



Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin

***INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR EINE
60er JAHRE GROSSWOHNSIEDLUNG***

Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin

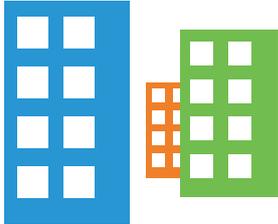
***INTEGRATED DEVELOPMENT CONCEPT FOR A
1960s ERA LARGE RESIDENTIAL DEVELOPMENT***

Inhaltsverzeichnis

Content

Einleitung	
<i>Introduction</i>	03
Energetische Situation im Märkischen Viertel	
<i>Energy conservation situation in the Märkisches Viertel</i>	06
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Lösungen	
<i>Housing management conditions and solutions</i>	16
Stadtteilentwicklung des Märkischen Viertels	
<i>District development in the Märkisches Viertel</i>	28
Partizipationsmöglichkeiten bei der Entwicklung des Märkischen Viertels	
<i>Public participation in the development of Märkisches Viertel</i>	38
Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen	
<i>Financing the modernisation project</i>	48
Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen	
<i>Execution of the modernisation</i>	56
Kontakt	
<i>Contact</i>	66

Vorbemerkung



Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

Anfang 2009 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte“ ausgeschrieben.

Ziel des Wettbewerbs war es, Entwicklungsmöglichkeiten von Großwohnsiedlungen aufzuzeigen. Es galt, umfassende integrierte Konzepte unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten zu entwickeln und umzusetzen. Besonderes Augenmerk sollte auf der Verminderung des Verbrauchs fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung liegen, insbesondere durch Verbesserung der Energieeffizienz.

Die GESOBAU hat sich mit dem Modernisierungskonzept für das Märkische Viertel in Berlin an dem Wettbewerb beteiligt. Das von der GESOBAU für das Gebiet Märkisches Viertel in Berlin vorgelegte Konzept wurde mit „Gold“ prämiert. Es überzeugte die Jury durch schlüssige Lösungsvorschläge in allen wichtigen Wettbewerbskriterien, da es dokumentiert, wie in einer Großwohnsiedlung mit einer großen Bandbreite wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen Klimaschutz und zukunftsfähige Quartiersentwicklung effizient und innovativ betrieben werden können.

Die folgende Dokumentation ist eine Zusammenfassung aus den eingereichten Wettbewerbsunterlagen.

Preface

At the beginning of 2009, the Federal Ministry for Transport, Building and Urban Affairs announced the competition “Energy-conserving Refurbishment of Large Residential Developments based on Integrated Urban Development Concepts”.

The aim of the competition was to exhibit the development potential of large residential developments. The objective was to develop and implement comprehensive, integrated concepts, including energy, housing, urban development and demographic aspects. Particular emphasis was given to reduction in the use of fossil fuels for heating, in particular through improved energy efficiency.

GESOBAU entered the competition with the modernisation concept for Berlin’s Märkisches Viertel. The concept GESOBAU submitted for the Märkisches Viertel in Berlin was awarded the “Gold” prize. The persuasive solutions proposed convinced the jury in all the important competitive criteria; since it documented how a large residential development with a wide range of housing challenges could efficiently and innovatively pursue climate protection and a development concept for the neighbourhood sustainable for the future.

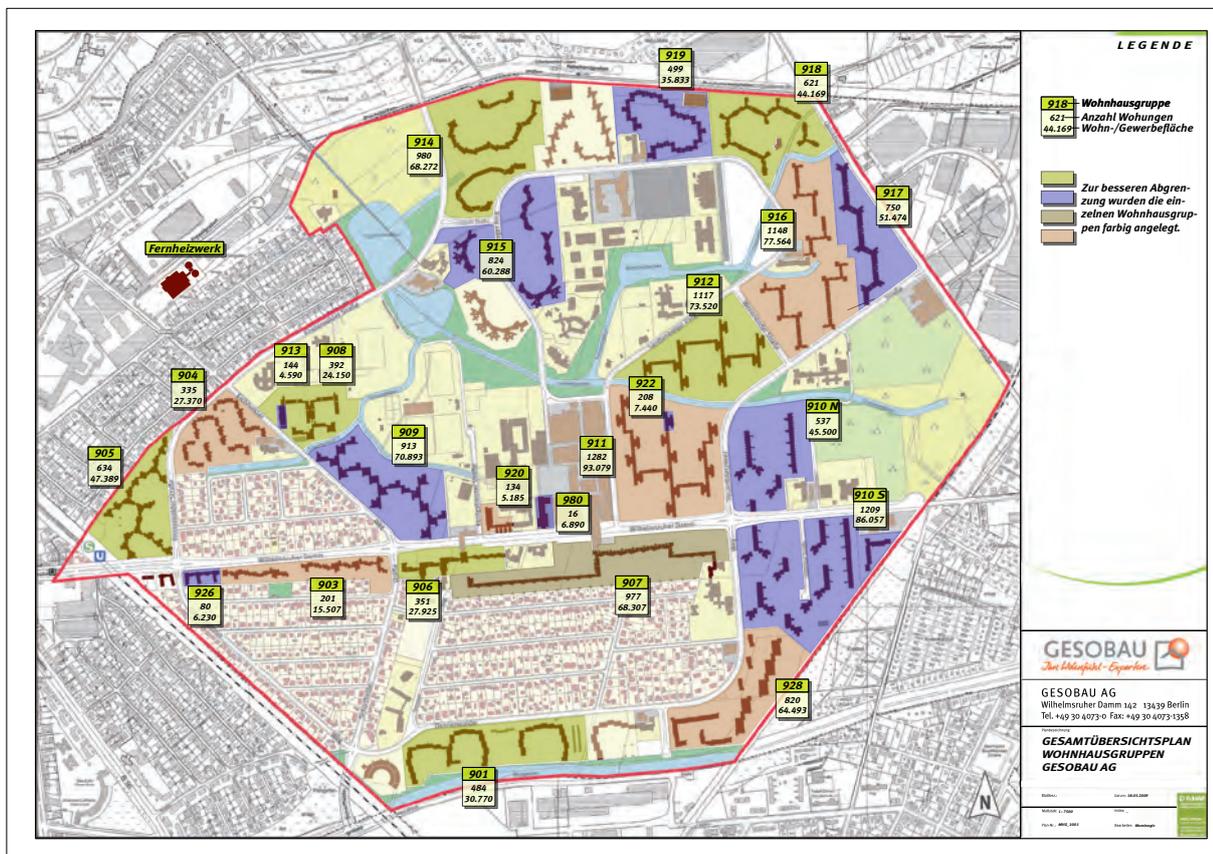
The following documentation is a summary of the competition entry submitted.

Einleitung

Als im August 1964 die ersten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen im Märkischen Viertel bezogen, waren sie Teil eines aufregenden städtebaulichen Experiments. Am Nordrand (West-) Berlins wollte die Mauerstadt zeigen, wie die moderne, komfortable Großsiedlung der Zukunft aussehen sollte. Zahlreiche Architekten, darunter Größen wie Werner Düttmann und Oswald Mathias Ungers, entwarfen ein Viertel mit gut 17.000 Wohnungen, das für rund 40.000 Menschen zur neuen Heimat werden sollte.

Introduction

When in August 1964, the first tenants occupied their apartments in the Märkisches Viertel; they were part of an exciting urban planning experiment. On the northern edge of (West) Berlin, the walled city wanted to show how the modern, comfortable large residential development of the future would look. Numerous architects, including greats like Werner Düttmann and Oswald Mathias Ungers, designed a quarter with some 17,000 apartments that was to become the new home for some 40,000 people.



Plan „Wohnhausgruppen im Märkischen Viertel“
 Plan „Apartment blocks in the Märkisches Viertel“

„Urbanität durch Dichte“ lautete die Leitlinie: Statt der aufgelockerten Zeilenbebauung der fünfziger Jahre strebten die Planerinnen und Planer eine städtische Struktur mit geradezu skulptural angeordneten Hochhausformationen an, die jedoch gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität mit vielen Grünflächen bieten sollte. Moderne Bäder und Küchen, Loggien, Fernheizung und Aufzugsanlagen gewährleisteten einen Wohnkomfort, der für die oftmals aus unsanierten Gründerzeithäusern zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner alles andere als selbstverständlich war.

Vierzig Jahre nach seiner Errichtung steht das Märkische Viertel vor neuen Herausforderungen. Die Wohnhäuser sind baulich in die Jahre gekommen und entsprechen insbesondere den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz in keiner Weise. Darüber hinaus verlangen die gesellschaftlichen Veränderungen – insbesondere die Alterung der Gesellschaft und die wachsende soziale Heterogenität der Bevölkerung – nach adäquaten Antworten.

Die GESOBAU, der über 15.000 Wohneinheiten im Märkischen Viertel gehören und die dadurch eine entscheidende Verantwortung für die Entwicklung des gesamten Stadtteils trägt, hat sich für eine umfassende Modernisierung entschieden. Einen ersten Bauabschnitt, die Modernisierung der von Oswald Mathias Ungers errichteten Wohnhausgruppen 908 und 913 mit insgesamt 538 Wohnungen, hat sie bereits 2008 abgeschlossen. Die dabei gewonnenen Erfahrungen fließen in die weiteren Maßnahmen ein, die bis 2015 sukzessive erfolgen und insgesamt rund 440 Millionen Euro kosten werden. Ausgenommen von der Modernisierung sind lediglich die in den vergangenen Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelten Häuser, die bereits einen zeitgemäßen Standard aufweisen.

Die GESOBAU setzt dabei die energetische Modernisierung als Mittel ein, um ein in jeder Hinsicht zukunftsfähiges Quartier zu schaffen: Dieses soll

„Urbanity through density“ was the motto: instead of the loose, row house construction of the Fifties, the planners aimed for an urban structure with sculptured high-rise formations that nonetheless were to offer a high quality of life with lots of green space. Modern baths and kitchens, recessed balconies, district heating and lifts supplied a level of residential comfort that was by no means obvious for those residents often coming from unrefurbished houses built at the end of the previous century.

Forty years after it was erected, Märkisches Viertel is presented with new challenges. The apartment buildings have aged and hence in no way comply with today's energy efficiency standards. Moreover, the changes in society, especially aging in society and growing social heterogeneity among the population, demand adequate responses.

GESOBAU, as the owner of 15,000 residential units in the Märkisches Viertel and thus bearing decisive responsibility for the development of the entire district, decided upon a comprehensive modernisation programme. One first construction stage, the modernisation of the apartment blocks 908 and 913, a total of 538 apartments, erected by Oswald Mathias Ungers was already completed in 2008. The experience gained here contributes to the additional measures to be implemented successively until 2015 at a cost of some EUR 440 million. Only the buildings converted into condominium over the past years have been omitted since they already reflect a contemporary standard.

GESOBAU aims to create a residential quarter with future potential through modernising the energy-conservation capacity: These measures are intended to satisfy high ecological demands and offer pleasant living space for people of different origins and living conditions; proving that large residential developments are viable in future too. The point here is not to create a lighthouse project implementing every conceivable technology

hohe ökologische Anforderungen erfüllen, Menschen unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlicher Lebensverhältnisse angenehmen Wohnraum bieten und so beweisen, dass Großsiedlungen auch in Zukunft lebensfähig sind. Angestrebt wird dabei nicht ein Leuchtturmprojekt unter Umsetzung aller denkbaren technischen Maßnahmen, das ohne hohen Fördermitteleinsatz nicht realisierbar wäre, sondern eine realistische, wirtschaftlich darstellbare Lösung. Prämisse ist hierbei immer, die Balance zwischen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen zu finden.

Die Modernisierung des Märkischen Viertels zeigt: Großsiedlungen sind nicht nur unverzichtbar für die Wohnraumversorgung, sondern bieten bei professionellem Management, einer aktiven Städtebaupolitik, einem integrierten Ansatz der Stadtentwicklung und einer nachhaltigen Ausrichtung attraktive wirtschaftliche, soziale und ökologische Chancen. Mit der Entwicklung von Großwohnsiedlungen lassen sich auch die Antworten auf die Fragen des demografischen und sozialen Wandels sowie des Klimaschutzes geben.

of the type impossible without subsidies, but to produce a realistic, economically optimal solution. Here the premise is always to find a balance between social policy, ecological and economic requirements.

The modernisation of the Märkisches Viertel shows: large residential developments are not only essential for providing living space but, also that with professional management they offer attractive economic, social and ecological opportunities with an active urban development policy, integrated urban planning approach and a sustainability orientation. The development of large residential complexes also provides answers to the questions arising from demographic and social change as well as from climate protection.



***Energetische Situation im
Märkischen Viertel***

***Energy conservation situation
in the Märkisches Viertel***



Energetische Situation im Märkischen Viertel

Ausgangslage

Wie in vielen Nachkriegssiedlungen fällt die energetische Bilanz der Wohnungen im Märkischen Viertel schlecht aus: Die Versorgung einer 60 m² großen Wohnung mit Wärme und Warmwasser verursacht derzeit einen jährlichen Ausstoß von 4,4 Tonnen CO₂. Alle Wohnungen des Märkischen Viertels zusammen bringen es auf rund 43.000 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Der Primärenergieverbrauch im Märkischen Viertel beläuft sich in den nicht modernisierten Wohnungen (2007) auf durchschnittlich 191 kWh pro m² und Jahr für Heizung und 35 kWh pro m² und Jahr für Warmwasser. Damit übertrifft er den Durchschnitt der 267.000 landeseigenen Berliner Wohnungen um rund zwei Drittel. Der Endenergieverbrauch erreichte auf Basis der Abrechnungsdaten des Jahres 2007 folgende Werte:

Heizung	147 kWh pro m ² und Jahr
Warmwasser	27 kWh pro m ² und Jahr
Total	174 kWh pro m² und Jahr

Entsprechend hoch ist die Belastung der Mieterinnen und Mieter durch die Betriebskosten. Diese betragen im Durchschnitt monatlich 1,55 Euro pro m² für Heizung und Warmwasser. Damit liegen sie rund 80 Prozent über dem Durchschnitt der 664.000 Berliner Mietwohnungen, deren Eigentümer im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zusammengeschlossen sind.

Der Grund für den hohen Energieverbrauch im Märkischen Viertel liegt darin, dass die Energieeffizienz beim Bau der Häuser gemäß den damaligen Prioritäten und technischen Möglichkeiten kaum eine Rolle spielte. Die Außenwände der Wohnhäuser sind überwiegend durch Sandwich-

Energy conservation situation in the Märkisches Viertel

Point of departure

As in many post-war housing developments, the energy balance of apartments in Märkisches Viertel is poor. Supplying a 60-m² apartment with heat and hot water currently causes an annual discharge of 4.4 tons of CO₂. All the apartments together in Märkisches Viertel bring that amount to some 43,000 tons of CO₂ annually.

The primary energy consumption in Märkisches Viertel totals 191 kWh per m² annually for heating and 35 kWh per m² annually for hot water in the apartments that have not been modernised (2007). That exceeds the average for state-owned Berlin apartments by some two-thirds. The final energy consumption based on the 2007 billing data was as follows:

Heating	147 kWh per m ² annually
Hot water	27 kWh per m ² annually
Total	174 kWh per m² annually

Hence the operating costs to the tenants are correspondingly high. These are on average EUR 1.55 per m² monthly for heat and hot water. Thus they are some 80% higher than the average for 664,000 Berlin rental apartments, whose owners are organised in the Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

The reason for the high energy consumption lies in the fact that energy efficiency played almost no role in construction at that time. The external walls of the apartment buildings (building shell) are composed mainly of concrete sandwich panels with little insulation (35 to 40 mm) with K-values averaging between 0.7 and 0.9 W/m²K. The thin walls and drafty joints result in a high air exchange rate and hence a high degree of heat loss. This also applies to the largely uninsulated

platten aus Beton mit geringer Dämmung (35 bis 40 mm) gebildet und weisen durchschnittliche U-Werte von 0,7 bis 0,9 W/m²K auf. Die dünnen Wände und luftigen Fugen bewirken eine hohe Luftaustauschrate und damit einhergehend einen hohen Wärmeverlust. Dies gilt auch für die größtenteils ungedämmten Flachdächer mit einem U-Wert von 0,6 bis 0,8 W/m²K. Die Bestandsfenster (U-Wert: im Schnitt 2,7 W/m²K) sind doppelt verglast, jedoch nicht als Isolierverglasung ausgebildet; die Rahmen bestehen in der Regel aus Holz, in Ausnahmefällen aus Metall. Sie weisen nach heutigen Ansprüchen nicht nur sehr schlechte Dämmwerte auf, sondern bieten auch einen nur geringen Schallschutz.

Aus energetischer Sicht besonders problematisch ist, dass die auf Fernwärme basierende Heizung durch ein Einrohrsystem (System nach Rietschel/Henneberg) erfolgt. Dies führt systembedingt zu einem hohen Energieaufwand, weil das ungedämmte Rohrsystem während der Heizperiode permanent Wärme führen muss. Außerdem lässt es keine individuelle Regelung und Abrechnung zu. Die Folge ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in vielen Fällen die Raumtemperatur über das Öffnen der Fenster regulieren. Auch die Fernwärmeübergabestationen in den Gebäuden erfüllen nicht die heutigen Standards.

ENERGETISCHE MASSNAHMEN AN DEN GEBÄUDEN

Ziel der Modernisierungsmaßnahmen ist eine möglichst hohe Energieeffizienz an den Gebäuden, immer unter der eingangs geschilderten Prämisse, nicht alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, sondern eine Balance zwischen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen zu finden. Dies führt zum Oberziel einer annähernd warmmietenneutralen Konzeption der Gesamtmaßnahme. Die GESOBAU ist sich der Notwendigkeit bewusst, in langfristiger Perspektive Klimaschutz zu betreiben, und verfolgt deshalb das Ziel, den Neubaustandard der Energie-

flat roofs with a K-value between 0.6 and 0.8 W/m²K. The building windows (U value: on average 2.7 W/m²K) are double-glazed but not with insulation glazing. The window frames are usually wood and with some exceptions metal. Not only do they supply very poor insulation by today's standards but they also offer only minimal noise protection.

The most critical problem from the standpoint of energy conservation is the single-pipe district heating system (system by Rietschel/Henneberg). This results in systemically induced high energy use since the uninsulated pipe system has to feed heat through the uninsulated pipe during the entire heating period. Moreover, it is impossible to control of bill individually. As a result, the residents often have to adjust the room temperature by opening windows. Moreover, the district heating interface stations in the buildings do not conform to today's standards.

ENERGY CONSERVATION MEASURES FOR THE BUILDINGS

The aim of the modernisation measures is to attain the maximum possible energy efficiency in the buildings in light of the economic and social impact on the residents. The point is not to exhaust all technical possibilities but to find a balance between social, economic and ecological requirements. That means that the primary objective is conceived as an overall measure the impact of which is neutral with respect to the total rent including heat. GESOBAU is aware of the necessity to maintain long-term climate protection and therefore aims for a standard 30 percent lower than that of the new construction standard of the Energy Conservation Ordinance (EnEV) 2007. In addition the aim is to give the residents the highest possible cost certainty given the expected hikes in the cost of energy.

Insulation

In the course of the modernisation of Märkisches Viertel, the façades have been insulated using a

einsparverordnung (EnEV) 2007 um mindestens 30 Prozent zu unterschreiten. Weiterhin soll für die Bewohnerinnen und Bewohner angesichts zu erwartender Energiepreissteigerungen zukünftig ein Höchstmaß an Kostensicherheit geschaffen werden.

Dämmung

Im Zuge der Modernisierung des Märkischen Viertels werden die Fassaden durch ein Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Zum Einsatz kommt – abhängig von den brandschutztechnischen Bestimmungen – eine Polyesterol-Hartschaumdämmung oder eine Mineralfaserdämmung jeweils der Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035. Ihre Stärke beträgt je nach bereits vorhandener Dämmung und angestrebtem Energiestandard 80 bis 140 mm. Ebenfalls gedämmt werden die untersten und obersten Geschossdecken.

