

Personalien

Wohnstadt: Staffelstab wird übergeben

Dirk Schumacher übergibt die Verantwortung für rund 19.000 Wohnungen in Nordhessen an Dr. Constantin Westphal. Jürgen Bluhm präsentiert neue Struktur des Regionalcenters Kassel. Umfrage belegt hohe Mieter-Zufriedenheit. Investitionsprogramme 2013 und 2014 vorgestellt. Neben Bestandspflege rückt auch Neubau wieder in den Fokus.



Staffelstab erfolgreich übergeben. Dr. Constantin Westphal (l.) übernimmt ab sofort die alleinige Verantwortung für den Immobilienbestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt. Sein Vorgänger in der Geschäftsführung Dirk Schumacher tritt seinen Ruhestand an. Foto Nassauische Heimstätte

„gestalten“ bis Anfang 2012 gesät haben“, resümiert Schumacher im Rahmen eines Pressegesprächs in Kassel. „Diese positive Entwicklung wird auch über 2013 fortgesetzt. Wir erwarten eine weitere Steigerung unserer Jahresergebnisse und wollen diese nutzen, in den nächsten Jahren auch wieder in Neubauaktivitäten zum Beispiel in Kassel oder Marburg zu investieren“, bestätigt Westphal.

Wenn sich Dirk Schumacher (60), in der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt für die Immobilienbewirtschaftung zuständig, Ende des Monats in den Ruhestand verabschiedet, ist seine Nachfolge bestens geregelt: Bereits seit Juli dieses Jahres ist Dr. Constantin Westphal (49) in die Verwaltung der rund 19.000 Wohnungen der Wohnstadt in Nordhessen eingebunden. Sie sind ein Teil der insgesamt 61.500 Wohnungen des hessischen Immobilienkonzerns, für die er ab 1. November 2013 verantwortlich zeichnet. Westphal übernimmt ein gut aufgestelltes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit zukunftsfähigen Strukturen. 2012 erwirtschaftete die Wohnstadt einen Jahresüberschuss in Höhe von 800.000 Euro. Während in 2011 ein positives Ergebnis vor allem durch die Auflösung von Rückstellungen erreicht wurde, schreibt sie 2012 ganz ohne Sondereffekte operativ schwarze Zahlen – weit früher als erwartet. „Wir ernten jetzt die Früchte, die wir mit unserem Restrukturierungsprogramm ‚Zukunft ge-

Nachfolge bestens geregelt

Neue Strukturen: das Regionalcenter Kassel

Mit seinem aktuellen Bestand ist das Regionalcenter Kassel das größte in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Ende 2011 wurde die Gebietsaufteilung in Nord- und Osthessen neu strukturiert: Die insgesamt 79 Standorte rund um Kassel, Fulda und Marburg wurden unter dem Dach des Regionalcenters Kassel gebündelt, das von Jürgen Bluhm geleitet wird. Die früheren Geschäftsstellen Marburg und Fulda bestehen jetzt am selben Ort als Servicecenter weiter. Die Wohnungsbestände aus dem Raum Kassel wurden in die beiden Servicecenter Kassel 1 und Kassel 2 aufgeteilt. „Mit dieser Umstrukturierung haben wir unseren Service und die Erreichbarkeit für unsere Mieter weiter optimiert. So können wir zukünftig noch kundenorientierter und effizienter arbeiten“, ist Bluhm überzeugt. Insgesamt 86 Mitarbeiter, die als Kundenbetreuer, Techniker, Assistenten, Haus- und Siedlungsbetreuer sowie Mietschuldnerberater tätig sind, betreuen Mieter und verwalten Wohnungen. Ein eigenes Telefonservicecenter sichert die kundenfreundliche Erreichbarkeit von bis zu zehn Stunden täglich und sorgt für schnelle Klärung und Hilfe in Standardfällen rund ums Wohnen.

Erreichbarkeit für unsere Mieter weiter optimiert

Positives Ergebnis trotz schwierigen Marktes

Insgesamt hat sich das Vermietungsgeschäft der Wohnstadt 2013 gut entwickelt. Der im Bundesvergleich niedrige marktbedingte Leerstand beläuft sich auf 2,75 Prozent. Die durchschnittliche Fluktuationsrate der Mieter beträgt 9,4 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 4,15 Euro pro Quadratmeter steht die Wohnstadt – unter Berücksichtigung der gebotenen Wohnqualität – für eine sozial treffsichere Mietpolitik. „Damit liegen wir unter der ortsüblichen Vergleichsmiete“, berichtet Bluhm. Das Unternehmen stünde nach wie vor zu seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Fluktuationsrate der Mieter beträgt 9,4 Prozent

Mehr Service für mehr Zufriedenheit

Dabei versteht sich das Unternehmen nicht nur als reiner „Wohnraum-Versorger“. Neben der primären Aufgabe, Lebensraum zu schaffen, rückt auch das soziale Engagement schon seit Jahren immer stärker in den Fokus. So unterstützt die Wohnstadt ihre Mieter im Alltag und bietet Hilfestellungen bei unterschiedlichsten Themen – wie beispielsweise der Mietschuldner-Beratung. In Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung (DGS) vermittelt das Unternehmen zudem Dienstleistungen rund um den Haushalt, die den älteren Bewohnern das Leben erleichtern. Dass die Mieter diese Serviceangebote als positiv und wichtig empfinden, belegen aktuelle Ergebnisse einer Umfrage, die das Regionalcenter Kassel 2013 durchführen ließ. Die konstant sehr guten bis guten Werte unterstreichen auch den engen Bezug, den die Menschen zu ihrem Wohnungsunternehmen haben: 93 Prozent der Befragten würden die Wohnstadt als kompetenten und sozialverantwortlichen Vermieter weiterempfehlen. Gegenüber der Umfrage aus dem Jahre 2011 konnte die Wohnstadt die Zufriedenheit insgesamt sogar leicht steigern.

