

Das Märkische Viertel im Wandel

AGW-Tagung

Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

31.08.2009 bis 01.09.2009



Ulf Lennermann

Prokurist

GESOBAU 
Ihre Wohnfühl-Experten



Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept



Das Märkische Viertel....



... eine Großwohnsiedlung entsteht

- 1951 entstehen erste Modernisierungspläne
- 10 Jahre später erwirbt die GESOBAU AG das erste Grundstück im MV
- 1962 Städtebaulicher Planungsauftrag
- Juli 1963 Baubeginn
- August 1964 Bezug der ersten Wohnungen
- 1967 Eröffnung der ersten 20 Geschäfte im Zentrum
- 1970 Fertigstellung der 10.000sten Wohnung
- bis 1974 Fertigstellung von gesamt 16.916 Wohnungen
- bis 1975 insgesamt 11 Schulen und verschiedene Freizeit- und Kultureinrichtungen (Hallenbad, Fontanehaus)



Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept

Eckdaten – Märkisches Viertel

Wohneinheiten	15.124 WE *
Wohnfläche	1,056 Mio m ² *
durchschnittliche Wohnfläche	70 m ² *
Gewerbeeinheiten	93 *

Mieterbefragung 2009

Zufriedenheit unserer Mieter mit der Wohnung	80%
Ø – Personen im Haushalt	2,2 Personen

	<u>MV gesamt</u>	<u>modernisiertes Produkt</u>
Migrantenanteil Bestandskunde	13 %	
Migrantenanteil Neukunden	27 %	7,7 %
Transferlsts.-Bezieher Neukunde	31 %	6,3 %

*) Stand Juli 2009

**) Stand 31.12.2008

Eckdaten – Märkisches Viertel

Wohnungstyp Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	Anteil in %	durchschnittliche Wohnungsgröße
1	3.174	21	40 m ²
2	4.034	27	63 m ²
3	4.802	32	79 m ²
4	2.925	19	94 m ²
5 und mehr	189	1	109 m ²
gesamt	15.124	100	70 m²





Eckdaten – Märkisches Viertel

- Ø NKM 4,35 EUR/m²/mtl.
 - Ø warme und kalte Betriebskosten 3,50 EUR/m²/mtl.
 - Ø Bruttowarmmiete 7,85 EUR/m²/mtl. *
-
- Fluktuationsrate aktuell 11,0 % *
 - Leerstandsquote aktuell 8,9 % * (incl. strategischem, modernisierungsbedingten Leerstand)
 - Leerstandsquote vor Mod. 5,3 % **

*) Stand Juli 2009

***) Stand Juli 2007



Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

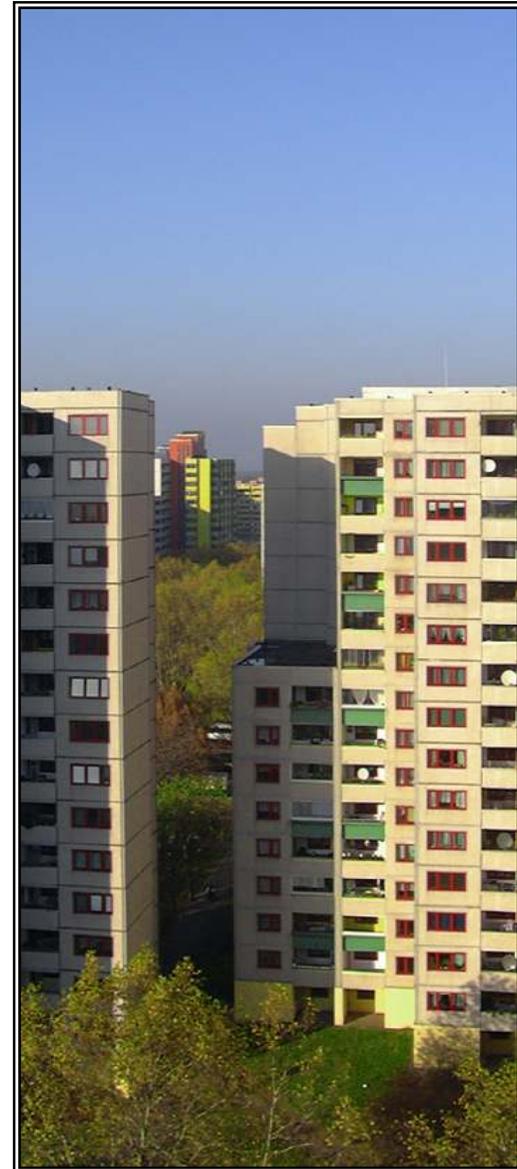
4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept

Bestehende Service-Leistungen

- Hausverwaltung im Viertel
- 3 Servicepunkte im Viertel
- 18 Hausbetreuer vor Ort
- 24 h – Hotline
- Reinigungs-Service
- Sicherheitsdienst
- Bremer Modell sichert schnelle Reparaturen
- 28 aktive Mieterbeiräte



Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel

Anlaufstelle und Treffpunkt für unsere Mieter-Angebote:

- Mehrsprachige Sozialberatung und Hilfestellungen
- Ehrenamtliche Hilfe
- Schlichtungsbüro
- Vermittlungs- und Ausbildungscoaching
- JobPoint und Job Coaching
- Veranstaltungen und Aktionen
- Hausaufgabenbetreuung
- Nachbarschaftscafé
- Alphabetisierungskurs
- Sprachkurse
- Computerkurse
- Kinderbetreuung
- Yogakurse u.a.



Senioren: Das Netzwerk Märkisches Viertel



Das Netzwerk Märkisches Viertel ist ein Zusammenschluss von klassischen Anbietern der Altenhilfe, lokalen Interessenvertretern, Behörden, Vertretern des Gesundheitswesens, Wohnungsunternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern, deren Ziel es ist, alten Menschen ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen

Kooperationen mit Schulen

„Arbeitslehre unter Realbedingungen“

- mit der Bettina von Arnim Schule im Märkischen Viertel

Berufsfindung durch Wohnungsherrichtung

- In Zusammenarbeit mit der Greenwich Oberschule im Märkischen Viertel



Hauptschüler versuchen sich in der Praxis
Statt Tafelkreide sind
Zement und Mörtel angesagt



Kooperationen mit Sportvereinen

Kooperation mit Sportvereinen

- SV Normannia in Reinickendorf
- In Planung: TSV Wittenau



Mieterfeste und Aktivitäten

- Kinderfeste
- Hoffeste
- Open Air Konzerte
- Konzert und Tanz im Fontanehaus
- Theater, Ausstellungen, etc.





Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept



Allgemeine Problemfelder

- Bestand von rd. 15.000 WE an einem Mikrostandort
- baualtersentsprechender Zustand in fast allen wesentlichen Gewerken
- hoher laufender Instandhaltungsaufwand
- hohe Nebenkosten
- relativ hoher Leerstand
- zunehmender Anteil Transferleistungsbezieher (Hartz IV-Sätze)
- abnehmende Sozialstruktur bei Mietinteressenten
- Zunahme an Kunden mit Migrations-Hintergrund
- bisher keine konsequente seniorengeeignete Ausrichtung

Technische Problemfelder

Gebäude

- Mangelhafte Wetterschale der 3-Schichten-Platten (Verkehrssicherung); Anteil von rd. 65%
- überwiegend zu gering dimensionierte Wärmedämmung bei den Fassaden und Dächern
- Einrohrheizsystem, Anteil von rd. 75%
- nicht mehr zeitgemäße Elektro-Steigestränge und Unterverteilungen (2-adrig)
- schadhafte Sanitär-Stränge
- schadhafte Balkonplatten und Balkonbrüstungen
- Aufzugsanlagen veraltet und wartungsintensiv (Ursprungszustand)



