

**LEG**  
*gewohnt gut.*

## Quartiersentwicklung bei der LEG

**Oliver Gabrian**  
Regionalbereich Rheinland



## Quartiersentwicklung bei der LEG

---

- „Wer wir sind“
  - Die LEG in NRW
  - Unsere Vision
  - LEG-Sozialcharta
- Quartiersentwicklung – Investition / Bewirtschaftung / QM
- Quartiersmanagement
  - Organisation
  - Bewirtschaftungskonzepte
  - Der Bereich Quartiersmanagement
  - LEG NRW Mieter-Stiftung
  - Das LEG Eventprogramm
- Investitionen

## Wer wir sind

---



- 2008 Verkauf an Whitehall Funds
- 90.000 Mietwohnungen
- 250.000 Mieter
- In NRW: 9 NL, 15 KC und rd. 100 Mieterbüros flächendeckend vor Ort
- 800 Mitarbeiter
- 556,1 Mio. € Umsatz 2010
- Durchschnittsmiete: 4,63 €/m<sup>2</sup>
- Vermietungsquote: 96,4 % zum 31.12.2010
- Investitionen: rd. 83,1 Mio. € 2010
- Bilanzsumme: 4,9 Mrd. €
- Eigenkapital: 881,3 Mio. €

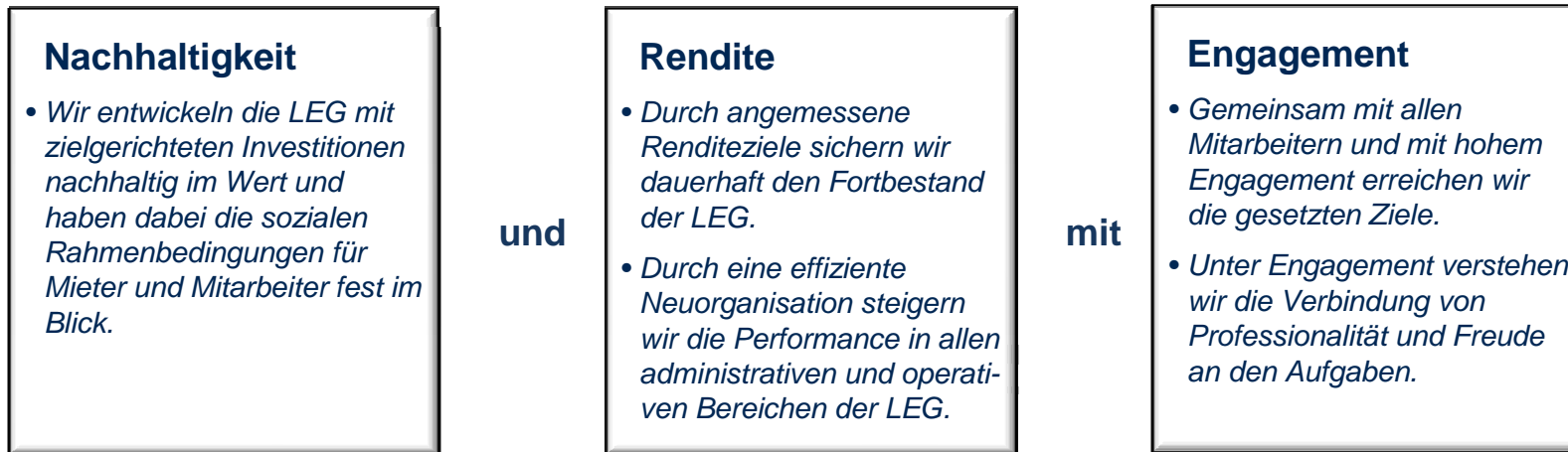
## Die LEG in NRW



- 3 Regionen:
  - Westfalen
  - Rheinland
  - Ruhrgebiet
- über 90.000 Wohnungen
- mehr als 500 Mitarbeiter in der Sparte Wohnen
- 9 dezentrale Niederlassungen
- 15 dezentrale Kundencenter
- rund 100 dezentrale Mieterbüros

# LEG-Vision

Vorbild durch Nachhaltigkeit + Rendite + Engagement



**Daraus leitet sich unsere zukunftsorientierte Vision ab:**



Wir entwickeln die LEG bis zum Jahr 2013 zum **Vorbild** für private Wohnungsunternehmen, das eine **anspruchsvolle Rendite**, eine **sozialverträgliche Bestandsentwicklung**, eine **überdurchschnittliche Kundenzufriedenheit** und ein motivierendes Arbeitsumfeld für **engagierte Mitarbeiter** nachhaltig miteinander verbindet.

