Energie/Umwelt

# Märkische Scholle saniert für 70 Mio. Euro in Lichterfelde Süd – setzt auf Eigenenergieerzeugung – und die Mitglieder zahlen später kaum mehr

Sehr erfreulich, dass Berlins beliebteste TV-Nachrichtensendung, die rbb-Abendschau kürzlich das aktuelle Sanierungsprojekt der Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle in Lichterfelde Süd entdeckte und für einen Beitrag auserkor. Das energetische Gesamtkonzept, die mitgliederorientierte Kommunikation und die Erkenntnis, dass auch eine Berliner Genossenschaft zukunftsträchtig und ressourcensparend am Markt agieren kann, überzeugte die öffentlich-rechtlichen Medienvertreter ganz offensichtlich.

Mit der Gebäudesanierung werden die Dachgeschosse der 30er-Jahre-Gebäude ausgebaut und dabei leicht erhöht (ca. 1,15 m). Hierbei entstehen neue, moderne Wohnungen mit 55–110 m² Foto Märkische Scholle

„Sanierung" –dieses immobilienwirtschaftliche Zauberwort ist bedauerlicherweise nicht nur mit positiven Adjektiven wie „neu" oder „besser" verbunden. Für viele Mieter klingt Sanierung vor allem nach „Mieterhöhung". Schließlich bietet die Gesetzgebung dem Vermieter in diesem Zusammenhang gewisse Spielräume, die Kosten auf den Mieter zu verlasten. Das im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung und Verbesserung eines Wohnquartiers nicht zwingend an der Kostenschraube gedreht werden muss und Sanierungsmaßnahmen durchaus sozialverträglich realisiert werden können, stellt die Märkische Scholle unter Beweis – ganz aktuell in ihrem größten Wohngebiet, der Gartenstadt Lichterfelde Süd. Die Bauarbeiten sind bereits seit Frühjahr 2014 in vollem Gange. Betroffen sind insgesamt 841 Wohnungen aus den 30er- und 60er-Jahren und erstreckt sich entlang des Ostpreußendamms, kurz vor der Stadt-/Landesgrenze zu Teltow.

Das Motto des in der Historie der Märkischen Scholle einzigartigen Bauprojekts, in das die Genossenschaft in den kommenden Jahren insgesamt rund 70 Millionen Euro investiert, lautet: Energieeffizient und sozialverträglich in die Zukunft. Der Zahn der Zeit hat sicht- und spürbar an den Gebäuden des Quartiers genagt. Das betrifft sowohl die 30er-Jahre-Bauten als auch die in den 60er-Jahren errichteten Häuser.

Wegweiser Sanierung Lichterfelde hier PER KLICK

Die Berliner rbb-Abendschau berichtete über das Sanierungsvorhaben . Verantwortlicher Redakteur war Rainer Lechner Foto Märkische Scholle

Jochen Icken, technisches Vorstandsmitglied der Märkischen Scholle: „Wesentliche Probleme sind neben schlecht ablaufenden Abflüssen und zugigen Fenstern, feuchte Keller und insgesamt überdurchschnittlich hohe Kosten für Heizung und Warmwasser. Im Quartier sind das 1,50 Euro pro Quadratmeter! Der regelmäßige Instandhaltungs/-setzungsaufwand der vergangenen Jahre spricht mit seinen 4,49 Euro pro Quadratmeter außerdem eine deutliche Sprache.“ Kurzum: Die Häuser sind nicht nur regelrechte Energiefresser, sondern es war höchste Zeit für eine technische Runderneuerung. Punktuelle Maßnahmen wären allerdings weder wirtschaftlich noch unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbar gewesen.

