

Quartiersentwicklung bei der GWH - Beispiel Raunheim -

29.10.2012

AGW Arbeitskreis „Gesellschaft & Quartier“

Sandra Wehrmann / Michael Back

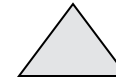
Agenda

1 Überblick über die Geschäftsstellen

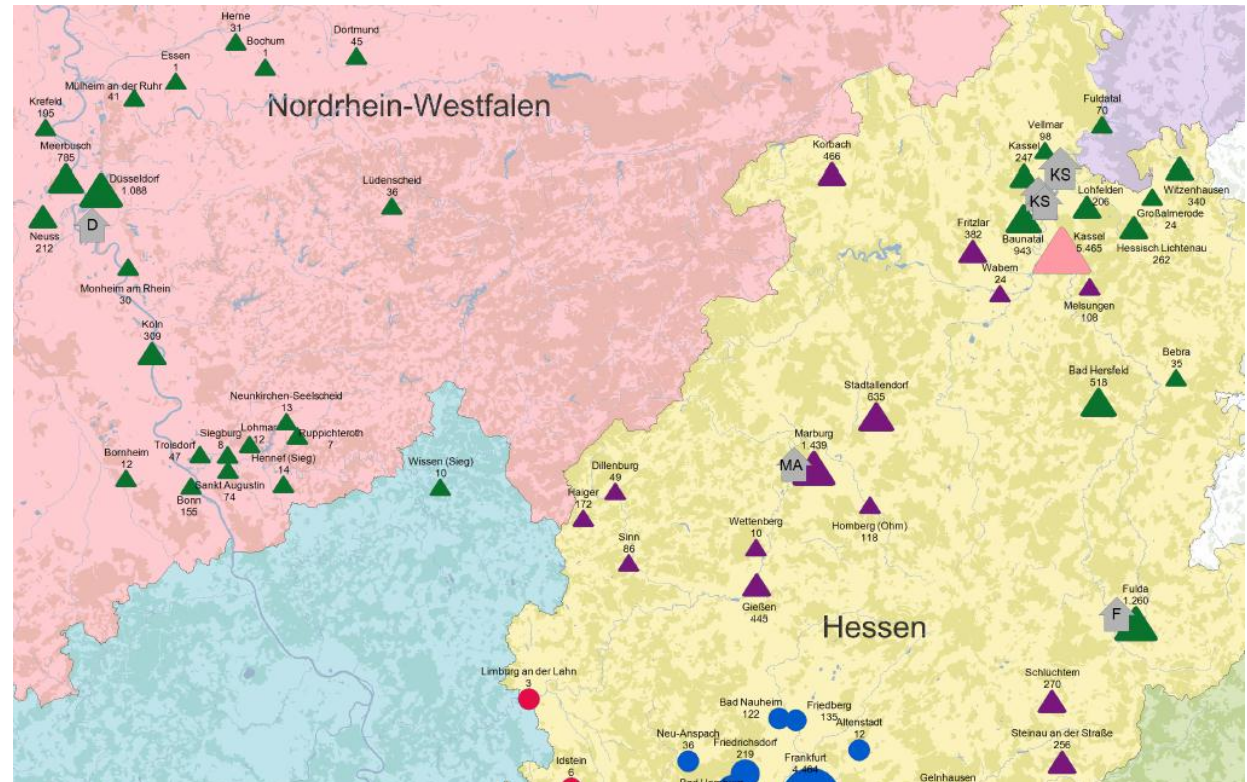
2 Fluglärmsituation

3 Quartiersentwicklung Raunheim

1.1 Aufbau des operativen Geschäftsbereichs Kassel



- 3 Abteilungen
- 17.156 Wohnungen (davon 12.768 preisfrei)
- 95 Gewerbeobjekte
- 3.068 Garagen
- 50 Standorte
- 4 Außenstellen
- 35 Hausmeisterbüros
- 98,79 Mitarbeiterkapazitäten (davon 46 Hausmeister/-helfer/Regiehandwerker)



