

Hochhäuser in Lankow

- starker Bevölkerungsrückgang nach der Wiedervereinigung
- hohe Altschulden auf den Häusern
- hoher Leerstand von 18 % bei der WGS
- gleichartige Struktur des Wohnungsbestandes
- hoher Instandhaltungsstau
- starke Verschärfung des gesetzlichen Regelwerkes für Immobilien
- Verluste durch Sonderabschreibungen
- geringe Beleihungswerte => Schwierigkeiten bei Finanzierungen

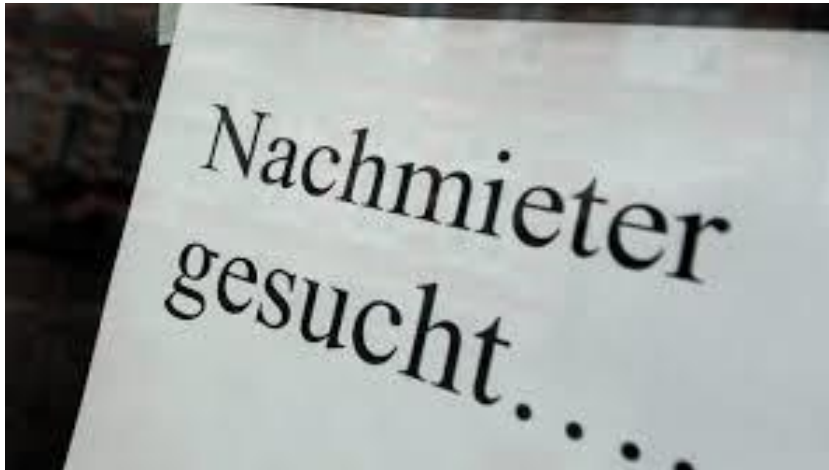
**18 % unserer Produkte
... finden keine Kunden
... treffen keine Nachfrage
... bringen uns nichts !**

Wir verlieren jährlich mehr als...

