

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 €/m²
- Vermietungsquote: 96,4 % zum 31.12.2010
- Investitionen: rd. 83,1 Mio. € 2010
- Bilanzsumme: 4,9 Mrd. €
- Eigenkapital: 881,3 Mio. €

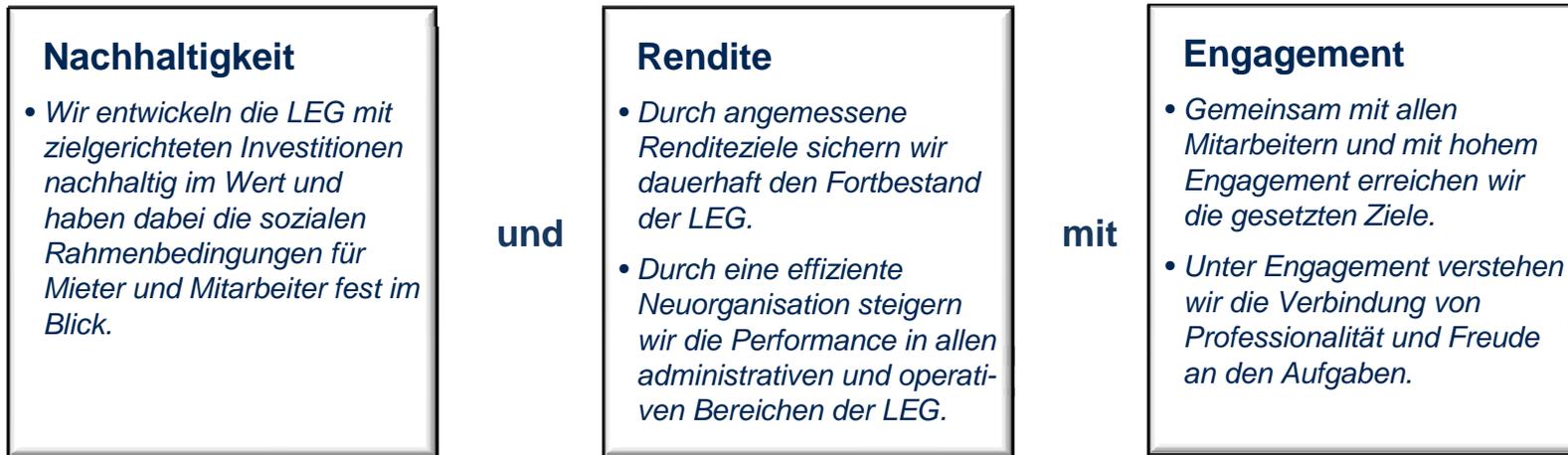
Die LEG in NRW



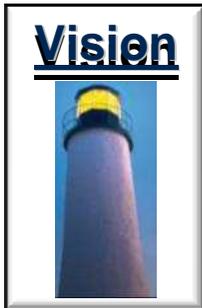
- 3 Regionen:
 - Westfalen
 - Rheinland
 - Ruhrgebiet
- über 90.000 Wohnungen
- mehr als 500 Mitarbeiter in der Sparte Wohnen
- 9 dezentrale Niederlassungen
- 15 dezentrale Kundencenter
- rund 100 dezentrale Mieterbüros

