

In Buch wohn' ich mittendrin.

Abschlussdokumentation Sanierungsprojekt Buch



2 Inhalt

03	Vorwort
04	Standort Buch
05	Sanierungskonzept
06	Buch 2009 – Buch 2013
08	Buch heute
09	Architektur und Farben
12	Energieeffizienz
14	Wohnungsgrößen
15	Kiezmanagement
16	Lebensqualität
17	Miteinander
18	Ausblick

Sehr geehrte Leser, liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Partner und Freunde der HOWOGE,

die HOWOGE ist ein Unternehmen, das seit vielen Jahren erfolgreich im Berliner Wohnungsmarkt tätig ist. Im Mittelpunkt aller Bemühungen stehen stets unsere Mieterinnen und Mieter. Denn die HOWOGE hat einen besonderen Auftrag: breiten Bevölkerungsschichten Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Mit der Übernahme von 3.100 Wohnungen in Buch im Jahr 2009 hat sich die HOWOGE große Ziele gesetzt – und sie nach drei Jahren auch erreicht. 2.400 Wohnungen sind mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Millionen Euro modernisiert worden; eingebettet in ein Sanierungskonzept, das die soziale Durchmischung in Buch fördert und Wohnen für jede Lebenslage ermöglicht.

Stadtentwicklung ist eigentlich nur der öffentlichen Hand möglich, indem sie die übergeordneten planerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Immobilieneigentümer setzt. Aber auch Immobilieneigentümer, eine gewisse räumliche Konzentration ausreichend vieler Gebäude vorausgesetzt, können die Entwicklung von Stadtteilen oder ganzen Bezirken beeinflussen. Die HOWOGE ist eine solche Eigentümerin. In Lichtenberg und Hohenschönhausen hat sie bereits 48.000 Wohnungen komplett saniert. Damit verfügt die HOWOGE über einen umfangreichen Erfahrungsschatz, wenn es darum geht, Gebäude in bewohntem Zustand zu modernisieren und instand zu setzen.

In dieser Dokumentation erfahren Sie mehr über das Sanierungsprojekt in Buch. Auch Mieter und Partner aus Buch kommen hier zu Wort.



Stefanie Frensch
Geschäftsführerin



Sophia Eltrop
Geschäftsführerin

In Buch ist Gesundheit zuhause

Buch hat viel zu bieten. Hier ist die Luft sauber, die Natur grün und Erholung vielfältig. Ein guter Ort zum Leben, Arbeiten und Forschen. Mitten im Grünen und doch zentral. Welche Perspektiven Buch hat, zeigt schon seine Geschichte.

Gesundheitsstandort mit Tradition

Vor über 100 Jahren entstand in Buch die größte Krankenhausstadt Europas. Noch heute prägt die historische Architektur den Stadtteil, eingesäumt von weitläufigen Parks. Vor über zehn Jahren wurde die historische Krankenhauslandschaft neu strukturiert. Seit 1992 finden sich auf dem Campus Berlin-Buch nicht nur renommierte Grundlagenforschung und klinische Forschung, sondern auch der BiotechPark Berlin-Buch.

Er zählt zu den größten seiner Art in Deutschland – mit 56 Unternehmen auf 31.000 m² und rund 750 Beschäftigten. Auf dem denkmalgeschützten Campus C. W. Hufeland befindet sich heute der Neubau des HELIOS Klinikums Berlin-Buch mit mehr als 1.000 Betten in 24 Kliniken und sechs Instituten sowie die zwei Spezialkliniken: das Immanuel Krankenhaus Berlin und die Evangelische Lungenklinik Berlin.

4 Standort Buch 6.300 Beschäftigte in Forschung und Medizin | 50 Fachpraxen und Pflegeeinrichtungen | Sechs Forschungsinstitute



Wachstumspotenziale in Biotechnologie und Grundlagenforschung

Berlin-Buch ist heute ein international renommierter Wissenschafts- und Gesundheitsstandort und damit auch bedeutend für die Gesundheitswirtschaft in Berlin. Rund 6.300 Menschen, darunter Wissenschaftler, Ärzte, Ausbilder und Unternehmer, engagieren sich für Gesundheit. Hier forscht man zum Beispiel an den molekularen Ursachen von Krebs-, Herz-Kreislauf- und neurodegenerativen Erkrankungen und an innovativen Therapien.

Sowohl niedergelassene Ärzte in 50 Facharztpraxen als auch Pflegeeinrichtungen arbeiten mit den Kliniken vor Ort eng zusammen. Ziel ist es, neue Erkenntnisse aus den Hightechlaboren schnellstmöglich in die Behandlung zu integrieren. Patienten können davon in Buch bereits im Stadium der klinischen Erprobung profitieren.



