

Wohnen in den Plänterwalder Altneubauten

Im Ortsteil Plänterwald – zwischen den historisch gewachsenem Treptow-Nord und Baumschulenweg gelegen – bildete sich erst spät ein Ortsbewusstsein heraus. Voraussetzungen waren die Eröffnung eines eigenen Bahnhofes mit dem Namen Plänterwald im Juni 1956 und der Wohnungsneubau 1958 bis 1962 im Inneren des Gebietes, das durch die Straße Am Plänterwald, die Neue Krugallee und die Kieholzstraße abgegrenzt ist (siehe Übersichtskarte des Ortsteils im Umschlag). Es entstanden im Wohnungsbauprogramm der DDR die Q3A-Blöcke. Das waren begehrte Neubauwohnungen und sie sind auch heute noch beliebt. Es handelt sich um Ein- bis Vier- Raum-Wohnungen; heute würde man sagen: im bezahlbaren Segment ohne Luxusausstattung. An den steigenden Mietspiegelwerten erkennt man, wie der Markt gerade die Wohnungen kleiner 40m² preislich nach oben treibt.



Einige der betagten Bürger wohnen hier noch als Erstbezieher dieser Wohnungen, haben hier eine Familie gegründet und die Kinder schon längst in alle Welt entlassen. Man konnte beobachten, dass sich ein Ortsbewusstsein im Wohngebiet durch den Zuzug neuer Mieter mit sozial verschiedener Herkunft und deutlich unterschiedlichen Berufen – vom Professor bis zum Dachdecker – herausbildete. In den Q3A- Neubauten gab es Zusam-



menhalt und gegenseitige Hilfe. Die vielen geleisteten Arbeitsstunden der Neuen in ihrem Wohnumfeld und die Arbeit gesellschaftlicher Gruppen vor Ort trugen dazu bei, dass sich die Menschen wohl fühlten und in Sicherheit lebten. Nicht zu vergessen ist dabei das Engagement von **Herbert Ansbach** als Abgeordneter, der sich voll einsetzte, wenn es um soziale Fragen und um die Gestaltung der Umwelt ging. In den turbulenten Jahren (1990 bis 1995) entstanden neue gesellschaftliche Gruppen, wie das Bürgerkomitee. Die Volkssolidarität entwickelte sich mit neuem Profil, um unter den neuen gesellschaftlichen Bedingungen auch weiterhin für die Menschen im Ortsteil tätig zu sein. Dadurch war es möglich, dass nicht alles „den Bach runter ging“, sondern es wurde vieles an gesellschaftlichem Zusammenhalt und an Solidarität gerettet. Das änderte sich mit dem Zuzug von Bürgern und dem Verlassen des Wohngebiets infolge vieler Ursachen. Aber einiges an Solidarität blieb bis heute erhalten.

Die Marktwirtschaft setzte neue Verhältnisse auch in dem Neubaugebiet durch. Infolge dieser Entwicklung treffen wir im Ortsteil verschiedene Eigentumsverhältnisse an: Genossenschaftswohnungen, städtische Wohnungsbaugesellschaften, privatisierte Wohnungsgesellschaften, Immobilienfirmen mit Richtung Börsennotierung bis zu einzeln vermieteten Eigentumswohnungen. Damit spiegeln sich im Ortsteil fast alle Konflikte der bisherigen Mieterstadt Berlin wider, mit der Konsequenz der Vereinzelung. Vergleichbar sind die Kaltmieten in den einzelnen Wohnblöcken und Aufgängen nicht mehr. Die Modernisierung (Umstellung der Wärmeversorgung und der Wärmedämmung u.a.) führten zu unterschiedlichen Nettokaltmieten, was die Arbeit von engagierten Mietern bzw. Mietergemeinschaften erschwert.

Das Steigen der Nebenkosten belastet bereits viele Mieter, die nicht zu den reichen Leuten gehören. Vor allem bringt diese Tendenz Unruhe und Angst vor Altersarmut. Und nebenbei ist zu beachten, dass es meist älteren Menschen schwer fällt, die Abrechnung der Nebenkosten und Mieterhöhungsverlangen der Vermieter nachzuvollziehen.

Erstaunen löst bei anderen engagierten Mietervertretungen die Situation im Gebiet Willi-Sänger-Straße/Platanenweg aus. Die Privatisierung des Wohnungsbestandes im Jahre 1994 führte in fast jedem Haus zu einer anderen Eigentümerstruktur. Ein Beispiel: – Im Aufgang eines Q3A-Blocks existieren acht Wohnungen, davon nutzen zwei Eigentümer ihre Wohnungen (Sondereigentum) selbst, drei Wohnungen werden durch die Eigentümer selbst verwaltet und drei Wohnungen verwaltet die VEGIS (Sonder- und Gemeinschaftseigentum). – Nichtbeachtung von gesetzlichen Regelungen durch die Eigentümer und Streit sind vorprogrammiert. Die richtige Bewertung nach Sondermerkmalen und die zutreffende Spanneneinordnung entsprechend Mietspiegel müssen oft vor Gericht erstritten werden.

