

Stadtsiedlung Heilbronn

REGIO WERT

10



Stadtsiedlung
Heilbronn
Schönheit ist das Leben

STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH

Robert an der Brügge



Stadtsiedlung
Heilbronn
Gut und sicher wohnen seit 1856

REFERENT

Robert an der Brügge

Diplom Volkswirt

Immobilienökonom (ebs)

Geschäftsführer Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Verbandsvorsitzender des vbw

(Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands des GdW

(Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)



INHALT

- 01 STADTSIEDLUNG HEILBRONN GMBH
- 02 HERAUSFORDERUNGEN IM KOMMUNALEN
WOHNUNGSBAU
- 03 STRATEGIEN
- 04 CHANCEN FÜR EXPERIMENTE

STADTSIEDLUNG HEILBRONN

01

1. Das Unternehmen
2. Die vier strategischen Geschäftsfelder
3. Beispiele
4. Ausblick

1. DAS UNTERNEHMEN

Geschichte:

- 1856: Gründung durch Papierfabrikant Adolph von Rauch
- 1944: Zerstörung des überwiegenden Stadtgebietes am 04.12.1944
- 1951: 927 Wohnungen
- 1954: Stadt hält 53,7 % der Aktien
- 1991: Umwandlung von einer AG in eine GmbH
- 2006: Stadt Alleingesellschafter

1. DAS UNTERNEHMEN

Strukturdaten (vorläufig, Stand 31.12.2015) :

Bilanzsumme	183.578 T€
Anlagevermögen	135.420 T€
Eigenkapital	44.803 T€
Eigenkapitalquote	24,41 %
Modernisierung/Instandhaltung im Aufwand	5.497 T€
Gesamtbauleistung	28.156 T€
Registrierte Wohnungsbewerber	1.802
Eigener Wohnungsbestand	3.612
Umsatz	39.822 T€



1. DAS UNTERNEHMEN

und seine Ziele:

- das Immobilien-Portfolio zukunftsfähig zu machen
- den Unternehmenserfolg langfristig zu sichern
- die Ertragskraft zu steigern und damit einen hohen Beitrag zur Stadttrendite zu leisten
- durch fortlaufende Instandhaltung Werterhaltung bzw. -steigerung des Immobilienbestandes
- nachhaltige Quartiersentwicklung zu leisten, damit die Bewohner von stabilen sozialen Strukturen profitieren und das Unternehmen langfristigen ökonomischen Nutzen generiert

2. DIE VIER STRATEGISCHEN „GESCHÄFTSFELDER“

(1) Wohnraumversorgung und Aufgaben im „Sozialraum“

- aktuell: „Aktionsprogramm Wohnen“



(1) Stadtentwicklung und Quartiersumbau

(2) Entwicklung von Projekten für die Bildungsinfrastruktur



(3) Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung

Ziele der Unternehmenspolitik:

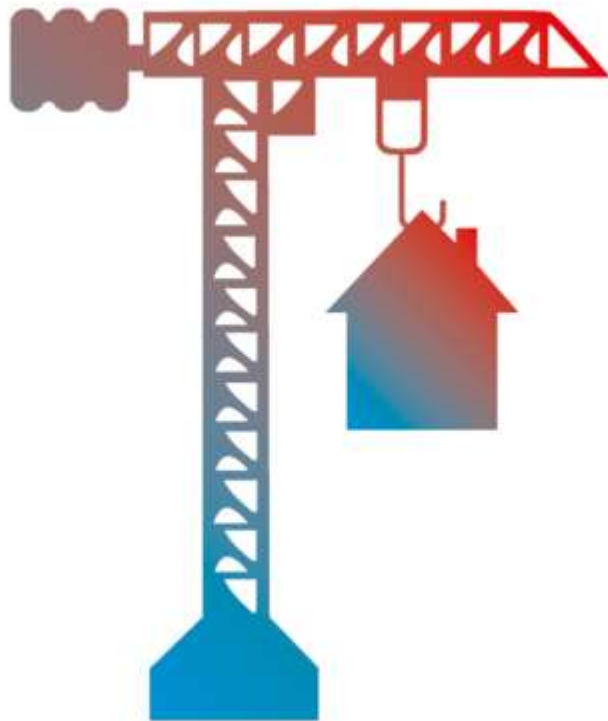
- Kerngeschäft Wohnraumversorgung und
- „**Stadtrendite**“ durch zusätzlichen Nutzen für die Stadt



**Stadtsiedlung
Heilbronn**
Gut und sicher wohnen seit 1856

3. BEISPIEL GESCHÄFTSFELDER (1) UND (2)

„Aktionsprogramm Wohnen“



„Nordstadt“ mit „Atriumhaus“
und „Genusswerkstatt“



3. BEISPIEL GESCHÄFTSFELD (3)

- Bau Hochschulgebäude HHN 2012
- Projektsteuerung Bildungscampus III für die Dieter-Schwarz-Stiftung
- Kindertagesstätte „Schaeuffelenstraße“
- Mehrgenerationenhaus – „Atriumhaus“
- Kindertagesstätte „Schwibbogengasse“
- Projektentwicklung Kindertagesstätten Neckarbogen, „Meseno“ Südstadt



3. BEISPIEL GESCHÄFTSFELD (4)

- Innovationsfabrik Heilbronn (Gründerzentrum)
- „Zukunftspark wohlgelegen“ – ein einzigartiges Ansiedlungskonzept für Hochtechnologieunternehmen in Zusammenarbeit mit dem ZFHN



4. AUSBLICK

- Aktuelle Wohnungsneubauprojekte, 100 WE (2014 – 2016)



