

Die Stadt in Bewegung aus der Perspektive des Quartiers: Neue Herausforderungen für die Quartier- und Gemeinwesenarbeit

**Helene Böhm
GESOBAU AG**

Der Berliner Wohnungsmarkt

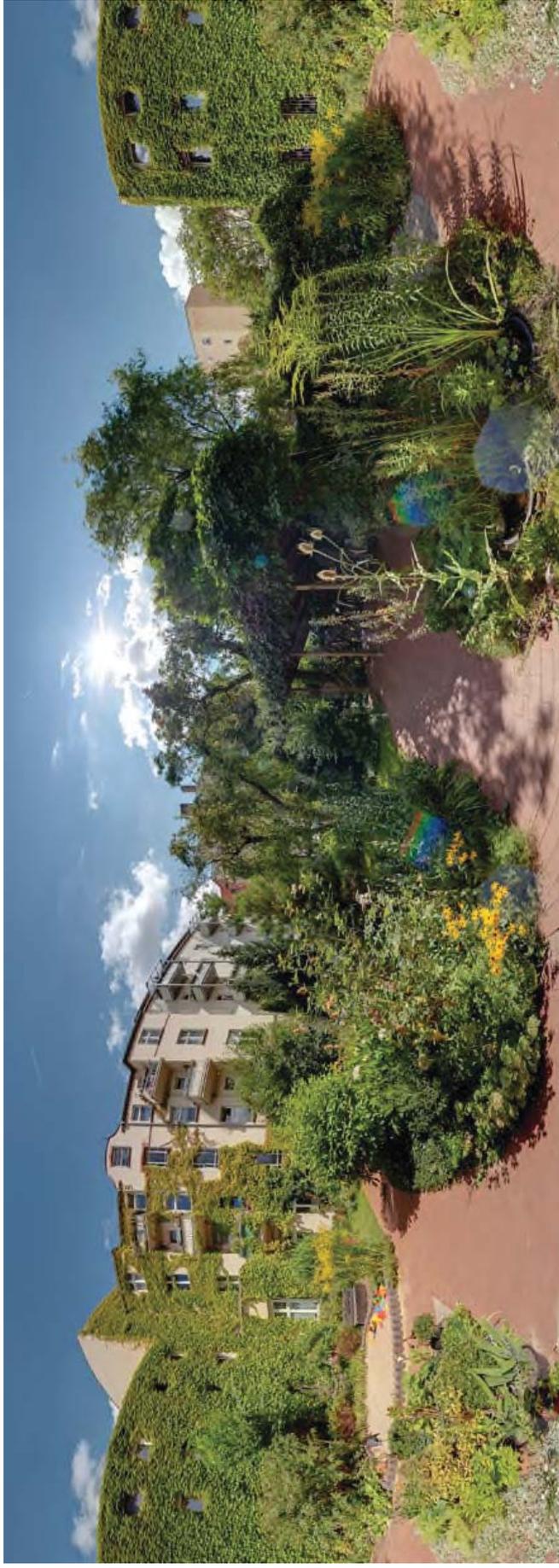
Wohnungen gesamt:	rd. 1.9 Mio.
Mietwohnungen:	rd. 1.6 Mio.
Kommunale Bestände: GESOBAU AG	rd. 300.000 rd. 41.000



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2015

Profil: Die GESOBAU AG

- Kommunales Berliner Wohnungsunternehmen, Gründungsjahr: 1900
- Am 01.01.1997 erfolgte die Fusion mit der WohnBau Pankow, ein Jahr später, am 01.01.1998 mit der WBG Weißensee (ehemals KVV Pankow und KVV Weißensee)
- Kerngeschäft: Bewirtschaftung von rd. 40.971 eigenen Wohnungen (per 31.03.2017; Gewerbe nur geringer Anteil)
- Diversifizierte Bestände vornehmlich im Berliner Norden: Großsiedlung Märkisches Viertel, Pankow, Weißensee, Wedding



