



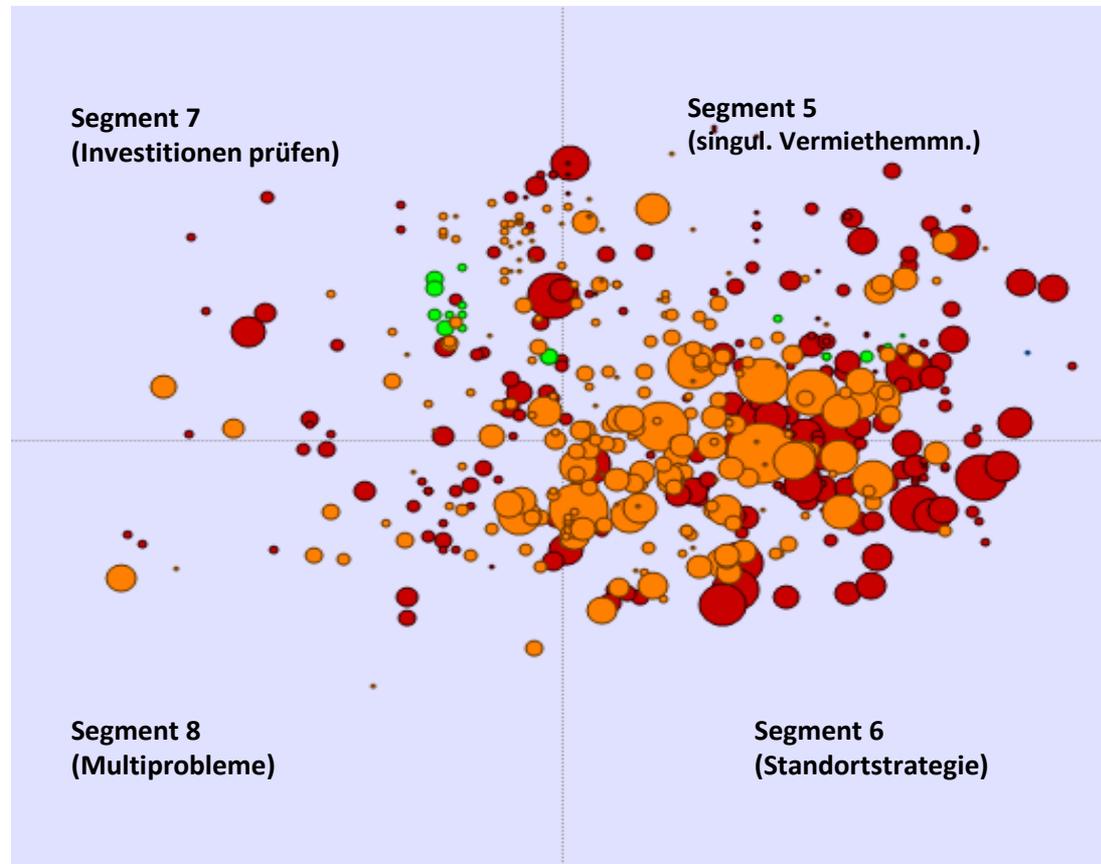
Quartiere als strategische Einheiten
Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft
Darmstadt, 13./14.06.2013

Agenda:

1. Spannungsfeld zwischen
Portfolioanalyse <> Strategie <> Maßnahme
2. Ebenen der Portfolioanalyse
3. Das Quartier als ressortübergreifende strategische und
operative Einheit

