



*Herzlich willkommen in Bochum!*

*Sitzung des Arbeitskreises  
„Personal und Organisation“ der AGW  
am 05./06. September 2006 in Bochum*

Dr. Dieter Kraemer

Sprecher der Geschäftsführung der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

# Kennzahlen der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH



## Gesellschafter

- ▶ 49 % Stadt Bochum
- ▶ Mehrere Anteilseigner vorrangig aus der Immobilienbranche des Ruhrgebiets (Thyssen-Krupp, RWE-Harpen, Euro-Hypo-Bank, Viterra)

## Aktivitäten im mittleren Ruhrgebiet / in Bochum über 90 % der Immobilien Zahlen

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ▶ eigener Wohnungsbestand                         | rd. 13.500 WE   |
| ▶ verwalteter Fremdbestand                        | rd. 2.000 WE    |
| ▶ sonstige z.T. gewerbliche Immobilien            | rd. 500         |
| ▶ Bilanzsumme                                     | rd. 400 Mio. €  |
| ▶ jährliche Sollmieten (Wohnungsbestand) / Umsatz | rd. 58 Mio. €   |
| ▶ Jahresüberschuss 2005                           | rd. 5,3 Mio. €  |
| ▶ EK-Rentabilität                                 | rd. 11 %        |
| ▶ Cashflow  | rd. 14,5 Mio. € |

## Aktivitäten als Bauträger und Projektentwickler

- ▶ rd. 50 WE's jährlich + Büro- und Dienstleistungsimmobilien

## Beteiligungen

- ▶ WSG, Düsseldorf
- |  |              |
|--|--------------|
| AGW-Arbeitskreis Personal und<br>Organisation 05./06.09.2006 | rd. 4.500 WE |
|--|--------------|

# Gesellschafter der VBW



Der Wandel der Wohnungswirtschaft ist bei uns längst angekommen

Gesellschafter	Anteil in %
Stadtwerke Bochum GmbH	49,10
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG	14,15
Krupp Hoesch Stahl GmbH	13,07
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG	10,06
Harpen AG	6,67
EUROHYPO AG	3,89
RAG Immobilien AG	1,33
Sparkasse Bochum	0,90
Bochumer Wohnstättengenossenschaft e. G.	0,31
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG	0,23
Volksbank Bochum Witten eG	0,19
Ev. Kirchengemeinde Bochum	0,05
Gemeindeverband der katholischen Kirchengemeinden in der Stadt Bochum	0,05
	<u>100,00</u>

Das Stammkapital von 6.574.293,27 € entspricht der Summe der Stammeinlagen.

AGW-Arbeitskreis Personal und  
Organisation 05./06.09.2006

# *Wie positioniert sich die VBW als bestands- haltendes Unternehmen für die Zukunft?*



- ▶ Nachhaltige Rendite durch betriebswirtschaftliche Optimierung ist unverzichtbar und machbar
- ▶ Wertschöpfende Investitionspolitik schafft zukunftsfähige Stadtquartiere.
- ▶ Kommunikation mit den Kunden entscheidet über Markterfolg.
- ▶ Wohnen ist Grundbedürfnis. Soziale Verantwortung ist Teil unserer corporate identity.

# *Nachhaltige Rendite durch betriebswirtschaftliche Optimierung ist machbar durch*

- ▶ Straffung der Aufbauorganisation durch klare Spartengliederung
- ▶ Optimierung der betrieblichen Prozesse
  - Einführung von SAP zum 01.01.2005
  - Handwerkerkopplung
  - Einführung einer flexiblen Arbeitszeitregelung
  - Umstrukturierung Wohnungsbewirtschaftung
- ▶ Portfoliomanagement
- ▶ Personalentwicklungskonzept mit
  - Zielvereinbarungen
  - bedarfsorientierten Schulungen (inhouse, on-the-job, extern)
  - fachübergreifender, projektbezogener Arbeit