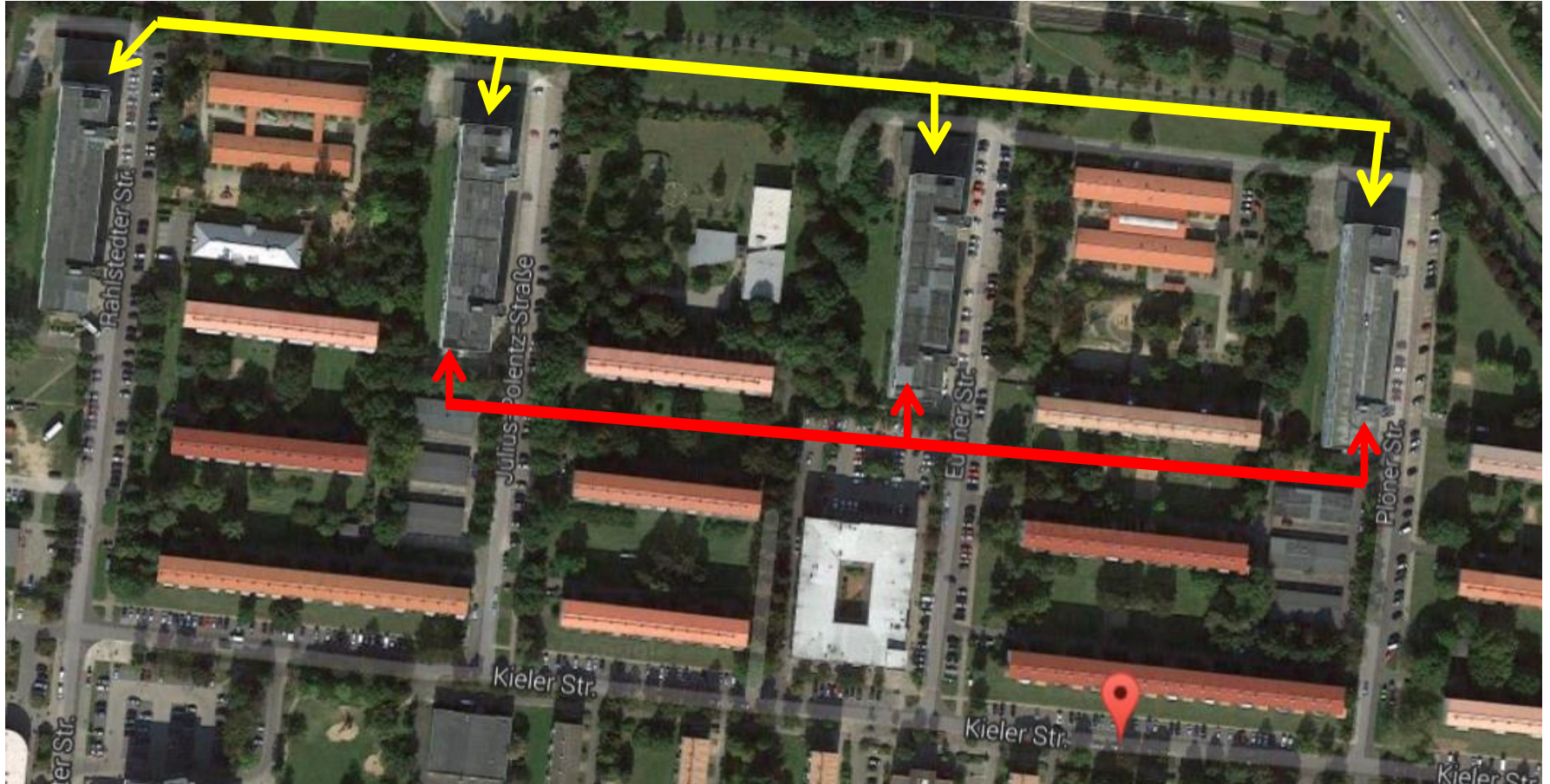
6.000.000 €

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

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



Hochhäuser in Lankow





Abwarten ist in Lankow keine Option, wir verlieren aktuell
mehr als **750.000 €** p.a.
mit stark steigender Tendenz !
Wir müssen handeln, sonst gefährden wir das Ganze.



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
- Bäder sind zu klein
- marode Wassermedien
- Heizungssysteme veraltet
- Fenster alt
- veraltete und unzureichende Elektrik
- unzureichender Schallschutz
- unzureichender Medienzugang (Internet / Digitalisierung)
- Balkonbrüstungen müssen in zwei Hochhäusern 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 halten nur auf der Halbebene, Zugänge sind nicht barrierefrei
- unzureichender Sicherheits- und Zugangsschutz

... => 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 3 Hochhäuser verlangt mehr als 3,5 Mio. € Investitionen. Die WGS erhält von keiner ihrer Banken für diese Hochhäuser Kredite.



Die WGS müsste nur für den Brandschutz 3,5 Mio. € aufbringen. Diese Summe kann die WGS nicht aus dem laufenden Geschäft entnehmen.

Im Extremfall drohen massive Nutzungseinschränkungen
oder sogar Nutzungsverbote, Bußgelder
und Strafverfahren bei Personenschäden im Brandfall.



