



Wohnenswerte Stadt

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

Jahresbericht 2014

**Bündnis für soziale Wohnungspolitik
und bezahlbare Mieten**
Jahresbericht 2014

Inhalt

Vorwort	5
Das Mietenbündnis	7
Die Bündnisbilanz in Zahlen	11
Die Akteure	17
degewo AG	18
GESOBAU AG	22
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	26
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	30
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	34
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	38
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	42



© SenStadtUm

Städtische Wohnungsunternehmen als soziale Anker der wachsenden Stadt

Berlin wächst: Bis 2030 rechnen wir mit mindestens 250.000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Wir heißen die neuen Berlinerinnen und Berliner willkommen, denn das Bevölkerungswachstum bietet Zukunftsperspektiven für alle. Es bringt nicht nur mehr Unternehmen und Arbeitsplätze, sondern auch größere Spielräume für notwendige Investitionen in unsere Infrastruktur. Mehr Berlinerinnen und Berliner heißt aber auch mehr Bedarf an Wohnraum. Ich möchte, dass Wohnen in Berlin auch in Zukunft bezahlbar bleibt und dass Menschen die Möglichkeit haben, in allen Teilen der Stadt zu leben.

Um der Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum entgegenzuwirken, hat der Berliner Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vereinbart. Die städtischen Gesellschaften nutzen ihre Überschüsse für ein sozial ausgeglichenes Mietensystem, die Sanierung der Bestände und den Wohnungsneubau. Die kommunale Wohnungswirtschaft versteht sich dabei als Solidargemeinschaft, die einkommensschwachen Haushalten weniger Mietbelastung gewährt.

Die Reserven auf dem Wohnungsmarkt nehmen ab und die Mieten steigen dadurch – vor allem die Neuvermietung ist dabei der Preistreiber. Wir werden als Senat von Berlin die Menschen, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben, weiter angemessen mit Wohnraum versorgen. Dazu trägt auch die Mietpreisbindung bei.

Die berühmte Berliner Mischung macht die Stadt stark und weit über ihre Grenzen hinaus attraktiv. Damit das so bleibt, sollen die Mieten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter dem Marktdurchschnitt liegen. Durch ihr starkes Gewicht bei der Ermittlung des Mietspiegels ergeben sich aus der sehr moderaten Mietengestaltung der städtischen Wohnungsunternehmen deutlich dämpfende Einflüsse auf die Mietenentwicklung für alle rund 1,6 Mio. Berliner Mieterhaushalte.

Die städtischen Wohnungsunternehmen sind der soziale Anker für das wachsende Berlin. Und wir werden Schritt für Schritt das im Mietenbündnis angelegte System einer sozial ausgewogenen Mietenstruktur auf immer mehr Wohnungen Berlins zum Nutzen der Mieterinnen und Mieter ausweiten.

Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt



Das Mietenbündnis: Versicherung für ein wachsendes und soziales Berlin

Das Wachstum Berlins bietet viele Chancen – hat aber auch Konsequenzen, beispielsweise für den Wohnungsmarkt. Um diese Folgen zu bewältigen, müssen sich die Berlinerinnen und Berliner auf starke Partner verlassen können. Die haben sie in den »Städtischen«, den sechs städtischen Wohnungsunternehmen, die für bezahlbares und gutes Wohnen in allen Lagen der Hauptstadt eintreten. Sicherer Fundament dabei ist das 2012 abgeschlossene »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« (kurz: Mietenbündnis). Dieser Bericht legt dar, wie diese Vereinbarung 2014 umgesetzt wurde.

Mit dem Mietenbündnis hat der Berliner Senat in enger Abstimmung mit dem Abgeordnetenhaus den sechs städtischen Wohnungsunternehmen eine klare Grundlage für ihre Mieten- und Unternehmenspolitik gegeben. Sie arbeiten für das wachsende Berlin: Sozial, wirtschaftlich solide, tief in den Kiezen verwurzelt und stets im wohlverstandenen Interesse sowohl ihrer Mieterinnen und Mieter als auch der Stadt insgesamt.

Wo es wirtschaftlich machbar sowie im Interesse der Mieterinnen und Mieter sinnvoll umsetzbar ist, erschließen sie dabei durch Kooperationen Synergieeffekte. Kooperationsfelder sind etwa die Drittverwaltung von Wohnungen, das Energiemanagement, der Einkauf von Leistungen oder Marketingmaßnahmen. Auch über das Mietenbündnis und seine Inhalte informieren sie beispielsweise gemeinsam – etwa mit der 2014 gestarteten Internetseite www.wohnenfuer.berlin im Zusammenspiel mit der Verteilung von Postkarten in ganz Berlin, der Schaltung großformatiger Anzeigen in Berliner Tageszeitungen sowie dem Auftritt bei etlichen öffentlichen Informationsveranstaltungen.

Lernen aus Erfahrungen: Das Mietenbündnis entwickelt sich weiter

Das Mietenbündnis ist auch deshalb erfolgreich, weil es sich konsequent weiterentwickelt. Auf Grundlage der Erfahrungen, die während des ersten Jahrs des »Mietenbündnisses« gesammelt werden konnten, wurde am 10. Dezember 2014 zwischen Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen eine Erweiterung des Bündnisses unterzeichnet. Die wesentlichen Neuerungen:

- Der Kreis der berechtigten Haushalte, die bei der Mietenbelastung eine Härtefallgrenze von max. 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens geltend machen können, wird deutlich erweitert: Denn nun gelten die Einkommensbemessungsgrenzen des Berliner Wohnberechtigungsscheines (zuvor: Bundes-WBS). Der Berechtigtenkreis erweitert sich somit grundsätzlich von 90.000 auf 156.000 Mieterhaushalte.
- Eine neue, 3. Kappungsgrenze bei der Umlage von Modernisierungskosten wird eingeführt. Auch sie orientiert sich am Nettohaushaltseinkommen: Bei den berechtigten Haushalten darf die Nettokaltmiete nach Modernisierung 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht überschreiten. Dies erweitert grundlegend den Schutz einkommensschwacher Haushalte vor potenziell für sie untragbaren Modernisierungskosten.
- Bei Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Betriebskosten wird die Härtefallgrenze der Mietbelastung auf 27 Prozent des Nettoeinkommens abgesenkt. Es werden die Energiekennwerte des Wohngebäudes zugrunde gelegt. Ausschlaggebender Grenzwert ist ein Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/m²a. Von der Einführung dieser neuen Härtefallgrenze profitieren ca. 30.000 Haushalte.
- Bei den zugrunde gelegten Wohnflächengrenzen werden Toleranzgrenzen von bis zu 20 Prozent eingeführt, wenn besondere Lebensumstände des Mieterhaushalts dies erfordern oder aber generell der Zuschnitt der betroffenen

den Wohnungen das Ansetzen höherer Wohnflächen erforderlich macht. Damit werden vor allem Mieterinnen und Mieter entlastet, die eine schwierige Lebenssituation zu bewältigen haben.

- Zukünftig wird bei gewünschter Wohnungsverkleinerung der Wohnungstausch für einkommensschwache Haushalte mit Umzugsprämien gefördert. Damit wird angestrebt, dass langfristig zusätzlich größere Wohnungen zur Wiedervermietung zur Verfügung stehen. Somit können Belastungen wie hohe Betriebskosten insbesondere für Seniorenhaushalte verringert und mehr Wohnraum für Familien bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden in den Unternehmen Umzugsbeauftragte ihre Arbeit aufnehmen und ein umfassendes Umzugsmanagement für diesen Zweck aufbauen.
- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kooperieren zukünftig verstärkt mit dem Berliner Quartiersmanagement. Dort, wo kein Quartiersmanagement eingerichtet wurde, initiieren die Gesellschaften eigenständig Projekte oder unterstützen Projekte Dritter, um den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil auszubauen und soziale und ethnische Integration zu stärken.

Anspruchsvolle Ziele – eindrucksvolle Ergebnisse

Das Mietenbündnis setzt anspruchsvolle Ziele, deren Umsetzung erhebliche Anstrengungen erforderlich macht. Umso beeindruckender ist vor diesem Hintergrund, dass das Bündnis von den sechs städtischen Wohnungsunternehmen konsequent gelebt wird. Im Einzelnen:

Mieten deutlich unter Marktniveau

Die Mieten bei den sechs städtischen Wohnungsunternehmen liegen sowohl im Bestand (5,50 EUR/m²) als auch bei der Neuvermietung (6,11 EUR/m²) deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Damit sind sie nachweislich mietpreisdämpfend und sichern bezahlbares und gutes Wohnen in Berlin. Dabei besonders wichtig: Durch ihr starkes Gewicht bei der Ermittlung des Mietspiegels ergeben sich aus ihrer sehr moderaten Mietengestaltung deutlich dämpfende Einflüsse auf die Mietenentwicklung für alle rund 1,6 Mio. Berliner Mieterhaushalte.

Mieterhöhungen mit viel sozialem Augenmaß

Nur gegen 1,55 Prozent der 2014 vorgenommenen Mieterhöhungen wurden auf Grundlage des »Mietenbündnisses« soziale Härten geltend gemacht. Das belegt, wie sehr die städtischen Wohnungsunternehmen bereits im Vorfeld von Mieterhöhungen – auch bei Modernisierungen – die sozialen Belange ihrer Mieterinnen und Mieter im Blick haben. Ein weiterer Beleg hierfür: Die unter dem Mietenbündnis eingerichteten Schiedsstellen wurden in nur fünf Fällen angerufen. Im Zuge der Mietenbündnis-Weiterentwicklung wird dieses soziale Augenmaß in Zukunft noch stärker ausgeprägt sein.

Bestandsentwicklung:

Mehr Wohnungen für ein soziales Berlin

Das Ziel, die Bestände der sechs städtischen Wohnungsunternehmen auf 300.000 Wohnungen bis 2016 zu vergrößern, ist anspruchsvoll. An seiner Umsetzung arbeiten die »Städtischen« deshalb mit großem Nachdruck. Dass sie die Zahl der bündnisrelevanten Wohnungen in ihrem Eigentum bis zum 31. Dezember 2014 auf rund 282.000 erhöhen konnten, ist neben ihren zahlreichen Zukäufen auch auf den bei ihnen immer rascher Fahrt aufnehmenden Neubau zurückzuführen. Weitere Wohnungskäufe konnten bereits vertraglich gesichert werden.

Sicher versorgt bei den »Städtischen«

2014 wurden bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gut 40 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen an Mieterinnen und Mieter vermietet, die die Kriterien für einen WBS erfüllt haben. Die im Mietenbündnis vereinbarte Vermietungsquote wurde dabei innerhalb des S-Bahn-Rings annähernd eingehalten und außerhalb des S-Bahn-Rings sogar deutlich übererfüllt. Diese Wohnungen wurden den Mieterinnen und Mietern zur ortsüblichen Vergleichsmiete überlassen – und damit weit unter den gängigen Neuvertragsmieten.

Dabei konnten die Unternehmen – trotz der berlinweit weiter abnehmenden Fluktuation – mit ihren Neuvermietungen wieder schätzungsweise 35.000 Menschen ein Zuhause geben. Zum Vergleich: Das entspricht zu großen Teilen dem Bevölkerungswachstum, das Berlin 2014 verzeichnen konnte. Darüber hinaus bieten die »Städtischen« auch Wohnraum für besondere Zielgruppen. Im »Geschützten Marktsegment« haben sie 1.125 Wohnungen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen zur Verfügung gestellt. 283 weitere Wohnungen wurden von ihnen im Marktsegment »Wohnungen für Flüchtlinge« eingebracht. Trotz der allgemein starken Nachfrage nach Wohnraum wurden die freiwillig vereinbarten Angebotsumfänge von

ihnen damit jeweils noch übertroffen. Darüber hinaus sind die Gesellschaften für die Bezirke regelmäßig Ansprechpartner bei der Vermittlung von Wohnraum für dringende Wohnungsnotfälle.

