

## Sanierungsprojekt Berlin-Buch

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat zum 1. Juli 2009 ca. 3.100 Wohnungen in Berlin-Buch von einer Schwestergesellschaft erworben. Überwiegend handelt es sich um unsanierte Wohnungsbestände in DDR-Plattenbauweise. Die Häuser sind überwiegend 30 Jahre alt, sie haben nicht mehr die allgemein übliche Ausstattung und Qualität. Der Leerstand beträgt rund 20 Prozent. Die Mieten sind entsprechend dem Wohnstandard eher niedrig. Das Sanierungsprojekt Berlin-Buch verfolgt neben der Gebäudesanierung mit zeitgemäßen Wohnstandards und energieeffizienter Gestaltung auch sehr wesentlich das Ziel der Wohnumfeld-, Kiez- und Stadtteilentwicklung. Mit der Dämmung der Außenwände, dem Austausch der Fenster, dem Einbau neuer bzw. der Optimierung der Heizungsanlagen sollen die Heizkosten spürbar sinken.

Da die Sanierung nicht zum Nulltarif zu haben ist, sind Mietsteigerungen leider unumgänglich. Die HOWOGE hält sich bei der Mietpreisgestaltung nach Sanierung an die Vorgaben des Senats von Berlin für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Nach der Sanierung und Modernisierung sollen die Bestandsmieter keine höhere Nettokaltmiete als die ortsübliche Vergleichsmiete plus der eingesparten Betriebskosten zahlen.

Berlin-Buch ist bekannt durch den Campus Buch als wesentlicher überregionaler Forschungs- und Biotechnologiestandort und das HELIOS Klinikum Berlin-Buch sowie zwei wichtige Spezialkliniken, das Immanuel Krankenhaus Berlin und die Evangelische Lungenklinik Berlin.

Neben der modernen biomedizinischen und klinischen Forschung, u.a. im Max-Delbrück-Centrum für Molekulare Medizin (MDC) Berlin-Buch, haben verschiedene innovative Biotechnologieunternehmen am Campus Buch ihren Standort, wie z.B. Eckert & Ziegler Strahlen- und Medizintechnik AG und die Congen Biotechnologie GmbH.

In den nächsten Jahren wird der Wissenschafts- und Biotechnologie-Campus Berlin-Buch in erheblichem Umfang baulich erweitert, was auch weitere hochqualifizierte Arbeitskräfte anzieht, die in Berlin-Buch arbeiten und leben möchten.

Der Kontrast zwischen dem modernen Wissenschafts-, Wirtschafts- und Klinikstandort Berlin-Buch, wachstumsstark und innovativ, und den von der HOWOGE übernommenen Plattenbauwohnungen könnte nicht größer sein.

Um auch wohnungswirtschaftlich für die Zukunft des Gesundheits- und Wohnstandortes gerüstet zu sein, muss in Berlin-Buch Wohnraum in einem angemessenen Qualitätsstandard für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt, zumindest in den von der HOWOGE übernommenen Plattenbauwohnungen, nicht gegeben ist.

Die erworbenen überwiegend unsanierten Plattenbauwohnungen werden dem heute üblichen Wohnstandard nicht gerecht. Der Neubezug liegt in den 1970er und 1980er Jahren.

Veraltet und den üblichen energetischen Qualitätsmaßgaben nicht entsprechend, bleiben sie auch gegenüber den bereits sanierten Mitbewerberangeboten vor Ort zurück. Maximal sind durch den vorherigen Eigentümer Teilsanierungen erfolgt. Eine grundsätzliche Instandsetzung hat seit mehreren Jahrzehnten nicht stattgefunden.

Um den Wohnkomfort in ihren Wohnungen anzupassen, haben sich in Einzelfällen Mieter durch Verschönerungen, z.B. in ihren Bädern, selbst beholfen, die Frisch- und Abwasserleitungen und Elektroanlagen sind aber zum großen Teil nicht ausgetauscht, die Heizungsanlagen sind veraltet und ineffizient. Die komplexe Sanierung ist längst überfällig.

