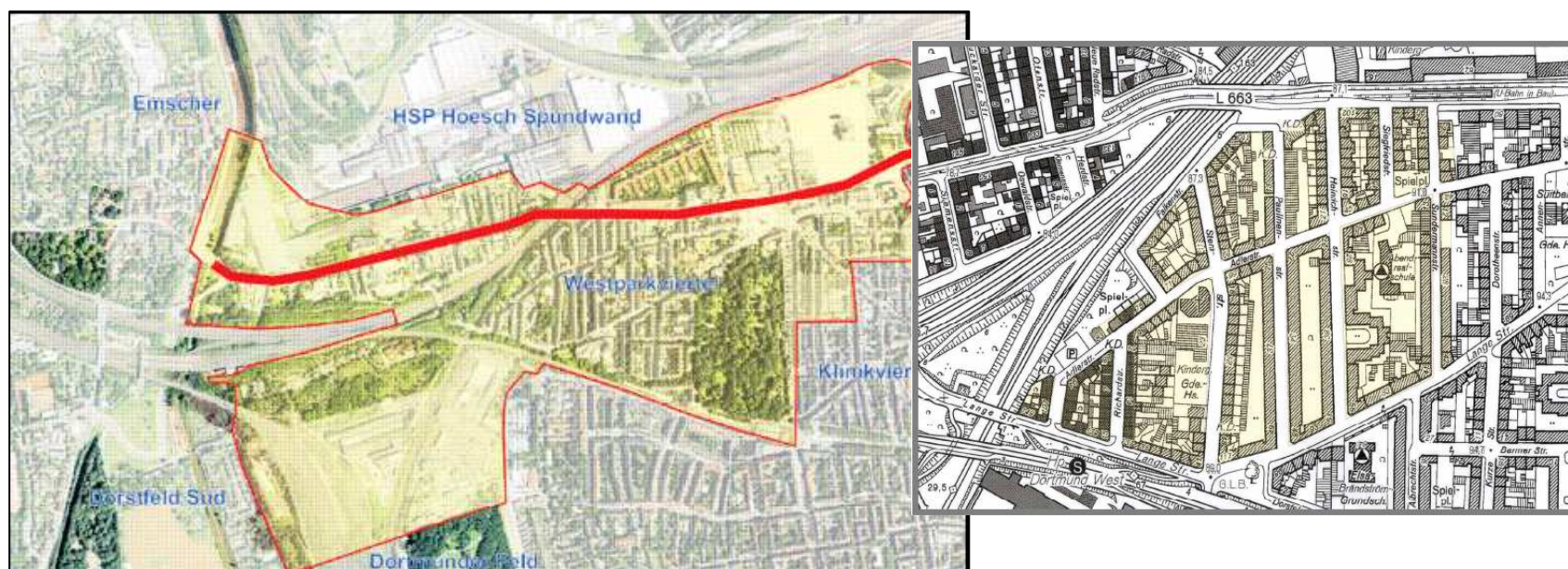




Strategische Ausrichtung der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet Rheinische Straße



Ausgangssituation der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet



Kennzahlen per 31.12.2006

Anzahl der Wohnungen:	896 WE
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	6 GE
Anteil am Gesamtbestand:	rund 8%



Bauliche Aktivitäten der Spar- und Bauverein eG in den Jahren 2000-2006

Modernisierte Liegenschaften in 2000-2006

Rittershausstraße 13 - 31
Barmer Straße 5 – 11, 27
Albrechtstraße 2, 4
Lange Straße 74
Falkenstraße 24



Rittershausstraße



Bauliche Aktivitäten der Spar- und Bauverein eG in den Jahren 2000-2006



Falkenstraße 24



Aktuelle und nachhaltige Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Demographischer Wandel



- Gesellschaft wird insgesamt älter und bunter
- Bevölkerungszahl stagniert bzw. sinkt
- Verkleinerung der Haushalte
- Zunahme der nachfragenden Haushalte
- Hohe Anforderung an die beruflich bedingte Mobilität



Aktuelle und nachhaltige Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Ökologischer Handlungsdruck

- Umwelt-/Klimaschutz
- Schonender Umgang mit Ressourcen
- Reduzierung der Energieverbräuche
- Reduzierung der Energiekosten





Aktuelle und nachhaltige Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Infrastruktureller Wandel

- Finanznot der Kommunen
- Reduzierung des infrastrukturellen Angebotes der Kommunen
- Reurbanisierung





Aktuelle und nachhaltige Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Auswirkungen der Herausforderungen sind in vielerlei Hinsicht noch nicht konkret abzuschätzen.

