

AGW Arbeitskreis
Betriebswirtschaft,
Frühjahrstagung 2012

Ulrich Jursch,
Prokurist,
Zentrales Bestandsmanagement

17. Februar 2012

Best-Practise-Bericht: CSR bei der degewo

Kurzvorstellung degewo – Geschichte und Kennzahlen



- degewo besteht aus degewo AG, degewo Köpenick, degewo Marzahn und gewobe.
- Mit 85 Jahren Geschichte das größte Wohnungsunternehmen Berlins.
- degewo verwaltet ca. 85.000 Mieteinheiten.
- degewo hat eine Reihe von innovativen Bauten in der Vergangenheit errichtet, z.B. das größte Wohnhaus Europas im Märkischen Viertel, das erste Wohnhochhaus Berlins und die Autobahnüberbauung in der Schlangenhäuser Straße.
- degewo war Hauptträger des Stadtumbaus in Berlin.

		Konzern
verwalteter Wohnungsbestand	WE	ca. 73.000
Sollmieten Wohnungen je m ²	€/m ²	5,24
Leerstandsquote Wohnungen	Prozent	3,4
Mitarbeiter (inkl. Töchter)	Anzahl	ca. 1000
Bilanzsumme 2010	Mio. €	2.489
Jahresüberschuss 2010	Mio. €	16,6



Ausgangspunkt für CSR bei der degewo: Unser Leitbild



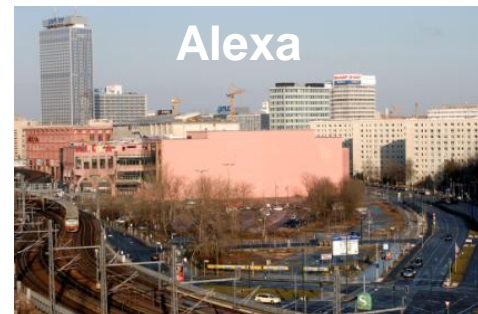
„Die degewo ist das führende
Wohnungsunternehmen in Berlin. Wir
zeichnen uns durch Ertragsoptimierung
sowie höchste Qualität bei allen
Dienstleistungen rund um die Immobilie
aus und **übernehmen Verantwortung für
die Entwicklung Berlins**“



Stadterbauer



Stadtentwickler



Stadtvisionär



degewo Verantwortung für Berlin – vor allem, aber nicht „nur“ Stadttrendite

- Balanced Scorecard mit Elementen sozialer und ökologischer Verantwortung zur internen Steuerung.
- Im Aufbau: Quartiers-Scorecard mit Elementen sozialer und ökologischer Verantwortung zur internen Steuerung.
- Stadttrendite, seit 2006 jährlich ermittelt und veröffentlicht.
- Und vor allem: Gelebte Verantwortung in den Quartieren.



CSR bei degewo: Stadttrendite:



- degewo hat 2005 erstmals gesellschaftlichen Nutzen eines Wohnungsunternehmens durch das von der Humboldt-Universität entwickelte Messinstrument der Stadttrendite ermitteln lassen.
- Ziel: Kritikern städtischer Unternehmen in der öffentlichen Diskussion eine vom städtischen Nutzen geprägte Sicht entgegenzusetzen.
- Instrument ist grds. unabhängig von der Gesellschafterstruktur und von jedem Wohnungsunternehmen nutzbar
- 2009 erweitert um ökologische Effekte (Meßbasis: Wert der CO²-Einsparungen, gemessen am Börsenkurs CO²-Zertifikate)
- Berichterstattung ist Teil des Geschäftsberichtes.



Zur Erinnerung: 2005/2006: Spannbreite öffentlicher Diskussion – Frage der Daseinsberechtigung kommunaler WBG'en -

„**Hinreichende Argumente gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände gibt es nicht.** Ein Festhalten an einer Quote für kommunales Wohneigentum lässt sich nicht auf empirisch beobachtbare Tatsachen zurückführen, es wäre eine rein politische Entscheidung aufgrund eines wissenschaftlich nicht belegbaren Vorurteils.“

(Dr. Thilo Sarrazin – Finanzsenator Berlin (09/ 2006), S.19.)



„Berlin **ohne seine städtischen Wohnungsbaugesellschaften** wäre immer noch Berlin, aber **um einige Privatisierungserlöse reicher und einige Sorgen ärmer.** Die kommunale Wohnungswirtschaft trägt heute mit ihren Schulden und Verlusten zur weiteren öffentlichen Verschuldung und damit Verarmung Berlins bei.“

(Jan Eder - Hauptgeschäftsführer IHK Berlin, (01/2005).)

