

Lüdenscheider Wohnstätten AG (zu 1 und 2)

Fachbereich Planen und Bauen – Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation (zu 3 und 4)

Stellungnahme zur schriftliche Anfrage der Fraktion DIE LINKE. vom 23.11.2020 zu Wohnungsgesellschaften

- 1. Wie viele Wohnungen bzw. Mietwohnungshäuser sind seit 2010 aus dem Bestand der Lüdenscheider Wohnstätten AG veräußert worden, an wen und in welchen Straßen?**
- 2. Wie viele Wohnungen der Lüdenscheider Wohnstätten AG sind seit 2010 unwiederbringlich abgerissen worden, und wie viele dieser Grundstücke sind für den privaten Wohnungsmarkt (privater Mietwohnungsbau, Eigenheimbau) zur Verfügung gestellt worden?**

Der Bestand eines Wohnungsunternehmens muss nicht immer beständig der gleiche sein. Es gibt Gründe und/oder Rahmenbedingungen, ihn in seiner Zusammensetzung zu verändern. Die seit Jahren anhaltende und für die Zukunft aus heutiger Sicht weiter zu erwartende Schrumpfung der Stadt Lüdenscheid ist beispielsweise eine Rahmenbedingung.

Wir nennen das Portfoliooptimierung. Neben Investitionen in den Bestand (Modernisierungen, Neubau) gehören dazu auch die Veräußerung oder der Rückbau von Objekten.

Veräußerungen erhöhen über ihre Erlöse die finanziellen Spielräume des Unternehmens für beispielsweise Investitionen wie Modernisierungen etc.. Auch die LüWo nutzte Verkäufe, um Modernisierungen durchführen zu können.

Rückbauten betreffen im Allgemeinen nicht zukunftsfähige Bestände. Rückbauten schaffen die Möglichkeit, die Flächen anderweitig für eigene Neuinvestitionen zu nutzen (s. Beispiel Am Grünewald). Oder aber die freigewordenen Flächen werden ebenfalls veräußert, damit Dritte wie beispielsweise Eigenheimbauer sie nutzen können. Bekanntlich gibt es eine Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime in der Stadt. Auch diese Verkaufserlöse können in den Bestand investiert werden.

Es wurden in den Jahren 2010 – 2020 insgesamt 208 Wohnungen privatisiert (veräußert). Davon entfallen

24 auf den Stadtteil Brügge,
134 auf den Stadtteil Innenstadt-Süd,
14 auf den Stadtteil Innenstadt und
36 auf den Stadtteil Kluse.

Es wurden in den Jahren 2010 – 2020 insgesamt 40 Wohnungen zurückgebaut. Davon entfallen

23 auf den Stadtteil Bräucken und
17 auf den Stadtteil Kluse.

Die entstandenen Freiflächen wurden zum Zweck des Einfamilienhausbaus privatisiert.

3. Welche Wohnungsgesellschaften, die Mietwohnungen in Lüdenscheid anbieten, gibt es, und wie viele Wohnungen sind in ihrem Bestand? In welchen Straßen sind diese Wohnungen zu finden?

2016 wurde durch das Forschungsinstitut „empirica“ eine Erhebung des Wohnungsbestandes durchgeführt. Die nachfolgende Liste beinhaltet die an den Wohnungsbeständen gemessen neun größten Wohnungsbestandshalter in Lüdenscheid, sowie die räumlichen Schwerpunkte der jeweiligen Bestände. Der Wohnungsbestand der Unternehmen lag zu der Zeit bei 6.872 WE, was einem Anteil von 90 % am gesamten Wohnungsbestand entsprach.

Tabelle Wohnungsbestandshalter in Lüdenscheid

Wohnungsunternehmen	Räumliche Schwerpunkte der Wohnungsbestände
MARK Wohnungsbaugesellschaft mbH	Stadtrandlagen im gesamten Stadtgebiet
Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo)	Gesamtes Stadtgebiet mit Schwerpunkten u.a. in den Bezirken Grünewald und Wehberg
Wohnungsgenossenschaft Lüdenscheid eG (WGL)	Lüdenscheider Westen (Oeneking, Stüttinghausen, Ramsberg)
LEG in verschiedenen Gesellschaften	Othlinghausen
Vonovia	Staberg, Grünewald
Sahle Wohnen	Ramsberg, Worthhagen, Honsel
Schwarz & Born GmbH & Co. KG	Grünewald, Hellersen
Heinrich Rump GmbH & Co. KG (Rump-Immobilien)	Othlinghausen
Blecher & Sippel Immobilienverwaltung GmbH	Staberg, Hasley

Die Tabelle beinhaltet räumliche Schwerpunkte des Grundstückeigentums der Bestandshalter. Da es sich um Wohnungsunternehmen handelt, die überwiegend Mietwohnungen anbieten, kann man allerdings davon ausgehen, dass der überwiegende Teil der Flächen mit Geschosswohnungsbau o.ä. bebaut ist.

4. Welche der genannten Wohnungsgesellschaften hat mietpreisgebundenen Wohnraum im Bestand und wie lange besteht noch die Mietpreisbindung?

Nach Angaben des Fachdienstes Soziale Leistungen (50.1) besitzen folgende Wohnungsunternehmen geförderten Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid:

- Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo)
- Schwarz & Born GmbH & Co. KG
- R&S Hausverwaltung
- Blecher & Sippel Immobilienverwaltung GmbH
- WVG Wohnungsverwaltung KG
- Wohnungsgenossenschaft Lüdenscheid eG (WGL)

Derzeit beläuft sich der kontrollpflichtige geförderte Wohnungsbestand auf 3.371 Wohneinheiten. Über die Dauer der Mietpreisbindungen kann keine Auskunft erteilt werden, da nicht bekannt ist, wie im Einzelnen die Darlehensbedingungen sind und ob die Eigentümer im Laufe der Zeit eine außerplanmäßige Rückzahlung in Betracht ziehen.

Der soziale Wohnungsbau spielt sich räumlich im gesamten Stadtgebiet ab. Schwerpunkte sind dabei u.a. die nördliche Altstadt, sowie die Unterbezirke Schützenplatz, Hasley, Kalve, Oeneking und Dickenberg. Sie können der Anlage entnommen werden.

gez. Wagemeyer

Preisgebundener Förderbestand - Mietwohnungen