Fest steht jedoch, dass sich ein nachhaltiger Wandel sowohl der individuellen Bedarfe als auch des sich daraus ergebenden Nachfrageverhaltens ergeben wird.



Aktuelle und nachhaltige Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Fazit:

Wer nicht bereits jetzt Antworten auf die Herausforderungen findet und sich frühzeitig darauf einstellt, riskiert in Zeiten enger werdender Märkte die Zukunftsfähigkeit seiner Immobilienbestände.



Merkmale des Immobilienbestandes der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

Stand 31.12.2006

- Baujahre überwiegend Anfang 20. Jahrhundert
- Vereinzelte Wiederaufbauten
- 60 Wohnungen aus den 1980-er Jahren
- Kaum barrierefreie Wohnungen



Merkmale des Immobilienbestandes der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

Stand 31.12.2006

- Nachträgliche Umrüstung aufgrund der Zugangs-/ Treppenhaussituationen wirtschaftlich und technisch nicht möglich
- Viele Wohnungen verfügen über keinen Freisitz
- Überwiegend kleinere Wohnungen (2-3 ZKDB)



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

- Durchführung einer eigenen Umfrage im unternehmenseigenen Bestand im Quartier mit Schwerpunkt „Wohnen im Alter“

Markt- und Standortanalyse – Bewohnerbefragung			
Seniorenrechtliches Wohnen im Neubauvorhaben Paulinenstraße in 44137 Dortmund			
Teil V: Qualitätsmerkmale der neuen gesuchten Wohnung			
11. Wie viel m ² sollte Ihre neue Wohnung aufweisen? ____m ²			
12. Wie hoch dürfte Ihre zukünftige Mietbelastung (einschließlich Betriebs- und Heizkosten) maximal sein?			
zwischen Euro 200 – 300	<input type="checkbox"/>		
zwischen Euro 300 – 400	<input type="checkbox"/>		
zwischen Euro 400 – 500	<input type="checkbox"/>		
zwischen Euro 500 – 600	<input type="checkbox"/>		
ab Euro 600 und mehr..	<input type="checkbox"/>		
14. Würden Sie folgende Angebote nutzen und wären Sie bereit, Kosten dafür aufzuwenden ?			
	ja	vielleicht später	nein
Mietercafé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versorgungsservice (z.B Einkaufshilfe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauswirtschaftliche Hilfe bzw. Putzhilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfe beim Kochen / „Essen auf Rädern“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflegedienst / medizinische Hilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausnotruf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
persönliche Beratung bei Problemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderbetreuung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsdienst/Hausmeisterservice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umzugshilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Dienstleistungen: _____			



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

- Beauftragung einer Bestandsanalyse und der Entwicklung eines Handlungskonzeptes
- Auswertung und Ergebnisabstimmung der kleinräumigen Quartiersanalyse durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

Teilergebnisse der SWOT-Analyse für den Bestand der Spar- und Bauverein eG

Schwächen

- Öffentlicher Raum wird dominiert durch fahrenden und ruhenden Verkehr
- Überwiegend Straßenrandbebauung / Enge Straßenräume



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

Teilergebnisse der SWOT-Analyse für den Bestand der Spar- und Bauverein eG

Schwächen

- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Kaum familiengerechte Wohnsituationen



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

Teilergebnisse der SWOT-Analyse für den Bestand der Spar- und Bauverein eG

Stärken

- Sehr gute infrastrukturelle Anbindung
- Überwiegend erhaltenswerte Fassaden
- Großes Potenzial an privaten Freiflächen



Überlegungen zum strategischen Umgang mit den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

Ergebnis der externen Analyse ist ein erhebliches Entwicklungspotenzial des Bestandes, da die Chancen bei Durchführung entsprechende Maßnahmen die Risiken/Schwächen deutlich überwiegen.