4. AUSBLICK

- Südstadthöfe - aktuelle Quartiers- und Stadtentwicklung (ab 2015)



4. AUSBLICK

- Neckarbogen
3 Wohnungsneubauprojekte und eine Kindertagesstätte (ab 2016)



3 Baufelder

HERAUSFORDERUNGEN

Das **Spannungsfeld**: zwischen
Kernauftrag und Erwartungshaltung

Herausforderung 1: Zuwanderung /
Flüchtlinge

Herausforderung 2:
Demografischer Wandel

Herausforderung 3:
Rahmenbedingungen für den
Wohnungsneubau

02

SPANNUNGSFELD: ZWISCHEN KERNAUFTRAG UND ERWARTUNGSHALTUNG

Schaffung von Wohnraum -

- für breite Schichten der Bevölkerung in Heilbronn
- durch (sozialen) Wohnungsbau und Bestandspflege
- zu sozial vertretbaren Bedingungen

SPANNUNGSFELD: ZWISCHEN KERNAUFTRAG UND ERWARTUNGSHALTUNG

im Spannungsfeld der großen gesellschaftlichen Themen:

- Energiewende und bezahlbares Wohnen
- Stadtumbau und Quartiersentwicklung
- Integration und demografischer Wandel

mit einer hohen gesellschaftlichen und politischen Erwartungshaltung an das ökologische, ökonomische und sozial verträgliche Handeln

HERAUSFORDERUNG 1: ZUWANDERUNG / FLÜCHTLINGE

Zuwanderung

- fast die Hälfte der 120 000 Einwohner Heilbronns (**48 Prozent**) haben eine **Zuwanderungsgeschichte**
- **2014** Rekordzuwanderung von 1890 Personen (Durchschnitt der Jahre zuvor: ca. 500)
- Zuwanderung regional selektiv, ländliche Gegenden entleeren sich

Positiv: keine Gettobildung, keine Stadtteile mit Ausländerschwerpunkten

- > ohne den permanenten Zuzug würde die Heilbronner Bevölkerungszahl abnehmen
- > die Heilbronner Wirtschaft wäre dringend auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen sei

Flüchtlinge: anhaltend hohe Zuweisungen

HERAUSFORDERUNG 2: DEMOGRAFISCHER WANDEL

Deutschland-Prognose:

- die Zahl der Einwohner in Deutschland bis zum Jahr 2060 um bis zu 17 Millionen Menschen abnehmen
- optimistische Prognose (Berücksichtigung der Zuwanderung)
Rückgang von etwa acht Millionen Einwohnern

Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2015

Heilbronn-Franken: bis 2030 wird die Region knapp 30.000 Einwohner verlieren.

- zu viele junge Menschen verlassen die Region, um außerhalb von Heilbronn-Franken zu studieren und nur in den seltensten Fällen kommen sie zurück

HERAUSFORDERUNG 3: RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSNEUBAU

Bezahlbarer Wohnraum?

Steigende Baukosten durch viele Reglementierungen:

- EnEV
- Mietpreisbremse
- Zweites Mietrechtsänderungspaket
- Baulandpreise
- Dauer der Planungs- u. Genehmigungsphase
- Artenschutzrichtlinien
- etc.

STRATEGIEN

03

Maßnahmen

1. Bereich Zuwanderung
2. Bereich demografische Entwicklung
3. Bereich Wohnungsneubau

1. BEREICH ZUWANDERUNG

- Orientierung am Leitbild der stabilen Sozialstruktur
- Durchmischung des Bestandes
- Integration
- Quartiersentwicklung

2. BEREICH DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

- Mehrgenerationenwohnen, z.B. „Atriumhaus“



- Flexibler Wohnungsbau (z.B. Erstunterkunft, die später in Wohnungen umgewandelt wird)



- Serviceleistungen (z.B. Werderstraße: „Gelbe Damen“ als ehrenamtlicher Hilfsdienst)



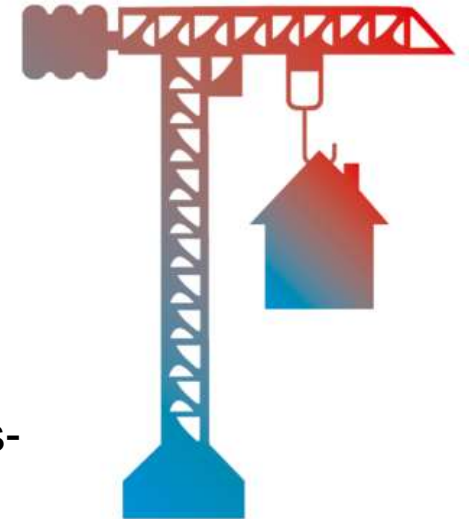
3. BEREICH WOHNUNGSNEUBAU

allgemein: breite politische Lobbyarbeit

in Heilbronn:

- aktuell: rund 100 Mietwohnungen in der Fertigstellungsphase
- „Aktionsprogramm Wohnen“
 - Bauprogramm für den Mietwohnungsbau
 - in Zusammenarbeit mit der Stadt
 - geförderte Wohnungen mit kleineren Wohnungsgrößen

Ziel: 300 bis 500 Einheiten in ca. 3 Jahren



CHANCEN FÜR EXPERIMENTE

1. Beispiele: Neckarbogen

- Kinderhaus
- Holzhybridhaus

04

BEISPIELE NECKARBOGEN

Kinderhaus



Holzhybridhaus
„cradle to cradle“-Ansatz



Neuartiges Familienzentrum

Innovativ, ökologisch,
ressourcensparend und
nachhaltig

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!