



BEI UNS WOHNEN SIE.

# 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

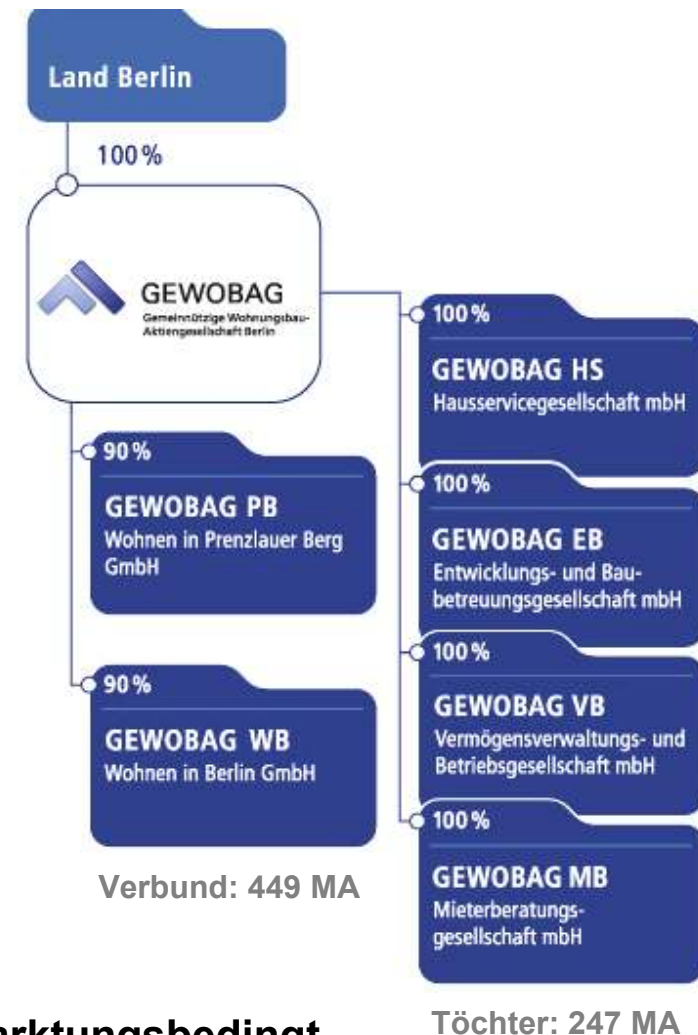
- › 87% der 1,88 Mio. Whg. sind Mietwohnungen; 270.000 Whg. bei städtischen WBG
- › wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Arbeitslosenquote, Haushaltsnettoeinkommen, Bedarfsgemeinschaften SGB II – deutlich schlechter als im Bundesdurchschnitt
- › Leerstand bei rd. 100.000 Whg. (5,7%); zunehmende Konzentration 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 €/m<sup>2</sup> (Ø 2008),**  
**Betriebskosten: 2,53 €/m<sup>2</sup> (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





