



Herzlich Willkommen in Dortmund





REGIONALE MARKTSITUATION



Bevölkerung: **601.150**
Wohnungen gesamt: ca. **320.000**
Wohngebäude gesamt: ca. **94.000**
Eigentumsquote: **23,9 %**
Marktanteil Sparbau: **11.579** Wohnungen
→ 3,618 % Marktanteil

Die größten Vermieter in Dortmund:

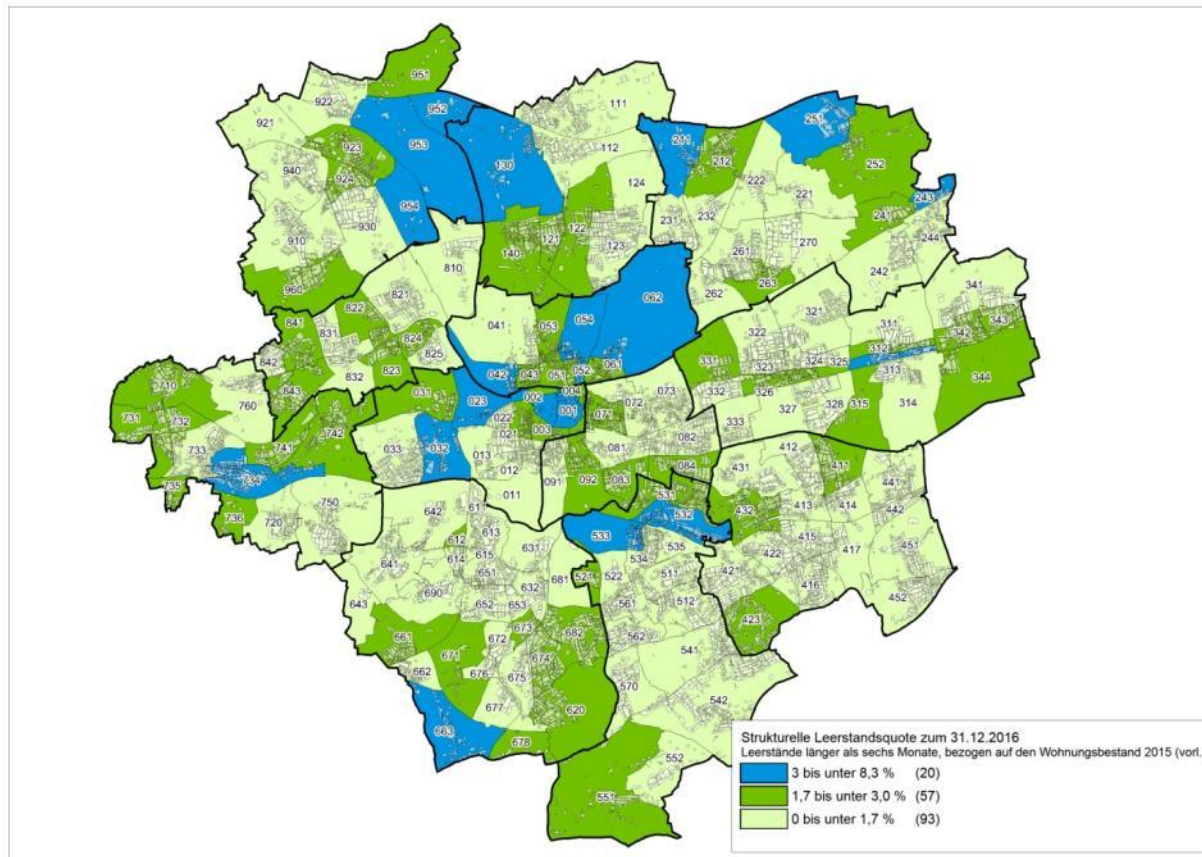
- Vonovia
- DOGEWO21
- LEG
- Spar- und Bauverein eG
- Vivawest

