

Vermieter kommen und gehen ...

Der zentrale Bereich unseres Ortsteils entstand, als Anfang der 30iger Jahre des vorigen Jahrhunderts (also vor gut 80 Jahren) die Randbebauung der Neuen Krugallee und der Köpenicker Landstraße vom Dammweg bis etwa zum Lakegrund den Umriss eines neuen Wohngebietes mit



viel Grün im Inneren lieferte. Vorher hatte man sich dort wegen des hohen Grundwasserstandes nicht getraut zu bauen. Was da durch Architekt Ladislaus Förster geschaffen wurde, waren keine Mietskasernen mehr. In enger Anlehnung an Bruno Taut und Franz Hillinger, die an anderer Stelle in Berlin Gehag-Siedlungen errichteten, entstanden Wohnungen mit gutem Schnitt, weiten Balkons und überhaupt viel Licht, die für eine breite Mittelschicht gedacht waren. Auch heute noch sind diese 2 oder 3-Raum-Wohnungen begehrt und nach erfolgreichem Heizungseinbau und mit Warmwasserversorgung durchaus wieder modern. Nur die recht kleinen Bäder entsprechen nicht mehr dem heute erwarteten Standard. Da auch die Fassaden in den letzten 15 Jahren erneuert wurden, erkennt man die Attraktivität dieses Wohnensembles beim ersten Hinschauen.

Einerseits kann das uns Mieter freuen, andererseits weckt das auf dem Immobilienmarkt Begehrlichkeiten. Nach den Umbrüchen von 1990 gingen die kommunalen KWV-verwalteten Wohnungen über eine eilig geschaffene Wohnungsbaugesellschaft Treptow in die Hände von „Stadt und Land“, um dann bereits 1992 durch einen fragwürdigen Beschluss des Abgeordnetenhauses an die GEHAG weitergereicht zu werden (angeblich eine Rückübertragung).

Nachdem die GEHAG 1993 die Verwaltung übernommen hatte, kümmerte sie sich in den Folgejahren um Strangsanierung, Fernwärmeanschluss, zentrale Warmwasserversorgung und Kabelanschluss. Die GEHAG förderte die Bildung eines Mieterbeirates, bzw. eines Modernisierungsbeirates in der Neuen Krugallee. Bis dahin waren unsere Wohnungen noch kommunales Eigentum. Aber dann begann die Stadt in wachsendem Maße den

städtischen Wohnungsbestand zu privatisieren. Proteste von Mietern, Oppositionsparteien und Mieterverbänden halfen nichts, auch die GEHAG wurde stückweise verhökert. Im Jahre 2001 war die GEHAG vollständig privatisiert; aber das betraf uns Plänterwalder Mieter nicht mehr, denn durch Gerichtsurteil musste die GEHAG unseren Wohnungsbestand bereits am 31.12.99 an eine gewerkschaftsnahe Immobilienfirma BGAG abgeben (Restitution wegen der früheren Enteignung der Gewerkschaften durch die Nazis). Damit wurde die DI Deutsche BauBeCon AG der neue Besitzer. Diese Firma strukturierte sich häufig um, aber die BauBecon verwaltete unsere Wohnungen dann fast 11 Jahre. Für die Mieter bestand eine stabile Verwaltungsorganisation. Es erfolgte in der Köpenicker Landstraße der Einbau moderner Verbundfenster und endlich wurden nach 70 Jahren zum ersten mal auch die Fassaden instandgesetzt.

Nachdem die Privatisierung also mit dem Jahr 2000 abgeschlossen war, änderten sich weiterhin laufend die Besitzer der Aktienpakete. So kauft Cerberus (eine amerikanische „Heuschrecke“) 2005 die ganze BauBeCon und kann beim Verkaufspreis nach nur 20 Monaten ein Plus von 700 Millionen € verbuchen. Der nächste Glücksritter heißt Pirelli RE, eine Tochter des italienischen Reifenherstellers im joint venture mit PREEF, der deutschen Bank nahestehend. PIRELLI kommt 2007 und heißt nach einer Umbildung PRELIOS, weil sich Pirelli wieder auf seine Reifen zurückgezogen hat. PRELIOS bekommt aber finanzielle Schwierigkeiten, so übernimmt die kreditgebende Barclays Bank aus Großbritannien im Jahre 2011 kurzerhand das gesamte BauBecon-Portfolio.

Nun kommt der vorläufig letzte Akteur ins Spiel: die Deutsche Wohnen AG kauft die 23500 BauBecon-Wohnungen für 1,235 Milliarden € im August 2012. Diesmal merken es aber die Mieter sehr deutlich. Die gesamte Verwaltung unserer Wohnanlage wurde am 1.11.2012 von der Deutsche Wohnen Management GmbH übernommen. Alle Wohnungsnummern, Kontoverbindungen, Ansprechpartner haben sich seitdem geändert. Und an der Art der Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen merken wir, dass wir nun nach bald 25 Jahren angekommen sind in der bundesdeutschen Wirklichkeit, in der Wohnungen einzig als Renditeobjekt zählen.

Wenn wir trotzdem „unsere Wohnung“ sagen und gerne hier wohnen, dann sicher, weil wir das angemessene Wohnen für ein Menschenrecht halten, und vielleicht auch, weil wir schon 7 Vermieter überdauert haben.

Manfred Mocker und Gisela Pladerer