

---

# **AGW Herbsttagung**

**Ein kommunales Unternehmen  
stellt sich vor...**

Hannover  
18. November 2004

Dipl.-Ing.  
René Schweyen

---

## AGENDA

---

- Steckbrief
- Bestandsentwicklung
- Unternehmensauftrag
- Versorgungsauftrag
- Mietersozialanalyse
- GBH im Wandel

## STECKBRIEF I

---

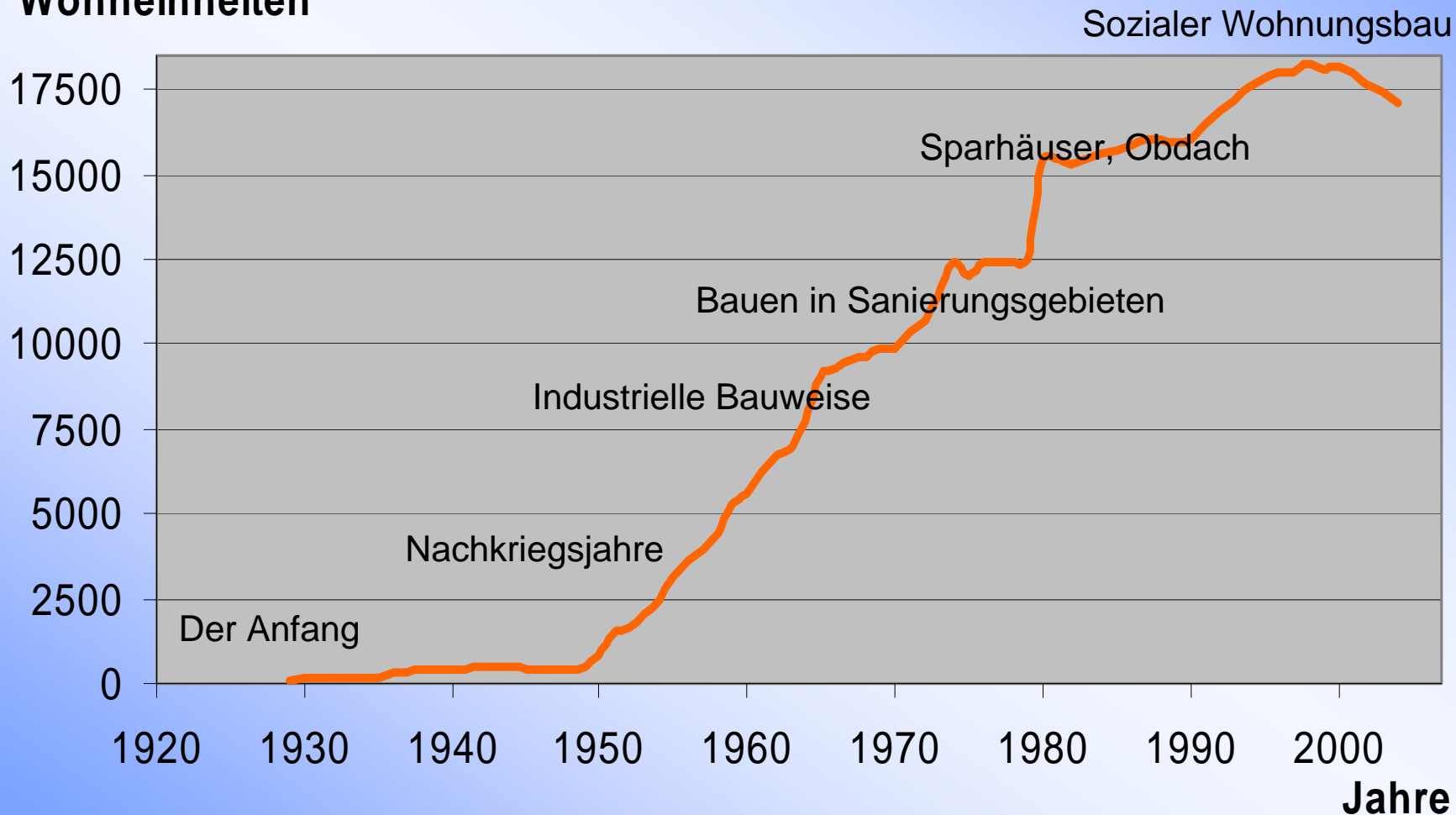
- Gegründet:** am 27. April 1927 als  
**Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Hannover**
- HRG:** Nr. 3689 unter der Bezeichnung  
**Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)**
- Sitz:** In den Sieben Stücken 7A  
30655 Hannover
- Gesellschafter:** Landeshauptstadt Hannover (90 %)  
Sparkasse Hannover (10 %)
- Beteiligung:** GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (100 %)  
(Wärmecontracting, Maler, Garten- und Landschaftsbau)

