



Die Sonne genießen am Prager Platz in Wilmersdorf, nur wenige Meter vom Kurfürstendamm entfernt.



Der „Hofgarten“ mit dem fast fertigen, nach Bewohnerwünschen neu gestalteten Wohnhof.

degewo treibt Wandel in Berlin voran

„Berlin bleibt nie Berlin“ ist die aktuelle Werbekampagne der degewo überschrieben. Wie sehr hat sich die Stadt seit dem Fall der Mauer verändert?

Frank Bielka: Keine europäische Metropole hat sich in den vergangenen 20 Jahren so rasant verändert wie Berlin. Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, sieht diese Veränderungen an beinahe jeder Ecke. Und wir als degewo sind stolz darauf, maßgeblich daran mitgewirkt zu haben, dass Berlin nicht stehen bleibt, sondern sich wandelt, damit die Menschen in dieser Stadt besser leben können.

Wo sind die Veränderungen im Bestand der degewo am auffälligsten?

Frank Bielka: Zum Beispiel in Marzahn. Mit dem Stadtumbauprogramm-Ost, das wir in diesem Jahr noch abschließen werden, haben wir Erhebliches geleistet. Mit dem Rück- und Umbau von Plattenbauten, beispielsweise der Ahrensfelder Terrassen, und mit der Neugestaltung des Wohnumfeldes wie im Schorfheideviertel, konnte die Attraktivität deutlich gesteigert werden. Heute kehren die Menschen Marzahn nicht mehr den Rücken, sie ziehen vielmehr her. Oder auch ins Wedding Brunnenviertel.

»Heute kehren die Menschen Marzahn nicht mehr den Rücken – sie ziehen hierher. Und auch in das Wedding Brunnenviertel.«

Da haben wir ganz aktuell mehr als 300 Wohnungen im so genannten Hofgarten modernisiert. Zudem ist das Wohnkarree auf den klimatechnisch neuesten Stand gebracht und zusammen mit den Bewohnern ist der große Innenhof neu gestaltet worden. Das Ergebnis kann sich nicht nur optisch sehen lassen, es sorgt auch dafür, dass Menschen, die bislang einen Bogen um den Wedding gemacht haben, jetzt Interesse zeigen und dort hin ziehen. Das sind Veränderungen, die dem Stadtquartier gut tun, weil sie den Kiez stabilisieren.

Eine Umfrage, die die degewo beauftragt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Bewohner der Stadt in ihrem Kiez wohlfühlen. Hat sie das gewundert?

Frank Bielka: Nur in dem Sinne, dass die Berliner gerne als Dauer-Nörgler hingestellt werden und genau das sind sie eben nicht. 64 Prozent sagen:

„Ich fühle mich wohl in meinem Wohnumfeld“, das ist doch ein toller Wert.

Wo fühlen Sie sich richtig wohl?

Frank Bielka: In Neukölln, genauer gesagt in Britz. Ein grüner Stadtteil, der sich mitten in Berlin einen fast dörflichen Charakter bewahrt hat. Das Britzer Schloss bildet zusammen mit dem Gutshof, dem Schlosspark und der Dorfkirche ein historisches Ensemble, das zu sehen sich absolut lohnt. Nicht zu vergessen der Britzer Garten, ein herrlicher Erholungspark für große und kleine Berliner. In Britz kann ich entspannen und bin trotzdem nur wenige Minuten vom pulsierenden Leben der Hauptstadt entfernt.

Christoph Beck: Als urbaner Mensch fühle ich mich in der Stadt, in meinem Kiez, mit den vielen kleinen Restaurants und dem Tiergarten als grüner Lunge, am wohlsten. Die Stadt bietet viel Erholung, Unterhaltung und Genuss.

Wie ist denn die degewo aktuell aufgestellt?