Ein wichtiger Anspruch an das wohnungswirtschaftliche Konzept der HOWOGE in Berlin-Buch besteht deshalb darin, innerhalb der einzelnen Sanierungsabschnitte eine nachfragegerechte Angebotsstruktur zu schaffen und passgenau Wohnraum für alle Altersgruppen und Einkommensschichten vorzuhalten. Neben der Achtung der Wünsche und Bedürfnisse der Bestandsmieter sind genauso Vorstellungen und Wohnansprüche von möglichen Neumieter in die Planungen einzubeziehen, die Wünsche der betagten Seniorin gelten genauso wie die Vorstellungen des hochqualifizierten Akademikers mit Familie oder des alleinerziehenden Elternteils in Ausbildung.

Grundlage des Konzeptes bildete eine umfassende Analyse, die Standort, Lage, Mitbewerber, Zielgruppen und Situation vor Ort einschätzt.

Zu berücksichtigen ist, dass bereits aktuell 38 Prozent der Haushalte älter als 55 Jahre sind, so dass gerade auch für diese Altersgruppe spezifische Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Eine zukunftsorientierte Modernisierung der Aufzüge bedeutet in diesem Zusammenhang eben nicht nur die Erneuerung der Aufzugskabine, sondern auch die Erweiterung des Aufzugs für den Transport von Rollatoren oder Rollstühlen oder aber auch Kinderwagen und die Schaffung eines ebenerdigen Zugangs zum Aufzug. Eine zielgruppengerechte Modernisierung und Sanierung hat sehr verschiedene Facetten.

Der Umfang der vorgesehenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt entsprechend des Bauzustandes der Bäder, Treppenhäuser, Frisch- und Abwasserleitungen, Elektroanlagen in den einzelnen Bauabschnitten unter Betrachtung der möglicherweise in der Vergangenheit erfolgten Teilsanierung bzw. individuell in Wohnungen durchgeführten Modernisierungen differenziert.

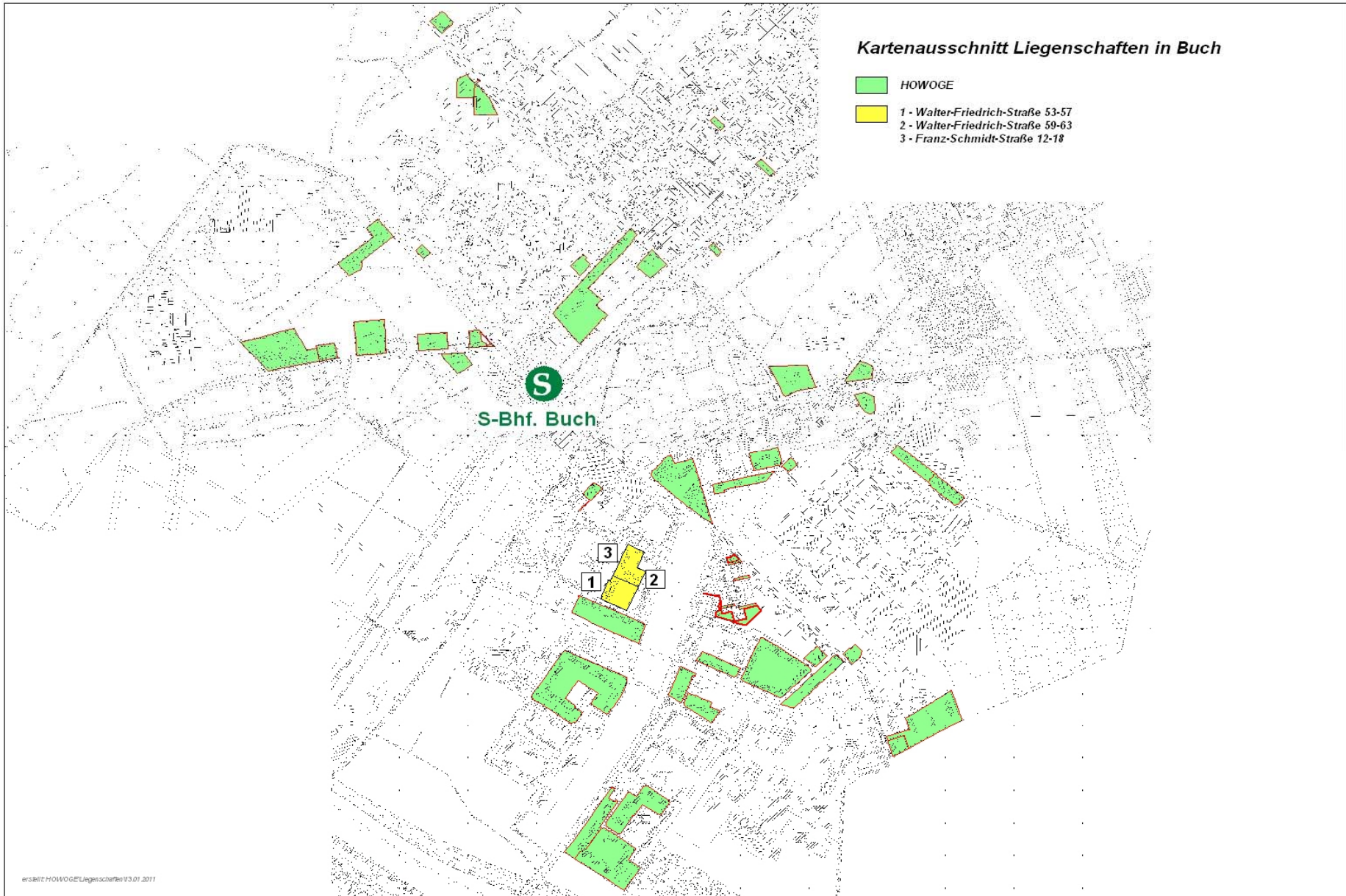
Teilweise müssen die Balkone ausgetauscht werden, weil sie marode oder sogar absturzgefährdet sind. Teilweise ist es notwendig, Balkone erstmals anzubauen, weil dieses Ausstattungsmerkmal bei einer Neuvermietung von Mietinteressenten stark nachgefragt wird.

