

# HOWOGE: Auftrag und Herausforderungen

# 30 Jahre HOWOGE für Berlin

## Rückblick – Gegenwart – Zukunft

Das Jahr 1990 brachte nicht nur die deutsche Einheit und den Beginn des Zusammenwachsens der beiden Berliner Stadthälften mit sich, sondern auch die Gründung der HOWOGE – heute eine der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften und bundesweit eines der größten Wohnungsunternehmen.

Nachdem die HOWOGE ihren Schwerpunkt der Wohnbestände ursprünglich in Hohenschönhausen hatte, erweiterte sich das wohnungswirtschaftliche Betätigungsfeld im Jahr 1997 durch die Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg. Heute umfasst der Bestand der HOWOGE mehr als 63.000 Wohneinheiten, von denen sich etwa vier Fünftel im Bezirk Lichtenberg befinden. Das bedeutet: Mehr als 100.000 Menschen – das entspricht der Einwohnerzahl einer Großstadt – haben ihr Zuhause bei der HOWOGE.

Als Gesellschaft des Landes Berlin hat die HOWOGE eine zentrale Aufgabe: Sie stellt Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung – und damit auch für Haushalte mit geringem Einkommen – zur Verfügung. Als sozial verantwortungsvolles Unternehmen verfolgt sie das Ziel, lebenswerte Quartiere zu erhalten beziehungsweise zu schaffen. Die HOWOGE setzt sich ein für eine gute Nachbarschaft und für Kieze, in denen Menschen ungeachtet ihrer Herkunft und der Höhe ihres Einkommens friedlich miteinander leben. Die HOWOGE ist ein verlässlicher Partner für alle Anspruchsgruppen. Entsprechend komplex ausgerichtet ist die

Unternehmensstrategie, die absichert, dass die HOWOGE auch in der Zukunft ihren vielfältigen gesellschaftlichen Aufgaben gerecht wird. Im Fokus stehen die Mitgestaltung der Stadt als Ganzes, des Lebens in den Quartieren, die Erfüllung von besonderen Aufgaben wie der Schulbauoffensive. Seit 30 Jahren trägt die HOWOGE dazu bei, dass Berlin eine Stadt für alle bleibt. Engagiert möchte sie ihren Beitrag für eine lebenswerte Zukunft leisten. Das unterstreicht auch die Vision des Unternehmens: „Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt.“

Diese Ausstellung zeigt, was die HOWOGE in den vergangenen 30 Jahren geleistet hat, welches ihre heutigen Aufgaben sind und vor welchen Herausforderungen sie in Zukunft stehen wird. Es werden Neubau- und Sanierungsvorhaben präsentiert, der Nachhaltigkeitsansatz der HOWOGE erläutert und deutlich gemacht, welche wichtige Rolle das Unternehmen für die Entwicklung der Stadt Berlin spielt. Nicht zuletzt lässt sie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der Hausmeister- bis hin zur Führungsebene zu Wort kommen – denn sie alle sind es, die den Wert der HOWOGE ausmachen.

**63.253**

Wohnungen

**779**

Gewerbeobjekte

**11.324**

Sonstiges

Stand Juni 2020

**1995** – Umbenennung der Wohnungsverwaltungen der HOWOGE in HOWOGE-Kundenzentren. **1997** – Einweihung der ersten HOWOGE-Gästewohnungen in der Zingster Straße. HOWOGE kauft **Wohnungsbau-gesellschaft Lichtenberg mbH (WBL)** mit mehr als 26.000 Wohnungen. **1998** – Ausbildungspreis der IHK. **1999** – Erste Mieterbeirätekonzferenz.

**2005** – Gründung der HOWOGE Wärme GmbH. **2007** – Einführung des Mobilien Hausmeisterservices im Gesamtbestand. **Pilotprojekt** „Intelligente Stromzähler“ gemeinsam mit Vattenfall. **2008** – Müllpass des BBU für vorbildliches Abfallmanagement. **2009** – **Klimaschutzpartner** 2009 mit einem Projekt zur Abwasserwärmenutzung.

**2016** – **Deutscher Bauherrenpreis** für Treskow-Höfe. **Richtfest** für erstes Plusenergiehaus im Berliner Mietwohnungsbau. **2017** – HOWOGE erwirbt Projektsteuerer Kramer + Kramer Bau und Projektmanagement GmbH. **2018** – Einführung von SAP. **Senat beschließt** Einbindung der HOWOGE in die Schulbauoffensive des Landes Berlin. **Gründung** Stiftung Stadtkultur. **2019** – **NahWo-Zertifikat** für Lindenhof.

**1990** – **1. Juli: Gründung** der HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft Hohenschönhausen mbH. **1991** – **Modellvorhaben der Bundesregierung:** Sanierung elfgeschossiger Plattenbau Randowstraße 22. **Erscheinen der ersten Mieterzeitung** „Mieteinander“. **1993** – **Beginn des Wohnungsneubaus** in Hohenschönhausen mit 300 Wohnungen. **Pilotprojekt** Seefelder Straße 48/50 mit erster Strangsanierung. **Anschluss** von 10.500 Wohnungen an das Breitbandkabelnetz der Bundespost.

**2000** – HOWOGE stellt Deutschlands „Hausmeister des Jahres“. **2001** – **Gründung** der HOWOGE-Service-gesellschaft mbH. **2002** – **Einführung** von Service-Standards in der Mieterbetreuung. **Erste Concierge-Logen** in 11 HOWOGE-Hochhäusern.