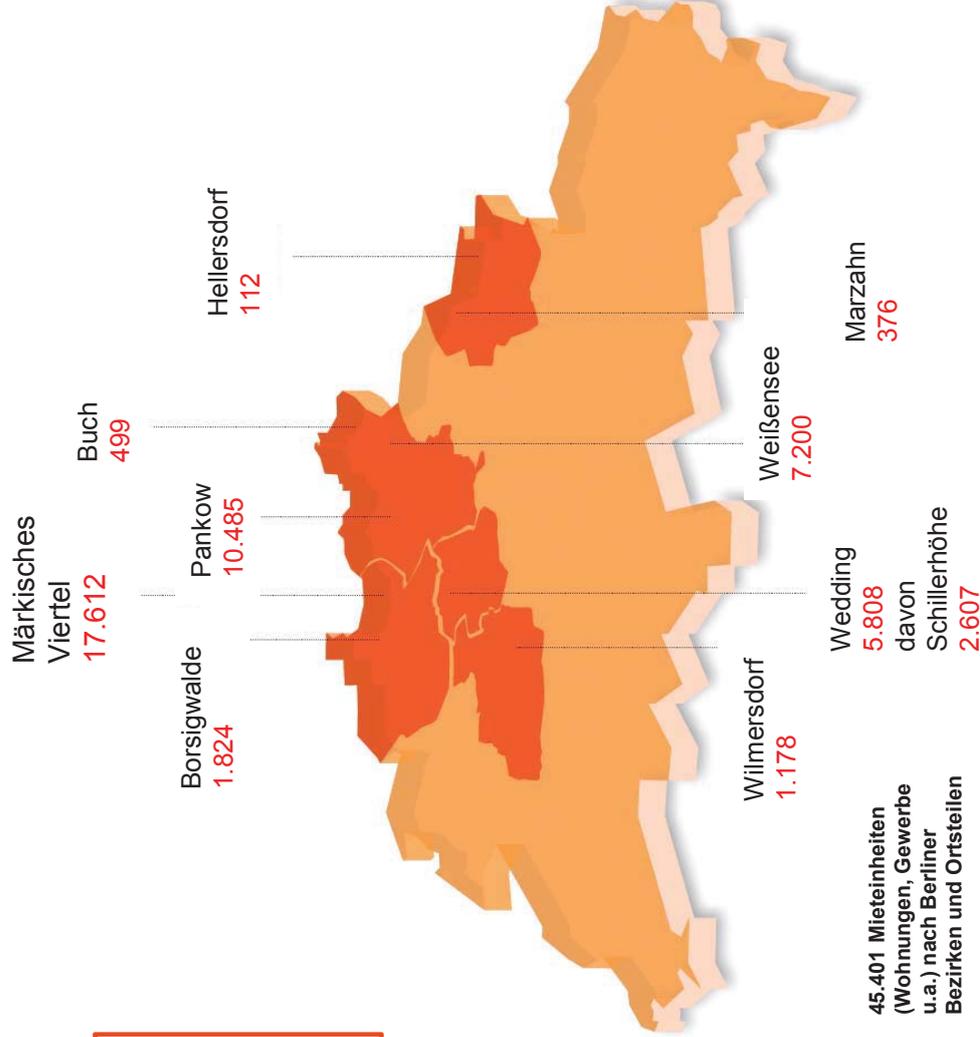
Profil: Die GESOBAU AG



Die GESOBAU bewirtschaftet mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund **40.971** eigenen Wohnungen.

(Stand 31.03.2017)

Anzahl Mieteinheiten



Das Märkische Viertel Qualitäten

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



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

Das Märkische Viertel

Eckdaten des Verwaltungsbestandes Märkisches Viertel (Stand März 2017)

- Fluktuationsrate 3,7% (ohne Wohnungswechsler)
4,6% (mit Wohnungswechslern)
- Leerstandsquote **0,78%** (117 WE)

