

Kiezspaziergang 10. Mai 2014 – Stichworte und Bericht

Veranstalter: Runder Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit



Informationen in [Klammern, kursiv], die auf dem Rundgang nicht erwähnt wurden, spontane Berichte **kursiv, fett** -
Zusammenstellung: Susanne T.

Teilnehmer/innen zu Beginn ca. 50, nach 2 Stunden noch 30, bei Schultheiss ca. 15.

1. Auftaktkundgebung: Infos zum Runden Tisch, Treffen und Studiengruppe
[Vorstellung Bündnis Solidarische Stadt]

2. Perleberger Straße – Ladenleerstand:

Studentengruppe berichtet am 15. Mai um 17 Uhr im QM-Büro, Wilsnacker Straße 34, über ihre Vorschläge, die den Umbau zu behindertengerechten Wohnungen vorschlagen *[Master-Studiengang Facility Management der HTW Berlin und BHT Berlin, Lehrstuhl von Frau Prof. Zeitner – „Leerstand ist keine Option“].*

Halt war vor der Perleberger Straße 14, hier bietet R&W einen 157 qm-Laden für 990 Euro inkl. Nebenkosten an (Heizkosten werden nicht erwähnt).

Perleberger Straße 16:

Baustelle für Dachsanierung, Dachausbau und Fahrstuhlbau (Nov. 2013 bis jetzt) für große Ferienwohnung, in diesem Haus auch einige als Ferienwhgn. ausgebaute Remisen.
Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

3. Perleberger Straße 13:

ein Seitenflügel steht seit vielen (mind. 10 Jahren) leer (bis auf 2 Whg.), im anderen Stfl. auch 3 leere Whg., außerdem ein Laden + die Wohnung darüber im VH. **13 Klingeln waren mit „Leerstand“ markiert** (normalerweise stehen Namen daran). Mieter wollen hier nicht auftreten, sie sind wegen verschiedener Kleinigkeiten mit der Hausverwaltung im Clinch. Aber von Gentrifizierung kann man nicht sprechen, hier geht es um den **Leerstand**. Die Mieten sind relativ günstig, allerdings – wie fast überall – für neu vermietete Wohnungen viel teurer.

Die leerstehenden Whg. + Gewerbe haben keine Heizung, Einfachfenster, z.T. auch nur Außenklos. Das Gewerbe, das z. Zt. vermietet ist, wurde von der Vormieterin, die dort 13 Jahre lang ein Kunst-Café betrieben hat, komplett renoviert mit neuen Fenstern, Etagenheizung usw.

Eckhaus Perleberger/Stephanstraße 67:

gerade Fassadenarbeiten. Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte. Aber Mieter haben schon vor Jahren (ca. 2010) geklagt über Instandsetzungsmängel, es gibt einen sehr engen Hinterhof.

[Stephanstraße 4:

auch in diesem Haus wurde Mitte 2012 eine Wohnung zum Verkauf angeboten, da kosteten 3 Zi, 94 qm noch 169.000 Euro. 26 Wohnungen und regelmäßig instandgesetzt: (1994/95 Heizungsanlage erneuert, 1995/96 Treppenhausrenovierung, 1998 Teil der Giebelwand wird mit Vollwärmeschutz versehen, 2001/02 Treppenhausrenovierung, 2002/03 Instandsetzung der straßenseitigen Fassade, Instandsetzung der Dachbalken, 2004 Erneuerung der Gassteigleitungen, Installierung einer neuen Klingelanlage mit kompletter neuer Verdrahtung). Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.]

4. Stephanstraße 5:

das Haus gehörte **Taekker** und sie sind immer noch die Hausverwaltung.
2011 oder 2012 Umwandlung in ETW durch Ziegert, es hingen im 1. Stock aus jedem Fenster rote Ziegert-Fähnchen, auch der Laden war mit Folie zugekleistert.
Insgesamt hat das Haus **23 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten**, in 2011 und 2012

standen ca. 20 Wohnungen zum Verkauf bei Ziegert, jetzt (Mai 2014) sind es noch 4. 3 davon sind vermietet, die Preise für die vermieteten ETW liegen zwischen 2.500 und 2.650 Euro/qm. Das 4. Angebot ist der Dachgeschossrohling: über 200 qm für knapp 1.000 Euro/qm zum Ausbau.

