

Workshop Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt am 17. September 2008 in Aschersleben

Situation der Bauverein Halle & Leuna eG in der Stadt Halle

Guido Schwarzendahl

Seite 1

Workshop Stadtumbau in Sachsen-Anhalt am 17.09.2008

ws_aschersleben_20080917

Kurzvorstellung der Bauverein Halle & Leuna eG

- Entstanden aus der Fusion zweier unterschiedlicher Genossenschaften im Jahr 2006 (Genossenschaft mit Typenbaubestand und Genossenschaft mit Altbaubestand);
- Aktueller Bestand ca. 9.700 eigene Wohneinheiten (WE);
- Vertreten an 7 Standorten in 2 Bundesländern;
- § 6a AHG – Unternehmen. Aktueller Stand: Abriss von 1.692 WE, gleichzeitig Aufwertung von 1.111 WE;
- Leerstand 15,9% (ohne vollständig leer gezogene Objekte 14,7% - im Jahre 2002: 25,0% (fusion. Genossenschaft)

Seite 2

Workshop Stadtumbau in Sachsen-Anhalt am 17.09.2008

ws_aschersleben_20080917

Wohngebiete Halle (Saale) und Umgebung

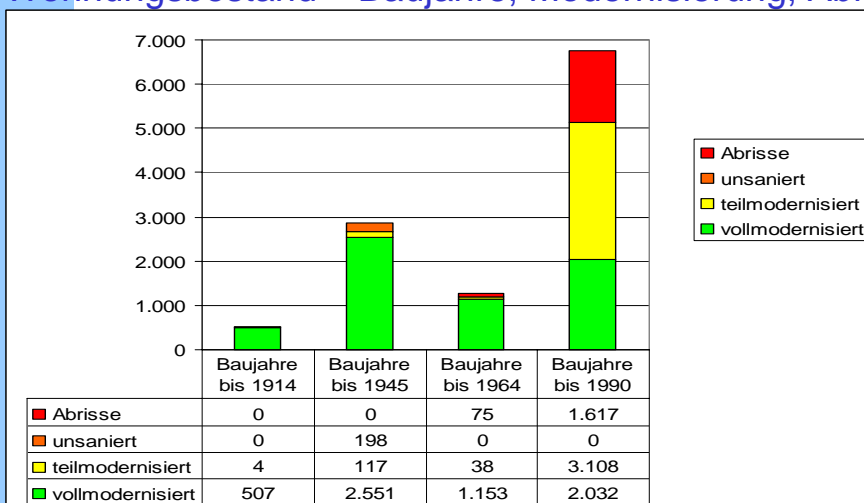


Seite 3

Workshop Stadtumbau in Sachsen-Anhalt am 17.09.2008

ws_aschersleben_20080917

Wohnungsbestand – Baujahre, Modernisierung, Abriss



Seite 4

Workshop Stadtumbau in Sachsen-Anhalt am 17.09.2008

ws_aschersleben_20080917

Merkmale der Bauverein Halle & Leuna eG

- Die Genossenschaft weist durch den hohen Modernisierungsgrad (Denkmal- und Typenbereich) einen überdurchschnittlichen Verschuldungsgrad auf. Der EK-Anteil liegt bei einem Drittel, mehr als 56 % der Umsatzerlöse werden durch den Kapitaldienst beansprucht.
- Die umfangreiche Investitionstätigkeit wird seit 2001 ausschließlich durch Eigenmittel finanziert. Das Investitionsvolumen beträgt zwischen 5 und 8 Millionen / Jahr. Die liquiden Mittel belaufen sich auf ca. 6 Monatsmieten.
- Die Darlehenszinsen haben sich durchschn. von 5,9% auf 5,3% verbessert. Ratingbewertungen verbessern sich beständig im Sanierungsprozess und nach der Fusion.

Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes

- Der Stadtumbau zeigt erste Wirkungen, wird aber mit dem Ende des Programms 1. Laufzeit Stadtumbau-Ost (2009) nicht beendet sein.
- Die weiter sinkenden Haushaltszahlen aufgrund der Verluste der Haushaltsgründer werden weitere Leerzüge auslösen; zudem droht ein doppelter demografischer Effekt aus den zukünftigen Geburtenausfällen.
- Feststellbar sind im eigenen Bestand deutliche Veränderung der Altersstruktur: 1995 war jeder 10. Mieter über 65 Jahre – heute ist es bereits jeder 5. Mieter in Halle-Neustadt, jeder 4. Mieter in Halle-Silberhöhe.

Der Stadtumbau bewirkt

auf Ebene der Gesamtstadt:

- Der Wohnungsleerstand reduzierte sich deutlich in Halle. Durch den Abriss von ca. 9.000 Einheiten konnte der Leerstand absolut um ca. 3% abgesenkt werden. (Problematisch ist der hohe Sockelleerstand)
- Die Zustimmung zum Stadtumbau ist grundsätzlich hoch. Dazu trägt die Arbeit des Netzwerks Stadtumbau / Stadtentwicklung und die Integration aller Akteure maßgeblich bei.

auf Ebene der Genossenschaft:

- Der Wohnungsleerstand reduzierte sich in Halle-Neustadt von 26% auf 12%, in Halle-Silberhöhe von 40% auf 16%.

Der Stadtumbau bewirkt

auf Ebene der Genossenschaft:

- Wirtschaftlich bedeutsam ist die Reduzierung der nicht umlegbaren Betriebskosten (aus bisherigen Abrissen ca. 1.137 T€/p.a.), die Altschuldenentlastung (6.842 T€), Einsparung bei Instandhaltungsaufwendungen und Sondertilgungen.
- In den verbleibenden Wohngebäuden können Leerstände durch die Umsetzung verringert werden, da über 80% der Mieter in der Genossenschaft verblieben.
- Dies belegt eine hohe Zustimmung zum Leerzugsmanagement, zum Stadtumbau im Quartier und eine hohe Treue zum Unternehmen.

Erkenntnisse aus dem Stadtumbau

- Wohnungsunternehmen müssen statt Wachstum verstärkt die Schrumpfung organisieren.
- Die Unternehmensstrategie muss neben der Verringerung der Wohnungsanzahl qualitativ neue Bestandsstrategien enthalten.
- Diese Strategien definieren Aufwertungsmaßnahmen, die sowohl zukünftige demographische Veränderungen (Mobilität) und sich abzeichnende Attraktivitätsverringernungen antizipieren und diese für die Objektstrategie in möglichen Szenarien umsetzen.
- Wesentlich ist eine kontinuierliche Kommunikation zu den Banken und eine Darstellung der verfolgten Unternehmens-/Sanierungsstrategie.

Schlussfolgerungen

- Die in der jüngeren Vergangenheit strategischen Bestandsentwicklungen haben die wirtschaftliche Lage (z.B. cash flow Entwicklung) deutlich verbessert.
- Die gegenwärtige günstige Finanzierungslage (Zinsniveau) und die wahrnehmbare Entlastung der Unternehmen durch Abrisse stellt nur eine kurze „Verschnaufpause“ dar.
- Die sinkenden Haushaltszahlen werden durch den Verlust der Haushaltsgründer weitere Leerzüge und Abrisse auslösen; der Stadtumbau muss für eine Vielzahl von Unternehmen fortgesetzt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.