



Wohnenswerte Stadt

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

Jahresbericht 2012/2013

**Bündnis für soziale Wohnungspolitik
und bezahlbare Mieten**
Jahresbericht 2012/2013

Inhalt

Vorwort	5
Gut, sicher, preiswert, Berlin: Ein Jahr Mietenbündnis	7
Die städtischen Wohnungsunternehmen Dem Bündnis verpflichtet	9
Die Bündnisbilanz in Zahlen	13
Die Akteure	18
degewo AG	19
GESOBAU AG	23
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	27
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	31
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	35
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	39
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	43



© SenStadtUm

Unsere wichtigsten Partner bei der Wohnungspolitik sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM, die ca. 17 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes bewirtschaften. Sie schaffen erheblichen Mehrwert für die Stadt, indem sie durch ihre Mietpreisgestaltung konsequent preisdämpfend wirken, Vorreiter bei der energieeffizienten Gebäudesanierung und beim Klimaschutz sind, ihre Wohnungsbestände den Anforderungen des demografischen Wandels anpassen und sich für die soziale, demografische und kulturelle Integration in den Quartieren unserer Stadt engagieren.

Mit diesen Wohnungsbaugesellschaften hat der Senat im September 2012 das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« abgeschlossen. In diesem Bündnis haben wir gemeinsame Ziele und Aktivitäten verabredet:

- für die Erweiterung der Wohnungsbestände durch Neubau und Zukauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016,
- für eine Wiedervermietungspraxis, die insbesondere die Chancen einkommensschwächerer Haushalte bei der Wohnungssuche erhöht
- sowie für die Orientierung der Mieterhöhungen an die Zahlungsfähigkeit von einkommensschwächeren Haushalten.

Bestandteil des Mietenbündnisses ist eine regelmäßige Berichterstattung über dessen Einzelergebnisse. Diesen Bericht erstellt der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf der Grundlage der Informationen, welche die Bündnispartner bereitstellen. Der hiermit veröffentlichte Jahresbericht 2012 / 2013 lässt erkennen, dass das Bündnis in fast allen vereinbarten Punkten seine Ziele voll erreicht hat. Er macht aber auch deutlich, dass noch Verbesserungen und Weiterentwicklungen erforderlich und möglich sind, die in den kommenden Monaten im Detail zu prüfen sein werden.

Unseren Partnerinnen und Partnern bei den städtischen Wohnungsunternehmen, die durch ihre kompetente und kundenorientierte Arbeit Tag für Tag dazu beitragen, dass man bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gut und sicher zu einem angemessenen Preisverhältnis wohnen kann und die sich über die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände hinaus auch als starke Partner in der Quartiersentwicklung engagieren, danke ich für das Geleistete und die gute Zusammenarbeit und wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg.

Michael Müller

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

Gut, sicher, preiswert, Berlin:

Ein Jahr Mietenbündnis

Am 4. September 2012 wurde zwischen dem Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« (kurz: »Mietenbündnis«) abgeschlossen. In dem Mietenbündnis ist für das erste Quartal 2014 eine erste Auswertung seiner wesentlichen Umsetzungskennzahlen vereinbart worden.

Diese Vereinbarung wird mit einem Bericht der Kennzahlen an den Senat umgesetzt. In dem hier vorgelegten Bericht werden die wichtigsten Ergebnisse nochmals vertiefend dargestellt. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat die für diesen Bericht notwendigen Kennzahlen bei den städtischen Wohnungsunternehmen abgefragt und für diesen Bericht zusammengeführt und erläutert. Berichtszeitraum ist, sofern im Text nicht anders angegeben, September 2012 bis Dezember 2013. Weitere Berichte zum Mietenbündnis erfolgen jährlich.

Die Auswertung der Kennzahlen zeigt, dass das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« schon im ersten Jahr seiner Geltung wesentliche Zielsetzungen erreicht hat:

- **Wohnungsangebote für einkommensschwache Haushalte:** Rund 40 % aller neu vermieteten Wohnungen im Berichtszeitraum 2013 wurden an Mieterinnen und Mieter vermietet, die die Kriterien für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllt haben. Die vereinbarten Vermietungsquoten innerhalb wie außerhalb des S-Bahn-Rings wurden nahezu eingehalten.

Senator Michael Müller (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) und Maren Kern (Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) bei der Unterzeichnung des Mietenbündnisses mit den Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführungen der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Hendrik Jellema (Gewobag), Stefanie Frensch (HOWOGE), Jörg Franzen (GESOBAU), Lars Ernst (WBM), Frank Bielka (degewo) und Ingo Malter (STADT UND LAND)

- **Mietenentwicklung:** Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen konnten auf Grundlage des Mietverbündnisses ihre mietendämpfende Funktion stärken und ausbauen. Mit einem Durchschnitt der Wiedervermietungsmieten von 5,94 EUR/m² und der Bestandsmieten von 5,37 EUR/m² liegen sie weit unterhalb des allgemeinen Marktniveaus.

- **Mieterhöhungen mit Augenmaß:** Von der mit dem Mietverbündnis vereinbarten Möglichkeit, im Falle von Mieterhöhungen soziale Härten geltend machen zu können, wurde nur in 1.264 Fällen Gebrauch gemacht, d. h. ein Antrag auf Erlass/Teilerlass der individuellen Mieterhöhung gestellt. Etwa die Hälfte dieser Anträge konnte nach Prüfung auch bewilligt werden. Das zeigt, wie sehr die städtischen Wohnungsunternehmen bereits im Vorfeld von Mieterhöhungen – auch auf Grundlage von Modernisierungen – die sozialen Belange der Bewohnerinnen und Bewohner im Blick behalten.

- **Studentenwohnen:** Die Zusage, im Wintersemester 2013 / 2014 für Angebote für Studierende weitere 500 Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wurde mit der Vermietung von 1.381 Wohnungen an Studenten/Auszubildende weit übererfüllt.

- **Erweiterung des Bestandes:** Die vereinbarte Erweiterung des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsunternehmen auf 300.000 Wohnungen durch Neubau und Zukauf ist ehrgeizig, aber auf gutem Weg. Seit Beginn der Legislaturperiode wurden bereits rd. 15.500 Wohnungen zugekauft.

Zusätzlich nimmt auch der Neubau Fahrt auf. Die Neubauinvestitionen haben sich bereits in 2013 im Vergleich zum Vorjahr auf über 40 Millionen Euro nahezu verzehnfacht. Für 2014 ist der konkrete Baubeginn von 17 Projekten geplant. In Abhängigkeit von weiteren Rahmenbedingungen und den notwendigen Planungs- und Genehmigungsprozessen wächst der Neubau kontinuierlich, sodass nach gegenwärtiger Einschätzung bis zum Jahre 2016 etwa 7.000 neue Wohnungen begonnen werden könnten.

- **Kosten:** Die Auswertung der Kennzahlen zeigt auch, dass den städtischen Wohnungsunternehmen durch das Bündnis ganz erhebliche Einbußen und Kosten entstehen. Allein der Aufwand für die Implementierung der Prozesse und die laufende Bündnisbegleitung hat im Berichtszeitraum über 1,1 Mio. EUR gekostet. Diese Kosten summieren sich zu dem weiteren umfassenden Engagement – freiwillige Mietverzichte, günstige Betriebskosten, Modernisierungen, sozialer Einsatz, Kiezentwicklung – das die Unternehmen für ihre Mieterinnen und Mieter sowie für Berlin erbringen.



© STADT UND LAND

Die städtischen Wohnungsunternehmen

Dem Bündnis verpflichtet

Berlin ist Dynamik – auch dank seines vielseitigen Wohnungsmarkts. Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen haben hieran einen entscheidenden Anteil. In Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Berliner Senats ist das geschlossene Mietenbündnis ein starker Rahmen für die Sicherung bezahlbaren Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung.

Die städtischen Wohnungsunternehmen sind nachweislich mietspreisdämpfend und gleichzeitig in Sachen Modernisierungsstände vorbildlich, wobei sie die aus Modernisierungsinvestitionen für ihre Mieterinnen und Mieter resultierenden Belastungen begrenzen. Entsprechend belegen Umfragen regelmäßig, dass sie bei ihren Mieterinnen und Mietern sehr beliebt sind und als professionelle Vermieter besonders geschätzt werden. Dank moderner Unternehmensprozesse und eines innovativen Bestandsmanagements sind die städtischen Wohnungsunternehmen dabei auch wirtschaftlich solide und erfolgreich.

Leistungsfähigkeit und soziale Verantwortung im Einklang mit wirtschaftlicher Solidität, fachlicher Professionalität und hohem Engagement für die Stadt und ihre Wirtschaft – diese Kombination ist einzigartig. Sie macht die städtischen Wohnungsunternehmen für die Zukunft Berlins auch so besonders wertvoll. Das gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen, denen sich Berlin stellen muss: Steigender Wohnraumbedarf als Folge von Haushaltsverkleinerungen und anhaltendem Zuzug, Klimawandel, energetische Modernisierungen, Segregationstendenzen oder demografischer Wandel. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind starke Standort- und Wertfaktoren für Berlin.

Wohnungsbestände
der STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH
an der Fritzi-Massary-Straße,
Neukölln



© GESOBAU AG



© Peter Oehlmann



© HOWOGE

**GESOBAU-Wohnhausgruppe
im Eichhorster Weg,
Märkisches Viertel**

**Gewobag-Reichsforschungs-
siedlung am Burscheider Weg,
Haselhorst**

**HOWOGE-Objekt
Karree am Falkenbogen,
Hohenschönhausen**

Dabei sind vor allem fünf Wertfaktoren besonders wichtig: Bezahlbares Wohnen, Bestandserweiterung, Umwelt- und Verbraucherschutzengagement, Verantwortung für die Quartiere sowie Einsatz für die Stadtentwicklung. Sie alle werden von dem »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« maßgeblich unterstützt und vorangebracht.

Wertfaktor bezahlbares Wohnen: Wohnangebote für alle

Gestützt durch das Mietebündnis haben die städtischen Wohnungsunternehmen nicht nur die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zum Ziel, sondern sie haben vor allem auch die sichere Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinerziehende und weitere soziale Zielgruppen im Blick. Hierzu gehören auch die Wohnungsangebote für das geschützte Marktsegment zur Versorgung wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen und auch die Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbewerbern im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales. Bei der Wiedervermietung von freien Wohnungen wurden 2013 rund 40 Prozent der Wohnungen an wohnberechtigungs-scheinqualifizierte Haushalte vergeben.

Bei allen Mieterhöhungen wird größtmögliches Augenmaß gewahrt und gemäß den Vereinbarungen im Mietebündnis haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, individuell nicht tragbare Mieterhöhungen mit ihrem Vermieter zu verhandeln und ggf. zu reduzieren bzw. zu vermeiden. So wird Wohnraumsicherung auch bei persönlichen Notlagen möglich.

Wertfaktor Bestandserweiterung: Das Wachstum bewältigen

Sehr schnell haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen der Herausforderung zu wachsen gestellt und investieren auf Grundlage des »Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« kräftig in die Erweiterung ihrer Wohnungsbestände – sowohl durch Zukauf als auch durch Neubau. Für die neu angekauften Wohnungsbestände greifen unmittelbar nach Eigentumsübergang die Regelungen des Mietverbands auch für die dort lebenden Mieterinnen und Mieter bzw. die Regelungen für die Neuvermietung an WBS-Berechtigte.

Wertfaktor Klima- und Verbraucherschutz: Modernes Wohnen sichern

In den Jahren 2012 und 2013 haben die städtischen Wohnungsunternehmen rund eine halbe Milliarde Euro in die weitere Modernisierung und energetische Ertüchtigung ihrer Wohnungsbestände investiert. Durch diese starke Modernisierungstätigkeit in Verbindung mit einem professionellen Betriebskostenmanagement schaffen die städtischen Wohnungsunternehmen die Voraussetzungen dafür, dass modernes Wohnen auch langfristig bezahlbar bleibt – und damit die Grundlagen für Nachhaltigkeit. Dabei ist durch das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« sowie auf seiner Grundlage geschlossener Zusatzvereinbarungen gewährleistet, dass die Mieterinnen und Mieter bei Modernisierungen nicht über ihre Möglichkeiten belastet werden. So legen die städtischen Wohnungsunternehmen statt der gesetzlich möglichen elf nur neun Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten auf die Miete um. Wie in dem Bündnis vereinbart, beziehen die städtischen Wohnungsunternehmen die Mieterinnen und Mieter durch umfassende schriftliche und persönliche Informationen eng in die Modernisierungsprojekte ein.



