



Johannes Jakobsmeier, Christian Michaelis

Zukunft von Großsiedlungen sozial und ökologisch gestalten

Das Salvador-Allende-Viertel in Berlin-Köpenick



Großsiedlungen besitzen oft ein schwieriges Image oder sind stigmatisiert. Wie durch eine soziale und energetische Sanierung ein Wohnquartier erfolgreich und unter Berücksichtigung der Mieterinteressen entwickelt werden kann, zeigen die Maßnahmen der WBG Amtsfeld eG im Salvador-Allende-Viertel. Grundlage für die Einschätzung sind die langjährige mieternahe Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und die umfassenden Analysen zur Großsiedlung Salvador-Allende-Viertel, die die WBG Amtsfeld eG gemeinsam mit der BBT GmbH erarbeitet hat. Neben der Mieterbefragung „Potenzialanalyse Mieterbindung“ (PAMB) im Frühjahr 2009 erfolgte eine Aktualisierung des Mikrostandortratings für die WBG Amtsfeld eG, welches erstmals 2004 durch die BBT GmbH erarbeitet wurde.

Erfolgreich war die Teilnahme am Wettbewerb des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zur „Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“ im Jahr 2009. Nun plant die Genossenschaft am Rande des Salvador-Allende-Viertels ein Wohnungsneubauprojekt, das im Jahr 2012 realisiert werden soll. Eine Marktstudie soll Sicherheit für das Neubauprojekt liefern. Alle Maßnahmen dienen der nachhaltigen Imageentwicklung der Großsiedlung.

Die WBG Amtsfeld eG verwaltet insgesamt 2.445 Genossenschaftswohnungen in Berlin-Köpenick, etwa 50% des Wohnungsbestandes der Großsiedlung Salvador-Allende-Viertel. Die fünf- bis elfgeschossigen Wohngebäude wurden Anfang der 1970er Jahre als erste große Berliner Plattenbausied-



Abb. 1: Bestände der WBG Amtsfeld eG

lung in industrieller Bauweise (Allende I) errichtet, ab 1982 erfolgte eine Erweiterung (Allende II). Seit 1994 wurden die Wohnungsbestände umfangreich saniert. Die Genossenschaft kann auf eine sehr geringe Leerstandsquote (unter 1%) und eine hohe Zufriedenheit der Bewohner verweisen, welche sicher auch mit der guten Objekt- und Standortqualität in Verbindung gebracht werden kann.

Bestätigung der guten Objektqualität durch Mikrostandort- und Objektrating 2004 und 2009

Die Aktualisierung des Mikrostandortratings von 2004 im Jahr 2009 dient der Überprüfung der vorherigen Aussagen und der umgesetzten Maßnahmen sowie der Marktstellung. Der insgesamt sehr gute Vermietungsstand (Leerstand unter 1,0%; Berlin 3,5%) sowie die Standort-, Gebäude- und Wohnungsqualität bürgen für eine langfristig gesicherte Vermietbarkeit. Sie führt zu einer Bestätigung der guten Objekt- und Standortqualität der Objekte der Genossenschaft im Wohnquartier.¹

Das Salvador-Allende-Viertel verfügt hinsichtlich der Faktoren Lage und Markt über eine im Berlinvergleich leicht überdurchschnittliche Bewertung (geringes Risiko – B). Das existierende Einkaufszentrum „Allende-Center“, die Nähe zum Köpenicker Wald und zum Müggelsee wirken positiv. Lediglich die

¹ Beim Mikrostandortrating werden die wertrelevanten Faktoren Lage, Sozialstruktur sowie Markt und im Rahmen des Objektratings die Qualität der Wohngebäude und Mieteinheiten standardisiert analysiert. Die Bewertung der qualitativen und quantitativen Daten wird mittels eines gewichteten Punktesystems durchgeführt. Die standardisierte Analyse ermöglicht eine Bewertung der Chancen und Risiken je Objekt bzw. Mikrolage: sehr geringe Risiken – A; geringe Risiken – B; mittlere Risiken – C; hohe Risiken – D; sehr hohe Risiken – E.