Aber auch auf der Taekker Webseite sind noch 3 andere Wohnungen im Angebot. Eine kleine 1-Zi-Whg. im Stfl. 4. OG, 39 qm für knapp 2.500 Euro/qm, eine große im Vorderhaus, 3. OG, für 2.900 Euro/qm und eine in der Ecke von VH und Stfl. (extrem dunkel) für 2.700 Euro/qm. Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

Stephanstraße 61:

spontaner Bericht eines Bewohners: hier war eine Ruine, der alte Hausbesitzer und ein paar Hausbesetzer ließen alles verkommen, der Bezirk musste einen Tunnel für Fußgänger bauen, jetzt gibt es wieder Wohnungen im Haus, ETW.

Trotz förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet von 1995 bis 2007 war es nicht gelungen den hochbetagten Eigentümer (Herr Herold, geb. 1908) zur Sanierung zu „überreden“, *[selbst damals war schon von Investitionsbedarf von 3,3 Mio die Rede]*. Die Bauaufsicht war häufig zu Gast, mit Hilfe von Mietern machte er einiges selbst. Zum Schutz der Fußgänger wurde eine Gehwegüberdachung gebaut, als Ersatzvornahme des Bezirks der Putz abgeschlagen, die Kosten zahlte Herr Herold monatlich ab. Im Dez. 2010 (die Erben hatten das Haus an Thamm und Partner verkauft, Ziegert hat die Vermarktung übernommen) konnten wir durchgefautete Fußböden, ausgebrannte Zimmer, ein Notdach aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, Elektroleitungen von 1960 oder davor, eine echte Mädchenkammer und ähnliches besichtigen. Dann wurde diese letzte Fast-Ruine im Stephankiez kernsaniert. 21 Wohnungen (plus 5 neue Dachgeschosse) teilweise Maisonnetten, die Preise waren im Verhältnis zu denen von heute noch ganz human: 2.100 – 2.850 Euro/qm, *[KfW 115, Solaranlage, 2 Aufzüge und jede Menge anderen Schickimicki]*, der Hof ist komplett parzelliert (bis auf die Wege natürlich), damit auch die EG-Whg. interessant wurden. Fertiggestellt 2012. Und es haben auch einige Moabiter dort Wohnungen gekauft.

Stephanstraße 55/Rathenower Straße 35:

gehört (seit kurzem?) der **Immeo**, die auch die Sozialwohnungen an der Lehrter/Invaliden von dem luxemburgischen Investor Anfang 2014 übernommen haben. Gesellschaft hat viele Häuser im Ruhrgebiet (aber auch im Wedding und sonst in Berlin), hervorgegangen aus dem Krupp-Werkwohnungsbaus. Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

Rathenower Straße 46:

Katastrophenhaus, Instandsetzungsmängel. War in der Hand eines Investorenfonds, der das Haus 2013 an eine Privatperson verkauft hat. Mieter berichteten aktuell, dass die Probleme sich damit erledigt hätten.

Spontaner Bericht: die Interessen der Mieter sind durchaus verschieden, während es welche gibt, die sich freuen, dass alles beim alten bleibt, freut sie sich, dass jetzt z.B. in Wärmedämmung investiert wird und das Haus dann im Winter nicht so auskühlt. Sie weiß von 2 anderen Mietern, die gerne eine Heizung eingebaut haben wollen, weil ihnen das Kohlschleppen allmählich zu anstrengend wird. Man kann leider nicht alles haben, niedrige Miete und Komfort. Sie sieht das nicht als Luxusmodernisierung an.

5. Perleberger Straße 22/Rathenower Straße 27 Eckhaus:

Mieter (wer?) berichteten von vielen Mängeln, undichtem Dach usw. – vor einigen Jahren verkauft (?) und komplett (?) saniert.

