HOWOGE

...MEHR ALS GEWOHNT

Baltic Sea Region
Programme 2007-2013

Part-financed by the European Union
(European Regional Development Fund
and European Neighbourhood and
Partnership Instrument)

URB Energy

Energy Efficient and Integrated
Urban Development Action

Die Wohnungswirtschaft: Ein wichtiger Partner in der Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte

Dr. Reinhardt Baumgarten

Geschäftsführer HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

21. Oktober 2010 Internationale Konferenz Urb.Energy

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes

- Demografischer Wandel → Änderung der Wohnbedürfnisse
  - Zunahme des Anteils der Senioren und Hochbetagten
  - Zunahme kleiner Haushalte

- Klimaschutz
  - Gebäudebereich ist mit einem Anteil von 20 Prozent am gesamten
  - deutschen CO2-Ausstoß beteiligt

- keine Allgemeingültigkeit für gesamten Berliner Wohnungsmarkt
- differenzierte Betrachtung der einzelnen Teilmärkte notwendig

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Spannungsfelder in den Berliner Teilmärkten

- Integration ethnischer Minderheiten,
- Veränderung der Kaufkraft und des Mietenniveaus,
- Entstehung sozialer Brennpunkte,
- Migrationserscheinungen:
- Bevölkerungszuwächse bzw. Schrumpfungstendenzen,
- Zunahme der Mobilität etc.

In enger Kooperation mit Städten und Kommunen greift die Wohnungswirtschaft, respektive **kommunale Wohnungsunternehmen** in Teilmärkte ein und stabilisiert sie mithilfe integrierter Stadtentwicklungskonzepte und aufeinander abgestimmter Maßnahmen.

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Kommunale Wohnungsunternehmen

- besitzen in deutschen Städten Marktanteile in Höhe von bis zu neun Prozent – dies bringt **erhebliche Steuerungspotentiale** mit sich
- neben finanzwirtschaftlichen Erträgen erwirtschaften sie für Städte und
- Kommunen einen wirtschaftlichen Mehrwert → **Stadtrendite**
- sie nehmen:

- ökonomische,
- soziale,
- gesellschaftliche und
- ökologische

Verantwortung wahr

Corporate Social Respon-sibility

→ Produktqualität
→ Umgang mit Kunden
→ Umgang mit Mitarbeitern
→ Umgang mit Wettbewerbern

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Inhalte einer Corporate Social Responsibility (Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung)

- soziale Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten
- Wohnumfeldgestaltung
- Quartiers- und Sozialmanagement
- Kiezmanagement
- Klima- und Umweltschutz

→ Zusammenschluss der kommunalen Wohnungsunternehmen mit weiteren öffentlichen Unternehmen in der Initiative **Mehrwert Berlin**

→ Stabilisierung des Wirtschaftsraums (z.B. durch soziale Projekte, Quartiersmanagement) über die Teilmärkte hinaus

→ die **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** als größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Osten Berlins ist einer der Partner

