

Geschäftsfeld Altstadt – Welchen Beitrag kann ein Wohnungsunternehmen zur Aktivierung des historischen Stadtkerns leisten?

Ein Wohnungsunternehmen ist in seiner Komplexität ein nicht unbedeutender Bestandteil seiner Stadt.

Es ist verpflichtet, die Ziele der Stadtentwicklung zu unterstützen und im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten mitzutragen.

Dabei muss das Wohnungsunternehmen im Rahmen seines Handelns, die vorhandene Bevölkerung besonders im Blickpunkt haben, denn sie sind Betroffene und zugleich ein wesentlicher Botschafter einer erfolgreichen Geschäftspolitik.

Ausgangslage:

Wie kommt nun ein Wohnungsunternehmen, wie wir es sind, zu seinem Geschäftsfeld Altstadt? Dazu einige Ausgangsdaten unseres Unternehmens:

- Rechtsvorgänger: VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Neuruppin
(gegründet 1958)
- Gründung der Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH am 01.07.1990
- ab 1991 ist die Stadt Neuruppin alleiniger Gesellschafter der NWG
- verwaltete Wohnungen:

Jahr	1990	2004	19.10.2005
Anzahl	6002	4823	4663
davon NWG - Eigentum		3360	3779

- Mitarbeiteranzahl in der NWG

Handwerker	61	0
Verwaltung	58	29
Hausmeister	0	12

- Durchschnittsmiete (€/m²) 0,74 3,77
- kalte Betriebskosten 0,00 0,88
- warme Betriebskosten 0,00 0,84
- Leerstand 0 % 8,48 % 7,54 %
- WE-Anzahl (NWG) 0 285 285
- davon Altstadt 16,48 % 15,87 %
- 161 157

Von den 6002 Wohnungen im Jahr 1990 wurden im Jahr 1993 durch einen Einbringungsvertrag 3400 Wohnungen unserem Unternehmen durch die Stadt Neuruppin in das Anlagevermögen übergeben. Natürlich nicht ganz umsonst, sondern mit den darauf lastenden Schulden.

Damit waren, abgesehen von den Restitutionsobjekten, die Eigentumsverhältnisse unserer Gebäude und Wohnungen geklärt. Die bereits im Jahr 1991 definierten Unternehmensziele konnten jetzt in die Tat umgesetzt werden.

Unternehmensziele der NWG:

- Erhaltung und schrittweise Verbesserung des vorhandenen Wohnraumes
- Wohnungsangebote für alle Schichten der Bevölkerung schaffen (Neubau und Sanierung von Mietwohnungen, Eigentum schaffen durch Bildung von Wohneigentum bzw. Veräußerung von Gebäuden)
- Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erwerb von Wohnungsbeständen zur strukturellen Stärkung des Unternehmens
- **Beteiligung an der Stadterneuerung, um das städtebauliche Gesamtbild zu verbessern** und damit negative soziale Folgen vorzubeugen
- Serviceleistungen für Kommunen und private Eigentümer durch Verwaltung von fremdem Eigentum

Die Unternehmensziele waren natürlich auf die Zukunft ausgerichtet.

Die übernommenen Schulden zwangen uns, zur Abwehr einer drohenden Insolvenz das Altschulden-Hilfe-Gesetz in Anspruch zu nehmen.

Das war auch der Zeitpunkt, sich mit dem Altbaubestand unseres Unternehmens intensiver zu befassen. In diesen Beständen befanden sich die potenziellen Verkaufsobjekte, um die auferlegte Privatisierungsverpflichtung in Angriff nehmen zu können.

Gleichzeitig erarbeiteten wir einen Masterplan zur Sanierung sämtlicher Gebäude unseres Unternehmens.

Neben der Sanierung der Wohnungen in den Neubaugebieten (ca. 2700 WE), hatten die Altstadtgebäude den gleichen Stellenwert (ca. 900 WE).

Einflüsse auf die Sanierungstätigkeit:

Die Stadtverwaltung Neuruppin begann im Jahr 1990 vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt Neuruppins vorzunehmen. Die Ergebnisse lagen 1993 vor und waren 1994 Grundlage für die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Sanierungssatzung und Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.

Dabei wurde die Sanierungsrichtung auf den sensiblen Umgang mit der baulichen Struktur, andererseits auf die zentrale Bedeutung der Altstadt als qualifizierter Handelsplatz sowie als Ort der Kultur, Begegnung und Gastronomie und ganz besonders als Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt gelegt.

Wechselwirkungen mit den übrigen Stadtteilen sind natürlich nicht zu vernachlässigen.

Neben der Beachtung gesetzlicher Vorschriften und Auflagen bei der Sanierungstätigkeit, die sich bei ihrer Anwendung in vielen Fällen selbst im Wege stehen (dabei meine ich die technischen Bauvorschriften und die Auflagen des Denkmalschutzes), ist die Finanzierung der Bauvorhaben ein wichtiges Thema.

