



Herzlich Willkommen!

Wohnen fängt mit ›W‹ an.

Bestandsbauten im Wandel der Anforderungen



ZDF – Zahlen, Daten, Fakten

- über **9.344** Wohneinheiten, davon 4.889 allein in Braunschweig
- rund **17.800 Mitglieder** (zum 31.01.2017)
- **1,8 %** (180 Wohneinheiten) vermietbarer Leerstand auf gesamten Bestand gerechnet
- **0,7 %** (35 Wohneinheiten) Leerstand in Braunschweig
- **2,8 %** (126 Wohneinheiten) Leerstand im „Umland“
- Die ›Wiederaufbau‹ ist eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands
- Das Unternehmen wurde 1951 gegründet und beschäftigt 105 Mitarbeiter, plus 2 Vorstände
- Standorte: Braunschweig, Wolfenbüttel, Goslar, Seesen, Salzgitter, Hildesheim und weitere in Sachsen-Anhalt

- Bilanzsumme: **Mio. € 346**
- Eigenkapital: **Mio. € 107**
- Investitionssumme 2016: **Mio. € 15**

Stand 10.10.2017



Bestandsgebiet



- mehr als 20 Standorte
- mehr als 1.250 Hauseingänge
- Baujahre von 1894 bis 2015
- Hauptstandorte
- > 500 Wohnungen = 5



Vorstellung Frau Pförtner

Silke Pförtner

Bauingenieurin

- Bereichsleiterin Technisches Management
- Prokuristin



Vielfältige Anforderung an modernes Wohnen

- Demografischer Wandel
- Moderne, flexible Grundrisse
- Zielgruppenstrategien
- Nachhaltigkeit und Ökologie
- Reduzierung der Nebenkosten
- Digitalisierung
- Ambient Assisted Living
- Günstiges Wohnen
- Zentrale Lage





Bestandsbauten sehen oft anders aus

- oftmals Nachkriegsbauten mit entsprechender Ausstattung und Standard
- alte, kleine Bäder
- enge, verschachtelte Grundrisse
- Barrieren schon im Eingangsbereich
- Schadstoffbelastung
- Einrohrheizung, verzinkte Leitungen...
- individuelle Mieter





Strategie ist gefragt

Unsere Vision:

***Wir schaffen gemeinsam Werte
und Lebensräume***





So gehen wir es an

- Wir schaffen Transparenz in allen Bereichen und auf allen Ebenen.
- **Wir sorgen für die Werterhaltung des Wohnungsbestandes und sichern die Wertsteigerung mit Schaffung einer hohen Investitionssicherheit.**
- Wir sichern unsere wirtschaftliche Stabilität langfristig ab.
- **Wir richten unser Wohnungs- und Dienstleistungsangebot weiter an der Nachfrage unserer Mitglieder aus.**
- Wir pflegen den Kundenkontakt und verbessern die Kundenbindung.
- **Wir gestalten lebenswerte Quartiere.**
- **Wir übernehmen ökologische und gesellschaftliche Verantwortung.**
- Wir sichern unsere Attraktivität als Arbeitgeber und bauen diese aus.
- Wir nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung.





Jetzt aber konkret!

Barrierefreiheit und Komfort

NICHT nur ein bauliches Thema

- unserer baulichen Standards (im Fokus: Barrierearmut)
- unserer Dienstleistungsangebote
- unser Zukunftsblick



Bauliche Standards



Ausstattung aller (!) EG-Wohnungen mit bodengleichen Duschen





**Bei Stranganierungen
nach Bedarf und
Möglichkeit auch
alle Duschen bodengleich**





Aufzugsanbauten in sinnvoller Anzahl und Verteilung

Emscherstr. 2 in BS-Weststadt -
zusätzl. 6 Wohnungen im 1.- 3. OG barrierearm erreichbar



Lechstr. 24 in BS-Weststadt -
zusätzl. 6 Wohnungen im 1.- 3. OG barrierearm erreichbar



Bei jeder Sanierung Prüfung der Möglichkeiten auf Barrierearmut

- Anrampung über Terrasse möglich?
- Zugang über Haustür mit Rampe möglich?
- Badausbau (bodengleiche Duschen, Türverbreiterungen)
- Schwellenloser Balkonzugang möglich?
- ...

Ilmweg 34-38 in BS-Weststadt -
nachträglicher Umbau von Loggien
in Terrassen, erschlossen durch
Rampenanlagen





Bei allem das große Ganze im Blick behalten

Objektsteckbrief

Quartier: Spreeweg
UNR / WI / GEB: 57040 955 1
Bezeichnung: Havelstr. 23, 25, 27
PLZ / Ort: 38120 Braunschweig
Baugahr: 1970

Stammdaten 27.10.2016

	Einheiten	m²	Ø Miete	Leerstand	Leerst. %	öff. gef. %	Ausl. Bindung
Wohnen	24	1.749	5,19	1	4,17%	0%	-
1 Zimmer	-	-	-	-	-	-	-
2 Zimmer	1	73	5,08	0	0,00%	0%	-
3 Zimmer	19	1.290	5,26	1	5,20%	0%	-
> 3 Zimmer	4	386	4,99	0	0,00%	0%	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-
Einstellplätze	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-

Lageplan

Objektfoto

Technische Daten

M-Paket	Beschreibung	TE	€/m²
MP 1	Instandsetzung	309 TE	177
MP 2	Grundstandard	418 TE	239
MP 3	Erscheinungsbild	579 TE	331
MP 4	zielgruppensp. Ausst.	-	-
MP 5	zielgr. Zusatz-Ausst.	-	-
MP 6	sonstige Ausstattung	-	-
Gesamt		1.307 TE	747

