



Startseite > Unternehmensführung

Mit gelebter Verantwortung

Mit Bedacht und Weitsicht in die Zukunft

Mit gelebter Verantwortung wollen wir ein Vorbild sein. Da mehr Nachhaltigkeit nur gemeinsam gelingt, geht die HOWOGE mit allen ins Gespräch. Um Herausforderungen zu begegnen, aber auch um Erfolge zu feiern. Der Austausch mit der Wohnungs- und Energiewirtschaft ist dabei so zentral wie mit Mieter:innen, Initiativen oder der Politik. Wie sie ihre Ziele vorantreiben und die HOWOGE nachhaltiger ausrichten wollen, erläutern die Geschäftsführer Ulrich Schiller und Thomas Felgenhauer im Interview.

Was bedeutet das Motto des neuen Nachhaltigkeitsberichts: Mit Verantwortung in die Zukunft?

Ulrich Schiller: Die HOWOGE hat einen gesellschaftlichen Auftrag. Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist der Nachhaltigkeitsgedanke fest bei uns verankert. Dabei folgen wir nicht einfach Trends, sondern treffen unsere Entscheidungen fundiert mit Blick in die Zukunft. Verantwortung heißt aber auch, die eigenen Entscheidungen bewusst zu hinterfragen und zu revidieren, wenn es nötig ist.

Thomas Felgenhauer: Wichtig ist es, mit Bedacht zu agieren. Es gibt keinen Königsweg. Wir bewegen uns alle gemeinsam auf ein Ziel hin: die Klimaneutralität. Aber niemand weiß eindeutig, wie wir sie erreichen. Daher sind Pilotprojekte und das Ausprobieren entscheidend. Wir müssen jetzt handeln, und zwar mit der nötigen Offenheit und Konsequenz.

Dabei folgen wir nicht einfach Trends, sondern treffen unsere Entscheidungen fundiert mit Blick in die Zukunft.

ULRICH SCHILLER
Geschäftsführer der HOWOGE



© HOWOGE

Wie kommen Sie mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie voran?

Ulrich Schiller: Die HOWOGE befindet sich auf einem sehr guten Weg. Wir haben fast alle Neubauprojekte von KfW55 auf KfW40 gehoben. Das war ein gewaltiger Kraftakt, in der Planung wie auch in der Finanzierung, den unsere Teams großartig bewältigt haben. Auch bei der Schulbauoffensive geht es voran, der Grundstein unseres ersten Schulbaus ist gelegt. Die Pilotprojekte zur Dachaufstockung in Holzhybridbauweise sind abgeschlossen. Zudem haben wir ein Portfolio mit rund 8.300 Wohnungen angekauft, für dessen Nachhaltigkeit wir jetzt auch verantwortlich sind. Als Akteurin der Verkehrswende geben wir Impulse für zukunftsfähige Mobilität in den Quartieren, mit einem eigens dafür gegründeten Fachbereich. Bei allen Herausforderungen, wie der Pandemie oder den steigenden Baukosten, haben wir viel erreicht und können stolz auf uns sein.

Thomas Felgenhauer: Allein im vergangenen Jahr ist unser Bestand durch Ankauf und Neubau um 15 Prozent gewachsen. Damit sichern wir nicht nur bezahlbaren Wohnraum für rund 150.000 Menschen, sondern auch mehr als 900 Arbeitsplätze. Unsere Rolle als guter Arbeitgeber gehört ebenso zu unserem Nachhaltigkeitsverständnis wie unser sozialer Auftrag. Zu unserer Belegschaft gehören aktuell 84 schwerbehinderte Mitarbeiter:innen, also rund zehn Prozent. Es ist uns wichtig allen Mitarbeiter:innen ein gesundes und kreatives Arbeitsumfeld zu bieten. Und dazu tragen auch vermeintlich kleine Schritte bei. So finden sie im gesamten Haus ausschließlich fair gehandelten Kaffee und vegane Bio'milch".

Wie sehen konkrete Maßnahmen innerhalb des Bestandes aus?

Thomas Felgenhauer: Ich gebe Ihnen ein Beispiel bezogen auf die Quartiersentwicklung. Im Stadtteil Neu-Hohenschönhausen gibt es einen massiven Ärztemangel. Mit diesem Wissen haben wir uns dafür eingesetzt, dass in unserem Neubaquartier Mühlengrund ein Gesundheitszentrum entsteht um eine ärztliche Versorgung für die gesamte Nachbarschaft zu sichern.

Ulrich Schiller: Um die passende Auswahl zu treffen wurden im Vorfeld die Kliniken der Umgebung gefragt, mit welchen Beschwerden die Patient:innen in die Notaufnahmen kommen, die eigentlich in einer Arztpraxis versorgt werden könnten. Auf diese Fachärzte wurde der Fokus gelegt. Darüber hinaus galt es mitzudenken, dass eine Frauenärztin oder ein Kinderarzt in Neu-Hohenschönhausen nicht mit Privatpatient:innen rechnen kann. Also haben wir die Mieten entsprechend angepasst, damit sich die Ärzt:innen die Mieten gut leisten können und die medizinische Versorgung in unseren Kiezen ergänzen.

Thomas Felgenhauer: Das Beispiel zeigt, dass nicht nur die großen strategischen Ansätze Veränderungen bringen. Wir können durch gezieltes Handeln viel erreichen - für den jeweiligen Kiez aber auch für die gesamte Stadt. Dabei gehen wir sukzessive voran, Schritt für Schritt. Denn es ist wichtig, alle Aspekte und Akteure einzubeziehen. Unsere Nachhaltigkeitsziele können wir nur erreichen, indem alle ihre Erfahrungen und Ideen einbringen.

Sie nannten Klimaneutralität als großes gemeinsames Ziel, was heißt das für Sie?

Ulrich Schiller: Wir wollen als HOWOGE Klimaneutralität erreichen. Aber wir müssen den größeren Zusammenhang betrachten, denn das Gebäude allein erzeugt die CO₂-Einsparung nicht. Die Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, sind der größte Einflussfaktor beim Klimaschutz. Hier werden wir verstärkt in den Austausch mit unseren Mieter:innen gehen müssen, da Klimaschutz ein Thema der gesamten Gesellschaft ist. Dementsprechend setzen wir uns auch verstärkt mit der Energiewirtschaft auseinander, damit dort strategisch mehr geschieht. Natürlich haben in den Verhandlungen zu unseren Fernwärmeverträgen um günstige Preise für unsere Mieter:innen gerungen. Aber auch darum, dass die höheren Kosten in die Modernisierung des Kraftwerk-parks investiert werden.