Mit ihrer ausgewogenen und sehr vielseitigen Belegungspolitik leisten die sechs städtischen Wohnungsunternehmen einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der sozialen Durchmischung in den Quartieren und damit zu deren Lebensqualität, Stabilität und Integrationskraft.

Wohnungstausch: Auch im Alter geschützt

Eine im Lauf des Lebens zu groß gewordene Wohnung gegen eine kleinere zu tauschen – wenn gewünscht sogar im selben Kiez und ohne höhere Miete, auch wenn die neue Wohnung gerade modernisiert wurde: Dank Mietenbündnis ist das bei den »Städtischen« machbar. Gerade älteren Mieterinnen und Mietern bietet das die Möglichkeit, sich zuverlässig und günstig mit altersgerechtem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig können auf diese Weise auch größere Wohnungen gewonnen werden, beispielsweise für junge Familien.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die von der Möglichkeit des Wohnungstauschs Gebrauch machte, hat sich 2014 im Vorjahresvergleich fast verdoppelt – auch infolge der noch intensiveren Kommunikation dieses Angebots. Mit der Einführung einer Umzugsbeihilfe für einkommensschwache Haushalte im Zuge der Fortschreibung des Bündnisses dürften die Möglichkeiten zur Wahrnehmung dieses Angebots weiter gestärkt werden.

»Junges Wohnen« für den leichteren Start ins Leben

Für einen guten Start in ein eigenes Leben ist eine bezahlbare Wohnung eine wichtige Voraussetzung. Deshalb steht die Wohnraumversorgung für junge Menschen in der Ausbildung auch besonders im Fokus des »Mietenbündnisses«. Ihre Zusage, verstärkt Wohnraum in diesem Marktsegment zur Verfügung zu stellen, konnte von den »Städtischen« 2014 sogar nochmals ausgebaut werden: Mit 1.727 Wohnungen wurde die gute Zahl des Vorjahrs um rund ein Viertel übertroffen.

Partizipation willkommen

2014 waren bei den sechs städtischen Wohnungsunternehmen 54 gewählte Mieterbeiräte aktiv. 300 Mieterinnen und Mieter bringen sich ehrenamtlich u.a. bei der Gestaltung von Wohnungsbeständen, Quartieren und Nachbarschaften ein. Neben diesen Mieterbeiräten gibt es auch noch weitere Mietervertretungen, z.B. Seniorenbeiräte, Sanierungsbeiräte oder Partizipationsformate, bei denen auch über die jeweilige Mieterschaft hinaus Kieze an Entwicklungsmaßnahmen teilhaben können. All diese Maßnahmen sorgen dafür, dass sich Menschen direkt einbringen können. Mit der Weiterentwicklung des »Mietenbündnisses« werden diese Elemente weiter gestärkt.

Investitionen: Arbeit für Berlin

2014 haben die »Städtischen« 564 Mio. Euro investiert, davon allein 89 Mio. Euro in den Neubau. Dieses Geld sichert nicht nur gutes Wohnen in Berlin, sondern auch Arbeitsplätze und Kaufkraft in der Region. Viele mittelständische Bau- und Handwerksbetriebe sind auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen angewiesen. Auch der Denkmalschutz als »Gedächtnis der Stadt« spielte bei den Investitionsprojekten der sechs städtischen Wohnungsunternehmen wieder eine wichtige Rolle. Ob »Mandelblock« im Großen oder »Wiesenburg« im Kleineren: Sie leisten damit einen unschätzbaren Beitrag zum Erhalt der Identität von Kiezen und zur Attraktivität Berlins.

Klimaschutz: CO₂-Entlastung für Berlin

Die Energiewende war auch 2014 ein wichtiges Thema – und die »Städtischen« leisten zu ihrem Gelingen einen wichtigen Beitrag. Damit Berlin seine ehrgeizigen Klimaschutzziele erreicht, haben sie im vergangenen Jahr z.B. nicht nur etliche weitere Blockheizkraftwerke in Betrieb genommen, sondern setzen auch im Neubau auf klimaschonende Kraft-Wärme-Kopplung sowie erneuerbare Energien. Im Vergleich zu 1990 liegen die CO₂-Emissionen ihrer Wohnungsbestände heute um gut 50 Prozent niedriger. Das Mietenbündnis garantiert dabei, dass die Modernisierungskosten einkommensschwache Haushalte nicht überfordern.

Gute Taten, Tag für Tag: Kiezarbeit und Nachwuchsförderung

Den »Städtischen« ist gutes Zusammenleben in lebenswerten, stabilen und sicheren Quartieren ein besonderes Anliegen. Zusammen mit ihrem Verantwortungsbewusstsein für die Stadt ist das die Grundlage für ihr weit reichendes soziales Engagement. Wichtige Säulen dabei: Jugend-, Kiez- und Kulturarbeit.

Ihr Einsatz hierbei ist so vielfältig wie Berlin: Bildungsverbände, Kooperationen mit kulturellen Einrichtungen in den Bereichen Oper, Theater, Konzerte und Tanz, Sportvereine, Nachbarschaftshilfen, Mieterfeste, Hilfestellungen im Alltag, Hilfestellungen für Alleinerziehende, Integration von Flüchtlingen, Stadtteil- und Netzwerkarbeit zur Stärkung lokaler Identitäten und Verbundenheit, großflächige Fassadenmalerei oder eigene Sozialstiftungen sind hier nur einige der breit gefächerten Maßnahmen. Damit bereichern sie nicht nur das Zusammenleben in den Nachbarschaften, sondern vermitteln gerade jungen Menschen auch ganz konkret Werte und Perspektiven.

Ausblick: Sozialer Anker für das wachsende Berlin

Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen leisten viel für Berlin – als Partner im Mietenbündnis und weit darüber hinaus. Auf ihr Engagement wird es in Zukunft noch stärker ankommen. Denn: Berlin wächst, derzeit sogar noch deutlich schneller als vorhergesagt. Schon 2020 dürfte die Hauptstadt rund 250.000 Einwohner mehr haben als 2010, für 2030 kommt bei den Einwohnerzahlen sogar die Vier-

Millionen-Marke in Sicht. Ob für Ausbildung oder zum Arbeiten, als Standort für Start-ups, Forschungseinrichtungen oder Dienstleistungen: Die nationale und internationale Attraktivität Berlins ist und bleibt ungebrochen.

Mit dieser dynamischen Entwicklung sind größte Herausforderungen verbunden. Mit Blick auf das Wohnen sind neben dem Neubau insbesondere auch die Qualität des Bauens, der Erhalt der sozialen Durchmischung der Quartiere, die Integration sowie der Flächen- und Klimaschutz zentrale Aufgaben, die mehr Ressourcen denn je beanspruchen werden. Bei diesen enormen Aufgabenstellungen, deren effiziente Bewältigung für die ausgewogene Entwicklung Berlins von entscheidender Bedeutung ist, wollen die sechs städtischen Wohnungsunternehmen auch weiterhin ihrer herausragenden Rolle gerecht werden: Sie sind der soziale Anker für das wachsende Berlin. Zur Wahrnehmung ihrer Rolle gehört die Erweiterung ihres Wohnungsbestandes auf 400.000 Wohnungen bis 2025 ebenso wie ihr weit darüber hinausgehendes soziales Engagement. Der Senat wird sie deshalb auch weiterhin bei der Wahrnehmung ihrer vielfältigen und wichtigen Aufgaben unterstützen.



© Nikolaus Fürcho

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 und am 10. Dezember 2014 durch eine weitere Vereinbarung ergänzt. Der Berichtszeitraum für den folgenden Bericht umfasst Januar bis Dezember 2014. Die im Bündnisnachtrag geregelten Themen spiegeln sich im vorliegenden Berichtszeitraum deshalb noch nicht wider.

Laufende Mieterinformation und Bündnisbegleitung

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben nach Unterzeichnung des Mietverbündnisses im Jahre 2012 umgehend mit der technischen und organisatorischen Umsetzung begonnen. Es wurden die IT-Strukturen angepasst und entsprechende Steuerungs- und Controlling-Prozesse definiert. Darüber hinaus wurden vor allem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschult und für die Umsetzung sensibilisiert. Die Berichtskennzahlen 2014 belegen nachdrücklich die erfolgreiche Umsetzung des Mietverbündnisses.

Die städtischen Wohnungsunternehmen informieren regelmäßig ihre Mieterinnen und Mieter über das Mietverbündnis und einzelne Aspekte, die z.B. im Falle von Modernisierungen und bei Mieterhöhungen greifen. Hierfür werden im Internet sowie in den Kundenzentren entsprechende Informationsmaterialien ausgelegt, Hausaushänge vorgenommen, Artikel in den Mieterzeitschriften platziert und Informationsblätter für Mieterhöhungen und Mietvertragsabschlüsse vorbereitet. Alle Mieterhöhungs-erklärungen enthalten einen ausdrücklichen Hinweis auf das Mietverbündnis. Neue Mieter erhalten einen Informationsflyer vor Mietvertragsabschluss und werden gezielt auf die Möglichkeit einer ggf. reduzierten

Miete bei Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheins aufmerksam gemacht. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Mieterinnen und Mieter umfassend über die durch das Bündnis geschaffenen Möglichkeiten informiert werden und sich im Bedarfsfall darauf berufen können.

Der Aufwand für die dargestellte Bündnisbegleitung betrug für alle Gesellschaften im Berichtszeitraum rund 840.000 Euro.

Durchschnittliche Bestands-/Neuvertragsmieten per 31. Dezember 2014

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand aller sechs städtischen Wohnungsunternehmen lag 2014 bei monatlich 5,50 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 2013: 5,37 EUR/m²), das entspricht einem jährlichen Zuwachs von etwa 2,4 Prozent. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete 2014 betrug 6,11 Euro pro Quadratmeter nettokalt (2013: 5,94 EUR/m²)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM

Mit diesen Durchschnittsmieten werden die städtischen Wohnungsunternehmen ihrer Verantwortung gerecht, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Die geringe Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten belegt eindrücklich, dass sich die Gesellschaften mit ihrer Mietenpolitik am Berliner Mietspiegel orientieren und den ange-

spannten Wohnungsmarkt nicht nutzen, um die marktüblich höheren Neuvertragsmieten zu vereinbaren. Nach Analyse der Angebotsmieten im freien Wohnungsmarkt sind diese zwischen 2013 und 2014 um durchschnittlich sechs Prozent gestiegen und erreichen mit einem Niveau um die 8,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt pro Monat einen neuen Höchstwert für Berlin.

Ausgewählte weitere Mieten zum Vergleich

Durchschnittliche Miete des Berliner Mietspiegels 2015 = 5,84 EUR/m²
Angebotsmieten III. Quartal 2014 ¹ = 8,50 EUR/m²
Angebotsmieten 2014 ² = 8,55 EUR/m²

¹ IBB Wohnungsmarktbericht 2014, ² CBRE/Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2015

Potenzialverzicht für Mieterhöhungen im Bestand

Deutlich über die gesetzlich vorgesehenen Begrenzungen hinaus sieht das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vor, dass die Bestandsmieten innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden dürfen (maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung vom 19. Mai 2013 gewährt für Mieterhöhungen nach § 558 BGB noch eine Frist von drei Jahren. Neben den Änderungen in den gesetzlichen Grundlagen beeinflussen die

Bewertung derartiger Erhöhungspotenziale auch Fragen der Mietspiegeldynamik und unternehmensindividuelle Modernisierungskonstellationen.

Ausgehend von diesen Vorgaben ergaben sich für 2014 Potenzialverzicht aus nicht ausgeschöpften gesetzlichen Mieterhöhungspotenzialen in Höhe von 1,6 Mio. Euro.