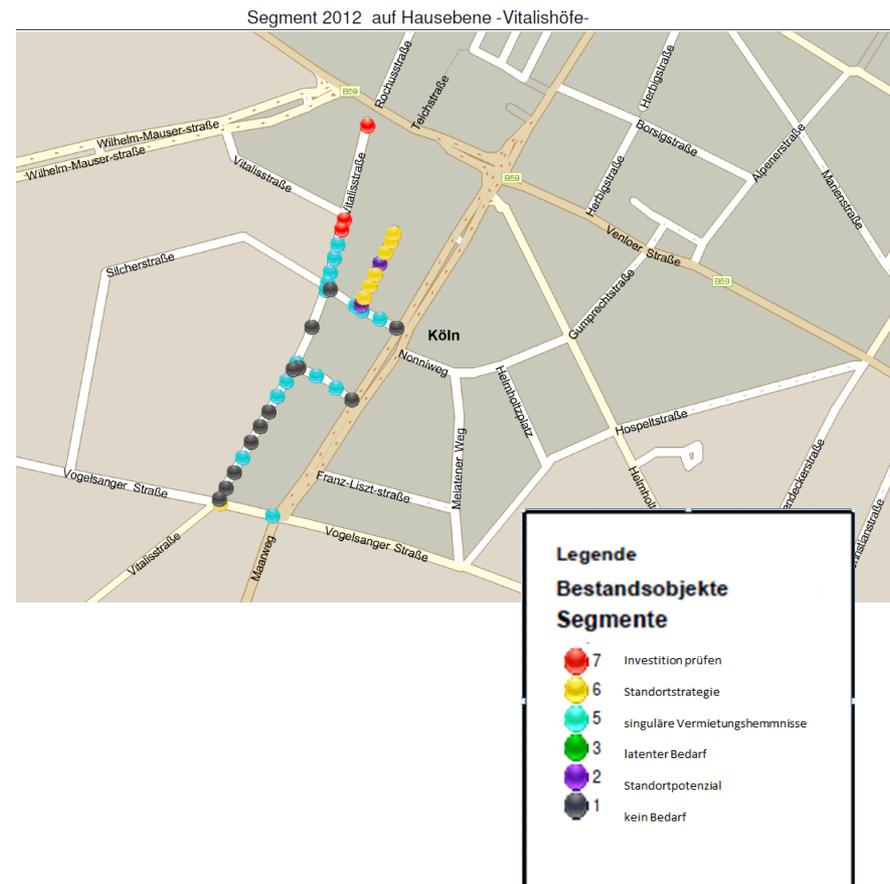
Ausgangssituation:

Portfoliosegmentierung als strategisches Steuerungsinstrument



Beispiel: Segmentierung auf Gebäudeebene

- „vor Ort“ in vielen Fällen wenig hilfreich, um Entscheidungen zu treffen
- Unsicherheit, auf welche Ebene / Teilmenge operative Entscheidungen sich beziehen sollen / müssen



Ebenen der Portfolioanalyse und die Frage der strategischen / operativen Einheit:

Strategische / operative Einheit

?

Portfolioanalyse



➤ **Ziel**

Möglichst **kleinteilige Quartiere als**
ressortübergreifende **Steuerungsebene** bilden,
die gleichzeitig die

- Bewirtschaftungsaspekte und
- Investitionsaspekte

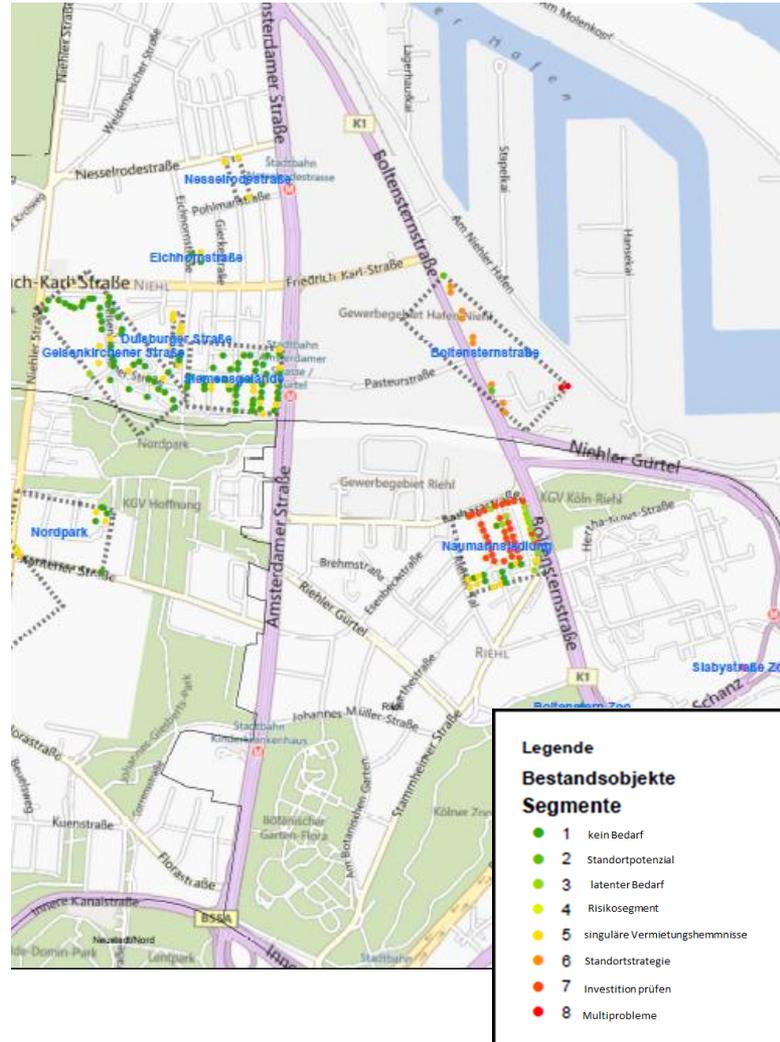
berücksichtigen.