Chart 5

# Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

## Die LEG-Sozialcharta

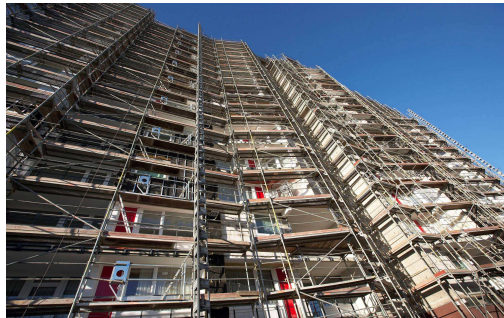
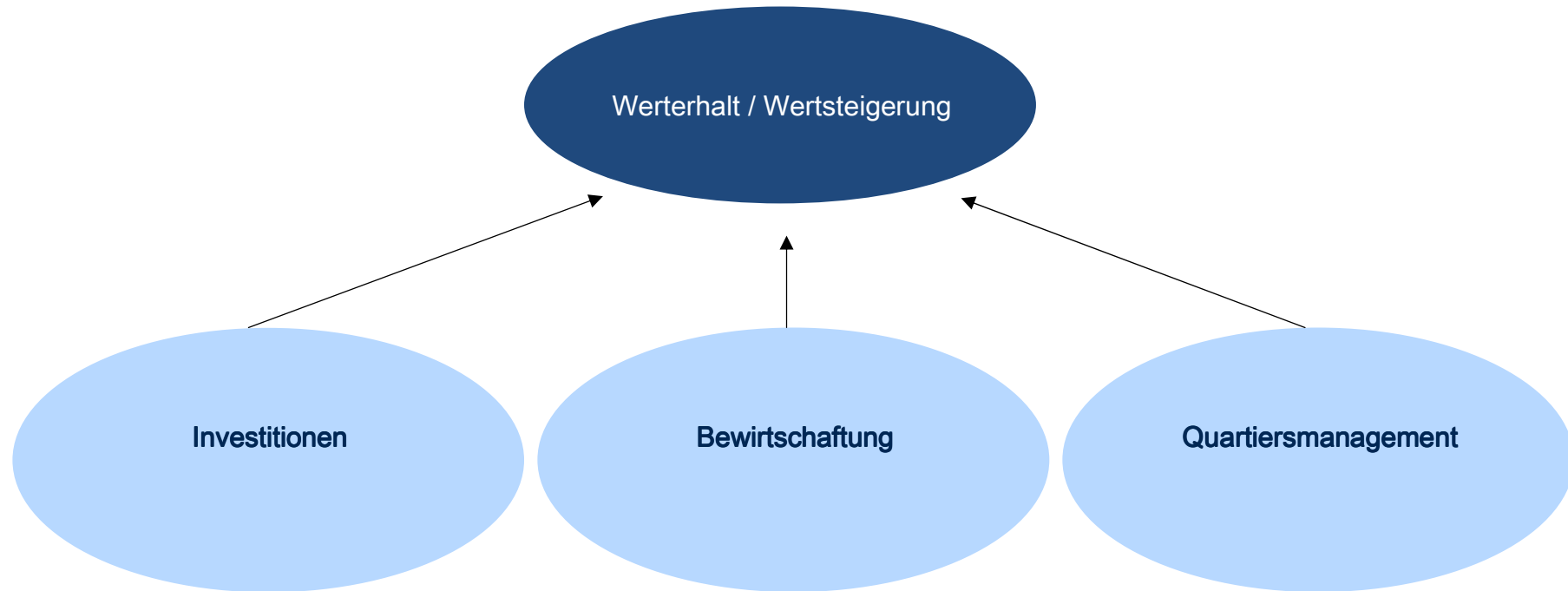
**LEG**  
*gewohnt gut.*