Neuvermietung an WBS-Berechtigte

Im Berichtszeitraum 2014 konnten von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

insgesamt 19.257 Wohnungen in Berlin neu vermietet werden. Dies ist ein Rückgang von 1.858 Wohnungen im Vergleich zur Neuvermietung 2013, was auf die deutlich gesunkene Fluktuation hinweist. Die Gesellschaften konnten damit schätzungsweise 35.000 Mieterinnen und Mietern ein neues Zuhause geben.

7.793 Wohnungen wurden dabei an Mieterinnen und Mieter vermietet, die aufgrund ihres Einkommens für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) qualifiziert waren. Dies entspricht einer Quote von 40,47 Prozent aller Neuvermietungen. 416 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
4.621	3.058	3.387	3.925	2.661	1.605	19.257

davon: Anzahl aller Neuvermietungen innerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
583	97	1.152	22	520	1.454	3.828

Anzahl aller Neuvermietungen außerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
4.038	2.961	2.235	3.903	2.141	151	15.429

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

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
293	44	598	11	261	584	1.791

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

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
1.351	1.366	848	1.301	1.081	55	6.002

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

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
50,26%	45,36%	51,91%	50,00%	50,19%	40,17%	46,79%

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

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
33,46%	46,13%	37,94%	33,33%	50,49%	36,42%	38,90%

Wie im Bündnis vereinbart, vergeben die städtischen Wohnungsunternehmen die Wohnungen bei der Wiedervermietung an die WBS-berechtigte Nachfragegruppe zur ortsüblichen Vergleichsmiete statt zu inzwischen deutlich gestiegenen Marktmieten. Hieraus entstanden den Unternehmen im Berichtszeitraum Einbußen in Höhe von schätzungsweise 3,8 Mio. Euro. Die Einbußen werden rechnerisch je Mietvertrag für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mietbeginn erfasst.

Aufgrund der geographischen Bestandsverteilung liegt der Schwerpunkt der Neuvermietung außerhalb des S-Bahn-Ringes, sodass anzahlmäßig eine deutliche Übererfüllung der vereinbarten Ziele festzustellen ist. Aufgrund ihrer besonderen Bestandsstruktur wurde für die WBM innerhalb des S-Bahn-Ringes noch eine abweichende Zielvereinbarung getroffen, es galt für 2014 eine reduzierte WBS-Quote von 40 Prozent, die erfüllt wurde.

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 2014 insgesamt verschickten 64.599 Mieterhöhungen haben lediglich 1.005 Mieterinnen und Mieter (entspricht 1,55 Prozent zu 1,52 Prozent für das Jahr 2013) von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Zur Begründung gaben sie in 342 Fällen geringe Einkommenshöhe bzw. die Haushaltsbelastung an, in 60 Fällen handelte es sich um Empfänger von Sozialleistungen. Sonstige soziale Gründe wurden in 603 Fällen geltend gemacht.

Nach Prüfung der jeweiligen Anträge konnte mehr als die Hälfte der Anträge (582 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 fünf Mieterinnen und Mieter haben gegen die negativen Bescheide ein zusätzliches Schiedsverfahren auf den Weg gebracht und nur in einem Fall kam man im Schiedsverfahren noch zu einem positiven Ergebnis.

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 sozialen Augenmaß erfolgen.

Je nach Organisationsplanung der städtischen Gesellschaften wurden interne (3x) oder externe (3x) Schiedsstellen mit der Wahrnehmung der Schiedsprüfungen beauftragt.

Die Einnahmeverzichte summieren sich im Berichtszeitraum auf rund 153.070 Euro, sie werden für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mieterhöhungszeitpunkt ermittelt.

Summe der Anträge auf Erlass/Teilerlass insgesamt

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
96	250	301	168	171	19	1.005

davon je nach Antragsbegründung

nach Einkommenshöhe/aufgrund Haushaltsbelastung

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
43	29	37	127	91	15	342

Empfänger von Sozialleistungen

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
12	0	31	6	11	0	60

nach sonstigen sozialen Gründen

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
41	221	233	35	69	4	603

Bewilligte Anträge insgesamt

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
69	149	54	147	148	15	582

Nicht bewilligte Anträge insgesamt

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
27	101	247	21	23	4	423

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	
--------	---------	---------	--------	----------------	-----	--

Modernisierung

Um den Wohnungsbestand im Sinne der Ansprüche der Mieterinnen und Mieter sowie der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Energieeinsparverordnungen) 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 externe 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 (1. Kappungsgrenze) berechnet das Wohnungsunternehmen die gemäß Mietbündnis zulässige Modernisierungsumlage mit maximal neun Prozent der Modernisierungskosten (statt gesetzlich zu-

lässiger 11 Prozent). Im Anschluss wird überprüft, welche ortsübliche Vergleichsmiete und welche Betriebskosteneinsparung aufgrund der Modernisierung zu erwarten sind (2. Kappungsgrenze). Mit Fortschreibung des Mietbündnisses im Dezember 2014 wurde eine 3. Kappungsgrenze eingeführt, die sich am Nettohaushaltseinkommen des von Modernisierung betroffenen Haushalts orientiert und in der Regel 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht überschreiten darf. Dies erweitert grundlegend den Schutz einkommensschwacher Haushalte vor Modernisierungskosten, die durch die Haushalte nicht getragen werden können.

Im letzten Schritt erfolgt eine Berücksichtigung der individuellen Lebensumstände der Mieterinnen und Mieter. Liegen besondere Lebensumstände bei den Haushalten vor, wie zum Beispiel der kürzliche Tod des Lebenspartners, oder weist die Wohnung aufgrund ihrer Eigenart einen besonderen Wohnungszuschnitt auf, die die Nutzung einer größeren Wohnfläche indizieren, prüfen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dabei auch, ob eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen um bis zu 20 Prozent zulässig ist.

Für 2014 haben die städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen der bündnisrelevanten Modernisierungsvorhaben Einnahmeverzichte von rund 6.288.000 Euro verbucht. Diese Mietverzichte wurden dabei über einen Zeitraum von fünf Jahren ab wohnungsbezogenem Zahlungszeitpunkt einer Modernisierungsumlage kalkuliert.

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 groß gewordene Wohnung gegen eine deutliche kleine-

re Wohnung (mind. 10 Prozent 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 vielfältig über Flyer, Internet und Mieterzeitschriften informiert.

2014 wurde von dieser Option des Wohnungswechsels deutlich stärker Gebrauch gemacht als im Vorjahr: 212 Tauschfälle wurden erfasst. 2013 waren es lediglich 122 Haushalte, die auf dieser Grundlage umgezogen sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Mietenbündnisses am 10. Dezember 2014 wurde vereinbart, zukünftig eine vom Mieter gewünschte Wohnungsverkleinerung noch stärker zu unterstützen und dafür einkommensschwachen Haushalten auch finan-

ziell zu helfen. Die entsprechende Beihilfe beträgt für Einpersonenhaushalte 1.500 Euro und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 500 Euro; höchstens werden 2.500 Euro gezahlt. Darüber hinaus werden in den Unternehmen Umzugsbeauftragte ihre Arbeit aufnehmen und ein umfassendes Umzugsmanagement für diesen Zweck aufbauen. Es bleibt abzuwarten, ob diese zusätzlichen Maßnahmen helfen, die Anzahl der Wohnungstauschfälle erheblich auszubauen bzw. persönliche Vorbehalte gegen eine Wohnungsverkleinerung abzubauen.

Studierende

Die Bereitstellung von Wohnungen für Studierende konnte 2014 deutlich ausgebaut werden. Unter organisatorischer Koordination des BBU wurden zielgruppengerechte Wohnungsangebote durch die weiterhin laufende gemeinsame Marketingkampagne bekannt gemacht. Neben Flyern, Plakaten und der Internetseite www.studi-wohnen-berlin.de wurde auch auf Studententagen und weiteren Veranstaltungen über dieses Engagement informiert. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.727 Vermietungen (zum Vergleich 2013: 1.381 Vermietungen, entspricht einem Zuwachs von 25 Prozent) an Schüler/-innen, Studierende und Auszubildende erfasst.

Neuvermietungen (per Mietvertragsbeginn) an Schüler, Studenten und Auszubildende						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
615	404	109	366	170	63	1.727

Die Akteure



degewo AG

Vorstände: Kristina Jahn, Christoph Beck
 Gegründet: 1924
 Bestand: 64.500 eigene Wohnungen in allen Stadtteilen Berlins
 Schwerpunkte: Marzahn, Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Wedding



GESOBAU AG

Vorstände: Jörg Franzen, Christian Wilkens
 Gegründet: 1900
 Bestand: 40.200 verwaltete eigene Wohnungen
 plus 2800 verwaltete Wohnungen in Tochtergesellschaften
 Schwerpunkte: Reinickendorf, Pankow, Weißensee, Wedding und Wilmersdorf



Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Vorstände: Snezana Michaelis und Markus Terboven
 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: Sophia Eltrop, Stefanie Frensch
 Gegründet: 1990
 Bestand: 57.000 Wohneinheiten in Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee, Pankow und Marzahn



STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsführung: Anne Keilholz, Ingo Malter
 Gegründet: 1924
 Bestand: 42.000 Wohneinheiten
 Schwerpunkte: Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Hellersdorf



WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Geschäftsführung: Christina Geib, Lars Ernst
 Gegründet: 1990
 Bestand: 28.800 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



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

Miteinander – Füreinander

Um ein Quartier in seiner Entwicklung fördern zu können, braucht es einen bestmöglichen Überblick über die soziodemografischen Daten genauso wie die alltäglichen Erfahrungen vor Ort. Beides macht sich degewo zunutze. Für jedes Quartier werden die individuellen Bedarfe ermittelt. Auf diese Weise initiiert und unterstützt degewo Bildungsverbände in mehreren Quartieren, Nachbarschaftstreffs, ehrenamtliches Engagement vor Ort oder kümmert sich um das Miteinander der Generationen und Kulturen.

Mieter der Naunynstraße in Kreuzberg legen Mietergärten im Innenhof an, eine Initiative von degewo, Berlins größtem Wohnungsunternehmen.

Aktuell beschäftigt Berlin wie auch andere Städte sehr stark die Flüchtlingsproblematik und ihre Auswirkungen auf die Nachbarschaften. Rund 800.000 Flüchtlinge werden nach den neuesten Prognosen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge allein in diesem Jahr nach Deutschland kommen. Davon werden etwa 70.000 in Berlin erwartet. Denn die Menschen, die aus der Not heraus zu uns kommen, zieht es zuerst in die Großstädte. Doch schon beim Versuch, eine dauerhafte Bleibe zu finden, wird es schwer. Das Land Berlin hat enorme Anstrengungen unternommen, um die Zahl der Unterbringungsmöglichkeiten schnell zu erhöhen.

Beispiel Marzahn: Auch hier sind Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende geplant. Um den Befürchtungen von Anwohnern entgegenzuwirken, hat das degewo-Kundenzentrum vor Ort Anwohner zur Diskussion über die geplante Unterbringung von Flüchtlingen eingeladen. »Was man nicht kennt, sorgt für Ängste und Sorgen. Da hilft das Gespräch«, sagt der Leiter des Kundenzentrums Marzahn, Dirk Enzesberger. Zahlreiche Anwohner waren gekommen und trafen auf einen prominenten Gast. Der langjährige ehemalige Regierende Bürgermeister Eberhard Diepgen nahm in seiner Funktion als Mitglied des neu geschaffenen

Beirats für Zusammenhalt teil. Der Beirat setzt sich im Auftrag des Senats für Akzeptanz und Verständigung beim Thema Flüchtlingsunterkünfte ein.

