

# FACHTAGUNG DES NETZWERKS SIEDLUNGSKULTUR

## Arbeitersiedlungen im Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit



Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

von Jens Kreische, Wohnungsbau Stadt Moers GmbH



## **Wohnungsbau Stadt Moers GmbH:**

- gegründet 1953 durch die Stadt Moers; Alleingesellschafter Stadt Moers
- Bestand von ca. 2.800 eigenen WE, 100 Fremd-WE sowie ca. 520 WE im Bereich der WEG-Verwaltung
- Leerstand dauerhaft unter 1%; quasi Vollvermietung
- Schwerpunkte des Eigenbestandes in Moers-Meerbeck (ca. 1.300 WE) und Moers-Matheck (ca. 470 WE)
- neben der Wohnungsverwaltung diverse weitere Aufgaben für die Stadt Moers:
  - Betriebsleitung und zentrale Dienste des Zentralen Gebäudemanagements der Stadt Moers
  - Durchführung diverser Einzelbauvorhaben, z.T. inklusive Finanzierung (Feuerwachen, Musikschule, Kulturzentrum, etc.)
  - Sanierung aller Moerser Schulen durch Projektgesellschaft PRO:SA (Volumen ca. 60 Mio. € in 10 Jahren)

# Historische Arbeitersiedlung – die „Schokoladenseite“



# Historische Arbeitersiedlung – die „Schokoladenseite“



## Historische Arbeitersiedlung – die „Schokoladenseite“



## Historische Arbeitersiedlung – die „andere Seite“



## Historische Arbeitersiedlung – die „andere Seite“



## Historische Arbeitersiedlung – die „andere Seite“





## Historische Arbeitersiedlung – die „andere Seite“

### **Kosten Instandhaltung Holzwerk am Beispiel von Haustüren:**

Für den Zeitraum von 2019 bis 30.06.2022 beliefen sich die Kosten alleine für den Austausch der Hauseingangstüren auf **400.000,- €**.

Das macht ca. 3,3 % des gesamten Instandhaltungsbudgets (bezogen auf den Gesamtbestand) aus.

## Ersatz der Anbauten



## Ersatz der Anbauten



## Ersatz der Anbauten

Einzelne Anbauten sind nicht nur in einem schlechten Instandhaltungszustand, sondern weisen daneben noch Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Feuchtigkeitsschäden resultieren aus aufsteigender Feuchtigkeit aufgrund fehlender Abdichtung der Bodenplatte.

Eine langfristige Beseitigung der Feuchtigkeit ist bei einigen Objekten nicht möglich.

## Ersatz der Anbauten



## Ersatz der Anbauten



## Ersatz der Anbauten





## Wirtschaftlichkeit eines Ersatzanbaus

- **Gesamtkosten: 115.000,- €**
- **bei einer durchschnittlichen, 70 qm großen Wohnung müsste zur Refinanzierung der Investition die monatliche Miete pro qm um**
  - **1,37 €/ qm (bei einer Amortisationszeit von 10 Jahren) erhöht werden**
  - **d.h. Mieterhöhung von 6,17 €/qm (Mittelwert Mietspiegel) auf 7,50 €/qm**
  - **derzeitige Miete gemäß Mietspiegel: 5,75 bis 6,79 €/qm (Gebäude bis Bj. 1969, normale Wohnlage)**

**Aber:**

**Bei einem reinen Ersatzanbau wird der Wohnwert (insb. Zuschnitt der Zimmer innerhalb der Wohnung) und damit die Marktfähigkeit der Wohnung nicht erhöht!**

