GWH
Räume zum Leben

Quartiersmanagement in der GWH

GWH, Stefan Bürger MBA

Die GWH

48.000 Wohnungen

Die GWH

Die Geschäftsfelder

GESCHÄFTSSEGMENT	UMSATZ	EBT[1]	ZUSATZNUTZEN
Immobilienbewirtschaftung	263,1 Mio. EUR	65,8 Mio. EUR	Know-how und Effizienz aus der Immobilienbewirtschaftung ermöglichen Drittbewirtschaftung und optimieren Einkaufspreise
Immobilienhandel	36,4 Mio. EUR	5,1 Mio. EUR	Der Immobilienhandel optimiert Portfolio und Bewirtschaftung
Bauträgergeschäft	32,5 Mio. EUR	1,5 Mio. EUR	Das Bauträgergeschäft verbessert die Grundstücksnutzung unter Wertgesichtspunkten von der Verdichtung bis zum Abriss und Neubau
Dienstleistungen für Dritte[2]	6,9 Mio. EUR	0,6 Mio. EUR	Dienstleistungen für Dritte erleichtern die Bestandsakquisition und schaffen Exitmöglichkeiten

1 ohne Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2 Konzerninterne und -externe Umsätze

Die GWH

Beschäftigte

Kaufmännische und technische Angestellte	194
Hauswarte	108
Vollzeitbeschäftigte	**302**
Kaufmännische und technische Angestellte	53
Hauswarte	1
Teilzeitbeschäftigte	**54**
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	**356**
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	22

Unser Eigentümer

GWH
Räume zum Leben

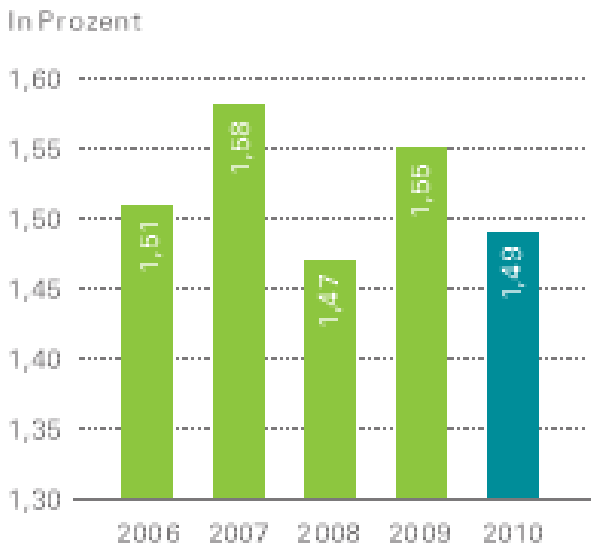
AR Vorsitzender J. Berger

Die GWH

Instandhaltungsinvestitionen

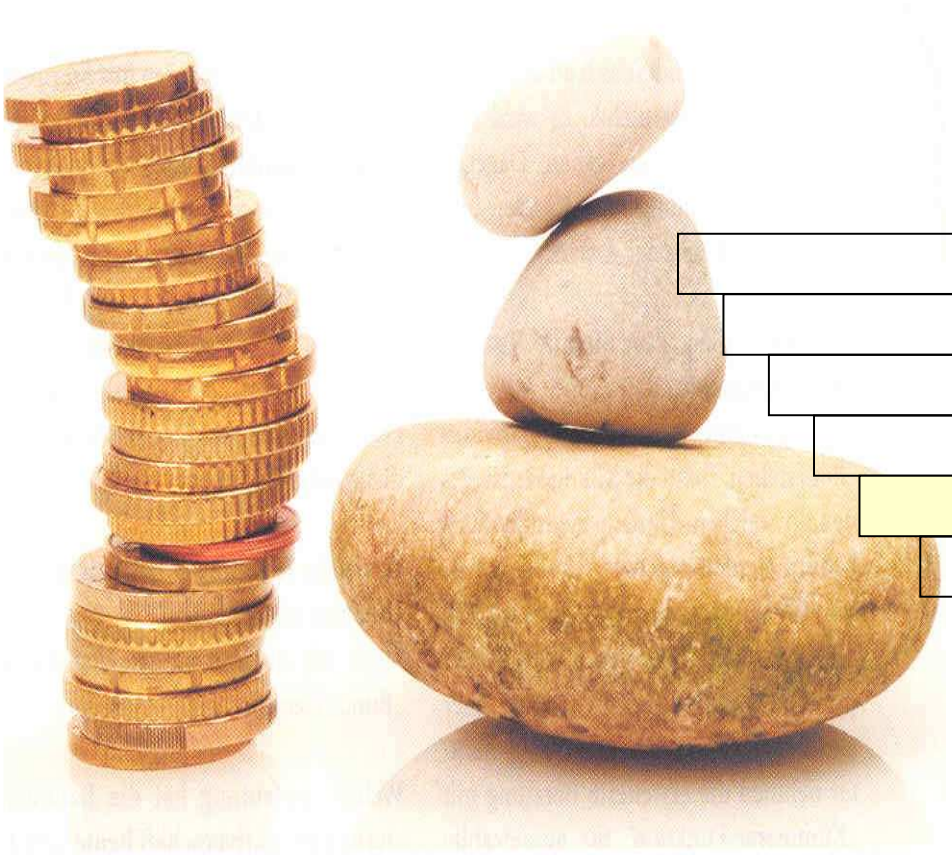
Investition in Instandhaltung sichert Werthaltigkeit: Wir haben

