Führung und Kommunikation

Degewo: 720 neue Wohnungen für Berlin – Aktuelle Mietpreise unter Berliner Mietspiegelniveau

Berlin braucht neue Wohnungen. Deshalb stellt die degewo die Weichen auf Neubau. In mehreren Stadtteilen plant Berlins führendes Wohnungsunternehmen den Bau von Davon könnten allein in der Gropiusstadt bis zu 400 Wohnungen auf degewo-eigenen Grundstücken entstehen. „Wir haben die Potenziale für Wohnungsneubau in der südlichen Gropiusstadt in einem städtebaulichen Gutachterverfahren von renommierten Architekten ermitteln lassen“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Und zur Mietpreisdiskussion sagte er: In degewo-Beständen lagen sie 2011 mit 5,09 Euro/m2 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel von 5,25 Euro/m2 in denselben Stadtteilen.

Modell der südlichen Gropiusstadt heute; Foto Jens Rötzsch

Der degewo-Vorstand nutzte die Präsentation der positiven Jahresbilanz 2011 auch dazu, auf die aktuelle Diskussion um die Mieten in Berlin einzugehen. In degewo-Beständen lagen sie 2011 mit 5,09 Euro/m2 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel von 5,25 Euro/m2 in denselben Stadtteilen.

Die Gropiusstadt ist gefragt wie lange nicht mehr. Eine regelrechte Aufbruchsstimmung hat die degewo hier ausgemacht. Kein Wunder: Seit 2009 werden die Bestände umfassend energetisch saniert, neue Spielplätze gebaut, Grünanlagen aufgewertet und mit dem neuen Wutzky zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten geschaffen. Insgesamt investiert die degewo im Neuköllner Quartier mehr als 92 Millionen Euro bis 2016. Der kurz vor der Eröffnung stehende Flughafen BER entwickelt eine zusätzliche Sogwirkung. „Wir wollen die Chance nutzen mit Neubau die südliche Gropiusstadt weiter zu verbessern – für heutige und zukünftige Bewohner“, sagt Frank Bielka.

Die Gropiusstadt ist gefragt wie lange nicht mehr

Baubeginn ist frühestens 2014.

Im nächsten Schritt sollen die im Quartier wohnenden Mieter beteiligt werden. Drei renommierte Architekten – Prof. Bernd Albers, Prof. Regine Leibinger und Prof. Christoph Mäckler – haben das Quartier analysiert. Im Ergebnis sind Neubauten von bis zu 400 Wohnungen geplant. Die degewo setzt vor allem auf Mietwohnungen. Angedacht sind zudem Eigentumswohnungen. „Hiermit wollen wir in erster Linie Mietern die Möglichkeit geben, Wohneigentum in ihrem eigenen Viertel zu erwerben." Berlins führendes Wohnungsunternehmen legt zudem größten Wert darauf, dass sich die Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen. „Sie sollen das Quartier verbessern, das Gesicht der Gropiusstadt aber nicht verändern", erklärt Frank Bielka. In einem nächsten Schritt werden die Architekten Entwürfe ausarbeiten. Parallel dazu wird die degewo die Mieter beteiligen und zu einer Reihe von Bewohnerversammlungen einladen. Denn die Zukunft der Gropiusstadt soll gemeinsam geplant werden. Doch nicht nur in der Gropiusstadt sieht Berlins führendes Wohnungsunternehmen Potenziale für Neubau auf eigenen Grundstücken. Auch in Mariengrün (45 Wohnungen), Adlershof (bis zu 75 Wohnungen) und Köpenick (40 Wohnungen in Friedrichshagen, 80 am Müggelseedamm und weitere 80 in der Joachimstraße) sind Flächen identifiziert.

Neben den Neubauplänen treibt die degewo die Modernisierung der Bestände voran. Außer in der Gropiusstadt wird bis 2016 unter anderem in Mariengrün, den Alboinhöfen und im Schillerhof saniert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 246 Millionen Euro für mehr als 6.000 Wohnungen.

Mietern die Mög¬lichkeit geben, Wohneigentum in ihrem eigenen Viertel zu erwerben

Studium Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen

für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

„Die wirtschaftliche Stabilität der degewo ist die Grundlage für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und künftige Neubauprojekte“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck. Zum siebten Mal in Folge schreibt das Wohnungsunternehmen schwarze Zahlen. Das Geschäftsjahr wurde mit einem Gesamtergebnis von 23,9 Millionen Euro im Konzern abgeschlossen. Die Gesamtverschuldung sank um 14 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Seit 2002 konnte die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro gesenkt werden. Der Leerstand sank von 9,7 Prozent in 2003 auf durchschnittlich 3,6 Prozent im Jahr 2011. „Das spricht für die Attraktivität des Wohnungsangebots der degewo“, sagt Christoph Beck.

In degewo-Beständen die modernisiert sind, liegt der Leerstand sogar durchschnittlich bei nur 1,5 Prozent. „Neben dem gestiegenen Wohnkomfort hat sich bei den Mietern herumgesprochen, dass die Nebenkosten erheblich sinken“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka und rechnet vor: „Nach einer Sanierung zahlen die Mieter durchschnittlich 73 Cent/m2 monatlich für Heizung und Warmwasser. Also fast die Hälfte weniger als zuvor.“ Bei einer 70 m2-Wohnung spart der Mieter 34 Euro Betriebskosten im Monat.

degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka und rechnet vor: „Nach einer Sanierung zahlen die Mieter durchschnittlich 73 Cent/m2 monatlich für Heizung und Warmwasser.“

Wenn in diesen Tagen über die Mieten in Berlin gesprochen werde, und darüber, wie man diese begrenzen könne, dann dürfe man den Gesamtzusammenhang nicht aus den Augen verlieren, erklärt Frank Bielka: „Die hohe Integrationsleistung, das enorme Engagement bei der Quartiersentwicklung sowie erhebliche CO2-Einsparungen müssen berücksichtigt werden. Stabile Nachbarschaften und Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif.“ Die degewo bewege sich mit ihren Mieten bereits deutlich unterhalb des Mietspiegels.

„Wir erhöhen die Mieten nicht einfach pauschal, sondern sehen uns die Situation unserer Mieter in den Quartieren genau an. Wo es soziale Härten gibt, etwa ein besonders geringes Familieneinkommen oder eine kleine Rente, fällt eine Mieterhöhung auch schon mal geringer aus oder wird verschoben“, klärt Bielka auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im freifinanzierten Bestand lag mit 5,09 Euro/m² im Jahr 2011 deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel in Höhe von 5,25 Euro/m² in denselben Stadtteilen.

Platz 74 der größten Arbeitgeber des Landes Berlin

Die degewo, Berlins führendes Wohnungsunternehmen, hat das Geschäftsjahr 2011 mit einem Gesamtergebnis von 23,9 Millionen Euro im Konzern abgeschlossen. Damit weist das Unternehmen zum siebten Mal in Folge ein positives Jahresergebnis aus. Trotz höherer Investitionen in die Pflege und Erweiterung des Bestandes konnte die Gesamtverschuldung um 14 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Seit dem Jahr 2002 konnte die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro reduziert werden.

Seit 2002 die Gesamtverschuldung um 612 Millionen Euro reduziert

In den vergangenen Jahren wurde ein enormer Abbau der Verbindlichkeiten erzielt. „Die wirtschaftliche Stabilität die wir erreicht haben, ist auch die Grundlage für unsere umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und künftige Neubauprojekte, mit denen wir zu einem zukunftsfähigen Wohnungsangebot für alle Menschen in unserer Stadt beitragen“, sagt degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck, bei der Präsentation des Jahresergebnisses. Die degewo investiert bis 2016 rund 250 Millionen Euro in die Modernisierung der Bestände – und schafft damit, verbunden mit der dauerhaften Entschuldung und Ertragsoptimierung, nachhaltige Vermögenswerte.

Im Jahresabschluss 2011 trägt die degewo dem Grundsatz erhöhter Transparenz besonders Rechnung, in dem sie alle verbundenen Unternehmen im Rechnungslegungskreis zeigt. Damit ergibt sich eine Mitarbeiterzahl von 1.057 im Jahr 2012. Damit liegt die degewo auf Platz 74 der 100 größten Arbeitgeber Berlins (Quelle: IHK Berlin).

Lutz Ackermann

www.degewo.de