„Was ich für schlechthin **unsinnig** halte, das ist der **Verkauf kompletter Unternehmen.** Denn damit verliere ich eine **wichtige Manövriermasse für die kommunale Daseinsvorsorge.** Am Ende werde ich auf Strukturen sitzen bleiben, die nichts mehr mit der europäischen Stadt zu tun haben.“

(Dr. Albrecht Buttolo - Innenminister Sachsen (01/2006).)



Stadtrendite – Berechnungsformel

Formel zur Berechnung der Stadtrendite

$$\text{Rentabilität des eingesetzten Kapitals} = \frac{\text{Jahresüberschuss + Steuer + Zinsen}}{\text{Durchschnittlich eingesetztes Kapital}} \times 100$$

Stadtrendite

Konzernergebnis + Leistungen der degewo für betriebswirtschaftlich langfristig begründbare Stadtprojekte (angesetzt als Kosten der degewo) + nicht in der GuV erfasste Erträge für die Stadt durch degewo-Leistungen

Eigenkapital

X 100

Positive externe gesellschaftliche Effekte, die sich aus degewo-Maßnahmen, ergeben, Maßstab: Senatsbeschluss zum Zielbaum des Quartiersmanagements.

Strukturierung der Stadtrendite

Unmittelbare Erträge

- Konzernergebnis / Dividendenzahlung

Mittelbare Erträge

- Weniger öffentliche Ausgaben durch auf degewo transferierten Aufwand; z.B.
- Weniger Personal-/ Koordinationskosten für Stadtplanung, Bildung und Arbeitsmarktförderung
 - Weniger Ausgaben für Pflege von Grünflächen

Folge-Erträge

- Durch Förderung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen
- weniger Schulschwänzer, mehr Schulabschlüsse
 - Erhöhtes Lebenseinkommen
 - Erhöhte Standortattraktivität
 - Mehr Zuzüge, Tourismus
 - Erhöhte Lebenszufriedenheit
 - Erhöhtes wirtschaftliches Wachstum
 - Steuerliche Mehreinnahmen
 - Weniger Polizeieinsätze

Stadtrendite 1

Gesellschaftspolitische Maßnahmen, welche die degewo übernimmt und die sonst von der Stadt in gleicher Form und Höhe getragen worden wären (Kostensparnis bzw. –vermeidung für die Stadt)

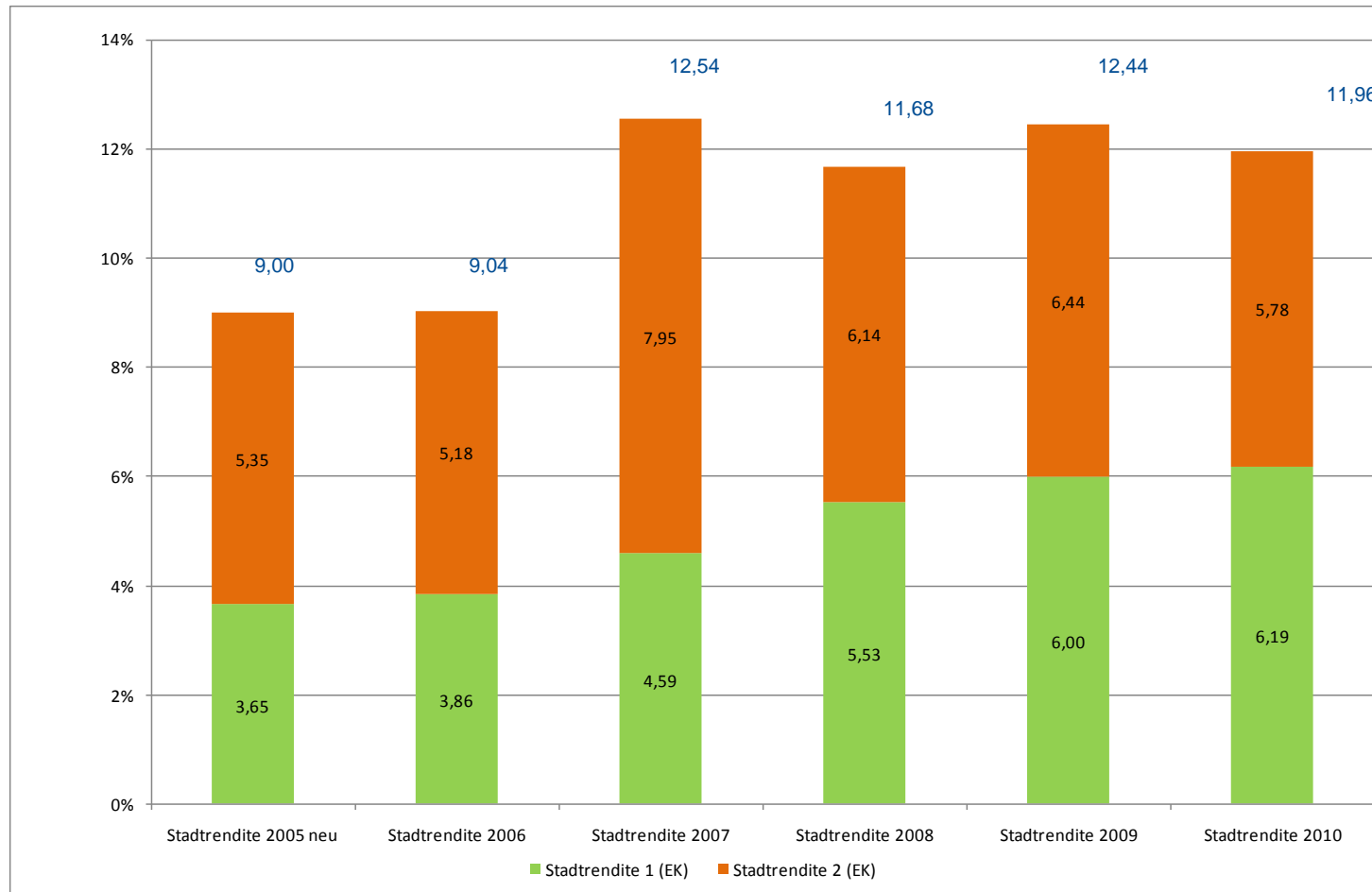
Ansatz mit Kosten, die degewo entstanden sind