© WBM



© Konzept und Bild / Cathrin Bach



© HOWOGE

WBM-Wohnhochhäuser an der Weberwiese, Friedrichshain

degewo-Neubau in der Waldsassener Straße, Ecke Pfabener Weg in Mariengrün (Marienfelde Süd)

HOWOGE-Objekt Georg-Benjamin-Straße, Hohenschönhausen. Hier wurden von 2011 bis 2013 rund 2.400 Wohnungen energetisch saniert.



© Thomas Kierok



© Konzept und Bild / Cathrin Bach



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

Gewobag-Initiative
Zukunftswerkstatt
Mehringplatz, Kreuzberg

degewo-Projekt »Jule – Junges
Leben« für junge alleinerzie-
hende Mütter und Väter, in der
Golliner Strasse, Marzahn

degewo-Mietergarten
Nauynstraße, Kreuzberg

Dank ihres umfassenden Engagements für modernes Wohnen werden die städtischen Wohnungsunternehmen zudem auch in Zukunft ihren wichtigen Beitrag zur weiteren Entlastung der Berliner Klimabilanz leisten können. Grundlage hierfür ist die engagierte Umsetzung der freiwilligen Klimaschutzabkommen.

Wertfaktor soziale Stadt: Verantwortung für die Quartiere

Soziale Verantwortung und stabile Nachbarschaften haben bei den städtischen Wohnungsunternehmen oberste Priorität. Dabei erstreckt sich ihr Engagement längst nicht nur auf den Wohnungsbestand. Über Bildungs- und Kulturarbeit leisten sie weit darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur kulturellen, sozialen und demografischen Integration – auch hier auf Grundlage und in Umsetzung der Zielstellungen des »Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten«.

Wertfaktor Mieterorientierung: Stadt gemeinsam gestalten

Ein zentrales Ziel im »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« ist es, Stadt und Zusammenleben für alle erlebbar zu machen. Indem sie ihre Mieterinnen und Mieter an Zukunftsentscheidungen zur Weiterentwicklung von Wohnungen und Wohnumfeld beteiligen, setzen die städtischen Wohnungsunternehmen diesen politischen Willen ganz konkret um: Voraussetzung für Gemeinsinn, Verantwortungsbewusstsein und aktive Bürgergesellschaft.

Die Bündnisbilanz in Zahlen

Das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« wurde zwischen dem Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen am 4. September 2012 unterzeichnet. Entsprechend erstreckt sich der Berichtszeitraum im Folgenden in der Regel von September 2012 bis Dezember 2013. Da die auf Grundlage des Bündnisses von den städtischen Wohnungsunternehmen ausgesprochenen Mieterhöhungen in der Regel zum 1. Januar 2013 wirksam wurden, ist der Berichtszeitraum für den mietenrelevanten Part in der Regel zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2013.

Technische Implementierung und Mieterinformation

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben sofort nach Unterzeichnung des Mietenbündnisses mit seiner technischen und organisatorischen Implementierung begonnen. So führen sie die Prüfungen auf WBS-Fähigkeit vielfach in Eigenverantwortung durch und haben hierfür auch eigene Stellen geschaffen. In diesem Zusammenhang waren IT-Strukturen anzupassen, Steuerungs- und Controlling-Prozesse zu definieren sowie diese komplexen Vorgänge mit den jeweiligen Aufsichtsgremien abzustimmen. Darüber hinaus mussten vor allem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschult bzw. teilweise – insbesondere für die Neubauaktivitäten – erst neu gewonnen werden.

Der Aufwand für die dargestellte Implementierung betrug für alle Gesellschaften im Berichtszeitraum rund 1,1 Mio. Euro.

Zusätzlich haben die städtischen Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter umfassend über das Mietenbündnis und seine Inhalte informiert. Hierfür wurden im Internet sowie in den Kundenzent-

ren entsprechende Informationsmaterialien ausgelegt, Hausaushänge vorgenommen, Artikel in den Mieterzeitschriften platziert und Informationsblätter für Mieterhöhungen und Mietvertragsabschlüsse vorbereitet. Auch die Mieterhöhungserklärungen enthalten einen ausdrücklichen Hinweis auf das Mietenbündnis. In enger Abstimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde Anfang 2013 ein Flyer entwickelt, der allen Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt wurde. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle Betroffenen umfassend über die durch das Bündnis geschaffenen Möglichkeiten informiert waren und sich im Bedarfsfall darauf berufen konnten.

Durchschnittliche Bestands-/Neuvertragsmieten per 31. Dezember 2013

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand aller sechs städtischen Wohnungsunternehmen lag 2013 bei monatlich 5,37 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 2012: 5,21 EUR/m², das entspricht einem Zuwachs von etwa 3 %). Die durchschnittliche Neuvertragsmiete 2013 betrug 5,94 Euro pro Quadratmeter nettokalt.

Durchschnittliche Bestandsmiete in bündnisrelevanten Wohnungen (01.01. - 31.12.2013)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	
5,40 EUR	5,13 EUR	5,39 EUR	5,53 EUR	5,21 EUR	5,53 EUR	5,37 EUR

Durchschnittliche Neuvertragsmiete in bündnisrelevanten Wohnungen (01.01. - 31.12.2013)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	
5,93 EUR	5,83 EUR	5,96 EUR	5,97 EUR	5,65 EUR	6,30 EUR	5,94 EUR

Mit diesen deutlich unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels liegenden Durchschnittsmieten werden die städtischen

Wohnungsunternehmen ihrer Verantwortung gerecht, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten.

Ausgewählte weitere Mieten zum Vergleich:

Durchschnittliche Miete des Berliner Mietspiegels 2013 = **5,54 EUR / m²**

Angebotsmieten 2012 = **8,05 EUR/m²** (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2013)

Angebotsmieten 2013 = **8,02 EUR/m²** (vgl. GSW/CBRE WohnmarktReport Berlin 2014)

Potenzialverzicht für Mieterhöhungen im Bestand

Abweichend vom gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsrhythmus sieht das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vor, dass die Bestandsmieten im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden dürfen (maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Ausgehend von diesen Vorgaben ergaben sich für 2013 Potenzialverzicht aus nicht ausgeschöpften gesetzlichen Mieterhöhungspotenzialen in Höhe von 4,3 Millionen EUR.

Trotz ihrer erheblichen Höhe liegen die Verzicht unterhalb der ursprünglichen Schätzungen aus Mai 2012 (vgl. Abgeordnetenhaus Drucksache 17 / 0505 vom 06.09.2012 »Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte«). Bei diesen Schätzungen wurden Mieterhöhungen von max. 15 % in 4 Jahren den damals zulässigen 20 %

in drei Jahren gegenübergestellt. Für den vorliegenden Bericht wurde ausschließlich eine Betrachtung der inzwischen gesetzlich gegebenen 15 % in 3 Jahren zur Bündnisregelung 15 % in 4 Jahren unterstellt. Hinzu kommt unter anderem, dass der Mietspiegel 2013 eine geänderte Systematik zur Herleitung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufweist, was einen Teil der in 2012 angenommenen Mietenspielfläche nunmehr begrenzt und zur Reduktion der hier ausgewiesenen Potenzialverzicht beiträgt.

Neuvermietung an WBS-Berechtigte

Im Berichtszeitraum 2013 wurden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 21.115 Wohnungen in Berlin neu vermietet. Davon wurden 8.356 Wohnungen an Mieterinnen und Mieter vermietet, die für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) qualifiziert waren oder wären. Dies entspricht einer Quote von 39,57 Prozent aller Neuvermietungen. 365 Mieter verfügten dabei über einen Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf.

Anzahl aller zur Neuvermietung gekommenen bündnisrelevanten Wohnungen (per Vertragsbeginn / mit und ohne WBS-Berechtigung)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
5.039	3.632	3.624	4.591	2.760	1.469	21.115

davon: Anzahl aller Neuvermietungen innerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
490	114	1.109	4	493	1.328	3.538

Anzahl aller Neuvermietungen außerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
4.549	3.518	2.515	4.587	2.267	141	17.577

Anzahl Neuvermietungen an WBS-Berechtigte innerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
242	33	577	1	238	483	1.574

Anzahl Neuvermietungen an WBS-Berechtigte außerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
1.514	1.508	1.180	1.558	970	52	6.782

Quote Neuvermietungen innerhalb S-Bahn-Ring an WBS-Berechtigte (Ziel 50%)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
49,39%	28,95%	52,03%	25,00%	48,28%	36,37%

Quote Neuvermietungen außerhalb S-Bahn-Ring an WBS-Berechtigte (Ziel 33 %)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
33,28%	42,87%	46,92%	33,97%	42,79%	36,88%

Innerhalb des S-Bahn-Rings liegt die WBS-Quote rechnerisch bei 44,5 Prozent. Damit ist die im Bündnis verabredete Quote von 50 Prozent bereits im ersten Jahr der Bündnisimplementierung letztlich erreicht. Außerhalb des S-Bahn-Rings wurde der verabredete Wert von 33 Prozent mit der tatsächlich erreichten Quote von 38,6 Prozent sogar deutlich übererfüllt. Aufgrund ihrer besonderen Bestandsstruktur wurde für die WBM dabei eine abweichende Zielvereinbarung getroffen. Für sie gilt momentan auch innerhalb des S-Bahn-Rings eine reduzierte WBS-Quote von 33 Prozent. Mit gut 36 Prozent hat sie diese Quote deutlich erfüllt.

Wie im Bündnis vereinbart, orientierten sich die städtischen Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung von Wohnungen an die WBS-berechtigte Nachfragegruppe an der ortsüblichen Vergleichsmiete statt an erzielbaren Marktmieten. Hieraus entstanden den Unternehmen im Berichtszeitraum Einbußen in Höhe von schätzungsweise 1,7 Millionen Euro. Die Einbußen werden rechnerisch je Mietvertrag für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mietbeginn zeitanteilig nach Auswertungsperiode erfasst.

Angemessene Mieterhöhungen im Bestand – Härtefälle

Durch das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« erhalten

Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und individuell schwierigen Lebenssituationen die Möglichkeit, eine Reduktion oder einen vollständigen Erlass von etwaigen Mieterhöhungen zu beantragen. Bei den 2013 insgesamt verschickten 83.199 Mieterhöhungen¹ haben lediglich 1.264 Mieterinnen und Mieter (1,52 %) von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Zur Begründung gaben sie in 509 Fällen geringe Einkommenshöhe bzw. die Haushaltsbelastung an, in 84 Fällen handelte es sich um Empfänger von Sozialleistungen. Sonstige soziale Gründe wurden in 657 Fällen geltend gemacht.

Nach Prüfung der jeweiligen Anträge konnte die Hälfte der Anträge (638 Fälle) auf Reduktion oder Erlass der Mieterhöhungen positiv beschieden werden. Bei den übrigen Fällen standen in erster Linie eine deutliche Überschreitung der im Bündnis vereinbarten Wohnflächenobergrenzen oder eine unzureichende Härtefallkonstellation einem positiven Bescheid entgegen. Nur zehn Mieterinnen und Mieter haben gegen die negativen Bescheide ein zusätzliches Schiedsverfahren auf den Weg gebracht.