Die Menschen, die in unseren Quartieren wohnen, sind der größte Einflussfaktor beim Klimaschutz.

ULRICH SCHILLER
Geschäftsführer der HOWOGE

Thomas Felgenhauer: Die HOWOGE ist zwar nur ein Teil des Räderwerks, aber wir können ein Antrieb sein, der viel bewegt. Immer mehr Dämmung aufzubringen wird am Ende nicht für Klimaneutralität reichen. Das ist bekannt. Vielmehr müssen wir die alternative Energiegewinnung vorantreiben und auch Klimafolgekosten stärker betrachten, die beispielsweise bei der Materialproduktion entstehen. Das hängt auch mit unserem weiteren Nachhaltigkeitsziel zusammen, in den Lieferketten für mehr Nachhaltigkeit zu sorgen. Nehmen wir als Beispiel den Einkauf von Holz. Das ist nur dann wirklich ein ökologischer Baustoff, wenn er aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Wir brauchen gesamtheitliche Betrachtungen.

Die HOWOGE ist zwar nur ein Teil des Räderwerks, aber wir können ein Antrieb sein, der viel bewegt.

THOMAS FELGENHAUER
Geschäftsführer der HOWOGE



© HOWOGE



Gleichzeitig kostet nicht nur Holz immer mehr. Wie gehen Sie mit den steigenden Kosten um?

Ulrich Schiller: Der Holzpreis wird auf absehbare Zeit nicht runtergehen. Auch der Ölpreis wird weiter steigen. Die Entwicklung wird sich auch in den Betriebskosten niederschlagen. Allein die Energiepreise sind um bis zu 40 Prozent gestiegen. Allerdings glaube ich nicht, dass es dadurch auch leichter wird, die Zustimmung unserer Mieter:innen für unsere Modernisierungen zu bekommen. Wir werden hier eine gesellschaftliche Debatte führen müssen. Denn neben der Verantwortung müssen auch die Kosten für die Klimaneutralität gemeinschaftlich getragen werden.

Thomas Felgenhauer: Die HOWOGE ist finanziell stabil. Beim Kaufpreis der neuen Wohnungen sind auch die Investitions- und Sanierungskosten bereits in der Kalkulation hinterlegt und von unserem Aufsichtsrat genehmigt. Allerdings werden wir ohne die entsprechende Förderung durch den Staat die erforderliche Klimaneutralität nicht erreichen können. Ein solcher Ansatz ist hier enorm wichtig, damit die richtigen Anreize gesetzt werden und die Gelder auch tatsächlich auf die Klimaziele einzahlen.

2021 in Zahlen

Sie wollen mehr zum Handlungsfeld Unternehmensführung erfahren? In unserem ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht als PDF finden sich alle Leistungen, Fortschritte, Zahlen und Fakten.

1

Unternehmensanleihe platziert

≈ 8.300

Wohnungen gekauft

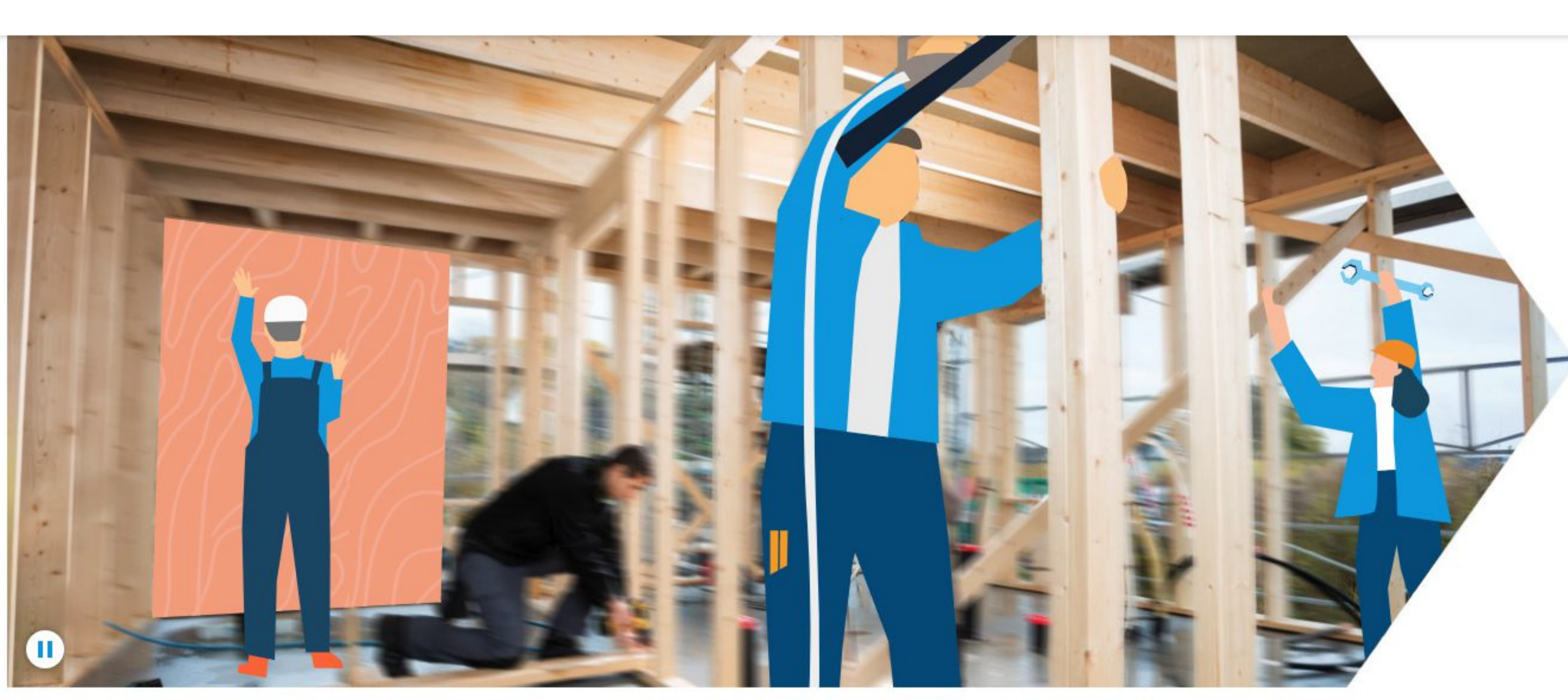
1

Rezertifizierung durch die Initiative Corporate Governance



Download

* Das Download-Dokument ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Fassung findet sich im vollständigen Bericht.