Technische Problemfelder

Wohnungen

- keine marktgerechten Bäder und Küchen
- schadhafte Fensterelemente (tlw. Holzfenster) und dadurch mangelhafter Wärmeschutz
- alte Elektrounterverteilungen, 2-adrige Elektroleitungen, kein FI-Schalter, zu wenig Stromkreise für heutige Anzahl an elektrischen Geräten und fehlende zeitgemäße Medienversorgung
- teilweise Grundrisse nicht mehr zeitgemäß
- Unzureichende Produktausrichtung für Senioren



Technische Problemfelder

Erschließung Außenbereiche

- teilweise irreführende Gebäudeerschließungen im Außen- und Innenbereich
- Hohe Versiegelungsanteile in den Außenbereichen



WHG 908



Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept



Chancen

- positives Wohnumfeld mit großem Grünflächenanteil und vielen Freizeitmöglichkeiten
- gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in verschiedenen Bereichen des MV und guter Verkehrsanbindung
- gutes Serviceangebot und etabliertes, aber weiter auszubauendes Integrations-Konzept
- jetzige hohe Nebenkosten lassen nach Modernisierung die Mietgesamtbelastung nur geringfügig steigen



Agenda

1. Historie

2. Eckdaten

3. Service

4. Problemfelder

5. Chancen

6. Modernisierungskonzept



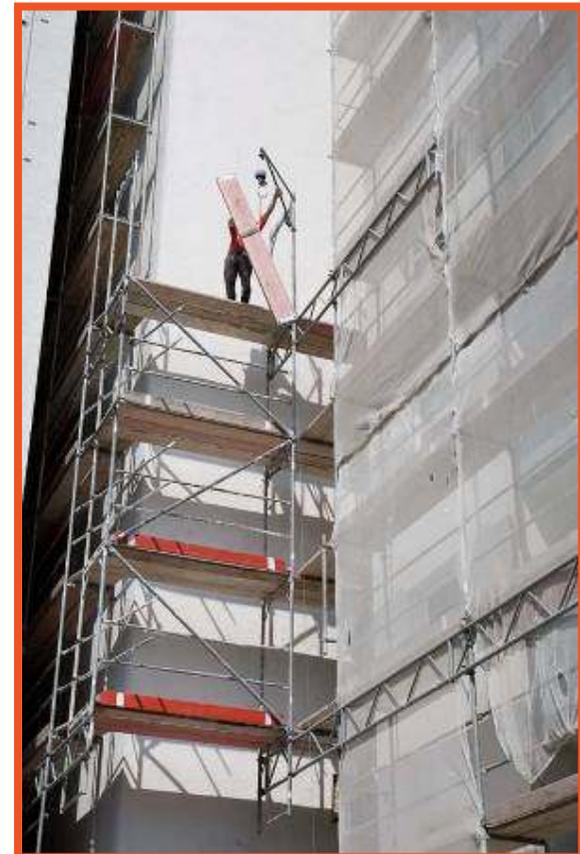
Modernisierungsziele

- Erhalt eines sozial ausgewogenen Wohnangebotes für unterschiedliche Zielgruppen, das zeitgemäßen Wohnkomfort in angenehmen Nachbarschaften bietet
- Energetische Modernisierung mit dem Ziel der Nachhaltigkeit.
Derzeit größtes Projekt energetischer Modernisierungsmaßnahmen von Wohngebäuden in Großsiedlungen bundesweit
- Optimierung der warmen und kalten Betriebskosten
 - wesentliche Reduktion der Heizkosten
 - Schließung von Müll-Abwurfssystemen (Abfall-Management)
- Barrierearme und angstfreie Erschließungsbereiche

INVESTIEREN

in:

- ein nachhaltiges energetisches Konzept in Verbindung mit zeitgemäßer und wartungsarmer Haustechnik mit dem Ziel der Einhaltung des Neubaustandard's (EnEV 2009)
 - Austausch der Einrohrheizung zur Zweirohrheizung
 - Aufbau der Gebäudehülle mit neuen Fenstern, WDVS, Dach- und Kellerdeckendämmungen
 - Erneuerung der Haustechnik / Strangsanierung



INVESTIEREN

in:

