

AGW-Tagung Technik

vom 12.10. bis 14.10. 2011 in Berlin



- I. Vorstellung der GESOBAU AG
Jörg Franzen, Vorstand

- II. Vorstellung des Bereichs Technik der
GESOBAU AG
Georg Unger, Leiter Technik

- III. Energetische Komplettmodernisierung im
Märkischen Viertel (MV)
Georg Unger, Leiter Technik

Wir schaffen Werte

Jörg Franzen
Vorstand GESOBAU AG

AGW-Tagung
AK Technik

13. Oktober 2011

Die GESOBAU AG

Historische Entwicklung

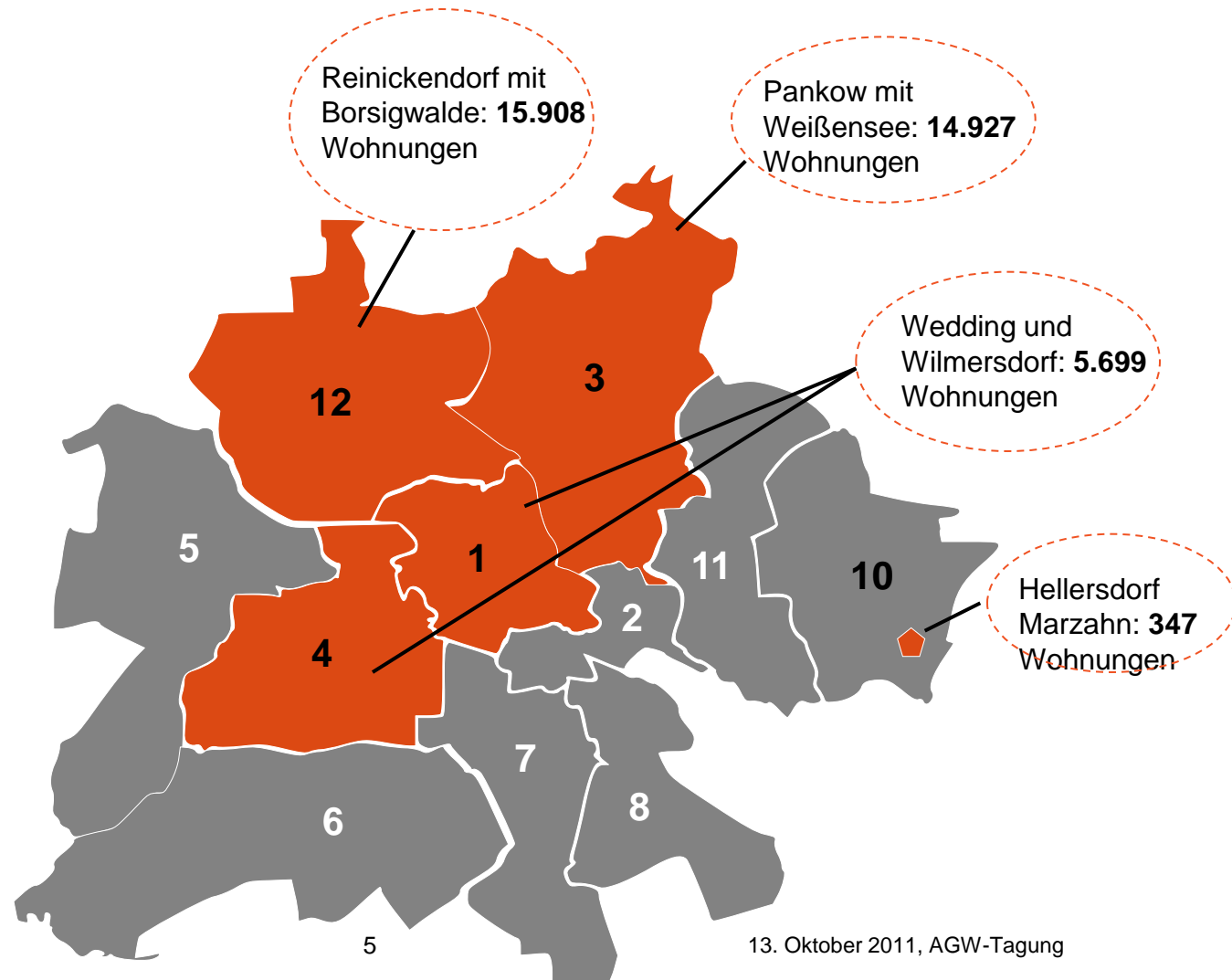
- **Eines von 6 großen städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin**
- **Rund 37.000 Wohnungen im Eigenbestand**
- **Vor 111 Jahren als Eisenbahnbauunternehmen gegründet**
- **1962 als Sanierungsträger mit der Errichtung des Märkischen Viertels betraut**
- **1997/98 mit Wohnbau Pankow und Wohnungsbau-gesellschaft Weißensee fusioniert**



Die GESOBAU AG

Wohnungsportfolio

- 1 **Mitte-Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 **Pankow**
- 4 **Charlottenburg-Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schöneberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 **Marzahn-Hellersdorf***
- 11 Lichtenberg
- 12 **Reinickendorf**



* Streubesitz

Die GESOBAU AG

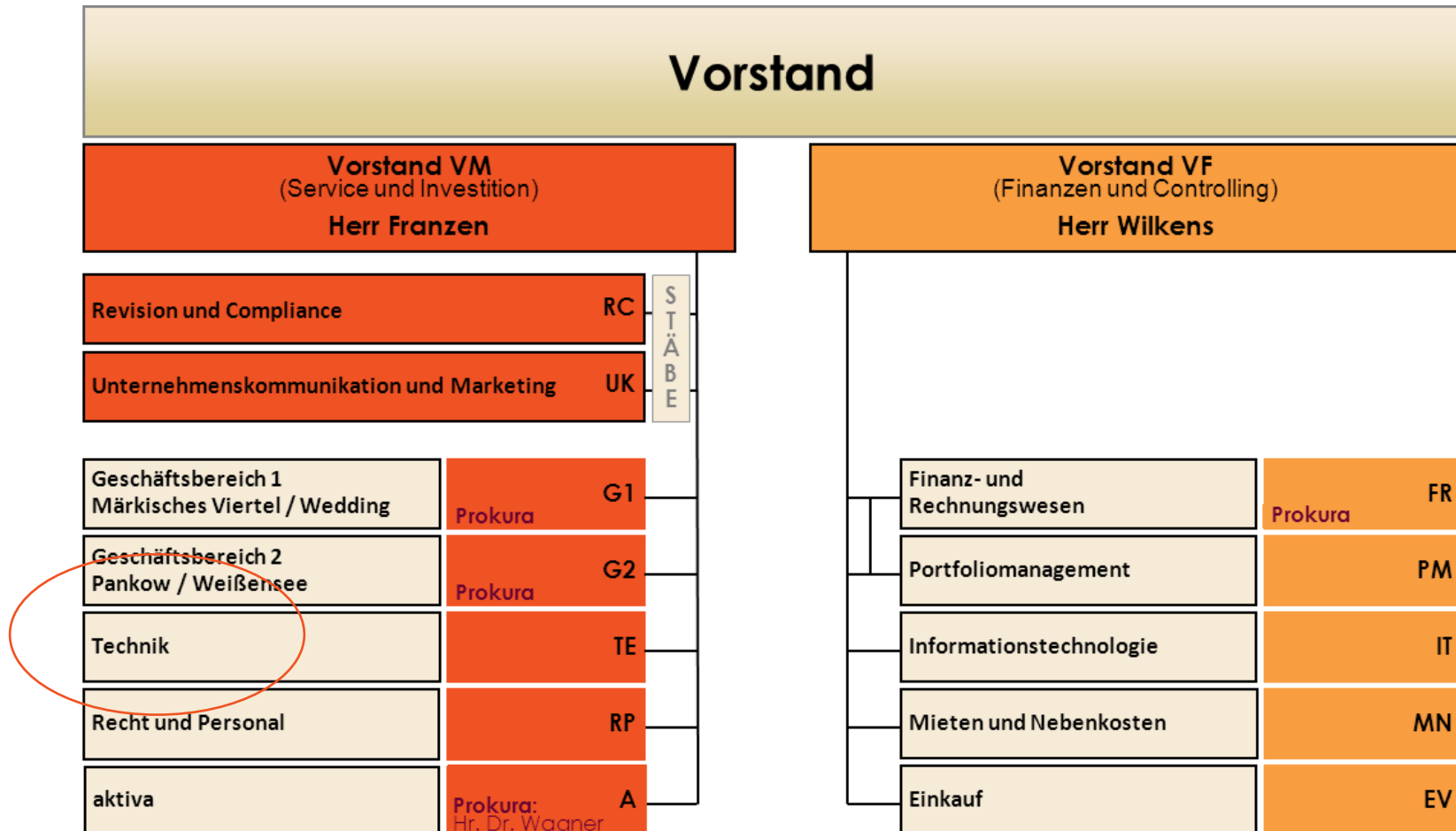
Die GESOBAU im Überblick



Jahr		2006	2007	2008	2009	2010
Umsatzerlöse gesamt	Mio. €	212,0	214,4	216,0	220,4	211,9
EBITDA	Mio. €	70,1	66,4	48,7	66,1	59,2
Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	15,3	3,6	4,0	9,9	6,0
Eigenkapital	Mio. €	237,0	242,8	248,2	260,3	267,1
Eigenkapital- quote	%	21,7	22,1	20,3	21,1	21,9
Bilanzsumme	Mio. €	1.091,1	1.098,3	1.224,6	1.236,3	1.221,2

Die GESOBAU AG

Die GESOBAU im Überblick





Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Die Gesobau auf einen Blick			IST 2009	IST 2010	Mittelfristplanung 2011 - 2015				
					2011	2012	2013	2014	2015
Jahresüberschuss		in Mio. €	9,9	6,0	6,1	6,3	6,7	7,0	7,1
Umsatzerlöse gesamt		in Mio. €	220,4	211,9	212,4	216,5	220,4	225,5	229,4
EDITDA		in Mio. €	66,1	59,2	54,7	56,9	61,9	65,8	70,3
Eigenkapital		in Mio. €	260,3	267,1	272,2	280,6	287,2	294,2	301,4
Eigenkapitalquote		in %	21,1	21,9	22,6	21,9	21,8	22,0	22,7
Bilanzsumme		in Mio. €	1.236,3	1.221,2	1.204,5	1.278,5	1.317,1	1.336,5	1.332,0
Anzahl eigene Wohnungen		per 31.12.	37.118	36.953	36.925	36.879	36.841	36.803	36.765
Mitarbeiter lt. BBU (31.12.)		Anzahl	254	248	254	247	247	247	247
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungskosten		in Mio. €	117,7	122,5	107,0	122,7	129,5	94,6	113,4
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungskosten		in €/m ²	45,26	48,98	42,9	49,23	52,01	38,04	45,63



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Unternehmensstrategie:



Ausrichtung auf nachhaltige Wertsteigerung

- im operativen Geschäft**
- in der Investitionstätigkeit**
- in der Personalpolitik**



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Operative Strategie:

Seit 2007 größtes Modernisierungsprogramm in der deutschen Wohnungswirtschaft

- ausschließlich Komplettmaßnahmen (innen + außen)
- stringent energieeffiziente Maßnahmen



Durchführung nur von wirtschaftlichen Maßnahmen

Nachhaltig Kundenorientiert

Ökologisch / Innovativ



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte



Ökologisch / Innovativ

- CO₂- Einsparung
- Ökostrom
- FHW
- Smart Meter
- Schadensmeldung per Internet und App

Ausrichtung auf Nachhaltigkeit



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Investitionstätigkeit der GESOBAU AG

- Die GESOBAU AG investiert von 2006 bis 2015 unternehmensweit (Pankow, Weißensee, Wedding, Borsigwalde, Wilmersdorf, Märkisches Viertel) insgesamt **985 Mio. €** in die Bestände.
- 2015 werden auf Grund dieser Investitionen 20.515 Wohnungen komplett modernisiert sein.

