



Die Chemnitzer Innenstadt, Anfang 1990

# NEUJAHRSEMPFANG 2011 der Chemnitzer Wohnungsunternehmen

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Die Chemnitzer Wohnungsunternehmen  
c/o Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.  
Clausstraße 10/12, 09126 Chemnitz

### Layout und Satz:

HB- Werbung und Verlag GmbH & Co. KG  
Schenkenberg 40 , 09125 Chemnitz

### Titelfoto:

Innenstadt 2010, © GGG



**Chemnitzer Allgemeine  
Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
Olbersdorfer Straße 25  
09127 Chemnitz  
Tel.: 0371 4502-0  
Fax: 0371 4502-104  
E-Mail: info@cawg.de  
Internet: www.cawg.de



**Wohnungsbaugenossenschaft  
Chemnitz-Helbersdorf eG**  
Helbersdorfer Straße 36  
09120 Chemnitz  
Tel.: 0371 2759-0  
Fax: 0371 2759-299  
E-Mail: info@wch-eg.de  
Internet: www.wch-eg.de

**Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG**  
Hoffmannstraße 47  
09112 Chemnitz  
Tel.: 0371 38222-0  
Fax: 0371 38222-69  
E-Mail: info@siedlungsgemeinschaft.de  
Internet: www.siedlungsgemeinschaft.de



**Sächsische Wohnungs-  
genossenschaft Chemnitz eG**  
Dresdner Straße 80  
09130 Chemnitz  
Tel.: 0371 44440-0  
Fax: 0371 44440-77  
E-Mail: info@swg-chemnitz.de  
Internet: www.swg-chemnitz.de

**Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Einsiedel eG**  
Seydelstraße 5  
09123 Chemnitz



**Stadtbau GmbH – Chemnitz**  
Müllerstraße 16  
09113 Chemnitz  
Tel.: 0371 49580-629  
Fax: 0371 49580-630  
E-Mail: info@stadtbau-chemnitz.de  
Internet: www.stadtbau-chemnitz.de

**Grundstücks- und Gebäude-  
wirtschafts-Gesellschaft m.b.H.**  
Clausstraße 10/12  
09126 Chemnitz  
Tel.: 0371 533-0  
Fax: 0371 533-1009  
E-Mail: ggg@ggg.de  
Internet: www.ggg.de



**Wohnungsbaugenossenschaft  
„Pfarrhübel“ eG**  
Pfarrhübel 53  
09125 Chemnitz  
Tel.: 0371 52315-0  
Fax: 0371 52315-15  
E-Mail: info@wgpfarrhuebel.de  
Internet: www.wgpfarrhuebel.de

**Röhrsdorfer Wohnungsbauförderungsgesellschaft mbH**  
Wildparkstraße 3  
09247 Chemnitz  
Tel.: 03722 527-2010  
Fax: 03722 527-2099  
E-Mail: info@rwf.eu  
Internet: www.rwf.eu



**Wohnungsbaugenossenschaft  
Chemnitz West eG**  
Harthweg 150  
09117 Chemnitz  
Tel.: 0371 815000  
Fax: 0371 81500-30  
E-Mail: info@wcw-chemnitz.de  
Internet: www.wcw-chemnitz.de

## Die Chemnitzer Wohnungsunternehmen – ein leistungsstarker Wirtschaftsfaktor in der Region

- **80.000 Menschen ...**  
... leben in den über 40.000 vermieteten Wohnungen der vertretenen Unternehmen. Das entspricht 1/3 der Chemnitzer Bevölkerung.
- **600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ...**  
... haben in den vertretenen Unternehmen einen modernen Arbeitsplatz.
- **100 Millionen Euro ...**  
... investierten die vertretenen Unternehmen allein im Jahr 2010 für Bewirtschaftung, Werterhaltung und Aufwertung in ihre Immobilienbestände.
- **350 Millionen Euro ...**  
... an weiteren Ausgaben in die Immobilien-Portfolios sind für die Jahre 2011 – 2015 seitens der vertretenen Unternehmen bereits geplant.
- **80 % des Wohnungsbestandes ...**  
... der vertretenen Unternehmen wurde bislang energetisch saniert und trägt damit einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Energieeinsparung bei.
- **Zuverlässiger und wichtiger Partner ...**  
... der Stadt Chemnitz in den Bereichen soziales Engagement, Aufwertung von Wohngebieten und in der Stadtentwicklung.

