



Vorstellung GEWOBAG

AGW – AK „Gesellschaft und Quartier“

31. August 2009 | Hendrik Jellema



GEWOBAG

Gliederung

- **Unternehmensvorstellung**
- Bestand und Kennziffern
- Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte
- Soziale Quartiersentwicklung



Unternehmensvorstellung

Rahmenbedingungen – Der Berliner Wohnungsmarkt im Umbruch

- › 87% der 1,88 Mio. Whg. sind Mietwohnungen; 270.000 Whg. bei städtischen WBG
- › wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Arbeitslosenquote, Haushaltsnettoeinkommen, Bedarfsgemeinschaften SGB II – deutlich schlechter als im Bundesdurchschnitt
- › Leerstand bei rd. 100.000 Whg. (5,7%); zunehmende Konzentration in Randlagen, Großwohnanlagen und vereinzelt innerstädtischen Quartieren (z. B. Wedding)
- › Angebots- und Bestandsmieten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und anderen Großstädten sehr niedrig; ein Anstieg in den letzten Jahren ist deutlich zu erkennen
- › seit 2001 wachsende Haushaltezahl; 51% Einpersonenhaushalte in Berlin
- › steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen und großen Eigentumswohnungen
- › Anstieg des Wohnungsbestandes seit 2000 nur noch bei +1,3% (2007 nur +0,2%)
- › starke Differenzierung des Wohnungsmarktes in Mikrolagen in Berlin; erkennbare Angebotsverknappung in nachgefragten Lagen und bei günstigen Wohnungen

Der Berliner Wohnungsmarkt bietet aufgrund seiner Rahmenbedingungen und Ressourcen große Potentiale für eine langfristig positive Entwicklung.

Unternehmensvorstellung

Daten und Fakten 31.12.2008:

- › **bewirtschaftete Mieteinheiten: 72.632;**
eigene Wohnungen: 51.718
- › **Bestandsstruktur Wohnungen:**
Altbau: 25%, Neubau: 75% bzw.
preisfrei: 63%, sozialer Wo.bau: 37%
- › **Personal: 696 Mitarbeiter,** 495 Angestellte,
175 gewerbliche AN/Hauswarte, 26 Azubi
- › **Bilanzsumme: 1.530,3 Mio. €**
- › **Nettokaltmiete: 4,70 €/m² (Ø 2008),**
Betriebskosten: 2,53 €/m² (NK-Abrechnung 2007)
- › **Wohnungsleerstand: 3,1% gesamt; 1,7% vermarktungsbedingt**
- › **Immobilienbestand: vielfältig, aus fast allen Epochen;** Stuckaltbauten der Gründerzeit, Bauhausstil der 30er Jahre, Wiederaufbau der 50er und 60er Jahre, Großwohnsiedlungen der 70er und 80er Jahre und Neubauten jüngerer Zeit



Verbund: 449 MA

Töchter: 247 MA

Unternehmensvorstellung

Unsere Standorte im Berlin



- ① Zentrale
- ② Geschäftsstelle Charlottenburg
- ③ Geschäftsstelle Spandau
- ④ Geschäftsstelle Kreuzberg
- ⑤ Geschäftsstelle Prenzlauer Berg
- ⑥ Dienstleistungszentrum Spichernstr.
- ⑦ Zentrale Technik Haselhorst