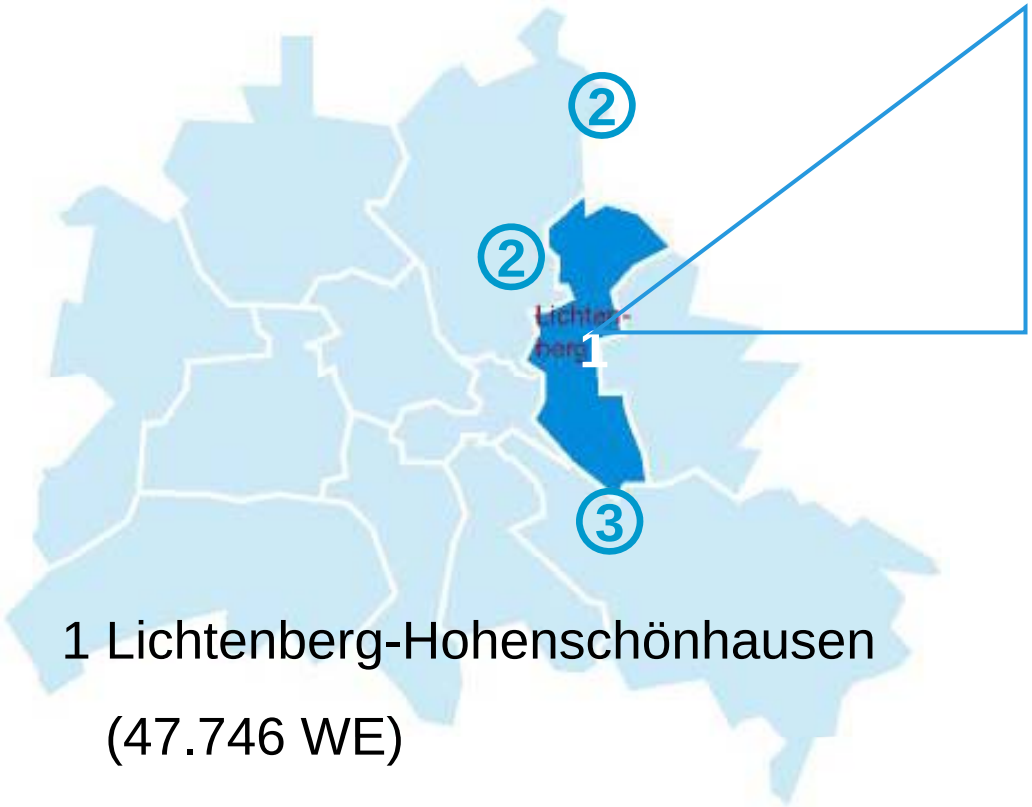
Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE

...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy

Vorstellung der HOWOGE



1 Lichtenberg-Hohenschönhausen (47.746 WE)

2 Pankow-Weißensee (3.208 WE)

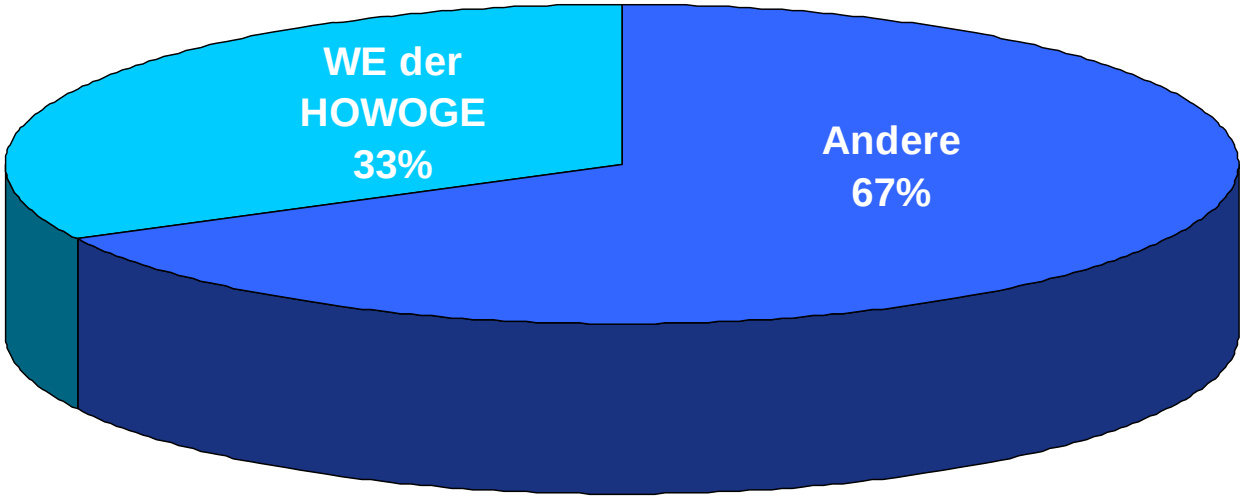
3 Treptow-Köpenick (306 WE)

Project part-financed by the European Union.

Baltic Sea Region Programme 2007–2013

Vorstellung der HOWOGE

- 2008 wurden in Berlin 1,97 Mio. WE registriert
- davon befanden sich 145.600 in Lichtenberg
- die HOWOGE belegt einen Anteil von einem Drittel



Project part-financed by the European Union.