Ausrichtung auf Nachhaltigkeit



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Personalstrategie:

- Mitarbeiter gesamt: Anteil Frauen rd. 53,7%
Führungskräfte: Anteil Frauen rd. 66,7%
- Aktuell: 17 Mitarbeiter in langfristigen Weiterbildungsmaßnahmen (z. B. MBA real estate Management (BBA))
- Seit 2006 Ausbildungsquote immer 10-15%
- Übernahmen von Azubis (z.B. 2010: 11 von 18)
- Ausbildungsplatzpaten (1. Platz BBU- Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“; März 2011)

Ausrichtung auf Nachhaltigkeit



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Soziale Verantwortung:

- Unterstützung sinnvoller Sozialprojekte in den Beständen
Integrationsprojekt „Gut miteinander Wohnen“
Kooperation mit Schulen
Nachbarschaftsetagen in den Beständen (Stadtteillotsen,
Sprachkurse u. v. a.)
- Netzwerk Markisches Viertel (NWMV)
- GESOBAU- Stiftung

Ausrichtung auf Nachhaltigkeit



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

Zusammengefasst:

Seit 2009 ist die Unternehmensstrategie in allen Bereichen strukturiert auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.



Wir verstehen Nachhaltigkeit als unverzichtbar, aber niemals als Selbstzweck.



Man kann nur nachhaltig agieren, wenn die Wirtschaftlichkeit sichergestellt ist.

Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

- Die GESOBAU AG ist mit ihrer Strategie der ökonomischen, energetischen, ökologischen und sozialen Ausrichtung zukunftsfähig.
- Die Rahmenbedingungen sind derzeit politisch und wirtschaftlich optimal.
- Nachhaltigkeit dient keinem medialen Selbstzweck, sondern ist auch wirtschaftlich erfolgreich umsetzbar.

2010: Gesobau gewinnt den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für die nachhaltigste Zukunftsstrategie bei kleinen und mittleren Unternehmen



Die GESOBAU AG

Wir schaffen Werte

GESOBAU Nachhaltigkeitsreport 2010

- Ermittlung, Veröffentlichung und Rechenschaftslegung der unternehmerischen Leistung gegenüber internen und externen Stakeholdern im Hinblick auf Ziele einer nachhaltigen Entwicklung
- umfasst sowohl ökologische, als auch ökonomische und gesellschaftliche Auswirkungen
- 4 Dimensionen

Die GESOBAU AG

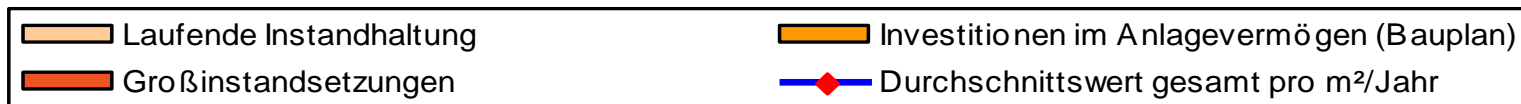
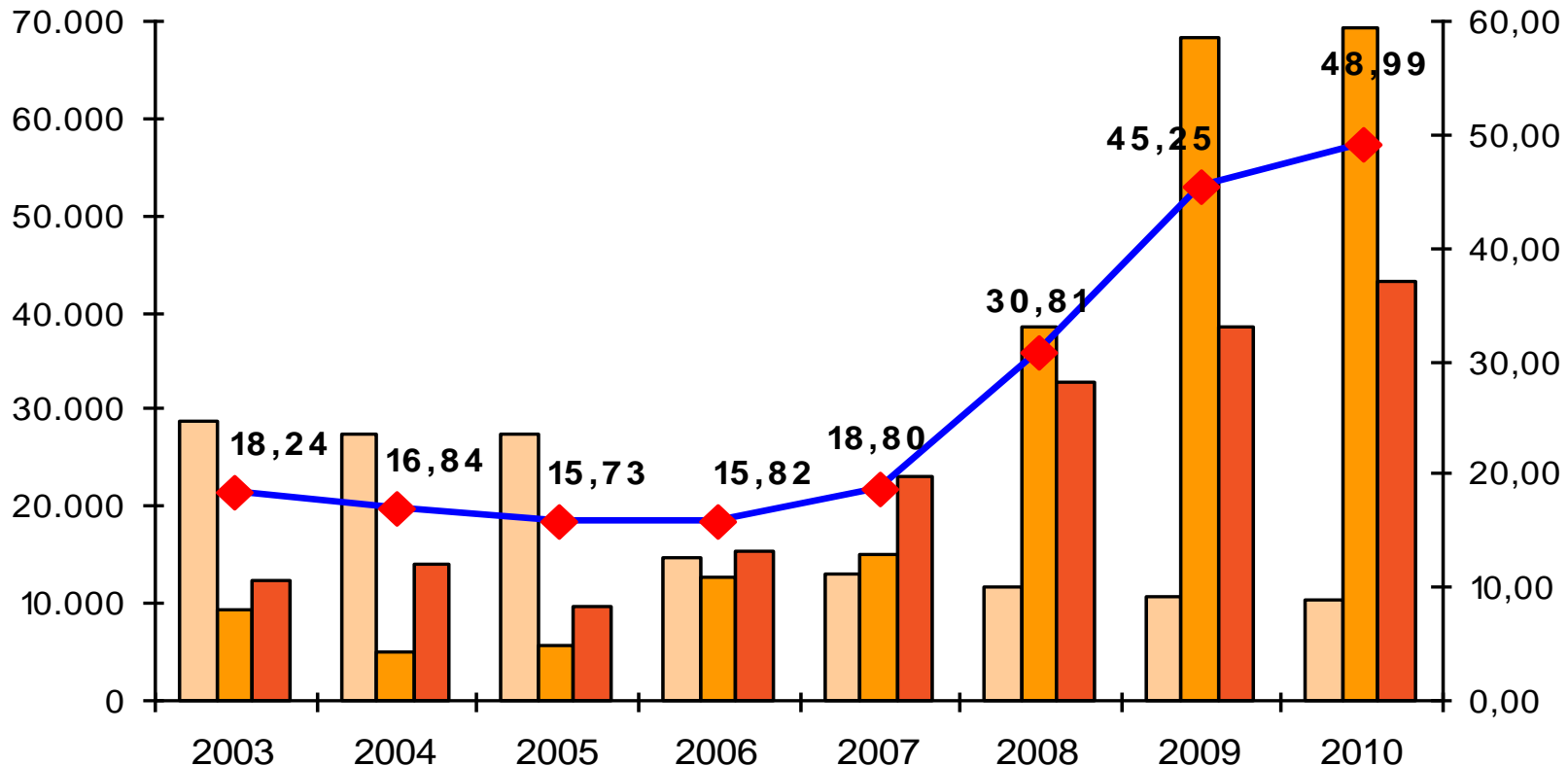
Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Ausgaben der GESOBAU AG für Instandhaltung, Instandsetzung und Investitionen im Zeitraum von 2008 bis 2015 - unternehmensweit

Stadtteil	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Gesamt 2008-2015
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Märkisches Viertel / Borsigwalde	36,7	70,4	90,3	63,6	86,4	85,8	65,4	71,6	570,2
Wedding/ Wilmersdorf	9,5	8,8	7,6	10,3	12,4	16,9	5,7	6,6	77,8
Pankow	33,2	23,9	12,7	18,7	11,9	11,7	16,7	24,2	153,0
Weißensee	3,7	14,6	11,9	14,3	12,0	15,1	6,8	11,0	89,4
	83,1	117,7	122,5	106,9	122,7	129,5	94,6	113,4	890,4

Die GESOBAU AG

Ausrichtung der Instandhaltung auf Nachhaltigkeit



- Budgetierung nach Portfoliostrategie / - Nachhaltige Komplettmaßnahmen

Beispiel in Wilmersdorf: WHG 334, Koblenzerstr. 1

Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Markt: Wilmersdorf Zentrum

WE/GE: 18 (fertiggestellt 2010)

Baukosten: rd. 1 Mio. € (803 €/m²)



Beispiel in Pankow: WHG 12166, Mühlenstr. 2, 2a

Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Markt: Pankow Zentrum-Nord

WE/GE: 48 (fertiggestellt: 2010)

Besonderheit: **Denkmalschutz**

Baukosten: rd. 5,7 Mio. € (1.374 €/m²)



Beispiel in Pankow: WHG 3001, Grumbkow Straße

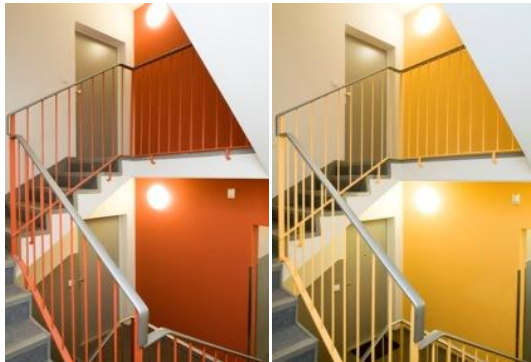
Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Markt: Pankow Ost

WE/GE: 490 (fertiggestellt 2010)

Baukosten:

rd. 15,6 Mio. € (571 €/m²)