**⇒ eine Erhöhung der Miete pro qm ist kaum am Markt durchsetzbar.**

**⇒ das Risiko zukünftiger Leerstände wird erhöht.**

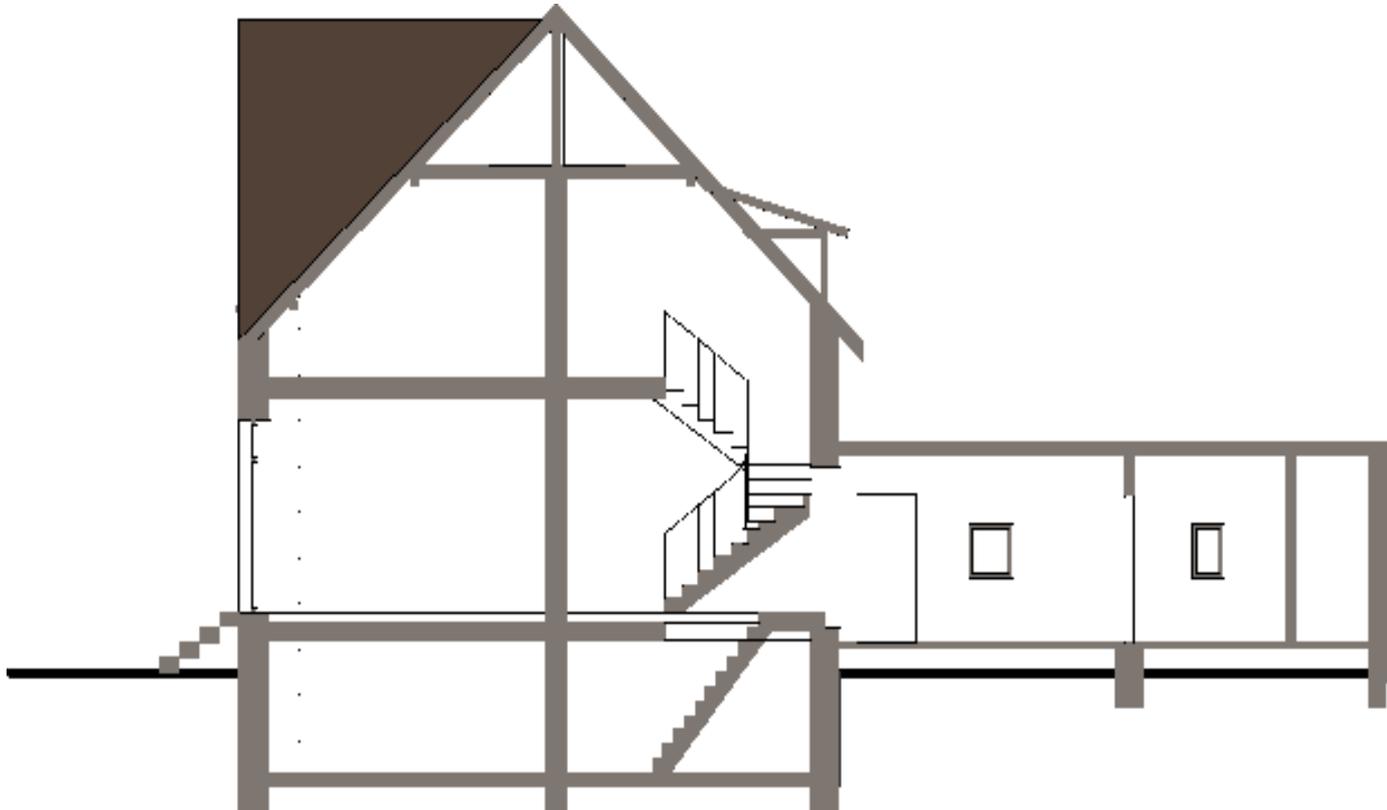
**⇒ eine soziale Durchmischung des Bestandes ist schwierig.**