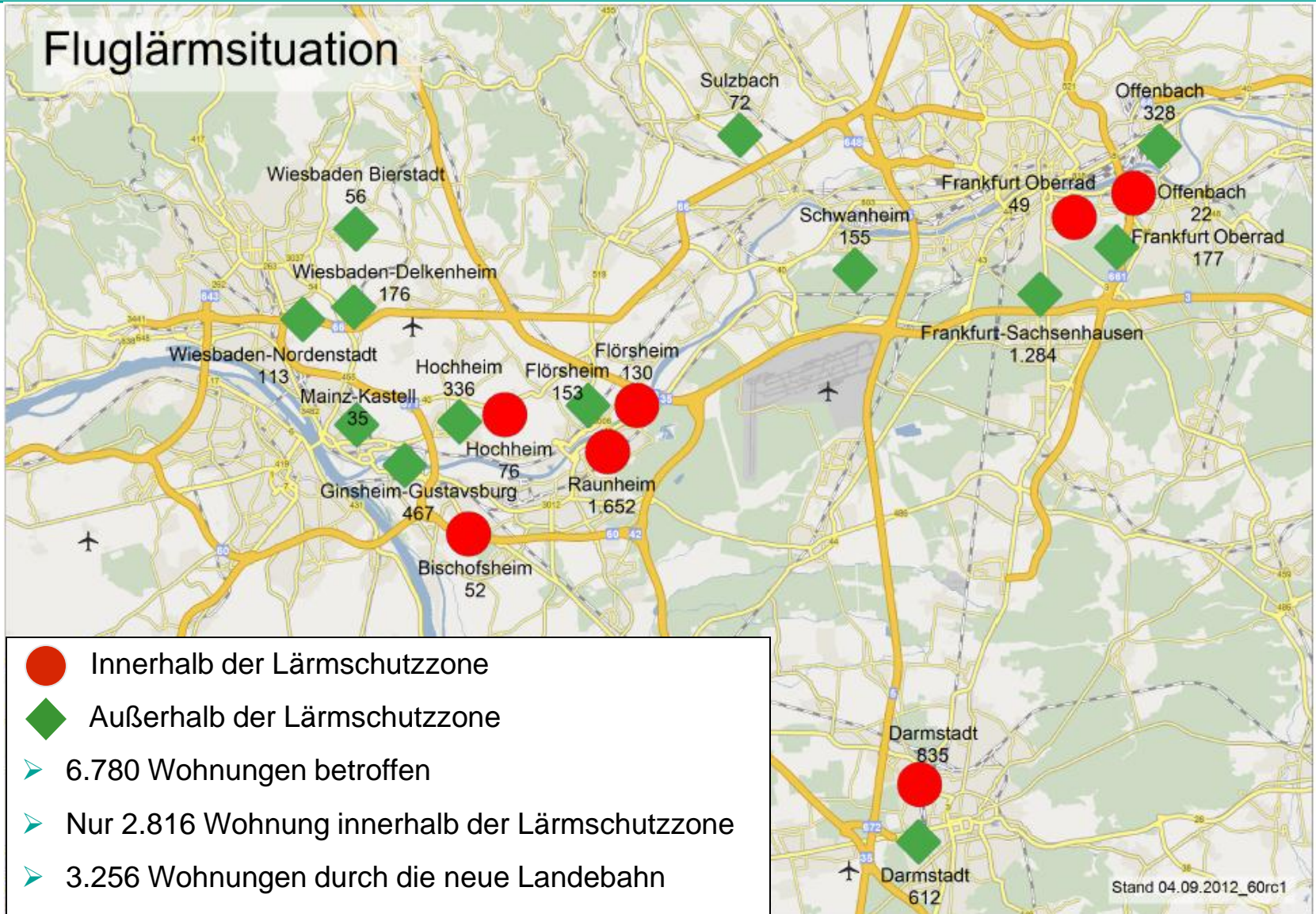
1.3 Operative Kennzahlen der Geschäftsstelle Frankfurt

- Ø 1.217,07 Wohnungen/Kaufmann (zwischen 911 und 1.446)
- Ø 2.182,97 Wohnungen/Techniker (zwischen 1.031 und 2.686)
- Ø 490,96 Wohnungen/Hausmeister (zwischen 243 und 718)
- Leerstandsquote Konzern: 1,50 %
- Investition Konzern: 19,00 €/m²
- Ø m²-Miete Konzern: 5,67 € (von 1,92 € bis 16,41 €)

2 Fluglärmsituation



2.1 Vom Fluglärm betroffene GWH-Bestände



2.2 Inbetriebnahme der Landebahn Nordwest am 21.10.2011

Steigende Nachfrage von Passagieren und Fluggesellschaften

- Prognose für 2010:
 - knapp 90 Mio. Passagiere jährlich (2011 56,4 Mio.)
 - Steigerung der Flugbewegungen bis 2020 von 90 auf 126 (40 %)
 - > 3 Mio. Tonnen Fracht (2011 2,2 Mio)
- Parallele Flugbewegungen möglich

