



Attraktive Architektur, großzügige Grundrisse und verkehrsgünstige Lage machen die Schwartzkopff-Siedlung zu einer begehrten Wohnadresse

Wohnen im Denkmal

Denkmalgerechte Sanierung: gut für die Mieter und das Unternehmen

Für die Wiwo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH war die denkmalgeschützte Schwartzkopff-Siedlung lange eine Last. Doch dann gelang es unter großen Anstrengungen, die rund hundert Jahre alte Siedlung zu sanieren – und damit nicht nur die Wohnsituation der Mieter zu verbessern, sondern auch das Unternehmen auf Erfolgskurs zu bringen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Als die auf den Bau von Lokomotiven spezialisierte Berliner Maschinenbau-Actien-Gesellschaft (vormals Schwartzkopff-Fabrik) 1897 ihre Produk-

tion aus Berlin in das südöstlich der Metropole gelegene Wildau verlagerte, machten sich die Unternehmenschefs auch darüber Gedanken, wo denn ihre Arbeiter und Angestellten wohnen sollten. Um diesen eine Alternative zur mühsamen Anreise aus Berlin zu bieten, entschied sich die Firmenspitze, eine Werksiedlung in unmittelbarer Nähe der neuen Fabrik zu errichten. Zwischen 1898 und 1924 entstanden insgesamt 950 Wohnungen sowie eine ausgebaute Infrastruktur mit

Schule, Turnhalle, Konsumanstalt, Bootshaus und Casino (das heute übrigens die Stadtverwaltung von Wildau beherbergt).

Dass die Schwartzkopff-Siedlung fast originalgetreu erhalten geblieben ist und die Besucher noch heute mit ihrer Schönheit fasziniert, grenzt an ein Wunder. Nicht nur, dass sie den Zweiten Weltkrieg praktisch unbeschadet überstand, ist alles andere als selbstverständlich – auch nach der Wende stellte die Siedlung für ihre Eigentümerin, die kom-



Die ehemalige Lokomotivfabrik und der Bahnhof auf der einen Seite, der Fluss Dahme auf der anderen Seite: Die denkmalgeschützte Schwartzkopff-Siedlung hat eine exzellente Lage

munale Wiwo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, eine gewaltige Herausforderung dar. Schon 1992 begann die Wiwo mit einer Teilsanierung

der Siedlung, in die sie bis 1996 umgerechnet gut 23 Mio. € investierte. Gefördert wurden der Einbau von Zentralheizungen und andere Maßnahmen

mit Mitteln des Landes Brandenburg; im Gegenzug wurden viele Wohnungen mit einer Belegungsbindung versehen.

Zweiter Anlauf nach Restitutionsanspruch

1996 aber war mit der Modernisierung erst einmal Schluss. Der Grund dafür war ein Restitutionsanspruch der Jewish Claims Conference. „Ein schwarzer Tag für Wildau“, schrieb damals die „Märkische Allgemeine Zeitung“. Doch in Wirklichkeit, so stellt es sich im Rückblick dar, war es wohl eher ein Glücksfall, dass die wenig systematische Modernisierung der ersten Nachwendejahre gestoppt wurde.

Als die Jewish Claims Conference 2001 einem Vergleich zustimmte, war die Situation der Schwartzkopff-Siedlung allerdings desolat: Der Leerstand war auf über zehn Prozent gestiegen, noch immer gab es Wohnungen ohne Bad, die Fluktuation war enorm hoch und der Ruf der Siedlung schlecht. Gleichzeitig bot sich aber die Chance, ein übergreifendes Konzept zu entwickeln. Und diese Chance nutzte Frank Kerber, 2002 mit gerade einmal 32 Jahren zum neuen Geschäftsführer der Wiwo bestellt: Er schaffte es, in drei Bau- ►

abschnitten zwischen 2002 und 2010 sämtliche 950 Wohnungen der Siedlung zu sanieren. Insgesamt investierte die Wiwo rund 50 Mio. € in die Modernisierung der Häuser und die Gestaltung des Umfelds. Bund, Land und Gemeinde steuerten 7,5 Mio. € an Fördergeldern bei. Die Kosten betragen damit ungefähr 650 €/m² Wohnfläche – ziemlich genau so viel, wie Kerber bei seinem Amtsantritt vorhergesagt hatte.

Beliebtes Wohnquartier

Mittlerweile ist aus dem einstigen Problemquartier ein beliebter Wohnort geworden. „Wir haben eine gute Sozialstruktur und eine ausgewogene

Wert auf Qualität legten und Wohnraum für alle Beschäftigten – vom Arbeiter bis zum Direktor – schufen. Selbst für heutige Verhältnisse sind die Wohnungen großzügig geschnitten: Die Zweizimmerwohnungen, die etwa die Hälfte aller Einheiten ausmachen, sind um die 55 m² groß, die Vierzimmerwohnungen weisen teilweise mehr als 100 m² Wohnfläche auf. Einziger Nachteil: Wer direkt an der Bahntrasse wohnt, muss sich mit den lauten Güterzügen arrangieren.