Beispiel in Pankow: WHG 3269, Neumagener Str.19

Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Markt: Weißensee Mitte

WE/GE: 122

Baufertigstellung: 2010

Baukosten:

rd. 5,4 Mio. € (898 €/m²)



WHG 3444, 3470, Pistoriusstraße/Am Steinberg

Modernisierungsschwerpunkte der GESOBAU AG

Markt: Weißensee Nord

WE/GE: 200

Baufertigstellung: 2010

Baukosten:

WHG 3444: rd. 1,4 Mio. € (437 €/m²)

WHG 3470: rd. 3,5 Mio. € (477 €/m²)



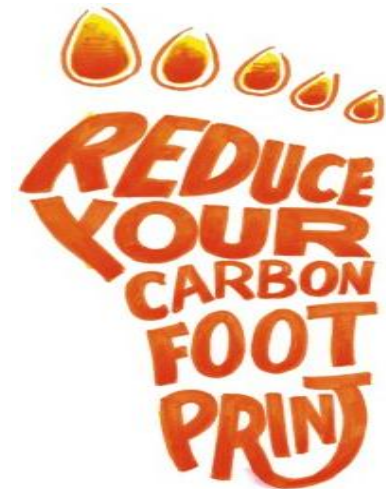
Wir schaffen Werte

Innovation und Ökologie



Carbon-Footprint

- Jährliche Überprüfung des Energieeffizienzkonzeptes durch den Carbon-Footprint
- Jährliche Aufstellung der CO₂-Bilanz des MV
- Identifikation der größten CO₂-Quellen
- Verringerung der CO₂-Emissionen durch gezielte Optimierungsmaßnahmen
- Beitrag zum Klimaschutz und Entwicklung eines ökologischen Bewusstseins bei Mietern und Mitarbeitern



Zertifizierung des Carbon-Footprint im Juni 2011 für die Jahre 2008 und 2009 als erstes Wohnungsunternehmen

Wir schaffen Werte

Innovation und Ökologie

Smart Meter und Energieberatung

- Einbau von rund 10.000 Smart Metern in modernisierten und unmodernisierten Beständen im Märkischen Viertel
- 3 Visualisierungstechniken verfügbar
 - In-House-Technik: TV oder iPhone
 - Online (über Vattenfall-Rechenzentrum)
 - Ablesung am Zähler
 - Ziel: Optimierung des Stromverbrauchs durch detaillierte Verbrauchsauswertung
 - Energieberatung für Mieter (EU-Förderprogramm)



Wir schaffen Werte

Innovation

Online- und Mobile-Mieterservices

- Schadensmeldungen können seit April 2011 online aufgegeben werden
- Ausweitung der mobilen Dienste (Schadensmeldung, Wohnungsangebote, Mieteranliegen) auf iPhone und weiteren Smartphones per „App“ seit 17.08.2011



Wir schaffen Werte

Innovativ und sozial



TÜV-geprüft – „Wohnkomfort 50+“

- Bedürfnisorientierte, seniorenrechtliche Wohnungen ergänzt um ein differenziertes Service- & Dienstleistungsangebot
- Zertifiziert durch den TÜV-Rheinland
- Kriterien für Wohnungszertifizierung:

barrierearmer Wohnungs- & Badeingang
 bodengleiche Dusche
 Badtürbreite mind. 78 cm
 barrierearmer Balkon
 sehr gute Erreichbarkeit und Nahversorgung

Wir schaffen Werte

Innovativ und sozial



Connected Living: Kommunikation der intelligenten Art Optionen durch Technikausstattung „Komfort und Senioren“

- Generationsübergreifende Wohnungsausstattung ; Ziel: Energieeffizienzerhöhung und Komfort
- Erweiterungsmodul Senioren; Ziel: selbstbestimmtes Wohnen durch Kopplung von multimedialen Systemlösungen mit Dienstleistungen
- Erweiterungsmodul Pflegeunterstützung für Senioren durch Notruf- und Sicherheitssysteme (Bsp. Neumagener Str. 19)

Optionen durch Technikausstattung „Energieeffizienz“

- Untersuchung von möglichen Wohnungssteuerungen. Zwecks Optimierung der betriebskostenrelevanten Verbräuche
- Optimierung Schnittstelle Wohnungsmonitoring u. Anlagenmonitoring
- Einbeziehung von z.B. Techem (Messleistungen) und Vattenfall (smart metering) und Fa. ATL (Monitoring Heizungsanlagen MV)

GESOBAU

Das Wohlfühl-Expertenteam



Wilhelmsruher Damm 142
Berlin

I. Vorstellung der GESOBAU AG
Jörg Franzen, Vorstand

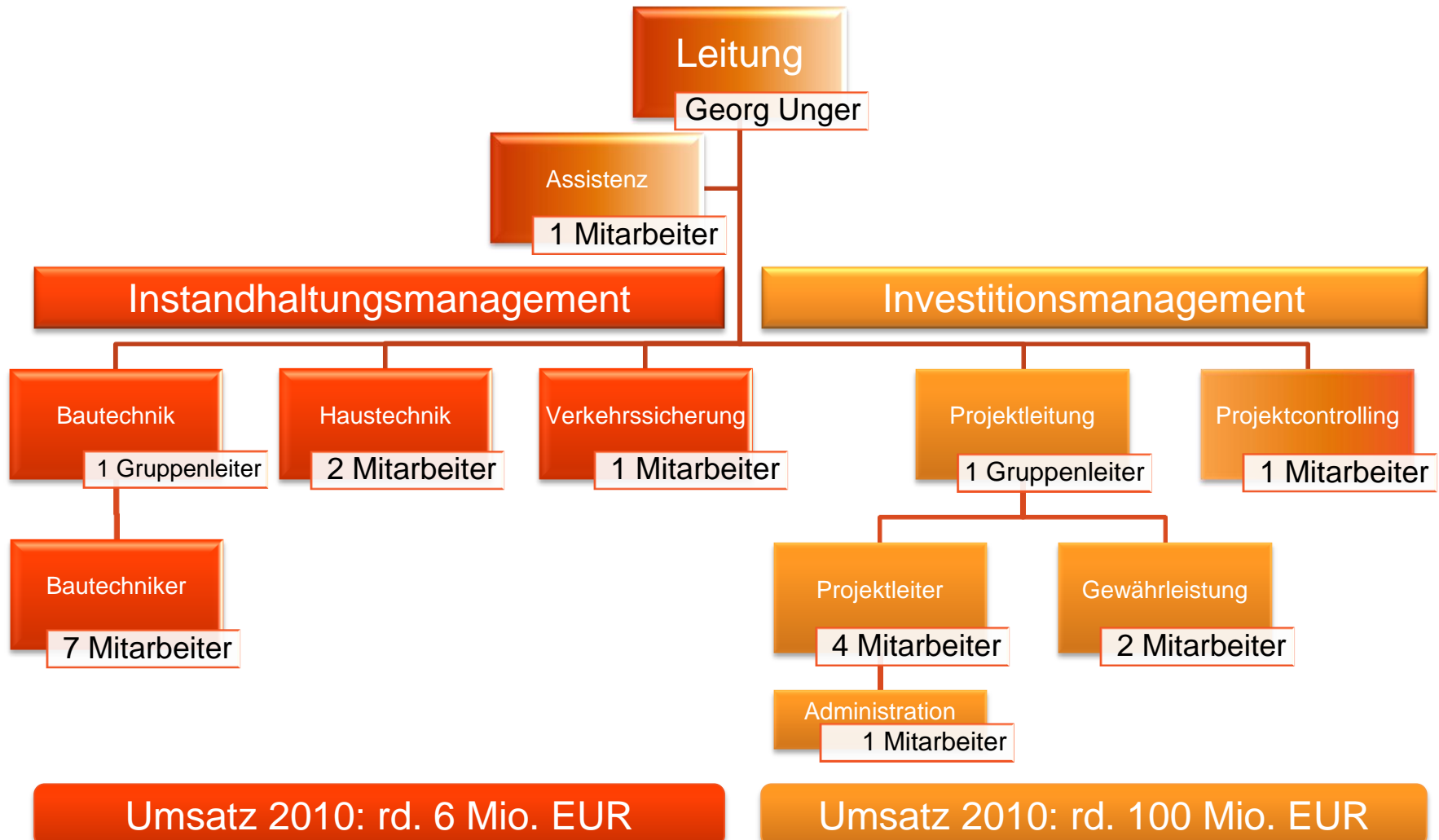


II. Vorstellung des Bereichs Technik der
GESOBAU AG
Georg Unger, Leiter Technik

III. Energetische Komplettmodernisierung im
Märkischen Viertel (MV)
Georg Unger, Leiter Technik

Vorstellung des Bereiches Technik der GESOBAU AG

Aufbau der Abteilung Technik



TE-Bautechnik

1 Gruppenleiter & 7 Mitarbeiter



- Techn. Verantwortung für GESOBAU-Bestände (rd. 5.200 WE/MA)
- Beratung der Geschäftsbereiche bei technischen Fragestellungen
 - Behördenauflagen, Vereinbarungen
 - Wartungs- und Serviceverträgen
 - Führung externer Dienstleister und Lieferanten
- Mitwirkung bei größeren (≥ 2.500 EUR) Instandsetzungsmaßnahmen
- Prüfung der Objekte auf Verkehrssicherheit gem. Pflichtenheft



TE-Haustechnik

2 Mitarbeiter



- Analyse und Optimierung haustechnischer Anlagen und deren Betriebskosten
- Beratung der Mitarbeiter Technik
- Monitoring und Analysen der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen
- Erarbeitung von Unternehmensstandards im Haustechnikbereich

TE-Verkehrssicherung

1 Mitarbeiter



- Festlegung von Unternehmensstandards für die Verkehrssicherung



- Erstellung und Aktualisierung der Geschäftsanweisung Verkehrssicherung



- Stichproben und Dokumentation von Maßnahmen der Verkehrssicherung
- Beratung der Unternehmensbereiche bei VS-relevanten Maßnahmen

TE-Gewährleistungsmanagement

1 Gruppenleiter & 2 Mitarbeiter



- Durchsetzen von Ansprüchen gegenüber Firmen im Rahmen der LP 9
- Durchführung von Ersatzvornahmen
- Einleitung und Begleitung von gerichtlichen Auseinandersetzungen
- Koordination der
 - Planer
 - Firmen und
 - Rechtsanwälteim Rahmen der Gewährleistung
- Abschließende Qualitätssicherung und Bewertung der Ingenieurbüros und bauausführenden Firmen

TE-Kennzahlen

Umsatz IV

	Projekte	WE	Projekte	WE
Geschäftsjahr	2010		2011	
In Planung	25	2.440	25	7.200
Im Bau	13	4.900	17	2.480
Nach Abschluss	6	2.550	9	2.050

Umsatz IH ohne Bremer Modell:

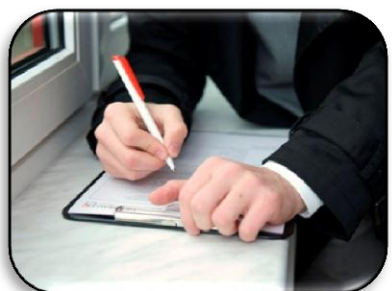
rd. 6 Mio. EUR

Betreute WE pro Bautechniker:

5.200

Verkehrssicherungsbegehung:

in 2.850 Hausaufgängen



Können Großwohnsiedlungen aus den 70er Jahren nachhaltig marktfähig modernisiert werden?