Was war geschehen? Auch hier wurde die Kommunale Verwaltung zunächst von „Stadt- und Land“ übernommen, diese verkaufte – in Übereinstimmung mit dem Land Berlin – den Wohnungsbestand an die ALLWO-

Immobilien aus Hannover, diese modernisierte in den Jahren 1994-1996 den Wohnungsbestand mit der 11-prozentigen Umlage auf die Mieter, um die aufpolierten Wohnungen anschließend sofort weiter zu veräußern. Die einzelnen Wohnungen gingen vorzugsweise an Steuerabschreiber aus den westdeutschen Landen. Nur wenige Mieter vermochten ihre Wohnung selbst zu erwerben. Nachdem die ALLWO ihre Verwertungsaufgabe gelöst hatte, beendete sie ihre Geschäftstätigkeit in Plänterwald mit einem kräftigen Gewinn in der Tasche (Heute findet man keinen Webeintrag mehr von der einst gewerkschaftsnahen Immobilienfirma ALLWO, nur noch Zitate, wie „Immobilienbetrug“ oder „Schrottimmobilien“).

Wenden wir uns einem erfreulicherem Thema zu: Ein großer Teil der in der DDR geschaffenen Wohnungen unseres Ortsteils waren von Anfang an Genossenschaftswohnungen. Gebaut von den AWGs (Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften) entstanden sie bei uns ab der 50iger Jahre mit großzügiger staatlicher Unterstützung (Bauland und Erschließung kostenlos, großzügige zinslose Kredite). Im Ortsteil Plänterwald behaupteten und entwickelten sich aus den DDR-Genossenschaften nach Übergang zu bundesdeutschen Rechtsformen die Wohnungsbau-Genossenschaft „*Treptow Nord e.G.*“ (WBGTN), die Wohnungsgenossenschaft „*Johannisthal e.G.*“ (WGJO) und die Wohnungsgenossenschaft „*Altglienicke e.G.*“. Den umfangreichsten Bestand in Plänterwald unterhält die WBGTN sowohl im Wohngebiet „Am Treptower Park“ als auch in der Galileistraße, am Dammweg, in der Köpenicker Landstraße, an der Eichbuschallee und an der Erich-Lodemann-Straße. Ein großer Teil der sich an der S-Bahn entlang ziehenden Q3A-Wohnbauten der Erich-Lodemann-Straße gehört zur WGJO, während die Altglienicker WG in der Orionstraße aktiv ist.



Nutzer bzw. Mieter in den genossenschaftlich verwalteten Wohnungsbeständen haben - wenn man vergleicht - das große Los gezogen. Genossenschaften bieten zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Preisen, ihre Mieter und Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht und können aktiv mitbestimmen. Gerade in der heutigen Zeit wiegen wirtschaftliche Sicherheit und Schutz vor Aus-

verkauf und Eigenbedarfskündigung schwer. Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist sicher wie Eigentum und gleichzeitig flexibel wie Miete. Frau S. aus Plänterwald schreibt uns: „*Seitdem ich in meiner Genossenschaft wohne, bin ich den Ärger mit dem bisherigen privaten Vermieter los. Es*

gab ständige Probleme mit Reparaturen und den Abrechnungen der Nebenkosten. Ich bin nicht gesund, aber ich merke, hier hat sich mein Gesundheitszustand schon spürbar gebessert ."

Natürlich leben auch die Genossenschaften im marktwirtschaftlichen Umfeld. Sie haben in den letzten beiden Jahrzehnten zur Instandhaltung und Modernisierung und teilweise zum Neubau von Wohnungen, aber auch zur Gestaltung des Wohnumfeldes umfangreiche Investitionen getätigt. Die Mittel dazu wollen erwirtschaftet sein. Deshalb wachsen auch für die Genossenschafter die Mieten. Die Betriebskosten, die ja mehrheitlich Fremdforderungen sind, explodieren auch in den Genossenschaften. Aber jedes Mitglied kann die Wirtschaftstätigkeit seiner Genossenschaft verfolgen und mitbestimmen. Dadurch, dass die Genossenschaften nicht renditeorientiert arbeiten, wird mehr für die Bewohner getan, die ja vorwiegend selbst Genossenschaftsmitglieder sind.

Beeindruckend ist das Engagement unserer in Plänterwald tätigen Genossenschaften für die Bildung, die Freizeitgestaltung und insbesondere für das kulturelle Leben der Mitglieder und der anderen Mieter. Alle unterhalten Mitgliedertreffs (leider nicht in Plänterwald!) mit anspruchsvollem Programmpaket und bieten Gästewohnungen an. Die WBG TN hat sogar ein eigenes Feriendomizil an der Ostsee für Genossenschafter oder Mieter.

Sicher gestaltet sich das Zusammenleben der Bewohner eines Hauses in einer Genossenschaft einfacher, aber auch da gibt es Reibereien. In allen Bewirtschaftungsformen (ob genossenschaftlich, privat oder kommunal) liegt es in der Hand von uns Mietern selbst, ob wir eine Vereinzelung zulassen und wie wir versuchen, das Zusammenleben in einem Haus vernünftig, freundlich und solidarisch zu gestalten. Wir haben einen aktiven Mieterverein und Gruppen der Volkssolidarität. Auch Nichtmitglieder können sich dort Rat holen. Und vergessen sei nicht unser Bürgerkomitee (dazu eigener Beitrag)!

Trotz des negativen Trends in der Wohnsituation von Berlin bleibt festzustellen: Wir haben in Plänterwald ein grünes und sauberes Umfeld. Das verdanken wir Hausmeistern, Gartenbetrieben aber auch vielen aktiven Bürgern. Das macht das Wohnen in unserem Kiez angenehm.

Erhard Reddig und Renate Naue