**2010** – **Einführung** des Kiezhelferservices im Gesamtbestand. **2012** – **Erstes LOA-Fassadenkunstwerk.** **2013** – **Start** Neubauoffensive mit Baubeginn Treskow-Höfe. **Verleihung** des Deutschen Nachhaltigkeitspreises. **Abschluss** Sanierungsprojekt Berlin-Buch mit 2.400 Wohnungen. **2014** – **Erste Zertifizierung** als familienfreundliches Unternehmen (audit berufundfamilie). Erreichen des 100-prozentigen Sanierungsstandes.

**2020** – HOWOGE ist Gründungsmitglied der Klima-Initiative 2050.

„Seit dem Start der Neubauoffensive 2013 hat die HOWOGE ihren Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf um mehr als 9.000 Wohneinheiten erhöht. Bis 2030 wird das Portfolio vornehmlich durch Neubau und, wo sich sinnvolle Möglichkeiten ergeben, auch durch Ankauf auf über 80.000 Wohneinheiten wachsen – unser Beitrag für diese pulsierende und lebenswerte Stadt.“

Thomas Felgenhauer, HOWOGE-Geschäftsführer



„Wir bauen jetzt die Wohnungen für die zukünftigen Generationen. Wohnungen, in denen unsere Kinder und Enkelkinder leben werden. Vor diesem Hintergrund ist es essenziell, dass wir als landeseigenes Unternehmen in die Offensive gehen und zeigen, dass nachhaltiges und sozialverpflichtetes Bauen sich nicht ausschließen.“

Ulrich Schiller, HOWOGE-Geschäftsführer

# Leistbare Mieten für alle

## Unsere soziale Verantwortung

### Eine Stadt im Wachstum

**Seit Jahren wächst Berlin. Im Jahr 2018 nahm die Zahl der Einwohner\*innen um gut 31.000 zu, 2017 sogar um knapp 39.000. Zusammengenommen entspricht das der Größe einer Stadt wie Brandenburg an der Havel oder Aschaffenburg.**

Entsprechend knapp geworden ist Wohnraum. Die HOWOGE trägt maßgeblich dazu bei, hier gegenzusteuern und das Wohnungsangebot zu erhöhen: Seit dem Start der Neubauoffensive im Jahr 2013 hat die HOWOGE ihren Bestand durch Neubau und Ankauf um 18 Prozent erweitert. Bis zum Jahr 2030 wird das Portfolio weiter auf 80.000 Wohneinheiten wachsen. Rund 85 Prozent der zusätzlichen Wohnungen wird das Unternehmen mit eigenen Projektentwicklungen realisieren. Bis heute hat die HOWOGE mehr als 4.000 Wohnungen fertiggestellt. Und das Engagement geht weiter: Der

Fokus liegt dabei vor allem auf Quartiersentwicklungen mit mehr als 100 Wohneinheiten. Aktiviert wird aber auch das Potenzial für Dachausbauten und -aufstockungen von Bestandsgebäuden.

Dort, wo es sinnvoll ist, kooperiert die HOWOGE mit privaten Projektentwickler\*innen oder kauft Bestandsobjekte von privaten Eigentümer\*innen an. Auf diese Weise sichert das Unternehmen langfristig günstige Mieten und trägt maßgeblich zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei.

Allein 2019 hat die HOWOGE den Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf um rund 1.700 Einheiten erweitert.



**80.000**  
Wohnungen  
bis 2030

## Leistbare Mieten für alle

**6,20 Euro pro Quadratmeter – so viel betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der HOWOGE-Wohnungen im Jahr 2019. Damit wohnen die Mieterinnen und Mieter des Unternehmens deutlich günstiger als im Berliner Mittel: Nach Mietspiegel beträgt die durchschnittliche Miete in Berlin 6,72 Euro pro Quadratmeter. Wer umzieht und einen neuen Mietvertrag unterschreibt, muss laut der Beratungsgesellschaft empirica im Durchschnitt aller Anbieter sogar mit knapp 10 Euro pro Quadratmeter rechnen.**

Schon immer fanden bei der HOWOGE auch diejenigen Menschen ein Zuhause, die es ansonsten auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt nicht leicht haben. Dafür sorgt die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die das Land Berlin mit seinen sechs Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossen hat. Demnach werden 60 Prozent der wiedervermieteten Bestandswohnungen an Inhaber\*innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vermietet. Bei Neubauprojekten ist die Hälfte der entstehenden Wohnungen für WBS-

Berechtigte reserviert. Die soziale Verantwortung der HOWOGE zeigt sich aber nicht nur an den günstigen Mieten. Sie wird auch darin deutlich, dass die HOWOGE ihre Wohnungen und deren Umfeld pflegt, kontinuierlich in den Bestand investiert, für niedrige Nebenkosten sorgt und sich um diejenigen Mieter\*innen kümmert, die besondere Unterstützung benötigen. Auf diese Weise bleibt die berühmte „Berliner Mischung“ erhalten: Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft und Einkommensgruppen wohnen und leben miteinander in einem Quartier.

„Es ist hart, vielen Wohnungsinteressent\*innen eine Absage erteilen zu müssen. Wir gehen aber fair mit allen Interessent\*innen um. Und klar ist: Bei uns hat jeder die Chance auf eine Wohnung – egal, woher man kommt, welche Hautfarbe man hat oder wie viel man verdient.“

Ulrike Melzig, Vermieterin



# Gemeinsam zum Ziel

Mit dieser Struktur ist die HOWOGE bestens aufgestellt, um auch in Zukunft ihre vielfältigen Aufgaben im Dienste der Gesellschaft und ihrer Mieter\*innen erfolgreich zu erfüllen.

## HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die HOWOGE ist als Holding strukturiert. Während die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Kerngeschäft – die Verwaltung und Betreuung des eigenen Wohnungsbestands – zuständig ist, übernehmen vier weitere Gesellschaften besondere Aufgaben:

## Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WBL)

Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WBL) ist eine reine Besitzgesellschaft.

## HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Die HOWOGE Servicegesellschaft mbH erbringt wohnbegleitende Dienstleistungen. Dazu gehören insbesondere die Hausmeisterdienste, der Betrieb der Concierge-Logen und der Kiezhelferservice. Außerdem kümmert sich die Gesellschaft um die Betreuung von Wohnanlagen und die Sicherung der Bauqualität.

## HOWOGE Wärme GmbH

Die HOWOGE Wärme GmbH versorgt Teile der Wohnanlagen des Konzerns mit Heizenergie und Warmwasser. Zu ihren Aufgaben gehört ferner das komplette Energiemanagement (Gebäudeanalyse, Planung und Steuerung von Energiesparmaßnahmen, Verbrauchskontrolle, Elektromobilität).

## Kramer + Kramer Projektmanagement GmbH

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH ist eine Projektsteuerungsgesellschaft mit 16 Mitarbeiter\*innen. Sie wurde 2017 von der HOWOGE übernommen.

# Eine starke Arbeitgeberin

**Die HOWOGE ist eine starke Arbeitgeberin. Von den rund 800 Mitarbeiter\*innen sind mehr als 200 schon seit über 20 Jahren mit dabei – ein untrügliches Zeichen, dass es sich bei der HOWOGE gut arbeiten lässt. Aber auch die jungen Kolleg\*innen fühlen sich im Unternehmen wohl.**

## Die HOWOGE setzt auf Ausbildung

Die HOWOGE zählt zu den größten Vermietern Deutschlands, ist engagiert im Wohnungsneubau und im Schulbau – die Aufgaben sind vielseitig und werden zukünftig weiter zunehmen. Deswegen suchen wir immer engagierte und motivierte neue Mitarbeiter\*innen. Die HOWOGE setzt stark auf Ausbildung: Im Jahr 2019 waren 32 Azubis und dual Studierende im Unternehmen beschäftigt – und die HOWOGE wächst weiter. Junge Leute können sich bei uns zu Immobilienkaufleuten ausbilden lassen und BWL mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft dual studieren. Weiterführende Informationen dazu finden sich auf unserer Website.

## Berufserfahrene Bewerber herzlich willkommen

Auch für erfahrene Berufstätige, die auf der Suche nach einer neuen Aufgabe bei einem stabilen, zukunftsorientierten Unternehmen sind, ist die HOWOGE eine hervorragende Wahl. Neben einem guten kollegialen Arbeitsklima und viel Raum für persönliche und professionelle Entfaltung bietet die HOWOGE zahlreiche weitere Anreize. Kontinuierliche Weiterbildungsmaßnahmen und regelmäßige Feedback-Gespräche fördern die persönliche Entwicklung der Mitarbeiter\*innen.

## Wir schaffen Ausgleich

Um gut arbeiten zu können, benötigt man einen gelungenen Ausgleich. Deswegen sorgen wir dafür, dass unsere Mitarbeiter\*innen den Beruf mit ihrem Privatleben gut vereinbaren können: Arbeiten im Homeoffice, flexible Arbeitszeiten, Freistellung für die Pflege von Angehörigen und die Möglichkeit, ein Sabbatical in Anspruch zu nehmen, sind nur einige Beispiele dafür.

## Ein Arbeitsplatz mit Zukunft

Unser wichtigster Anspruch: Wir bieten ein modernes, transparentes Arbeitsumfeld und eine faire Bezahlung. Mit leistungsorientierten Prämien und einer Vielzahl an Veranstaltungen honorieren wir das Engagement unserer Mitarbeiter\*innen. Die beste Motivation sind aber die spannenden, sinnstiftenden Aufgaben, die bei der HOWOGE jeden Tag warten – getreu der Unternehmensvision „Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt.“

**Eine starke Arbeitgebermarke:** Über 200 neue Mitarbeiter\*innen in nur zehn Jahren – 2010 zählten wir noch 563 Kolleg\*innen, heute sind wir rund 800.