Unternehmensvorstellung

Unser Wohnungsangebot – so vielfältig wie Berlin



**Gründerzeit – Berliner Flair
im Chamissokiez, Berlin-Kreuzberg**



**Gründerzeit am Klausenerplatz,
Berlin-Charlottenburg**



**Springer-Villa von Alfred Messel,
Wannsee, Berlin-Zehlendorf**



**Gründerzeit Schönhauser Allee,
Berlin-Prenzlauer Berg**

Unternehmensvorstellung

Unser Wohnungsangebot – so vielfältig wie Berlin



**30er Jahre –
Reichsforschungssiedlung,
Berlin-Spandau Haselhorst**



**50er Jahre –
Danziger Straße,
Berlin-Prenzlauer Berg**



**70er Jahre –
Blasewitzer Ring, Berlin-Spandau**

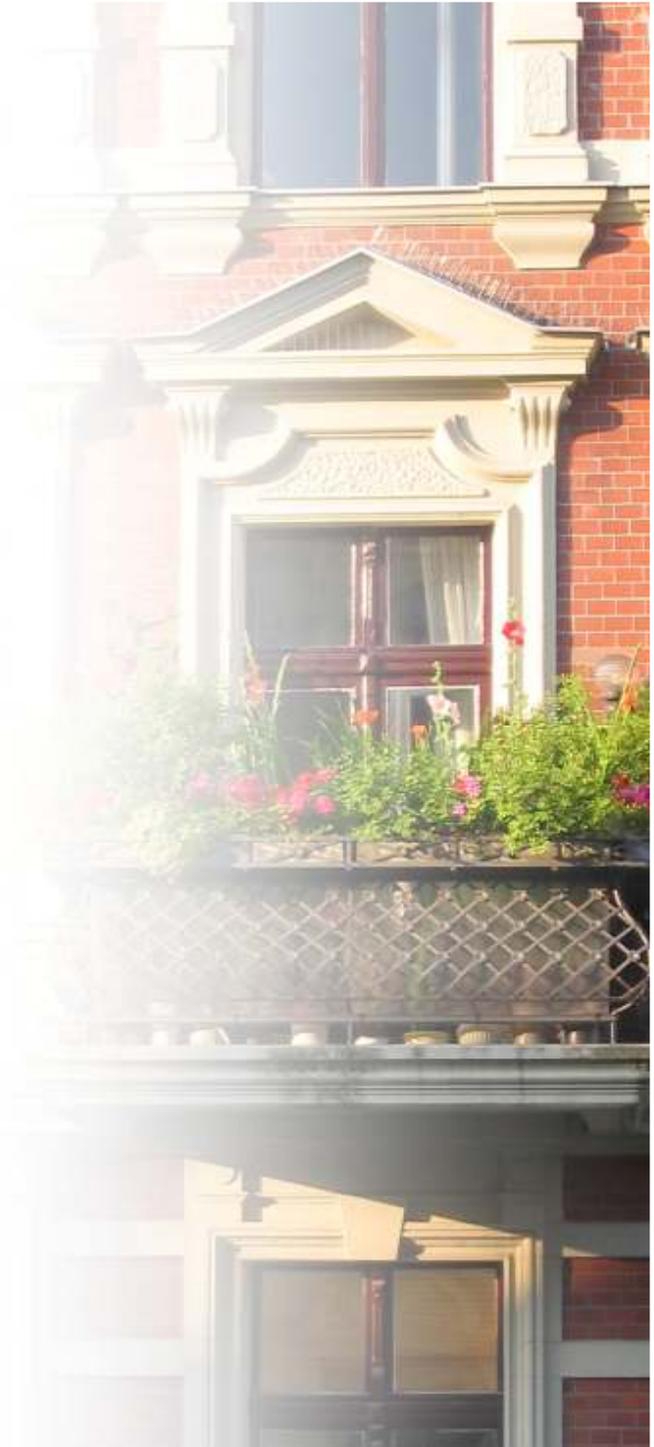
Unternehmensvorstellung

Unser Geschäftsmodell

- › Unser **Immobilienbestand** spiegelt die **Vielfältigkeit** Berlins und seiner Epochen wider. Vom gründerzeitlichen Stuckaltbau über den 30er-Jahre-Bauhausstil bis hin zu Großwohnsiedlungen der 70er Jahre sowie Neubau-Wohnungen jüngerer Zeit.
- › Wir sind **Bestandshalter und Vermieter**, insbesondere für Mietwohnungen. Für eine **hohe Kundenzufriedenheit** bieten wir zusammen mit unseren Tochtergesellschaften ein **breites Serviceangebot**.
- › Management des **sozialen Ausgleichs in den Wohngebieten** sehen wir als Voraussetzung für eine nachhaltige Vollvermietung.
- › Die **Förderung von Nachbarschaften** in den Stadtquartieren und die **Sicherung von Stadtqualität** sind unsere Ziele einer sozialen Stadtentwicklung.
- › Unsere Zielgruppen sind **untere und mittlere Einkommenschichten** sowie Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.
- › Unsere **Mietenpolitik** orientiert sich an den Werten des Berliner Mietspiegels und der Mietenentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- › Wir stellen uns den **künftigen Herausforderungen** am Berliner Markt. Diese sind Integration, demografischer Wandel und Energieeffizienz.

Gliederung

- Unternehmensvorstellung
- **Bestand und Kennziffern**
- Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte
- Soziale Quartiersentwicklung



Bestand und Kennziffern

Eigener und verwalteter Bestand per 30.06.2009

Unternehmen \ Art	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Einheiten	Einheiten Gesamt
GEWOBAG	21.504	288	5.225	776	27.793
GEWOBAG PB	11.939	396	649	199	13.183
GEWOBAG WB	16.401	469	2.712	128	19.710
GEWOBAG EB	1.034	3	547	0	1.584
WIR-Fonds	806	10	537	0	1.353
Summe eigener Bestand	51.684	1.166	9.670	1.103	63.623
<i>(davon durch Dritte verwaltet)</i>	<i>(366)</i>	<i>(8)</i>	<i>(71)</i>	<i>(0)</i>	<i>(445)</i>
Drittverwaltung (Gesetzliche Vertretung, Notverwaltung, Restitutionsobjekte, Pachtobjekte)	536	28	5	7	576
Drittverwaltung GEWOBAG VB	4.830	165	1.343	0	6.338
Bestand Gesamt	57.050	1.359	11.018	1.110	70.537
<i>(davon durch Dritte verwaltet)</i>	<i>(366)</i>	<i>(8)</i>	<i>(71)</i>	<i>(0)</i>	<i>(445)</i>