Sanierungskonzept für die Siedlung

In den 70er-Jahren wurde das Wohnquartier für das medizinische Personal entlang der Karower Chaussee gebaut. Im Jahr 2009 hat die HOWOGE einen Wohnungsbestand mit rund 3.100 Wohnungen übernommen.

Stadtentwicklungskonzept als Basis

Im Jahr 2002 erklärte der Berliner Senat die Neubausiedlung Buch zum Stadtumbau-gebiet. Doch zunächst fand keine Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost statt. Sechs Jahre später, im Jahr 2008, wurde das Stadtentwicklungskonzept erneut überarbeitet und umfasste folgende Leitpunkte:

- das Wohnquartier als integrierten Bestandteil von Buch weiterentwickeln
- das Quartier sozialgerecht weiterentwickeln
- öffentlichen Raum als Gesamtsystem weiter qualifizieren
- das Ortszentrum von Buch weiter stärken
- soziale und kulturelle Angebote ausbauen
- Wechselwirkungen zwischen Großsiedlung und lokaler Wirtschaft fördern
- Verkehrsanbindungen gewährleisten
- vernetztes Wohnen und Arbeiten stärken



Ziel: nachhaltige Sanierung und soziale Durchmischung verzahnen

Mit der Übernahme der Wohnungen in Buch ist die HOWOGE zum wichtigsten Wohnungspartner im Stadtteil geworden. Auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts hat sie sich zum Ziel gesetzt, ihre Gebäude baulich zügig auf den neuesten Stand zu bringen und die Mieterstruktur sozial zu durchmischen. Bei erstgenanntem Punkt, der Sanierung, galt es, Nachhaltigkeitsgesichtspunkte wie ein hohes Maß an Energieeffizienz zu berücksichtigen. Der

zweite Punkt, die soziale Durchmischung, ist letztendlich auch ein Aspekt von Nachhaltigkeit. Denn Nachhaltigkeit berücksichtigt nicht nur bauliche Aspekte, sondern auch soziale Anforderungen. So soll ein lebendiger, für Berlin typischer Bevölkerungsquerschnitt den Charme von Buch ausmachen. Beide Punkte wurden zur Aufwertung des Stadtteils miteinander verzahnt.

2009: ein Quartier auf der Kippe

Buch gehörte zu den Fördergebieten des Berliner Stadtumbaus aus dem Programm Stadtumbau Ost.

Wohnen und Arbeiten waren aus dem Gleichgewicht geraten. Räumlich und funktional bestanden nur wenig Querbezüge und Synergieeffekte zwischen dem in die Jahre gekommenen Wohnquartier und der eigendynamischen Gesundheitswirtschaft vor Ort.

Bevor die HOWOGE Eigentümerin der rund 3.100 Wohnungen wurde, war das Quartier über Jahrzehnte aus baulicher

Sicht eher stiefmütterlich behandelt worden. Die Wohnungen waren in einem zu meist äußerst beklagenswerten Zustand. Heruntergewohnt, vielfach fand sich noch die Originalausstattung in den Wohnungen, Gebäudehülle und -technik waren nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Zerkratzte und beschmierte Aufzüge prägten das Bild in den Häusern. Hinzu kam, dass die Sozialstruktur der Bewohner nicht ausgewogen war. Das Quartier drohte zu kippen.

6 Buch 2009



Gebäudefassaden erschienen wie graue Betonblöcke.



Die Zugänge zu den Gebäuden waren wenig funktional.



In die Jahre gekommene WBS-70-Architektur der ehemaligen DDR.



In den Treppenhäusern schien die Zeit stehen geblieben zu sein.



Bäder und Toiletten waren zwar funktional, aber nicht mehr schön.



Fenster waren undicht und der Putz bröckelte an vielen Stellen.

2013: ein Quartier mit Perspektiven

In den letzten drei Jahren hat die HOWOGE 100 Millionen Euro investiert, um die Gebäude und 2.400 Wohnungen zu modernisieren.

Gemeinsam mit der CENTACON GmbH, einem Spezialisten für die Immobilienentwicklung, wurde ein Wohnkonzept entwickelt, das Lebens- und Wohnwelten für verschiedene Generationen und Einkommensgruppen bietet.

