



Wohnungsbaugesellschaft
der Lutherstadt Eisleben mbH



Gut und sicher wohnen

Wohnungswirtschaftliche Situation der Wohnungsbaugesellschaft der Luth. Eisleben mbH

Vortrag Aschersleben Stadtbau, 17.09.2008



Wohnungsbaugesellschaft
der Lutherstadt Eisleben mbH



Lutherstadt Eisleben

- 994 erstmals urkundlich erwähnt
- rund 800 Jahre maßblich geprägt vom Kupferschieferbergbau
- Geburts- und Sterbeort Martin Luthers
- 1996 Aufnahme von Geburts- und Sterbehaus in das UNESCO Weltkulturerbe
- Einwohner per 31.12.07: 24.436
- verlor zum 01.07. 2007 seinen Kreisstadtstatus durch Zusammenschluss der beiden Altkreise Mansfelder Land und Sangerhausen





Lutherstadt Eisleben

- Sitz des ehemaligen Mansfeldkombinats
- Kupferschieferbergbau bis 1990
- heute wirtschaftlich durch Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie durch das Bau- und Lebensmittelgewerbe geprägt.
- Größte Unternehmen: Klemme AG (600 Beschäftigte), Volksküche (200 Beschäftigte), HEYFRA Electronic (90 Beschäftigte), Becker's Bester Fruchtsäfte (60 Beschäftigte)



Lutherstadt Eisleben

Eingemeindungen:

2004

Volkstedt (1271 Einwohner)

2005

Rothenschirmbach (672 Einwohner)

Wolferode (1309 Einwohner)

2006

Polleben (1079 Einwohner)

Unterrißdorf (461 Einwohner)

Einwohner per 31.12.07: 24.436

Ohne Eingemeindungen: 19.819

Einwohner 1992: 24.835

(ca. 20% Einwohnerverlust seit 1992)

Arbeitslosigkeit: ca. 22%





Stadtentwicklungskonzept 2002

Mit dem Stadtentwicklungskonzept wurde ein Rückgang der Einwohner um 9,3% bis 2010 prognostiziert, wodurch eine klare Strategie zur Verringerung des Wohnungsbestandes erarbeitet wurde.

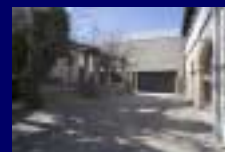


Hierbei wurden Stadtumbaugebiete mit sog. vorrangiger Priorität vorgestellt, in denen mögliche Entwicklungs- und Rückbaupotentiale erarbeitet wurden.



Stadtentwicklungskonzept 2002

Im Jahr 2003 wurde mit dem Land Sachsen – Anhalt eine sog. Zielvereinbarung für Rückbau von Wohnungen im Zeitraum von 2003 – 2007 abgeschlossen. In Neubaugebieten wurden hierüber ca. 200 Wohnungen zurückgebaut, im Rahmen des Programmes erfolgten gleichzeitig Abrisse maroder Bausubstanz der Innenstadt.



Aufgrund relativ geringen Leerstandes beteiligte sich unsere Gesellschaft im Platten- und Altbaubestand innerhalb des Förderzeitraumes mit rund 75 WE; rund 120 Einheiten wurden im Altbaubestand durch unsere Gesellschaft jedoch bereits im Vorfeld der Förderung zurückgebaut.





IBA – Stadtumbau 2010

Mit der Idee „K³ - kleiner – klüger – kooperativ“ hat sich Eisleben um eine Mitwirkung am Stadtumbau 2010 beworben und wurde am 02.10.2003 als IBA – Projekt bestätigt.

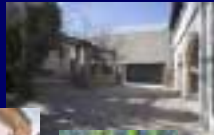
Das zentrale Projekt widmet sich hierbei hauptsächlich dem Aufbau einer touristischen Infrastruktur und der Geschichte Martin Luthers.

Hierbei wird mit einem sog. Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege das Thema Entdichtung der Altstadt mit gleichzeitigem Erhalt historischer Bausubstanz aufgegriffen.



IBA – Stadtumbau 2010

Neben der Sanierung des Luthergeburtshausensembles steht als touristische Profilierung der Lutherweg Eisleben, welcher die touristischen UNESCO - Welterbestätten Luthergeburts- und -sterbehaus miteinander verbinden soll. Im Rahmen des Stadtumbauplanes werden diverse Pilotprojekte zur Neu- bzw. Zwischennutzung von Abrissflächen begonnen.