Gibt es Investitionsbegrenzungen zur Absicherung des wirtschaftlichen Erfolges?

Können Komplettmodernisierungen im bewohnten Zustand durchgeführt werden?



Entstehung des Märkischen Viertels



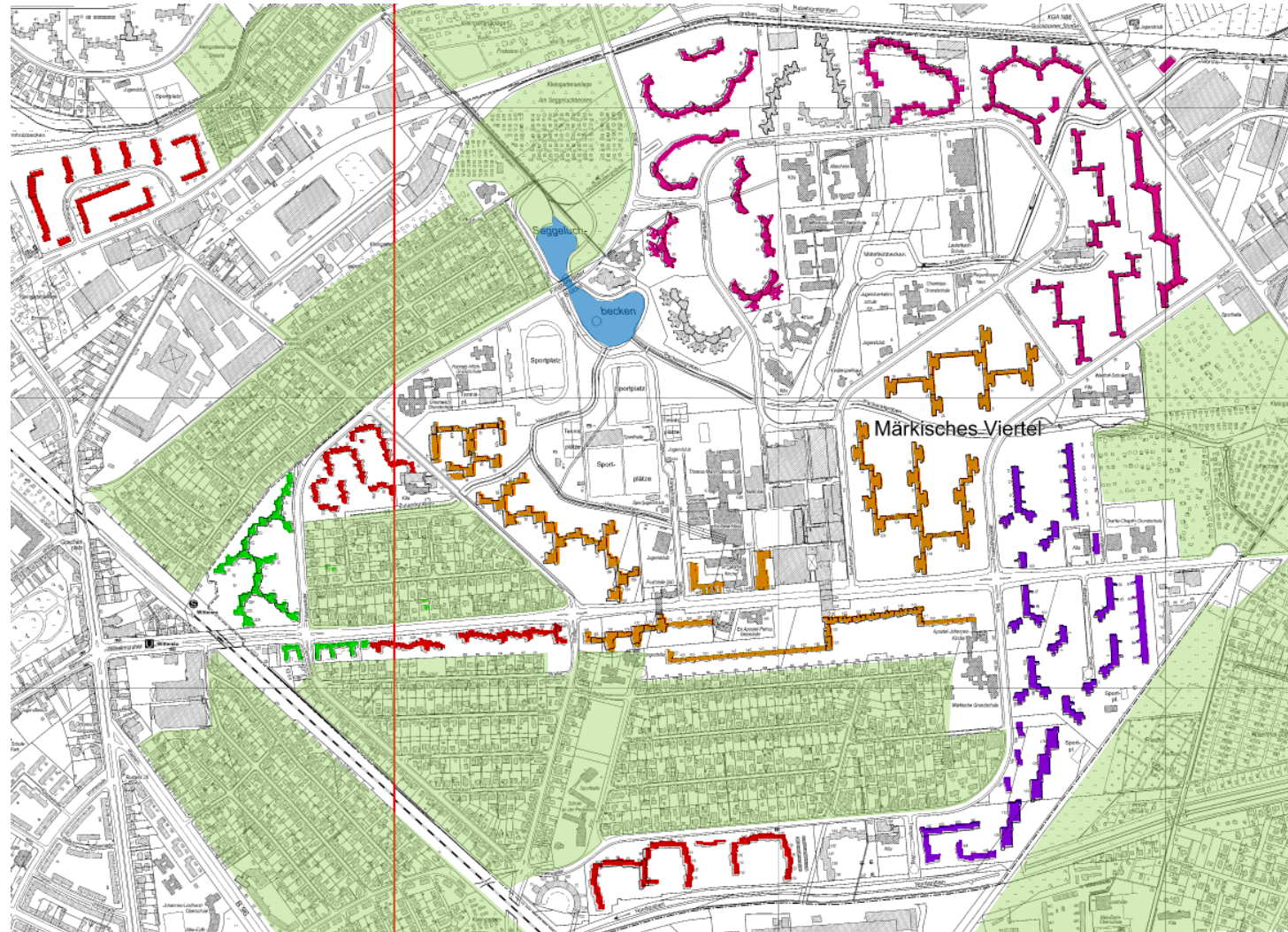
- **1962** Städtebaulicher Masterplans für das Märkische Viertel (MV) in Berlin-Reinickendorf durch die Architektengemeinschaft Müller/Heinrichs, Senatsbaudirektor Werner Düttmann
- Planung der einzelnen Gebäude durch insgesamt 20 Architekten
- Bauherr von rd. 90% der Gebäude:
Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau GESOBAU
- Bauzeit: 1963 – 1974

Das Märkische Viertel - heute



- rd. **17.000** Wohnungen, davon **15.000** Wohnungen im Eigentum der GESOBAU AG
 - rd. **50.000** Bewohner
 - 18 Kindergärten, 13 Schulen, 7 Freizeitstätten für Kinder, ...
 - sämtliche notwendige Infrastruktureinrichtungen
 - verschiedene Freizeit- und Kultureinrichtungen, ein Hallenbad
- **ein funktionierender Stadtteil/ eine Stadt in der Stadt**

Das Märkische Viertel



Energetische Komplettmodernisierung im MV

Qualitäten des Märkischen Viertels – nach 45 Jahren

- ausgewogener Wohnungsmix
- gute soziale Durchmischung in der Bevölkerungsstruktur
- sehr gutes Infrastrukturanangebot



- großer Grünflächenanteil
- hoher Freizeitwert aufgrund der Stadtrandlage
- sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum (ÖPNV)
- normale Kriminalitätsrate

Das Märkische Viertel – nach 45 Jahren

....aber.....

- Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, hohe Beko (rd. 3,50 €/m²)
 - kein zeitgemäßer energetischer Standard
 - Keine zeitgemäße Ausstattung der Wohnung und Erschließungsbereiche
 - Drohende Veränderung der Sozialstrukturen
 - Keine demographischen Anpassungen
 - Weiterhin negatives Bild von Großsiedlungen in der Öffentlichkeit
- Steigende Leerstandsquote, steigende Fluktuation

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Geschädigte, nicht energetisch optimierte Fassaden

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Energetisch nicht
optimierbare
Einrohrheizungen,
Schlechte Abrechenbarkeit
der Heizkosten (50/50)



energetisch
mangelbehaftete Fenster

Energetische Komplettmodernisierung im MV

Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



Dunkle,
angstbehaftete
Eingangsbereiche



Defizite des Märkischen Viertels vor Modernisierungsbeginn



**Nicht marktgerechte
Bäder/Ausstattung**

Chancen durch die Modernisierung des Märkischen Viertels

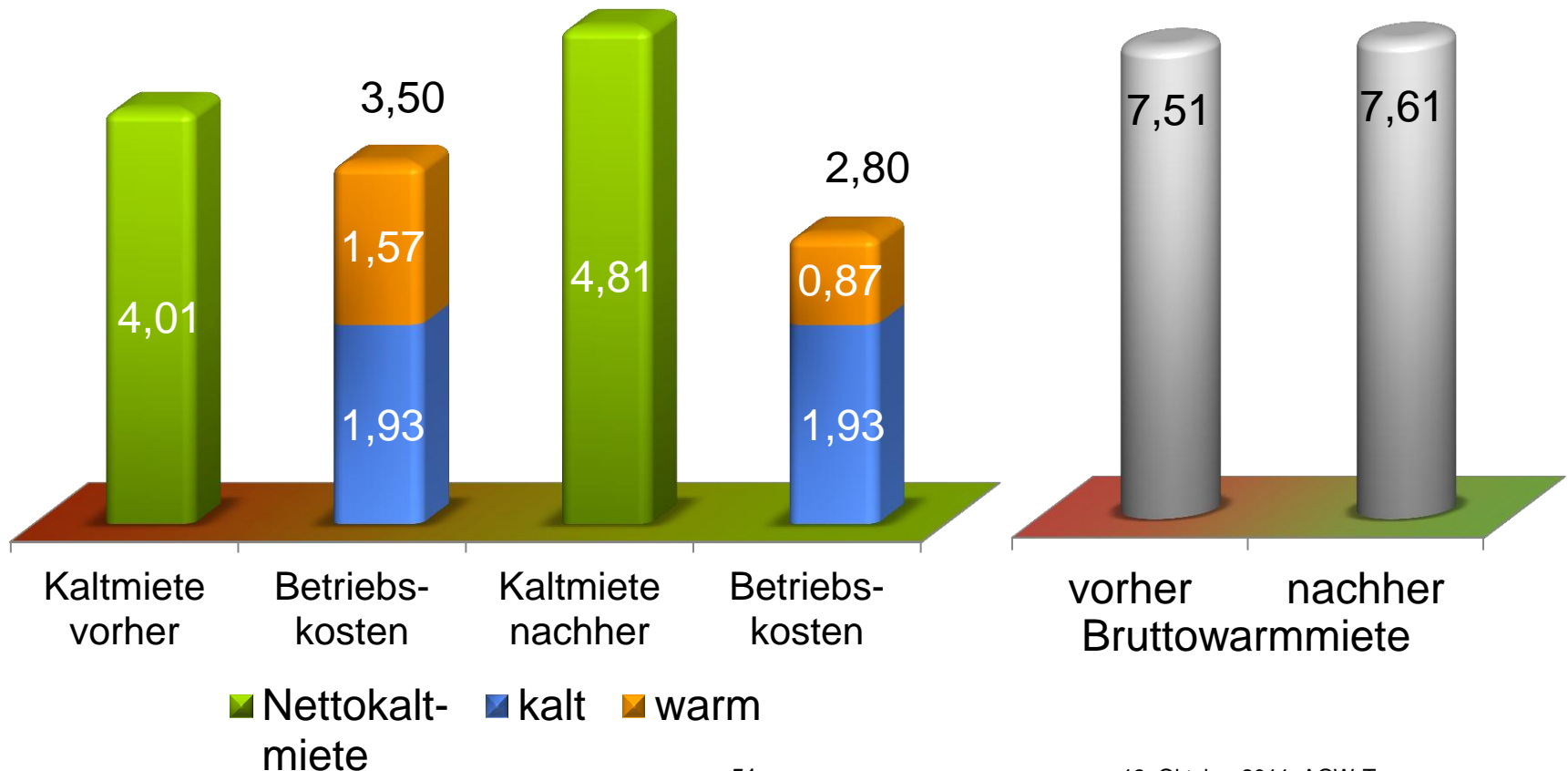


Komplettmodernisierung von rd. 13.000 Wohnungen als Chance zur Realisierung

- von marktgerechten Wohnungen
- eines nachhaltigen energetisches Konzeptes zur Optimierung der warmen und kalten Betriebskosten
- eines zeitgemäßen Erscheinungsbildes der Gebäude, Eingangsbereiche und Außenanlagen
- zeitgemäßer Erschließungsbereiche
- eines sozial ausgewogenen Wohnangebotes für gemischte Zielgruppen

