

Kiezspaziergang „Mietenstopp in Moabit“ des Runden Tisches gegen Gentrifizierung am 16. Mai 2015 – (über diese Häuser wurde berichtet)

Teilnehmer_innen: ca. 35 Personen, zum Abschluss im Schulgarten, ca. 15 (?)

Bremer Straße 51 (Quelle: Artikel bei „Wem gehört Moabit?“, *September 2013*, <http://wem-gehoert-moabit.de/2013/09-bremer-strasse-51-mit-neuem-eigentuemer-leerstand-als-prinzip/>): Hausverkauf: *Dezember 2012*. Der neue Eigentümer, vertreten durch die city home Immobilien Verwaltungs GmbH in der Friedrichstraße 61, verlangte im *Januar 2013* Zutritt zu den vermieteten Wohnungen um sie „aufgemessen“ zu können. Weil in den benachbarten Straßen wie zum Beispiel in der Oldenburger Straße ebenfalls einige Häuser verkauft und danach in Eigentumswohnungen (ETW) umgewandelt wurden, befürchteten die Mieter ähnliches auch für ihr Haus. Sie recherchierten, dass auch die Turmstraße 10, in der einige Wohnungen schon länger leer stehen, und andere Häuser in Moabit (Beusselstraße 8A und 8B, Oldenburger 42-43, später kam Huttenstraße 71 dazu, die jetzt aber schon wieder weiterverkauft worden ist) ihrem neuen Eigentümer gehören. Sie haben Kontakt aufgenommen zu Mietern aus anderen Häusern zwecks Erfahrungsaustausch, zum Beispiel mit der Brüsseler Straße 25 im Wedding.

Die Mieter lassen sich aber nicht einschüchtern. Sie erkundigten sich beim Grundbuchamt, ob es Abgeschlossenheitsbescheinigungen (die sind Voraussetzung für die Umwandlung in ETW) für ihr Haus gibt, denn das ist eine Voraussetzung für die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Sie sprechen miteinander, damit niemand aus Angst oder Unkenntnis frühzeitig auszieht. Denn es scheint die Politik des neuen Eigentümers zu sein, Wohnungen, die freierwerden nicht mehr zu vermieten und nach einigen Jahren das halbleere Haus teurer weiterzuverkaufen. Der nächste Erwerber wandelt dann in ETW um.

Seit letztes Jahr die Zweckentfremdungsverbotsverordnung gilt, wurde der Leerstand gemeldet und Mitarbeiter des Bezirksamts waren vor Ort.

Update 2015: Das Haus ist von Wollenberg für 1.25 Millionen Euro verkauft worden an die Junk GmbH in Hamburg (dahinter steht ein Knut Bastad aus Schweden als Geschäftsführer), die city home Immobilien Verwaltung hat sich verabschiedet, jetzt Excellent Immobilienverwaltung in Müncheberg. Sie antworten auf Mails. Die Wohnung im EG ist renoviert worden, es sieht so aus, als ob sie vermietet wird. Eine Genehmigung für den Dachgeschossausbau steht noch aus.

Waldenser Straße 32-33 (Quellen: MoabitOnline-Artikel, <http://www.moabitonline.de/14269>, *Juli 2012*, Info „Wem gehört Moabit?“, *Februar 2014*, <http://wem-gehoert-moabit.de/2014/02-modernisierungsmassnahmen-im-sanierungsgebiet-turmstrasse/>):

Nachdem das Haus innerhalb von 6 Jahren 4 mal verkauft worden war, erfuhren Mieter im *Sommer 2011* zufällig von einem bekannten Architekten, dass es wieder verkauft worden sei und saniert werden soll. Besonders in der Nr. 33 standen schon viele Wohnungen leer, es waren nur noch etwa 30 bewohnt. Später stellte sich heraus, dass in den Vorderhäusern einige der leerstehenden Wohnungen sehr gut erhalten waren und über neue Bäder verfügten. Vermietet wurden sie aber nicht.