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

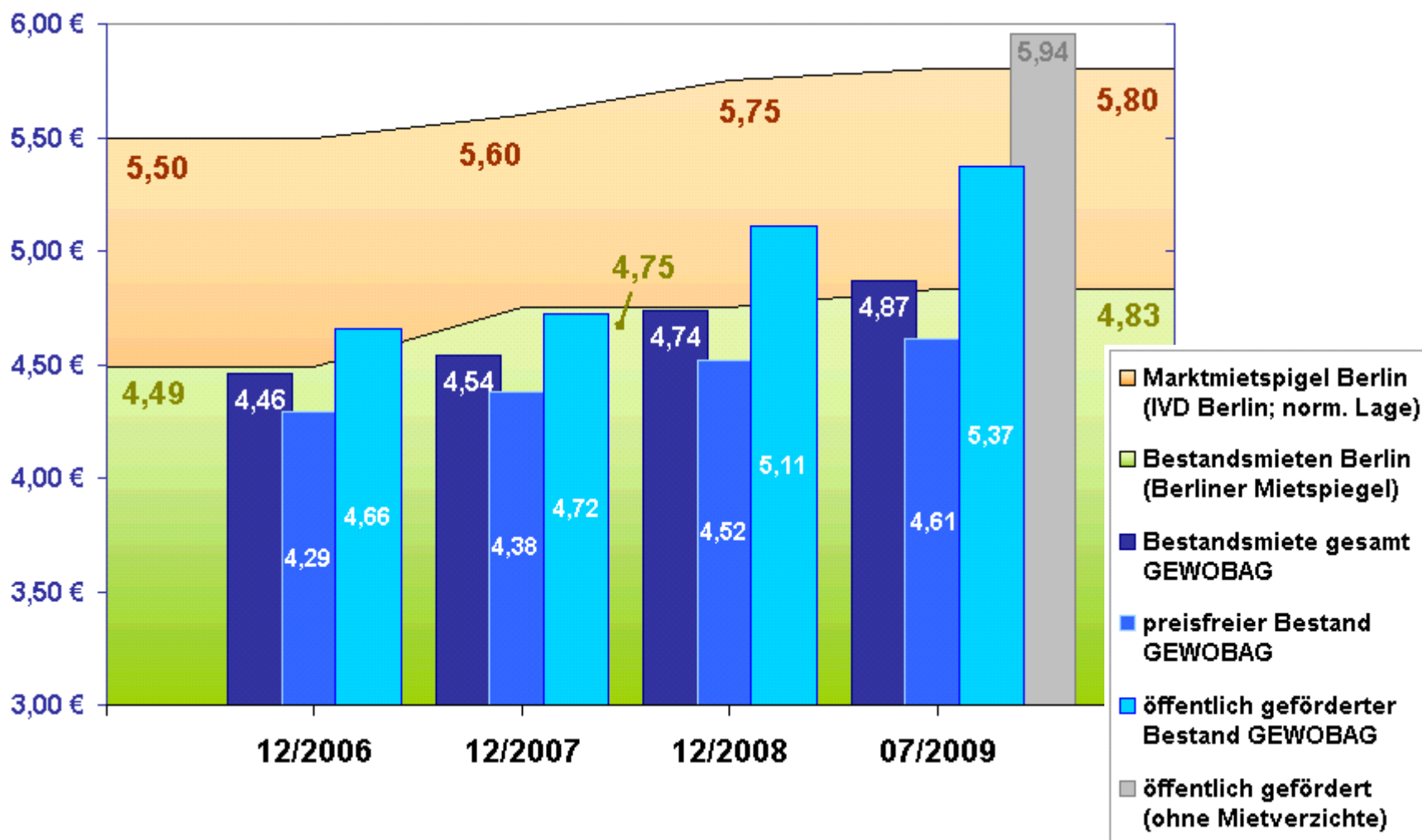
| Kennziffer                | Einheit          | Ist Jahr 2008 | Plan Jahr 2009 | Plan II. Quartal 2009 | Ist II. Quartal 2009 | Abweichung II. Quartal in % |
|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|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