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

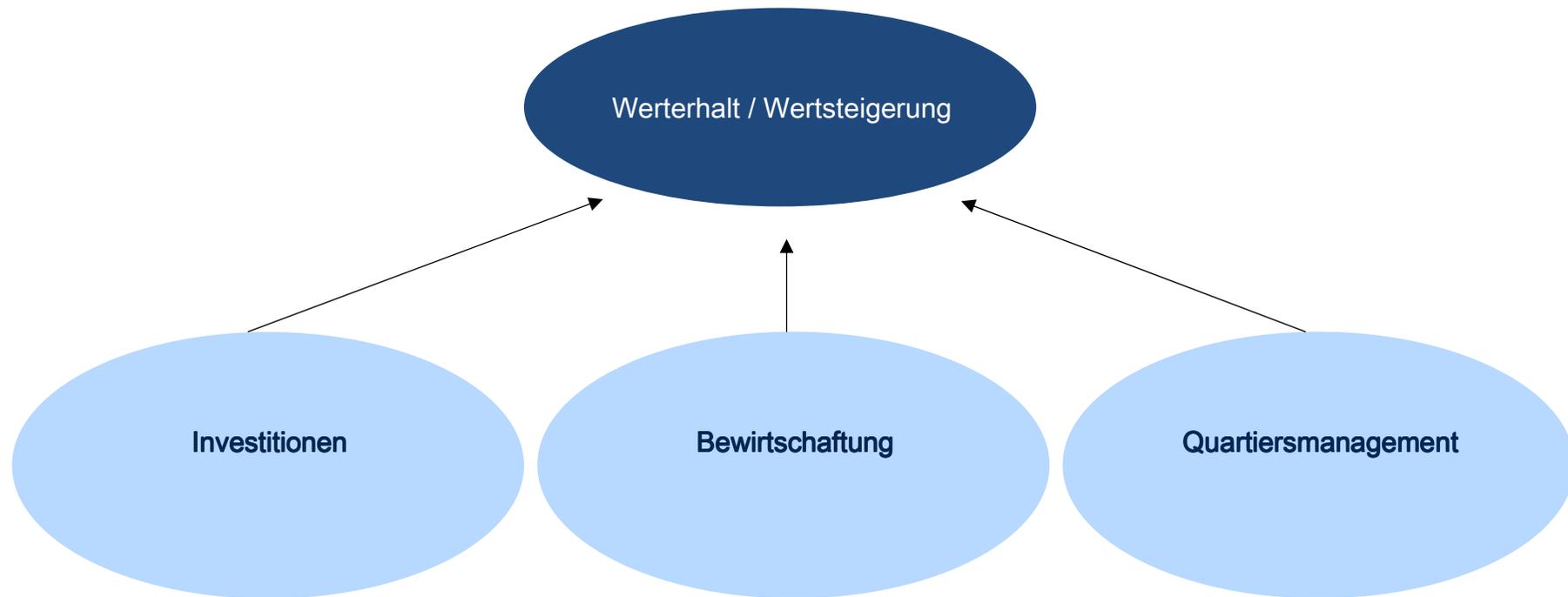
Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Die LEG-Sozialcharta

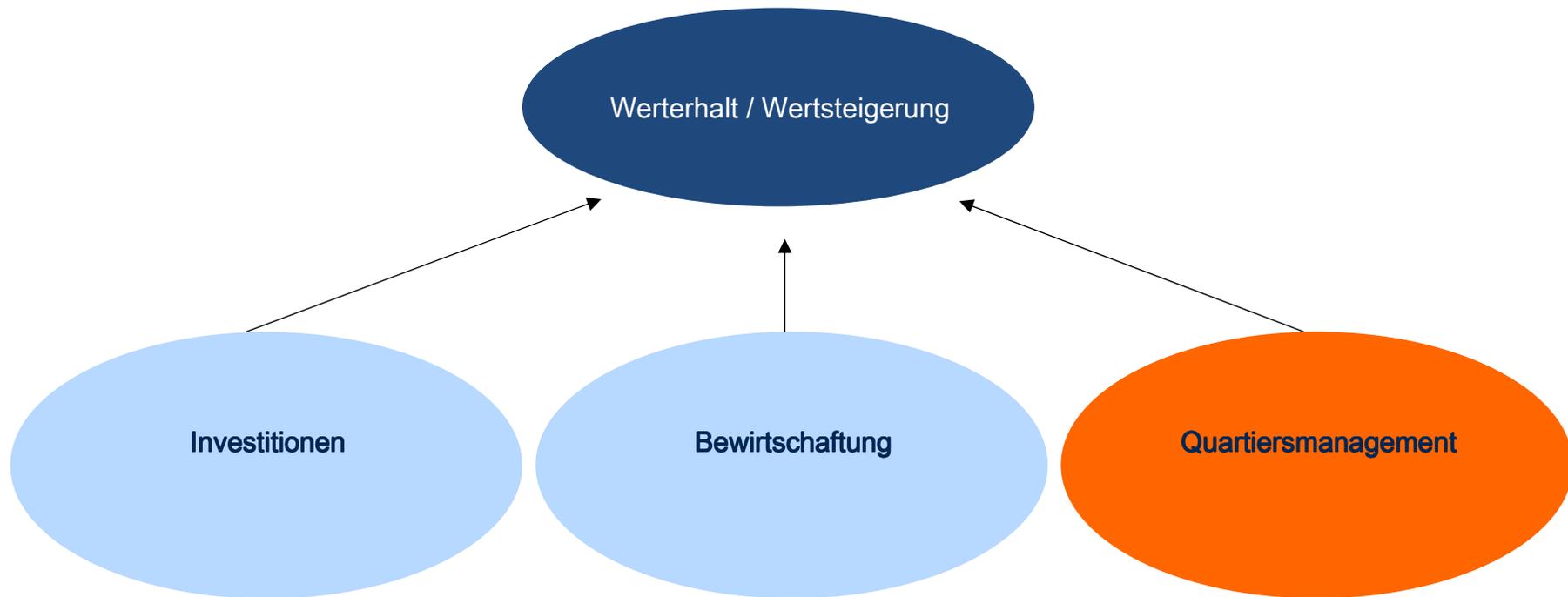
LEG
gewohnt gut.