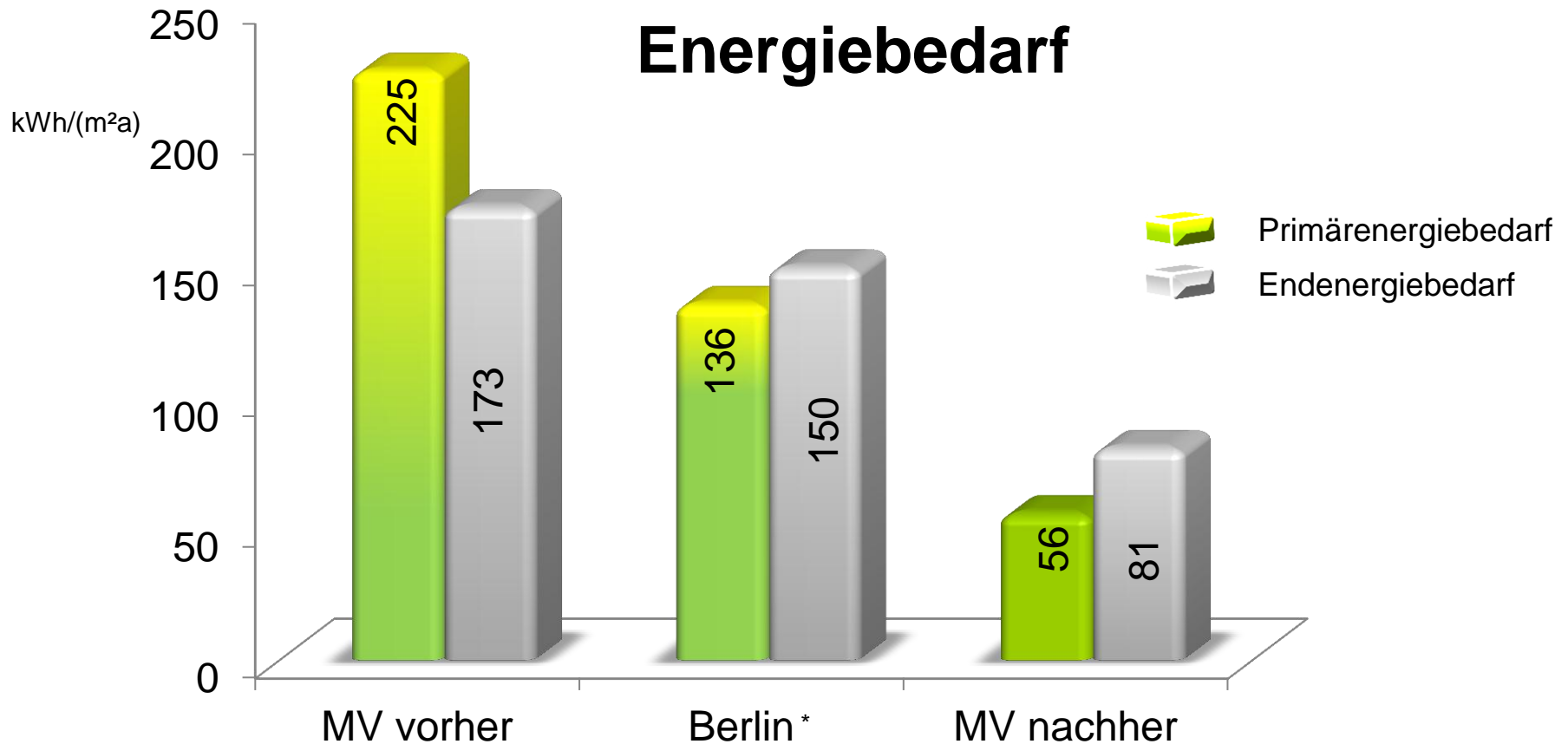
Modernisierungsziele Märkisches Viertel

Ziel: warmmietenneutrale Modernisierung



Energetische Komplettmodernisierung im MV

Modernisierungsziele Märkisches Viertel

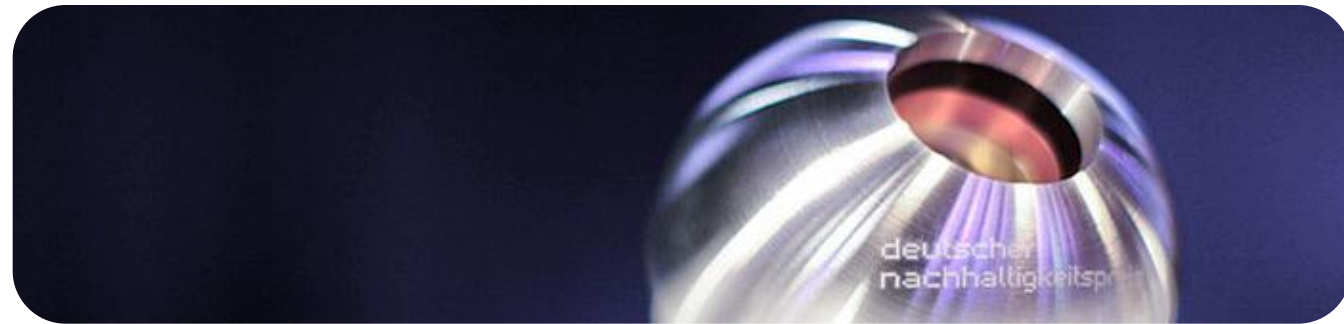


Werte aus Wettbewerbsunterlagen „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilkonzepten“

* Städtische Berliner Gesellschaften

Modernisierungsziele Märkisches Viertel

CO₂- Neutral



Durch Umstellung des Fernheizwerkes auf ein Fernheizkraftwerk mit KWK auf Biomasse wird das MV eine **neutrale CO₂-Bilanz** aufweisen.

Intensive, partnerschaftliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem FHW-MV GmbH

Vertragliche Abkopplung der Übergabestationen



Modernisierungsziele Märkisches Viertel

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen:

- mindestens **6% Rendite** nach VoFi (vollständiger Finanzplan)
- Projektkosten **500 €/m²** für Komplettmaßnahmen mit 15 % Leerwohnungsanteil

Realisierung der Komplettmodernisierung im bewohnten Bestand:

- **2 Wochen** maximale Bauzeit in jeder Wohnung



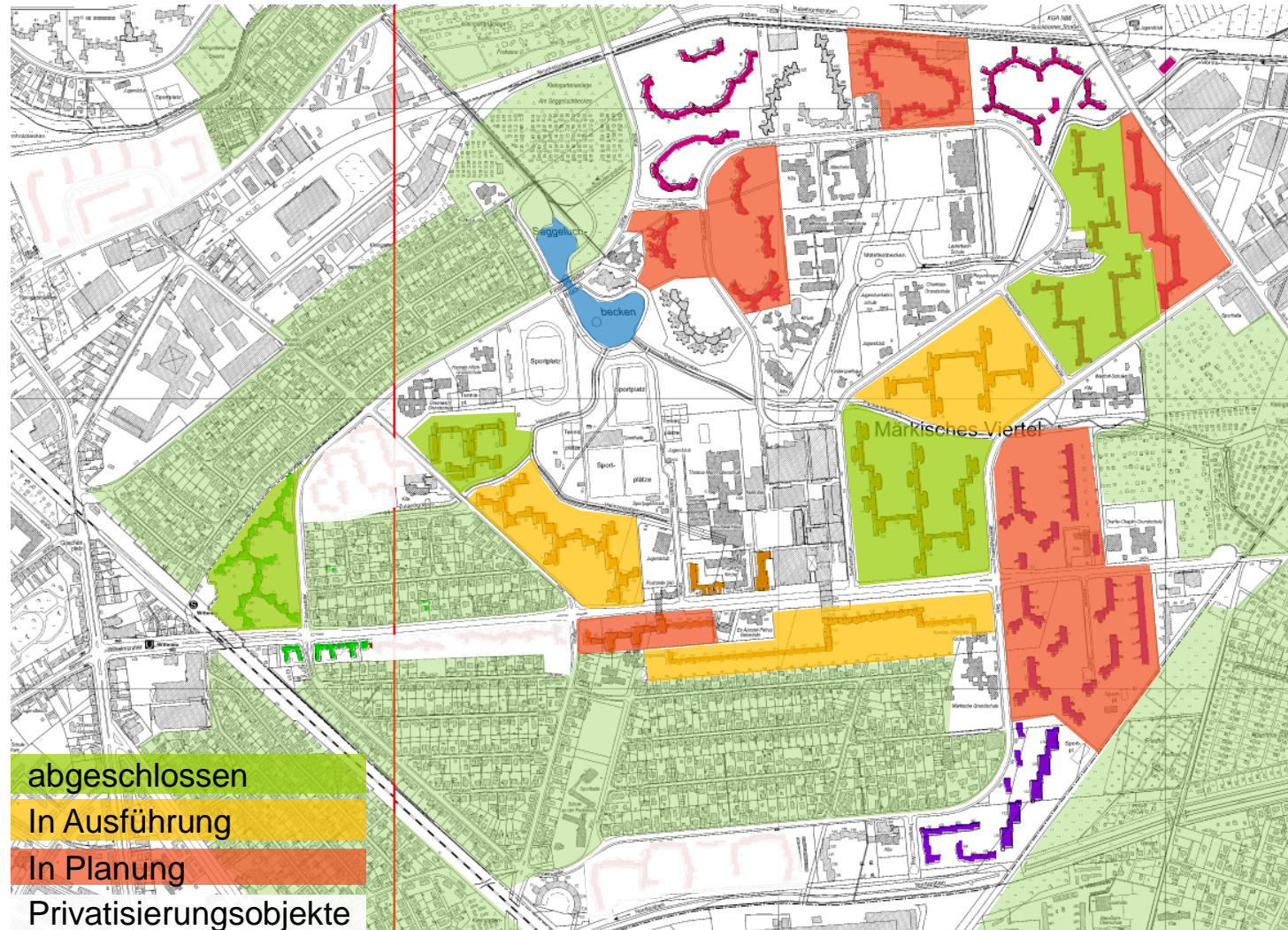
Modernisierungsstatus Märkisches Viertel