Stadtrendite 2

Effekte aus gesellschaftspolitischen Maßnahmen, welche die degewo übernimmt, die sonst die Stadt nicht übernehmen würde. Es entstehen Erträge, die über die Kostenvermeidung der SR 1 hinausgehen = Ansatz der (geschätzten) Erträge

Stadtrendite Ergebnisse 2005-2010

Entwicklung der Stadtrendite degewo 2005-2010 (EK-basiert)



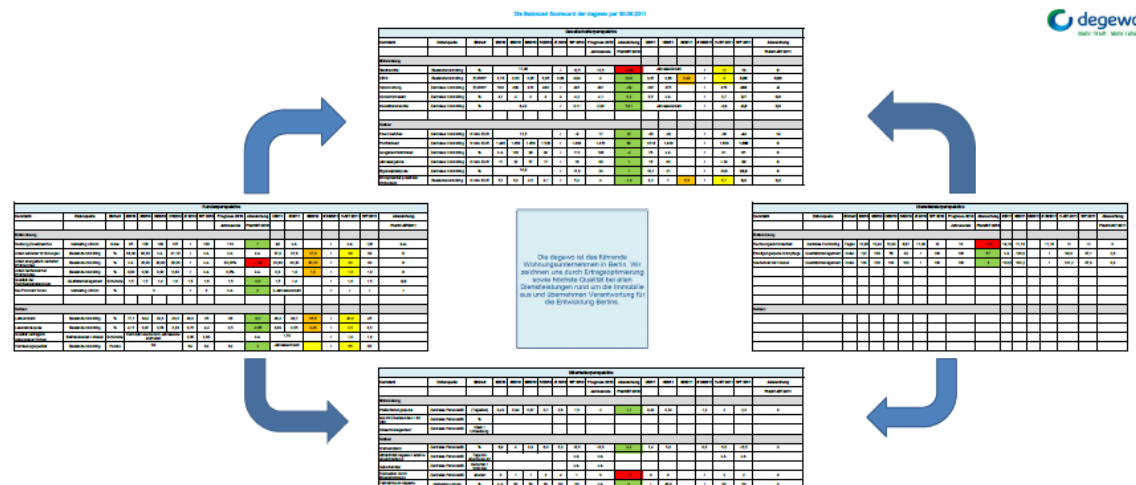
Balanced Scorecard – Teil der CSR Berichterstattung