Wohngebäude Sparbau in:
Dortmund, Unna, Holzwickede



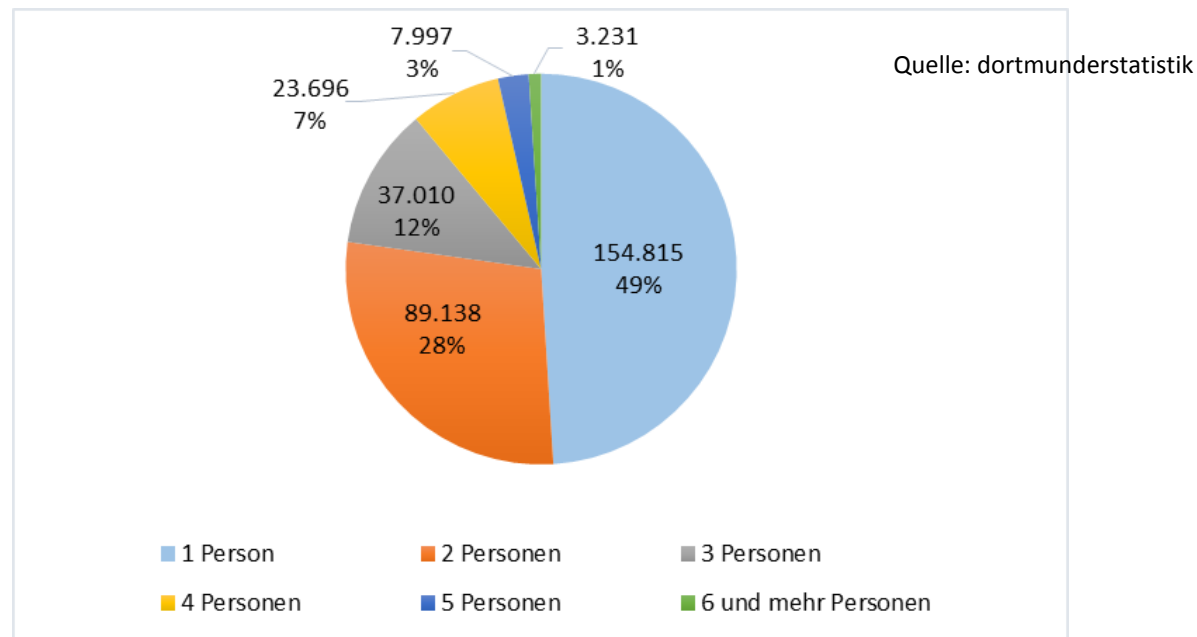


➤ Rückläufiger struktureller Wohnungsleerstand mit aktuell 1,7%





- 315.900 Privathaushalte zum Stichtag 31.12.2016
(zzgl. 8.200 Personen in sog. Gemeinschaftseinrichtungen)
- Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2.000 Haushalte



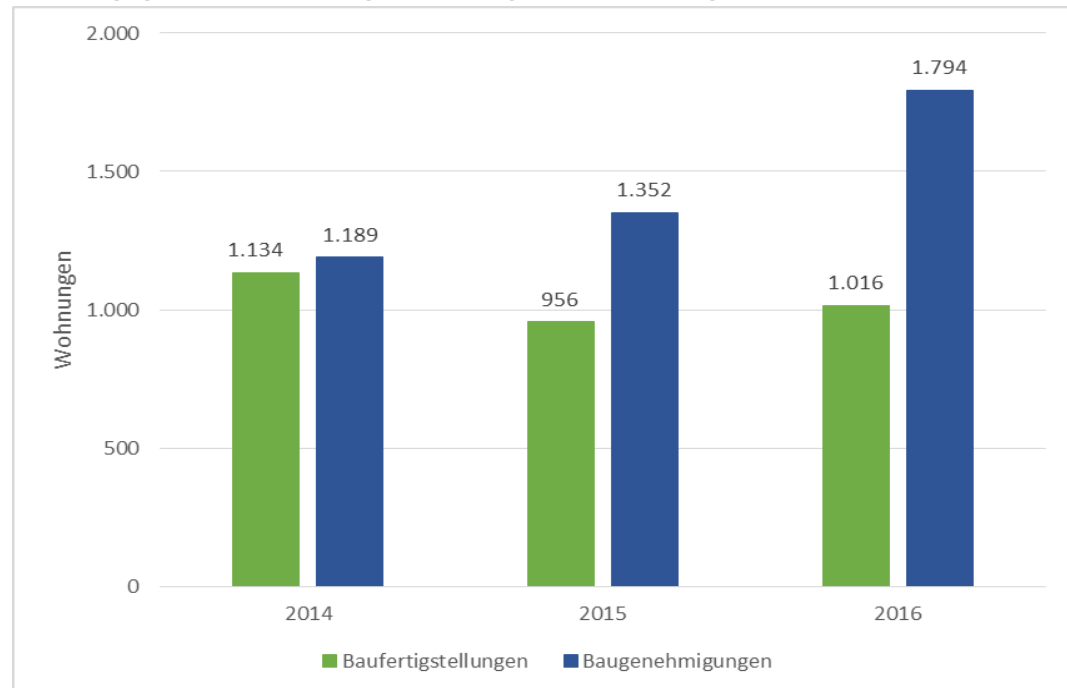
Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2016 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftseinrichtungen)