Christoph Beck: Wir konnten zum vierten Mal in Folge schwarze Zahlen schreiben und haben das Geschäftsjahr 2008 mit dem Gesamtergebnis im Konzern von 14,5 Millionen Euro abgeschlossen. Mehrere Faktoren haben zu dieser guten Bilanz geführt. Es ist gelungen durch Umfinanzierungsmaßnahmen die Zinsaufwendungen deutlich zu senken. Außerdem haben wir die Leerstände und die damit verbunden Mietausfälle noch einmal reduziert.

Die degewo im Überblick:

Mit etwa 70.000 Wohnungen und mehr als 1.500 Gewerbeflächen in allen Bezirken ist die degewo das führende Berliner Wohnungsunternehmen und gehört zu den größten und leistungsstärksten in Deutschland. Die degewo beschäftigt rund 600 Mitarbeiter in fünf Kundenzentren, drei Gewerbeabteilungen und bildet jedes Jahr ca. 30 Auszubildende aus. Das Geschäftsjahr 2008 hat das Unternehmen

mit einem Gesamtergebnis von 14,5 Millionen Euro abgeschlossen, einem Zuwachs von 1,5 Millionen Euro gegenüber zum Vorjahr.

1924 als DEGEWO AG (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues) gegründet, kann das Unternehmen auf mittlerweile 85 Jahre Erfahrung am Berliner Immobilienmarkt zurückbli-

cken. 1995 entstand durch den Zusammenschluss mit der Köpenicker KÖWOGO die DEGEWO-Gruppe, der seit 2002 auch die WBG



Marzahn angehört. Seit 2008 firmiert das Unternehmen

unter dem einheitlichen Namen degewo.

Das Unternehmen versteht sich als Partner der Menschen im Kiez und agiert daher weit über das hinaus,

was ein Vermieter erledigt. Die degewo übernimmt Verantwortung für die Stadt und ihre Menschen. So werden bereits seit einigen Jahren Projekte im Kultur- und Bildungswesen unterstützt und Initiativen für Existenzgründer gefördert, um die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner zu erhalten und weiter zu verbessern. Denn „Berlin bleibt nie Berlin“, wie es in der aktuellen Werbekampagne der degewo heißt.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise macht der degewo nicht zu schaffen?

Christoph Beck: Sie hat bislang keine Auswirkungen auf unser Geschäft. Unsere Finanzierungspolitik ist langfristig mit einem niedrigen Zinsniveau und mit maßvollen Verschuldungsgraden ausgerichtet. Gerade in der derzeitigen Krise zeigt sich, dass eine solide Geschäftspolitik, die eine Verbesserung der Erträge und die Absenkung der Aufwendungen zum Ziel hat, dafür sorgt, dass die Wertigkeit der degewo unverändert stark bleibt.

»In der Krise zeigt sich, dass eine solide Geschäftspolitik nachhaltig ist – dafür sind wir hin und wieder belächelt worden.«

Für diese Politik sind wir vor einigen Monaten noch hin und wieder belächelt worden. Heute zeigt sich, dass unser Geschäftsmodell richtig ist.

Sie haben eben das Stichwort Mietausfälle erwähnt. Gerade in Zeiten knapper Kassen, dürfte das ein wichtiges Thema für die degewo sein?

Christoph Beck: Ja, das ist natürlich richtig. Aber, das ist ein Thema, bei dem wir schon sehr gut aufgestellt sind. Wir betreiben seit einiger Zeit bereits ein aktives Forderungsmanagement. Dabei suchen sozial kompetente Mitarbeiter oft bei einem Hausbesuch, gemeinsam mit den betroffenen Mietern eine erfolgsorientierte Lösung. Wenn jemand seine Miete nicht zahlen

kann, dann steckt da ja meistens kein böser Wille hinter. Wir haben mit dieser Art der Mieterberatung sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Anwaltskosten konnten halbiert, Räumungsverfahren stark reduziert und Rückstandsquoten deutlich gesenkt werden. Insgesamt wurden so die Mietschulden und Folgekosten von 2006 bis 2008 um fast neun Millionen Euro gesenkt.