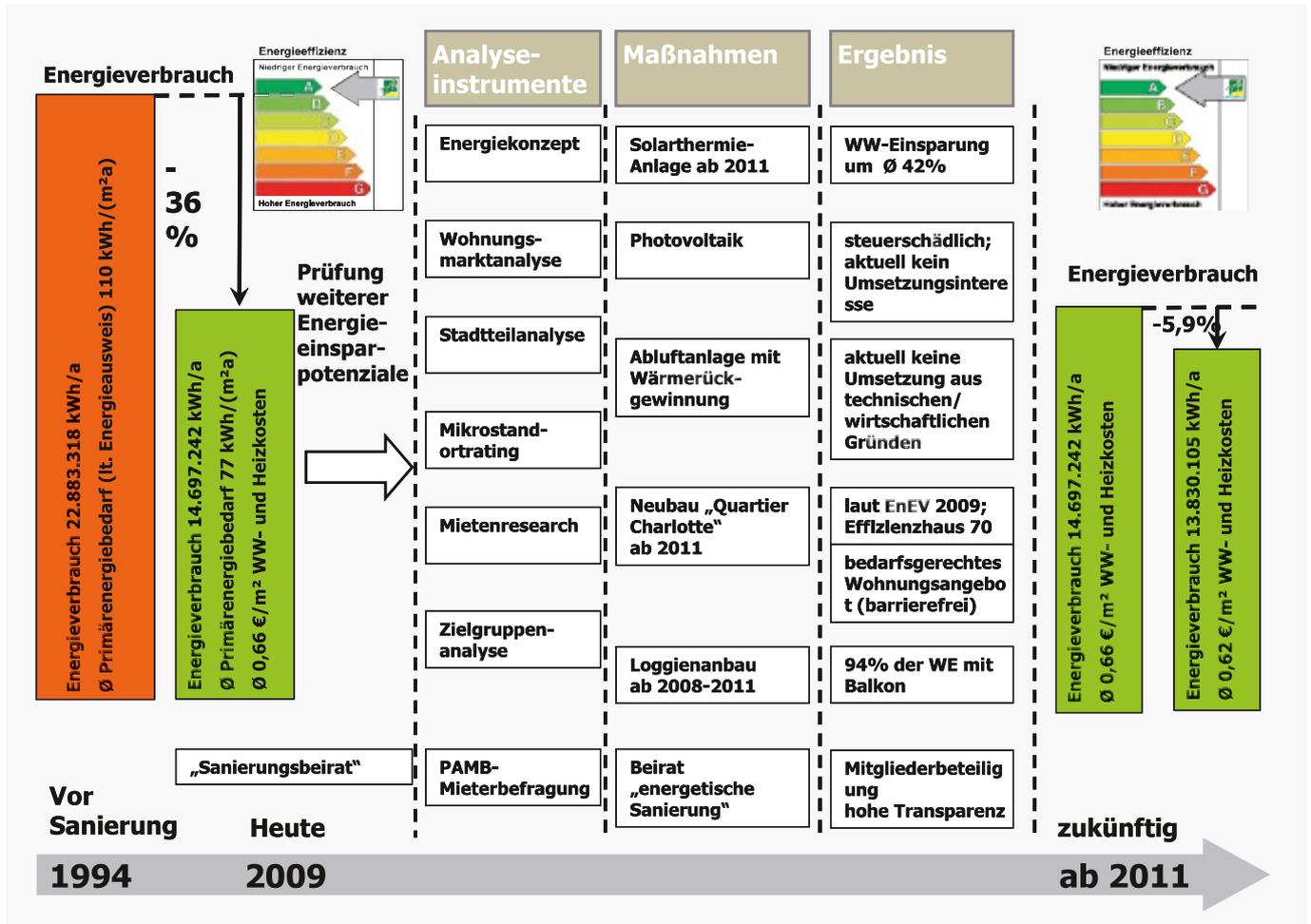


Abb. 2: Instrumente und Maßnahmen im Sanierungsprozess

Sozialstruktur wurde als durchschnittlich (mittleres Risiko – C) bewertet. Das Objektrating der Wohngebäude und Mieteinheiten konnte aufgrund des guten Sanierungs- und Pflegezustands der Wohngebäude insgesamt als überdurchschnittlich (geringes Risiko – B) bewertet werden. Damit erhält die WBG Amtsfeld eG die Bestätigung, dass das Salvador-Allende-Viertel eine gut positionierte Großwohnsiedlung ist.

Die ermittelte Marktmiete von 5,52 Euro je m² für den Bestand der Genossenschaft bietet Sicherheit und ein Potenzial von 0,88 Euro je m² gegenüber den aktuellen Bestandsmieten von 4,64 Euro je m² (Stand 31.12.2010). In der günstigen Miete spiegelt sich auch der genossenschaftliche Gedanke wider, preiswerten und qualitätsvollen Wohnraum für die Genossen bereitzustellen.

