

Wohnungsgenossenschaften zwischen Tradition und Moderne

Werte und wertorientierte Unternehmensführung



Worum geht es?

Spannungsfeld

„Kohle“



„Innere Werte“



Oder?

Quo vadis Wohnungswirtschaft?



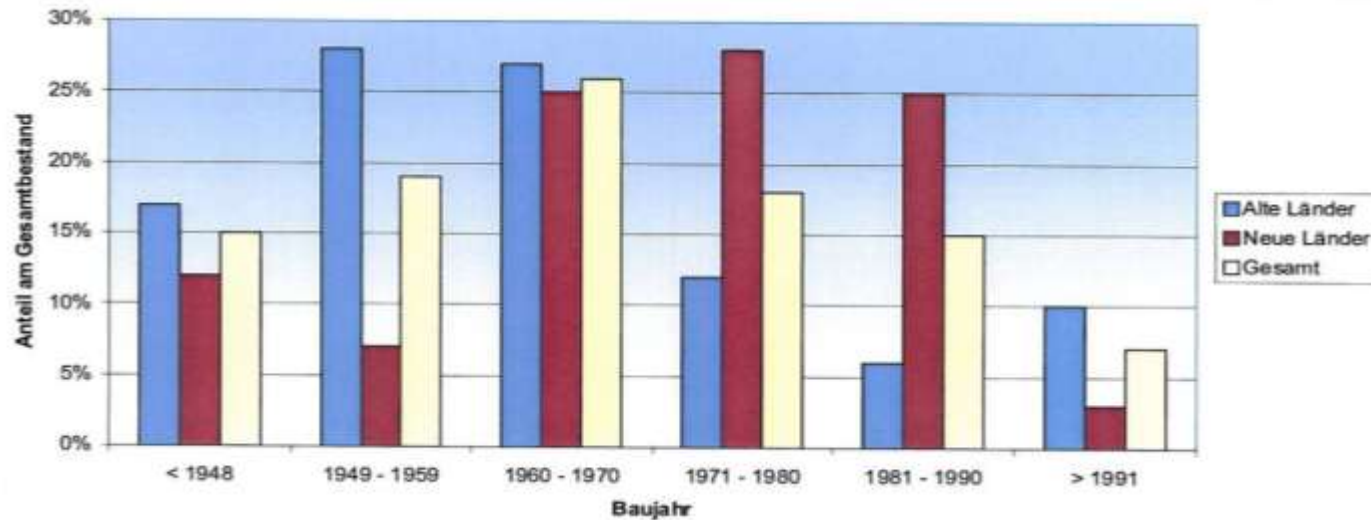
Wo drückt der Schuh?

Oder?



Wo sind monetäre und kulturelle Unternehmenswerte gefährdet?

Altersstruktur GdW Bestände



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, GdW

70 % der westdeutschen Immobilienbestände sind älter als 50 Jahre.

Weitere Baustellen



- Schrumpfende Märkte produzieren Leerstand.
- Demografische Entwicklung verlangt nach kostenintensiver Barrierefreiheit.
- Wohnungsneubau ist renditeschwach.
- Warmmietenneutrale energetische Sanierung ist nicht ausreichend wirtschaftlich.
- Steigende Energiekosten nehmen Spielraum für Erhöhungen in der Grundmiete.
- Unser klassisches Kundenklientel wird wirtschaftlich immer schwächer.

Allgemeine Wertediskussion



- Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat „Ethikspuren“ hinterlassen!
- Die kommunalen Kassen sind leer – der Sozialstaat zieht sich zurück!
- Das Gut „Wohnung“ gewinnt als Rückzugsraum an Bedeutung!

Rd. 1 Mio. Mietwohnungen sind in den letzten 10 Jahren an Finanzinvestoren verkauft worden!

Heuschrecken spielen Monopoly

Still und leise kaufen internationale Finanzinvestoren in Deutschland Hunderttausende Sozialwohnungen auf. Die neuen Eigentümer wollen vor allem eins: Kasse machen.

HEUSCHRECKE UNTER DRUCK

INVESTOR LÄSST HÄUSER VERKOMMEN
Ein Wohn-Alptraum wird wahr

Heuschrecken über München

Zunahme auch bei privaten Verkäufen

Presse „schürt“ Ängste und Bedenken!

