

DOGEWO21



Geschäftsmodell
eines Bestandshalters mit
Wachstumsstrategie

DOGEWO21



Wir sind...

Wir sind...

DOGEWO21

Wir sind ein Unternehmen im Konzern der DSW21.

DSW21



Dortmunder Stadtwerke AG – 90 %



Sparkasse Dortmund – 10 %

Wir sind...

DOGEWO21

Wir sind Dortmunds großes Wohnungsunternehmen und bewirtschaften über 16.000 Wohnungen überall in Dortmund.



Wir sind...

DOGEWO21

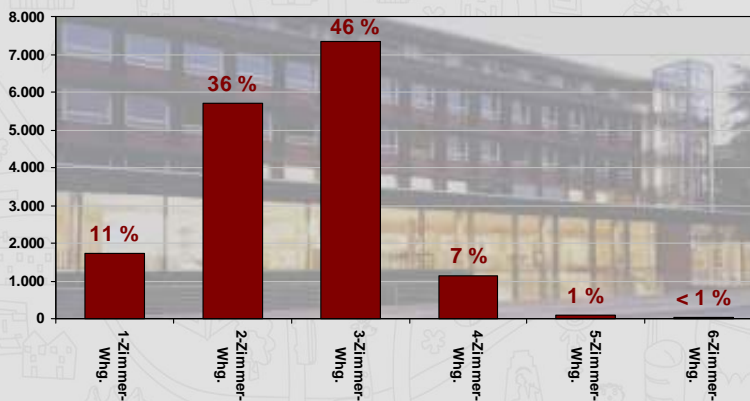


...und in vielen weiteren Vororten!

Wir sind...

DOGEWO21

Wir verfügen über Wohnungen in allen Größen.



Wir sind...

DOGEWO21

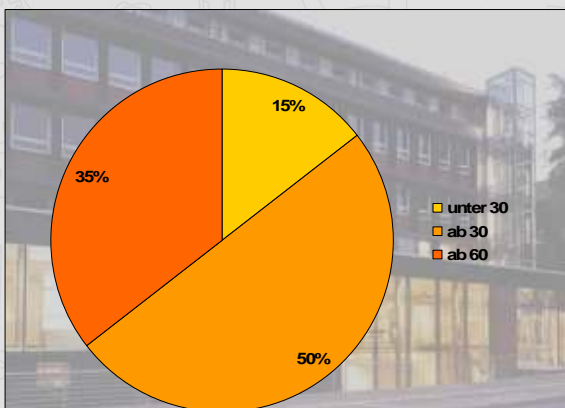
Wir bieten Gründerzeitwohnungen, Wohnungen in durchgrünten Nachkriegssiedlungen, in funktionalen Großsiedlungen der 80er Jahre und in Neubauten.



Wir sind...

DOGEWO21

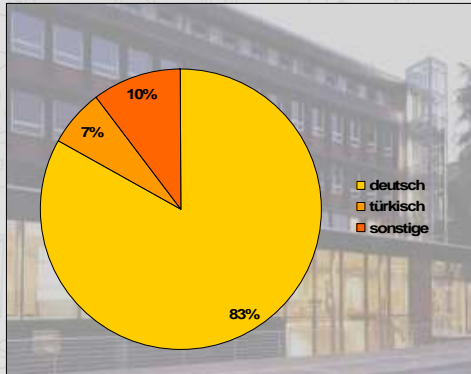
Unsere Mieter sind jeden Alters...



Wir sind...

DOGEWO21

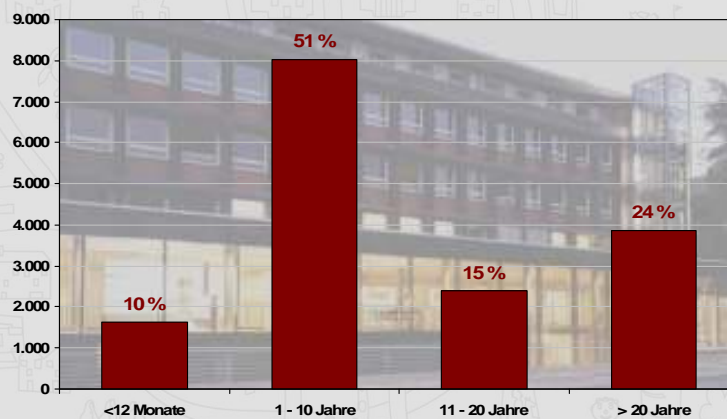
...und jeder Nationalität.