Leerstandsquoten



Geringe Leerstandsquoten:

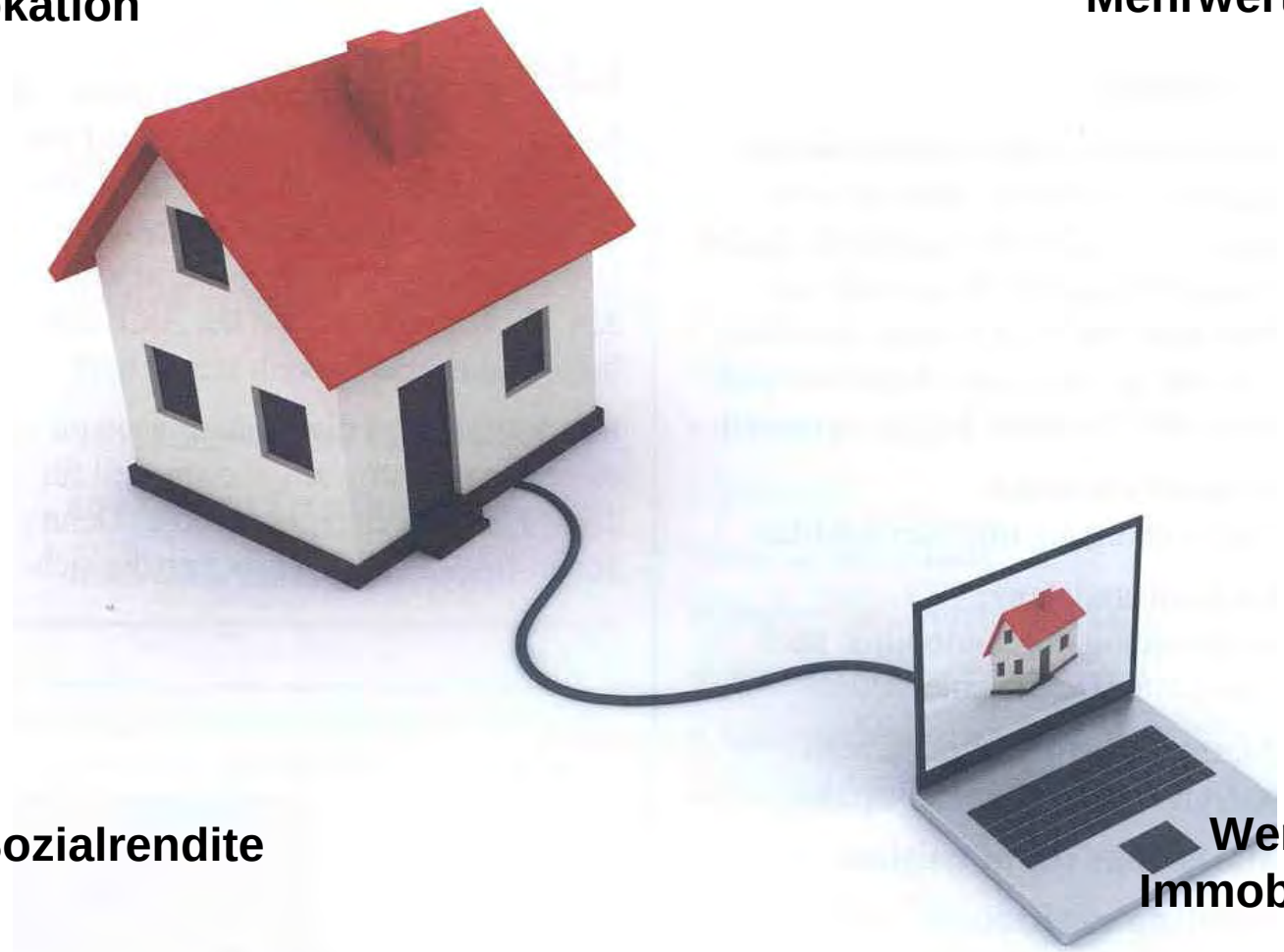
Wohnungswirtschaftliche Betrachtungsebenen



