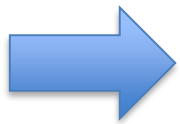


Stadtumbaubereisung 2021

Thema:

Nachhaltige Stadtentwicklung in Nordhausen



Wohnungsmarkt Nordhausen aus Sicht
der WBG Südharz



*Wohnen
mit Service!*



*Wohnen
mit Service!*

Portrait



*Wohnen
mit Service!*

- ✓ über 8.000 eigene und verwaltete Wohnungen in Nordhausen, Bleicherode, Wipperdorf, Heringen, Ilfeld, Niedersachswerfen, Rottleberode
- ✓ Fremdverwaltungsbestände (ca. 1.000 WE) in der Tochtergesellschaft **Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (WVG)**
- ✓ 66 Mitarbeiter inkl. Azubis , 2 Vorstände, 3 Prokuristen, 6 Mitarbeiter WVG
- ✓ ca. 6.850 Genossenschaftsmitglieder



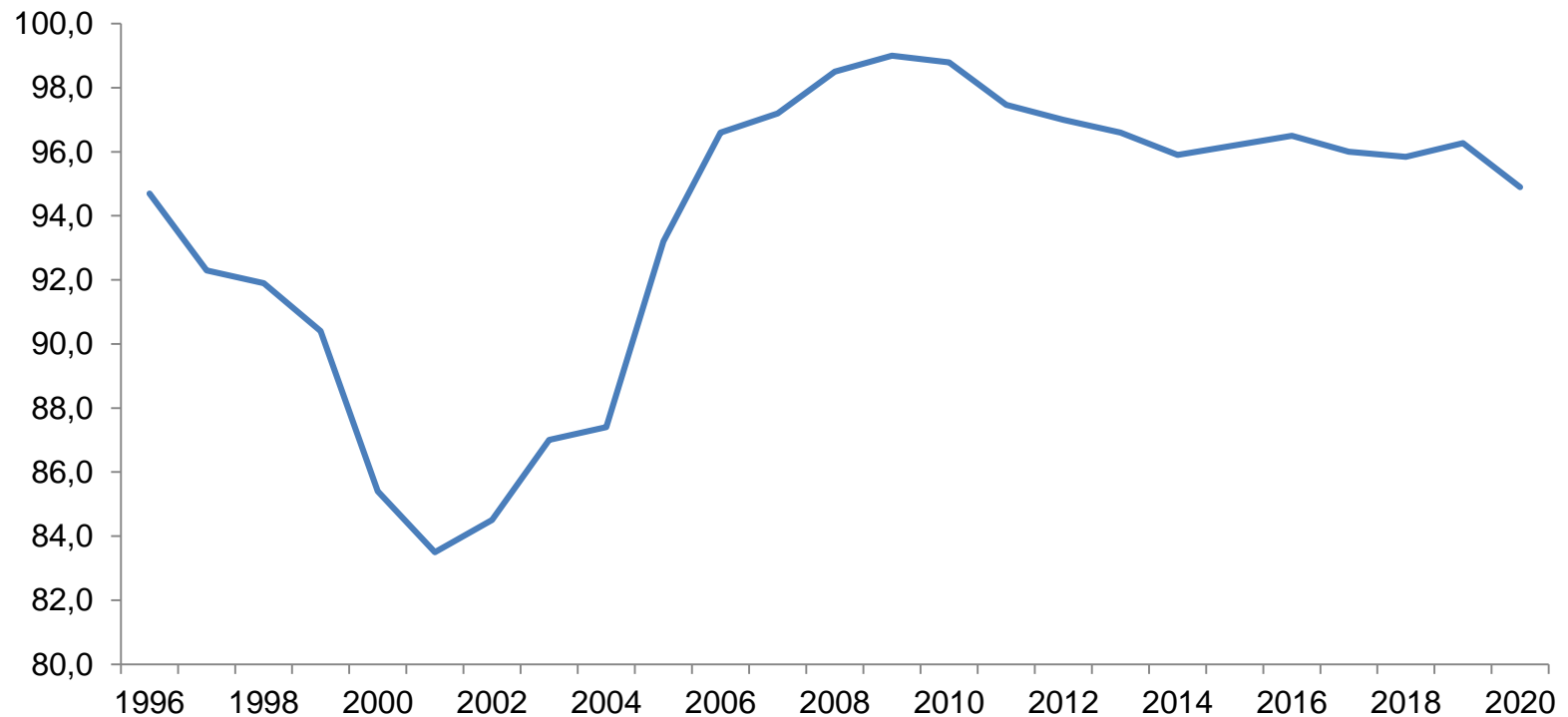
Beteiligung am Stadtumbauprozess durch gezielten Rückbau:

Rückbau Stadtgebiet Nordhausen seit 2002

| | |
|-----------------------------|------------|
| Nordhausen insgesamt | 642 |
| Nordhausen Ost | 482 |
| Nordhausen Innenstadt | 44 |
| Nordhausen Süd | 116 |



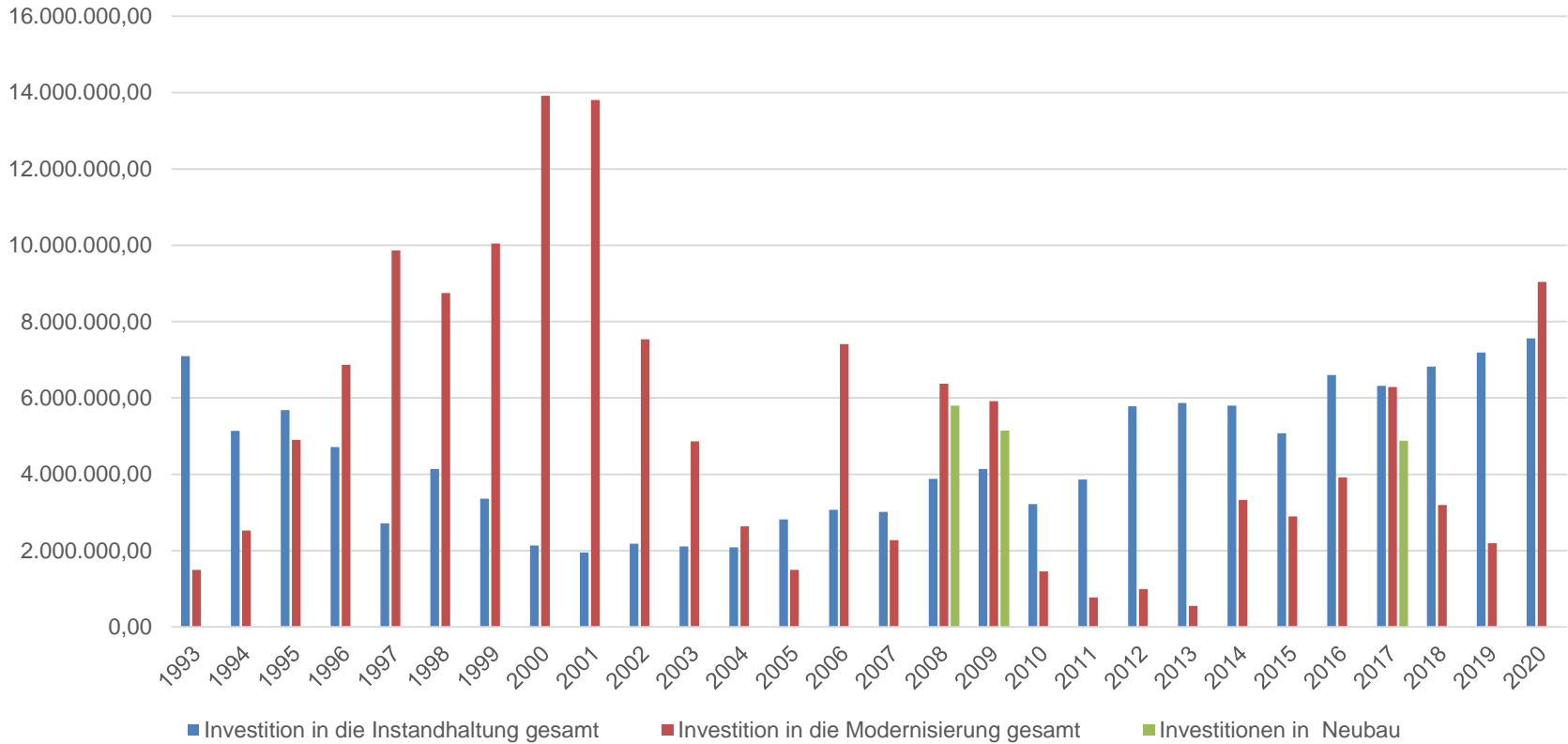
Historische Entwicklung der Vermietungsquote WBG Südharz in %