Austausch der Fenster

Der Standard für neue Fenster wird durch doppelt verglaste Isolierglaskunststofffenster mit einem U-Wert von mindestens $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ und einem Schalldämmwert von mindestens 37 dB dargestellt (Klassifizierung B4–9A–3). Schallgedämmte Luftdurchlasselemente mit zweistufiger automatischer Volumenstrombegrenzung in jeweils einem Flügel pro Fenster sorgen für selbständige Lüftung.

Auf den Einsatz von dreifach verglasten Fenstern wird in der Regel verzichtet, da der finanzielle Mehraufwand nicht in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur zusätzlichen Energieeinsparung stünde. Eine Ausnahme bildet die Wohnhausgruppe 907, bei der der Neubaustandard der EnEV 2007 um 50 Prozent unterschritten werden soll. Darüber hinaus werden in Einzelfällen aus Lärmschutzgründen Dreifachverglasungen eingebaut.

Neues Heizsystem

Zentraler Bestandteil des Energiekonzepts ist die Erneuerung der gesamten Heizungsanlage. Im Zuge der Strangsanierung wird das veraltete Einrohrsystem durch eine energieeffiziente Zweirohrheizungsanlage ersetzt, die auf eine Heiz-

composite insulation system. Either a polystyrene hard foam insulation or mineral fibre insulation have been used—depending on the applicable fire safety regulations— each from the heat conductivity class 035. The thickness ranges from 80 to 140 mm, depending on the insulation already existing and the desired energy standard. The uppermost and lowest storey ceilings have also been insulated.

Window replacement

All the windows that had not yet been upgraded have been replaced by double-glazed insulated, plastic frame windows with a K-value of at least $1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ and minimum sound insulation of 37 dB (B4–9A–3 class). Acoustically insulated ventilation elements with two-stage automatic flow restrictions have been installed in one wing per window to provide automatic ventilation.

As a rule, no triple glazing has been used since the additional expense is disproportionate to the energy savings attainable. The exception is for the apartment block 907. In this case the energy use is supposed to be 50% less than that prescribed by the 2007 EnEV new construction standard. Moreover in some case triple glazing has been used for noise protection.

New heating system

The central component of the energy concept is refurbishment of the entire heating plant. In the course of replacing the lines, the obsolete single pipe system has been replaced by an energy-efficient two-pipe plant, set for heating temperatures from 70° to 55° C (instead of the 90° to 70° C range prior to modernisation). The heating and hot water system have been equipped with automatically controlled fixtures and hydraulically balanced. The lines and distribution system have been insulated in accordance with the EnEV. All the apartments are equipped with small heating units to supplant the oversized radiators which were part of the less efficient single-pipe system.

temperatur von 70° bis 55° C (statt wie vor der Modernisierung 90° bis 70° C) angelegt ist. Die Heizungs- und Warmwassersysteme werden mit selbsttätig regelnden Armaturen ausgestattet und hydraulisch abgeglichen. Die Steigestränge und Verteilungsanlagen werden gemäß EnEV isoliert, und sämtliche Wohnungen erhalten kleinere Heizkörper, die an die Stelle der bisherigen, wegen der geringen Effizienz des Einrohrsystems überdimensionierten Heizkörper treten.

Um die veränderten Anforderungen zu berücksichtigen, werden darüber hinaus die Fernwärmehausanschlussstationen mit zentraler Warmwasserbereitung erneuert. Weitere Einsparpotenziale ergeben sich durch den Einsatz effizienter Pumpen und die Verringerung der Zirkulationsmengen.

Individuelle Verbrauchsabrechnung

Mit den Modernisierungsmaßnahmen erhalten durchgehend alle Mieterinnen und Mieter Anreize, durch ein umweltfreundliches Verbrauchsverhalten Energie und damit Kosten zu sparen. Heizkostenverteiler mit funkgesteuerter Ablesung erfassen den Verbrauch an Heizwärme, Warm- und Kaltwasser. Ein damit verbundenes technisches Monitoring ermöglicht eine effiziente Anlagensteuerung und schafft die Voraussetzung, Mieterinnen und Mieter, bei denen zum Beispiel ein überdurchschnittlich hoher Verbrauch festgestellt wird, im Hinblick auf ein sparsameres Verhalten zu sensibilisieren.

Darüber hinaus ist mit dem Energieversorger Vattenfall ein Pilotprojekt geplant, das voraussichtlich 2010 starten und bis zu 10.000 Wohnungen im Märkischen Viertel mit intelligenten Stromzählern ausstatten wird. Hierbei handelt es sich um das größte Smart-Metering-Projekt im deutschen Wohnungsbau. Der Einsatz dieser modernen Technologien ermöglicht es den Mieterinnen und Mietern, einen genauen Überblick über ihr Verbrauchsverhalten zu erlangen, und eröffnet dem Stromerzeuger die Chance, seine Netzlast zu optimieren. Das Projekt wird versorgerseitig mit eigenen Tarifen für die Mieterinnen und Mieter im Märkischen Viertel

In order to take the changed requirements into account, the district heating connections have been modernised by addition of central water heaters. Further savings potential results from use of more efficient pumps and reduced circulation volumes.

Individual consumption billing

Along with the modernisation, all tenants are given incentives to reduce energy costs through environmentally friendly consumption habits. Heat cost allocation with radio-controlled metering will record the use of heating, hot and cold water in future. The resulting monitoring technology enables efficient plant control and creates the prerequisites for sensitising the tenants who consume above-average amounts of energy toward more conscious conservation.

Beyond that a pilot project with the energy utility Vattenfall is planned that is expected to start in 2010 and will involve equipping up to 10,000 apartments in Märkisches Viertel with intelligent electricity meters. This is the largest smart metering project in the German housing market. Application of this modern technology allows the tenants to obtain an exact overview of their consumption and offers the opportunity for the electricity generator to optimise its grid capacity. The project will be equipped by the utility with dedicated rates for tenants in Märkisches Viertel to offer an incentive for electricity consumption governed by time and capacity. The project is to be accompanied by a social scientific study to monitor the results.

Refurbishment of ventilation equipment

Ventilation in kitchens and baths will be discontinued where there is a window. The ventilation in kitchens and baths without windows will be modernised in accordance with E DIN 1946-6 (Interior ventilation engineering – ventilation of living space/ Raumluftechnik – Lüftung von Wohnungen).

ausgestaltet, die einen Anreiz zu zeit- und lastabhängigem Stromverbrauch bieten werden. Das Vorhaben wird von einer sozialwissenschaftlichen Studie flankiert.

Erneuerung der Lüftungsanlage

Die Lüftungen in Küchen und Bädern, die über Fenster verfügen, werden stillgelegt. Die Lüftungen in Küchen und Bädern ohne Fenster werden unter Einhaltung der E DIN 1946-6 (Raumlufttechnik – Lüftung von Wohnungen) erneuert.

MASSNAHMEN AN DER WÄRMEERZEUGUNG

Ausgangslage

Der Primärenergiebezug für die Wärme- und Warmwasserversorgung des Märkischen Viertels erfolgt durch Fernwärme. Geliefert wird diese von einem in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Fernheizwerk auf Erdgasbasis, das von der Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH (FMV) – einer Tochtergesellschaft von Vattenfall Europe – betrieben wird. In enger Verknüpfung verbessern FMV und GESOBAU jetzt gemeinsam durch bauliche und anlagentechnische Optimierungen die Wärmerversorgung des Märkischen Viertels nachhaltig.

Neues Heizwerk auf Basis von Biomasse

Da nach der Modernisierung der Gebäude im Märkischen Viertel die Kapazitäten des von der Vattenfall-Tochter FMV betriebenen Heizwerkes überdimensioniert wären, wird dieses bis 2011 durch ein Fernheizwerk auf Basis von Biomasse und Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung ersetzt. Der Anteil der regenerativen Energieträger beträgt dabei 50 Prozent. Der regenerative Brennstoff der neuen Anlage besteht zu hundert Prozent aus naturbelassenen, unbelasteten Holzhackschnitzeln, die aus Waldrestholz sowie Holz aus Kurzumtriebsplantagen (also Plantagen mit schnell wachsenden Bäumen) gewonnen werden. Als Ergänzung dazu prüft die FMV die Zufeuerung von Strohpellets aus umliegenden Brandenburger Agrarbetrieben. Die Anlieferung der bereits geschredderten bzw. pelletierten Biomasse erfolgt den Planun-

MEASURES FOR HEAT GENERATION

Point of departure

The primary energy source for heat and hot water supply in Märkisches Viertel is district heating. The energy is supplied by a natural gas fed district-heating plant erected in the 1960s, operated by Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH (FMV), a subsidiary of Vattenfall Europe. Together FMV and GESOBAU cooperate closely to improve sustainably the heat supply to Märkisches Viertel by means of construction and engineering optimisation.

New heat generation plant fuelled by biomass

Since after modernisation of the buildings in Märkisches Viertel, capacity of the heating plant operated by the Vattenfall subsidiary FMV will be excessive, this will be replaced with a district heating plant fuelled by biomass and use of power-heat coupling by 2011. The share of renewable fuels is thus 50 percent. Regenerable fuel for the new plant is comprised entirely of natural, untreated woodchips from forests as well as wood from short rotation forestry (plantations with fast-growing trees). In addition FMV is testing the firing of straw pellets from Brandenburg farms in the vicinity. The delivery of biomass already shredded or pelleted is scheduled for weekdays with a maximum of 10 vehicles daily. Thus heavy traffic is not to be expected. The planned plant output is approximately 30 MW, appropriate to the reduced heat demand for Märkisches Viertel.

In addition, the biomass power plant feeds approximately 5 MW output into the local power grid in accordance with the criteria of the Renewable Energy Preference Act (Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)). This supplies some 10,000 households with natural-source electricity.

As a result the combination of construction measures performed in the apartment buildings by GESOBAU with the conversion of energy supply by the FMV, the heat energy balance for Märkisches Viertel will be CO₂-neutral in future.

gen zufolge ausschließlich werktags mit täglich höchstens zehn Fahrzeugen; eine starke zusätzliche Verkehrsbelastung ist also nicht zu erwarten. Die Leistung des Kraftwerks ist auf circa 30 MW angelegt, was dem reduzierten Wärmebedarf des Märkischen Viertels Rechnung trägt.

Zusätzlich speist das Biomasseheizkraftwerk Strom mit einer Leistung von rund 5 MW nach den Kriterien des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) in das örtliche Versorgungsnetz ein. Damit lassen sich rund 10.000 Haushalte mit Naturstrom versorgen.

Im Ergebnis wird die Verbindung der baulichen Maßnahmen an den Wohngebäuden durch die GESOBAU mit der Umstellung der Energieversorgung durch die FMV dazu führen, dass die Wärmeenergiebilanz des Märkischen Viertels künftig CO₂-neutral sein wird.

Eine weitergehende Nutzung von Solarthermie wird bei der energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels bewusst nicht angestrebt, da das künftige Biomasseheizwerk bereits eine CO₂-neutrale Wärmeproduktion gewährleistet. Ebenfalls verzichtet wird auf die Installation von Photovoltaikanlagen, da sich das Ziel einer maximalen Energieeffizienz unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit durch die anderen geschilderten Maßnahmen wirkungsvoller und kostengünstiger erreichen lässt. Wärmerückgewinnung wurde im Rahmen der Vorplanung geprüft und dabei im Sinne des übergeordneten Ziels, mit der Modernisierung eine weit gehende Warmmietenneutralität zu erreichen, als nicht wirtschaftlich darstellbar erkannt. Diese Prioritätensetzung basiert auf dem vorgenannten Grundsatz, mit sparsamen Mitteln eine möglichst optimale Energieeffizienz zu erzielen und nicht ein Projekt mit sämtlichen technisch machbaren und wünschenswerten Einzelmaßnahmen zu realisieren.

A conscious decision was made not to pursue use of solar thermics in the energy-conservation modernisation of Märkisches Viertel since the future biomass heat-generating plant already assures CO₂-neutral heat generation. Also no photovoltaic plant has been installed since it is more effective and less expensive to attain the desired maximum energy efficiency and economic efficiency by means of the other measures described. The heat recovery option was examined in course of planning efforts in order to modernise with as little impact on the total rent including heat as possible. However this option was deemed financially infeasible. The selection criteria gave priority to measures which attain the optimum energy efficiency with modest funding, rather than the implementation of a project using every technically feasible and single measure desirable.

Energy balance

The measures described mean that the savings attained are at least 30 percent more than the requirements of the EnEV 2007 for new buildings. In the case of one building—apartment block 907—the target is to attain savings of at least 50 percent more than required by EnEV 2007. Apartment block 907 was selected for this model project since thanks to its compact construction it offers the best preconditions for efficient insulation.

According to the calculations the final energy consumption after modernisation will average between 70 and 80 kWh per m² annually or more than 50 percent less than current consumption. CO₂ emissions for the buildings of Märkisches Viertel will probably be reduced from 43,000 tons annually to 11,000 tons after the modernisation measures have been performed on the GESOBAU buildings and drop to 0 with the modernisation of the district heating plant.

Energiebilanz

Die geschilderten Maßnahmen führen dazu, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 an Neubauten um mindestens 30 Prozent unterschritten werden. Bei einem Objekt – der Wohnhausgruppe 907 – besteht das Ziel sogar in der Unterschreitung der Vorgaben der EnEV 2007 um 50 Prozent. Die Wohnhausgruppe 907 wurde für dieses Modellprojekt ausgewählt, da sie dank ihrer kompakten Bauweise beste Voraussetzungen für eine effiziente Dämmung aufweist.

Den Berechnungen zufolge wird der Endenergieverbrauch nach Abschluss der Modernisierung durchschnittlich 70 bis 80 kWh pro m² und Jahr betragen und damit den jetzigen Verbrauch um mehr als die Hälfte unterschreiten. Der CO₂-Ausstoß der Bestände im Märkischen Viertel wird sich als Folge der energetischen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden der GESOBAU von jährlich 43.000 Tonnen auf voraussichtlich 11.000 Tonnen reduzieren und mit der Modernisierung des Fernheizwerkes auf 0 sinken.

Finanzielle Auswirkungen

In die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels fließen bis 2015 440 Mio. Euro. Dies entspricht im Durchschnitt 470 Euro brutto pro m² Wohnfläche, wobei sich die Spanne von 278 bis 643 Euro brutto pro m² Wohnfläche erstreckt. Den Ausgaben stehen Einsparungen bei den Kosten der Instandhaltung sowie zusätzliche Einnahmen durch höhere Mieten und geringeren Leerstand gegenüber.

Durch die Modernisierungsumlage steigen die Kaltmieten. Dennoch erhöht sich die Gesamtmietbelastung für die Bestandsmieterinnen und -mieter nur leicht. Der Grund dafür liegt darin, dass die derzeit enorm hohen (warmen und kalten) Betriebskosten von 3,53 Euro pro m² nach der Modernisierung auf unter vorsichtigen Erwartungen angenommene ca. 2,70 Euro pro m² sinken werden. Dieser Wert ist deshalb vorsichtig kalkuliert, da davon auszugehen ist, dass sich das individuelle Heizverhalten der Bewohnerinnen und

Financial impact

EUR 440 million will have been invested in the complete modernisation of Märkisches Viertel by 2015. This corresponds to an average of EUR 470 gross per m² living space, whereby the actual expense ranges from EUR 278 to EUR 643 gross per m² of living space. This expense is set-off by savings in maintenance costs as well as additional income through higher rents and lower vacancy rates.

The basic rent increases on account of the modernisation allocation. However the total rent burden for the current tenants only increases slightly. The reason for this is that based on cautious expectations, the currently enormous (heat and non-heat) operating costs of EUR 3.53 per m² are assumed to decrease to approx. EUR 2.70 per m². This value is calculated cautiously because it is assumed that individual heating habits of residents will only be adjusted to the changed post-modernisation energy-conservation situation after a certain learning and acclimatisation period. GESOBAU supports this process with appropriate energy advice. It is assumed that this value could decline further—assuming constant price development.

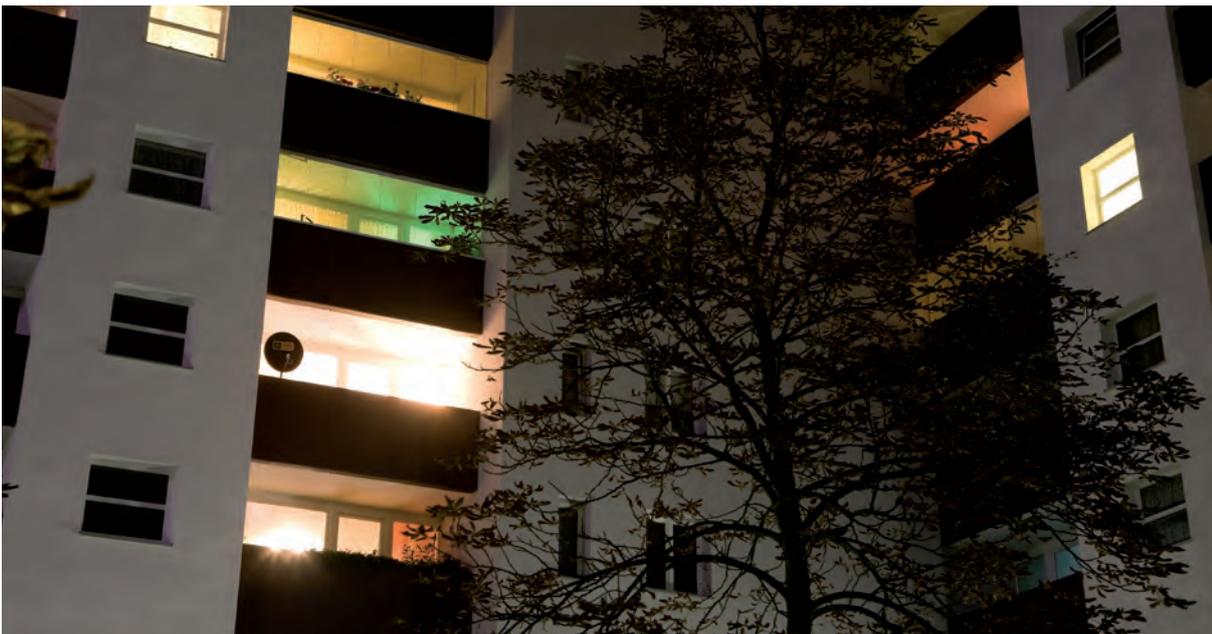
Thus the current high operating costs offer the opportunity to maintain the rent including heat for building customers at a nearly stable level despite the increase in basic rent due to the modernisation. This is also decisive for the acceptance and success of the overall measures since many of the current residents cannot pay higher rents.

Ultimately the economically desired climate protection effect of modernising the buildings complements the economic interests of the landlord and the customers' individual interests.

Bewohner erst nach einer Lern- und Eingewöhnungszeit an die geänderte energetische Situation nach der Modernisierung anpasst. Die GESOBAU unterstützt diesen Prozess durch entsprechende Energieberatungen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert - bei gleichbleibender Preisentwicklung - noch sinken kann.

Die heute hohen Betriebskosten bieten damit die Chance, die Warmmieten für Bestandskundinnen und -kunden trotz des durch die Modernisierung verursachten Anstiegs der Kaltmieten annähernd stabil zu halten. Dies ist auch deshalb für die Akzeptanz und den Erfolg der Gesamtmaßnahme entscheidend, da viele der jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner höhere Mieten nicht tragen können.

Im Ergebnis geht also die volkswirtschaftlich erwünschte Klimaschutzwirkung der Modernisierung des Gebäudebestandes Hand in Hand mit den betriebswirtschaftlichen Interessen des Vermieters und den individuellen Interessen der Kundinnen und Kunden.