Die eingehenden Gebäudeanalysen förderten eine weitere Konsequenz zutage. Icken: „Einige Objekte sind quasi unsanierbar, sodass ein Abriss alternativlos ist. Wir sorgen jedoch für Ersatz.“ Zum einen stockt die Märkische Scholle die 30er-Jahre-Bauten mit Dachgeschossen auf. Der Wohnraum, der auf diese Weise zusätzlich entsteht, ist vor allem für Familien mit Kindern gedacht –mit größeren Wohnungszuschnitten, die in der von vorwiegend kleinen Wohnungen geprägten Gartenstadt bislang fehlten. Zum anderen ist für das kommende Jahr der Baubeginn für zwei Nachverdichtungsbauten mit insgesamt 32 Wohnungen geplant. Diese Wohnungen orientieren sich am Bedarf der hiesigen Klientel – gut 50 Prozent der Mieter sind 65 Jahre oder älter – nach barrierearmem Wohnraum.

## Ganzheitliches Energie- und Umsetzungskonzept

Da Energieeffizienz und Umweltschutz auf der technischen Prioritätenliste an erster Stelle steht, zog die Genossenschaft das Berliner Ingenieurbüro eZeit Ingenieure GmbH hinzu. Gemeinsam mit der Märkischen Scholle erarbeitete das Team aus Architekten und Ingenieuren ein ganzheitliches Energie- und Umsetzungskonzept für die Sanierung der Wohnanlage.

Taco Holthuizen, Geschäftsführer von eZeit Ingenieure: „Die Fassadendämmung macht dabei nur einen kleinen Teil der Maßnahmen aus. Vielmehr stellen wir in Lichterfelde Süd auf Eigenenergieerzeugung um. Die Energie für die Gebäude stammt zukünftig primär aus Solaranlagen und aus der Wärmerückgewinnung aus der Abluft, zum Beispiel aus Duschen, aus Abwärme von Geräten, Bewohnern und Beleuchtung, aber auch aus passiver Sonneneinstrahlung, die den Wohnraum durch die Fenster und das Gemäuer erwärmt.“

Ein von den eZeit Ingenieuren entwickelter Erdwärmespeicher, der „eTank“, der auch als geothermische Quelle genutzt wird sowie ein Dynamischer Energiemanager, stellen den Mittelpunkt des nachhaltigen Energiesystems dar. „Automatisch vom Energiemanager gesteuert, wird Energie, wenn sie nicht umgehend benötigt wird, im Boden neben dem Haus zwischengespeichert und von dort bei Bedarf wieder als Wärme in die Gebäude zurück geleitet“, so Holthuizen. Der Vorteil für die Mieter liegt klar auf der Hand. Der Großteil ihrer Energiekosten wird in Zukunft wegfallen. Durch die fast vollständige Unabhängigkeit von Strom- und Energielieferungen sind die Mitglieder zudem kaum mehr von steigenden Energiepreisen betroffen. Vielmehr wird die neue Warmmiete der bisherigen Warmmiete nahezu entsprechen.

Bisher zahlten Mieter 7,94 Euro Warmmiete pro Quadratmeter, bei 32 Quadratmetern, also einer durchaus Lichterfelde-typischen Wohnung, macht das 254,08 Euro. Nach der Sanierung könnte die Miete rechtlich zulässig auf 12,92 Euro je Quadratmeter angehoben werden, die Wohnung würde dann über 413,- Euro kosten. Das will die Genossenschaft ihren Mitgliedern nicht zumuten. Deshalb legte sie die Warmmiete im genannten Beispiel auf 8,25 Euro je Quadratmeter fest; die sanierte Wohnung kostet damit 264 Euro - gerade 10,- Euro mehr als zuvor. Wie ist das möglich? „Das autarke regenerative Energiekonzept, das uns durch den derzeit hohen Verbrauch in den Gebäuden ermöglicht uns, rund 1,50 Euro pro Quadratmeter schon allein bei der Energie einzusparen“, erklärt Icken.