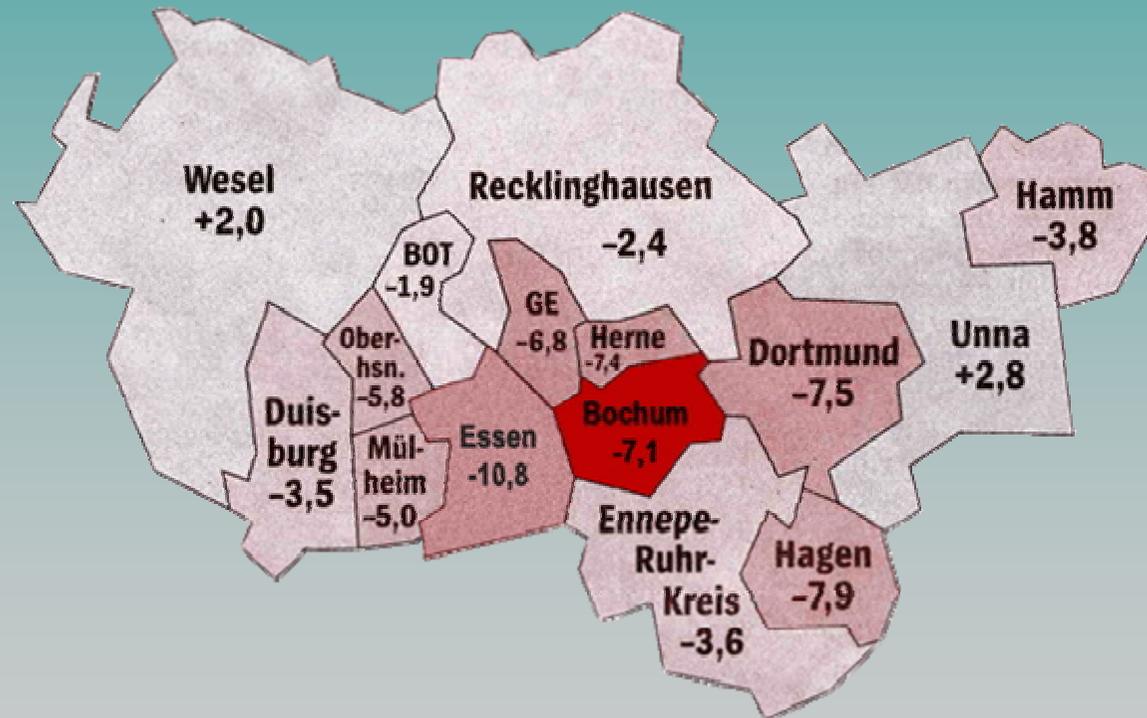
# *Wertschöpfende Investitionspolitik schafft zukunftsfähige Stadtquartiere*



- ▶ Die demographische Dimension ist Herausforderung, nicht Bedrohung
- ▶ Qualität der Wohnungen unterscheidet über die nachhaltige Vermietbarkeit
- ▶ Wohnumfeld ist Teil der Wohnqualität
- ▶ neue Quartiere an alten Standorten gehören der Zukunft

# Die Unternehmensstrategie und ihre Rahmenbedingungen

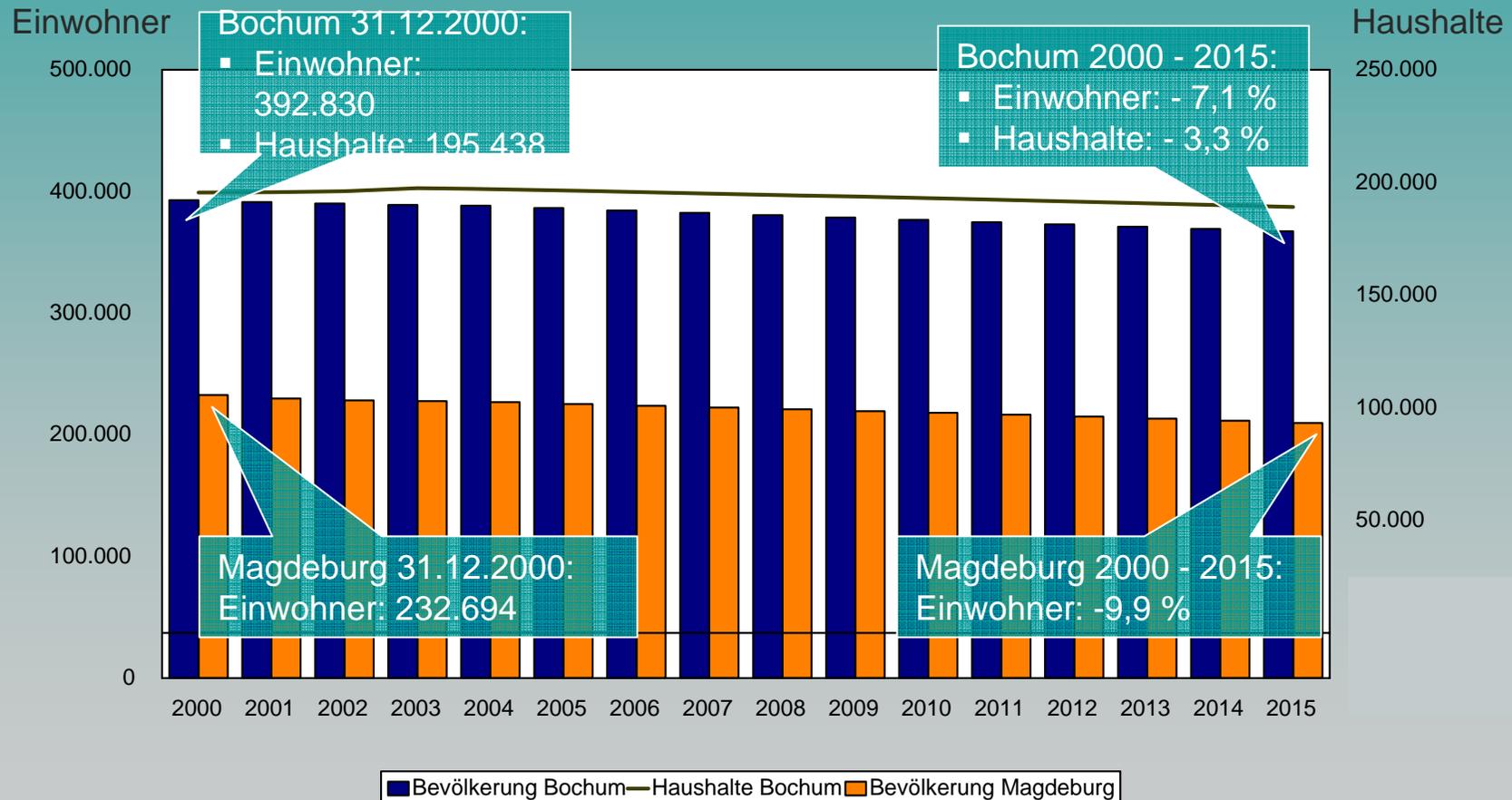
Bochum – die typische Demographie einer Stadt im Zentrum einer alten Industrieregion