## Quartiersentwicklung bei der LEG



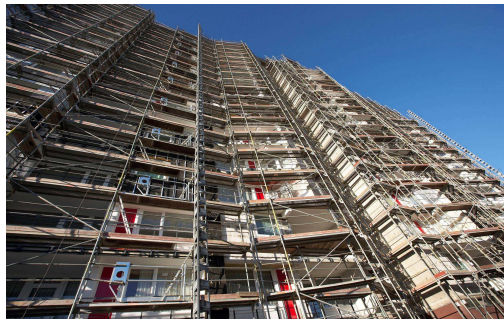
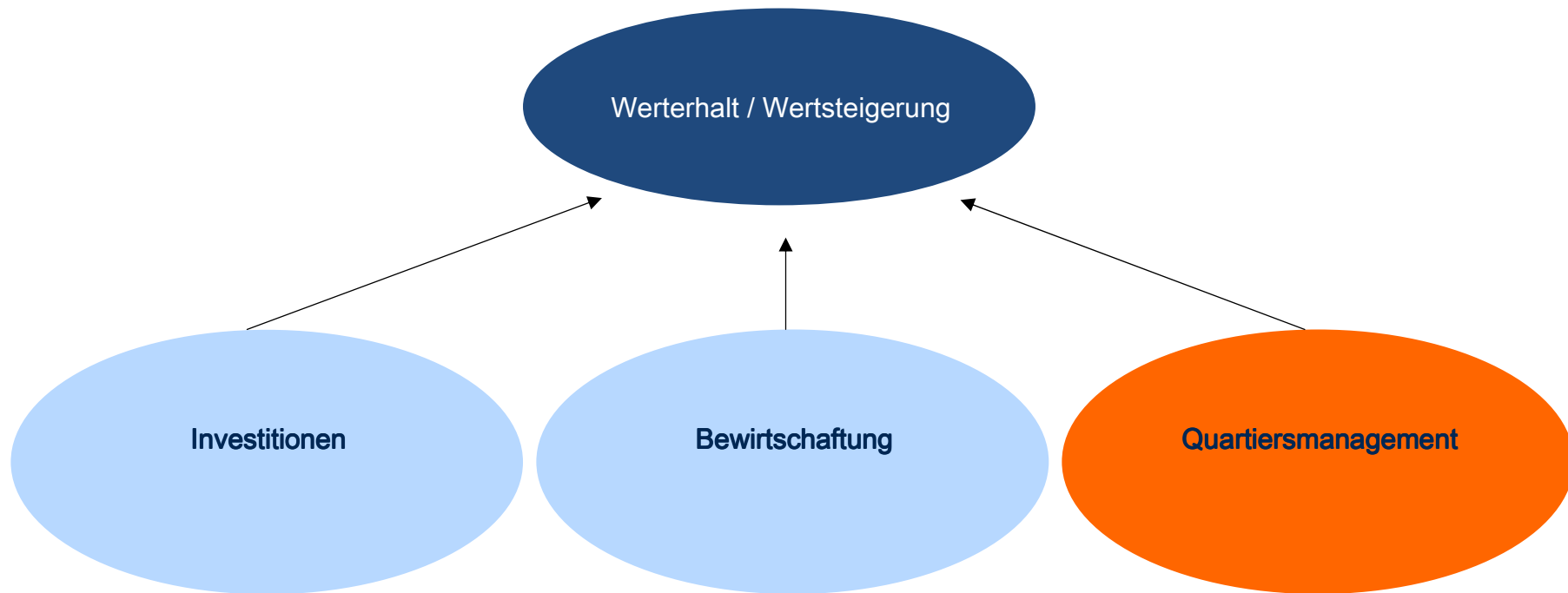
# Säulen der Quartiersentwicklung



