Anlage 3

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Sozialkonferenz Schwerin am 28.03.2008

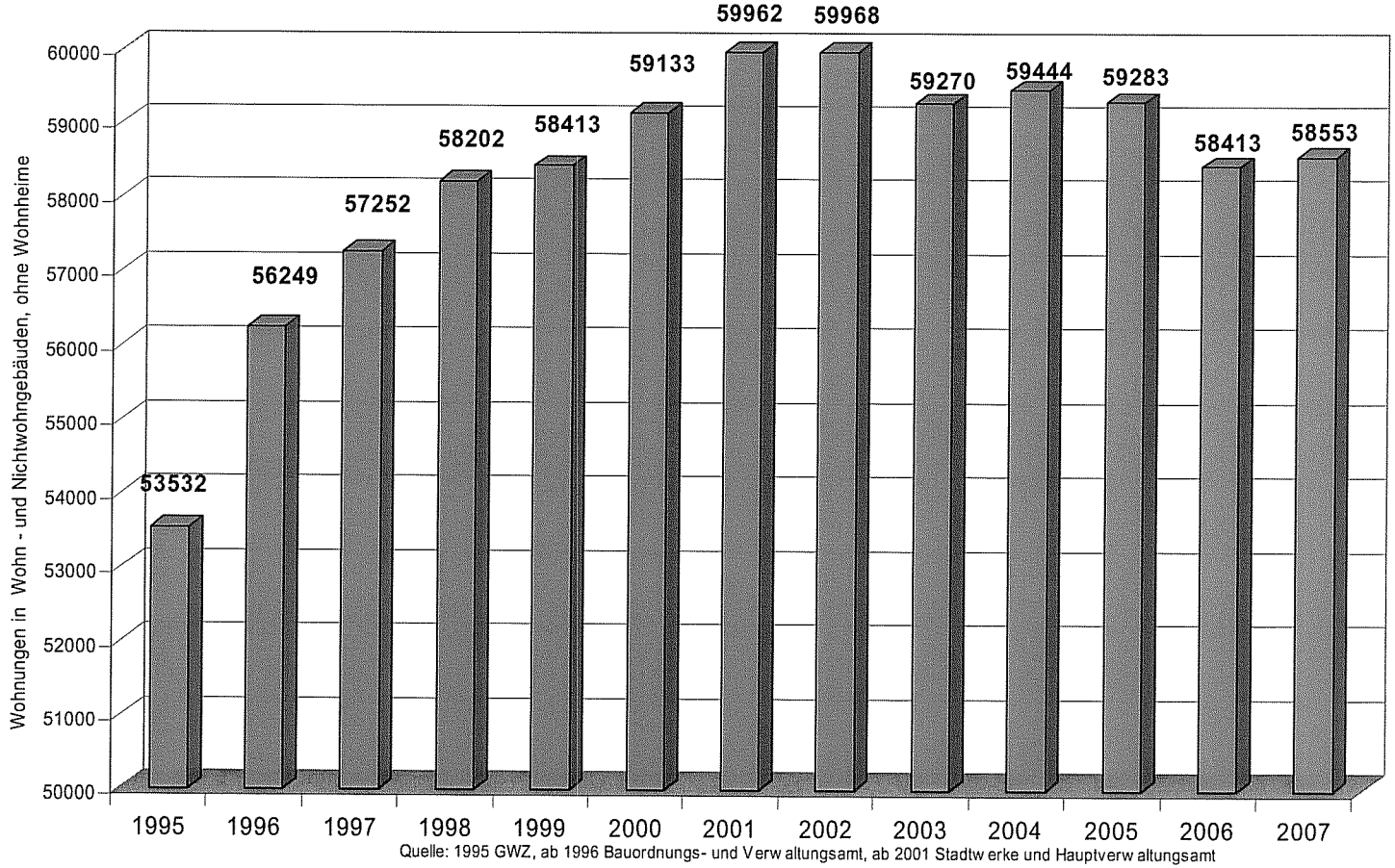
Vortrag:
Soziale und räumliche Strukturen in Schwerin

