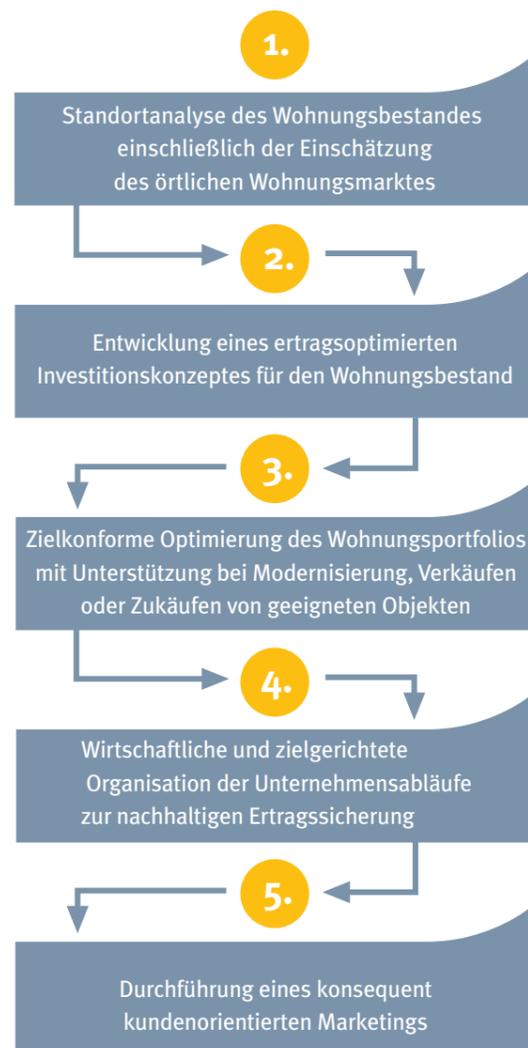




FÜNF SCHRITTE ZUM ERFOLG

Beispiel: Reorganisation eines Wohnungsunternehmens



VORTEILE FÜR SIE

- Unser hochqualifiziertes Kernteam mit bedarfsweisem Zugriff auf ein unabhängiges Kompetenznetzwerk aus Architekten, Betriebsberatern, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Softwareentwicklern und Baudienstleistern ermöglicht es uns, Ihnen höchste Qualität zu fairen Konditionen anzubieten
- Eine gute Erreichbarkeit des zentralen Kompetenz- und Steuerungsteams sowie ein zuverlässiger Projektleiter vor Ort gewährleisten eine reibungslose Durchführung Ihres Auftrags
- Durch unsere erfolgsbasierte Honorierung bei Aufträgen für Kommunen sind Sie auch bei umfangreichen Projekten wirtschaftlich immer auf der sicheren Seite

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Kiefkampstraße 10A
30629 Hannover
Tel. 0511 606 10-53
Fax 0511 606 10-54
kuhnert@kub-beratung.de
www.kub-beratung.de



STADTENTWICKLUNG
KONVERSION
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

*Kompetente Unterstützung durch die
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung*



Jan Kuhnert, Geschäftsführender Gesellschafter

»Durch langjährige Arbeit in verschiedenen Funktionen der Wohnungswirtschaft erwarb ich umfangreiche Insiderkenntnisse bei Politik, Verwaltung und öffentlichen Wohnungsgesellschaften. Heute liegt meine Hauptaufgabe in der Steuerung und Leitung eines Netzes unabhängiger, fachkompetenter Berater und Mitarbeiter mit der Sicherung einer präzisen Qualitäts- und Erfolgskontrolle.«

DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER KUB

- Erste Aktivitäten im Immobiliensektor ab 1987 als „Büro für wohnungswirtschaftliche Beratung“, danach als „LBD Beratungsgesellschaft mbH“
- Umgründung im Jahr 1992 zur „KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH“
- Beratung von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie Tätigkeit als Fachgutachter bis 1997
- Von 1997 bis 2002 ruhte die Geschäftstätigkeit der KUB
- Der Geschäftsführer und Alleingesellschafter Jan Kuhnert war in dieser Zeit als kaufmännischer Geschäftsführer der städtischen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) mit über siebzehntausend Wohnungen tätig
- Seit 2002 hat sich die KUB neu im Beratungsmarkt positioniert. Sie verfügt heute über ein Netzwerk mit kompetenten Kooperationspartnern

Herr Kuhnert bringt Erfahrungen auch aus folgenden Tätigkeiten ein:

- **Sachverständiger** für wohnungswirtschaftliche Fachgesetze (Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1986/88, Sachverständiger bei den Anhörungen zum Entwurf des WohnGB 1997/98, zum Wohnraumförderungsgesetz WoFG 2001 und zur Novelle des Genossenschaftsgesetzes 2005/06
- **Gutachter** für politische, öffentliche und private Auftraggeber sowie Tätigkeit als Sachverständiger zu Themen des kommunalen Wohnungswesens von der Konzeption bis zur Gesetzgebung in Landtagen und im Bundestagen
- **Mitarbeit** in wohnungswirtschaftlichen Fachverbänden und Arbeitskreisen
- **Ehrenamtliches Fachengagement** als Vorstandsvorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V., als Kuratoriumsmitglied des vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. und weiteres
- **Fachautor** von Beiträgen zur Wohnungswirtschaft, zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsmarkt

STADTENTWICKLUNG

Aus der Erfahrung erfolgreich umgesetzter Projekte wissen wir, dass eine positive Stadtentwicklung von der Qualität der Quartiere abhängt. Hierfür bieten wir an:

- Analyse der Potentiale für eine ganzheitliche Quartiers- und Stadtteilentwicklung zur Stabilisierung der Einwohnerstruktur und für die nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien
- Gründung und Aufbau von Public-Private-Partnership (PPP)-Gesellschaften mit öffentlichen und privaten Gesellschaftern als Träger einer Stadt- oder Quartiersentwicklung nach den kommunalen Zielen
- Übernahme der Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung solcher PPP-Gesellschaften durch die KUB als Mitgesellschafter auf Basis einer erfolgsorientierten Honorarvereinbarung
- Steuerung von Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und Wohnumfeld einschließlich des An- und Verkaufs von Objekten
- Entwicklung von innovativen Eigentums- und Wohnmodellen

REFERENZEN (Auswahl)

- Gutachten „Ursachen sozialer Spannungen in Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus“, eine empirische und theoretische Untersuchung für die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main (1995)
- Entwurf und Umsetzung eines umfassenden Entwicklungskonzeptes für die Siedlungen der GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH mit Aufwertungsstrategien und Portfolioumschichtungen zur Entdichtung von Belegrechten (1997–2001)
- Fortbildungskonzept „Quartiersmanagement in Kommunen und Wohnungsunternehmen“ für den vhw Bundesverband für Wohnungseigentum und Stadtentwicklung e. V. (2003)
- Seit Oktober 2004 Realisierung eines PPP-Konzeptes zur Entwicklung der Südstadt von Wilhelmshaven durch die EWS Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven Südstadt mbH. Schwerpunkt der EWS ist die Aufwertung eines strukturell und baulich stark gefährdeten gründerzeitlichen Stadtteils



Darmstadt: Ernst-Ludwig-Kaserne vor der Konversion

KONVERSION

Für die Verwertung von Militärliegenschaften und Industriebrachen bieten wir intelligente Konzepte mit minimalem Kostenrisiko u.a. durch:

- Erarbeitung von Umnutzungskonzepten für eine wirtschaftliche und attraktive Entwicklung von Konversionsflächen
- Konzeptionierung und Begleitung von gebiets- oder stadtbezogenen Unternehmen mit neuzeitlichen Beteiligungsalternativen als PPP-Gesellschaft (Public-Private-Partnership)
- Beteiligung an PPP-Gesellschaften als privater Mitgeschafter bei Honorierung der Planungs- und Vertriebsaufgaben auf Erfolgsbasis
- Durchführung von umfassender Geschäftsbesorgung und Projektsteuerung von Konversionsvorhaben

REFERENZEN (Auswahl)