## STECKBRIEF II

---

<b>Geschäftsfeld:</b>	Hausbewirtschaftung
<b>Eigene Bestände:</b>	17.400 WE (Belegrecht LHH: 100 %)
<b>Kunden:</b>	ca. 63 % Deutsche, ca. 28 % Sozialhilfeempfänger
<b>Bilanzsumme:</b>	609 Mio. €
<b>Stammkapital:</b>	35,4 Mio. €
<b>Umsatz:</b>	93 Mio. €
<b>McKinsey-Rendite:</b>	5,7 %
<b>Sozialrendite:</b>	19 %
<b>Beschäftigte:</b>	164 Mitarbeiter davon 32 Teilzeitkräfte und 5 Auszubildende

## Wohneinheiten





## Der Unternehmenszweck

*„Im Mittelpunkt ihres unternehmerischen Handelns steht die nachhaltige Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen Hannovers.“*

## Corporate Identity

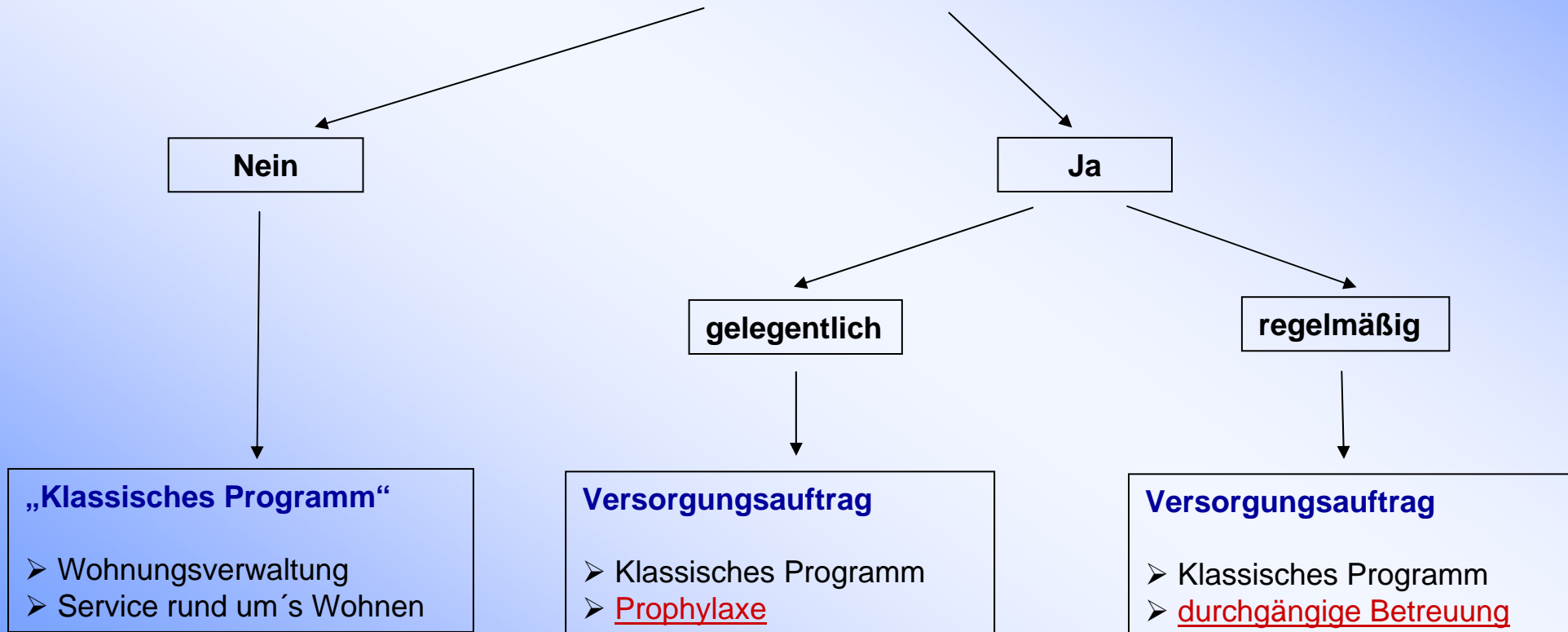
*„Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz stehen gleichwertig nebeneinander und bestimmen das unternehmerische Handeln.“*

## Dienstleistungen

*„Sie entwickelt für ihre Mieter bedarfsgerechte Serviceangebote und fördert das nachbarschaftliche und integrative Miteinander im anspruchsvollen Umfeld einer deutschen Großstadt.“*

## Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten

### Auffälligkeiten im Zahlungs-/Wohnverhalten





## Ziel:

Erarbeitung von Grundlagen, Quantifizierung

## Fragenstellungen:

- Wohnauffälligkeiten eines Einzugsjahres (Art und Anzahl)
- Bewertung (Kostenkatalog)
- Prognosemodell (Wahrscheinlichkeit von Auffälligkeiten)
- Best Practice im Umgang mit Wohnauffälligkeiten