Pilotprojekt Eichhorster Weg, modernisiert von 2007-2008, bei Nacht
Showcase project Eichhorster Weg, modernised 2007-2008, at night



42 A

EICHHORSTER WE

***Wohnungswirtschaftliche
Rahmenbedingungen und Lösungen***

***Housing management
conditions and solutions***



Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Lösungen

BERLINER WOHNUNGSMARKT

Entwicklung seit den neunziger Jahren

Der Berliner Wohnungsmarkt war über Jahrzehnte hinweg von Knappheit geprägt. Wohnungsleerstand wurde erstmals Ende der neunziger Jahre ein Thema. Damals wirkte sich die starke Neubautätigkeit der Nachwendezeit aus, die auf der Erwartung stark steigender Einwohner- und Haushaltszahlen gründete. Diese Erwartung erwies sich als trügerisch: Berlin zählte 2008 3,43 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner, nahezu gleich viele wie 1990.

Nach den letzten verfügbaren Zahlen des Berliner Senats standen im Juli 2008 5,7 Prozent der 1,89 Millionen Berliner Wohnungen langfristig leer. Die Angabe basiert auf Stromzähleranalysen des Netzbetreibers Vattenfall. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), dessen Mitgliedsunternehmen rund 35 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes verwalten, beziffert die Leerstandsquote in seinen Beständen auf 3,8 Prozent (Dezember 2008) – mit sinkender Tendenz: Ende 2007 hatten noch 4,6 Prozent der BBU-Wohnungen leer gestanden. Im Gegensatz dazu stieg im Bezirk Reinickendorf, zu dem das Märkische Viertel gehört, die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Lauf des Jahres 2008 von 3,7 auf 4,4 Prozent.

Wohnungsrückbau hat in Berlin nicht in nennenswertem Umfang stattgefunden. Lediglich in den östlichen Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf wurden zwischen 2003 und 2008 rund 4.100 Wohnungen – also nur 0,2 Prozent des Berliner Gesamtbestandes – aus Gründen der Marktbereinigung abgerissen.

Housing management conditions and solutions

BERLIN HOUSING MARKET

Development since the 90s

The Berlin housing market was characterised by scarcity for decades. Apartment vacancy rates first became an issue at the end of the 90s. Then the intensity of new construction following the “Wende” was based on expectations of a heavy increase in population and numbers of households. This expectation proved inaccurate: in 2008 Berlin had 3.43 million inhabitants, almost the same number as in 1990.

According to the most recently available figures from the Berlin Senate, 5.7 percent of the 1.89 million Berlin apartments were subject to long-term vacancy as of July 2008. The information was derived from the electricity meter analysis performed by the grid operator Vattenfall. The Association of Berlin-Brandenburg Housing Enterprises (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)), whose members manage some 35 percent of Berlin’s housing stock, stated the vacancy rate in their holdings as 3.8 percent (December 2008) – and declining: 4.6 percent of the BBU apartments were still vacant as of the end of 2007. In contrast the vacancy rate for BBU member companies in the Reinickendorf district, to which Märkisches Viertel belongs, from 3.7 to 4.4 percent in 2008.

There has been no significant reduction in the amount of housing in Berlin. Only some 4,100 apartments—that is on 0.2 percent of the total Berlin housing stock—were demolished in the eastern large residential developments of Marzahn and Hellersdorf for market adjustment between 2003 and 2008.

In 1999 the Berlin Senate adopted an urban development plan (StEP) Wohnen (housing), assuming a quantitative excess in supply of 150,000 vacant

1999 beschloss der Berliner Senat einen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, der von einem quantitativen Angebotsüberhang von 150.000 leer stehenden Wohnungen ausging und die Innenentwicklung als vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik definierte.

Leerstand sinkt

Fachleute erwarten, dass der Leerstand in den nächsten Jahren weiter sinken wird. „Die allgemeine Entwicklung beim Berliner Wohnungsversorgungsniveau“, heißt es im Wohnungsmarktbericht 2008 der Investitionsbank Berlin (IBB), „weist einen kontinuierlich abnehmenden Trend auf. Angesichts der geringen Neubauzahlen ist daher sehr genau zu beobachten, ob sich die Wohnungsversorgungsquote in den nächsten Jahren beim jetzt erreichten Niveau stabilisiert oder ob sich der abnehmende Trend weiter fortsetzt.“ Insbesondere im Teilsegment der preiswerten Wohnungen erkennt der IBB-Wohnungsmarktbericht Verknappungstendenzen.

Der Abbau des Leerstands hat zwei Hauptgründe. Zum einen ist die Neubautätigkeit sehr gering; 2008 genehmigten die Berliner Behörden den Bau von lediglich knapp 6.300 Wohnungen. Zum anderen ist in den letzten fünf Jahren die Zahl der Berliner Haushalte nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg um drei Prozent gestiegen. Bis 2015 wird ein weiterer leichter Anstieg vorausgesagt.

Dagegen soll die Einwohnerzahl im Bezirk Reinickendorf gemäß einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellten Studie bis 2030 voraussichtlich um 5,8 Prozent gegenüber dem Stand von 2007 zurückgehen. Allerdings hat die Untersuchung die Modernisierung des Märkischen Viertels nicht berücksichtigt. Auch in diesem Zusammenhang geht die GESOBAU von einer nachhaltigen Wirkung der Modernisierungsmaßnahmen aus. Denn der jetzt prognostizierte Rückgang wird von einem nicht marktgerechten Angebot (der nicht modernisierten Wohnungen) und den damit verbundenen Folgewirkungen verursacht.

apartments and defined the interior development as the primary housing policy objective.

Vacancy rate declines

Experts anticipate that vacancy rates will continue to decline in the coming years. “The general development in the Berlin housing supply”, according to the 2008 Housing Market Report by the Investitionsbank Berlin (IBB), „exhibits a continuing decline. Therefore given the decreasing number of new buildings it can be seen precisely whether the housing supply ratio will stabilise at the current level in the coming years or the decline will continue.“ The IBB housing market report indicates scarcity trends in the range of low-cost housing.

There are two main reasons for the decline in the vacancy rate. On the one hand there has been very little new construction; in 2008 the Berlin authorities approved construction for just 6,300 apartments. On the other hand in the last five years the number of Berlin households has risen by three percent according to the Statistical Office of Berlin-Brandenburg. By 2015 a further slight increase has been predicted.

In contrast the number of inhabitants in Reinickendorf district is expected to decline by 5.8 percent compared to 2007 by 2030 according to a study prepared by the Senate Department for Urban Development. However the study did not take the modernisation of Märkisches Viertel into account. Even in this respect GESOBAU assumes that the modernisation measures will have a sustained impact. That is because the currently forecast decline assumes that the housing situation is not adjusted to the market (the apartments have not been modernised) and that the logical consequences have their effect. Modernisation will reverse this trend. This will happen because of housing suited to the market with very good value for money and substantially improved product positioning for the specific needs of individual target groups (e.g. older people).

Die Modernisierung wird diesen Trend umkehren. Erreicht wird dies durch ein marktgerechteres Angebot bei sehr gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und durch die wesentlich besser auf die spezifischen Bedürfnisse einzelner Zielgruppen (wie zum Beispiel älterer Menschen) ausgerichtete Produktpositionierung.

SITUATION IM MÄRKISCHEN VIERTEL

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Von den 15.134 Wohnungen der GESOBAU im Märkischen Viertel standen im März 2009 8,26 Prozent leer. Zieht man den modernisierungsbedingten Leerstand ab, ergibt sich eine Quote von 5,27 Prozent. Die Fluktuationsrate beträgt 11 Prozent; ohne die innerhalb der GESOBAU-Bestände erfolgenden Wohnungswechsel erreicht sie rund 9 Prozent.

Die durchschnittliche monatliche Mietbelastung zeigt derzeit folgendes Bild:

Nettokaltmiete	4,27 Euro/m ²
warme Betriebskosten	1,55 Euro/m ²
kalte Betriebskosten	1,98 Euro/m ²
Zuschläge	0,01 Euro/m ²
Bruttowarmmiete	7,81 Euro/m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt damit gut 10 Prozent unter dem Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels von 4,75 Euro/m². Die Betriebskosten machen mehr als 80% der Nettokaltmiete aus und sind aus den vorstehend geschilderten Gründen ausgesprochen hoch.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 69,9 m². Dabei zeichnet sich das Wohnungsangebot im gesamten Märkischen Viertel durch eine große Vielfalt aus, die vom Ein-Zimmer-Apartment mit 40 m² bis zur 110 m² großen Fünf-Zimmer-Wohnung reicht und dabei rund 1.000 unterschiedliche Grundrisse aufweist.

SITUATION IN THE MÄRKISCHES VIERTEL

Housing management key figures

Of the 15,134 GESOBAU apartments in the Märkisches Viertel 8.26 percent were vacant as of March 2009. If one deducts the vacancy due to modernisation this yields a rate of 5.27 percent. The fluctuation rate is 11 percent: excluding the internal apartment removals within the GESOBAU buildings this was some 9 percent.

The average monthly rent burden can be seen as follows:

Net basic rent	4.27 EUR/m ²
Operating costs incl. heat	1.55 EUR/m ²
Basic operating costs	1.98 EUR/m ²
Surcharges	0.01 EUR/m ²
Gross rent including heat	7.81 EUR/m²

The average net basic rent was thus some 10 percent below the average of the Berlin rental index of 4.75 EUR/m². Operating costs comprised more than 80% of net basic rent and are exceptionally high for the reasons described in the foregoing.

The average apartment size is 69.9 m². Whereby there is a great variety in the apartments offered throughout Märkisches Viertel, from one-room apartments with 40 m² to 110 m² five-room apartments, and some 1,000 different floor plans.

Tenant composition

According to the last GESOBAU tenant survey from 2009, single-person households comprise the largest group in Märkisches Viertel at 37 percent. 36 percent of households comprise two people, 15 percent of four or more persons and 12 percent of three persons. A comparison to 1985 shows that the number of one-person households increased significantly while the number of three-person households declined drastically; each comprised 24 percent then. The average household size is now 2.2 persons. Altogether 36,200 people live in the development.

Struktur der Mieterinnen und Mieter

Laut der letzten Mieterbefragung der GESOBAU aus dem Jahr 2009 bilden die Ein-Personen-Haushalte mit 37 Prozent inzwischen die größte Gruppe im Märkischen Viertel. 36 Prozent der Haushalte bestehen aus zwei Personen, 15 Prozent aus vier oder mehr Personen und 12 Prozent aus drei Personen. Ein Vergleich mit dem Jahr 1985 zeigt, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte deutlich zu-, die der Drei-Personen-Haushalte dagegen markant abgenommen hat; beide machten damals je 24 Prozent aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,2 Personen. Insgesamt wohnen 36.200 Menschen in der Siedlung.

Der Prozess der demographischen Veränderung geht auch am Märkischen Viertel nicht vorüber: 21 Prozent der erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohner waren 2009 zwischen 60 und 69 Jahre alt, 18 Prozent hatten bereits den 70. Geburtstag gefeiert. Der Altersgruppe 18 bis 39 Jahre gehörten 28 Prozent an, der Altersgruppe 40 bis 59 Jahre 34 Prozent.

Im Märkischen Viertel wohnen Angehörige von hundert unterschiedlichen Nationen. Die wichtigsten Herkunftsstaaten der Mieterinnen und Mieter mit nichtdeutschem Hintergrund sind die Türkei, Polen und die Nachfolgestaaten der Sowjetunion. Dabei zeichnet sich derzeit eine deutliche Veränderung ab: Während die Bestandskundinnen und -kunden nichtdeutscher Herkunft einen Anteil von knapp 13 Prozent an der gesamten Mieterschaft haben, macht diese Gruppe unter den Neukundinnen und -kunden 27 Prozent aus. Der Anteil der neuen Mieterinnen und Mieter, die Transfer-einkommen beziehen, betrug im Jahr 2008 33,6 Prozent. Auffallend ist ferner ein starker Zuzug von Familien mit Kindern unter sechs Jahren. Auf engstem Raum treffen damit demografische, soziale und kulturelle Gegensätze aufeinander, die ein ansteigendes Konfliktpotenzial zwischen den neuen Mietergruppen und der Klientel der älteren, zum Teil seit Jahrzehnten im Märkischen Viertel wohnenden und strukturell konservativen Menschen deutscher Herkunft bergen.

Even Märkisches Viertel has not evaded the process of demographic change: in 2009, 21 percent of adult residents were between 60 and 69, 18 percent had already celebrated their 70th birthday. The age group 18 to 39 comprised 28 percent, the age group 40 to 59, 34 percent.

There are citizens from hundreds of countries living in the Märkisches Viertel. The most important countries represented among tenants are Turkey, Poland and the successor states to the Soviet Union. Whereby a significant change can be found: whereas these tenants comprise just 13 percent of the total number of tenants, they comprise 27 percent of new tenants. The proportion of new tenants receiving transfer income totalled 33.6 percent in 2008. The heavy increase in occupancy by families with children under 6 is noticeable. Thus demographic, social and cultural contradictions coalesce in close quarters bringing with it increasing conflict potential between new tenant constituencies and the those composed of older, structurally conservative people of German origin, some of whom have lived in Märkisches Viertel for decades.

The foregoing figures emphasise the housing management challenge: The task is to maintain a balanced social mix amount tenants and make Märkisches Viertel more attractive for solvent potential tenants. At the same time it is one of the tasks of a state-owned company, like GESOBAU, to continue to provide affordable housing for broad segments of the population. That also means living space that is compatible with the AV Wohnen Berlin (SGB II, SGB XII). The current 25 percent share of apartments subject to these criteria is not to be changed in the course of the modernisation measures.

There is definitely no plan for demolition: The apartments in Märkisches Viertel will also be needed in the future.

Die genannten Zahlen unterstreichen die wohnungswirtschaftliche Herausforderung: Es geht darum, eine ausgewogene soziale Mischung unter den Mieterinnen und Mietern zu erhalten und das Märkische Viertel für solvente Nachfragegruppen attraktiver zu machen. Gleichzeitig gehört es zu den Aufgaben eines landeseigenen Unternehmens wie der GESOBAU, weiterhin günstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Das bedeutet auch Wohnraum, der kompatibel mit der AV Wohnen Berlin (SGB II, SGB XII) ist. Der aktuelle Anteil von 25 Prozent der hierunter fallenden Wohnungen soll daher im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

Ausdrücklich nicht vorgesehen ist Rückbau: Die Wohnungen im Märkischen Viertel werden auch in Zukunft gebraucht.

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN AN DEN GEBÄUDEN

Allgemeine Maßnahmen

Zusätzlich zu den erläuterten energetischen Modernisierungsmaßnahmen erfolgen weitere bauliche Schritte. Von besonderer Bedeutung ist die Neugestaltung der gesamten Erschließungssituation in den Erdgeschossen. Neue, ansprechend gestaltete Eingänge markieren die Haustüren und sorgen so für bessere Orientierung. Bisher offene Durchgänge im Erdgeschoss werden geschlossen, wodurch Platz für Müllcontainer, Fahrräder, Ladestationen für Elektrorollstühle sowie Mieterkeller geschaffen wird. Wo technisch möglich, erhöhen Videokameras unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben das Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner.

Auch wird der Beton der Loggien und Loggiabrüstungen saniert (inklusive Anstrich und Halterungen für Blumenkästen), und die Treppenhäuser und Etagenflure werden malermäßig überarbeitet.

MODERNISATION MEASURES FOR THE BUILDINGS

General measures

In addition to the energy-conservation modernisation measures explained, other construction is performed. Redesign of the entire service area situation on the ground floors is of particular importance. New attractively designed entrances mark the building doors and improve general orientation. Previously open corridors on the ground floor have been closed, creating spaces for rubbish bins, bicycles, recharging stations for electric wheelchairs as well as tenant cellars. Wherever possible video cameras have been installed, taking legal regulations into account, in order to enhance the residents' feeling of security.

The concrete in the recessed balconies and the parapets have been refurbished (including repainting and mounts for flower boxes) and the staircases and corridors have been repainted.

Closing of rubbish chutes

Waste disposal in Märkisches Viertel relied primarily on so-called rubbish chutes which gave tenants an easy means of disposing of rubbish but no incentives for waste sorting. 75% of the apartment buildings have this facility. In the course of the modernisation concept and by resolutions of the owner consortium already 42 rubbish chutes have been closed. Thus 65% of Märkisches Viertel still has rubbish chutes (as of 09/2009).

GESOBAU plans to close all existing rubbish chutes above all for waste management reasons. A study by the waste collector Alba indicated that even valuable material like paper, cardboard, glass and packaging are discharged through the rubbish chutes. In 2009, the degree of improper waste disposal in the domestic waste bins at six of the locations examined in Märkisches Viertel lay between 40 and 60 percent (50 percent average).

Schließung der Müllschlucker

Im Märkischen Viertel erfolgt die Entsorgung des Restmülls bisher überwiegend durch sogenannte Müllschlucker, die den Mieterinnen und Mietern zwar eine bequeme Entsorgung ihres Abfalls erlauben, aber keinen Anreiz zur Mülltrennung bieten. 75 % des Wohnungsbestandes verfügen bauseits über diese Einrichtung. Im Zuge des Modernisierungskonzeptes und durch Beschlüsse von Eigentümergemeinschaften wurden bereits 42 Müllschluckeranlagen geschlossen; dadurch ergibt sich für das Märkische Viertel aktuell eine Quote von rd. 65 % (Stand 09/2009).

Die GESOBAU beabsichtigt, aus u.a. abfallwirtschaftlichen Gründen alle bestehenden Müllabwurfanlagen zu schließen. Denn eine Untersuchung durch den Entsorger Alba hat gezeigt, dass über die Müllschlucker auch Wertstoffe wie Papier, Pappe, Glas und Verpackungen entsorgt werden. An sechs 2009 überprüften Standorten im Märkischen Viertel betrug der Fehlbefüllungsgrad der Hausmülltonnen zwischen 40 und 60 Prozent (im Durchschnitt 50 Prozent).

Weiterhin sprechen Brandschutzgründe für eine Schließung der Müllschlucker. Zwar sind in den Müllräumen Sprinklersysteme verbaut, dennoch besteht ein erhebliches Risiko durch das Verräuchern der Stockwerke über die Müllschächte. Die Berliner Feuerwehr schätzt insbesondere Brände in den Schächten als problematisch ein und empfiehlt das Schließen der Müllabwurfanlagen.

Nach der Schließung der Müllabwurfanlagen können die neuen Versorgungsleitungen für die Heizung teilweise durch die ehemaligen Müllschächte geführt werden. Dies senkt wiederum die Modernisierungskosten, da andernfalls hierfür Durchbrüche in den Betondecken sämtlicher Geschosse vorgenommen werden müssten. Gleichzeitig reduzieren sich die Betriebskosten, da zum einen die Reinigungsaufwendungen für die Müllschächte entfallen und zum anderen durch das geringere Restmüllvolumen die Entsorgungsgebühren sinken. Berechnungen zufolge dürfte die Ersparnis pro Haushalt und Jahr 60 bis 100 Euro ausmachen.

Another good reason for closing the rubbish chutes are those concerned with fire safety. Although there is a sprinkler system in the rubbish rooms, there is substantial risk that the residential floors could be saturated with smoke through the rubbish shafts. The Berlin fire brigade sees the risk of fires in the shafts as particularly problematic and recommends that the rubbish chutes be closed.

After the rubbish chutes are closed new heat utility lines can be fed in part through the former rubbish shafts. That too will reduce the modernisation costs since otherwise penetration of the concrete floors of all storeys would be needed. At the same time this reduces the operating costs since the cleaning expense for the rubbish shafts is eliminated and the lower volume of waste will reduce disposal charges. According to calculations, this ought to save each household between EUR 60 and EUR 100 annually.