Startseite > Neubau

Mit klimafreundlichen Neubauten

Für die Zukunft der Bildung bauen

Mit klimafreundlichen Neubauten wollen wir einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen des Landes Berlin und der Bundesregierung leisten. Auch als Partnerin der Berliner Schulbauoffensive. Dabei wirtschaftliche und nachhaltige Kriterien gleichermaßen zu berücksichtigen, kann jedoch herausfordernd sein. Diese nimmt die HOWOGE an und bringt ihre Expertise im Bau großer und komplexer Gebäude ein. Wie sie das machen, erläutern Steffi Brunken und Jens Wadle aus dem 2018 neu gegründeten Bereich Schulbau.

Wie kam die HOWOGE zu ihrer Rolle bei der Schulbauoffensive des Berliner Senats?

Jens Wadle: Berlin wächst und immer mehr Kinder brauchen Schulplätze. Die Aufgabe im Schulbau ist dabei so groß, dass die Kapazitäten nicht reichen und man auf die HOWOGE zukam. Denn wir können bauen und sanieren, vor allem komplizierte und sehr große Projekte. Wir sind dabei in erster Linie Baudienstleister und kümmern uns darum, Dinge auf Projektebene und darüber hinaus voranzutreiben. Wir sehen uns als Partnerin an der Seite des Landes und als weitere Akteurin neben den anderen bauenden Instanzen.

Was macht diese Bauvorhaben so kompliziert?

Jens Wadle: Der gesamte Prozess ist komplex. Wir führen die Sichtweisen des Bezirks und die der Fachverwaltungsebene zusammen mit den Vorstellungen der teils sehr ambitionierten Nutzer:innen. Zu Beginn jedes Projekts erarbeiten wir in Partizipationsverfahren Lösungen, finden Kompromisse und gleisen die Projekte auf.

Steffi Brunken: Wir bauen teilweise Schulhäuser für über 1600 Schüler:innen, da gehen jeden Tag 2000 Menschen ein und aus. Die Komplexität liegt darin, mehrere Disziplinen und viele Akteur:innen einzubinden.

Welche Rolle spielen diese Partizipationsverfahren?

Steffi Brunken: Im Neubau führt die Senatsverwaltung für Bildung das Verfahren durch und die Belange werden über die Bezirke und Schulgremien eingebracht. Umfangreiche Beteiligungsverfahren haben wir vor allem in Sanierungsprojekten mit bestehenden Schulgemeinschaften.

Jens Wadle: Bei Schulneubauten oder Veränderungen der Schulform durch den Sanierungsprozess geht es darum, sehr früh Schwerpunkte herauszuarbeiten: welche Ausrichtung soll die Schule haben? Welche Bedürfnisse hat diese Schulgemeinschaft? Wir hören erstmal zu. Unser Ziel ist Verlässlichkeit für die nächste Planungsphase zu schaffen, damit die Belange nicht erst im Projektverlauf aufkommen, was es für alle Beteiligten aufwendiger und dadurch teurer machen würde.

Bei Schulneubauten oder Veränderungen der Schulform durch den Sanierungsprozess geht es darum, sehr früh Schwerpunkte herauszuarbeiten: welche Ausrichtung soll die Schule haben? Welche Bedürfnisse hat diese Schulgemeinschaft? Wir hören erstmal zu.



JENS WADLE
Bereichsleiter Schulbau

Was ist beim Neubau und der Sanierung von Schulen zu beachten?

Steffi Brunken: Bei der Sanierung ist die Herausforderung, mit einer bestehenden Schulgemeinschaft Lösungen zu finden. Vor allem, wenn der Sanierungsdruck hoch ist und alles sehr schnell gehen soll. Wir brauchen erst eine Bedarfsprogrammierung und eine Planungsphase, bevor es dann endlich Lärm und Staub gibt. (lacht)

Jens Wadle: Im Vergleich zum Wohnungsbau beziehen wir bei unseren Wettbewerbsverfahren einen größeren Beteiligungskreis ein. Eine Schule wirkt auch auf eigene Weise in ein Quartier hinein, vor besonderen Verkehrsaufkommen bis zur Nutzung durch Vereine. Und ganz allgemein gesprochen ist der Bau einer Schule ein Privileg, wie ich finde. Denn die Schulzeit ist eine besondere Phase im Leben. Neben dem Lernen trifft man Freund:innen, trägt Konflikte aus und stellt Weichen für sein Leben.

Was ist das Neue beim Schulbau der HOWOGE?

Steffi Brunken: Wir setzen auf die Compartmentsschule. Dieses Berliner Lern- und Teamhaus ist ein neues pädagogisches Konzept, das wie eine kleine Schule in der Großen funktioniert. Klassenräume mit Teamräumen für Lehrende gruppieren sich um ein Forum, dem Zentrum jedes Compartments.

Jens Wadle: Spannend ist, dass es in Berlin keine gebauten Beispiele gibt. Alles was wir bauen, ist für Berlin einmalig. Es gibt zwar ein in anderen Bundesländern erprobtes Funktionsdiagramm und Raumkonzept, aber das muss auf die Berliner Anforderungen angepasst werden. In bisher acht Wettbewerben haben wir sehr individuelle Lösungen gefunden, die sich städtebaulich gut einfügen. Trotz strenger Planungsvorgaben gibt es hier große Vielfalt. Das ist spannend und motivierend.



Wir setzen auf die Compartmentsschule. Dieses Berliner Lern- und Teamhaus ist ein neues pädagogisches Konzept, das wie eine kleine Schule in der Großen funktioniert.

STEFFI BRUNKEN
Architektin

Wie geht der erste Schulbau in der Allee der Kosmonauten voran?

Steffi Brunken: Die Baugrube ist ausgehoben, der erste Beton gegossen und der Rohbau in vollem Gange. Weil es unser erstes Schulprojekt ist, ist das besonders schön zu sehen. Dabei sprechen wir hier von zwei Schulen in einem Gebäude: ein Gymnasium und eine integrierte Sekundarschule, die sich gemeinschaftliche Flächen teilen.

Profitieren Sie von den Erfahrungen der HOWOGE im Bau großer Gebäude?

Steffi Brunken: Ja, natürlich. Durch die genauen Vorgaben im Schulbau ist es aber auch neu und anders. Der große Unterschied ist, dass die gefundenen Lösungen eine Vielzahl von Akteur:innen überzeugen müssen.



Wie gehen Sie mit Zielkonflikten bei Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit um?