Beschränkungen durch Denkmalschutz

Auseinanderzusetzen hatte sich die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft im Laufe der Moder-

Erdgeschosswohnungen zu den etwa 40 m² großen Mietergärten zu schaffen. Diese sind jetzt nur über das Treppenhaus zu erreichen. Darin sieht Kerber den Hauptgrund dafür, dass „die Nachfrage nach Mietergärten nachgelassen hat“. Dabei gibt sich die Wiwo alle Mühe, die Gärten attraktiv zu machen: Sie leiht den Mietern Gartengeräte aus und holt kostenlos Gartenabfälle ab. Wie die Gärten genutzt und gestaltet werden dürfen, legt eine Mietergartenfibel fest – wobei ein Blick auf die sehr unterschiedliche Anmutung der Gärten die Vermutung nahelegt, dass sich wohl nicht alle Nutzer daran halten.

Impulse für die Stadtentwicklung

Damit die Schwartzkopff-Siedlung keine Schlaf-siedlung ist, etablierte die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft zudem am S-Bahnhof unter dem Namen „Neue Mitte“ gewerbliche Nutzungen: Es gibt dort jetzt Läden, Gastronomiebetriebe und Büros. Dabei war die Wiwo laut Geschäftsführer Kerber auch zu Zugeständnissen bei der Miethöhe bereit. „Das würde kein privater Vermieter machen“, sagt Kerber. Aber für die Entwicklung des Standorts sei es wichtig, auch Gewerbeangebote zu haben. Dieser Verantwortung für die Stadtentwicklung will die kommunale Gesellschaft auch anderweitig gerecht werden. Sie plant nämlich eine Weiterentwicklung der Schwartzkopff-Siedlung: Voraussichtlich ungefähr 200 Wohnungen will das Unternehmen auf einer unbebauten Fläche zwischen dem Bahnhof und der Dahme errichten – und zwar in städtischer, also relativ dicht bebauter Art und Weise.

Noch allerdings scheint es den Bewohnern von Wildau gar nicht so recht bewusst zu sein, wie nah am Wasser sie wohnen. Doch auch das möchte der umtriebige Geschäftsführer ändern: 2010 ersteigerte sein Unternehmen das 1925 errichtete Wassersporthaus der Schwartzkopff-Siedlung an der Dahme. Geplant ist, daraus bis Ende 2014 mit einem Investitionsvolumen von 3 Mio. € ein Gastronomie- und Veranstaltungszentrum zu machen. Zudem überzeugte Kerber die Gemeinde Wildau, mit öffentlichen Mitteln eine Uferpromenade anzulegen. „Das wird“, ist er überzeugt, „der Knaller in der Region.“ Selbst falls die Wiwo einen Zuschuss an den Gastronomiebetrieb leisten müsse, lohne sich das: „Wenn das Klubhaus funktioniert, wird es ein starker Magnet für die Schwartzkopff-Siedlung.“

Und auch die Modernisierung der Siedlung selbst beurteilt Kerber im Rückblick uneingeschränkt positiv: „Die Sanierung hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft ein gesundes, erfolgreiches Unternehmen geworden ist.“ ■



2010 ersteigerte die Wiwo das 1925 errichtete Wassersportklubhaus von einem privaten Eigentümer. Für 3 Mio. € soll jetzt daraus ein Ausflugsrestaurant mit Veranstaltungsbetrieb werden

Altersmischung“, stellt Kerber fest. Auch Paare mit doppeltem Einkommen und Studierende der Technischen Hochschule Wildau, die sich in der ehemaligen Lokomotivfabrik auf der anderen Seite der Bahntrasse angesiedelt hat, gehören zu den Mietern. Leerstand gibt es nicht mehr, wobei die Miete zwischen 5,20 €/m² an der Bahntrasse und 7 €/m² in den ruhigen Lagen beträgt. Bestätigt wird die Qualität der Sanierung durch den Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“, den die Wiwo beim Deutschen Bauherrenpreis 2011 in der Kategorie Modernisierung erhielt.

Dass sich die Schwartzkopff-Siedlung so gut entwickelt hat, hängt auch mit ihrer exzellenten Lage zusammen: In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß den Bahnhof Wildau, von dem aus man mit der Bahn in 50 Minuten an der Berliner Friedrichstraße ist. Ebenfalls nur wenige Minuten braucht man bis zum Ufer des Flusses Dahme. Zugute kommt der Vermietung außerdem, dass die Erbauer der Schwartzkopff-Siedlung

nisierung natürlich auch mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Dabei fanden sich unterschiedliche Lösungen: Während die Haustüren aufgearbeitet wurden, entschied man sich bei den Fenstern für die Ersetzung durch neue Isolierglas-Holzfenster. Eine Außendämmung kam aus denkmalschützerischen Gründen nicht in Frage und eine Innendämmung wollte die Wiwo nicht anbringen. Trotzdem betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser nur 0,85 €/m² monatlich – hauptsächlich dank neuer Fenster, neuen Heizanlagen und effizienter Anlagensteuerung. „Mit Heizkosten von 20% unter EnEV 2009 sind für freistehende Altbauten vorbildliche Werte erreicht“, bestätigt die Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2011.

Keine Zustimmung war den Denkmalbehörden für den Anbau von Balkonen in denjenigen Wohnungen abzurufen, die über keinen Austritt verfügen. Ebenfalls abschlägig beschieden die Behörden Kerbers Wunsch, einen direkten Zugang von den