Bestandteile des empfohlenen Handlungskonzeptes zu den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

- Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren
- Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstopps
- Teilweise Anbau von Aufzügen zur barrierearmen Zugänglichkeit der Wohnungen



Bestandteile des empfohlenen Handlungskonzeptes zu den Immobilienbeständen im Stadtumbaugebiet

- Initiierung eines mittel- bis langfristigen sozialen Austausches (Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte)
- Realisierung von Zielmieten von 5,50 – 6,00 € je qm Wohnfläche monatlich
- Vorreiterrolle der Spar- und Bauverein eG
- Keine weiteren zusätzlichen Aktivitäten



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/
Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- ~~Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/ Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen~~
- ~~Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstopps~~
- **Keine Leerzüge oder Vermietungsstopps**



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- ~~Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/ Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen~~
- ~~Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstopps~~
- ~~Keine Leerzüge oder Vermietungsstopps~~

- ~~Teilweiser Anbau von Aufzügen zur barrierearmen Zugänglichkeit der Wohnungen~~

- **Barrierearme Herrichtung von Wohnungen nur bei Bewohnerwechseln im EG oder im Falle besonderer Anforderungen von Bewohnern, Schaffung barrierefreier Wohnungen nur durch Neubauten**



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- ~~Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/ Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen~~
- ~~Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstops~~
- ~~Keine Leerzüge oder Vermietungsstops~~
- ~~Teilweiser Anbau von Aufzügen zur barrierearmen Zugänglichkeit der Wohnungen~~
- ~~Barrierearme Herrichtung von Wohnungen nur bei Bewohnerwechseln im EG oder im Falle besonderer Anforderungen von Bewohnern, Schaffung barrierefreier Wohnungen nur durch Neubau~~
- ~~Initiierung eines mittel- bis langfristigen sozialen Austausches (Verdrängung einkommenschwächerer Haushalte)~~
- **Eine Verdrängung der jetzigen Bewohnerschaft kommt nicht in Betracht, jedoch wird eine soziale Durchmischung wesentlicher strategischer Bestandteil sein**



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- ~~Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/ Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen~~
- ~~Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstopps~~
- ~~Keine Leerzüge oder Vermietungsstopps~~
- ~~Teilweiser Anbau von Aufzügen zur barrierearmen Zugänglichkeit der Wohnungen~~
- ~~Barrierearme Herrichtung von Wohnungen nur bei Bewohnerwechseln im EG oder im Falle besonderer Anforderungen von Bewohnern, Schaffung barrierefreier Wohnungen nur durch Neubau~~
- ~~Initiierung eines mittel- bis langfristigen sozialen Austausches (Verdrängung einkommenschwächerer Haushalte)~~
- ~~Eine Verdrängung der jetzigen Bewohnerschaft kommt nicht in Betracht, jedoch wird eine soziale Durchmischung wesentlicher strategischer Bestandteil sein~~
- ~~Realisierung von Zielmieten von 5,50 – 6,00 €/qm Wohnfläche monatlich~~
- **Zielmiete für modernisierte Gebäude 4,10 € je qm Wohnfläche monatlich**



Tatsächliche Strategie der Spar- und Bauverein eG im Stadtumbaugebiet

- ~~Durchführung einer Vollmodernisierung des gesamten Bestandes in einem Zeitraum von 5 Jahren~~
- Behutsame Modernisierung überwiegend der Gebäudehüllen über einen längerfristigen Zeitraum/
Modernisierungen der Wohnungen selbst bei Bewohnerwechseln oder im Falle besonderer Bedarfssituationen
- ~~Strangweises Vorgehen unter Inkaufnahme von Leerzügen und Vermietungsstopp~~
- Keine Leerzüge oder Vermietungsstopp
- ~~Teilweiser Anbau von Aufzügen zur barrierearmen Zugänglichkeit der Wohnungen~~
- Barrierearme Herrichtung von Wohnungen nur bei Bewohnerwechseln im EG oder im Falle besonderer Anforderungen von Bewohnern, Schaffung barrierefreier Wohnungen nur durch Neubauten
- ~~Initiierung eines mittel- bis langfristigen sozialen Austausches (Verdrängung einkommenschwächerer Haushalte)~~
- Eine Verdrängung der jetzigen Bewohnerschaft kommt nicht in Betracht, jedoch wird eine soziale Durchmischung wesentlicher strategischer Bestandteil sein
- ~~Realisierung von Zielmieten von 5,50 — 6,00 €/qm Wohnfläche monatlich~~
- Zielmiete für modernisierte Gebäude 4,10 € je qm Wohnfläche monatlich

- ~~Keine weiteren zusätzlichen Aktivitäten~~

- Zusätzliche Aktivitäten erforderlich, umgesetzt z.B. durch Kooperation mit Caritas / Adlerstraße 49