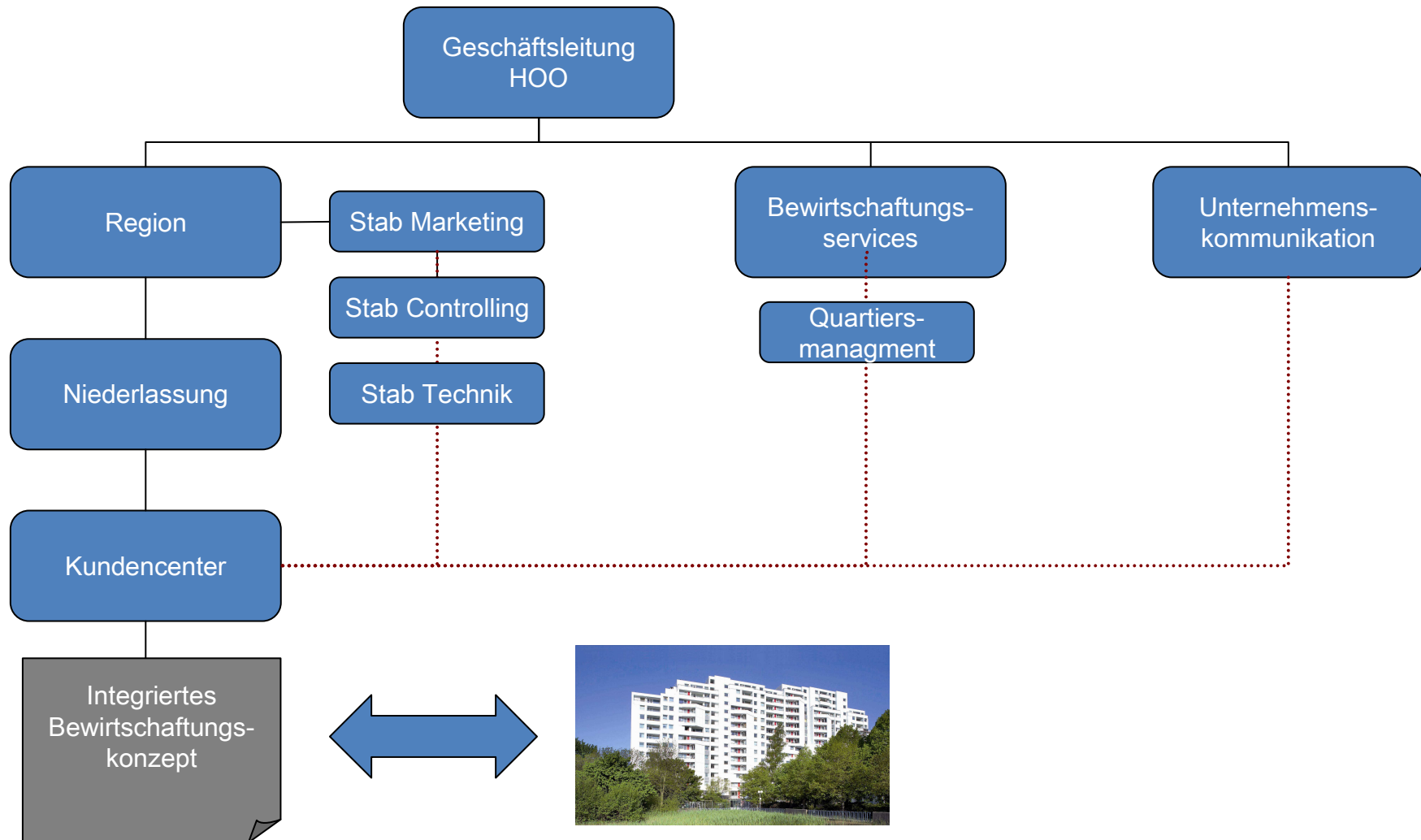


# Säulen der Quartiersentwicklung

---



# Quartiersmanagement Organisation



# Integrierte Bewirtschaftungskonzepte

## Struktur und Maßnahmenfelder

Maßnahmefeld	Ziel	Maßnahmenkatalog	Zuständig	Budget		Status	Start	Ende
				Soll	Ist			
Bewirtschaftung / Service	Wohnzufriedenheit / Stabilisierung der Fluktuation / Kundenbindung							
Sauberkeit / Ordnung / Sicherheit	Erhöhung der Wohnzufriedenheit und Kundenbindung, Verbesserung des Images und des Erscheinungsbildes der Anlage							
Quartiers-Management	Stärkung der Nachbarschaften und die Sicherung der Wohnqualität, Management des sozialen Ausgleichs (Vernetzung und Kooperation) mit dem Ziel des Werterhalts (Vollvermietung, Stabilisierung der Fluktuation, Sicherung der Mieterträge)							
Marketing / Öffentlichkeitsarbeit	Imageverbesserung (Innen- und Außenwahrnehmung), Nachfragestärkung							
Vermietung	Belebung der Nachfrage / Steigerung der Vermietungs-Performance Anzahl Vertragsabschlüsse							
Investive Maßnahmen	Gewährleistung der Verkehrssicherheit / Sicherstellung von ordentlichen Außenanlagen/ Treppenhäuser etc.							

## Der Bereich Quartiersmanagement

---

- **Erstellen von Analysen**  
(z. B. Stärken/Schwächen Analysen des Quartiers, Sozialstrukturanalysen, Wohnzufriedenheitsanalysen Zielgruppenanalysen) Profile, Quartierprognosen
- **Profile, Quartiersprognosen**
- **QM von Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf und negativem Image**
- **Qualitätssicherung QM und ggf. Justierung von implementierten QM Maßnahmen**
- **Quartiersentwicklungsstrategien mittels differenzierter Analysen insbesondere für Großsiedlungen erarbeiten**