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

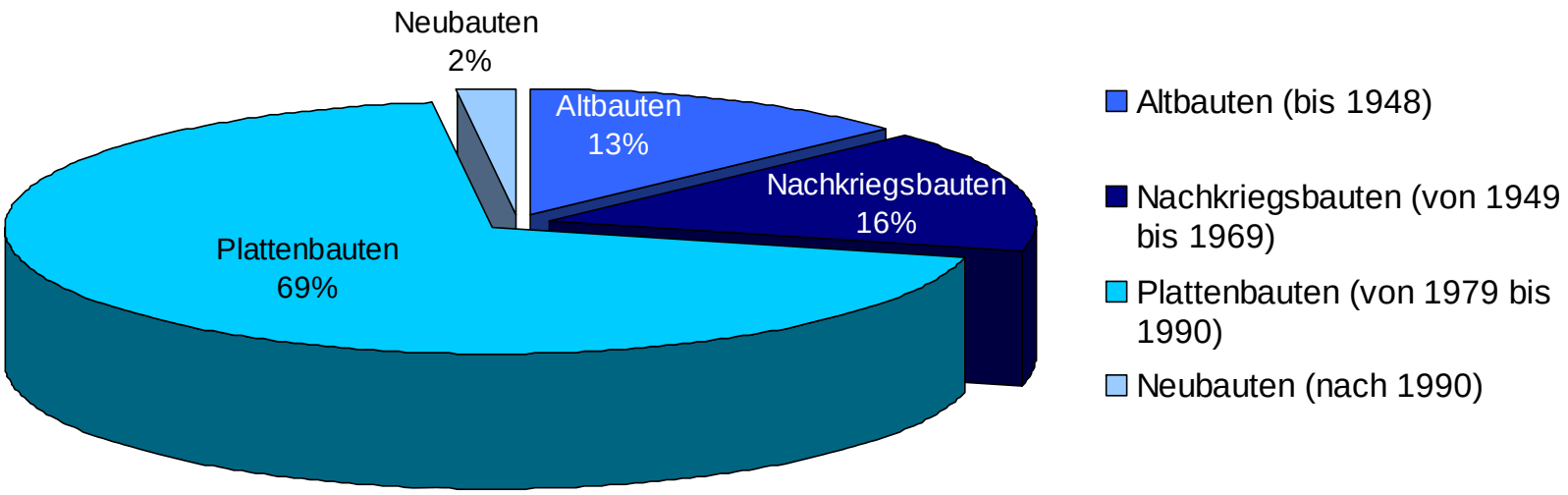
URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Konzern-Kennzahlen zum 31.12.2009

Wohneinheiten im Bestand		51.260
Bilanzsumme	Mio. €	2.198
Anlagevermögen	Mio. €	2.060
Eigenkapital	Mio. €	973
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m²	5,16
Durchschnittlich Betriebskosten	€/m²	1,97
Jahresüberschuss	Mio. €	32,6
Wohnungsleerstand	%	2,0
Mieterfluktuation	%	9,9

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

Bestandsstruktur zum 31.12.2009



- seit 1990 Investitionen für komplexe Sanierung der Bestände i.H.v.
- 1,2 Mrd. → Sanierungsquote = 98,6% (ohne Berlin-Buch)
- Schwerpunkteverlagerung:
  - Kundenbeziehungsmanagement
  - Zielgruppenmarketing
  - Entwicklung des Standortes Berlin-Buch

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Zitat aus dem Leitbild der HOWOGE

- *„Wir garantieren bezahlbares Wohnen.*

Ökonomische Verantwortung

- *Wir sind wirtschaftlich stark und setzen diese Stärke zum Nutzen unserer Mieter ein.*

Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

- *Durch energieeffiziente Sanierung und Optimierung der Betriebskosten schaffen wir klare Kostenvorteile. Unsere Mieter zahlen im Vergleich zu anderen deutlich geringere Betriebskosten.“*

Ökologische Verantwortung

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Wahrnehmung ökonomischer Verantwortung

- verantwortungsbewusste Mietenpolitik führt zu stabiler und sozialer
- Durchmischung der Bestände
- knapp die Hälfte der Bestände entspricht den Bedingungen der Angemessenheit nach Hartz IV
- niedrige Betriebskostenbelastung aufgrund des fortschrittlichen und
- vorausschauenden Betriebskostenmanagement
- durchschnittlichen Kosten für Wärme und Warmwasser 2008:
  - kommunale Wohnungsunternehmen: 0,85 Euro/m²
  - HOWOGE: 0,63 Euro/m².