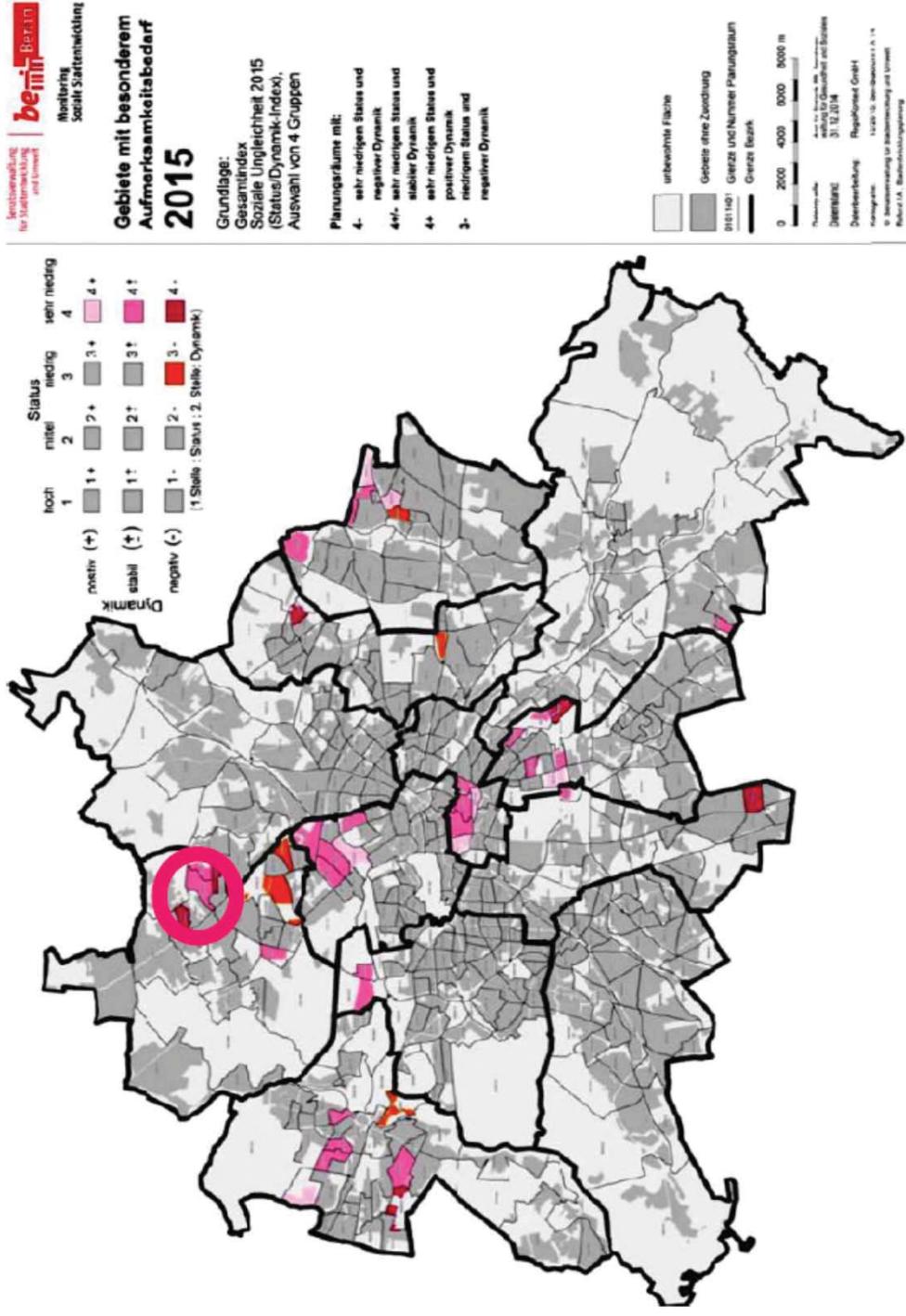
aktuelle Mietenstruktur (Neu- und Bestandsmieter)

- Ø NKM 5,64 EUR/m²/mtl. *
- Ø warme Betriebskosten 1,08 EUR/m²/mtl.
- Ø kalte Betriebskosten 2,04 EUR/m²/mtl.
- Ø Bruttowarmmiete (incl. Zuschläge) 8,78 EUR/m²/mtl.

* zum Vergleich GESOBAU AG gesamt 5,70 EUR/m²/mtl per 31.12.2016

Das Märkische Viertel – aktuelle Sozialstruktur

[Sozialstrukturdaten 2015 \(www.berlin.de\)](http://www.berlin.de)



Das Märkische Viertel – aktuelle Sozialstruktur

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015

wird sichtbar, dass die LOR des Märkischen Viertels in fast allen Untersuchungsaspekten mit dem Status „niedrig/stabil“ oder „niedrig/negativ“ geführt werden.