Ob für Familien, Singles oder Senioren – die HOWOGE hat bei der Sanierung auf einen ausgeglichenen Mix an Wohnungs-

typen gesetzt. Alle Wohnungen haben heute einen deutlich höheren Wohnkomfort mit spürbar reduzierten warmen Betriebskosten. Für Gebäude mit insgesamt rund 560 Wohnungen sind Aufzüge nachträglich bis ins Erdgeschoss geführt worden. Eingangsbereiche sind freundlich und hell gestaltet. Die harmonische Farbgebung der Fassaden wertet den Kiez optisch auf.

Buch 2013 7



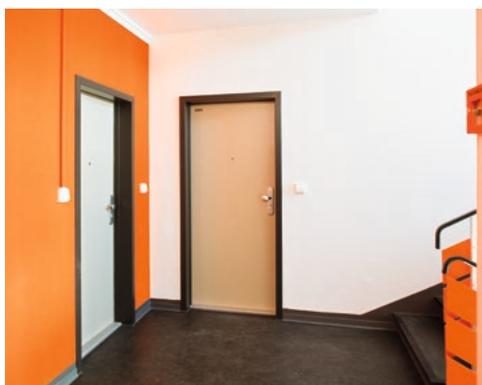
Lebendige Fassaden fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.



Helle Eingangsbereiche heißen die Mieter willkommen.



Größere Balkone bieten mehr Raum zum Entspannen.



Stilvoll und funktional sind die neuen Treppenhäuser.



Zeitgemäße Bäder bieten mehr Komfort.



Neue Fenster und eine moderne Fassaden-dämmung erhöhen den Wohnwert.

Zuhause sein in Buch: Das ist attraktiv

Buch ist ein Standort mit Zukunft. Mit der Modernisierung hat die HOWOGE das Wohnen und Leben im Kiez aufgewertet und auch für neue Mieterinnen und Mieter attraktiv gemacht.

Ganz im Sinne von Nachhaltigkeit wurde Substanz erhalten und behutsam weiterentwickelt – um ein Stück Berliner Identität zu bewahren und zu stärken. Die rund 3.100 Wohnungen sind zwischen 22 und 160 m² groß – und damit ideal für kleine und große Familien, aber auch für Singles und Senioren. Immer mehr Mieter aus anderen Stadtteilen ziehen hierher.

Diese positive Entwicklung zeigt sich in der Vermietung: Nach der Sanierung im Jahr 2011 standen 490 Wohnungen leer. Heute, im Jahr 2013, sind sie alle vermietet. Nach der Sanierung 2012 gab es rund 550 leerstehende Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen hat bis Juni 2013 neue Mieter gefunden.

8 Buch heute



Buch – ein Ort zum Arbeiten und Wohnen.

Christine Minkewitz, PR-Referentin BBB Management GmbH, zur Sanierung der HOWOGE

Als Betreiber- und Entwicklungsgesellschaft für den Campus Berlin-Buch hat sich die BBB Management GmbH zum festen Ziel gesetzt, Buch mit Akteuren vor Ort und der Berlin Partner GmbH als Gesamtstandort weiterzuentwickeln.

Wohnqualität ist deutlich aufgewertet

Dass die HOWOGE für die Wohn- und Lebensqualität im Quartier keine unwesentliche Rolle gespielt hat, liegt für Christine Minkewitz auf der Hand: „Durch die Sanierung wurden das Stadtbild und der Charakter von Buch deutlich aufgewertet. Die flankierenden Maßnahmen der HOWOGE sorgen beständig dafür, dass sich Buch zu einem lebendigen Kiez weiterentwickelt.“

Im Wettbewerb um Fachkräfte zähle ein guter Wohn- und Lebensstandort zu den entscheidenden Faktoren. „Wenn der Wohnort stimmt, haben Mitarbeiter auf dem Campus Berlin-Buch einen Grund mehr, direkt vor Ort mit ihrer Familie im Grünen zu wohnen“, so Minkewitz.

HOWOGE – engagiert von Beginn an

Mit der Übernahme der Bestände hat die HOWOGE Verantwortung für das Quartier gezeigt. „Das Unternehmen war für uns von Anfang an ein wichtiger Partner“, sagt Minkewitz. So gibt es bis heute Kooperationen in der Öffentlichkeitsarbeit wie für das Internetportal www.berlin-buch.com und das Standortjournal – oder für Veranstaltungen wie das Sommerfest der Berliner Wirtschaftsgespräche 2012 oder das „Gläserne Labor“ für Schulen. Durchweg positiv ist die Resonanz auf das Engagement der HOWOGE für Bildung, Kultur und Sport.

