



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnbau-Genossenschaft Groß-Berlin schließt umfassende Modernisierungsmaßnahmen in Spandau ab

23.11.2016 Fachinformation

Nach rund 18 Monaten Sanierungstätigkeit und mit Gesamtkosten von rund 8,2 Millionen Euro hat die Wohnbau-Genossenschaft Groß-Berlin eG im November 2016 die Arbeiten im Stadtteil Spandau-Hakenfelde fertiggestellt. Dieses Projekt zeigt, dass auch kleine Genossenschaften in ihren Wohnungsbestand erfolgreich investieren. Insgesamt wurden 257 Wohnungen in 40 Wohngebäuden aus den 1930er-Jahren in zwei Bauabschnitten modernisiert.

Unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung 2014 lag der Schwerpunkt der Arbeiten vor allem auf der umfassenden Dämmung der Fassaden und Kellerdecken. Ein Großteil der Fassaden wurde mit mineralischer Wolle gedämmt, die insbesondere ökologische und brandschutztechnische Vorteile bietet. Der gesetzlich vorgeschriebene Luftaustausch innerhalb der Wohnungen wird dabei durch die Installation von Fensterfalzlüftern gewährleistet.



Auch die Beheizungsart wurde modernisiert, eingesetzt wurden moderne Zentralheizungen auf Basis von Brennwerttechnik. Hierfür wurden zwei komplett neue Heizzentralen (eine je pro Bauabschnitt) errichtet. Auf diese Weise konnte der Endenergieverbrauch um 58 Prozent und der Primärenergieverbrauch sogar um 77 Prozent gesenkt werden. Zur Verbesserung der Sicherheit wurde die Entrauchung in den Treppenhäusern (Fluchtweg im Brandfall) verbessert. Hier wurden Rauchmelder sowie ein Entrauchungsfenster installiert. Insgesamt wurden die Treppenhäuser von Grund auf erneuert und optisch aufgewertet. Zur Auswahl der Farbtöne wurden die Bewohner befragt. Die Möglichkeit zur Mitsprache wurde von den Mitgliedern außerordentlich positiv

aufgenommen.

Um aufkommenden Ängste der betroffenen Bewohner zu begegnen, begannen Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft fast ein Jahr vor dem eigentlichen Baubeginn mit einer umfassenden Informationskampagne. Auf insgesamt drei Mieterversammlungen wurden die Bewohner über Art und Umfang der Arbeiten, den zeitlichen Ablauf sowie die zu erwartenden Unannehmlichkeiten informiert. Darüber hinaus wurden Informationsbroschüren erstellt. Zusätzlich wurden mit allen Bewohnern Einzelgespräche über die baulichen Veränderungen geführt.

Eine Kombination aus Fördermitteln des Landes Berlin, Tilgungszuschüssen der KfW sowie zinsvergünstigten Darlehen ermöglichte es der Genossenschaft, auf mehr als die Hälfte der gesetzlich zulässigen Modernisierungsumlage zu verzichten. Durch die hohen Einsparungen gestaltet sich die gesamte Maßnahme für die Mitglieder annähernd warmmietenneutral. Einige Mitglieder zahlen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ihrer Wohnung nach der Modernisierung sogar weniger als zuvor.

Fotos: Wohnbau-Genossenschaft Groß-Berlin eG



<https://bbu.de/beitraege/wohnbau-genossenschaft-gross-berlin-schliesst-umfassende-modernisierungsmassnahmen-spandau-ab>