Wegweiser Sanierung Lichterfelde hier PER KLICK

## Unbestritten sind derartige Maßnahmen mit erheblichen Belastungen für alle Betroffenen verbunden

Bis zu sieben Monate Umbauzeit

Bereits im Februar 2013 lud die Märkische Scholle daher alle Betroffenen zu einer Informationsveranstaltung in die Urania ein. Um es den aus alters- oder anderen Gründen mobilitätseingeschränkten Mitgliedern zu ermöglichen, daran teilzunehmen, organisierte die Märkische Scholle, die in den West-Bezirken Berlins mehr als 3.500 Wohnungen bewirtschaftet, einen Bustransfer. Weit über 500 Scholle-Mitglieder folgten der Einladung. Margit Piatyszek-Lössl, kaufmännisches Vorstandsmitglied der Genossenschaft, erläutert: „Es war uns wichtig, unsere Lichterfelder Mieter bereits frühzeitig über Art und Umfang der Maßnahmen zu informieren. Art und Umfang der Bauarbeiten erfordern beispielsweise, dass die Sanierungsbetroffenen für bis zu sieben Monate ihre Wohnungen verlassen müssen.“

## In diesem Zuge realisiert die Genossenschaft zu eigenen Lasten ein Umzugsmanagement

Hilfe beim Umzug

Ursula Knighten, seit über 40 Jahren Mieterin einer Wohnung in der Schwelmer Straße, gehörte zu den ersten Mietern, die davon betroffen waren. „Natürlich war es erst einmal ein Schock für mich, als ich hörte, dass ich aus meiner Wohnung ausziehen muss. Allerdings war mir auch klar, dass die Scholle um eine Kernsanierung gar nicht herumkommt.“ Für die Mittsiebszigerin, die seit fast 40 Jahren im Quartier lebt, war die Sanierung samt ihrer Begleitumstände so etwas wie ein Signal, etwas zu verändern. „Ich habe mich entschieden, nicht mehr in meine alte Wohnung zurückzuziehen. Die Märkische Scholle hatte mir nämlich ganz in der Nähe eine Ersatzwohnung angeboten, die mir so ausgezeichnet gefiel, dass ich gleich da geblieben bin.“ Die Unterstützung, die sie im Rahmen ihres Umzugs erfuhr, lobt sie in höchsten Tönen: „Die Männer vom Umzugsunternehmen waren sehr fürsorglich und haben alles daran gesetzt, dass der Umzug schnell, aber ordentlich über die Bühne geht. Und auch die Mitarbeiter der Genossenschaft standen mir tatkräftig zur Seite, sodass ich schnell überzeugt war, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.“

