit 3.832m² Wohnfläche
- 5 Gewerbe mit 529 m² Nutzfläche
- 4 x 1 RWE
- 24 x 2 RWE
- 38 x RWE
- 7 x 4 RWE



Fördergespräche mit dem zuständigen Ministerium

Sanierung und Umbau Ossietzky Hof im Plattenbaustandort Nordhausen Nord

- Visionsentwicklung setzt auf die Querschnittsthemen Energie und nachhaltige Entwicklung in allen Lebensbereichen: Wohnen, Bauen, Arbeiten, Konsumieren, Freizeit und Mobilität
- klimagerechte Quartiersentwicklung des Plattenbaustandortes - ein innovativer und sozialgerechter Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs und von CO2
- Ziel ist die Entwicklung und Gestaltung des Wohnquartiers mit nachvollziehbaren und umsetzbaren Angeboten für klimagerechte Lebensentwürfe einer vielfältigen Bewohnerschaft
- Nahversorgungsstrukturen in Ergänzung zur Fernwärme
- Was kann Energiewende im Gebäudebestand leisten für eine Bezahlbarkeit von Wohnen
- Neubau Pilotprojekt in Holz/Hybrid-Bauweise



- Bestandssanierung Einzeldenkmale
- Neues Image für einen verlassenen Ort mitten in der Stadt
- Entwicklungspotential analysieren, Bebauungsmöglichkeiten aufzeigen, die eine Hangsicherung für den Verkehrsraum der Wallrothstr. nutzt
- Nachverdichtung durch Neubau
- Ressourcenbewusst, bezahlbare Investitionen, bezahlbare Mieten
- Planung ist beauftragt, Ergebnisse werden bis Dez.2021 erwartet

Anpassung in der Förderpolitik

- Steigende Standards, steigende Kosten Auswirkungen auf die Förderhöhe
- Älterwerdende Bevölkerung- steigender Bedarf an barriere reduziertem Wohnraum
- Steigender Leerstand braucht neue Unterstützung in der Rückbauförderung analog der 1. Rückbauwelle
- Energetische Quartiersentwicklungen – eigenes Förderumfeld
- Anpassung der II. Berechnungsverordnung vom 1.1.2020

Quelle	ThürModR-Mietwohnungen	VtW Thüringen		
	II. BV Stand 01.01.2020	Betriebsvergleich 2020 (Werte 2019)		vtw Daten und Fakten 2021 (Werte 2020)
		Median - große Gesellschaften	Mittelwert - große Gesellschaften	
Verwaltungskostensatz	298,41 €/a/WE	500,00 €/EH	503,00 €/EH	k.A.
IH-Kosten	9,21 €/m ² Wfl*	14,73 €/m ² Wfl.	15,78 €/m ² Wfl.	14,67 €/m ² Wfl
Mietausfallwagnis/Leerstandsquote	2%	9,90%		ca. 8%
EK-Verzinsung	bis 15% EM = 4% über 15% EM = 6,5%			
Abschreibung	wird nicht berücksichtigt	k.A.	k.A.	k.A.



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!