Bevölkerungsentwicklung im Kommunalverband Ruhrgebiet 2000 bis 2015 in Prozent, RWI Essen  
Quelle: WAZ, 19. Januar 2006

# Die Unternehmensstrategie und ihre Rahmenbedingungen

## Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 2000 bis 2015



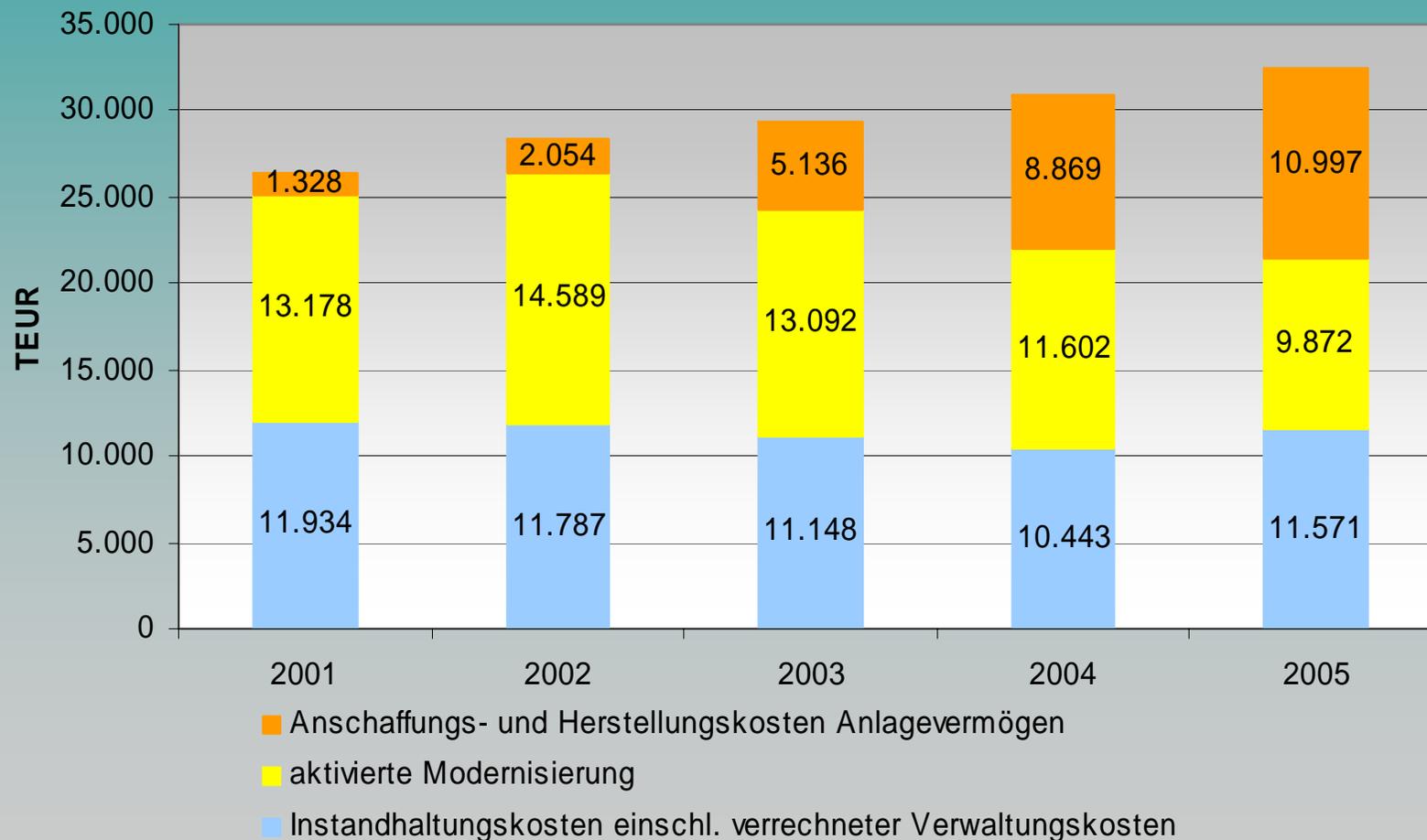
► Auch die Haushaltsentwicklung ist kein „Ruhekissen“, der Mietermarkt verlangt neue Antworten.

