

Auswertung Turmstraßenfest 2013 (ergänzt durch eigene Recherche)

Bundesratsufer 4:

gehört der evangelischen Kirche (Petrikerche ?). Bruttomiete wurde um 100 Euro erhöht. Der Anwalt sagt, bei einer Bruttomiete sei das legal!

Bundesratsufer /7 bis 9A / Ecke Bochumer Straße 14:

2007, nach Abriss von 2 leerstehenden Schwesternheimen aus den 1960er Jahren (Eigentümer war die senats-eigene Wohnungsbaugesellschaft WIR, jetzt GEWOBA), werden mehrere Luxus-Neubauten errichtet, 6 Häuser, insg. 8.000 qm Wohnfläche, 77 Wohnungen, 65 Meter Neubaufont. Investor: HGG, Geschäftsführer Alexander Kindermann, Architekt: Arno Bonanni (TU-Professor). Die Häuser heißen Budapest, Paris, Amsterdam, Barcelona, Wien und Stockholm und sollen jeweils das Typische dieser Städte zeigen. Für einige Zeit sind das die teuersten Wohnungen in Moabit (qm-Preis bis 3.000 Euro - Wohnungsgrößen von 77 bis 188 Quadratmetern bis zu 460 000 Euro), 13 Wohnungen kauft die Amerikanische Botschaft für ihre Angestellten. Insgesamt viele ausländische Käufer, mehr als die Hälfte sind Nichtberliner. Bezug 2008 oder 2009 (?)

Bilderstrecke:

<https://plus.google.com/photos/117630570907283999196/albums/5678322520351457745?banner=pwa>

Tagesspiegelartikel von November 2007:

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/europas-schoenste-alles-fassade/1098550.html>

Dortmunder Straße 1-2 (Spreevilla Westfalia):

Recherche: Hier wurde eine bezirkliche Kita aus den 1960/70er Jahren abgerissen (2009). Es gab eine Baugruppe, die diese gerne übernommen und zum Wohnen umgebaut hätte, sie kam aber nicht zum Zuge (obwohl ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes ihr angehörte). Abriss und Baumfällung 2009 wegen Gehwegüberfahrt:

(<http://www.berlin.de/ba-mitte/aktuell/presse/archiv/20090820.0825.135811.html>), gegen die

Fällung des großen Silberhorns engagierte sich erfolgreich eine Bürgerinitiative, Bau 2010/11, 2011 Umzug der Buchkantine, 27 Eigentumswohnungen, ca. 110 m² bis etwa 270 m², schon 2012 die meisten und heute sind alle verkauft, Kaufpreise um 3.500 Euro/qm (in oberen Etagen teurer), Schlattmann Wohnbau GmbH,

Dreystestraße 3:

Modernisierung / Sanierung, Mieter (K.) fragt nach der angemessenen Mieterhöhung

Emdener Straße 56:

2007 Verkauf des Hauses an neuen Eigentümer (Name: L.), danach sofortige Mieterhöhung

Emdener Straße 57:

Ziegert-Immobilien: <http://emdener-daecher.ziegert-immobilien.de/index.php>

3 Dachrohlinge mit Genehmigung zum Ausbau zu verkaufen, Luxusklasse

Jagowstraße 9:

Ziegert-Immobilien: <http://ziegert-immobilien.de/region/tiergarten/jagowstrasse-9>

1 vermietete Wohnung im Gartenhaus eines Hauses „aus der Kaiserzeit“ wird angeboten: 52 qm für 93.000 Euro

Information einer ehemaligen Mieterin: 2012 durch Ziegert in Eigentumswohnungen umgewandelt, Auszug gegen Abfindung akzeptiert, allerdings ist das Geld für den Umzug und notwendige Anschaffungen schon drauf gegangen

Umzug in Stephan- oder Salzwedeler Straße, bisherige Verwaltung FCP-Service GmbH, verkauft an EB Group, neue Miete 54 qm, 645 Euro

Kirchstraße 5:

Mieter erhielt Mieterhöhung wegen mittlerer Wohnlage, Mittelwert bei 5,67 Euro (nach Mietspiegel 2013), Herabsetzung durch den Vermieter um 0,21 Euro auf 5,46 Euro /qm, Grund Lärmbelästigung durch den Industriebauhof in der Straße Alt-Moabit 105 (z.B. Schreinerei/Tischlerei). Haus hat 2 Stfl., die nur 6 Meter voneinander entfernt sind.