Sowohl die geringe Anzahl von Anträgen auf Reduktion bzw. Erlass von Mieterhöhungen als auch die sehr niedrige Anzahl der Schiedsverfahren machen deutlich, dass Mieterhöhungen im Bestand mit größtem

¹ Diese im Vergleich zu anderen Jahren deutlich höhere Zahl von Mieterhöhungen ist darauf zurückzuführen, dass während der Verhandlungen zum »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« von städtischen Wohnungsunternehmen kaum Mieterhöhungen ausgesprochen wurden.

sozialen Augenmaß erfolgen. Die Informationen rund um die den Mieterinnen und Mietern durch das Bündnis eröffneten vielfältigen Möglichkeiten waren dabei weitflächig verteilt und allgemein zugänglich.

Angesichts der geringen Fallzahlen halten sich auch die aus den positiv beschiedenen

Einsprüchen resultierenden weiteren Mietverzicht in Grenzen. Diese Einnahmeverluste summieren sich im Berichtszeitraum auf rund 140.000 Euro. Diese Einnahmeverluste werden dabei grundsätzlich für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mieterhöhungszeitpunkt zeitanteilig nach Auswertungsperiode betrachtet.

Summe der Anträge auf Erlass/Teilerlass insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
173	171	265	479	159	17	1.264

davon je nach Antragsbegründung

nach Einkommenshöhe / aufgrund Haushaltsbelastung						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
110	2	49	291	44	13	509

Empfänger von Sozialleistungen						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
27	0	13	36	8	0	84

nach sonstigen sozialen Gründen						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
22	169	203	152	107	4	657

Bewilligte Anträge insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
157	73	11	280	103	14	638

Nicht bewilligte Anträge insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
16	98	254	199	56	3	626

Anzahl der Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Berichtszeitraum - abgestellt auf den Erhöhungszeitpunkt - für bündnisrelevanten Bestand ohne sozialen Wohnungsbau						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
13.426	5.315	12.186	25.854	19.074	7.344	83.199

Modernisierung

Um den Wohnungsbestand im Sinne der Ansprüche der Mieterinnen und Mieter sowie der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Energieeinsparverordnung) weiterzuentwickeln, müssen kontinuierliche Modernisierungsinvestitionen getätigt werden. Auch hierfür hat das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« Vorgaben getroffen. In einem mehrstufigen Verfahren werden die geplanten Modernisierungsmaßnahmen auf Umfang

und Notwendigkeit hin geprüft sowie mit den Mieterinnen und Mietern koordiniert. Dies umfasst beispielsweise Mieterbefragungen, Mieterversammlungen, Hausausgänge, persönliche Informationsschreiben und -besuche sowie die kontinuierliche Einbeziehung von Mieterbeiräten. Darüber hinaus werden individuelle vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen, in denen auch baubegleitende Aspekte – beispielsweise der zeitweilige Umzug in eine Umsetzwohnung – geregelt werden. Bei sehr umfangreichen Baumaßnahmen werden interne und exter-

ne Mieterberatungen sowie baubegleitende Ansprechpartner für die laufende Betreuung der Mieterinnen und Mieter angeboten. Auf Wunsch werden hierbei auch alternative Wohnungen des Bestandes in der Nähe angeboten. Einige Wohnungsunternehmen haben zur Modernisierung ausgewählter Objekte / Bestände auch Rahmenvereinbarungen unter Einbindung der Bezirke geschlossen.

Angestrebt werden für Mieter tragbare Mietbelastungen und die Vermeidung sozialer Härten. Hierzu gibt es eine schrittweise Vorgehensweise: Im ersten Schritt berechnet das Wohnungsunternehmen die gemäß Mietverbund zulässige Modernisierungsumlage mit maximal neun Prozent der Modernisierungskosten (statt 11%). Im Anschluss wird überprüft, welche ortsübliche Vergleichsmiete und welche Betriebskosteneinsparung aufgrund der Modernisierung zu erwarten sind. Im dritten Schritt erfolgt eine Berücksichtigung der individuellen Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter.

Für 2013 haben die städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen der bundnisrelevanten Modernisierungsvorhaben Einnahmeverluste von rund 288.000 Euro verbucht. Die Mietverluste wurden dabei über einen Zeitraum von fünf Jahren ab Zahlungszeitpunkt einer Modernisierungsumlage berechnet und zeitanteilig angesetzt.

Wohnungstausch

Das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« bietet allen Mieterinnen und Mietern bei den städtischen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, eine mit den Jahren zu großgewordene Wohnung gegen eine deutliche kleinere Wohnung (mind. 10 % geringere Wohnfläche) zu angemessenen Konditionen zu tauschen. Auf diese Weise sollen große Wohnungen

z. B. für Familien nutzbar gemacht und Alleinstehenden der Umzug in kleinere Wohnung attraktiv gemacht werden.

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben hierfür den größtmöglichen Wohnungspool gebildet, in dem grundsätzlich jede der von ihnen am Markt angebotenen Wohnungen von umzugsbereiten Mietern auf Grundlage des Bündnisses auch nachgefragt werden kann. Ihre Mieterinnen und Mieter wurden über diese Möglichkeiten auch umfassend über Flyer, Internet und Mieterzeitschriften informiert. Trotzdem wird diese Option kaum angenommen: 2013 sind lediglich 122 Haushalte auf dieser Grundlage umgezogen. Wahrscheinlich müssen die Mieterinnen und Mieter in größeren Wohnungen noch weiter auf dieses Angebot aufmerksam gemacht werden.

Studierende

Zum Start des Wintersemesters 2013/2014 wurden von den städtischen Wohnungsunternehmen in Umsetzung des »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« 500 zusätzliche Wohnungen für Studierende bereitgestellt. Unter organisatorischer Koordination des BBU wurde dieses zusätzliche Wohnungsangebot durch eine Marketingkampagne begleitet. Neben Flyern, Plakaten und der Internetseite www.studi-wohnen-berlin.de wurde in Zusammenarbeit mit dem Berliner Studentenwerk auch auf Studentenmessen und Veranstaltungen über dieses Engagement informiert. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.381 Vermietungen an Schüler/innen, Studierende und Auszubildende erfasst.

Damit konnten die Vereinbarungen des Bündnisses für dieses Segment deutlich übererfüllt werden. Für das Wintersemester 2014/2015 ist eine analoge Fortsetzung der erfolgreichen Kampagne geplant.

Neuvermietungen (per Mietvertragsbeginn) an Schüler, Studenten und Auszubildende						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
697	53	59	460	55	57	1.381

Die Akteure



degewo AG

Vorstände: Frank Bielka, Christoph Beck
Gegründet: 1924
Bestand: 73.000 verwaltete Wohnungen in allen Stadtteilen Berlins
Schwerpunkte: Marzahn, Köpenick, Neukölln und Wedding



GESOBAU AG

Vorstände: Jörg Franzen, Christian Wilkens
Gegründet: 1900
Bestand: 37.060 Verwaltete eigene Wohnungen
plus 2800 verwaltete Wohnungen in Tochtergesellschaften
Schwerpunkte: Reinickendorf, Pankow, Weißensee, Wedding und Wilmersdorf



Gewobag

Vorstände: Markus Terboven und Hendrik Jellema
Gegründet: 1919
Bestand: 58.000 eigene Wohnungen in nahezu allen Bezirken Berlins
Schwerpunkte: Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau



HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführung: Stefanie Frensch, Sophia Eltrop
Gegründet: 1990
Bestand: 54.134 Wohneinheiten (31.12.2013)
Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Pankow



STADT UND LAND

Geschäftsführung: Anne Keilholz, Ingo Malter
Gegründet: 1924
Bestand: 39.370 Wohneinheiten (31.12.2013)
Schwerpunkte: Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Hellersdorf



WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)

Geschäftsführung: Lars Ernst, Uwe Schmack
Gegründet: 1990
Bestand: 28.105 bewirtschaftete Wohnungen
Schwerpunkte: Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vorstand: Maren Kern, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Gegründet: 1897
Mitglieder: 360 Wohnungsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg

degewo AG



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

degewo übernimmt Verantwortung für die Stadt

Im Mai 2014 schließt degewo den ersten Neubau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Berlin seit zehn Jahren ab. Bis Jahresende 2014 werden sich über 600 weitere Wohnungen im Bau befinden, rund 3.000 weitere Wohnungen sind bis 2020 geplant. Doch degewo ist mehr als nur ein Wohnungsentwickler und Vermieter. Das kommunale Wohnungsunternehmen schaltet sich in vielfältiger Form aktiv in die soziale Quartiersentwicklung ein.

In der Waldsassener Straße/Ecke Pfabener Weg werden die letzten Bauaktivitäten noch im Frühjahr abgeschlossen. Bereits im Mai wird der erste Wohnungsneubau eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Berlin seit zehn Jahren fertiggestellt. Die Vermietung der 52 Wohnungen stößt auf große Nachfrage.

Bereits kurz nach der Unterzeichnung des »Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« hat degewo mit diesem Neubau in Marien Grün begonnen. Vierzehn Monate nach der Grundsteinle-

gung und bereits fünf Monate nach dem Richtfest ist das sechsgeschossige Gebäude in der Waldsassener Straße 51 fertig. Die hier entstandenen Wohnungen sind zwischen 38 und 112 qm groß und verfügen über einen Balkon. Alle Wohnungen sind barrierearm, neun von ihnen behindertengerecht ausgestattet. Die Mieten liegen zwischen 7,00 Euro und 9,50 Euro nettokalt. Damit erfüllen sie die Vorgabe des Landes Berlin, das Mietspreizungen vorsieht, um allen gesellschaftlichen Schichten ein Wohnen im Neubau zu ermöglichen. Die durchschnittliche Miete beträgt 8,50 Euro.

Richtfest für einen degewo-Neubau in der Waldsassener Straße, Ecke Pfabener Weg, Marienfelde



degewo AG
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin
www.degewo.de

Der erste Wohnungsneubau eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Berlin seit zehn Jahren steht kurz vor der Fertigstellung. In der Waldsassenstraße/Ecke Pfabener Weg, Marienfelde baut degewo derzeit 52 neue Mietwohnungen



© Georgios Anastasiades

Neubau und Modernisierung

Bis Jahresende 2014 werden sich über 600 Wohnungen im Bau befinden. Rund 3.000 weitere Wohnungen plant degewo bis 2020. Bereits im Herbst letzten Jahres startete der Bau von 250 Wohnungen in der Köpenicker Joachimstraße, die im Sommer 2015 fertiggestellt sein sollen. Grunderwerbskosten fielen nicht an, da auf einem degewo-eigenen Grundstück gebaut wird. Auch in der Joachimstraße werden die Mietpreise gespreizt und reichen von 7,50 Euro bis 10,80 Euro nettokalt. Die Neubaumieten liegen damit auf vergleichbarem Niveau anderer Wohnungsanbieter in Köpenick. Noch im Frühjahr 2014 entstehen weitere Gebäude in Friedrichshagen und Altglienicke. Doch degewo fokussiert sich nicht nur auf den Neubau. Rund 500 Millionen Euro werden in den kommenden Jahren für die Pflege, Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen in verschiedenen Quartieren investiert.

Die Mietentwicklung bei degewo ist bemerkenswert: Im Jahr 2013 sind die Angebotsmieten im Durchschnitt nur um 1% gestiegen. Bei Neuvermietungen lag die degewo-Miete bei 5,93 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche degewo-Bestandsmiete lag 2013 bei 5,40 Euro pro Quadratmeter. degewo wird damit seiner Verantwortung gerecht, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten vorzuhalten. Die Unterschiede zwischen Neuvermietungen und Bestandsmieten resultieren daraus, dass ein erheblicher Teil der degewo-Bestände derzeit modernisiert wird und die Mietsteigerungen im Bestand dadurch etwas höher ausfallen.



© Jens Röttsch

Enthüllung des »Fliesenprojekts« im Rahmen des degewo-Bildungsverbundes Gropiusstadt

Soziale Quartiersentwicklung

degewo ist aber weit mehr als nur ein Wohnungsentwickler und Vermieter. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft kümmert sich auch um die großen Zusammenhänge vor Ort und um die Menschen. Auf vielen unterschiedlichen Ebenen ist degewo auch als sozialer Quartiersentwickler aktiv. Beispiel Bildungsverbände: Schon im Jahr 2005 erkannte degewo, dass Schulen mit über neunzig Prozent Schülerinnen und Schülern nichtdeutscher Herkunft und einem hohen Armutsanteil besonders herausgefordert sind. Um Chancengleichheit durch Bildung zu fördern, brachte degewo im Weddinger Brunnenviertel alle Akteure an einen Tisch und initiierte so den ersten Bildungsverbund. Mittlerweile gibt es Bildungsverbände auch in der Gropiusstadt und in Mariengrün.