Quelle: Landesämter für Datenverarbeitung und Statistik, eigene Berechnungen.  
 Daten zum 31.12. j.J., adjustierte Prognosewerte ab 2005.

# Hausbewirtschaftung

## Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung

► Mittelfristiges Investitionsprogramm wird konsequent ausgebaut



# Hausbewirtschaftung

Qualität der Wohnungen entscheidet über die nachhaltige Vermietbarkeit

► im Jahre 2005 400 WE im Rahmen von Quartierskonzepten grundlegend saniert

Beispiel: Kreuzkamp 27,29,31



Wohnkomfort und Betriebskosten zählen mehr denn je



# Hausbewirtschaftung

Wohnumfeld ist Teil der Wohnqualität

Beispiel: Bauklohstr.



Mietergärten

zeitgemäße Umbaumaßnahmen  
für barrierefreien Zugang



Carports



## neue Quartiere an alten Standorten: Hammer Park



► der Abbruch



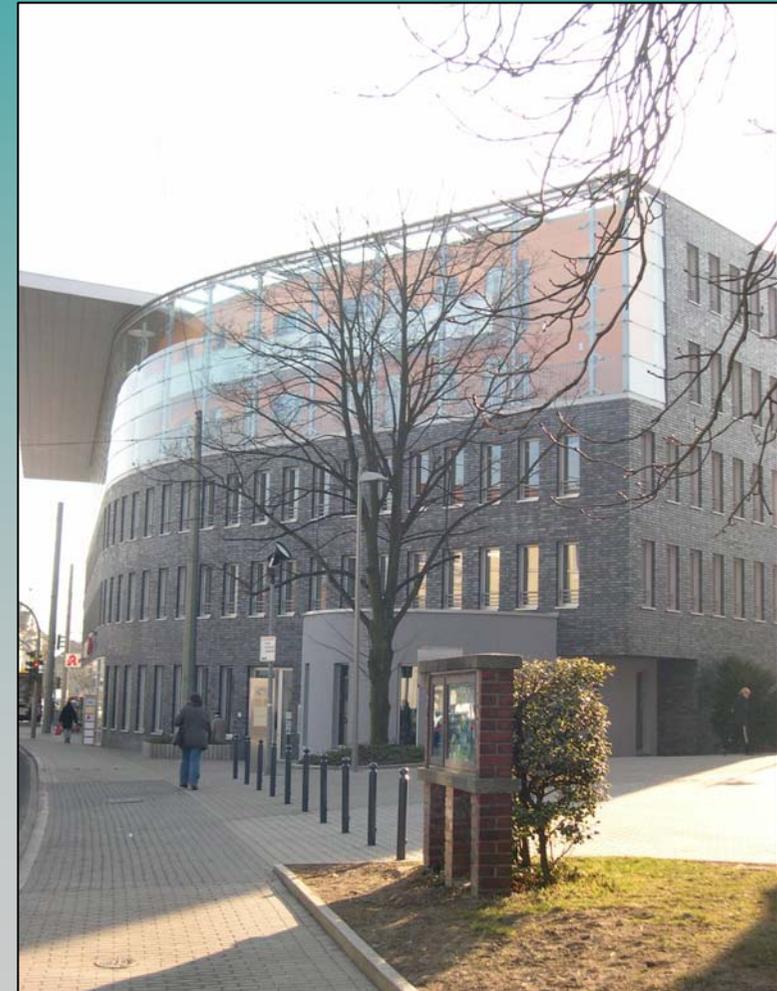
► Seniorenwohnanlage am Hammer Park

# Hausbewirtschaftung

## Neue Quartiere an alten Standorten: Altenbochumer Bogen



- Gemeindezentrum der Kirchengemeinde wurde in das neue Wohn- und Geschäftszentrum integriert



# *Kommunikation mit dem Kunden und Dienstleistungsqualität entscheiden über Markterfolg*



## ▶ Kundennähe durch Geschäftsstellen

- Immobilienshop in der Innenstadt
- Ausbau der Internetplattform mit
- Detailproduktinformationen

## ▶ Ausbau der Dienstleistungen und Services

- flächendeckend
- quartiersbezogen
- zielgruppenspezifisch

# Immobilienshop der VBW in der City

- ▶ die VBW „Wohnbar“



# Qualität durch ergänzende Dienstleistungsstrategie

- ▶ Dienstleistungen rund ums Wohnen
  - tragen zur Mieterbindung bei
  - helfen bei der Kundenakquise
  - steigern den Wohnwert
- ▶ Zusatzdienstleistungen erbringen wir quartiersbezogen und

flächendeckend



# Dienstleistungsangebote für Senioren



► Einkaufsservice (Wattenscheid)



► VBW-Bärenticket

► Tagesausflug für Senioren an die Mosel



► PC-Schulung von Schülern für Senioren



