

Anlage 3

Stadtumbau durch Portfoliomanagement?

Rückbau zwischen Gewinn und Gesellschaft

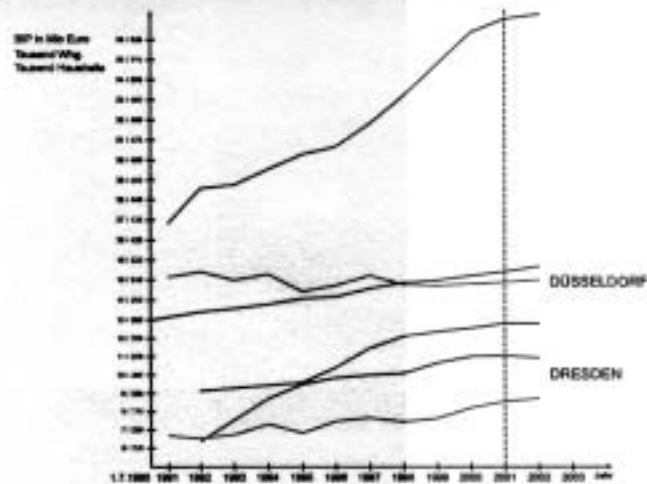
Ein Vortrag von Steffen Wunderlich

n heute

Stand 31.12.02:

- Von ca. 294 Tsd. Wohnungen in Dresden stehen ca. 43 Tsd. leer.
- Von 21,4 Tsd. Wohnungen der Wohnbau NordWest stehen ca. 4,1 Tsd. leer.
- Damit sind ca. 9,5 % des Dresdener Leerstands in Beständen der Wohnbau NordWest

Entwicklung des Wohnungsmarktes mit dem Fall



Seite 2

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, eigene Prognosen ab 2001

Wohnungsmarktes Mauer



- Rückläufige Bevölkerung und unzureichende wirtschaftliche Entwicklung ließen aus forcierten Altbausanierungen und Neubau ein **anhaltendes Überangebot** an Wohnraum entstehen.
- Dieses Überangebot stellt eine **wirtschaftliche Bedrohung** für alle Vermieter dar.
- Nunmehr sind konsequente **Rückbaumaßnahmen** durch gemeinsame Anstrengungen der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand erforderlich.
- Die methodische Grundlage hierfür bildet das **Portfoliomanagement**.

Seite 3

Der Leerstand hängt ab von:

- Nachfrageentwicklung
- Produktpolitik (der Wohnungseigentümer / Investoren)
- Stadtentwicklung

Seite 4

Basisstrategien des Portfoliomanagements:

- Halten
- Entwickeln
- Liegenlassen
- Konservieren
- Abriss

Alternativ zu Konservieren und Abriss:

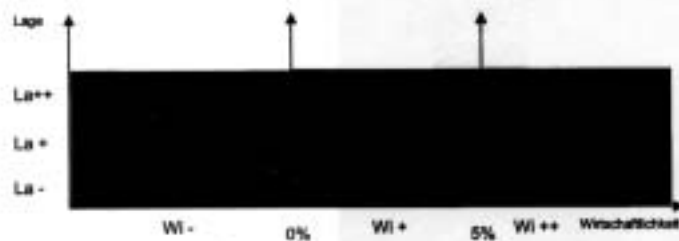
- Verkaufen (abhängig von Verkaufspreisen und Buchwerten)

Seite 5

Besonderheiten des Wohnbau NordWest - Portfolios:

- Vorsortierung durch DV-Datenauswertung
- Ergänzende fallbezogene (Des-)Investitionsrechnung zur endgültigen Strategiewahl
- Untersetzung mit Handlungsleitfäden
- Aktuelle Situation monatlich abrufbar
- Jährliche Überprüfung der Strategiezuordnung

Zuordnung der Basisstrategien unsanierter und teilsanierter Bestände innerhalb der Portfoliomatrix:





Gompitzer Str. 69

Seite 8

Ein großer Teil der noch vorhandenen, unsanierten Altbauobjekte sind:

- unwirtschaftlich
- mit erheblichem Leerstand
- in wenig günstiger Randlage
- ohne echte Entwicklungsmöglichkeiten

Vorschlag des Portfolio:

- Konservieren oder Abriss

Seite 9

Portfolio-Ergebnis für
unsanierte Altbauobjekte



Seite 10

Portfolio-Ergebnis für
unsanierte Plattenbauquartiere



Am Jägerpark

Seite 11

Die meisten unsanierten Plattenbauquartiere:

- haben erheblichen Leerstand
- sind noch wirtschaftlich, aber mit rückläufiger Tendenz
- haben als Quartier im derzeitigen Zuschnitt keine Entwicklungschancen

Vorschlag des Portfolio:

- kurzfristig Halten
- mittelfristig Abriss oder Entwickeln

Und nun?