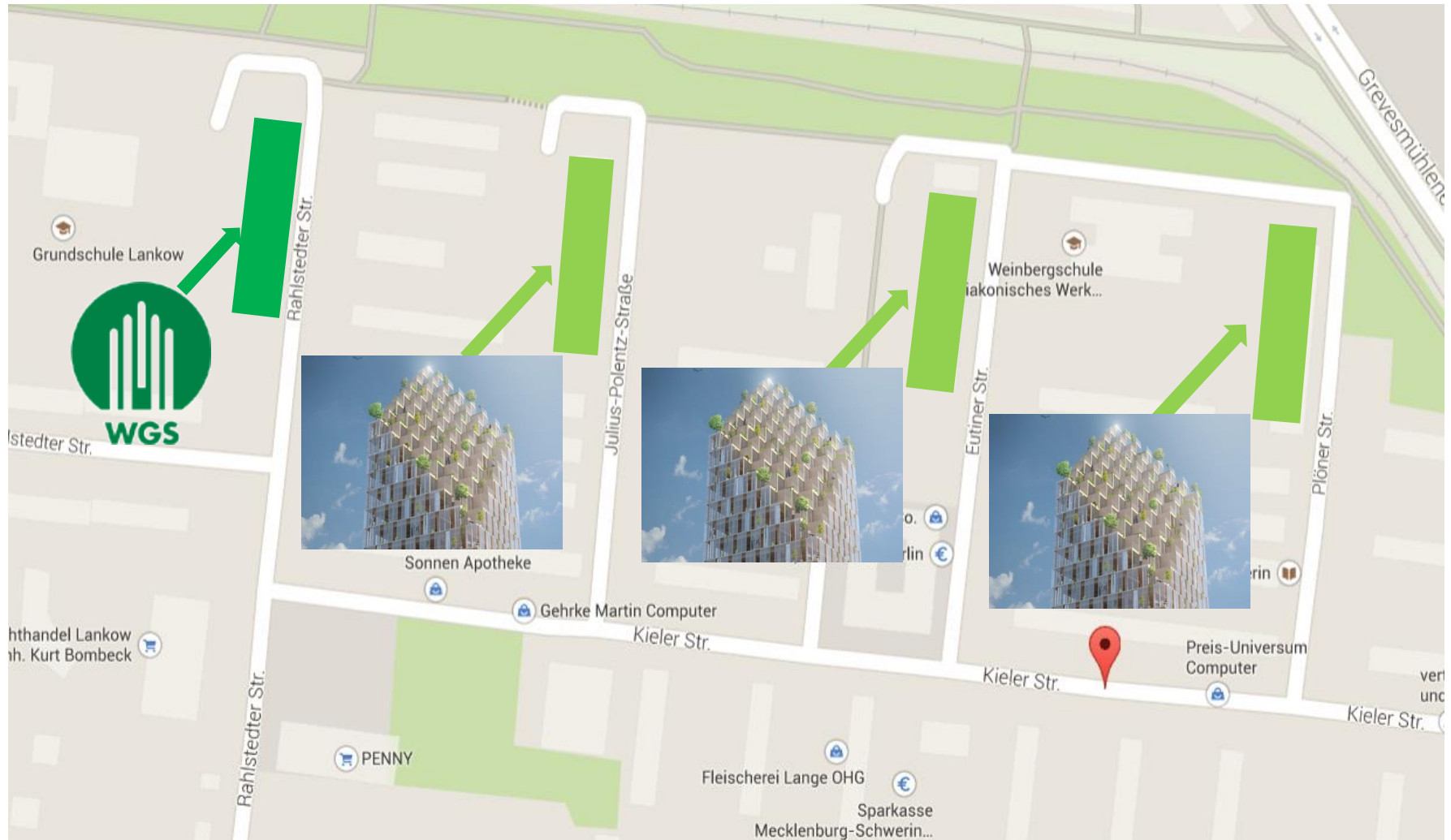
Aktuell gibt es „Bestandsschutz“, der aber im Falle größerer
Baumaßnahmen nicht mehr greift, dann sind moderne Normen zu erreichen.

Die erforderlichen Modernisierungen erfordern
die Neugestaltung des Brandschutzes.

Prüfaufträge zu denkbaren Konstellationen aus Abriss, Verkauf, Erhalt der Hochhäuser in Lankow

Variante I.

vier Hochhäuser im Eigentum der WGS modernisieren



vier Hochhäuser im Eigentum der WGS modernisieren

wirtschaftliche Auswirkungen:

Die Modernisierungskosten betragen:

> = 10,5 Mio. € je Hochhaus

> = 31,5 Mio. € Gesamtfinanzbedarf.

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

Instandhaltung 2013 – 2015

	2013	geplant 2014	Ist 2014	2015
Aufwand p.a.	4.665.866 €	5.575.435 €	6.210.955 €	7.128.321 €
je m² / p.a.	6,35 €	7,99 €	8,90 €	10,60 €

**Bis 2020 muss der Instandhaltungssatz 18,00 € / m² erreichen,
um nachhaltig und wettbewerbsfähig zu sein.**

**Ein Einsatz der benötigten Mittel in den Hochhäusern würde faktisch
nur noch Notreparaturen in allen anderen WGS – Häusern bedeuten.**

negative 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“.



