



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

FRISCHZELLENKUR FÜR BERNAU-NORD

12.09.2011 Fachinformation

In einer der begehrtesten Wohnlagen Bernaus hat die Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG siebzehn Mehrfamilienhäuser aus den 1920er Jahren saniert und bislang sechs Doppelhaushälften neu errichtet. Damit hat das altherwürdige Wohngebiet "Fichestraße" einen Entwicklungsstand erreicht, der am 10. September im Rahmen eines Tages der offenen Tür einer breiten interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Das ProjektDas zwischen Blumenhag und Kirschgarten gelegene Wohngebiet umfasst eine Fläche von rd. 72.000 Quadratmetern und ist der Genossenschaft 2003 2004 als ehemaliges Restitutionsobjekt zugesprochen worden. Durch die bis dahin unklare Vermögenszuordnung sind jahrzehntelang kaum Investitionen in die fünfundzwanzig aufstehenden Wohngebäude erfolgt, so dass ein Teil der Gebäude wegen maroder Bausubstanz abgerissen werden musste. Siebzehn Zwei- und Vierfamilienhäuser konnten jedoch gerettet werden. Sie wurden zwischen 2005 und 2011 von der Genossenschaft nachhaltig modernisiert, mit viel Liebe zum Detail umgebaut und technisch auf den neuesten Stand gebracht. So entstanden 60 Wohnungen, die sich durch zeitgemäße Grundrisse, moderne Ausstattungsstandards, großzügige Gärten mit privaten Zonen als auch mit gemeinschaftlichen Begegnungsflächen sowie einem zentralen Garagenhof bei den Bernauerinnen und Bernauern einer großen Beliebtheit erfreuen. Die Wohnungen werden durch Erdwärme, Solarthermie und moderne Gas-Brennwertthermen beheizt und verbrauchen jährlich nicht mehr als 8 Liter Primärenergie pro Quadratmeter Wohnfläche. Anfang April 2011 hatte die Genossenschaft mit dem Neubau von sechs Doppelhaushälften auf dem Baufeld begonnen und schloß damit vorhandene Lücken – sowohl im Quartier als auch im übertragenen Sinne in ihrem Produktportfolio. Gleichzeitig dient der Neubau als Anschauungsobjekt für geplante weitere Bauaktivitäten im großzügig bemessenen Baufeld. Identifikation der Bewohner mit ihrem WohngebietDie meisten der Bewohner, die bereits vor der Sanierung in den Wohnungen gelebt haben, sind ihrem Wohngebiet auch nachher treu geblieben. "Nach der Modernisierung ist bislang kaum ein Bewohner ausgezogen", so Oliver Mayrdorfer, Vorstand der Genossenschaft. Beim Spaziergang durch das Wohngebiet fällt die angenehme Mischung aus hoch betagten Altmietern, von denen einige tatsächlich in diesen Häusern geboren wurden und neu hinzugezogenen jungen Familien auf. Hier wird noch freundliche Nachbarschaft gelebt. Aushängeschild für die Stadt und die GenossenschaftJeder, der aus Richtung Norden nach Bernau kommt, fährt über die Oranienburger Straße durch das Wohngebiet "Fichestraße" und wird somit als "Visitenkarte Bernaus" von den optisch ansprechenden Genossenschaftshäusern empfangen. "Unser Engagement für Bernau wirkt sich an diesem strategisch guten Standort natürlich auch sehr positiv auf das Image und den unternehmerischen Erfolg unserer Genossenschaft aus", so Mayrdorfer. Maßvoll investieren, ohne die Genossenschaft und die Bewohner zu überfordernMayrdorfer führt aus: "Bernau brummt und könnte sicher noch den einen oder anderen Neubau vertragen – aber wir können und wollen unsere kleine Genossenschaft nicht mit einer übertrieben ehrgeizigen Bautätigkeit in unübersehbare Kreditrisiken manövrieren. Daher wachsen wir lieber klein, dafür aber fein und ohne allzu große Schuldenlast." Insgesamt hat die Genossenschaft für die Komplexsanierung bzw. den Neubau der 66 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 63 und 110 Quadratmetern rd. 4,4 Millionen Euro aufgewendet. Davon wurden 2,4 Millionen Euro Eigenmittel bereitgestellt, weitere 2,0 Millionen Euro kreditfinanziert. Auch ist der Genossenschaftsverwaltung wichtig, die Bewohner und Mitglieder finanziell nicht zu überfordern: "Nettokaltmieten von sechs bis acht Euro pro Quadratmeter sind für Bernau zwar sportlich, dem gebotenen Standard dieser Quasi-Eigenheime mit eigenen Gärten aber absolut angemessen und auch zwingend nötig, damit sich das Projekt rechnet", so Mayrdorfer.