Zunächst bekamen die Mieter keine nachvollziehbaren Modernisierungsankündigungen, sondern fanden nur Zettel in den Briefkästen oder nicht ausgefüllte Modernisierungsvereinbarungen. Das konnte man alles noch ignorieren oder bei der alten Hausverwaltung anfragen, ob man die Miete tatsächlich auf ein neues Konto überweisen sollte.

Schließlich wurde mit Bauarbeiten begonnen. Die Tür zu den Hinterhäusern stand ständig offen. Es gab Einbrüche und Leute, die nachts durchs Haus schlichen. Nach vielen Beschwerden wurde die Tür dann von den Bauarbeitern abends mit einem großen Balken verschlossen und die Mieter bekamen Schlüssel zum Vorderhaus-Eingang. Aber eigentlich sollten sie ja ausziehen. 5.000 Euro wurden dafür geboten. Bei mindestens einer Mieterin folgte dann die Räumungsklage, wegen angeblichem Mietrückstand. Das war aber Mietminderung wegen Mängeln. Der Hof wurde aufgebuddelt, aus den Fenstern leerer Wohnungen flog der Schutt hinaus. Lärm und Dreck überall. Auch im Treppenhaus. Keine schriftlichen Mitteilungen über anstehende Arbeiten, Bauzeiten usw.,

dafür Anrufe und der Wunsch, sich mit Mietern „doch unter vier Augen zu treffen“.

Mit Mietern vereinbarte Umsetzwohnungen waren plötzlich „aus Versehen“ zerstört, extra beschriftete Abstellhähne fürs Bad wurden „versehentlich“ zuge dreht. Ungesicherte Löcher in den Höfen bewogen Mieter dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirks wegen der Gefahren zu schreiben, doch auch vier Wochen später hatten sie noch keine Antwort bekommen.

Wohnungen wurden verkauft, einige auch schon in unsaniertem Zustand. 2012 meldete das Online-Portal [„neubaudirekt.de“](http://neubaudirekt.de), dass der Komplex in der Waldenserstraße (6.000 qm) für über 4 Millionen Euro erworben worden war, das heißt ein Kaufpreis von 667 €/m² Bestandsfläche. Etwa 100 Eigentumswohnungen sollen entstehen, inklusive Dachgeschoss-Ausbau. Geworben wurde mit den Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h EStG) im Sanierungsgebiet.

Nach ca. einem ¾ Jahr Stress hat dann im *Juni 2012* eine Mieterversammlung stattgefunden. Die [ASUM](#) wurde mit der Mieterberatung und dem Sozialplanverfahren beauftragt, denn die Häuser liegen im [Sanierungsgebiet](#) rund um die Turmstraße. Bei der Versammlung wurde dann endlich auch über die Sanierungs- und Modernisierungspläne informiert: u.a. Balkonanbau auf der Hofseite, Fernwärme statt der selbst eingebauten Gasetagenheizungen und Grundrissänderungen. Auf der Versammlung wurde über Höhe und Laufzeit für die Mietminderung verhandelt.

Im *Februar 2014* berichtete ASUM-Mitarbeiter Knut Beyer, dass es weitgehend gelungen sei einen Ausgleich der Interessen zu erreichen. Zu diesem Zeitpunkt war das Sozialplanverfahren allerdings noch nicht abgeschlossen, doch auch danach haben einzelne Alt-Mieter berichtet, dass sie mit den Ergebnissen zufrieden seien.

Viele Mieter konnten innerhalb der beiden Häuser umgesetzt werden und haben garantierte niedrige Mieten, die nach drei Jahren allerdings im Rahmen der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Mietspiegel um die jetzt geltenden 15% erhöht werden können. Ein Mieter berichtete, dass er für eine sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern jetzt 700 Euro warm bezahle.