Auf dem Weg zur „Green Health City“

„Buch wird weiter wachsen“, so der Ausblick von Christine Minkewitz. „Das Quartier soll zur ‚Green Health City‘ werden – mit nachhaltiger Mobilität, umweltfreundlicher Energieversorgung und einer einzigartigen Gesundheitsversorgung.“ So sei auch die energetische Gebäudesanierung der HOWOGE sehr positiv zu bewerten. Im Bestreben, den Gesundheitsstandort Buch weiter voranzubringen, freut sich die BBB Management GmbH auch künftig auf eine gute Kooperation mit der HOWOGE.



Architektur und Farben für ein lebendiges Miteinander

Architektur und Farben 9

Wer in Buch wohnt, soll sich hier einfach wohlfühlen. Neue Haustüren heißen Menschen in den Eingangsbereichen willkommen. Auch Aufzüge, Briefkästen, Licht- und Gegensprechanlagen sind erneuert worden. In den Treppenhäusern sind Wände und Decken gestrichen, Geländer überarbeitet und neue Bodenbeläge verlegt worden. Einige Hauseingänge und Aufzüge sind heute barrierefrei – ideal, um mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Gehhilfe hinein- oder hinauszukommen.

Innenraumarchitektur für mehr Komfort

Bäder: in hellen Farben, mit Wanne oder Dusche, integriertem WC, Handtuchheizer
Küche: Spüle mit neuer Standardarmatur, Anschluss für Geschirrspülmaschine

Balkon: mit Leichtbaubrüstung, neuer Entwässerung, Blumenkastenhaltern
Wohnung: neue Eingangstür, moderne Ventil-Profilheizkörper, neue Stromverteiler

Warme Naturtöne im Wechselspiel

Buch ist ein lebendiger Stadtteil. Das spiegelt sich auch im neuen Farbkonzept für die Fassaden wider. Hinter dem Konzept stehen Martin Benad und Jürgen Opitz, die zu Deutschlands erfahrensten Farbgestaltern zählen. Sie haben für die meisten Gebäude in Buch einen facettenreichen, harmonischen Farbklang entworfen, der sich von außen bis in die Ein- und Aufgänge

zieht. Daneben sind auch Farbtwürfe des Büros Gneise 66 und der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH verwirklicht worden. Die Farbkonzepte setzen auf warme Naturtöne – von zartem Elfenbein über Ocker und Orange bis hin zu Grüntönen, kräftigem Terrakotta und rötlichen Tönen. Sie schaffen Atmosphäre und verbreiten ein positives Lebensgefühl.



Fünf Schulen, sieben Kitas

Buch ist ein Kiez mit Zukunft.



und viel Freiraum im Grünen.

Energieeffizienz, die sich auszahlt

Mehr Dämmung, weniger Kosten

Im Frühjahr 2011 hat die HOWOGE mit den ersten Baumaßnahmen zur Instandsetzung und energetischen Sanierung der Wohnbestände in Berlin-Buch begonnen. Dabei wurden die Gebäude nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 gedämmt. Wohnungen haben neue Kunststofffenster erhalten. Die Elektrosteigleitungen wurden verstärkt. Im Keller stehen

heute verschließbare Stromzählerschränke. Neue, gut isolierte Heizungs-, Warm- und Kaltwasserleitungen stellen sicher, dass Energie nicht auf dem Weg durchs Haus verloren geht. Alle Wohnungen sind heute an modernisierte Heizstationen auf Basis von Fernwärme angeschlossen. Die Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser wurden funktional verbessert.

Rundumschutz für mehr Sicherheit

In Buch ist auch mehr Sicherheit eingezogen: Dacheindichtungen und Blitzschutzanlagen wurden erneuert. Für einen besseren Brandschutz sind Kellerabgangstüren gegen Feuer- und Rauchabschlüsse getauscht worden. Zum Schutz vor Stromschlägen

wurden Schutzschalter installiert. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben heute Fenster aus Verbundsicherheitsglas. Eingangstüren mit Spion und modernen Sicherheitsschlössern sorgen in jeder Wohnung für mehr Sicherheit.



Mieter zum Sanierungsprojekt

Erika Oelke (82) und Paul Rohr (88): „Endlich weniger Heizungskosten“

Seit 1975 lebt das rüstige Seniorenpaar nun schon in Buch. Drei Zimmer, Küche, Bad. Wenn man die beiden fragt, was sie an ihrem Kiez schätzen, dann sind es die Natur und das nachbarschaftliche Miteinander. „Und die Nähe zum Krankenhaus für den Fall der Fälle; wir sind zusammen ja schon 170 Jahre alt“, scherzt Paul Rohr.

