

Stadtumbau Ost

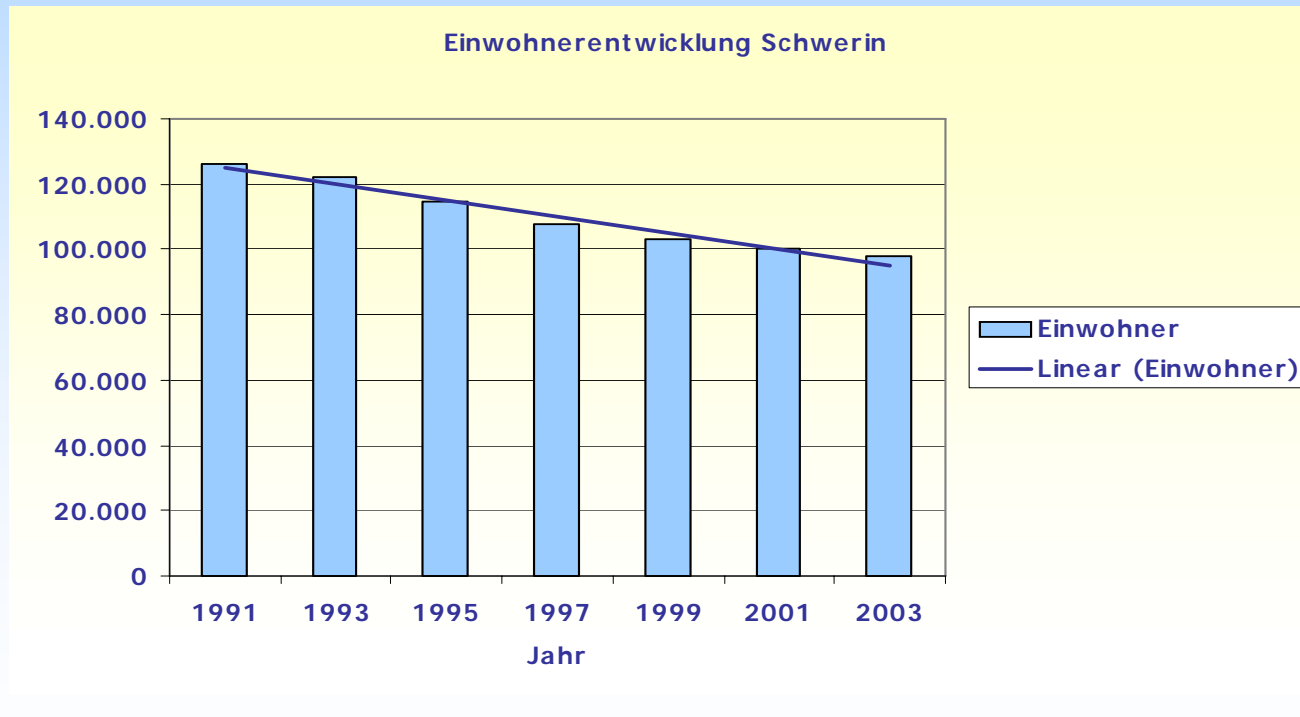
Erfahrungsaustausch

Referent
Herr Peters
Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH



Landeshauptstadt Schwerin

- Einwohner im Jahr 2003: 97.694
- Einwohner im Jahr 1991: 125.959



Landeshauptstadt Schwerin

- Anzahl Wohnungen* in Schwerin: 59.444
- Davon leer: 7.683
- Leerstandsquote. 12,9 %

- Einwohner: 97.694
- Einwohner je bewohnter WE: 1,9

* Ohne Wohnheime, Ferienwohnungen, nicht zu Wohnzwecken genutzte Objekte



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Problemfelder:

Sanierungsbedarf im Altstadtbereichen (Altbau)

Hohe Leerstandszahlen, notwendige Aufwertung der Plattenbausiedlungen, notwendige Wohnumfeldgestaltung

Vorrangiges Ziel:

Wohnungsrückbau, Wohnungsmodernisierungen und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen in den großen Plattenbaugebieten im Südosten Schwerins



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Maßnahmen bis 2005:

Wohnumfeldmaßnahmen

10,12 Mio. € Fördermitteleinsatz



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Maßnahmen bis 2005:

**Rückbau und Teilrückbau
3,45 Mio. € Fördermitteleinsatz**



ISEK- Rückbau/Teilrückbau

Bis 2005:

Nur 66% der geplanten Rückbaumaßnahmen in Schwerin wurden durchgeführt.