Kennziffer LOR	Name LOR	Bewohner	Jahr	Entwicklung Status/Dynamik 2008 -> 2009 -> 2010 -> 2011 -> 2012 -> 2014	Status/Dynamik-Index*	Entwicklungsindex (Gruppe)
Märkisches Viertel						
12302108	Märkisches Zentrum	13193	2008		3-	3
		12774	2009	↑	2+/-	2
		13045	2010	↔	3+/-	3
		13428	2011	↔	3-	3
		13392	2012	↔	4-	4
		13526	2014	↔	4+/-	4
12302009	Treuenbrietzener Str.	10265	2008		4+/-	4
		9991	2009	↓	4-	4
		9354	2010		4-	4
		9288	2011		4-	4
		10296	2012	↑	4+	4
		11183	2014	↔	4+/-	4
12302010	Dannenwalder Weg	9116	2008		3-	3
		9263	2009		3+/-	3
		9133	2010	↓	3-	4
		8768	2011		4+	4
		9273	2012	↑	3+/-	3
		9957	2014	↓	4+/-	4

Status/Entwicklungs-Index

Märkisches Zentrum sehr niedrig/ **stabil**
 Treuenbrietzener Straße sehr niedrig/ **stabil**
 Dannenwalder Weg sehr niedrig/ **negativ**

(2012: sehr niedrig/ negativ)
 (2012: sehr niedrig/ positiv)
 (2012: sehr niedrig/ stabil)

Das Märkische Viertel – aktuelle Sozialstruktur

Auszug - Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015

Einwohner mit Migrationshintergrund **Berlin gesamt: 35,6 %**

Märkisches Zentrum	36,7 (2012: 34,8)
Treuenbrietzener Straße	46,3 (2012: 44,3)
Dannenwalder Weg	50,0 (2012: 46,0)

Kinder und Jugendliche/ Migrationshintergrund **Berlin gesamt: 44,5 %**

Märkisches Zentrum	61,0 (2012: 57,3)
Treuenbrietzener Straße	69,7 (2012: 66,2)
Dannenwalder Weg	72,4 (2012: 67,6)

Das Märkische Viertel – aktuelle Sozialstruktur

Auszug aus der Koop.-Vereinbarung, unterzeichnet am 05.04.2017

4. Soziale Bestandsbewirtschaftung

4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

.....60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet.

Hierzu gehören

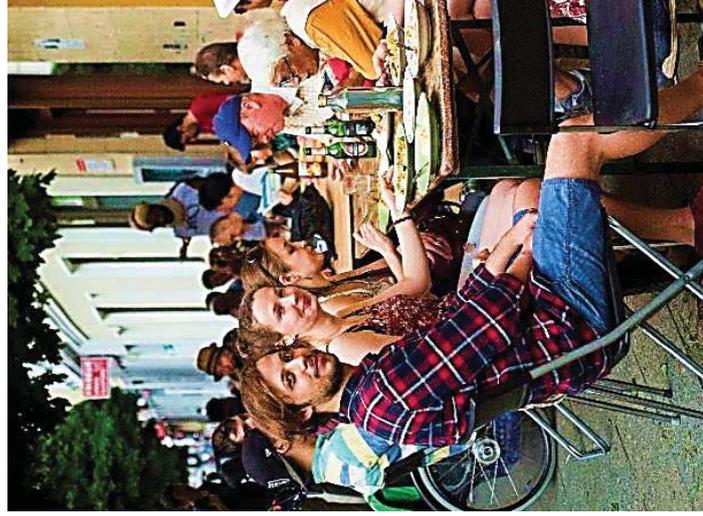
Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.

Es wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushalteinkommens beträgt.

Die Koop.-vereinbarung sieht vor, dass ausgewählte Quartiere von den zuvor beschriebenen Regelungen ausgenommen werden können.