- Optimierung der warmen und kalten Betriebskosten

- wesentliche Reduktion der Heizkosten
- Entsigelung von Flächen in Zubehörsbereichen
- Umstellung auf ein zeitgemäßes Abfall-Management



INVESTIEREN

in:

- eine marktgerechte Wohnungsausstattung und zeitgemäße Grundrisse
 - Bad- und Küchenmodernisierung
 - Schaffung barrierearmer Bereiche
 - Einbau zeitgemäßer Elektro- und Medienanlagen
 - Grundrissanpassungen
 - Leerwohnungssanierung



INVESTIEREN in:

- Barrierearme und angstfreie Erschließungsbereiche und Außenanlagen
 - Erweiterung und Modernisierung von Eingangsbereichen
 - Optimierung und Modernisierung von Erschließungssystemen, Wegen und Treppenhäusern



Energieverbrauch im Märkischen Viertel

CO₂-Einsparung nach Modernisierung des Bestandes und Neubau des Fernheizwerkes MV auf Basis regenerativer Energien mit KW-Kopplung: Einsparungsziel nach Abschluss aller Maßnahmen: ca. 40.000 t/ a (23.000 t/a GESOBAU Maßnahmen, 17.000 t/a FHW)

Energieverbrauch MV kWh/(m ² a) für HZG, WW, Hausstrom	vor der Modernisierung		nach der Modernisierung	
	Endenergie	Primärenergie	Endenergie	Primärenergie
	180	226	88	57

Quelle: Wettbewerb Großraumsiedlung

Einordnung der Bauvorhaben in KfW-Programme

„co²-Gebäudesanierung

Grundlage EnEv 2007

EnEV-30

„energieeffizientes Bauen

Grundlage EnEv 2009

KfW Effizienzhaus 100



Partizipationskonzept

Einbezug der Mieterinnen und Mieter in die Modernisierungsmaßnahmen

- Konkrete Mieteransprache bis 1 Jahr vor der konkreten Maßnahme
- Mitsprache- /Entscheidungs-Möglichkeiten
- Umfangreiche Informationen
- Aufklärung über Energieeinsparmöglichkeiten

Allgemeine Partizipation

- Mieterbefragung
- Integrationsmaßnahmen
- Nachbarschaftsetage
- Netzwerk Märkisches Viertel
- Weitere Netzwerke
 - Koordinationsrunde, MV-Konvent, Regionale Kiezzrunden
 - lokale, projektbezogene Akteursnetzwerke



Stadtteilentwicklungskonzept

Programm Stadtumbau West

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Belebung und Profilierung von Quartiersarealen
- Förderung des Schul- und Sportangebotes
- Bürgerbeteiligung/Quartiersbeirat

Maßnahmen der GESOBAU

- Verzahnung mit städtebaulichem Entwicklungskonzept
- Bessere Orientierung
- Entsiegelung der Außenflächen

Durchführungskonzept

- Modernisierungsablauf
 - Info-Box auf dem Stadtplatz
 - Bestandsaufnahmen / Begehungen der Wohnungen
 - Auswertung der Begehungsprotokolle
 - Individuelle Abstimmungen
 - Versand der Modernisierungsankündigungen + Informationsmaterial
 - Informationsveranstaltungen + Hoffeste
- Qualitätssicherung und Überwachung
 - Kundenorientierte Modernisierungsbegleitung
 - Kundenorientiertes Beschwerdemanagement
 - Zertifizierungsmaßnahmen etc.
- Beschäftigungswirkung
 - 400 Unternehmen mit 2.500 Mitarbeitern