Bestand und Kennziffern

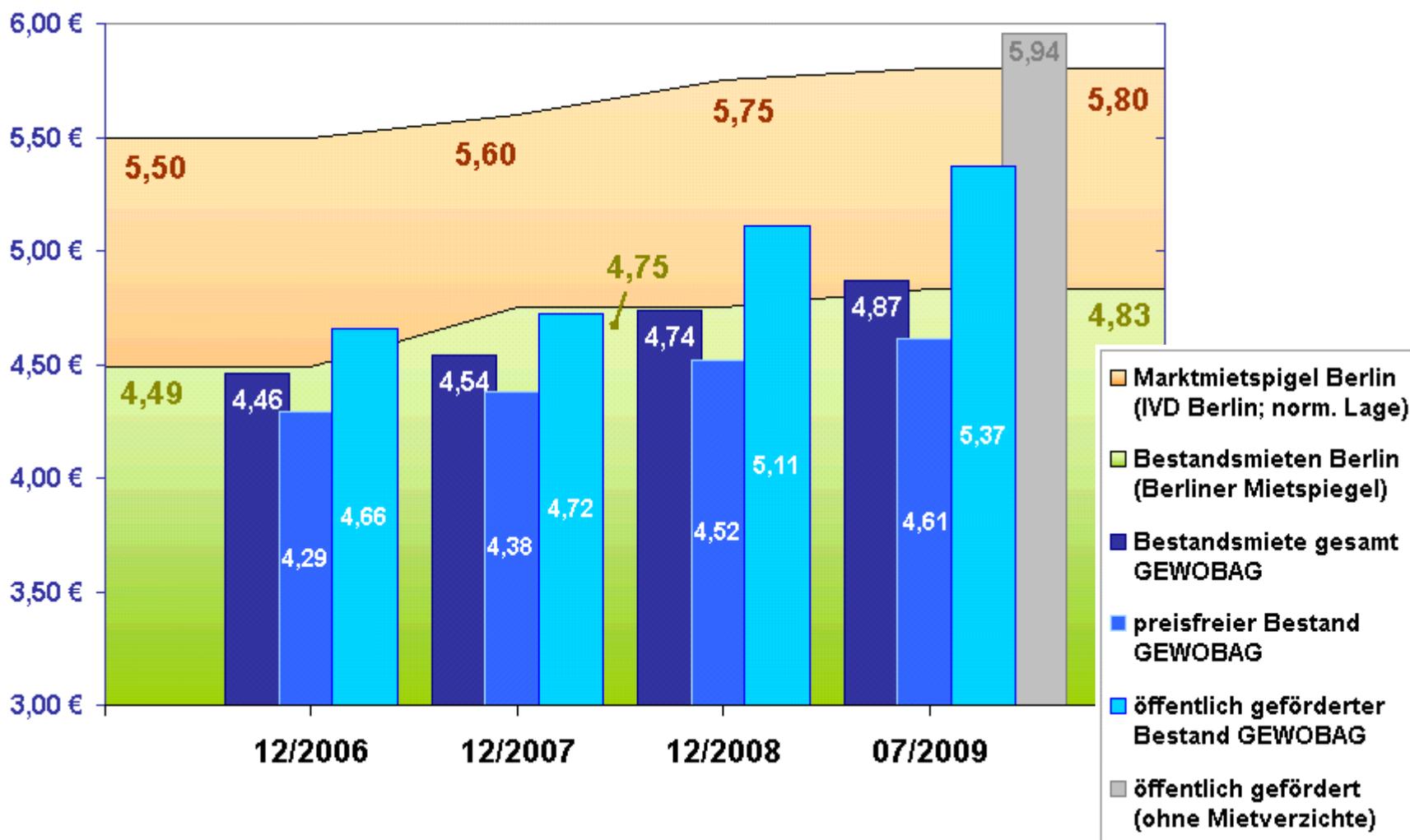
Sollmieten / Erlösschmälerungen / Mietausfall / Istmieten

Kennziffer	Einheit	Ist Jahr 2008	Plan Jahr 2009	Plan II. Quartal 2009	Ist II. Quartal 2009	Abweichung II. Quartal in %
Sollmieten etc.	Mio €	193,8	199,5	99,6	99,9	0,2%
Erlösschmälerungen	Mio €	12,0	11,7	5,8	6,0	3,0%
<i>in %</i>	%	<i>6,2%</i>	<i>5,9%</i>	<i>5,9%</i>	<i>6,0%</i>	<i>2,8%</i>
Istmieten I	Mio €	181,8	187,8	93,8	93,8	0,1%
Umlagenausfall	Mio €	3,9	4,0	2,0	2,1	6,5%
Mietausfall	Mio €	2,1	2,6	5,2	0,7	-86,4%
Istmieten II	Mio €	175,9	181,2	86,6	91,0	5,2%
Ø Miete	€/m ²	4,72	4,76	4,74	4,81	1,4%
Ø Beko	€/m ²	2,60	2,98	nur jährlich		

- › Istmiete I im Plan und Istmiete II auf Grund geringerer Mietausfälle über Plan
- › Anstieg Plan 2009 gegenüber Ist 2008 durch Einbeziehung der WIR-Fonds