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

Wahrnehmung sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung

- **Kiezmanagement**:
  - Projekte für Heranwachsende aus schwierigen sozialen Verhältnissen
  - Ausrichtung und Beteiligung an Straßen- und Kiezfesten, Sport- und
  - Spielveranstaltungen
  - finanzielle Unterstützung von Schulen, Kitas, Vereinen und sozialen Trägern

Project part-financed by the European Union.

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Wahrnehmung sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung

- Entwicklung eigener **Serviceangebote**:
  - Mobile Hausmeister
  - Conciergeservices
  - Kiezhelfer

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

Wahrnehmung sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung

- **Wohnraumanpassungen** insbesondere für Senioren und Behinderte:
  - ebenerdige Duschen
  - Haltegriffe, Rauchmelder etc.
  - Wohnraumanpassungskatalog

- Entwicklung **alternativer Wohnformen**:
  - Senioren-Wohngemeinschaften, spez. für Demenzkranke
  - Senioren-Servicewohnhäuser, z.B. Volkradstraße 8

Project part-financed by the European Union.

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Wahrnehmung ökologischer Verantwortung

- **Reduzierung der CO2-Emission** durch energetische Gebäudesanierung und Energiemanagement:
  - von 1990 bis 2006 108.000 Tonnen
  - 2007 durch Sanierung von 475 Mieteinheiten 807 Tonnen
  - 2008 durch die Sanierung von Heizstationen 86 Tonnen
  - laut **Klimaschutzvereinbarung** mit dem Land Berlin sollen bis
  - Ende 2010 weitere 8.000 Tonnen eingespart werden

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

Wahrnehmung ökologischer Verantwortung

- Betriebskostenanteil für Heizung und Warmwasser sank von 48 auf 30 Prozent

- Artenschutz:
  - Anbringung von Nistkästen an Gebäuden zum Gebäudebrüterschutz mit dem Ziel der Reduzierung des Artenrückgangs

Project part-financed by the European Union.

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Erfolgreich umgesetzte Projekte auf dem Gebiet Green Economy

1. Errichtung Deutschlands größtes **Niedrigenergiewohnhochhaus**
2. Einrichtung einer Energiesparmusterwohnung
3. Energieberatung für Mieter
4. Herausgabe einer Energiesparfibel
5. Nutzung von Ökostrom
6. Abwasserwärmenutzung
7. Abfallmanagement

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Erfolgreich umgesetzte Projekte auf dem Gebiet Green Economy

8. Einsatz Intelligenter Stromzähler
9. Ökologische Dachsanierung
10. Einsatz von Photovoltaik
11. Installation einer Luft-Wasser-Absorptionswärmepumpe
12. Ausstattung aller Gebäude mit Energiesparlampen
13. Aushang der Energieausweise in allen Wohnhäusern

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE
...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy
Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

Ausblick

- HOWOGE bleibt weiterhin starker Partner Berlins, seiner Bezirke und der dort lebenden Bürgerinnen und Bürger
- bürgernahe Mitgestaltung zum Wohle des städtischen Gemeinwesens

Im Fokus:

- weiterhin Durchführung energetischer Sanierungsvorhaben und
- Instandhaltungsaktivitäten,
- Kiezmanagement,
- Umweltschutz
  und
- Kundenbindung

Project part-financed by the European Union.
Baltic Sea Region Programme 2007–2013

HOWOGE

...MEHR ALS GEWOHNT

URB Energy

Energy Efficient and Integrated Urban Development Action

...MEHR ALS GEWOHNT

Project part-financed by the European Union.

Baltic Sea Region Programme 2007–2013

The_Page_Title

- Delete this page or overwrite this text, it’s only for your information.
- Change the „Here_Your_Name_Or_Place“ in the bottom line:
  - Menue > View > Header/ Footer > Slide

Project part-financed by the European Union.