Portfolio-Ergebnis für unsanierte Plattenbauquartiere



Defensives Abwarten hat erhebliche negative Folgewirkungen

- Ungewissheit für die Bewohner
- soziale Erosion
- verteilter Dauerleerstand
- negative städtebauliche Wirkungen auf die ganze Umgebung
- Beschleunigung einer negativen Entwicklungsspirale
- dauerhafte Abwertung des Standorts
- mittelfristige „Renditekiller“

Seite 14

Das Problem



- keine Trendwende kurzfristig zu erwarten
- anhaltend hohe Leerstände durch „begrenzte“ Marktpotenziale
- Verteilung des Leerstandes auch auf gute Quartiere
- wirtschaftliches „Abrutschen“ kritischer Quartiere

Seite 15

- Konzentration des Leerstandes in ausgewählten Objekten / Quartieren
- Reduzierung des Leerstandes durch gezielten Rückbau (o. Konservieren)
- gesteuerte Umsetzung von Mietern innerhalb des Bestandes
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit verbleibender Bestände

Der öffentlichen Hand durch:

- Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Förderung von Wohnungsrückbau
- Stärkung der innerstädtischen Wohnquartiere

Der Wohnungsunternehmen durch:

- portfoliogesteuerte Objektstrategien
- Abstimmung mit Städtebau
- gezieltes Mietermanagement

Rückbaukonzept der Wohnbau NordWest bis 2006

	2003	2004	2005	2006	Summe
Anzahl Objekte	20	13	15	31	79
→ Anzahl Wohneinheiten	173	511	127	348	1.159
Wohnfläche in qm	9.518	29.763	7.536	18.965	65.782
Anzahl der umzusetzenden Mietparteien	2	180	18	265	465

- Produktpolitik und Stadtentwicklung müssen rechtzeitig und gemeinsam auf die Nachfrageentwicklung reagieren.
- Der Stadtbau stellt hohe Anforderungen an die Abstimmung zwischen den Akteuren.
- Das Portfoliomanagement ist ein geeignetes Instrument, um den Rückbau betriebswirtschaftlich vorzubereiten und zu steuern.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Anlage 4



SÜDOST WOBA DRESDEN

Stadtumbau (Ost)

Konzepte und Planungsgrundlagen

AGW-Arbeitskreissitzung „Wohnungsmarkt“

am 5.05. Mai 2003 im HILTON Hotel Dresden

TAGUNGSRAUM „Europa“

SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH

Telefon +49-351-87 57 - 0

Telefax +49-351-87 57-109

Internet www.wohnen-in-dresden.de

Verfasserin Kirsten Schönherr – Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

Telefon +49-351-87 57- 120

Telefax +49-351-87 57- 484

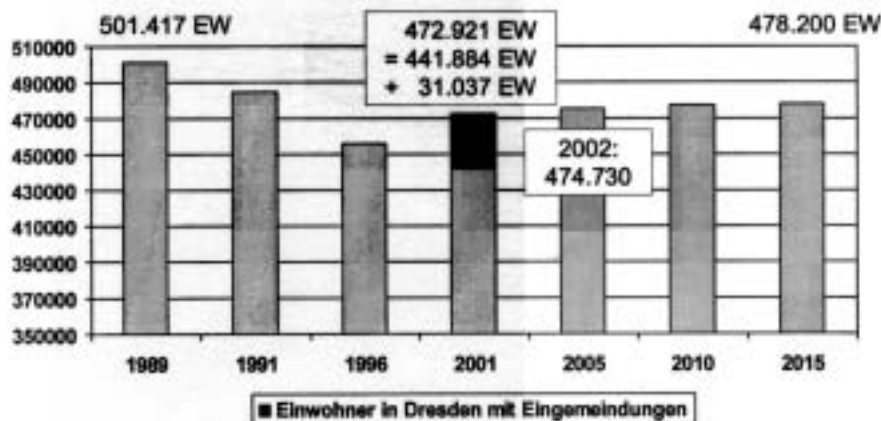
Mobile +49-172-3 64 12 43

eMail k.schoenherr@wohnen-in-dresden.de



05.08.2003 Seite 1

2.1 Bevölkerungsprognose DD: EW mit Hauptwohnsitz (Quelle: KSS, Dresden)



SÜDOST WOBA DRESDEN
Dresden, den 05.08.2003 Seite 2

Verfasserin Kirsten Schönherr, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