Wir sind...

DOGEWO21

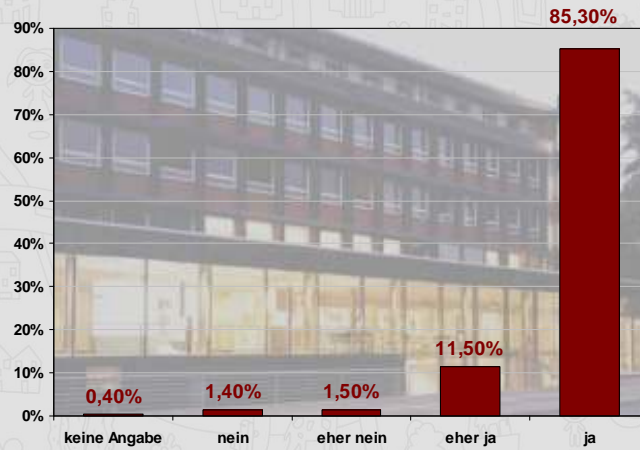
Die meisten unserer Mieter wohnen schon sehr lange bei uns, einige ein Leben lang...



Wir sind...

DOGEWO21

...und viele würden jederzeit wieder eine DOGEWO21-Wohnung beziehen.



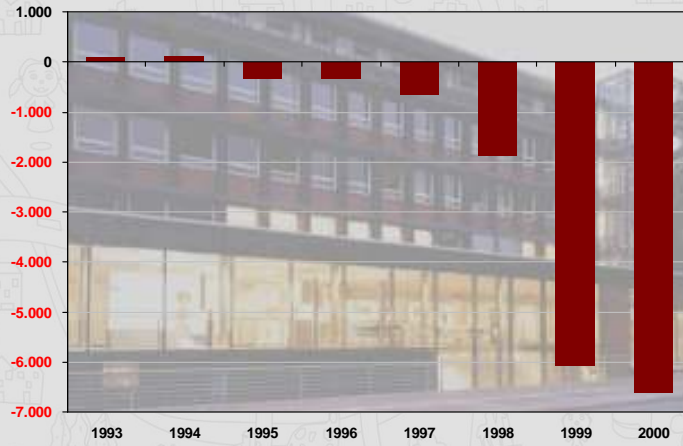
DOGEWO21

Die wirtschaftliche Situation...

Die wirtschaftliche Situation...

DOGEWO21

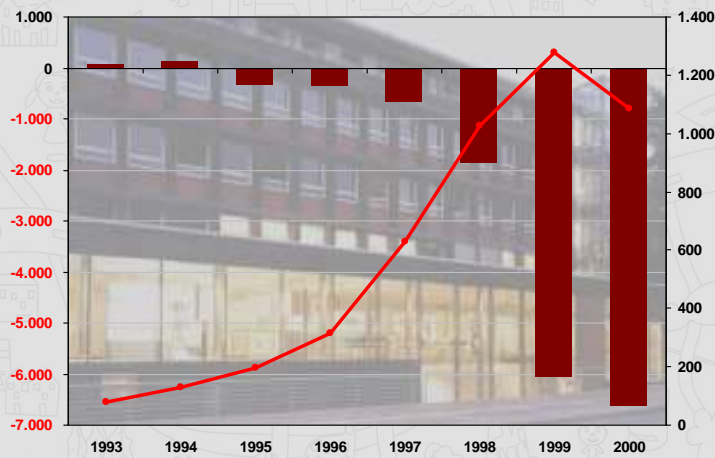
Ergebnis im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“:



Die wirtschaftliche Situation...

DOGEWO21

Ergebnis im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“:



**Unternehmensstrategien
zur Zukunftssicherung**

- 1. Wir bewirtschaften unseren Bestand unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der dauerhaften Bestandshaltung.**

Wir bewirtschaften unseren Bestand unter wohnungs-
wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der
dauerhaften Bestandshaltung.