Jens Wadle: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen mit Lebenszyklusbetrachtungen stützen viele Entscheidungen. Dadurch können wir Dinge von Anfang an mitdenken. Kann man die Fassade leicht reinigen? Wie groß sind beheizbare Flächen? Neben der pädagogischen Idee spielt auch der Betrieb der Schule eine Rolle. Nachhaltigkeitsanforderungen sind zudem fester Bestandteil unserer Planungswettbewerbe. „Nur“ schöne Optik reicht uns nicht.

Steffi Brunken: Es ist für uns kein Zielkonflikt, eher eine Aufgabe. Zu unseren Vorgaben gehören die Standards des Landes Berlins und des Zertifizierungsgrads Silber des BNB-Bewertungssystems. Wir steuern das im Verlauf des Bauvorhabens, indem wir alle aufkommenden Entscheidungen daran ausrichten.

Neben der pädagogischen Idee spielt auch der Betrieb der Schule eine Rolle. Nachhaltigkeitsanforderungen sind zudem fester Bestandteil unserer Planungswettbewerbe. „Nur“ schöne Optik reicht uns nicht.

JENS WADLE
Bereichsleiter Schulbau

Was liegt Ihnen beim Schulbau besonders am Herzen?

Steffi Brunken: Mir ist wichtig, unser hohes Niveau zu halten, dass die Schule auf ihren städtischen Kontext reagiert und das Quartier positiv beeinflusst.

Jens Wadle: Ich wünsche mir, dass Lehrer:innen und Schüler:innen von ihrer Schule schwärmen und unsere Schulen über Berlin hinaus wahrgenommen werden.

2021 in Zahlen

Sie lernen mehr zum Handlungsfeld Neubau erfahren? In unserem ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht als PDF finden sich alle Leistungen, Fortschritte, Zahlen und Fakten.

76

Neubauprojekte in Bau bzw. Planung

2.300

Meterinnen beziehen Strom vom eigenen Dach

1

Grundsteinlegung für Schulneubau

Alle Zahlen und Fakten



Download

* Das Download-Dokument ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Fassung findet sich im vollständigen Bericht.



Startseite > Bestand

Mit neuen Ideen für unseren Bestand

Für mehr Wohnraum in die Höhe bauen

Nachhaltiger werden mit neuen Ideen für den Bestand: 2021 begann die HOWOGE mit den ersten Dachaufstockungen. Damit schaffen wir bezahlbaren Wohnraum, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Wie die Pilotprojekte vorankommen und warum die Aufstockung nicht nur das Gebäude aufwertet, berichten unsere Bereichsleiterin Angelika Niemeck und der Projektleiter der Dachaufstockungen Sebastian Apitz im Interview.

Um mehr Wohnraum zu schaffen, hat die HOWOGE Pilotprojekte zur Dachaufstockung gestartet. Wie weit sind Sie aktuell?

Sebastian Apitz: Aktuell haben wir zwei Projekte, eins in der Franz-Schmidt-Straße und eins in der Seefeldler Straße. Beide werden im Rahmen der Pilotprojekte auf die sogenannte Wohnungsbauserie 70 gebaut, das ist ein Wohnhaustyp in Plattenbauweise aus der ehemaligen DDR. Im Dezember 2020 haben wir mit dem ersten Projekt begonnen, Fertigstellung wird noch 2022 sein.

Wieso baut die HOWOGE nur auf einen speziellen Gebäudetyp?

Angelika Niemeck: Wir haben uns mit den anderen landeseigenen Gesellschaften darüber abgestimmt, wer welchen Plattenbautyp übernimmt. Die Wohnungsbaugesellschaften entwickeln je Bautyp ein Konzept, das die jeweils anderen anwenden können.

Die HOWOGE kann doch bauen, warum machen Sie Pilotprojekte?

Angelika Niemeck: Dachaufstockung ist ein komplexes Thema. Deswegen wollen wir mit Pilotprojekten Erfahrungen sammeln. Wie lange dauert das? Wie wird es bei den Mieter:innen angenommen und wie entwickeln sich die Baukosten? Wie das Projekt in Gänze am Ende dasteht, sehen wir nach Projektabschluss.

Dachaufstockung ist ein komplexes Thema. Deswegen wollen wir mit Pilotprojekten Erfahrungen sammeln.

ANGELIKA NIEMECK
Bereichsleiterin Technisches Management



Worauf müssen Sie bei den Dachaufstockungen besonders achten?

Angelika Niemeck: Man muss jedes einzelne Bestandsgebäude gesondert untersuchen, inwieweit die Voraussetzungen für eine Dachaufstockung tatsächlich gegeben sind oder ob es größere Anpassungen geben muss. Wir haben bei beiden Projekten festgestellt, dass der Grundriss adaptierbar ist, aber beide Häuser komplett unterschiedlich sind. Alleine was das Fundament betrifft, merkt man die unterschiedlichen Ausbaustufen, die es damals in der DDR gab, und die Unterschiede in der Betonqualität.

Sebastian Apitz: Die Aufstockung eines Gebäudes um mehrere Stockwerke beeinflusst natürlich auch die Tragfähigkeit der Gebäude, was für die Vorbetrachtung extrem wichtig ist. Außerdem sind die Lieferketten ein Thema. Wir sind von Lieferanten abhängig und alle haben aufgrund der Pandemiesituation Liefereschwierigkeiten. Wir bauen diese Piloten in einer Holzhybridbauweise, da muss die ganze Vorplanung stimmen, weil alle vorproduzierten Bauteile auf der Baustelle direkt miteinander verbaut werden. Man kann aber manches nicht beeinflussen. Die Kriegssituation in der Ukraine erschwert die Dinge zusätzlich. Da organisieren wir Alternativen und werden kreativ.

Eine Dachaufstockung betrifft also immer das ganze Gebäude?

Sebastian Apitz: Absolut, und zwar vom Keller bis zum Dach. Wir haben im Keller mit den Arbeiten begonnen und die Bodenplatte verstärkt. Hierfür mussten alle Mieter:innen ihr gesamtes Kellerinventar in Containern auslagern. Außerdem mussten medienführende Leitungen verlegt werden, damit Wasser und Strom auch in den oberen Stockwerken fließen. Das bedeutet Bohrungen im Keller und in jeder Etage. Das ist natürlich eine Belastung für die Mieter:innen.

Was sind Ihre Erkenntnisse aus diesen Pilotprojekten?

Angelika Niemeck: Den nötigen Eingriff in die Substanz des Gebäudes hatten wir anfangs unterschätzt. Von daher werden wir in Zukunft die Gebäude nach anderen Kriterien auswählen und ganzheitlicher betrachten. Künftig wird der Primärenergiebedarf des entsprechenden Hauses als erstes ermittelt. Ziel ist es im Rahmen der Dachaufstockung das gesamte Gebäude an die heutigen Anforderungen an klimafreundliches Bauen anzupassen. In diesem Zusammenhang werden wir zum Beispiel die Heizungsanlage, Abwasserstränge und Lüftungsanlagen in die Maßnahmen einbeziehen. Auch die Instandsetzung der Bestandswohnungen werden wir zukünftig prüfen.