- Unternehmen
- Standort (Stadt / Kommune)
- Geschäftsbereich (Abteilung)
- Teilmarkt
- Quartier
- Wirtschaftseinheit (-Finanzierungseinheit)
- Grundstück
- Gebäude(-block)
- Haus (-Eingang)
- Wohnung
- Raum

effektive
Mittelallokation

Mehrwert für Mieter

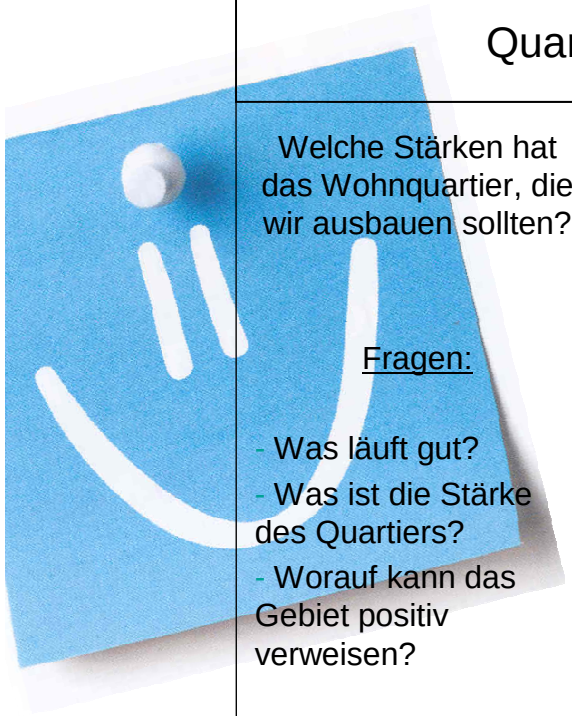


Sozialrendite

Werterhalt von
Immobilienwerten

SWOT Analyse

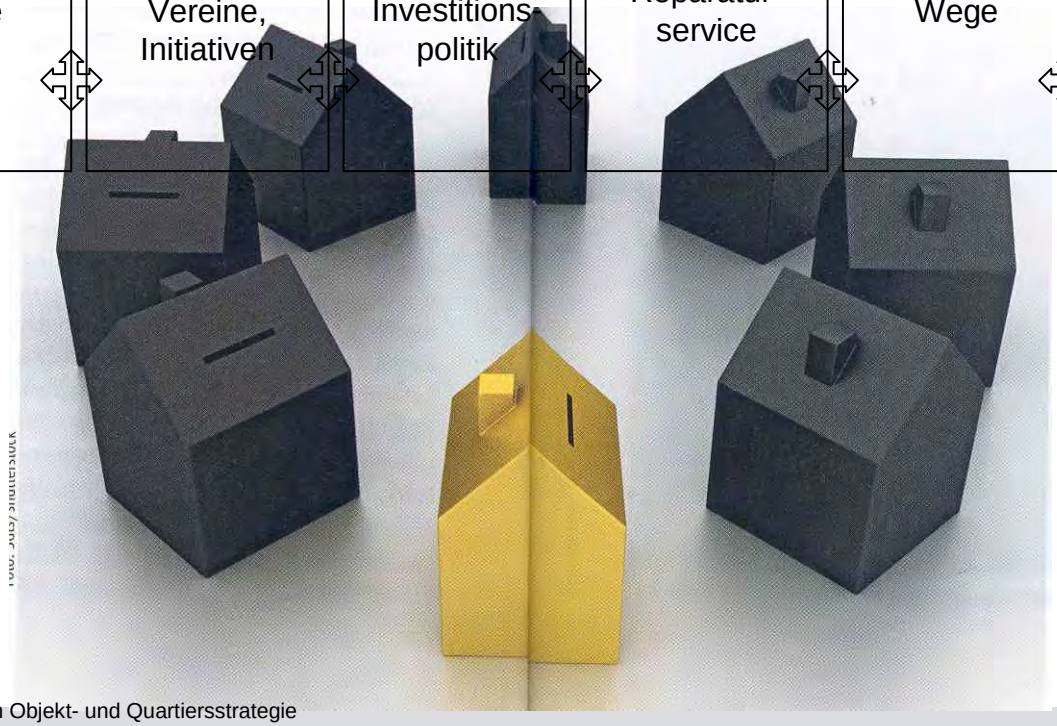
interne Einflussfaktoren → externe Einflussfaktoren