➤ **Vorgehensweise:**

- **Bildung einer ressortübergreifenden Projektgruppe**
- **Festlegung der Kriterien** für die Bildung von Quartieren (Lage, bauliche Struktur, soziales Umfeld, wie z. B. Nachbarschaften, soziale Netze, Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner)
- **Festlegung der Quartiere** durch die Projektgruppe unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien

Definierte Quartiere über den gesamten Konzernbestand

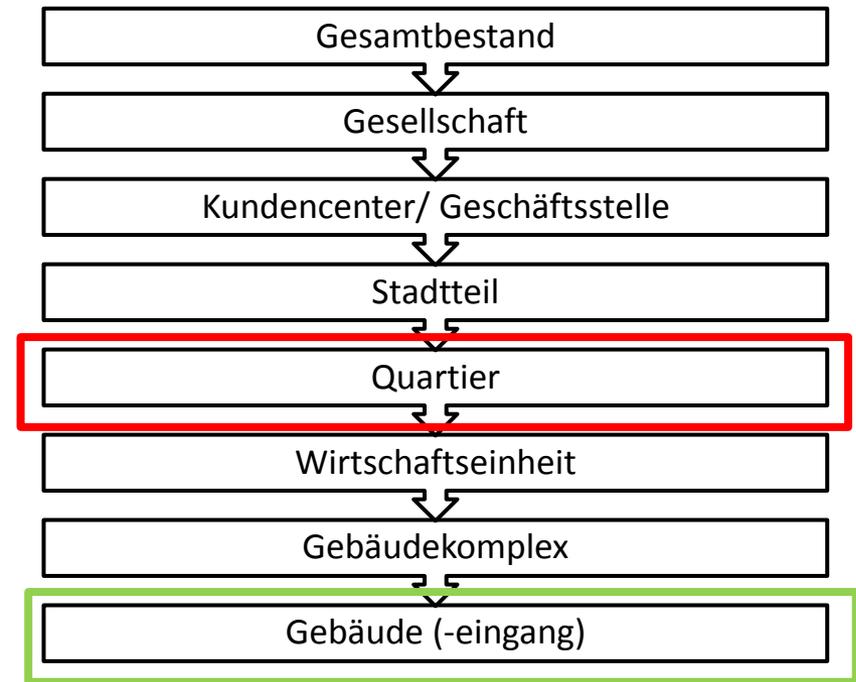
- Analyseebene = **Gebäude**
- Strategien und Maßnahmen werden verstärkt unter Berücksichtigung des **Quartiers** festgelegt



Ebenen der Portfolioanalyse und die Frage der strategischen /operativen Einheit:

**Strategische /
operative Einheit**

Portfolioanalyse



Beispiel: Auswahl von Modernisierungsquartieren

Priorität aus Paket 1 und 3									davon in							
Nr.	Prio	Quartiere lt. Liste	Einheiten Gesamt	Denkmal	BLV	Fertigstellung oder in Bearbeitung	Baujahr > 1980	Einheiten Offen	Segment 1	Segment 2	Segment 3	Segment 4	Segment 5	Segment 6	Segment 7	Segment 8
2	A	Heidelberger-Carree	615	116	0	462	6	147	0	0	115	0	17	0	15	0
3	B	Rosenhofsiedlung	1.016	459	0	786	0	230	97	0	62	0	11	0	60	0
5	A	Naumannsiedlung	466	101	0	265	0	201	0	0	80	0	4	0	117	0
		Boitensternstraße (Zoo)	378	0	0	0	15	363	0	1	0	0	0	348	0	14
6	A	Kalk-Nord	728	0	13	0	141	587	0	0	8	324	0	13	0	242
9		Alpenerstraße/Platz	398	73	84	0	0	398	39	0	59	0	130	0	170	0
10	A	Ehrenfeld-West	75	0	8	10	0	65	0	0	33	0	8	0	24	0
11		Helmholtz-Hospelt	274	65	112	0	116	158	43	0	60	0	39	0	16	0
12	A	Höninger Weg	244	149	0	3	0	241	0	0	141	0	0	0	100	0
13	A	Pohligblock	174	99	0	0	0	174	0	0	138	0	0	0	36	0
		Summe	4.368	1.062	217	1.526	278	2.564	179	1	696	324	209	361	538	256

Weitere Schritte / Perspektiven:

Ressortübergreifende Entwicklung und Verabschiedung eines integrierten Quartierssteckbriefes (quartiersbasiertes Zielfortfolio), in dem mittelfristige Ziele, Strategien und geplante Maßnahmen dokumentiert werden.

Maßnahmen besprochen am: 18.02.2013 wo: A/B Datum: 06.06.2013

Quartier: Naumannsiedlung Stand: 31.12.2012

Investitionspriorität: **A**

Hauptabteilung Betriebswirtschaft: _____

Immobilienwirtschaft: Minderungsportfolio nicht relevant relevant
 Maßnahmen wurden komplett durchgeführt

Hauptabteilung Technik: nicht teilw. voll nicht teilw. voll nicht teilw. voll
 Maßnahmen wurden komplett durchgeführt

Controlling: _____

Portfoliomanagement: Prüfung von Segment: 1 2 3 4 5 6 7 8
 Maßnahmen wurden komplett durchgeführt

Anmerkungen: Nachfolgend auch die Objekt aus der MGAG

Adresse

Kundenzentrum: Kundenzentrum Nord
 Stadt: Köln
 Stadtteil: Eifel

Stammdaten

Anzahl der Wohnungen

Einheiten gesamt: 466
 BLV: 0
 Meter werden Eigentümer: 0
 Denkmalchutz: 101

Bejahr (von - bis): 1927 - 1954
 Finanzart (überwiegend): Frei finanziert Wohnungsbau

Portfoliodaten

Anzahl der Wohnungen

Einheiten gesamt	Segment 1	Segment 2	Segment 3	Segment 4	Segment 5	Segment 6	Segment 7	Segment 8
466	83	0	80	0	106	0	190	0

Kaufmännische Daten

	Gesamtwerte					
	Anzahl	Fläche m²	Nettobalanz p.a.* (NSM)	Erbschaftsteuer EK A/B	Nettobalanz p.a. bzw. Erbschaft**	Neuwertungs p.a. bzw. p.a.
Wohnen	466	24.664,92	2.293.569,08	0,00	7,00	2.477.655,60
Gewerbe	10	588,33	48.542,70	0,00	6,00	
Sonstiges	0	0,00	0,00			
Stellplätze	52		6.077,20		37,4	
Summe	534	27.253,25	2.344.582,00	0,00	7,06	2.477.655,60

*1. bei BLV Gebäuden wird die Restwertseite berücksichtigt
 **unter Berücksichtigung Erbschaftsteuer (E.A.B)

➤ Was sind die strategisch relevanten Quartiere?

Anzahl Analyse					
Kategorie	WE	Anzahl Quartiere	Anteil Quartiere	Anzahl WE	Anteil WE
A	>=300	34	10%	20.765	50%
B	>=150	38	11%	8.272	20%
C	>=50	101	29%	9.347	22%
D	>=10	111	32%	3.126	7%
E	<10	60	17%	215	1%
Summe		344	100%	41.725	100%