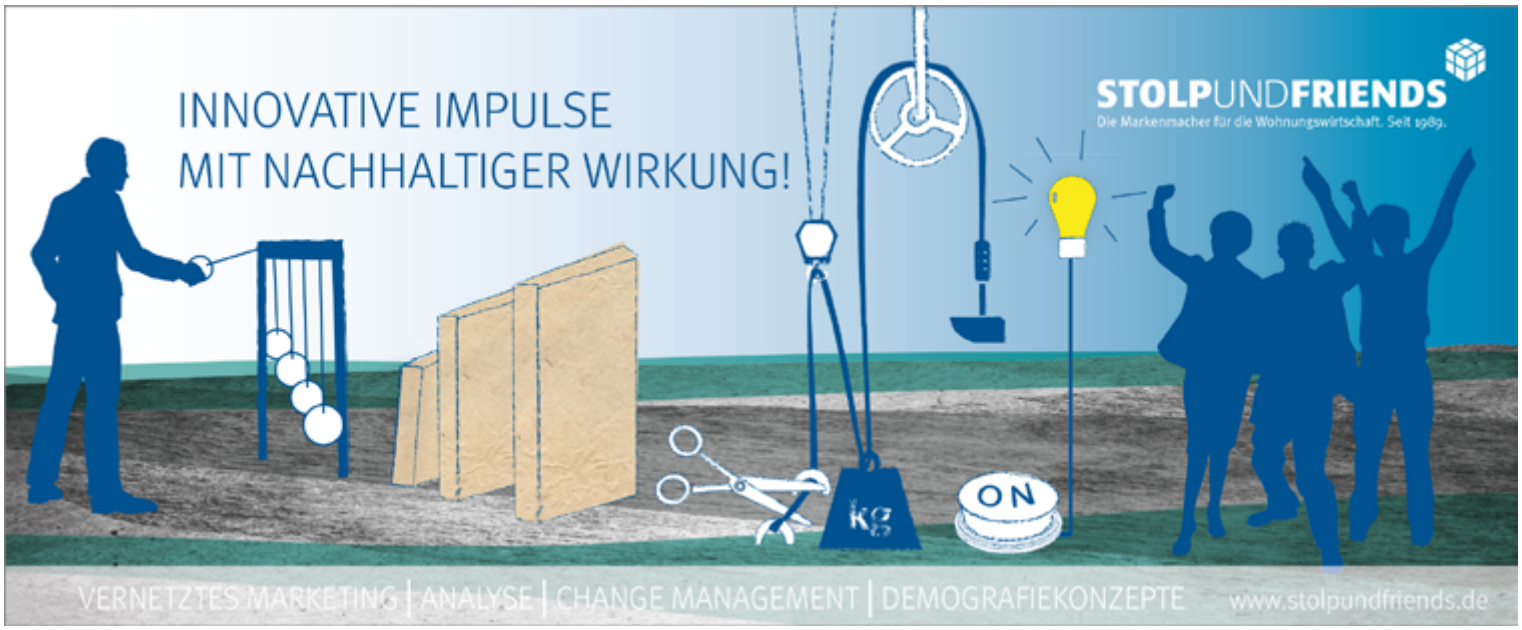
Piatyszek-Lössl ergänzt: „Wir möchten insbesondere unseren zum Teil langjährigen und hochbetagten Mitgliedern ein Maximum an Sicherheit bieten und haben eine Mitarbeiterin für deren spezielle soziale Belange eingesetzt.“ Weitere genossenschaftstypische Kommunikationsmaßnahme war die Einrichtung eines Sanierungsbeirats, bestehend aus dem Vorstand der Genossenschaft, zwei Aufsichtsratsmitgliedern, zwei Mitgliedervertretern und zwei Sanierungsbetroffenen. Im Rahmen regelmäßiger Sprechstunden haben die Mitglieder die Möglichkeit, brennende Fragen rund um die Sanierung beantwortet zu bekommen. Piatyszek-Lössl: „Damit unsere Mitglieder auf dem Laufenden sind, geben wir regelmäßig einen Sanierungsrundbrief heraus. Hinzu kommen die Erweiterung der Vor-Ort-Sprechstunden und die Einrichtung eines Baubüros.“

Ganz aktuell ist die Bautätigkeit in vollem Gange. Bereits jetzt zeigt sich, dass die begleitenden Maßnahmen seitens der Märkischen Scholle ihre Wirkung zeigen. Das Projekt schreitet reibungslos und störungsfrei voran. Bereits im September dieses Jahres werden die ersten Mitglieder zurück in ihre frisch sanierten Wohnungen ziehen. Die Nachfrage nach den Dachgeschosswohnungen läuft ebenfalls sehr gut an. Auch wenn die Bauarbeiten noch über die Jahre andauern werden, stimmt der Start in diese Sanierungsmaßnahme sehr positiv, wie Piatyszek-Lössl auf den Punkt bringt: „Für uns steht das Thema `Energiewende im Bestand´ nicht nur auf dem Papier. Wir setzen jetzt alles daran, die Maßnahme sukzessive und weiterhin behutsam voranzubringen, ohne unsere Mitglieder über Gebühr zu belasten. Wir sind uns sicher, dass es gelingen wird, das Quartier zu einer Gartenstadt für alle Generationen zu entwickeln – und das nachhaltig sowohl hinsichtlich der Energiefrage als auch unter dem Aspekt stabiler Mieten."

**Dirk Lausch**

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Paderborner Straße 3
10709 Berlin
www.maerkische-scholle.de

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de