

Leitlinie 15 : Zukunftsgestaltung der SWD unter Berücksichtigung der Portfolioanalyse

Beschreibung:

Die SWD hat die iwB Entwicklungsgesellschaft mbH (iwB) mit der Erstellung einer Portfolio-Analyse für den von ihr bewirtschafteten Wohnungsbestand von über 8.800 Einheiten beauftragt. Diese wurde auch den städt. Ausschüssen für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften und Wohnungswesen und Modernisierung in einer gemeinsamen Sitzung im Juni 2011 vorgestellt.

Die iwB führte eine technische, energetische, kaufmännische und Standort-Analyse bei der SWD durch, wobei der Schwerpunkt in die erstgenannten drei Felder gelegt wurde, um anschließend geeignete Unternehmensstrategien und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Unter dem Aspekt einer nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung ist aus Sicht von iwB eine Mieterwechsellianierung erforderlich, die It. iwB in den nächsten 15 Jahren zu einem Finanzbedarf von 137 Mio € bzw. 9,1 Mio € p. a. führen würde. Die ermittelten Kosten enthalten noch keine Maßnahmen zur Kanalsanierung, zu ggf. durchzuführenden Grundrissveränderungen, zur Stabilisierung der Quartiere und zusätzlichen energetischen Maßnahmen, um den CO₂-Einsparzielen gerecht zu werden. Bezieht man diese ein, ergibt sich in den nächsten 15 Jahren ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsvolumen von etwa 11 Mio € p.a.

Die Wirtschaftsplanung der SWD sieht für 2011 für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des von ihr bewirtschafteten Bestandes 10,0 Mio € vor. Für die kommenden Planjahre ist dieser Betrag mit 2 % p. a. indiziert worden. Durchschnittlich sind davon rd. 4,0 Mio € p. a. für laufend anfallende Kleininstandhaltungskosten einzusetzen, so dass für größere Maßnahmen rd. 6 Mio € p. a. verbleiben. Zur Deckung der daraus resultierenden Lücke soll – im Einklang mit den Empfehlungen der iwB – in vorzuziehendem Umfang städtischer Wohnungsbestand veräußert werden, um auf diese Weise die von der SWD bewirtschafteten Bestände insgesamt zu optimieren und adäquaten Wohnraum anzubieten zu können.

Aufgabe:

Die Verwaltung sieht die Bestände der SWD als wichtigen Baustein auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt an, die es zu optimieren gilt, um auch zukünftig adäquaten Wohnraum anzubieten.