

verwalten

betreuen



Volksheimstätte

wohnen

Eckdaten

- Gründung 1948 als **Wohnungsgenossenschaft in Göttingen**
- Verwaltung von ca. **2.500 eigenen Wohneinheiten, 1.400 fremde WE**
- Fluktuationsrate ca. 8% / Mietausfallquote 0,3 % / **kein Leerstand**
- Wohnungsbestand vorwiegend **60iger Jahre**

Eckdaten

- **Mitgliedschaft** Voraussetzung für Wohnungsanmietung
- Sollmiete durchschnittlich **€ 5,08 / m²** Wohnfläche
- 2 Vorstandsmitglieder, 17 Angestellte,
5 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 2 Auszubildende

Handlungsempfehlungen für die Stadt Göttingen

- energetische Modernisierung von Wohneinheiten und Gebäuden
- Erweiterung des Wohnraumangebotes in attraktiven innenstadtnahen Bereichen, auch Abriss und Neubau (barrierefrei + energiebewusst)
- Schaffung von zusätzlichen Serviceleistungen

Eigene MG-betreuerin

Eigener Reparatur- und Notdienstservice, Hausmeister

Märkte und Messen

Sozialarbeit bei Mietforderungen



Mitgliederzeitung

Kooperationen



Repair-Cafe

Mieternachmittage, Fachvorträge, Ausfahrten

**Neubau 2012 –
KfW 70 und besser**



**Neubau 2013 –
KfW 70 und
besser**



Bestandsmodernisierung

Energetische Modernisierungen als Einzelmaßnahme ?



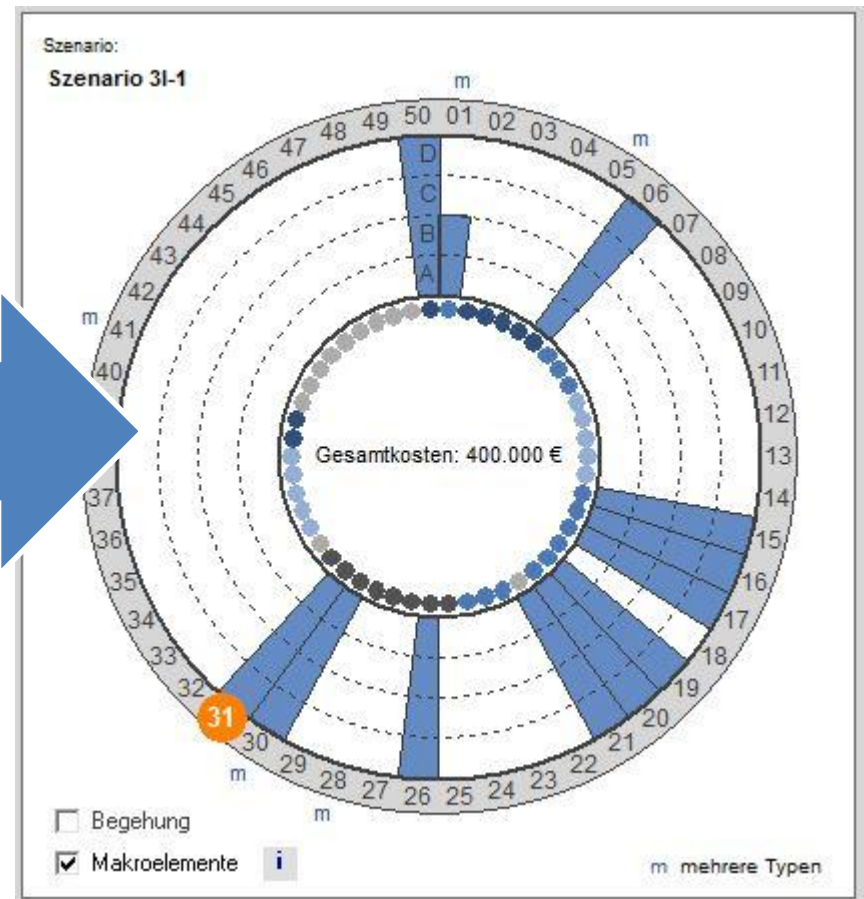
Energetische Modernisierung wird im Zusammenhang betrachtet mit



Wünschen aus Mieterbefragung:

- Modernes Bad mit Wanne/Dusche
- Großer Balkon
- Internet/Fernsehen in allen Räumen
- Abstellraum Wohnung
- Fahrrad/Kinderwagen im Haus

Prüfung der notwendigen Instandhaltung



Alternativenvergleich - Zusammenfassung

Ort Göttingen
Straße Wolfgang-Döring-Str. 3 + 5
Verwaltungseinheit 82

A. Voraussichtlicher Zufluss bei Veräußerung

B. Kapitalwert der Modernisierungsinvestition mit Veräußerungserlös

interner Zinsfuß der Investition	4,00%
dauerhafte Wertminderung	NEIN
Rückstellungsbedarf	0,00 €

C. Kapitalwert der weiteren Bewirtschaftung ohne Modernisierung mit Veräußerungserlös

A. Veräußerung	NEIN
B. Modernisierungsinvestition	JA
C. Weitere Bewirtschaftung ohne Modernisierungsinvestition	NEIN

Schwerpunkte Modernisierungstätigkeit

- Balkonanbau
- Wärmedämmung Fassade, Dachflächen, Dachboden, Kellerdecken
Fenster austausch
- Erneuerung der Bäder / Veränderung von Wohnungsgrundrissen
- Sanierung der Heizungsanlage, Einbau von kontrollierter
Wohnraumlüftung
- Neugestaltung von Treppenhäusern + Eingängen
- Errichtung von Mietergärten, Spielplätzen und Verbesserung von
Außenanlagen