S. Torka war 2010 drin und hat gesehen, wie mehrere Wohnungen in jedem Aufgang komplett renoviert wurden, Türen aufstanden, Treppenhäuser schmutzig, Baulärm für die restlichen verbliebenen Mieter.

Auch 2010 ein Schild Wohnungen zu vermieten der BerlinHaus Verwaltung GmbH in der Friedrichstraße. Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

6. Perleberger Straße 29 – das Engelshaus:

dazu die MieterEchos verteilen (leider vergessen!). spark::ling AG, Alexander Dott, Kunst statt Sanierung, die Bauarbeiten ziehen sich schon über Jahre hin *[Erker von blau zu orange]*. Zur Entmietung wurde die Firma Pro Soluta eingesetzt, Haus steht auch schon mehr als zur Hälfte leer, *[Wohnungen wurden im Netz als ETW angeboten]*. Bereits 2011 bei MoabitOnline über die Fassade berichtet, 1 ½ Jahre später Protest von Mietern, warum nicht an die Mieter gedacht. Beim Stand des Runden Tisches Turmstraßenfest letztes Jahr (2013) erzählte Mieter von Verdoppelung der Miete.

Spontaner Bericht: Schon lange Bauarbeiten, Baufirma ging pleite, 1 Jahr Stillstand, Gerüst im EG stand nach Anbau der Engel noch 2 Jahre. Mieter sollten für den Austausch der 40 Jahre alten Heizung Modernisierungskosten zahlen (2012), haben das verweigert. Mit überhöhten Modernisierungsankündigungen wurden Mieter erschreckt, viele sind ausgezogen, ein beliebter Trick. Streit um überhöhte Betriebskosten, einige haben gezahlt, z.B. für Wachdienst im Haus, angeblich wegen falsch eingeworfenem Müll, andere haben sich mit Hilfe von Mieterorganisationen gewehrt und z.B. statt 200 Euro Nachzahlung 90 Euro Rückzahlung bekommen. Bei Mängeln kommt keiner, der Durchlauferhitzer in seiner Wohnung ist schon seit 1 Jahr kaputt, so dass man einen Schlag kriegen kann. Es gibt zur Zeit 2 laufende Räumungsklagen, eine Familie wurde schon geräumt. Im Feb. 2014 wurden ohne Modernisierungsankündigung Balkone nach hinten raus angebaut.

Perleberger Straße 50:

Hier hat ein berüchtigter Spekulant, Gustav Sommer, seine Finger im Spiel gehabt, schon aus den 1980er Jahren sind seine zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit Mietern und Käufern bekannt. 1992 wurde er zu einer Bewährungsstrafe wegen Betrugs in Millionenhöhe verurteilt (weitere Vorstrafen). 1997 sind einige seiner Firmen in Konkurs gegangen (in dem entsprechenden Tsp.-Artikel wird auch die Perleberger 50 erwähnt). Der Spiegel hat ihn 2006 einen „Kaputt-sanierer“ genannt. Das ist auch bei diesem Haus der Fall. Die Heizung ist ausgefallen, das Dach wurde geöffnet und nicht wieder geschlossen, das Bezirksamt stellte das Haus unter Zwangsverwaltung. Wem dort eine ETW gehörte, der ging pleite, denn die verbliebenen konnten die Sanierungskosten nicht zahlen, weil Sommer als Mehrheitseigentümer seine Anteile nicht bezahlte. *[Zuletzt wurde Sommer 2009 zu einer Geldstrafe verurteilt, stand 2011 wieder vor Gericht wegen Veruntreuung von 276.000 Euro einer Eigentümergemeinschaft.]*

Kompletter Leerstand jetzt schon mehr als 10 Jahre, Whgn. sind baupolizeilich gesperrt, seit ca. 2-3 Jahren unten das Gewerbe (Motorradladen) wieder geöffnet. Dennoch werden die Whgn. immer wieder bei Zwangsversteigerungen angeboten, mal für 1 Euro Verkehrswert, mal für 29.000 Euro, S. Torka war bei einer dieser Zwangsversteigerungen dabei, Ein junger Mann, der vor Jahren eine dieser unbetretbaren Wohnungen gekauft hatte, war dort, um die Leute davor zu warnen. Wie könnte eine Lösung aussehen?