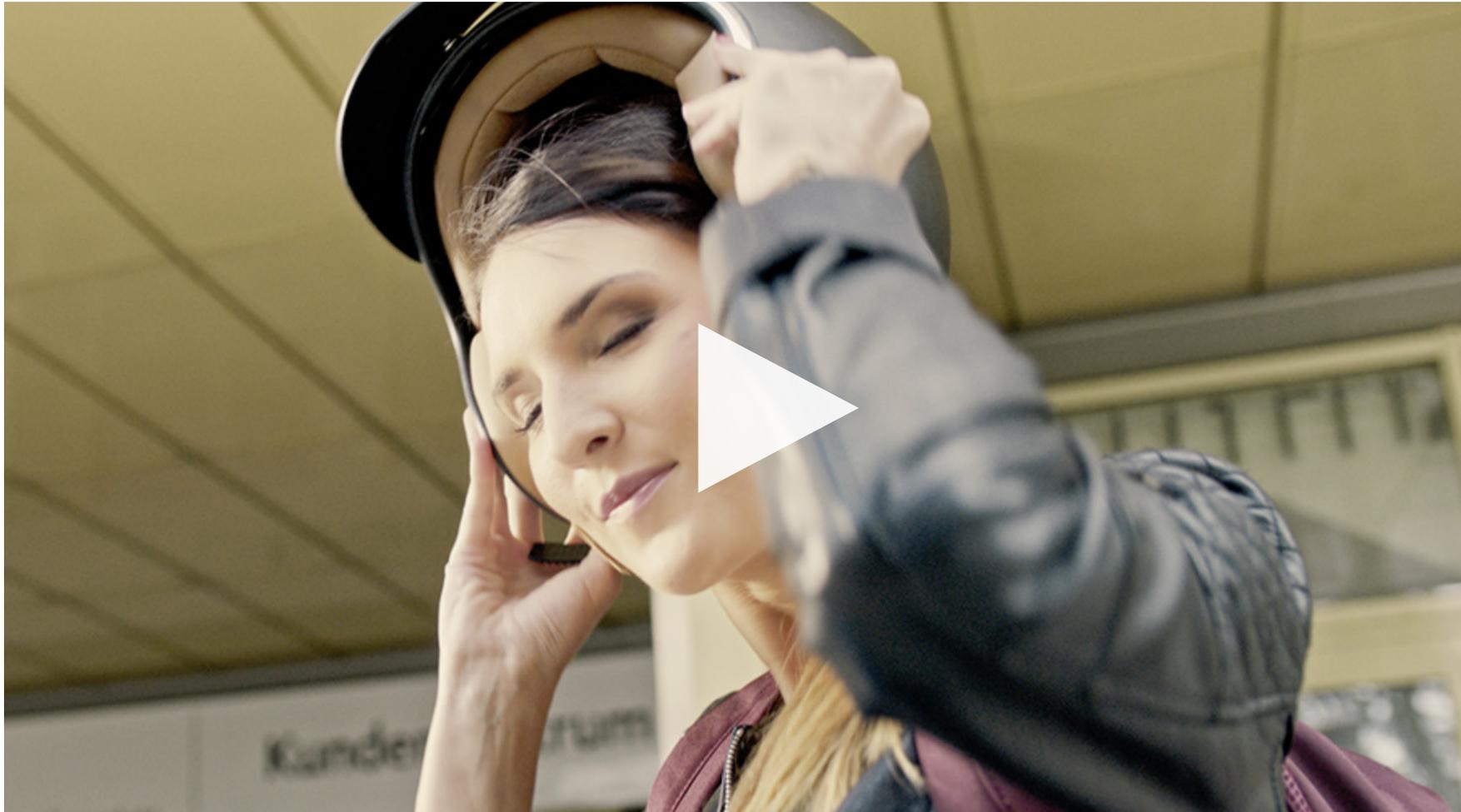
**800 Mitarbeiter\*innen**

**„Unsere Mitarbeiter\*innen haben bei uns die Möglichkeit, sich persönlich und fachlich weiterzuentwickeln. Beruf und Familie vereinbaren zu können ist dabei ein sehr wesentlicher Aspekt und fest verankert in unserem Selbstverständnis als attraktiver Arbeitgeber.“**

Cindy Thiele, Recruiterin



## Film: Deine Zukunft in Berlin – Als Azubi bei der HOWOGE



„Berlin ist in Bewegung.  
Wir bewegen uns mit.“

[www.howoge.de/  
ausbildung-film](http://www.howoge.de/ausbildung-film)

153

Hausmeister\*innen, davon  
32 mobile Hausmeister\*innen

27

Kiezhelfer\*innen

54

Concierges

Stand Juni 2020

## Nah am Menschen

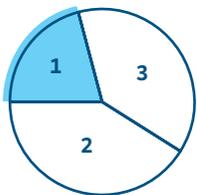
**Eine zentrale Rolle in der Unternehmensstrategie der HOWOGE spielen die Zufriedenheit der Mieter\*innen und der direkte Kontakt zu ihnen.**

In fünf Kundenzentren und einem Servicebüro werden die Mieter\*innen betreut. Die Kund\*innen müssen sich mit ihren Mietangelegenheiten nicht an eine anonyme Telefonnummer einer externen Dienstleistungsgesellschaft wenden, sondern finden bei einer Mitarbeiterin oder einem Mitarbeiter der HOWOGE Gehör. Mit dem Technischen Kundenservice hat die HOWOGE darüber hinaus einen telefonisch erreichbaren Partner für die Mieter\*innen etabliert, um technische

Reparaturen mithilfe von Pauschaldienstleistern kurzfristig ausführen zu lassen.

Dieses kundenzentrierte Verfahren hat mehrere Vorteile: Es trägt zur Kundenbindung bei und ist darüber hinaus auch betriebswirtschaftlich sinnvoll – denn zufriedene Mieter\*innen achten auf ihr Umfeld und helfen somit, langfristig Kosten zu senken.