The closure will be complemented by a multi-stage waste management concept. The aim is to inform the residents about the new system, answer questions about waste sorting, control the building and the rubbish bin sites and immediately eliminate excess waste.

MEASURES IN THE APARTMENTS

Principle

The aim of the modernisation concept is to further differentiate the apartments on offer in Märkisches Viertel: whereas current tenants can expect to pay scarcely any more rent after the construction measures have been completed—thanks to the lower operating costs—the fundamental modernisation of the vacant apartments should make them attractive to new, demanding customers willing to pay higher rents. This differentiation of offer and price ultimately supports the process whereby a balanced social mixture in the tenant community is reached and contributes decisively to the sustained stability of Märkisches Viertel.

Die Schließung wird flankiert durch ein mehrstufiges Abfallmanagementkonzept. Ziel ist es, die Bewohnerinnen und Bewohner über das neue System zu informieren, Fragen zur Mülltrennung zu beantworten, Gebäude und hier insbesondere die Müllstandplätze zu kontrollieren und Vermüllungen umgehend zu beseitigen.

MASSNAHMEN IN DEN WOHNUNGEN

Grundsatz

Das Modernisierungskonzept verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Märkischen Viertel weiter zu differenzieren: Während die Bestandmieterinnen und -mieter nach Abschluss der Baumaßnahmen dank der gesunkenen Betriebskosten kaum mehr Miete als vorher zahlen, ermöglicht es die gründliche Modernisierung der Leerwohnungen, auch neue, anspruchsvolle Kundinnen und Kunden anzusprechen, die eine höhere Miete akzeptieren. Diese Angebots- und Preisdifferenzierung unterstützt letztlich den Prozess hin zu einer ausgewogenen sozialen Mischung der Mieterschaft und trägt damit entscheidend zur nachhaltigen Stabilität des Märkischen Viertels bei.

Bäder

In sämtlichen Wohnungen wird das Bad komplett modernisiert: Die Leitungen werden ebenso wie die Sanitärobjekte ersetzt und neue Fliesen angebracht. In den leer stehenden Wohnungen gehen die Maßnahmen darüber hinaus. Hier erfolgt eine umfassende Modernisierung, die einen neuen Fußboden, neue Tapeten und eine neue Elektrounterverteilung mit zusätzlichen Steckdosen umfasst.

Grundrissänderungen

Bereits heute bietet das Märkische Viertel durch die Vielfalt von tausend unterschiedlichen Grundrissen für fast jede Nachfragegruppe von der Einzelperson bis zur Großfamilie das passende Angebot. Grundrissänderungen stehen deshalb bei den Modernisierungsmaßnahmen nicht im Vordergrund. Zudem sind Grundrissänderungen, sobald sie den Eingriff in tragende Wände voraussetzen,

Baths

The bathrooms will be completely modernised in all apartments: new pipes as well as new sanitary porcelain will be installed along with new tiles. The measures in the vacant apartments are even more extensive. Here modernisation will be comprehensive, including new floors, new wall covering and a new electrical circuit box with additional outlets.

Changes in floor plan

Already today Märkisches Viertel has thousands of different floor plans to offer suitable housing for nearly any potential tenant segment, from individuals to large families. Therefore priority in the modernisation measures has not been given to changes in the floor plan. Moreover, changes in the floor plan could frustrate the efficiency targets by generating high costs as soon as a change in structural walls is needed.

However the current structural situation offers too few solutions suitable to the needs of the target group of older people. A new, attractive offer will be created for them in the course of modernisation. Beyond that for example, a new open kitchen is installed in a one-room apartment so that the old kitchen can be transformed into a bedroom.

Low barrier redesign

More than a third of the tenants in Märkisches Viertel are over 60. In future the general demographic development will mean that there will be a higher number of people in advanced age.

There are already numerous apartment options for this group in Märkisches Viertel. For instance, apartment block 913 is conceived as a senior citizen residence with one-room apartments. In addition, GESOBAU aims to redesign approximately 3,000 more apartments in the course of the modernisation measures so that they are barrier free in various degrees. The following measures have priority:

mit hohen Kosten verbunden, die dem Ziel der Wirtschaftlichkeit entgegenstehen.

Strukturell sind jedoch vor allem für die Zielgruppe der älteren Menschen noch zu wenig bedarfsgerechte Lösungen vorhanden. Für sie werden im Rahmen der Modernisierung neue, attraktive Angebote geschaffen. Darüber hinaus erhalten beispielsweise Ein-Zimmer-Wohnungen eine neue, offene Küche, wobei die alte Küche zum Schlafzimmer umfunktioniert wird.

Barrierearme Umgestaltung

Über ein Drittel der Mieterinnen und Mieter im Märkischen Viertel ist über 60 Jahre alt. In Zukunft ist aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung mit einem noch höheren Anteil an älteren Menschen zu rechnen. Bereits heute gibt es für diese Gruppe im Märkischen Viertel zahlreiche Wohnangebote. So ist die Wohnhausgruppe 913 als Seniorenwohnhaus mit Ein-Zimmer-Apartments konzipiert. Zusätzlich strebt die GESOBAU an, im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen circa 3.000 weitere Wohnungen in abgestuftem Ausmaß barrierearm umzugestalten. Folgende Maßnahmen stehen dabei im Vordergrund:

In der Wohnung:

- Verbreiterung der Türen

Im Bad:

- Einbau einer bodengleichen Dusche
- Anbringen stabiler Haltegriffe
- Anbringen eines Duschsitzes

Auf dem Balkon:

- Absenkung der Türschwelle
- Anhebung des Balkonbodens durch Latenroste

Im Allgemeinbereich:

- Umrüstung der Aufzugstüren: automatische Teleskoptüren statt manuell zu öffnende Schwenktüren
- Ersetzen von Stufen durch Rampen im Zugangsbereich

In the apartment:

- Widening of doors

In the bath:

- Installation of floor-level showers
- Installation of stable holding grips
- Installation of shower seats

On the balcony:

- Lowering of door threshold
- Elevation of balcony floor using lattice frames

In common areas:

- Refitting of lift doors: automatic telescoping doors instead of manually opened swinging doors
- Replacement of steps with ramps in the access areas

In order to prepare common residential projects, the GESOBAU also identified various floor plans that could be remodelled inexpensively so that they are suitable for shared residence of several tenants—mainly older persons or those in need of nursing care. Apartment block 916 is a pilot model. Two variants prevail here:

1. In this case the idea is to combine two apartments with a total space of approximately 140 m² and remodel them so that three living spaces of 1.5 rooms each with private bath are created. These are suitable for tenants that desire separate living space but also want to communicate with their co-residents in common spaces (living room and kitchen). Moreover this floor plan solution is also suitable for three couples requiring nursing care; cooperation with social security agencies in the non-state welfare and nursing services.

2. In this case a living space of approximately 90 to 100 m² is to be remodelled so that in addition to the common rooms (living room, kitchen and bath) three separate rooms of between 15 and 20 m² without private bath are created. The target group for this offer is older singles with reduced income.

Zur Vorbereitung gemeinschaftlicher Wohnprojekte hat die GESOBAU zudem verschiedene Grundrisse identifiziert, die kostengünstig so umgebaut werden können, dass sie sich für das Zusammenleben mehrerer – hauptsächlich älterer oder pflegebedürftiger – Mietparteien eignen. Pilotcharakter hat dabei die Wohnhausgruppe 916. Im Vordergrund stehen zwei Varianten:

1. Hier ist angedacht, zwei Wohnungen von insgesamt ca. 140 m² zusammenzulegen und so umzubauen, dass drei Wohnbereiche mit je 1,5 Zimmern und eigenem Bad entstehen. Diese sind für Mieterinnen und Mieter geeignet, die separate Wohnräume wünschen, aber gleichzeitig auf Gemeinschaftsflächen (Wohnzimmer und Küche) mit ihren Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern kommunizieren möchten. Außerdem eignet sich diese Grundrisslösung für drei pflegebedürftige Ehepaare; hierfür ist eine Kooperation mit sozialen Trägern der freien Wohlfahrtspflege geplant.

2. Hier soll eine Wohnfläche von ca. 90 bis 100 m² so umgebaut werden, dass neben gemeinschaftlichen Räumen (Wohnzimmer, Küche und Bad) drei separate Zimmer zwischen 15 und 20 m² ohne eigenes Bad entstehen. Zielgruppe dieses Angebots sind ältere Singles mit niedrigem Einkommen.

Um die Qualität der auf Barrierearmut und Seniorengerechtigkeit ausgerichteten Maßnahmen zu gewährleisten, lässt sich die GESOBAU seit 2009 die Wohnqualität „Wohnkomfort 50+“ vom TÜV Rheinland zertifizieren.

In order to guarantee the quality of the measures designed to provide low barrier space appropriate to senior citizens, GESOBAU has had living quality certified by „Wohnkomfort 50+“ of TÜV Rheinland since 2009.

„Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin“ – **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Lösungen**
"Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin" – Housing management conditions and solutions



Pilotprojekt Eichhorster Weg: Neue Hauseingänge, barrierefreie Wohnungen
Showcase project Eichhorster Weg: New entrance areas, handicapped accessible flats



„Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin“ – **Stadtteilentwicklung des Märkischen Viertels**
"Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin" – District development in the Märkisches Viertel

***Stadtteilentwicklung des
Märkischen Viertels***

***District development in the
Märkisches Viertel***



Stadtteilentwicklung des Märkischen Viertels

AUSGANGSLAGE

Geschichte

Das Märkische Viertel wurde zwischen 1963 und 1974 auf einem zuvor von Wohnlauben belegten Areal im Norden Berlins errichtet. Es bildet neben der Gropiusstadt im Südosten und dem Falkenhagener Feld im Nordwesten eine von drei West-Berliner Großsiedlungen, die im Zusammenhang mit der Sanierung der gründerzeitlich geprägten Innenstadtquartiere entstanden. Konzipiert wurde das Märkische Viertel für 40.000 Menschen.

Als besondere Herausforderung in der Entstehungszeit erwies sich die Erfordernis, binnen weniger Jahre eine Infrastruktur zu schaffen, die der rasant wachsenden Einwohnerzahl gerecht wurde. Klagen über fehlende Kindertagesstätten und mangelnde Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche trugen dazu bei, dass das Märkische Viertel in den Anfangsjahren mit erheblichen Imageproblemen zu kämpfen hatte. Manche Kritiker erklärten das Märkische Viertel gar zum Inbegriff eines seelenlosen Städtebaus. Eine schrittweise Verbesserung der sozialen Infrastruktur in den siebziger Jahren führte jedoch zu einer deutlichen Erhöhung der Mieterzufriedenheit und zu einem besseren Image.

Lage und verkehrliche Anbindung

Das Märkische Viertel liegt im Norden Berlins und bildet einen Ortsteil des Bezirks Reinickendorf. Östlich und südlich grenzt der Bezirk Pankow an, dessen Gebiet bis zum Jahr 1989 vom Märkischen Viertel durch die Berliner Mauer getrennt war.

An das Netz des öffentlichen Schienennahverkehrs ist das Märkische Viertel über den S- und U-Bahnhof Wittenau angebunden, der mit Bus oder Fahrrad vom Zentrum des Märkischen Viertels aus in fünf bis zehn Minuten zu erreichen ist. Vom Bahnhof Wittenau aus gelangt man ohne Umstei-

District development in the Märkisches Viertel

POINT OF DEPARTURE

History

Märkisches Viertel was erected between 1963 and 1974 in a part of northern Berlin previously occupied by residential gardens. It is one of the three West Berlin large residential developments along with Gropiusstadt in the southeast and Falkenhagener Feld in the Northwest, built in conjunction with the refurbishment of the central city precincts of the end of the 19th century. Märkisches Viertel was designed to house 40,000 people.

At its inception the particularly difficult challenge was to provide infrastructure within only a few years to satisfy the needs of the rapidly growing population. Complaints about the lack of crèches and recreational facilities for youth meant that Märkisches Viertel had to deal with serious image problems in the initial years. Some critics said that Märkisches Viertel was the epitome of lifeless and impersonal urban development. Gradual improvement of the social infrastructure in the Seventies however led to a significant increase in the level of tenant satisfaction and a better image for the development.

Location and transport connections

Märkisches Viertel is located in the north of Berlin and is a part of the Reinickendorf district. It borders Pankow district to the east and south, a district that was separated from Märkisches Viertel by the Berlin Wall until 1989.

Märkisches Viertel is connected to the public city rail system via the S-train and Underground station Wittenau, which can be reached by bus or bicycle within five to ten minutes from the centre of Märkisches Viertel. It takes 22 minutes to reach Alexanderplatz (with the No. 8 line of the Underground) from Wittenau station or 20 minutes to

gen in 22 Minuten zum Alexanderplatz (mit der U-Bahnlinie 8) beziehungsweise in 20 Minuten zum Bahnhof Friedrichstraße (mit der S-Bahnlinie 1). Frühere Pläne, die U-Bahnlinie 8 vom Bahnhof Wittenau bis ins Märkische Viertel zu verlängern, werden nicht weiterverfolgt.

Im Märkischen Viertel verkehren neun Buslinien, die hauptsächlich entlang des Wilhelmsruher Damms – der Haupteinfahrstraße des Märkischen Viertels – unterwegs sind. Verbesserungsfähig ist die Erschließung des südlichen Teils des Märkischen Viertels, der einzig mit dem nur tagsüber verkehrenden Bus 221 erreichbar ist. Für PKW stehen ausreichend kostenlose, wohnungsnahe Parkplätze zur Verfügung. Mit dem Auto sind sowohl die City-Ost als auch die City-West in jeweils ungefähr 30 Minuten erreichbar.

Eigentümerstruktur

Charakteristisch für das Märkische Viertel ist, dass sich der weit überwiegende Teil der Mietwohnungen (15.134) im Eigentum der GESOBAU befinden. Hinzu kommen lediglich zwei weitere Wohnungseigentümer mit kleineren Beständen: das ebenfalls landeseigene Unternehmen degewo mit 614 Wohneinheiten (Senftenberger Ring 80-92, Dannenwalder Weg 136-152) und die Wohnungsgenossenschaft mAX mit 556 Wohneinheiten (Senftenberger Ring 48-52D). Ferner gibt es als Folge von Mieterprivatisierungen der GESOBAU einige hundert Eigentumswohnungen.

Infrastruktur

Nachdem das Märkische Viertel in seiner Entstehungszeit wegen der zunächst schwach ausgebauten Infrastruktur starker Kritik ausgesetzt war, weist es heute eine vielfältige Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen auf. Im Einzugsbereich der Siedlung befinden sich sechs Grund- und zwei Oberschulen (darunter zwei private Schulen), eine Hauptschule und ein Förderzentrum. Außerdem gibt es 14 Kindertagesstätten mit insgesamt 1.200 Plätzen.

reach the Friedrichstrasse station (with the S 1 city rail line). Earlier plans to extend the No. 8 from Wittenau station to Märkisches Viertel have not been pursued.

Nine bus lines cover Märkisches Viertel, mainly traversing the Wilhelmsruher Damm—the main road in Märkisches Viertel. Connection to the southern part of Märkisches Viertel could be improved since now it is only served during the day by the bus No. 222. There is sufficient free parking for cars near the apartments. It takes about 30 minutes to get to either the eastern or western parts of the city by car.

Ownership composition

Rental apartments prevail in Märkisches Viertel (15,134) since most are owned by GESOBAU. There are only two other apartment building owners with smaller buildings: the degewo with 614 residential units (Senftenberger Ring 80-92, Dannenwalder Weg 136-152) also state-owned and the housing cooperative mAX with 556 residential units (Senftenberger Ring 48-52D). In addition there are a few hundred condominium apartments resulting from a tenant privatisation by GESOBAU.

Infrastructure

In the wake of the serious criticism to which Märkisches Viertel was subjected at its inception due to the poor infrastructure, a variety of social service and cultural institutions operate there today. There are six elementary schools and two secondary schools (including two private schools), a high school and a public assistance centre in the development's catchment area. In addition there are 14 crèches with a total of 1,200 places.

Since it opened in 1976, the cultural centre is the Fontane Haus with its large event hall. It is also the site of the local public library, the citizens' office, a music school and the Volkshochschule Reinickendorf.

Kulturelles Zentrum ist das 1976 eröffnete Fontane-Haus mit seinem großen Veranstaltungssaal. Es ist auch Sitz der Stadtteilbibliothek, des Bürgeramts, einer Musikschule und der Volkshochschule Reinickendorf.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die beiden in Privatbesitz befindlichen Einkaufszentren Märkisches Zentrum und Märkische Zeile, die ineinander übergehen und zusammen 63.000 m² Verkaufsfläche bieten. Das Märkische Zentrum wurde 2001/02 für 36 Mio. Euro saniert und erweitert.

Dank zahlreicher Sportplätze, einem modernen Hallenbad und dem Engagement von Sportvereinen bietet das Märkische Viertel gute Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten. Erholungsmöglichkeiten gibt es in dem im Zentrum der Siedlung gelegenen Stadtteilpark am Mittelfeldbecken und im fußläufig erreichbaren Freizeitpark im ländlichen Ortsteil Lübars.

Einschätzung durch die Mieterinnen und Mieter

Die letzte Mieterbefragung der GESOBAU aus dem Jahr 2009 hat gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Märkischen Viertel insgesamt sehr zufrieden sind. So beurteilten 24 Prozent der Befragten das Märkische Viertel als Wohngebiet mit sehr gut und 56 Prozent mit gut. Lediglich 9 Prozent schätzten das Wohngebiet als schlecht ein. Mit ihrer Wohnung äußerten sich 79 Prozent zufrieden, 9 Prozent unzufrieden, 12 Prozent antworteten mit „teils/teils“.

PROGRAMM STADTUMBAU WEST

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Am 6. Januar 2009 nahm der Berliner Senat das Märkische Viertel in das Programm Stadtumbau West auf. Ziel dieser Maßnahme ist nach Senatsangaben „die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Märkischen Viertel sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der sozialen Infrastruktur im Rahmen einer integrier-

The adjacent privately owned shopping centres Märkisches Zentrum and Märkische Zeile offer a variety of shopping opportunities in a combined sales space of 63,000 m². The Märkische Zentrum was refurbished and expanded in 2001/02 at a cost of EUR 36 million.

On account of numerous sporting grounds, a modern indoor swimming pool and the commitment of athletic clubs, Märkisches Viertel offers a solid foundation for athletic activities. There are recreational facilities in the town park on the Mittelfeldbecken in the centre of the development a recreational park reachable by foot in the rural precinct of Lübars.

Appraisal by tenants

The most recent GESOBAU tenant survey conducted in 2009 showed that the residents of Märkische Viertel are on the whole very satisfied. Thus 24 percent of those surveyed appraised Märkische Viertel as a very good residential area and 56 percent said it was good. Only 9 percent considered the residential area poor. 79 percent said they were very satisfied with their apartment; 9 percent were dissatisfied and 12 percent were “more or less” satisfied.

PROGRAMME FOR STADTUMBAU (URBAN RENEWAL) WEST

Integrated urban development concept

On 6 January 2009, the Berliner Senate included Märkisches Viertel in the Stadtumbau West (Urban Renewal West) programme. According to the Senate, the aim of this measure is to “raise the quality of housing and quality of life in Märkisches Viertel as well as to improve the public spaces, including the social service infrastructure as part of an integrated urban development plan”. GESOBAU plays a central role in this process as by far the major property owner.

The foundation for the measures planned in the Stadtumbau West is the Integrated Urban Deve-

ten Stadtteilentwicklung“. Die GESOBAU als überwiegender Mehrheitseigentümer spielt in diesem Prozess eine zentrale Rolle.