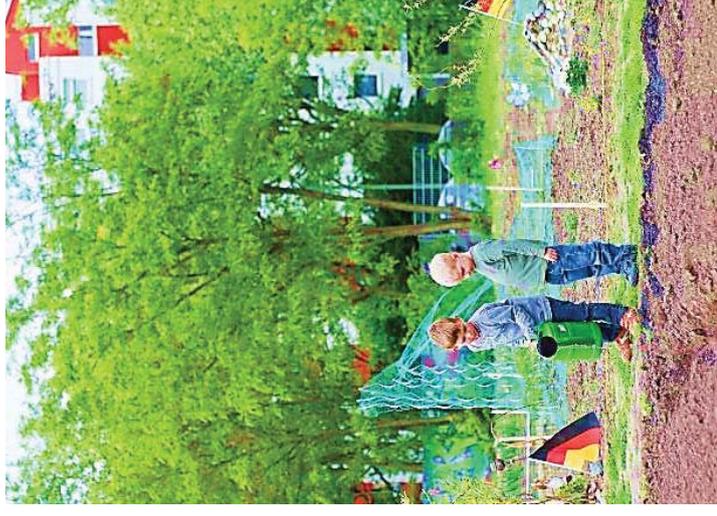
Die GESOBAU AG ist stark daran interessiert, dass das MV ausgenommen wird.

Quartiersentwicklung



Dialoge und Kooperationen

Potenziale und Kontakte
Verwaltung
Herausforderungen
LÖSUNGEN
IDEEEN
RESSOURCEN
Politik
BEDARFE
SOZIAL
Quartier
Engagement
Projekte *KREATIV*
Gelegenheiten



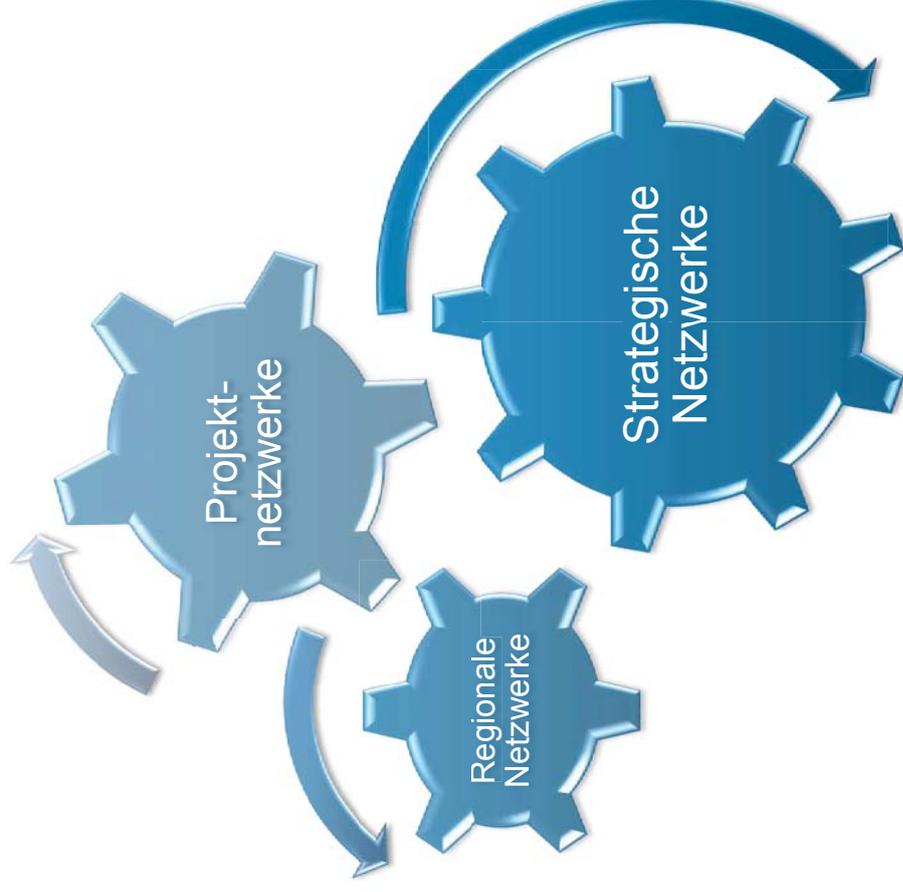
- **Sicherung der Vermietbarkeit** durch sozialen Frieden, Kundengewinnung und -bindung, Öffentlichkeits- und Imagearbeit, Stadtteilmarketing
- Aufbau und Implementierung effektiver Kooperationen, Projektstrukturen sowie regionaler **Netzwerke**, um komplexer werdende gesellschaftliche Herausforderungen zu realisieren
- Aufbau, Steuerung und **Ausbau bedarfsgerechter** einzelfall- und strukturbezogene Maßnahmen und **Angebote**: z.B. Nachbarschaftsarbeit, Begegnungsstätten, Ehrenamt und Bewohnerbeteiligung, Bildungsangebote, Integrationsleistungen
- An den Projekte und Kooperationen sind Mieterinnen und Mieter beteiligt oder haben einen unmittelbaren **Nutzen** davon.