DOGEWO21

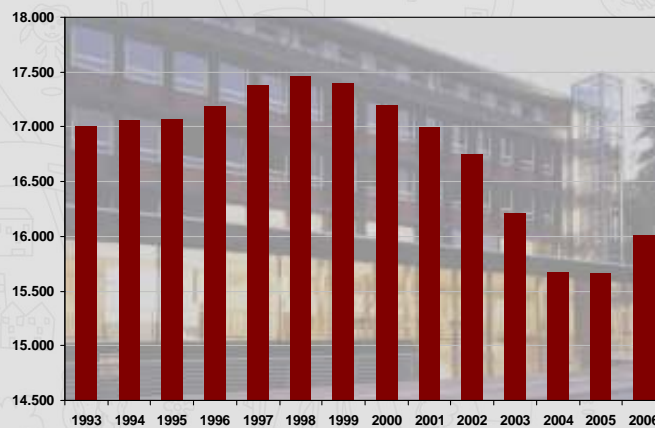


Wir bewirtschaften unseren Bestand unter wohnungs-
wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der
dauerhaften Bestandshaltung.

DOGEWO21

Wir verkaufen keine Bestände mehr!

Zwischen 1999 und 2004 haben wir im Rahmen von
Bestandsarrondierungen insgesamt 1.759 Wohnungen verkauft.



Wir bewirtschaften unseren Bestand unter wohnungs-
wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der
dauerhaften Bestandshaltung.

DOGEWO21

Wir verkaufen keine Bestände mehr!

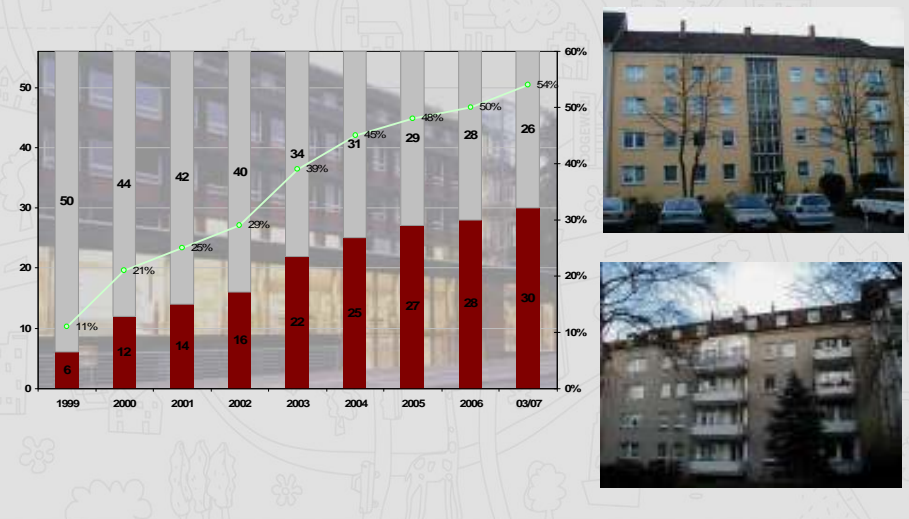
Zwischen 1999 und 2004 haben wir im Rahmen von
Bestandsarrondierungen insgesamt 1.759 Wohnungen verkauft.



Wir bewirtschaften unseren Bestand unter wohnungs-
wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der
dauerhaften Bestandshaltung.

DOGEWO21

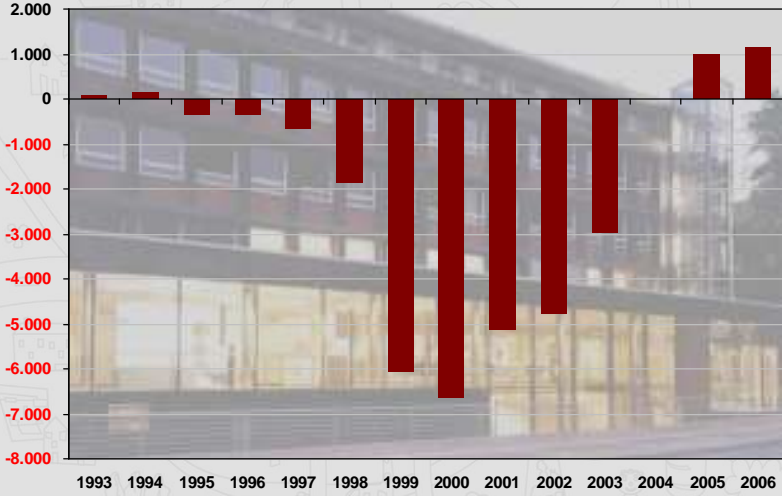
„Erfolgsstory“ (?): Privatisierungsprojekt Hainallee





2. Wir bewirtschaften unseren Bestand nachhaltig rentabel.

Wir bewirtschaften unseren Bestand nachhaltig rentabel.