Unser Engagement in der Altstadt ist nur durch die Erträge aus den Neubaugebieten der 60er bis 80er Jahren (des vorigen Jahrhunderts) zu finanzieren.

Der Wohnungsleerstand und die sich daraus ergebenden Mieteinnahmen, bestimmen die Aktivitäten unseres Unternehmens im Altstadtgebiet.

Im Sanierungsgebiet der Fontanestadt Neuruppin haben wir beginnend mit dem Jahr 1994 bis heute 25 Gebäude saniert. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt € 13,7 Mill.. Bis 1999 sind auch Fördermittel eingesetzt worden, ab dem Jahr 2000 finanzieren wir, abgesehen von einer Ausnahme, nur noch mit Eigenmitteln.

Verbreitung der Wohnungsbestände in der Altstadt

	Sanierungsgebiet		Altstadtrand	
Anzahl	WE	Gebäude	WE	Gebäude
	578	70	624	88
davon modernisiert	242	25	242	21
davon Privat (AHG)	22	6	71	31
davon Verkauf	29	6	8	1
davon Restitution	38	10	57	9
davon Neubau	11	1	40	2
Vorbereitung z. Modernisierung	208	17	195	22
Zum Verkauf vorgesehen	28	5	11	2

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Sanierungsgebiet liegt bei 4,20 €/m² – 5,00€/m².

Weitere, nicht unerhebliche Einflüsse auf das Altstadtgebiet, stellt die Bevölkerungsentwicklung und deren soziale Struktur in der Fontanestadt Neuruppin dar.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner	Arbeitslosigkeit
1991	33.136	
1993	32.760	18,0 %
2005	32.984	16,1 %

Die privaten Hausbesitzer, soweit sie Vermieter sind, werden sich in den seltensten Fällen mit allen Bürgern der Stadt befassen. Hier sind vorrangig die kommunalen Unternehmen die Stütze einer Stadt.

Ein neu hinzugekommenes Problem ergibt sich aus der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II).

Sämtliche Landkreise des Landes Brandenburg erstellten Richtlinien zur Erstattung von Nettokaltmieten und Betriebskosten. Die Höhen sind unterschiedlich, aber nicht ausreichend, eine angemessene und sanierte Wohnung von einem betroffenen Bürger beziehen zu können. Verschärft wird diese Situation, dass die prognostizierten Bedarfsgemeinschaften übertroffen worden sind, der Bund weitere Mittel streicht und sogar zurückfordert!

Auswirkungen der Altstadtsanierung:

Die Sanierung der Altstadt steigert die Attraktivität einer Stadt. Sie wird interessant für die einheimischen und auswärtigen Bürger. Sie ist aber eine teure Angelegenheit.

Wir als kommunales Wohnungsunternehmen müssen natürlich die Wirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme beachten, sind dabei aber nicht auf eine Gewinnmaximierung aus, sondern berücksichtigen auch die sozialen Belange der Stadt, so dass alle Schichten der Bevölkerung in der Altstadt wohnen können.

Gegenüber einem Einzelinvestor haben wir den Vorteil, Sanierungsmaßnahmen zusammenfassen zu können, soweit es räumlich sinnvoll ist.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass alle Bauaktivitäten in einer Stadt Arbeitsplätze im Bauhandwerk zumindest stabilisieren.

Der Gesetzgeber könnte den Sanierungsprozess im Altstadtgebiet durch steuerliche Anreize sowie Bürokratieabbau bei Baugenehmigungsverfahren forcieren.

Wünschenswert wäre auch eine finanzielle Unterstützung bei der Sanierung denkmalgeschützter Häuser. Da dies an den knappen Haushalten der Länder und Städte scheitert, wird das Engagement an solchen Objekten zu einem sehr teuren Hobby, oder sie sind dem Verfall preisgegeben.

Abschließend sei gesagt, dass sich eine sanierte Altstadt zum wirtschaftlichen, kulturellen und geistigen Mittelpunkt entwickeln wird.

Die Auswirkungen auf angrenzende, neu geschaffene und hinzugekommene Stadt- sowie Ortsteile werden sich positiv darstellen. Dazu gehört ein langer Atem und Verständnis aller Beteiligten.

Wir als Wohnungsunternehmen profitieren ebenfalls von dieser Entwicklung. Zukünftige Investitionen in den Neubaugebieten werden wir aus den Erträgen der Alstadthäuser mitfinanzieren. Womit sich der Kreislauf wieder schließt.

Historischer Stadtkern Neuruppins



Quelle: Durchführungsplan für das Sanierungsgebiet Altstadt Neuruppin Band 2