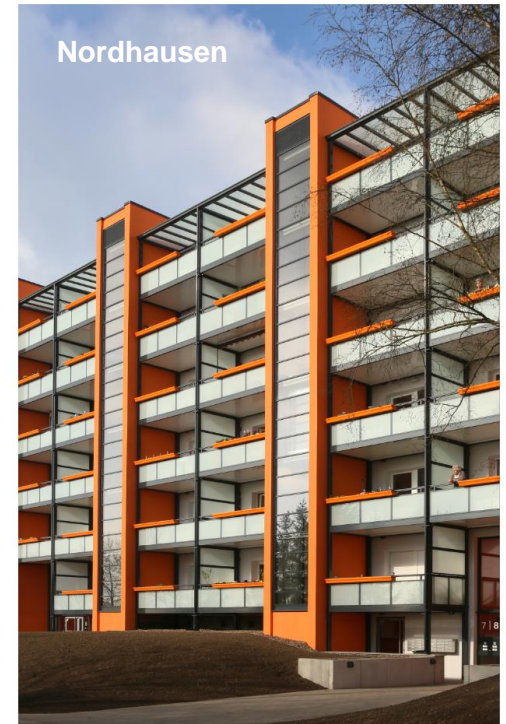
Summe der Investitionen WBG/WVG 1993 – 2020 ca. 330 Mio. €



*Wohnen
mit Service!*



Summe der Investitionen WBG/WVG 2002 – 2020 ca. 330 Mio. €



*Wohnen
mit Service!*



*Wohnen
mit Service!*

Chancen strategischer Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Stadt/Region

Auswertung zur Belegungsbindung geförderter Wohnungen der WBG Südharz 2016-2020

| VE | Objekt | Anzahl Wohneinheiten | | | | | | | | | | |
|-----|------------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | Allg. | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 106 | C.-Fromann-Straße 1-2 | 30 | 30 | 30 | 30 | - | - | - | - | - | - | - |
| 107 | C.-Fromann-Straße 3-4 | 24 | 24 | 24 | 24 | - | - | - | - | - | - | - |
| 108 | C.-Fromann-Straße 5-7 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | - | - | - | - | - |
| 109 | C.-Fromann-Straße 8-10 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | - | - | - | - | - |
| 305 | Bahnhofstraße 31-32 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | - |
| 306 | Bahnhofstraße 37-38 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | - |
| 339 | Neustadtstraße 10 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | - |
| 424 | Pferdemarkt 2-4 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | - | - | - | - | - | - |
| 426 | Pferdemarkt 6-8 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | - | - | - | - | - | - |
| 438 | Töpferstraße 37-40 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 | - | - | - | - |
| | Gesamt | 267 | 267 | 267 | 267 | 213 | 185 | 101 | 55 | 55 | 55 | 0 |

Investitionen 2021

„WBGREENONE“



Neubau Richard-Wagner-Str. / Ecke Stolberger Str. 18



Durchführung Ideenwettbewerb → Start 2018

Veröffentlichung der Förderrichtlinie in 12/2018

Gründung einer AG und erste Beratungen zur Projektausprägung

Investitionen 2021

„WBGREENONE“



Neubau Richard-Wagner-Str. / Ecke Stolberger Str. 18

| | |
|--|--------------------|
| Ursprüngliche Kosten | <u>3.600.000 €</u> |
| LVA: genehmigte Kosten lt. Bewilligung | <u>4.662.081 €</u> |
| Tatsächliche Kosten | <u>5.200.000 €</u> |



Anerkennung höherer förderfähiger Kosten und dadurch höhere Zuschussbewilligung aufgrund Lückenbebauung, schwieriger Baugrund (aufwändige Bohrfahlgründung)



Investitionen 2021

„WBGREENONE“



Neubau Richard-Wagner-Str. / Ecke Stolberger Str. 18

Nach Submission der Angebote für Ausbaugewerke und WDVS:

Aktuelle Kosteneinschätzung durch Arko Bauplanung:

Zu erwartende Gesamtkosten ca. 5.200.000 €

⇒ Steigerung von ca. 10 % zur vom LVA bestätigten Bausumme

⇒ Steigerung von ca. 20 % zur Unternehmensplanung

Gründe:

- verheerende Baupreisexplosion ist Hauptkostentreiber
- keine Möglichkeit einer Sicherung von Baupreisen durch frühzeitigere Ausschreibung der Ausbaugewerke (Force Majeure – Höhere-Gewalt-Klausel)

Investitionen 2021

„WBGREENONE“

Neubau Richard-Wagner-Str. /
Ecke Stolberger Str. 18



Belegungsbindungstausch zur Erzielung von 1,- €/m² höherer Grundmiete:

Weiterreichung von 19 Handreichungen inkl. Grundrisse zum Belegungstausch wurden im Zeitraum Juni bis Dezember 2020 an das Landratsamt zugearbeitet.