Großer Dreesch

Leerstandsquote: 9,3 %

Neu Zippendorf

Leerstandsquote: 17,92 %

Mueßer Holz

Leerstandsquote: 23,94 %



Geplant:	2.334 WE
Realisiert.	883 WE
Differenz:	1.451 WE
Realisierungsquote:	37,8 %



Abriss von Objekten

Beispiel: Parchimer Str. 4-14

Rückbaufläche: 4.669,60 m²
Anzahl WE: 100

Kosten Rückbau: 197.100,00 €
42,00 €/m²

Kosten Freizug: 29.990,00 €

Rückbaukosten ges.: 227.090,00 €
49,00 €/m²

Entlastung Altkredite: 75,41 €/m²
Gesamt: 352.135,00 €

Rückbauzuschuss: 280.596,00 €
60,00 €/m²



Abriss von Objekten

Zuschuss:	280.596,00 €
Kosten:	227.090,00 €
Differenz:	53.506,00 €

Ablösung/Tilgung bestehender
Modernisierungsdarlehen

Restdarlehen: 332.280,00 €

Beim Unternehmen verbleibende Kosten

278.774,00 €



Abriss von Wohnungen

Problematik: Energieversorger

- Komplettrückbau von Gebäuden
- Lage der Hausanschlussstation
- Versorgung anliegender Gebäude sichern
- Kosten für Rückbau der Hausanschlussstation übernimmt Energieversorger
- Kosten für Neubau der Hausanschlussstation trägt Wohnungsunternehmen
- Planungsrisiko: Kosten müssen individuell je Objekt ermittelt werden



Teilrückbau von Wohnungen

Beispiel: Tallinner Str. 31-37

Wohnfläche vor Rückbau:	2.391,25 m ²	40 WE
Rückbaufläche:	910,45 m ²	14 WE
Verbleibende Wohnfläche:	1.480,80 m ²	26 WE

Ablösung/Tilgung bestehender Modernisierungsdarlehen vor Beginn der Maßnahme:

Restdarlehen: 199.600,00 €

Kosten Rückbau: 147.700,00 €
162,00 €/m²

Kosten Freizug: 20.000,00 €
18 WE

Rückbauzuschuss: 54.627,00 €
60,00 €/m²

Entlastung Altkredite: 68.657,00 €

Verbleibende Kosten: 113.073,00 €



Teilrückbau von Wohnungen

Beispiel: Tallinner Str. 31-37

Modernisierungskosten:	1.667.096,00 €
	1.126,00 €/m ²

Finanzierungsmiete lt. II. BV inkl.

Finanzierungsmiete inkl. Altkredit*:	5,74 €/m ² Wfl.
--------------------------------------	----------------------------

Erzielbare Miete:	<u>5,00 €/m² Wfl.</u>
-------------------	----------------------------------

Unterdeckung:	0,74 €/m ² Wfl.
---------------	----------------------------

*Altkredite für verbleibende Wohnfläche:

Restdarlehen:	100.694,00 €
---------------	--------------



Teilrückbau von Wohnungen

Problematik: Fremdfinanzierung

- Beteiligung durch Eigenkapital mindestens 40 %
- Erzielbare Miete < Bau- und Finanzierungskosten
- Liquide Mittel ???
- bestehende Modernisierungskredite



Teilrückbau von Wohnungen

Problematik: Insolvenz von Mitbewerbern/Dumpingmieten

- Speziell im Stadtgebiet Mueßer Holz
- Mitbewerber bieten komplexsanierten Wohnraum zu Dumpingmieten an
- Folge: Insolvenzen
- Niedrige Beleihungswerte bzw. Banken beleihen nicht



Teilrückbau von Wohnungen

Problematik: Angebote

- Bauland in guter Lage von Stadt und Gemeinde subventioniert
- Schwerin ca. 80 €/m²
- Umland ca. 49 €/m²



Ausblick

Alternativen

- Einbezug von Dritten in den Stadtumbau?
- Ankauf von Beständen insolventer Mitbewerber?
- Stilllegung anstelle Rückbau?



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