Das spart dem Unternehmen einerseits Geld, unterstreicht aber auch, dass sich die degewo verantwortungsbewusst gegenüber ihren Mietern verhält. Wie wichtig ist ihnen diese Komponente?

Frank Bielka: Die degewo ist mehr als nur ein Vermieter. Die Stabilisierung von Wohnquartieren steht ganz oben auf unserer Agenda, gerade schwierige Wohnquartiere wollen wir dabei entwickeln. Denn wir haben alle Aspekte eines Gebietes im Blick und übernehmen eine Steuerungsfunktion, in dem wir die handelnden Personen, etwa Schulen, Kitas, Elternvereine, Quartiersmanagement und die Verwaltung, zusammenbringen und vernetzen. Das haben wir ganz konkret mit einem Bildungsverbund in Wedding Brunnenviertel getan. Die guten Erfahrungen, die wir hier gemacht haben, sind außerdem genutzt worden, das Projekt mittlerweile auch in der Neuköllner Gropiusstadt zu initiieren. Das verstehen wir unter dem Stichwort: „Verantwortung übernehmen“.

»Die degewo ist mehr als nur Vermieter. Die Stabilisierung von Wohnquartieren steht ganz oben auf der Agenda.«

Ist das vielleicht auch eine Antwort auf die Frage: Was hat eine Stadt wie Berlin von einem kommunalen Wohnungsunternehmen?

Christoph Beck: Da muss man zwei Aspekte im Auge haben. Unser unternehmerisches Ziel ist natürlich, die degewo wirtschaftlich weiter zu stärken. Wir senken mit punktgenauen Maßnahmen die Kosten für Kapital und Verwaltung und setzen die Investitionsmittel gezielt zur

Ertragsstärkung ein. So verbessern wir kontinuierlich unser Geschäftsergebnis. Wird sind also nicht auf eine kurzfristige Maximierung aus, sondern auf die langfristige Optimierung des Gewinns. Die angemessene finanzwirtschaftliche Unternehmensrendite ist unser Ziel.

Frank Bielka: Gepaart mit einer nachhaltigen Wertschöpfung im Sinne von gesellschaftlich stabilisierender Stadtrendite. Der Begriff Stadtrendite bezeichnet dabei die Möglichkeit den Erfolg von sozialen Engagements in Zahlen darzustellen. Nicht nur anhand positiver Entwicklungen in verschiedenen Wohnumfeldern, sondern auch ganz konkret als materiellen Gewinn für Berlin und die Menschen, die in dieser Stadt leben. Wir haben als erstes deutsches Unternehmen unsere Stadtrendite nach einer speziellen, von der Berliner Humboldt-Universität entwickelten Formel ermitteln lassen. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Soziales Engagement zahlt sich in jeder Hinsicht aus. Im Herbst werden wir dazu unser aktuellen Zahlen vorlegen.

Wenn es bei der degewo heißt „Berlin bleibt nie Berlin“, wohin entwickelt sich die Stadt? Was sind die wohnungswirtschaftlichen Themen von Morgen?

Christoph Beck: Wir müssen die wirtschaftlichen Potenziale vor Ort heben. Berlin ist ja noch lange nicht fertig. Für die degewo heißt das konkret unsere Arbeit am Alexanderplatz fortzusetzen und den Standort zu vermarkten. Wir wollen die Chancen nutzen, die sich aus der Entwicklung der Stadt ergeben, wie zum Beispiel für unsere Wohngebiete in Köpenick und in der Gropiusstadt durch den Bau des Großflughafens BBI.

Frank Bielka: Wir stehen vor enormen Herausforderungen was den demografischen Wandel, Zuwanderung, Segregation und die Stärkung junger Familien betrifft. Hier sind Lösungen gefragt, die das Zusammenleben in Berlin nachhaltig beeinflussen werden. Als führendes Wohnungsunternehmen von Berlin sind wir bereit, hier Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, damit Berlin sich weiter zum Wohl der Menschen verändert.



Der degewo-Vorstand: Frank Bielka (links) und Christoph Beck.

Foto: Hartwig Klappert