Gleichgewicht von Ökonomie und Verantwortung



4 Stakeholder-Perspektiven, mit Elementen sozialer/ökologischer Verantwortung:

- Gesellschafter: u.a. Stadttrendite,
- Kunden: u.a. Anteil sanierter, Anteil Barriere armer Wohnungen, Energieverbrauch der Gebäude, Nutzungsgrad von Zusatzservices,
- Dienstleister: u.a. Rechnungsdurchlaufzeit, Sauberkeit der Häuser, Qualität der Grünpflege,
- Mitarbeiter: u.a. Krankenstand, Überstunden, Fluktuation, Teilnahmegrad an degewo-Veranstaltungen, Wirkungsgrad des Ideenmanagements



Neu 2012: Quartier-Scorecard – Handlungsbedarfe im Quartier bzw. im Vergleich der Quartiere erkennen



Für ausgewählte Quartiere -

4 Perspektiven, größtenteils mit Elementen sozialer/ökologischer Verantwortung:

- Soziokulturelle Lage: u.a. Neumieterstatistik (Einkommen, Anteil Transfereinkommen, Anteil Rentner, Anteil Passausländer, Kinder pro Raum, Mieter unter 18, Mieter über 64, Wanderungsvolumen, Wanderungssaldo.
- Finanzielle Lage Einwohner: u.a. Einkommen je Haushalt, pro Kopf, Kaufkraftindex, Indizes aus dem Monitoring soziale Stadt, Steueraufkommen.
- Wirtschaftliche Lage Bestand: u.a. Stadttrendite, Rückstände, Quote Räumungen zum Bestand
- Zustand der Bestände: u.a. CO²-Ausstoß, Anteil sanierte Häuser, Sauberkeit, Qualität Grünpflege, Anteil Graffiti, Anteil Beschwerden über Nachbarschaft.

Das Wichtigste: CSR anfassbar: Beispiel Brunnenviertel in Berlin-Wedding

Ausgangssituation 2005:

- Rückgang Kaufkraft, fehlende Vielfalt im Einzelhandel
- Lärmbelästigung, Vandalismus, Vermüllung,
- städtebauliche Barrieren zu anderen Stadtteilen
- Unbefriedigende Situation an Schulen
- Unsicherheitsgefühl
- Negatives Image des Gebietes

	2005	2011
• Leerstandsquote Wohnungen:	6,8%	1,2%
• Transfereinkom. Neumieter:	29,3%	8,9%
• Einkom. <1.500€ Neumieter:	57,9%	34,7%
• Passausländer Neumieter:	58,8%	27%



CSR anfassbar: Handlungsfelder Brunnenviertel



Vermietungspolitik	Auswahl der Mieter Neue Produkte	Bewohneraktivierung Mietenpolitik
Städtebauliche Barrieren	Gleimtunnel Nördl. Bahnanlage	Mauerpark
Entwicklung Brunnenstraße	Stärkung und Entwicklung Brunnenstraße	
Sicherheit	U-Bhf. Voltastraße Unsicherheitszonen	Bedrohung durch Jugendgruppen
Wohnumfeld	Verkehrsberuhigung	Städtebaul. Aufwertung der Brunnenstr.
Bildung & Ausbildung	Abschlüsse	Sprachkompetenz Bildungsniveau
Integration	Sprache / Gesellsch. Mediation	Aufenthaltsorte / Vereine / Kontakte
Arbeitsmarkt	Vermittlung und Qualifizierung	Steigerung Sprachkompetenz

CSR anfassbar: Unterstützung der Musikerziehung

„Konzerthaus meets Gropiusstadt“

- Gemeinsames Projekt degewo / Konzerthaus Berlin, Laufzeit: 09/11 – Sommer 2014
- Rund 2000 Schüler aus der südlichen Gropiusstadt lernen die Welt der klassischen Musik kennen – im Musikunterricht und im Konzerthaus
- Projektstart am 9. September 2011 im Konzerthaus – mit Schüler, Lehrern, Medien
- Fünf Grund-, drei Oberschulen des Bildungsverbundes Gropiusstadt nehmen teil
- 2012 Auszeichnung als Preisträger im Wettbewerb „365 Orte im Land der Ideen“



CSR anfassbar: Woche der Sprache und des Lesens

- Lesungen der Sprachwoche auch im degewo-Panoramaraum und in „Lyrik-Lounge“ im degewo Einkaufcenter Wutzky
- Schülerwettbewerbe in Zusammenarbeit mit dem Bildungsverbund und dem Quartiersmanagement (800 Teilnehmer aus 8 Schulen)
- Sprüche zur Gropiusstadt
- Kurzgeschichten/Gedichte
- Siegerentwürfe als Banner an degewo- Gebäuden und auf U-Bahnhöfen



