

Die Angst vor dem unbändigen Investor In Prenzlauer Berg wächst der Unmut gegen

Wohnungspolitik zu Lasten von Altmietern

Wenn am Prenzlauer Berg über Gentrifizierung gesprochen wird, dauert es meist nicht lange, bis der Name „Marthashof“ fällt. Wohl über kein anderes Bauprojekt im Ostberliner Szenestadtteil wird derzeit so leidenschaftlich diskutiert und gestritten wie über die annähernd fertig gestellten 17 exklusiven Häuser mit Penthouse- und Gartenwohnungen an der Schwedter Straße unweit des Mauerparks. Für die einen ist das 65-Millionen-Euro-Bauprojekt des bayrischen Investors Stofanel schlichtweg die Folge einer stark gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum. Schließlich sind andere gehobene Eigentumswohnanlagen wie die „Prenzlauer Gärten“, die „Kastaniengärten“ oder die „Choriner Höfe“ in Prenzlauer Berg längst etabliert. Für die anderen ist „Marthashof“ Sinnbild für eine neue Stufe der Verdrängung von einkommensschwächeren Altbewohnern durch gutsituierte Zuzügler.

„Ich kenne etliche, die weggezogen sind, weil die Mieten hier immer teurer werden“, sagt Claudia Hering. Die 46-jährige Kunsthistorikerin lebt seit 13 Jahren in einem alten Mietshaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu „Marthashof“. Früher genoss die Berlinerin den freien Blick von ihrer Wohnung aus auf eine baumbestandene Brachfläche. Heute werfen dort die „Marthashof“-Gebäude großen Schatten auf das Haus, in dem Hering lebt.

Sie kann sich noch sehr genau an die Zeiten erinnern, als ihr Viertel in den 90er Jahren zum Sanierungsgebiet erklärt wurde. „Die Bausubstanz war sehr heruntergekommen. Fast in jedem Haus gab es auch noch Außenklos und Kohleöfen“, sagt die Hartz-IV-Empfängerin rückblickend. Regelrecht verschlafen sei es zugegangen. Doch sollte die alte Bausubstanz gerettet und gleichzeitig Altmietern vor der Verdrängung geschützt werden. Ein Drittel aller Hauseigentümer in den Sanierungsgebieten Prenzlauer Bergs begannen, ihre Häuser mit Hilfe staatlicher Zuschüsse und vergünstigter Kredite zu sanieren. Im Gegenzug verpflichteten sie sich dazu, die Mieten über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren nicht über eine bestimmte Grenze zu erhöhen. Claudia Hering profitiert noch heute davon. Die alleinerziehende Mutter von zwei Kindern zahlt für ihre 100-Quadratmeter-Wohnung gerade einmal 350 Euro Kaltmiete.

Herings „Kiez“ aber ist nicht mehr derselbe wie vor 15 Jahren. Wo früher Hausbesetzer, Künstler und Altmietern die Szenerie beherrschten, eilen heute schicke Menschen aus

aller Welt mit Handys am Ohr über die Kastanienallee. Fast keiner der alten Gewerbehändler ist geblieben. „Der Gemüsehändler musste dem Sushiladen, die Eckkneipe dem Szenecafé weichen“, sagt Claudia Hering. In den Sanierungsgebieten haben inzwischen etliche Häuser ihren Eigentümer gewechselt. „95 Prozent aller Einzel- und Familienhauseigentümer, die ihre Häuser nach der Wende zurückbekamen, haben im Laufe der Jahre ihre Immobilien verkauft“, weiß Andrej Holm, Stadtsoziologe an der Universität Oldenburg und Betreiber eines bundesweiten Gentrifizierungsblogs. Die meisten Hauseigentümer in Prenzlauer Berg seien heute professionell organisierte Immobilienunternehmen mit entsprechenden Renditeerwartungen. Die Umwandlung „von Miet- in gehobene, wesentlich lukrativere Eigentumswohnungen ist daher derzeit beliebte Praxis“, sagt Holm.

Fest steht, dass der Markt für Eigentumswohnungen in Prenzlauer Berg „in den vergangenen Jahren geradezu explodiert“, sagt Andreas Purrer, Immobilienberater bei Engel & Völkers. Konnte man noch vor etwa zehn Jahren für 1000 bis 1500 Euro pro Quadratmeter eine Wohnung erwerben, müsse der Käufer gegenwärtig mit Preisen von mindestens 2500, in guten Lagen wie etwa am Kollwitzplatz oder am Wasserturm sogar mit bis zu 5000 Euro pro Quadratmeter rechnen, sagt der Experte. Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum im Prenzlauer Berg spiegelt sich auch in den Zahlen wider. „Bereits 30 Prozent der Wohnungen sind Eigentumsapartments“, sagt Andreas Purrer. Tendenz stark steigend. Viele der Käufer kommen aus dem Ausland. Für sie seien die Immobilienpreise in Prenzlauer Berg im Vergleich zu anderen Städten in Westeuropa relativ günstig, sagt Purrer. Investoren wie Stofanel haben mit „Marthashof“ den Trend zur Eigentumswohnung am Prenzlauer Berg erkannt. In ihren Broschüren werben sie mit der urbanen, quirligen und bunten Mischung in dem Ostberliner Szenestadtteil. Claudia Hering ärgert sich darüber: „Die benutzen die hier ansässigen Bewohner als Kulisse für ihre Werbematerialien.“

Wie viele andere im Viertel fürchtet die arbeitslose Kunsthistorikerin, dass Bauvorhaben wie „Marthashof“ die Immobilienpreise weiter verteuern. Hering selbst hat Angst, bald aus ihrem Kiez verdrängt zu werden. Im kommenden Herbst läuft die Mietpreisbindung für ihr Haus ab. Die Ankündigung einer Mieterhöhung liegt ihr bereits vor, notwendige Reparaturen „werden nur noch notdürftig ausgeführt“. Für Andrej Holm ist das der „erste Schritt, um Altmietler loszuwerden“.