# Notwendige Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen

## → Chemnitz – ein wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort

- Positives Stadtimage
- Gute wirtschaftliche Situation
- Vergleichbare Standortfaktoren

Die Wohnungswirtschaft ist ein Sekundärmarkt. Damit das Produkt Wohnung nachgefragt wird, müssen entscheidende Voraussetzungen gegeben sein. Primärer Impuls sind vorhandene Arbeitsplätze, die den Menschen ein selbstgestaltetes Leben ermöglichen. Gleichbedeutend ist die Attraktivität der Stadt; vorhandene Angebote in den Bereichen Kultur, Soziales, Freizeit schaffen Anreize zum Leben in der Stadt und gewährleisten die Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Städten. Zur Generierung von Neuansiedlungen von Industrie und Dienstleistungen sind mindestens gleiche Standortfaktoren wie in den konkurrierenden Städten notwendig. Ins Negative abweichende Steuern, Gebühren und Abgaben stehen Neuansiedlungen von Investoren entgegen. Stehen diese Rahmendaten im Einklang, kann ein Bevölkerungsanstieg durch Zuzug und Geburten erreicht werden, der wiederum in Nachfrage nach Wohnungen in Chemnitz münden würde.

## → Stadtentwicklung – Beibehaltung der bisherigen Förderung und Schaffung von Investitionsanreizen im innerstädtischen Kerngebiet

- Das erklärte politische Ziel, die Stärkung und Aufwertung innerstädtischer Gebiete erfordert Investitionsanreize sowohl für Eigentümer als auch für Investoren.
- Die Einbindung privater Eigentümer in die Stadtentwicklung ist zwingend notwendig. 60 % des Chemnitzer Wohnungsbestandes befindet sich in der Hand privater Einzeleigentümer. Gleichzeitig hat die organisierte Wohnungswirtschaft ihr Rückbaupotenzial zum Großteil ausgeschöpft. Mit der gegenwärtigen politischen Strategie, alle Gebäude mit Baujahr vor 1949 grundsätzlich und ohne weitere detailliertere Betrachtungen zu schützen, wird die Einbindung von pri-

vaten Einzeleigentümern in den Stadtumbau faktisch ausgeschlossen. Denn die Gebäude des industriellen Wohnungsbaus, mit jüngeren Baujahren als 1949, auf die sich derzeit die bundespolitischen Rückbauziele konzentrieren, befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft und somit nicht in den Händen derjenigen Eigentümer, die es stärker in den Stadtumbau einzubeziehen gilt.

## → Altschuldenentlastung für alle Wohnungsunternehmen

- Um eine Beteiligung im Stadtumbau für alle Wohnungsunternehmen wirtschaftlich vertretbar zu gestalten, sind die Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes anzupassen und die Entlastung von Altschulden allen Wohnungsunternehmen zu gewähren. Derzeit verbleibt bei den nicht entlasteten Unternehmen im Falle des Rückbaus ein unbebautes Grundstück mit Altschulden, dem keine Einnahmen gegenüberstehen.

## → Schaffung von Fördermöglichkeiten für Teilrückbauten

- Zum einen ist das Potenzial an Komplett- und Teilrückbauten von Gebäuden größtenteils ausgeschöpft, zum anderen können mangels alternativer Freizugsobjekte innerhalb

von Wohngebieten die in den Rückbauobjekten lebenden Menschen nicht in alternative Ausweichobjekte gelenkt werden.

Als Alternative zum Komplett- und Teilrückbau bietet der Teilrückbau viele Vorteile. So können bspw. die Mieter in ihren Wohngebieten verbleiben, was ihnen die Aufrechterhaltung ihrer sozialen Netzwerke ermöglicht; der Leerstand in den Objekten wird reduziert, wodurch Wirtschaftlichkeiten wiederhergestellt werden; mittels architektonischer Lösungen werden neue, attraktive Gebäudesilhouetten geschaffen, gewachsene Strukturen und Infrastrukturen bleiben erhalten und werden weiterhin genutzt. Den Vorteilen stehen die erheblichen Mehrkosten eines Teilrückbaus gegenüber. Diese hohen Investitionskosten können betriebswirtschaftlich am regionalen Markt aufgrund seines niedrigen Mietniveaus und ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern nicht refinanziert werden.

## → Keine Verschärfung der Energieeinsparverordnung, dafür Schaffung von Fördermöglichkeiten bei energetischer Sanierung

- Bereits mit der in 2009 in Kraft getretenen Verschärfung der Energieeinsparverordnung wurden alle Immobilieneigentümer bei der Sanierung und beim Neubau vor betriebswirtschaftliche Hürden gestellt.