# DATENBASIS

---

## Erfassungsgegenstand:

- 2.560 Mietparteien
- Alle Neuzugänge (14 Monate: 01/2002 - 02/2003)

## Datengrundlage:

- Mieterakten der GBH
- Vermittlungsdatei des Amtes für Wohnungswesen (LHH)

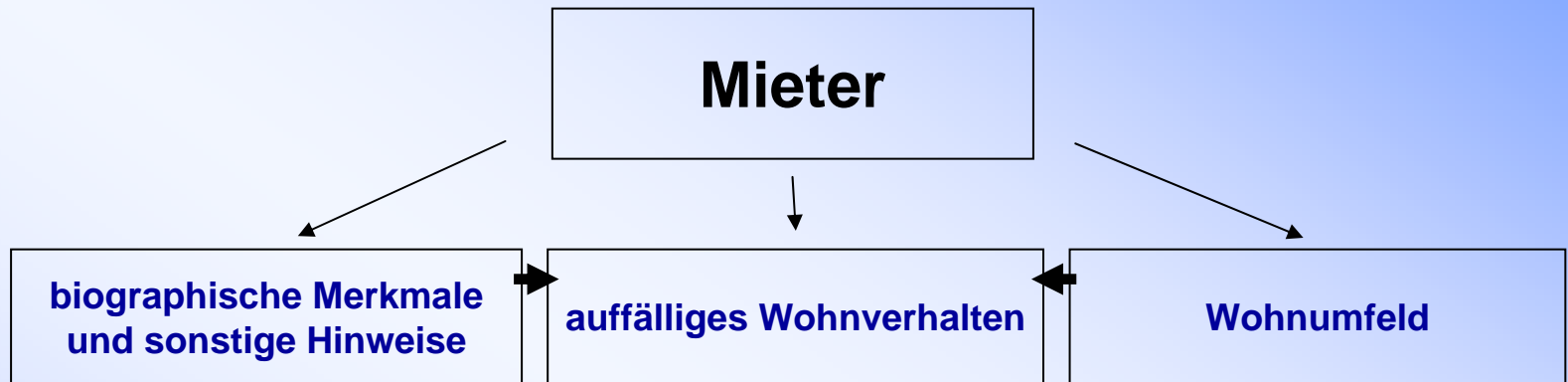
## Datenerfassung:

- Fragebogen

## Auswertung:

- nach Auffälligkeiten
- Kosten (27 Szenarien: Mahnung bis Mieterauszug)

# DATENERFASSUNG: AUSZUG >> MERKMALE



- Alter, Nationalität
- Haushaltsgröße
- Vermittlung der Wohnung über GBH & AfW (LHH)
- Bezug von Sozialhilfe
- Status der Erwerbstätigkeit
- Sonstige Hinweise

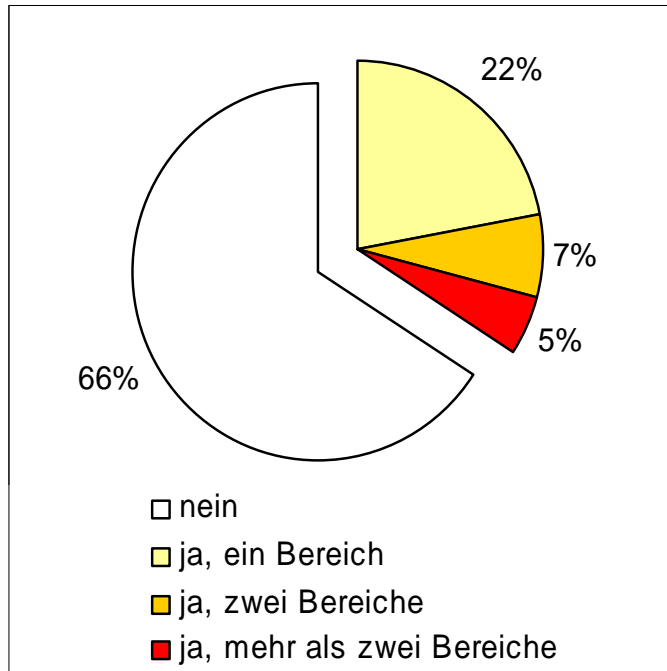
- Mietrückstände
- vertragswidriges Verhalten
- Probleme mit Mitmietern
- Probleme mit GBH-Vertretern
- psycho-soziale Probleme
- Intervention sozialer Dienst
- Fluktuation

- Miete
- Baujahr
- Stabilität der Hausgemeinschaft
- Ausländeranteil im Objekt
- Stadtbezirk

