

# Neubrandenburger Zeitung

20.11.2018

## Wo Stadtvillen und Plattenbauten eine traute Nachbarschaft bilden

Von Thomas Beigang

Der größte Neubrandenburger Vermieter hat sich getraut und mehr als acht Millionen Euro in hochwertige Wohnungen mitten zwischen WBS-70-Bauten gesteckt. Das Risiko war allerdings kalkulierbar, und die Idee ist auf fruchtbaren Boden gestoßen.

**NEUBRANDENBURG.** Das Datum 19. Oktober 2018 hatte sich Frank Benischke dick in seinem Kalender angestrichen. Der Geschäftsführer der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (Neuwoges) wollte an diesem Tag ganz offiziell und laut vernehmbar den „Gaußpark“ einweihen. Sechs Wohnhäuser mit 48 barrierefreien Wohnungen sind hier in der jüngsten Vergangenheit entstanden. Nicht irgendwo – sondern in der Neubrandenburger Oststadt, dem größten Plattenbaugelände in der Kreisstadt der Mecklenburgischen Seenplatte.

Zu allerbesten Zeiten lebten hier 25000 Menschen. Nachdem 1970, zum 100. Geburtstag Lenins, der Grundstein für den ersten Wohnblock gelegt wurde, entstanden in den darauffolgenden Jahren fast im Monatstakt neue Häuser. Die



Der Chef der Neuwoges, Frank Benischke FOTO: THOMAS KUNSCHE

meisten von ihnen in der sogenannten Wohnungsbauserie (WBS) 70. 1973 wurde der erste WBS-70-Block in Neubrandenburg bezugsfertig. Dieses fünfgeschossige Haus steht seit 1984 unter Denkmalschutz und befindet sich in der Koszliner Straße – in der Oststadt.

Längst nicht alle Häuser der WBS-70-Serie haben die Zeiten so gut überstanden wie jenes unter Denkmalschutz stehende. „In den Jahren vor 2010 haben auch wir natürlich massiv zurückgebaut“, sagt Benischke und meint: abgerissen. 2500 Wohnungen insgesamt in der Stadt in den Zeiten schwindender Bevölkerung. Lebten im Herbst 1989 mehr als 91000 Menschen in der Stadt, sank die Zahl auf unter 65000. Zwei Ziele verfolgten die „Rückbauer“: Die „Verdichtung“ auflockern und dem Vandalismus, der sich in leer stehenden Aufgängen und Wohnungen breitmachte, Einhalt gebieten.

### Mieter lassen sich Komfort einigtes kosten

Ob man heute, Wohnungen sind in Neubrandenburg bei einem Leerstand von weniger als drei Prozent knapp, immer noch in den Größenordnungen von damals abreißen würde, Fachleute bezweifeln das und der Mieterbund macht aus seiner Kritik daran schon lange keinen Hehl mehr. Besonders kleine preiswerte Wohnungen und große, gut ausgestattete Mietquartiere gelten als Mangelware.

Auch jetzt noch, da die Neuwoges ausgerechnet in der Oststadt und ausgerechnet dort, wo man vor Jahren Neubaublocke abgerissen hat, neu gebaut hat. Sechs Wohnhäuser sind hier



Am 19. Oktober wurden die neuen Stadtvillen im Neubrandenburger „Gaußpark“ feierlich von der Neuwoges an die Mieter übergeben. FOTO: THOMAS BEIGANG

entstanden mit insgesamt 48 Wohnungen. Sogenannte Stadtvillen – in der Nachbarschaft gut sanierter Fünf- und Elfgeschosser. „Als wir an der Stelle zurückgebaut hatten, war Neubau noch kein Kalkül“, sagt Benischke. Das Umdenken fiel jedoch nicht schwer: „Die Anschlüsse waren da, und die Infrastruktur in Neubrandenburgs größtem Stadtteil ebenso“, zählt der Geschäftsführer auf.

„Ein großes Risiko stellte das nicht dar, vielleicht auf den Wohnungen sitzen zu bleiben“, so die Überzeugung des Neubrandenburgers. Zumal der andere große Vermieter der Kreisstadt, die Neubrandenburger Wohnungsbau-gesellschaft Neuwoba, Ähnliches schon ein paar Hundert Meter weiter mit Erfolg praktiziert hat. Die Neuwoba hat schon vor Jahren in ihrem „Humboldt-Eck“ in

Neubrandenburgs Oststadt vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Zwei- und Drei-Raumwohnungen errichtet und dort 3,65 Millionen Euro in die Errichtung barrierefreien und komfortablen Wohnraums investiert. Alle Quartiere am neuen Humboldt-Platz verfügen über einen Einstell- im bzw. Pkw-Stellplatz am Haus, Fußbodenheizung, Balkone und Bäder mit Dusche und Wanne.

Komfortabel soll es auch im „Gaußpark“ zugehen. Und das lassen sich die Mieter einiges kosten. Bei 7,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete geht es hier los, die Wohnungen sind zwischen 70 und 106 Quadratmeter groß. „Und was soll ich sagen“, freut sich Geschäftsführer Benischke, „alle Wohnungen sind vermietet.“ Der jüngste Mieter sei 24 Jahre alt, der älteste hat schon seinen 80. gefeiert.

### Ein Konzept gegen soziale Brennpunkte

Ob gewollt oder nicht, mit dem Bau teurer Mietwohnungen setzt die Neuwoges, wie schon vor Jahren auch die Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft, der sogenannten Segregation in der Stadt etwas entgegen. Segregation bezeichnet den Vorgang der Entmischung. In größeren Städten ist die Einkommenssegregation dort besonders ausgeprägt, wo die Bauformen des Wohnungsbestandes stark entmischt sind, wo es also beispielsweise geschlossene Gründerzeitstadtteile gibt oder solche, die fast ausschließlich aus Platten- oder Sozialbauten bestehen – Großwohnsiedlungen und Trabantenstädte.

Dies trifft in Ostdeutschland beispielsweise in besonderem Maß auf die Hansestadt Rostock, Erfurt und Potsdam zu, die gerade in einer Studie als Großstädte mit der höchsten sozialen räumlichen Trennung identifiziert wurden. Weit entfernt davon ist Neubrandenburg auch nicht. In die Oststadt aber sind jetzt auch Familien gezogen, deren Einkommen im Vergleich zu den Nachbarn überdurchschnittlich hoch ausfällt und die sich die Mieten im „Gaußpark“ leisten können.