**Verteilung Betriebskosten (2017) in €/m<sup>2</sup>**  
bei einer Wohnung mit durchschnittlich 61 m<sup>2</sup>



**1. 21 % (von der HOWOGE bedingt beeinflussbar):** Hauswart\*in/ Hausreinigung, Schneebeseitigung, Gartenpflege, Versicherung, Kabel/ Antenne, sonstige Betriebskosten

**2. 38 % (teilweise staatlich beeinflusst):** Hausstrom, Aufzug, Heizung/ Warmwasser

**3. 41 % (staatlich beeinflusst):** Grundsteuer, Wasser/ Abwasser, Müllabfuhr/ Straßenreinigung, Schornsteinreinigung

## HOWOGE pro Quadratmeter

**Wer auf Wohnungssuche ist, hat in der Regel ein bestimmtes monatliches Budget zur Verfügung. Er kann vielleicht 600 Euro für eine Drei-Zimmer-Wohnung oder 800 Euro für eine Vier-Zimmer-Wohnung ausgeben. Berechnet aber wird die Miete in Euro pro Quadratmeter – bei der HOWOGE beträgt dieser Durchschnittswert 8,60 Euro pro Quadratmeter inklusive Nebenkosten.**

Die Gesamtmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten zusammen. Die Nettokaltmiete bei der HOWOGE beläuft sich im Durchschnitt auf 6,20 Euro pro Quadratmeter. Was genau deckt dieser Betrag ab? In der Kaltmiete sind beispielsweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Investitionskosten enthalten. Nicht darin enthalten

sind die Betriebskosten. Dabei machen diese einen erheblichen Anteil an den Gesamtkosten des Wohnens aus. Indem die HOWOGE auf hohe energetische Qualität achtet und kontinuierlich ihre Verträge auf Basis eines Betriebskostenvergleichs optimiert, trägt sie zu günstigen Betriebskosten und damit zu moderaten Wohnkosten bei.

## Portfoliomanagement: Dienstleistungen werden wichtiger

**Vom kommunalen Wohnungsverwalter zum Quartiers- und Stadtentwickler – so lässt sich die Entwicklung der HOWOGE in den vergangenen 30 Jahren zusammenfassen.**

Ursprünglich ganz auf die Großwohnsiedlung Hohenschönhausen konzentriert, übernahm das Unternehmen 1997 die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WBL). Seit 2006 kamen Ankäufe außerhalb des Stammbezirks Lichtenberg dazu, etwa in Adlershof/Johannisthal, in Weißensee und besonders in Buch, wo die HOWOGE im Jahr 2009 ein rund 3.000 Wohnungen umfassendes Portfolio übernahm und dieses anschließend aufwendig sanierte. Seit 2013 baut das Unternehmen wieder neue Wohnquartiere – nicht nur in Lichtenberg, sondern beispielsweise auch in Pankow, Treptow-Köpenick, Mitte und Steglitz-Zehlendorf. Beim Umgang mit dem wachsenden Portfolio verfolgt die HOWOGE das Ziel, attraktive Bestände und lebenswerte Quartiere zu erhalten, den Energieverbrauch zu senken, lang-

fristig Klimaneutralität zu erreichen und finanzielle Einspareffekte zu realisieren. Letzteres gelingt durch eine Standardisierung der Produkte bei Instandhaltung, Sanierung und Neubau, wodurch sich Kostenvorteile beim Einkauf ergeben. In Zukunft werden Dienstleistungen und standardisierte Prozesse weiter an Bedeutung gewinnen, um die so gewonnene Zeit für die umfassende Betreuung der Mieter\*innen zu nutzen. Ziel ist es immer, die Menschen in den Mittelpunkt des Handelns zu stellen. Damit erhöht die HOWOGE die Zufriedenheit der Mieter\*innen und erreicht eine engere Kundenbindung. Hilfreich sind dabei die Möglichkeiten der Digitalisierung, weil wir so den immer wichtiger werdenden noch schnelleren Dialog mit unseren Kund\*innen ausbauen können.

**„Unser Bewirtschaftungs-Know-how hilft uns, Neubauvorhaben schnell und gut in bestehende Quartiere zu integrieren.“**

Katja Vollmar, Leiterin  
Immobilienbewirtschaftung



## Die hohe Kunst der Finanzierung

**Als langfristig orientierte Bestandshalterin setzt die HOWOGE auf eine nachhaltige Finanzierung. Das ist die Voraussetzung, um die vom Land Berlin gestellten Aufgaben zu erfüllen und auch in Zukunft breiten Schichten der Bevölkerung preiswerten und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.**

Die Finanzierungsstrategie der HOWOGE garantiert, dass Finanzierungsbedarfe zunächst aus dem verfügbaren Cashflow gedeckt und zusätzliche Fremdfinanzierungen – nur so weit notwendig – aufgenommen werden. Die Verschuldung bleibt auf diese Weise auf ein notwendiges Maß begrenzt, und das Unternehmen sichert sich gegen erhöhte Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken ab.

Eine zentrale Bedeutung kommt darüber hinaus dem aktiven Beleihungsmanagement zu. Die vorhandenen Sicherheiten werden dabei so gesteuert, dass jederzeit marktgängige Beleihungsausläufe für die Banken und die generelle Möglichkeit zur kostengünstigen Darlehensaufnahme unter optimaler Ausnutzung der Beleihungsrahmen gewährleistet sind.

Grundsätzlich achten die Verantwortlichen auf eine zins- und kostengünstige Fremdfinanzierung, wobei die Zinsbindung in der Regel für länger als zehn Jahre vereinbart wird. Dabei steuert die HOWOGE Kreditlaufzeiten so, dass sie in einzelnen Jahren nicht zu große Darlehensvolumen umschulden muss. Durch diese langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie wird die HOWOGE von Banken und anderen Finanzierungspartnern als verlässlicher Partner mit Interesse an einer nachhaltigen Zusammenarbeit wahrgenommen. Die seit Jahren positiven Ergebnisse, die hohe Eigenkapitalquote und der Status als kommunales Unternehmen verhelfen der HOWOGE zu einer guten Bonität und verschaffen ihr jederzeit Zugang zu kostengünstigen Finanzierungsmöglichkeiten.