Margitta Schumann; Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt Schwerin

SWG
SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Wohnungsbestandsentwicklung in Schwerin von 1995 bis 2007



Quelle: 1995 GWZ, ab 1996 Bauordnungs- und Verw altungsamt, ab 2001 Stadtw erke und Hauptverw altungsamt

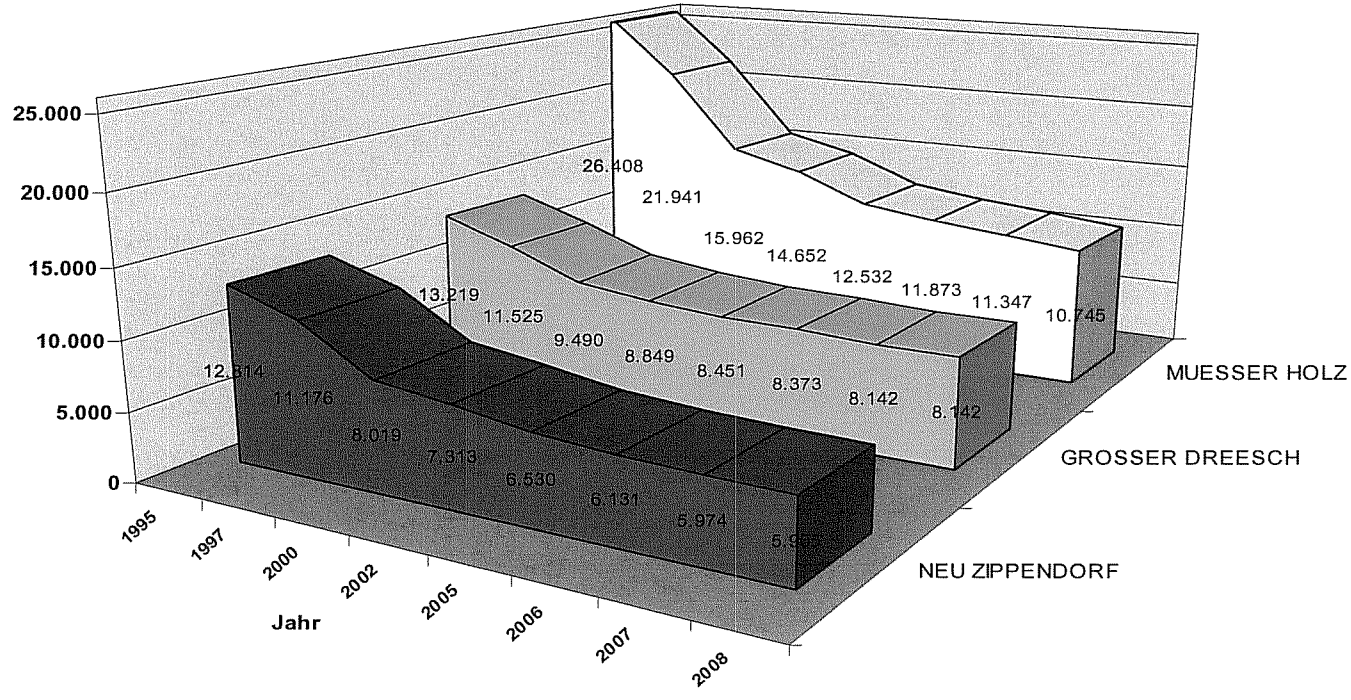
Daten zum Großen Dreesch, Neu Zippendorf, Mueßer Holz

SWG
SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	März 1995	Dezember 2008	Veränderung
Großer Dreesch	13.219 **100%**	8.142 **61,6%**	- 5.077 **- 38,4%**
Neu Zippendorf	12.814 **100%**	5.905 **46,1%**	- 6.909 **- 53,9%**
Mueßer Holz	26.408 **100%**	10.745 **40,7%**	-15.663 **- 59,3%**
Stadt Schwerin gesamt	124.366 **100%**	96.386 **77,5%**	- 27.980 **- 22,5%**