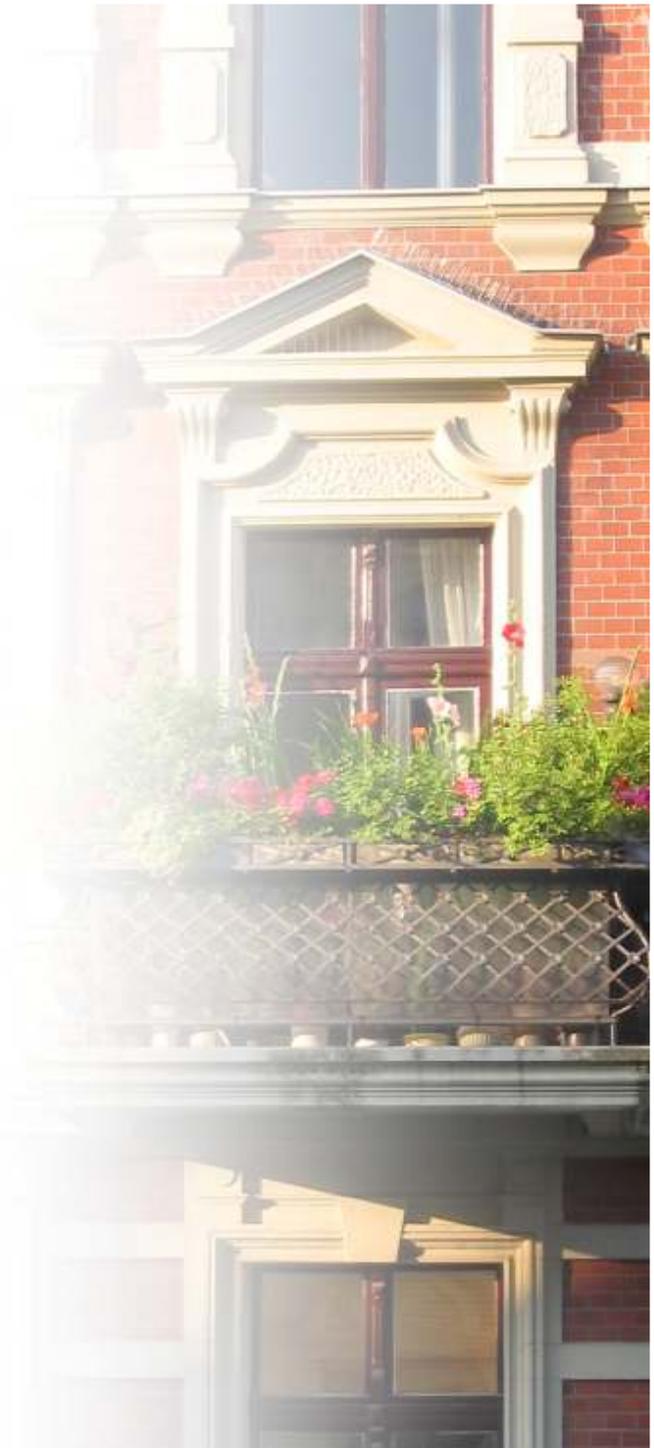
Bestand und Kennziffern

Mietpreisentwicklung



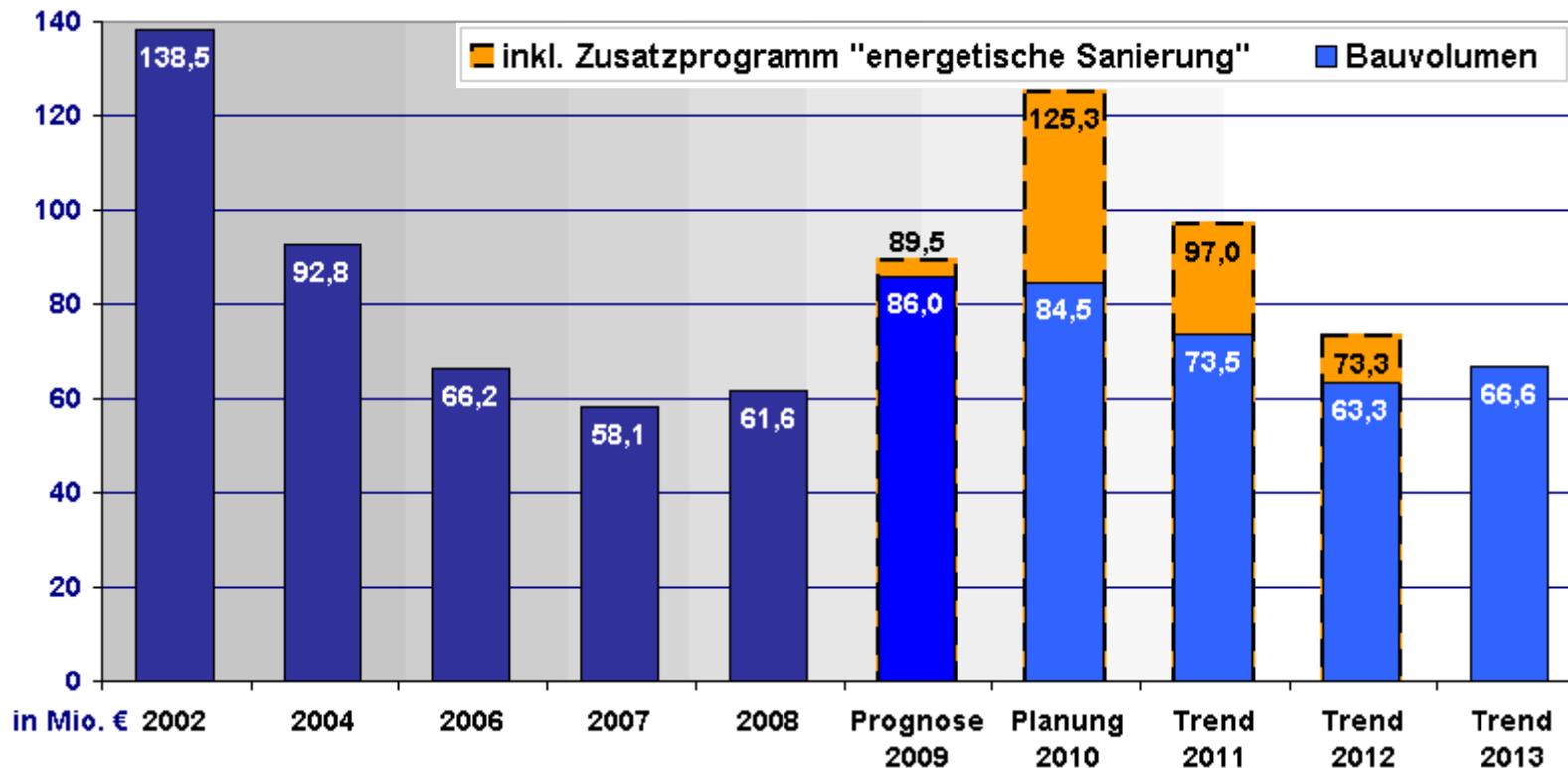
Gliederung

- Unternehmensvorstellung
- Bestand und Kennziffern
- **Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte**
- Soziale Quartiersentwicklung



Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte

Entwicklung und Planung des Bauvolumens



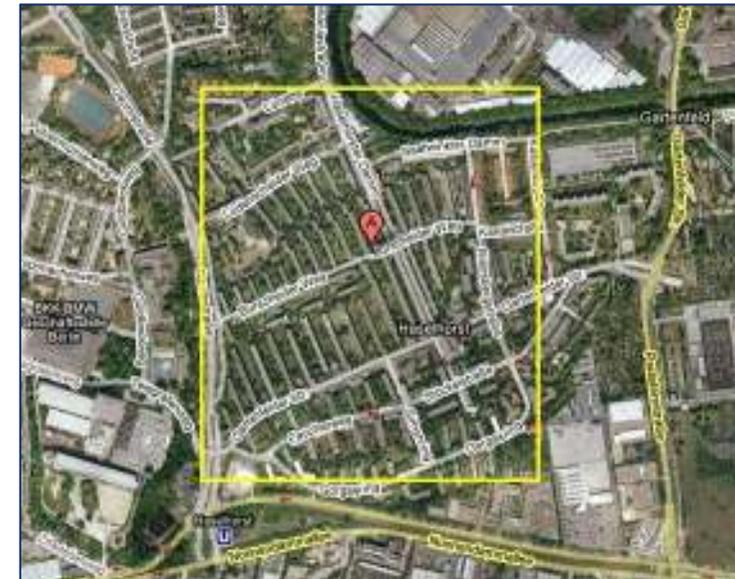
- › Das Zusatzprogramm besteht im Wesentlichen aus vorgezogenen Maßnahmen der mittel- bis langfristigen Planung.
- › Die Finanzierung erfolgt überwiegend mit KfW-Mitteln „Energieeffizient Sanieren“.

Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte



Sanierung Reichsforschungssiedlung Haselhorst (1/3)

- › Baujahr 1930-34; seit 1995 denkmalgeschützt
- › ursprüngliche Planung: W. Gropius und S. Fischer; ausführende Architekten: Forbat, Mebes, Emmerich, Dr. Gellhorn, Bohne, Prof. Bartning, Klein und Jürgensen
- › insgesamt rd. 3.500 Wohnungen auf 36 Hektar; davon rd. 2.800 Whg GEWO BAG
- › seit 2003 wurden 971 Whg fertig gestellt; z. Zt. 88 Whg in der Sanierung
- › Gesamtvolumen 2003 – 2009 (4 Bauabschnitte): rd. 45 Mio. €
- › Fortsetzung im 5. BA 2009 – 2011 mit 609 Whg; geplante Investition: rd. 29 Mio. €; Baukosten ca. 866 €/m²



Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte



Sanierung Reichsforschungssiedlung Haselhorst (2/3)

- › umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde:
 - Wohnungsmodernisierung, Grundrisse, Balkone und Fenster
 - Heizung, Stränge, Leitungsnetz und Fassadendämmung
 - Eingänge, Treppenhäuser, Dächer, Keller und Außenanlagen
- › Energieeinsparung ca. 54% (0,33 €/m²); Betriebskosteneinsparung durch pflegeleichte Außenanlagen und moderne Haus- und Regeltechnik
- › NKM nach Sanierung auf 5,70 – 6,10 €/m² gekappt (vor Sanierung 4,56 – 5,08 €/m²)

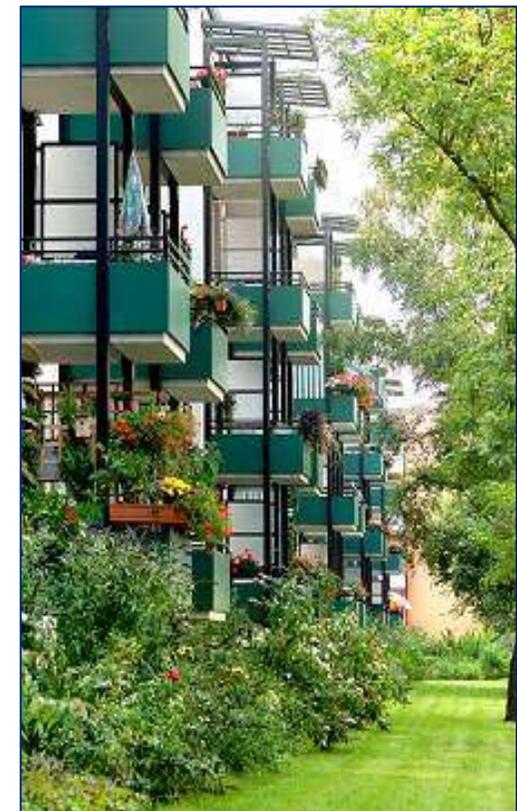


Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte



Sanierung Reichsforschungssiedlung Haselhorst (3/3)

- › Betreuung vor Ort mit 3-4 eigenen Mitarbeitern und der Bauleitung
- › individuelle und sozial verträgliche Vereinbarungen zu Maßnahmen in der Wohnung, Zwischen-/Endumsetzung und Mietkonditionen nach Modernisierung
- › garantierte Rückzugsmöglichkeit nach Sanierung
- › über 65% der Mieter bleiben in der Wohnanlage
→ es findet keine Verdrängung statt
- › hohe Akzeptanz der Sanierung durch gute Betreuung, kurze Bauzeit (ca. 8 Wochen/Whg), sozial verträgliche Mieten (auch passend nach AV Wohnen) und Berücksichtigung individueller Mieterinteressen



Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte

Energetische Sanierung zum Niedrigenergiehaus Prinzenstraße 97 in Berlin-Kreuzberg (2009)



- › Baujahr 1967; 13 Geschosse; 104 Whg mit 7.200 m²
- › Investitionsvolumen bei 4,6 Mio. €; rd. 640 €/m²
- › KfW-Förderung rd. 1,4 Mio. € für den Anteil der energetischen Maßnahmen
- › Maßnahmen:
 - Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem und Einbau neuer Fenster
 - Strangsanierung mit kompletter Badmodernisierung
 - Erneuerung aller Elektroinstallationen
 - Anschluss Fernwärme mit Umstellung zentral WW
 - Ersatz der Lüfterventilatoren
- › geplante Energieeinsparung ca. 54% (0,35 €/m²)
- › Kappung der Nettokaltmiete nach Sanierung auf 5,10 €/m²
- › Betreuung der Mieter während der Sanierung durch ein Vor-Ort-Büro