Sanierung Tannenweg im Jahr 2004



Vor Sanierung

Baujahr 1962, 24 Wohneinheiten
1483 m² Wohnfläche

Investition gesamt: 890 €/qm WF
davon energetische: 250 €/qm WF



nachher



Maßnahmenschwerpunkte

- rollstuhlgerechte Erdgeschosswohnungen mit Terrassenzugang
- Neugestaltung der Außenanlagen/ Mietergärten
- Einbau kontrollierter Wohnraumlüftung
- Erneuerung der Bäder (bodengleiche Dusche) und Küchen
- WDVS an den Fassaden
- Anbau neuer vorgestellter Aluminium- Balkone
- Erneuerung der Dacheindeckung mit Wärmedämmung
- Erneuerung der Warmwasser- und Heizungsanlage
- Renovierung der Treppenhäuser/Haustüranlagen incl. Briefkästen



Verbrauch vor Sanierung (Wert 2003)

- 343.840 kWh



Verbrauch nach Sanierung (2004-2014)

- 182.010 kWh



Ergebnis

- Einsparung Energie: 48% kWh (Gaspreis von 2,99 auf 4,22)
- Kosteneinsparung: 25% (entspricht ca. € 0,16/m² WF)
- Mieterhöhung Gesamtmaßnahme € 1,00 Euro/ m² WF
- Verbrauch aktuell **90 kWh** pro m² Wohnfläche

Sanierung Über dem Dorfe im Jahr 2010



Vor Sanierung

Baujahr 1966, 24 Wohneinheiten
1681 qm Wohnfläche

Investition gesamt: 450 €/qm WF
davon energetische: 150 €/qm WF



nachher



Maßnahmenschwerpunkte

- Dämmung oberste Geschossdecke und Kellerdecke
- WDVS an den Fassaden
- Anbau neuer vorgestellter Alu- Balkone
- Erneuerung Treppenhausfenster
- Renovierung der Treppenhäuser/Haustüranlagen incl. Briefkästen
- Neugestaltung der Außenanlagen, barrierefreier Zugang



Verbrauch vor Sanierung (Wert 2009)

- 270.125 kWh



Verbrauch nach Sanierung (2010-2014)

- 153.951 kWh



Ergebnis

- Einsparung Energie: 44% kWh (Gaspreis von 4,83 auf 4,08)
- Kosteneinsparung: 52% (entspricht ca. € 0,37/m² WF)
- Mieterhöhung Gesamtmaßnahme **1,00 Euro**/ m² WF
- Verbrauch aktuell **64 kWh** pro m² Wohnfläche

Sanierung Baumschulenweg im Jahr 2012



Vor Sanierung

Baujahr 1966, 64 Wohneinheiten
4766 qm Wohnfläche

Investition gesamt: 600 €/qm WF
davon energetische: 300 €/qm WF



nachher



Maßnahmenschwerpunkte

- Dämmung oberste Geschossdecke im Spitzboden
- Kellerdeckendämmung
- WDVS an den Fassaden, Erneuerung Fenster
- Anbau neuer vorgestellter Alu- Balkone
- Erneuerung der Dacheindeckung incl. Wärmedämmung
- Renovierung der Treppenhäuser/Haustüranlagen incl. Briefkästen
- Neugestaltung der Außenanlagen, barrierefreier Zugang
- Abbruch Garagen, neue Stellplätze



Verbrauch vor Sanierung (Wert 2011)

- 614.676 kWh



Verbrauch nach Sanierung (2012-2014)

- 441.698 kWh



Ergebnis

- Einsparung Energie: 28% kWh (Gaspreis von 4,00 auf 4,08)
- Einsparung Euro: 27%(entspricht ca. **€ 0,10**/m² WF)
- Mieterhöhung Gesamtmaßnahme **1,30 Euro**/m² WF
- Verbrauch aktuell **66 kWh** pro m² Wohnfläche

Auswertung der Ergebnisse 2001-2014

- bei umfassender energetischer Sanierung (Fassade/Dach/Fenster/ Heizung/Lüftung) **Einsparungen bis 55% erreicht**, die besten Ergebnisse in Kombination mit Komfortlüftung
- Nur Sanierung der Heizungsanlagen brachte **Einsparungen zwischen 25 und 29%** - Wärmeerzeuger optimiert, Leistungsanpassung vorgenommen, da alte Heizungsanlagen i.d.R bis zu 150% überdimensioniert sind, hydraulischer Abgleich – Berechnung des Wasserdurchflusses
- Nur der Einbau von Komfortlüftungen und Dämmung der obersten Decke brachten **Einsparungen bis zu 30%/im Schnitt 20%**

Sanierung Färberstraße 2006



30 % Einsparung !!!



0 % Einsparung !!!

Einflussgröße: Nutzerverhalten

Anforderungen
steigen in immer
kürzeren
Abständen

- EnEV 2007,2009,2014.....

Neubau
(Baukosten 2400
€/m²)

- **11,00 € netto kalk. Miete**
- **8,50 € netto reale Miete**

Sanierung

- **3,00 €/m² Mieterhöhung**
- **1,00 € /m² WF real**

- Einsparungen von Energie kwh und CO2 vorhanden
- monetäre Einsparungen versus Mieterhöhung – bezahlbarer Wohnraum? (nach Mieterbefragung höchstens 50.--Euro/Monat bezahlbare Mieterhöhung möglich)
- Baukostensteigerung und Folgekosten durch immer höhere Auflagen
- Nebenkosten Anlagentechnik steigt (Wartung, Stromkosten Pumpe)
- Mieterverhalten beeinflusst Verbrauch – keine Steuerung des WU möglich
- Wirtschaftlichkeit immer schwieriger für die Wohnungsunternehmen

„Wer fordert, muss auch fördern!“