Im Zusammenspiel mit Kitas, Jugendeinrichtungen, Quartiersmanagement, Bibliotheken und den Bezirksämtern tauschen sich die Schulen auch untereinander aus.

Das schafft Motivation und eröffnet neue Möglichkeiten. Die Bildungseinrichtungen stärken ihr Profil und erhöhen so die Qualität. Bildung, das hatte degewo erkannt, ist ein Standortkriterium. Viele Eltern entscheiden sich für oder gegen eine Wohngegend auch aufgrund der Schulen vor Ort. Werden sie gestärkt, kommt das dem gesamten Quartier zu Gute. Heute präsentieren sich die Schulen der Bildungsverbände sowie deren Schülerinnen und Schüler mit deutlich mehr Selbstbewusstsein.

In der südlichen Gropiusstadt ist der regionale Bildungsverbund zusammen mit dem Bezirk Neukölln sogar noch einen Schritt weiter gegangen. Hier entsteht der »Campus Efeuweg«: Eine attraktive und umfassende Bildungslandschaft für das südliche Neukölln. Kindertagesstätten, Schulen, Jugend- und Freizeiteinrichtungen wirken zusammen und bieten durchgehende Bildungsangebote bis zum Abitur oder in

den Beruf. Alle Einrichtungen des Campus werden künftig nach einem gemeinsamen Konzept zusammenarbeiten, um Kindern und Jugendlichen mit ihren Familien bessere Chancen für Bildung und Teilhabe zu ermöglichen. degewo unterstützt dieses Vorhaben.

Ein weiteres Beispiel für das soziale Quartiersmanagement von degewo ist in Marzahn zu finden. »Jule« heißt das für Berlin einmalige Projekt. Es wendet sich an junge Alleinerziehende und soll ihnen ein selbstständiges, eigenverantwortlich gestaltetes Leben ermöglichen. Dafür haben sich auf Initiative von degewo viele unterschiedliche Akteure aus Wirtschaft und Verwaltung zusammengeschlossen: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sind dabei, das Jobcenter und der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis, der Kinderring e.V. übernimmt das Projektmanagement, die Alice-Salomon-Hochschule begleitet »Jule« wissenschaftlich. Das vernetzte Angebot beinhaltet Wohnen, Kinderbetreuung und Arbeit.

Marzahn ist die Hochburg der Alleinerziehenden in Berlin, viele suchen bei degewo nach einer Wohnung. Doch wenn Schulabschluss oder Ausbildung fehlen, ein Großteil Hartz IV bezieht und so mancher einen Negativeintrag in einem Schuldnerverzeichnis hat, ist der Start in ein eigenständiges Leben sehr schwer. Jule will den jungen Alleinerziehenden helfen. degewo stellt dafür 15 Wohnungen sowie einen großen Treffpunkt in der Golliner Straße 5 und 7 in Marzahn-Nord zur Verfügung. Die Projektpartner kümmern sich um Schule, Ausbildung, Kinderbetreuung. Als Anerkennung für die besonderen Leistungen von Jule ist das Projekt mit dem »Preis Soziale Stadt 2012« ausgezeichnet worden. Ob »Gropiusstadt meets Konzerthaus«, der »Schülertriathlon« der Neuköllner Schulen oder »Wedding Dress«, die Liste der sozialen Projekte in den Quartieren ließe sich noch weiter fortsetzen.

Räumungen vermeiden, Wohnraum erhalten, Mietschulden reduzieren

Ein weiterer Beleg dafür, dass degewo Verantwortung für die Stadt und ihre Menschen übernimmt, wie es im Leitbild des Unternehmens verankert ist, stellt das von degewo praktizierte soziale Forderungsmanagement dar. Wenn Mieterinnen und Mieter nicht in der Lage sind, ihre Miete zu zahlen, wurden früher gerichtliche Verfahren in Gang gesetzt, die schnell zum Wohnungsverlust durch Zwangsräumung führen konnten. Solche Verfahren gibt es zwar auch heute noch, doch sie sind das wirklich allerletzte Mittel.

Oft ist es ja auch kein böser Wille, der für die Mietausfälle sorgt, sondern es sind vielmehr persönliche Probleme, die dazu führen, dass Zahlungen zunächst unregelmäßig erfolgen und später ganz ausbleiben. degewo setzt daher bereits seit 2005 auf eine persönliche Beratung der Betroffenen und bietet unter anderem auch Hausbesuche an. Das soziale Forderungsmanagement spart enorme Kosten, denn es fallen keine Anwalts-, Gerichts- oder Räumungskosten an. Bleibt der Mieter, spart das allen Beteiligten viel Geld. Zudem stärkt die persönliche Beratung durch degewo-Mitarbeiter das Band zwischen Vermieter und Mieter. Denn die sozialkompetenten Mitarbeiter des Forderungsmanagements entwickeln gemeinsam mit den Mietern erfolgsorientierte Lösungen, um Mietschulden zu reduzieren und Wohnraum zu erhalten – und begleiten die Mieter sogar, wenn es nötig ist, zum Jobcenter oder zum Sozialgericht. Im vergangenen Jahr hat degewo rund 1.900 Hausbesuche durchgeführt. Mietschulden und Folgekosten konnten über die Jahre mehr als halbiert und die Zahl der teuren und sozial unerwünschten Zwangsräumungen deutlich gesenkt werden.

GESOBAU AG



© Thomas Bruns

Die GESOBAU – nachhaltig, innovativ, sozial

Die GESOBAU AG bewirtschaftet fast 40.000 Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die 60er-Jahre-Großsiedlung »Märkisches Viertel«, die zurzeit zur Niedrigenergiesiedlung umgebaut wird und 2014 ihr 50. Jubiläum begeht, ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Wohnhäusern leben.

Für ihre gesamte Unternehmenstätigkeit, die wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung und dem schonenden Umgang mit der Umwelt verbindet, wurde sie 2010 als erstes Wohnungsunternehmen mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet und 2012 unter »Deutschlands Beste« gewählt, einem Unternehmenswettbewerb von PriceWaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe.

Heute schon wie morgen wohnen – im Märkischen Viertel

Die GESOBAU investiert im Märkischen Viertel seit 2008 und noch bis 2015 rund 560 Millionen Euro in die energieeffiziente Modernisierung von 13.000 Wohnungen – und somit in den wirksamen Klimaschutz Berlins. Zeitgleich wird die Energieversorgung mit Fernwärme vom zentralen Versorger auf Biomasse umgestellt.

Das Märkische Viertel:
Umweltfreundliche Energie,
warmmietenneutrale
Modernisierung.

GESOBAU 

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin
www.gesobau.de

GESOBAU-Schülerworkshop: Gemeinsam mit Dahm Architekten entwickeln die Kinder Ideen für »kindgerechtes« Bauen.



© Lia Darjes

Dadurch wird der CO₂-Ausstoß der Siedlung nach Abschluss aller Maßnahmen von 43.000 auf nur noch 11.000 Tonnen pro Jahr gesenkt. 30.000 Menschen profitieren künftig von einem energetisch richtungsweisenden Zuhause und von geringen Energiekosten. Die Modernisierung erfolgt für die Mieter sozial abgefedert und annähernd warmmietenneutral – das bedeutet, sie zahlen nach der Modernisierung kaum eine höhere Miete, sparen aber Betriebskosten.

Ende 2015 findet das wichtigste Entwicklungsprojekt im deutschen Wohnungsbau seinen vorläufigen Abschluss: Die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel wird dann Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung sein. Das Märkische Viertel hat Modellcharakter für den nachhaltigen Umbau von Großsiedlungen in ganz Europa und für die konkrete Umsetzung der Energiewende, zahlreiche internationale Besuchergruppen und Studienanfragen zeugen hiervon.

Mehr Wohnraum für ein wachsendes Berlin

Ein Schwerpunkt des Wohnungsbestandes der GESOBAU liegt in Pankow. Auch der

Fokus der Neubau- und Ankaufaktivitäten liegt in diesem Bezirk, für den laut Bevölkerungsprognose in den kommenden Jahren die größte Zuwanderung innerhalb Berlins erwartet wird. Um dem dynamischen Wachstum Berlins gerecht zu werden, plant die GESOBAU zwischen 2014 und 2018 die Realisierung von verschiedenen Neubauprojekten mit einem Investitionsvolumen von rund 150 Millionen Euro.

Die GESOBAU verfügt über mehrere eigene Bau- und Entwicklungsgrundstücke, außerdem hat das Wohnungsunternehmen Ende 2013 vier Grundstücke vom Liegenschaftsfonds übernommen. Auf allen diesen Grundstücken plant die GESOBAU von der Hinterhofbebauung oder dem Lückenschluss mit wenigen Wohnungen bis zu einem größeren Areal mit neuen Mobilitäts- oder Wohnkonzepten bis 2018 insgesamt rund 1.000 Wohnungen neu mit insgesamt rund 74.500 Quadratmetern Wohnfläche. Die Potenziale für perspektivisch 2.000 weitere Neubauwohnungen werden laufend geprüft. Durch die Neubauaktivitäten schafft die GESOBAU Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Vornehmlich handelt es sich bei den Bauvorhaben um Nachver-

dichtungen, Baulückenschlüsse und Hofbebauung auf eigenen Grundstücken. In der Nachverdichtung im begehrten Pankow stellt sich die GESOBAU den Herausforderungen der Urbanität durch Dichte.

Bis 2016 entstehen beispielsweise mitten im attraktiven Zentrum von Pankow 107 Mietwohnungen. Die GESOBAU erwarb das Neubauprojekt Thulestraße 31-33 schlüsselfertig von der CESA Investment GmbH & Co. KG. Im Objekt wird ein Mieten- und Ausstattungsmix mit Einstiegsmietten unter acht Euro angestrebt. Außerdem steht der Ankauf eines weiteren Neubauprojekts mit 100 Wohnungen kurz bevor. Das Unternehmen erweitert damit seinen Bestand sukzessive und im Sinne des Bündnisses mit dem Ziel, durch ein größeres städtisches Wohnungsangebot mit sozialverträglichen Mietten den Wohnungsmarkt zu entspannen und der steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen.

Soziales und bildungspolitisches Engagement

Dass man das Thema Neubau auch noch mit sozialem Engagement im Quartier verbinden kann, zeigt das Beispiel eines weiteren Bauvorhabens in Pankow. So werden die kreativen und innovativen Potenziale

von Kindern für die Planung des Projektes in der Mendelstraße 7 / Ecke Bleicheroederstraße genutzt. Die GESOBAU startete im November 2013 einen Workshop mit 22 Schülerinnen und Schülern der nahe gelegenen Mendelschule in Pankow. Die einbezogenen Kinder wohnen, leben und lernen im unmittelbaren Umfeld oder sind Mieterkinder der GESOBAU in Pankow. Gemeinsam mit einem Architekturbüro und der GESOBAU erarbeiteten die Neun- bis Elfjährigen in Form von Zeichnungen, Stichpunkten und Gesprächsnotizen, was ihnen in ihrem direkten Wohnumfeld am wichtigsten ist. Befragt wurden die Kinder zu den Themen Garten, Haus, Eingang, Flur und Wohnung. Ziel ist es, Anhaltspunkte für ein »kindgerechtes« Bauen zu erhalten beziehungsweise Verbesserungsvorschläge von Kindern in die Planung eines Wohnungsneubaus aufzunehmen, soweit diese unter ökonomischen und ökologischen Aspekten umsetzbar sind. Durch die Aufnahme von Vorschlägen und die Förderung der aktiven Mitarbeit soll langfristig die Bereitschaft zu weiterem Engagement bei den Kindern gestärkt werden. Die Ergebnisse der Workshops werden nun von der GESOBAU und dem Architekturbüro in die Planung des Neubaus in der Mendelstraße mit einbezogen und auf Umsetzbarkeit geprüft.