Wir bauen diese Piloten in einer Holzhybridbauweise, da muss die ganze Vorplanung stimmen, weil alle vorproduzierten Bauteile auf der Baustelle direkt miteinander verbaut werden.

SEBASTIAN APITZ
Projektleiter Dachaufstockungen



Was haben Sie im Austausch mit den Schwestergesellschaften gelernt?

Angelika Niemeck: Die steigenden Baukosten sind im Allgemeinen und natürlich auch bei den Dachaufstockungen für alle Gesellschaften ein Thema mit dem wir umgehen müssen. Gleichzeitig gelten Dachaufstockungen als Neubau und unterliegen den Mietpreis- und Belegungsbindungen aus der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin. Ein wichtiges Thema in der gemeinsamen Betrachtung wird daher das Thema Wirtschaftlichkeit sein.

Sind Dachaufstockungen dennoch eine gute Lösung, um Wohnraum zu schaffen?

Angelika Niemeck: Ja, das sind sie. Dachaufstockungen sind eine sehr nachhaltige Möglichkeit, neue Wohnungen zu schaffen, weil wir im wahrsten Sinne des Wortes auf bestehende Infrastruktur aufsetzen und weniger Fläche versiegeln.

Sebastian Apitz: Zusätzlich ertüchtigen wir das Wohnumfeld, auch was die Außenflächen angeht. In der Franz-Schmidt-Straße gab es vorher keine Spielplätze auf unserem Grundstück. Jetzt gibt es welche, für alle Altersgruppen. Und das kommt natürlich dem gesamten Quartier zugute, denn die Spielflächen sind öffentlich.

Dachaufstockungen sind eine sehr nachhaltige Möglichkeit, neue Wohnungen zu schaffen, weil wir im wahrsten Sinne des Wortes auf bestehende Infrastruktur aufsetzen und weniger Fläche versiegeln.

ANGELIKA NIEMECK
Bereichsleiterin Strategische Bestandsentwicklung

Welche Rolle spielen städtebauliche Themen bei der Dachaufstockung?

Angelika Niemeck: Letztes Jahr sind wir mit unseren Kolleg:innen von der Stadtplanung in den Austausch gegangen und haben gemeinsam Ideen entwickelt.

Sebastian Apitz: Wir haben diskutiert, wo wir die Erweiterung für sinnvoll halten. In großen Wohnsiedlungen blickt man oft von den sehr hohen Gebäuden auf die niedrigeren herunter. Man könnte hier die weniger hohen Gebäude aufstocken, Terrassieren bauen und somit für bessere Verbindeung. Man könnte den Gesamteindruck sorgeln.

Was kam bei den Überlegungen heraus?

Sebastian Apitz: Die Stadtplanung in Lichtenberg war sehr angetan von diesen Ideen. Wir müssen aber auch bedenken, dass die so entstehenden neuen Wohnungen Einfluss auf das Gesamtquartier haben. 20 oder 30 Wohnungen fallen nicht stark ins Gewicht, aber bei mehr Wohnungen müssen beispielsweise auch Erweiterungen für Kitas, Schulen oder die neue Verkehrssituation mitgedacht werden.

2021 in Zahlen

Sie wollen mehr zum Handlungsfeld Bestand erfahren? In unserem ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht als PDF finden sich alle Leistungen, Fortschritte, Zahlen und Fakten.

65.131

Wohnungen im Besitz der HOWOGE

1

Pilotprojekt zu Dachaufstockungen gestartet

0,96 t

CO₂ pro Wohneinheit und Jahr Energieintensität

Alle Zahlen und Fakten



Download

* Das Download-Dokument ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Fassung findet sich im vollständigen Bericht.



Startseite > Kieze

Mit Engagement im Kiez

Die Verkehrswende mit vorantreiben

Mit Engagement im Kiez wollen wir unsere Quartiere für alle lebenswert machen, unabhängig von Alter und Herkunft. Mobilität in jeder Lebenslage gehört für uns dazu. Ebenso wie unser Beitrag zur Verkehrswende. Die HOWOGE entwickelt dazu neue Lösungen, ganz ohne Denkverbote. Denn was könnten wir in unseren Kiezen und auf unseren Parkflächen nicht alles machen? Wie werden wir uns in Zukunft fortbewegen? Christoph Neye, Mobilitätsexperte bei der HOWOGE, erzählt im Interview, wie er mit Kooperationen und Dialog alle mit auf die Reise nehmen will.

Bei der HOWOGE denkt man erstmal nur an Wohnungen. Aber was hat sie mit Mobilität zu tun?

Die HOWOGE verwaltet nicht nur Wohnungen. Sie entwickelt Quartiere und baut die Stadt weiter. Mobilität spielt dabei – gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels – eine wichtige Rolle. Deswegen denken wir diese in all unseren Projekten mit. Die HOWOGE hat jede Menge Stellflächen. Wir haben über 11.000 Parkplätze, die inklusive der Zufahrten und Rangierflächen etwa 3,5 Hektar Fläche einnehmen. Mit dem Zukauf im letzten Jahr kommen nochmal 2.500 Parkplätze dazu. Ich möchte diese Flächen für die Verkehrswende aktivieren.

Mit dem Zukauf im letzten Jahr kommen nochmal 2.500 Parkplätze dazu. Ich möchte diese Flächen für die Verkehrswende aktivieren.

CHRISTOPH NEYE
Beauftragter für Mobilität



Woran arbeiten Sie gerade konkret?

Aktuell erheben wir die Datenbasis, damit wir besser einschätzen können, was vor Ort gebraucht wird - und zwar für 73.500 Wohnungen. Anhand der Daten wollen wir Rückschlüsse ziehen, damit wir die Ladeinfrastruktur schnell vorantreiben, ohne jedes Objekt einzeln begehren zu müssen. Parallel arbeite ich bei den Mobilitätsangeboten an Anreizen, damit Mieter:innen auf das Auto verzichten. Das ist eine große Partizipationsbaustelle. (lacht)

Wo fangen Sie bei diesem Riesenprojekt denn an?