Insgesamt 1200 HOWOGE- Wohnungen werden 2011 saniert. In Mieterversammlungen und Einzelgesprächen geht die HOWOGE auf die Mieter und Mieterinnen zu. Neben der Vorstellung der Modernisierungs- und Sanierungspläne, dem Besprechen von individuellen Lösungen, der Vermeidung von Härtefällen, geht es auch um praktische Hilfen. Für unterstützungsbedürftige Personen bietet die HOWOGE z.B. den Kiezhelferservice an, der bei Um- und Einräumaktionen in den Wohnungen hilft.

Bis 2013 soll das Sanierungsvorhaben in Berlin-Buch im Wesentlichen abgeschlossen sein.

### Kartenausschnitt Liegenschaften in Buch

- HOWOGE
- 1 - Walter-Friedrich-Straße 53-57
- 2 - Walter-Friedrich-Straße 59-63
- 3 - Franz-Schmidt-Straße 12-18



**Walter-Friedrich-Str. 53 – 57**

Baujahr: 1977/1978  
Gebäudetyp: QP 71 (11-geschossig)  
Anzahl WE: 107



**Walter-Friedrich-Str. 59 – 63/Franz-Schmidt-Str. 12-18**

Baujahr: 1977/1978  
Gebäudetyp: WBS 70 (5-geschossig)  
