

zwei Prozent. Kein anderes kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin hat derartige positive Kennzahlen. Das spricht einerseits für ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, aber auch für die enge Verbundenheit von Mietern und Vermieter, die gute Servicequalität und die Wertschätzung der Mieter für das Engagement ihres Vermieters im Kiez.

Trotzdem verdient der zentrale Begriff des Bürgerbegehrens, Kaltmiete gemäß Mietspiegel, einen genaueren Blick: Er macht zwar die Wohnungen nach Bautyp, Ausstattungsgrad und Wohnlage vergleichbar, ist aber in der alltäglichen Wohnpraxis nur Teil der Wirklichkeit: In die Beantwortung der Frage „Wohne ich teuer oder preisgünstig?“ müssen schließlich neben der Netto-Kaltmiete auch noch die Betriebskosten und die Heizkosten einbezogen werden. Sie sind als „zweite Miete“ das, was Berliner Mietern die meisten Budgetsorgen bereitet. Schließlich machen diese Fremdkosten, die die Vermieter auf gesetzlicher Basis an ihre Mieter weitergeben, im Berliner Schnitt mittlerweile rund ein Drittel der Gesamtwohnkosten aus.

Die HOWOGE hält hier seit rund zwei Jahrzehnten den Daumen drauf. Ihre Strategie: in die bestmöglichen Lösungen für einen sparsamen Betrieb ihrer Häuser zu investieren und damit den Jahresrech-

nungen für Energie, Wasser und Müllentsorgung wenigstens von der Seite der verbrauchten Mengen Zügel anzulegen. Sie ist dabei – auch im Berliner Vergleich – überaus erfolgreich. Während die Betriebskosten 2009 stadtweit durchschnittlich bei 2,35 Euro/m<sup>2</sup> lagen, ist der HOWOGE 2009 mit 1,97 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Sparrekord gelungen. Um das zu erreichen, hat sie seit 1990 rund 1,2 Mrd. Euro in die komplexe Sanierung ihrer Bestände investiert.

Auch bei Mieterhöhungen im Rahmen des Berliner Mietspiegels erweist sich die HOWOGE nicht als Preistreiber, denn nur ein Teil des laut Mietspiegel möglichen Erhöhungsspielraums wird wirklich ausgenutzt. Entweder die HOWOGE verzichtet ganz auf die Mieterhöhung, oder aber der mögliche Erhöhungsbetrag wurde von vornherein reduziert. Hat ein Mieter ein Mieterhöhungsschreiben erhalten, besteht grundsätzlich Gesprächsbereitschaft, wenn sich aus der Mieterhöhung für den Mieter ein Problem ergibt. Im Rahmen solcher Gespräche wird nach Kompromissen gesucht. Oft wird das Erhöhungsverlangen auch ganz zurückgenommen. So kommt es, dass bei der HOWOGE im Jahr durchschnittlich nur 20 Prozent des nach Mietspiegel möglichen Erhöhungsspielraumes tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Auch ein Blick auf die HOWOGE-Umzugsstatistik macht deutlich, dass nicht die Miethöhe der ausschlaggebende Grund für Umzüge ist, sondern zumeist ein neuer Arbeitsplatz an einem anderen Ort oder die Veränderung der familiären Situation.

In der letzten HOWOGE-Mieterumfrage 2007 haben nur rund zwei Prozent der Mieter, die aus einer HOWOGE-Wohnung auszogen, als Grund genannt: Miete/Nebenkosten sind zu hoch. Neumieter der HOWOGE beurteilen auf einer Skala von 1 bis 10 die Gesamtkosten ihrer zukünftigen HOWOGE-Wohnung mit der Note 7 als günstig.

Die HOWOGE ist kein Miethai. Jeder Mieter sollte, wenn er nach seiner Unterschrift zum Bürgerbegehren „Keine Kooperation mit Mietpreistreibern“ gefragt wird, selbst abwägen, welche Absichten die Initiative mit ihrem Konfrontationskurs zwischen Wohnungsunternehmen und Bezirk verfolgt. Wollen sie die erfolgreiche Partnerschaft für die Wohn- und Lebensqualität zwischen Karlshorst und Warnitzer Bogen wirklich infrage stellen, oder verfolgen sie eventuell ganz andere Ziele?

Dr. Reinhard Baumgarten

## ... Jedes Haus hat seine Geschichte – die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen

**Von Christine Steer, Leiterin des Museums Lichtenberg im Stadthaus**

Vor 25 Jahren wurde die politische Entscheidung getroffen, Hohenschönhausen zum selbständigen Stadtbezirk wachsen zu lassen. Der junge Bezirk wurzelte in der Tradition der früheren Dörfer Hohenschönhausen, Malchow, Wartenberg und Falkenberg; ausschlaggebend für die Bezirksgründung am 1. September 1985 war aber die Erschließung der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen. Neu-Hohenschönhausen – das sind klar abgrenzbare Wohngebiete im Kreuz von Falkenberger Chaussee und Bahntrasse. Früher bot sich dort das Bild einer Landschaft von Riesefeldern, die auch dem Gemüse- und Obstanbau der sogenannten „Krauter“ dienten.

Am 9. Februar 1984 legte Erich Honecker in der Barther Straße 3 den Grundstein für die neue Wohnsiedlung. An diesen Tag sollte alljährlich ein „Fest des Hammer-schlages“ erinnern. Aber das hat nie stattgefunden. Immerhin wurde 1985 eine Erinnerungstafel angebracht, die 1990 verschwand und durch eine Informationstafel ersetzt wurde.