Seine Rolle als Vermittler nahm er dann auch engagiert an. »Die Behauptung, dass Flüchtlinge besonders kriminell sind, ist falsch«, räumte Diepgen gleich zu Beginn des Gesprächs mit einem weit verbreiteten Vorurteil auf. Bei den anwesenden Mietern stieß er damit auf offene Ohren. Der ehemalige Regierende warb um Verständnis für die Politik. »Berlin muss Vorsorge betreiben angesichts der zu erwartenden Flüchtlinge, das geschieht gegenwärtig im Eiltempo. Die Entscheidungen müssen getroffen werden.« Das Treffen hatte am Ende gezeigt, dass allein mit Aufklärung und Transparenz viele scheinbare Probleme lösbar sind.

degewo fördert Begegnungen und Dialog

Beispiel Köpenick: Auch hier musste die Politik schnell handeln. Auf dem Grundstück Alfred-Randt-Straße 19, das sich direkt im Allende-Viertel befindet, wurde noch im Dezember 2014 eine Unterkunft für rund 400 Flüchtlinge errichtet. degewo hat in diesem Quartier fast 2.000 Wohnungen und spürte die Verunsicherung und Skepsis einiger Mieter. »Um die Akzeptanz unter den

Bewohnern zu stärken, Ängste abzubauen, die Flüchtlinge vor Ort zu unterstützen und eine Willkommenskultur aufzubauen, wurde im Allende-Viertel eine Begegnungsstätte eingerichtet«, sagt degewo-Vorstandsmitglied Kristina Jahn. Der Verein »offensiv 91« konnte dafür gewonnen werden, mit Dolmetschern – sogenannten Integrationslotsen – und Sozialarbeitern an der Umsetzung des Projekts mitzuarbeiten. Seitdem finden regelmäßig Beratungssprechstunden rund um das Thema »Flüchtlinge in meiner Nachbarschaft« statt. Die Räumlichkeiten für die Begegnungsstätte stellt degewo zur Verfügung.

Ein wichtiger, auch nach außen hin sichtbarer Beleg für die integrativen Bemühungen von Berlins führendem Wohnungsunternehmen: der »Anstoß zur Begegnung«. Auf Initiative einiger Anwohner kamen bereits Ende Februar dieses Jahres rund 500 Flüchtlinge, degewo-Mieter und -Mitarbeiter sowie Fans der Eisernen ins Stadion An der Alten Försterei. Der Abend wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem 1. FC Union Berlin, den Betreibern der beiden Flüchtlingsunterkünfte in Köpenick und degewo organisiert. Der vierstündige Abend in der Haupttribüne der »Alten Försterei« bot Musik und Tanz, Willkommensworte in vielen Sprachen, Bastel- und Schminktische, Stadi-

Verleihung degewo Gründerpreis (v.l.n.r.): Gudrun Kaindl (Atelier Pink Passion), Adrienne Zeidler (Tessy Film Production), Axel Popp (deematrix GmbH).



© Andreas Süß

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

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

Skylounge im 26. Stock des degewo-Hochhauses im Joachim-Gottschalk-Weg 1 in der Gropiusstadt.



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

Mietersammlung bei degewo zum Thema »Neubauplanung Tirschenreuther Ring 8« im Nachbarschaftszentrum »Altes Waschhaus« in der Waldsassener Straße.



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

»Anstoß zur Begegnung«, eine Veranstaltung zum Kennenlernen für Bewohner der Flüchtlingsheime im Allende-Viertel, degewo-Mieter und Unierer im Stadion des 1. FC Union Berlin »An der Alten Försterei«.



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

anführungen und eine internationale Speisekarte. Kinder und Erwachsene kamen voll auf ihre Kosten. Gemeinsam kam man ins Gespräch und sich auch menschlich näher.

Partizipation hat einen hohen Stellenwert

Die Beispiele zeigen, dass Partizipation für degewo einen hohen Stellenwert besitzt. Das gilt für alle Quartiere, in denen das Wohnungsunternehmen aktiv ist. Auch beim Thema Neubau kommt diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zu. Um vor Ort die Akzeptanz für einen geplanten Neubau zu erhöhen, ist degewo bestrebt, Mieter und Anwohner frühzeitig zu informieren und einzubinden. So auch beim jüngsten Neubauprojekt in Mariengrün. Nachdem der erste Wohnungsneubau eines kommunalen Unternehmens nach zehn Jahren innerhalb kürzester Zeit voll vermietet war, prüfte das Unternehmen eine weitere Ergänzung des Bestandes. Um die Planungen am Tirschenreuther Ring vorzustellen, bat das örtliche Kundenzentrum zur Mieterversammlung. Und so voll hat man das Alte Waschhaus, den Veranstaltungsort, selten gesehen. Mehr als 150 Mieterinnen und Mieter waren gekommen. Architekt Christoph Rasche, Stadtteilmanagerin Christine Meinhold-Gerth und Kundenbearbeiterin Aylin Altin informierten über den zweiten Neubau im Quartier.

Für viele Anwohner ein Problem: die Parkplatzsituation vor Ort. Und da für den Neubau ein Parkhaus weichen muss, fürchteten viele, nun gar nicht mehr parken zu können. Das Versprechen: Jeder Mieter, der bereits heute einen Parkplatz im Parkhaus hat, bekommt auch nachher einen Stellplatz. Sorge und Nöte ernst nehmen, Probleme frühzeitig erkennen, um Lösungen zu finden, nicht abzutauchen, sondern ansprechbar zu sein – das ist die Philosophie von degewo. In Mariengrün und an vielen anderen Orten ist das aufgegangen. Das fordert Anstrengungen von allen Beteiligten. Jede Veränderung führt zunächst zu einer Verunsicherung. Die wachsende Stadt aber braucht neuen Wohnraum. Um die Bewohner des Quartiers

mitzunehmen, Vorbehalte und Ängste zu nehmen sowie mögliche Konfliktpotenziale zeitnah zu erkennen, ist die frühzeitige Einbindung enorm wichtig.

In Mariengrün war die Mieterversammlung auch der Auftakt für eine ganz neue Aktion: »Mariengrüner werben Nachbarn«. Die Anwohner entscheiden mit, wer in den Neubau einzieht: die Großeltern, die beste Freundin, die Familie mit den Enkeln. Alt-Mieter werben Neu-Mieter und sind so an der Weiterentwicklung des eigenen Quartiers direkt mitbeteiligt.

Die Entwicklung der Kieze fördert degewo auch mit einem Wettbewerb für Existenzgründer. Fünfmal wurde der degewo-Gründerpreis bereits vergeben. Er belohnt Geschäftsideen und zeichnet diese mit einem Gewerberaum aus, den die Gewinner ein Jahr lang mietfrei nutzen können. Existenzgründern hilft dies bei der Verwirklichung ihrer Geschäftsidee. Zugleich legt die namhaft besetzte Jury großen Wert darauf, dass die Idee auch zum Objekt und seiner Lage passt. Die Gewinner werden zusätzlich inhaltlich unterstützt und beraten, damit der Start in die Selbstständigkeit gelingt. Zu den jüngsten Gewinnern des Preises gehörte unter anderem »Patinando«, ein Online-Shop für Fechtspor-Equipment. Der Shop hat sich jetzt den Traum eines Verkaufsrums erfüllt und diesen in der Schlangenbader Straße eröffnet. Zu den bisherigen Gewinnern zählen weiterhin Filmproduzenten, Lichtdesigner, Restauratoren historischer Kulturgüter, ein Softwareunternehmer sowie ein Modeatelier.

Das Engagement von degewo in den Quartieren ist vielfältig. Es stärkt die Nachbarschaften und unterstützt die gesamte Entwicklung in einem Kiez. Damit fördert degewo aktiv den sozialen Zusammenhalt in der wachsenden Stadt und engagiert sich mit hoher Professionalität und Leidenschaft für mehr Chancengleichheit in der Teilhabe an Lebensqualität.



© Konzept und Bild / Cathrin Bach



© Konzept und Bild / Cathrin Bach

Gemeinsam kochen bei »Jule - Junges Wohnen«. Jule ist ein gemeinsames Wohnprojekt für junge alleinerziehende Eltern von der Wohnungsbaugesellschaft degewo, dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, dem Jobcenter und dem Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis.



© Konzept und Bild / Cathrin Bach



© GESOBAU AG

Gut miteinander wohnen

Mit der Einwohnerzahl wachsen auch die Herausforderungen. Als Unternehmen mit sozialer Verantwortung kümmern wir uns um die, die unsere Hilfe brauchen: Seniorinnen und Senioren, in Not geratene Familien, Kinder und Jugendliche. Wir fördern Nachbarschaftsprojekte, die nachhaltig auf ein gemeinschaftliches Zusammenleben hinwirken. Denn wir sehen unser Unternehmen als Mitgestalter einer pluralistischen Stadtgesellschaft.

Soziales Engagement im Kiez

Eine starke Gesellschaft braucht Familien. Besondere Unterstützung in der Gesellschaft brauchen junge Eltern ohne Job. Für sie ist es schwierig, eine eigene Wohnung zu bekommen, manchmal droht sogar die Obdachlosigkeit. Als Wohnungsunternehmen sehen wir uns an dieser Stelle in der Pflicht, diesen jungen Familien in ihrer besonderen Lebenssituation ein Dach über dem Kopf zu geben. Gemeinsam mit dem Jugendhilfeträger Ostkreuz gGmbH betreiben wir deshalb seit 2010 ein Mutter-Kind-Wohnen-Projekt. Dieses Angebot richtet sich vor allem an meist sehr junge Mütter, die in eine Not-situation geraten sind und ohne intensive Unterstützung nicht mit ihrem Kind zusam-

menleben könnten. Wir helfen, indem wir unkompliziert Wohnraum an den Träger vermitteln. Am Ende der Betreuung kann diese Wohnung bei weiterhin günstiger Miete von der jungen Familie übernommen werden. So wird aus der Kurzzeit- eine Langzeithilfe mit Nachhaltigkeitseffekt. Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter fördern und unterstützen die jungen Eltern in den eigenen vier Wänden bei den Dingen des alltäglichen Lebens: einkaufen, kochen, Kinder betreuen und miteinander spielen, soziale Kontakte auf- und ausbauen. In der Tat, vom Gemeinschaftsprojekt profitieren nicht nur die jungen Eltern, sondern auch unsere eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Fachkräfte der Ostkreuz gGmbH beraten

Krönender Abschluss beim
VIERTEL FEST im Märkischen
Viertel war die Band Beatsafari.

inzwischen regelmäßig Kundenbetreuer des Wohnungsunternehmens, wenn diese auf komplexe soziale Problemsituationen stoßen oder es Konflikte mit Mietparteien gibt. Anfang 2014 wurde die Kooperation zwischen der Ostkreuz gGmbH und der GESOBAU um zwei weitere Pankower Kundenzentren erweitert. Damit wirkt die Kooperation in unserem gesamten Pankower Wohnungsbestand.

Koch- und Ernährungskurse für Kinder

Eine vernünftige Ernährung ist der Grundstein für ein gesundes Leben. Diese Botschaft erlernen Vorschulkinder aus dem Märkischen Viertel bei Kursen der Sarah Wiener Stiftung rund um ausgewogene Ernährung auf der Familienfarm Lübars in Berlin-Reinickendorf. Durch ihre finanzielle Unterstützung holte die GESOBAU die Sarah Wiener Stiftung ins Quartier und sichert das Jugendbildungsprojekt zunächst bis 2016. Die Kurse finden zweimal im Jahr auf der Familienfarm Lübars statt, die als Stätte der Begegnung zum Mitmachen, Mithelfen und Mitgestalten einlädt. Seit 2013 engagieren sich die Kooperationspartner, um gemeinsam einseitiger Ernährung bei den Jüngsten der Gesellschaft wirksam zu begegnen. 48 Kinder aus dem Märkischen Viertel haben bislang auf Einladung der

GESOBAU und unter Anleitung von Koch- und Ernährungsexperten der Sarah Wiener Stiftung mit Spaß und Genuss ihre Zutaten auf der Familienfarm geerntet und als gesunde Gerichte zubereitet. Spielerisch verbessern die Kursteilnehmerinnen und -teilnehmer ihre Ernährungskompetenz und -souveränität und entwickeln ein Gefühl für die Herkunft von Lebensmitteln. Sie lernen auch, den Vorteil von regionalen und saisonalen Produkten in ihrer Nachhaltigkeit stärker zu berücksichtigen und diese in den Kursen zu verarbeiten.

