

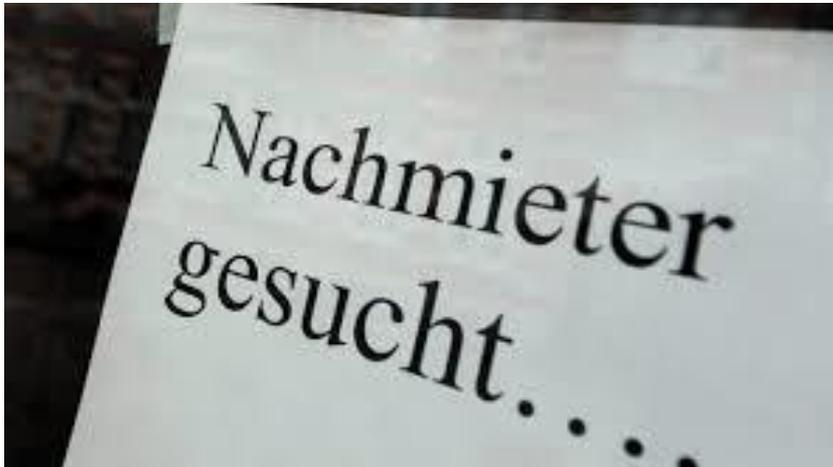
Strategische Ausrichtung der WGS

Hochhäuser in Neu Zippendorf

Ausgangslage:

Leerstand - Schwerpunkte der WGS mit mehr als 15 % liegen in:

- I. Lankow = unsanierte Hochhäuser
- II. Neu Zippendorf = unsanierte Hochhäuser**
- III. Mueßer Holz = in den 5-Geschossen in den oberen Etagen
- IV. Krebsförden = in den 5-Geschossen in den oberen Etagen



Hochhäuser der WGS Rostocker Straße 5-7

insgesamt > 65 % Leerstand (unter Einbeziehung „Wechsler“ > 80 %)



Mindestanforderung von Neumieter = Marktstandards:



Mindestanforderung von Neumieter:



aktueller technischer Zustand:

- Energetik ist nicht mehr zukunftssicher und kostet die Mieter & WGS viel Geld
 - Wohnungen benötigen nach Rückgabe einen Neuaufbau
 - marode Wassermedien
 - Versicherung würde die Gebäude als Einzelvertrag ablehnen
 - Heizungssysteme veraltet
 - Fenster alt / teilweise komplett abgängig
 - veraltete und unzuweckmäßige Elektrik
 - unzureichender Schallschutz
 - unzureichender Medienzugang (Internet / Digitalisierung)
 - Balkonbrüstungen müssen dringend nachgesichert werden
 - Türen und Zimmermaße entsprechen nicht den Bedingungen für Barrierefreiheit
 - Hausflure/-gänge sind dunkel und wirken sehr abweisend
 - Außen- und Zugangsbereiche sind unattraktiv
 - Fahrstühle nicht in allen Aufgängen
 - unzureichender Sicherheits- und Zugangsschutz
 - Brandschutz untersagt die Nutzung bis 5 OG. über dem Gewerbe
 - Gewerberäume sind nicht mehr zeitgemäß
- ... => mit „Schönheitsmaßnahmen“ ist das Thema nicht mehr lösbar
-

Hochhäuser stellen per Gesetzeslage einen speziellen Bautypus dar.

In Deutschland definieren die Landesbauordnungen ein Gebäude überwiegend dann als Hochhaus, wenn es 10 oder mehr Geschosse aufweist und/oder der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt, da Feuerwehrdrehleitern nur eine Nennrettungshöhe von 23 Meter erfüllen können.

Für höhere Gebäude sind zusätzliche Brandschutzvorkehrungen zu treffen, wie zum Beispiel abgetrennte Fluchttreppenhäuser.

Die Anforderungen ergeben sich aus der Hochhausrichtlinie und werden überwiegend in den Bauordnungen und zusätzlichen Einzelverordnungen umgesetzt; in einzelnen Bundesländern regeln Hochhausverordnungen (HochhVO) die besonderen Ansprüche des Gesetzgebers an den Bau und Betrieb von Hochhäusern.

Diese werden ständig behördlich überprüft und gegebenenfalls mit Auflagen versehen.





Hochhausbrände der jüngsten
Vergangenheit in Berlin und Grosny.

Brandschutz ist bei Hochhäusern
ein Faktor, der Zeit verschafft.
Diese Zeit entscheidet
über Leben und Tod.



Allein die Brandschutzaufrüstung der 2 Hochhäuser verlangt mehr als 2,0 Mio. € Investitionen. Die WGS erhält von keiner ihrer Banken für diese Hochhäuser Kredite.



Die WGS müsste nur für den Brandschutz 2,0 Mio. € aufbringen. Diese Summe kann die WGS nicht aus dem laufenden Geschäft entnehmen.

Es bestehen bereits massive Nutzungseinschränkungen der unteren 5 Etagen oberhalb der Gewerbezeile, da die Feuerwehr hier (bedingt durch den Winkel) nicht anleiten kann. Weitere Nutzungsversagungen drohen.



Aktuell gibt es „Bestandsschutz“, der aber im Falle größerer Baumaßnahmen nicht mehr greift, dann sind moderne Normen zu erreichen.

Die erforderlichen Modernisierungen erfordern die Neugestaltung des Brandschutzes.

Hochhäuser im Eigentum der WGS modernisieren

wirtschaftliche Auswirkungen:

Die Modernisierungskosten betragen:

> = 11,0 Mio. € für das Gesamtprojekt Hochhäuser Rostocker Straße

Keine unserer Partnerbanken steht für eine derartige Finanzierung bereit.

Dadurch scheiden KfW-Programme aus, diese benötigen eine durchleitende und haftende Primärbank.

Landesfördermittel sind theoretisch erhältlich, benötigen einen Eigenmitteleinsatz bis zu 30 %, diesen kann die WGS aus eigener Kraft nicht darstellen.

Die sonstigen gültigen Förderkriterien sind bei Sanierungen alter Hochhäuser nur sehr schwer zu erfüllen (z.B. komplett barrierefrei / Energetik besser EnEv).

Diese Förderprogramme sind auf Kostenhöchstbeträge je Wohnung begrenzt.

Fazit: wirtschaftlich nicht realisierbar

Auswirkungen für die Mieter:

Die Modernisierungen sind so umfangreich und langwierig, dass alle Mieter für 12-18 Monate ausziehen müssen.

Die Mieten müssen die zukünftigen Kosten tragen können.

Eine preiswerte Vermietung zu den = Kosten der Unterbringung (4,78 €) ist nicht kostendeckend darstellbar.

Altm Mieter können zumeist die neue Miete inkl. 11% Mod.-umlage nicht bezahlen und kehren nicht zurück.

Die Mieter wollen zu ca. 80 % nicht 2* umziehen und verbleiben in der „Ersatzwohnung“.

Die meisten Mieter sind bereits umgezogen bzw. haben neue Wohnungen vertraglich gebunden. Nur wenige Mieter sind noch unversorgt !

Die Entkernung soll erst im Herbst 2016 beginnen. Die WGS liegt deutlich vor dem Zeitplan.

Variante II.: Verkauf statt **Abriss**

pro Verkauf:

- geringere Kosten der WGS insbesondere aus der Herrichtung der Ersatzwohnungen
- Erzielung eines Mindestkaufpreises (Grundstückspreis + X€ / m² Hochbau)
- Mieter können in ihren Wohnungen verbleiben
- eine schnelle Lösung

contra Verkauf:

- Finanzinvestor erhöht die Mieten
- neuer Besitzer vermietet egal an wen
- Käufer vernachlässigt Instandhaltung
- Finanzinvestor verkauft weiter
- Gefahr „vagabundierender Bestände“
- Projektierung ist nur über Baurecht beeinflussbar,
- die Stadt verliert im Zentralbereich die Gestaltungshoheit für eine positive Entwicklung in Neu Zippendorf

Aus der Sicht der Mieter:

Verkauf:

- starke Mieterhöhung nach Modernisierung
 - Mieterhöhung im gültigen Rhythmus (am Markt nur bedingt durchsetzbar)
 - „schlechteres Service- Instandhaltungsniveau“
 - + er behält seine Wohnung / sein Zuhause / seine Nachbarschaft
 - + keine Umzugskosten / kein Verlust von eigenen Wohnungsaufwertungen
 - + Verkauf bricht nicht Miete / geschlossene Verträge gelten
 - + Perspektive auf eine positive Aufwertung der Gebäude
 - + er gewinnt Zeit, um sich bei Unzufriedenheit mit dem neuen Vermieter neu zu orientieren, ansonsten ist der Auszug in 1-3 Jahren unabwendbar
-

Variante III.:

Abriss

Wirtschaftlich, technisch und unter dem Gesichtspunkt der Quartierneugestaltung verbleibt als sinnvolle Alternative nur der Abriss.

Die Stadt würde sich bei der einzigen verfügbaren Alternative des Verkaufs die Chance einer Aufwertung des zentralen Kerns von Neu Zippendorf aus der Hand geben und wäre auf Jahre auf das wohlwollende Verhalten der Käufer angewiesen.

Die bereits erfolgreich geplanten und beantragten Maßnahmen am Berliner Platz könnten so nicht ihre volle Wirkung für den Stadtteil entfalten.

Die Stadt hat für die Neubebauung externe Experten eingeworben, die in einer Wettbewerbssituation Vorschläge für die Zukunft erarbeiten.

Die Grundstücke bleiben im Besitz der WGS und werden durch sie neubebaut.

Der Auftrag: zufriedene Mieter in gepflegten und bezahlbaren WGS-Wohnungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Thomas Köchig

Geschwister-Scholl-Str. 3-5
19053 Schwerin

+49 385 7426-103

t.koechig@wgs-schwerin.de

