



STADT NORDHAUSEN

Anfrage	Status:	öffentlich
ANF/0076/2025	Datum:	26.02.2025
Hufelandstraße: Sanierungspläne für energetischen Umbau		
Anfragesteller	Stadtratsmitglied Frau Düben-Schaumann	
Beratungsfolge		
Ö	23.04.2025	Stadtrat der Stadt Nordhausen

Die SWG hat angekündigt, dass zahlreiche Bewohner der Hufelandstraße in Nordhausen-Nord ihre Wohnungen verlassen müssen. Der Grund ist, so SWG-Chefin Inge Klaan, die energetische Sanierung zahlreicher Wohnungen.

Einige Mieter haben sich nach der Ankündigung an uns gewandt. Oft wohnen sie schon seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen, haben laufend Investitionen (z. B. für Einbauküchen) vorgenommen und nehmen ihre Wohnung als Heimat wahr, in der sie ihren Lebensabend verbringen möchten. Die Menschen sind stark verunsichert und haben viele Fragen.

Diese reichen wir hiermit weiter:

1. Warum müssen die Bewohner überhaupt ausziehen? Ist eine Sanierung bei Bewohnung nicht möglich?
2. Wo wurden den betroffenen Mietern Erstwohnungen angeboten?
3. Behalten die vorhandenen Mietverträge ihre Gültigkeit?
4. Welche finanziellen Hilfen gibt es für die Mieter angesichts des Zwangs, die Wohnungen zu verlassen, die Wohnung zu räumen, Möbel abzubauen, zu transportieren und wieder aufzubauen?
5. Welche Entschädigungen erhalten die Mieter für Einbauten, die nicht mitgenommen werden können.
6. Wer finanziert die An- und Ummeldung, die Umschreibung der nötigen Unterlagen (Führerschein u. Ä.) bzw. hilft, bei der Neubeantragung von Zuschüssen (z. B. Wohngeld)?
7. Falls Umzüge in andere Wohnungen unvermeidbar sind: Können die betroffenen Mieter zu ihren „alten“ Konditionen in diese Wohnungen umziehen?
8. Wie ist sichergestellt (über Verträge o. Ä.), dass die Mieter wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können?
9. Generell mit Blick auf alle zu sanierendenn Wohnungen: Um wie viel Euro wird die Netto-Kaltmiete steigen/sinken?
10. Um wie viel Euro/qm konkret werden – wie von Frau Klaan angekündigt – die Nebenkosten sinken?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.



Beantwortung durch den Oberbürgermeister:

Am 26. Februar 2025 stellten Sie folgende Anfrage zu den Sanierungsplänen Objekt: Hufelandstraße:

Die SWG hat angekündigt, dass zahlreiche Bewohner der Hufelandstraße in Nordhausen-Nord ihre Wohnungen verlassen müssen. Der Grund ist, so SWG-Chefin Inge Klaan, die energetische Sanierung zahlreicher Wohnungen.

Einige Mieter haben sich nach der Ankündigung an uns gewandt. Oft wohnen sie schon seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen, haben laufend Investitionen (z. B. für Einbauküchen) vorgenommen und nehmen ihre Wohnung als Heimat wahr, in der sie ihren Lebensabend verbringen möchten. Die Menschen sind stark verunsichert und haben viele Fragen.

Diese reichen wir hiermit weiter:

1. Warum müssen die Bewohner überhaupt ausziehen? Ist eine Sanierung bei Bewohnung nicht möglich?
2. Wo wurden den betroffenen Mietern Ersatzwohnungen angeboten?
3. Behalten die vorhandenen Mietverträge ihre Gültigkeit?
4. Welche finanziellen Hilfen gibt es für die Mieter angesichts des Zwangs, die Wohnungen zu verlassen, die Wohnung zu räumen, Möbel abzubauen, zu transportieren und wieder aufzubauen?
5. Welche Entschädigungen erhalten die Mieter für Einbauten, die nicht mitgenommen werden können.
6. Wer finanziert die An- und Ummeldung, die Umschreibung der nötigen Unterlagen (Führerschein u. Ä.) bzw. hilft, bei der Neubearbeitung von Zuschüssen (z. B. Wohngeld)?
7. Falls Umzüge in andere Wohnungen unvermeidbar sind: Können die betroffenen Mieter zu ihren „alten“ Konditionen in diese Wohnungen umziehen?
8. Wie ist sichergestellt (über Verträge o. Ä.), dass die Mieter wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können?
9. Generell mit Blick auf alle zu sanierenden Wohnungen: Um wieviel Euro wird die Netto-Kaltmiete steigen/sinken?
10. Um wieviel Euro/qm konkret werden – wie von Frau Klaan angekündigt – die Nebenkosten sinken?

