



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## KWG Senftenberg veröffentlicht Jahresabschluss für 2019

27.05.2020      Fachinformation

Spagat zwischen sozialverträglichen Mieten und wirtschaftlichen Zwängen: Dies ist das Fazit aus dem Jahresabschluss der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG), den das Unternehmen am 27. Mai 2020 bekanntgab. Der Aufsichtsrat der KWG zieht gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern zum Jahresabschlussbericht 2019 eine positive Bilanz zur Situation der Unternehmen KWG und BMA. Das 2004 ausgearbeitete Strategiekonzept wurde über die vielen Jahre sehr erfolgreich umgesetzt. Die Fortführung setzt auf Vermietung der vorhandenen verschiedenartigen Gebäude und sanierten „Platte“ in guten Lagen, welche auf einer soliden und mit den beteiligten Kommunen abgestimmten langjährigen Stadtentwicklung beruht.

Die bereits umfangreich vorhandenen Bestände mit einfacher bis guter Ausstattung sichern ein angemessenes Wohnraumangebot für breite Schichten der Bevölkerung, so auch für z. B. einkommensschwache Bürger. Neben der Ausstattung von Wohnungen und insbesondere altersgerechten und energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden legt sie Wert auf ein gepflegtes Umfeld mit entsprechender Gestaltung. Dies ist natürlich in erster Linie für die Mieter gedacht, prägt aber gleichzeitig das jeweilige Stadtbild. Die KWG leistet durch zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Häuser und Wohnungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Dienstleistungen rund um die Immobilie zu vertretbaren Mietpreisen.

Die KWG und weitere Beteiligte stehen im Rahmen des Stadtumbaus und Rückbaus weiterhin vor großen Aufgaben, um die Herausforderungen in unserer Region zu meistern. Das Unternehmen arbeitet hart daran, die Leistungsfähigkeit und Effizienz innerbetrieblicher Abläufe für einen dauerhaft möglichst geringen Mietpreis zu optimieren. Nur durch solides Wirtschaften konnte die KWG in den vergangenen Jahren erhebliche Einsparungen erzielen und die wichtigen Ressourcen für die notwendigen Instandhaltungen und Modernisierungen schaffen.

Die KWG überzeugt dabei mit einer nachhaltig positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Auch 2019 war das Unternehmen trotz des schwachen Mietermarktes erfolgreich. Als agiler Großinvestor beeinflusst die KWG die wirtschaftliche Situation in der Region maßgeblich positiv mit und ermöglicht ein sozialverträgliches Wohnen an ihren Standorten.

Die Mieterzahlen in Senftenberg, Großräschchen, Schwarzheide, Schipkau, Ortrand und Umgebung werden voraussichtlich wie seit 1995 eher nicht steigen. Das schlägt sich natürlich auch auf die Mieteinnahmen der KWG nieder. Bei den noch verbliebenen rund 7.400 Wohnungen und Gewerbeeinheiten ist der Rückgang der Nachfrage von ehemals 12.000 deutlich. Die fast 13 % Leerstand aktuell beeinträchtigen das Wirtschaften erheblich, trotz laufendem Abriss und Rückbau. Mit 15,2 % an altersgerechten und altersfreundlichen Wohnungen mit dem Ziel 20 % bis 2030 liegt der KWG-Anteil über dem veröffentlichten Vergleichswert des BBU von etwa 13,9 % für den Brandenburger Wohnungsmarkt (Stand 2018). 2000 waren von 11.759 Wohnungen 789 besonders für Ältere und Behinderte geeignet. Am 31. Dezember 2019 sind es 1.098 von unseren verbliebenen 7.247 Wohnungen. Zusätzlich liegen 1.484 WE (rund 20%) im Erdgeschoss und sind damit im erweiterten Sinn altersfreundlich.

2019 hat die KWG 13,6 Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung der

Wohnungen sowie den Stadtumbau aufgebracht. Seit 2000 wurden damit mehr als 212 Mio. Euro investiert. Der Schwerpunkt der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit lag in der bedarfsgerechten Sanierung der Mietwohnungsbestände und Schaffung von individuellen Wohnungsangeboten. Es gelang der KWG-Wohnungen an den gefragten Standorten, wie von den Mietern gewünscht, zu sanieren und zu vermieten. Umfangreiche Arbeiten mussten bei der gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedämmung ausgeführt werden. Die Kosten für die Sanierungen blieben dabei auf einem vernünftigen Maß um die Mieten stabil und niedrig zu halten. 2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für vermietete Bestände im Land Brandenburg im Dezember 2018 5,07 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: BBU-Jahresstatistik 2018). Damit sichert die KWG weiterhin bezahlbare Mieten unter dem Landesdurchschnitt an allen Standorten.

Mitarbeiter und Geschäftsführung arbeiten konsequent an der weiteren Umsetzung des Unternehmenskonzeptes zur Stabilisierung des Unternehmens im schwierigen Umfeld. Alle Maßnahmen zusammengefasst bilden Voraussetzungen für die langfristige Strategie des Unternehmens.