Es geht erstmal um einen Überblick. Wo sind strategisch günstige Standorte für Car Sharing? Kann ich zentrale Lager- und Verteilorte für Güter einrichten, sogenannte Mikro-Hubs? Könnte die HOWOGE auf ehemals versiegelten Flächen Urban Gardening anbieten? Oder lässt sich auf einer Parkfläche neuer Wohnraum schaffen? All diese Fragen gilt es zu beantworten. Daher war es wichtig, sich durch eine große Datenerfassung ein Bild vom Status Quo zu machen und zu sehen, wo wir überhaupt stehen.

Worin sehen Sie die größten Hürden?

Zum einen, dass wir das Autofahren kulturell verinnerlicht haben. Wir finden es normal, im Jahr mehrere Tage für die Parkplatzsuche aufzuwenden, oder noch weitere, um im Stau oder im Berufsverkehr zu stehen. Es bringt daher nichts, Sharing-Angebote einfach nur zur Verfügung zu stellen. Wir brauchen Zeit für Partizipationsprozesse und Dialog, da geht es um Wandel in den Köpfen. Darüber hinaus brauchen wir ein besseres Verständnis davon, wer mit welchen Bedürfnissen bei uns wohnt. Hier ist der Datenschutz, wenngleich sehr wichtig, häufig eine Herausforderung. Ich kann für die Quartiere oft nicht sagen, wie viele Menschen dort genau leben, wo mehr Familien, Studierende oder Senior:innen zu Hause sind, um daraus Schlüsse für passende Angebote zu ziehen.

Es bedarf also auch Überzeugungsarbeit?

Ja, auf jeden Fall. Die Kunst ist, den Prozess zu beschleunigen. Der Wandel wird mit jeder Generation voranschreiten. Das sehen wir in Nutzungsstatistiken der Anbieter. Mir kommt der Wandel nur nicht schnell genug (lacht). Wir wollen bei Autofahrer:innen den Eindruck vermeiden, dass wir uns gegen sie richten, sondern vielmehr dazu anregen, etwas Neues auszuprobieren.

Die Kunst ist, den Prozess zu beschleunigen. Der Wandel wird mit jeder Generation voranschreiten. Das sehen wir in Nutzungsstatistiken der Anbieter.

CHRISTOPH NEYE
Beauftragter für Mobilität



Wie wollen Sie dieses Dilemma lösen?

Wir initiieren Pilotprojekte und testen, die Reaktionen darauf. Ich will vor allem schnell und viel testen, damit wir schneller Erfahrungen sammeln als im üblichen Zweijahresmodus. Das wäre sonst keine Verkehrswende, sondern nur demographischer Wandel. Wir greifen ergänzend dazu aktuell auf statistische Daten des Senats zurück, die nicht zwingend repräsentativ für unsere Quartiere sind. Ich setze mich dafür ein, dass wir hier mehr Daten erhalten.

Ich will vor allem schnell und viel testen, damit wir schneller Erfahrungen sammeln als im üblichen Zweijahresmodus. Das wäre sonst keine Verkehrswende, sondern nur demographischer Wandel.

CHRISTOPH NEYE
Beauftragter für Mobilität

Es braucht attraktive Alternativen, um das Gewohnte zu verändern. Was will die HOWOGE denn alles anbieten?

Denkbar ist alles! Kurierfahrten, Arztfahrten, Fahrradwerkstätten und vieles mehr. Wir wollen zum Beispiel an einem Forschungsprojekt teilnehmen, das nachbarschaftliche Mitfahrgelegenheiten testet. Ziel ist es, ein Vertrauensverhältnis und mehr Kontakt zwischen den Bewohner:innen zu schaffen, erstmal über eine digitalisierte Lösung. Eine Art Mitfahrzentrale on demand.

Was glauben Sie denn, was am meisten überzeugen kann?

Wenn wir etwas anbieten, was man privat nicht hat und sich auch nicht leisten möchte. Warum nicht Rennräder oder E-Mountainbikes, oder auch elektrische Skateboards, Tandems oder Transporter? Das gibt das Gefühl eines riesigen Fuhrparks. Dies müssen wir jedoch am Bedarf ausrichten, da wir gemäß unserer Strategie kein Zuschussmodell umsetzen werden. Wir wollen eine Lösung entwickeln, bei der sich die Projekte selbst tragen.

Warum nicht Rennräder oder E-Mountainbikes, oder auch elektrische Skateboards, Tandems oder Transporter?

CHRISTOPH NEYE
Beauftragter für Mobilität

Im Neubau haben Sie eine andere Situation, Mobilität wird von Anfang an mitgeplant.

Ja, für Neubau ist es sehr einfach. Wir haben Vorgaben durch das Mobilitätsgesetz, beispielsweise für ausreichend Fahrradstellplätze zu sorgen. Wir sind seit Jahren nicht mehr verpflichtet, KFZ-Stellplätze zu bauen. Das weiß nur kaum einer. Die HOWOGE plant schon ein Objekt mit Fahrradtiefgarage und Lastenaufzug. Im Neubau kann das Quartier von Anfang so geplant werden, dass wir Menschen anziehen, die an neuen Mobilitätslösungen interessiert sind.

Was hat es mit dem Runden Tisch zur Mobilität auf sich?

Es ging darum, die Abstimmung zwischen den sechs Schwestergesellschaften und der HOWOGE zu fördern. Denn wir müssen bei der Entwicklung der Mobilitätsthemen voneinander lernen. Welche Daten und Erfahrungswerte liegen schon vor, wo können wir kooperieren? Wenn die HOWOGE beispielsweise eine Schnellladesäule baut, dann rechnet sich das nicht zwangsläufig. Aber wenn eine Schwestergesellschaft ein Quartier nebenan hat, können wir Schnellladesäulen strategisch platzieren oder Car Sharing gemeinsam anbieten und dadurch Fläche sparen. Wenn wir Wissen und Erfahrungswerte für alle zugänglich machen, können wir alle schneller arbeiten. Dazu kamen schnell weitere Partner, die mit urbaner Mobilität zu tun haben und wir sind im guten Austausch.

Wozu braucht es die große Runde?

Ich setze auf Kooperationen. Daher ist es gut, dass auch die Berliner Verkehrsgesellschaft, der Bund Deutscher Unternehmensberater, die Stadtwerke und Andere dabei sind. Wir bei der HOWOGE gehen gern voran und teilen unser Wissen und unsere Erfahrungen. Das Ziel ist ein permanenter Austausch auf einer gemeinsamen digitalen Plattform. Wir können auch als Schwestergesellschaften mit einer Stimme sprechen und gleichzeitig Themen adressieren. Wenn beispielsweise unsere Mieter:innen das Rad zur nächsten U-Bahnstation nehmen, können wir direkt mit der Berliner Verkehrsgesellschaft über sichere Stellplätze sprechen. Denn uns eint ein großes Ziel – die Verkehrswende.