DOGEWO21

3. Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

„Leerstandsvermeidung“ statt „Leerstandsabbau“.



Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

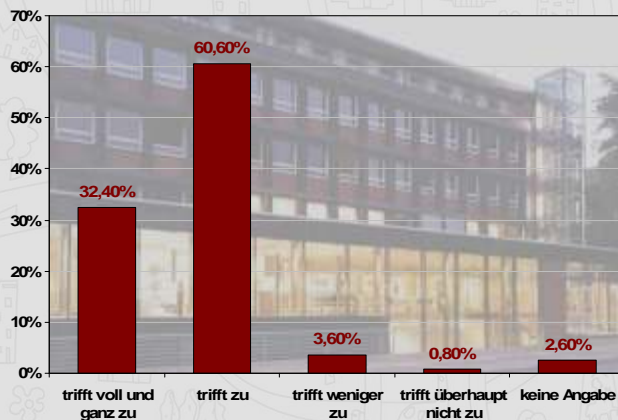
Kundenorientierung heißt: Service vor Ort in 14 Servicebüros.



Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

Kundenorientierung heißt: motivierte Mitarbeiter mit hoher Fach- und Sozialkompetenz. Beurteilung der Freundlichkeit unserer Mitarbeiter:



Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

Kundenorientierung heißt: Wohnungsangebote auch im Internet.



Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

Wir gehen einen weiteren Schritt zur Verbesserung unseres Images, unseres Services und unserer Dienstleistungsqualität.

Wenn man in die falsche Richtung läuft, hat es keinen Sinn, das Tempo zu erhöhen.

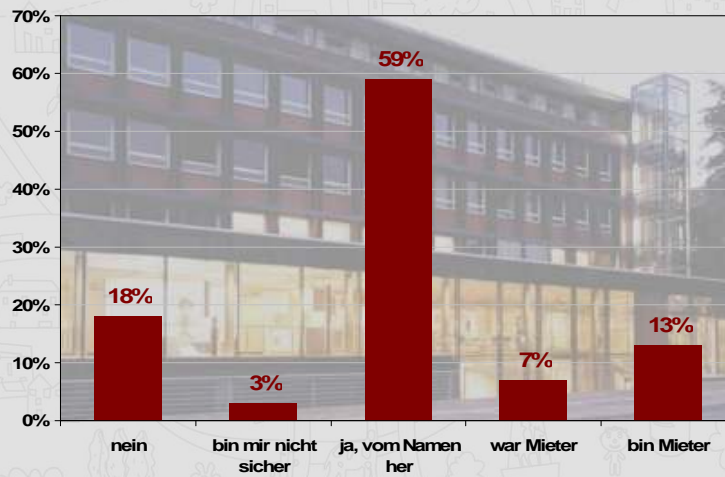
Wir untersuchen unsere Außenwirkung:

- ✘ Vermietungstests
- ✘ Umfragen
- ✘ bestandsumfassende Mieterzufriedenheitsanalysen

Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

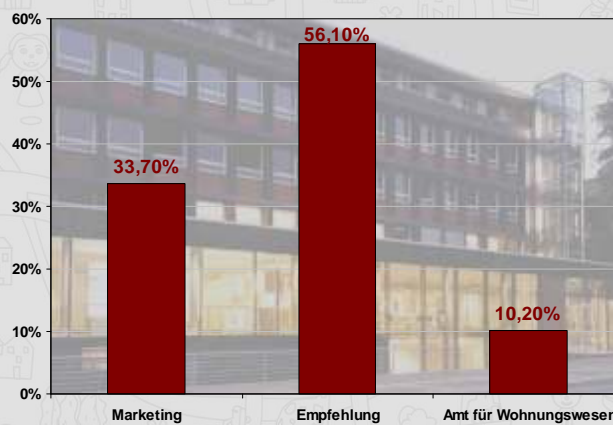
Umfrage nach Bekanntheitsgrad: „Kennen Sie die DOGEWO21?“



Wir stellen uns als modernes, kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen auf.