Energetische Sanierung seit 1994 – Es wurde schon viel erreicht!

Die WBG Amtsfeld eG hat – immer in Abstimmung mit ihren Mitgliedern – im Zeitraum von 1994 bis heute etwa 76,8 Mio. Euro für Sanierungsmaßnahmen aufgewendet. Neben der Dämmung der Außenwände mittels Wärmedämmverbundsystem und vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden, dem

Einbau von Kunststofffenstern und der Sanierung der Dächer wurden ebenfalls die Kellerdecken und Drempele gedämmt. Weiterhin wurden Aufzüge in allen Gebäuden angebracht sowie Balkone erneuert oder neu angebaut.

Die Strangsanierung mit der Instandsetzung der haustechnischen Anlagen wurde zeitlich vor den Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt. Auch die Treppenhäuser, Hauseingangsbereiche und Außenanlagen wurden aufgewertet. Durch die umfangreichen Sanierungsarbeiten konnte die Genossenschaft den Energieverbrauch um insgesamt 36% (von 22,88 Mio. kWh/a auf 14,70 Mio. kWh/a) senken. Somit wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt ein Großteil der energetischen Sanierungspotenziale nach heutigem Technologiestandard umgesetzt und lässt nur noch wenige Energieeinsparpotenziale offen.

Mit der erfolgreichen Teilnahme am vom BMVBS im Frühjahr 2009 durchgeführten Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ wurde die Wirksamkeit der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bestätigt. Die Teilkonzepte unter Einbeziehung der Gesichtspunkte Energieeffizienz, Wohnungswirtschaft, Städtebau und Demografie



wurden in einem Gesamtkonzept zusammengefasst. Das gemeinsam von der WBG Amtsfeld eG und der BBT GmbH unter Mitwirkung der PAN Ingenieurgesellschaft mbH (Energiekonzept) erstellte Konzept wurde von der Jury als „zur Umsetzung empfohlen“ bewertet. Diese Prämierung untermauert die aktiven Bemühungen der Genossenschaft, den Energieverbrauch im Gebäudebereich zu reduzieren. In den letzten Jahren wurden zusätzlich alle Beleuchtungsanlagen auf den Wegen in den Innenhöfen und entlang der Hauseingänge mit neuen Energiesparlampen und Beleuchtungssystemen ausgestattet.

Immobilienpreis 2010 zum Erhalt einer Fledermauskolonie bei der komplexen Sanierung

Dass neben dem Thema Energieeinsparung auch ökologische Aspekte umgesetzt werden, zeigt die Berücksichtigung des Erhalts der deutschlandweit größten Kolonie der Fledermausart „Großer Abendsegler“ im Rahmen der Sanierung des Objektes Müggelschlößchenweg. Mit dem Beitrag „Fledermäuse als Modernisierungsbotschafter“ gewann die WBG Amtsfeld eG 2010 den vom BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) durchgeführten Wettbewerb unter dem Motto „Projekte gekonnt kommunizieren“.

Die im Jahr 2003 mit langer Vorbereitungszeit gestarteten Sanierungsarbeiten basierten auf der gezielten Vorbereitung und Kommunikation des Bauprojektes, der kontinuierlichen Information der Vertreter, der Einbeziehung der Bewohner und des „Sanierungsbeirats“. Viele Ideen und Hinweise wurden aufgenommen und berücksichtigt. Neben sozialen Aspekten war ein ökologisches Ziel, die Kolonie der Fledermäuse zu erhalten, die seit vielen Jahren ihr Winterquartier im Objekt eingerichtet hat. In enger Zusammenarbeit mit dem Berliner Artenschutzbeauftragten wurde das sogenannte Kaldach (belüftetes Dach) so hergerichtet, dass die vor der Sanierung vorhandenen Lebensbedingungen der Tiere so weit wie möglich erhalten blieben.

Mieterbefragung PAMB als Baustein für zukünftiges Handeln

Die Analysen des Sozialmilieus liefern Informationen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie deren Wohnpräferenzen. Die „Potenzialanalyse Mieterbindung“ (PAMB) – im Frühjahr 2009 durchgeführt und als schriftliche Vollerhebung konzipiert – erzielte mit 58% eine sehr hohe Rücklaufquote.