Premiere »Parade und Potpourri« im Fontane-Haus, Märkisches Viertel

© Christian Kruppa

In anderen Wohngebieten der GESOBAU hat die Zusammenarbeit mit dem Verein »Tanz ist Klasse e.V.« des Staatsballetts Berlin in den vergangenen Jahren kreative Tanzprojekte an Schulen hervor- und eingebracht. Workshops zu Tanz und Bewegung, die regelmäßig durch qualifizierte Tanzpädagoginnen durchgeführt werden, sollen jetzt in eine dauerhafte Tanz-AG münden, die ab dem Schuljahr 2014 / 15 in das Schulprogramm der Chamisso-Schule im Märkischen Viertel aufgenommen wird und der Profilierung des Schulstandortes dient.

Im Einsatz für Senioren

Dass bei der GESOBAU aber auch an die älteren Semester gedacht wird, zeigen weitere Beispiele des sozialen Engagements. 2013 eröffnete das Netzwerk Märkisches Viertel zusammen mit der GESOBAU die »Senioren-Infothek Märkisches Viertel«. Ehrenamtliche stehen in der Senioren-Infothek zweimal wöchentlich Senioren, Nachbarn, Angehörigen und allen, die sich mit Fragen und Themen rund ums Älterwerden beschäftigen, informativ zur Seite und vermitteln Angebote und Dienstleistungen. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gefördert und soll sich als niedrigschwelliges Angebot von Senioren für Senioren im Märkischen Viertel etablieren. Die Senioren-Infothek setzte bereits gezielt Schwerpunkte mit den Themenwochen »Älter werden im MV« und bietet gemeinsam mit Netzwerkpartnern Vorträge und spezielle Beratung u.a. zu Pflegeversicherungen, Wohnsicherheit und Wohnformen an. 2014 wird die Veranstaltungsreihe mit der Berliner Polizei zum Thema »Sicherheit« fortgesetzt.

Eine seniorengerechte Orientierungshilfe für die Mieter in Pankow bietet der »Stadtplan Pankow«, der gemeinsam mit dem Pflegestützpunkt Pankow und Mieterinnen der GESOBAU entstanden ist. Mehr als 150 Adressen finden sich auf dem Plan, der zwei PLZ-Bereiche rund um das Zentrum erfasst. Beratungs- und Freizeitangebote fin-

den sich neben Ärzte- und Einkaufszentren, Restaurants oder ehrenamtlichen Betätigungsmöglichkeiten etc. Mit dem »Stadtplan Pankow« möchte die GESOBAU Transparenz und Information für ältere Mieterinnen und Mieter sowie Mietinteressenten schaffen. Im Zentrum und der Region Süd in Pankow liegt der Anteil von über 65-Jährigen bei ca. 20 Prozent. Mit dem Seniorenstadtplan geht die GESOBAU proaktiv auf die älteren Menschen in ihrem Bestand zu und stellt ihre Ansprüche an ein gutes Leben im Alter in den Mittelpunkt ihres Engagements.

Eigener Umzugservice

Wenn die eigene Wohnung für ältere Mieter zu groß wird, hilft ein neuer Umzugservice für Senioren. Viele Senioren wünschen sich eine kleinere Wohnung, die weniger Arbeit macht, günstiger ist und zur veränderten Lebenssituation besser passt. Die GESOBAU bietet diese Wohnungen in guten Lagen, mit praktischen Grundrissen und moderner Ausstattung und hat zusätzlich einen speziellen Service ins Leben gerufen, der Senioren den Umzug in eine kleinere GESOBAU-Wohnung so leicht wie möglich macht. Wer sich räumlich verkleinern möchte, setzt sich mit vielen Fragen auseinander. Der Umzugservice für Senioren hilft, Antworten auf diese Fragen zu finden und sucht nach einer geeigneten Wohnung im GESOBAU-Bestand. Ist dann eine Entscheidung getroffen, wird auch hier niemand allein gelassen. Wenn gewünscht, hilft die GESOBAU bei der Speditionssuche und bei der vertragsgemäßen Herrichtung der alten Wohnung. Und damit sich jeder auf Anrieb auch zu Hause fühlt, vermittelt die GESOBAU zahlreiche Handwerkerdienstleistungen wie das Aufhängen von Bildern oder das Anbringen der Gardinen.

Und noch einen positiven Effekt hat das Ganze: Familien, die dringend mehr Platz brauchen, finden nun leichter eine größere Wohnung. Und gerade dies ist ein Ziel des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, in dem sich die GESOBAU engagiert.

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



© Sabine Dobre

Gewobag: Fast 7.000 Wohnungen zugekauft

Die Gewobag zählt zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Die Bestände befinden sich in Berlin und Brandenburg und umfassen rund 58.000 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerberäume. Schwerpunkte sind die Berliner Bezirke Spandau, Prenzlauer Berg, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Allein seit 2012 hat die Gewobag 6.800 Wohnungen Mieteinheiten hinzugekauft und möchte mittelfristig den Bestand durch Ankäufe und Neubau auf insgesamt 65.000 erweitern.

Das Berliner Unternehmen blickt auf eine 95-jährige Geschichte zurück und wird auch zukünftig ein Stück Berliner Geschichte und Gegenwart mitgestalten. Eine historisch-architektonische Besonderheit ist die Vielfalt ihrer Bestände: Vom historischen Wasserturm in Prenzlauer Berg – dem Geburtsort der Berliner Wasserversorgung – über die Gründerzeitbauten am Chamissoplatz in Kreuzberg bis hin zum ehemals größten Neubauprojekt der Weimarer Republik, der ehemaligen Reichsforschungssiedlung Haselhorst

in Spandau und den Nachkriegssiedlungen wie der Paul-Hertz-Siedlung in Wilmersdorf-Charlottenburg reicht die Spanne.

Rund 120 Millionen Euro investiert das Unternehmen jährlich in den Bestand, um die Wohnungen auch für die nachfolgenden Generationen zu sichern. Neben der Kernaufgabe Bestandsinvestition verfolgt die Gewobag einen aktiven Wachstumskurs und möchte mittelfristig durch Ankauf und Neubau auf 65.000 Wohnungen wachsen.

Stuckaltbau im Chamissokiez. Der Wohnungsbestand der Gewobag steht für Vielfalt.



Gewobag
Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101A
10559 Berlin
www.Gewobag.de

Theater-Workshop mit
der Komischen Oper Berlin:
Jung trifft Alt. Ein Projekt
der Gewobag-Stiftung
Berliner Leben



© Tina Merkau

Soziale Verantwortung

Die Gewobag trägt als Landesunternehmen nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Verantwortung. Dies drückt sich in der preisdämpfenden Mietgestaltung und der umfangreichen Mieterberatung aus – bei Notlagen wird die Mietschuldnerberatung sofort aktiv. Ein eigens dafür geschultes Team versucht gemeinsam mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern Wege aus der Schuldenfalle zu finden und sie darin zu unterstützen, dass sie weiterhin in ihrer Wohnung leben können.

Soziale Verantwortung zu übernehmen, bedeutet für die Gewobag jedoch noch viel mehr. Im Folgenden wird anhand von exemplarischen Kooperationen und Maßnahmen stichwortartig vorgestellt, wie die Gewobag sozial im Sinne ihrer Mieter und der sozialen Stadtentwicklung agiert.

Strategie Pro Quartier

Erstmals hat die Gewobag ihr soziales Engagement 2013 mit einer Publikation der breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Unter dem Titel »Logbuch 01. Verantwortung übernehmen in Berlin« erläutert sie ihre Strategie Pro Quartier und wie sie bei der integrierten sozialen Quartiersentwicklung vorgeht. Eine sinnbildliche Radtour von Kiez zu Kiez unterstreicht die Präsenz der Gewobag vor Ort. Exemplarisch wird anhand von sechs Quartieren mit Hilfe von Kennziffern, Geschichten von Mietern und Events veranschaulicht, warum und mit welchen Mitteln das Unternehmen sich in den Quartieren engagiert: Soziales Engagement ist ein wesentlicher Bestandteil ihres Selbstverständnisses und zugleich eine ökonomische Voraussetzung für Erfolg. Denn wo die Nachbarschaft stimmt und Menschen aktiv ihr Wohnumfeld mitgestalten, stimmen auch die Kennziffern.

Kiezstuben, Mieterbeiräte, Förderung aktiver Nachbarschaft

Wenn die Nachbarschaft funktioniert, stimmen auch die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Es ist der Gewobag ein großes Anliegen, Menschen aus verschiedenen Generationen, Nationen und sozialen Schichten zusammenzuführen. Dafür braucht man Kommunikationsräume und die heißen bei der Gewobag Kiezstuben. Seit 2012 hat das Unternehmen sieben Kiezstuben eröffnet und kooperiert mit vielen Partnern vor Ort, unter anderem mit sozialen Trägern, aber vor allem mit ehrenamtlichen Mieterbeiräten. Die Beiräte sind die soziale Schnittstelle für das soziale Zusammenspiel des Quartiers. Um die Mieterbeiräte zu stärken, gibt es für sie in regelmäßigen Abständen Fortbildungen zu ausgewählten Themen.

Engagement am Mehringplatz

2013 erhielt die Gewobag vom GdW Bundesverband der Deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eine Anerkennung für ihr Engagement am Kreuzberger Mehringplatz. Die Anerkennung wurde im Rahmen der Verleihung des Preises »Soziale Stadt« vergeben.

Mit der 2011 initiierten »Zukunftswerkstatt« hat die Gewobag gemeinsam mit dem Quartiersmanagement am Mehringplatz in Kreuzberg und vielen Partnern vor Ort den ersten Meilenstein gesetzt, damit der Mehringplatz wieder zu einem der schönsten Plätze Berlins wird. In der Begründung der Jury heißt es: »Der ausgelöste Prozess ist unumkehrbar und hat das Miteinander am Mehringplatz nachhaltig



Neuer Raum für nachbarschaftliche Begegnungen: Eröffnung der Gewobag-Kiezstube Tegel-Süd

© Bernhardt Link

verändert. Dieses Engagement regt dazu an, dass sich auch andere Stadtteile auf diese Reise begeben und die Früchte einer gemeinsamen Vision von der Zukunft ihres Stadtteils ernten.«

Die Gewobag bewirtschaftet am Kreuzberger Mehringplatz 1.033 Wohnungen. Grund genug, um gemeinsam mit den Partnern vor Ort zu überlegen, wie aus dem einstigen Platz »Belle Alliance« am Tor zur Friedrichstraße wieder ein lebendiger, schöner Ort wird, an dem man gerne wohnt und verweilt. 2011 wurde mit diesem Ziel vom Quartiersmanagement am Mehringplatz, der Gewobag, Senat und Bezirk sowie zahlreichen lokalen Partnern die »Zukunftswerkstatt« ins Leben gerufen. Dies ist ein allgemein anerkanntes Verfahren, bei dem möglichst viele Bürgerinnen und Bürger bzw. Anwohner an der Entwicklung und Gestaltung ihrer Umgebung beteiligt werden, um gemeinsam Lösungen zu finden.

Die Zukunftswerkstatt am Mehringplatz setzt sich auf vielseitige Art und Weise für die Verbesserung der Lebensqualität am Mehringplatz ein. In verschiedenen Arbeitsgemeinschaften erarbeiten Bewohner und Aktive gemeinsam langfristige Strategien,

um den Mehringplatz attraktiver, sozialer im Sinne stabiler Nachbarschaften und sicherer zu gestalten. Zu den bereits angestoßenen Maßnahmen gehören beispielsweise die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbe, das Bepflanzen des Platzes mit rund 45.000 Blumen sowie der Pflege der Grünflächen durch einen eigens für den Platz eingestellten Platzgärtner, Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche, die Eröffnung einer nachbarschaftlichen Begegnungsstätte und die Veranstaltung von Kiezfesten für die rund 5.400 Anwohner.