DOGEWO21

Wir erneuern unseren Marktauftritt: „Wie sind Sie auf die DOGEWO21 aufmerksam geworden?“



4. Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

„Wohnen in den besten Jahren“ beschreibt ein kurzfristig überall in Dortmund umsetzbares Bündel aus **baulichen**, **technischen** und **wohnsozialen** Maßnahmen, die es älteren und älter werdenden Menschen ermöglichen, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnung bequem und sicher leben zu können.

Wohnen in den besten Jahren

Technischer Service

Seniorenrechtliche Wohnungsausstattung

Soziale Dienstleistungen: Betreuung bis zur Pflege

Wohn-Projekte für Senioren

Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21

**Technischer
Service**

**Soziale
Dienstleistungen:
Betreuung bis zur
Pflege**

Notruftelefon

Schon für über 4.000 DOGEWO21-
Wohnungen verfügbar!



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21

**Technischer
Service**

**Soziale
Dienstleistungen:
Betreuung bis zur
Pflege**

Smart Living

Pilotprojekte im Norden, in Mengede
und in Scharnhorst!

Städt. Seniorenheime
Dortmund gGmbH 
Pflegen *///* Betreuen *///* Beraten
www.shdo.de


Fraunhofer Institut
Software- und
Systemtechnik

FFG



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21

**Seniorengerechte
Wohnungs-
ausstattung**

Ausstattungsstandard

Schon in über 800 Wohnungen und
vielen Häusern umgesetzt!



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21

**Seniorengerechte
Wohnungs-
ausstattung**

Ausstattungsstandard

Schon in über 800 Wohnungen und
vielen Häusern umgesetzt!



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

DOGEWO21

**Wohn-Projekte
für Senioren**

Menschen mit Demenz

Wohngruppen in Marten und
demnächst in Sölde!



Wir entwickeln innovative Wohnkonzepte.

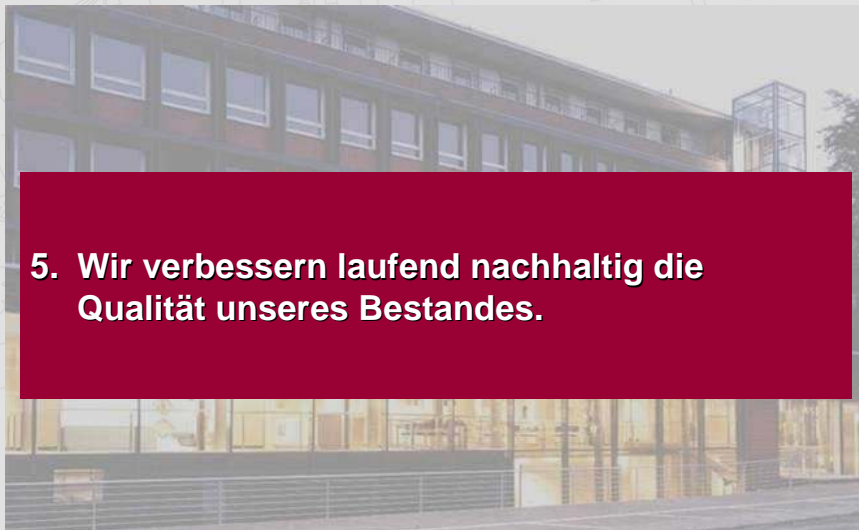
DOGEWO21

Wir entwickeln weitere Projekte.



DOGEWO21

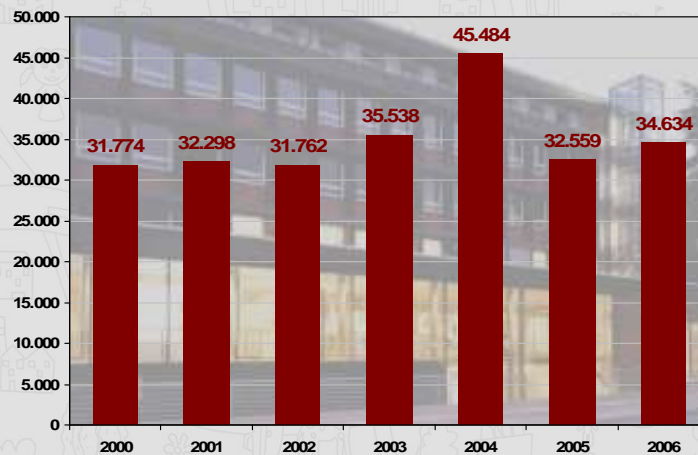
5. Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unseres Bestandes.



Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Seit 2000 haben wir fast 250 Mio. € für die Qualitätserhaltung und -verbesserung unserer Bestände ausgegeben.



Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.

Prae-Bau-Siedlung in Mengede: Moderne Wohnqualität und frische Farbe für alte Quartiere. „Leuchtturmprojekt“ im Rahmen der Renaturierung der Emscher.



287 WE – rd. 16,6 Mio. € Gesamtinvestition

Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.

Langeloh 4 in Löttringhausen: Umbau eines problembehafteten Hochhauses in ein beliebtes, barrierefreies „besonderes Wohnprojekt“ mit Warteliste.



132 WE – rd. 5,3 Mio. € Gesamtinvestition

Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.

Scharnhorst-Ost: Die Zukunft der Bestände der 70er Jahre: Gemeinsame Investitionen und einheitliches Farbkonzept zur nachhaltigen Imageverbesserung. Stadtteilbüro in Eigenregie mit anderen Wohnungsunternehmen.



328 WE – rd. 8 Mio. € Gesamtinvestition

Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.

Nördl. Innenstadt: Frische Fassaden, neue Fenster und ein klares Bekenntnis zum Standort: „Im Norden geht die Sonne auf“



102 WE – rd. 1,6 Mio. € Gesamtinvestition

Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.



Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir die Stadtentwicklung.

Bodelschwingh: Investition zur Zukunftssicherung in städtischer Randlage mit verbesserungswürdiger Infrastruktur zur Grundversorgung.



72 WE – rd. 2,7 Mio. € Gesamtinvestition

Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Wir nehmen unsere ökologische Verantwortung ernst. Durch energetische Verbesserungen sparen unsere modernisierten Gebäude mehr als 5.000 Tonnen CO² im Jahr.



Wir verbessern laufend nachhaltig die Qualität unserer Bestände.

DOGEWO21

Im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen sorgen wir für stabile Nachbarschaften.



DOGEWO21

6. Für größere Bestände entwickeln wir integrative Standortentwicklungskonzepte.



Für größere Bestände entwickeln wir integrative Standortentwicklungskonzepte.

DOGEWO21

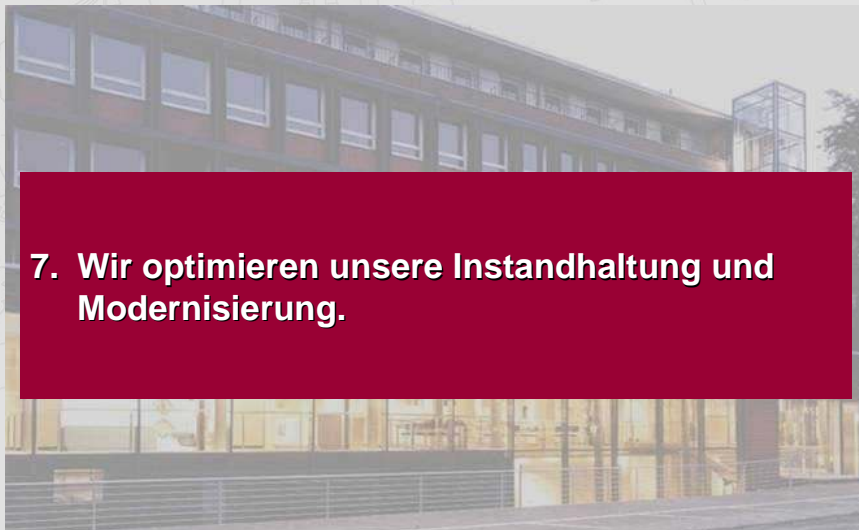
Mit ganzheitlichen Bewirtschaftungsstrategien und Standortkonzepten machen wir unsere Wohnquartiere zukunftssicher.

Wambel: 1.480 WE im DOGEWO21-Bestand mit tlw. hohem Investitionsbedarf, Leerstandsaufbau und schleichender Imageverschlechterung.