Quartieranalyse		Umweltanalyse	
Welche Stärken hat das Wohnquartier, die wir ausbauen sollten? Fragen: - Was läuft gut? - Was ist die Stärke des Quartiers? - Worauf kann das Gebiet positiv verweisen?	Welche Schwächen müssen wir in dem Quartier beseitigen? Fragen: - Was ist schwierig in dem Gebiet? - Welche Probleme behindern uns? - Was fehlt dem Quartier?	Welche Chancen bieten sich durch Entwicklungsmaß-nahmen? Fragen: - Was sind die Zukunftschancen des Gebietes? - Was für Verbesserungsmög-lichkeiten haben wir? - Was liegt noch brach?	Welchen Risiken sind wir ausgesetzt, wenn wir Maßnahmen durchführen? Fragen: - Wo lauern noch Gefahren? - Was sind mögliche Risiken oder kritische Faktoren? - Was kann an Schwierigkeiten auf das Quartier zukommen?

Handlungsfelder Quartiersentwicklung

Stadttechnik	Soziales	Immobilien		Wohnumfeld	Kommunikation
		Produkt/Preis	Service		
z.B. Infrastruktur, OPNV, Parken, Straßen, Plätze	z.B. Soziale Infrastruktur (Kita, Schulen, Kirchen) Vereine, Initiativen	z.B. Wohnungs-ausstattung, Preispolitik, Investitions-politik	z.B. Kunden-betreuung, Reparatur-service	Plätze, Stadtmöbel, Spielplätze, Beleuchtung, Parken, Wege	Stadtteil-zeitung, Gesprächs-kreise, Marketing, Presse-arbeit



Mieterbefragung in Meerbusch

Mai / Juni 2012

Sabine Mucksch

Befragt wurden…

- 103 Mietparteien
- Über 80 % Mieter seit mehr als 10 Jahren
- 72% 1 oder 2 Erwachsene pro Haushalt ohne Kinder, 28 % Familien
- 66 % Rentner

Was gefällt Ihnen in der Siedlung?

- Viel Grün: 38 %
- Gute Lage: 31 %
- Gute Nachbarschaft: 21 %

Was gefällt Ihnen nicht?

- Schmutzig: 33 %
- Viel Müll: 21 %
- Viel Verkehrslärm: 19 %
- Schlechte Spielplätze: 12 %

Nutzung der Grünflächen

- 75 % würden die Grünflächen gerne nutzen

Wünsche:

- Mehr Aufenthalts-/Nutzungsmög-lichkeiten: 39 %
- Mehr Sauberkeit: 28 %
- Mehr Spielplätze: 26 %

Nachbarschaft

- 78 % der Mieter pflegen gute bis sehr gute Kontakte zu ihren Nachbarn

Nutzung der sozialen Einrichtungen

- 60 % nutzen die sozialen Einrichtungen

Davon:

- AWO: 51 %
- Kirchen: 25 %
- AWO Mütterzentrum: 17 %
- Familienzentrum: 6 %

Zufriedenheit mit der Wohnung

- 91 % fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
- Bedarfe:
- Renovierung Treppenhäuser: 19 %
- Erneuerung Fassaden / Eingangsbereiche: 12 %
- Keine Nachfrage nach energetischen Modernisierungen

Infrastruktur

- 83 % sind mit der vorhandenen Infrastruktur zufrieden
- 12 % bemängeln Parkplatzsituation

Defizite

Maßnahmen

Maßnahmen

Maßnahmen

Maßnahmen

Maßnahmen

Maßnahmen

Kassel-Marbachshöhe

Reihenhäuser neben sozialem Wohnungsbau

Kassel-Helleböhn
Wohnumfeldmaßnahmen

Kassel-Brückenhof

Wohnungsprivatisierung

Baunatal Dürerstrasse

Bauliche Ergänzung - Reihenhäuser

Und wie geht es in der Böhler Siedlung voran???

Und wie geht es in der Böhler Siedlung voran???

GWH
Räume zum Leben

Farbkonzept

Gesamtkonzept

Alles weitere liegt an uns……