Gewobag-Stiftung Berliner Leben

Mit Gründung der Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 unterstreicht das kommunale Wohnungsunternehmen sein soziales Engagement in Berlin. Berliner aller Generationen und Kulturen können sich dank der vielfältigen Stiftungsprojekte aktiv am gesellschaftlichen Leben beteiligen. Viele Projekte in den Bereichen Integration und Bildung, Kultur und Sport vermitteln gerade Kindern und Jugendlichen gesellschaftliche Werte. Zu den geförderten Projekten gehören unter anderem der Isigym Boxsportclub in der Potsdamer Straße und die Kooperation mit der Komischen Oper Berlin unter dem Titel »Abenteuer Oper!«.

Symposium »Verantwortung für die Zukunft«



© Tina Merkau

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH



© BE Berlin GmbH Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten bda

HOWOGE: Bestandserweiterung um 6.000 Wohnungen bis 2018 geplant

Als einer der größten Vermieter Deutschlands steht die HOWOGE für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte und gesellschaftliches Engagement. Sämtliche Gebäude wurden seit Unternehmensgründung einer grundlegenden energetischen Modernisierung unterzogen. Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Berlin setzt die HOWOGE in den kommenden Jahren verstärkt auf den Neubau und Zukauf von Wohnungen. Dabei ist es wichtig, Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu schaffen und die HOWOGE-Kieze durch vielfältige Angebote noch lebenswerter zu gestalten. Bis 2018 will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio von rund 54.000 um mind. 6.000 Wohnungen erweitern.

HOWOGE-Projekt
»Lindenhof«,
Lichtenberg

Handlungsmaxime Nachhaltigkeit

Als kommunales Unternehmen steht die HOWOGE gegenüber der Öffentlichkeit und ihren Partnern in einer besonderen Verantwortung, versteht sich als langfristiger Bestandhalter und denkt entsprechend in Zeiträumen von mehreren Jahrzehnten. Aus dieser langfristigen Perspektive heraus werden alle ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte rund um das Thema Woh-

nen betrachtet. 2013 wurde die HOWOGE mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie »Deutschlands nachhaltigste Dienstleistung« ausgezeichnet. Seit Anfang der 1990er Jahre investierte die HOWOGE rund 1,3 Milliarden Euro in die energetische Sanierung – entsprechend sind fast 100 Prozent der Wohnanlagen energetisch auf einem modernen Stand.

HOWOGE

HOWOGE
Wohnungsbau-
gesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Str. 71
13055 Berlin
www.howo.de



Um diesen konsequenten Weg weiter zu verfolgen, hat die HOWOGE auf Grundlage einer BBU-Rahmenvereinbarung mit dem Land Berlin eine Klimaschutzvereinbarung geschlossen. In dieser Vereinbarung wurde zugesagt, die CO₂-Emission pro Jahr und Wohneinheit von derzeit schon nur 1,18 Tonnen auf 1,12 Tonnen im Jahr 2020 weiter zu verringern.

Sozialverträgliche Mieten durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung

Die umfassenden Investitionen sind nicht nur ein wichtiger Faktor im Bereich der Ressourcenschonung, sondern wirken sich positiv auf die Nebenkosten aus. Neben den geringen Heizkosten ergibt sich die günstige Zweitmiete auch aus einem optimierten Abfallmanagement, sodass die Nebenkosten der HOWOGE weit unter dem Berliner Durchschnitt liegen.

Verantwortung endet nicht an der Haustür. Die HOWOGE nimmt ihren gesellschaftlichen Auftrag sehr ernst und investiert nicht nur in die Bestände, sondern in den gesamten Kiez. Entweder ruft die HOWOGE selbst Projekte ins Leben, wie beispielsweise das Bildungsprojekt »Kinderuni unterwegs« oder das Kunstprojekt »Lichtenberg Open Art« (LOA), fördert in Kooperationen mit Partnern Kiez-Aktivitäten im Netzwerk, unterstützt sportlich-soziale Projekte, wie zum Beispiel das Projekt »Boxen statt Gewalt«, kooperiert mit Schulen oder gewährt finanzielle Unterstützung für die Aktivitäten anderer Organisationen. Daneben haben Mieter immer wieder auch selbst Gelegenheit, Verantwortung zu übernehmen und mitzugestalten.



© Architekten Ligne/Neumann/Abbonacci

Neubau für die Stadt: Unsere Beispiele Treskow-Höfe und Lindenhof

Bis 2018 wächst der Wohnungsbestand der HOWOGE um 3.000 Wohnungen durch Neubau. Die ersten Projekte sind bereits im Bau. Mehrere weitere Neubauprojekte sind auf den Weg gebracht. Aktuell sind rund 1.500 Wohnungen konkret in Bau und Planung. Das größte Projekt sind die Treskow-Höfe, ein weiteres das Projekt Lindenhof.

Mehr als 18 Jahre lagen die ehemaligen Studentenwohnheime der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin-Karlshorst brach. Nun ist das knapp 27.000 Quadratmeter große Areal an der Treskowallee neuem Leben erwacht. Im Mai 2013 haben die Bauarbeiten für das Wohnquartier Treskow-Höfe begonnen, das neben seinem generationsübergreifenden Charakter auch die soziale Vielfalt des Kiezes reflektiert.

414 Mietwohnungen errichtet die HOWOGE und setzt dabei ein Nutzungskonzept um, das die Integration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, einer Kindertagesstätte für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangeboten im Quartier umfasst. Die Wohnungen in den Treskow-Höfen variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern und sind nach aktuellem Planungsstand im Herbst 2015 fertiggestellt.

Ab 2015 werden sich auch auf dem 7,3 Hektar großen Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses »Lindenhof« in Berlin-Lichtenberg die Baukräne drehen. Innerhalb großzügiger Wald- und Grünanlagen entstehen hier rund 410 Wohnungen. Dabei wird die bestehende Struktur des denkmalgeschützten Lindenhofes aufgenommen und durch drei weitere Wohnhöfe mit verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen ergänzt. Ziel ist es, ein Quartier zu errichten, in dem sich alle Generationen wohlfühlen.

HOWOGE-Projekt an der
Treskowallee, Lichtenberg

So werden die Zugänge zu allen Wohnungen im Neubauprojekt Lindenhof barrierearm gestaltet, darüber hinaus stehen den Bewohnern weitläufige Grünanlagen sowie ein Abenteuerspielplatz zur Verfügung.

Verantwortung durch Zukauf und Sanierung: Prerower Platz und Buch

Seit 2011 hat die HOWOGE bereits rund 2.700 Wohnungen angekauft, weitere rund 3.000 Einheiten sollen folgen. Von den bisher angekauften Wohnungen werden 950 Wohnungen und 48 Gewerbeeinheiten beispielsweise rund um den Prerower Platz in Berlin-Hohenschönhausen ab 2014 einer komplexen Sanierung unterzogen. Die Gebäude aus den 1980er Jahren hatte die HOWOGE Mitte 2013 mit einem Leerstand von rund 20 Prozent erworben. Ziel ist es, mit der Aufwertung der Gebäude aktiv zur Entwicklung des Quartiers beizutragen und gleichzeitig bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im Bezirk zu schaffen. In diesem Sinne wird die Kiezförderung zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur im eigenen Quartier und der gesamten Umgebung weiter ausgebaut. Weitere Ankäufe mit insgesamt 270 sanierungsbedürftigen Wohnungen werden aktuell ebenfalls energetisch ertüchtigt.

Ende 2013 hat die HOWOGE eines der größten Sanierungsvorhaben Berlins abgeschlossen. Insgesamt 2.400 Wohnungen wurden in Berlin-Buch einer umfassenden energetischen Sanierung sowie Modernisierung unterzogen. Dabei stand die Umsetzung eines nachhaltigen Wohnkonzeptes im Vordergrund, das Raum für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen bietet. Rund 50 Prozent der Wohnungen sind für Paare und Familien vorgesehen. Ein Viertel der

Wohnungen ist explizit an die Bedürfnisse von Senioren und ältere Bewohner angepasst – ein Teil ist für Rollstuhlfahrer geeignet. Die übrigen Wohnungen fallen in den Bereich »Junges Wohnen« und richten sich an Singles, Studenten, Doktoranden oder junge Erwachsene.

Win-Win-Situation: Seniorenfreundlich - die Antwort der HOWOGE auf den demografischen Wandel

Ein Beispiel, wie Wohnimmobilien für ältere Generationen attraktiv werden können, findet sich in der Dolgenseestraße 29-31 in Berlin-Lichtenberg. Die HOWOGE hat hier ein leerstehendes, unsaniertes Gebäude mit etwa 100 Wohnungen erworben. Ältere Generationen als Mieter spielten in den Überlegungen zur Sanierung und Modernisierung eine zentrale Rolle.

Die Modernisierung folgte dem Grundgedanken: Wohnen sollte hier ein Leben lang möglich sein. Besonders wichtig ist der menschliche Faktor. Die HOWOGE bietet vor allem älteren und hilfebedürftigen Mietern innerhalb eines Quartiers kostenlose Unterstützung bei unterschiedlichen Aufgaben des Haushalts. So genannte Kiezhelfer, übernehmen kostenlos kleinere Reparaturarbeiten in der Wohnung, erledigen den Einkauf oder begleiten Mieter bei Behördengängen oder Arztbesuchen. In jedem HOWOGE-Kundenzentrum gibt es einen persönlichen Ansprechpartner für Senioren. Die Seniorenbetreuer unterstützen Mieter in allen Belangen rund um das Thema altersgerechtes Wohnen. Um Senioren so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, arbeitet die HOWOGE unter anderem auch mit dem Kooperationspartner Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. zusammen.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH



© STADT UND LAND

Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsschichten

Mit rund 40.000 eigenen Wohnungen und ca. 6.500 für Dritte betreute Mieteinheiten zählt die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH zu den sechs großen kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins. Der Konzernsitz befindet sich in Berlin-Neukölln, die Bestände des Unternehmens prägen den Süden und Osten der Metropole, sie konzentrieren sich auf die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Neben der Bewirtschaftung des Wohnraumes engagiert sich die STADT UND LAND stark für die Verbesserung des Wohnumfeldes und unterstützt zahlreiche soziale Projekte, Vereine und Initiativen, um Nachbarschaften zu stärken und die Integration der Mieter in das gesellschaftliche Umfeld zu verbessern.

Ob Neubau oder sanierter Altbau – die STADT UND LAND bietet in der Hauptstadt die ganze Vielfalt des Wohnens für breite Bevölkerungsschichten. An allen Standorten bewirtschaftet das Unternehmen die Wohnungen und Gewerbeobjekte wirtschaftlich, sozial ausgewogen und umweltorientiert. Kundenbindung und -pflege stehen im Fokus der Arbeit, in dezentralen Servicebüros

stehen Mietern und Wohnungsinteressenten versierte Mitarbeiter für alle Fragen rund ums Wohnen zur Verfügung. Bei ihren Wohnungsangeboten orientiert sich die STADT UND LAND an den finanziellen Möglichkeiten ihrer Mieter. Darüber hinaus versorgt das Unternehmen Bedürftige wie Obdachlose oder Transfereinkommensbezieher mit Wohnraum.

Die Seniorenanlage »Dreiklang« ist ein gemeinsames Projekt der STADT UND LAND und der Diakoniestation Lichtenrade. Neben der Begegnungs- und Beratungsstätte der Diakonie (im Vordergrund) hat die STADT UND LAND drei in die Jahre gekommene Wohnblöcke saniert und 115 Wohnungen in moderne und altersgerechte Seniorenwohnungen umgewandelt.

STADT UND LAND 

**STADT UND LAND
Wohnbauten-
Gesellschaft mbH
Werbellinstraße 12
12053 Berlin
www.stadtundland.de**



© Anne Lampen Architekten BDA

Neubauprojekt der STADT UND LAND in Berlin-Johannisthal mit Integration einer Demenz-Wohngemeinschaft.