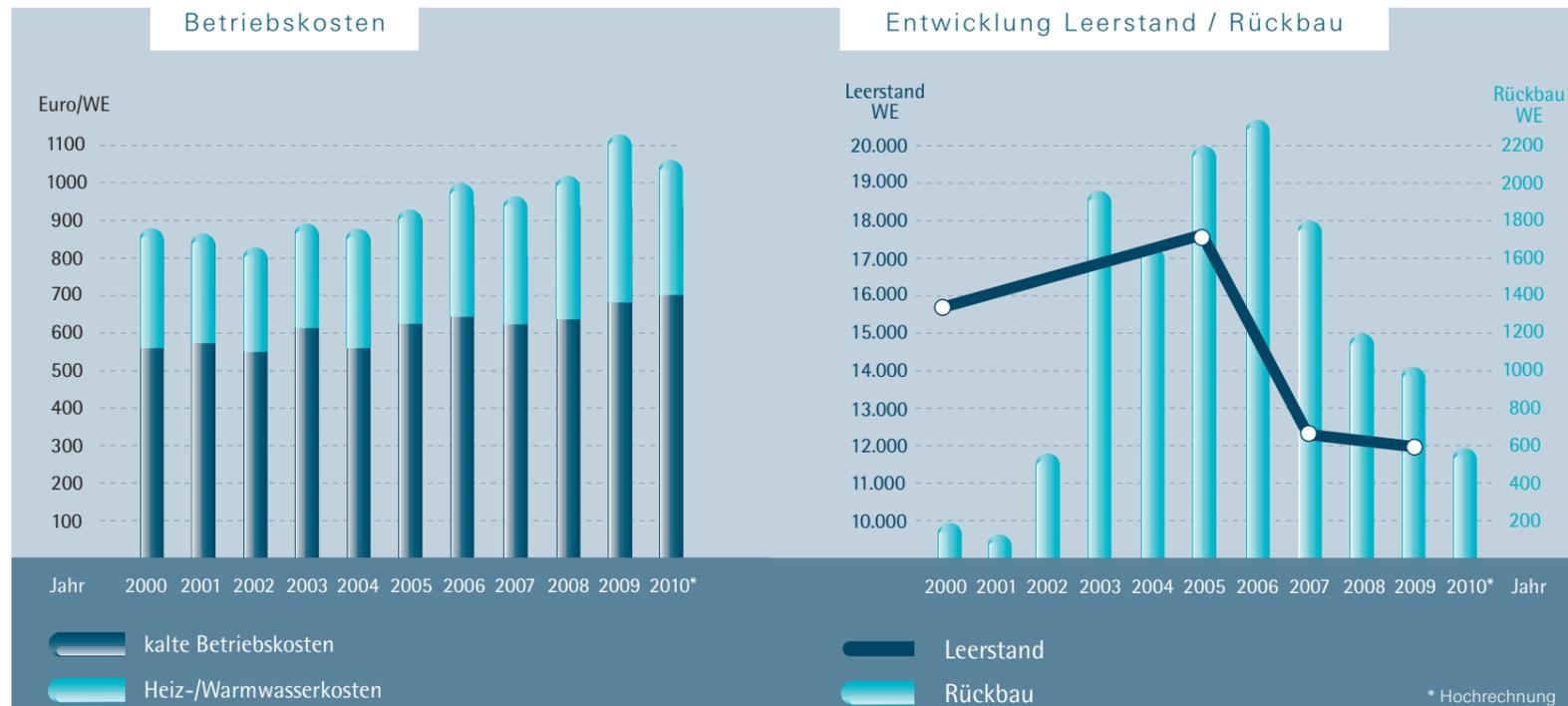
Die gesetzlich mögliche Umlage von 11 % der Modernisierungskosten auf den Mieter liegt deutlich über dessen Einsparpotenzial an Energiekosten. Gleichzeitig kann am regionalen Wohnungsmarkt mit seinem niedrigen Mietniveau nur in Teilen eine vollständige Modernisierungsumlage von 11 % erzielt werden. Damit ist die energetische Sanierung unter Einhaltung der Novellierung der Energieeinsparverordnung weder für den Vermieter noch für den Mieter finanziell vorteilhaft.

## → Steigerungen in den Betriebskosten stoppen

- Der Vergleich der zurückliegenden Jahre zeigt eine stete und deutliche Steigerung der Betriebskosten. Zu berücksichtigen ist, dass Investitionen in neue technische Gebäudeausstattungen und Modernisierungen sowie Optimierungen in der Bewirtschaftung bereits zu Kosteneinsparungen geführt haben und damit die Steigerungskurve abgeflacht wurde. Damit das Wohnen von morgen bezahlbar bleibt und die Grundversorgung der Bevölkerung mit dem Existenzgut Wohnung sichergestellt werden kann, muss diesen Kostenentwicklungen begegnet werden. Der kontinuierlichen Steigerung von Gebühren und Steuern wie Grundsteuer, Ver- und Entsorgungskosten,

Energiepreisen, muss gleichermaßen begegnet werden, wie der Verschärfung von Verordnungen und Bauauflagen. Gleichzeitig stellen diese Kostenpositionen, die sich unmittelbar und unverändert auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken sowie in messbarer Konkurrenz zu anderen Städten stehen, erhebliche Standort- und Wettbewerbsnachteile bei der Akquirierung von Firmenneuan siedlungen dar.