Wohnungsbaugesellschaft
der Lutherstadt Eisleben mbH



Sanierung Luthergeburtshaus-Ensemble 2005 - 2007

ausgezeichnet mit dem Architekturpreis 2007



Besucherzentrum



Museumsneubau , Luthers Geburtshaus und Armenschule



Wohnungsbaugesellschaft
der Lutherstadt Eisleben mbH



Unsere Gesellschaft

Gesellschaftsform:	GmbH
Gründung:	1994
Gesellschafter:	Stadt Eisleben
Bestand:	2.992 WE
Davon Plattenbau:	1.437 WE
Anteil am WE-Bestand Eisleben:	ca. 25%
Bilanzsumme:	96,4 Mio €
Umsatzerlöse 2007 (ohne BK):	7,47 Mio €
Durchschnittsmiete:	4,14 €/m ²
Modernisierungsgrad (ohne VWS):	ca. 90%
Investitionen 1990 – 2007:	89,9 Mio €
Bauplan 2008:	4,8 Mio €





Unsere Gesellschaft

Bestands- und Leerstandsentwicklung

Bestand 31.12.1995:	4.856 WE
Leerstand	8,8%
Bestand 31.12.2000:	3.592 WE
Leerstand	8,8%
Bestand 31.12.2005:	3.027 WE
Leerstand	5,6%
Bestand 31.08.2008:	2.992 WE
Leerstand:	8,7%



Unsere Gesellschaft

Die Bestandsverringierung von ca. 1.850 WE wurde überwiegend in den neunziger Jahren durch Verkäufe realisiert; nach 2000 kamen Abrisse (Altbestand) sowie Teilrückbauten und Zusammenlegungen (Plattenbau) hinzu:

Altbaubestand:

Verkäufe:	880 WE	(davon ca. 830 bis 2001)
Abrisse bis 2001:	120 WE	
Abrisse 2002-2004:*	35 WE	
	1.035 WE	

Plattenbau

Verkäufe:	740 WE	(1998 – 2001)
Komplettabriss:	0 WE	
Teilrückbau:*	40 WE	
Zusammenlegung:	35 WE	
	815 WE	



Unsere Gesellschaft

Trotz der Verringerung des Bestandes um rund 1.850 Einheiten verringerten sich die Mieterträge aufgrund der Investitionstätigkeit und Mietanpassungen nach Vergleichsmietensystem nicht wesentlich (1995: 7,74 Mio; 2007: 7,47 Mio).



Unsere Gesellschaft

Der Altbaubestand im direkten Innenstadtbereich wurde durch die Verkäufe der vergangenen Jahre auf insgesamt 13 Stück reduziert, welche nahezu durchgängig saniert wurden.



Beteiligung am Stadtumbau - Altbaubestand Innenstadt

- 13 Objekte im direkten Altstadtbereich
- nahezu vollständig saniert (seit 1996)
- Gesamtinvestition: 8,3 Mio €



Weitere größere Objektstandorte

- a) 2 „Bergarbeitersiedlungen“
- komplett saniert
 - 1.039 Wohnungen, 5,7 % Leerstand
 - Durchschnittsalter: 56,9 Jahre
 - Durchschnittsmiete: 4,50 €





Weitere größere Objektstandorte

- a) 2 Plattenbaugebiete
- überwiegend saniert (i.d.R ohne Vollwärmeschutz)
 - 1.461 Wohnungen, 10,5% Leerstand
 - Durchschnittsalter: 55,0 Jahre
 - Durchschnittsmiete: 3,88 €



Auszug aus realisierten Einzelprojekten

Schloßplatz 2 (Verwaltungssitz) und 3

Sanierung:	2000/2002
Sanierungskosten:	1,2 Mio €
Anzahl Wohnungen:	2
Gewerbeeinheiten:	1





Auszug aus realisierten Einzelprojekten

Teilrückbau Raimser Straße 23-33 und 35-43

Sanierung:	2004-2006
Sanierungskosten:	3 Mio €
Anzahl Wohnungen:	70
Gewerbeeinheiten:	0



Auszug aus realisierten Einzelprojekten

Ratswaage

Sanierung:	1996 - 1997
Sanierungskosten:	1,6 Mio €
Anzahl Wohnungen:	6
Gewerbeeinheiten:	6





Auszug aus realisierten Einzelprojekten

Grabenstraße 19/20/21

Sanierung:	1995/1996
Sanierungskosten:	1,4 Mio €
Anzahl Wohnungen:	11
Gewerbeeinheiten:	0



Sonderprojekt Stadtumbau 2007/2008

Markt 33

Sanierung:	2007/2008
Sanierungskosten:	1,4 Mio €
Anzahl Wohnungen:	4
Gewerbeeinheiten:	1

Ankauf durch Wobau aus Insolvenz!





Auszug aus realisierten Einzelprojekten

Spielplatz Neubaugebiet Raismeser Straße

Sanierung: 2008
Sanierungskosten: 80 T€



Wünsche der Kommune an Ihr Wohnungsunternehmen

- sozial verantwortbare Wohnraumversorgung
- verträgliche Mieten
- Beteiligung am Stadtumbau
- evtl. Ausschüttung?
- Teilverkäufe?



Probleme für Fortführung der Sanierung

- Arbeitslosigkeit > 20%
- hoher Anteil Interessenten ALG 1/ Hartz IV – Empfänger (54%) -> 4,35 €/m²
- hoher Anteil Interessenten Geringverdiener (>50% unter 1000 €)
- hohe Fluktuationsrate (>12%)
- beständig steigende Ansprüche bei stagnierenden Mieten
- fehlender "Bergbaurentner" in den zukünftigen Jahren
- zusätzliche Bestände aus Eingemeindungen
- schlechte Haushaltslage schränkt Gestaltung Wohnumfeld stark ein
- steigende Forderungen der EnEV bzgl. energiesparender Maßnahmen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.