7. Perleberger Straße 47-49:

[Sozialer Wohnungsbau aus den 1990ern. Im Jan. 2011 wurden diese Häuser zusammen mit dem angrenzenden Nachkriegswohnungsbau Birken 15 zwangsversteigert. 65 Whg. und 3 Gewerbeeinheiten. Erworben von Eichmann Immobilien, dem einige Häuser in Moabit (und Berlin) gehören, Preis: 3,6 Mio. (etwas über Verkehrswert: 3,5 Mio), pro qm: 700 Euro.]

Spontaner Bericht (Fatih Bayram): Einige Monate nach der Zwangsversteigerung (März 2011) kam die Mieterhöhung und damit wussten die Mieter, sie sitzen auf einer Zeitbombe, denn die Kostenmiete in diesem Haus, bei dem die Anschlussförderung weggefallen ist (am 31.12.2006), beträgt 14 Euro nettokalt. So viel nehmen die Vermieter zwar nicht, sie bleiben (außer in den oberen Etagen) am Mietspiegel, Erhöhung war ca. 0,50 – 1 Euro/qm. Es gibt Probleme mit Schimmel und maroden Balkonen (zum Hof). Ein Keller wird an einen Hausfremden vermietet (Info nachgereicht). *[DerB-Laden hat 2 Mieterversammlungen in der Bibliothek organisiert (April 2011 und?), mit RA des Berliner Mietervereins, leider kein Erfolg.]* Vermieter steht auch schon mal abends

um 8 vor der Tür und fragt nach der Unterschrift zum Mieterhöhungsverlangen. Bei Neuvermietung wird erst mal richtig modernisiert (neues Isolierglasfenster, neue Fliesen und Badeinrichtung, Herd mit Ceranfeld) und dann kostet die Wohnung mehr als 10 Euro nettokalt, Bsp. Jan 2014: Nr. 49, 3 Zi, 66,80 qm, 674 alt, 834 warm (weitere Kosten möglich), steht im Angebot, sowie Vermieterlyrik, wie sehr gepflegte Anlage und das für eine Wohnung im Hochparterre an dieser vielbefahrenen Straße.

8. Birkenstraße 15:

2 spontane Berichte (Fatih Bayram und weiterer Mieter): Die Balkone waren gesperrt, als der neue Vermieter 2011 das Haus übernommen hat. Außerdem viele Mängel (Fliesen abgefallen, Fenster undicht, mangelnde Lärmdämmung, man hört den Nachbarn auf dem Klo, usw.). Die Renovierung der Balkone: von außen angeschraubte dünne Platten, die Schrauben standen mehrere Zentimeter innen heraus. Keine offizielle schriftliche Freigabe. Gewerbemieter ist bei einer Versammlung als Mietervertreter gewählt worden und hat sich eingesetzt, der Gewerbemietvertrag wurde deshalb nicht mehr verlängert. Mieterhöhungen, 2 Mietparteien haben sich erfolgreich dagegen gewehrt, eine zahlt jetzt statt 60 Euro nur 5 Euro Erhöhung. Bei der zweiten steht der Prozess noch aus. Es gibt seit Jahren Streit darum, ob die Balkone sachgerecht saniert sind, deshalb wird am 20.5. das Gericht entscheiden, ob ein unabhängiger Gutachter bestellt wird. Das Gericht hatte bereits im September 2013 einen Sachverständigen (Dipl.-Ing. Corinna Ludwig) mit der Begutachtung der Balkone beauftragt hat. Sie wird am 20. Mai vor Ort sein.

Außerdem wird ein Keller an einen Hausfremden vermietet, eine Wohnung wird nach umfangreicher Sanierung möbliert vermietet (Info nachgereicht).