Allerdings wurden die Wohnungen alle als Eigentumswohnungen verkauft. Ein Teil der Mieten kommt in einen Mietenpool, damit die Neueigentümer, in deren Wohnungen Altm Mieter mit günstigen Mieten wohnen, nicht gegenüber den Neueigentümern von leeren Wohnungen benachteiligt werden.

Die Wohnsituation ist natürlich angesichts der jahrelangen Baumaßnahmen in den beiden Häusern mit dem gemeinsamen Hof nicht gerade angenehm.

Wer die Eigentumswohnungen neu mieten möchte, muss allerdings mit hohen Mieten rechnen. Es gibt z.B. 2 aktuelle Angebote: 3 Zi, 88qm, 800 Euro (kalt) bzw. 1040 Euro (warm, incl. NK) im EG, aber mit Terasse und in der 3. Etage: 3 Zi, 104 qm, 1323 Euro warm.

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet melden!

Für alle umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Grenzen des [Sanierungsgebiets Turmstraße](#) brauchen Eigentümer eine sanierungsrechtliche Genehmigung der [Sanierungsverwaltungsstelle](#) des Bezirksamts Mitte. Das Problem ist aber, dass der Bezirk nicht immer rechtzeitig über die Maßnahmen informiert wird. Deshalb sollte Jede/r, der Modernisierungsmaßnahmen in seinem Haus mitbekommt, Frau Postler (Tel. 9018-45436) oder Frau Möbus (Tel. 9018-45859) von der Sanierungsverwaltungsstelle informieren.

Oldenburger Straße 2 (Quellen: Webseite SKS und Grund und Boden Fundus,

<http://www.neubaudirekt.de/oldenburger-strasse-2-berlin-moabit-allgemeiner-grund-boden-fundus-22205/>, Info von Nachbarn beim Infostand im *März und Mai 2014*, Downloads: <http://wem-geht-moabit.de/2014/05-runder-tisch-mit-infostand-an-der-turm-ecke-oldenburger-strasse/>):

Vor mehr als 10 Jahren ist das Haus entmietet worden, weil Woolworth sanieren wollte, danach Teilinsolvenz Woolworth, Übernahme durch Bolu, jetzt SKS Immobiliengruppe (Kiel, Berlin, Dresden).

Seit *Februar 2014* hängt die Bauplane (mit dem Angebot von ETW). Angeblich sind im *März 2014* der 3. und 4. Stock schon verkauft. Laut Webseite von SKS liegt das Haus in einer „noch unterbewerteten City-Lage“, im Vorderhaus soll ein Fahrstuhl eingebaut werden, hochwertige Ausstattung wird versprochen. Es wird mit der Lage im Sanierungsgebiet geworben und auf die erhöhte Abschreibungsmöglichkeit (§ 7h EStG) hingewiesen. Preise von 3.600 – 4.200 (Dach)/m².

Kaufpreise: von 121.700,00 € bis 549.318,00 €, Größen: 33,37 m² bis 133,76 m², Einheiten: 27, Mieterwartung: 9,00 €/m², Sanierungsanteil: 60 %.

Es gab Interessenten, die in der Nachbarschaft bekannt sind, aber die Preise stiegen rapide. 3-4 Zimmer werden in Maisonett- oder 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut.

Auf der Webseite des Investors hieß es: Fertigstellung 2015, doch erst im März 2015 beginnen die Bauarbeiten. Jetzt sind fast alle Wohnungen verkauft. Eine 1-Zi-Whg. mit 107 m² für mehr als 300.000 Euro ist noch zu haben (Mai 2015).

Hinweis auf Kreative in der Oldenburger Straße 3 u. 3a: plattform und einrichtungsmeisterei.