2.2 Ökonomische Auswirkungen

- Bessere Situation in Raunheim (Nachtflugverbot, geänderte Flugrouten)
- Erhöhte Fluktuation
- Verlust guter Interessenten
- Folgevermietung ist schwieriger, zeit- und arbeitsintensiver
- Erhöhte Leerstandszeiten
- Vermehrte Mieterbeschwerden mit Androhung von Mietminderungen
- IFRS-Abwertung der Bestände

TOP 3

**Quartiersentwicklung Raunheim
Bestandsgruppe Südhessen**

- 1 Quartiersentwicklung Raunheim

- 1.1 Quartier Ringstraßensiedlung

- 1.2 Verwaltungsstruktur Raunheim

- 2 Bausteine der Quartiersentwicklung

- 2.1 Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

- 2.2 Energetische Modernisierungen

- 2.3 Passiver Schallschutz

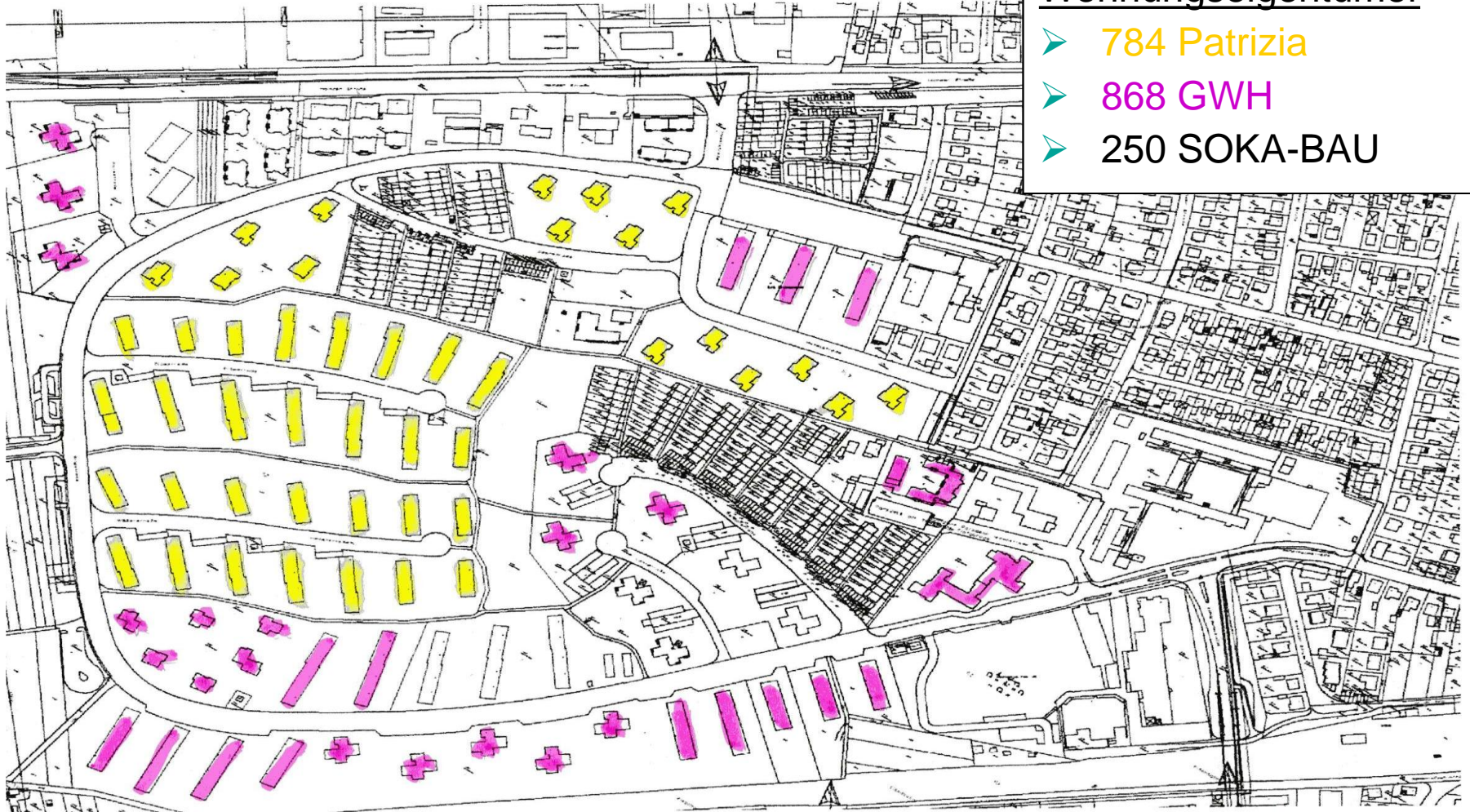
- 3 Mietentwicklung

- 4 Résumé

TOP 1

Quartiersentwicklung Raunheim

1.1 Quartier Ringstraßensiedlung



Wohnungseigentümer

- 784 Patrizia
- 868 GWH
- 250 SOKA-BAU

1.1 Kurzüberblick



- Gebäudetypen mit überwiegend wenig technischen Anforderungen
- PKW-Stellplatzmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld
- Alle Wohnungen mit Balkon/Loggia
- Geringe Verdichtung mit großzügigen grünen Außenanlagen



Wirtschaftliche Kennzahlen

