

4. Bielefelder  
Stadtentwicklungstage am  
29./30. Oktober 2008

Frank Bielka, Vorstandsmitglied der  
degewo

29. Oktober 2008

## **Wohnquartiere sind die Seismografen der gesellschaftlichen Entwicklung**

# Die degewo in Zahlen



- größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin
- ca. 80.000 Mieteinheiten
- über 80-jährige Geschichte
- prägte Berliner Stadtbild mit, z.B. Autobahnüberbauung in der Schlangebader Straße



# Wohnanlagen



# Wirtschaftliche Eckdaten 2007



<b>Bilanzsumme</b>	<b>Mio. €</b>	<b>2.637</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>Mio. €</b>	<b>402,2</b>
<b>Erlösschmälerungsquote</b>	<b>%</b>	<b>7,7</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>Mio. €</b>	<b>11,7</b>

\*lt. Geschäftsbericht des Jahres



- Berliner Mietermarkt
- Wettbewerb zwischen privaten und anderen kommunalen Wohnungsunternehmen wächst
- Auftrag des Gesellschafters erfordert neues Denken:  
Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum einerseits  
und Renditeerwartung andererseits

- Ökonomische, soziale und demografische Verwerfungen in den Städten
- Segregation und negative soziale Entwicklungen führen zu problematischen Zuständen in bestimmten Quartieren und Stadtteilen
- Finanzkraft der Kommunen stagniert

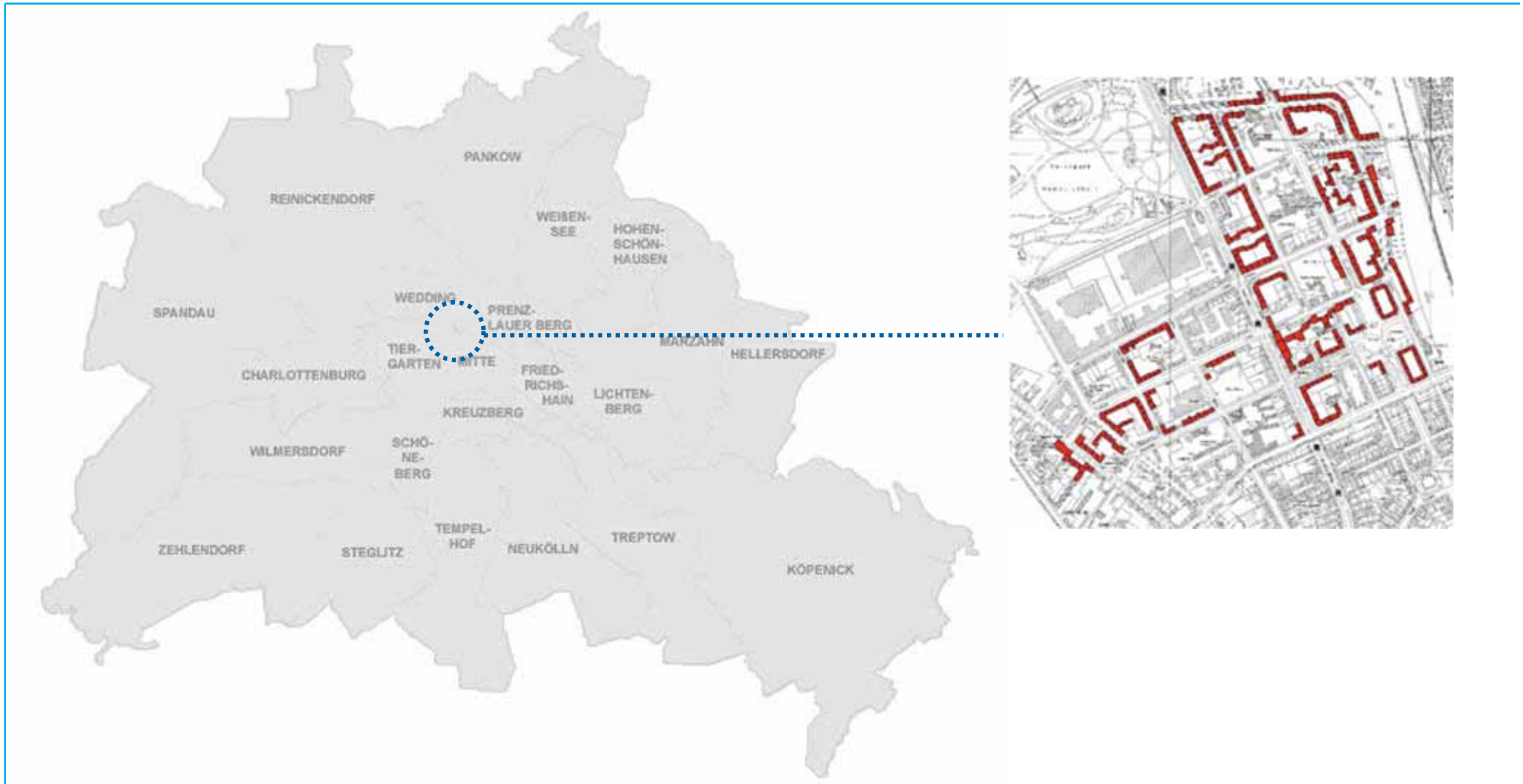


- Politik und städtische Verwaltungen geraten finanziell, personell und konzeptionell an ihre Grenzen
- Der Staat gibt einen Teil seiner sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung ab
- Neuverteilung der gesellschaftlichen Aufgaben zwischen Staat, Unternehmen und Bürgern



