



Mächtig gewaltig



Der Lieblingsspruch von **Egon Olsen**, „Mächtig gewaltig“ fällt einem sofort ein, wenn man die beiden Wohnkomplexe links und rechts der Kruckenbergstraße am Mariendorfer Damm sieht. Auf der einen Seite die Seniorenresidenz „Rosenhof“ mit direktem Blick auf die Trabrennbahn Mariendorf, und gegenüber eine Wohnanlage der **STADT UND LAND** aus den 1970er Jahren.

Die Vorderseite der Gebäude mit den terrassenförmigen Balkonen, haben schon was. Zwischen den zur Kruckenbergstraße hin offenen Vierecken befinden sich große Grünflächen, auf denen nicht beabsichtigt ist, eine Verdichtung mit weiteren Gebäuden vorzunehmen. Die gesamte Fläche ist nach Süden ausgerichtet, so dass die Wohnungen sehr viel vom Sonnenlicht abbekommen.



Der Sonnenaufgang über der Anlage ist ein Traum. Wenn nicht gerade ein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr mit lauter Sirene durch die Kruckenbergstraße donnert, ist es hier sehr ruhig und lädt im Sommer zum Verweilen auf den großzügigen Balkonen ein, die im Mietvertrag Terrassen heißen. Die Rückseiten der Gebäude, an denen sich die Hauseingänge und Parkplätze befinden, sehen hingegen wie in die Jahre gekommene Oberstufenzentren aus dem vorigen Jahrhundert aus. Ein frischer Farbanstrich täte hier Not. Und den wird es geben.



Seiten- und Rückansicht der Wohnanlage. Auf dieser Abbildung ist der neue Farbanstrich schon aufgetragen worden.

Mit der beschaulichen Ruhe in der Wohnanlage ist es für die nächsten Jahre vorbei, denn die Gebäude werden energetisch saniert. Wat mutt dat mutt. Auch wenn die Mieter meinen, dass in ihren Wohnungen doch alles schön ist, werden sie sich der Sanierung und der damit verbundenen Modernisierung nicht entziehen können.



Bis zum 3. Quartal 2028 werden die Arbeiten an den beiden Gebäudeteilen mit 240 Wohneinheiten dauern. Wie es sich anhört, wenn in einer Wohnung Fußböden, Decken und Wände abgeschliffen werden, konnten die Mieter probeweise in den letzten Wochen schon hören. Nicht schön. Zwischen 08:00 und 14:30 Uhr war es besser, sich woanders aufzuhalten. Apropos woanders: Mit den zur Anlage gehörenden Parkplätzen ist es vorerst auch vorbei. Hier werden die Baucontainer stehen. Für die vielen älteren Bewohner ein Problem, jetzt längere Wege zu einem Parkplatz in der Umgebung zurücklegen zu müssen.

Die Informationen an die Mieter sind umfangreich und detailliert. Inzwischen ist auch ein Mieterbüro eingerichtet worden, wo man beispielsweise, wenn es so weit ist, aus drei verschiedenen Farben die angenehmste für die Badezimmerfliesen aussuchen kann.

Wo gebaut wird, entsteht Lärm und Staub. Das werden die Mieter ertragen müssen. Die anstehenden logistischen Maßnahmen sind immens, denn die Mieter müssen für zirka drei Monate ihre Wohnung verlassen und in ein Ausweichquartier in derselben Anlage



umziehen. Danach geht es zurück in die alte neue Wohnung. Während der Sanierung dürfte es sehr minimalistisch zugehen, denn die meisten Gegenstände und Möbel werden an einem anderen Ort zwischenlagert. „Zimmer, Küche, Bad“, getreu dem Motto von S&L, wird es natürlich auch in der Ersatzwohnung geben.