Was hat die Sanierung gebracht? Endlich haben die beiden einen schönen geräumigen Balkon, auf dem selbst die Wäsche noch Platz hat. Da die reiselustigen Jazzliebhaber in einer Außenwohnung leben, macht sich die Sanierung auch finanziell bemerkbar. Durch die neue Wärmedämmung sind die warmen Betriebskosten

deutlich gesunken. „Früher habe ich die Heizung immer auf Stufe fünf gestellt und es war oft nicht richtig warm“, so Erika Oelke. „Heute reicht Stufe zwei oft schon aus.“ Als die Sanierung ihrer Wohnung anstand, haben sie Urlaub im Gartenhaus der Tochter in Oranienburg gemacht.

An ein Ereignis kann sich Frau Oelke noch gut erinnern: Frau Schulz von der HOWOGE hat sie zusammen mit einem Landschaftsarchitekten besucht. Da sich die Seniorin seit Jahren um die Pflanzen im Hof kümmert, hat man ihr das neue Gartenkonzept erklärt.



Wohnungen für jede Lebenslage

Im Sanierungskonzept der Wohnungen wurden verschiedene Lebenswelten berücksichtigt. Eine davon ist das „junge Wohnen“, das sich an Singles, Studenten und Doktoranden richtet. Für sie sind rund 25 Prozent der Wohnungen gedacht, die vergleichsweise klein und günstig sind. In der Gestaltung beispielsweise der Bäder sind bewusst kräftige, peppige Farben eingesetzt worden. Die Warmmiete liegt je nach Wohnung und Ausstattung (möbliert/unmöbliert) bei nur etwa 300 Euro. Dass das Konzept aufgeht, zeigen die Vermietungszahlen: Neumieter für die „jungen Wohnungen“ sind in der Tat fast immer unter 35 Jahre alt.

Rund 50 Prozent der Wohnungen sind ideal für Paare und Familien. Die Wohnungen sind größer, umfassen meist drei bis fünf Zimmer und sind trotz ihrer Größe und der durchaus aufwändigen, stilvollen Sanierung dennoch bezahlbar. In der Innengestaltung wurde ein modernes Farbkonzept gewählt. Im Badezimmer dominieren verschiedene Farben mit „Hinguckerqualitäten“. Die übrigen 25 Prozent der Wohnungen eignen sich für Senioren und ältere Bewohner. Sie sind besonders barrierearm. Das heißt, Schwellen zum Balkon oder Duschen sind weitestgehend ebenerdig. Ein Teil der Wohnungen ist explizit für Rollstuhlfahrer gedacht.



Mieter zum Sanierungsprojekt

Juliane Sählbrandt, fünffache Mutter: „Umzug in Ausweichwohnung lief problemlos“

Vor zehn Jahren ist die alleinerziehende Mutter nach Buch gezogen. Heute wohnt sie mit ihren fünf Kindern in einer 4-Raum-Wohnung. Sie schätzt die Ruhe. Und dass ihre Kinder viel Zeit an der frischen Luft im Grünen verbringen können. Sie ist beruhigt: „Meine Kinder können allein auf den Spielplatz, ohne dass ich Angst haben muss.“

Als die Sanierung anstand, hat Frau Sählbrandt sofort eine wunderschöne Ausweichwohnung bekommen. Auch die Kiezhelfer haben ihr schon beim Möbel-schleppen geholfen. „Hat alles problemlos geklappt mit der HOWOGE.“ Mit ihren Kindern geht sie auch immer wieder gern auf den Weihnachtsmarkt oder auf den Rummel. Wenn sich Juliane Sählbrandt etwas wünschen dürfte, dann wären es eine Eckbadewanne und eine 5-Raum-Wohnung.

Uve Meyer, Rentner: „Auf die HOWOGE ist jederzeit Verlass“

Der alleinstehende Rentner wohnt seit 1979 in Buch. Er kam, um als Krankenpfleger zu arbeiten – und ist geblieben. Weil für die Gesundheit alles um die Ecke ist.

Der 75-Jährige hat zwei Sanierungen miterlebt. Die von der HOWOGE lief für ihn „viel organisierter“. Er erinnert sich: „Als die HOWOGE die Wohnungen übernommen hat, war ihr Ruf unter den Nachbarn schlecht. Man fürchtete teurere Mieten. Aber wir wurden vom Gegenteil überzeugt. Die HOWOGE hat uns über alle wichtigen Schritte auf dem Laufenden gehalten und die Mieten sind nicht gestiegen. Bis heute stimmen die Abrechnungen auf Heller und Pfennig. Und es kommt Hilfe, die es vorher nicht gab.“ So war Uve Meyer mit den Kiezhelfern im Baumarkt.