Havelberger Straße 2:

Grundstück wurde vom Liegenschaftsfonds veräußert (30 ehem. Seniorenwhgn., 1 u. 2 Zi., erbaut 1975-77), zum ersten Mal angeboten etwa 2008, dann im Nov. 2010) Damals stand schon die Hälfte leer. Bibliothek gehört dazu und auch das freie Grundstück an der Perleberger. Investor hat das Haus (oder nur die leeren Wohnungen?) renoviert und an junge Leute vermietet. Die älteren Bewohner, die dringeblichen sind, wohnen noch da und sind (lt. Aussage von Nachbarn) ganz zufrieden. Instandsetzungsarbeiten für die Bibliothek werden nur die allernotwendigsten durchgeführt, die Freifläche hinten wuchert zu. Das freie Grundstück an der Perleberger Straße gehört auch noch dazu.

9. Stendaler Straße 14:

Deutsche Annington, Mieter haben sich schon vor Jahren über Instandhaltungsmängel beschwert, es gibt auch Versuche die Wohnungen zu verkaufen (Info Turmstraßenfest 2013). Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

10. Stephanstraße 46/Havelberger Straße 12:

Spontaner Bericht von 3 Vertreter/innen der aktiven Mietergemeinschaft, die sich gegen Verdrängung wehrt: Haus gehörte bis letztes Jahr einer alten Dame, die 40 Jahre nichts daran gemacht hat, einige Wohnungen und das Gewerbe standen leer. Die neuen Eigentümer hatten bei den ersten Gesprächen angekündigt, dass das Haus ihre Altersversorgung sein soll. Mit Modernisierung der leerstehenden Wohnungen und Dachausbau wurde begonnen, angekündigt war, dass Mieten nach Modernisierung (Fernwärme, Wärmedämmung, 3fach Fenster) um 3-4 Euro/qm steigen sollen. Außerdem sollen kleine Wohnungen zusammengelegt werden. Bis die Mieter eine offizielle Modernisierungsankündigung bekamen, dauerte es. 11 (von insg. 16) Mietparteien wehren sich gemeinsam. Eine wollte die Sanierung. Es gibt auch Mieter, die in bereits fertig sanierte kleinere Whgn. umgezogen sind. Sie haben sich über die Härtefallregelung informiert und haben Kontakt mit dem Haus FuldaWeichsel aus Neukölln aufgenommen, die sich schon seit mehr als 3 Jahren gegen übertriebene energetische Sanierung wehren. Sie klären gerade gegen welche Modernisierungsmaßnahmen sie sich wehren können. Konkret wird es dann erst, wenn die Bauarbeiter

in die Wohnungen wollen, aber nicht reinkommen. Für einige Mieter bringt die angekündigte Modernisierung gar keine Verbesserung, wenn sie z.B. schon Gasetagenheizungen haben und 2fach Fenster, die sind nämlich vor 5-10 (nicht bei allen gleichzeitig) Jahren bereits teilweise eingebaut worden. Und den Dachgeschossausbau wollen sie verständlicherweise nicht mitfinanzieren.

11. Stephanstraße 19:

Aus 29 Wohnungen wurden 20 durch Zusammenlegung, Haus erbaut 1888, VH, HH, Stfl., Dachgeschoss zum Selbstausbau, ist das einzige, was noch nicht verkauft wurde. Haustechnik wurde saniert, Steigeleitungen, Heizung, Balkone wurden hinten angebaut usw., aber die Wohnungen im unsanierten Zustand verkauft. Fertigstellung 2011.

12. Stephanstraße 20:

Wegfall der Anschlussförderung, bekannt seit Herbst 2013 (Info Turmstraßenfest). Keine konkreten aktuellen Mieter-Berichte.