Vergrößerung des Wohnungsangebotes durch Ankauf und Neubau

Berlin wächst, der Wohnungsleerstand hat sich insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlich verringert, die Mieten sind in nahezu allen Lagen der Stadt angestiegen. Diese Situation erfordert eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes vor allem im mittelpreisigen und im preiswerten Segment. Durch den konsequenten Konsolidierungskurs der vergangenen Jahre ist die STADT UND LAND wirtschaftlich gut aufgestellt und in der Lage, dieser Herausforderung nachzukommen und den Wohnungsbestand erstmals seit anderthalb Jahrzehnten wieder auszubauen.

Im Jahr 2012 wurden vier Wohnanlagen mit 341 Wohnungen und insgesamt 24.200 m² Wohnfläche in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg angekauft. Im Geschäftsjahr 2013 wurde der Wohnungsbestand um weitere 142 Wohneinheiten erhöht. Zusätzlich erwarb das Wohnungsunternehmen zwei Grundstücke mit einer Größe von insgesamt rund 50.000 m² im Bezirk Treptow-Köpenick, auf denen rund 400 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten entstehen sollen.

In Tempelhof wurden kürzlich zwei Gebäudeensembles mit 45 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten gekauft. Beide Objekte sind repräsentative Altbauten in Form von viergeschossigen Häusern, Baujahr 1900. In Lichterfelde wurden 76 Wohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten in vier- und fünfgeschossiger Bauweise nahe der beliebten Schloßstraße erworben. Alle angekauften Wohnungen und Grundstücke ergänzen regional die Konzernbestände und passen gut in das Unternehmensportfolio. Bis zum Jahr 2022 plant die STADT UND LAND, den Gesamtbestand an Wohnungen durch Neubau und Zukauf um insgesamt rund 4.000 Wohneinheiten zu erhöhen und über 500 Millionen Euro zu investieren

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragen

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Dieser Trend geht auch an Berlin nicht vorbei. Die STADT UND LAND verfügt deshalb bereits seit Jahren über eine eigene Seniorenbeauftragte. Sie kümmert sich um erforderliche Wohnraum- oder Wohnumfeldanpassungen und berät betagte Mieter individuell hinsichtlich möglicher Hilfsangebote und sozialer Dienstleister. Zudem ist sie gefrag-

te Ratgeberin für die seniorenfreundlichen und barrierearmen Wohnanlagen sowie die Senioren-WGs im Bestand.

Als beispielhaftes Projekt hat die STADT UND LAND drei in die Jahre gekommene Wohnblocks in Lichtenrade in altersgerechte Seniorenwohnungen umgewandelt. 115 sanierte und modernisierte 1-2 Zimmer-Wohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind, bieten auf 29 bis 60 m² seniorenfreundlichen und nahezu barrierefreien Wohnkomfort. Die Seniorenwohnanlage ist ein richtungsweisendes Kooperationsprojekt zwischen der STADT UND LAND und der Diakoniestation Lichtenrade. In enger Zusammenarbeit wurden zwölf Wohnungen für betreutes Wohnen geschaffen. Die Bewohner leben in abgeschlossenen Wohnungen, nutzen aber auch Räumlichkeiten – wie die neue Begegnungsstätte – für gemeinsame Aktivitäten. Allen dort lebenden Mietern steht bei Bedarf rund um die Uhr eine Diakonie-Schwester zur Verfügung

Über die SOPHIA Berlin GmbH, ein Tochterunternehmen der STADT UND LAND, erhalten Senioren Unterstützung, um so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben zu können. Das SOPHIA-Netzwerk bietet Serviceleistungen und – sofern erforderlich – Betreuung rund um die Uhr. Dazu nutzt SOPHIA das Engagement ehrenamtlicher Mitarbeiter und die Mittel der modernen Kommunikation. Ob über Telefon, Sicherheitsarmband oder Bildschirm-Telefon, hilfsbedürftige Menschen erhalten rund um die Uhr Hilfe und Unterstützung.

Soziales Engagement der STADT UND LAND

Die Lebensqualität in den Stadtteilen wird zunehmend auch von »weichen« Standortfaktoren bestimmt. Sozialer Frieden, Sicherheit empfinden, gute Nachbarschaften sowie ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Sportangebot sind wichtige Voraussetzungen für das Wohlbefinden der Mieterin-



© STADT UND LAND

Die STADT UND LAND unterstützt seit Jahren als wesentlicher Förderer das Projekt »Neuköllner Talente«, um Begabungen von Kindern zu fördern.

nen und Mieter. In den Wohnvierteln der STADT UND LAND ist eine multiethnische und multikulturelle Mieterschaft zu Hause. Das kommunale Wohnungsunternehmen trägt eine große Verantwortung dafür, dass Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedener sozialer Milieus in stabilen Nachbarschaften friedlich leben. Deshalb stabilisiert die STADT UND LAND Nachbarschaften durch die Unterstützung der Stadtteilarbeit, der Quartiersmanagements sowie zahlreicher sozialer Projekte und Initiativen. Gewerbeflächen werden kostenfrei oder kostengünstig verschiedensten Akteure im sozialen Bereich überlassen, soziale Träger werden finanziell unterstützt und der Aufbau von sozialen Netzwerken wird begleitet.

In ihrem Heimatbezirk Neukölln fördert die STADT UND LAND die Initiative »Neuköllner Talente«. Das mehrfach ausgezeichnete Projekt der Bürgerstiftung Neukölln vermittelte seit Gründung im Jahr 2008 über 150 Patenschaften zwischen acht- bis zwölfjährigen Jugendlichen und ehrenamtlichen Paten. Nach dem Motto »Jedes Kind hat ein Talent« ist es Aufgabe der Paten, den Kindern die Chance zum Entdecken ihrer Interessen und Begabungen zu geben, und sie über einen längeren Zeitraum dabei zu unterstützen und zu fördern. Sie bieten den Kindern Zugang zu kulturellen Angeboten, erkunden mit ihnen die Stadt und erweitern so deren individuellen Horizont. Die STADT UND LAND unterstützt das Projekt, denn Chancengleichheit und ein respektvolles Miteinander gehören zu den Voraussetzungen für ein friedliches Zusammenleben.

Seit 2011 unterstützt die STADT UND LAND das integrative Musik- und Tanztheaterprojekt »BeVoice« an verschiedenen Neuköllner Schulen. Dabei treffen jährlich rund 80 Schülerinnen und Schüler aus Neukölln auf

gleichaltrige Jugendliche des renommierten Musikgymnasiums CODARTS aus Rotterdam. Gemeinsam erarbeiten sie während einer Projektwoche eine Theateraufführung. Knifflige und eher unbeliebte Lerninhalte aus Mathematik oder Naturwissenschaft sind Inhalt dieses einzigartigen Jugendmusikprojektes. Erfahrene Schauspieler, Sänger, Komponisten und Theaterpädagogen bereiten mit den Schülern das Thema inhaltlich vor, unterstützen die Lernenden beider Nationalitäten bei der Entstehung selbst geschriebener Texte, Songs und eigener Choreografien. Mehrere Aufführungen im Kulturstall im Schloss Britz mit stimmungsvollem Chorgesang, Livemusik und beeindruckenden Tanzszenen bilden den Höhepunkt der jeweiligen Projektwoche.

Weiterhin unterstützt die STADT UND LAND das Bürgernetzwerk Bildung im VBKI. Es vermittelt Lesepaten an Berliner Grund- und Förderschulen sowie Hauptschulen und Kindertagesstätten in schwieriger sozialer Lage. Damit erhalten die Kinder beim Erwerb ihrer Lesekompetenz Unterstützung und es wird zu einer Verbesserung der sozialen Situation in den Wohngebieten beigetragen. Kinder und Jugendliche in schwieriger Lage erhalten dadurch bessere Bedingungen für ihre Lern- und Bildungsprozesse.

Als ALBA-Jugendpartner unterstützt die STADT UND LAND das ALBA-Jugendprogramm bei seinen Aktivitäten im Bezirk Neukölln. Zielsetzung ist der Aufbau sogenannter Grundschulen mit Sportprofil. Mädchen und Jungen sollen frühzeitig an den Sport herangeführt und gefördert werden. Insbesondere für Schüler nicht deutscher Herkunft sind schulgebundene Sportangebote besonders gewinnbringend und erleichtern bzw. ermöglichen überhaupt erst einen Zugang zu sowie die Bindung an den organisierten Sport.

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



© Michael Lindner

Wohnen und Engagement in Berlins Mitte

Schaffung von neuem Wohnraum steht neben der Bestandserhaltung und Weiterentwicklung ganz oben auf der Agenda der WBM. Bis 2018 hat sich das Unternehmen zum Ziel gesetzt, rund 1.000 neue Wohnungen in Berliner Innenstadtlagen zu erstellen. Für die ersten 300 Neubauwohnungen wurde 2013/14 der Startschuss für die Planungen gegeben. Im Mai 2014 findet der Spatenstich für das Bauvorhaben Gärtnerstraße 8 / 9 in Friedrichshain statt. Zum Neubauprogramm der WBM gehören auch Flächenoptimierungen mit neuen Dachgeschosswohnungen und Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnraum. Im Rahmen von Komplettsanierungen werden mit diesen Baumaßnahmen 83 neue Wohnungen geschaffen. Durch den Rückkauf von Wohnungen aus Fondsgesellschaften konnten bereits bis 2013 zusätzliche 3.740 Wohnungen im Mietenbündnis berücksichtigt werden. Bis 2015 ist geplant, weitere rund 1.800 Wohnungen von Fondsgesellschaften zu erwerben und ebenfalls dem Bündnis zuzuführen.

Die WBM bekennt sich zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. In ihrem Gewerbebestand sind allein 60 Objekte an soziale Institutionen wie Kitas, Betreuungen für Senioren und Familienbetreuung vermietet. Soziale Institutionen in ihren Quartieren

werden ebenfalls unterstützt. Seit Jahrzehnten werden kulturelle Projekte gefördert. Die WBM hat sich auch hier als zuverlässiger und kreativer Kooperationspartner etabliert.

Dachaufbau mit Terrasse
in der Scharrenstraße, Mitte

WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH (WBM)
Dircksenstr. 38
10178 Berlin
www.wbm.de

WBM-Projekt Gärtnerstraße 8/9, Friedrichshain



© Torsten Labs Architekten Ingenieure

Ziel bis 2018: Bau von 1.000 bezahlbaren Neubauwohnungen

Neubau Gärtnerstr. 8/9, Friedrichshain, 41 Wohnungen, Planungsbeginn: Anfang 2013, Baufertigstellung: September 2015: In der Gärtnerstraße 8/9 entsteht mit einem Stadthaus und zwei Gartenhäusern eine Berliner Oase mitten im Friedrichshainer Kiez. Es werden 41 moderne, überwiegend barrierefreie Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Gewerbeeinheit erstellt. Die Grünanlagen im Hofbereich der neuen Gartenhäuser werden in Kooperation mit den neuen Mietern zu einer kleinen Stadtoase angelegt. Im Mai 2014 erfolgt der erste Spatenstich.

Colbestraße 5 + 7, Friedrichshain, 72 Wohnungen, Planungsbeginn: Anfang 2014, Baufertigstellung: Ende 2016: Die Planung für einen weiteren Neubau in Friedrichshain, Colbestraße 5 + 7, ist ebenfalls bereits im vollen Gang. In einem kompakten baulückenschließenden Baukörper entstehen insgesamt 72 neue Wohnungen, zum Großteil 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch 3-Zimmer-Wohnungen sowie vier Gewerbeflächen. Im Blockinnenbereich wird bewusst nicht nachverdichtet, sondern der vorhandene sehr offene und begrünte Charakter erhalten.

Schmidstraße 13 + 15, Mitte, rd. 185 Wohnungen, Planungsbeginn: Ende 2014, Baufertigstellung: Frühjahr 2018: Im II. Quartal 2014 wird die Planung eines weiteren Neubauvorhabens in der Schmidstraße 13 + 15 in Mitte mit ca. 185 Wohnungen ausgeschrieben. Hier gibt es bereits konkrete Vorstellungen des Stadtplanungsamtes zur Errichtung mehrerer 5-geschossiger Gebäude.

