

# WOGEDO

## Zukunft der Bestände – Sanierung versus Neubau

### - Von der Planung zur Umsetzung -



Symposium des IfG Münster und des  
VdW Rheinland-Westfalen

Andreas Vondran

29. März 2011

## Zahlen und Fakten im Überblick

**4.485**

**8.589**

**1919**

**34,2 %**

**0,4 %**

**7,9 %**

**3,037 Mio. €**

**7,052 Mio. €**

**120,000 Mio. €**

## Zahlen und Fakten im Überblick

Wohneinheiten	4.485
Mitglieder	8.589
Gründung	1919
EK-Quote	34,2 %
Leerstand	0,4 %
Fluktuation	7,9 %
Jahresüberschuss letztes GJ	3,037 Mio. €
Instandhaltung und Modernisierung letztes GJ	7,052 Mio. €
Inv. MOD. In den letzten 10 J.	120,000 Mio. €
*1 entspricht 22,65 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	

## Entscheidung: Sanieren oder Abreißen?

**Unternehmensstrategie**

**Bestandsanalyse**

**Marktanalyse**

**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

# Entscheidung: Sanieren oder Abreißen?

**Bestandsanalyse**

## Bestandsanalyse

Gute Lagen, die auch dauerhaft zukunfts- und vermarktungsfähig sind, aber lange Liste an technischen Defiziten:

- Schlichtbauweise
- kleine Grundrisse (33 – 40 qm, teilweise Durchgangszimmer)
- Decken schallschutztechnisch nicht entkoppelt
- keine Balkone
- keine zentrale Beheizung
- Fensterproportionen
- fehlende Kopfhöhe DG
- Feuchtigkeitsprobleme Fundament
- keine Wärmedämmung
- keine Barrierefreiheit
- geringe Kubatur
- veraltete Rohrleitungen









# Entscheidung: Sanieren oder Abreißen?

**Marktanalyse**

## Marktanalyse

- 2. Platz bei Kaufkraft- und Wirtschaftsstärke unter deutschen Großstädten
- Bevölkerungswachstum und steigende Haushaltszahlen durch Wanderungsgewinne
- 17,9 % Eigentumsquote extrem niedrig
- 80 % Haushalte Single oder Paare
- Gefragter und damit hochpreisiger Wohnungsmarkt
- Keine Ausdehnungsflächen mehr für Wohnungsbau vorhanden -> hohe Grundstückspreise

## Entscheidung: Sanieren oder Abreißen?

**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Gutachterliche Vergleichsrechnung der Alternativen durch InWIS

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsberechnungen gemäß  
VOFI Methode („Vollständiger Finanzplan“):

Amortisationsdauer der MOD:	zw. 38 und 50 Jahren
VOFI-Endwerte:	negativ bei vielen Varianten
EK-Rendite nach 40 Jahren:	zw. 0,8 und 4,3 %
Amortisationsdauer Neubau:	zw. 36 und 39 Jahren
VOFI-Endwerte:	positiv bei allen Varianten
EK-Rendite nach 40 Jahren:	zw. 3,15 und 4,15 %

# Entscheidung: Sanieren oder Abreißen?

**Unternehmensstrategie**

# Unternehmensstrategie

Strategische Positionierung und Differenzierung  
im Düsseldorfer Wohnungsmarkt durch das  
Verhältnis Preis/Leistung !

## Umsetzung der Entscheidung zum Abriss

**Zukunftswerkstatt**

**Architekturwettbewerb**

**Informationspolitik &  
Umzugsmanagement**



# Umsetzung der Entscheidung zum Abriss

## Zukunftswerkstatt

Veranstaltung (Impulsreferate, Diskussionsrunden) um Konsens über Richtigkeit der Entscheidung zu erzielen

Teilnehmer:

- Aufsichtsrat
- Mitarbeiter
- Lokalpolitik
- Verwaltung
- externe Experten

## Umsetzung der Entscheidung zum Abriss

### Architekturwettbewerb

Kooperatives Gutachterverfahren mit acht Architekturbüros

Vorteile:

- geforderte städtebauliche Qualität sichergestellt
- Vereinfachung späteres Genehmigungsverfahren
- Vermeidung politischer Fronten
- Verbesserung der Lösungen und Ideen für die Standorte

Dokumentation des Wettbewerbs:

[www.wogedo.de/page/presse/14.html](http://www.wogedo.de/page/presse/14.html)

## Umsetzung der Entscheidung zum Abriss

### Informationspolitik & Umzugsmanagement

- Bewohnerversammlung
- Verteilung Informationsblatt (FAQ) am Ende der Versammlung
- Antworten auf Fragen müssen gegeben werden
  - wann erfolgt der Abriss?
  - wie erhalte ich eine neue Wohnung?
  - wie werden meine Interessen gewahrt?
  - wie verändert sich meine Miete? Doppelte Mieten?
  - Wer besorgt den Umzug und wer trägt die Kosten?
- Einzelgespräche anhand Gesprächsleitfaden/Fragebogen
- Vergabe- und Sozialausschuss (1 AR, 1 Vertreter, Sozialarbeiter, Vermietungssachbearbeiter, Vorstand)



























# Herzlichen Dank !



Andreas Vondran

Tel. 0211 22 900 10

[vondran@wogedo.de](mailto:vondran@wogedo.de)

[www.wogedo.de](http://www.wogedo.de)