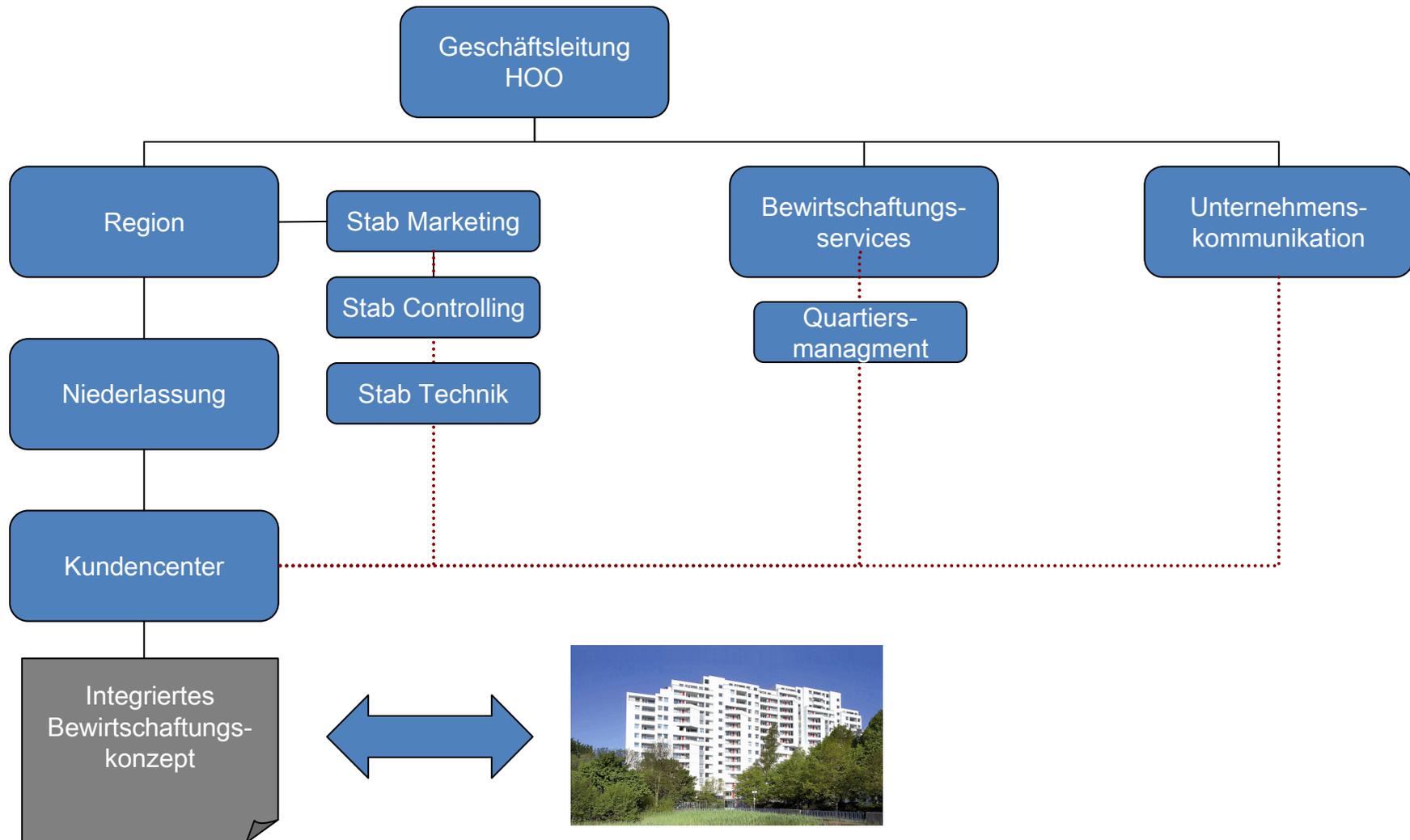
Säulen der Quartiersentwicklung