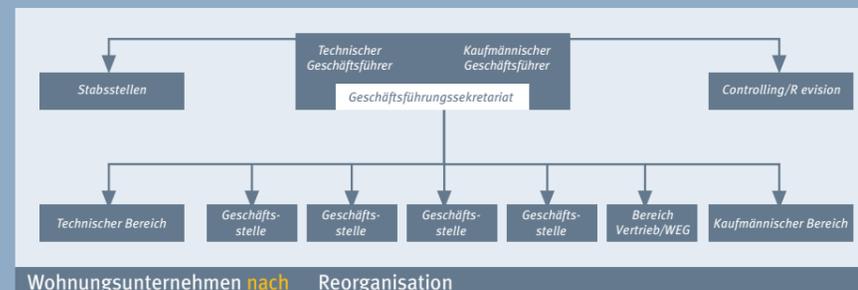
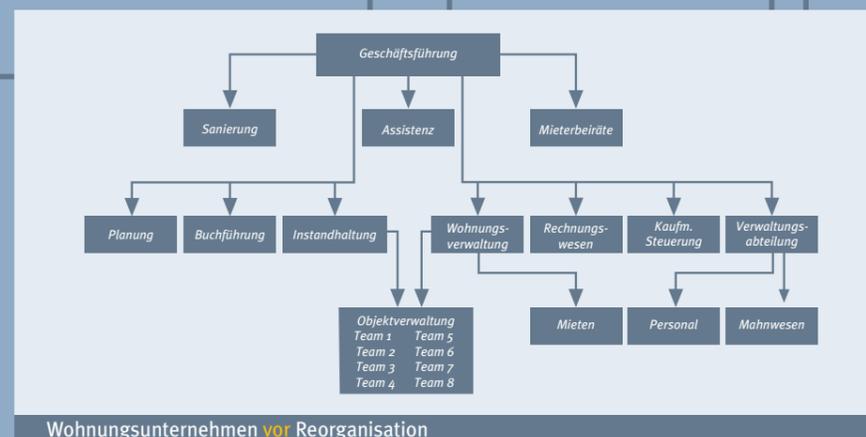
- Entwicklung des Umnutzungskonzeptes für die „Pendleton-Barracks“ in Gießen (1992–93)
- Gründung der GSW Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen (Beteiligung der Stadt Gießen) und anschließende Projektsteuerung des Kasernenumbaus zur Schaffung von Wohnraum (1994–97)
- Konzepterarbeitung und Gründungsbegleitung der KEG Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft Frankfurt mbH gemeinsam mit BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH Frankfurt (50% Stadt Frankfurt, 1994–1997)
- Konzeptentwicklung nebst Vertragskonstruktionen für die Konversionsgesellschaft der Stadt Darmstadt GVD Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH; die KUB ist Mitgeschafterin dieses Unternehmens (51% Stadt Darmstadt, gegründet 2002)
- Konzeptentwicklung und Vertragsgestaltung für die EWS Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven-Südstadt mbH, die KUB ist Mitgeschafterin und hat die Geschäftsbesorgung übernommen (50% Stadt Wilhelmshaven, gegründet 2005)



Darmstadt: Ernst-Ludwig-Park in der Umbauphase



Gießen: GSW Gesellschaft für soziales Wohnen mbH (ehemals Pendleton-Barracks)



REORGANISIERUNG

Für Kommunen und ihre Wohnungsgesellschaften stellen wir ein umfassendes Leistungsspektrum zur Verfügung. Von der Konzeptentwicklung bis zur Strategieumsetzung für die Optimierung der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Abläufe bieten wir Unterstützung

- durch neuzeitliche Verwaltungskonzepte nach modernsten Industriestandards einschließlich der Reorganisation des Unternehmens
- durch Outsourcing unter Beachtung öffentlicher Vorschriften
- durch Einführung einer computergestützten und kostengünstigen Ablaufsteuerung, die mehr leistet als nur Controlling
- bei Instandhaltung, Modernisierung sowie Sanierung von Wohnungsbeständen auf Basis von Rahmenkonzepten
- bei Neugründungen – sei es als kommunale Gesellschaft oder als Genossenschaft – durch Begleitung der Aufbauphase

REFERENZEN (Auswahl)

- Gutachten „Neubestimmung der Aufgaben der Frankfurter kommunalen Wohnungsunternehmen“ im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt (1990). Dieses Gutachten war Teil der Grundlagen zur Gründung der ABG Frankfurt Holding GmbH
- Bei der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) in Hannover (1997–2002 unter der Verantwortung von Jan Kuhnert):
 - Einführung des Controllings mit jährlichen Budget- und Mittelfristplanungen
 - Dezentralisierung für eine kundennahe Wohnungsverwaltung durch Bildung von eigenverantwortlichen Profitcentern
 - Einführung der A–Z-Sachbearbeitung (nur ein Ansprechpartner für den Mieter)
 - Steuerung der Aufwendungen für Instandhaltungen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung durch taggenaue Budgetkontrolle im Rahmen eines qualitativen Portfoliomanagements
 - Unternehmenssteuerung durch eine zehnjährige Investitionsprognose inklusive Ausweisung des Deckungsbeitrags der jeweiligen Wohnanlage

BESTANDSOPTIMIERUNG

Die Entwicklungen des Wohnungsmarktes machen eine detaillierte Kenntnis der Probleme und Potentiale des Wohnungsbestandes erforderlich. Hier liegen unsere Stärken in:

- Durchführung von Portfolioanalysen mit dem Ziel der Verbesserung des Betriebsergebnisses bis zur Ebene des Gebäudes
- Innovative Konzepte zur Marktanpassung der Siedlungen und Optimierung des Wohnungsbestandes
- Unterstützung bei An- oder Verkäufen für eine Bestandsoptimierung
- Entwicklung von sozialverträglichen Konzepten für den Verkauf von Bestandwohnungen an die Mieterschaft (Mieterprivatisierung)
- Entscheidungshilfen für eine Beteiligung von privaten Gesellschaftern an öffentlichen Wohnungsunternehmen oder bei der Veräußerung des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes
- Unterstützung beim Bieterverfahren bei zu veräußernden Unternehmen