- Prüfung durch Landratsamt ist im Februar erfolgt – Weiterreichung an LVA
- Rückmeldung vom LVA Weimar wird derzeit erwartet
- 19 WE daher teilweise seit einem Jahr nicht vermietbar!
- Mietausfall ca. 75,0 T€ (und Betriebskosten nicht umlagefähig)

Investitionen 2021

„Seniorenwohnen Aueblick (II)“

Sanierung/Modernisierung Stolberger Straße 91 -113 ab 2020



| | |
|---------------------|--------------|
| Plansumme 2019-2021 | 10.450.000 € |
| Fremdfinanzierung | 7.500.000 € |
| Baukostenzuschuss | 1.200.000 € |
| Eigenmittel | 1.750.000 € |

Steigerung zum I. Bauabschnitt
(2014 – 2016)

→ ca. 40 %

| | |
|------------------------|--------------|
| Stand der Beauftragung | 10.519.851 € |
|------------------------|--------------|

Chancen strategischer Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Stadt/Region

Bestandsanpassung in den letzten 16 Jahren - Wohnkonzepte

SENIOREN WOHNEN

- Umbau barrierearm, parkähnliche Wohnumfelder



FAMILIEN WOHNEN

- Umbau/Neubau Zusammenlegung, kinderorientierte Wohnumfelder



JUNGES WOHNEN

- Umbau WGs, freizeitorientierte Wohnumfelder

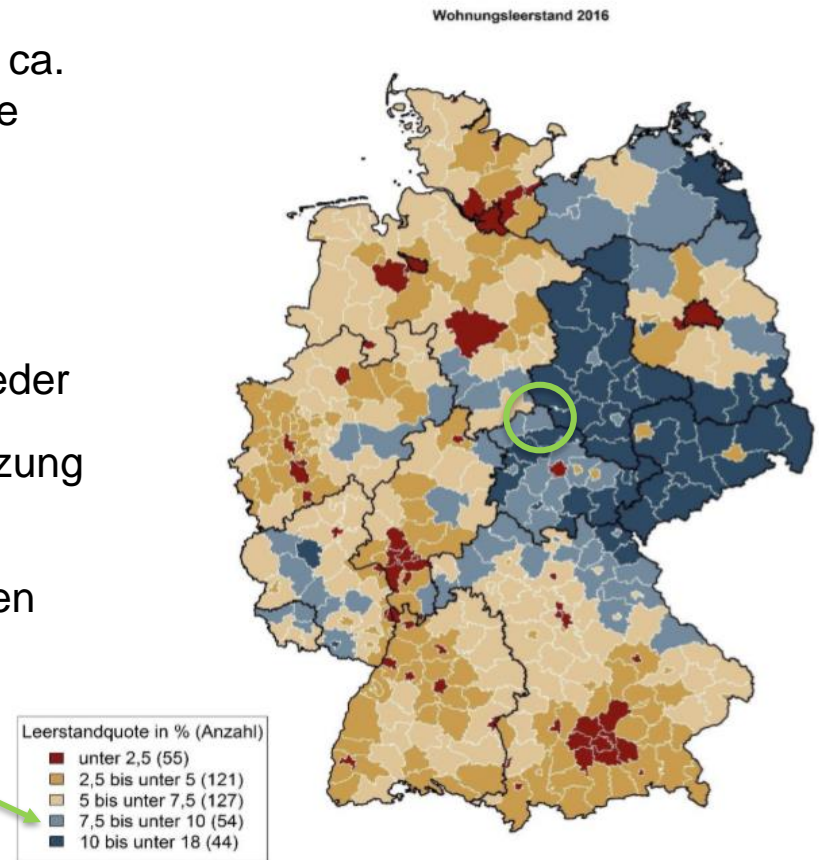


Künftige Herausforderungen

- **Steigende Leerstandsentwicklung** (aktuell ca. 7% - Stadtgebiet über 10%) durch rückläufige Bevölkerungsentwicklung in schrumpfenden Regionen
- Veränderung der Bevölkerungsstrukturen
- Individualbedürfnisse der Kunden und Mitglieder
- Zunahme von Investitionen in die Instandsetzung und Bedarfsanpassung des Bestandes
- Politische und rechtliche Rahmenbedingungen
- Energetische Rahmenbedingungen
- Enorme Baukostensteigerungen
- Barrierereduzierung
- Digitalisierung/Smart Home

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

Angesichts demografischer Veränderungen Gefahr einer Leerstandsentwicklung mit wirtschaftlichen Folgen.

Wichtig! Frühzeitige Gegensteuerung!



Bestandsanpassungen erforderlich

geänderter Förderrahmen erforderlich

weder Umbau noch sozialverträglicher Neubau realisierbar!

Fragen an den Minister

- Welche Förderung ist zukünftig für Modernisierung / Barrierereduzierung vorgesehen?
- Welche Förderungen ist zukünftig für Neubau / Sozialer Wohnungsbau vorgesehen?
- Welche Förderung ist zukünftig für Rückbau vorgesehen?
- Ist eine Anpassung der Miethöhen hinsichtlich Vermietung belegungsgebundener Wohnungen geplant?