Grundlage der im Rahmen des Programms Stadumbau West geplanten Maßnahmen ist das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK), das die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Berlin, im Februar 2009 vorlegte. Das INSEK entstand auf Basis so genannter Leitfadengespräche mit über 30 Schlüsselpersonen aus den Bereichen Bezirksamt, Wohnungswirtschaft, Kirchen, Vereine, soziale Träger und Schulen. Es verfolgt sechs Querschnittsziele, die sich mit den Zielen des Modernisierungsprojekts der GESOBAU decken: Demografie, Gesundheit, Orientierung, Ökologie, Integration und Partizipation. Zum Erreichen dieser Ziele formuliert das INSEK ein Bündel an Handlungsvorschlägen, für deren Umsetzung insgesamt 17 Mio. Euro eingeplant sind. Die Vorschläge umfassen folgende Punkte:

Belebung des Zentrums

Um die Orientierung zu verbessern, schlägt S.T.E.R.N. vor, die Sichtachse vom Wilhelmsruher Damm in Richtung Marktplatz freizulegen. Ein Umbau des Platzes vor dem Fontane-Haus und eine Lichtgestaltung der Platzfläche sollen das Fontane-Haus als kulturellen Mittelpunkt des Märkischen Viertels besser zur Geltung bringen. Angeregt wird zudem eine energetische Sanierung des Fontane-Hauses.

Profilierung des Mittelfeldes

Als zentrale Aufgabe im Mittelfeld benennt das INSEK die Suche nach einer Nachnutzung für die so genannte Bettina-Brache. Dabei handelt es sich um das Grundstück Senftenberger Ring 45, auf dem bis zu ihrem Abriss die asbestbelastete Bettina-von Arnim-Schule stand. Um für das Areal eine neue Nutzung zu finden, schlägt das städtebauliche Entwicklungskonzept die Durchführung einer Ideenbörse vor.

lopment Concept (INSEK), submitted by S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Berlin, in February 2009. The INSEK originated on the basis of so-called guideline discussions with more than 30 key persons from the district office, housing management, churches, community associations, social service organisations and schools. It pursues six crosscutting objectives that coincide with the aims of the GESOBAU modernisation project: demography, health, orientation, ecology, integration and participation. In order to attain these objectives, the INSEK formulates a bundle of proposed actions for which a total of EUR 17 million has been budgeted. The proposals comprise the following points:

Vitalisation of the centre

In order to improve orientation, S.T.E.R.N. proposes that the visual axis from Wilhelmsruher Damm toward the Marktplatz be cleared. Remodelling of the square in front of the Fontane Haus and light design in the square ought to highlight the Fontane Haus as the cultural centre of Märkisches Viertel. In addition energy-conservation refurbishment of the Fontane Haus has been suggested.

Mittelfeld focus

The INSEK defined the central task as determination of a subsequent use for the so-called Bettina wasteland. This is a land parcel at Senftenberger Ring 45, where the asbestos-contaminated Bettina von Arnim School stood until it was demolished. The urban development concept proposes conducting a kind of idea exchange in order to find a new use for the space.

Improved quality of the sports facilities at Heinezgraben

Here among other things proposals have been made for clearer organisation and better networking of the athletic programme with the adjacent public green spaces.

Qualifizierung des Sportareals am Heinzgraben

Hier werden u.a. eine übersichtlichere Gliederung und eine bessere Vernetzung der Sportangebote mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen.

Attraktivierung des Landschaftsraums

Wichtigster Vorschlag in diesem Bereich ist der Abbau von Angsträumen. Erreicht werden soll dies durch die Entfernung von Sichtbarrieren und die bessere Beleuchtung öffentlicher Wege.

Übergreifende Maßnahmen

Da das Märkische Viertel einen starken Zuzug von Familien erlebt, besteht mittelfristig ein Bedarf an zwölf zusätzlichen Klassenräumen.

Der öffentliche Raum soll u.a. durch die Schaffung niveaugleicher Übergänge, den Ersatz von Treppen durch Rampen und die Niveauanpassung von Straßenborden barrierearm umgestaltet werden.

Bürgerbeteiligung

Der Einbezug der betroffenen Bürgerinnen und Bürger ist für die Träger des Stadtumbaus West im Märkischen Viertel ein zentrales Anliegen. Im Oktober 2008 und im Februar 2009 fanden im Fontane-Haus zwei erste Stadtteilkonferenzen statt, auf denen Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümer, Vertreterinnen und Vertreter des Bezirks Reinickendorf sowie weitere Akteurinnen und Akteure ihre Anregungen vorbrachten.

Im Rahmen der beiden Stadtteilkonferenzen erhoben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger u.a. folgende Forderungen:

- Mehr Sicherheit in Grünanlagen und im Zentrum: bessere Pflege von Grünanlagen und öffentlichen Plätzen; mehr Sauberkeit in öffentlichen Anlagen (z.B. Entsorgung von Hundekot); bessere Beleuchtung.
- Bessere Anbindung der südlichen Wohnstandorte an den ÖPNV.
- Aktivierung und Belebung des Markt-

Enhanced attractiveness of landscape

The most important proposal in this regard is for the elimination of spaces inclined to induce fear. This is to be accomplished by elimination of visual barriers and better illumination of public paths.

Overarching measures

Since there has been a heavy increase in the number of families moving to Märkisches Viertel, there is a medium-term need for twelve new classrooms.

The public space ought to be made as barrier-free as possible through among other things creation of level crossings, replacement of steps with ramps and level adjustments to road curbs.

Citizen participation

Inclusion of affected citizens is a central issue for the sponsors of Urban Renewal West in Märkisches Viertel. In October 2008 and February 2009 two of the first neighbourhood conferences were convened in the Fontane Haus where residents, property owners, Reinickendorf district authorities as well as other players presented their suggestions.

In the context of both neighbourhood conferences, the citizens attending raised among others the following demands:

- More safety in the green spaces and in the centre: better maintenance of green spaces and public spaces; cleaner public grounds (e.g. disposal of dog dung); improved lighting.
- Improved public transport connections for the southern residential areas.
- Activate and vitalise the marketplace: demolition and/ or new use of the former workers' hostel; reopening of the Manhattan cinema; beautification of the Fontane Haus façade.
- More social services and learning space for school pupils; improvement of schools available in order to keep families with high educational demands in the Viertel.

platzes: Abriss bzw. Neunutzung des ehemaligen Arbeitnehmerwohnheims;
Wiedereröffnung des Kinos Manhattan;
Verschönerung der Fassade des Fontane-Hauses.

- Mehr soziale Angebote und Lernräume für Schülerinnen und Schüler; Verbesserung des Schulangebots, um Familien mit Bildungsansprüchen im Viertel zu halten.

Interessierte können sich zudem in Ausstellungen über die Schwerpunkte und Projektvorschläge des Stadtumbaus informieren. Im Mai 2009 gründete sich ein Quartiersbeirat, in dem engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie Stadtteilakteure die Maßnahmen des Stadtumbaus begleiten werden. Er steht der öffentlichen Verwaltung, die den Planungs- und Bauprozess steuert, beratend zur Seite und gibt Anregungen. Dabei vertritt er die Interessen des Quartiers mit Kenntnis der Bedürfnisse und Probleme vor Ort.

MASSNAHMEN DER GESOBAU

Verzahnung mit städtebaulichem Entwicklungskonzept

Das Modernisierungskonzept der GESOBAU für ihre Bestände im Märkischen Viertel ist eng mit den Vorschlägen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts verzahnt. So findet zum Beispiel das übergeordnete Ziel, das Märkische Viertel als barrierearmen Raum zu gestalten, seine Entsprechung im barrierearmen Umbau, den die GESOBAU in den Eingangsbereichen der Wohnhäuser und in zahlreichen Wohnungen vornimmt.

Ebenso findet der vom INSEK verfolgte partizipative Ansatz seine Entsprechung in den umfangreichen Maßnahmen, mit denen die GESOBAU ihre Mieterinnen und Mieter in den Modernisierungsprozess einbindet.

In addition, those interested can obtain information about the focus and project proposals for urban renewal from exhibitions. In May 2009, a neighbourhood council was founded, comprising committed citizens and other players from the district who will monitor the urban renewal measures. The municipal government, managing the planning and construction process, provides advice and suggestions. It represents the interests of the neighbourhood with its knowledge of the local needs and problems.

MEASURES BY GESOBAU

Dovetailed with urban development concept

The GESOBAU modernisation concept for its buildings in Märkische Viertel is closely dovetailed with the proposals of the integrated urban development concept. For instance the overall objective to design the Märkische Viertel as a low-barrier space is expressed in the low-barrier renovation that GESOBAU is undertaking in the entrance areas of the apartment buildings and in numerous apartments.

At the same time the participatory approach pursued by INSEK is echoed in the comprehensive measures taken by GESOBAU to involve its tenants in the modernisation process.

Better orientation

The GESOBAU modernisation concept relies on the support of the urban development concept to ease the orientation in Märkische Viertel. This is necessary due to urban planning problems originating when the development was built: entrances to the apartment blocks lacking any uniformity, lack of connection between the apartment buildings and the roads and poorly defined access routes to the parking spaces in front of the apartment buildings mean that not only strangers often have considerable difficulties finding their way. Moreover there is a lack of orientation aids, such as focal points and visual axes.

Bessere Orientierung

Das Modernisierungskonzept der GESOBAU greift die Forderung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf, die Orientierung im Märkischen Viertel zu erleichtern. Nötig ist dies aufgrund städtebaulicher Probleme, die auf die Entstehungszeit der Siedlung zurückgehen: Uneinheitlich ausgerichtete Eingänge der Wohnhäuser, fehlende Bezüge der Wohngebäude zu den Straßen und schlecht definierte Zufahrten von den vorgelagerten Parkplätzen zu den Wohnhäusern sorgen dafür, dass nicht nur Ortsfremde oftmals erhebliche Schwierigkeiten haben, ihr Ziel zu finden. Zudem mangelt es an Orientierungshilfen wie zum Beispiel Blickpunkten und Sichtachsen.

Abhilfe schafft hier die Neugestaltung der Fassaden und der Außenanlagen. Für die Fassaden der Wohnhäuser entwickelte das Institute International Trendscouting der Hochschule für angewandte Wissenschaften und Kunst in Hildesheim einen Farbmasterplan, der unter Beibehaltung der weißen Grundfarbe für jede Wohnhausgruppe einen ausgewählten Farbton vorgibt und ihr so einen unverwechselbaren Charakter gibt. Dieser Farbton findet sich wieder in den Orientierungstafeln, die den Weg zu den Hauseingängen weisen, in den Hauseingangsbereichen und in den Hausfluren.

Erhöht wird die Übersichtlichkeit durch die Schließung der bisher offenen Erdgeschossbereiche. Diese Maßnahme fördert das Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner und schafft gleichzeitig Platz für Müllcontainer, Fahrräder, Ladestationen für Elektrorollstühle sowie Mieterkeller. Die Eingangsbereiche der Wohnhäuser werden durch neue Vorbauten akzentuiert, welche die frühere Uniformität der Fassaden durchbrechen und es den Menschen erleichtern, sich im Märkischen Viertel zurechtzufinden.

Entsiegelung der Außenflächen

Wo immer möglich, werden die Außenflächen entsiegelt und begrünt; ausgenommen davon sind zum Beispiel die Feuerwehzufahrten. Dies ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch öko-

Here the redesign of the façades and grounds helps. The International Trendscouting Institute of the Hochschule für angewandte Wissenschaften und Kunst in Hildesheim developed a master colour plan for the apartment building facades that retains the basic white of each apartment building complex together with a selected colour to give it unmistakable character. This colour is repeated in the orientation boards that show the way to the building entrances, in the entrance areas and the building halls.

Closure of the previously open ground floor area increases the transparency of the area. This measure promotes the residents sense of safety and at the same time provides space for rubbish bins, bicycles, recharging stations for electric wheelchairs as well as rental cellar space. The entrance areas of the apartment buildings have been enhanced with new porches the break up the earlier uniformity and make it easier for people to find their way around in Märkische Viertel.

Unsealing the grounds

Wherever possible the outer surfaces have been unsealed and planted; with exceptions for e.g. fire department access ways. This not only makes sense from an ecological standpoint it is also advantageous economically: since the wastewater fee decreases, reducing the operating costs. In addition, plants which find their habitat on the facades after unsealing generate a positive by-product: as can be seen from experience with the pilot project for apartment blocks 908/913 already finished, they also provide an inexpensive and effective inhibition to graffiti.

Identification with Märkisches Viertel

The GESOBAU measures described and those of other players in the Stadtumbau West programme in Märkisches Viertel contribute to stronger resident identification with their home in future. After the measures are completed Märkisches Viertel will present itself as a clearly designed development with high quality of life and recreation, offering not only highly-modernised, energy-con-

nomisch vorteilhaft: Da die Abwassergebühr sinkt, reduzieren sich die Betriebskosten. Zudem haben die Pflanzen, die nach der Entsiegelung an den Fassaden ihren Lebensraum finden, einen erfreulichen Nebeneffekt: Wie die Erfahrungen beim bereits abgeschlossenen Pilotprojekt der Wohnhausgruppe 908/913 zeigen, verhindern sie auf ebenso preiswerte wie wirkungsvolle Art das Anbringen von Graffiti.

Identifizierung mit dem Märkischen Viertel

Die geschilderten Maßnahmen der GESOBAU und der anderen Akteure des Programms Stadtumbau West im Märkischen Viertel tragen dazu bei, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner künftig noch stärker mit ihrem Wohnort identifizieren können. Das Märkische Viertel wird sich nach Abschluss der Maßnahmen als übersichtlich gestaltete Siedlung mit hohem Wohn- und Freizeitwert präsentieren, die nicht nur hochwertig modernisierte, energetisch vorbildliche Wohnungen bietet, sondern auch öffentliche Räume, in denen sich die Menschen gern aufhalten. Damit wird ein Zeichen gesetzt gegen die Stigmatisierung des Märkischen Viertels als soziales Problemgebiet, die sich – ungeachtet der auch heute hohen Wohnzufriedenheit – nicht selten in Medien und öffentlicher Wahrnehmung findet.

Die Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts, die in enger Abstimmung zwischen öffentlicher Hand, S.T.E.R.N. als Träger des Stadtumbaus, GESOBAU, sozialen Einrichtungen und lokaler Wirtschaft erfolgt, steigert die soziale Stabilität des Märkischen Viertels und macht es attraktiv für die bestehenden Kundinnen und Kunden ebenso wie für neue Nachfragegruppen.

serving model apartments but also public space where people are happy to be. Thus a signal will be sent against the stigmatisation of Märkisches Viertel as a social problem area, which—despite even today's high level of resident satisfaction—receives more than seldom publicity and media attention.

The implementation of the urban development concept, closely coordinated with public authorities, S.T.E.R.N. as the sponsor of the urban renewal, GESOBAU, social service institutions and local business, increases the social stability of Märkisches Viertel and makes it attractive both for current clients and new potential residents.



Stadtplan
 2008 in einer
 der GESOBAU
 hier findet Ihr einen
 ge- und Beschreibungen
 ten Spielplätzen im
 ertel.

teile des Plans sind
 m Adressen und Telefon-
 en Kinder, Jugend- und
 inrichtungen, Spiel- und
 n, Kindergärten, Schulen,
 en und Freizeitanlagen

Der Plan enthält keine
 Verantwortlichkeit. Die Bewer-
 würde mit den Kindern

Johnen und Nachbarsch

GESOBAU AG
 Helmuth-Damm 142
 13359 Berlin
 Fon: 4073-0

GESOBAU ist ein Projekt von
 der Bundesregierung, dem
 Bundesministerium für
 Familie, Senioren, Frauen
 und Jugend, dem
 Bundesministerium für
 Wirtschaft und
 Technologie, dem
 Bundesministerium für
 Bildung und Forschung,
 dem Bundesministerium
 für Arbeit und
 Soziales, dem
 Bundesministerium
 für Gesundheit und
 dem Bundesministerium
 für Verkehr, Bau- und
 Stadtentwicklung.

GESOBAU
 Die Kinderspiele

KOMMSTE MIT? ICK HAB' NEN PLAN!
 Entdecke die schönsten Spielplätze

Für Matschhosenszenen,
 Dreifachhochs und alle anderen
 Kleinen und großen Menschen

***Partizipationsmöglichkeiten bei der
Entwicklung des Märkischen Viertels***

***Public participation in the
development of Märkisches Viertel***



Partizipationsmöglichkeiten bei der Entwicklung des Märkischen Viertels

EINBEZUG DER MIETERINNEN UND MIETER IN DIE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Grundsätze

Bei der Modernisierung des Märkischen Viertels bezieht die GESOBAU ihre Mieterinnen und Mieter während des gesamten Prozesses mit ein. Sie räumt ihnen Mitsprachemöglichkeiten ein und bietet ihnen ein umfassendes Beratungs- und Hilfsangebot. Dies ist nicht zuletzt deswegen erforderlich, weil die Wohnungen weit überwiegend in bewohntem Zustand modernisiert werden. Beim Einbezug der Mieterinnen und Mieter baut die GESOBAU auf den vielfältigen Partizipations- und Integrationsangeboten auf, die sie bereits in den vergangenen Jahren entwickelt hat.

Mitsprachemöglichkeiten

Einbezogen in die Vorbereitung der Modernisierung sind die seit Bestehen des Märkischen Viertels existierenden Mieterbeiräte und die eigens im Hinblick auf die Modernisierungsmaßnahmen gebildeten Modernisierungsbeiräte. Weitere Mitsprachemöglichkeiten ergeben sich durch die im Programm Stadtumbau West vorgesehenen Gremien, insbesondere den Quartiersbeirat und die Stadtteilkonferenzen.

Auch bei der konkreten Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen bestehen individuelle Mitsprachemöglichkeiten. Die Mieterinnen und Mieter können zum Beispiel aus einer Auswahl von Fliesen und Bordüren für das Bad auswählen. Weitere Wünsche – insbesondere barrierearme Umbauten – lassen sich je nach den baulichen Voraussetzungen erfüllen.

Public participation in the development of Märkisches Viertel

TENANT INVOLVEMENT IN THE MODERNISATION MEASURES

Principles

GESOBAU involves the tenants throughout the modernisation process of Märkisches Viertel. The company offers venues for involvement as well as a broad range of counselling and support services. This is necessary not only because the majority of the apartments will be renovated when leased. During the past years, GESOBAU developed a number of participation and integration projects and was thus able to gather comprehensive experience in this area.

Involvement

Existing tenant councils as well as especially established modernisation councils have been involved in the planning of the modernisation project Märkisches Viertel from Day One. The bodies established in the framework of the programme Stadtumbau West, particularly the Quartiersbeirat (neighbourhood council) and the Stadtteilkonferenzen (neighbourhood conferences) offer further possibilities to get involved in the process.

The tenants, moreover, have a direct say in the implementation of specific modernisation measures: they can, for example, chose tiling and decorative elements for the bathrooms. Additional wishes, particularly with regard to barrier-free modernisation, will be accommodated if possible.

Tenant information

The most important component of the information exchange with the tenants is the face-to-face conversation. Prior to commencement of the modernisation works, all tenants are visited in their apartment twice to determine individual needs and requirements. Moreover, there will be infor-

Information der Mieterinnen und Mieter

Wichtigstes Element des Informationsaustauschs mit den Mieterinnen und Mietern ist das persönliche Gespräch. So werden vor Beginn der Modernisierung mit allen Betroffenen in ihrer Wohnung zwei persönliche Gespräche geführt, um individuelle Anforderungen abzustimmen. Darüber hinaus finden vor Beginn und nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in einer Wohnhausgruppe Informationsveranstaltungen statt. Eine täglich geöffnete Infobox an zentralem Standort gegenüber dem stark frequentierten Einkaufszentrum Märkisches Zentrum, informiert umfassend über alle Fragen zu den Modernisierungsmaßnahmen, präsentiert die Ausstattungsvarianten und zeigt, wie die Wohnungen nach der Modernisierung aussehen werden. Dort beantworten GESOBAU-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter auch Fragen zum Modernisierungsablauf und zur Höhe der künftigen Miete. In den ersten sechs Monaten nach Eröffnung besuchten circa 7.000 Menschen die Infobox.