Aufgaben- und Themenbereiche



Kooperationen und Vernetzung als „Erfolgsmoment“

- Strategische Kooperationen mit z. Z. **45** Trägern und Einrichtungen
- Mehr als **200** regionale und projektbezogene Partner
- Jährliches Budget: **150.000 €** Ausgabenverteilung



Unsere Partner in den Quartieren

- Senat von Berlin
- Bezirksämter (u.a. Integrationsbeauftragte, Gesundheitswirtschaft, Soziales, Bildung, Jugend)
- Seniorenvertretungen in den Bezirken
- Schulen, Kitas
- Ehrenamtliche
- Sportvereine (z. B. MSV Normannia, TSV Wittenau, Kissinger Sportverein, SV Blau-Gelb)
- Soziale Träger (u.a. AWO, Johanniter-Unfall-Hilfe, Pflegestützpunkte
- Netzwerk Märkisches Viertel)
- Kirchen, Stadtteilzentren
- JobCenter
- Unterstützernetzwerke für Flüchtlinge (Pankow, Reinickendorf)
- Hochschulen (u.a. TH Wildau, FH Potsdam, ASH Berlin)

2007- heute: Meilensteine der Arbeit

-
- GESOBAU-Nachbarschaftsetage, GESOBAU-Familientreff
 - Familienzentrum „Hansastraße“, Weißensee
 - Seniorenwegweiser und Kinderstadtplan MV
 - Bildungslandschaft Märkisches Viertel
 - Ferienplaner „Der kleine Ferienspatz“, Märkisches Viertel
 - Leuchtturm-Kooperationen: ALBA macht Schule, Staatsballett Berlin, Sarah-Wiener-Stiftung, WOHNOPOLY
 - GESOBAU-Initiative **Kinderschutz** mit Prof. Michael Tsokos
 - SENIOREN-INFOTHEK (z. Z. Märkisches Viertel, Weißensee)
 - Modellvorhaben „Pflege@Quartier“ im Märkischen Viertel
 - Dezentrales Wohnprojekt für Roma-Familien
 - Themenwochen von, mit und für „Neue Nachbarn“