Spontaner Bericht der anwesenden Palisaden-Panther: über ihren Kampf um ihre behindertengerechten Wohnungen in Friedrichshain, Palisadenstraße 41-46. Auch dort ging es um den Wegfall der Anschlussförderung und Kostenmiete von 14 oder 15 Euro/qm nettokalt. Sie konnten eine Einigung mit dem Vermieter auf 7,60 Euro für ihre Lebenszeit erreichen, was immer noch ziemlich viel ist. Deshalb geht jetzt der Kampf weiter um Zuschüsse des Senats, Härtefallregelung. Hinweis auf die Webseite:

<http://palisaden-panther.blogspot.de/>

13. Stephanstraße 30-34:

Diese Häuser und auch die **Salzwedeler Straße 15 + 17** (gebaut 1993) wurden von der EB Group 2013 gekauft, zusammen 190 Wohnungen (Preis 11,5 Mio). Die 1960er Jahre Häuser hatten in den Jahren davor schon mehrmals den Besitzer gewechselt. Bei Neuvermietungen kostet der qm jetzt (fast) 10 Euro. Beim früheren Vermieter (fcp) wurden aber auch schon 8 Euro nettokalt aufgerufen bei Neuvermietung.

Spontaner Bericht einer Mieterin aus der Gotzkowskystraße 14:

Sie ist dort 2011 eingezogen, hatte geplant dort zu bleiben. Im letzten Jahr sollte die Wohnung als Eigentumswohnung verkauft werden, ihr wurde eine Abfindung für den Auszug angeboten, die auch noch einmal erhöht wurde. Sie hat abgelehnt. Schließlich hat die Maklerin, die zuvor die Interessenten durch ihre Wohnung geführt hatte, die ETW gekauft und sie sieht sich mit einer Klage auf Eigenbedarf konfrontiert. Der Mieterverein räumt ihr wenig Chancen ein, denn die Wohnung wurde bereits 2002 zum ersten Mal als ETW verkauft, was bedeutet, dass die 10 Jahre Frist zur Eigenbedarfskündigung schon abgelaufen ist. Aber wer schaut schon vor dem Einzug ins Grundbuch?

14. Moabogen:

EKZ mit ca. 25.000 qm, davon 7.000 qm zentrenrelevanter Einzelhandel, seit Herbst 2010 eröffnet. *[Probleme für Investor: wegen dem Zentrenkonzept können sie nicht an solche Sortimenten vermieten, die nur in Zentren erlaubt sind.]* Probleme für Ladenmieter: es mussten schon viele aufgeben, Leerstand.

[Stromstraße 25-26, 26A:

Im Sept. 2011 Zwangsversteigerungstermin, Verkehrswert 3,3 Mio., 46 Whg. mit Erbbau-recht, gebaut 1982/83.]

[Stromstraße 22 / Perleberger Straße 40:

Beamten-Wohnungs-Verein, Baugenossenschaft]

15. ehem. Schultheiss-Brauerei:

B-Plan ist durch für 20.000 qm großflächigem Einzelhandel (Kaufland, Unterhaltungselektronik), insgesamt will Investor 30.000 qm Retailfläche, 120 Shops, Gastronomie und Meininger-Hotel mit 300 Betten an der Ecke Turmstraße. 170 Mio. Investition. Im Laufe der

Zeit sind die Pläne besser geworden, das Parkhaus ist vom Tisch, dafür Tiefgarage mit 500 Parkplätzen und Einfahrt von der Turmstraße. Durch die denkmalgeschützten Gebäude durch und über den Hof wird eine gläserne Centerpassage gebaut.

Wünsche nach offenem Hof, Erhalt der Bäume mit Biergarten, mehr Kultur, Kino, Veranstaltungsraum und Wohnungen statt Hotel werden aufgestellt.

Spontaner Bericht eines Gewerbetreibenden: die Arbeit wird hier am Ort gebraucht und nicht weit außerhalb, wo Gewerbemieten noch bezahlbar sind. Hier arbeiten viele Menschen.

16. Picknick im Kleinen Tiergarten

Das Picknick haben vornehmlich die Aktiven des Runden Tisches gegen Gentrifizierung wahrgenommen und das Beisammensein trotz Gewitterwolken am Himmel im Park bei reichlicher Verpflegung und guten Gesprächen genossen.