Weitere wichtige Informationsmedien sind eine Sonderausgabe der Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“, ein eigens gedrehter Dokumentarfilm über die Modernisierung auf DVD, die allen vor den Baumaßnahmen stehenden Haushalten kostenlos übergeben wird, sowie verschiedene Flyer mit konkreten Angaben zu Modernisierungsvorbereitung und -ablauf. Nicht deutschsprachige Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, sich in der Nachbarschaftsetage – dem Zentrum der sozialen Angebote im Märkischen Viertel – in ihrer Muttersprache helfen zu lassen. Um besondere Anliegen kümmert sich das Team Optimierung Sanierungsablauf (OSA). Es besteht aus fünf sozial kompetenten, im Umgang mit Kundinnen und Kunden erfahrenen GESOBAU-Angestellten, die für alle Fragen rund um die Modernisierung zur Verfügung stehen und im Bedarfsfall Hilfe für das Möbelrücken vermitteln oder eine Umsetzwohnung organisieren. Dabei arbeiten sie mit den so genannten Hauspaten zusammen – vertraglich gebundenen Netzwerkpartnern wie zum Beispiel dem Deutschen Roten Kreuz oder dem Unionhilfswerk.

mation events before and after completion of the modernisation works in each residential complex. Infobox, an information booth located right at the shopping mall Märkisches Zentrum is opened daily and provides comprehensive information on the project, presents the different designs and shows how the apartments will look like after the modernisation. At this booth, GESOBAU staff will also answer questions regarding the modernisation process and future rents. In the first six months after opening of the booth, approximately 7,000 visitors were recorded.

A special edition of the tenant newsletter „Hallo Nachbar“, a documentary movie on the modernisation project available on DVD and provided free of charge to any household for which modernisation measures are planned and several brochures with specific information on the modernisation project and process offer additional information. Non-German speaking tenants can ask for information in their mother tongue in the Nachbarschaftsetage – the major social support centre in Märkisches Viertel. The team Optimierung Sanierungsablauf (OSA) was created as a problem-solving task force. It consists of five members, GESOBAU staff, all with excellent social skills and long customer-service experience. The team can be contacted for any question or problem with regard to the modernisation project, be it organising help for moving furniture or finding a temporary replacement flat. The team members cooperate closely with the so-called Hauspaten – contracted network partners such as the German Red Cross or the Unionhilfswerk.

Tenant involvement principles are formulated in the following modernisation codex which stipulates mandatory standards for customer-orientation during the entire project:

Grundlage für den Einbezug der Mieterinnen und Mieter ist ein Modernisierungskodex mit folgenden Leitsätzen, der verbindliche Standards zur Kundenorientierung während der Baumaßnahmen setzt und der gegenüber den Betroffenen kommuniziert wird:

Die GESOBAU

... besucht ihre Mieterinnen und Mieter zu Beginn der Planungen in ihrer Wohnung für eine technische Bestandsaufnahme und bespricht persönlich erste konkrete Fragen zu den vorzunehmenden Arbeiten.

... informiert ihre Mieterinnen und Mieter schriftlich und detailliert über die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die voraussichtlichen Mieten nach Fertigstellung.

... bespricht persönlich alle Fragen rund um die Modernisierung auf geeigneten Veranstaltungen, beispielsweise Mieterfesten.

... berücksichtigt individuelle Gegebenheiten in den von Bauarbeiten betroffenen Räumen und die persönliche Situation jedes einzelnen Mieters.

... betreut und unterstützt ihre Kundinnen und Kunden persönlich während der gesamten Planungs- und Bautätigkeit an und in ihrem Haus und insbesondere in ihrer Wohnung.

... stellt für Kundinnen und Kunden mit gesundheitlichen und altersbedingten Beeinträchtigungen bedarfsgerechte Hilfs- und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung – von der Baufreimachung über das Möbelpacken bis hin zum temporären Ausweichquartier.

... stellt für die Zeit der Strangerneuerung Waschelegenheiten und Toiletten zentral zur Verfügung, hält diese sauber und bietet in Ausnahmefällen auch die Nutzung leer stehender Wohnungen an.

... kooperiert mit Modernisierungsbeiräten pro Wohnhausgruppe für die Zeit der Modernisierung.

GESOBAU

... shall visit all tenants in the early planning phase in their apartment in order to conduct a technical inspection and to discuss initial questions regarding the works at hand.

... shall inform all tenants in writing and detailed on the planned modernisation and maintenance measures and on the likely post-modernisation rent.

... shall address in person all questions regarding the modernisation project in suitable fora, for example at tenant festivals.

... shall take into consideration individual situation of each tenant and his or her apartment.

... shall support each customer personally throughout planning and construction in his or her apartment/building.

... shall provide suitable support and help – from movers to temporary replacement apartments – for all customers with health- or age-related handicaps.

... shall provide central bathroom and toilet facilities during construction works, maintains these facilities and in emergency cases also offers the use of vacant apartments.

... shall cooperate with the modernisation council in each residential complex during the modernisation works.

Information on energy efficiency

Technical measures alone will not suffice to reach the energy efficiency targets GESOBAU has formulated with regard to the modernisation of Märkisches Viertel – a change in behaviour is also required from the tenants. GESOBAU will thus complement the modernisation project with comprehensive information services in order to help the households save heat, electricity and water. In cooperation with Bund für Umwelt und Natur-

Information über Energiesparmöglichkeiten

Mit technischen Maßnahmen allein sind die energetischen Ziele nicht zu erreichen, welche die GESOBAU bei der Modernisierung des Märkischen Viertels verfolgt. Vielmehr ist dafür auch eine Verhaltensänderung der Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die GESOBAU wird daher die Modernisierung der Siedlung mit einem umfassenden Beratungsangebot flankieren und die Haushalte dabei unterstützen, sparsam mit Wärme, Strom und Wasser umzugehen. In Kooperation mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) sollen die Mieterinnen und Mieter im persönlichen Gespräch darauf aufmerksam gemacht werden, welches Energiesparpotenzial die Wohnungsmodernisierung beinhaltet. Schätzungen zufolge könnten 2010 rund 2.100 Beratungen durchgeführt werden.

Das vom BUND erarbeitete Beratungskonzept unterscheidet zwischen Haushalten, die ihre Miete selbst zahlen, und solchen, die vom Staat unterstützt werden. Erstere sollen hauptsächlich auf die finanziellen Sparmöglichkeiten aufmerksam gemacht werden, die sich aus effizientem Energieeinsatz ergeben. Dagegen profitieren diejenigen Mieterinnen und Mieter, die Transfergeldleistungen beziehen, finanziell nicht von sparsamem Verhalten, da sie nicht selbst für die Kosten von Heizung und Warmwasser aufkommen müssen. Trotzdem ist die gezielte Ansprache auch dieser Gruppe wichtig, weil richtiges Heizen eng mit richtigem Lüften und damit der Vermeidung von Schimmel verbunden ist. Für Menschen mit Migrationshintergrund ist der Aufbau spezieller Beratungsangebote in mehreren Sprachen geplant.

ALLGEMEINE PARTIZIPATION

Mieterbefragung und Stadtteilzeitung

Alle zwei Jahre führt die GESOBAU repräsentative Mieterbefragungen in ihrem Gesamtbestand durch, um Meinungen und Veränderungen in der Mieterschaft aufzunehmen und die aktuelle Geschäftspolitik darauf auszurichten. Um der Mei-

schutz Deutschland (BUND), the German section of international environmental NGO Friends of the Earth, tenants will be informed in person about the energy saving potential the modernisation measures offer. According to estimates, in 2010 approximately 2,100 individual information meetings can be conducted.

The BUND information concept distinguishes between households that pay their rent themselves and those which receive public assistance. Raising awareness on how to save money through energy saving is the prime objective for the former group. The latter group, however, does not receive any financial benefits from saving resources since they do not cover the costs for heat and hot water themselves. Nevertheless, this group has to be addressed since for example correct heating will avoid moulding. For non-German speaking tenants, different foreign language information and support services are being developed.

GENERAL PARTICIPATION

Tenant survey and neighbourhood newsletter

Every two years, GESOBAU conducts a representative tenant survey covering all residential units in order to determine opinions and changes among the tenants and adjust company policies accordingly. In order to provide a suitable forum for the tenants to exchange ideas, GESOBAU supports publication of a newsletter for Märkisches Viertel which is compiled by volunteers among the tenants. The company in no way influences the editorial content of the newsletter.

„Gut miteinander wohnen!“ – Living well together!

Core integration measure of Märkische Viertel and beyond is the integration project „Gut miteinander wohnen!“, which GESOBAU developed in 2006. GESOBAU appointed Professor Barbara John, former Commissioner of Migration of the city of Berlin, as Commissioner for Integration, thus underlining the high profile of the project which receives funding of more than EUR 1,000,000 annually.

nungsbildung in der Mieterschaft ein geeignetes Forum zu schaffen, unterstützt die GESOBAU zudem die Herausgabe einer von Mieterinnen und Mietern ehrenamtlich gestalteten Stadtteilzeitung im Märkischen Viertel, ohne die redaktionellen Belange zu beeinflussen.

„Gut miteinander wohnen!“

Zentrale allgemeine Integrationsmaßnahme im Märkischen Viertel und darüber hinaus ist das Integrationsprojekt „Gut miteinander wohnen!“, das die GESOBAU 2006 entwickelte. Mit der Berufung der ehemaligen langjährigen Berliner Ausländerbeauftragten Prof. Barbara John zur Integrationsbeauftragten unterstreicht die GESOBAU die Bedeutung dieses Projekts, in das jährlich ein siebenstelliger Euro-Betrag investiert wird. Das Projekt verfolgt folgende Ziele:

- Steigerung der sozialen Integrations- und Konfliktfähigkeit
- Stärkung des offenen Umgangs miteinander
- Stärkung der ökonomischen Integrationskraft der Bestände
- Integrationssensible Gestaltung des Wohnumfelds
- Stärkung des Sicherheitsempfindens

Integration wird dabei nicht nur auf Menschen mit Migrationshintergrund bezogen, sondern meint soziale Integration unabhängig von Alter, Herkunft oder Geschlecht. Integration in diesem Sinn bedeutet, den gesellschaftlichen und sozialen Wandel proaktiv mitzugestalten und Netzwerke und Instrumente zu entwickeln, die ein nachhaltiges Miteinander ermöglichen und fördern. Grundlage dieses Prozesses ist die Erkenntnis, dass wohnungswirtschaftliches Handeln über die gebäudewirtschaftliche Instandhaltung, Verwaltung und Vermarktung der Bestände hinausgehen und Verantwortung für den Stadtteil übernehmen muss. Im Rahmen dieses Prozesses arbeitet die GESOBAU kontinuierlich mit Kooperationspartnern aus dem sozialen Bereich – zum Beispiel Albatros e.V., Pegasus GmbH und Unionhilfswerk Sozialeinrichtungen GmbH – zusammen.

The project has the following objectives:

- increasing social integration and conflict resolution capacities
- strengthening tolerant communication and interaction
- strengthening the economic integration potential of the existing building supply
- integration-sensitive design of the environment
- strengthening the sense of security

Integration in this project extends not only to persons from a migrant background but means social integration without regard to age, ethnic background or gender. Integration means to proactively shape social change and to develop networks and instruments which allow and promote sustainable living in a stable environment. This process springs from the acknowledgement that housing management is much more than the management of buildings, the maintenance, administration and marketing of apartments. Housing management must mean “assuming responsibility for the neighbourhood“. In the context of this process, GESOBAU has forged sustainable alliances and partnerships in the social services sector, for example with Albatros e.V., Pegasus GmbH and Unionhilfswerk Sozialeinrichtungen gGmbH.

Nachbarschaftsetage – the neighbourhood storey

A core project component of the programme „Gut miteinander wohnen!“ in Märkisches Viertel is the so-called Nachbarschaftsetage (neighbourhood storey) which was opened in May 2007 on Wilhelmsruher Damm 124. It offers inter alia a neighbourhood café for everybody, German language courses, computer courses for old people, homework assistance, multi-language social service information, assistance with the search for employment or with the interaction with public authorities and conflict resolution. By late 2008 more than 1,000 inhabitants benefited from the diverse range of services.

Nachbarschaftsetage

Wichtigster Projektbaustein von „Gut miteinander wohnen!“ im Märkischen Viertel ist die im Mai 2007 eröffnete Nachbarschaftsetage (Wilhelmsruher Damm 124). Sie bietet u.a. ein Nachbarschaftscafé als Treffpunkt für Menschen jeden Alters, Deutschkurse, PC-Kurse für Seniorinnen und Senioren, Hausaufgabenbetreuung, mehrsprachige Sozialberatung, Hilfe bei Jobsuche und Behördengängen sowie Schlichtung bei Konflikten in der Nachbarschaft. Bis Ende 2008 haben weit mehr als tausend Anwohnerinnen und Anwohner von den vielfältigen Angeboten profitiert.

In Eigenregie von Jugendlichen ausgebaut wurde das Boxgym „Hof 26“ in der Finsterwalder Straße 33, das sich als erlebnisorientiertes Freizeitangebot für Jugendliche ab 15 Jahre versteht.

Netzwerk Märkisches Viertel

Um die Bedürfnisse von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen kümmert sich das 2003 gegründete Netzwerk Märkisches Viertel e.V.. Sein Ziel besteht darin, durch Kooperation mehrerer Partner und Verzahnung unterschiedlicher Unterstützungsangebote Strukturen zu schaffen, die es älteren Menschen erlauben, bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu bleiben. Insofern ergänzt das Netzwerk Märkisches Viertel ideal die Anstrengungen der GESOBAU, durch einen barrierearmen Umbau ihrer Bestände die Wohnqualität für ältere Menschen zu erhöhen. Dem Netzwerk Märkisches Viertel gehören drei Ehrenmitglieder (darunter das Bezirksamt und der Behindertenbeirat des Bezirks Reinickendorf) und 22 Mitglieder (darunter die GESOBAU) an, die rund 50 Einrichtungen aus den Bereichen Pflegemanagement, Beratung, Rehabilitation, Freizeit, Kultur, Bildung u.a. vertreten.

Weitere Netzwerke

Darüber hinaus gibt es im Märkischen Viertel weitere Koordinationsrunden. So sind die Schulleiterinnen und Schulleiter des Viertels untereinander vernetzt und tauschen sich regelmäßig im Beisein von Vertreterinnen und Vertretern der GESOBAU,

The boxing gym „Hof 26“ located in Finsterwalder Straße 33 and aimed at teens aged 15 and over was developed and built by the teens themselves.

Netzwerk Märkisches Viertel

Netzwerk Märkisches Viertel e.V. (Network Märkisches Viertel) was founded in 2003 to provide services tailored to the needs of older and handicapped tenants and tenants requiring nursing care. The organisation aims to forge cooperation among several partners in order to create a support structure which enables older people to stay in their own homes as long as possible. Netzwerk Märkisches Viertel thus ideally complements the efforts by GESOBAU to increase the housing quality for older people by providing barrier-free apartments. Netzwerk Märkisches Viertel has three honorary members (for example the local administration and the council for handicapped people of Reinickendorf) and 22 regular members (including GESOBAU), representing approximately 50 institutions and organisation in care management, counselling, rehabilitation, leisure, culture, education and others.

Further networks

There are further networks to coordinate activities and services in Märkisches Viertel. The local school principals for example have created a network and offer regular information exchanges with representatives of GESOBAU, the school board of Reinickendorf and the school commission of the Berlin Senate. The priests and vicars of Märkisches Viertel organise interconfessional meetings, the so-called MV-Konvent. The organisation of social services for children and young adults, sports, cultural and leisure clubs, police and home owners meet monthly.

Below these formalised institutions there are many informal local associations and networks organised around special projects.

des Schulamtes des Bezirks Reinickendorf und der Schulaufsicht des Senats aus. Die Pfarrerinnen und Pfarrer des Märkischen Viertels treffen sich konfessionsübergreifend im so genannten MV-Konvent. Die Träger der Kinder- und Jugendhilfe, Sport-, Kultur- und Freizeitvereine, Polizei und Wohnungseigentümer versammeln sich monatlich zur regionalen Kiezrunde.

Unterhalb dieser formellen Strukturen existiert eine Vielzahl an lokalen Akteursnetzwerken, die sich projektbezogen zusammenfinden oder informellen Austausch pflegen.



Team der Nachbarschaftsetage Märkisches Viertel
Team of the neighbourhood storey Märkisches Viertel

Quartiersbeirat

Märkisches Viertel

www.bauen-in-reinickendorf.de
www.stadtumbau-berlin.de



Stadtumbau West im Märkischen Viertel

Machen Sie mit!

Vertreter von Anwohnern und gemeinnützigen Einrichtungen sollen dem Bezirksamt Reinickendorf sowie den Planern und Architekten von Projekten des Stadtumbau West im Märkischen Viertel mit Rat und ihrem Wissen vor Ort zur Seite stehen.
Wohnen Sie hier und möchten Sie an der Entwicklung Ihres Stadtteils mitarbeiten?

Dann melden Sie sich möglichst bis zum 6. Mai. 2009 bei:

S.T.E.R.N. GmbH
Birgit Hunkenschroer
Tel.: 44 36 36 91
hunkenschroer@stern-berlin.de

Bezirksamt Reinickendorf
Renate Villnow
Tel.: 90 294 30 21
renate.villnow@ba-rdf.verwalt-berlin.de





„Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin“ – Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen
"Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin" – Financing the modernisation project

***Finanzierung der
Modernisierungsmaßnahmen***

***Financing the
modernisation project***



Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen

Eckpunkte

Im Rahmen des Gesamtkonzepts Märkisches Viertel investiert die GESOBAU – verteilt über einen Zeitraum von acht Jahren (2008 bis 2015) – rund 440 Mio. Euro in ihren Wohnungsbestand. Dabei werden 17 Wohnhausgruppen mit rund 13.000 Wohnungen und gut 934.000 m² Wohnfläche umfassend modernisiert. Die Kosten pro m² Wohnfläche betragen zwischen 278 und 643 Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt zu hundert Prozent über die zinsgünstigen KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ (seit April 2009: „Energieeffizient Sanieren“). Vorgesehen ist, dass rund 40 Prozent über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Da sich für die meisten Wohnhausgruppen eine Unterschreitung des Neubauniveaus nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) ergibt, ist von einem mindestens fünfprozentigen Tilgungszuschuss auszugehen. Bei der Wohnhausgruppe 907 wird der Standard der EnEV 2007 sogar um 50 Prozent unterschritten.

Die Besicherung der aufzunehmenden Darlehen erfolgt soweit möglich über Grundschulden auf den jeweiligen Investitionsobjekten.

Bereits Ende 2008 abgeschlossen wurde die Komplettmodernisierung der Wohnhausgruppe 908 (392 Einheiten im Eichhorster Weg 32-38, 44a und b) sowie 913 (144 Einheiten im Eichhorster Weg 44). Das Investitionsvolumen betrug 17,8 Mio. Euro. Im Jahr 2008 begonnen wurde mit der Modernisierung der Wohnhausgruppen 905, 916 und 911 mit insgesamt 3.062 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von 98 Mio. Euro. Im Lauf des Jahres 2009 soll die Planung für die Wohnhausgruppe 907 (977 Wohneinheiten, 38 Mio. Euro Investitionsvolumen) abgeschlossen werden.

Financing the modernisation project

Key issues

In the context of the modernisation project “Märkisches Viertel” GESOBAU will invest approximately EUR 440 million in its existing residential real estate spread over a period of eight years (2008 to 2015). 17 residential complexes with roughly 13,000 apartments comprising a total of more than 934,000 m² of residential area will be comprehensively modernized with the concomitant costs amounting to EUR 278 to 643 gross per m².