Akteure im Märkischen Viertel



○ Netzwerke / Anlaufstellen

Kinderschutz-Initiative



Kinderschutz-
Initiative
2015 - heute



Urban gardening „Beettinchen“



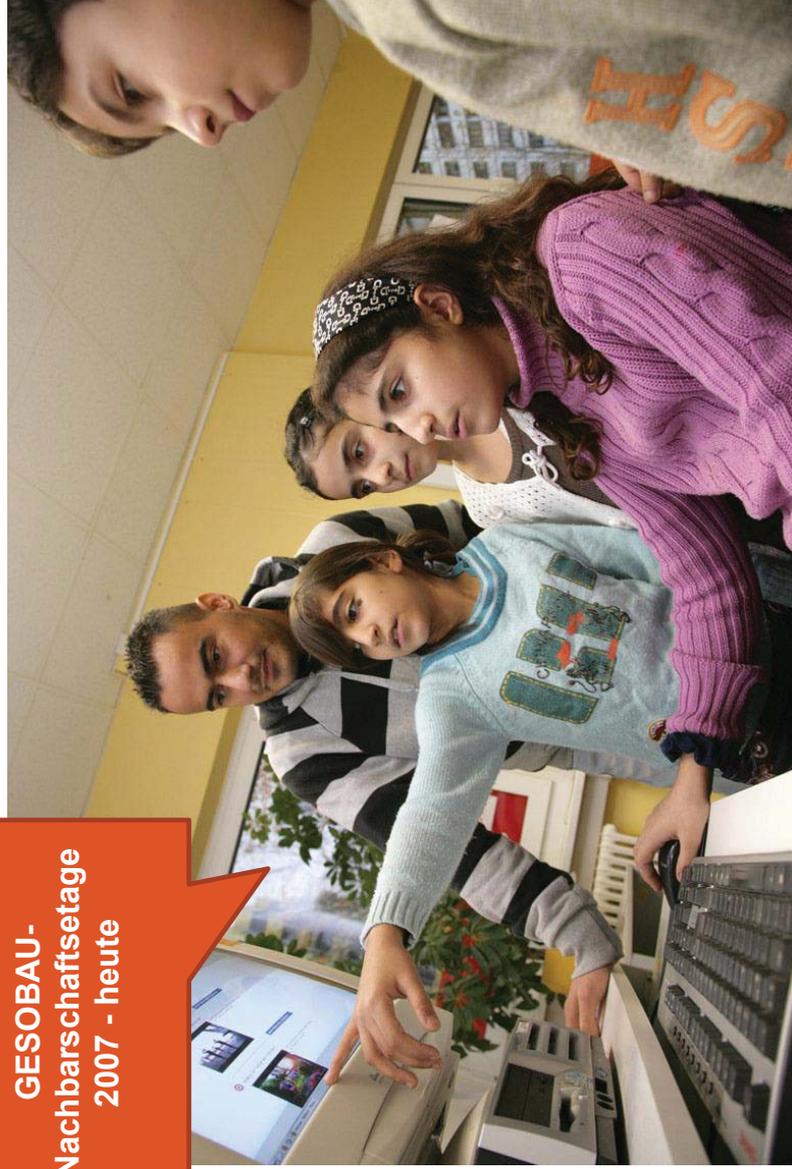
Nachbarschafts-
Garten im MV
2014 - heute