Mittlerweile werden in anderer Wohnung für 62,19 qm (Vertragsabschluss August 2012) 520 Euro brutto warm gezahlt. Der Mieter hat jedoch eine Indexklausel im Mietvertrag (d.h. dass die Mieterhöhung an den Lebenshaltungsindex gebunden ist und nur dementsprechend erhöht werden darf, z. Zt. 3%, hat schon eine Klage deswegen gewonnen). Mieter will jetzt seine Miete um 0,21 Euro mindern.

Krefelder Straße 6 / Ecke Essener (Walhalla):

Luxus-Dachgeschoss-Ausbau, Umwandlung in Eigentumswohnungen
(Info von einer Nachbarin)

Recherche: Vermarkter ist (die machen nur Eigentumswohnungen):

<http://home.immobilienscout24.de/13355192/content/503138> ,

zum Verkauf steht an: 4-Zimmer-Dachgesch., 113 qm, ca. 590.000 Euro,

<http://home.immobilienscout24.de/13355192/expose/69708721>

Krefelder Straße 22:

<http://wem-gehoert-moabit.de/2013/08-krefelder-strasse-22-verdraengung-durch-angekueendigte-umfassende-modernisierung/>

Lehrter Straße 17:

hinten: Gewerbehau, ehem. Hertie-Lager mit 2 niedrigen Nebengebäuden, bisher Nr. 16-19, vorne: Indonesische Botschaft bisher Nr. 16-17:

2013 verkauft (war vorher jahrelang in der Zwangsverwaltung), Investor

Das hinten zur Bahn liegende Gewerbehau soll in Loft-Wohnen umgewandelt werden.

Info: Gewerbemieter und Nachbarin

Aroma-Offensive wird Ende 2013 rausgehen, weil sie den Mietvertrag nur bis Juli 2014 hätten verlängern können. Auch die Indonesische Botschaft hat angeblich nur einen nur kurzfristigen Mietvertrag. Die Hausverwaltung ist noch die gleiche geblieben, der Hof soll begrünt werden.

Lehrter Straße 17 Immobilienverwaltung. Den Nachbarn hat die gleiche Sekretärin geschrieben, die auch im Netz an der gleichen Adresse bei Minerva Immobilien zu finden ist: <http://www.minerva-immobilien.de/kontakt>

Lehrter Straße 20-22:

von Spaniern gekauft. Bis jetzt noch nichts verändert. Info von Nachbarin

Oldenburger Straße 43:

soll in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Noch ist nichts passiert

Perleberger Straße 29:

2 Zimmer, Miete früher 396 Euro, heute 650 Euro. Dem Mieter wurde die Wohnung auch zum Verkauf angeboten, er kann sie aber nicht bezahlen, Banken helfen auch nicht weiter. Mieter sieht nur noch die Alternative: Am Essen zu sparen um die hohe Miete zu zahlen oder wegzuziehen

Hausverwaltung J.S. Schröder & Co GmbH, Heinrich-Roller-Str. 26, 10405 Berlin, Tel. 030 440 53 410, Eigentümer spark::ling AG, <http://www.sparkling.ag/>

Das Dott-Haus mit den Engelchen: <http://www.moabionline.de/12112>

Stendaler Straße 14:

Haus gehört seit einigen Jahren der Annington! Die versuchen zu verkaufen

Stephanstraße 5:

Ziegert-Immobilien: <http://ziegert-immobilien.de/region/moabit/stephanstrasse-5>

Es sind noch 20 Wohnungen im Angebot

Zum Verkauf standen 23 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und ein Dachgeschossrohling.