**„Ohne eine feste Finanzierungsgrundlage kann ein Wohnungsunternehmen wie die HOWOGE nicht erfolgreich sein. Ein aktives Beleihungsmanagement sowie zins- und kostengünstige Finanzierungslösungen schaffen die Basis für die zukünftigen Aufgaben.“**

Carola Bratvogel, Leiterin Unternehmensplanung und Finanzmanagement

# Sanieren ist mehr als Verschönern

Auch wenn die HOWOGE auf Wachstumskurs ist, behält sie den vorhandenen Wohnungsbestand im Blick. Bereits in den 1990er-Jahren begann das Unternehmen mit der Sanierung seiner – zum großen Teil in industrieller Bauweise errichteten – Wohngebäude. Mittlerweile ist der gesamte Bestand durchsaniert, sodass die Mieter\*innen überall einen zeitgemäßen Wohnstandard vorfinden.

Die letzten großen komplexen Sanierungen umfassten den Kiez rund um den Prerower Platz im Ostseeviertel (Hohenschönhausen), wo die HOWOGE in den Jahren 2014/15 rund 950 Wohnungen ertüchtigte, sowie das Casa-Nova-Karree in Lichtenberg mit 167 Wohnungen. Bei diesen und anderen Maßnahmen gilt immer: Sanieren ist mehr als Verschönern. Vielmehr bedeutet eine komplexe Sanierung, den Bestand für die künftigen An-

forderungen nachhaltig fit zu machen und den Mieter\*innen dauerhaft eine hohe Wohnqualität zu bieten.

Auch in Zukunft werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Dabei gewinnen vor dem Hintergrund der Klimaschutzpolitik und der CO<sub>2</sub>-Reduktion die energetische Optimierung und die Klimaneutralität an Bedeutung.

## 30 Prozent

unter dem Berliner Durchschnitt liegt die CO<sub>2</sub>-Emission einer HOWOGE-Wohnung

– mit max. 1,1 Tonnen pro Wohnung.

## Film: **HOWOGE** saniert Berlin-Buch

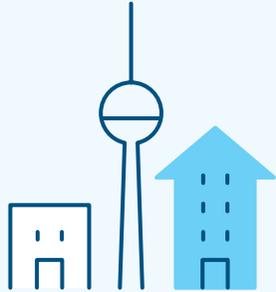


„Eine Schönheitskur für die Gesundheitsstadt.“

[www.howoge.de/sanierung-film](http://www.howoge.de/sanierung-film)

## Gemeinsam für ein besseres Wohnen

**Zukünftiges Investitionsvolumen in das Bestandswachstum:** in den nächsten drei Jahren über 500 Millionen Euro pro Jahr.



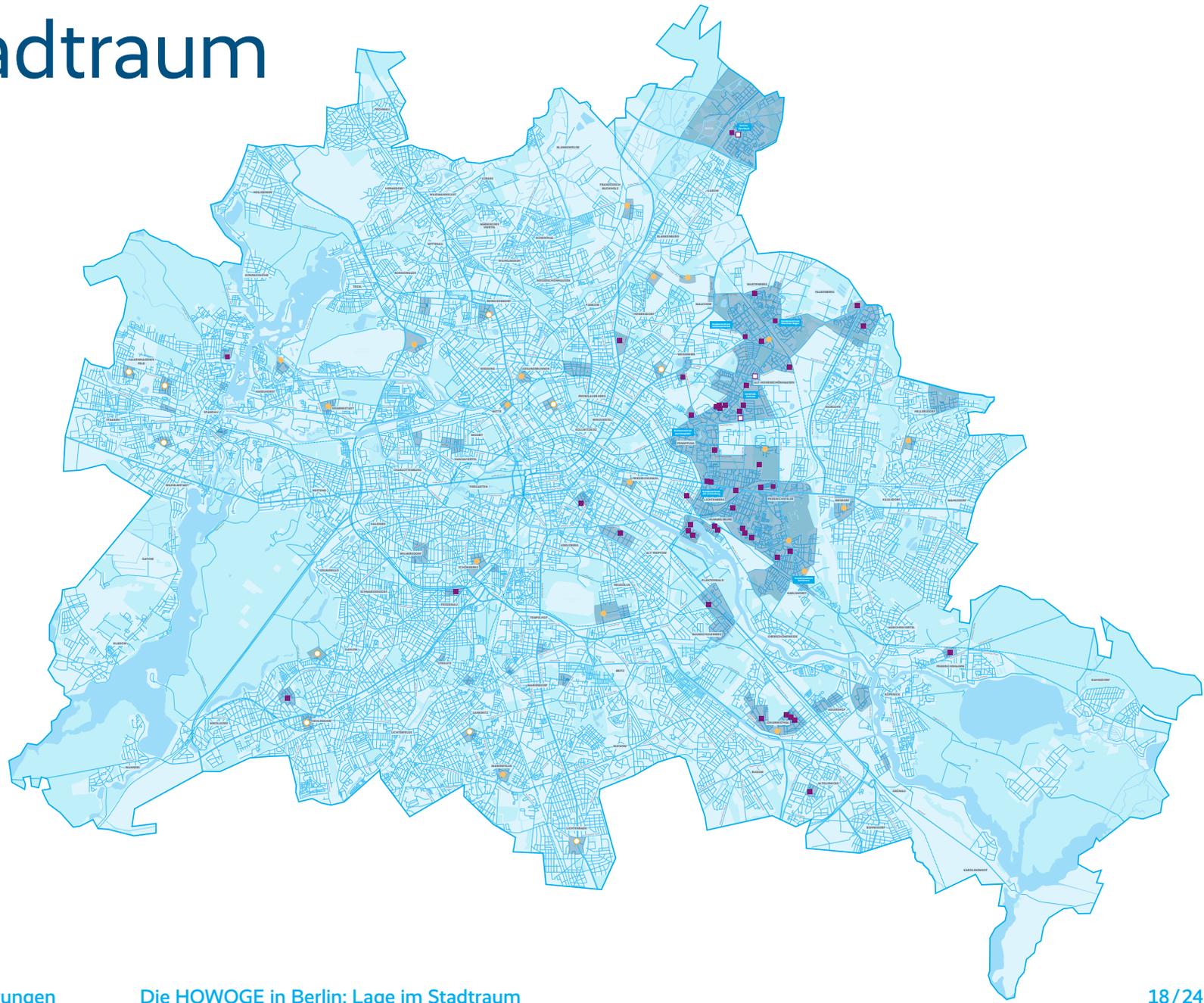
**Als langfristig orientierter Bestandshalter legt die HOWOGE großen Wert auf die laufende Sanierung ihrer Wohnanlagen. Seit 1990 hat sie mehr als 1,9 Milliarden Euro Gesamtaufwand für Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Dabei verfolgen wir das Ziel, die Wohnqualität in unseren Anlagen kontinuierlich zu halten und weiter zu erhöhen.**