Mietschuldner-Beratung

Den Kernbestand nachhaltig entwickeln

Ein weiterer Teil der gesellschaftlichen Verantwortung sind Investitionen in den Bestand: „Wir berücksichtigen neben technischen Erfordernissen vor allem die Lebensumstände unserer Mieter. Bei den Investitionen streben wir ein kontinuierlich hohes Niveau an und möchten mit besonders innovativen Lösungen das Wohnen in unserem Bestand attraktiver machen. Mittels energetischer Sanierung rücken wir auch dem Thema ‚zweite Miete‘ zuleibe und sorgen für umweltfreundliches und langfristig kosteneffizientes Wohnen“, so Dr. Constantin Westphal. Allein in diesem Jahr investiert die Wohnstadt über 20 Millionen Euro: 16 Millionen für Instandhaltung und rund 4,5 Millionen für ihr Modernisierungsprogramm. Dieses wurde strikt nach den Gesichtspunkten eines optimierten Portfolio-Managements erarbeitet. Damit stehen Wertorientierung und Nachhaltigkeit des Kernbestandes im Vordergrund.

Heizungsanlage ausgetauscht

2013 hat die Wohnstadt rund 170 Wohnungen modernisiert – davon 125 energetisch. Allein 1,2 Millionen Euro hat die Wohnstadt beispielsweise in die Modernisierung ihrer 32 Wohnungen in der Kasseler Julius-Leber-Straße 2, 4 und 6 investiert. Die Fassaden wurden wärmegeklämmt und die Heizungsanlage ausgetauscht. Gasbefeuerte Brennwertkessel versorgen die Gebäude jetzt zentral mit Wärme und Warmwasser. „Unsere Mieter werden sich in der bevorstehenden kalten Jahreszeit vor allem über die geringeren Heizkosten freuen – mit einer entsprechend niedrigeren CO₂-Belastung für die Umwelt“, so Westphal. Auch die Bäder wurden grundlegend saniert, wobei besonders die Bedürfnisse der älteren Mieter bei der Planung berücksichtigt wurden. Ebenfalls neu: die Wohnungs- und Hauseingangstüren mit integrierten Gegensprechanlagen. Hinzukommen renovierte Treppenhäuser und Außenbereiche, die nun sämtlich in neuem Glanz erstrahlen. Auch Garagenplatz und das umliegende Gelände sind neu gestaltet und sorgen nun für ein attraktives Wohnumfeld. Rund 600.000 Euro hat das Unternehmen außerdem in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände in der Friedrich-Ebert-Straße in Marburg investiert. 16 Wohnungen der Hausnummern 70 und 72 wurden dabei ebenfalls innen und außen komplett renoviert und vor allem energetisch auf den neuesten Stand der Energiesparverordnung gebracht.

Weiterhin umfangreiche Investitionen in den Bestand geplant

Die Bestandsinvestitionen der Jahre 2008 bis 2013 betragen insgesamt rund 105 Millionen Euro. Auch für 2014 sind umfangreiche Maßnahmen geplant: Rund 23 Millionen Euro hat das Wohnungsunternehmen in Nord- und Osthessen hierfür eingeplant. Erste konkrete Projekte stehen bereits fest: So wird die Wohnstadt im nächsten Jahr u. a. 34 Wohnungen in Fulda in Angriff nehmen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 1,4 Millionen Euro stehen in der Erfurter Straße 12, 14 und 16 vor allem energetische Maßnahmen im Fokus: Neben einer Wärmedämmung erhalten die Gebäude neue Gasbrennwert-Heizanlagen, die den Heizwärmebedarf und die Heizkosten entscheidend senken. Auch in den Bädern dieser drei Häuser sind umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant. Zusätzlich werden Wohnungstüren und Haustüranlage ausgetauscht und das Treppenhaus renoviert. Das direkte Umfeld wird durch einen neu gestalteten Außenbereich deutlich aufgewertet und steigert somit die Wohnqualität für die Bewohner erheblich. Zudem setzt die Wohnstadt ihre Modernisierungsaktivitäten im Kasseler Stadtteil Waldau fort: Etwa eine Million Euro nimmt das Unternehmen in die Hand, um die 32 Wohnungen in der Waldemar-Petersen-Straße 20 innen und außen komplett zu modernisieren.

„Ich freue mich auf die Herausforderung, die engagierte Arbeit von Dirk Schumacher fortführen zu können und danke ihm für die solide Basis, die er geschaffen hat. Wir werden auch in Zukunft umfangreiche Investitionen vornehmen, um den Anforderungen und Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Mieter und unserem ganzheitlichen Ansatz gerecht zu werden“, so Westphal.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main, bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 660 Mitarbeiter. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit 61.500 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern, untergliedert in 13 Servicecenter, betreut. Mit einem Bestand von rund 19.000 Wohnungen ist das Regionalcenter Kassel das größte in der Unternehmensgruppe. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

Jens Duffner

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30% mehr Dämmleistung.