## **Deshalb die Überlegung:**

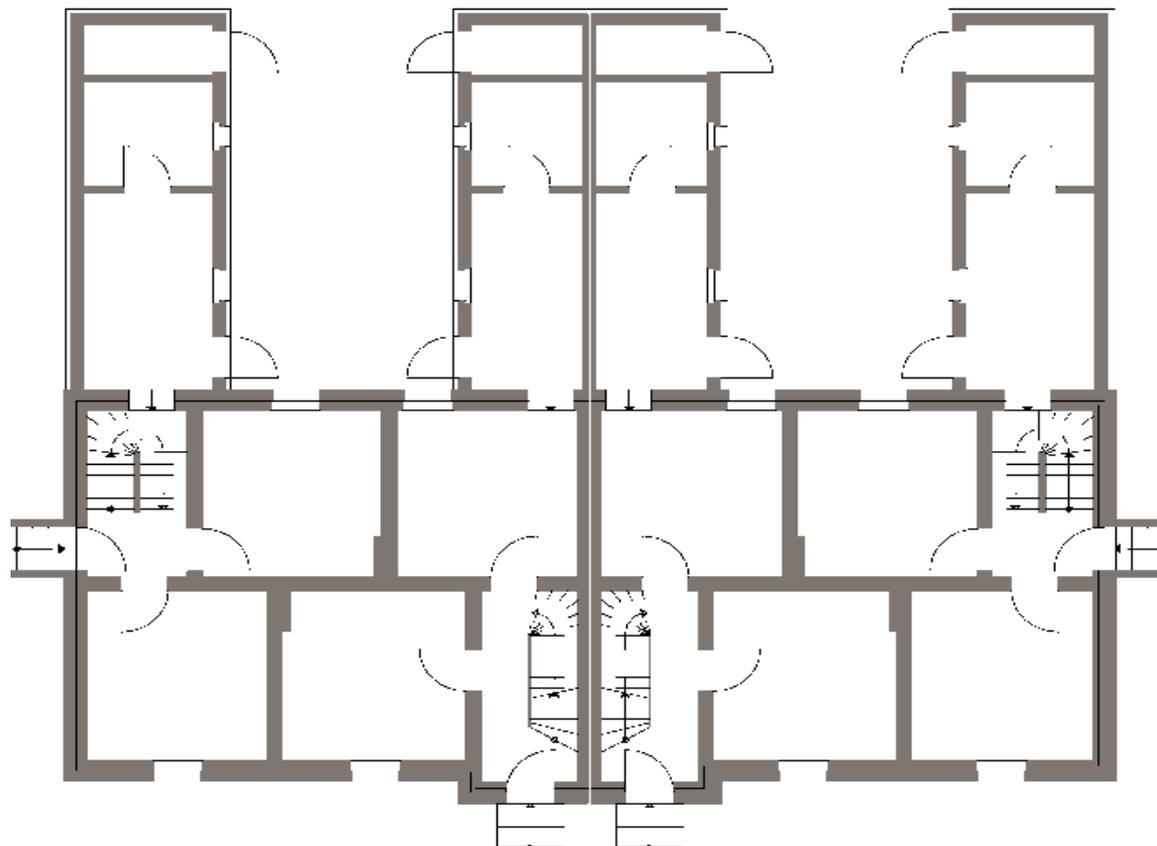
**Anstatt eines reinen Ersatzanbaus Erstellung eines „erweiternden“ Anbaus. Vorteile:**

- ⇒ Steigerung des Wohnwertes, insbesondere durch Verlegung des Bades**
- ⇒ Möglichkeit der Erhöhung der Miete pro qm**
- ⇒ Steigerung der vermietbaren Fläche**
- ⇒ Zukunftsfähigkeit der Wohnung wird erhöht.**
- ⇒ eine soziale Durchmischung des Bestandes wird leichter**

# Erhöhung des Wohnwertes durch Anbauten; derzeitiger Zustand

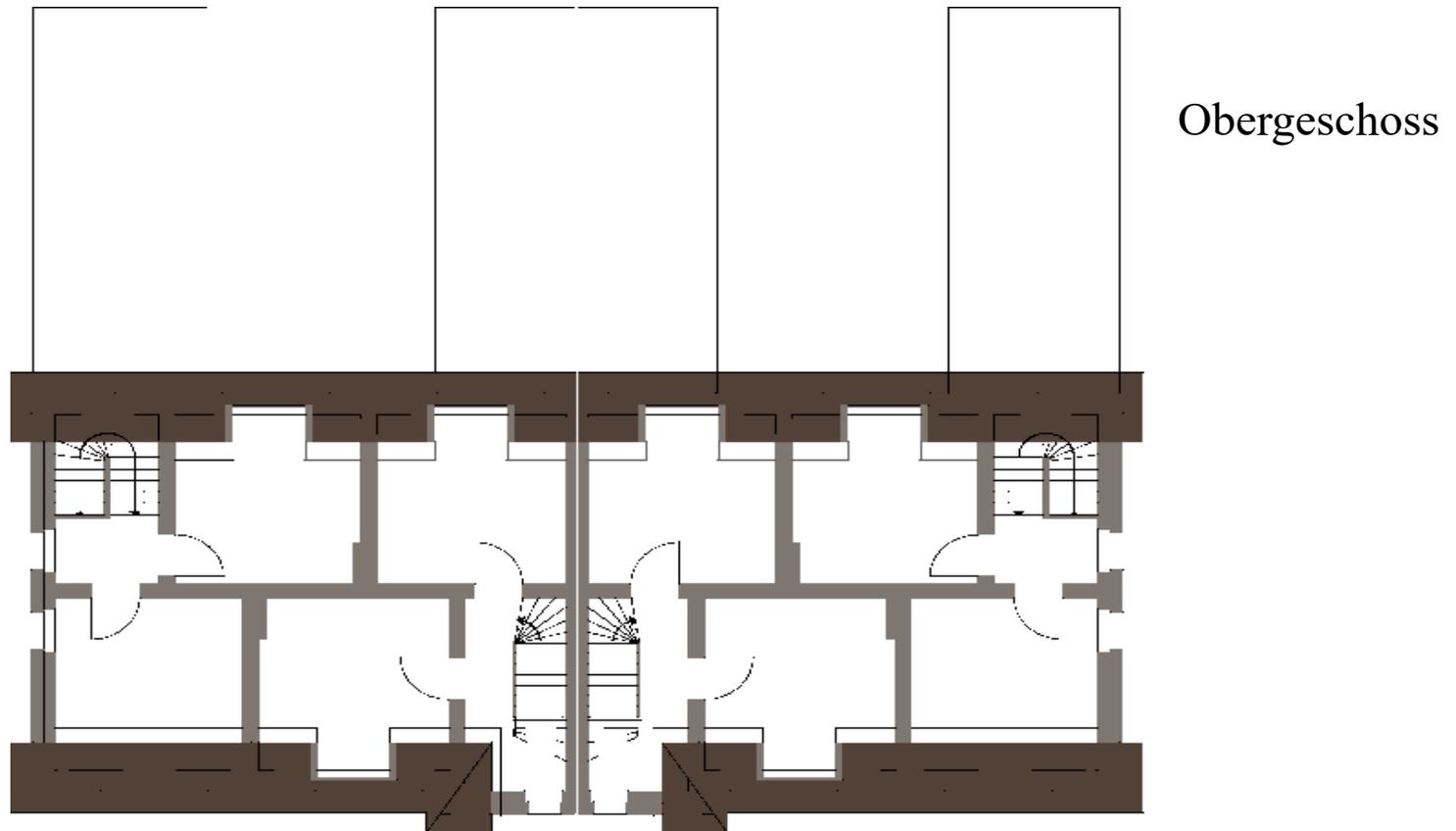


# Erhöhung des Wohnwertes durch Anbauten; derzeitiger Zustand

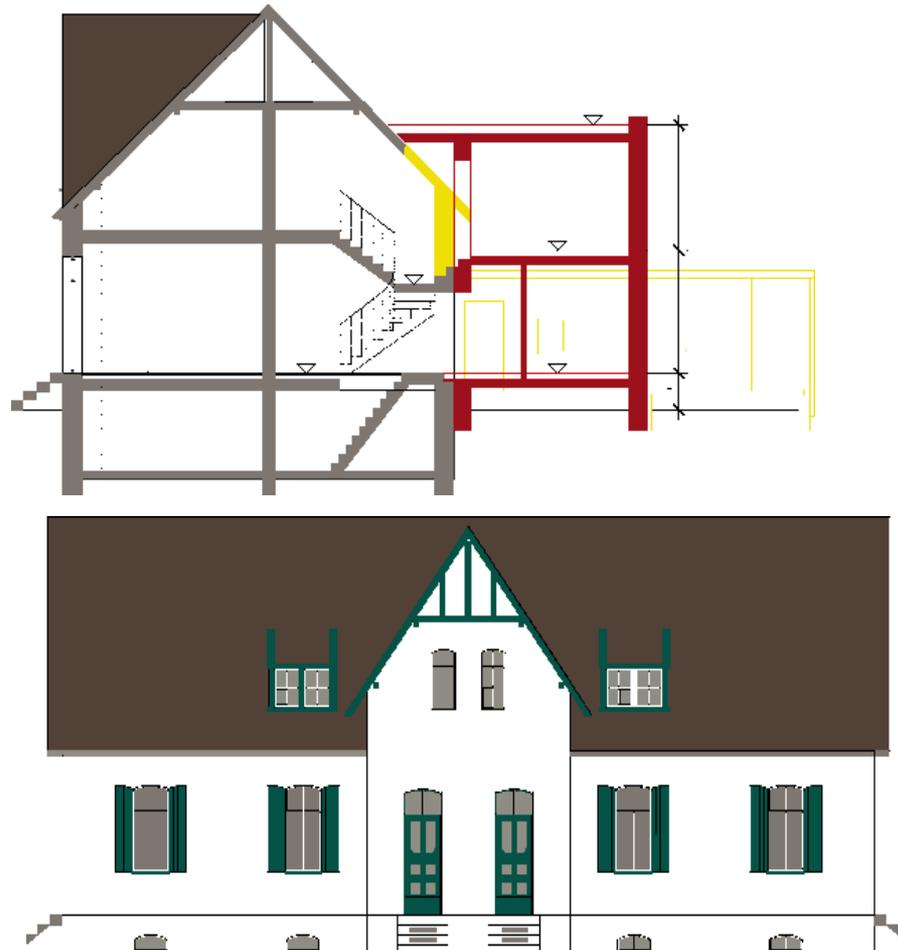


Erdgeschoss

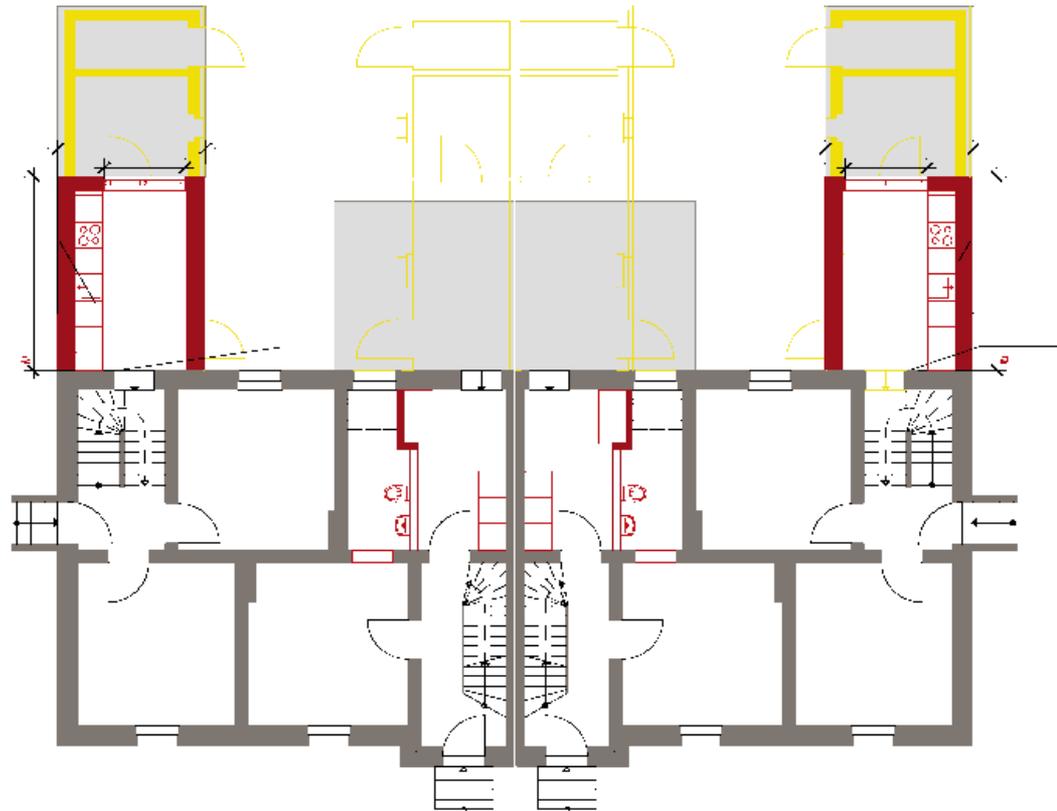
# Erhöhung des Wohnwertes durch Anbauten; derzeitiger Zustand



# Erhöhung des Wohnwertes durch „erweiternde“ Anbauten

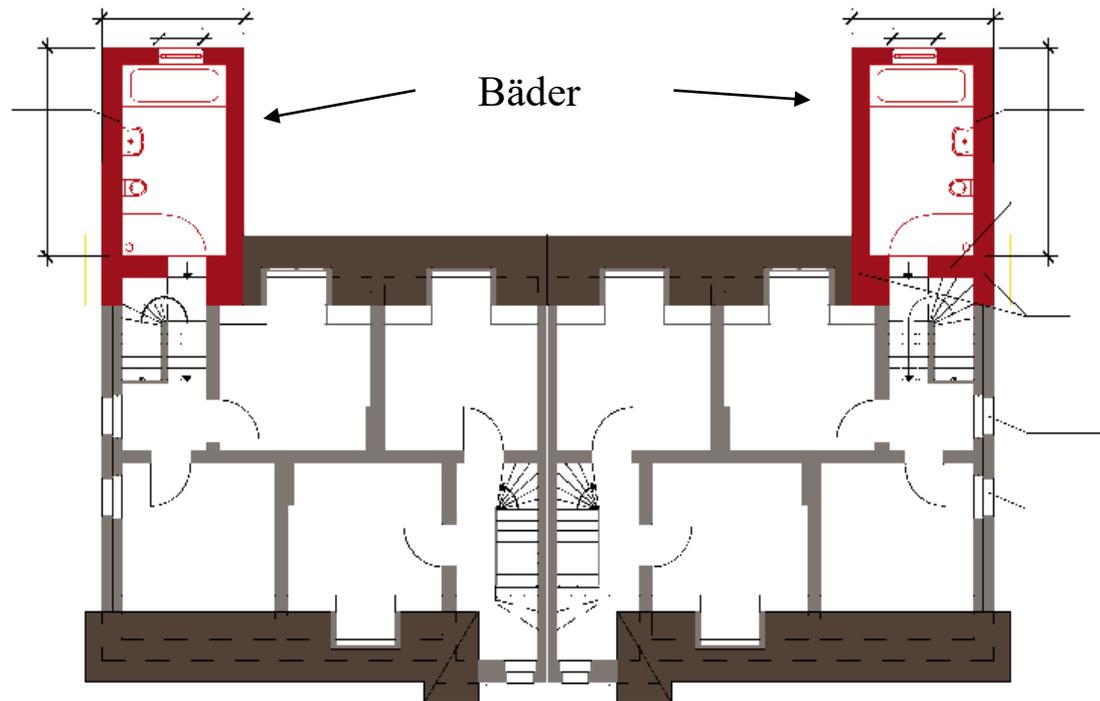


# Erhöhung des Wohnwertes durch „erweiternde“ Anbauten



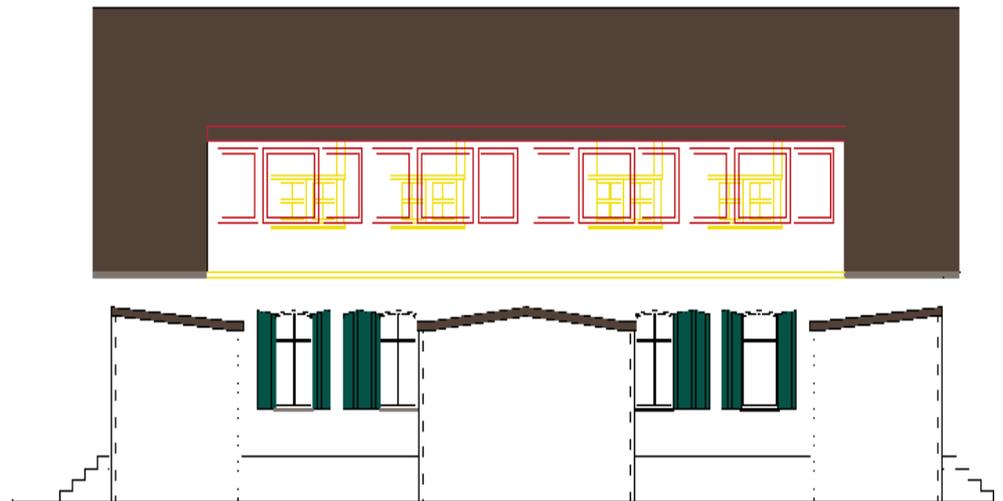
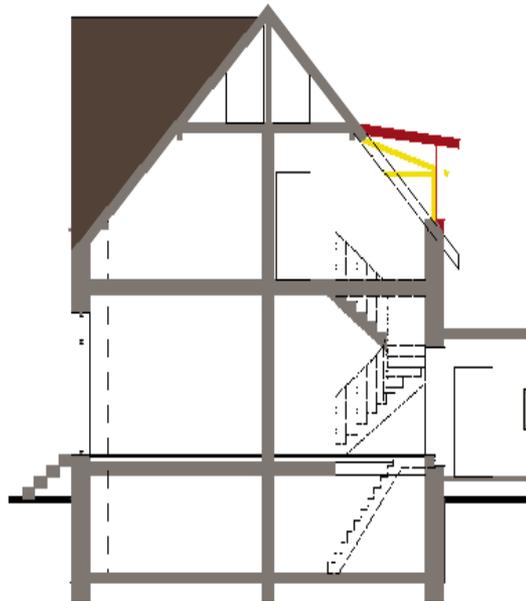
Erdgeschoss

# Erhöhung des Wohnwertes durch „erweiternde“ Anbauten



Dachgeschoss

# Erhöhung des Wohnwertes durch Veränderung der Gauben



## **Erhöhung des Wohnwertes durch „erweiternde“ Anbauten; Ausblick**

- Voraussetzung für die Erstellung von „erweiternden“ Anbauten ist die Möglichkeit, den rückwärtigen Bereich der Gebäude zu verändern und die bestehenden Anbauten abzurechen.
- auch hier zu beachten: Wirtschaftlichkeit der „erweiternden“ Anbauten
- derzeit erfolgen weitergehende Planungen zu verschiedenen Typen von Ersatzanbauten und der Gestaltung der rückwärtigen Bereiche

FACHTAGUNG DES NETZWERKS SIEDLUNGSKULTUR



Wohnungsbau Stadt Moers GmbH

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**