Pilotprojekt:
2007-2008

Bauzeit bis
2015

Investitions-
volumen:
479 Mio. €

Modernisierung
im bewohnten
Zustand



Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

Gebäudehülle



Fenster: Einbau von 2-Scheiben Kunststoffisoliertglasfenstern mit U-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ (im eingebauten Zustand)



Fassade: WDVS bis zur Hochhausgrenze Polystyrol mit horizontalen Brandriegeln aus Mineralwolle, Hochhäuser werden mineralisch gedämmt

Dach: Dämmung und Neueindeckung

Loggien/Balkone: Instandsetzung/Abdichtung, Dämmung wenn energetisch erforderlich



Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

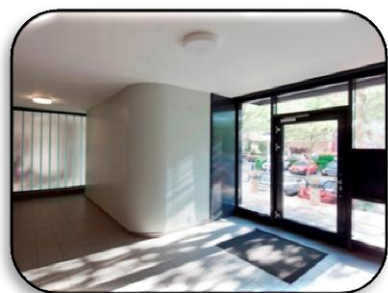
Erschließungsbereiche



Erdgeschoss: Fahrradräume, Kinderwagenabstellräume, Müllräume, Räume mit Rollstuhlladestationen, ...



Eingangsvorbauten: Individuelle, optische Aufwertung und Erweiterung



Treppenhäuser, Flure: Türen abdichten und malern, Bodenbeläge/Treppen erneuern/aufarbeiten, Wände und Decken instand setzen und malermäßig aufarbeiten

Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

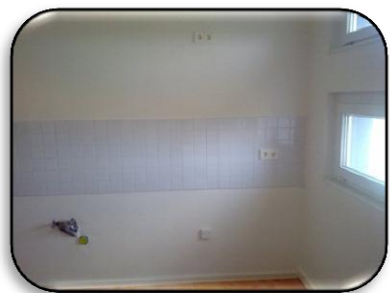
Wohnungen

Unterscheidung in bewohnte Wohnungen und Leerwohnungen

Bad: zeitgemäße Sanitärausstattung nach GESOBAU-Standard (Wandhängendes WC, Wanne oder Dusche), vollkommene Erneuerung der Installationsstränge WM-Anschluss, Boden- und Wandfliesung


Küche: Fliesenspiegel, GS-Anschlüsse

Wohnung (Leer): Erneuerung des Bodenbelages, Elektroanlage nach VDE neu, Malerarbeiten




Modernisierungsumfang Märkisches Viertel


Haustechnik



Heizung: Umrüstung der Heizung von einem Einrohr- auf Zweirohr-System, Erneuerung der Heizzentralen, Installation von fernablesbaren Heizkostenverteilern



Sanitär: Warm- und Kaltwasserinstallation, Ab- und Regenwasserleitungen, Lüftungsanlage bei innenliegenden Bädern



Elektro: Erneuerung der Steigeleitungen und Unterverteilungen, Videoanlage, Telefonnetz und BK-Anlage, Zählerzentralisation

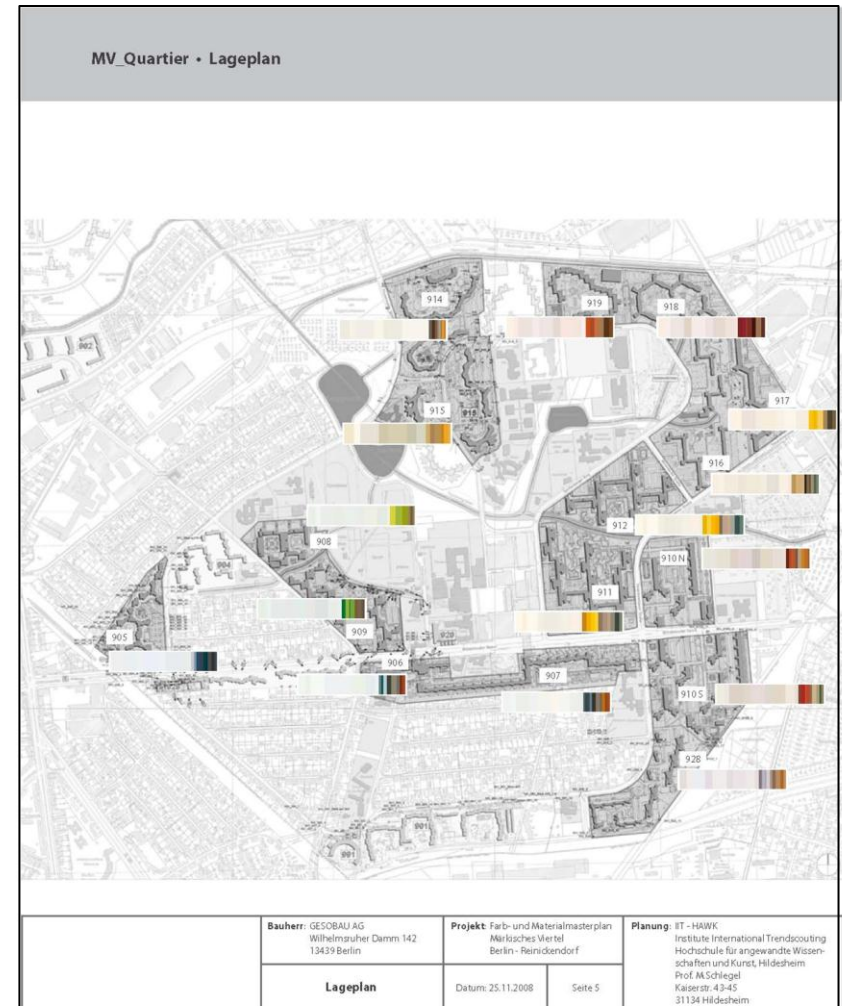
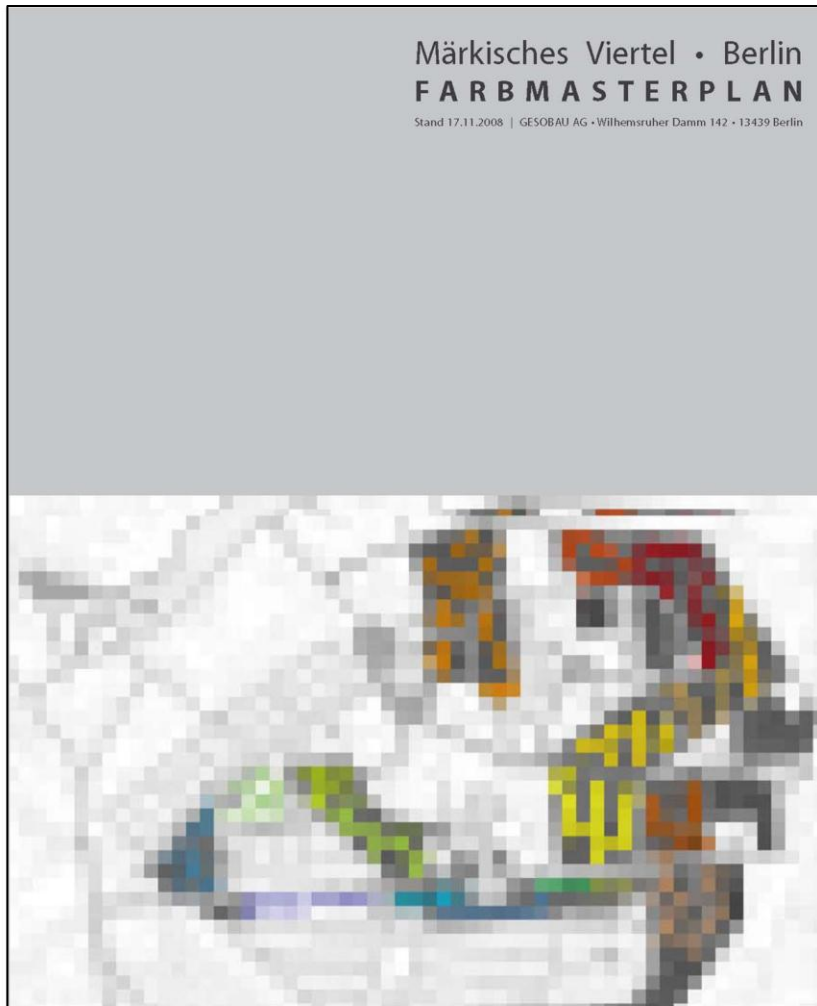
Modernisierungsumfang Märkisches Viertel

Energie

- Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungssteiger und der Radiatoren
- Erneuerung der Übergabestationen
- Einbeziehung des FHW-MV in die Planung
- Zeitgemäße Heizungssteuerung
- Umstellung von WW-Lieferung auf zentrale WW-Erwärmung
- Komplette Hüllendämmung



Gestaltungsgrundlagen – Farbleitkonzept MV



Gestaltungsgrundlagen – Farbleitkonzept MV

MV_Quartier • Farbrange – Quantitativ				
Gebäudetyp	Fassade	Erdgeschoss/Sockel	Brüstungen	Fenster
905				
906				
907				
908				
909				
910 N				
910 S				
911				
912				
914				
915				
916				
917				
918				
919				
928				

Bauherr: GESOBAU AG Wilhelmshofer Damm 142 13439 Berlin	Projekt: Farb- und Materialmasterplan Märkisches Viertel Berlin - Reinickendorf	Planung: IT - HWK Institute International Trendscouting Hochschule für angewandte Wissen- schaften und Kunst, Hildesheim Prof. M.Schlegel Kaiserstr. 43-45 31134 Hildesheim	
Farbrange	Datum: 25.11.2008	Seite 7	