Anzahl WE: 75



Walter-Friedrich-Str. 61



Walter-Friedrich-Str. 63



Franz-Schmidt-Str. 12-18

**Beispiele zum Bauzustand einzelner Objekte vor Sanierung und Modernisierung**



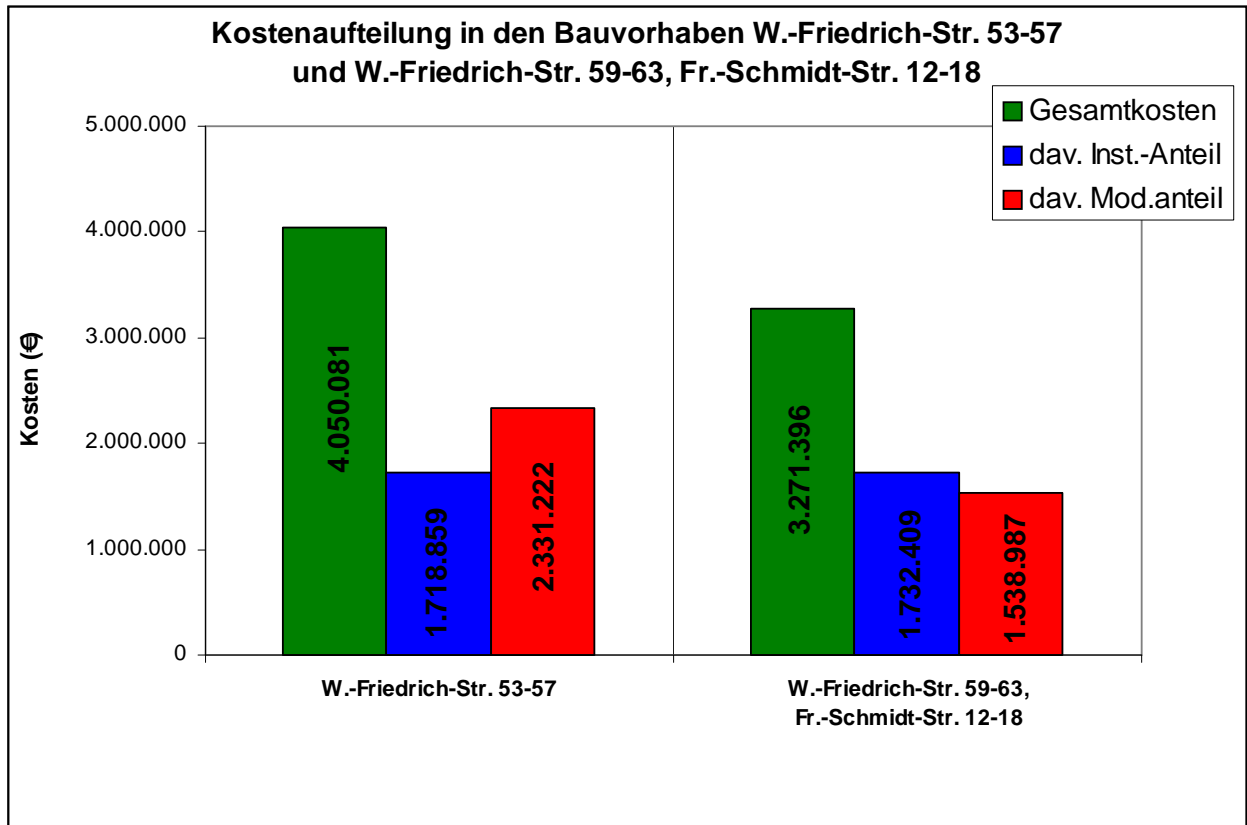




### Allgemeine Übersicht der vorgesehenen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

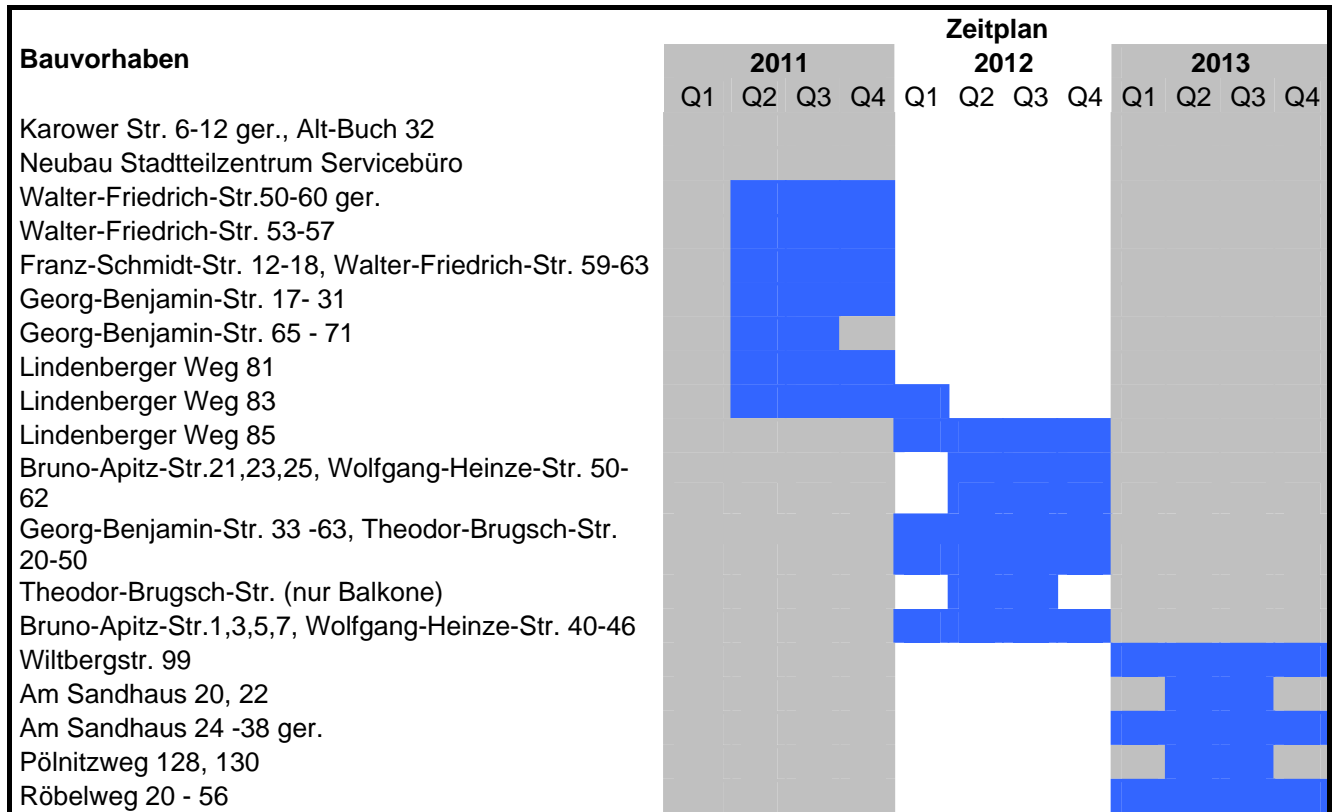
	Instandsetzung	Modernisierung
Sanierung der Balkone	✓	
Balkonanbau		✓
Dachinstandsetzung	✓	
Sanitäranlage	✓	✓
Heizungsanlage		✓
Lüftungsanlage	✓	✓
Elektroarbeiten	✓	✓
Sanitärobjekte	✓	✓
Trockenbau/Fliesenarbeiten		✓
Hauseingang/Treppenhaus	✓	
Müllabwurfanlage	✓	
Aufzugsanlage		✓
Dämmmaßnahmen/Fenstereinbau	✓	✓
Verbundsicherheitsverglasung für die Erdgeschosswohnungen		✓
Wohnungseingangstüren		✓
Sonstige Maßnahmen	✓	

**Kostenaufteilung für die Bauvorhaben Walter-Friedrich-Str. 53 -57 und Walter-Friedrich-Str. 59-63, Franz-Schmidt-Str. 12-18**