2.2 Bevölkerungsprognose in einzelnen Quartieren von DD

Strukturgruppe	Trend in 3 - 5 Jahren	Trend länger als 5 Jahr
Große Plattenbaugebiete	3-5 % Verluste p.a.	Weitere Verluste
Kleine Plattenbaugeb., gute Lage	0,5-2 % Verluste p.a.	Leichte Gewinne
Kleine Plattenbaugeb., sonst. Lage	1-2 % Verluste p.a.	Stabilisierung
Ortschaften		Weitere leichte Gewinne
Sanierungsgebiete	2-5 % Gewinne p.a.	Stabilisierung
Innenstadt	1-2 % Verluste p.a.	Weitere leichte Verluste
Innenstadtrandgebiete	1-2,5 % Verluste p.a.	Weitere leichte Verluste
Konsolidierte Gebiete		Stabilisierung
Übrige Gebiete	0,5 % Gewinne p.a.	Stabilisierung

2.3 Große Plattenbaugebiete

INSEK: Handlungsbedarf für Prohlis und Gorbitz

Bevölkerungsverluste seit 1991	Dramatische Verluste, gesamt -31 % (Stand 2000)
Tendenz	Abwanderung nimmt noch zu, Stabilisierung ist noch nicht erreicht
Trend in 3-5 Jahren	3 % - 5 % Verluste pro Jahr
Leerstände 2000 (2001)	Prohlis 18,5% (22 %) Gorbitz 16,9 % (7 %)
Handlungsbedarf	Langfristig sehr groß und intensiv

2.5 Städtebauliche Konzepte Verantwortungsbereich der Kommunen

Städtebauliche Konsequenzen der Schrumpfung und des erforderlichen Rückbaus:

- Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte der Eigentümer
- Sektorale Planungen der Versorgungs- und Bedarfsträger der sozialen und technischen Infrastruktur
- Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels und anderer privater Versorgungseinrichtungen
- Konzepte für die Nachnutzung und Freiraumgestaltung
- Aussagen zum Vorteils- und Lastenausgleich zwischen den Akteuren und Betroffenen
- Aussagen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Bereich

Kommune: Initiierung eines Arbeits- und Abstimmungsprozesses zur Thematisierung und Strukturierung

2.6 Bausteine des Stadtumbau- und wohnungswirtschaftlichen Konzeptes

STBK	WWK
Sozioökonomische Voraussetzungen und Prognosen	Bestandsanalysen zur Bevölkerungsstruktur des Wohnungsbestandes; Umfang, Ursachen, Verteilung des Leerstandes
Analyse der städtebaulichen Situation und Folgen der Schrumpfung	HH- und Wohnungsnachfrageprognosen; Szenarien bis 2015
Leitbildentwicklung	Definition der künftigen wohnungswirtschaftlichen Funktion des Quartiers Konzeption der bedarfsorientierten Bestandsbereinigung
Maßnahmeschwerpunkte und teilräumliche Konzepte	Bewertung und Kategorisierung der Quartiere, Wohngebiete und Wohnungsbestände
	Abgleich mit Portfoliomangement/ Buchwerten; Einfluss in die Konzeption nach 6a AHG
Konzepte für Nachnutzung	Konzepte zur Umsetzung

3.2 Wohnungseigentümer

2001	Einheit	SÜDOST WObA Prohla-Mitte	SÜDOST WObA S+S	Genossenschaft	F&W	Gesamt
Bestand	[WE]	4.598	1.853	3.088	1.869	11.208
Bestandsquote	[%]	41%	15%	28%	17%	100%
Leerstand	[WE]	1.150	364	587	487	2.587
Leerstandsquote	[%]	25%	22%	19%	25%	23%