- Leerstandsquote: 0,6%
- Rückstandsquote: < 1,5 %
- Neuvermietungsrenten: 6,00 €/m² - 7,70 €/m²
- durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten: 3,05 €/m²

1.1 Lage der Siedlung



- Mittelpunkt im Rhein Main Gebiet
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Sehr gute Infrastruktur
- Fraport mit 27.000 Mitarbeitern größter Arbeitgeber der Region
- Flughafen bietet insgesamt 60.000 Arbeitsplätze, geplante Expansion bis 2015 auf 100.000 Arbeitsplätze



1.2 Verwaltungsstruktur Raunheim

- 2 kaufmännische Vermietungssachbearbeiter
- 1 Techniker für die bautechnische Betreuung
- 4 Hausmeister mit Büro vor Ort
- Vermietungcenter in der Geschäftsstelle Frankfurt
- Sozialarbeiter
- Zentrales Marketing



TOP 2

Bausteine der Quartiersentwicklung

2.1 Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ Raunheim (seit 11/2011)

- Ziel: Verbesserung baulicher Situationen und infrastruktureller Ausstattungen

2002 – 2008

- 40 Abfallsammelplätze mit Schleusen
- 7 neue Spielplätze und
- 2 Eingangsbereiche
- Kosten: 830.000,- €

So wenig Restmüll wie nie zuvor

Rückgang wurde im Wesentlichen im Ringstraßengebiet erreicht – Jühe: Beratung weiter