The modernisation measures will be financed solely through the low-interest KfW programmes „Wohnraum Modernisieren“ and „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ (in April 2009 this programme was renamed „Energieeffizient Sanieren“), with approximately 40 percent of the funding being provided by the latter programme. Since most of the residential complexes will comply with EnEV 2007 (Energieeinsparverordnung), a repayment subsidy of about 5 percent is anticipated. With regard to residential complex 907, the energy consumption will be even 50 percent lower than the EnEV 2007 standards.

The loans will be secured as far as possible through land charges on the individual investment objects.

In late 2008, the modernisation of residential complex 908 (392 units on Eichhorster Weg 32-38, 44a and b) and 913 (144 units on Eichhorster Weg 44) were completed. The investment volume amounted to EUR 17.8 million. In 2008, modernisation of the residential complexes 905, 916 and 911 with a total of 3,062 units and an investment volume of EUR 8 million was launched. In the course of 2009, planning for the residential complexes 907 (977 units, investment volume of EUR 38 million) is scheduled to be finalized.

Auswirkungen auf die Mieten

Das zentrale Ziel des Mietenkonzepts bei der Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels besteht darin, die derzeit hohen Betriebskosten deutlich zu senken und so Spielräume für die Erhöhung der Kaltmiete zu schaffen, ohne dass die gesamte Mietbelastung für die Mieterinnen und Mieter wesentlich steigt.

Die umfassende Wärmedämmung der Wohnanlagen, die Erneuerung der Heizsysteme und die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten sowie der Warm- und Kaltwasserverbräuche wird den bisherigen Berechnungen zufolge eine Reduktion der warmen Betriebskosten um rund 47 Prozent zur Folge haben. Im Gegenzug steigen die Nettokaltmieten im Durchschnitt um 27 Prozent, was notwendig ist, damit die Investitionen wirtschaftlich sind. In zwölf der 17 Wohnhausgruppen wird die durchschnittliche Warmmiete nach der Modernisierung 7,80 Euro pro m² nicht übersteigen, was als moderat und marktgerecht eingeschätzt wird.

Dabei zahlen Bestands- und Neukunden unterschiedliche Mieten. Angestrebt wird damit eine Differenzierung des Angebots und eine größere soziale Mischung der Mieterschaft. Dies verdeutlicht das Beispiel einer 92 m² große 2 2/2-Wohnung in der Wohnhausgruppe 908:

Effect on rents

Key objective of the modernisation of Märkisches Viertel is decreasing the currently high operating costs in order to create room for increasing the basic rent without increasing the overall rent for the tenants.

According to projections, comprehensive insulation of the residential complexes, replacement of the heating system and consumption-based reimbursement of heating costs and hot and cold water costs will reduce operating costs including heat by approx. 47 percent, while net basic rent will increase by 27 percent on average – which is necessary in order ensure that the investment is economically sound. In twelve of the residential complexes, the average post-modernisation rent including heat will not exceed 7.80 EUR/m² - a figure which is considered moderate and in line with the market.

Current and new customers will be charged different rents in order to be able to differentiate the range of residences on offer and to ensure higher socio-economic diversity of the tenants. A 92 m², 2 2/2 room apartment in residential complex 908 illustrates this concept:

	Neukunde <i>New customer</i>	Bestandskunde vor Modernisierung <i>Current customer</i> <i>before modernisation</i>	Bestandskunde nach Modernisierung <i>Current customer</i> <i>after modernisation</i>
Nettokaltmiete Net basic rent	543,64 EUR 5,91 EUR/m ²	342,52 EUR 3,72 EUR/m ²	438,06 EUR 4,76 EUR/m ²
Vorauszahlungen Prepayments	255,36 EUR 2,77 EUR/m ²	337,91 EUR 3,67 EUR/m ²	255,36 EUR 2,77 EUR/m ²
Bruttowarmmiete Gross rent incl. heat	799,00 EUR 8,68 EUR/m ²	680,43 EUR 7,39 EUR/m ²	693,42 EUR 7,53 EUR/m ²

Das Gesamtkonzept sieht folgende Mietentwicklung vor (Basisjahr 2007):
The concept projects the following market development (base year 2007):

Veränderung Change	NKM NBR	Beko gesamt Op costs total	Beko warm Op costs incl. heat	Beko kalt Op costs excl. heat	Gesamtmiete Total rent
von from	4,02 EUR	3,51 EUR	1,52 EUR	1,99 EUR	7,53 EUR
um by	1,09 EUR	- 0,78 EUR	- 0,72 EUR	- 0,06 EUR	0,31 EUR
auf to	5,11 EUR	2,73 EUR	0,80 EUR	1,93 EUR	7,84 EUR
%	27,11 %	- 22,22 %	- 47 %	- 3 %	4,12 %

Die voraussichtlichen Betriebskosten sind dabei konservativ berechnet, um Nachzahlungen möglichst zu vermeiden. Sofern die Mieterinnen und Mieter künftig noch sorgfältiger mit Energie umgehen, scheint eine weitere Reduktion der Betriebskosten durchaus realistisch.

The projected operating costs are a conservative estimate in order to avoid subsequent payments. If the tenants continue to save energy, a further reduction of the operating costs appears to be realistic.

RENTABILITÄT DER MASSNAHMEN

Berechnungssystematik

Die Wirtschaftlichkeit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wird bei der GESOBAU auf Basis einer objektbezogenen vollständigen Finanzierungsplanung (VOFI-Analyse) überprüft. Diese Analyse bildet bezogen auf die einzelnen Wohnhausgruppen alle Zahlungen innerhalb eines Planungshorizonts von zehn Jahren ab, wobei alternativ die Varianten „Durchführung einer geplanten Investition“ bzw. „Verzicht auf eine geplante Investition“ durchgerechnet werden. Für beide Szenarien werden alle direkten Zahlungen, wie die anfänglichen Investitionsausgaben, die laufenden Mieteinnahmen und die laufenden Ausgaben für Verwaltung, Instandhaltung und Betriebskosten für einen Planungszeitraum von 10 Jahren betrachtet und daraus die fiktiven Vermögensendwerte ermittelt. Je größer die Differenz der sich aus den beiden Handlungsalternativen Investition bzw. Nicht-Investition ergebenden Vermögensendwerte

PROFITABILITY OF THE MEASURES

Calculation methodology

At GESOBAU, profitability of modernisation measures is assessed on the basis of the so-called object-related complete financing plan (VOFI analysis). This method takes into account all payments regarding the individual residential complexes over a period of ten years, with two scenarios being simulated: “realising a planned investment” and “not realising a planned investment”. For both scenarios, all direct payments such as initial investments, rental income, expenses for administration, maintenance and operating costs are calculated for a period of ten years and the resulting final asset values are then determined. The higher the difference between the final asset value for the options “investment” resp. “non-investment”, based on the imputed equity, the more profitable the investment.

te – bezogen auf das kalkulatorisch eingesetzte Eigenkapital – ausfällt, umso rentabler wird die Investition.

PROGNOSEN DER RELEVANTEN WERTTREIBER

Wohnungsmieten

Gegenüber dem Szenario „Verzicht auf Investition“ verändern sich im Investitionsfall die Mieten – zum einen durch die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung, zum anderen durch die Modernisierungsumlage bei bestehenden Mietverträgen. Um auch nach der Modernisierung die Bruttomiete für die Bewohnerinnen und Bewohner bezahlbar zu halten, wurden für jede Wohnhausgruppe Maximalmieten definiert. An diesen Maximalwerten werden die geplanten Modernisierungsumlagen auf die Nettokaltmiete ausgerichtet. Im Ergebnis gelingt es dabei, die betriebswirtschaftlich erforderlichen Umlagen zu realisieren, da diese durch die deutliche Verringerung der Betriebskosten weitgehend kompensiert werden.

Die am maximalen Bruttomietbetrag ausgerichteten Modernisierungsumlagen werden entsprechend den erwarteten Fertigstellungszeitpunkten in die Investitionsrechnung einbezogen. Bei weiter in der Zukunft liegenden Bauvorhaben wird die Entwicklung der Bestandsmieten bis zu diesem Zeitpunkt simuliert. Mietanpassungen in den Jahren nach der Modernisierung bemessen sich – ebenso wie in der Alternative „Verzicht auf Investition“ – ausschließlich an den gesetzlich vorgegebenen Regelungen.

Instandhaltungskosten

Durch die Komplettmaßnahmen lassen sich Einsparungen bei den Kosten für die Instandhaltung realisieren. Methodisch wird dieser Vorteil durch die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Aufwendungen vor Investition und der aufgrund der Erneuerung der Bauteile und der Gewährleistungsverpflichtungen der bauausführenden Firmen gedeckelten Instandhaltungskosten nach Abschluss der Maßnahmen in die Berechnung eingestellt.

PROGNOSES REGARDING THE RELEVANT VALUE DRIVERS

Rents

As opposed to the scenario “non-investment” rents will develop - that is increase – if the investment is realised, firstly due to rent increases for new leases and secondly due to the modernisation allocation for current leases. In order to ensure viable post-modernisation gross rent for the tenants, maximum rents were defined per residential complex. The planned modernisation allocation to be added on top of the net basic rent is based on these maximum rents. This ensures that economically required allocations can be realised since they are set off to a large extent by significantly reduced operating costs.

The modernisation allocation based on the maximum gross rent are being included in the investment calculation taking into account the projected completion of the modernisation. For construction projects reaching far into the future, the development of current rents is simulated for that period of time. Post-modernisation rent adjustments – as well as the scenario “non-investment” – are projected in full compliance with legal requirements.

Maintenance costs

The modernisation measures will reduce maintenance costs. In terms of methodology, this advantage is valued as follows: average pre-investment expenses are compared to average post-investment expenses, with post-investment expenses being capped due to the fact that certain construction elements are new and due to the warranty obligations of the construction companies. Example residential complex 909: without investment, maintenance costs are anticipated to increase from 12 EUR/m annually (2011) to 16.50 EUR/m annually (2020). Post-modernisation maintenance costs are expected to amount to only 4.50 EUR/m annually, which will increase to 7.50 EUR/m annually after the warranty period has expired.

Bei der Wohnhausgruppe 909 zum Beispiel wären ohne Investition Instandhaltungskosten zu erwarten, die von 12 Euro pro m² und Jahr (2011) auf 16,50 Euro pro m² und Jahr (2020) steigen würden. Nach Modernisierung sind dagegen zunächst lediglich Kosten von 4,50 Euro pro m² und Jahr zu erwarten, die nach Ablauf der Gewährleistung auf 7,50 Euro pro m² und Jahr steigen werden.

Leerstand

Ein Ziel der Modernisierungsmaßnahmen besteht darin, den derzeitigen Wohnungsleerstand zu verringern. Dabei wird nach Abschluss der Modernisierung eine ein- bis zweijährige Übergangsphase mit erhöhten Erlösschmälerungen durch Leerstand berücksichtigt, um die Umsetzung des neuen Vermietungskonzeptes und die Annahme der neuen Wohnungen durch den Markt abzubilden. In den folgenden Jahren werden dann nur noch fluktuationsbedingte Erlösschmälerungen berücksichtigt. Den Berechnungen liegt die Annahme zugrunde, dass der Leerstand im Märkischen Viertel in einem Zeitraum von drei Jahren nach Abschluss der Modernisierung auf drei Prozent sinken wird.

Kapitaldienst

Bei den Aufwendungen für den Kapitaldienst werden sowohl die gegebenenfalls bereits vorhandenen Altdarlehen als auch die zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen neu aufzunehmenden Fremdmittel berücksichtigt. Kalkulatorisch werden hierfür in der Investitionsrechnung Planzins- und Tilgungssätze für langfristige Kredite eingestellt (zehnjährige Zinsbindung sowie zwanzigjährige Darlehenslaufzeit). Berücksichtigt sind auch allfällig erforderliche kurzfristige Zwischenfinanzierungen bzw. Kapitalanlagen. Soweit zur Finanzierung der Baumaßnahmen zinsbegünstigte Darlehen aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ eingesetzt werden, sind die erwarteten Tilgungszuschüsse in die Rechnung einbezogen. Die nach Ablauf des Berechnungszeitraums von zehn Jahren verbleibende Restvaluta wird vom kalkulatorischen Veräußerungserlös in Abzug gebracht.

Vacancy

The modernisation measures aim at reducing current vacancy rates. Following modernisation, a one to two year period of transition is anticipated with high vacancy-related decreases of income, which reflects the new leasing concept and the acceptance of the new apartments in the market. In subsequent year, only fluctuation-related decreases on income are taken into consideration. The methodology starts from the assumption that within three years after completion of the modernisation measures, the vacancy rate in Märkisches Viertel will have decreased to three percent.

Debt service

Debt service expenses include any existing loans as well as additional funds borrowed to finance the modernisation measures. The investment calculation includes planned interest and redemption rates for long-term loans (ten-year fixed interest rates, 20 year loan term). Short-term bridge financing and capital investments are also taken into consideration. To the extent that low-interest loans provided by the KfW programme „Energieeffizient Sanieren“ are used to finance the modernisation project, the expected repayment subsidies are included in the calculation. Any outstanding loan value remaining after the period of ten years are deducted from the imputed gain on disposal.

Potential for further cost reductions

Since all parameters were defined conservatively, there is considerable potential for further cost reductions, for example if the call for tenders results in offers with construction costs. Financing is a further area where cost reductions are very realistic, for example due to low costs of capital in view of current low interest rates and intelligent use of the KfW programmes.

Income to equity of 6.10 percent

Overall, an income to equity ratio of 6.10 percent is projected which means that the project complies with GESOBAU requirements regarding sustainable and economically reasonable investment projects.

Kostenreduzierungen möglich

Da für alle Parameter eher vorsichtige Planansätze zugrunde liegen, bestehen Chancen, zusätzliche Kostenreduzierungen zu erzielen. Einsparpotenziale ergeben sich zum Beispiel durch günstige Ausschreibungsergebnisse bei den Baukosten. Auch im Bereich der Finanzierung sind Einsparungen etwa durch geringere Kapitalkosten wahrscheinlich. Das allgemein günstige Marktzinsniveau und der optimale Einsatz der KfW-Programme tragen dazu wesentlich bei.

Eigenkapitalrendite von 6,10 Prozent

In der Summe wird eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6,10 Prozent prognostiziert. Die Gesamtmaßnahme erfüllt damit die Anforderungen der GESOBAU an ein nachhaltiges, wirtschaftlich sinnvolles Investitionsvorhaben.

Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung

Im Zuge des Modernisierungsprojekts wird die Verschuldung der GESOBAU deutlich zunehmen. Durch die Erhöhung der Buchwerte in Folge der Aktivierung von Bauleistungen und durch den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steigt die Bilanzsumme der GESOBAU im Planungszeitraum. Im Ergebnis sinkt die Eigenkapitalquote von 22,1 Prozent im Jahr 2007 laut Prognose auf 21,99 Prozent zum 31.12.2013. Die Eigenkapitalrentabilität hingegen steigt dem Plan zufolge von 1,5 Prozent im Jahr 2009 auf 2,21 Prozent im Jahr 2013.

Effects on company finances

The scope of the modernisation project will result in a significant increase in GESOBAU indebtedness. Due to the increase in book values following the capitalisation of construction services and increased liabilities to banks, the GESOBAU balance sheet total will increase in the planning period while the equity ratio will decrease from von 22.1 percent in 2007 to an estimated 21.99 percent on 31 December 2013. Return on equity, however, will increase according to projections from 1.5 percent in 2009 to 2.21 percent in 2013.



„Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin“ – Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen
"Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin" – Execution of the modernisation project

***Durchführung der
Modernisierungsmaßnahmen***

***Execution of the
modernisation project***



Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen

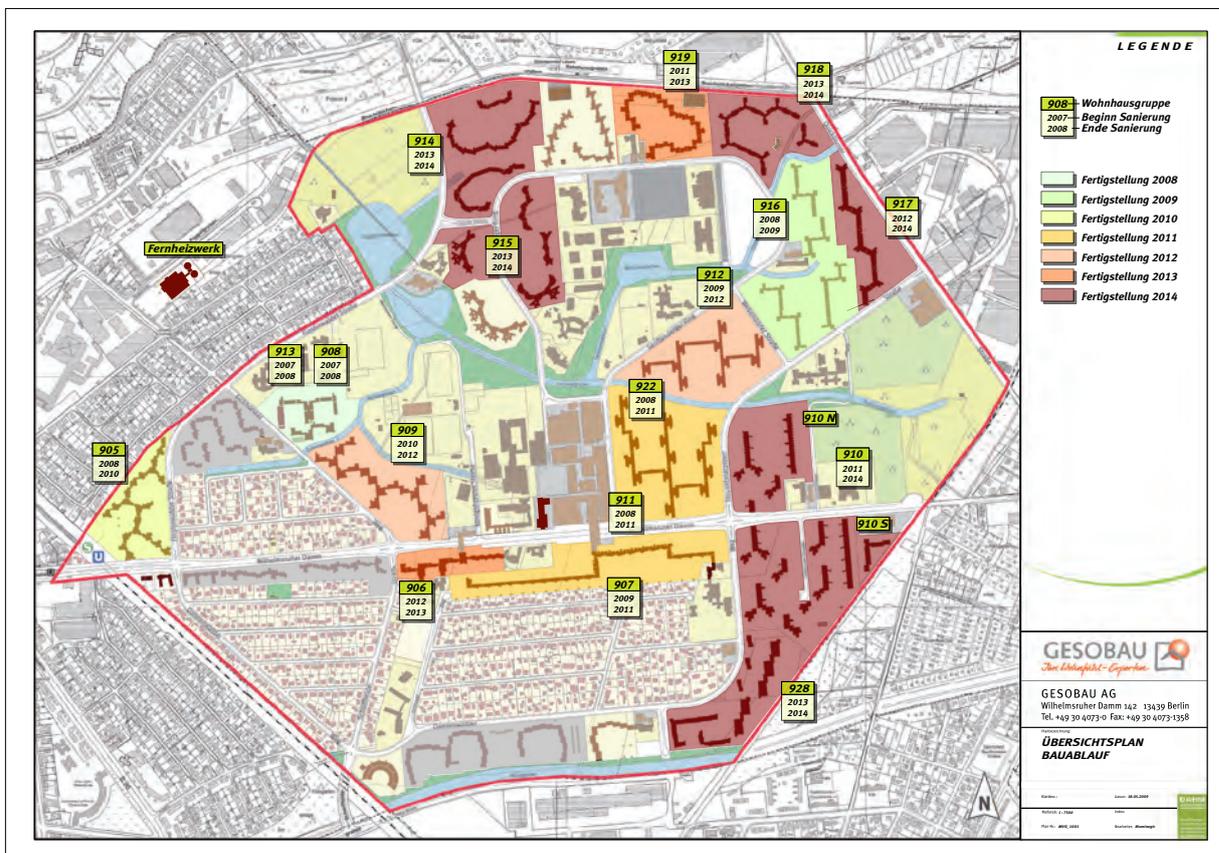
Vorgehen

Für die Modernisierung wird insgesamt ein Zeitraum von acht Jahren veranschlagt. Der Ablauf der Arbeiten in den einzelnen Wohnhausgruppen richtet sich nach den technischen Voraussetzungen. Dieses sukzessive Vorgehen hat mehrere Vorteile: Es überfordert die Mieterinnen und Mieter nicht, ermöglicht es, Umsetz- und Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen, und erlaubt es, Erfahrungen mit dem Vorgehen zu sammeln. Zudem wird eine mittelstandsfreundliche Vergabe der Bauleistungen über einen längeren Zeitraum möglich.