## Der Bereich Quartiersmanagement

---

- **Zielgruppen- und Projektkonzepte zu folgenden Themenstellungen:**
  - **Wohnen im Alter**
  - **Familie, Kinder und Jugendliche**
  - **Haushalte mit Migrationshintergrund**
  - **Nachbarschaftsentwicklung und Integration**
  - **Bewohnerbeteiligungsverfahren**
  - **Sicherheit im Quartier**
  
- **Rahmenkonzepte zum Thema „auffällige Mietverhältnisse“ (Mietschuldnerberatung, Betreuung schwieriger Mietverhältnisse, Konfliktlösungsstrategien entwickeln und umsetzen**
  
- **Mitwirkung Wohnungsbestandsentwicklung durch Erstellen von Gebrauchswertanalysen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und Freianlagenplanung**
  
- **Modernisierungsvorhaben begleiten**

## Das LEG Eventprogramm

- 
- Seit 1991 zahlreiche Eventbausteine entwickelt
  - Großteil der Mieter verfügt meist nur über ein kleines Einkommen und muss auf Urlaub verzichten
  - Idee: ein unterhaltsames Ferienprogramm extra für LEG-Kinder kombiniert mit nachhaltigen Lern- und Erfahrungsmomenten
  - Aktuell stehen über 22 Projektskizzen für Events (auch für Erwachsene) zur Auswahl, die beliebig kombinierbar sind, z.B.:
    - Die kleine LEG-Farm
    - LEG-Spielecircus
    - LEG-Kinder-Olympiade
    - Sing-Star-Karaoke
    - LEG-Streetball-Kurs mit Turnier
    - LEG-Umwelttag
    - LEG-Blumenmarkt
    - klassisches LEG-Sommerfest
    - Nachmittag für Hundebesitzer
    - Paartanz mit Profis
    - Hausflur-/Innenhof-/Spielplatzverschönerungen
    - Nachmittag mit THW / Feuerwehr / Polizei / Osterhasen / Weihnachtsmann
    - St. Martins-/Halloween-Nachmittag
    - Weihnachtsbaumaktionen