Entwicklung der Bewohner 1995-2008

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT



	1995	1997	2000	2002	2005	2006	2007	2008
NEU ZIPPENDORF	12.814	11.176	8.019	7.313	6.530	6.131	5.974	5.905
GROSSER DREESCH	13.219	11.525	9.490	8.849	8.451	8.373	8.142	8.142
MUESSER HOLZ	26.408	21.941	15.962	14.652	12.532	11.873	11.347	10.745

Angaben zu Standorten und zum Wohnungsbestand der Genossenschaft

Stand: Dezember 2008

SWG
SCHWERINER
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

693 WE

512 WE

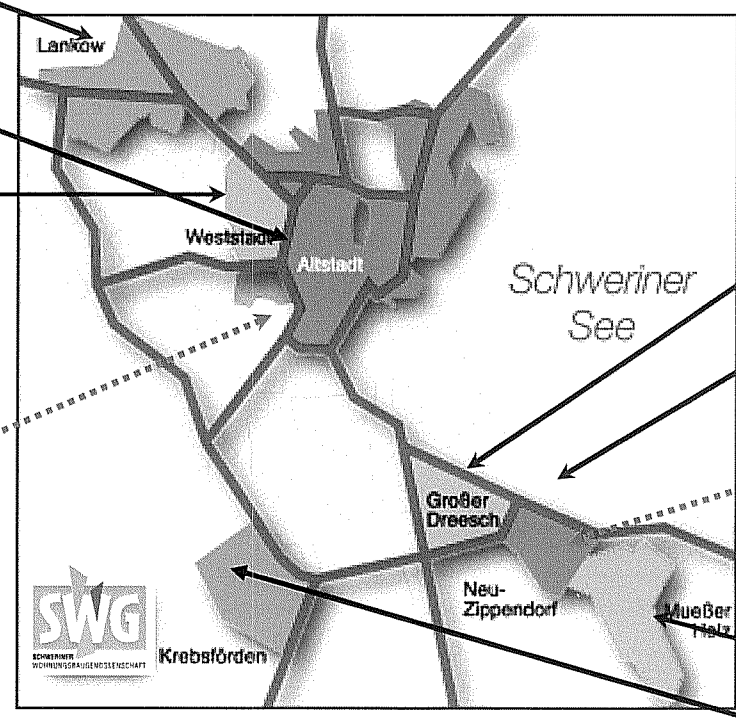
2.416 WE

SWG ges: 9.576

5.955 WE
19,2 % Leerstand

1.881 WE

1.664 WE



Hauptverwaltung u.
Hausverwaltung I

L.- Frank Str. 35

3.621 WE
2,0% Leerstand

Hausverwaltung II

Lomonossowstr.9

2.211 WE

199 WE

SWG in Zahlen

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Gesamtwohnungsbestand 2008: 9.576 WE / davon nach Stadtteilen

	Lankow	Weststadt	Altstadt	HV 1
Anzahl Wohnungen	693	2416	512	3.621
Anzahl Leerstand	32	48	10	90
Leerstand in %	4,6%	2,0%	2,0%	2,5%
Mietpreis				
Durchschnitt €/m² Wfl.	4,65	4,87	4,72	4,82
Niedrigster und höchster				
Wert/Durchschnitt/	3,56/5,36	4,40/5,39	3,62/5,62	
Rückbau/Umbau WE				
Von 2002 bis 2008	-14	-17	-3	-34

SWG in Zahlen

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Gesamtwohnungsbestand 2008: 9.576 WE / davon nach Stadtteilen

	Gr.Dreesch/ Krebsförden	Neu Zippend.	Mueßer Holz	HV 2
Anzahl Wohnungen	2.080	1.664	2.211	5.955
Anzahl Leerstand	253	254	637	1.136
Leerstand in %	12,1%	15,3%	28,8%	19,2%
Mietpreis Durchschnitt €/m² Wfl.	4,52	4,40	4,09	4,38
Niedrigster und höchster Wert/Durchschnitt/m²	3,59/5,13	3,38/5,67	3,34/5,56	
Abriss/Rückbau/Umbau Von 2003- 2008 WE	-73	-357	-475	-905