Durchführungskonzept

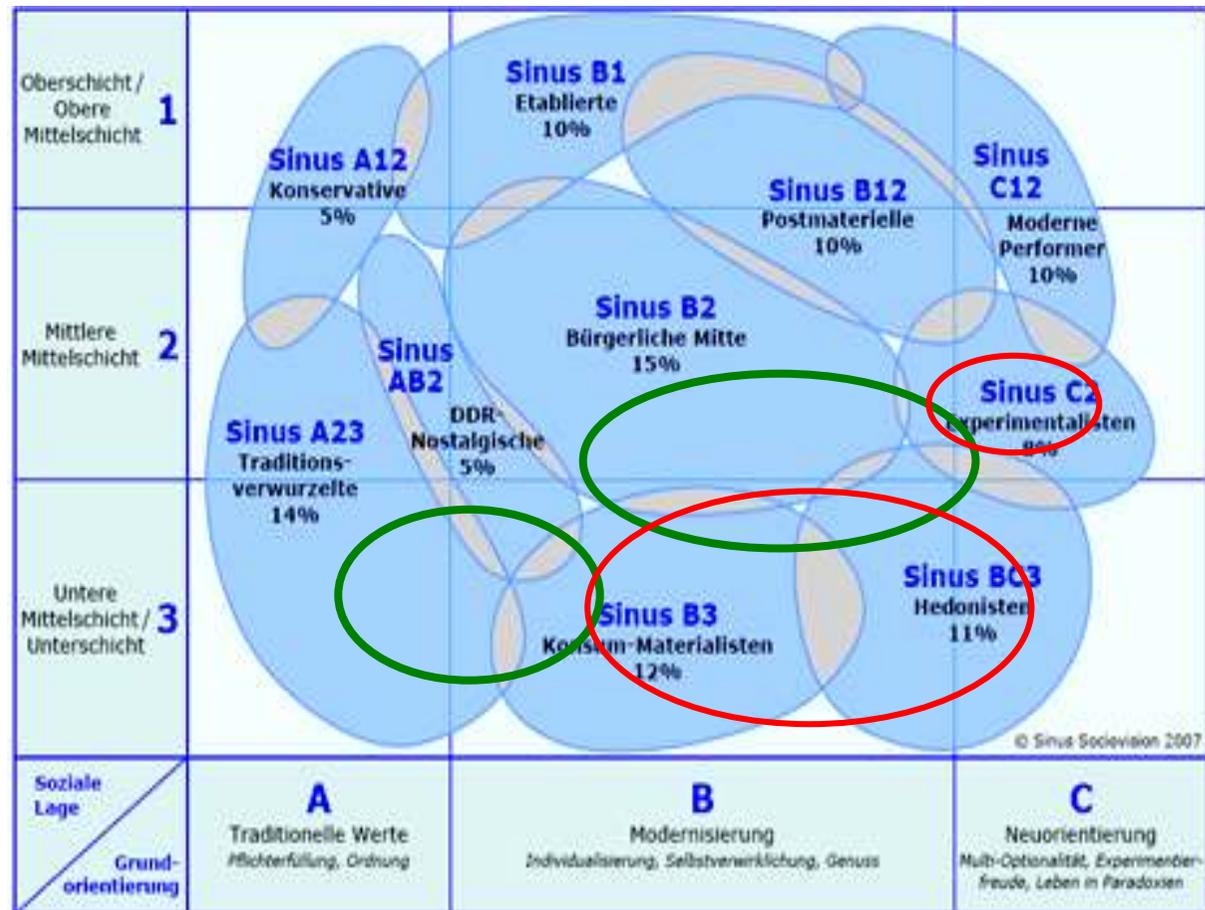
- Zielgruppendefinition



Bewohnerstruktur
Märkisches Viertel 2006
 rd. 66% MAT/HED
 rd. 11% EXP u.a.



Zielstruktur
Märkisches Viertel 2015



Durchführungskonzept

- Imagewerbung



Durchführungskonzept

- Objektwerbung

DIE WOHNUNGEN DA SIND SO HÄSSLICH.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!