- Für die kommunalen Eigenbetriebe wird eine Kappung von Abführungsbeiträgen vorgeschlagen, damit der Haushaltskonsolidierung über immer höhere Gewinnausschüttungen und damit der preistreibende Effekt gebremst wird.



# Die Wohnungsunternehmen – Partner der Stadt in den Bereichen Wohnen, Leben, Kultur und Soziales



## → Gemeinschaftsprojekt GGG und SWG

### Teilrückbau – Die Zukunft in der Stadtentwicklung

Am 17. August 2010 beschloss die Stadt Chemnitz die Förderung eines Pilotprojektes auf dem Sonnenberg. Vorgesehen ist ein schrittweiser, bedarfsgerechter Teilrückbau von Plattenbaubeständen des Typs IW83 bis zum Jahr 2016. Diese Gemeinschaftsmaßnahme kam dank einer engen Kooperation zwi-

schen GGG und SWG zustande. Als erklärtes Ziel haben sich die beiden Wohnungsunternehmen die Aufwertung und Wiederbelebung eines innenstadtnahen Wohnquartiers gesetzt und hoffen auf eine impulsgebende Kraft für den gesamten Stadtteil.



## → Projekt CSg

### Klangbogen für den Botanischen Garten

Die CSg unterstützte im Jahr 2010 das Projekt „Klangpfad“ der Sächsischen Mozart-Gesellschaft e. V. und der Stadt Chemnitz, indem sie im Botanischen Garten einen Klangbogen errichtete. Ziel und Zweck des Projektes ist es, an verschiedenen Standorten in Chemnitz und der Umgebung musikalische Instrumente zu installieren, an denen die Kinder und interessierte Erwachsene spielerisch ihre eigenen Sinne erforschen und sensibilisieren können. Die CSg möchte durch die getätigte Investition zur Bereicherung des kulturellen Angebotes der Stadt beitragen und wünscht sich, weitere Unternehmen für dieses Projekt begeistern zu können.



## → Projekt WCH

### Holzskulpturen für ein attraktives Wohnumfeld

Über eine neu gestaltete Frei- und Begegnungsfläche können sich seit August 2010 alle Anwohner an der Bruno-Granz-Straße freuen. Als Highlight enthielt die WCH zwei Holzskulpturen, die im Rahmen des nationalen Holzbildhauersymposiums des Daetz-Centrum Lichtenstein GmbH entstanden sind. Das Ausgangsmaterial für die Skulpturen bildete dabei eine alte Eiche, die ehemals am Geschäftssitz der WCH stand. Auf der roten „Generationenbank“ lautet das Motto: „Auf dieser Bank ist keiner allein, immer ist schon jemand da.“



## → Projekt SWG

### „WOLKE“ – Wohngemeinschaft, Ort zum Leben für körperbehinderte Erwachsene

Dass Menschen ihr Leben ihren Möglichkeiten entsprechend selbst bestimmen und gestalten wollen ist ein Aspekt, den die Wohnungswirtschaft in ihren Bestandsstrategien aufgreift und berücksichtigt. Das Gemeinschaftsprojekt zwischen SWG und Stadtmission Chemnitz „WOLKE“ veranschaulicht das soziale Engagement der Wohnungsunternehmen. In dem Projekt, das inzwischen an drei Standorten in den Stadtteilen Kapellenberg und Sonnenberg betrieben wird, erhalten körperbehinderte Erwachsene durch Integration eine Alternative gegenüber der Heimunterbringung.



## → Projekt CAWG

### Neuer Schulgarten für die Grundschule Gablenz

Seit Sommer 2008 können sich die Steppkes der Grundschule Gablenz über einen wunderbar grünen Schulgarten freuen. Dank der Unterstützung der CAWG und weiterer Partner konnte in einer vierwöchigen Bauzeit ein Kinderparadies geschaffen werden. Unter dem Titel „Sinnespfad und grünes Klassenzimmer mit Pergola“ wurden zum Beispiel ein Naturpfad, Sitzhölzer, ein Insektenhotel, eine Kräuterspirale und ein Sitzbereich verwirklicht.

## → Projekt GGG

### Hochbeet für den Kindergarten im Comeniusgebiet

Die Natur erleben, Tiere beobachten und so die Welt verstehen, da macht das Lernen Spaß. Im Zuge der Sanierung des städtischen Kindergartens Comelino wurde nicht nur das Gebäude farbenfroh und schick gestaltet. Im Garten der Kita sponserte die GGG den Kleinen ein komplettes Hochbeet für Wildblumen und Erdbeeren. Damit sind das spannende Erleben der Natur und auch leckere Naschereien im Sommer garantiert.