Weitere Grundstücke stehen zur Verfügung: Rund 15 Bestandsgrundstücke wurden mit einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit für weitere potentielle Nachverdichtungen bewertet. Auf diesen Grundstücken könnten rund 800 neue Wohnungen errichtet werden. Weitere Grundstücke werden sukzessive eingehend geprüft.

83 neue Wohnungen im Bestand durch Flächenoptimierung

37 attraktive neue Dachgeschosswohnungen: Im Rahmen von Komplettsanierungen werden 37 neue Dachgeschosswohnungen geschaffen. Ein Beispiel ist das Plattenbau-Ensemble rund um die Scharrenstraße, Friedrichsgracht und Sperlingsgasse mit 25 neuen Dachgeschosswohnungen. Im historischen denkmalgeschützten Hugenottenviertel in der Friedrichstraße 129 werden

weitere neun Dachgeschosswohnungen in enger Kooperation mit dem Denkmalschutz entstehen.

46 neue Wohnungen durch Umnutzung von Gewerbeeinheiten: 2012 hat die WBM begonnen, bislang gewerblich genutzte Einheiten in Wohnraum umzubauen. Bis 2015 entstehen durch diese Umnutzungen 46 neue Wohnungen. Hiervon werden in Kürze 14 Wohnungen fertiggestellt.

5.900 Wohnungen durch Rückkäufe zusätzlich für das Mietenbündnis

341 neue Wohnungen durch Ankauf Wohnensemble Bersarinplatz: 2013 wurde das Wohnensemble am Bersarinplatz in Friedrichshain zurückgekauft. Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand der WBM wieder um weitere 341 Einheiten.

5.563 Fondswohnungen für das Mietenbündnis: Ein großes Augenmerk gilt auch den Beständen, die seit den 90er Jahren in sogenannte sale-and-lease-back-Fonds verkauft wurden. Die WBM hat bereits ab 2008 begonnen, den Rückkauf dieser Bestände kontinuierlich umzusetzen. So konnten bis einschließlich 31. Dezember 2013 bereits 3.740 Wohnungen gekauft und dem Mietenbündnis wieder zugeführt werden. Es ist

geplant, bis Ende 2015 die restlichen 1.822 Wohnungen zu erwerben und dem Bündnis zuzuführen.

Bezahlbarer Wohnraum für alle und Beratung in Krisenfällen

Das Mietenbündnis steht im Zentrum: Die WBM hat ihre Geschäftspolitik eng an die im »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vereinbarten Parameter ausgerichtet und entsprechende organisatorische Maßnahmen vorgenommen. Mieten müssen bezahlbar bleiben und das auch in guten Innenstadtlagen: Die WBM hat sich zum Ziel gesetzt, mit einer ausgewogenen Mieten- und Wohnungsvergabepolitik den unterschiedlichen (potentiellen) Mieterinnen und Mietern gerecht zu werden. So bleiben wir trotz unserer sehr attraktiven Lagen deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin.

Durch Beratung im Vorfeld Räumungen vermeiden: Wir versuchen auch in Krisenfällen unseren Mietern zu helfen. So konnten wir bereits im Vorfeld in vielen Fällen durch ein aktives Forderungsmanagement vermeiden, dass ein Fall gerichtsanhängig wurde. Auch die Quote realer Räumungen konnten durch gezielte Beratung und Vermittlung an



WBM-Dachausbau in der Friedrichstraße 129, Mitte

© Michael Lindner



© WBM

**WBM-Mitarbeiteraktion zu
gunsten des Projekts »Rote
Nasen«**

entsprechende Institutionen weitgehend erfolgreich vermieden werden. Die Anzahl der Räumungen sind in 2013 gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken.

Soziales und kulturelles Engagement schafft Identität, Bindung und Vertrauen

Die WBM hat ihre Verantwortung für soziales und kulturelles Engagement in ihren Leitlinien fest verankert. Es basiert nach innen gerichtet auf der Fürsorgepflicht gegenüber ihrer Mitarbeiterschaft und zeichnet sich nach außen gegenüber ihren Kooperationspartnern und Kunden durch ihre Kontinuität, Zuverlässigkeit und auch Kreativität aus.

Gewerberäume für soziale Netzwerke: Die WBM hat rund 60 Gewerberäume an soziale Institutionen vermietet. Davon allein 25 an Kitas und Jugendzentren. Ferner wurden u. a. Räume für Institutionen für Senioren, Frauen (gegen häusliche Gewalt), Behinderte und Familien geschaffen.

Ein echtes Win-Win Projekt: Gesundheitsmanagement und soziales Engagement. So wurde zum Beispiel 2013 für die Mitarbeiter ein umfangreiches Gesundheitsmanagement eingerichtet. Jede Aktivität wurde dem

Rote Nasen e.V. als Bonuspunkte gutgeschrieben. 2013 sammelten die Mitarbeiter der WBM 8.000 Euro für die Krankenhausclowns. 2014 geht es mit diesem Win-Win-Programm selbstverständlich weiter.

WBM fördert seit Jahrzehnten erfolgreich die kreative Szene in Berlin: Die WBM hat sich als Förderer von Kunst und Kultur in ihren Quartieren seit Jahrzehnten einen Namen geschaffen und ist hier nach wie vor sehr aktiv. Als Beispiel sind aktuell die Förderung von Berliner Möbel-Designern zu nennen, die für unsere Mieter auf unserem Plattenkulturportal www.jeder-quadratmeter-du.de Möbel zum Selberbauen, inklusive Bauanleitung, einstellen. 2013 erhielten wir auf dem DMY – International Design Festival in Berlin den Pappel Design Preis für das beste Konzept sowohl von der Jury als auch vom Publikum.

Unternehmenskultur - WBM Jahreskalender: Auch der WBM-Kulturkalender hat Tradition. Hier kooperieren wir mit Künstlern, die sich thematisch mit Berlin auseinandersetzen. Für die Kalender erhielten wir 2011 einen Gregor Award Sonderpreis für Fotografie, 2012 waren wir nominiert, 2013 den Gregor International Calendar Award Gold, 2014 den Photocalendar Award und Award of Excellence für das Konzept.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



© Nikolaus Fürcho

Sei Wachstum, sei Metropole, sei Berlin

25 Jahre nach Wende und Maueröffnung ist Berlin eine der wachstumsstärksten und attraktivsten Metropolen in Europa. Damit hat die deutsche Hauptstadt zu ihren historischen Entwicklungslinien zurückgefunden: Als kulturelles, politisches, gesellschaftliches und zunehmend auch wieder wirtschaftliches Zentrum von nationaler und internationaler Strahlkraft – als Metropole im Herzen Europas.

Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum, ein anhaltender Aufbau von Beschäftigung, Neugründungen und Ansiedlungen von Unternehmen führen dazu, dass die Bevölkerungszahlen seit etwa 2005 kräftig wachsen und auch die Steuereinnahmen stetig zunehmen. Einerseits ergeben sich hieraus gewichtige neue Herausforderungen für die Stadtentwicklungspolitik. Dabei geht es um das Management des Wachstums: Die expandierende Stadt braucht Bauland, eine leistungsfähige Verwaltung und eine Stadtinfrastruktur, die mit dem Wachstum Schritt hält. Andererseits aber

ergeben sich aus dieser günstigen Entwicklung für Land und Bezirke auch die größer werdenden Handlungsspielräume, um diese Herausforderungen bewältigen zu können.

40 Prozent des Mietwohnungsbestandes, 35 Milliarden Euro Investitionen

Der 1897 gegründete BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat an diesen positiven Entwicklungen einen wichtigen Anteil. Als Dachverband von rund 360 städtischen,



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de



BBU-Verbandstag 2013

© Winfried Mausolf

kommunalen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen mit etwa 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin-Brandenburg ist er als größter und ältester wohnungspolitischer Verband der neuen Bundesländer eine zentrale Plattform für den Erfahrungsaustausch – und damit ein Fundament für die umfassende Neubau- und Modernisierungstätigkeit, mit der seine Mitgliedsunternehmen zum modernen, weltoffenen und lebenswerten Erscheinungsbild des wachsenden Berlin beitragen.

Mit rund 700.000 Wohnungen bewirtschaften die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen etwa 40 Prozent des gut 1,6 Millionen Wohnungen umfassenden Mietwohnungsmarktes. Damit sind sie die größten Vermieter in Berlin und geben hier rund 1,7 Millionen Menschen ein Zuhause. Seit 1992 haben sie insgesamt rund 35 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen in der Stadt investiert. Dabei werden von den städti-

schen Wohnungsunternehmen mittlerweile fast 300.000 Wohnungen bewirtschaftet, während es bei den BBU-Mitgliedsgenossenschaften in Berlin etwa 200.000 Wohnungen und bei den privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen rund 230.000 Wohnungen sind.

Der sozialen Wohnungswirtschaft verpflichtet

Seit seiner Gründung vor über 115 Jahren sieht sich der BBU der sozialen Wohnungswirtschaft verpflichtet. Seine Mitgliedsunternehmen eint das Bewusstsein, dass soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität die Grundlage für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum bilden. Ob in Gründerzeitkiezen, modernen Großsiedlungen oder Neubauquartieren: Sie engagieren sich für gutes Zusammenleben und stehen dafür, dass Wohnen Nachhaltigkeitsgut bleibt. Der BBU unterstützt sie dabei auf vielfältige Weise.



© Winfried Mausolf

BBU-Tage 2014:
Zukunftsfaktor Demografie

Informationen aus erster Hand

Der BBU stellt auf vielfältige Weise sicher, dass seine Mitgliedsunternehmen stets umfassend über alle wichtigen Entwicklungen informiert sind. So können sie ihre unternehmerischen Entscheidungen auf einer soliden Grundlage treffen. Tagesaktuell gibt beispielsweise das BBU-Internet Aufschluss über branchenrelevante politische, wirtschaftliche, rechtliche, technische oder statistische Entwicklungen und Nachrichten. Hintergrundinformationen und Interviews rund um die Wohnungspolitik finden sich in den BBU-Nachrichten. Als Mitgliederzeitung des Verbandes erscheinen sie in hoher Frequenz. Ein Mail-Newsletter wird jede Woche versandt.

Voneinander lernen

Auch Formate wie die Verbandskonferenzen und Fachgespräche dienen der umfassenden Informationsversorgung und der Beratung mit den Mitgliedsunternehmen. Sie werden auf ihnen über wichtige Entwicklungen und Ereignisse in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik informiert. Regelmäßige Themen sind z.B. neue gesetzliche

Regelungen, Betriebskostenmanagement oder die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbeständen. Sie sind aber auch eine Plattform für den wohnungswirtschaftlichen Erfahrungsaustausch.

Publikationen und Öffentlichkeitsarbeit

Die Fachreferenten des BBU erarbeiten für Mitgliedsunternehmen, Fachöffentlichkeit und Politik eine Reihe regelmäßiger Publikationen. Hierzu gehören z.B. Rechtsratgeber und Statistiken. Der jährlich erscheinende Marktmonitor wird in Fachkreisen für seine fundierten Analysen und seine große Datenfülle sehr geschätzt. Die regelmäßig aktualisierte BBU-Materialie »BBU-Preisdatenbank« gibt einen in dieser Detailliertheit einmaligen Überblick über die Höhe der wichtigsten betriebskostenrelevanten Kostenpositionen in Berlin und dem Land Brandenburg, um auf den wichtigen Märkten für Ver- und Entsorgungsdienstleistungen mehr Transparenz zu schaffen. Mit seiner Öffentlichkeitsarbeit ist der BBU für Medien und Öffentlichkeit Ansprechpartner zu allen wohnungswirtschaftlich relevanten Themen.

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de

Redaktion

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de

Layout

Fürcho GmbH
www.fuercho-gmbh.de

Titelbild

© Nikolaus Fürcho

Berlin, April 2014

