

# Best Practice in Pfungstadt\*

*Kleine Genossenschaft und Stadt realisieren Zug um Zug nachhaltigen Stadtumbau*

Ziele und Prozesse der Genossenschaft:

## 1. BEZAHLBARES WOHNEN FÜR DEN „KLEINEN GELDBEUTEL“

In einem stabilen hochpreisigen Wohnungsmarkt bestehen die Probleme, dass die seit 1949 in Zyklen mit öffentlicher Förderung gebauten Mehrfamilienhäuser weder technisch noch wirtschaftlich und marktgerecht den künftigen Anforderungen gerecht werden. Die älteren Bestandswohnungen bieten heute einerseits den Vorteil, Wohnraum für geringe Einkommen anbieten zu können, haben andererseits den Nachteil, im Zuge der demografischen Abgänge vollständig zu verslumen, da nicht mehr zeitgemäß zu vermitteln, lediglich nur für problembehaftete Zielgruppen.

## 2. AUFGEBAUTES VERMÖGEN IN ZUKUNFT ERHALTEN

Dies bedeutet dauerhaft deshalb schleichende Vermögensverluste, weil die Netto Kaltmieten keine Steigerungspotenziale mehr bieten und die rasante Explosion der Energiepreise

und der zunehmende Instandhaltungsaufwand diese Bestände unwirtschaftlich machen und eine notwendige soziale Durchmischung in den Stadtquartieren nicht mehr möglich ist.

## 3. BESTANDSANALYSE UND MARKTORIENTIERTE PLANUNG

In Kooperation mit der LUWOG CONSULT GmbH, Ludwigshafen, wurde der gesamte Bestand der Genossenschaft technisch und wirtschaftlich untersucht, unter Einbeziehung der Energiepreisentwicklung nach der DCF Methode betrachtet und das Ergebnis war: Abriss etwa 1/3 des Gesamtbestandes. Sowohl ein Konversionsprogramm für die Abrissprojekte, als auch ein Optimierungsprogramm für die Bestandswohnungen wurde erarbeitet. Energetisches Ziel: bis 2020 im Durchschnitt aller Wohnungen den 5 L Standard zu erreichen.

## 4. DIE BEWOHNER UND NACHBARN FRÜH EINBEZIEHEN

Die z.T. Erstbewohner aus den Jahren 1953 ff waren nach Kenntnis der Entwicklung mit Umzug und Abriss

einverstanden, 45 Mitglieder wurden umgezogen.

## 5. NACHBARSCHAFTEN NEU AKTIVIEREN

Planung der Gebäude, Wohnumfeldverbesserungen, sowie ein Energieversorgungskonzept für das umliegende Stadtquartier wurden unter Einbeziehung der Anlieger erarbeitet – Einzelheizungen ersetzt durch ein Nahwärmenetz. Eine neue Energiegenossenschaft zur Eröffnung von Kapitalbeteiligungen und eine eigene Energiegesellschaft zur Selbstversorgung gegründet.

## 6. FÖRDERMÖGLICHKEITEN OPTIMAL BÜNDELN

Gemeinsam mit der Volksbank Darmstadt und der WIBANK Hessen wurden die KfW Möglichkeiten und die Wohnraumförderung optimal eingesetzt. Ein Volumen von € Mio. 8.8 vertraglich fixiert und innerhalb 3 Jahren ein Konversionsprogramm für 72 neue altersgerechte Single Wohnungen realisiert. Die Brutto Miete beträgt für eine 44 qm Whg im 1,5 L – Standard E 550.-

## 7. QUALITÄT IN DER AUSFÜHRUNG SICHER STELLEN

Mit der Fa. Heberger Bau, Schiffersstadt, wurde ein GU Vertrag über den gesamten Zeitraum geschlossen, der mit der „schwarzen Null“ und mit einer erfolgreichen Umsetzung endete. Die Wohnungen sind durch Nachfrage überzeichnet; die älteren Mitglieder in unserem Bestand ziehen ein und eröffnen für junge Familien wieder bezahlbaren Wohnraum.

\*(Rhein Main Gebiet)

[www.gewobau-pfungstadt.de](http://www.gewobau-pfungstadt.de)  
[www.ego-da-di.de](http://www.ego-da-di.de)



**HARALD POLSTER**  
Sprecher der Vorstände  
GeWobau Pfungstadt e.G.  
und Energiegenossenschaft  
Darmstadt – Dieburg