DOGEWO21

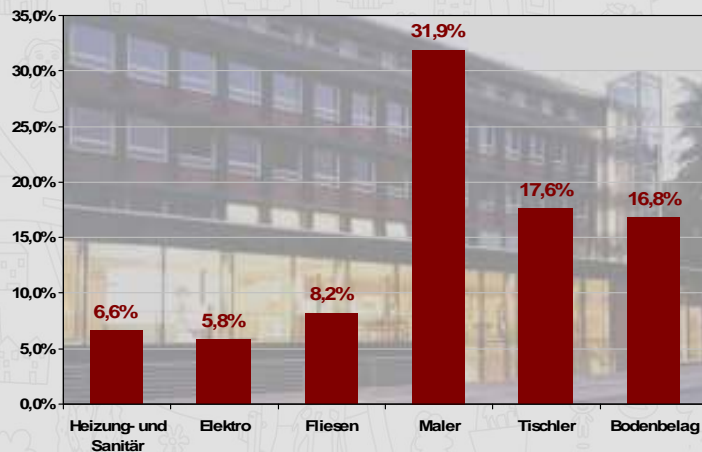
7. Wir optimieren unsere Instandhaltung und Modernisierung.



Wir optimieren unsere Instandhaltung und Modernisierung.

DOGEWO21

Durch **neu ausgeschriebene Einheitspreise** für Reparaturen, Instandhaltung und Einzelmodernisierung reduzieren sich die Baukosten.



Wir optimieren unsere Instandhaltung und Modernisierung.

DOGEWO21

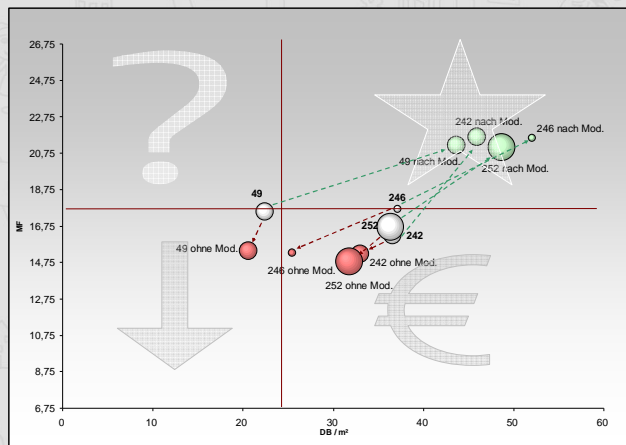
Eine detaillierte, mittelfristige **Instandhaltungsplanung** ermöglicht einen sinnvollen Mitteleinsatz im Rahmen ganzheitlicher Bewirtschaftungsstrategien („Aktion“ statt „Reaktion“).



Wir optimieren unsere Instandhaltung und Modernisierung.

DOGEWO21

Im Rahmen unseres **Portfolio-Managements** setzen wir unsere Investitionsmittel so ein, dass eine bestmögliche Rendite bei nachhaltig gesicherter Marktfähigkeit gewährleistet ist.



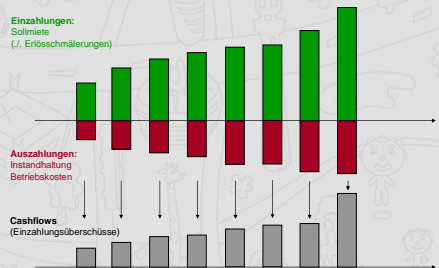
Wir optimieren unsere Instandhaltung und Modernisierung.

DOGEWO21

Vor jeder einzelnen Modernisierung steht ein Investitionsentscheidungsverfahren, das

- ✗ technische Notwendigkeiten
- ✗ die Auswirkungen auf die Marktfähigkeit
- ✗ die Wirtschaftlichkeit

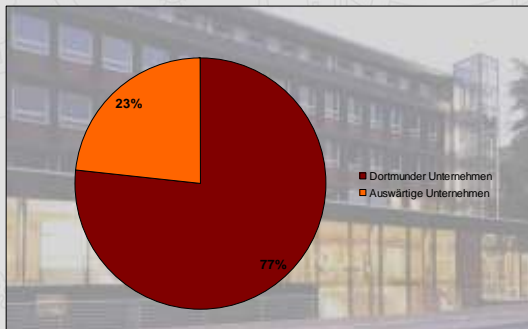
berücksichtigt.