Oldenburger 42-43 (Quelle: Artikel bei „Wem gehört Moabit?“, Dezember 2013, http://wem-gehoert-moabit.de/2013/12-mieter_innen-aus-der-oldenburger-strasse-42-43-halten-zusammen/ + Kommentare)

Der Eigentümer der Häuser verstarb 2010. Die Erbgemeinschaft verkaufte 2012. Der neue Eigentümer wurde vertreten durch die city home Immobilien Verwaltungs GmbH (s. Bremer Straße 51). Seit Herbst 2013 standen die 41 Wohnungen zum [Verkauf im Internet](#), Projekt Moalife (Vertrieb Grund und Boden Fundus: <http://moalife.de/>), ganz egal ob sie noch vermietet waren oder bereits leerstanden. Zwei Drittel der Wohnungen (24) sind schon verkauft (16 noch nicht, wovon 2 als reserviert gelten, abgerufen Mai 2015). Die Mieter hatten sich zusammengeschlossen und bekommen Rechtsbeistand von der [Berliner Mietergemeinschaft](#).

Zunächst meldeten sich Architekten an, die die Wohnungen neu vermessen wollten, die Betriebskosten wurden erhöht, eine 20%ige Mieterhöhung folgte. Über einen längeren Zeitraum war die Instandhaltung des Hauses völlig vernachlässigt worden. So waren in vielen Wohnungen die Holzfenster vergammelt, Leitungen liegen über Putz, teilweise ist die Elektrik Jahrzehnte alt. Es gibt stellenweise auch noch Bleirohre. Auch das Heizungssystem war uralt. Im Keller des Vorderhauses brach der Boden weg, im Hinterhaus wurde er dagegen von Baumwurzeln nach oben gedrückt. Die Brandwände waren feucht, so dass von außen der Putz und von innen die Tapeten abgefallen sind.

Im September 2012 trat die berühmte [Pro Soluta](#) auf den Plan, einschlägig bekannt als „[sanfte Entmietungsfirma](#)“. Einen Monat später unterbreitete der Eigentümer seine Pläne: Balkone und Fahrstuhl anbauen, den Hof neu gestalten, das Dachgeschoss ausbauen. Nach dieser Ankündigung sind schon einige Mieter in Panik ausgezogen, weil sie sich den Belastungen durch jahrelange Bauarbeiten nicht gewachsen fühlten. Für andere Mieter gab es Abmahnungen und fristlose Kündigungen, die zunächst aber wohl keine Berechtigung hatten, denn bis Dezember 2013 sind die betroffenen Mieter – bis auf einen – alle noch da. Leerstehende Wohnungen wurden nicht wieder vermietet.

Es gab ein befristetes Angebot von Pro Soluta: für die Mietvertragsaufhebung werden pro Quadratmeter 100 € geboten. Für eine 100 qm Wohnung wären das gerade mal 10.000 €, während die Verkaufspreise unsaniert (!) bei 2.100 bis 4.000 € (für das Dachgeschoss) liegen.

Im Januar 2013 ist die Heizung komplett ausgefallen. Bei Rohrbrüchen, die es auch vorher schon regelmäßig gab, dauert es jetzt wesentlich länger, bis sich jemand drum kümmert, es gibt keinen offiziellen Notfallansprechpartner mehr. City home Immobilien (seit April 2013) ist offiziell zweimal die Woche erreichbar, aber faktisch geht fast nie jemand ans Telefon, Mails und Faxe, selbst Einschreiben wegen Mängeln werden nicht beantwortet. Selbst die persönliche Abgabe eines Briefes kann sich schwierig gestalten, wenn es nicht einmal Briefkästen gibt.

Bauarbeiter kappten schon mal versehentlich den Strom. Im November 2013 fiel die Heizung wieder komplett aus, diesmal weil das Heizöl alle war. Das gleiche passierte im Dezember tatsächlich noch einmal. Ein komischer Zufall! Wer kauft schon Heizöl monatlich ein?

Im Sommer 2014 geht es dann so richtig los mit den Bauarbeiten, die aber nie vernünftig angekündigt werden. Modernisierung der verkauften Wohnungen.

Pro Soluta dreht eine zweite Runde!

Im Juni 2014 wird am Vorderhaus das Gerüst aufgebaut. Jetzt steht es schon wieder da, aber zwischenzeitlich war es abgebaut.

Seit *September 2014* wird die Heizung (Ölkessel) ausgebaut, vor dem Winter! Es gab noch keine Fernwärmeübergabestation und keine Fernwärmeleitung ins Haus. Mittlerweile sind sogar schon Eigentümer, die gekauft haben, sauer. Es gab eine Zwangsäumung: eine Familie muss ausziehen, weil sie 2 mal die Miete um einen Tag zu spät bezahlt und deshalb Prozess verloren hat. (Info beim Stand auf dem Kiezfest *September 2014*: http://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2014/05/2014-09-13_Auswertung_Infostand-Kiezfest_oN.pdf).

Statt Fernwärme wird eine Gaszentralheizung eingebaut. Der erste Bewohner wird *Ende Oktober* an die Heizung angeschlossen, selbst *Ende November 2014* sind noch nicht alle angeschlossen (das trifft nicht nur Mieter, sondern auch neue Eigentümer, die dort bereits wohnen)!! Und sie läuft auch nicht stabil, es gab bereits Ausfälle.

Das Gerüst wandert auf den Hof, Balkontürme werden angebaut, Balkontüren allerdings nur für die Eigentümer, obwohl es Mieter gibt, die für diese Modernisierung zahlen würden. Wärmedämmung auch an den Hoffassaden und Seitenflügel. Diese wird jetzt gerade wieder abgerissen und dort z.T. Fenster eingebaut.

Oldenburger 32:

Dieser Soziale Wohnungsbau ist aus der Anschlussförderung herausgefallen, es gibt Mieterhöhungen und es wird gemunkelt, dass die Hausverwaltung versucht Gründe zu finden, um kündigen zu können. (Sonderproblem Kostenmiete!)

Oldenburger 31:

Das Haus war in sehr schlechtem Zustand; im EG musste ein Schutz für Fußgänger gebaut werden, weil ständig Putz herabfiel. Viele Wohnungen standen schon leer. Vor ein paar Jahren hat es im 1. OG mal gebrannt. Die Polizei stellte fest, dass es dort in einer Wohnung viele Waffen und Sprengstoff gab. 2014 wurde das Haus mit neuer Fassade, Regenfallrohren, usw. schick gemacht. Mieter, die vor 10 Jahren eingezogen sind, berichten, dass Neuvermietung sehr teuer geworden ist. Ob die Information, die der Runde Tisch von einer Nachbarin erhalten hatte, dass 2013 Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft wurden, stimmt, konnte nicht geklärt werden.

Hinweis auf Fahrradladen, der aus der Melanchthonstraße 14 verdrängt wurde.

Oldenburger 30:

Haus ist schon lange saniert mit Aufzug. Mieter wohnte dort von 1999-2004 mit teurer Staffelmiete. Mieter hatte 18 Wasserschäden durch eine Terrasse über dem Schlafzimmer, die nicht fachgerecht gebaut worden war. Das Zimmer konnte über 6 Monate nicht benutzt werden. Die Hausverwaltung hat den Mieter ziemlich schlecht behandelt. 2013 wurde das Haus mal wieder verkauft.

Oldenburger 29:

Ca. 2011 oder 2012 ist die alte Vermieterin gestorben. Seitdem sind Immobilienhaie am Werk (Walter Real Estate). Seit *Frühjahr 2013* wurde radikal gebaut. Alle leerstehenden Räume im EG wurden umgebaut zu Wohnungen. Alle Wohnungen, die leer waren, wurden vergrößert oder verkleinert, dabei wurde alles herausgerissen: Flügeltüren u.a. alte Türen. Täglich wurden vor dem Haus 2 Riesencontainer abgeholt und viele Menschen konnten sich an den herausgeschmissenen Sachen bedienen. Eine Wohnung wurde 2013 bei immobilienscout angeboten: Birkenkiez 2-Zimmer KM 490€ / 570€ warm.

Ein Mieter, der sich vergrößern wollte, mit Kind geht es dann nicht mehr in einer 2-Zi.-Whg. mit 60 qm, konnte es sich nicht leisten eine größere dort zu mieten, 3 Zimmer mit Balkon für 1.100 – 1.200 Euro. Die Entmietung wird forciert, Mietern werden Auszugsprämien angeboten. (Info beim Stand *Kiezfest September 2014*, Link s. diese Seite oben)

Oldenburger 28:

Etwa 2012 an Berlin Aspire bzw. Berlin Estate (Artikel Berliner Mietergemeinschaft, *Oktober 2014*, <http://www.bmgev.de/mietercho/mietercho-online/aspire.html>) verkauft worden. Diese Firma hat mehr als 20-25 Häuser über verschiedene Kieze in Berlin verteilt, sie wandeln um, sie verkaufen die Wohnungen ausschließlich über hebräischsprachige Webseiten (<http://berlinestate.com/#header>). Ursprünglich gehörte das Haus auch schon Leuten aus Israel, dann hatte es ein Münchner gekauft.

Berlin Aspire betreibt Ferienwohnungen und ist einer der großen Anbieter bei Airbnb (https://www.airbnb.de/s?host_id=4156408). Auch in diesem Haus gibt es eine Ferienwohnung, allerdings im EG, also Gewerbe, vorher war dort ein Architekturbüro, also fällt sie nicht unter die Zweckentfremdungsverbotsverordnung.

Einige Leute sind ausgezogen, weil sie die Mieterhöhungen nicht zahlen konnten oder keinen Nerv auf Auseinandersetzungen hatten. Da es im Haus viele kleine Wohnungen gibt, ist Fluktuation nicht neu. Mit guten Mieteranwälten ist es Mietern aber auch gelungen einiges abzuwehren.

Update: 15.5.2015:

Alle Wohnungen sind jetzt (fast ausschließlich) an Eigentümer in Tel Aviv verkauft worden. Weil das Haus schon Anfang der 1990er Jahre modernisiert wurde, können Mieter nicht so einfach durch Modernisierungsankündigungen oder die Durchführung von Modernisierung vertrieben werden. Die Verwaltung, die dieses Haus verwaltet hat, hat eine eigene Hausverwaltungsfirma für die Berlin Aspire Häuser gegründet, die BEARM in der Helmholtzstraße 24, allerdings ist der Geschäftsführer Emuth dort kürzlich ausgeschieden. Er will wohl bei den ganzen Auseinandersetzungen in den anderen Häusern nicht mehr mitmachen.

Die Leute, die die Wohnungen kaufen, wissen oft nicht wirklich, was sie kaufen, bei manchen Häusern gibt es noch nicht einmal Abgeschlossenheitsbescheinigungen zum Zeitpunkt des Verkaufs. In Israel wird vor den Machenschaften von Herrn Keizmann, der auch hinter dieser Firma steht (war auch schon beim Postfuhramt aktiv), gewarnt.

Eine 3-Zimmer-Wohnung wurde an 7 rumänische Bauarbeiter vermietet, die Arbeit suchten, sie sind jetzt aber nicht mehr da. In 2 Wohnungen wird gebaut. Ob das die Eigentümer machen oder Berlin Aspire ist unklar. Der Baulärm nervt. Es gibt nicht mehr die gewachsene Mieterschaft, die sich austauscht und auch gegenseitig soziale Kontrolle ausübt, z.B. Mülltrennung, Sperrmüll auf dem Hof. Es ist anonym geworden, aber das gute ist, dass einige von den neuen Mietern Kontakt zu Altmietern aufnehmen.

Der Mieter selbst ist schon häufiger gefragt worden, ob er nicht ausziehen will, denn er hat sehr günstige Konditionen. Aber mehr als die Übernahme der Umzugskosten wurde ihm noch nicht angeboten.

Hinweis auf Kallasch und Stadtgarten

Abschluss mit Kaffee und Kuchen im Schulgarten Moabit in der Birkenstraße