
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 35/09 vom 3.9.2009
www.immobilien-zeitung.de

BERLIN

Die Grüne Stadt erblüht wieder neu

Vor drei Jahren kaufte die Dupuis Asset Management, Berlin, im Auftrag der Luxemburger Gesellschaft MCT Berlin Eins ein Portfolio mit rund 1.100 Wohnungen in der so genannten Grünen Stadt in Prenzlauer Berg. Um die aus den 1930er und 1950er Jahren stammenden Einheiten zu modernisieren, nahm Dupuis 60 Mio. Euro in die Hand. Inzwischen sind die Arbeiten auf dem 6 ha großen Areal zwischen Greifswalder und Kniprodestraße fast abgeschlossen, und die einst halb verwaiste Grüne Stadt erwacht zu neuem Leben.

Die Ruhe überrascht. Sobald man durch den Torbogen in der Greifswalder Straße, Ecke John-Schehr-Straße schreitet, hört man das Tosen des Verkehrs auf der Magistrale Greifswalder Straße nicht mehr. Stattdessen zwitschern Vögel, und

die hohen Bäume im großzügigen Innenhof spenden angenehmen Schatten in der sommerlichen Hitze.

Dupuis-Marketingfrau Maja Stegemann und Volker Müller-Simon, Projektentwicklungsleiter des Asset-Managers, stehen schon bereit für einen Rundgang durch die fast fertig sanierten beiden Blöcke im Nordwesten und Südosten der Grünen Stadt. Was sie zu zeigen haben, sind vorbildlich sanierte Häuser und hochwertig ausgebaute Wohnungen. „Keine Luxus-Sanierung“, wie Müller-Simon betont, aber dafür augenscheinlich handwerklich gut ausgeführt. Darauf hat Müller-Simon von Beginn der Bauarbeiten an geachtet und manchen Handwerker verblüfft. Etwa als er von den Stahlbauern, die die Balkone fertigen sollten, vorab ein originalgetreues Muster verlangte. Das ist eigentlich nicht üblich, aber bei einem Auftrag in dieser Größenordnung gut durchzusetzen. Der Aufwand hat sich gelohnt. Mit leichten Änderungen zum Musterexemplar wurden die Balkone angebaut, und sie fügen



Die Siedlung Grüne Stadt an der Grenze zwischen Prenzlauer Berg und Friedrichshain trägt ihren Namen zu Recht. Mitten in der Stadt lebt es sich hier ruhig und umgeben von viel Grün. Bilder: Dupuis

sich harmonisch an die denkmalgeschützten Fassaden der Ende der 1930er Jahre errichteten Häuserriegel an. Um den historischen Gesamteindruck dieses ersten Siedlungsabschnitts der Grünen Stadt nicht zu stören, durften die Balkone ausschließlich an den Fassaden zum Innenhof angebracht werden. Und da sitzt es sich sowieso besser und mit schönerem Blick als an den Straßenseiten.

60% Leerstand und Ofenheizung

So idyllisch und gepflegt wie heute sah es 2006 indes nicht aus, als Dupuis die Anlage aus dem Bestand der Berliner Wohnungsgesellschaft GSW unter ihre Fittiche nahm. Die Häuser waren komplett unsaniert. „Die Wohnungen verfügten großteils noch über Ofenheizung bzw. Gasaußenwandheizer, eine sehr energiefressende Variante der Gasetaußenheizung“, erzählt Maja Stegemann. Etwa 60% der Wohnungen hätten leer gestanden.

Heizungen, Sanitäranlagen, Fußböden, Treppenhäuser, einfach alles musste komplett erneuert werden. Von dem schlimmen Zustand der ursprünglich 457 Einheiten in dem denkmalgeschützten Block zwischen Greifswalder Straße und Eugen-Schönhaar-Straße ist so gut wie nichts mehr zu sehen. Die Fassaden sind frisch verputzt und gemalert, das Dach ist erneuert und gedämmt, neue Holzsprossenfenster sind eingesetzt, die Eingangstüren wieder aufgearbeitet, die Dielen in

den Wohnungen geschliffen und sämtliche Häuser sind an das Berliner Fernwärmenetz angeschlossen. Wo möglich, sind kleinere Einheiten zu größeren zusammengelegt worden, sodass es nach der Sanierung noch 393 Wohnungen im alten Bestand gibt. Im nicht denkmalgeschützten Block aus den 1950er Jahren, zwischen Werner-Kube-Straße und Kniprodestraße, sind aus 604 Wohnungen 553 größere Einheiten gemacht worden. Die Ein- bis Fünfstückwohnungen sind zwischen 35 und 150 m² groß und kosten kalt im Schnitt 7 Euro/m² (vorher etwa 3,50 Euro/m²). Da für diesen Preis im gefragten Kiez von Prenzlauer Berg kaum eine Wohnung zu finden ist und die Innenhöfe zudem viel Freiraum für Kinder bieten, sind die Wohnungen bei Familien sehr gefragt. Über 230 Neuvermietungen gab es nach Angaben von Maja Stegemann seit der abschnittswisen Fertigstellung, die Leerstandsquote liegt derzeit noch bei 20%. Noch rund 190 weitere Wohnungen stehen nach der Fertigstellung in diesem Spätsommer zur Vermietung frei.

7 Euro/m² Nettokaltmiete nimmt auch die GSW bei Neuvermietungen. Von einer Reihe von Wohnungen der aus vier Blöcken bestehenden Siedlung hat sich die frühere städtische Wohnungsgesellschaft nach der Privatisierung getrennt und will auch weitere Einheiten an Eigennutzer veräußern. Portfolioberreinigung nennen die Fachleute das. Andere bauen so ihre Portfolios auf. (mv)



Relaxen vor der Haustür: In der Grünen Stadt ist das sogar mitten in Berlin möglich.

Hinweis der Impex Immobilien Consulting GmbH:

Die beiden in dem Artikel mit veröffentlichten Fotos wurden wegen Bildrechten Dritter in dieser Darstellung unkenntlich gemacht. Eigene Bilder zum Projekt "Grüne Stadt" finden Sie auf unserer Internetseite www.impex.de unter dem Menüpunkt Referenzen.