Sanierungsprojekte erfordern eine gute Organisation und ein vorausschauendes Prozessmanagement. Erforderlich ist zudem eine intensive Kommunikation mit den Mieter\*innen und Anlieger\*innen. Denn diese sind von den Maßnahmen in hohem Maße betroffen: Über Tage oder manchmal Wochen halten sich Handwerker\*innen in der Wohnung auf, die Nutzung von Bad und Küche kann eingeschränkt sein, und Lärm beziehungsweise Schmutz lassen sich selbst bei bester Planung nicht vermeiden. Die HOWOGE unterstützt die Mieter\*innen in dieser schwierigen Zeit. In besonderen Fällen – beispielsweise bei Pflegebedürftigkeit – stellt sie für die Zeit

der Bauarbeiten eine Ausweichwohnung zur Verfügung. Und wenn einmal ein Schrank abgebaut werden muss oder der Einkauf wegen eines stillgelegten Aufzugs zum Problem wird, stehen die HOWOGE-Kiezhelfer\*innen bereit. Ziel der HOWOGE bleibt es, ihre Wohnhäuser und ihre Quartiere weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. Neu erworbene Bestände setzt sie deshalb nach Bedarf instand, um sie in das Portfolio zu integrieren. Bei den eigenen Anlagen investiert sie periodisch in Instandsetzung und sorgt so dafür, dass ihre Wohnquartiere langfristig auf einem zeitgemäßen Niveau bleiben.

# Die HOWOGE in Berlin

## Lage im Stadtraum



- Legende**
- Bestand
  - Neubau - Wohnungsbau
  - Neubau - Dachaufstockung
  - Schulbau
  - Schulsanierung
  - Kundenzentren

# Neubau: Innovativ und nachhaltig

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung berücksichtigt viele verschiedene Aspekte: Neubauten mit einer überzeugenden städtebaulichen Idee und von hoher architektonischer Qualität, innovative Wohnformen sowie effiziente Grundrisse, die es ermöglichen, die Bruttokaltmiete niedrig zu halten.

Die Wohnungen sollen die Mieter\*innen über alle Lebensphasen hinweg begleiten und damit flexibel und sozialverträglich sein sowie hohen ökologischen Ansprüchen genügen. Bestehende und neue Nutzungen sollen identifiziert und qualifiziert in neue Quartiere integriert werden. Im Rahmen dieser ganzheitlichen Betrachtung setzt die HOWOGE im Vorfeld der Planungsprozesse auf städtebauliche Ideen- und Architekturwettbewerbe, die zu kreativen und innovativen Lösungen führen. Ergänzt wird die Planung um nachhaltige (E-)Mobilitätskonzepte, den Einsatz von erneuerbaren Energien und Mieterstrom über die Tochtergesellschaft HOWOGE Wärme GmbH sowie den verstärkten Einsatz von natürlichen Baustoffen.

Mit Blick auf die über Jahre hinweg stark ausgelastete Bauwirtschaft setzt die HOWOGE verschiedene Vergabemodelle ein, um die Projekte unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und rechtlichen

Prämissen entsprechend der Projektgröße, der Kapazitäten sowie der Kompetenzen qualitativ hochwertig und zugleich zügig an den Markt zu bringen. Neben der Einzelvergabe und der Generalübernehmer- (GÜ-) Vergabe mit ganzheitlicher Planung wird auch die Kurz-GÜ-Vergabe ab Ausführungsplanung und schlüsselfertiger Errichtung durchgeführt. Bei der Anwendung des Partnering gehört die HOWOGE bundesweit zu den Vorreitern. Neben den eigenen Neubauvorhaben setzt die HOWOGE auch auf den Ankauf von schlüsselfertigen Projektentwicklungen, um den Berliner Wohnungsmarkt schnellstmöglich um zusätzlichen mitpreisdämpfenden Wohnraum zu ergänzen.