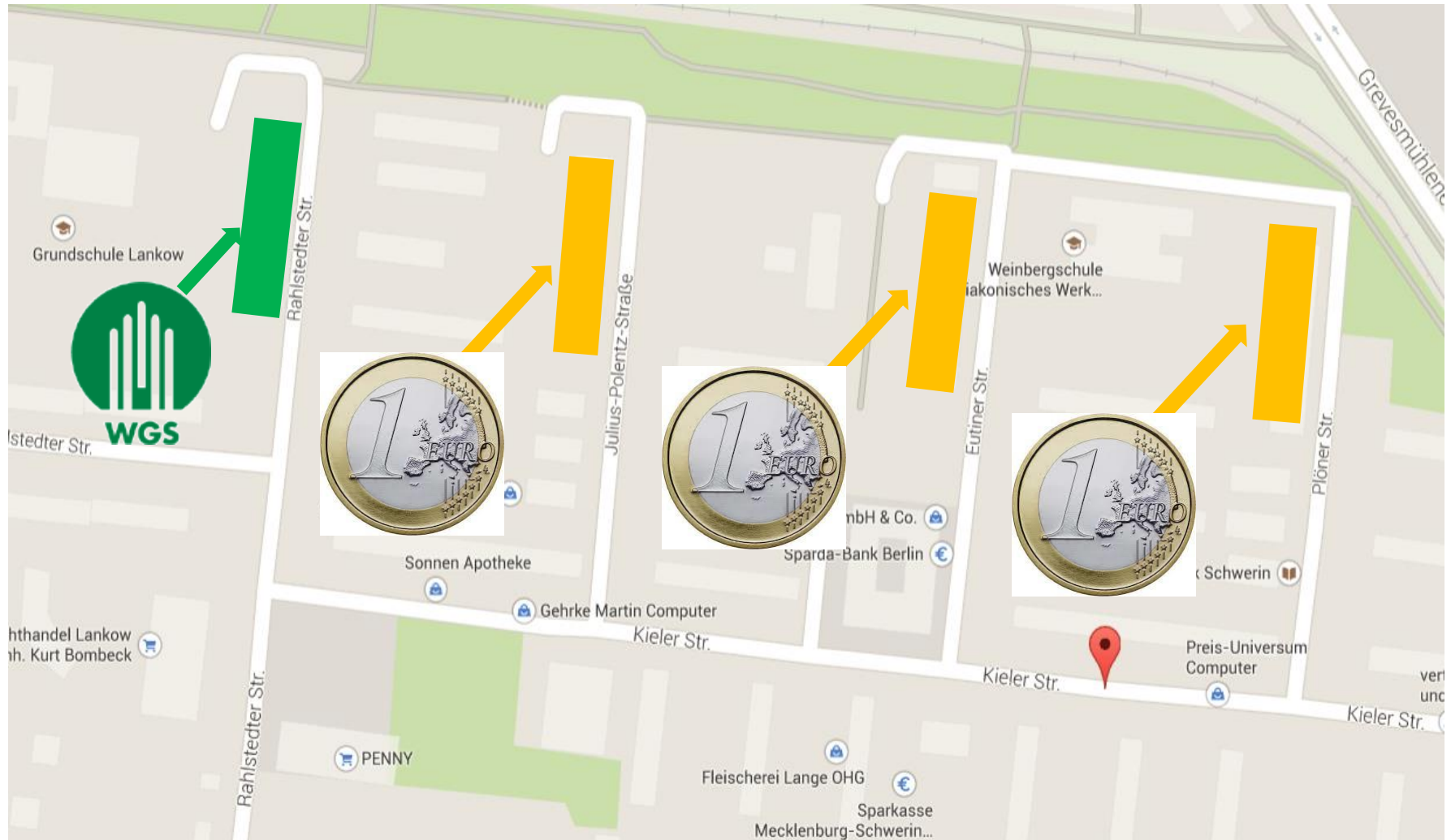
Variante I.:

vier Hochhäuser im Eigentum der WGS modernisieren



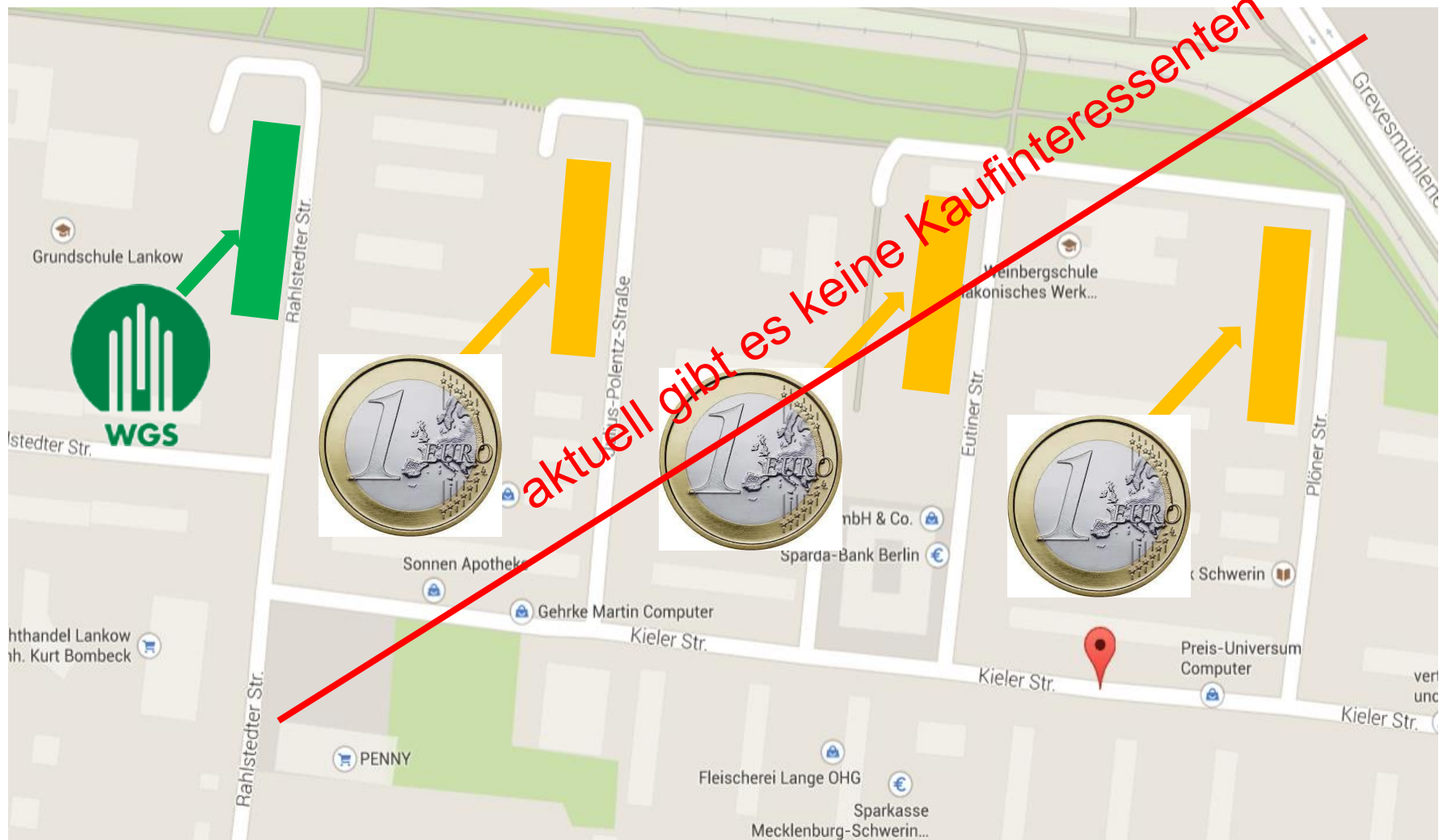
Variante II.:

- 1 Hochhaus Rahlstedter Straße bleibt bei der WGS
- 3 Hochhäuser werden verkauft



Variante II.:

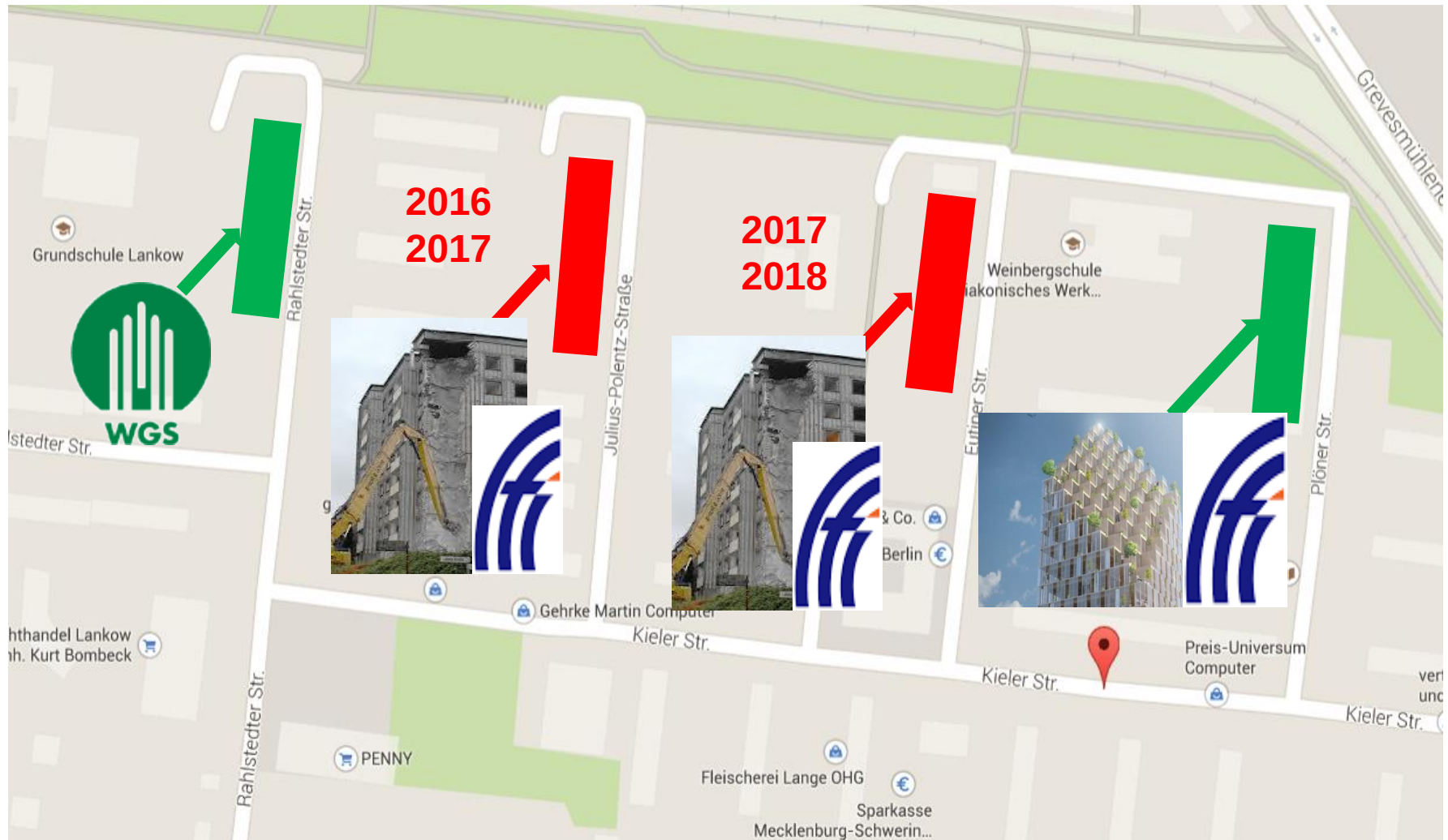
- 1 Hochhaus Rahlstedter Straße bleibt bei der WGS
- 3 Hochhäuser werden verkauft