## Die LEG NRW Mieter-Stiftung



# Säulen der Quartiersentwicklung

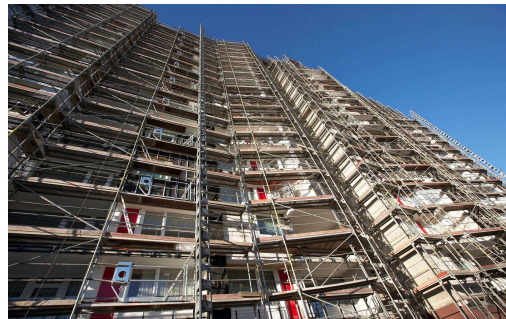
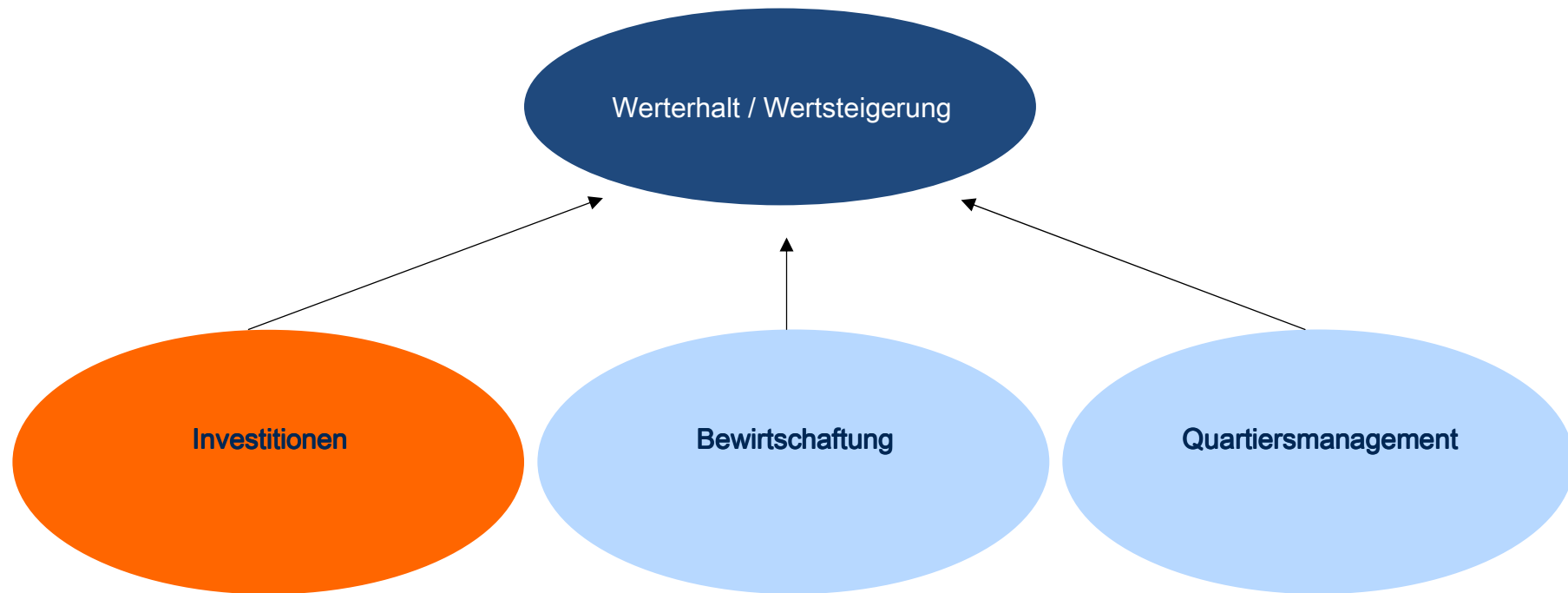




Chart 16

# Investitionen

**LEG**  
*gewohnt gut.*



## Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Ratingen-West, Himmelshäuser



## Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Köln-Niehl, Amsterdamer Straße, Fordsiedlung der LEG



# Die neue LEG steht für Nachhaltigkeit, Rendite und Zukunft

**LEG**  
*gewohnt gut.*