Auf 400 Hektar entstand bis 1989 die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen mit etwa 28.500 Wohneinheiten. Das waren zu dieser Zeit mehr als ein Viertel der Neubauwohnungen in Ost-Berlin. Eine Alternative zum Plattenbau gab es nicht. Trotz der Uniformität der Siedlungen waren die Wohnungen begehrt, denn im Vergleich zu den meist unsanierten Altbauten verfügten sie über eine deutlich bessere Ausstattung: Fernwärme, Aufzug, Bad und Balkon. Nach Neu-Hohenschönhausen zogen meist junge Familien. Sie waren froh, nach langer Wartezeit endlich ihre eigenen vier Wände zu



haben, die zudem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen waren.

Was Neu-Hohenschönhausen gegenüber anderen Berliner Großsiedlungen auszeichnet, ist seine Lage am Stadtrand. Besonders reizvoll sind die Übergänge zum Barnim. Landschaft und Naherholungsgebiete liegen also fast vor der Tür.

Unter der Gesamtleitung von Roland Korn und Peter Schweizer wirkten an diesem Bauprojekt zahlreiche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsgestalter mit. Woher die Bauarbeiter kamen, ist heute noch an den Straßennamen im Mecklenburger und Uckermärkischen Viertel wie auch im Bäderviertel ablesbar. Ebenso wurden bei der Namensfindung für Straßenzüge regionale Gegebenheiten wie Flurnamen berücksichtigt. Einige Straßen erinnern an Persönlichkeiten des 20. Jahrhunderts, andere wurden nach der Wende umbenannt, wie die Erich-Correns-Straße, die heute Vincent-van-Gogh-Straße heißt. Im Haus Nummer 22 wurde am 12. Oktober 1988 die dreimillionste Wohnung übergeben, die



seit Beginn des offiziell verkündeten Wohnungsbauprogramms 1971 in der DDR gebaut worden war.

Am Prerower Platz kreuzen sich die Falkenberger Chaussee, Zingster und Rüdikenstraße. Durch das Linden-Center, die Anna-Seghers-Bibliothek und das in Sichtweite 1998 eröffnete Kino wird der Platz zu einem Einkaufsschwerpunkt, zu einem Kommunikationsort und zu einem Treffpunkt. Für die Stadtplaner ist die Ausformung des Platzes weiterhin ein wichtiges Thema. Das Handelshaus von 1985 entsprach bald nicht mehr dem Bedarf des wachsenden Bezirkes und wurde 1994 abgerissen. Stattdessen entstand die Shopping-Mall Linden-Center für 210 Mio. Mark, die am 26. Oktober 1995 eröffnete. Die Anna-Seghers-Bibliothek bezog vier Etagen im Linden-Center.



Mit dem Ende der DDR am 3. Oktober 1990 erlosch auch das Wohnungsbauprogramm des alten Staates. Was für die Zeit danach geplant war, blieb unerledigt: der Rathausneubau am Prerower Platz und der Hauptbereich zwischen Falkenberger Chaussee und Grevesmühlener Straße, wo weitere



Einrichtungen gebaut werden sollten. Auch ein U-Bahn-Anschluss war geplant. Der Flächennutzungsplan der Senatsverkehrsverwaltung sah 1994 noch eine U-Bahn-Trasse vor. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2003 aber ist sie nicht mehr enthalten. Realisiert hingegen wurden nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirksamtes Hohenschönhausen 1993 bis 1997 drei repräsentative Schulbauten. In der Aula der neuen Fritz-Reuter-Oberschule an der Prendener Straße fand in Vorbereitung auf die Bezirksfusion 2001 im Oktober 2000 die erste gemeinsame Sitzung der Hohenschönhausener Bezirksverordneten statt.

Das Erbe der DDR waren beachtliche Leistungen in der Neubausiedlung, jedoch auch die bekannten Defizite: architektonische Gleichförmigkeit, bauliche Mängel und ein wenig strukturiertes Wohnumfeld. Unter den neuen Bedingungen und mit erhöhten Ansprüchen ging nach der Wende die Gestaltung der Großsiedlung weiter. Senat, Bezirk und auch die Wohnungsbau-

gesellschaft HOWOGE brachten dabei ein beeindruckendes Sanierungs- und Neubauprogramm auf den Weg.

Heute ist die Großsiedlung fast komplett saniert und zu einem stabilen Stadtteil mit urbanen Qualitäten aufgewertet. Bei der Neugestaltung kamen oftmals ungewöhnliche, phantasievolle Lösungen zum Zug. Farbige Wohnblöcke und Hochhäuser, beschauliche Wohnhöfe, erneuerte Spielplätze und Straßenräume mit viel Grün prägen heute das Bild. Der Wohnungsbestand wurde auch im Inneren auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Viele alteingesessene Bewohner wissen die Veränderungen zu schätzen, ebenso wie die neu Hinzugezogenen. Allerdings scheiterte manches Vorhaben am Geld, und anderes wartet noch auf seine Realisierung. Daneben ergab sich ein sozialer und kultureller Strukturwandel – und auch seine Auswirkungen sind unübersehbar. In den laufenden Diskussionsprozess eingebunden ist die Umnutzung oder der Abriss von Einrichtungen wie Schulen oder Kitas. So bleibt die Weiterentwicklung der Wohnkieze in Neu-Hohenschönhausen ein wichtiges Ziel im Bereichsentwicklungsplan des Bezirksamtes Lichtenberg. Beispiele für Stadtbauprojekte in jüngster Zeit sind der neugestaltete Kirchplatz an der Falkenberger Chaussee, die Trendsportanlage Darßer Straße, das Mädchensportzentrum „Pia Olymp“ und einige Quartiersparkanlagen. Die Geschichte und Stadtplanung der Großsiedlung war in den Jahren 2004 und 2010 Gegenstand einer Ausstellung im Museum Lichtenberg. Die 16 Schautafeln sind zum Jubiläum im Linden-Center zu sehen.