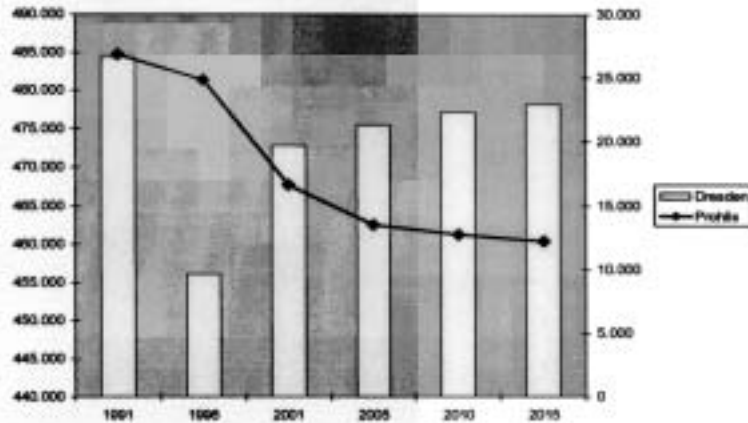
Stand April 2002; unbestätigte Zahlen der anderen Eigentümer



3.3 Gebietsfunktion: Leitbild

- Wichtiger Wohnstandort Dresdens mit der Größe einer Kleinstadt
- Langfristiges **städtebauliches Ziel**: Umwandlung einer größtenteils monofunktionalen, einförmigen Plattenbausiedlung in Quartiere mit individueller Wohnlagencharakteristik:
 - Stärkung der zentrumsumgebenden Wohnlagen durch behutsamen Rückbau und Aufwertung
 - Aufwertung der Randbereiche durch Grünzäsuren
 - Stärkung der Quartierstypik
- Langfristiges **wohnungswirtschaftliches Ziel**:
 - Abbau des strukturellen Wohnungsüberhangs bei Erhalt der Versorgungsfunktion für einkommensärmere Bevölkerungsschichten
 - Anpassung der Wohnungs- und infrastrukturellen Ausstattung insbesondere an die Erfordernisse behinderter und älterer Menschen

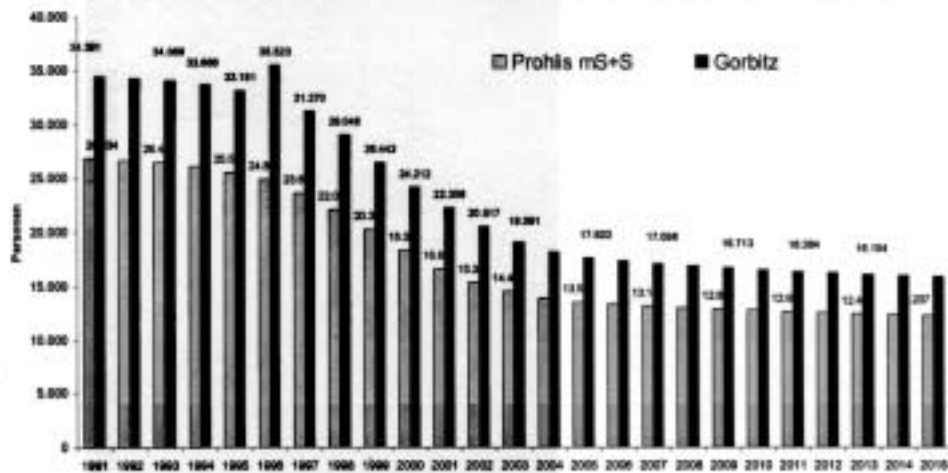
3.4 Bevölkerungsprognose für Dresden und Prohlis



STÄDT. WOHN. DRESDEN
 Dresden, den 05.08.2003 Seite 13

Last-Chart Verfasser: Kirsten Schöneberg, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

