

Das große Zittern am Kotti

Am Neuen Kreuzberger Zentrum geht es um eine ganz zentrale Frage: Was darf die Stadt ausgeben, um preiswerten Wohnraum vor dem Zugriff von Privatinvestoren zu sichern?

VON SILVIA PERDONI

Das Zittern dauerte bis in den späten Donnerstagabend. Weder die Mieter des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ) noch die Gewobag wollten sich vorzeitig äußern. 56,5 Millionen Euro hatte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für den 70-Jahre-Brückenbau am Kottbusser Tor geboten. Nicht genug. Eine Million mehr wollte eine private Immobiliengesellschaft zahlen. Und damit entzündete sich am Kottbusser Tor ein Streit um eine ganz zentrale Frage: Wie viel Geld muss ein Bezirk oder die Stadt in die Hand nehmen, um preiswerte Wohnungen vor dem Zugriff von Heuschrecken und Investment-Fonds zu schützen. Eine Antwort kam um Mitternacht - nach Redaktionsschluss.

"Wir äußern uns erst am Freitag, wenn alles besiegelt ist", hieß es von der Gewobag. Denn bis Mitternacht konnte der Höchstbieter nachweisen, dass er das Millioneninvest stemmen kann. Die trotzigsten Protest-Plakate von Mietern, die genau davor Angst haben, hängen am NKZ überall von den Balkonen.

Der Höchstbieter ist die Juwelus GmbH. Doch um das Unternehmen ist es nach dem spektakulären Bieterverfahren ruhig geworden - und man konnte den Eindruck gewinnen, dass Gesellschaft die Frist verstreichen lässt. Damit wäre der Weg frei für das zweithöchste Gebot in dem Bieterverfahren: das der Degewo, die bis 56,5 Millionen Euro mitging und von Juwelus mit 57,5 Millionen knapp überboten wurde. Ein Dritter Bieter, der Immobilienunternehmer Gijora **Padovicz**, blieb rund drei Millionen Euro hinter den anderen Parteien zurück. Der mögliche Triumph der Degewo ist ein Sieg für die Kreuzberger Gentrifizierungsgegner. Ein Sieg auch im Sinne Milieuschutzpolitik der Stadt, die hier die soziale Mischung bewahren möchte.

1 880 Euro pro Quadratmeter

Doch Kritiker sagen, der Preis, den die Gewobag für das Haus zahlen müsste, ist hoch. Die Summe liege weit über dem Wert des Gebäudes, das über Jahrzehnte mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus bezuschusst wurde. "Es ist ein Skandal, dass der Komplex zu einem so hohen Preis verkauft wird", sagte der Stadtsoziologe Andrej Holm kürzlich zur Berliner Zeitung.

Gibt die Gewobag wie im Bieterverfahren angekündigt 56,5 Millionen aus, sind das rund 1 880 Euro pro Quadratmeter. Der Bau aus dem Jahr 1974 misst rund 30 000 Quadratmeter. 17 000 sind Wohnfläche, auf 12 000 residieren Gewerbetreibende. Vergleicht man den Kaufpreis mit dem Geld, das es kosten würde, ein neues Haus mit Sozialwohnungen zu bauen, kommt die Landesgesellschaft noch passabel weg. Rund 3 000 Euro pro Quadratmeter zahlten Wohnungsunternehmen im Jahr 2015 für einen Neubau. Das geht aus dem letzten Bericht über die Baukosten des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hervor.

Aufgeteilt wird der Kaufpreis für das NKZ einerseits unter den Anteilseignern der Kommanditgesellschaft NKZ, der das Gebäude gehört. "Den 360 Personen gingen etwa 12 bis 14 Millionen aus dem Erlös zu", erklärt der Beiratsvorsitzende Peter Ackermann. "Die restlichen rund Millionen sind für die Übernahme unserer Schulden." Die Summe verlangt die Investitionsbank Berlin zurück, die das NKZ unter anderem 1981 vor der Pleite bewahrte und ihm auch immer wieder aushalf. Die notwendige Bedienung der Kredite sind laut Ackermann auch der Grund, warum das Gebäude verkauft werden muss. Angesichts hoher Instandhaltungskosten könnten die Kosten aus den Mieteinnahmen nicht dauerhaft gedeckt werden.