Vermisst er etwas im Kiez? Eigentlich sei alles da. Über eine Hundewiese könne man nachdenken.

Aktives Kiezmanagement für zufriedenes Wohnen

Was sich in anderen Stadtteilen bewährt hat, wird nun auch in Buch gelebt: aktives Kiezmanagement. Darunter versteht die HOWOGE alle Maßnahmen, die dazu beitragen, dass Nachbarschaften entstehen, der soziale Zusammenhalt gestärkt wird und Buch als Standort für jeden Einzelnen zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Vom stilvollen Weihnachtsmarkt über Kiezhelfer oder Kooperationen wie zum Beispiel die Bürgersinfonie – die Möglichkeiten sind vielfältig.



„Wir sind vor Ort für den Ort.“

Vier Fragen an Karen Schulz, Leiterin HOWOGE-Kundenzentrum Buch

Was steht hinter dem Begriff Kiezmanagement?

Karen Schulz: Kiezmanagement soll den sozialen Zusammenhalt eines Stadtteils fördern, zu einem lebendigen, lebenswerten Kiez mit intakten Nachbarschaften beitragen. Die konkreten Maßnahmen sind vielfältig und reichen bis in die Bildungs- und Kulturarbeit. Sie richten sich jeweils nach der individuellen Ausprägung eines Stadtteils.

Und was heißt das konkret für Buch?

Karen Schulz: Buch ist grüne Gesundheitsstadt, Ort für Kunst, Kultur, Bildung und Freizeit. Die HOWOGE als Wohnungsanbieter in Buch greift diese Charakteristika in ihrem Kiezmanagement auf.

Nehmen wir das Thema Kunst als Beispiel. Wir unterstützen das Projekt „Steine ohne Grenzen“. An fünf Standorten – in den Innenhöfen verschiedener HOWOGE-Gebäude – werden aus findlinggroßen Steinen Kunstobjekte. Jugendliche aus der Region werden die Chance haben, ihr Geschick beim Bearbeiten der Steine unter Beweis zu stellen, und ein internationales Künstler-Symposium wird die Bildhauer-Arbeiten begleiten.

Die Innenhöfe der HOWOGE-Wohnhäuser sind übrigens nicht nur Orte für Kunst, sondern auch Raum für sportliche Aktivitäten: Mehrere Innenhöfe bilden gemeinsam einen Fitnessparcours. Der Parcours steht natürlich allen Bürgern Buchs offen, nicht nur unseren Mietern.

Das bedeutet also Fitness im Sinne der Gesundheitsstadt?

Karen Schulz: Gesundheit ist ein hohes Gut, und wir wollen dazu einladen, dass sich die Menschen fit halten. Ein weiteres Beispiel ist hier der „BuchVitalLauf“, der in diesem Jahr zum zweiten Mal stattgefunden hat. Über 500 Teilnehmer konnten wir im Juni verzeichnen, und wir sind optimistisch, eine ähnlich große Teilnehmerzahl in den folgenden Jahren zu erreichen.

Wie steht es um das Engagement für Bildung?

Karen Schulz: Wir kooperieren unter anderem mit sämtlichen Schulen in Buch. Ein Beispiel: die Hockeymannschaft der Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte. Man kann sich vorstellen, dass beispielsweise die Fahrten zu Auswärtsspielen aufwändiger sind als für nicht körperbehinderte Sportmannschaften. So sind unter anderem Spezialfahrzeuge für die Rollstühle erforderlich. Die HOWOGE unterstützt die Hockeymannschaft daher, um den Sportbetrieb dauerhaft zu ermöglichen.

Buch ist ein Kiez zum Leben

Wohnen bedeutet sich zuhause zu fühlen. Für die HOWOGE passiert das nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch direkt vor der Haustür. Nach der Sanierung bieten attraktive Außenanlagen viel Platz für Spiel, Spaß, Gesundheit und Bewegung. Während sich Kinder auf dem Themenspielplatz austoben, können Sportler im Fitnessparcours aktiv werden.

Im Grünen zuhause

In Buch sind Plätze entstanden, die Begegnungen für Jung und Alt ermöglichen, aber auch Ruhe und Erholung bieten. Ökologisch nachhaltig sind die Wildwiesen in den Innenhöfen. Hier erfolgt nur ein bis zwei Mal pro Jahr eine Mahd. In der Zwischenzeit können die Wiesen ungestört wachsen und der Tierwelt einen Schutzraum bieten.

Auch eine Obstwiese befindet in direkter Nachbarschaft. Zudem sind die Freiflächen korrespondierend zu den Bedürfnissen der Menschen gestaltet. Ein Beispiel ist ein Beachvolleyballfeld zwischen den Gebäuden. Funktionale Freiraumelemente wie Fahrradständer verstehen sich von selbst.



Infobox ist der Treffpunkt für alle

Mehr Service für unsere Mieter

Schon von weitem sichtbar blitzt die blaue Infobox der HOWOGE als kommunikatives Zentrum im Kiez hervor. Hier kümmern sich Service-Mitarbeiter um die Belange der Mieter und informieren über das vielseitige Angebot der HOWOGE. Damit sich jeder Mieter im Kiez wohlfühlt, gibt es Services für jede Lebenslage:

- Kiezhelfer unterstützen bei Umzug, Installation und Reparaturen.
- Gästewohnungen stehen für den Besuch von Freunden und Familie bereit.
- Ein externer Mediator vermittelt bei Konflikten mit den Nachbarn.

Kultur und Bildung mitgestalten

Mit der Infobox hat die HOWOGE in der Zeit der Sanierung zudem eine Begegnungsstätte für Jugendliche und Schulen vor Ort geschaffen. Vereine und Einrichtungen vor Ort sind eingeladen, die Infobox für eigene Veranstaltungen zu nutzen. Eine Sozialarbeiterin unterstützt zusätzlich die Mieterbetreuung.



Miteinander 17

Mieter begleiten und den individuellen Ansprüchen gerecht werden Petra Statt (Caritasverband) unterstützte als Sozialarbeiterin die Kundenbetreuung

Um die Mieter in Buch während der Sanierung bestmöglich zu betreuen, hat sich die HOWOGE für die Kooperation mit der Caritasverband entschieden. So verstärkte die langjährige Caritas-Mitarbeiterin Petra Statt von 2011 bis 2013 die Kundenbetreuung vor Ort. Sie begleitete Mieterinnen und Mieter mit sozialen Problemen in der Zeit der Sanierung.

Da sein, wenn das Zuhause auf den Kopf gestellt wird

Petra Statt kennt sich aus mit den Sorgen der Mieter: „Wenn eine Sanierung ansteht, potenzieren sich persönliche Probleme oft oder werden erst entdeckt.“ Denn viele Mieter mussten in eine Ausweichwohnung umziehen. Trafen die Kundenbetreuer bei ihren Begehungen auf Menschen, die die Situation nicht allein meistern konnten, haben sie die Sozialarbeiterin hinzugezogen.

Petra Statt erzählt: „Gerade die betagteren Mieter habe ich unterstützt. Mit vor Ort sein, Termine koordinieren, Kiezhelfer organisieren; das war mein Job. Soweit Menschen mit sozialen Schwierigkeiten dafür offen waren, habe ich ihnen weitere Hilfsangebote vermittelt.“

Miteinander wird im Unternehmen gelebt

Dass das Team im Kundenzentrum sehr engagiert, geduldig und mitfühlend ist, hat Petra Statt täglich miterlebt: „Jedem war es ein Anliegen, den Mietern zu helfen und die Belastung durch die Sanierung so gering wie möglich zu halten.“ Was sie den Kundenbetreuern mit auf den Weg geben konnte: „Nicht alle Menschen, bei denen wir einen Hilfebedarf sehen, wollen sich auch helfen lassen. Dann können wir sie lediglich unterstützen und motivieren, aber zwingen können wir sie nicht.“



Wir investieren weiter in Nachhaltigkeit.

Drei Fragen an Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE

Was hat die HOWOGE in Buch erreicht?

Stefanie Frensch: Wir haben viel erreicht, unser Konzept ist aufgegangen: Die zielgruppenorientierte Sanierung hat dazu geführt, dass die Bewohnerstruktur heute wesentlich lebendiger ist.

Nachdem wir im Jahr 2011 noch einen hohen Anteil an internen Umzüglern beobachtet haben – rund 50 Prozent der Mieter sind von einer unsanierten Bucher HOWOGE-Wohnung in eine nun sanierte gezogen, nur 50 Prozent kamen von „außerhalb“ –, hat sich dieses Verhältnis nun völlig verändert. Aktuell beobachten wir einen hohen Anteil an Zuzüglern aus fremden Beständen und auch aus anderen Bezirken. Rund 80 Prozent der neuen Mieter in diesem Jahr waren zuvor keine Mieter der HOWOGE. Buch ist im Umbruch.

Welche Erfahrungen nimmt die HOWOGE aus der Sanierung mit?

Stefanie Frensch: Neben der erfolgreichen Sanierung haben wir auch bei diesem Projekt in Buch eine Menge dazugelernt. Das Wichtigste bei einem so gewaltigen Vorhaben ist der Dialog. Vieles lässt sich im Gespräch aus dem Weg räumen, bevor ein Problem daraus wird.

Das gilt für unsere Mieter ebenso wie für die Zusammenarbeit mit Partnern und Dienstleistern. Lärm und Dreck lassen sich nie ganz vermeiden. Aber wenn wir offen miteinander umgehen, die Probleme des anderen verstehen und gemeinsam Lösungen entwickeln, dann ist damit schon viel gewonnen. Im Zentrum unseres Handelns steht immer der Mieter.

Wie geht es nach der Sanierung in Buch weiter?

Stefanie Frensch: Gemeinsam mit Partnern werden wir weiterhin zusätzliche Maßnahmen für noch mehr Nachhaltigkeit in Buch untersuchen. Gegenwärtig in der Prüfung ist beispielsweise die Kooperation mit einem Carsharing-System, das ausschließlich auf Elektroautos setzt – ein Zero-Emissions-Carsharing für Buch also. Vielleicht findet sich bald eine erste Elektro-Zapfsäule im Kiez.

Auch braucht Berlin dringend mehr Wohnraum, das gilt perspektivisch ebenfalls für Buch. Und nicht nur Raum zum Wohnen wird benötigt, auch der Campus braucht zusätzliche Flächen. Für die Brunnengalerie wird gegenwärtig ein Bebauungsplan erarbeitet, das ist Aufgabe der öffentlichen Hand. Hier sollen Wohnen und Arbeiten eng miteinander verschmelzen.

Die Brunnengalerie eignet sich meiner Meinung nach übrigens nicht nur als Fläche für den Campus und für Wohnungen, sondern auch für Cafés und Gastronomie. Auch hier kommt es darauf an, eine attraktive Mischung zu erzielen. Wenn weiterhin alle an einem Strang ziehen, Sanierung, Quartiersmanagement und Neubau vortreiben, dann wird Buch als Standort nachhaltig erfolgreich und weiterhin höchst lebenswert sein. Die HOWOGE bleibt am Ball.



Wir bauen für Berlin

Ausblick 19

Auch in Zukunft wird die HOWOGE als kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin Stadtquartiere stärken und Wohnraum zu bezahlbaren Preisen schaffen. Zu den aktuellen Neubauvorhaben zählen:

Treskow-Höfe

Bis zum Herbst 2015 entstehen auf dem Gelände zwischen Treskowallee und Römerweg in Berlin-Karlshorst rund 400 Mietwohnungen. Vielfalt ist das Motto des neuen Wohnquartiers und so befinden sich in den Treskow-Höfen neben Wohnungen für Familien, Paare und Singles auch altersgerechte Wohnungen, zwei Senioren-WGs sowie eine Kindertagesstätte für über 90 Kinder.

Lindenhof

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kinderkrankenhauses „Lindenhof“ in Berlin-Lichtenberg sollen mit Baustart 2014/2015 rund 400 Wohnungen errichtet werden. Insgesamt 7,3 Hektar umfasst das Grundstück an der Gotlindestraße nördlich der Frankfurter Allee, eingebettet in den Landschaftspark Herzberge.

Prerower Platz

Im Mai 2013 hat die HOWOGE Bestände am Prerower Platz 10–12 / Zingster Straße 2–12 und an der Ahrenshooper Straße 11–35 / Zingster Straße 18–22 übernommen. Aktuell stehen viele der rund 950 Mieteinheiten im Quartier Zingster Straße leer – größtenteils unsanierte Plattenbauten. Sie sollen ab 2014 saniert werden.

Projekt Frankfurter Allee Nord

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung hat die HOWOGE im April 2013 das Objekt im Quartier Frankfurter Allee Nord (Frankfurter Allee 163–16 / Ruschestraße 2–4 / Dottistraße 7) erworben. Die Gebäude mit rund 170 Mieteinheiten stehen leer. Die Sanierung ist für 2014 geplant.



... MEHR ALS GEWOHNT

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin

Telefon 030/54 64 -24 01
Fax 030/54 64 -24 05

www.howoge.de/buch