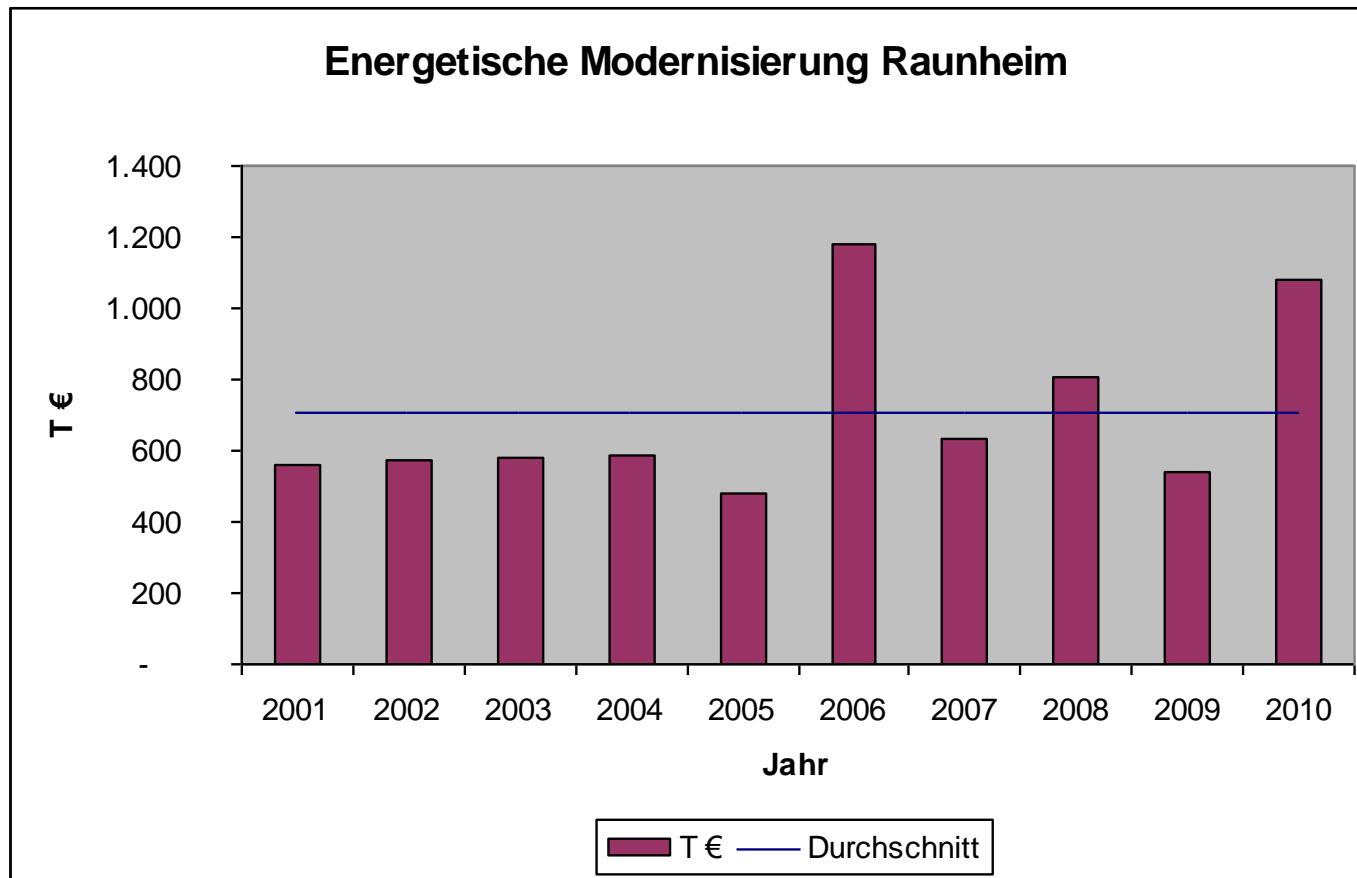


Restmüll-
genen
stand
t Mar-
nischer
rünflä-
erke, in
Abfall-
gange-
s Rest-
nen im
nen im
entua-
rozent
ag das
ch bei
08 bei
e sank
afkom-
m von
2009)
(Jahr
bei je-
chnitt-
Rest-
140,7
Rück-
Abfallarten zurückgegangen sei, In den übrigen vier Bezirken Der Biomüll stieg im Ver-
habe die GWH mehr braune Ton- sei das Minderungs-potenzial of- gleich zum Jahr 2009 von 1564
ARCHIVFOTO: RÜDIGER KOSLOWSKI

zufried
in ihre
ne Erh
den R
stellt.
Bür
(SPD)
Irrtum
Geld z
bühnen
stellun
der Pr
bezugs
2008 g
ändert
kleine
gespar
Haush
Reduz
geführt
dann c
berech
höhung
sen we
Jüh
Erfolge
gen ei
sich d
änderr
zess s

2.2 Energetische Modernisierungen

Abschluss der Gebäudesanierungen (Wärmedämmung, Fenster) in 2010.



2.2 Energetische Modernisierungen

- Beheizung und Brauchwassererwärmung über Nahwärme
- Seit 2010 neuer Wärmeliefervertrag mit Urbana Energiedienste GmbH
- Modernisierung Heizzentrale und 100 Hausübergabestationen
- Reduktion der Wärmekosten um 27% auf rechnerisch 1,2 Mio. €
- Deutschlands größte Holzpelletsanlage (verbrannt werden 5.000 Tonnen Holzpellets pro Jahr)
- CO₂-Einsparung pro Jahr: 4.700 Tonnen