Energieausweis	Art	Hs.-Nr.	Kennwert				
Verbrauch	23	169	kWh/m²a				
				Verbrauch	25	118	kWh/m²a

Bewirtschaftungsdaten

	Ø 2014	Ø 2015	Ø 2016
Leerstand %	0,8%	0,0%	4,0%
Fluktuation %	12,5%	4,2%	0,0%
Erkasschm. %	0,8%	0,0%	4,0%
ist-Miete €/m²	5,13	5,16	5,19
Mietstbgt. %	0,00%	0,56%	0,52%
Instandh. €/m²	15,20	26,70	-
Geplante NVM €/m²	-	-	6,18

Quartiersfestlegungen / Bemerkungen

Quartier:
Nach rechtlichen Möglichkeiten die Verglasung der Balkone entfernen (bis auf Lichtenberger 12/14).
Keine weiteren Aufzüge durch Aufzugsanbau.
Lichtenbergerstr. 12/14/20 bei Sanierung barrierearm ausbauen, da Aufzug vorhanden ist.
Farbkonzept Quartier beachten. Quartier hat Wasserqualitätsprobleme (verzröhte Leitungen mit braunem Wasser, Legionellenfunde) - sanierte bzw. neue Gebäude ausgenommen.

Gebäude: Sanierung 2016

Strategie

Portfoliowürfel IGIS von Iwb

Festgelegte Investitionsstrategie: IA 3

- Strategien für unsere Quartiere



Unser Dienstleistungs- angebot



Wohnen mit Zukunft

- 14 Anlagen mit 639 Wohnungen im Gesamtgebiet verteilt



www.wohnenmitzukunft.com

Wohnen mit Zukunft

Mal angenommen,
Sie können Ihren Alltag
nicht mehr allein bewältigen...

doch Dienstleistungen rund um Haushalt und Pflege entlasten Sie
bei Bedarf – aber lassen Ihnen die gewohnte Freiheit der eigenen vier Wände.

Unabhängigkeit – das ist unser Betreutes Wohnen

Wiederaufbau
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.



Nachbarschaftszentren

- z. Bsp. LeNa in Seesen – Lebendiger Nachbarschaftstreff





Stadtteilentwicklung

- z. B. Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.

Nachbarschaftszentrum, BS-Weststadt-
Haus der Talente



Stadtumbau West, BS-Weststadt-
Außenanlagen

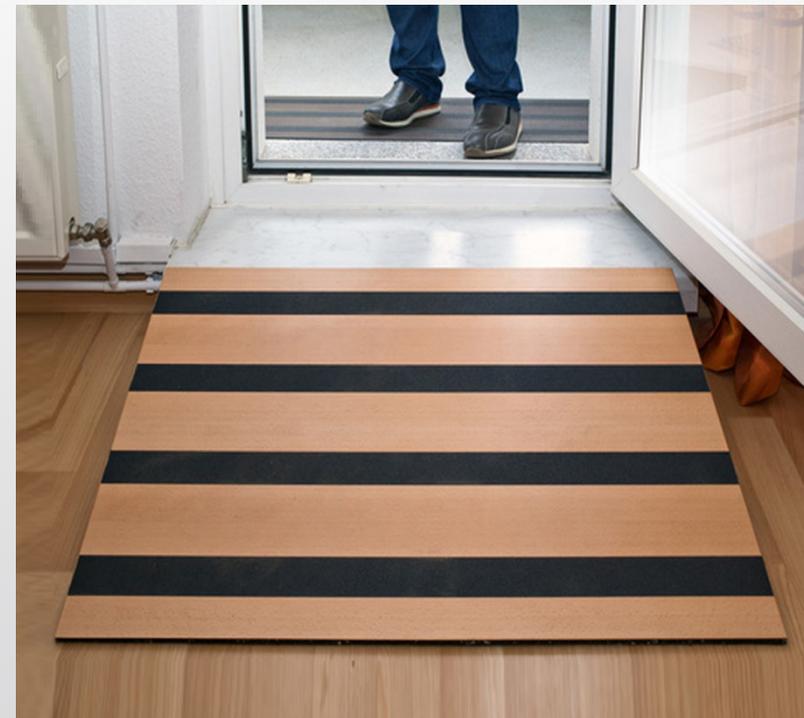




Wohnberatung

- ohne Hindernisse durch den Alltag

Mobilität
»Wiederaufbau«
Wohnberatung
Sicherheit
seniorengerecht
Wohnanalyse
individuell
Beratung
Hilfsmittel





Rundum - Service

- Rund um die Wohnung, den Transport und Notfall





Zukunftsblick



AAL - Wohnungen

Was geht? Und was ist davon sinnvoll und nützlich?

3 Wohnungen in Braunschweig, Seesen und Goslar mit unterschiedlicher Ausstattung, gefördert von der Metropolregion Hannover





Neubauten

Umsetzung der Barrierefreiheit ist Standard

Wohnen im Caspari-Viertel in Braunschweig-
Neubau mit 126 Wohnungen



Quartier Ottmerstraße in Wolfenbüttel-
Neubau mit 80 Wohnungen





Zusammenfassung

- Barrierefreies Wohnen ist nicht alles
- Für die alten und auch neuen Bestände sind vielfältige Konzepte gefragt, um dem Menschen gerecht zu werden.
- Umsetzung der Barrierefreiheit bei Neubau ist Standard



Wohnen fängt mit ›W‹ an.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!