VERSICHERUNG IST
ROT
GRÜN
BLAU
TRADITION & KOMPETENZ

Ausgabe 2 | November 2008

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage
3 Energie und Umwelt
26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
31 Gebäude und Umfeld
39 Führung und Kommunikation
42 Sozialmanagement
45 Vermarktung und Marketing
48 Städte als Partner
51 Deutschland regional
54 Neue Technik
57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe

Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schmucke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsanierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.

§

Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung

Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

>> Die Stadt Espelkamp in Westfalen wird im nächsten Jahr 60 Jahre alt. So jung ist kaum eine zweite deutsche Kommune und auch sonst ist die rund 26.000 Einwohner zählende Stadt ein Sonderfall: Ein Ort, entstanden aus einer Munitionsanstalt im Zweiten Weltkrieg, bis zur Jahrtausendwende durch den Zustrom von Zuwanderern aus dem Osten beständig gewachsen. Und heute – wie viele andere in Nordrhein-Westfalen – betroffen von Strukturwandel, Abwanderung der jüngeren Einwohner und den damit einhergehenden krisenhaften Symptomen.
Dass seine Aufgabe in mehr als nur dem wohnungswirtschaftlich Üblichen bestehen würde, hatte Hans-Jörg Schmidt besonders gereizt, als er im Januar 2005 die Position des Geschäftsführers der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH antrat. „Um die Kennzahlen des Unternehmens vor einer weiteren Negativentwicklung zu bewahren", sagt der Jurist, „mussten wir nicht nur den gesamten wohnungswirtschaftlichen Instrumentenkasten auf seine Tauglichkeit prüfen, sondern das Image einer ganzen Stadt neu positionieren."

Hier geht was

Noch ist in Espelkamp nicht alles, wie es sein sollte. Doch vieles ist auf dem Weg. „Hier geht was" prophezeit die sportlich-jugendliche Imagekampagne der Stadt. Unter dem alten Baumbestand, der in Kriegszeiten für Sichtschutz und heute für gute Luft sorgt, leuchten die Gebäude der Aufbaugemeinschaft in freundlichen Farben. Jedes Quartier hat ein individuelles Farbkonzept erhalten und bietet Identifikationsmöglichkeiten für die Bewohner. Geschäftsführer Schmidt hat den weitgehend öffentlich geförderten Wohnungsbestand in die Ausstattungssegmente Smart, Ideal und Premium unterteilt.
Vor jedem Neueinzug wird neu tapeziert, verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden, jungen Familien wird in ausgewählten Wohnanlagen eine Einbauküche spendiert – nur einige von vielen Maßnahmen, die die Aufbaugemeinschaft nach dem Motto „Tue Gutes und rede darüber" breit kommuniziert.

Verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden.

Wer bei uns wohnt geht bestimmt baden.
Mit flotten Sprüchen und Hinguck-Fotos werden
auch auf der lokalen Wirtschaftsmesse (unten) neue Mieter geworben
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Im Sommer 2008 bereits so viele Erstvermietungen wie im gesamten Vorjahr

Das Konzept geht auf. Bis Ende August lag die Zahl der Vermietungen an Neubürger bereits über der des gesamten Vorjahreszeitraums. Dass sich Espelkamp rasant verändert, wird auch von außerhalb registriert. Das wiederum wirkt sich positiv auf die Wohnzufriedenheit jener Mieter aus, die schon bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp wohnen: Die Fluktuationsrate von fast 15 Prozent in den Vorjahren sank auf unter 10 Prozent im laufenden Jahr.

Verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden

„Die Stadt ist aus dem Dornröschenschlaf erwacht", freut sich Hans-Jörg Schmidt und zählt im selben Atemzug auf, wie er gemeinsam mit dem kommunalen Baudezernenten die Attraktivität der Innenstadt erhöht hat: Nach Vorbild der US-amerikanischen „Business Improvement Districts" wurden 23.000 Quadratmeter innerstädtische Fläche aus dem Besitz des Wohnungsunternehmens weiter entwickelt, um der noch verschlafenen Einkaufsmeile Espelkamps neue Dynamik zu verleihen. Wichtigstes Element sind dabei 6.500 Quadratmeter neue Verkaufsflächen, mit denen das gewerbliche Flächenangebot der Innenstadt verdoppelt werden konnte.

„Change Management im großen Stil" nennt man das. Dass Schmidt sich auf diesem Gebiet mit großer Sicherheit bewegt, ist seiner Berufsvita geschuldet. Bevor der Düsseldorfer das kommunale Wohnungsunternehmen Espelkamps und damit die Stadt selbst voran brachte, war er in diversen Geschäftssparten der Deutsche Post Wohnen GmbH tätig. Von 1994 an betreute er unter anderem 60.000 Wohneinheiten. Später sorgte er für die Zentralisierung der weit verzweigten wohnungswirtschaftlichen Unternehmensbereiche der Post und war im Zuge der Privatisierung an dem Verkauf von Teilbeständen beteiligt. Gegen Ende seines Engagements realisierte Schmidt schließlich eine Boardinghouse- und Hotelkette mit mehr als 3000 Betten. Die heute als GHOTEL hotel & living firmierende Kette ging aus den hoch subventionierten ehemaligen Appartements für Auszubildende hervor und konnte von der Post Ende 2005 gewinnbringend veräußert werden.

Blau und ocker abgestufte Farbtöne geben den Häusern ein eigenes Gesicht.

Welche Instrumente der 1964 geborene im Detail in Espelkamp angewendet hat, was gut und was weniger gut funktionierte und wie Hans-Jörg Schmidt das Team der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH für seine innovative Strategie gewinnen konnte: Das lesen Sie im zweiten Teil unseres Best-Practice-Reports. Er erscheint in der Dezember-Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute. Sie wird Ihnen auf Wunsch per Mail zugesandt.

Wie ein Park fügt sich der Naturwald in das Wohnumfeld ein
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH in Zahlen und Fakten:

Wohneinheiten 2007: 3.087
davon Leerstand: 299
frei finanziert: 1.283
Belegungsbindungen allgemein: 1.901
davon kinderreiche: 141
Beschäftigte 2007: Vollzeit 35, Teilzeit 18, Auszubildende 3
Gesellschafter: Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NW, Stiftung Kronenkreuz, Evangelische Kirche von Westfalen Bielefeld
Aufsichtsrat: Ltd. Ministerialrätin Sigrid Koeppinghoff, Vorsitzende, Vizepräsident Klaus Winterhoff, Ministerialrätin Margot Best, Landeskirchenrat Dr. Hans-Tjabert Conring, Ltd. Ministerialrat Karl Jasper, Vizepräsident Dr. Wolfgang Teske ■

Kirstin Ruge