Variante III.:

Hochhäuser Rahlstedter & Plöner Straße verbleiben

2 Hochhäuser werden im Abstand von 1 Jahr abgerissen



Variante III.:

Hochhäuser Rahlstedter & Plöner Straße verbleiben

2 Hochhäuser werden im Abstand von 1 Jahr abgerissen



Sanierung der Plöner Straße:

228 Wohnungen (Mix aus 1- und 2 Raum-Wohnungen)

11.302 m² Wohnfläche

Barrierefreiheit / Energetik besser als aktuelle EnEV (LFI – Förderung)
aktueller Brandschutz

Herrichtung aller Wohnungen inklusive Bäder

neues Farb- / Lichtkonzept in den Gängen

Kosten: 10.725.351,00 € (ohne Grundstück / Altsubstanz)

- LFI (maximal): 2.736.000,00 € (max. 12.000,00 € / WE)

- Eigenleistung (Bauing.): 858.028,00 €

=Eigenkapitalbedarf: **7.131.323,00 €**

Diesen Betrag kann die WGS nicht aufbringen.

KfW – Förderung und Bankdarlehen sind nicht möglich.

Partnerbanken (HSH, Nord LB und DKB) haben dies bereits abgelehnt.

Variante III.:

Hochhäuser Rahlstedter & Plöner Straße verbleiben

2 Hochhäuser werden im Abstand von 1 Jahr abgerissen



Sanierung der Plöner Straße:

Die LFI – Förderung (maximal): 2.736.000,00 € basiert auf den aktuellen Programmen, die für Barrierefreiheit / Modernisierung und energetische Optimierung eingesetzt werden können.

Damit ist ein Großteil der erforderlichen Gewerke nicht förderfähig.

Die Förderung ist auf max. 40.000,00 € förderfähige Kosten / WE begrenzt.
Davon werden 30 % als Darlehensförderung vergeben = 12.000,00 € / WE.
Im Rahmen der LFI Förderung sind nur ca. 25 % der Finanzierung gesichert.

Die Mindestmiete zur Erreichung von positiven Immobilienergebnissen nach Modernisierung bei **Vollvermietung** liegt ca. 1,00 €/m² über den Kosten der Unterbringung (4,78 €).

Nicht enthalten sind die Umzugskosten (mindestens einmalig) und die erforderlichen Marketing- und Verwaltungskosten der Wiedervermietung.



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



Variante III.: **geringe Eintrittswahrscheinlichkeit**

Hochhäuser Rahlstedter & Plöner Straße verbleiben

2 Hochhäuser werden im Abstand von 1 Jahr abgerissen



Wohnen in
Schwerin



Der Aufsichtsrat und das Team der WGS kommen nach vielen Analysen, Variantenberechnungen, Gesprächen und Veranstaltungen **gemeinsam** zum Ergebnis, dass die Realisierungschance dieser Variante mit den aktuellen Fördermitteln gering erscheint. Wir werden gemeinsam mit der Stadt und mit unseren langjährigen Partnern vom LFI / Land Möglichkeiten für eine „WGS-Speziallösung“ suchen, um wenigstens zwei Hochhäuser modernisieren zu können.

Uns ist schmerzlich bewusst, dass langjährige Mieter nicht nur eine Wohnung sondern ihr Zuhause verlieren.

Wir werden versuchen, ihren Verlust so gut es geht zu begrenzen und auszugleichen.

Wir bitten sie um ihre Unterstützung für den Beschluss, den der Aufsichtsrat der WGS auf der gemeinsamen Sondersitzung mit der Geschäftsführung am 20. 03. 2015 einstimmig gefasst hat.

1. Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Hochhäuser in Lankow (J.-Polentz-Straße und Eutiner Straße) schrittweise abzureißen.
 2. Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Sanierung des Hochhauses in der Plöner Straße zu prüfen.
 3. Der Aufsichtsrat spricht sich dafür aus, dass die frei werdenden Flächen im Eigentum der WGS verblieben.
-

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





Wohnen in
Schwerin