MV_Gebäudetyp 911 • Vor- und Querbauten • Impulskomposition	
<p>Farbkomposition_Fassade</p> <p>Farbkomposition_Erdgeschoss/Sockel</p> <p>Farbkomposition_Brüstungen/Balkone</p>	<p>Fassade</p> <p>> Fläche</p> <p>H74 L85 C5 H80 L90 C5</p> <p>> Akzent 1</p> <p>H70 L60 C40 H82 L78 C84</p> <p>> Akzent 1</p> <p>H80 L55 C5 H80 L65 C3</p> <p>> Akzent 2</p> <p>H220 L60 C7 H240 L40 C5</p> <p>> Fenster</p> <p>BAL 5013 Kobaltblau</p> <p>Erdgeschoss/Sockel</p> <p>> Fläche</p> <p>H220 L85 C3 H37 L60 C2</p> <p>> Akzent</p> <p>H70 L70 C65 H90 L83 C52</p> <p>Brüstungen/Balkone</p> <p>> Fläche 1</p> <p>H74 L85 C5 H80 L90 C5</p> <p>> Fläche 2</p> <p>H70 L60 C40 H80 L90 C5</p>

Bauherr: GESOBAU AG Wilhelmshofer Damm 142 13439 Berlin	Projekt: Farb- und Materialmasterplan Märkisches Viertel Berlin - Reinickendorf	Planung: IT - HWK Institute International Trendscouting Hochschule für angewandte Wissen- schaften und Kunst, Hildesheim Prof. M.Schlegel Kaiserstr. 43-45 31134 Hildesheim	
Gebäudetyp 911	Datum: 25.11.2008	Seite 32	

Gestaltungsgrundlagen - Ausstattungsstandards

Variante 3

Farbe: weiß



Farbe: chrom



Farbe: weiß



Farbe: alpinweiß



Ziele:

- Sortiment handhabbar gestalten
- Kostentreiber minimieren
- Instandhaltung optimieren

Ausstattungsstandards in drei Komfort - stufen in den Gewerken/Bauteilen:

- Bad
- Bodenbelag
- Elektroanlage
- Heizung
- Küche
- Treppenhaus/Hauseingang/Keller
- Wand- und Deckenbelag



Die Standards sind tagesaktuell im Internet abrufbar

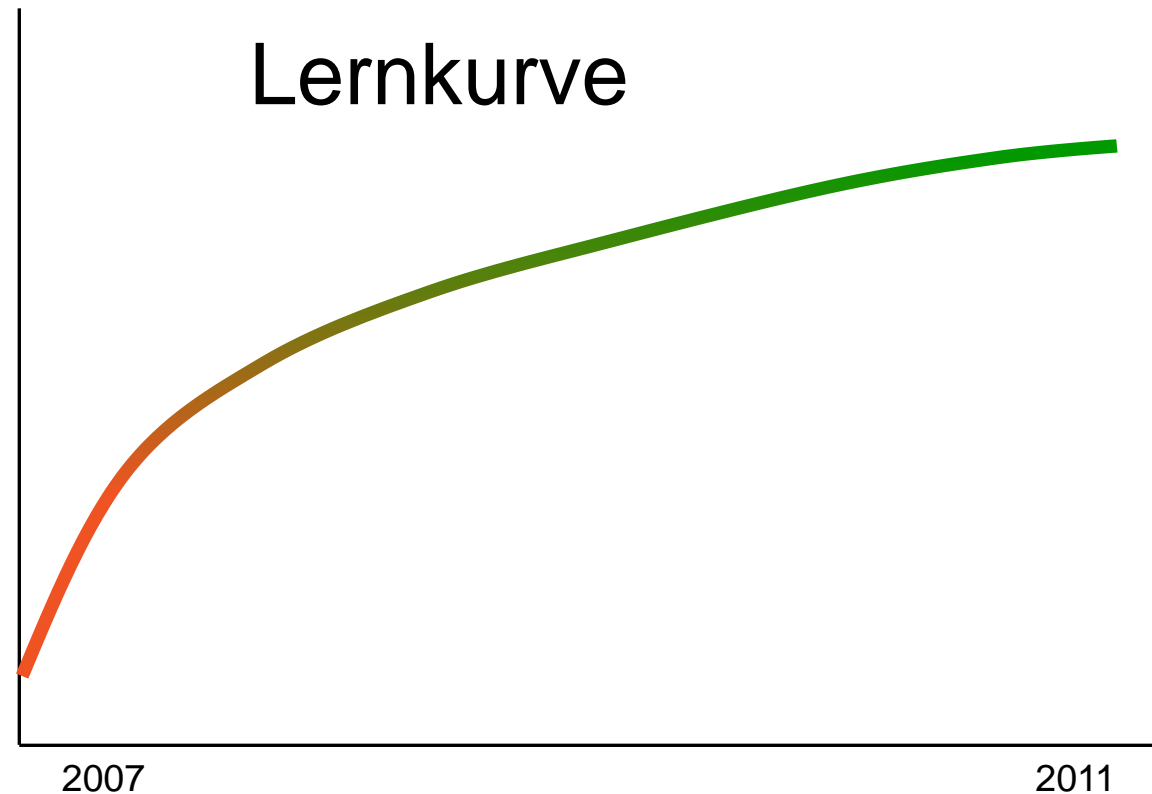
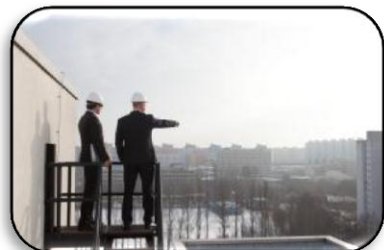
Gestaltungsgrundlagen - WHG-individuelle Eingangssituationen



Gestaltungsgrundlagen - Licht-Leitsystem



Modernisierungsprozess – Projektteam und Informationsverteilung



Modernisierungsprozess – Projektteam und Informationsverteilung



MV-Projektteams: Generalplaner und Projektsteuer
Auswahl der Fachplaner erfolgt durch GP

Das Baubüro ist in der WHG angesiedelt



Alle Projektbeteiligte haben gemeinsamen Zugriff auf die
Projektunterlagen über einen virtuellen Projektraum
(keine manuelle Dateiverteilung über Outlook, etc.)



Hohe Kommunikationssicherheit

Modernisierungsprozess – Mieterinformation

Integration der Mieter in das Baugeschehen

Frühzeitige Einbeziehung der Mieter und Mieterbeiräte

Spezielles Team für individuelle Fragen der Mieter rund um die Themen der Modernisierung

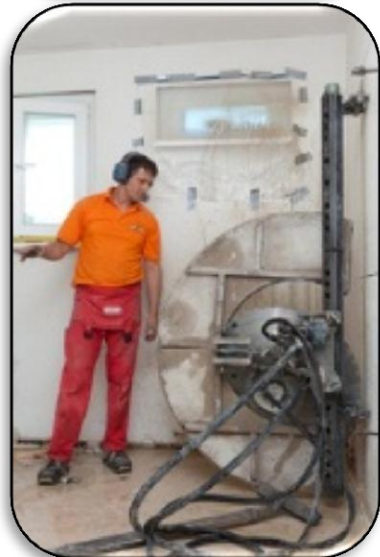
Anlaufpunkt für allgemeine und übergeordnete Informationen über das Märkische Viertel

Umfangreicher Service während der Modernisierung

Mieterfeste

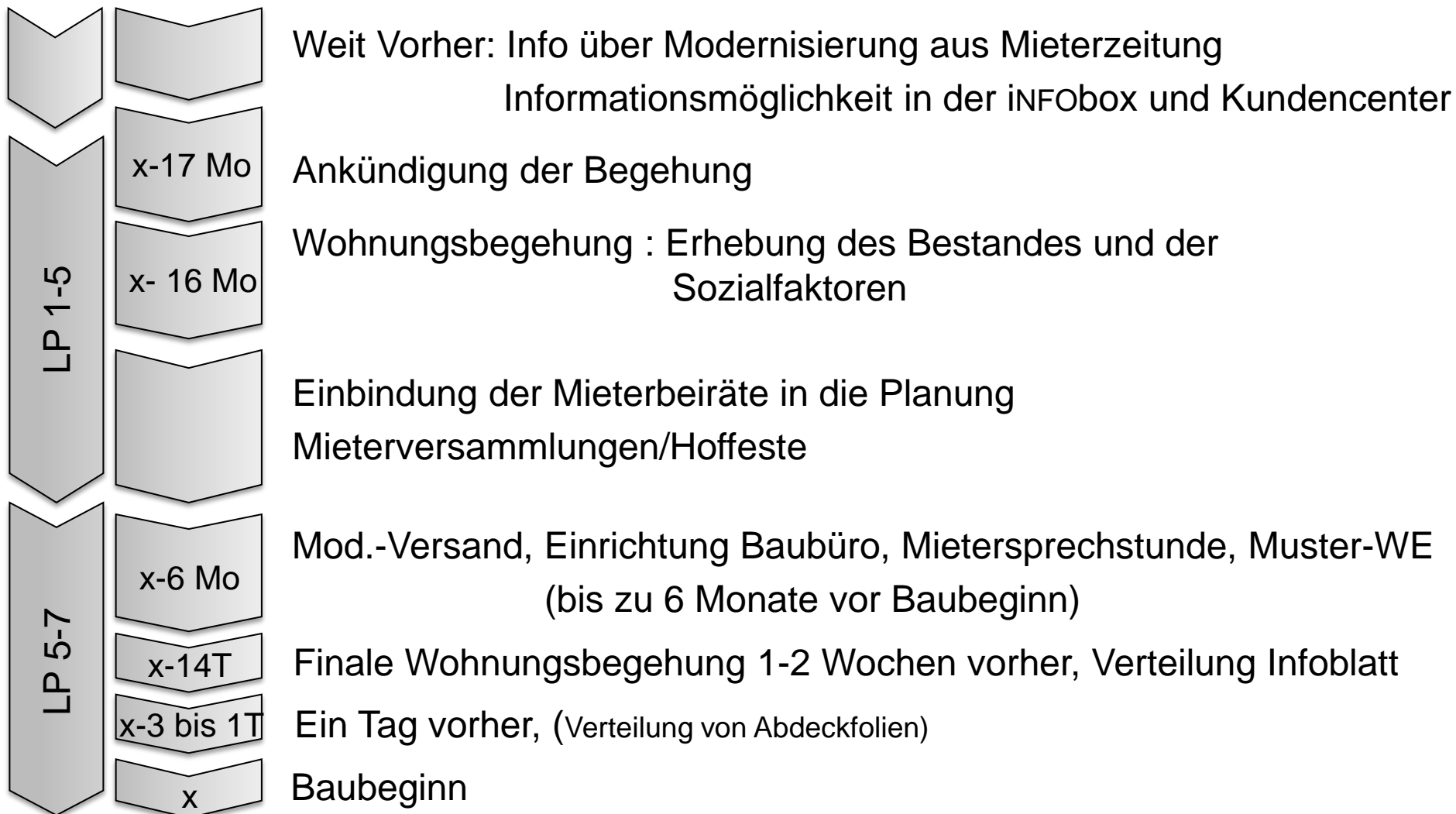


Modernisierungsprozess – Mieterinformation



- Modernisierungsankündigung/-abrechnung
 - Rechtlich geprüftes Schreiben
 - Einheitliche Steuersatzdatei für Serienbrief (vom GP gefüllt)
- Mieterbetreuung
 - Durch Generalplaner + GESOBAU AG
 - Ständige Mietersprechstunde 2x pro Woche im Baubüro vor und während der Modernisierung
 - Durch OSA-Team (GESOBAU-Mitarbeiter spezialisiert auf Modernisierung)
 - Mieterfeste mit Mod.-Informationen und Musterwohnung „zum Anfassen“ zur Mod.-Ankündigung
 - Möbelerückhilfe
 - Persönlicher Kontakt mit Mieter kurz vor Strangöffnung