Execution of the modernisation project

Process

A period of eight years is being planned for the entire modernisation project. The actual construction works in the individual residential complexes will depend on the technical status. This step-by-step approach has several advantages: it is less stressful for the tenants, temporary replacement apartments can be provided and the process involves a learning curve. Moreover, this long-term procedure allows small and medium construction enterprises to submit offers.



Plan „Zeitliche Darstellung des Modernisierungsablaufs“
Plan „Time frame of the modernisation project“

Während der gesamten Modernisierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel werden die Mieterinnen und Mieter in den Prozess einbezogen. Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen und der Größe des Gesamtprojekts ist ein stringenter Zeitplan unabdingbar. Dieser sieht im Grundsatz wie folgt aus:

Bestandsaufnahme / Begehung jeder einzelnen Wohnung:
9 bis 12 Monate vor Baubeginn

Auswertung der Erkenntnisse aus den Begehungsprotokollen:
9 bis 5 Monate vor Baubeginn

Individuelle Abstimmungen:
9 bis 1 Monat(e) vor Baubeginn

Versand der Modernisierungsankündigung und des Informationsmaterials:
3 Monate vor Baubeginn

Informationsveranstaltungen, Hoffeste:
2 bis 3 Monate vor Baubeginn

Um die Investitionskosten nicht zu erhöhen, werden die Wohnungen in bewohntem Zustand modernisiert. Die Kernbauphase in den einzelnen Wohnungen dauert zwei bis drei Wochen. Während dieser Zeit steht das Bad nicht voll zur Verfügung. Allerdings ist gewährleistet, dass jeden Abend eine Toilette und eine Wasserzapfstelle installiert sind, tagsüber werden mobile Sanitäreinrichtungen und Leerwohnungen bereitgestellt. Als Entschädigung für die Belastung während der Bauarbeiten erhalten die Mieterinnen und Mieter gemäß der gültigen Rechtsprechung eine Mietminderung von in der Regel einer bis eineinhalb Monatskaltmieten.

Da sich die GESOBAU bewusst ist, dass die Bauarbeiten für die Mieterinnen und Mieter eine starke Belastung darstellen, bietet sie zahlreiche Hilfestellungen auf Grundlage einer offen kommunizierten Selbstverpflichtung (Modernisierungsko-

The tenants will be involved throughout the modernisation project in Märkisches Viertel. In view of the complexity of the measures and the scope of the project, a strict time schedule is imperative. The major phases of this schedule are as follows:

Survey / inspection of every single apartment:
9 to 12 months prior to start of construction

Analysis of the inspection records:
9 to 5 months prior to start of construction

Individual agreements:
9 to 1 month(s) prior to start of construction

Dispatch of modernisation notices and information material:
3 months prior to start of construction

Information event, block parties:
2 to 3 months prior to start of construction

In order to avoid increases in investment costs, the apartments will be modernised when leased. The core construction phase of each apartment is two to three weeks. During this period, the bathroom will not be fully available, every night, however, a toilet and a faucet will be in working condition. During the day, mobile bathroom/toilets and vacant apartments will be provided. According to current German law, the tenants will be entitled to a rent reduction (approx. 1 to 1.5 months basic rent) as compensation for the inconveniences suffered during construction.

GESOBAU is very well aware that the construction works are a source of immense stress for the tenants and thus offers a wide range of voluntary support measures (modernisation codex) that will be clearly communicated. Moreover, the company established a so-called OSA team (Optimierung Sanierungsablauf – optimized modernisation process) to support the households concerned. Continuous cooperation of the OSA team will ensure that any potential problem will be identified early on and that a solution will be found for any – even

dex) an. Darüber hinaus hat sie zur Unterstützung der betroffenen Haushalte ein eigenes Team OSA (Optimierung Sanierungs-Ablauf) gebildet. Die kontinuierliche Betreuung durch das Team OSA ermöglicht es auch, in schwierigen Fällen – etwa wenn im Vorfeld der Modernisierung das Betreten der Wohnung verwehrt oder die Duldungserklärung nicht unterzeichnet wird – frühzeitig das Problem zu erkennen und eine Lösung zu erzielen.

Qualitätssicherung und Überwachung

Die GESOBAU kommt den Anforderungen an die Qualitätssicherung und Überwachung der komplexen Maßnahmen mit einem Bündel von Instrumenten nach. Dazu zählen offen kommunizierte verpflichtende Standards, ein kundenorientiertes Beschwerdemanagement, Zertifizierungsmaßnahmen (zum Beispiel Komfort 50+ des TÜV Rheinland) und die unmittelbare Evaluation der Ergebnisse über repräsentative Mieterbefragungen. Regelmäßiger Austausch, Schulung und Supervision sichern die Qualität der Leistung der GESOBAU-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprojekt.

Beschäftigungswirkung

Von 2009 bis 2013 hat die GESOBAU im Jahresdurchschnitt 3.100 Wohnungen in der Modernisierung. Daraus ergeben sich jährlich Aufträge für knapp 400 Unternehmen – von der Sanitärfirma bis zum Architekturbüro –, was Beschäftigung für über 2.500 Menschen bedeutet. Hierbei werden selbstverständlich die aktuellen Regelungen zu Mindestentgelten und andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen eingehalten. Zur Befolgung dieser Vorschriften müssen sich auch alle beauftragten Firmen schriftlich verpflichten.

Vermarktungskonzept

Das Vermarktungskonzept steht auf zwei Standbeinen. Zum einen will die GESOBAU die Bestandskundinnen und -kunden im Märkischen Viertel halten. Zum anderen will sie neue Zielgruppen auf das Märkische Viertel aufmerksam machen und als neue Kundinnen und Kunden gewinnen.

difficult – problem, for example when the tenants denied access to the apartment prior to construction or refused to sign the acceptance note.

Quality assurance and monitoring

GESOBAU has designed a comprehensive set of tools to comply with all requirements regarding quality assurance and monitoring of the complex measures, inter alia clearly communicated mandatory standards, customer-oriented complaint management, certification measures (for example Komfort 50+ of TÜV Rheinland) and immediate evaluation of the results based on representative tenant surveys. Regular exchange, training and supervision assure the quality of the services provided by the GESOBAU staff throughout the modernisation project.

Effect on employment

Between 2009 and 2013, GESOBAU will be working on an average of 3,100 apartments per year. This translates into contracts for approximately 400 companies per year - and employment for more than 2,500 people, ranging from architects to plumbers. Obviously, all applicable laws and regulations regarding minimum wages will be complied with. All subcontractors will have to confirm in writing that they will do so as well.

Marketing concept

The marketing concept rests on two pillars: Firstly, GESOBAU wants to retain the current tenants of Märkisches Viertel. Secondly, the company wishes to direct the attention of new target audiences to Märkisches Viertel and acquire new customers.

Target group definition

GESOBAU's definition of the future target groups is based on the concepts of "social milieu" developed by Sinus Sociovision GmbH, Heidelberg. According to a study conducted by Sinus Sociovision in 2006, approximately two thirds of the tenants of Märkisches Viertel can be categorized as "consumption-oriented materialists" (Konsum-Materialisten) or "hedonists" (Hedonisten).

Zielgruppendefinition

Bei der Definition der bisherigen und der künftigen Zielgruppen bedient sich die GESOBAU der von Sinus Sociovision GmbH, Heidelberg, entwickelten Milieubegriffe. Laut einer von Sinus Sociovision im Jahr 2006 vorgenommenen Untersuchung gehören rund zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner des Märkischen Viertels zur Gruppe der Konsum-Materialisten oder der Hedonisten.

Die Konsum-Materialisten werden von Sinus Sociovision definiert als Angehörige eines Milieus, das gerade wegen seiner sehr beschränkten Mittel ausgesprochen konsumorientiert ist und so seine soziale Benachteiligung kompensieren will. Konsum-Materialisten konzentrieren sich ganz auf das Hier und Jetzt, auf spontanen und prestigeträchtigen Konsum, um zu beweisen, dass sie mithalten können. Allerdings kollidiert dieser Wunsch mit dem Umstand, dass sie über eine schlechte Ausbildung und ein niedriges Einkommen verfügen.

Unter den Hedonisten versteht Sinus Sociovision Angehörige der spaßorientierten Unterschicht oder unteren Mittelschicht, die sich Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft verweigern. Sie machen sich wenig Gedanken über die Zukunft und sind meist jünger als dreißig Jahre.

Mit 66 Prozent ist der Anteil dieser beiden Milieus im Märkischen Viertel weitaus höher als in der Gesamtbevölkerung (23 Prozent).

Ziel der Modernisierung ist es, verstärkt auch andere Gruppen für das Märkische Viertel zu gewinnen. Als potenziell interessierte Zielgruppen kommen insbesondere die Milieus der Bürgerlichen Mitte und der Postmaterialisten – die beide der Mittelschicht angehören – in Frage.

Der Bürgerlichen Mitte sind Angestellte mit mittlerem Einkommen und mittlerem Bildungsabschluss zuzuordnen, die kinderfreundlich und schwerpunktmäßig zwischen dreißig und fünfzig Jahre alt sind. Sie bilden in historischer Perspek-

Sinus Sociovision defines consumption-oriented materialists as members of a milieu that are consumption oriented because of their limited economic means and attempt to compensate economic disadvantage through consumption. Consumption-oriented materialists focus entirely on the here and now, on spontaneous and prestige-oriented consumption to signal that they can "keep up with the Joneses". This wish, however, clashes with the fact that they are usually poorly educated and have low incomes.

The hedonists, according to the Sinus Sociovision classification, are members of the entertainment-oriented lower class or lower middle class that refuse to comply with the conventions and behaviours expected by a performance-oriented society. They do not think much about the future and are mostly in the under-30 age bracket.

These two milieus account for 66 percent of the inhabitants in Märkisches Viertel compared to 23 percent in German society as a whole.

The modernisation project aims at attracting other milieus to Märkisches Viertel, particularly the so-called bourgeois centre (bürgerliche Mitte) and the post-materialists (Postmaterialisten) which both belong to the middle class.

The bourgeois centre is comprised primarily of salaried employees in the middle income bracket and with average educational background. Between 30 and 50 years old, they are children-/family-oriented. Historically, the bourgeois centre was the original target group of Märkisches Viertel, and indeed the majority of original tenants were members of this milieu. The bourgeois centre places high value on order, cleanliness and security, they demand good infrastructure, good shopping and sufficient services for the children. They may even have lived in Märkisches Viertel years ago and now contemplate returning, or they might have lived in an old building and are now specifically looking for an apartment that offers modern amenities, such as an elevator. For the

tive die Kernzielgruppe des Märkischen Viertels, da ein Großteil der Erstbezieherinnen und Erstbezieher diesem Milieu zuzuordnen war. Wichtig sind den Angehörigen der Bürgerlichen Mitte Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit, eine ausgebautte Infrastruktur, gute Einkaufsmöglichkeiten und ausreichend Angebote für Kinder. Sie haben möglicherweise bereits einmal im Märkischen Viertel gelebt und erwägen jetzt die Rückkehr; möglicherweise haben sie aber auch lange im Altbau gewohnt und suchen jetzt gezielt eine Wohnung mit zeitgemäßem Standard und Fahrstuhl. Dass die energetische Modernisierung die finanziellen Auswirkungen künftig stark steigender Energiepreise mildert, stellt für sie einen zusätzlichen Sicherheitsaspekt dar.

Unter den Postmaterialisten sind Menschen mit hoher Bildung zu verstehen, darunter Studierende, Angestellte und Freiberufler. Altersmäßig reicht das Spektrum von jungen Menschen Anfang zwanzig bis zu den „jungen Alten“. Gemeinsam sind ihnen Sensibilität für ökologische Themen, Toleranz gegenüber allen Nationen und das Prinzip selbstbestimmten Handelns für sich und für die Umwelt. Die Ausrichtung des Märkischen Viertels als energieeffiziente Siedlung stellt deshalb ein zentrales Marketingargument bei der Ansprache dieser Gruppe dar.

Ferner richtet sich das Vermarktungskonzept für die modernisierten Wohnungen an berufstätige Paare im Alter von über 50 Jahren sowie an Rentnerinnen und Rentner, die wissen, dass sie aufgrund des vielfältigen medizinischen Angebots und der guten allgemeinen Infrastruktur lange im Märkischen Viertel wohnen bleiben können. Hinzu kommen Menschen, die aus anderen Städten nach Berlin ziehen und deshalb, anders als viele eingewessene Berlinerinnen und Berliner, keine Vorurteile gegen das Märkische Viertel haben.

Vermarktungsinstrumente

Bei der Kampagne für die Vermietung der modernisierten Wohnungen setzt die GESOBAU sowohl auf Image- als auch auf Objektwerbung. Die Imagewer-

bourgeois centre, the fact that in Märkisches Viertel, the modernised energy infrastructure will help keep future skyrocketing energy prices in check is an additional security aspect.

Post-materialists are well-educated persons, for example students, salaried employees or professionals, ranging in age from early twenties to the „young old“. They share an interest in ecology and show tolerance towards all nations and ethnicities. They place a high value on self-determination. Märkisches Viertel as an energy-efficient community is a core marketing point with regard to this group.

The marketing concept for the modernised apartments moreover targets double-income couples over 50 years of age as well as retired persons. They all know that in view of the diverse medical infrastructure and the good overall infrastructure they will be able to live in Märkisches Viertel for many years to come. In addition, „new Berliners“ will be targeted – persons who recently moved to Berlin and unlike the „old Berliners“ look at Märkisches Viertel without prejudice.

Marketing instruments

The GESOBAU marketing campaign for the modernised apartments focuses on image as well as on the real estate itself. The image campaign shows photos of the different and diverse inhabitants of Märkisches Viertel – older couples, children, teens, students, working adults, and families – in typical everyday situations. The ongoing modernisation of the quarter is always emphasised.

„Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin“ – Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen
 ”Modernisation of the Märkisches Viertel in Berlin“ – Execution of the modernisation project

Die Kampagne arbeitet mit Fotomotiven, die unterschiedliche Bewohnergruppen des Märkischen Viertels – ältere Paare, Kinder, Jugendliche, Studierende, berufstätige Erwachsene, Familien – in typischen Alltagssituationen zeigen. Dabei wird immer auf die laufende Modernisierung der Siedlung hingewiesen.



Motive aus der Imagekampagne
 Pictures from the image campaign

Die Objektwerbung bedient sich der üblichen Anzeigenmittel. Für modernisierte Wohnhausgruppen ist zudem eine eigene Website (www.mein-neues-viertel.de) geschaffen worden, die sowohl allgemeine Informationen über das Märkische Viertel als auch eine Übersicht über freie Wohnungen enthält.

FAZIT

„Wie können die Berliner Großsiedlungen der Nachkriegszeit mit langfristigen Ziel- und Handlungsperspektiven so weiterentwickelt werden, dass sie als Wohnform eine neue Attraktivität gewinnen und der Wandel zu einem Milieu verhindert wird, das – mit allen sozialen und wirtschaftlichen Folgen – von einkommensschwachen Haushalten dominiert wird?“

Diese Frage warf im Jahr 2007 der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in einer Untersuchung auf, in der er sich unter dem Titel „Neuer Kurs für große Siedlungen“ mit den Zukunftschancen der Großsiedlungen auseinandersetzte. Die Modernisierung des Märkischen Viertels, die 2008 begann und bis 2015 dauert, gibt darauf eine Antwort, die Modellcharakter weit über Berlin hinaus hat. Der unbefriedigende bauliche und energetische Zustand einerseits und die Verschlechterung der Sozialstruktur andererseits unterstreichen den Handlungsbedarf, der sich über Jahrzehnte aufgebaut hat.

Dabei erweist sich die größte Herausforderung des Märkischen Viertels – eben der energetische Erneuerungsbedarf – als Hebel der Entwicklung: Indem das Märkische Viertel umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht wird, steigt seine Attraktivität für neue Zielgruppen. Da die gesamte Mietbelastung als Folge der stark sinkenden Betriebskosten nur geringfügig zunimmt, müssen Gruppen mit niedrigem Einkommen und Empfänger von Transferleistungen trotzdem keine Verdrängung befürchten.

CONCLUSION

„How can large post-war residential developments in Berlin be renewed in such a way that they offer a long-term objective and perspective, that they gain renewed attractiveness as a place and a way to live and that the development of a milieu is avoided which is dominated by low-income households, with all concomitant social and economic challenges?“

That was one of the core questions raised in 2007 by a study commissioned by the Verband Berlin-Brandenburg Wohnungsunternehmen (BBU). The study entitled „Neuer Kurs für große Siedlungen“ (New directions for large developments) explored the chances of survival for large urban residential developments. The modernisation of Märkisches Viertel, launched in 2008 and scheduled to be completed in 2015, provides an answer to this question – and a model whose significances reaches well beyond Berlin. The unsatisfactory structural and energy status on the one hand and the deterioration of the social structure on the other hand underline the need for action – a need which has been obvious for decades and has grown ever more urgent.

The most daunting challenge of Märkisches Viertel – modernisation of the energy infrastructure – however turned out to be drive the development. The fact that Märkisches Viertel is being modernised entirely and fitted with state of the art energy infrastructure increases the quarter's attractiveness for new target groups. Since the overall rent will only increase slightly due to decreasing operating costs, low-income tenants and tenants receiving public assistance do not have to fear to be forced out of their neighbourhood.

At the same time, the intensive exchange with partners from politics, commerce, social management and clubs in the context of the programme Stadtumbau West (urban renewal West) helped strengthen the existing qualities of the quarter and reduce urban planning weaknesses. A resi-

Gleichzeitig ermöglicht es der intensive Austausch mit Partnern aus Politik, Wirtschaft, Sozialmanagement und Vereinen im Rahmen des Programms Stadtumbau West, die vorhandenen Qualitäten des Stadtteils zu stärken und städtebauliche Defizite abzubauen. Im Ergebnis entsteht so eine Siedlung, die optimale Voraussetzungen dafür bietet, dass unterschiedliche soziale Gruppen konfliktarm miteinander leben und ihre Chancen auf persönliche Entfaltung wahrnehmen können. Auf diese Weise übernimmt das Märkische Viertel eine wichtige Funktion bei der Wohnraumversorgung der ganzen Stadt Berlin, in der künftig verstärkt Knappheitstendenzen auftreten werden. Diese übergeordneten Interessen, denen sich die GESOBAU als landeseigenes Unternehmen verpflichtet fühlt, decken sich mit den betriebswirtschaftlichen Interessen der GESOBAU: Höhere Mieterlöse, sinkender Leerstand und niedrigere Instandhaltungskosten führen zu einem positiven betriebswirtschaftlichen Ergebnis. Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit, das zeigt die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels, sind keine Gegensätze – im Gegenteil: Sie bedingen sich gegenseitig.

Großsiedlungen der Nachkriegszeit sollen keine Zukunft haben? Die Modernisierung des Märkischen Viertels beweist das Gegenteil.

dential development will be created which offers ideal conditions for different social groups to live together in peace where every person can realize his or her potential for personal growth. Thus, Märkisches Viertel assumes an important function in providing living space for and in the city of Berlin – a city which in the future will have to overcome increasing shortages of affordable living space. GESOBAU, being a state-owned company, is compelled to help meet these overarching interests – which happen to coincide with the economic corporate interests of GESOBAU. Increased rental income, reduced vacancy rates, lower maintenance costs will translate into positive financial results. Ecological, social and economic sustainability – the comprehensive modernisation of Märkisches Viertel shows – are no opposites. On the contrary: they are interdependent.

Large post-war residential developments are said to be doomed? This modernisation of Märkisches Viertel will prove the doomsayers wrong!

KONTAKT
CONTACT

GESOBAU AG

Unternehmenskommunikation und Marketing
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Telefon: (030) 4073-1236

Telefax: (030) 4073-1494

www.gesobau.de

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Stand 09/2009

No liability is warranted for the accuracy and completeness of the brochure. Subject to change.

Version as of 09/2009