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

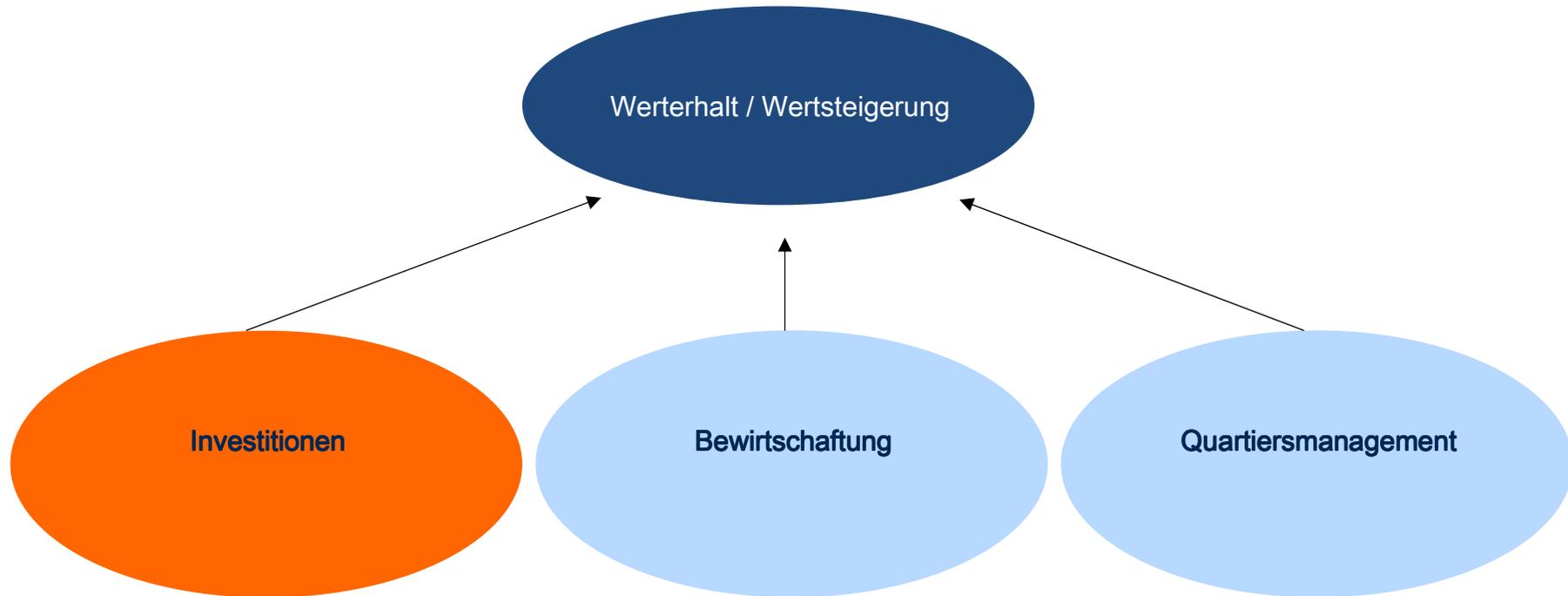
