

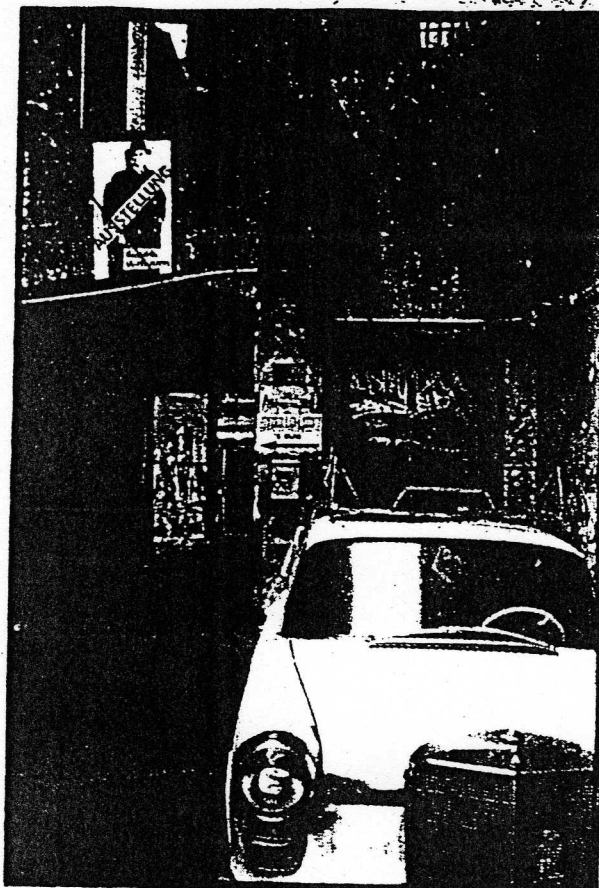


Foto:
Christoph Eckelt

Monopoly am Hackeschen Markt

Investoren schielen nach dem „Haus Schwarzenberg“ – eine der letzten unsanierten Immobilien am Platz

Gehe auf Los: Die Hackeschen Höfe zur Linken sind längst auf Hochglanz poliert. Zur Rechten, in der Rosenthaler Straße 38, haben hör- und sichtbar die Sanierungsarbeiten begonnen. Dazwischen, auf dem schmalen Grundstück der Rosenthaler Straße 39, behauptet sich noch tapfer das „Haus Schwarzenberg“: Ein unsanierter Gebäudekomplex, in dem derzeit ca. 80 Leute arbeiten, in dem Galerien, ein Plattenlabel, das Kino „Central“, die Museumsakademie, der Künstlerclub „Eschschloraque, Rümpschrump“ und andere Projekte ein Zuhause gefunden haben. Im Seitenflügel erinnert die ständige Ausstellung „Blindes Vertrauen“ an den Bürstenmacher Otto Weidt, der hier zwischen 1941 und 1943 Juden versteckte und versuchte, sie vor der Deportation zu retten.

Begehrliche Blicke von beiden Seiten

„Schwarzenberg e.V.“ wurde 1995 von Berliner „Kulturschaffenden“ gegründet, von der WBM wurde der leerstehende, langsam verfallende Altbaukomplex angemietet. Der Name „Schwarzenberg“ ist einem Roman von Stefan Heym entlehnt: Im Frühjahr 1945 stoppte die russische Armee an der Ostgrenze des erzgebirgischen Landkreises Schwarzenberg, die amerikanischen Truppen an der Westseite. So existierte dort für kurze Zeit eine autonome, selbstverwaltete „Republik Schwarzenberg“.

Auf die Rosenthaler Straße 39 hatten sowohl der Eigentümer zur Linken als auch der zur Rechten begehrliche Blicke geworfen. Roland Ernst – Investor der Hackeschen Höfe – ist inzwischen aus dem Rennen. Bleibt der Hamburger Investor Harm Müller-Spreer, der auch an der Rosenthaler Straße 38 nebenan beteiligt ist.

Die Eigentumsverhältnisse der Rosenthaler 39 sind schwierig. Eine über 30köpfige Erbengemeinschaft, die rund um die Welt verstreut ist, hat die Ansprüche auf das Grundstück. Naheliegender ist daher der Verkauf des Hauses. Wenn sich die Erbengemeinschaft nicht auf einen Käufer einigen kann, gibt es eine sogenannte Teilungsversteigerung, um den Erben ihren jeweiligen Anteil auszuzahlen. „Schwarzenberg e.V.“ hat sich daher um einen Investor bemüht, der bereit ist, das Haus zu erwerben und dem Verein zu günstigen Mietkonditionen über zehn Jahre weiterzuvermieten. Der Hausverein könnte dann weiterhin über Konzept und Belegung entscheiden. Auch steht er in Kontakt mit Rechtsanwalt Ulrich, der die Mehrheit der Erbengemeinschaft vertritt und das Projekt ebenfalls mit Sympathie begleitet.