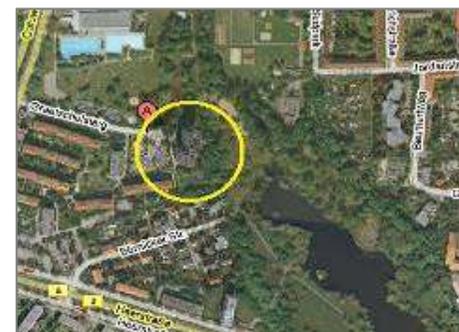


Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte

Energetische Sanierung zum Niedrigenergiehaus Graetschelsteig 26 in Berlin-Spandau (2010)

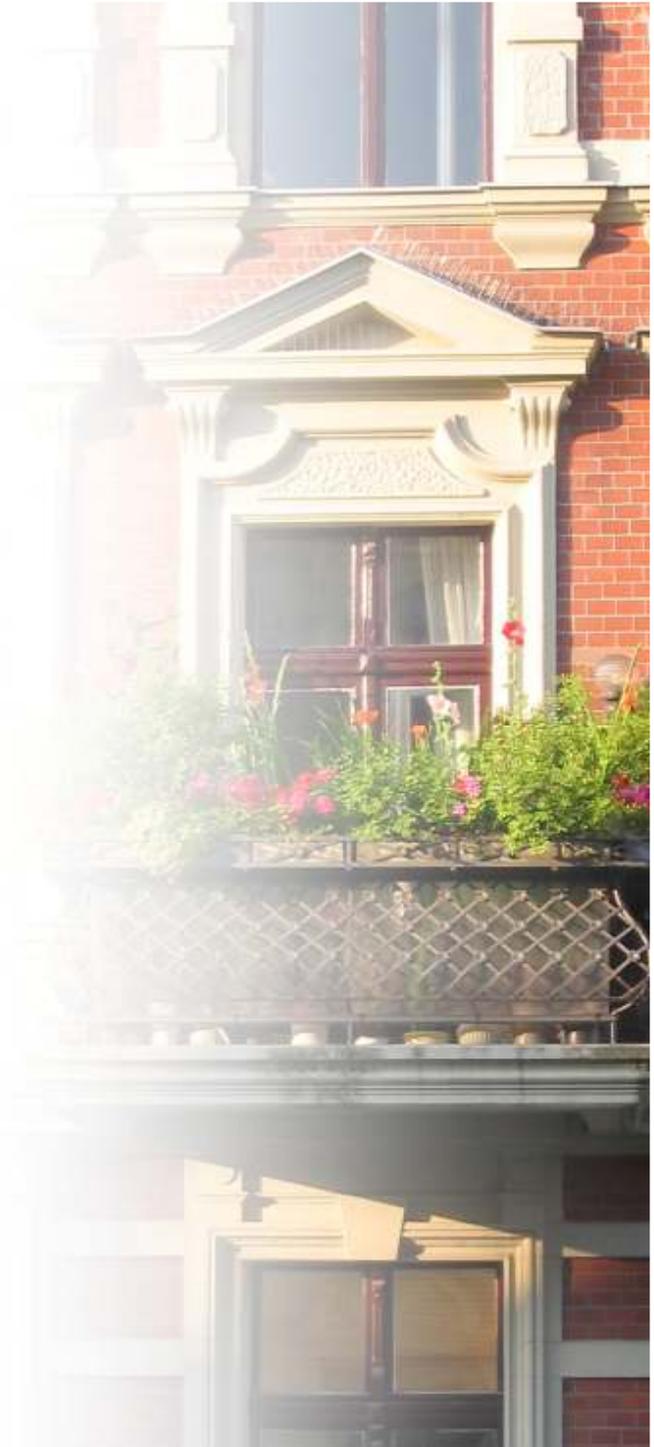


- › Baujahr 1965; 23 Geschosse
- › 199 Whg mit 12.641 m² Wfl.
- › zum Zeitpunkt der Errichtung Europas höchstes Wohnhaus
- › Investitionsvolumen 10,2 Mio. €, d.h. rd. 800 €/m² Wfl.
- › Anteil KfW-Förderung bei 53%
- › NKM vor Sanierung: 4,13 €/m²; NKM nach Sanierung: 5,75 €/m²
- › Energieeinsparung 45%; 0,44 €/m²
- › geplante Maßnahmen:
 - Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem, Fensteraustausch, Dämmung Keller- und DG-Decken
 - Strangsanierung und Erneuerung der Elektroanlagen
 - Modernisierung der Bäder und Küchen (ohne EBK)
 - Umstellung auf Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserbereitung und solarthermischer Anlage



Gliederung

- Unternehmensvorstellung
- Bestand und Kennziffern
- Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte
- **Soziale Quartiersentwicklung**



Soziale Quartiersentwicklung

Quartiersentwicklung und soziale Integration

Soziales Quartiersmanagement ...