Die Unternehmensausrichtung wird in diesem Spannungsfeld zu einem

Tanz auf dem Drahtseil!

angemessene
Renditeerwartung



CSR

Die WohnBau Strategie

- Expansion
 - ■ Gesellschaftliches Engagement
 - ■ ■ Personalentwicklung
 - ■ ■ ■ Portfoliomanagement
 - ■ ■ ■ ■ Marketing
- Entwicklung zu einer wirtschaftlichen Betriebsgröße
 - Kreative soziale Projekte
 - Fortschrittliche Technologieprojekte
 - Quartiersentwicklung
 - Ausbau der Kunden- und Dienstleistungsorientierung
 - Konsequente Weiterentwicklung von Mitarbeitern
 - Professionelles Management von Risiken
 - Gewinnung und Bindung von Kunden
 - Zeigen, wofür wir stehen

■ Expansion

- 2001: Ankauf der Wohnungsgesellschaft Ahaus-Gronau von 9 kommunalen Gesellschaftern
- 2003: Fusion mit dem Grevener Bauverein und deren Tochter: Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH
- 2007: Ankauf der Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lüdinghausen

Wachstum: ca. 400 %



Wir übernehmen Verantwortung für die Region!

■ ■ **Gesellschaftliches (soziales) Engagement**



Ferienfreizeiten mit Mieterkindern

- 1 Woche kindliche Lebenslust und elterliche Entlastung für ganze 60,00 €
- Begleitung durch WohnBau-Mitarbeiter



Treff 27 an der Breslauer Straße in Borken

- 190 Wohnungen für Migrantenfamilien
- Kontaktstelle und Integrationshilfen, Deutschkurse, Hausaufgabenbetreuung usw.

■ ■ **Gesellschaftliches (technologisches) Engagement**

Programm 2010 / 2020

- Grundlegende Wohnungsmodernisierung bis in die Baualtersklasse 1979 mit einem Investitionsvolumen von 82 Mio. €
- Energetische Optimierung unseres Gebäudebestandes

■ ■ Gesellschaftliches (technologisches) Engagement

Beispiel: Am Kuhm 25 – 27, Borken



■ ■ **Gesellschaftliches (technologisches) Engagement**

Energie ohne Emissionen

- Errichtung von Photovoltaikanlagen

Investition: rd. 3,4 Mio. € - Stromproduktion in 2010: 608.408 kWh



■ ■ **Gesellschaftliches (technologisches) Engagement**

Quartiersentwicklung Breslauer Straße in Borken

- Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren
- Geschosswohnungsbau mit 183 Wohneinheiten
- Ausstattungsstandards einfach!
- Bisher keine komplexe Modernisierung



■ ■ **Gesellschaftliches (technologisches) Engagement**

Quartiersentwicklung Breslauer Straße in Borken

- Rückbau von 183 auf 156 Wohneinheiten
 - Auflockerung des Baukörpers
- Komplettmodernisierung
 - Berücksichtigung von energetischer und demographischer Herausforderung
(60 % der verbleibenden Wohnfläche = barrierefrei)
- Voraussetzung
 - Grundwirtschaftlichkeit muss gegeben sein!