Derzeit treibt die HOWOGE insgesamt über 70 Wohnungsneubauprojekte voran, die sich entweder in Entwicklung, in Planung oder in Bau befinden. Damit ist die HOWOGE für die Zukunft hervorragend aufgestellt.

**„Keine Frage, dass unsere öffentlich geförderten Neubauwohnungen mit einer Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter sehr begehrt sind. Umso wichtiger ist es, dass wir einen transparenten Vermietungsprozess entwickelt haben, der soziale Aspekte berücksichtigt.“**

Nino Barth, Leiter Neubauvermietung



## Film: **Neubau zum Wohlfühlen – Die HOWOGE baut für Berlin**



„Die Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt.“

[www.howoge.de/  
neubau-film](http://www.howoge.de/neubau-film)

# Die HOWOGE baut Schulen

Seit 2019 hat die HOWOGE eine Aufgabe übernommen, die über das wohnungswirtschaftliche Themenfeld hinausreicht und eine wesentliche Entwicklung der nächsten 30 Jahre mitgestalten wird: Die HOWOGE ist eine wichtige Akteurin in der Schulbaustrategie des Landes Berlin.

„Wir sind ein weiterer Partner des Landes Berlin in der Berliner Schulbauoffensive. Wir schaffen zusätzliche Kapazitäten und Ressourcen, wodurch wir zur Beschleunigung des Schulbauprogramms beitragen.“

Jens Wadle, Prokurist Schulbau



Weil Berlin wächst und damit auch die Schüler\*innenzahlen zunehmen, braucht Berlin neue Schulen. Der Senat beschloss deshalb eine Berliner Schulbauoffensive, für die finanzielle Mittel von insgesamt 5,5 Milliarden Euro vorgesehen sind. Im Rahmen dieser Initiative ist die HOWOGE für die Errichtung insbesondere von weiterführenden Schulen sowie für große Sanierungsvorhaben (mit einem Volumen von mehr als 10 Millionen Euro) zuständig. Sie trägt damit wesentlich zur Schaffung neuer Schulplätze bei. Konkret kümmert sich die HOWOGE sowohl um die Planung und die Finanzierung als auch um den Bau der Schulen. Die dafür nötigen Grundstücke übernimmt sie im Erbbaurecht vom Land Berlin, während die Gebäude Eigentum der HOWOGE werden. Die Finanzierung der Vorhaben erfolgt durch Aufnahme von Krediten durch die HOWOGE, die

durch den Bezirk in Form einer Miete im Zeitraum von 25 Jahren refinanziert werden.

Der erste von der HOWOGE geplante und errichtete Schulkomplex entsteht in der Allee der Kosmonauten in Lichtenberg. Insgesamt soll die HOWOGE nach derzeitigem Stand 18 Neubau- und 13 Sanierungsvorhaben sowie fünf bis acht Schulen in Holzbauweise verantworten. Auch dabei gilt das wirtschaftliche Nachhaltigkeitsprinzip des Unternehmens: Alle Projekte sind seriös kalkuliert und sicher finanziert. Zudem ist für den Schulbau ein eigener Buchungs- und Rechnungskreis geschaffen worden – die Bewirtschaftung der Wohnungen und der Wohnungsneubau werden somit vom Schulbauprogramm nicht beeinflusst.

## Neue Schulen braucht Berlin

**Wachsende Schülerzahlen und eine ganzheitliche, nachhaltige und inklusive Pädagogik verlangen nach mehr Schulen und neuen Konzepten für Schulgebäude in Berlin. Mit der 2016 gestarteten Berliner Schulbauoffensive (BSO) wird der Senat dieser wichtigen Aufgabe gerecht: Es sollen rund 60 Schulen gebaut und viele bestehende Schulen saniert werden. Als kompetente Partnerin des Landes in der BSO wird die HOWOGE maßgeblich weiterführende Schulen bauen und für Großsanierungsfälle verantwortlich sein.**

Federführend bei der Schulbauoffensive sind die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatskanzlei in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen und den Bezirken als Schulträger. Alle für den Schulbau maßgeblichen Akteure in Berlin ziehen an einem Strang, damit die Schülerinnen und Schüler moderne,

pädagogisch zukunftsweisende und ökologisch nachhaltige Schulen besuchen können. Die Aufgaben sind klar: Neubau, Sanierung und Bauunterhaltung.

Es sind vier Akteure, die alle ihren Beitrag zum Schulbau leisten: die Bezirke, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

**Fast 40 Schulen:** Die HOWOGE übernimmt als baudurchführende Akteurin 13 große Schulsanierungen (11.400 Schulplätze), den Neubau von 18 Schulen (14.900 Schulplätze) sowie fünf bis acht Schulen in Holzbauweise.



**26.300 Schulplätze  
in fast 40 Schulen**

# Impressum

# Rechtliches

**Inhalte/Projektleitung:**

HOWOGE Unternehmens-  
kommunikation und Marketing

**Konzeption und Gestaltung:** a:dks –

Christiane Axer  
Lieselotte Düsterhus  
Steffen Samberger  
Marc Steinmetz

**Grafik:** m12.studio –

Maria Mikalo  
Michael Mikalo  
Viola von Zadow

**Texte:** Christian Hunziker

**Lektorat:** Redaktionsbüro Geis

**Fotografie:** Till Budde

**Produktion:** MINGA Network

Datenschutzinformationen: [www.howoge.de/datenschutz](http://www.howoge.de/datenschutz)