Diese Anfrage möchte ich Ihnen wie folgt beantworten:

Für die Beantwortung habe ich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (nachfolgend SWG genannt) um entsprechende Auskunft gebeten.

Die SWG hat Ihre Fragen wie folgt beantwortet:

- 1.) Zum Hintergrund: In der Hufelandstraße plant die SWG die energetische Sanierung von insgesamt drei Wohnblöcken: 1-4, 5-8 und 9-12. Die Häuser 1-4 und 5-8 werden unter bewohnten Bedingungen saniert. Das heißt, die Mieterinnen und Mieter können in ihren Wohnungen bleiben – der Fokus liegt bei beiden Häusern auf der Gebäudehülle und der Heiztechnik. Eine Strangsanierung ist in beiden Häusern schon erfolgt.

Die Bauarbeiten in der 5-8 sind im Februar gestartet. In einem zweiten Bauabschnitt wird ab Februar 2026 der Wohnblock Hufelandstraße 1-4 energetisch saniert. Die jetzt schon freien Wohnungen in diesen beiden Wohnblöcken werden renoviert und den Bewohnern aus der Hufelandstraße 9-12 angeboten, sind aber alle nicht barrierefrei, da diese in den oberen Etagen liegen.

Zur Frage: Für das Objekt Hufelandstraße 9-12 plant die SWG ab Frühherbst 2026 eine deutlich komplexere, energetische Sanierung. Neben dieser steht der barrierereduzierte Umbau der 40 Wohnungen im Vordergrund. Das Haus bekommt Aufzüge. Dafür müssen die Grundrisse der Wohnungen verändert werden, alle Zimmer sind vom Umbau betroffen.

Außerdem wird eine Fußbodenheizung eingebaut, die alten Badzellen werden demontiert, so dass größere, barrierefreie Bäder entstehen. Diese Maßnahmen sind nur im unbewohnten Zustand möglich.

Warum wird barrierearm umgebaut?

Thüringen hat die zweitälteste Bevölkerung in Deutschland – eine Entwicklung, die auch vor Nordhausen keinen Halt macht. Das Ziel der SWG ist es, dass die Mieterinnen und Mieter so lange wie möglich selbstständig in ihrer Wohnung leben - das geht nur, wenn die Häuser mit Aufzügen ausgestattet, die Türen breit genug und die Wohnungen schwellenfrei sind.

Von den insgesamt 4905 Wohnungen sind derzeit 759 barrierearm und 74 behindertengerecht nach DIN. Das sind knapp 17 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Die Grundlage für den barrierefreien Umbau regelt die Thüringer Bauordnung.

Zwar schrumpft auch in Nordhausen langfristig die Zahl der Einwohner. Die Gruppe der älteren Menschen über 65 Jahren wächst aber in den nächsten Jahren weiter. Mit Blick auf diese Entwicklung braucht die Stadt perspektivisch mehr barrierearme Wohnungen.

Generell profitieren aber nicht nur ältere Menschen von barrierearmen Wohnraum, sondern auch Familien mit Kindern.