Die PAMB misst die Fähigkeit eines Wohnungsunternehmens, seine Mieter an sich zu binden. Um fundierte Antworten für die Verbundenheit der Mieter mit ihrem Vermieter zu erfassen, werden der Bekanntheitsgrad und die Bedeutung aller vermietetseitig angebotenen Service- und Kommunikationsleistungen analysiert. Die auf diese Weise ermittelte Dienstleistungseffektivität (Informationsangebote, Interaktions-

angebote und Serviceangebote) wird in Bezug gesetzt zur Mieterzufriedenheit (Kommunikations- und Serviceleistungen, Qualität Kundenservice und Produktqualität/Wohnsituation). Anders als bei herkömmlichen Befragungen werden die ermittelten Angaben aus den Fragebögen² in Zahlenwerte übersetzt und schrittweise zu aussagekräftigen Kennziffern (u.a. sechsstufiger Kennziffernbaum) zusammengefasst.

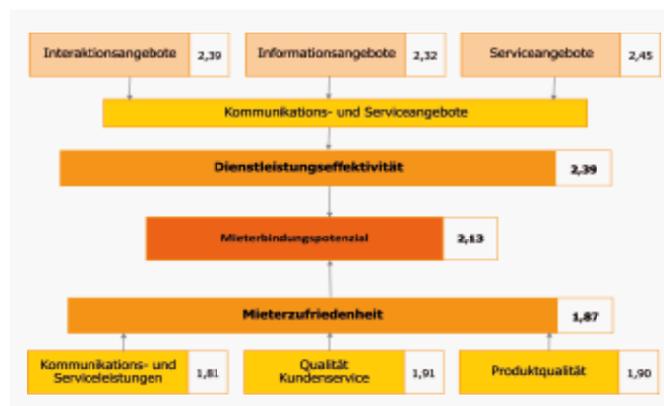


Abb. 3: Wege zur Mieterbindung

Durch die Potenzialanalyse Mieterbindung (PAMB) konnte das Zufriedenheitsniveau der Mitglieder und Mieter mit der gegenwärtigen Wohnsituation und deren Verbleibenswunsch im Bestand der WBG Amtsfeld eG ermittelt werden. Drei Viertel der gesamten Analysestichprobe wurden dem Segment der „Anhänger“ zugeordnet. Diese Mietergruppe ist mit der Wohnsituation und den Vermieterleistungen überaus oder vollkommen zufrieden und hegt keine oder nur theoretische Umzugsabsichten in den kommenden Jahren. Lediglich 4,6% der Mieter werden als unzufriedene Wechsler eingestuft, sie hegen einen Umzugswunsch.

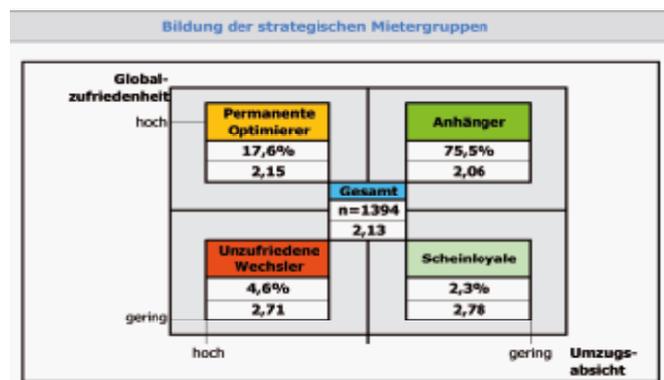


Abb. 4: Strategische Mietergruppen

Hohe Wohnqualität

Die Bewohner beurteilen ihre Wohnsituation in der WBG Amtsfeld eG sehr positiv. Besonders hohe Zufriedenheitswerte

² Die Bewertung erfolgt im Schulnotensystem von 1 – sehr gut bis 5 – mangelhaft



ergaben sich dabei für die Wohnung (Note 1,78). Hier zeigt sich der Erfolg der in den letzten Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Allein die Bewertung der Miete (Note 2,27) fällt leicht ab.

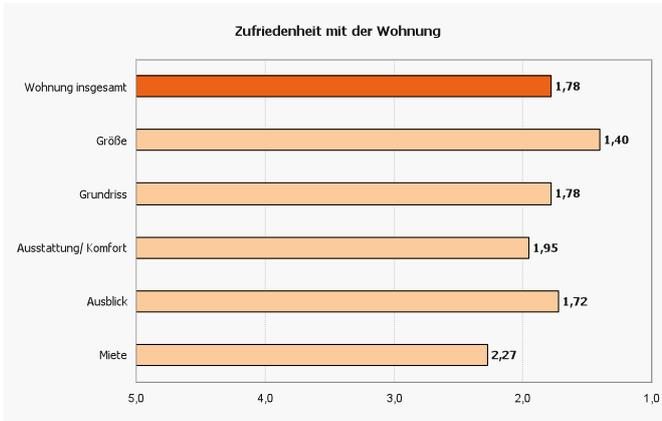


Abb. 5: Zufriedenheit mit der Wohnung

Differenzierter fällt hingegen das Urteil für die Wohnumgebung aus. Sehr positiv werden die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das umfangreiche Angebot an Grünflächen eingeschätzt. Auf der anderen Seite mindern die hohe Verkehrsbelastung, der Mangel an Parkplätzen und in einigen Wohngebieten auch die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten die Standortqualität.

