

## HERZLICH WILLKOMMEN

1. Eigentümerforum des  
Aktiven Kernbereichs Friedrich- Ebert- Straße



## Die Vereinigten Wohnstätten 1889 in Kürze:

- Seit 1889 am Markt
- Größte Genossenschaft in Hessen
- 4.500 Wohnungen in Kassel, Bad Wildungen, Waldeck
- 8.200 Mitglieder
- 64 MitarbeiterInnen



## Die Vereinigten Wohnstätten 1889 in Kürze:

- Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand  
Gegründet 2001 zur Förderung der Gemeinschaft  
Organisation und Durchführung von Veranstaltungen  
in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit in 2016:  
3.069 Angebote in vier Treffs.
- Tochtergesellschaft Egenotec
- Dividende 4,0 %
- 5 Gästewohnungen (4 Kassel, 1 Bad Wildungen)



## Grundsätze:

- Häuser zum Teil unter Denkmalschutz
- Mieten günstig
- Quartierskonzept
- Mehrwerte für Mitglieder und Mieter
- Weitergabe von Preisvorteilen 1:1
- Marketingkooperation mit anderen Genossenschaften
- Hoher Anteil an Instandhaltung/ Modernisierung (rd. 35 €/m<sup>2</sup>)

## Organigramm

Vorstand

Finanzen

Kundenservice

Technik

Finanzbuchhaltung  
Mietenbuchhaltung  
Betriebskosten  
DV  
Controlling  
Mitglieder  
Darlehen  
Personal

Kundenbetreuung  
Hauswarte  
Mietenberechnung  
Dauerwohnrechte  
Empfang

Modernisierung  
Instandhaltung  
Gebäudesicherheit  
Regiehandwerker

## Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm

- 2015:  
6,3 Mio. € für Modernisierung  
5,3 Mio. € für Instandhaltung

Davon ca. 3 Mio. € für Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechseln

- 2016:  
1,2 Mio. € Neubau (Ersatzneubau)  
5,8 Mio. € für Modernisierung  
5,8 Mio. € für Instandhaltung

Schwerpunkte: energetische Maßnahmen, Balkonanbauten,  
Wohnumfeldverbesserungen

## **Kostentreiber in der Wohnungswirtschaft** **Einzelbetrachtung**

- Höhere Kosten durch
  - Verkürzung der Instandsetzungsintervalle (Mieteranforderungen)
- Erhöhung der Sicherheitsvorschriften (Trinkwasserverordnung, Verkehrssicherheitsvorschriften, Brandschutz...)
- Höhere (Umwelt-)standards (EnEV, Schallschutz, Heizungsanlagenverordnung, Lüftungsanlagen...)

## **Energetische Maßnahmen im Bestand:**

- Dacherneuerungen
- Fassadendämmungen
- Fenstererneuerung
- Heizungsmodernisierungen
- Hydraulischer Abgleich



## Herausforderungen:

- Anstieg der Betriebskosten durch steigende gesetzliche Anforderungen
- Anstieg der Baukosten durch Verschärfung der EnEV 2016  
Anstieg der Baukosten durch zusätzliche gesetzliche Bestimmungen
- Denkmalgerechtes Bauen im energetischen Bereich
- Altersgerechtes Wohnen notwendig – weiterer Anstieg der Kosten
- Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen erfolgen aus Gründen der Sozialverträglichkeit i.d.R. weit unterhalb der möglichen 11% (10%)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

