



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

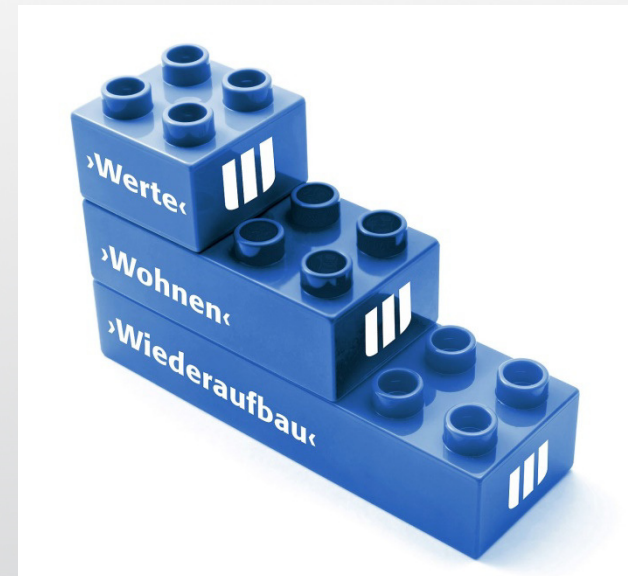




## Strategie ist gefragt

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
Verbrauch	27	147	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 (verzröte 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!