Weiterer Bedarf an Service- und Informationsangeboten vorhanden

Neben der Bewertung von (Service-)Leistungen und Angeboten der WBG Amtsfeld eG hat die Befragung zum Ziel, vorhandene Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder sowie deren Anforderungen insbesondere in Bezug auf das „Wohnen im Alter“ zu ermitteln.

Ergebnis der Befragung ist, dass bei vielen Mitgliedern der Wunsch, bis ins hohe Alter in ihrer jetzigen Wohnung leben zu können, sehr stark ausgeprägt ist. Dabei legen die Bewoh-

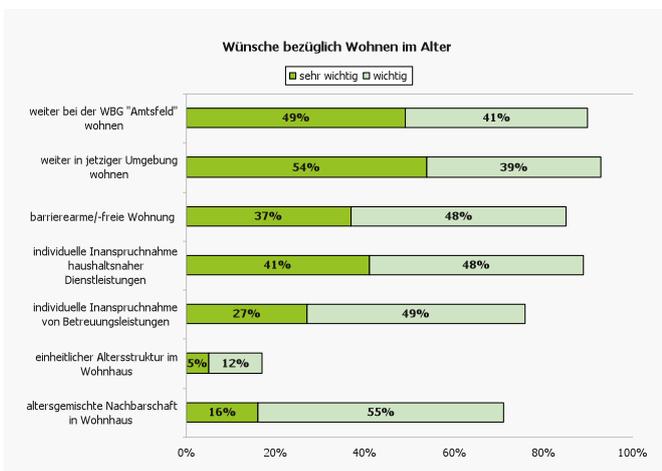


Abb. 6: Anforderungen bezüglich „Wohnen im Alter“

ner großen Wert auf barrierearm/-frei gestaltete Wohnungen, auf ein ausreichendes, nach Bedarf wählbares Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen (u.a. Essens-, Einkaufs- oder Reinigungsservice) sowie an geselligen oder kulturellen Betreuungsleistungen.

Eindeutig fällt das Votum der Bewohner aus, ihren Lebensabend in einer altersdurchmischten Nachbarschaft zu verbringen. Dieses Ergebnis steht in Einklang mit den Anstrengungen der WBG Amtsfeld eG, verstärkt jüngere Familienhaushalte als neue Mitglieder und Bewohner zu gewinnen. Im Ergebnis der Mitgliederbefragung PAMB hat die Genossenschaft Hinweise auf Handlungsfelder erhalten, bezogen auf die Ausstattungs- und Zustandskriterien für die Wohnungen, das Gebäude und das Wohnquartier, aber auch hinsichtlich der Informations- und Serviceangebote. Anhand den Zielgruppen zugewiesenen Ausstattungslinien und möglicher Mietniveaus ist dies eine Grundlage für ein Vermietungs- und Vermarktungskonzept – auch für das Neubauvorhaben. Durch die WBG Amtsfeld eG direkt umgesetzt werden folgende Punkte:

- attraktivere und benutzerfreundlichere Gestaltung der Internetseite für ihre Bewohner,
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Aktivitäten und Angebote des Sozialausschusses und des Seniorenbeirates,
- Verbesserung der Sauberkeit an Einzelstandorten (Gebäuden) im Rahmen einer Qualitätskontrolle sowie
- Anpassung des Konzeptes für den Wohnungsneubau an Wohnwünsche und -interessen.

Die Ergebnisse der Befragung wurden in der Vertreterversammlung und einer Sonderausgabe des „Amtsfeld-Kurier“ den Mitgliedern mitgeteilt.