Mit jedem einzelnen Mieter will die Gesellschaft sprechen und auf seine individuellen Wünsche und Bedürfnisse eingehen. Beim Aus- und Wiedereinzug hilft natürlich ein Umzugsunternehmen bis hin zum Schränke aus- und wieder einräumen, denn nicht jeder der überwiegend älteren Mieter kann auf Unterstützung aus der Familie zurückgreifen.

Die Liste mit den abzuarbeitenden Punkten ist lang. Die Rückseite des Gebäudes wird technisch instandgesetzt und erhält natürlich einen neuen Farbanstrich. Strangsanie rung Trinkwasser, Abwasser, Heizung, Elektro und die Erneuerung der Aufzugsanlagen stehen auf der ToDo-Liste.

Noch länger ist die Liste mit den Maßnahmen in den einzelnen Wohnungen, in denen eine umfangreiche energetische Modernisierung, Instandsetzungsmaßnahmen und eine Schadstoffbeseitigung stattfinden wird. Es ist eine Grunderneuerung. STADT UND LAND verspricht seinen Mietern, künftig voraussichtlich 30 Prozent Energiekosten zu sparen. Zur Wahrheit gehört natürlich auch, dass die Mieten nach Abschluss der Sanierung steigen werden. Man sollte also das Geld aus der Mietminderung während der Bauarbeiten zur Seite legen und aufheben.

Auf knapp 20 Seiten erklärt das Wohnungsunternehmen seinen Mieter detailliert, aus welchen Positionen sich die Mieterhöhung zusammensetzt. Schaut man sich die voraussichtliche Mieterhöhung an, die natürlich je nach Größe der Wohnung unterschiedlich ist, so kann man von angemessen und erträglich sprechen, zumal auf Grund der Kappungsgrenze die Mieterhöhung zwei Euro je Quadratmeter nicht übersteigen darf.

Rund 25 Einzelmaßnahmen und die dadurch entstehenden Mehrkosten für die Mieter sind aufgelistet, von ein paar Cent-Beträgen bis zu knapp 20 Euro. Die teuerste Position ist die Wärmedämmung der Fassade mit rund 50 Euro. In einer Tabelle listet das Unternehmen auf, wie viel die einzelnen Maßnahmen kosten und wie viel davon Modernisierungs- und Instandsetzungsanteile sind. Am Ende steht allein für einen der beiden Wohnkomplexe die Summe 25,5 Millionen Euro. Die Baukosten je Quadratmeter be-

tragen 2.542 Euro. Ein namhafter Teil der Mittel soll durch Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden auch Eigen- und ergänzende Fremdmittel der Gesellschaft eingesetzt, um die Kosten zu decken.



Wir werden in unregelmäßigen Abständen über den Bauvorgang berichten. „Sparen Sie nicht mit Kritik“, forderte uns S&L-Chef **Ingo Malter** auf, als wir ihm unsere Absicht vorstellten.

STADT UND LAND bewirtschaftet rund 52.500 Wohnungen im eigenen Bestand, mehr als 10.000 weitere Wohnungen im Auftrag Dritter sowie über 870 eigene Gewerbeobjekte und über 250 Gewerbeobjekte im Auftrag Dritter in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf sowie in Neuenhagen und Fredersdorf und zählt zu den großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Der Bestand soll bis 2026 durch Neubau und Ankauf auf insgesamt rund 55.500 Wohnungen wachsen. Stand 1. Quartal 2024 befinden sich rund 1.650 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 441 Mio. Euro im Bau. Kontinuierlich investiert die STADT UND LAND auch in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände und unterstützt zahlreiche soziale Projekte und Initiativen zur Stärkung der Quartiere.

Am 7. Juli 1924 wurde die Gesellschaft gegründet. Genau am 100sten Geburtstag findet das beliebte Spielfest für Kinder und Familien im Fußballstadion des Volksparks Mariendorf statt, an dem sich das Unternehmen großzügig finanziell beteiligt. Besser kann man sein Jubiläum nicht feiern.

Ed Koch

Fotos: Ed Koch (2) STADT UND LAND (3)