Wohnquartiere sind die Seismografen für diese Entwicklungen

# Brunnenviertel – Berlin-Wedding



# Brunnenviertel

## Ausgangssituation in 2004

- Negatives Image des Gebietes
- Verbreitetes Gefühl des Niedergangs unter den Bewohnern
- Schulsituation katastrophal
- Zunahme des Leerstandes



# Brunnenviertel Ziele

- Wohnzufriedenheit deutlich erhöhen
- Bildungs- und Qualifikationsniveau heben
- Neue Einkaufs- und Dienstleistungsqualitäten schaffen
- Außenimage verbessern

 Lebensqualität und -chancen erhöhen



# Brunnenviertel

## Entwicklung eines Leitbildes

- Stadtteil für Familien mit Kindern, Senioren und junge Paar- und Singlehaushalte unterschiedlicher ethnischer und sozialer Herkunft
- Bewohner pflegen einen friedlichen und respektvollen nachbarschaftlichen Umgang untereinander
- Offenheit gegenüber neuen Ideen, kreative Experimentierfreude und Verantwortungsübernahme



# Projekt Brunnenviertel

## Aktionsfelder



- Vermietung
- Bildung & Ausbildung
- Arbeitsmarkt
- Integration
- Wohnumfeld
- Gewerbe/Dienstleistungen
- Städtebauliche Barrieren
- Sicherheit

# Projekt Brunnenviertel

## Schwerpunkt Bildung

- Schulen haben schlechten Ruf
- Familien verlassen das Quartier
- Bildungssituation ist Integrationshemmnis
- Schlechte Berufs- und Weiterbildungsperspektiven für Schüler



Schulen brauchen Hilfe von außen



# Brunnenviertel degewo initiiert Bildungsverbund

- Ganztagsbetrieb in allen Grundschulen eingerichtet
- Sprachförderungsangebote erweitert
- Elternarbeit wurde intensiviert
- Lehrerschaft ist aktiviert



# Brunnenviertel Ergebnisse



Leerstand gesenkt



Anteil von Transferleistungsempfängern deutlich gesunken

# Gropiusstadt in Neukölln

## Ausgangssituation

- Typische Großwohnsiedlung der 70er Jahre
- Wachsender Anteil älterer Bewohner  
aber: Wohnungen und Wohnumfeld sind auf Familien zugeschnitten
- Image des Gebietes problembehaftet
- Wohnzufriedenheit gesunken



- Wohnzufriedenheit deutlich erhöhen
- Bildungs- und Qualifikationsniveau deutlich heben
- Außenimage verbessern



**Gropiusstadt als Familienwohnort entwickeln**

# Gropiusstadt Maßnahmen

- Familienfreundliche/s Wohnungen und Wohnumfeld gestalten
- Sport- und Freizeitangebote erhöhen
- höheres Sicherheitsgefühl vermitteln
- Bildungsverbund fördern



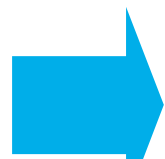
# Berlin-Marzahn Ausgangssituation

- Dominanz hochgeschossiger Plattenbauten
- Negatives Wanderungssaldo und sinkende Geburtenraten
- Negatives Image des Gebietes



# Marzahn Ziele

- Konsequenter Rückbau
- Wohnungen und Umfeld an demografische Entwicklung anpassen
- kundengerechte Lösungen finden



Aufwertung des Wohnungsbestandes bei  
gleichzeitiger Verbesserung des  
Wohnumfeldes in Marzahn



# Marzahn Maßnahmen



- Rückbau von 3.667 Wohnungen seit 2000
- Adäquate Gestaltungslösung für jeden Stadtumbaustandort
- Entwicklung von bedarfsgerechten Lösungen für Wohnen im Alter und Mehrgenerationenwohnen
- Aufwertung des Bestandes durch Anbau von Aufzügen und Balkonen
- Etablierung von Concierge-Lösungen

Aus den Thesen von Zukunftsforscher Prof. Horst Opaschowski

- Immer mehr Singles und Senioren wollen in zentralen Lagen wohnen
- Wohnungsunternehmen werden zu sozialen Dienstleistern
- Neue Nachbarschaften
- Weitere soziale Polarisierung

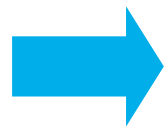
- Strategische Entwicklung eines Quartiers beruht auf abgestimmtem Leitbild
- Prävention steht im Vordergrund
- Neue Partnerschaften zwischen Bürgern, Unternehmen und Staat
- Neue Urbanität durch gutnachbarschaftliches Zusammenleben



# degewo definiert Stadtentwicklung neu



- Akteure und Mittel vor Ort koordinieren
- „vernünftige“ Bewohnermischung herstellen
- Bewohner aktivieren statt verdrängen
- Bildungs- und Arbeitsangebote forcieren
- gutnachbarschaftliches Zusammenleben fördern



Stadtentwicklung heute heißt ganzheitliche Quartiersentwicklung



# Kommune profitiert von degewo



- degewo übernimmt Aufgaben des Staates
- degewo entlastet kommunales Finanzbudget
- degewo erbringt Zusatznutzen



degewo erwirtschaftet Stadtrendite

Stadtrendite = finanzwirtschaftliche Rendite + Zusatznutzen

## OUT:

Das Denken in wohnungswirtschaftlichen Kategorien – Vermietung und Bewirtschaftung des Bestandes – reicht heute nicht mehr aus, um die Forderungen des Gesellschafters zu erfüllen und gleichzeitig wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

degewo übernimmt soziale Verantwortung für die Stadt, die auf ihrem „Kerngeschäft“ basiert. Auf diese Weise profitieren Kunden, Unternehmen, Mitarbeiter und Gesellschaft gleichermaßen.