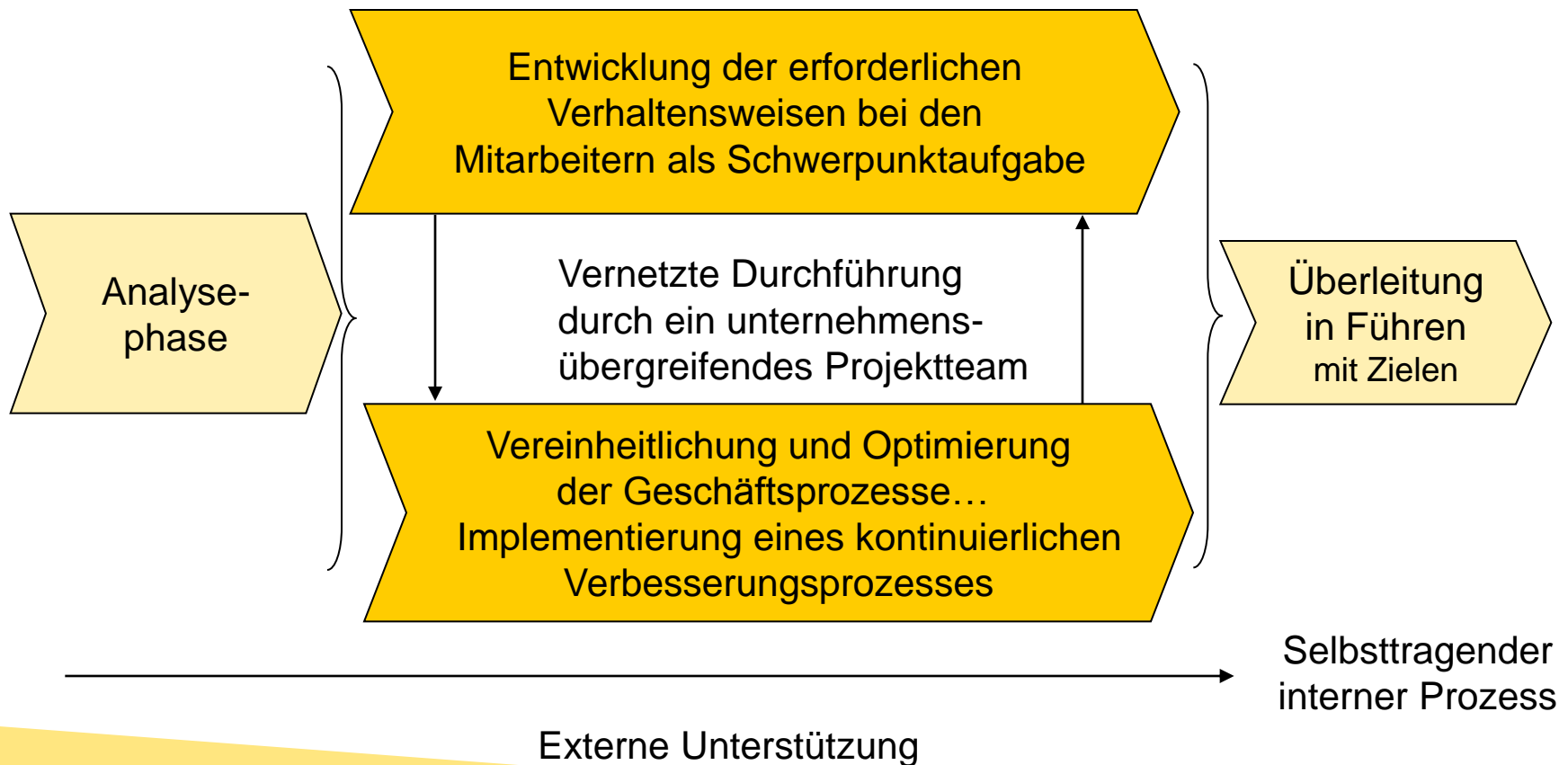
■ ■ **Gesellschaftliches (technologisches) Engagement**

Quartiersentwicklung Breslauer Straße in Borken



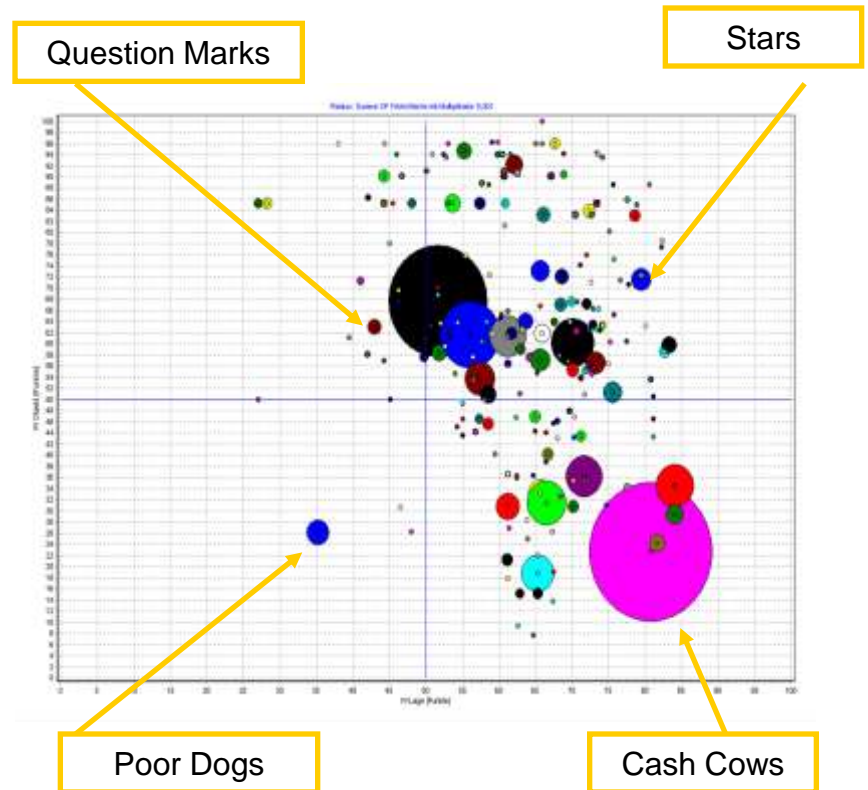
Wohnquartiere mit städtebaulicher Relevanz geben wir nicht auf!