Bis vor kurzem befand sich das Haus noch in der Verwaltung der WBM. Doch als die Rückübertragung abgeschlossen war, übertrug die Wohnungsbaugesellschaft die Verwaltung kurzerhand an die Anwälte einer Minderheit der Erben. Die Mehrheit der Erben wählte jedoch Rechtsanwalt Ulrich zum Verwalter, die Mieter zahlen die Miete nun auf ein treuhänderisches Konto. Die Gewerbemietverträge verlängern sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht gekündigt wird.

Zwei Prozent Anteil – nach südafrikanischem Recht

Die Lage könnte also relativ entspannt sein, wenn nicht Harm Müller-Spreer mit dem Grundstück liebäugeln würde: 2500 Quadratmeter Gewerbefläche direkt zwischen den Hackeschen Höfen und dem eigenen Grundstück – das wäre eine Perle in der stattlichen Sammlung von Häusern im Gebiet, die der Investor

bislang sein eigen nennt. Allerdings sind seine Objekte nicht unbedingt bekannt dafür, daß nach der Sanierung noch viele der Altmietler anzutreffen sind. Müller-Spreer hat angeblich Erbanteile der Rosenthaler 39 gekauft. Henryk Weiffenbach vom Verein Schwarzenberg e.V.: „Er hat gesagt, ihm gehöre das sowieso schon.“ Laut Rechtsanwalt Ulrich gehören Müller-Spreer bislang allerdings nur 1/48, also 2% der Ansprüche, und das auch nur nach südafrikanischem Recht – bislang gebe es keinen Beleg für eine Prüfung nach deutschem Recht und also auch keine Eintragung ins Grundbuch. Müller-Spreer habe auch versucht durchzusetzen, daß die Miete bei einem Gericht hinterlegt werde statt bei der treuhänderischen Verwaltung – „aber das geht aus unterschiedlichen Gründen nicht“, sagt Ulrich, „auch deshalb nicht, weil im Haus das Chaos ausbrechen würde, angefangen bei der Heizung, Müllentsorgung, Be- und Entwässerung: Schließlich müssen die laufenden Kosten ja beglichen werden. Und einer muß sich um die Verwaltung kümmern.“

Aus Ulrichs Sicht muß sich der Verein derzeit keine Sorgen machen. Denn erstens ist eine Teilungsversteigerung – anders als eine Zwangsversteigerung – nicht mit einem Sonderkündigungsrecht verbunden. Nach einer Zwangsversteigerung nämlich könnten Gewerbemietverträge auch außerordentlich gekündigt werden. Eine Teilungsversteigerung aber würde nichts an den (wenn auch befristeten) Mietverträgen der derzeitigen Mieter ändern. Zum zweiten sei es bis zu einer Entscheidung noch lange hin, und angesichts der Immobilienflaute sieht Ulrich die Situation eher gelassen. Roland Ernst beispielsweise hat vor kurzer Zeit die Ereigniskarte erwischt. Gehe ins Gefängnis – wegen Betrugsverdachts verhaftet, auf Kautionsentlassung, mußte er nun die Pleite erklären und Insolvenz beantragen.

Möglicher Verlierer: Der Bezirk

Die Situation ist auch, mit einigem Abstand besehen, absurd: Wie in einem realen Monopoly-Spiel schachern Eigentümer um Bruchteile von Anteilen. Vor zwei Jahren gar erschien in einer Zeitung eine Anzeige, wonach die Rosenthaler Straße 39 für sieben Millionen Mark angeboten wurde. Den verblüfften Mietern klärte sich die Sache bald auf: Ein Maklerbüro hatte einen „Testballon“ gestartet, um den Markt zu prüfen.

Sollte das Haus allerdings doch bloßen Verwertungsinteressen zum Opfer fallen, wäre eines der letzten Überbleibsel der oft gerühmten bunten, vielfältigen Off-Kulturszene von Mitte verschwunden. An größeren Projekten bliebe dann eigentlich nur noch die „Kule“ in der Auguststraße 10, die es vor Jahren geschaffen hatte, zusammen mit einem Investor ihrer Wahl das Haus in Selbsthilfe langfristig zu sichern. Von Panik sind die Schwarzenberg-Bewohner dennoch weit entfernt. Die Atmosphäre war hier schon immer eher pragmatisch-fröhlich. Das Haus war nie besetzt, sondern von Anfang an gemietet, und „den ganzen gruppenspezifischen Käse“, mit Plena und so, habe man sich ersparen wollen, sagt Katia Dathe vom Verein. Der Verein kümmert sich um die Untervermietung „an die, die ins Haus passen“. Wer paßt nicht? „Harm Müller-Spreer zum Beispiel“, sagt Henryk Weiffenbach trocken.

Zwar wäre es bitter, das Haus zu verlieren, und das nicht nur wegen der Millionen Mark, die über fünf Jahre in die Instandsetzung des Hauskomplexes investiert worden sind, ein guter Teil davon in das Kino. „Aber wir verlieren dabei vielleicht weniger als der Bezirk“, sagt Katia Dathe. „Wir würden wohl auch nicht nochmal dasselbe machen, wenn wir woanders hin müßten.“ Es gibt Dinge, die nicht wiederholbar sind.

Ulrike Steglich