Abriss und Teilrückbau von 2003-2008/2011

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Gesamtwohnungsbestand 2002: 10.515 Wohnungen

Anzahl WE Abgang durch	Abriss	Teilrückbau	Umb./Sonst	Bestand
2003	180	17	4	10.314
2004	40	49	6	10.225
2005	80	49	12	10.078
2006	220	29	22	9.807
2007	120	20	+29 (Kauf)	9.696
2008	60	51	9	9.576
Realisiert	700	215	24	939
2009	240	38	+5	9.303
2010	0	50	0	9.253
2011	0	58	+20	9.215
Ges. geplant	240	146	+25	361

SWG in Zahlen

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Gesamtwohnungsbestand 2008: 9.576 WE

	2003	2006	2008
Kündigungen wegen Schulden	143	130	120
Künd. Aus anderen Gründen	21	13	17
Räumungsurteile	70	21	14
Durchgeführte Zwangsräumung.	18	17	7
Forderungen aus Vermietung			
Per 31.12. des Jahres (kum.) T€	738	407	420
Wertberichtigungen T€	261	117	157

Handlungsstrategien zur Erhaltung stabiler Wohngebiete

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

1. Quartiersbezogene Maßnahmen/ Wohnumfeldverbesserungen

- Integriertes Stadt(teil)entwicklungskonzept mit
  - Abriss
  - Teilrückbau / Modernis.(Bsp. Modell-vorhaben Tallinner/Vidiner Straße
  - Gestaltung öffentlicher Räume
  - nach Flächenabriss Schaffung von Wohneigentum
- Erhöhung der Sicherheit
- Versorgung und technische Infrastruktur Handel, (Nah-) Verkehr, Schulen, KITA, Ärzte

1. Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

- Verbesserung der Bewohnerstruktur durch gezielte Belegung
- Öffentlichkeitsarbeit/
- Verbesserung im Außen- und Innenimage

2. Soziale Maßnahmen

- Soziales Management der Wohnungsunternehmen Bsp. Nachbarschaftstreffs
- Arbeits- und Beschäftigungsförderung

Thesen zum Sozialen Management

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

- Soziales Management in der Genossenschaft ist auch eine Antwort auf die gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre
- sie leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen in den Wohngebieten
- bringt Imageverbesserung für die Genossenschaft
- führt zur Verbesserung der Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter
- bringt eine Verbesserung des Zusammenlebens im Wohnquartier, d.h. Erhaltung von alten/Schaffung neuer Nachbarschaften
- hat eine positive Ausstrahlung auf andere Abteilungen der Genossenschaft
- fördert die abteilungsübergreifende Arbeit

Soziales Management

SCHWERINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Die wesentlichen Schritte in der SWG eG

Juni	1998	Gründung des Vereins „Hand in Hand – nachbarschaftliches Wohnen in der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft e.V.“
Okt.	1998	Fertigstellung der ersten Wohnanlagen für „Wohnen mit Service im Alter – betreutes Wohnen“
Sept.	1999	Einrichtung des ersten Nachbarschaftstreffs in der Weststadt
Nov.	1999	Erweiterung der Abteilungsstruktur in der Genossenschaft um die Abteilung Soziales Management
März	2000	Start des Projektes „Wohngebietsbetreuer-/innen in den Nachbarschaftstreffs der SWG“
Januar	2001	Einrichtung des Nachbarschaftstreffs in Neu Zippendorf (Modellvorhaben)
Januar	2003	Auszeichnung des Projektes Wohngebietsbetreuer mit dem Preis „Soziale Stadt 2002“ und dem „Klaus-Novi-Preis 2002“
Oktober	2005	Betreiben eines Sozialkaufhauses im Mueßer Holz
August	2008	Eröffnung des Nachbarschaftszentrums Wuppertaler Straße 53