2.3 Schallschutzprogramm der Fraport AG

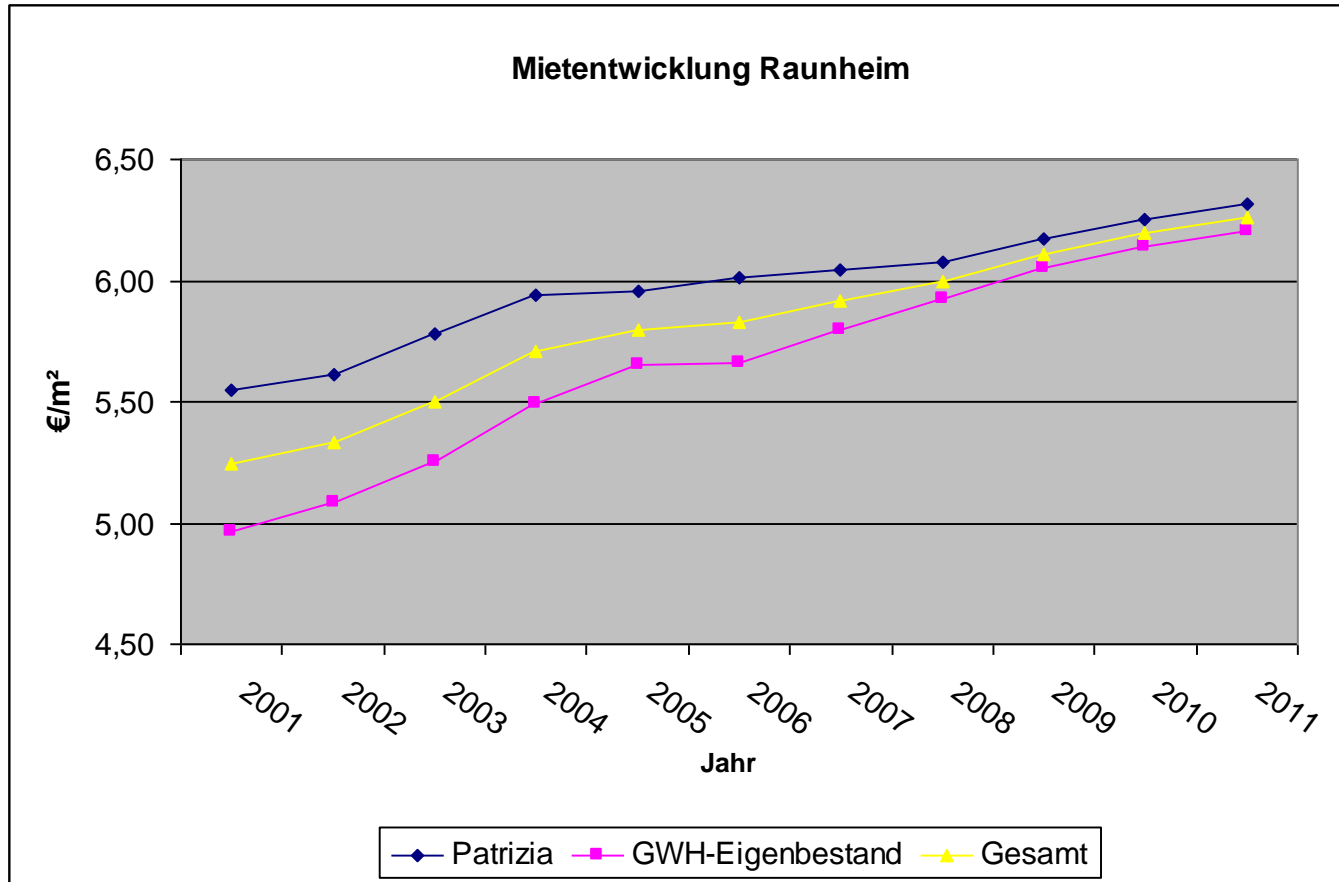
Passiver Schallschutz

- Ziel: Nachtruhe schützen
- 1.800 Wohneinheiten der GWH und für Dritte, Schwerpunkt Ringstraßensiedlung
- 4.000 Schalldämmlüfter eingebaut (396 noch offen)
- Alle Rollladenkästen in Schlafräumen schallschutzgedämmt
- Alle Fenster in Schlafräumen gewartet
- 100 % Kostenerstattung (2004 – 2012): 1,3 Mio. €

TOP 3

Mietentwicklung

3 Mietentwicklung



➤ GWH: Noch 310 Wohnungen bis 2020 preisgebunden

TOP 4

Résumé

4 Résumé

- Die Raunheimer Quartiersentwicklung ist eine Erfolgsgeschichte
- Wirtschaftlich und nachhaltig - eine Verbesserung für alle Raunheimer Bürger
- Ist dem überaus großen sozialen und städtebaulichen Engagement der Stadt Raunheim zu verdanken

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit