

**01./14 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Jugend, Senioren und Soziales vom
15.01.2014**

TOP: Ö6

Wohnen in den Stadtgebieten Stadtfeld, Burgbreite und Harzblick - Bericht: Frau Fichtner,
Geschäftsführerin GWW mbH und Herr Linde, Vorstandsmitglied WWG e. G.

Herr Linde, Vorstandsmitglied der WWG e. G, berichtet über das Wohnen in den Stadtgebieten Stadtfeld, Burgbreite, Harzblick und Ilsenburger Straße. Anhand einer Powerpoint-Präsentation veranschaulicht er die Entwicklung (siehe Anlage 1).

Frau Fichtner schließt ihre Ausführungen an (siehe Anlage 2).

Beide Vertreter der Wohnungsgesellschaften bestätigen einen hohen Bedarf an altengerechten Wohnungen. Ein neuer Wohnpark in der Schreiberstraße ist in Planung. Frau Fichtner stellt einen Bezug zur Förderung des Projektes „Soziale Stadt“ her. Sie bedauert, dass die Förderung überwiegend in den Straßenbau fließt.

Frau Fichtner informiert über den Kauf neuer Geräte für den Skaterplatz. Die alten Geräte waren 15 Jahre alt.

Es wird berichtet, dass größere Wohnungen auch nachgefragt werden, die Unterstützungsleistungen der Koba allerdings nur begrenzt gegeben sind. Diesbezüglich wird festgelegt, Herrn Michelmann, Leiter der KoBa, zu einer Ausschusssitzung einzuladen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
------------------------------------	-------------------	---------------------	---------------------

Wohnen in Wernigerode

„Sitzung Sozialausschuss am 15.1.14“



Geschichte der WWG eG

- gegründet im Mai 1954 als Arbeiterwohnungsgenossenschaft (AWG)
- Hintergrund war ein Gesetz, dass es Betrieben und staatlichen Organen erlaubte, über zinsgünstige Darlehen und auf kostenfreiem Baugrund Wohnhäuser zu errichten
- Mitglied konnte werden, wer vom Betrieb vorgeschlagen und von der AWG bestätigt wurde, dann wurden je nach Wohnungsgröße Genossenschaftsanteile und Eigenleistungen fällig

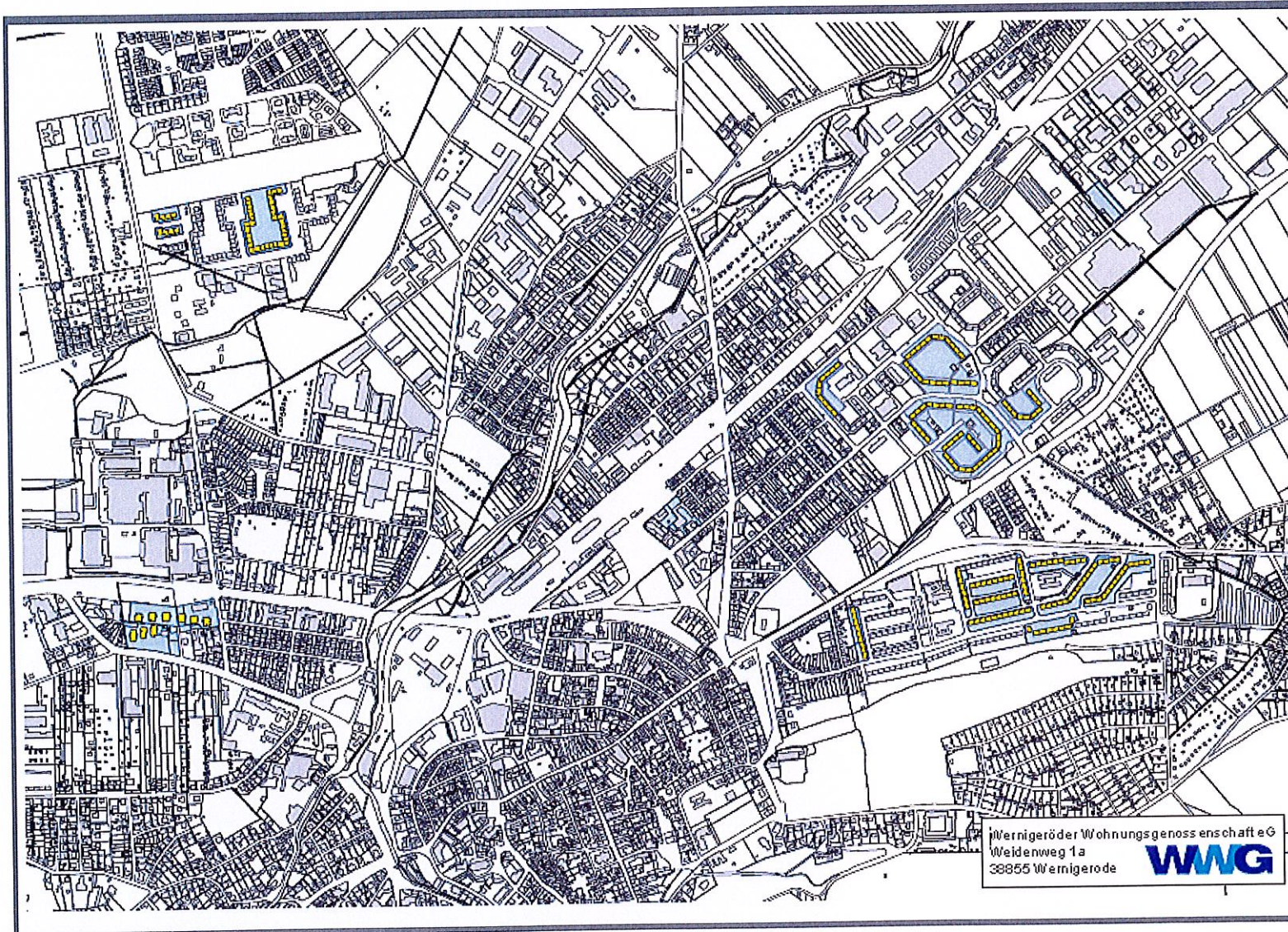
Geschichte der WWG eG

Die Jahre nach 1990 waren für die Genossenschaft geprägt durch schnelle Verbesserung der Wohnverhältnisse in den Genossenschaftswohnungen. Der Rückstand war gewaltig.

Neben der zeitgemäßen Sanierung sollten auch die Mieten bezahlbar bleiben.

Weiterhin wurden 15 % der Wohnungsbestände bis zum Jahr 1997 privatisiert. Diese Wohnungen wurden überwiegend an ihre bisherigen Nutzer verkauft.

Wohnungsbestände



Wohnungsbestände



Burgbreite: ca. 1.100 WE



Harzblick: ca. 500 WE

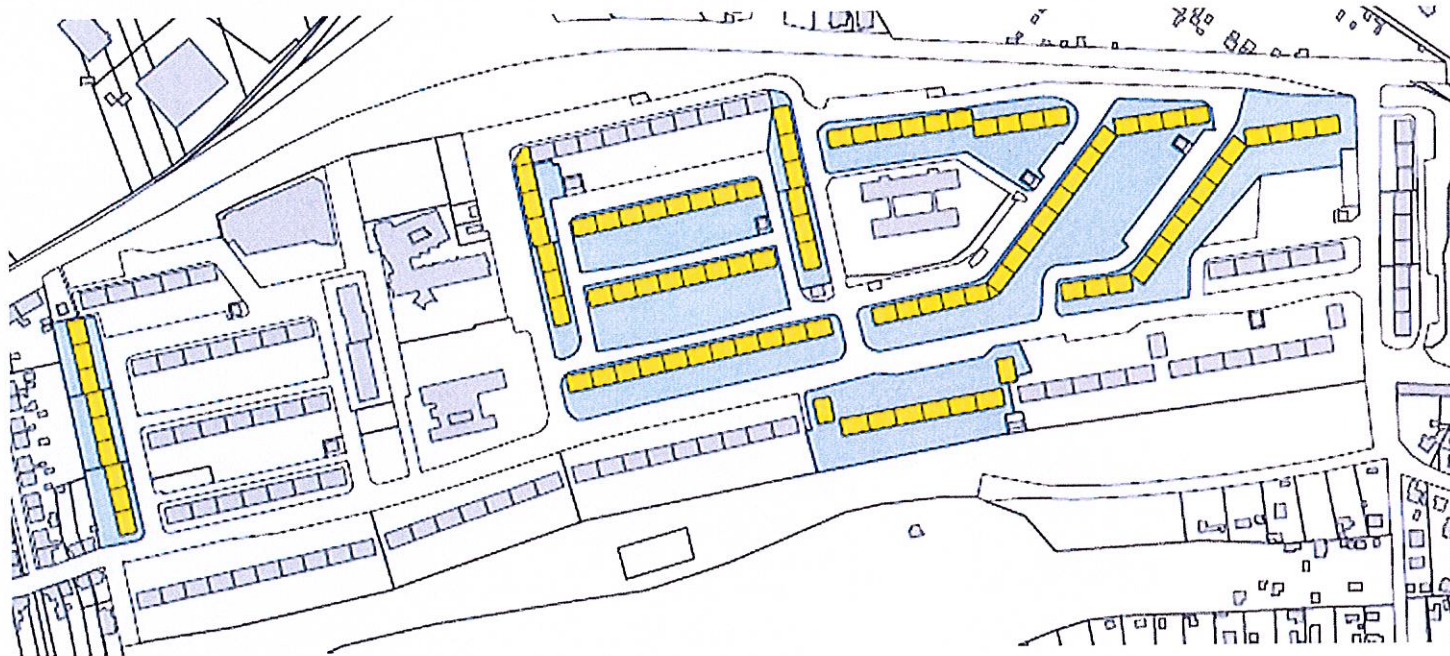


Stadtfeld: ca. 1.100 WE



Ilseburger Str. : ca. 100 WE

Bestände im WG Burgbreite



Kaltmiete:	4,50 € - 5,75 €
Betriebskosten:	1,20 € - 1,50 €
Heizkosten:	0,80 € - 1,20 €
Gesamtmieten:	6,33 € - 7,39 €

Anforderungen:

- Erstbezug ca. 1970
- Mieter waren damals 20-30 Jahre alt
- Heute, 43 Jahre später also 63 – 73 Jahre

Vorhandene Infrastruktur:

- Ärzte, Apotheke, Einkaufszentrum, öffentlicher Nahverkehr, Altersheim, stadtnahe Lage, Schule, ...

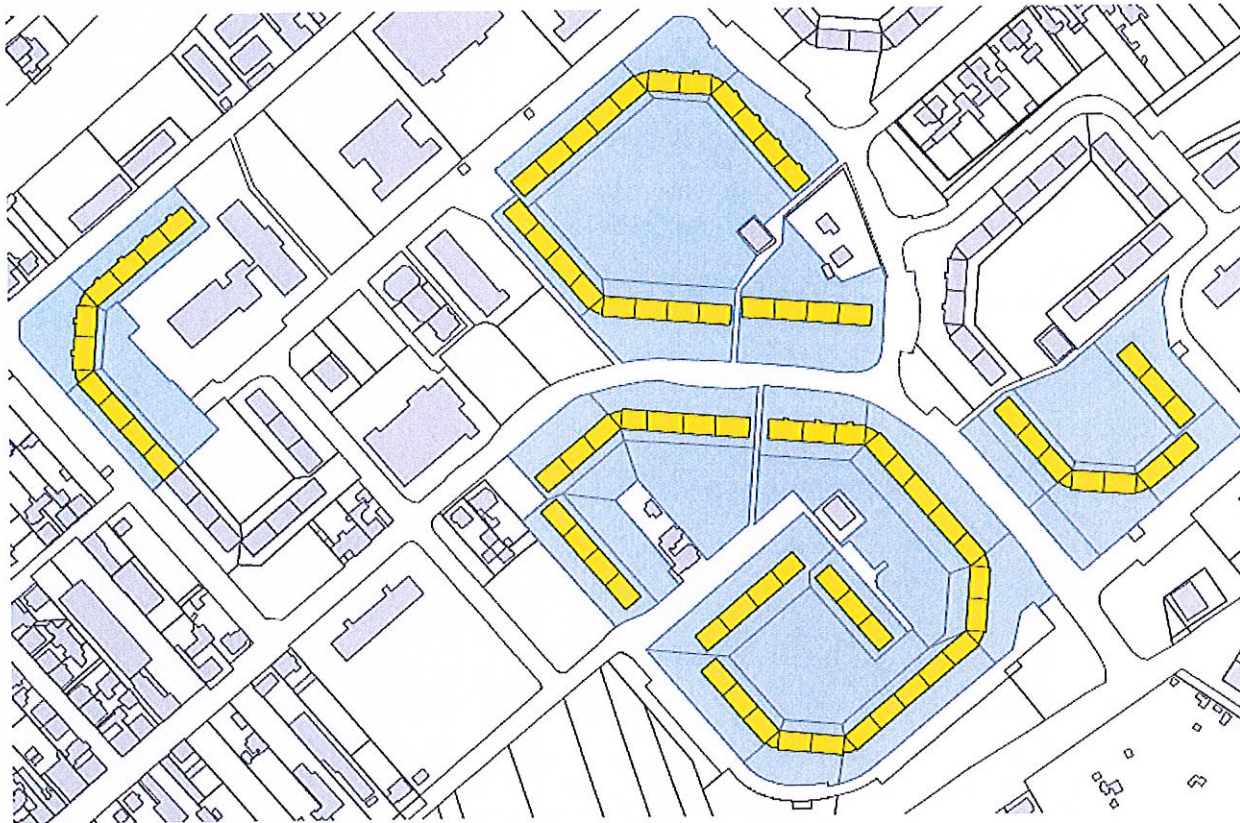
Probleme:

- Mieter erreichen obere Etagen nicht mehr
- Probleme beim Baden, Wunsch nach Duschen, fehlende Begegnungsstätten, Mietertreffs, Organisation der Nachbarschaftshilfe ...

Lösungen:

- Anbau von Aufzügen (Betriebskosten ?)
- Einbau von Duschen in allen Wohnungen
EG und 1.OG bei Mieterwechsel
- Angebote der Wohnberatung in der
Musterwohnung Kopernikusstraße 8
 - + Ausstattung einer Wohnung mit Haus-
notruf, barrierefreier Dusche,
verbreiterten Türen, Pflegezimmer,
med. Hilfsmitteln (Bettenlift),
Pflegebett, Musterküche ... etc.
 - + Wöchentliche Wohnberatung durch
Wohnberater der Fa. GANG-WAY

Bestände im WG Stadtfeld



Kaltmiete:

4,50 € - 5,75 €

Betriebskosten:

1,20 €

Heizkosten:

1,00 € - 1,20 €

Gesamtmieten:

6,17 € - 7,50 €

Projekt W.-Grosse-Ring 26-28



20 Wohnungen
Mietertreff im EG
Aufzug, Büro für Pflegedienste

2-3 Raum

Bestände im WG Harzblick



Kaltmiete:	4,20 € - 5,00 €
Betriebskosten:	1,20 € - 1,50 €
Heizkosten:	0,80 € - 1,20 €
Gesamtmieten:	5,75 € - 6,43 €

Bestände im WG Ilsenburger Straße



Kaltmiete:

7,50 € - 7,60 €

Betriebskosten:

1,50 € - 1,70 €

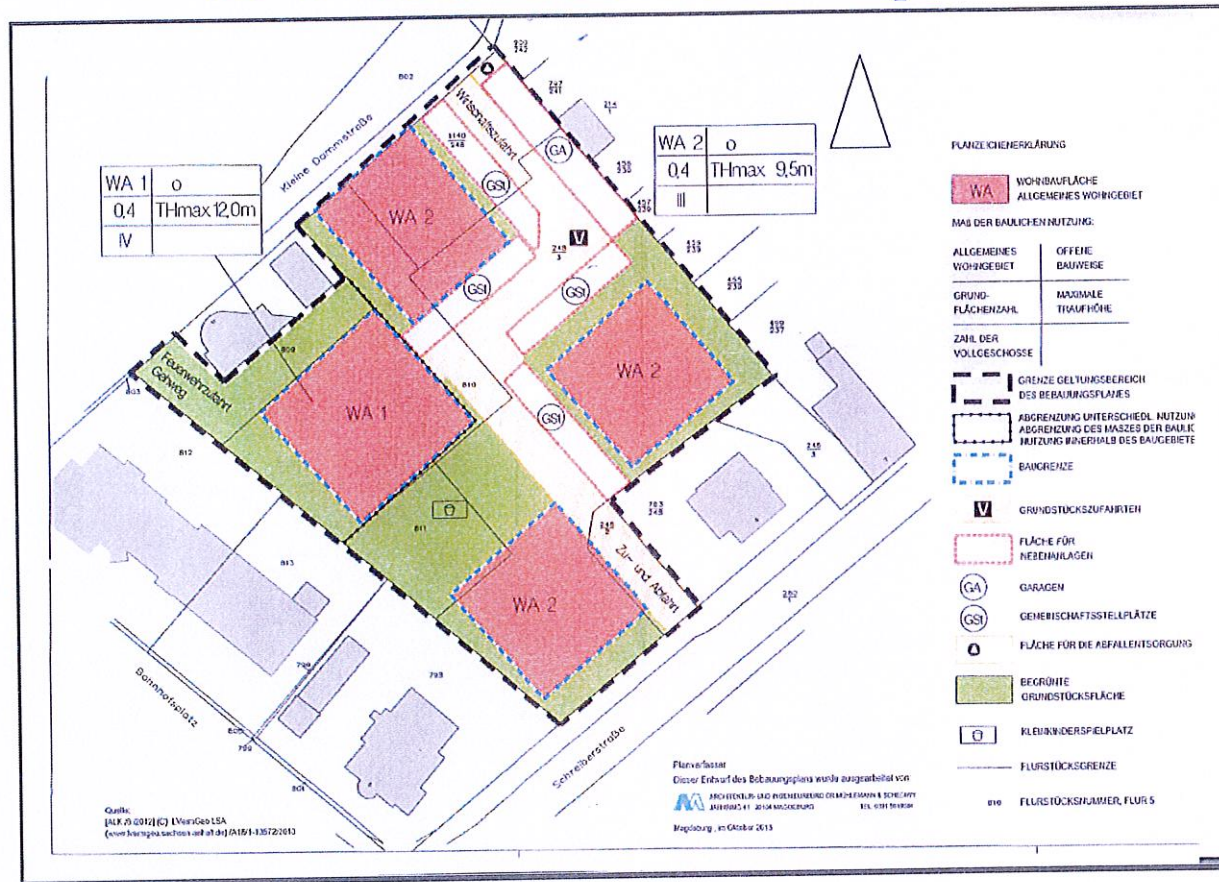
Heizkosten:

0,50 € - 0,70 €

Gesamtmieten:

9,36 € - 9,72 €

B-Plan 23: Wohnpark



37 WE
Aufzüge
Mietertreff, Büros für Pflegedienste

Herausforderungen

- größte Herausforderung der Zukunft dürfte die demographische Entwicklung sein. Das zunehmende Alter der Mitglieder stellt uns vor die Aufgabe, die bestehenden Wohnungen entsprechend anzupassen. Das ist vor allem der Einbau von Duschen, der Anbau von Personenaufzügen oder die Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen
- Erfüllung ständig steigender gesetzlicher Anforderungen (Wärmeschutz, Brandschutz, Sicherheit ...) in den bestehenden Wohnungen
- zur Schaffung weiterer altengerechter Wohnungen werden Grundstücke in fußläufigen Innenstadtlagen benötigt
- dabei muss bei der Festlegung der Mieten auch die Rentenentwicklung berücksichtigt werden, wer kann sich zukünftig noch eine Wohnung für 1.000_€ leisten ?
- dem Mitgliederschwund kann nur durch neue attraktive Wohnungsangebote begegnet werden. Es sind sowohl Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsschichten vom jungen Menschen, der Familie, den jungen Alten bis zum Rentner zu entwickeln.

Was können Sie tun:

- Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke in zentralen, zentrumsnahen und fußläufigen Lagen (Ochsenteich ?)
- schnelle Verwaltungsprozesse zur Erstellung von B- und V&E-Plänen, Zulassung von mehrgeschossigen Bauten > 4-geschossig !
- Weiterführung des Programms „Soziale Stadt“ im WG Stadtfeld – auch für nichtinvestive Maßnahmen !
- keine Schließung oder Reduzierung von Schulen, Kindergärten, ÖPNV ...

Große Auswahl zu fairen Preisen

Günstig wohnen im Harz!



**Wernigeröder
Wohnungsgenossenschaft eG**



Weidenweg 1a, 38855 Wernigerode, Tel.: 0 39 43 / 55 32-0
Fax: 0 39 43 / 55 32-299, info@wwg-wr.de

www.wwg-wr.de

Burgbreite:

1-Raum-WE -> 25,47 - 35,21 m² Wohnfläche
2-Raum-WE -> 41,51 - 58,53 m² Wohnfläche
3-Raum-WE -> 60,20 - 93,89 m² Wohnfläche
4-Raum-WE -> 71,45 m² Wohnfläche

- durchschnittliche Betriebskosten: 0,85 €/m²/Monat
- durchschnittliche Heizkosten: 0,96 €/m²/Monat
- Mietpreis: 4,10 - 6,50 €/m²/Monat
- Leerstand per 01.01.2014: 2,08 %

Stadtfeld:

1-Raum-WE -> 25,66 - 28,65 m² Wohnfläche
2-Raum-WE -> 50,75 - 73,03 m² Wohnfläche
3-Raum-WE -> 66,79 - 111,88 m² Wohnfläche
4-Raum-WE -> 77,25 - 97,47 m² Wohnfläche
5-Raum-WE -> 93,00 - 93,94 m² Wohnfläche

- durchschnittliche Betriebskosten: 0,93 €/m²/Monat
- durchschnittliche Heizkosten: 0,96 €/m²/Monat
- Mietpreis: 4,10 – 7,00 €/m²/Monat
- Leerstand per 01.01.2014: 14,55 %

Harzblick:

1-Raum-WE -> 35,05 – 43,15 m² Wohnfläche
2-Raum-WE -> 49,06 – 94,00 m² Wohnfläche
3-Raum-WE -> 56,91 – 69,33 m² Wohnfläche
4-Raum-WE -> 73,30 – 90,77 m² Wohnfläche

- durchschnittliche Betriebskosten: 1,02 €/m²/Monat
- durchschnittliche Heizkosten: 0,91 €/m²/Monat
- Mietpreis: 4,10 – 6,50 €/m²/Monat
- Leerstand per 01.01.2014: 1,92 %

Wohnungsangebot im Stadtfeld / Walther-Grosse-Ring (Wellenhaus)

	Bestand	nach Umbau
Wohnungsanzahl	254	190
barrierefreie Wohnungen	0	98
Dachterrassenwohnungen	0	9
Wohnungstypen	6	25

Energetische Ertüchtigung; Qualität KfW-Effizienzhaus 85

Walther-Grosse-Ring 2-5	Bestand	nach Umbau
Jahres-Heizwärmebedarf	104,5 kwh/(m²a)	40,7 kwh/(m²a)
Jahres-Endenergiebedarf	132,0 kwh/(m²a)	65,4 kwh/(m²a)
Jahres-Primärenergiebedarf	50,9 kwh/(m²a)	26,9 kwh(m²a)

Altersstruktur

Walther-Grosse-Ring 6 - 13			
Altersgruppe bei Neubezug	0 - 30	4	13,8 %
	31 – 50	8	27,5 %
	51 – 65	6	20,7 %
	65 – 80	10	34,5 %
	über 80	1	3,5 %

- Spielplatzerweiterung Burgbreite, Karl-Marx-Straße: Geräte wurden bestellt
- neue Geräte für Skaterpark sowie Vertrag mit DEKRA