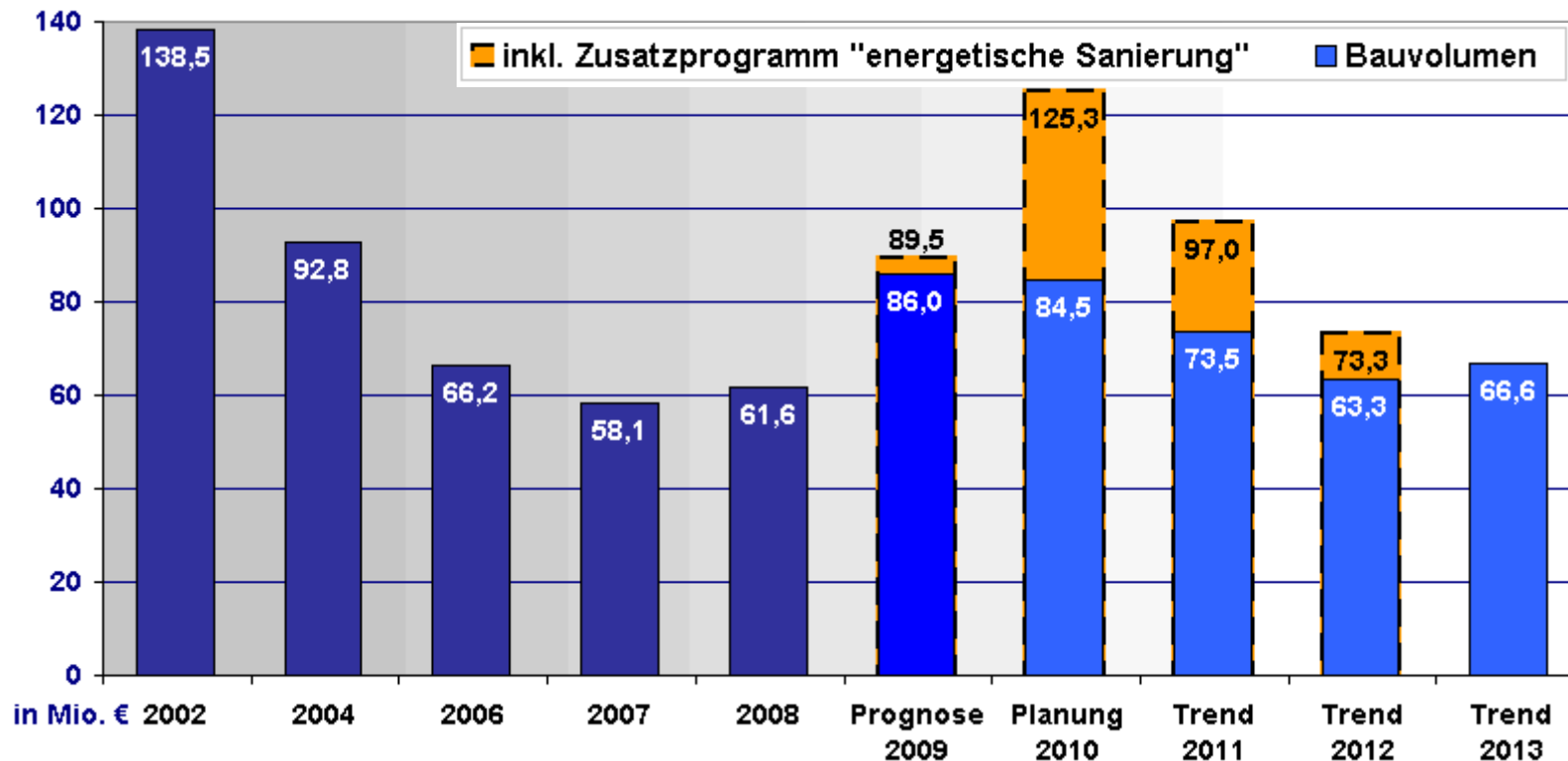
# Gliederung

- 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 €/m<sup>2</sup>



# 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 €/m<sup>2</sup>); Betriebskosteneinsparung durch pflegeleichte Außenanlagen und moderne Haus- und Regeltechnik
- › NKM nach Sanierung auf 5,70 – 6,10 €/m<sup>2</sup> gekappt (vor Sanierung 4,56 – 5,08 €/m<sup>2</sup>)





# 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 m<sup>2</sup>
- › Investitionsvolumen bei 4,6 Mio. €; rd. 640 €/m<sup>2</sup>
- › 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 Elektroinstalltionen
  - Anschluss Fernwärme mit Umstellung zentral WW
  - Ersatz der Lüfterventilatoren
- › geplante Energieeinsparung ca. 54% (0,35 €/m<sup>2</sup>)
- › Kappung der Nettokaltmiete nach Sanierung auf 5,10 €/m<sup>2</sup>
- › Betreuung der Mieter während der Sanierung durch ein Vor-Ort-Büro

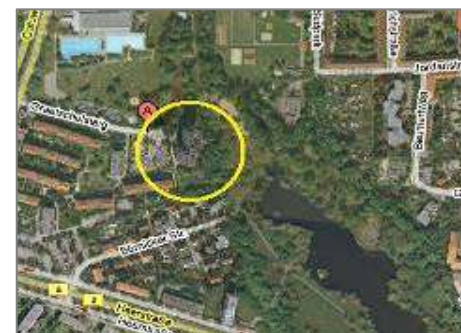


## Bauvolumen und aktuelle Bauprojekte

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



- › Baujahr 1965; 23 Geschosse
- › 199 Whg mit 12.641 m<sup>2</sup> Wfl.
- › zum Zeitpunkt der Errichtung Europas höchstes Wohnhaus
- › Investitionsvolumen 10,2 Mio. €, d.h. rd. 800 €/m<sup>2</sup> Wfl.
- › Anteil KfW-Förderung bei 53%
- › NKM vor Sanierung: 4,13 €/m<sup>2</sup>; NKM nach Sanierung: 5,75 €/m<sup>2</sup>
- › Energieeinsparung 45%; 0,44 €/m<sup>2</sup>
- › 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**