Wie ihre Rechnung aufginge oder ob sie Pläne für das Gebäude hat, verrät die Gewobag noch nicht. Viele Mieter würden sich vor allem wünschen, dass sie im Haus weiter mitgestalten dürfen. "Wir haben hier in den letzten Jahren schon viel erreicht", sagt Mieterrats-Sprecherin Marie Schubenz. "Bewohner und Gewerbetreibende stehen in Verbindung mit der Hausverwaltung, dem Quartiersmanagement, der Polizei und dem Bezirk. Gemeinsam haben wir Blumen gepflanzt, die Treppenhäuser gestrichen und einen Zaun um den Spielplatz gezogen." Ein auf Profit ausgerichteter Investor, so die Befürchtung der Mieter, würde die Anwohner womöglich deutlich weniger mitreden lassen.

Mieter mögen die Vielfalt

Am dringendsten braucht der Platz vor dem Wohnriegel öffentliche Toiletten und Waschräume, findet Schubenz. "Der Kotti ist ein öffentlicher Platz, der vielfältig genutzt wird", sagt sie. Täglich treffen sich Obdachlose, Punks und Trinker auf der Fläche vor den Läden. Sie stehen zusammen, quatschen, motzen mal rum - aber sie stören nicht, sagt Schubenz entschieden. "Ja, es ist nicht ganz ohne mit den Drogenkonsumenten, aber es funktioniert! Die Besonderheit hier ist die große Toleranz, eine Vielfalt, die in vielen Teilen besser funktioniert als das Bild nach vom gefährlichen Kotti nach außen vermittelt wird."

Ähnlich sieht das Mona Bartelmeß. Die 74-Jährige wohnt seit 40 Jahren im Neuen Kreuzberger Zentrum. "Im neunten Stock, direkt unter dem Dach, mit Balkonblick bis zur Johannisthaler Chaussee", sagt sie stolz. Sie habe nicht gut geschlafen in den letzten Wochen, erzählt sie dann nachdenklicher. "Die Nachricht, dass ihr Haus womöglich zum Spekulationsobjekt werden könnte, habe ihr Angst gemacht. "Obwohl es nicht das erste Mal war, dass mein Lebensgefährte und ich um unsere Wohnung bangen mussten, war es diesmal besonders schlimm, schlimmer als bei der Fast-Pleite 2003." In ihrem Alter, mit schmalem Geldbeutel - wo hätte sie da hinziehen sollen, fragt Bartelmeß.

Auch jetzt traut sich die Rentnerin noch nicht wirklich, daran zu glauben, dass sie ihre Wohnung sicher behalten darf. Wer weiß, ob da nicht noch der Drittplatzierte sein Gebot erhöht? Oder die Gewobag einen Rückzieher macht? "Ich glaube das erst, wenn ich es schwarz auf weiß habe", sagt Bartelmeß.

"Obwohl es nicht das erste Mal ist, dass wir um unsere Wohnung bangen müssen, ist es diesmal besonders schlimm."

Mona Bartelmeß, Mieterin im NKZ

Silvia Perdoni

Bildunterschrift: BERLINER ZEITUNG/PAULUS PONIZAK Weitblick: Aus dem klobigen Haus am Kottbusser Tor, mal als Betonmonster oder Bausünde bezeichnet, schauen Bewohner bis nach Neukölln.

IMAGO STOCK Die Berliner CDU wollte das NKZ Ende der 90er Jahre sprengen lassen, da es sich nach Ansicht der Partei, um einen sozialen Brennpunkt handelte.

Quelle:	Berliner Zeitung vom 21.04.2017 Seite 15
Ressort:	Berlin
Dokumentnummer:	

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

Alle Rechte vorbehalten: (c) Berliner Verlag GmbH