➤ Bautätigkeit 2016

- Baugenehmigungen: 1.794 WE
- Baufertigstellungen: 1.016 WE

Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund



Quelle: Information und Technik NRW



Wachsende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

- Nicht nur Transferleistungsbeziehende benötigen bezahlbaren Wohnraum - auch Studierende, Rentner, Familien und andere Schwellenhaushalte
- Rund 50 % aller Dortmunder Haushalte hätten auf Grund ihrer Einkommenssituation (theoretisch) Anspruch auf einen Wohnberechtigungschein

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in %	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2012	12,9	79.721	42.231	9.524	1.192
2013	13,1	81.371	43.096	10.145	1.615
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	2.377
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.249

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Sozialamt der Stadt Dortmund



➤ Trend zu steigenden Angebotsmieten im Bestand hält an

Jahr	Bestand Median in €/m²	Neubau Median in €/m²	Sparbau €/m²
2012	5,38	10,13	4,24
2013	5,50	9,78	4,30
2014	5,83	9,37	4,36
2015	6,00	10,58	4,44
2016	6,33	10,16	4,50

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)



Herausforderungen und Ziele für die Stadt Dortmund

„Wohnen für alle“

- Ankurbelung des Wohnungsneubaus
- Aktivierung von Wohnbauflächen
- Aktivierung von Wohnungsleerständen
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes
 - Demografischer Wandel
 - Energetische Anforderungen
- Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherung und Schaffung städtebaulicher Qualitäten
- Erhalt und Entwicklung von lebenswerten Quartieren



Unsere Genossenschaft: BASISSTRATEGIE

GRUNDSATZ

„Die Genossenschaft bewirtschaftet und entwickelt das genossenschaftseigene Immobilienvermögen entsprechend der Bedürfnisse aktueller und zukünftiger Mitgliedergenerationen weiter“