**Beispielhafte Berechnung der Modernisierungsumlage**

Maßnahme	anteilmäßige Kosten für Ihre Wohnung		monatliche Umlage umlagefähige Kosten * 11% / 12 Monate
	Umlageschlüssel m <sup>2</sup> Wohnfläche	Umlageschlüssel Anzahl Wohnungen	
Sanitäranlage	2.437,71 € (113.491 € / 5.904,74 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		22,35 €
Sanitäranlage im zweiten Bad		200,00 € (2.600 € / 13 Whg.)	1,83 €
Heizungsanlage	7.210,90 € (335.713 € / 5.904,74 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		66,10 €
Mehrkosten für Hand- tuchheizkörper im Bad ohne Fenster		483,80 € (27.577 € / 57 Whg.)	4,43 €
Lüftungsanlage im Bad ohne Fenster		346,54 € (19.753 € / 57 Whg.)	3,18 €
Elektroarbeiten	2.596,81 € (120.898 € / 5.904,74 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		23,80 €
Sanitärobjekte		926,08 € (96.312 € / 104 Whg.)	8,49 €
Sanitärobjekte im zweiten Bad		742,08 € (9.647 € / 13 Whg.)	6,80 €
Fliesenarbeiten und Trockenbau		2.046,77 € (212.864 € / 104 Whg.)	18,76 €
Maßnahme	anteilmäßige Kosten für Ihre Wohnung		monatliche Umlage umlagefähige Kosten * 11% / 12 Monate
	Umlageschlüssel m <sup>2</sup> Wohnfläche	Umlageschlüssel Anzahl Wohnungen	
Fliesenarbeiten und Trockenbau im zweiten Bad		1.826,92 € (212.864 € / 104 Whg.)	16,75 €
Aufzugsanlage	6.261,96 € (291.534 € / 5.904,74 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		57,40 €
Dämmmaßnahmen und Fenstereinbau	13.433,42 € (625.411 € / 5.904,74 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		123,14 €
Verbundsicherheitsver- glasung	0,00 € (6.136 € / 592,81 m <sup>2</sup> * 126,83 m <sup>2</sup> )		0,00 €
Wohnungseingangs- türen		1.560,10 € (162.250 € / 104 Whg.)	14,30 €
<b>Summe gesamt</b>			<b>367,33 €</b>

**Zeitschiene**


(Q – Quartal)

**Mietpreisbeispiele der Mitbewerber in Berlin-Buch**

<b>Anbieter</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnungs- größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Nettokalt- miete (NKM) gesamt</b>	<b>Nettokalt- miete/m<sup>2</sup></b>
EWG-Pankow eG	Lindenberger Weg 34	75,5	324,00 €	4,29 €
	Groscurthstr. 12	83,4	563,00 €	6,75 €
	Groscurthstr. 12	78,9	533,00 €	6,76 €
	Ernst-Ludwig-Heim-Str. 9	62,4	333,00 €	5,34 €
	Groscurthstr. 4	36,0	252,00 €	7,00 €
	Groscurthstr. 14	83,4	563,00 €	6,75 €
GESOBAU AG	Pölnitzweg 117	30,7	311,68 €	10,15 €

Quelle: Immobilien Scout GmbH 2011

**Mietzusammenstellung in den Bauvorhaben Walter-Friedrich-Str. 53 – 57 und Walter-Friedrich-Str. 59-63, Franz-Schmidt-Str. 12-18**

## 1. Bauvorhaben: Walter-Friedrich-Str. 53 – 57

<b>MSP*-Zuordnung Wohnfläche</b>	<b>aktuelle durchschnitt- liche NKM** (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>NKM MSP (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Energieein- sparung (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Senatsmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>
bis unter 40 m <sup>2</sup>	5,28	6,13	0,42	6,55
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup> WE mit Dunkelbad	4,28	5,36	0,42	5,78
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup> Bad mit Fenster	4,28	5,48	0,42	5,90
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	3,96	4,93	0,42	5,35
90 m <sup>2</sup> und mehr	3,47	5,59	0,42	6,01

\* MSP = Mietspiegel

\*\* NKM = Nettokaltmiete

## 2. Bauvorhaben: Walter-Friedrich-Straße 59 – 63, Franz-Schmidt-Str. 12-18

<b>MSP*-Zuordnung Wohnfläche</b>	<b>aktuelle durchschnitt- liche NKM** (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>NKM MSP (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Energieein- sparung (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Senatsmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>
bis unter 40 m <sup>2</sup>	4,86	6,13	0,44	6,57
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	4,49	5,36	0,44	5,80
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	3,91	4,81	0,44	5,25

\* MSP = Mietspiegel

\*\* NKM = Nettokaltmiete