- › ist in vielen Quartieren notwendig, wenn auch morgen noch ordentliche Wohnungen zu ordentlichen Preisen vermietet werden sollen → **Rentabilität sichern**
- › ist erforderlich, um aus schlechten oder suboptimalen Lagen mittlere oder gute Lagen zu machen → **Wert des Anlagevermögens erhalten und steigern**
- › ist wichtig, um werterhaltende und -erhöhende Investitionen durch stabile Belegungsverhältnisse und gute Behandlung zu sichern → **Nachhaltigkeit gewährleisten**
- › ist notwendig, weil Städte und Gemeinden immer weniger Geld und Handlungsmöglichkeiten haben, um für sozialen Ausgleich in den Quartieren der weniger gut situierten Bevölkerung zu sorgen → **zur sozialen u. politischen Stabilität beitragen**

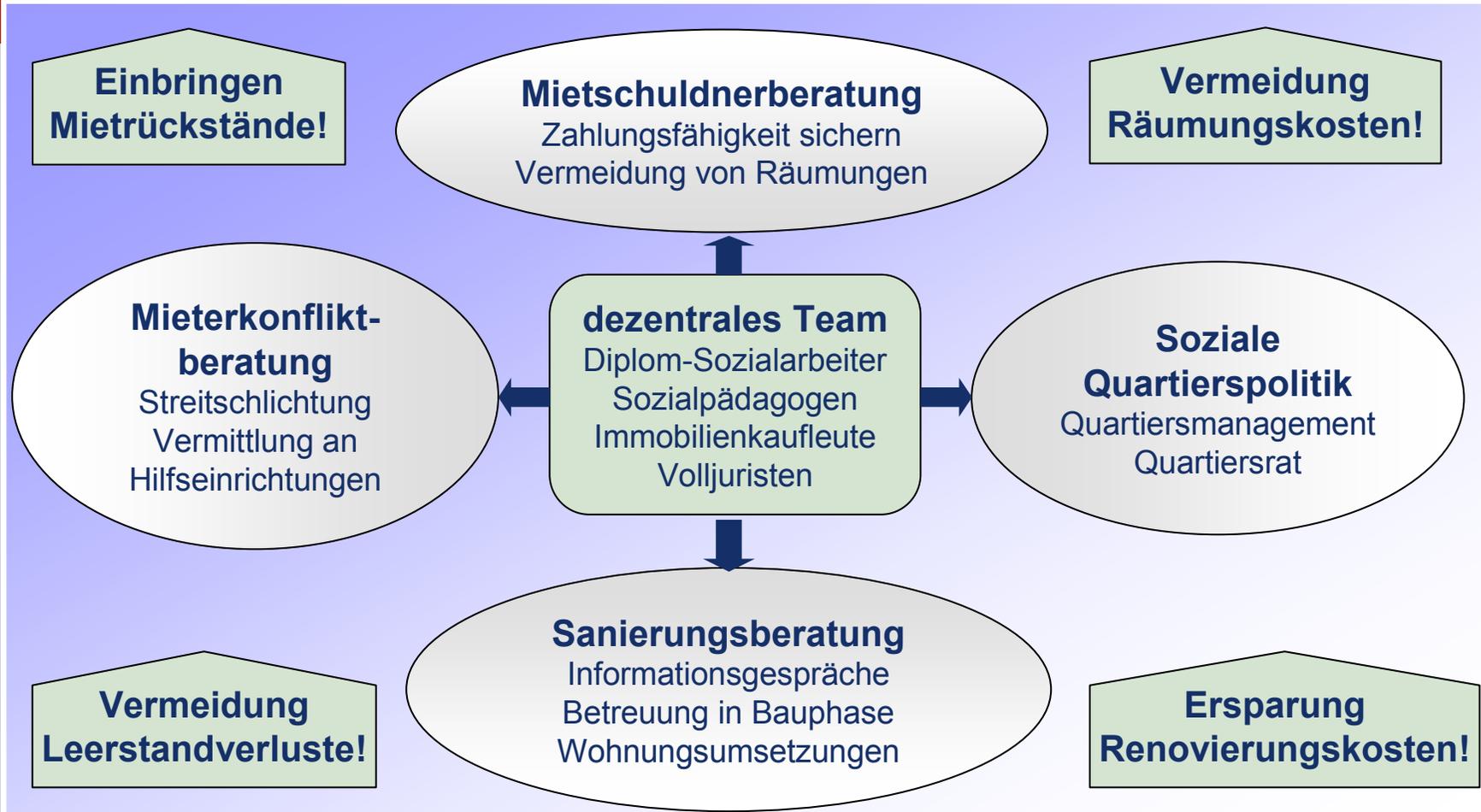
Soziale Quartiersentwicklung

Grundsätze und Instrumente der sozialen Quartiersentwicklung

- › **Soziale Integration** in ganzheitliche und nachhaltige Konzepte der sozialen Stadtteilentwicklung und Quartiersverbesserung einbinden
- › **Projekte fördern**, die Defizite – insbesondere bei Kindern und Jugendlichen – abbauen helfen
- › **Hausordnung und kulturelle Gepflogenheiten vermitteln**, somit respektvoll Grenzen setzen
- › **Aktive Mieterbeteiligung** im Rahmen von Mieterbefragungen oder Modernisierungsmaßnahmen, dadurch **Einbindung in Quartiersentwicklung**
- › Quartiere attraktiv und lebenswert gestalten: **Attraktivität statt Ausgrenzung**
- › Kommunikation der Bewohner durch **initiiertes Stadtteilleben** (Stadtteilfeste, Straßenfeste, Sportveranstaltungen etc.)
- › **Infrastruktur**: Förderung des Einzelhandels und von Dienstleistungsangeboten in Quartieren
- › **Stadtteilmarketing**: Mitarbeit in Stadtteilgremien und Beteiligung an öffentlichkeitswirksamen Aktionen, um das **Image betroffener Stadtteile nachhaltig zu verbessern**