■■■ Förderung und Entwicklung von Personal



■ Zielorientiertes Portfoliomanagement

- Analyse von Lage- und Objektqualitäten anhand von Kennziffern – auf der Ebene von Einzelobjekten.
- Konsequente Bewertung von Instandhaltungserfordernissen mit dem Programm EPIQR.
- Für jedes Bestandsobjekt ist eine risikoorientierte Strategie vorhanden.



■ Zielorientiertes Portfoliomanagement

- Sozialverträgliche Privatisierung von rund 1.000 Wohnungen auf der Grundlage von Risikobetrachtungen seit 2001.

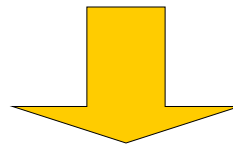


Mieterproteste „Morgensternsiedlung“

Marketing

Gewinnung und Bindung von Kunden.
Klar zeigen, wer wir sind.

- Entwicklung unseres neuen Corporate Design (CD)
- Neugestaltung unseres kompletten Erscheinungsbildes für
 - Kunden und
 - Geschäftspartner



Stärkung der „Marke“ WohnBau nach außen!



Marketing

Gewinnung und Bindung von Kunden.
Klar zeigen, wer wir sind.

Radiowerbung

Printmedien



Geschäftsbriefe



Mietermagazin



Internetseite



Was sind die Auswirkungen unserer eingeleiteten Strategie?

Fakten, Fakten ... Fakten!

	1996		2010
Bilanzsumme	38.942 T€	➔	203.839 T€
Eigenkapital	22.591 T€	➔	81.838 T€
Jahresüberschuss	1.386 T€	➔	3.703 T€
Investition Instandhaltung/Modernisierung (reine Fremdkosten)	8,40 €/m ²	➔	16,51 €/m ²

Baualtersklassenstruktur der WohnBau

Fakten, Fakten ... Fakten!

bis 1948	bis 1952	bis 1969	bis 1990	bis heute
1,29 %	4,35 %	32,09 %	25,11 %	37,16 %

→ Ca. $\frac{3}{4}$ dieses Bestandes ist bis 2012 vollmodernisiert.

→ Ca. 300 WE sollen noch verkauft werden.

Nur 18 % der WohnBau Bestände sind älter als 50 Jahre - auf GdW Ebene 70 %!

Was sind die Auswirkungen unserer eingeleiteten Strategie?

soft skills!

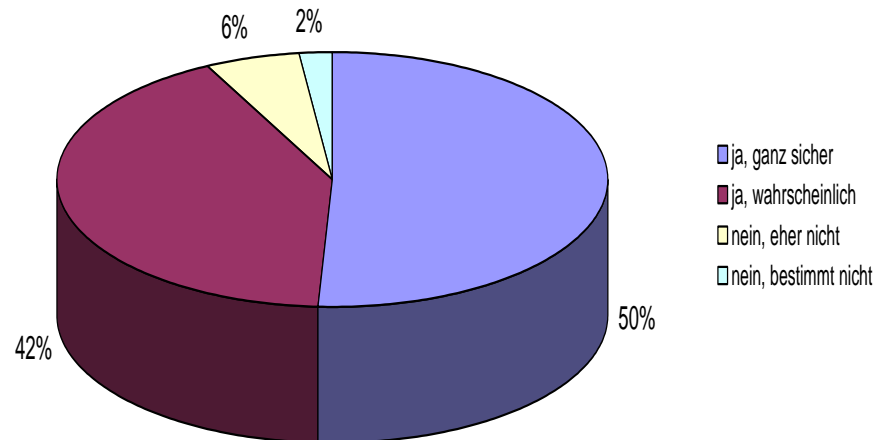


Image steigt!



Bekanntheitsgrad steigt!

92 % unsere Mieter würden wieder bei der WohnBau einziehen (Ergebnis Mieterbefragung)



Die WohnBau wird als verlässlicher Partner wahrgenommen!

Unsere Unternehmensphilosophie

Das wirtschaftliche Fundament versetzt uns in die Lage, sozialgesellschaftliche Verantwortung für die Region zu übernehmen.

Wir schaffen durch strategisches Handeln eine Balance zwischen

und

Unternehmens-
erfolg



wertorientierten
Maßstäben!



Wir schaffen Werte!