Woche der Sprache
und des Lesens in Neukölln
29. Mai bis 6. Juni 2010

Zu den Autorenlesungen der degewo im Rahmen der Woche der Sprache und des Lesens laden wir Sie herzlich ein:
Lyrik Lounge im Wutzky-Center, Joachim-Gottschalk-Weg 3-39
31.05.10, 17.00 Uhr, „Homer für Eilige“
31.05.10, 17.00 Uhr, Ausstellung von Schülern
01.06.10, 13.00 Uhr, „Homage an Ernst Jandl“
01.06.10, 17.00 Uhr, Stefan Butz liest Ernst Jandl
02.06.10, 13.00 Uhr, „mintgrün“
02.06.10, 17.00 Uhr, Autorenlesung mit Ausstellung „mintgrün“
03.06.10, 17.00 Uhr, Horst Bosetzky, mit Ausstellung
04.06.10, 13.00 Uhr, „Auf dem schwarzen Schiff“
Panoramaraum, 26. Stock, Joachim-Gottschalk-Weg 1
31.05.10, 20.00 Uhr, „Internationale Nacht“ mit Ruza Konitz
01.06.10, 20.00 Uhr, „Satirenacht“ mit Hatice Akyün
02.06.10, 20.00 Uhr, „Krimnacht“ mit Horst Bosetzky
03.06.10, 20.00 Uhr, „Frauen- und Männermacht“ mit Isabella Kroth + Chor
Alle Lesungen sind kostenfrei. Weitere Termine finden Sie im Internet unter www.degewo.de/sprachwoche

degewo
ist dabei!



CSR anfassbar: Wedding Dress # Neues Image für das Brunnenviertel

WEDDING DRESS #: seit 2005

Zielgruppe: Öffentlichkeit, Mieter

- Mode-Designersale und Fashionbasar in Einkaufsstraße am Brunnenviertel.
- Hohe Bekanntheit in Berliner Modeszene und weit darüber hinaus.
- Seit Jahren Besucherstärkstes Event der Berlin Fashion Week (> 25.000).
- Zeitweise mit Kreativwettbewerb „Create your own Wedding Space“ (Suche nach dem besten Ladenkonzept).
- Ziel: Neues Image für das Brunnenviertel, Gewerbevermietung.



CSR anfassbar - Jährlicher degewo Gründerpreis

degewo als Gewerbevermieter und Förderer

Drei Gewerbeobjekte mit unterschiedlichen Nutzungsarten werden für den Wettbewerb zur Verfügung gestellt. Dementsprechend werden Preise in mehreren Kategorien vergeben: z.B. Mode, Dienstleistungen, Handel.

Das jeweils nachhaltig tragfähigste Konzept gewinnt. Auswahl durch eine Jury (GF IHK, HBB, Wirtschaftsstadtrat, Unternehmerpersönlichkeit). Der Gewinner erhält das Gewerbeobjekt für ein Jahr mietfrei und wird von einem Coach begleitet.

Für das Konzept des Gründerpreises gewann die degewo den „Immobilien-Marketing Award 2011“.



Wohn- und Lebensprojekt für Alleinerziehende in Marzahn

- Projektstart: Januar 2012 mit Unterzeichnung des Kooperationsvertrages aller Beteiligten (mit Senat, Bezirk, Jobcenter, Wirtschaftskreis).
- Jungen Alleinerziehenden zwischen 18 und 27 wird eine Ausbildung bzw. Arbeit vermittelt.
- Für die Betreuung der Kinder und Hilfen im Alltag sorgen gemeinnützige Träger und der Bezirk.
- degewo stellt exklusiv günstige Wohnungen bereit sowie 200 m² Gemeinschaftsräume als Treffpunkt.
- Teilnehmer müssen 5 Jahre „durchhalten“.



- Laufende Weiterentwicklung der Stadttrendite in Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität.
- Laufende Nutzung der Quartiers-Scorecard
- Zusätzliche Einführung von Nachhaltigkeitsstandards: EURHONET oder GRI?
- Diskussion zum ‚sozialen Mehrwert‘ aller städtischen Unternehmen Berlins über alle Branchen hinweg - mit Unterstützung der Universität Leipzig.
- Und natürlich viele neue Projekte, um CSR erlebbar zu machen.



Ulrich Jursch

Prokurist
Leiter Zentrales Bestandsmanagement

Telefon: +49 30 26485 3100

Fax: +49 30 26485 3109

E-Mail: ulrich.jursch@degewo.de

Web: www.degewo.de