Soziale Quartiersentwicklung

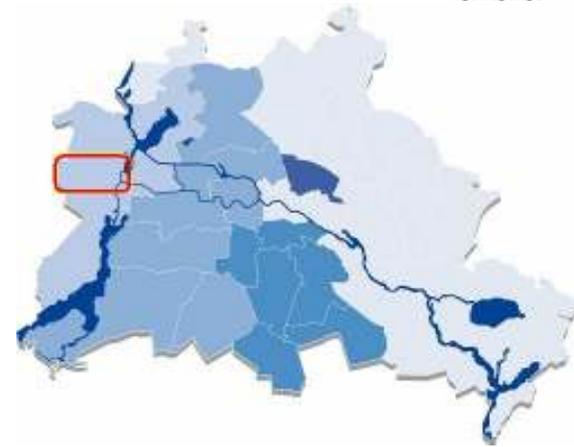
GEWOBAG MB – Mieterberatungsgesellschaft mbH



Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 1

Berlin-Spandau: Falkenhagener Feld



Indikatoren:

- › Zunahme von sozialen und ökonomischen Problemen (ca. 40 % der Bewohner abhängig von Transferabkommen, Anstieg Bewohner mit Migrationshintergrund)
- › Wegzug der stabilisierenden Mieterschaft (weniger langjährige Mietverhältnisse), größtenteils Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten
- › Gefühl der Überfremdung und Zunahme von Nachbarschaftsstreitigkeiten
- › Abnahme des Sicherheitsempfindens und Belastende Aktivitäten im Außenraum
- › Geringe Bewohner-/Elternbeteiligung bei Projekten des Stadtteilmanagements
- › Hohes Maß an familiären Problemen (Defizite in Erziehungskompetenzen)
- › Einsatz Sicherheitsdienst



Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 1

Berlin-Spandau: Falkenhagener Feld

Unser soziales Engagement:

- › **Einrichtung eines Servicebüros** – Sprechstunden der Hauswarte, Kundenberater, Sozialarbeiter vor Ort für mehr Nähe und Verbesserung der Kommunikation
- › **Bereitstellen von Infrastruktur** – Integrationsvereine als Treffpunkte für Bewohner, Medienwerkstatt, Stadtteilbibliothek
- › **Vernetzung mit lokalen Akteuren** – stimmberechtigtes Mitglied im Quartiersbeirat, in Stadtteilkonferenz und in KiezAG
- › **Förderung der Schulen** – Projekt mit der Sarah-Wiener-Stiftung, künstlerische Gestaltung mehrerer Eingänge Kraepelinweg, Spenden für Lehrmittel
- › **Durchführung Feste und Veranstaltungen** – Baublütenfest, Hoffest Kraepelinweg
- › **Projekt Hofumgestaltung Kraepelinweg** – aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ mit intensiver Partizipation der Bewohner
- › **Veranstaltung** – „Für eine gute Zukunft im Falkenhagener Feld“ mit örtlichen Interessenvertretern, Politikern und Wissenschaftlern



Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 2

Berlin-Schöneberg: Schöneberg Nord

Indikatoren:

- › ehemaliges Sanierungsgebiet mit einer sehr hohen Bewohnerdichte
- › Quartiersmanagementgebiet als sozialer Brennpunkt seit über 11 Jahren
- › hoher Migrantenanteil und hohe Arbeitslosigkeit
- › sehr hoher Anteil an Transfer-Leistungen
- › unterdurchschnittlicher Bildungsstand und Mangel an Kunst und Kultur
- › reichhaltiges Bewohnerpotential an Kindern und Jugendlichen
- › Abnahme des Sicherheitsempfindens; hohes Maß an Vandalismus und sichtbare Prostitution
- › Einsatz Sicherheitsdienst



Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 2

Berlin-Schöneberg: Schöneberg Nord

„Wir aktiv. Boxsport und mehr“:

- › Gründung des Clubs in 2005 und Kooperation mit dem Boxsportverein 1924 e. V.
- › ehrenamtlicher Trainer türkischer Herkunft, anerkannt in der Community
- › Kurse für Kinder und Jugendliche aus dem Kiez
- › Selbstbehauptungskurse für Senioren



Ziele des Kiezprojektes:

- › Förderung der **Integration** und der **Stabilisierung** des Quartiers
- › **sinnvolles Freizeitangebot** für Kinder und Jugendliche
- › **Vermittlung von Werten** wie Respekt, Fairness, Teamfähigkeit und Disziplin

Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 3

Berlin-Charlottenburg: Klausenerplatz



Indikatoren:

- › ehemaliges Sanierungsgebiet mit sehr hoher Bewohnerdichte
- › großer Anteil Geringverdiener, aber auch viele Gutverdiener; innerhalb unserer Mieterschaft ist in ca. 35% der Haushalte keiner berufstätig
- › hoher Migrantanteil im Gebiet (ca. 30%)
- › reichhaltiges Bewohnerpotential an Kindern und Jugendlichen
- › große und breit gestreute Vielfalt bürgerlichen Engagements



Soziale Quartiersentwicklung

Beispielprojekt 3

Berlin-Charlottenburg: Klausenerplatz

Gebietskoordination – Quartiersverfahren

- › Einrichtung eines Servicebüros für Sprechstunden von Hauswarten, Sozialarbeitern, Vermietungs-Service und Kundenberatern vor Ort für mehr Nähe zum Mieter
- › Start des Projektes „Forum Klausenerplatz“ inkl. der Vernetzung örtlicher Akteure
- › Unterstützung der Aktivitäten der Gebietskoordination, insbesondere für lokal beschäftigungswirksame Maßnahmen und Bildungsmöglichkeiten
- › Verbesserung des Zusammenlebens aller Bevölkerungsgruppen und Ethnien
- › Verbesserung des Gebietsimages und Steigerung der Wohnzufriedenheit
- › Unterstützung von Klimaschutz-Initiativen
- › Aufwertung und Entwicklung des Bestandes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