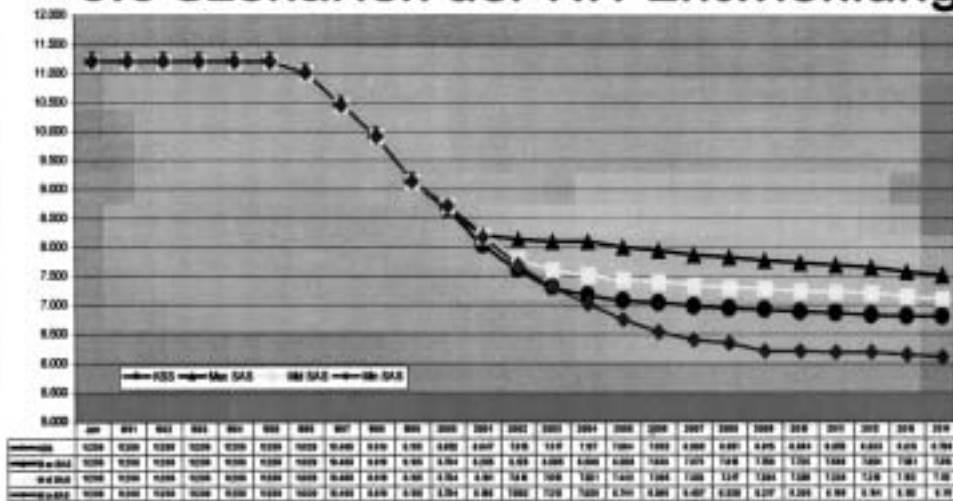
3.5 Bevölkerungsentwicklung



STÄDT. WOHN. DRESDEN
 Dresden, den 05.08.2003 Seite 14

Verfasser: Kirsten Schöneberg, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

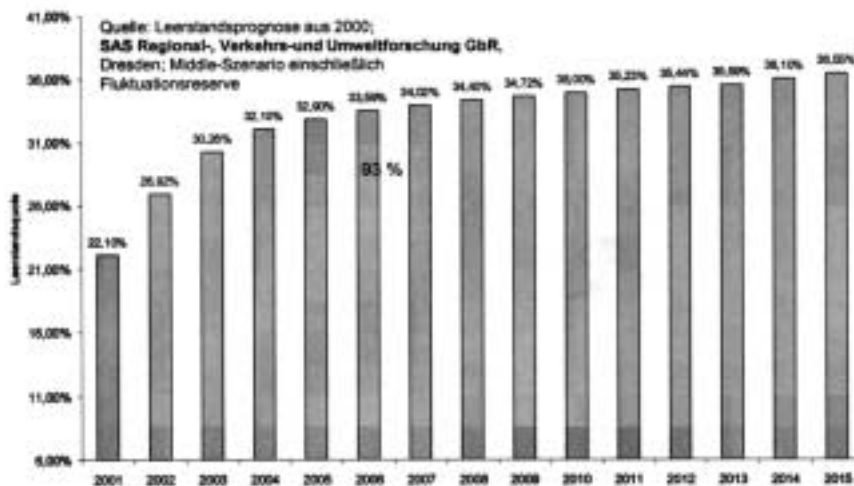
3.6 Szenarien der HH-Entwicklung



GÜNTHER MOBA DRESDEN
 Dresden, den 05.08.2003 Seite 15

Verfasser: Kirsten Schöberl, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

3.7 Leerstandsprognose



GÜNTHER MOBA DRESDEN
 Dresden, den 05.08.2003 Seite 16

Verfasser: Kirsten Schöberl, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

3.8 Berechnung eines vertretbaren Sollabrisses

Haushaltsprognose nach SAS-Middle-Case

		2001	2006	2010	2015
1. Haushalte	[HH]	7.610	7.317	7.219	7.112
2. Fluktuationsreserve	[%]	8%	8%	8%	8%
3. Sollbestand inkl. Fluktuationsreserve	[WE]	8.272	7.953	7.847	7.730
4. Sollabriss nach Fluktuationsreserve	[WE]	2.936	3.255	3.361	3.478