# SOZIALANALYSEN

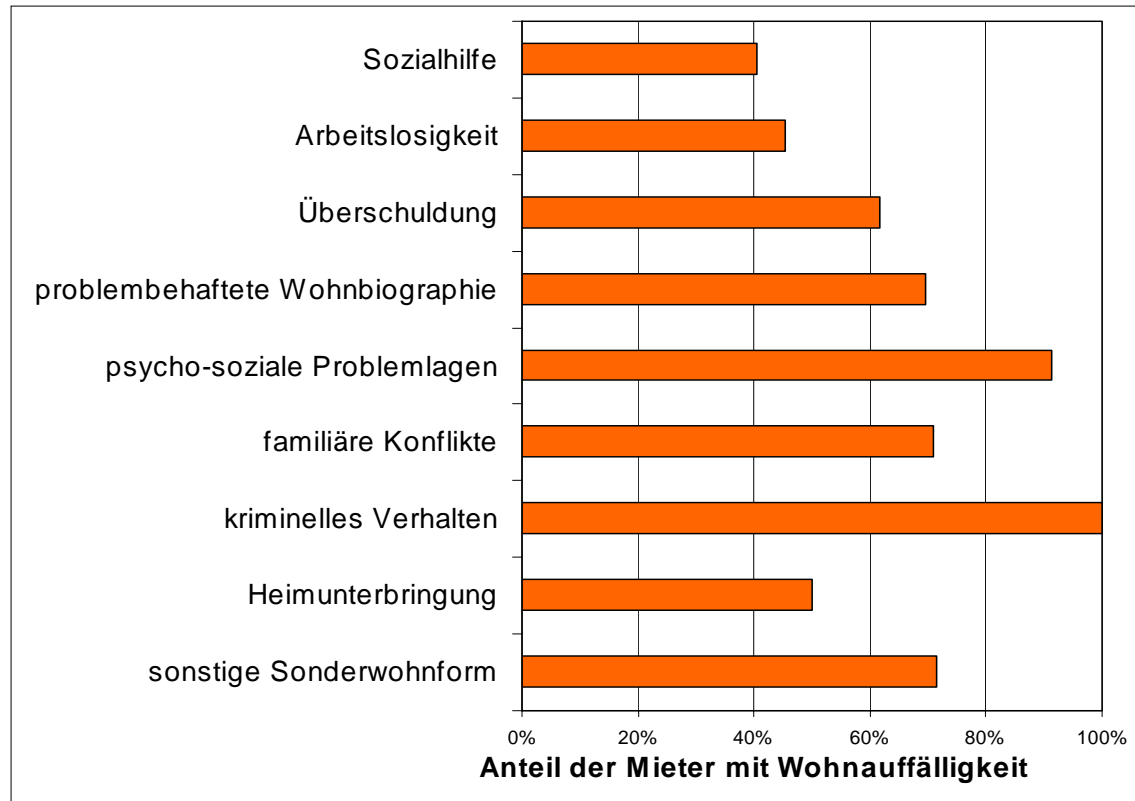
Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Kosten für die Versorgung von Mietern mit auffälligem Wohnverhalten = Sozialrendite (GBH Hannover)

- Grundlage: 2560 Mietparteien (2002)
- 34% der Neumieter werden auffällig
- unabhängig der jeweiligen Nationalität



- Durchschnittliche Kosten pro Fall: 874 €
- Jahresgesamtkosten: 6.697.298 €
- entspricht 7,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Wahrscheinlichkeit für auffälliges Wohnverhalten in Abhängigkeit von Bewerbermerkmalen



## GBH IM WANDEL

---

- Nachfragemarkt → Bietermarkt
- Neubau → Umbau (& Rückbau)
- Verwalter → Dienstleister
- Zentral → Dezentral
- BAT → Haustarif
- Rechnungswesen → Controlling
- ..... → .....
- **REAGIEREN** → **AGIEREN**

⇒ **TRANSPARENZ**

- **AUSSEN:** Basel II, KonTraG, ...
- **INNEN:** Effizienzsteigerung

## Schwerpunkte der letzten 3,5 Jahre:

<b>Anspruch/Ziele:</b>	Unternehmensleitbild
<b>Stärken/Schwächen:</b>	Unternehmensbewertung
<b>Aufbauorganisation:</b>	Teamentwicklung, Ausgliederung
<b>Abläufe:</b>	Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2000
<b>Planung/Controlling:</b>	Portfoliomanagement (Innosys, EPIQR)
<b>Risiken:</b>	Risikomanagement (Handbuch, Ampel)
<b>Angebot:</b>	Marke GBH
<b>Profil:</b>	Bewirtschaftung/Sozialmanagement
<b>Kundenwertung:</b>	Mystery Shopping/Befragungen

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.**

**Ihre GBH**

**[rene.schweyen@gbh-hannover.de](mailto:rene.schweyen@gbh-hannover.de)**