Stephanstraße 19:

Ziegert-Immobilien, ist wohl komplett verkauft, nicht mehr im Netz.

gab Kommentar bei MoabitOnline, von der letzten Mieterin, die rausgeekelt wurde (?)

(<http://www.moabionline.de/6397/comment-page-1#comment-4837>)

Aus 29 Wohnungen wurden 20 durch Zusammenlegung, Haus erbaut 1888, VH, HH, Stfl., Dachgeschoss zum Selbstausbau. Haus wurde saniert, Steigeleitungen, Heizung usw., aber die Wohnungen im unsanierten Zustand verkauft.

Stephanstraße 30-36, Salzwedeler Straße 15 und 17 (Block zwischen Salzwedeler und Putlitzbrücke):

bisherige Verwaltung FCP-Service GmbH (Sitz der Gesellschaft Friedberg, Registergericht

Augsburg), verkauft an EB Group, Hausmeister wurde gekündigt (Info ehem. Mieterin Jagow9).

Info Mieter aus der Stephanstraße 31: sehr hohe Betriebskosten, 62 qm kosten 624 Euro, früher 520 Euro, FCP-Service hat die Häuser vor ca. 6 Jahren übernommen, vorher Begi) aktuell ist eine Wohnung in der Stephanstraße 33 im Netz: neu sanierte 3 Zi-Whg, 61 qm, 8 Euro netto/kalt, <http://www.fcp-service.de/index.php/objekte/mietwohnungen?id=23>

Info über Verkauf von 190 Whg an EB Group im Juli 2013

<https://www.thomas-daily.de/news/morningnews/gid/784080>

auf eigener Webseite: gekauft von Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, der Kaufpreis betrug 11,5 Mio. Euro, <http://www.eb-group.net/news-detail-67.html>

Imagefilm: <http://www.eb-group.net/eb-gruppe/ueber-uns/imagefilm.html>

Interview mit EB Group angefragt von MoabitOnline

Stephanstraße 61- Das Sternenhaus:

Ziegert-Immobilien (Exposé ist im B-Laden vorhanden), Kernsanierung, war vollkommen heruntergekommen, weil der alte Eigentümer alles selbst bauen wollte, aber nichts grundlegendes saniert hat. Lange Geschichte.

<http://www.moabionline.de/6397> „Luxussanierung jetzt auch im Stephankiez“ von S. Torka (hier wird auch kurz die Werftstraße 2 genannt)

<http://www.moabionline.de/13671> „Der Stephankiez aus Sicht der Immobilienwirtschaft“ von St. la Barré (hier wird aus dem Exposé zitiert)

<http://www.moabionline.de/17653> „Wandel aber nicht immer Gentrifizierung“ von St. la Barré (über die neuen Eigentümer der Wohnungen)

Sanierung 2010 (?) / 2011, Einzug ab Ende 2012

Thomasiusstraße 11:

Mehr als die Hälfte sind Touristen- und möblierte Wohnungen

Verdrängung von normalen Mietern. Mieter sollen neue Steigeleitungen bezahlen, die für die Touristenwohnungen nötig sind und durch Wohnungen der Mieter gelegt werden und sie damit verschlechtern.

Badsanierung für 3140 (?) Euro pro qm angekündigt „eine Wohlfühloase für den ganzen Tag“ (Zitat der Ankündigung) auf 3,5 qm !!!

Thomasiusstraße 15:

Eigentümerwechsel vor ca. 6 Jahren. Vermieter: H./W.. Von ca. 24 Wohnungen stehen 5 leer und werden nicht mehr vermietet. Schäden im Haus werden nicht behoben, auf Anfragen wird oft nicht reagiert.