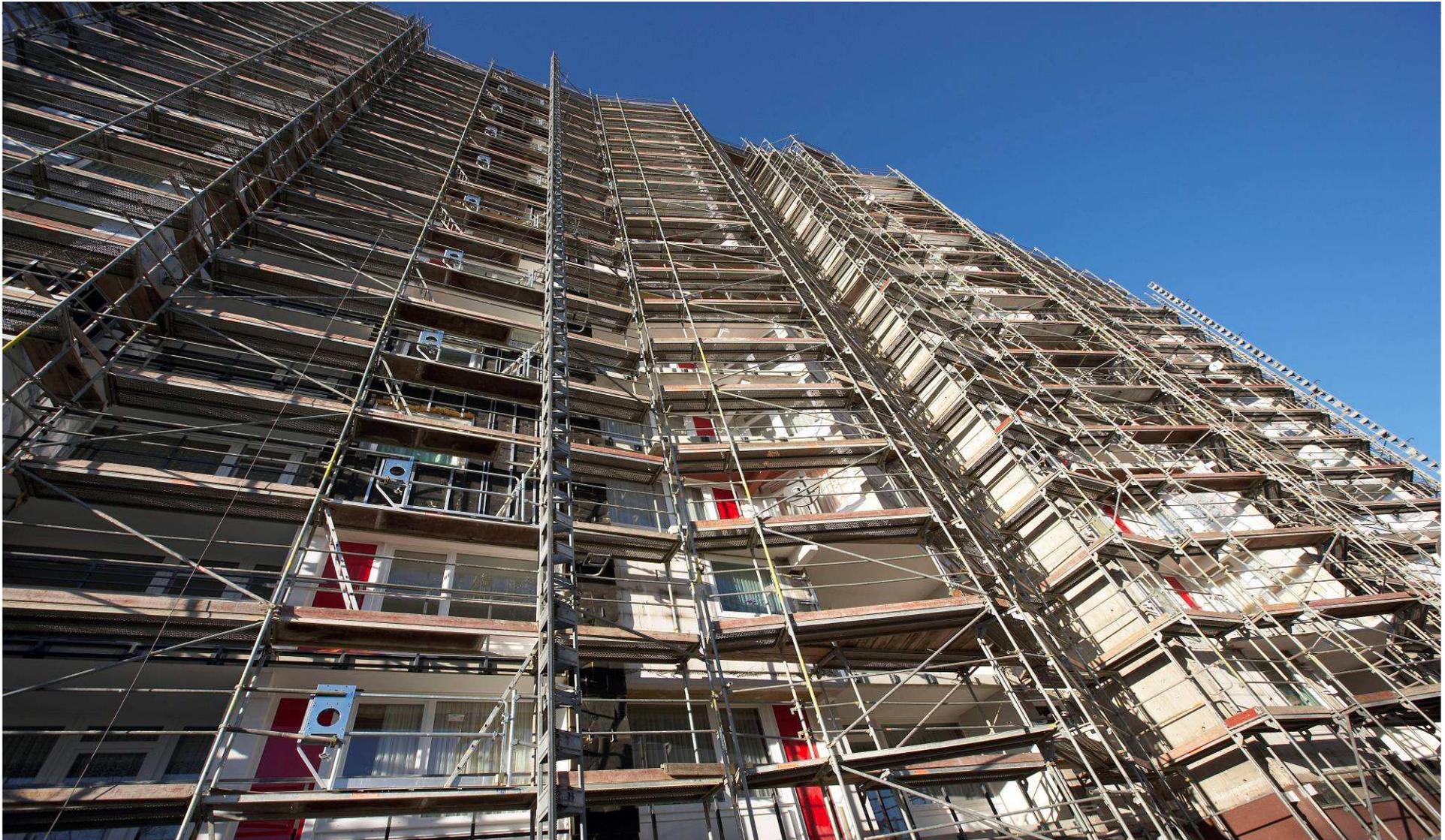


Chart 16

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.

