



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KWG Senftenberg veröffentlicht Jahresabschluss

15.05.2019 Fachinformation

Der Aufsichtsrat zog am 15. Mai 2019 in seiner Sitzung zum Jahresabschlussbericht 2018 mit den Wirtschaftsprüfern eine positive Bilanz zur Situation der Unternehmen KWG und BMA. Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten ausschließlich an ihren satzungsmäßigen Geschäftsfeldern aus. 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 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.

Das 2004 von der KWG ausgearbeitete und von den Wirtschaftsprüfern kontrollierte 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 KWG und weitere Beteiligte stehen im Rahmen des Stadtumbaus und Rückbaus weiterhin vor großen Aufgaben um die Herausforderungen in ihrer Region zu meistern. Das Unternehmen arbeitet hart daran, die Leistungsfähigkeit und Effizienz innerbetrieblicher Abläufe für einen 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 immer auch notwendigen Instandhaltungen und Modernisierungen schaffen.

Die KWG überzeugt dabei mit einer nachhaltig positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Auch 2018 war das Unternehmen trotz des schwachen Mietermarktes erfolgreich. Als Großinvestor beeinflusst die KWG die wirtschaftliche Situation in der Region maßgeblich positiv mit und ermöglicht ein sozialverträgliches Wohnen an ihren Standorten.

Mit 14,9 % an altersgerechten und altersfreundlichen Wohnungen mit Ziel 20 % bis 2030 liegt der KWG-Anteil über dem veröffentlichten Vergleichswert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) von etwa 13,0 % für den Brandenburger Wohnungsmarkt (Stand 2017).

2000 waren von 11.759 Wohnungen 789 besonders für Ältere und Behinderte geeignet, am 31. Dezember 2018 sind es 1.101 von unseren verbliebenen 7.370 Wohnungen. Zusätzlich liegen 1.515 WE im Erdgeschoss und sind damit im erweiterten Sinn altersfreundlich.

2018 hat die KWG 13,5 Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen sowie den Stadtumbau aufgebracht. Seit 2000 wurden damit fast 200 Mio. Euro investiert. Der Schwerpunkt der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit lag in der bedarfsgerechten Sanierung der Mietwohnungsbestände und Schaffung von individuellen Wohnungsangeboten.

Im Berichtsjahr wurden ein Block mit 30 Wohnungen in Schipkau abgerissen.

Es gelang der KWG Wohnungen an den gefragten Standorten, wie von den Mietern

gewünscht, zu sanieren und zu vermieten. Teilweise wurden Grundrisse verändert, größtenteils die Fenster und Wohnungstüren gewechselt sowie die Fassaden und Treppenhäuser gestrichen. 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 zu halten.

Bauzustand der Wohnungen (WE) und Gewerbeeinheiten (GE) seit 2000 bis 2030

Im Vergleich zu unseren sozialverträglichen 4,73 Euro/m² 2018 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für vermietete Bestände im Land Brandenburg im Dezember 2017 4,99 Euro/m² (Quelle: Jahresstatistik 2017 vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.). Damit sichert die KWG weiterhin bezahlbare Mieten unter dem Landesdurchschnitt an allen Stand-orten.

Ausgehend von den bisher erzielten Energieeinsparungen der sanierten Gebäude, der geplanten Rückbauten und der Sanierungsvorhaben bis zum Jahr 2030 wird folgender Energieverbrauch prognostiziert (Referenzjahr 2010).

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

Eine ausgewogene Entwicklung setzt einen berechenbaren wirtschaftlichen Entwicklungsrahmen voraus, bei dem eine verlässliche Energiepolitik für unsere Region eine maßgebliche Rolle spielt.

Unter dem Motto „Kommunikation und Nachbarschaft“ bringt sich die KWG auch in Zukunft aktiv in das gesellschaftliche Leben ein. Partnerschaften mit vielen sozialen und ökologischen Projekten und Trägern werden seit Jahrzehnten gepflegt und weiter ausgebaut.

Von entscheidender Bedeutung ist nach wie vor die Anpassung des Unternehmens an sich ändernde Rahmenbedingungen, ohne dabei auf die Kontinuität zu verzichten. Die Verlässlichkeit gegenüber dem Mieter ist dabei ein wichtiges Kriterium.

Die Kosten und der Investitionsbedarf bleiben in der Wohnungswirtschaft weiterhin hoch. Zudem erwarten die Gesellschafter zumindest ausgeglichene Ergebnisse, die Mieter faire und vertretbare Preise, die vielen Auftragnehmer in der Region solide Zahlungsverhältnisse, die Mitarbeiter sichere Arbeitsplätze und die Nachwuchskräfte eine gute Ausbildung für die Zukunft. Nur mit ständiger Kraftanstrengung wird es uns auch in Zukunft gelingen, die vielschichtigen Erwartungen der vielen Unternehmenspartner unter den demografischen und wirtschaftlichen Bedingungen zu erfüllen.