

Berlin-Hellersdorf: Vom Plattenbau zur wohnlichen Großsiedlung

BERLIN. Nach der Wiedervereinigung vor 20 Jahren lebten viele Ostdeutsche in drei Millionen Plattenbau-Wohnungen. Seither wurden Großsiedlungen wie jene in Berlin-Hellersdorf rundum erneuert. Die Mieten haben sich vervielfacht.

VON ALEXANDER ZENS

Allein in Berlin standen Plattenbauten mit 1,85 Millionen Wohnungen. Jeder zweite Ostberliner lebte in so einer Wohnung. Die Großsiedlungen waren in desolatem Zustand, es gab keine Grünflächen, die Bausubstanz - Fassaden, Fenster, Leitungen - war schlecht.

Ein Beispiel dafür ist der Stadtteil Hellersdorf mit 42.600 Wohnungen und 100.000 Einwohnern. „Unser Ziel und jenes der Stadt war eine schnelle Behebung der Defizite“, sagt Ralf Protz, Geschäftsführer des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, eines Vereins, dem Kommunen, Verbände, Wohnungsunternehmen, Projektmanager und Banken angehören.

Telefonanschluss für jeden

Telefonanschlüsse, dichte Fenster, sichere Türen und ein angenehmes Wohnumfeld waren die ersten Maßnahmen. Später kamen umfassende thermische Sanierungen dazu, wodurch die Energiekennzahl der Häuser von durchschnittlich 225 auf 70 Kilowattstunden (kWh) gesenkt wurde. Die Generalsanierung der Wohnanlage machte laut Protz ein Drittel der Kosten aus, die ein vollständiger Abriss und Neubau gekostet hätte.

Um die Stadtteil-Erneuerung zu stemmen, brauchte es auch Wohnungsprivatisierungen.

„Das war unsere Überlebensstrategie“, sagte Protz bei einer Exkursion des Vereins für Wohnbauförderung in Berlin. Auf den wenigen kommunalen Unternehmen und Genossen-

schaften, die 1990 Eigentümer aller Wohnungen in Hellersdorf waren, lasteten massive Altlasten aus der DDR-Zeit. Heute sind 20 verschiedene Gesellschaften in Hellersdorf aktiv - kommunale, private und auch Genossenschaften.

Die Modernisierung und Revitalisierung der Großsiedlung ging für die Mieter ins Geld. Die Netto-Kaltniete stieg von 1990 bis 1996 von 0,61 Euro pro Quadratmeter auf 2,96 Euro. Im Vorjahr zahlten die Mieter 4,89 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen noch die Betriebskosten von 2,20 Euro pro Quadratmeter.

Wie konnten sich die Ostdeutschen diese exorbitanten Steigerungen leisten, und wurden sie akzeptiert? „Es gab Unterstützungsmaßnahmen von

„Die Leute haben begriffen, dass sie für eine bessere Wohnung mehr zahlen müssen.“

RALF PROTZ
Geschäftsführer Kompetenzzentrum Großsiedlungen

der Regierung, und die Löhne sind gestiegen“, sagt Protz. Die Leute hätten begriffen, dass sie mehr zahlen müssten, wenn sie eine bessere Wohnung haben wollten.

Im vergangenen Jahrzehnt ist es zu einer Privatisierungswelle in Deutschland gekommen. Zwischen 2004 und 2007 wurden 1,25 Millionen Wohnungen verkauft. Seit 1999 kamen 3,6 Prozent der Wohnungen Deutschlands und 15,6

Prozent der Berliner Wohnungen unter den Hammer. Teilweise kauften Genossenschaften, die sich neu gegründet hatten. Auch Industriekonzerne veräußerten ihre Wohnungen.

Auch internationale Investoren erhielten oftmals den Zuschlag. Der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Lutz Freitag, kritisiert das Privatisierungsprogramm. Weder sei mehr Kapital in den Wohnungsmarkt geflossen, noch sei er professionalisiert worden (siehe Bericht unten). Den Kommunen und Städten seien Ansprechpartner für die städtebauliche Weiterentwicklung verloren gegangen. Öffentliche Vermögen und Ertragsquellen habe man aufgegeben.

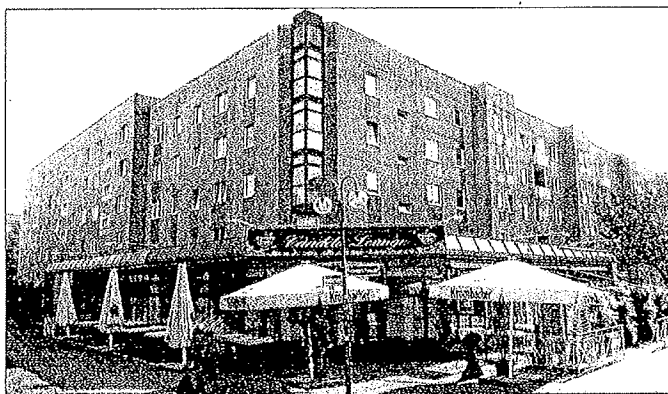
PRIVATISIERUNG: Käufer von 28.000 Wohnungen ging pleite

Vermächtnis eines Linzers

BERLIN. Wohnungs-Privatisierungen seien nicht notwendigerweise schlecht, sagt Ralf Protz vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen: „Es geht darum, dass die Investoren ein langfristiges Interesse an den Immobilien haben.“

Ein schlechtes Beispiel sind 1200 Wohnungen im Berliner Stadtteil Hellersdorf, die die Firmengruppe „Level One“ des gebürtigen Linzers Cevdet Caner erworben hat. Level One ging vor rund zwei Jahren pleite. Wie bei Hedgefonds üblich, wurden die Investitionen zum überwiegenden Teil kreditfinanziert getätigt.

Diese Wohnungen sind nun unter den wenigen in Hellersdorf, die noch nicht saniert wurden. Sie heben sich negativ vom Rest der Großsiedlung ab. Der Insolvenzverwalter ist auf der Suche nach einem Käufer. Zumindest hat es für die Mieter keine Probleme mit der



Die Firma des Linzers Cevdet Caner kaufte diese Wohnungen.

Wasserversorgung und Abfallentsorgung gegeben.

Die Pleite von Level One, einer über ganz Europa verzweigten Immobilienfirma, die 28.000 Plattenbauwohnungen in Deutschland kaufte und verwaltete, nahm auch für europäische Verhältnisse große Ausmaße an. Obwohl den

Schulden von 1,5 Milliarden Euro Vermögenswerte gegenüberstanden, brachten sie selbst eine Großbank wie die Credit Suisse in Verlegenheit. Die Bank hatte Caner zuvor großzügig mit Darlehen versorgt. Level One wurde finanziell vom Linzer Hauptplatz aus gesteuert. (az)