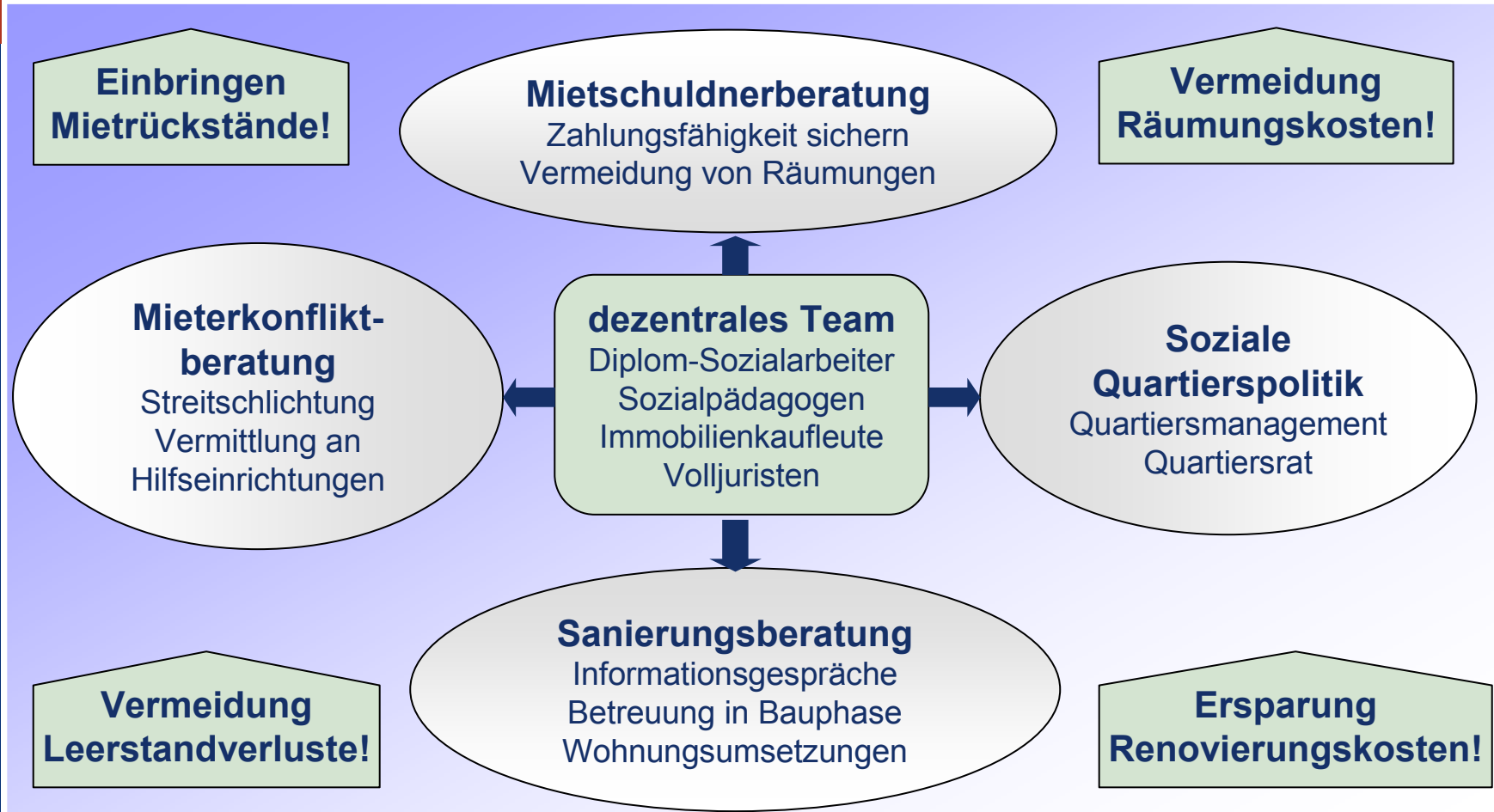
# Soziale Quartiersentwicklung

## 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** – Baumblütenfest, 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 Migrantenanteil 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 !**