Für Nordhausen-Nord hat die SWG eine deutliche Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum auch aus dem Umland. Die SWG hat eine Verantwortung für die Region und kommt dieser auch nach. Während andere Vermieter am Markt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen kaum bis gar nicht mehr investieren, saniert die SWG ihren Bestand weiter. Laut nationaler Klimaziele müssen bis 2045 alle Gebäude in Deutschlands klimaneutral sein. Daneben stehen bautechnische Anforderungen bei der Haus- und Heiztechnik. Grundlage ist das am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz – umgangssprachlich auch Heizungsgesetz genannt. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

- 2.) Die SWG möchte alle von der Kündigung betroffenen Mieterinnen und Mieter der Hufelandstraße 9-12 wieder mit einer Wohnung versorgen und unterstützt diese bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Nordhausen-Nord ist ein sehr beliebtes Wohngebiet mit geringem Leerstand, sodass alternativ auch Wohnungen in anderen Stadtteilen angeboten werden. Die SWG plant mit einem Baustart im Frühherbst 2026, sodass noch ausreichend Zeit für einen Umzug bleibt.*
- 3.) Nein, denn grundsätzlich ist jede Wohnung ein eigener Vertragsgegenstand mit entsprechend neuem Vertragsinhalt. Jeder Mieter entscheidet selbst, welche Anforderungen er an eine Wohnung stellt.*
- 4.) Im Rahmen des Umzugsmanagements versucht die SWG für jeden Mieter die Aufwendungen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. In Einzelgesprächen werden individuelle Lösungen besprochen. Die SWG verspricht den Mietern einen nahtlosen und unkomplizierten Mietübergang, keine Miet-Doppelbelastungen und stellt ihnen bezugsfertige Wohnungen zur Verfügung. Gesetzlich ist sie nicht verpflichtet, Umzugskosten für Mieter zu übernehmen.*
- 5.) Generell sind Mieter bei Auszug verpflichtet, die Wohnung ohne Einbauten zurückzugeben. Dies ergibt sich aus der Rückgabepflicht gemäß § 546 BGB. Eine Entschädigung durch die SWG als Vermieterin ist nicht vorgesehen.*
- 6.) Die SWG unterstützt hier nicht finanziell, hilft aber im Rahmen ihres beratenden Angebotes und vermittelt Kontakte und Ansprechpartner außerhalb der SWG.*

- 7.) *Nein, denn jede Wohnung ist ein eigener Vertragsgegenstand mit entsprechend neuem Vertragsinhalt. Die SWG geht davon aus, dass alle Mieter der Hufelandstraße 9-12 in anderen Wohnungen ein neues Zuhause finden.*
- 8.) *Die SWG führt eine Interessentenliste für die Wohnungen in der Hufelandstraße 9-12. Allerdings hat sie bisher nur sehr wenige Nachfragen von Bestandsmietern, die überlegen wieder zurückzuziehen.*
- 9.) *Die SWG plant aktuell mit einem Baupreis von 6,3 Millionen Euro. Die Baupreise sind weiter auf einem hohen Niveau, wie sich diese in Zukunft entwickeln, ist nicht absehbar. Die Baupreisentwicklung, die hohen energetischen Standards und die wohnwertsteigernden Maßnahmen zwingen die SWG, den Mietpreis anzupassen. Eine abschließende Aussage zum Mietpreis kann die SWG erst treffen, wenn die tatsächlichen Baukosten feststehen. Es wird in der Hufelandstraße 9-12 aber derzeit mit einem Mietpreis analog der „Sophia“ im Ossietzky-Hof – also unter 10 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter geplant.*
- 10.) *Die energetischen Sanierungsmaßnahmen sollen helfen, die Nebenkosten für die warmen Betriebskosten zu senken. Die SWG rechnet durch bessere Dämmung, neue dreifachverglaste Fenster, Wärmerückgewinnung aus der Abluft und Fußbodenheizung mit einer Einsparung an Fernwärme. Eine genaue Zahl pro Quadratmeter lässt sich derzeit nicht sagen, weil es hier Abhängigkeiten von der Preisentwicklung der Nordhäger Energieversorgung (EVN) für Strom und Fernwärme sowie dem Nutzerverhalten gibt. Es wird jedoch mit einer Einsparung bis zu 50 Prozent bei den warmen Betriebskosten – bezogen auf die aktuellen Energiepreise von 2025 gerechnet. Es wird derzeit von warmen Betriebskosten zwischen 70 und 80 Cent pro Quadratmeter ausgegangen. Durch die Einbindung der Wärmerückgewinnung und der Stromerzeugungsanlagen ist die SWG bei dem Objekt unabhängiger vom Energieeinkauf, weil primär Ressourcen aus dem Quartier genutzt werden.*