Modernisierungsprozess – Mieterinformation



Modernisierungsprozess – Losgröße

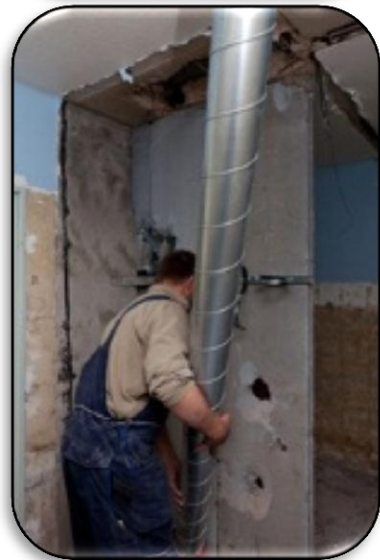


Verweildauer in den Wohnungen

- Pro Wohnung 10 Tage Bauzeit (15 Tage angekündigt)
- Puffer zwischen den Strängen
- Leerwohnungen für nachgelagerte Gewerke als zusätzlicher Puffer

Kapazitäten für maximale Kundenzufriedenheit:

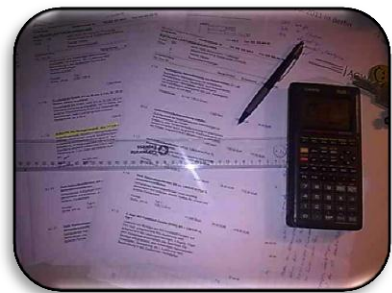
- Nur wenige Wohnungen gleichzeitig in der Modernisierung
- Optimum liegt bei 32 bis 40 WE
 - Bauleitung hat bei dieser Menge ausreichend Kapazität
 - Mieter können optimal individuell betreut werden



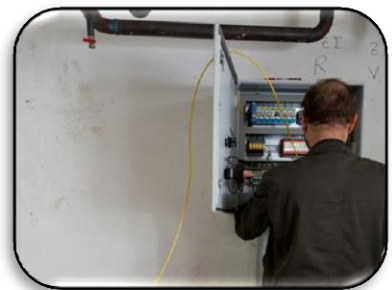
Sicherheit

- Externer Sicherheitsdienst
- Baustellenkalfaktor

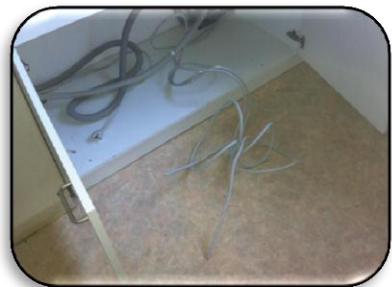
Modernisierungsprozess – zusätzliche Qualitätskontrollen



- Plausibilisierung der LVs durch externe Revision
- Projektsteuerer mit rd. 10 %-iger Kontrolle der LVs in der Planungs- und Ausführungsphase

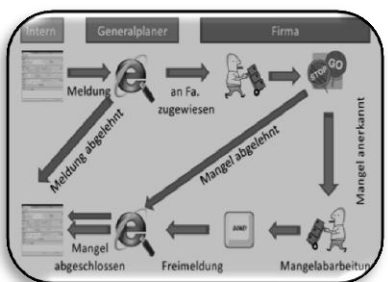


- Bei Wohnungsabnahmen stichprobenartige Kontrolle (10 %) durch den Projektsteuerer
- Punktuelle Kontrolle mit Schwerpunkt Haustechnik in der LP 8 durch einen externen Ingenieur



- Erweiterung der SiGeKo-Aufgaben auf sicherheitsrelevante Themen für Mieter in den Wohnungen

Modernisierungsprozess – Projektnachbereitung



- Professionelle Übergabe der Projektdokumentation in definierter Form mit definiertem Inhalt (vorab kontrollierbar im PKM)
- LP 9 wird vom Generalplaner betreut, dieser wird in den SAP-Mängel-Workflow eingebunden
- Monitoring: Gewährleistungsphase wird durch eigenes Team überwacht
- Mieterberatung
- Energieberatung
- Einpflegen der baulichen Veränderungen in das GESOBAU-System
- Bereitstellen von Kurzdokumentationen für Mitarbeiter und Besucher

Kosten der Modernisierung



WHG	Kosten [in EUR]	VE	Leer VE	Kosten pro m ²
908	13.800.000	390	25%	570
913	3.371.000	150	30%	710
905	25.520.000	630	30%	540
911	46.700.000	1.280	28%	501
922	5.520.000	210	100%	735
916	30.380.000	1.140	40%	390
907	39.468.000	980	32%	578



Kosten der Modernisierung



980 WE/GE
313 LeerWE
68.307 m²

	Kosten	EUR/m ²	relativ
Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen	2.500	0,04	0%
Kostengruppe 300 - Baukonstruktion			
3.1. Fassade, Balkonsanierung	7.410.281	108	19%
3.3. Dacharbeiten, incl. Dachdeckendämmung	1.090.376	16	3%
3.4. Bauhaupt allgemein / Kellerdeckendämmung	1.176.894	17	3%
3.5. Metallbau-/Schlosserarbeiten	431.516	6	1%
3.6. Trockenbauarbeiten / Bauhaupt Strangsanierung	1.596.186	23	4%
3.7. Tischlerarbeiten	561.235	8	1%
3.8. Fliesenlegerarbeiten	2.001.749	29	5%
3.9. Maler- und Bodenbelagsarbeiten Strang/Treppen	1.014.997	15	3%
3.10. Fenstererneuerung	3.029.871	44	8%
3.11. Feinreinigung WE/Sicherheit/Keinstbauarbeiten	460.012	7	1%
3.12. Orientierungssysteme/SMART Meetering/Muster/etc.	138.748	2	0%
Summe KG 300	18.911.865	277	

CO₂-Emission
Reduzierung um
3.817 t/a

Reduzierung
der Endenergie
von 177 auf 51
kWh/(m²a)

Reduzierung
der Primärenergie
von 237 auf 41
kWh/(m²a)

Kosten der Modernisierung



980 WE/GE
313 LeerWE
68.307 m²

		Kosten	EUR/m ²	relativ
Kostengruppe 400 - Bauwerk - Technische Anlagen				
4.1.	Sanitär und Lüftung	4.112.449	60	10%
4.2.	Heizungsinstallation	3.452.203	51	9%
4.4.	Elektro	2.987.954	44	8%
4.8.	Aufzugsanlagen	575.902	8	1%
4.11	Grundleitungssanierung	630.000	9	2%
4.13	Sonstiges	379.372	6	1%
Summe KG 400		12.137.880	178	31%
Kostengruppe 500 - Außenanlagen		587.156	9	1%
Leerwohnungen		3.403.421	50	9%
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten		4.425.109	65	11%
Baukosten gesamt		39.467.931	578	100%

CO₂-Emission
Reduzierung um
3.817 t/a

Reduzierung
der Endenergie
von 177 auf 51
kWh/(m²a)

Reduzierung
der Primärenergie
von 237 auf 41
kWh/(m²a)

Die Wahrnehmung der GESOBAU AG

Hallo Nachbar

GESOBAU
www.gesobau.de

18. September - Ausgabe 1/2011

Saubere Leistung
– die neue Werbekampagne
der GESOBAU.



Unterstützung der
Stadtteilzeitung »Dein MV«

Diverse Interviews im Radio

Unterstützung von
Dokumentationen/Filmen

Reichweitenstarke Kampagnen

Nachhaltigkeitsreport

Eigene Mieterzeitung

Sofortige Reaktion auf
Presseanfragen

Marketing

Mieter

Presse

Öffentlichkeitsarbeit

Wettbewerbe

Energetische Komplettmodernisierung im MV

Die Wahrnehmung der GESOBAU AG



Öffentlichkeitsarbeit

Einbeziehung der
Politik in aktuelle
Abläufe

Führungen



Marketing



Mieter

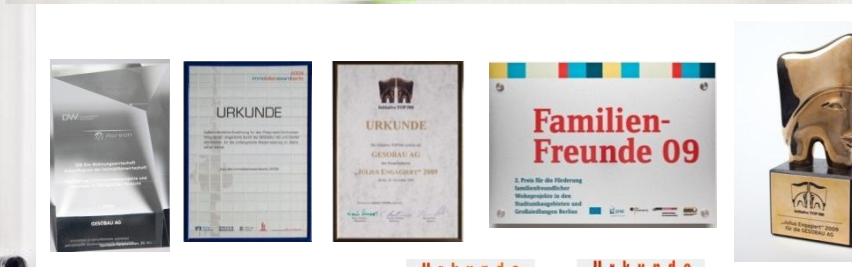
Presse

Öffentlichkeitsarbeit

Wettbewerbe

Energetische Komplettmodernisierung im MV

Die Wahrnehmung der GESOBAU AG



13. Oktober 2011, AGW-Tagung



Wir schaffen Werte

Modernisierungsschwerpunkt Märkisches Viertel

Zwischenbilanz 2011

- Produkt wird am Markt gut angenommen
- Leerstandsabbau von rd. 30 % auf unter 5 %
 - WHG 908: 1,8 %
 - WHG 913: 4,1 %
 - WHG 905: 1,1 %
 - WHG 916: 4,7 %
 - WHG 911: 6,7 %
- Nachweisliche Reduktion der Verbräuche nach erster Abrechnungsperiode
- Neukundenanteil von 40-50 % spricht für Image-wandel
- Sozialstruktur der Neukunden erfreulich;
rd. 90 % der Neukunden sind Selbstzahler
- Hohe Kundenzufriedenheit nach Mieterbefragungen



Können Großwohnsiedlungen aus den 70er Jahren nachhaltig marktfähig modernisiert werden?

Gibt es Investitionsbegrenzungen zur Absicherung des wirtschaftlichen Erfolges?

Können Komplettmodernisierungen im bewohnten Zustand durchgeführt werden?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Fragen?