GESOBÄU-Nachbarschaftsetage und -Familientreff

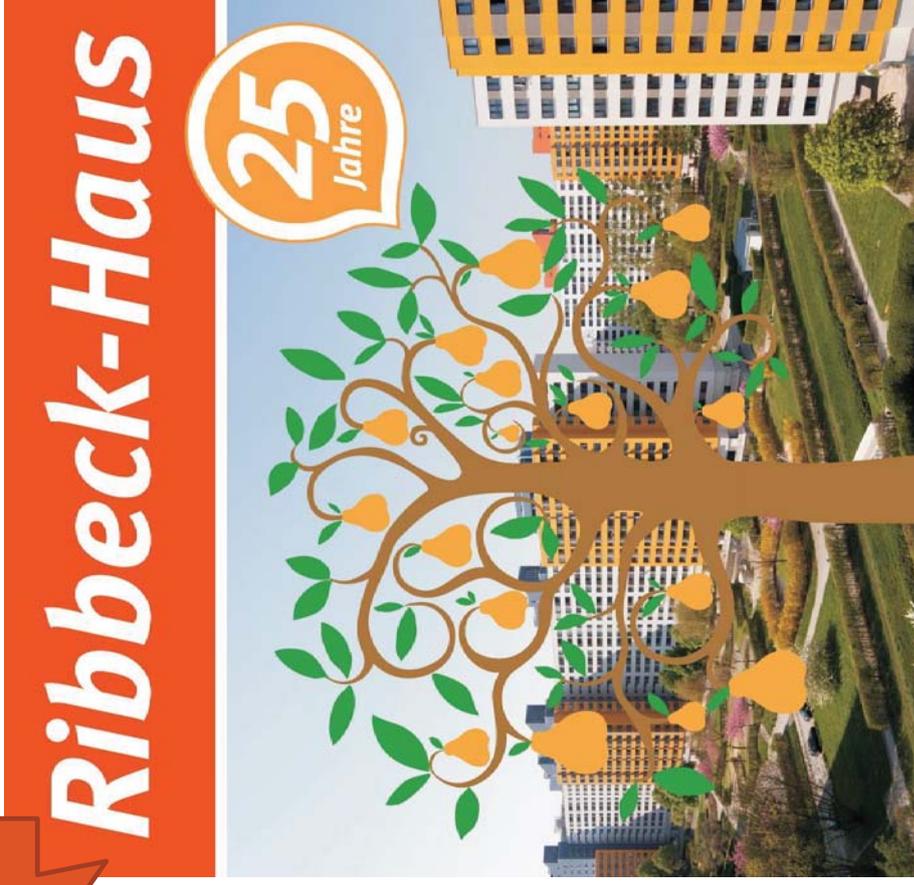


**GESOBÄU-
Nachbarschaftsetage
2007 - heute**



25 Jahre Ribbeck-Haus

„Ribbeck-Haus goes
21. Jahrhundert“



Kindertag für Vorschüler



**Kindertag für 300
Kinder seit 2008
Kooperation mit
BeachBerlin**

Sportnetzwerk „Märkisches Viertel bewegt“



MV-SPIELE
 Ein sportliches Fest für alle Generationen.

23. Juli 2016, 16 - 19 Uhr
Sportanlage Königshorster Straße
 Eine Gemeinschaftsaktion der Initiative
 „Märkisches Viertel bewegt“

Initiative der
 GESOBAU
 2015 - heute



SENIOREN-INFOTHEK

Kooperation mit dem Netzwerk Märkisches Viertel 2013 - heute



DIE SENIOREN-INFOTHEK IM MÄRKISCHEN VIERTEL

Gut informiert älter werden. Lange aktiv und gesund bleiben.

Die Senioren-Infothek bietet ratsuchenden Service aus einer Hand und vermittelt Ihnen Kontakt zu allen Seniorenberatungs- und Pflegeangeboten im Netzwerk MV, damit Sie auch im Alter gut und sicher wohnen können. Wir begleiten Sie zu Ämtern, Behörden und Einrichtungen und besuchen Sie bei Bedarf auch vor Ort.

SENIOREN-INFOTHEK 1 in der VIERTEL BOX auf dem Stadtplatz (opp. dem Märkischen Zentrum)
 Dienstag und Freitag: 11 - 16 Uhr
 Kontakt: Marianne Grabowsky
 Telefon: 414 035 80
 E-Mail: senioreninfothek@netzwerkmv.de

SENIOREN-INFOTHEK 2 im Büro Spenlberger Ring 12 (Erdgeschoss)
 Dienstag und Freitag: 10 - 12 Uhr
 Kontakt: Manfred Grabowsky
 E-Mail: senioreninfothek@netzwerkmv.de

Das Projekt wird gefördert von:

 Netzwerk Märkisches Viertel e.V.



HELFFEN MACHT STARK: NACHBAR HILFT NACHBAR

SIE MÖCHTEN HELFFEN ODER BENÖTIGTEN HILFE?

Soziale Quartiersentwicklung



senioren netz
märkisches viertel

Digital mobil im Märkischen Viertel

Das SeniorenNetz ist eine digitale Plattform mit vielen nützlichen Informationen rund um das Älterwerden im Kiez.

Das SeniorenNetz im Internet:
➤ seniorennetz.berlin/mv



senioren netz
märkisches viertel

Weil Information verbindet!

© GESOBAU/Christoph Schneider

Im Berliner Stadtteil Märkisches Viertel ist in den vergangenen Monaten ein lokales Informations- und Interaktionsnetzwerk für ältere Menschen entstanden.

Die altersfreundliche digitale Infrastruktur wurde gemeinsam mit Seniorinnen und Senioren entwickelt. Sie soll die Medienkompetenz älterer Menschen stärken sowie den Austausch zwischen den Generationen fördern.

Die Informationsplattform SeniorenNetz startet im Juni 2017 mit einer Testphase:
www.seniorennetz.berlin/mv

Gefördert durch:
 **Senioren, Generationen und Jugend**

GESOBAU  **INITIATIVENETZWERK MÄRKISCHES VIERTEL**



Danke für Ihr Interesse!



GESOBABU AG

Helene Böhm
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

Tel.: 030 4073-1510

Mobil: (0173) 2 39 14 07

E-Mail: helene.boehm@gesobau.de

Internet: www.gesobau.de