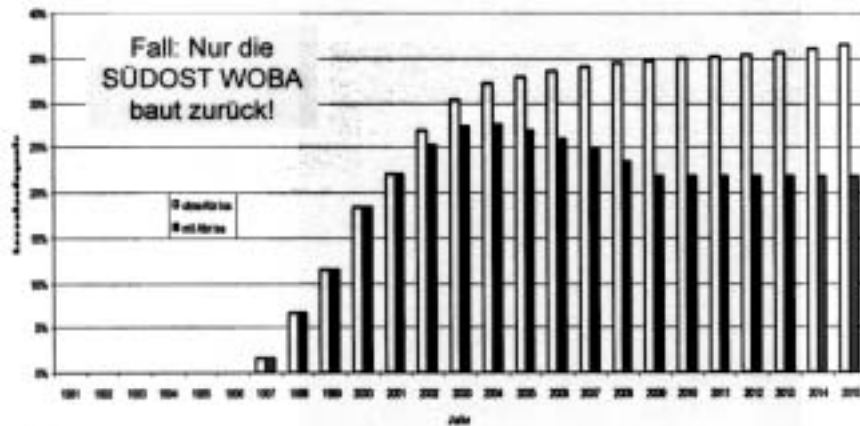
3.9 Prognostizierte HH-Zahlen



HH-Prognose nach SAS-Middle-Case; * einschließlich Fluktuationsreserve von 8%

3.14 Auswirkungen von Rückbau

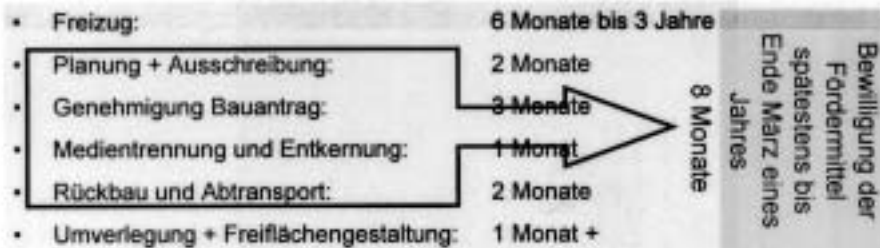
Leerstandsquoten in Profila bis 2018 bei möglichem Rückbau von 1322 WE bis 2018



SÜDOST WOBA DRESDEN
Dresden, den 05.08.2003 Seite 19

Verfasser: Kirsten Schöberl, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

4.6 Abriss im Zeitablauf...



SÜDOST WOBA DRESDEN
Dresden, den 05.08.2003 Seite 20

Verfasser: Kirsten Schöberl, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft

5.1 Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost

Das Stadtumbauprogramm umfasst fünf Maßnahmepakete:

1. Zuschussprogramm für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen
2. Kreditprogramm für Rückbaumaßnahmen durch Öffnung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms II*)
3. Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus
4. Zuschüsse für Wohneigentumsbildung in Altbauquartieren
5. Wettbewerb zur Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten

5.2 Das Rückbauprogramm

1. Zuschussprogramm für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen

**Wohnungswirtschaftliches Anliegen:
Rückbau leer stehender Wohnungen**

**Städtebauliches Anliegen:
Aufwertung von Stadtquartieren**

• Abbruch, Entkernung, Abriss, Teilabriss, Demontage
• Medienberufung, Entsorgung
• Aufwendungen für die Einmietung
• Einfache Wiederherstellung des Wohnumfeldes

• Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
• Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur
• Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes
• Verbesserung des Wohnumfeldes

Voraussetzung der Förderrichtlinien (u.a.):

• Integriertes Stadtentwicklungskonzept → Bundeswettbewerb
• Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen

Gebietskulturs Stadtumbau:

• Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet bzw. aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes abgegrenztes Fördergebiet

5.3 Fördermaßnahmen zum Stadtumbau (VwV- StBauE)

	Förderhöhe pro m ² Wohnfläche	Bedingungen und Erläuterungen
1. Rückbaumaßnahmen	30 € Bundeszuschuss, 40 € Landeszuschuss.	Empfänger und Verteiler ist die Stadt; eine kommunale Ergänzung erfolgt nicht.
2. Aufwertungsmaßnahmen	30 € Bundeszuschuss, 30 € Landeszuschuss, 30 € Kommunale Ergänzung.	Empfänger und Verteiler ist die Stadt. Obere Grenze stellt die abgerissene Wohnfläche dar. Die untere Grenze berechnet sich nach verfügbaren Mitteln aus dem HH der Stadt unter Einhaltung der Quote 60:30.
3. Zuschüsse insgesamt	70 € für Rückbau; 90 € für Aufwertung möglich.	Die Stadt kann nach dem sog. Abschnittsprinzip die Mittel für die Aufwertung z.T. losgelöst vom Einsatz der Rückbaumittel einsetzen.

6.1 Stadtumbau ab 2003: Wie geht es weiter?

- III. Leerstandskongress im März in Halle mit zahlreichen Forderungen
- Altschuldenhilfeerlass für alle oder Verlängerung § 6a AHGV?
- Vorfinanzierung der Rückbauzuschüsse?
- Entfall der Voraussetzung einer förderfähigen Gebietskulisse?
- Ausweitung oder Einschränkung der verfügbaren HH-Mittel?
- Verringerung der kommunalen Eigenanteile?
- Aufwertungszuschüsse für Versorgungsunternehmen?
- Verwendung der Aufwertungszuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen?
- Bekanntgabe der sächsischen Landesliste?