2021 in Zahlen

Sie wollen mehr zum Handlungsfeld Kieze erfahren? In unserem ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht als PDF finden sich alle Leistungen, Fortschritte, Zahlen und Fakten.

34

mobile Hausmeister:innen sind in unseren Kiezen unterwegs

1

Runder Tisch zum Thema Mobilität initiiert

97

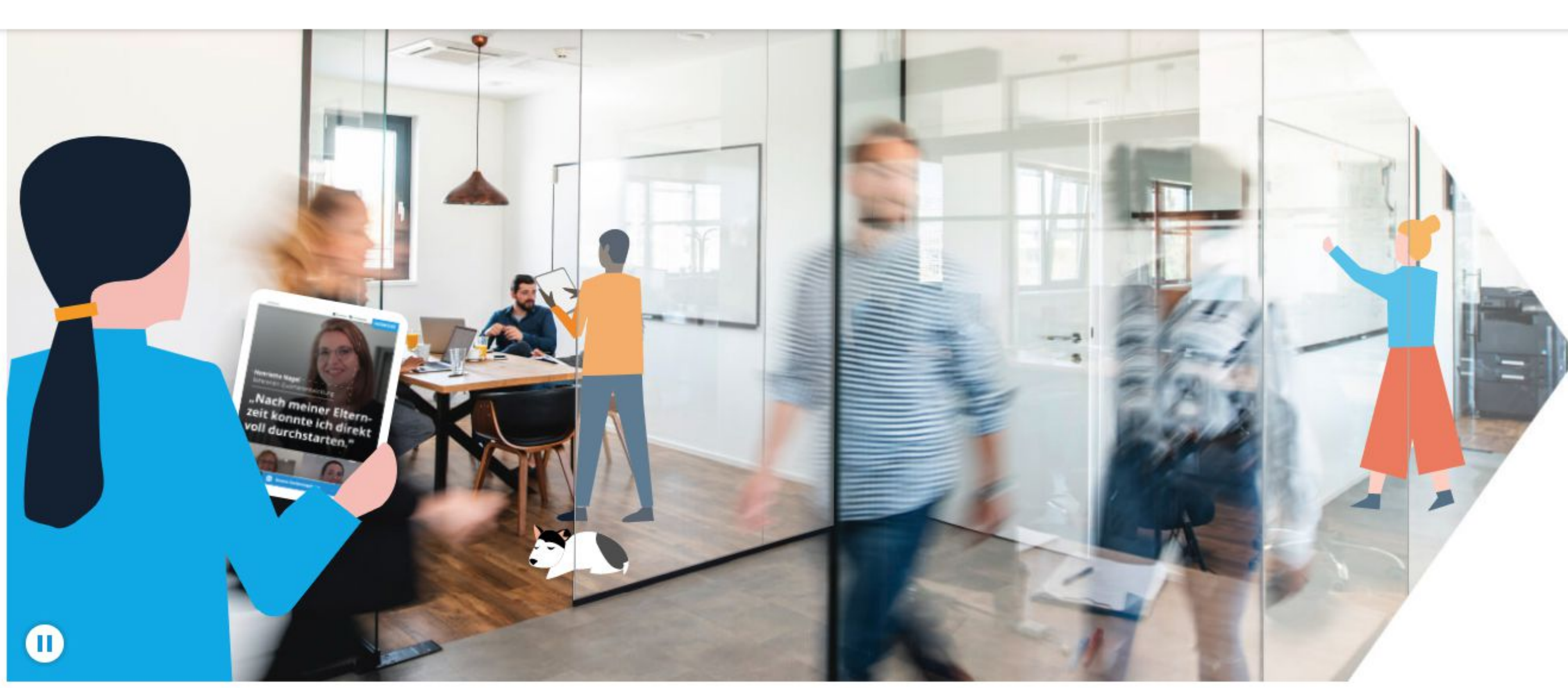
soziale und gesellschaftliche Projekte finanziell gefördert

Alle Zahlen und Fakten



Download

* Das Download-Dokument ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Fassung findet sich im vollständigen Bericht.



Startseite > Zusammenarbeit

Mit attraktiven Arbeitsbedingungen

Verantwortung als Kultur leben

Mit attraktiven Arbeitsbedingungen wollen wir weiter wachsen, uns verändern und dennoch ganz wir selbst bleiben. Die HOWOGE wird agiler, digitaler und arbeitet vernetzt über Teams hinweg zusammen. All das zeigt sich in der neuen Kampagne #DuWirHier, mit der sich die HOWOGE als Arbeitgeberin vorstellt. Was die Personalabteilung der HOWOGE darüber hinaus beschäftigt und wie sie die Teams bei der Umsetzung der Wachstums- und Digitalisierungsstrategie als strategischer Partnerin begleitet – dazu gibt Personalreferentin Alexandra Meisterfeld Einblicke.

„Als Unternehmen haben wir viel zu bieten – auf den ersten wie auf den zweiten Blick und das wollen wir zeigen“ sagt Alexandra Meisterfeld über die HOWOGE als Arbeitgeberin. Gemeinsam mit ihren Kolleg:innen aus der Personalabteilung, der Unternehmenskommunikation und weiteren Projektbeteiligten hat die Personalreferentin intensiv daran gearbeitet, diese Qualitäten deutlich zu zeigen. Unter dem Kampagnen-Slogan #DuWirHier präsentiert die HOWOGE mit ihrer Arbeitgebermarkenkampagne die verschiedenen Berufsfelder bei einer der größten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Einblicke in den Arbeitsalltag

Anstelle reiner Jobanzeigen kommen Mitarbeiter:innen der HOWOGE in Videos selbst zu Wort, beschreiben ihren Beruf und wie es ist, bei der HOWOGE zu arbeiten. Was dabei alle betonen, ist ein außergewöhnlich kollegialer Umgang. „Wir sind ein sehr gutes Team, auch was das Zwischenmenschliche betrifft“, bestätigt Marion Göhler, Projektleiterin im Bereich Neubau in einem der Kampagnen-Videos. Authentisch sollte es sein, betont Alexandra Meisterfeld. Denn niemand habe etwas davon, wenn sich Stellenausschreibung und Realität nicht decken. „Eine Kollegin spiegelte uns wider ‚wenn ich die Kampagne sehe, würde ich mich glatt wieder hier bewerben‘“; lacht die Personalreferentin. „Schöner geht es doch eigentlich nicht, oder?“

“
Eine Kollegin spiegelte uns wider
,wenn ich die Kampagne sehe, würde
ich mich glatt wieder hier bewerben.’