Start des Neubauprojekts „Quartier Charlotte“ 2012

Die WBG Amtsfeld eG plant, ihr Wohnungsangebot durch den Neubau von Mehrfamilien- und Stadthäusern („Quartier Charlotte“) an die Bedürfnisse der Mitglieder anzupassen und weiter auszubauen. Auf einer Fläche von 9.117 m² sollen in der Charlottenstraße ab 2012 ca. 65 Wohneinheiten errichtet werden. Aktuell wird die Marktfähigkeit der angestrebten Mieten sowie die Nachfrager und Zielgruppen analysiert, um die Vermietungsrisiken zu minimieren.

Gut gerüstet für die Zukunft

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen 2010 kann die WBG Amtsfeld eG eine deutliche Senkung des Energieverbrauchs vorweisen. Mit dem Mikrostandortrating und PAMB kann sie sich auf Marktveränderungen einstellen. Der Ausstattungsgrad der Wohnungen wird durch die Anbringung von zusätzlichen Balkonen verbessert. Der enge Draht zu den Genossenschaftsmitgliedern und die Umsetzung sowohl sozialer als auch ökologischer Maßnahmen führt zu einem nachhaltig positiven Image des Salvador-Allende-Viertels und für die WBG Amtsfeld eG.



Auch die Sozialstruktur mit einem Entwicklungsindex von „hoch/sehr hoch“ gemäß dem Monitoringbericht „Soziale Stadtentwicklung 2010“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weist auf eine gutes soziales Image der Großsiedlung und Umgebungsbebauung hin.

Das Neubauprojekt „Quartier Charlotte“ stellt die Hinwendung an ein diversifiziertes Wohnungsangebot dar, um den demografischen Entwicklungen im eigenen Wohnungsbestand und zukünftigen Wohnungsanforderungen gerecht zu werden. Dazu tragen insbesondere die enge Bindung der

WBG Amtsfeld eG an die Besonderheiten der Großsiedlung und die Wünsche der Mitglieder bei. Sie ist damit gut gerüstet für die Zukunft.

Johannes Jakobsmeier, Christian Michaelis

Consultant Real Estate Consulting & Research

BBT – Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin

Bad Zwischenahner Baurechtsforum 2011:

„Brennpunkt“ Photovoltaikanlagen

Donnerstag, 30. Juni und

Freitag, 1. Juli 2011 in Bad Zwischenahn

Kommunen, die als Planungs- oder Genehmigungsbehörde mit Photovoltaikanlagen befasst sind oder die selbst solche Anlagen realisieren wollen, müssen sich mit zahlreichen Fragen auseinandersetzen: Neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, etwa in reinen Wohngebieten, und der Frage ob, und wenn ja, in welchen Fällen eine Baugenehmigungspflicht besteht, bereitet in der Praxis oftmals die Wahl der richtigen Mittel der Steuerung durch die Bauleitplanung Schwierigkeiten. Weitere Probleme werfen etwa Konflikte mit dem Denkmalschutz oder – ganz praktisch – Fragen des abwehrenden und vorbeugenden Brandschutzes, einschließlich Fragen der Schadenverhütung, auf. Schließlich muss sich eine Kommune, die sich mit dem Gedanken trägt, selbst PV-Anlagen zu errichten oder Investoren Flächen zu überlassen, mit der Förderfähigkeit nach dem EEG und nicht zuletzt der Finanzierung, Projektsteuerung und Vertragsgestaltung auseinandersetzen.

Ihre Referenten:

Frank Groneberg

Geschäftsführer der Solarpark Rodenäs GmbH, Rodenäs

Mathias John

Berufsfeuerwehr Braunschweig, Einsatzplanung

Christian Marcks

GLS Gemeinschaftsbank eG, Hamburg

Dr. Stefan Mundt

Kanzlei Cornelius + Krage Rechtsanwälte und Notare, Kiel

Magarete von Oppen

Kanzlei Geiser & von Oppen, Berlin

Univ.-Prof. Dr.-iur. Christian-W. Otto

Fachgebiet Bau- und Planungsrecht an der TU Berlin

Dr. Wolfgang Schrödter

Kanzlei Dr. Schrödter, Wedemark,

Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Städtetages a. D.

Michael Vollbrecht

Technischer Berater bei der VGH Versicherung in der Abteilung Schadenverhütung und Technik, Hannover

Veranstaltungsort:

Hotel Haus am Meer

Auf dem Hohen Ufer 25

26160 Bad Zwischenahn

Tel.: (0440) 3940-0

Beginn: 10.00 Uhr (30. Juni)

Ende: 13.30 Uhr (1. Juli)

Tagungsgebühren:

550,00 Euro für Mitglieder des vhw

590,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Telefon (0511) 984225-11 oder www.vhw.de