**MEHR ALS GEWOHNT:**  
„VBW Tours“ - GESUNDHEIT & WELLNESS  
MIT BEGLEITUNG

**8 Tage ostfriesische Küste erleben vom 18. - 25.09.2005**

**419,- € p.P. für VBW Mieter** (EZ - Zuschlag 42,- €)  
**459,- € für Freunde und Bekannte** (EZ - Zuschlag 42,- €)

**Im Angebot enthalten:**

- ▶ Während der gesamten Reise steht Ihnen Herr Nico Koning von F.U.K. - Reisen als Begleitung und Ansprechpartner zur Verfügung
- ▶ Busfahrt von Bochum HBF nach Norddeich und zurück
- ▶ 7 Übernachtungen mit Halbpension im Hotel Aquarius / Norddeich
- ▶ 3 begleitete Tagesausflüge inklusive gemütlicher Ostfriesenabend im Hotel
- ▶ 1 x Eintritt in die Seehundzuchtstation
- ▶ 1 x Massage und Sauna im Hotel
- ▶ Informationsmaterial über Norddeich und Umgebung
- ▶ organisiertes Vor- und Nachtreffen zum Kennenlernen der anderen Mitreisenden

Achtung! Die Teilnehmerzahl ist begrenzt! Anmeldung bitte bis zum 30.06.05 unter 0234 / 307 96 27. Herr Nico Koning freut sich auf Ihren Anruf! Weitere Informationen erhalten Sie außerdem bei Ihrem persönlichen VBW - Ansprechpartner Herrn Christian Knibbe unter 0234 / 310 - 346.

**F.U.K. REISEN**  
Herr Nico Koning  
F.U.K. - Reisen  
Paddenbett 13  
44803 Bochum

*Leben in Bewegung!*

Telefon: (0234) 307 96 27  
n.koning@fuk-reisen.de  
www.fuk-reisen.de

► 1 Woche betreutes Reisen

# *Wohnen ist Grundbedürfnis*

Soziale und kommunale Verantwortung  
ist Teil unser corporate identity

# Sozialer Frieden und soziale Integration



# Übernahme kommunaler Aufgaben

Beispiel: Kindergartenentwicklung VBW



- ▶ Stadt stellt das Grundstück zur Verfügung
- ▶ VBW liefert Planung und baut das Gebäude
- ▶ freier Träger übernimmt die Einrichtung gegen Miete



# *Sponsoring im sozialen Bereich*

Beispiel: Stiftungsprojekt Blumenstraße mit betreuten Wohngruppen für Behinderte





*Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit.*