Gute Nachbarschaften

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen bieten wir allen Berlinerinnen und Berlinern unabhängig von Herkunft und Einkommen ein Zuhause und fördern mit unserer Arbeit lebendige Quartiere und gute Nachbarschaften. 2006 haben wir unsere integrationspolitischen Grundsätze verabschiedet, ein klares Bekenntnis zu Integration und gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wollen wir eine gute soziale Durchmischung erhalten und treffen deshalb individuelle Entscheidungen im Sinne der Hausgemeinschaft. Die Einschätzungen der Kundenbetreuer, die ihre Mieter am besten kennen, ermöglichen uns eine sensible Belegungspraxis. Oberstes Gebot ist hierbei

Erst wird geerntet ...

... dann gemeinsam gekocht.



© GESOBAU AG



© GESOBAU AG

GESOBAU 

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

Familien-Treff in Weißensee:
der Nachbarschaftsladen in
der HansasträÙe.



© GESOBAU AG

Bunte Gartenvielfalt auf den
Parzellen des »Beettinchen« ...



© GESOBAU AG

... auch die Chamisso
Grundschule hat ihr
eigenes Beet.



© GESOBAU AG

Durchmischung und die Vermeidung von allzu homogenen Strukturen – etwa nur Ältere, nur Familien, nur Bewohnerinnen und Bewohner aus einem bestimmten Herkunftsland. Die Erfolgskriterien für die gute Vermietung unserer Bestände sind eine mit durchschnittlich 17 Jahren hohe Verweildauer und eine hohe Mieterzufriedenheit.

Nachbarschaftsladen Hansastr. 88

Helfende Hände benötigte beispielsweise der Hansa-Kiez in Weißensee. Eingebettet zwischen Orankesee und zwei vielbefahrenen GroßstraÙen, die erstmal überquert werden müssen, liegt er etwas abseits vom Rest des Stadtteils. Die Wohnungen mit Vollkomfort wurden 1990 fertiggestellt und waren damals sehr begehrt. In den folgenden Jahren jedoch vollzog sich langsam ein Abwärtstrend, der die HansasträÙe bis zur Mitte der 2000er Jahre sozial veränderte und stagnieren ließ. Solche stadträumlichen Defizite ziehen Aufgabenstellungen für die GESOBAU nach sich, die Frage erwuchs: Was können wir konkret für die soziale Quartiersentwicklung des Kiezes tun? Von 2008 bis 2010 wurden nach einer Standortanalyse Ziele und Handlungsfelder für die HansasträÙe ausgearbeitet und ein Nachbarschaftsprojekt geplant. Als Partner konnten die Johanniter gewonnen werden. Im Mai 2010 erfolgte die Einrichtung eines 80-Quadratmeter-Familientreffs in einer Erdgeschosswohnung der GESOBAU in der HansasträÙe 88. Heute schaut man vom Familienzentrum auf einen grünen Innenhof mit Spielplätzen. Finanziert wird das Projekt von der GESOBAU und den Johannitern, der Bezirk hat eine zunächst zwei Jahre laufende Unterstützung zugesagt.

Kiezoasen Stadtumbau West im Märkischen Viertel

Der Nachbarschaftsgarten »Willkommen in Beettinchen« auf der ehemaligen Bettina-Brache im Märkischen Viertel bietet Anwohnern viel Platz zum Erholen, Gärtnern und einander Begegnen. Die Brache auf einem ehemaligen Schulgelände war im Rah-

men des Förderprogramms Stadtumbau West verschönert worden. Die neue Oase umfasst verschiedene Nutzungsbereiche von insgesamt 7.000 m². Hauptattraktion des Gartens sind 40 Pachtbeete. Die rund 40 m² großen Parzellen können individuell bewirtschaftet werden und sind sehr gefragt: Die Einzelbeete sind an Familien, Schulklassen und Senioren verpachtet. Das ehemalige Schulgrundstück ist der ideale Ort im Quartier, um sich in einem gemeinschaftlich gestalteten großen Garten zu erholen. Gefördert und umgesetzt wird der neue Quartierstreffpunkt von vier Förderern: der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Programmverantwortliche, dem Bezirksamt Reinickendorf als Fördergeber, der GESOBAU als Eigentümerin und der Albatros gGmbH als Träger. Neben den Beeten laden die zentrale Spiel- und Liegewiese, der weitgehend unveränderte Naturerfahrungsraum und ein Grillplatz zum Sonnenbaden und Verweilen ein. Wetterschutz und Treffpunkt für Hobbygärtner ist das neue Gemeinschaftsgebäude mit Geräteschuppen, sanitärer Anlage, Teeküche und Terrasse.

Die neue VIERTEL BOX

Neuer Kommunikationsraum, Treffpunkt, Ideenwerkstatt und Ort des Austauschs für Anwohner und Gäste des Märkischen Viertels ist die VIERTEL BOX. Momentan finden in der VIERTEL BOX wöchentlich das Nähcafé und ein Upcycling Workshop statt, bei dem aus alten Zeitungen oder leeren Milchtüten neue Dinge wie Bücher, Postkarten oder Portmonees entstehen. Auch starten hier regelmäßige Kräuterführungen durch das grüne Märkische Viertel, Spieleabende laden Jung und Alt zu Boule, Kartenspielen oder an die Konsolen. Die Veranstaltungsreihe »Music in the BOX« bietet Nachwuchskünstlern regelmäßig eine Plattform, ihr Können vor dem Kiezpublikum unter Beweis zu stellen. Daneben entstanden schon Kooperationen und gemeinsame Veranstaltungsformate mit anderen Initiativen, welche die VIERTEL BOX perspektivisch als Ort der Begegnung und Kommunikation nutzen wollen und sollen. Schon im ersten Jahr ihres Bestehens hat sie sich zum kreativen Zentrum des Märkischen Viertels entwickelt.



© GESOBAU AG

Die VIERTEL BOX:
der zentrale Aktionsraum im
Herzen des Märkischen Viertels.



© Tina Merkau

Auf Wachstumskurs mit Ankäufen und Neubau

Die Gewobag zählt zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Ihre Bestände in Berlin und Brandenburg umfassen rund 58.000 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerberäume. Schwerpunkte sind die Berliner Bezirke Spandau, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Neben der Kernaufgabe Bestandsinvestition verfolgt die Gewobag einen aktiven Wachstumskurs: Seit 2012 hat die Gewobag rund 8.000 Mieteinheiten hinzugekauft und plant, mittelfristig den Bestand durch Ankäufe und Neubau auf 72.600 Wohnungen zu erweitern.

Richtfest in der Treptower Kieholzstraße im Februar 2015. V. l. n. r.: Marcus Becker (Kondor Wessels), Oliver Igel (Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick), Markus Terboven und Snezana Michaelis (Gewobag-Vorstandsmitglieder), Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung und Umwelt) und Thomas Doll (TREUCON). Vordere Reihe: Jugendliche vom Kinderzirkus Cabuwazi.

2014 startete sie ihre Neubauoffensive mit der Grundsteinlegung für 98 Wohnungen in Treptow-Köpenick. Die Gewobag plant langfristig den Neubau von rund 10.000 Wohnungen. Etwas mehr als die Hälfte soll gemeinsam mit Projektentwicklern errichtet werden.

Das Berliner Unternehmen blickt auf eine 95-jährige Geschichte zurück und wird auch zukünftig Berliner Quartiere mitgestalten. Die Bestände befinden sich in elf Berliner Bezirken. 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 staatlichen Neubauprojekt der Weimarer Republik, der ehemaligen Reichsforschungssiedlung Haselhorst in Spandau. Hinzu kommen Siedlungen der 60er Jahre wie die Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Wilmersdorf und das Falkenhagener Feld in Spandau. Rund 120 Millionen investiert das Unternehmen jährlich

in den Bestand, um die Wohnungen auch für die nachfolgenden Generationen zu sichern.

Soziale Verantwortung

Die Gewobag trägt als Landesunternehmen nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Verantwortung. Dies drückt sich sowohl in der Mietgestaltung gemäß Mietenbündnis wie auch der umfangreichen Mieterberatung aus. Die Mietschuldnerberatung wird vor allem bei Notlagen sofort aktiv. Ein eigens dafür geschultes Team versucht gemeinsam mit den betroffenen 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 vorgestellt, wie die Gewobag sozial im Sinne ihrer Mieter und der sozialen Stadtentwicklung in der ständig wachsenden Metropole agiert.

Strategie Pro Quartier

Die Gewobag hat die Strategie Pro Quartier entwickelt, um Kieze zu stabilisieren, das Wohnumfeld zu verbessern und das gute Miteinander in den Nachbarschaften zu fördern. Strategie bedeutet: Klare Bestandsaufnahme und Bestimmung von Handlungsfeldern. Gewobag-Mieterinnen und Mietern wird ein Mehrwert zum Wohnen

geboten: Aktive soziale Quartiersentwicklung verbessert die Lebensqualität, fördert Integration und erhöht die Zufriedenheit. Soziales Engagement ist ein wesentlicher Bestandteil des Selbstverständnisses der Gewobag und zugleich eine ökonomische Voraussetzung für Erfolg: Investitionen in soziale Projekte zielen auf nachhaltige, langfristige Mieterbindung und Stabilität in den Wohnquartieren ab. Wenn die Nachbarschaft funktioniert und Menschen aktiv ihr Wohnumfeld mitgestalten, stimmen auch die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen.

Förderung aktiver Nachbarschaft durch Mieterbeiräte und Ehrenamtliche

Mieterbeiräte sind für die Gewobag eine wichtige Schnittstelle für das soziale Zusammenspiel im Quartier. Sie kommen mit den Menschen in ihren Wohnquartieren auf allen Ebenen ins Gespräch. Die Gewobag beteiligt die Mieterinnen und Mieter bereits heute deutlich mehr, als es der Berliner Senat vorgibt. Gab es 2011 nur sechs Mieterbeiräte mit 24 Ehrenamtlichen, werden es 2015 schon 18 Mieterbeiräte mit 68 Ehrenamtlichen sein. Um die Mieterbeiräte bei ihrem Engagement zu unterstützen, gibt es für sie in regelmäßigen Abständen Fortbildungen zu Themen wie Gruppendynamik, multikulturelles Zusammenleben in den Kiezen sowie Konfliktmanagement und Kommunikation. Darüber hinaus wird die Gewobag 2015 erstmals Ehrenämter

Grundstein gelegt: Bezirksbürgermeister von Pankow, Matthias Köhne (rechts), und die Gewobag-Vorstandsmitglieder versiegeln den Grundstein in der Gubitzstraße 50.



© Tina Merkau



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

Sprühen mit Streetart-Profis: Ferienaktion für Kids im Gewobag-Quartier Falkenhagener Feld im Juli 2014. Gestaltet wurden Wände des Parkdecks gegenüber der Gewobag-Kiezstube.



© Tina Merkau

Engagierte im Austausch: Gewobag-Mieterbeiräte bei einer von der Gewobag organisierten Fortbildung.



© Tina Merkau

»Deine eigene Geschichte« : Grundschüler aus der Paul-Hertz-Siedlung in der Neuen Nationalgalerie beim Betrachten einer Maske von Keith Haring.



© Aurelio Schrey

für spezifische Aufgaben ausschreiben, die mit dem Quartier und der Nachbarschaft zu tun haben. Das kann die gute Seele für eine Gewobag-Kiezstube sein, aber auch ein Pflanzpatte für das Beet vor der Tür. So baut die Gewobag den Kreis der Engagierten in den Kiezen und Quartieren systematisch aus und trägt damit zur Stabilisierung von guten Nachbarschaften und dem Erhalt eines angenehmen Wohnumfeldes bei.

Roma-Integration in Reinickendorf: Das Inklusionsprojekt »Bunte 111«

Unter dem Namen »Bunte 111« stellte sich im Oktober 2014 eine ganz besondere Berliner Hausgemeinschaft der Öffentlichkeit vor: Im Rahmen einer Kunstaktion in der Reinickendorfer Scharnweberstraße 111 gestalteten alte und neue Mieterinnen und Mieter, darunter fünf Roma-Familien, gemeinsam mit acht international bekannten Street-Art-Künstlern, unter ihnen deerBLN, die Haus- und Hoffassaden ihres Wohnhauses neu. Ziel des Gesamtprojekts war es, die Roma-Familien in die Lage zu versetzen, mit Hausregeln und -angeboten verantwortungsvoll umzugehen und Kontakte mit Nachbarn, Behörden und der Gewobag selbstständig zu pflegen. Bei dem Projekt arbeitete die Gewobag mit der Beauftragten für Integration und Migration des Senats von Berlin, dem Bezirksamt Reinickendorf (Abteilung Jugend, Familie und Soziales), dem gemeinnützigen Verein PHINOVE sowie einer Kunstinitiative der Stiftung Berliner Leben, dem Streetartnetzwerk URBAN NATION zusammen. 2015 wird das Inklusionsprojekt unter anderem durch eine Kooperation mit Urban plus und der BTU Cottbus fortgeführt, die gemeinsam mit den Bewohnern ein Konzept für die Hofgestaltung entwickelt.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Mit der Arbeit der Berliner Leben unterstreicht das kommunale Wohnungsunternehmen seit 2013 sein soziales Engagement in Berlin. Berlinerinnen und 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!«. 2014 startete ein neues Projekt mit der Neuen Nationalgalerie. Titel: »Deine eigene Geschichte«. Grundschülerinnen und Grundschüler tauchten in die Sammlung der Neuen Nationalgalerie ein und entwickelten im Rahmen einer Projektwoche ihre ganz persönlichen Geschichten zu zeitgenössischer Kunst. Aus ihren Skizzen, Zeichnungen, Textfragmenten und O-Tönen entstand ein Ausstellungsbegleiter für Besucherkinder zwischen 6 und 12 Jahren. Oberschüler produzierten unter dem Motto »Stell die Verbindung her« im Oktober 2014 einen Audioguide von Jugendlichen für Jugendliche zur aktuellen

Sammlungspräsentation. Die Audiotracks waren auf dem öffentlichen Audioguide der Sammlung für das gesamte Publikum der Neuen Nationalgalerie hörbar.

Seit 2015 gestaltet die Stiftung selbst mit. Mit ihrer Kunstinitiative URBAN NATION, einer Plattform für Künstler, Projekte und Nachbarschaft. Im Zentrum steht die Kunstform Streetart: Die einzigartige Vision ist, aufstrebende und anerkannte Streetart-Künstler zu unterstützen, ihnen Raum zur Verwirklichung zu geben und gleichzeitig Stadtteile positiv zu entwickeln. Das Projekt »One Wall« verwandelt ausgewählte Berliner Häuserwände in Kunstwerke. Alle Fassaden, bislang schmucklos und trist, befinden sich an prominenten, stark frequentierten Plätzen Berlins. Ziel ist es, über Kunst mit den Anwohnern in einen Dialog zu treten und die Entwicklung des Kiezes zu unterstützen. Gemeinsam mit Kiezbewohnern werden Kunstprojekte realisiert und Streetart in die Berliner Quartiere gebracht.



Inklusionsprojekt mit Roma-Familien: Streetart-Künstler des Netzwerkes URBAN NATION – einer Initiative der Berliner Leben – und Bewohner des Gewobag-Hauses in der Scharnweberstraße gestalten gemeinsam Fassaden.

© Tina Merkau



© HOWOGE/SuB

HOWOGE: Neuer Wohnraum mit sozialer Verantwortung

HOWOGE Wohnungsbau
in Berlin Karlshorst

Seit Beginn der HOWOGE Neubauoffensive in 2013 konnten bereits 650 Wohnungen fertig gestellt werden. Über 1.500 Wohnungen befinden sich im Bau bzw. konkreter Planung. Ziel ist es, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Denn angesichts des demografischen Wandels sind nicht nur eine Vielzahl an neuen Wohnungen erforderlich, sondern vor allem neue Wohnformen. Hier beschreitet die HOWOGE unter anderem mit dem Bauen und Sanieren altersgerechter Quartiere neue Wege.

Pilotprojekt: Ein altersgerechtes Quartier entsteht

Bis zum Jahr 2030 nimmt die Bevölkerung in Berlin um mehr als 250.000 Personen zu, das sind rund 7,2 Prozent. Die Gruppe der jungen Alten (65 Jahre bis unter 80 Jahre) wird um etwa 14 Prozent, die Anzahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) sogar um 80 Prozent zunehmen. Das stellt selbstverständlich auch Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Zum einen müssen nachhaltige Konzepte und Instrumente entwickelt werden, die es ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu errichten.

Zum anderen müssen die Bestandsbauten, aber auch die Serviceangebote an die Erfordernisse einer alternden Gesellschaft angepasst werden. Die HOWOGE hat daher ein Pilotprojekt zur altersgerechten Gestaltung eines ganzen Stadtquartiers gestartet. Das Quartier am Tierpark umfasst 6.000 Wohnungen und hat mit einem Durchschnittsalter von 60 Jahren die ältesten Bewohner im Bestand der HOWOGE. Insgesamt 11.000 Mieterinnen und Mieter werden von den Maßnahmen profitieren, die unter anderem Schaffung von Seniorenwohnungen, die individuelle altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sowie den

Ausbau von Serviceleistungen umfassen. Die HOWOGE bietet hier einen bedarfsge- rechten, frei wählbaren und gesicherten Betreuungs- und Pflegeservice an. Bei der Umsetzung arbeitet das Unternehmen mit einem ortsansässigen Pflegedienstleiter zusammen. Wichtige Erkenntnisse dieses Pilotprojektes wird die HOWOGE auch auf andere Quartiere übertragen.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sieht die HOWOGE bereits heute schon einen Teil für altersgerechte sowie barrierefreie Wohnungen vor, bietet zahlreiche Serviceleistungen an und geht Kooperationen mit Vereinen und Seniorenrägern ein.

Vom Profi-Vermieter zum Profi-Wohnungsbauunternehmen

Ein Ziel der HOWOGE ist es, Neubauvorhaben zu verwirklichen, die vielfältige Wohnungstypen beinhalten, durch den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern behutsam in die Kieze integriert werden und bereits existierende Kiez-Strukturen ergänzen. Ein Beispiel für diese Strategie des Unternehmens sind die Treskow-Höfe im Lichtenberger Stadtteil Karlshorst, die im Frühjahr 2015 vorfristig fertiggestellt wurden. Mehr als 18 Jahre lagen die ehemaligen Studentenwohnheime der Hochschule für Technik und Wirtschaft zuvor brach. Nun ist das knapp 27.000 m² große

Areal an der Treskowallee zu neuem Leben erwacht. 414 moderne Mietwohnungen bieten Paaren, Familien mit Kindern, Singles und Senioren ein neues Zuhause. Mit den Treskow-Höfen hat die HOWOGE ein Nutzungskonzept umgesetzt, das die Integration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, einer Kindertagesstätte für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangeboten im Quartier umfasst. Der Innenhof ist verkehrsberuhigt und bietet eine Grünanlage mit Boccia-Bahn und Erholungsflächen sowie Spielmöglichkeiten für die Kinder.

Ein weiteres Beispiel für die behutsame Integration eines Neubauprojektes in eine Kiezstruktur ist das Bauvorhaben in Alt-Hohenschönhausen zwischen Konrad-Wolf-Straße und Mittelstraße. Auf dem Gelände der alten Zuckerfabrik sind auf fünf Gebäude verteilt 157 Wohnungen entstanden. Alle Gebäude verfügen über Aufzüge. Sämtliche Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierearm erschlossen. Die Lage der Wohnungen ist komfortabel: Das Sportforum Berlin – zweitgrößter Sportkomplex der Hauptstadt – befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über den fußläufig zu erreichenden S-Bahn-Ring sind zudem die Wege in andere Kieze sehr kurz. Als Freizeitoasen locken das Strandbad Orankeesee und der Obersee mit dem großzügig ange-

In Berlin Karlshorst entstanden 414 Wohnungen, eine Kita sowie zwei Senioren-WGs.



© HOWOGE/Ligne Architekten/CN Architekten

HOWOGE

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

legten Park. Zahlreiche Kitas, Schulen und ein nahe gelegenes Ärztehaus runden die Lage ab.

Fokus auf Nachhaltigkeit und Quartiersentwicklung

Neben dem Bau von bezahlbarem Wohnraum legt die HOWOGE gleichzeitig höchsten Wert darauf, die Wohnqualität in ihren Beständen weiter zu erhöhen. Insgesamt hat die HOWOGE seit den 1990er Jahren 1,5 Milliarden Euro in Neubau und die vollständige Sanierung ihres Bestands investiert. Heute ist das Wohnungs-Portfolio mit Ausnahme einiger erst vor kurzem erworbener Bestände zu fast 100 Prozent saniert und energetisch auf einem modernen Stand.

Das Motto der HOWOGE »Mehr als gewohnt« ist Leitsatz des Handelns für Mieternähe, Service, Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie Nachhaltigkeit im Klimaschutz. Neben dem »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« auf Landesebene engagiert sich das Unternehmen beispielsweise auch im »Bündnis für Wohnen in Lichtenberg« auf Bezirksebene und ist Klimaschutzpartner des Landes Berlin. Solides Wirtschaften, kontinuierliche Investitionen zugunsten einer intakten Bestandsstruktur und eine zukunftsorientiert ausgerichtete Quartiersentwicklung sind für die HOWOGE langfristige Maßstäbe, damit Stadtquartiere auch noch in Jahrzehnten lebenswert sind.

Soziales Engagement für mehr Lebensqualität

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die HOWOGE ihren gesellschaftlichen Auftrag sehr ernst und investiert nicht nur in ihre Wohnbestände, sondern in den gesamten Kiez. Dabei steht die ganzheitliche Entwicklung lebenswerter Quartiere mit einer gut durchmischten Sozial- und Altersstruktur im Mittelpunkt. Ziel ist es, über ein langjähriges und vielfältiges gesellschaftliches Engagement das Leben für alle Bewohnerinnen und Bewohner noch lebenswerter zu gestalten. In den Wohnungen der HOWOGE leben mehr als 100.000 Men-

schen – Menschen, die jeden Kiez einzigartig machen. Demzufolge hat sich die HOWOGE zur Aufgabe gemacht, das Engagement in die Quartiersstrategie einzupassen und für jeden Kiez individuell auszurichten, um gezielt zu seiner Entwicklung beizutragen. Dies tut das Unternehmen, indem es selbst Projekte in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport ins Leben ruft oder Kiez- und Kinderfeste sowie Sportevents organisiert. In Kooperationen mit Partnern fördert die HOWOGE zudem Kiez-Aktivitäten im Netzwerk oder unterstützt finanziell Aktivitäten anderer Organisationen.

So ist die HOWOGE Partner der Kinderuni Lichtenberg (KUL) – eine Veranstaltungsreihe für neugierige Kinder ab acht Jahren. Seit 2003 halten echte Professorinnen und Professoren in einem echten Hörsaal an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Vorlesungen aus ihren Fachgebieten. Als eines der wichtigsten Bildungsprojekte in Lichtenberg unterstützt die HOWOGE die Kinderuni Lichtenberg von Beginn an mit dem Ziel, Bildung in alle Haushalte und Familien zu tragen. Um das Engagement der Kinderuni Lichtenberg (KUL) weiter auszubauen und noch mehr Kinder zu erreichen, hat die HOWOGE im Jahr 2012 die KUL unterwegs ins Leben gerufen. Bei der mobilen Variante der Kinderuni tragen Professorinnen und Professoren kostenlos die Rätsel der Wissenschaft – verständlich und spannend erklärt – in Klassenzimmer, Bibliotheken oder Vereine. Rund 5.000 Kinder haben bislang das Angebot wahrgenommen.

Die HOWOGE ist zudem Initiatorin von Lichtenberg Open ART (LOA Berlin), eine Kunst- und Bildungsinitiative mit dem Ziel, eine Urban-Art-Galerie quer durch den Bezirk Lichtenberg und Berlin zu schaffen und somit Kunst – in Form der Gestaltung von Giebfassaden – in das Stadtbild zu integrieren. Dabei ist ein wichtiges Anliegen, die Bürger an der Entstehung der Kunst teilhaben zu lassen und insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, kreative Ideen zu entwickeln.



© HOWOGE/Süß

Seit 2003 unterstützt die HOWOGE die Kinderuni Lichtenberg und hat im Jahr 2012 die Gesellschaft die Kinderuni unterwegs ins Leben gerufen.



© HOWOGE/Dombrowsky

Wichtigstes Anliegen der Initiative Lichtenberg Open Art ist es, Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, selbst kreative Ideen zu entwickeln.



© HOWOGE/Süß

In der Konrad-Wolf-Straße in Alt-Lichtenberg entstanden auf Initiative der HOWOGE 157 neue Wohnungen.



© Anne Lampen Architekten BDA

Engagiert für gute Nachbarschaften

Neubauvorhaben Sterndamm
Ecke Winkelmannstraße.

Generationsübergreifendes Wohnen
in Treptow-Köpenick – in Johannisthal
entstanden 31 neue Mietwohnungen.
Im Erdgeschoss wurde eine integrierte
Demenz-WG Errichtet, in der neun
BewohnerInnen gemeinsam leben
können.

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH wurde 1924 als »Märkische Scholle« Siedlungsgesellschaft mbH gegründet mit dem Zweck »Minderbemittelten gesunde Kleinwohnungen mit Dauergärten zu billigen Preisen zu verschaffen«. Auch mehr als 90 Jahre nach der Gründung ist der soziale Aspekt der Stadtentwicklung eine tragende Säule der Unternehmensphilosophie.

Der Anspruch, auch Menschen mit geringem Einkommen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ist in Berlin heute so aktuell wie zu Gründungszeiten der STADT UND LAND.

Bezahlbare Wohnungen für die wachsende Stadt

Eine der größten Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft in der wachsenden Stadt Berlin ist derzeit, guten, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – nicht nur am Stadtrand, sondern auch in den Innenstadtvierteln. Eine ausreichende Wohnungsversorgung zu angemessenen Mieten ist elementare Voraussetzung dafür, den sozialen Frieden in der Stadt langfristig zu erhalten und zu stärken.

Mit über 42.000 eigenen Wohnungen, 700 Gewerbeobjekten und rund 9.000 für Dritte betreute Mieteneinheiten gehört die STADT UND LAND zu den großen Wohnungsanbietern der Metropole. Ihre Bestände prägen den Süden, Südosten und Osten Berlins. Sie konzentrieren sich auf die fünf Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Hinzu kommen Neuenhagen und Fredersdorf im Land Brandenburg.

Mittelfristig wird die STADT UND LAND ihr Angebotsportfolio durch Ankauf und Neubau um 4.700 Wohnungen erweitern. Dafür investiert das Unternehmen rund 690 Mio. Euro. Die langfristige Planung geht von einem Zuwachs um ca. 15.000 Wohnungen

aus. Zur Realisierung werden Potenziale auf un bebauten Grundstücken, auf Entwicklungsgrundstücken mit vorhandener Bebauung, in Baulücken, auf Grundstücken des Liegenschaftsfonds sowie angebotene Projektankäufe geprüft und geplant. Der Planungsschwerpunkt der Neubautätigkeit liegt mit rund 1.000 Wohnungen im Bezirk Treptow-Köpenick.

Bei allen Neubauvorhaben der STADT UND LAND wird eine Differenzierung der Miethöhe je nach Lage und Ausstattung der Wohnungen angestrebt und eine Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Durch Quersubventionierung sollen die Mieten auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen erschwinglich sein, so dass sozial durchmischte Quartiere entstehen, die Raum für ein gutes Miteinander bieten.

Die Nachbarschaften und den sozialen Frieden stärken

In allen Wohnvierteln der STADT UND LAND leben Menschen unterschiedlicher nationaler, ethnischer und sozialer Herkunft als Nachbarn nebeneinander. Das Gelingen dieser Nachbarschaften bestimmt letztlich, ob eine Stadt wie Berlin auch in Zukunft als lebenswert, sympathisch und sicher empfunden wird. Die STADT UND LAND trägt einen erheblichen Teil zu einer positiven Entwicklung des Zusammenlebens bei.

Die STADT UND LAND hat ihren Unternehmenssitz in Neukölln. Der Bezirk, in dem Menschen aus über 160 Nationen zu Hause sind, steht wie kein anderer Ort in Deutschland für die Herausforderungen erfolgreicher Integration. Hier wird überdeutlich, was generell für ganz Berlin gilt: Ein stabiler sozialer Frieden ist Voraussetzung für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit eines Wohnquartiers.

Diese Erkenntnis setzt die STADT UND LAND in praktische Unternehmenspolitik um. Sie arbeitet eng mit den Quartiersmanagements zusammen und unterstützt Initiativen und Projekte, die sich aktiv und mit großem, oft ehrenamtlichem Engagement für die Teilhabe möglichst vieler Berlinerinnen und Berliner am gesellschaftlichen Leben einsetzen.

Schlüsselthema Bildung

Einen Schwerpunkt setzt die STADT UND LAND bei Projekten, die Bildungs- und Integrationsangebote für Kinder und Jugendliche schaffen. Bildungsangebote stabilisieren die soziale Mischung in den Kiezen, denn sie führen nicht nur eher bildungsuninteressierte Menschen an Schule, Kultur und letztlich an gesellschaftliche Partizipation heran, sondern sind auch ein Argument für Mittelstandsfamilien, in den Quartieren zu bleiben oder dorthin zu ziehen.

Symbolischer Spatenstich am Bruno-Bürger-Weg 39. STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter, Bezirksbürgermeister Oliver Igel, STADT UND LAND-Geschäftsführerin Anne Keilholz, Staatssekretär für Bauen und Wohnen Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke-Daldrup und STADT UND LAND-Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Christoph Landerer sowie Kinder der Kita Spreeknirpse.



© STADT UND LAND

STADT UND LAND 

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

Die STADT UND LAND ist Hauptsponsor der »Neuköllner Talente«, eines Projektes der Bürgerstiftung Neukölln, das bereits über 200 ehrenamtliche Talentpaten für 8- bis 12-jährige Kinder vermittelt hat. Die Grundidee: Jedes Kind hat ein Talent, das entdeckt und gefördert werden soll. Die Jugendlichen lernen ihre Stärken kennen, erweitern ihren Horizont und entdecken vielfältige Möglichkeiten einer sinnvollen Freizeitgestaltung.

Gefördert werden auch das integrative Musik- und Tanztheaterprojekt »BeVoice«, die Initiative »Rollberger Superschüler«, die »Woche des Lesens« des Vereins Aufbruch Neukölln e.V., das Bürgernetzwerk Bildung, das berlinweit Lesepaten an Schulen und Kitas mit hohem Migrationsanteil vermittelt. Als ALBA-Jugendpartner unterstützt die STADT UND LAND den Aufbau von Grundschulen mit Sportprofil, um Mädchen und Jungen frühzeitig an diese sinnvolle Freizeitgestaltung heranzuführen.

Miteinander reden, Begegnung stiften

Die STADT UND LAND initiiert oder unterstützt Mieter- und Stadtteilstiftungen, die die lokale Identität der Bewohnerschaft stärken und Anlässe bieten, auf die Nachbarn zuzugehen und mit ihnen ins Gespräch zu kommen.

Das Unternehmen ist Hauptsponsor des jährlichen Kunstfestivals »48 Stunden Neukölln«, das weit über Neukölln hinauswirkt und erlebbar macht, dass die Diversität einer offenen Gesellschaft nicht nur – wie heute oft in den Vordergrund gestellt – Probleme im Zusammenleben mit sich bringt, sondern im Gegenteil auch enorme kreative Potenziale entfaltet.

Von internationaler Ausstrahlung ist das Festival der Riesendrachen, das die STADT UND LAND 2014 zum dritten Mal auf dem Tempelhofer Feld veranstaltete. Bei freiem Eintritt fanden sich im September 2014 rund 50.000 Besucher ein.

Offenheit für Mieterbelange

In den dezentralen Servicebüros der STADT UND LAND vor Ort stehen den Mieterinnen und Mietern versierte Ansprechpartner zu allen Themen rund ums Wohnen zur Verfügung. In den großen Quartieren vertreten Mieterbeiräte als gewählte, ehrenamtlich tätige Gremien die Interessen der Bewohner. In allen großen Quartieren ohne Mieterbeiräte hat die STADT UND LAND die Mieter im Jahr 2014 aktiv dazu aufgerufen, sich in weiteren, neu zu gründenden Mieterbeiräten zu engagieren.

Um die Belange der betagten Mieterinnen und Mieter kümmert sich eine eigene Seniorenbeauftragte, auch ein Betreuungs- und Serviceangebot der SOPHIA Berlin GmbH wird älteren Bewohnern angeboten.

»90 Jahre STADT UND LAND, 90 gute Taten«

Wie tief der soziale Gedanke in der Corporate Identity der STADT UND LAND verankert ist, belegt die Aktion »90 Jahre STADT UND LAND – 90 gute Taten«. Der Aufruf der Geschäftsführung, im Jubiläumsjahr 2014 die Unternehmenstradition der Gemeinnützigkeit mit einer Freiwilligenaktion zu bekräftigen, stieß bei den ca. 500 Mitarbeitern auf große Resonanz. 386 Mitarbeiter beteiligten sich an der Aktion. Sie leisteten über 1.500 Stunden ehrenamtlicher Arbeit, das entspricht etwa 200 Arbeitstagen.

Das ehrenamtliche Engagement konzentrierte sich auf lokale Vereine und Projekte, mit denen das Unternehmen langfristig partnerschaftlich in den Wohnvierteln zusammenarbeitet. Darüber hinaus unterstützten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Einrichtungen, die für sie privat von Bedeutung sind, sei es eine legendäre Institution wie der Tierpark Berlin-Friedrichsfelde oder die Kita in der Nachbarschaft. Viele der Beteiligten bewerteten rückblickend ihr ehrenamtliches Engagement als sinnstiftendes Gemeinschaftserlebnis und als Bereicherung der eigenen Erfahrungswelt.



Kinder des Vereins Neuköllner Talente bei der Probe des Stücks »Pinocchio«.

© Carmen Wagle/Neuköllner Talente



Mit dem Klappstuhl auf den Cecilienplatz - Seit 21 Jahren ist das STADT UND LAND-Balkonkino in Hellersdorf eine Institution mit mediterranem Flair.

© Popp/STADT UND LAND



STADT UND LAND-Mitarbeiter unterstützen den Schmuttelkinder e.V. bei einer Putzaktion im Schöneberger Crelle-Kiez.

© STADT UND LAND



© WBM

Oase ist da, wo du zu Hause bist

Ruhe kurz vor dem Langen Tag der StadtNatur: WBM Mitarbeiteroase als Pilotprojekt für die neuen Mietergärten.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Und so vielfältig wie die Grundrisse der WBM-Wohnungen sind auch die Menschen und ihre Geschichten, die darin leben. Dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum trägt die WBM Rechnung. Über der Gärtner- und der Colbestraße, mitten im Szenekiez am Boxhagener Platz, drehen sich die Kräne über den dort entstehenden 110 Wohnungen. Für weitere Projekte, wie in der Eckert-, der Almstadt- und der Schmidstraße mit 315 Wohnungen, rollen nun die Bagger an. Die Menschen im Kiez sind der WBM wichtig: Für das Bauvorhaben im Quartier Schmidstraße wurde ein Informationsbüro eingerichtet, Partizipation schuf auch hier eine Vertrauensbasis. Alle Bauten der WBM entstehen in zentralen Innenstadtlagen – das heißt nicht nur Neubau auf freien Grundstücken. Allein in 2014 konnte die WBM 56 Mal ein neues Zuhause schaffen, indem aus ungenutzten Gewerbeflächen schöner und bezahlbarer Wohnraum entstand.

Bis 2018 plant die WBM rund 1.600 neue Wohnungen im Herzen der Hauptstadt Berlin und damit zentrale Pfeiler im Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Diesem Bündnis werden auch Wohnungen zugeführt, die zum Bestand dazugekauft werden: So hat die WBM 2014 z. B. eine Wohnanlage mit 552 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Rehberge erworben. Solche Faktoren spielen eine entscheidende Rolle, denn die passende Wohnung sollte dort liegen, wo man sich wohl fühlt. Mit ihrem sozialen Engagement

trägt die WBM aktiv dazu bei, die Quartiere ansprechend zu gestalten. Damit jeder nicht nur seine Mitte, sondern auch seine ganz persönliche Oase findet.

Urban. Lebendig. Grün.

Grün, grüner, Innenstadt. WBM begeistert Mieterinnen und Mieter beim Langen Tag der StadtNatur: Zum 8. Langen Tag der StadtNatur am 14. und 15. Juni 2014 strömten (Stadt-)Naturbegeisterte zu rund 500 Veranstaltungen an 150 Orten. Gemeinsam mit Partnern der mehrwert-Gruppe öffnete

die WBM ihre Mitarbeiteroase als zentralen Ort des Events. Auch viele Mieterinnen und Mieter aus den Beständen der WBM kamen und staunten über die versteckte Oase im Hof. Diese war als Anreiz gedacht, im eigenen Hof zu gärtnern. Mit Erfolg: Kurz darauf fand ein erstes Treffen mit Bewohnern der Rosenthaler Straße statt.

Blattsalat statt Baugerüst. Pilotprojekt »Mieter-Oase« im WBM Quartier Rosenthaler Straße: Zum Ende der komplexen Sanierung des Plattenbau-Kiezes beim Hackeschen Markt legte die WBM hier den Grundstein für ihr neues Konzept der Mietergärten. Gemeinsam mit der Grünen Liga e. V. unterstützt die WBM aktiv das Anlegen von Hochbeeten, Pflanzberatung und Pflege.

Inzwischen hat sich das urbane Gärtnern herumgesprochen und findet immer mehr Anhänger. Am Zionskirchplatz entsteht ab dem Frühjahr 2015 ebenfalls eine Mieteroase für die Anwohnerinnen und Anwohner der Griebenowstraße.

Für Stadtmenschen, die kleine grüne Sprünge bevorzugen, bietet die WBM durch Kooperationspartner Hilfe bei der Balkonbegrünung. Zentrales Wohnen mit grünem Daumen.

Janz weit draußen Spaß haben. Kinderlachen in Spandau Westen: Die WBM sorgte für finanzielle Unterstützung zur Sanierung des Bauspielplatzes an der Wasserwerkstraße. Inzwischen ist der Tobeort zwischen hohen Bäumen ein Anziehungspunkt für viele Kinder entlang der Falkenseer Chaussee.

Unter Friedrichshainer Nachbarn. Sanierung des Spielplatzes Büschingstraße: Dieser befindet sich in Besitz des Bezirksamtes und sollte erneuert werden. Da kam Teamwork ins Spiel. Nachbar im höchsten Haus am Platze, die Mercedes-Benz-Bank, finanzierte die komplette Erneuerung des Spielplatzes, die Anwohner-Initiative des Mieterbeirats der WBM kümmert sich um die Verpflegung der Helfer, die WBM stand in Sachen Lo-

gistik zur Seite, das Vivantes-Pflegeheim »Haus Jahreszeiten« stellte Strom bereit und versorgte die Helfer kulinarisch. Eine Freude für Groß und Klein.

Tauschen. Feiern. Zusammenbringen. Teilen statt kaufen. Projekt »Pumpipumpe« startet im Rosenthaler Quartier: Was man selten braucht, muss man nicht zwingend kaufen. Also doch lieber leihen? Beim großen Unbekannten: Deinem Nachbarn? In dem sanierten Wohnkomplex in Mitte helfen nun spezielle Aufkleber für die Briefkästen, z.B. eine Bohrmaschine oder eine Kuchenform beim Nachbarn zu finden. Zur Stärkung der Nachbarschaftshilfe, der Kommunikation im Haus und des Umweltschutzes.

Volle Hütte. Und ein Dach über dem Kopf: Im Mai 2014 fand das alljährliche Hoffest des Vereins »Kiezhütte e. V.« statt. Die 180 Besucher konnten dabei auch das von der WBM reparierte Dach des Vereinshauses bestaunen.

Junggeblieben. WBM unterstützt das Maifest im Seniorenwohnhaus: In der Singerstraße 83 lässt es sich im Alter nicht nur gut leben, sondern auch gut feiern. Im Garten des Hochhauses am Ostbahnhof wird jährlich der Frühling begrüßt und finanziell von der WBM versüßt.

Höchste Straße. Höchster Zusammenhalt: Im 1. Halbjahr wurde der Nachbarschaftstreff »Kiezoase« von 1.500 Mitgliedern und Gästen besucht. Die WBM unterstützte die Erneuerung der Dachrinne und Ausbesserung der Fassadenbemalung.

Auf gute Nachbarschaft. Ein Haus für alle: Die WBM intensiviert ihr Engagement am Projekt »Memhardstraße«, um in diesem Quartier eine Stabilität der Bewohnerschaft und ein gutes Zusammenleben zu erreichen. Das Unternehmen unterstützt hier die Gemeinschaftsräume des Nachbarschaftstreffs (mit Küche, Veranstaltungsraum und Tobe-Bereich für Kinder) und setzt weiterhin eine Projektkoordinatorin vor Ort ein.

WBM.
Finde Deine Mitte

WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstr. 38
10178 Berlin
www.wbm.de
www.jeder-qm-du.de

Partizipation. Ein Neubau-Vorhaben für die gesamte Bewohnerschaft: Für ihr Neubau-projekt in der Schmidstraße 13/15 in Mitte setzt die WBM auf Partizipation. Auf dem Grundstück werden sechs 5-geschossige Wohnhäuser entstehen. Die Wohnungen werden alle barrierefrei zugänglich sein, einige sollen rollstuhlgerecht gebaut werden. 128 Mietwohnungen mit 1 bis 4 Zimmern sind nach heutigem Stand geplant. Die Anrainer wurden mit einbezogen: Im November und Dezember 2014 stellte die WBM die Pläne in einem Info-Büro in der Nachbarschaft vor. Fragen wurden beantwortet und zwischen den verschiedenen Parteien erfolgreich vermittelt. Denn die neuen Nachbarn werden den alteingesessenen auch etwas mitbringen. Zum Beispiel schön gestaltete und frei zugängliche Grünanlagen und einen nagelneuen Spielplatz.

Kooperation. Kommunikation. Motivation.

Auf die Beine kommen. Jung, wohnungslos, sucht: Gemeinsam mit dem Unionhilfswerk hat die WBM eine Vereinbarung zur Anmietung von anfänglich fünf Wohnungen zur Versorgung von betreuten jungen Erwachsenen getroffen. Das Projekt wird weiter fortgeführt, damit der Start in ein neues Leben durch eigene vier Wände erleichtert wird.

Klinken putzen. Oder zusammenkommen: Wie auch in den vergangenen Jahren arbeitet die WBM mit allen Mieterbeiräten und Mieterinteressenvertretungen des WBM Bestandes erfolgreich zusammen. Das verbessert und erleichtert die Kommunikation – denn niemand kennt die Anliegen der Menschen im Quartier besser als jemand, der im gleichen Haus oder nebenan wohnt. Die WBM begrüßt daher die Bildung eines Mieterbeirats als Vermittler zwischen den Mietparteien und der Wohnungsbaugesellschaft.

Qualitätsmerkmale. Mein Quartier und ich: Grünanlagen, Kitas, Fahrradstellplätze. Das sind nur einige der wesentlichen Qualitätsmerkmale eines Quartiers. Diese Qualität zu halten oder zu verbessern ist auch Aufgabe der Immobilienverwalter. Am besten gelingt dies in Zusammenarbeit mit Bewohnern, Vereinen und Behörden vor Ort. In Spandau beispielweise arbeitet die WBM aktiv mit dem Stadtteilmanagement »Stadtumbau West« und dem »Quartiersmanagement Falkenhagener Feld« zusammen.

Alle packen an

Neben dem Engagement im Kiez unterstützt die WBM weitere vielfältige Kultur- und Sozialprojekte, z.B. den Schwarzenberg e. V. oder das GripsTheater. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBM scheuen keine Mühen: Mit dem WBM Gesundheitsprogramm wurden durch sportliche Aktivitäten Punkte gesammelt. Diese ergaben am Ende des Jahres 8.000 Euro für die Krankenhaus-Clowns von ROTE NASEN e. V. Für Kinderlachen und Herzenswünsche.

Zusammen stärker: Gemeinsam mit 15 weiteren öffentlichen Unternehmen in Berlin fördert die Initiative mehrwert durch die Synergien ihrer Mitglieder unterschiedliche kulturelle und soziale Perspektiven und Entwicklungspotenziale in der Hauptstadt. Wie alle mehrwert-Unternehmen wird sich die WBM als starke Vermieterin in zentralen Stadtlagen auch künftig den Bedürfnissen der Menschen im Kiez widmen. Damit Berlin eine Oase bleibt.



Neubau in der
Heidelberger Straße/Elsenstraße

© Agromex



Gemeinsam für mehr Kindelachen:
Helfer erneuern den Spielplatz
Büschingstraße.

© Mercedes-Benz-Bank



© Ines Külper



© Benjamin Pritzkeleit

Sei Wachstum, sei Metropole, sei Berlin

25 Jahre nach der Einheit ist Berlin eine der wachstumsstärksten und attraktivsten Metropolen weltweit. Damit hat die deutsche Hauptstadt zu ihren historischen Entwicklungslinien zurückgefunden: als kulturelles, politisches, gesellschaftliches und zunehmend auch wieder wirtschaftliches Zentrum von internationaler Strahlkraft – als lebendige 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 Entwick-

lung für Land und Bezirke auch die größeren 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 350 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen mit etwa 1,1 Mio. 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 Mietwohnungsmarktes. Damit sind sie die größten Vermieter in Berlin und geben hier schätzungsweise 1,7 Mio. Menschen ein Zuhause. Seit 1992 haben sie insgesamt rund 35 Mrd. Euro in gutes Wohnen in der Stadt investiert.

Der sozialen Stadtentwicklung verpflichtet

Seit seiner Gründung vor fast 120 Jahren sieht sich der BBU der sozialen Stadtentwicklung 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.

Informationen aus erster Hand

Der BBU stellt 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 die BBU-Webseite 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. Der regelmäßig aktualisierte »BBU-Preisspiegel« gibt einen in dieser Detailliertheit einzigartigen 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.



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

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.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, September 2015



Titelbild: © Nikolaus Fürcho