Unsere Genossenschaft: BASISSTRATEGIE

**Bestandhalter und -entwickler
statt
Immobilienhandelsunternehmen**



**Nachhaltige Substanz-, Wert- und
Ergebnisstabilisierung auf hohem Niveau
statt
kurzfristiger Gewinnmaximierung**





AKTUELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GRUNDSATZ

Wirtschaftlicher Erfolg als Voraussetzung, um sozial tätig zu werden

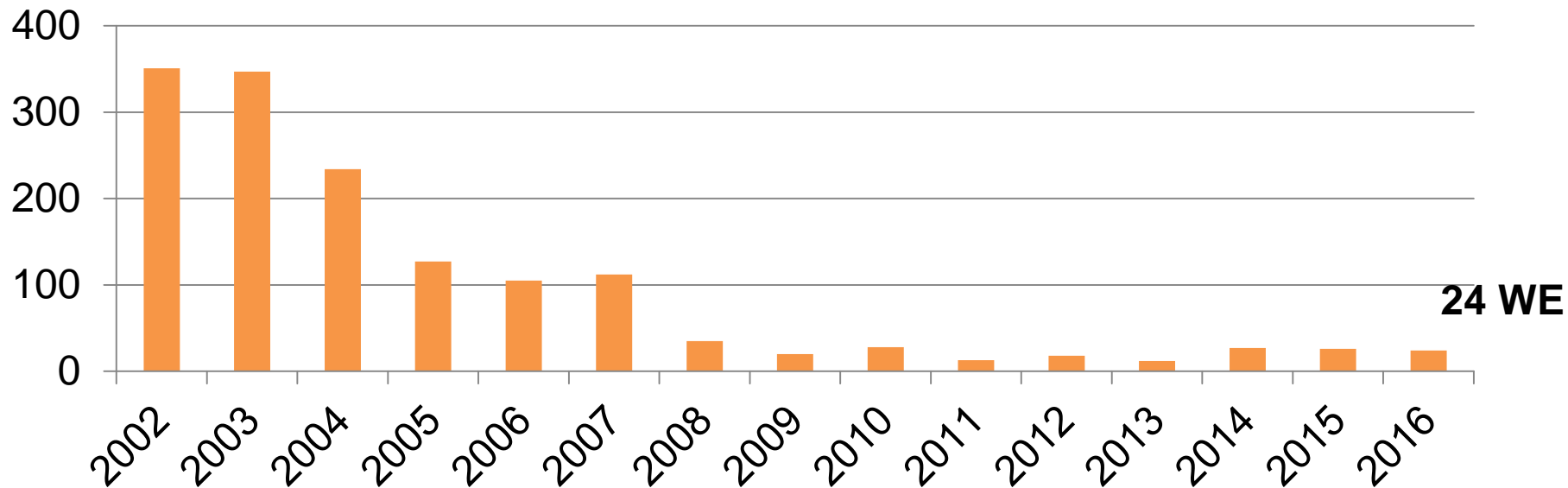
	2012	2013	2014	2015	2016	
Jahresüberschuss (T €)	2.799	2.731	3.729	3.366	3.199	
Cash Flow (T€)	12.381	12.470	14.473	13.955	13.802	
Eigenkapital-Quote (%)	19,2	19,8	20,6	20,8	21,0	
Eigenkapital-Rentabilität (%)	4,7	4,4	5,4	4,8	4,5	4,0 % (VdW)
Bilanzsumme (T€)	352.733	360.017	373.799	383.686	392.465	+ 2,3 %



VERMIETUNGSSITUATION

➔ Vollvermietung seit über 9 Jahren

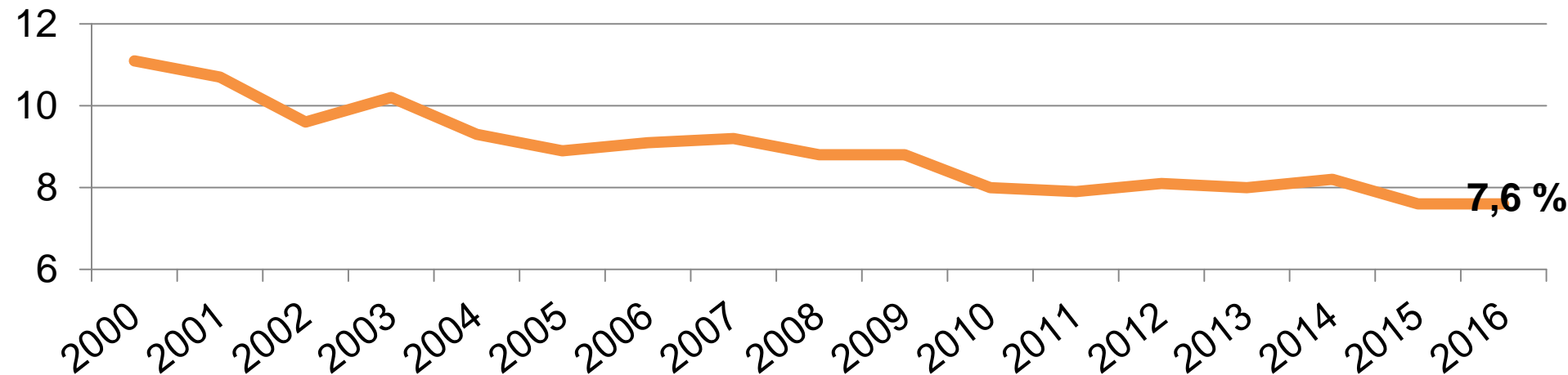
Anzahl nicht vermieteter Wohnungen (per 31.12.)