ALEXANDRA MEISTERFELD
Personalreferentin



Kampagne kommt auch intern gut an

Alle Inhalte finden sich auf der [Kampagnen-Website](#), ausgespielt werden sie aber auch in den sozialen Netzwerken, beispielsweise auf [LinkedIn](#), sowie ganz klassisch in Anzeigen und auf Plakaten. Diesen kreativen Ergebnissen ging ein Jahr intensive Arbeit mit Analysen und Konzeption voraus. Zentrale Erkenntnis für das Kampagnen-Team: Alle Mitwirkenden teilen die Unternehmenswerte und stehen hinter der Unternehmensvision. „Ich habe insgesamt sehr gutes Feedback von den Kolleg:innen bekommen, die an den Workshops und Shootings teilgenommen haben.“, freut sich Alexandra Meisterfeld.

Dem Nachwuchs attraktive Perspektiven bieten

Auch die Auszubildenden bewerteten die Kampagne positiv. Ein wichtiger Punkt, betont Personalreferentin Alexandra Meisterfeld, das das Thema Talentgewinnung für die HOWOGE zentral sei. Aktuell stehe im Fokus, dem Nachwuchs transparente Karrierewege aufzuzeigen und die Ausbildungswege immer attraktiver zu machen. Im Rahmen einer Rezertifizierung 2021 erhielt die HOWOGE erneut das IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität. Bereits 2015 wurde die HOWOGE als erstes Berliner Immobilienunternehmen für ihr besonderes Engagement mit dem Siegel ausgezeichnet. Sie bietet eine herzliche Willkommenskultur, unterstützt Praktika im Ausland und bindet Auszubildende früh in die tägliche Arbeit ein. Nicht zuletzt gibt es bei der HOWOGE eine echte Übernahmeaussicht. Neuerdings besteht auch die Möglichkeit der Ausbildung in Teilzeit, was bereits einige angehende Immobilienkaufleute nutzen. „Die Möglichkeit, meine Ausbildung in Teilzeit zu absolvieren, war für meine Situation die ideale Lösung“, so Maika Beering, die sich im ersten Lehrjahr befindet. Als Auszubildende mit einer Behinderung könne sie ihre Arbeitszeit so einrichten, dass sie besser zu ihren Umständen passt.

Generationenwechsel begleiten

„Wir haben im Personalbereich darüber hinaus einige wichtige Themen auf der Agenda“, betont Alexandra Meisterfeld, neben der Personalgewinnung dürfen die langjährigen Mitarbeiter:innen nicht vergessen werden. „Manche feiern ja schon ihr 35-jähriges Betriebsjubiläum“, sagt Alexandra Meisterfeld. Was aber auch bedeutet, dass viele Mitarbeiter:innen in den kommenden Jahren in den Ruhestand gehen werden. Das müsse gut und von langer Hand vorbereitet werden.

Wachstum verändert die HOWOGE

All das geschieht vor dem Hintergrund eines größeren Wandels, den die HOWOGE derzeit vollzieht. Die neu gesetzten Unternehmensziele verändern die Organisation, vor allem durch die Wachstums- und Digitalisierungsstrategie. Denn die Bestandserweiterung durch Zukäufe und Neubau verändert vieles. So ist die Zahl der Mitarbeiter:innen in den letzten Jahren rasant gestiegen. Knapp 50 neue Kolleg:innen kamen allein Anfang 2022 hinzu. Auch das Team um Alexandra Meisterfeld hat sich seit 2019 verdoppelt, denn der Aufgabenbereich wächst zunehmend. Das Wachstum und die Digitalisierung müssen auch von der HR-Seite begleitet werden. Es gilt, alle Mitarbeiter:innen mitzunehmen. Das sei auch eine Art Neusortierung. Für Alexandra Meisterfeld und das Team ändern sich die Schwerpunkte. Von der Lohn- und Gehaltsabrechnung hin zu Prozessen und dem Faktor Mensch. Es sei heute wichtiger denn je, die Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen zu berücksichtigen. Die Anforderungen an Arbeitgeber:innen haben sich verändert und auch Veränderungsbegleitung spielt eine viel größere Rolle als früher.



Veränderungsprozess als große Herausforderung

Im aktuellen Wandel spielen viele Facetten eine Rolle, so Alexandra Meisterfeld. Es gehe darum, weiterhin zu wachsen und neue Talente zu gewinnen, die womöglich auch ungewohnte Erwartungen an die HOWOGE stellen. Gleichzeitig gelte es, den Werten und der Vision treu zu bleiben und die gewachsene Unternehmenskultur weiterzuentwickeln. „Wie können wir unser Arbeitgeberversprechen einlösen, den langjährigen und den neuen Mitarbeiter:innen gegenüber?“, hinterfragt Alexandra Meisterfeld stets. Das habe unter anderem mit neuen Arbeitsweisen zu tun, mit gelebter Vielfalt und natürlich mit Führungsfragen. Dabei verstehe sie sich vor allem als strategische Partnerin der Fachbereiche.

“
Wie können wir unser Arbeitgeberversprechen einlösen, den
langjährigen und den neuen Mitarbeiter:innen gegenüber?

ALEXANDRA MEISTERFELD
Personalreferentin

Sich selbst treu bleiben

Bei all der angestrebten Vielseitigkeit müsse man aber auch beim Machbaren bleiben. Man könne schließlich nicht alles auf einmal machen – es werde Schritt für Schritt gehen. Das entspreche am besten der Unternehmenskultur. Denn trotz des enormen Wandels trage die HOWOGE ein Grundgerüst an Werten, das auch bleiben werde. Darauf aufbauend wolle die HOWOGE zukunftsfähig bleiben und offen für Neues.

2021 in Zahlen

Sie wollen mehr zum Handlungsfeld Zusammenarbeit erfahren? In unserem ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht finden Sie alle Leistungen, Fortschritte, Zahlen und Fakten.

1

Employer Branding Kampagne

55,7%

der Mitarbeiter:innen haben an
einer Weiterbildung
teilgenommen

10,2%

der Mitarbeiter:innen arbeiten in
Teilzeit

Alle Zahlen und Fakten



Download

* Das Download-Dokument ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Fassung findet sich im vollständigen Bericht.

Nachhaltigkeit bei der HOWOGE
Kontakt

Impressum
Datenschutz
Barrierefreiheit

LinkedIn
Facebook
Youtube



Unser Web-Server wird mit 100%
Ökostrom in einem zertifizierten
Rechenzentrum (ISO 27001) betrieben.