Turmstraße 62:

Information durch Mieter am 31.8.; wird nicht mehr vermietet. Leerstand. Von 30

Wohnungen sind nur noch 7 vermietet, der Mieter ist 2006 eingezogen. Leerstand begann nach einem großen Wasserschaden vor ca. 10 Jahren. Alles schimmelt

Recherche am 1.9.: Das Haus besteht nur aus einem Vorderhaus und hat keine 30 Whg. Gespräch mit Hauswartsfrau am 1.9.: Es sind 8 Whg. vermietet, 5 stehen leer, eine erst seit kurzem, die über 80jährige Mieterin ist verstorben und hat lange Zeit vorher niemand in die Whg. gelassen. Das Haus gehört 3 Brüdern, 2 wollen verkaufen. Sie haben wohl Probleme mit den Kosten der Reparaturen, Elektrik für 1 Whg. kostet 3.000 Euro. 2012 gab es einen Wasserrohrbruch im Keller, die Berl. Wasserbetriebe müssen ran. Das soll gemacht werden, aber erst nächstes Jahr, die Stränge müssen saniert werden, deshalb sollen die leeren Whg. als Umsetzwohnungen für die Mieter dienen.

Turmstraße 68/68 A:

2 Studenten, die dort in einer WG-Wohnung wohnen (mit kleinem Gärtchen am Innenhof) berichten, dass sie einen Brief erhalten haben, dass die Grünfläche erneuert werden soll, ein neuer Weg und ein Grillplatz und fragen nach Mieterhöhung.

Das ist ein Sozialbau aus den 1990er Jahren, Wegfall der Anschlussförderung, Kostenmiete kann genommen werden, die Mieten wurden jedoch nur selektiv erhöht, bei bestimmten Mietern, siehe Artikel im MieterMagazin:

<http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0413/041320.htm>

Ein Student zahlt 270 Euro für ein 15 qm Zimmer. Sie berichten, dass immer noch viele Familien im Haus wohnen, aber ihre Wohnung eine von denen ist, aus denen Familien mit Migrationshintergrund ausziehen mussten.

Soll ganz am Anfang dort mal ein Schwimmbad gegeben haben im Hof.

Turmstraße 70:

Haus an der Turmstraße unscheinbar mit Tonerladen und Reformhaus. Aber das Grundstück geht durch bis zur Zwinglistraße 11, hinten alte Fabrikgebäude, früher Gewerbe, die Mieterin hatte dort früher in einer Elektrofirma Relais gebaut (in Moabit geboren und wegen der Arbeit in der Zwingli eingezogen). Eigentümer SolWo Holding, <http://solwo.de>

Schicke Loftwohnungen entstehen aus dem Fabrikgebäude, sobald eine Wohnung verkauft ist, wird weitergebaut, Fotos (vorher/nachher hier: <http://solwo.de/referenzen/turmstr-70>)

Recherche: Sie werben mit ihrer sozialen Verantwortung und der Sanierung eines denkmalgeschützten Gewerbehofes in Neukölln, in dem mehrere soziale Projekte sind, sowie geförderte Künstlerateliers: <http://solwo.de/soziales/>. Sie arbeiten auch mit dem Martinswerk zusammen. In Moabit besitzen sie noch die Thomasiusstraße 24 und Berlichingenstraße 14, die beide saniert wurden und die Instandsetzung dringend notwendig hatten (Fotos unter Referenzen auf der Webseite).

Anscheinend wird auch vermietet, zur Zeit ein sonniges Loft von Prime Germany Management <http://home.immobilienscout24.de/15137752/expose/71019543>

Waldstraße 43:

Umwandlung in Eigentumswohnungen, Müller Bau KG. Sanierung/Modernisierung ohne Umsetzwohnungen: Heizungseinbau und Fußboden neu, viele sind ausgezogen, um den Belastungen zu entgehen. Dann wurden auch die vermieteten Wohnungen einzeln verkauft,

ca. 2007/8.

Sanierung wurde schlecht gemacht, Pfusch am Bau, gibt auch Eigentümer, die dort wohnen. Mieterin: die Installation war schlecht gemacht, am Anfang konnte sie nicht duschen, Modernisierung nicht fertig, Eigentümer ihrer Wohnung ist pleite, da nützt keine Aufforderung zur Instandsetzung, deshalb ist eine Klage, das Bad richtig herzurichten, sinnfrei.

Mieten sind etwas teurer geworden, aber insgesamt o.k., denn die frühere Gasetagenheizung war auch teuer.

Waldenser Straße 13:

Notwendige Reparaturen werden nicht gemacht, z.B. Wohnungsbrand 2007, nicht renoviert, darüber liegende Whg. auch nicht. Außerdem undichte Fenster, bröckelnder Putz. Aber: Seit Jahren keine Mieterhöhung.

Waldenser Straße 15:

Ziegert-Immobilien: <http://ziegert-immobilien.de/region/moabit/waldenserstrasse-15>

4 kleinere Wohnungen (1 Zi, 2x 2 Zi, 3 Zi) sind zu verkaufen, über 2.000 Euro qm, 1 Zi Whg. teurer 44 qm für 78.000 Euro. Haus von 1905, steht unter Denkmalschutz (zufällig entdeckt: ausgefüllter Zettel war Waldenser Straße 13)

Werftstraße 2:

Ziegert-Immobilien, Luxusklasse

Sanierung 2010/11 (?)

<http://www.moabionline.de/6397> „Luxussanierung jetzt auch im Stephankiez“ von S. Torka (hier wird auch kurz die Werftstraße 2 genannt)

Zinzendorfer Straße ?:

Umwandlung in Eigentumswohnungen

Mieter beraten gerade, was sie dagegen unternehmen wollen

Zwinglistraße 11:

(vgl. Turmstr. 70), Haus gehörte der SolWo GmbH, jetzt verkauft an Prime Germany Management,

Schimmel im 2. Stock, war vor Gericht, obwohl das Dach undicht ist, wurde dem Mieter der Schimmel angelastet. Es arbeiten nur rumänische Bauarbeiter dort. Miete ist gut, Mietvertrag 30 Jahre, 1 Zi., ca. 250 Euro warm.

Zwinglistraße 24:

hat früher der neuen Heimat gehört, verkauft an neue Besitzerin, die die Eigentumswohnung 20 Jahre hatte. Ab nächste Woche (9/2013) gibt es einen neuen Besitzer, der hat die Mieter schon in der Eigentumswohnung besucht und ließ durchblicken, dass sie ihm gefällt. Hinweis auf die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Eigenbedarf auf 10 Jahre.

Beschreibung der Mietpreise im „Südkiez“ (so nennen die Studenten das Westfälische Viertel): <http://mitreissen-moabit.de/2013/01/wie-teuer-wohnt-es-sich-eigentlich-im-sudkiez/>
Gold Coast Südkiez: <http://mitreissen-moabit.de/2013/03/gold-coast-sudkiez/>

Die Folgerung der Studenten, dass das Viertel schon immer hoch bewertet war und deshalb keine „sozial Schwachen“ verdrängt werden konnten, stimmt nicht mit den Aussagen der Bewohner_innen auf dem Turmstraßenfest überein. Da gab es 2, die sich ausdrücklich als Arbeiter bezeichneten. Man darf die zeitweilige Vernachlässigung der Häuser und die Bewohner der Hinterhäuser und Seitenflügel nicht außer Acht lassen.

ZBI (Zentral Boden Immobilien Gruppe):

<http://wem-gehoert-moabit.de/2011/02-153-wohnungen-an-zbi-verkauft/>

153 Wohnungen nördlich vom Schloss Bellevue wurden 2010 an ZBI verkauft, wir wissen nicht wirklich welche Wohnungen es sind, 1976 errichtet, also ursprünglich vermutlich sozialer Wohnungsbau, es hat ein ausländischer Investor verkauft (s. WgM-Artikel)

Am Stand war eine Frau aus Reinickendorf, die von ZBI dort eine Eigentumswohnung gekauft hat (?) – Sie berichtet, dass ZBI absichtlich die Miete 3 Cent über die Hartz-IV Grenze setzt, „um den Bezirk zu säubern“ (Schweinerei – O-Ton)

Ziegert-Immobilien Presse:

<http://www.cash-online.de/immobilien/2012/wohnimmobilien-16/94426>

<http://ziegert-immobilien.de/presse/in-akuten-wohnungsnoeten/tip-berlin>

<http://ziegert-immobilien.de/presse/66/unbekannt>