VERMIETUNGSSITUATION

Fluktuationsquote (%)



Fluktuationsquote weit unter Branchendurchschnitt (2015: 8,7 %)



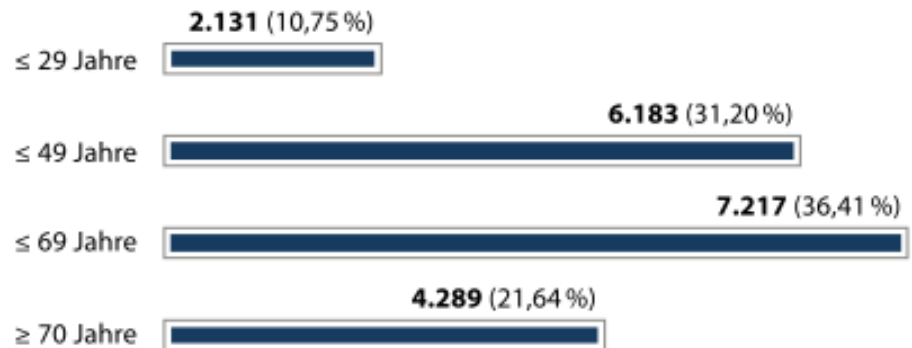


MITGLIEDER- / GEMEINWOHLORIENTIERUNG

GRUNDSATZ

„Gemeinschaft leben“

Altersstruktur der Mitglieder



GEMEINWOHLORIENTIERUNG MITTELS

Hilfestellung im Alltag, Integration, Nachbarschaftsarbeit,
Förderung ehrenamtlichen Engagements, Quartiersmanagement
z.B. DO-Kooperationsabkommen „Wohnraum für Flüchtlinge“



INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

GRUNDSATZ

Unser Erfolg hinterlässt Spuren. „Man kennt uns und erkennt uns!“

- ➔ Strategie der Qualitätsführerschaft: Wir empfinden es als Privileg, unsere Wohngebäude zeitgemäß zu pflegen und weiterzuentwickeln
- ➔ Variationen in der Angebotspalette durch Ausstattungsstandards
- ➔ Fassadenpreise 2017: Werkloh, Teutoburger Straße





INVESTITIONSÜBERSICHT IN DER VORSCHAU

GRUNDSATZ

Moderate Expansions- und Wachstumsstrategie mit zeitweisen Reinvestitionsquoten (angesichts der Marktsituation) größer 100%

Angaben in €	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Instandhaltung	13.940.408	13.650.000	13.600.000	13.600.000	13.600.000	13.600.000
Modernisierung	15.537.989	18.575.000	15.910.000	15.690.000	15.730.000	13.620.000
Neubau	8.023.753	20.615.000	22.880.000	15.400.000	5.000.000	5.000.000
Summe Invest	37.502.149	52.840.000	52.390.000	44.690.000	34.330.000	32.220.000
Investitionen / Sollmieten (%)	88	125	118	97	74	69





MODERATES WACHSTUM

Zielkonforme Neubaumaßnahmen (*idR. im Quartierszusammenhang*)

Laufend: Phoenixsee, Bergparte, Reichshofstraße

Geplant: Teigelbrand (**öffentlich gefördertes Wohnen!**)

Akquise: Abendrealschule, Rheinlanddamm

Leuchtturm: Interessenbekundungsverfahren Königswall

Gescheitert: Rennweg

Grundstücksbevorratung für zukünftige Bebauungspotenziale:

Akquise: Teigelbrand, Albrechtstraße

Alternative Expansionsstrategien: Aufstockungen, DG-ausbau, Grundrissveränderungen..)





OPTIMIERUNG IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

GRUNDSATZ

Definition des Handlungsspektrums über das Kerngeschäft hinaus, je nach Einfluss auf die positive Unternehmensentwicklung

- ➔ Aktuelles Projektbeispiel aus 2016, z.B. Messdienstleistungen
Im Ergebnis Optimierung durch erstmalige Rahmenverträge mit Ista / techem
 - keine unterschiedlich dotierten Einzelverträge mehr
 - Preisvorteile aufgrund der Marktsituation
 - Strategische Flexibilität in der Abrechnungserstellung
- ➔ Aktuelles Projektbeispiel, z.B. Insourcing
 - Erhebliche Ausweitung des Handlungsspektrums der TSM
(Optimierung iVz. früherer „Regiebetriebslösung“)
 - TSM-Fachkraft für Garten- und Landschaftsbau
- ➔ Aktuelles Projektbeispiel, z.B. Outsourcing
 - Fachkraft für Arbeitssicherheit
- ➔ Digitalisierung & Geschäftsprozessoptimierung





125
SPARBAU *gemeinsam*

HERZLICHEN DANK
FÜR IHR INTERESSE !