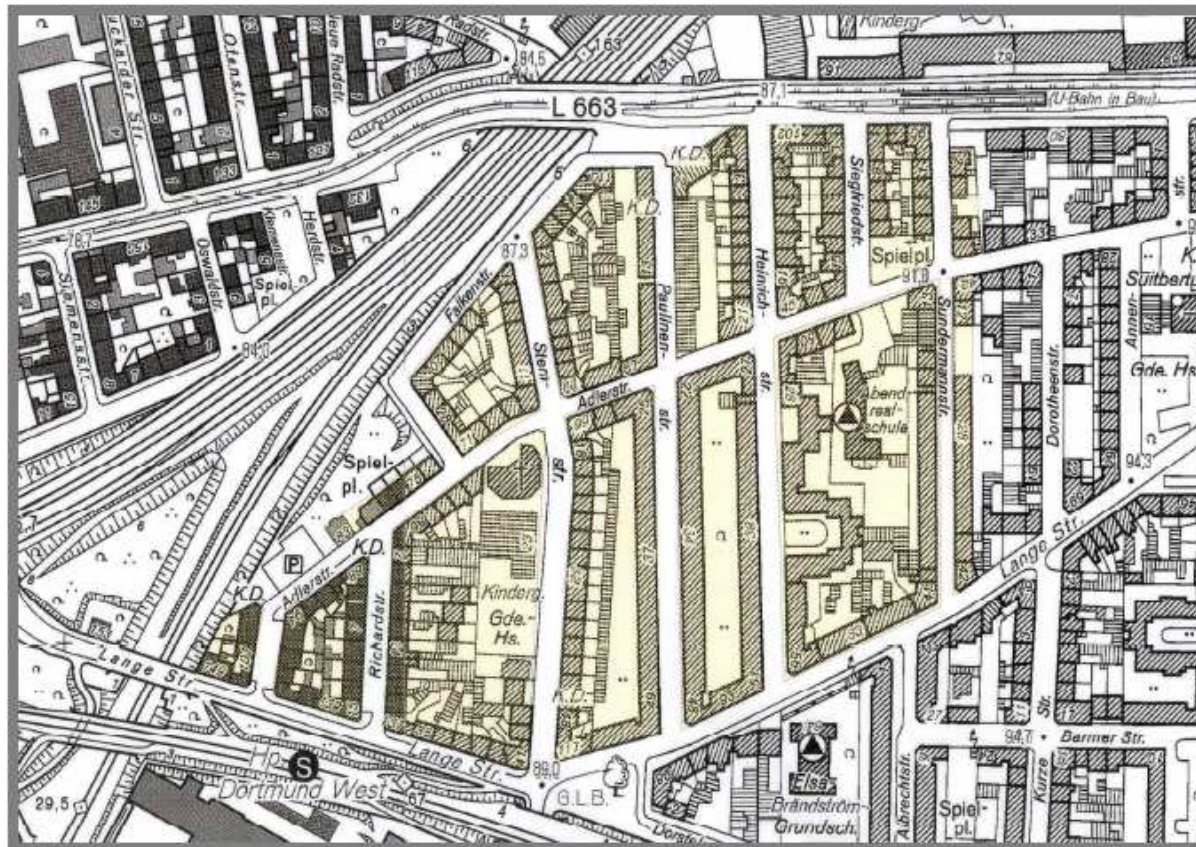
Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel des Neubaus Paulinenstraße 8-12, Adlerstraße 49

- Schaffung von 46 barrierefreien Wohnungen
- Einrichtung eines Gemeinschaftsbereiches nebst Servicebüro für Kooperationspartner (Wohnen mit Service)
- Gästeappartement
- KfW-60-Standard
- Wärmeversorgung mit Lüftwärmepumpen mit Gasunterstützung





Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes



Lange Straße 93

Paulinenstraße 22 - 48

Heinrichstraße 27 – 51

Adlerstraße 56, 58



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes



Lange Straße 93

Paulinenstraße 22 - 48

Heinrichstraße 27 – 51

Adlerstraße 56, 58



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Umfang des Vorhabens

30 Gebäude

269 Wohnungen

15.345 qm Wohnfläche

Realisierung in 3 Abschnitten in 2008-2010



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Wesentliche Modernisierungsinhalte