8. Wir sind Wirtschaftsfaktor für Dortmund.

Wir sind Wirtschaftsfaktor für Dortmund.

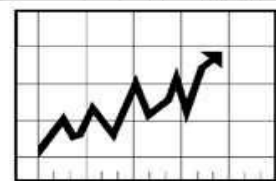
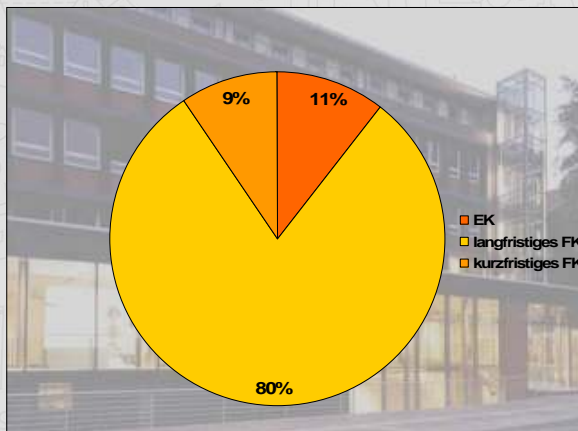
Wir wickeln jährlich über 30.000 Aufträge für Instandhaltung und Modernisierung ab. Etwa **77 % unserer Ausgaben** dafür fließen an Dortmunder Unternehmen.



9. Wir optimieren unsere Vermögens- und Finanzlage.

Wir optimieren unsere Vermögens- und Finanzlage.

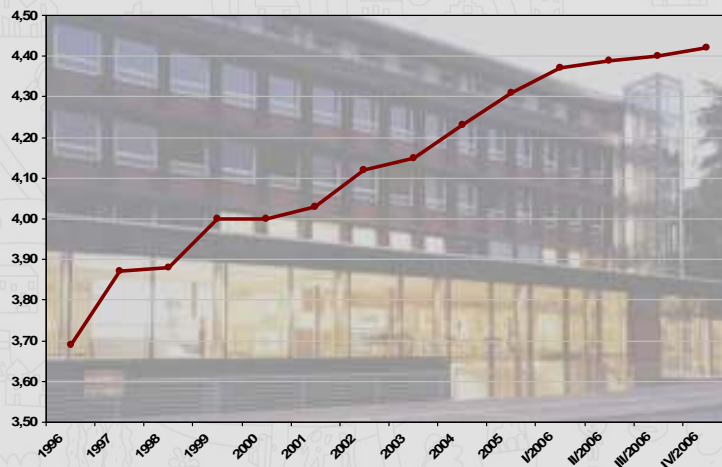
Im Rahmen unserer Investitions- und Finanzierungsstrategien optimieren wir unsere Bilanz.



10. Wir sichern unsere Zukunft durch Wachstum.

Wir sichern unsere Zukunft durch Wachstum.

„Wachstum“ bedeutet: **Umsatzsteigerung**. Wir betreiben Mietpolitik mit Augenmaß.

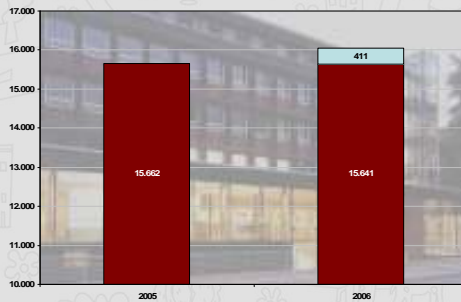


Wir sichern unsere Zukunft durch Wachstum.

DOGEWO21

„Wachstum“ bedeutet: **Expansion**. Wir prüfen den Erwerb weiterer Wohnungsbestände unter sorgfältiger Abwägung der Chancen und Risiken.

Erwerb von 411 Wohnungen von der DSW21 in 2006



LEG
LEG Wohnen Dortmund GmbH



?

?

Wir sichern unsere Zukunft durch Wachstum.

DOGEWO21

„Wachstum“ bedeutet: **Kooperation**. Gemeinsam mit sechs weiteren, kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebietes knüpfen wir an regionale Entwicklungsperspektiven an und gehen mit nachhaltiger Wohnungswirtschaft „auf Augenhöhe“ zu den großen privaten Anbietern.



DOGEWO21



Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit