

**BERLINER QUARTIERE (33): WOHNEN IM OSTEN** Lebenswerte Orte jenseits der Szene-Kieze

# Kaum noch Leerstand in Hellersdorf

Landeseigene werfen den Neubaumotor an

Wohnen in Marzahn oder Hellersdorf? Diese Frage löst bei Innenstadtmenschen nicht selten Irritationen aus. Das angegrätzte Image des Bezirks hält sich hartnäckig. Doch inzwischen weht ein Wind der Veränderung. Der Zustrom von Neubewohnern lässt das Interesse an den grünen Rändern steigen.

Der Trend zeigt sich an der Zahl der genehmigten Neubauwohnungen. Waren es 2013 noch 613, brachte der Bezirk 2015 schon 1280 auf den Weg. Und die neuen Wohnungen werden gebraucht. Nach verschiedenen Studien und Schätzungen von Baustadtrat Christian Gräff könnte Marzahn-Hellersdorf in den nächsten 15 Jahren um 22 000 Einwohner wachsen.

Diese Prognose sorgte dafür, dass der lange darnieder liegende Geschosswohnungsbau am Stadtrand Fahrt aufnimmt. Wurden noch bis 2014 gerade einmal 10 Prozent der Genehmigungen für mehrgeschossige Wohngebäude erteilt, so liegt dieser Anteil inzwischen bei rund 50 Pro-

nehmen überdies Geschossneubauten mit rund 130 Wohnungen.

Stadt und Land ist schwerpunktmäßig im Ortsteil Hellersdorf mit 14 786 Wohneinheiten vertreten, in Marzahn sind es nur 512. In den letzten zwölf Jahren konnte der Leerstand in den Plattenbauten fast vollständig abgebaut werden. Er liegt in Hellersdorf jetzt bei 1,6 Prozent, eine durch Umzüge bedingte Quote, bei der allgemein von Vollvermietung gesprochen werden kann.

Attraktiv sind ohne Zweifel die durchschnittlichen Nettokaltmieten von 5,25 Euro pro Quadratmeter im Bestand. Da hält es auch junge Leute, die früher nach der Schule in die Innenstadt gezogen wären, am alten Wohnort. Zu den günstigsten Mieten kommt das grüne Umfeld.

Wer wohnt nun in Hellersdorf? Da setzt das kommunale Unternehmen auf Vielfalt. „Als dauerhafte Bestandhalter sind wir daran interessiert, gemischte Quartiere zu haben“, erläutert Sprech-

Ruhig und relativ bezahlbar: Karlshorst ist ein idealer Standort für junge Familien

VON TONG-JIN SMITH

Die Brache an der Ecke Odinstraße und Rienzstraße in Karlshorst soll bald bebaut werden. Die Streletzki Gruppe will auf dem dreieckigen Grundstück 165 Eigentumswohnungen in erster Linie für Familien bauen. Geplant sind vor allem sogenannte Durchsteckerwohnungen mit Licht von beiden Seiten, in denen die meisten Einheiten sogar ein Badezimmer mit Fenster haben werden – heute keine Selbstverständlichkeit. Darüber hinaus achten die Architekten auf eine hohe Flächeneffizienz. So reichen 109 Quadratmeter für eine 4-Zimmer-Wohnung, inklusive Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Balkon.

„Im Schnitt werden die Wohnungen etwa 100 Quadratmeter groß sein und entweder über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen“, sagt Julian Streletzki, Geschäftsführer des Familienunternehmens. „Der begrünte Innenhof ist als Ort der Begegnung gedacht.“ Bei einem geplanten Einstandspreis von 3000 Euro pro Quadratmeter liegt das Projekt zwar über dem derzeitigen Mittelwert von



Fast kleinstädtisch ist die Atmosphäre in vielen Quartieren von Karlshorst.

Foto: Kitty Kleist-Heinrich

ANZEIGE

## RIVERSIDE Berlin - Bestlage nahe Inselspitze



Ausblicke auf den gegenüberliegenden Wendenpark, die Rummelsburger Bucht und die Spree. Die repräsentativen Wohnungen verfügen über große Sonnenterassen und hochwertige Ausstattungslinien sowie optionale Garagenplätze. Bereits im Sommer werden die letzten 9 Wohnungen fertiggestellt. Eine Besichtigung des Rohbaus und der Musterwohnung ist nach Abstimmung möglich. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, z. B. 3 Zimmer in direkter Wasserslage, 109 m² Wohnfläche für 559.500 €. B: 55,5 kWh/(m²a), Fernwärme, Bj. 2016.

**STRATEGIS AG**  
Alexander Quednau  
Telefon: 030/443 5-115  
Mobil: 0172/157 20 26  
info@riverside.berlin  
www.riverside.berlin

Mit RIVERSIDE entsteht auf der Friedrichshainer Halbinsel Stralau hochwertige Architektur in einzigartiger städtischer Wasserslage und nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum am Alexanderplatz entfernt. Das neue Quartier nach Entwürfen des renommierten

Hamburger Büros Giorgio Gullotta Architekten befindet sich in ruhiger Bestlage nahe der Inselspitze, umgeben von Parkflächen mit altem Baumbestand und weiten Wasserflächen. In diese gewachsene Umgebung fügen sich die exklusiven Stadtvillen harmonisch ein und bieten idyllische

zent. Das Eigenheim steht nicht mehr so unangefochten im Vordergrund.

Für diesen Paradigmenwechsel gibt es einen Grund: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben den Stadtrand wiederentdeckt. Ein Beispiel dafür ist das Vorhaben der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft am Gut Alt-Biesdorf. Dort sind 480 Neubauwohnungen geplant. Schon Mitte 2017 sollen die ersten Mieter einziehen können. Für 30 Prozent der Wohnungen wird es eine Förderung geben. Das sorgt für eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter. Die frei finanzierten Neubauwohnungen sollen 9,50 Euro pro Quadratmeter kosten.

Für Stadt und Land ist dieses Projekt nicht das einzige in Marzahn-Hellersdorf. Vor Kurzem wurden 287 Mietwohnungen an den Gärten der Welt angekauft. Bauträger ist die KW-Development. „Jetzt starten wir hier eine Neubauphase“, sagte Stadt und Land-Geschäftsführer Ingo Malter mit Blick auf die beiden Vorhaben. An der Louis-Levin-Straße in Hellersdorf plant das Unter-

rin Anja Libramm. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass sich stabile Quartiere ergeben, wenn eine gute Mischung aller Einkommensgruppen Familien, Lebensformen und Kulturen vorhanden ist.“

Für Neuzuzüger kann Marzahn-Hellersdorf bis 2030 nach derzeitigem Stand ein Potential von rund 8 300 Neubauwohnungen anbieten, davon etwa 2 700 in Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf. Der Rest verteilt sich auf die Großsiedlungen.

Die städtische Degewo will im August 2016 das Vorhaben Joachim-Ringel-Siedlung Süd an der Cecilienstraße mit 299 Wohnungen beginnen. Ebenfalls 2016 beginnt der Bau von 126 Wohnungen in der Marchwitzstraße 1-3. An Bewerbern dürfte kein Mangel sein. Degewo-Sprecher Lutz Ackermann: „Wir haben eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum aller Art.“ Die rund 18 000 Wohnungen der Gesellschaft in Marzahn sind nach langen Jahren mit hohem Leerstand inzwischen voll vermietet. Ein Grund mehr, den Neubaumotor wieder anzuschmeißen.

PAUL DUWE

## Boom am Stadtrand

Marzahn-Hellersdorf braucht viel neue Infrastruktur

Was ist das Besondere an Marzahn-Hellersdorf?

Hier kann man noch viel bewegen, es ist noch längst nicht alles fertig und dennoch anders als man erwartet. Der Bezirk ist viel unterschiedlicher als viele denken. Und er ist auch typisch Berlin. Sie finden echte Dörfer – das märkische Angerdorf Kaulsdorf und Marzahn – und moderne Großstadt in der Hellen Mitte. Mit all ihren Facetten. Positiv und mit Herausforderungen!

Go east – wer zieht in den Doppelbezirk?

In den Bezirk ziehen wieder junge Familien, aber auch ältere Menschen, die Berlin verlassen hatten, im Umland gebaut hatten und nun wegen der guten Infrastruktur (Ärzte, Einkaufen, Kultur) zurückziehen in die Stadt. Das ist großartig, stellt uns aber auch vor Herausforderungen bei der öffentlichen Infrastruktur. Dies betrifft Straßen, Geh- und Radwege genauso wie den ÖPNV und die Einkaufsmöglichkeiten.

Toppt der grüne Stadtrand bald die volle City?

Ich glaube, ja. Durch die sinkende Anzahl von verfügbaren Flächen in den City-Bezirken wird es in den Stadtrand-siedlungen einen Boom geben. Aufgrund der stadtweit gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen und den daraus resultierenden Neubauproduktivitäten im Bezirk kommt es zur Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsgebiete.

Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf sowie innerhalb der beiden Großsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf.

Wo wird Marzahn-Hellersdorf 2025 stehen?

Der Bezirk wird noch mehr für einen grünen, ruhigen Wohn- und Wirtschaftsstandort stehen, in dem neue Konzepte zum „Wohnen, Leben und arbeiten“ ihren Platz gefunden haben. Dafür stehen einer der größten öffentlichen Parks in Berlin, das ehemalige IGA-Gelände, der Cleantech Business Park Berlin und die Siedlungsgebiete von Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf. Und übrigens auch die modernste Bildungslandschaft von Berlin!

— Die Fragen stellte Paul Duwe



„Grün und ruhig, mit echten Dörfern und Großstadt“

Christian Gräff, Baustadtrat im Bezirk

ANZEIGE

### Villen Prinzenviertel 10318 Berlin-Karlshorst

**Moderne Eigentumswohnungen in fünf Stadtvillen**

In bester Lage von Karlshorst – im Prinzenviertel – entstehen nach einem Konzept des renommierten Berliner Architekturbüros Gewers & Pudewill in 5 Stadtvillen 32 hochwertig ausgestattete 2 – 5 Zimmer Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 61 – ca. 177 m².

Wir unterstützen Sie gerne mit einer kostenfreien Finanzierungsberatung. Sie kaufen provisionsfrei direkt vom Bauträger.

**Zum Beispiel:**  
2-Zimmerwohnung mit ca. 66 m² für 228.000€

**Informationen unter:** 030 / 4 75 94 31 00 • berlin@HELMA.de • www.wohnen-in-karlshorst.de

**Baustart bereits erfolgt**

**Ausstattungsdetails:**

- Balkon oder Terrasse mit Südausrichtung
- Tiefgaragenanlage
- Barrierefreie Wohnungen
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Fußbodenheizung u.v.m.

**HELMA** Wohnungsbau

### NEU IM MAY & NIELSEN

#### WOHNEN MIT LOFT-CHARAKTER

Das MAY & NIELSEN in Berlin-Weißensee bietet Singles, Paaren und Familien jede Menge Freiraum zum Wohlfühlen. Für die 15 Wohnungen des sanierten Bestandsgebäudes mit seiner Fassade im Stil der 20er- und 30er-Jahre startet jetzt der Verkauf. Alle Wohnungen sind mit einer Raumhöhe bis 3,40 m offen gestaltet, verfügen über einen Balkon oder Terrasse und liegen ruhig im Innenhof. Wählen Sie aus einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen, z.B. 3 Zimmer im 1. OG, mit großem Wohn-Essbereich, Tageslichtbad und Gäste-WC, ca. 89 m² für 325.000 EUR.

**Showroom: Streustraße 55, 13086 Berlin, Öffnungszeiten: Sa + So 14 bis 16 Uhr sowie nach Terminvereinbarung**

Provisionsfrei direkt vom Bauträger!

Tel.: +49 (0)30 338 539 1915  
vertrieb-berlin@buwog.com  
www.may-nielsen.de

Ein Projekt der **BUWOG** group  
www.buwog.com