Dämmung der rückwärtigen
Fassade und der obersten
Geschossdecken



Vor Modernisierung 2008



Nach Modernisierung 2008



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Wesentliche Modernisierungsinhalte

Anbau von hofseitigen Balkonen

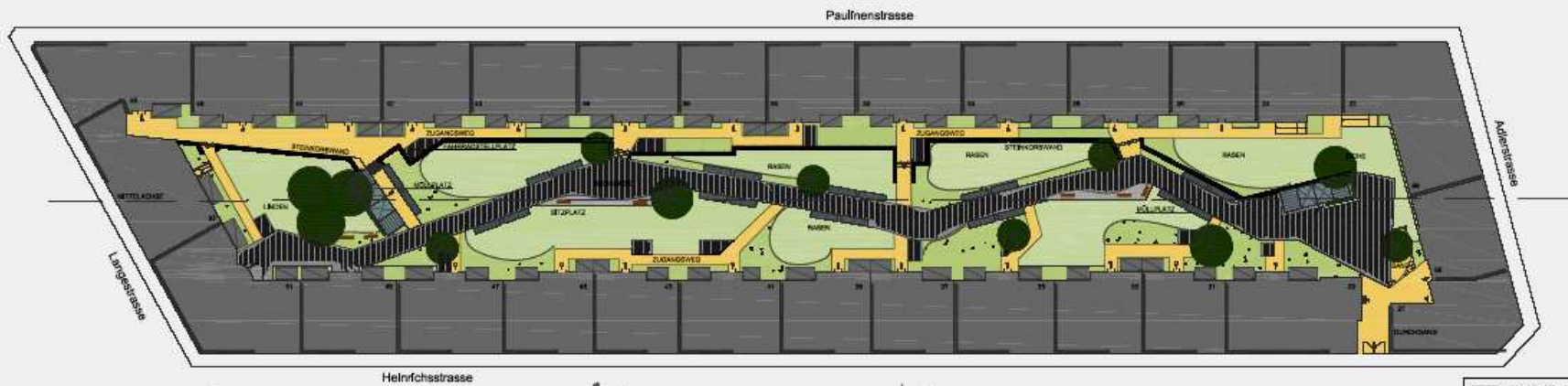




Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Wesentliche Modernisierungsinhalte

Aufwertung des Innenhofes



Verbesserung der
 Aufenthaltsqualität
 Schaffung von Kommunikationsflächen



Barrierefreie
 Zugangs-
 möglichkeiten





Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Wesentliche Modernisierungsinhalte

Neuorganisation der Abfallentsorgung

Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit für EDG-Fahrzeug





Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Wesentliche Modernisierungsinhalte
Behutsamer Umgang mit
erhaltenswerten ursprünglichen
Baulementen

Aufarbeitung der straßenseitigen
Fassaden und Treppenhäuser

Vor Modernisierung 2008



Nach Modernisierung 2008



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Kostenübersicht

Kosten	Gesamt	Je WE	Je qm Wfl.
1. BA	1.912.500 €	-	-
1. BA	2.755.000 €	-	-
1. BA	4.212.500 €	-	-
	8.880.000 €	33.000 €	578,69 €



Umsetzung der quartiersbezogenen Strategie am Beispiel eines aktuellen Modernisierungsobjektes

Finanzierungs- übersicht

Finanzierungs- mittel	Gesamt	Je WE	Je qm Wfl.
KfW-Darlehen	5.150.000 €	19.145 €	335,61 €
Landesdarlehen	1.538.300 €	5.719 €	100,25 €
Zuschuss Stadtumbau	70.000 €	260 €	4,56 €
Eigenmittel	2.121.700 €	7.876 €	138,27 €
	8.880.000 €	33.000 €	578,69 €



Wünsche, Erwartungen und Angebote der Spar- und Bauverein eG an das Eigentümerforum

- Informationsaustausch zu beabsichtigten Maßnahmen und Strategien
- Zeitliche und inhaltliche Synchronisation von baulichen Maßnahmen und sonstigen Aktivitäten
- Gemeinsame Maßnahmendurchführung



Wünsche, Erwartungen und Angebote der Spar- und Bauverein eG an das Eigentümerforum

- Vitalisierung der Innenhöfe
- Kooperation bei Maßnahmen der Energieeinsparung
Energieeffizienzquartier / Nahwärmekonzepte
- Verwaltung fremder Liegenschaften