Hell, großzügig geschnitten und hochwertig ausgestattet: Unserer umfassend modernisierten Wohnungen sind jetzt bereit für den Erstbezug! Inklusive einer Energieeffizienzklasse, mit der Sie Monat für Monat bares Geld sparen. In den Wohnungen im Märkischen Viertel wohnen Sie viel schöner, als Sie vielleicht denken. Das zeigen auch unsere aktuellen Beispiele:

Perfekt für kleine Familien: hübsche 2,5-Zimmerwohnung in Reinickendorf, Wesendorfer Straße 12, ca. 71,37 m² im 8.OG, Buschbad, sep. WC, Loggia, Aufzug, Keller, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 555 Euro warm!**

Ideal für größere Familien: moderne 3,5-Zi-Wgh. in Reinickendorf, Wesendorfer Straße 8, ca. 90,67 m² im 8.OG, Bad mit Badewanne u. Du., sep. WC, Loggia, Aufzug, Keller, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 750 Euro warm!**

Charmant geschulten: sonnige 2+2-Zi-Wgh. in Reinickendorf, Wesendorfer Straße 11, ca. 83,88 m² im 13.OG, Bad mit Badewanne u. Du., sep. WC, Loggia, Aufzug, Keller, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 680 Euro warm!**

Klein und natürlich OHO: liebevoll ausgestattete 1-Zi-Wgh. in Wilhelms. Nähe S-BHf., Finsterwälder Straße 9, ca. 40,78 m² im 1. OG, Bad mit Wanne, Loggia, Aufzug, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 590 Euro warm!**

Ganz hoch hinaus: helle 2,5-Zimmerwohnung in Wilhelms., Nähe S-BHf., Finsterwälder Straße 7, ca. 77,91 m² im 10. OG, Bad mit Badewanne, Loggia, Aufzug, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 620 Euro warm!**

Richtig viel Platz: geräumige 3-Zimmerwohnung in Wilhelms., Nähe S-BHf., Finsterwälder Straße 9, ca. 82,89 m² im 9. OG, Wannenbad, Aufzug, sep. WC, Loggia, 3 NKM Kaution, provisorisch. **Jetzt nur 730 Euro warm!**

Infobox an: Wohnen@mar.de
Telefon: 030 40 73-0
www.maria-neuse-viertel.de

MÄRKISCHES VIERTEL

DIE WOHNUNGEN DA SIND ECHT MARODE.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Comau! So wie in einer frisch modernisierten, energieeffizienten Wohnung mit X-Zimmern, XX m², Wannenbad, LfH, Laminat, für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

DIE WOHNUNGEN DA SIND TOTAL ENG.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Neu! Ist klar: frisch modernisierte X-Zimmer-Energieeffizientwohnung mit großzügigen XX m², LfH, Laminat und Wannenbad für 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

VOR ALLEM SIND DIE MIETEN TEUER.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Und Schwere lömen fliegen: frisch modernisierte Energieeffizientwohnung, X-Zimmer, XX m², Küche, Wannenbad, Laminat, für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

DIESE WOHNUNG – EINFACH UNGEPFLEGT.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Geplantes Vorurteil! Dabei erwarten Sie top modernisierte, energieeffiziente X-Zimmer mit XX m², LfH, Laminat, für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

UND DIE LAGE IST EINFACH MISERABEL.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Besonders durch das ÖPNV-Angebot! Und die Shoppingauswahl! Und das viele Grün! Da sollten Sie nicht hinsehen, ist ja doch zugängig. Oder doch? GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

UND ALLES SOWAS VON HÄSSLICH.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Ach so? Im Grünen und in sonnigen Lagen: frisch modernisierte Energieeffizientwohnungen, z. B. 3-Zimmer-Lohn mit XX m² für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

ALLE HÄUSER GRAU IN GRAU.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Wer's glaubt! Willkommen im bunten Märkischen modernisierten Energieeffizientwohnungen, z. B. 3-Zimmer-Lohn mit XX m² für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

DIE AUSSTATTUNG DA IST URALT.

Vorurteile raus!
Vorurteile raus!

MÄRKISCHES VIERTEL

Ja, aber! Vor allem in der frisch modernisierten, umweltfreundlichen und energiesparenden X-Zimmerwohnung mit XX m² für nur 200k Euro warm! GESOBAU Infobox Wilhelmsuhfer Damm, Tel. (030) 40 73-0, www.maria-neuse-viertel.de

Das Märkische Viertel im Wandel

