

Beobachtungen des Runden Tisches gegen Gentrifizierung in Moabit Miet- und Kaufpreise in Moabit und weitere Probleme, die zur Verdrängung führen Susanne Torka - im Auftrag der Stadtteilkoordination des Moabiter Ratschlags e.V.

1. Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau bzw. mit Kernsanierung

Seit 2009 sind die Verkaufspreise enorm gestiegen. Galten bei der Errichtung der Bauten am Bundesratsufer der Quadratmeterpreis von 2.500 – 3.000 Euro für relative Luxusausstattung noch als sehr hoch, findet man dafür heute gerade mal unsanierte (Bsp. Oldenburger Str.). Eigentumswohnungen in den oberen Etagen werden jetzt für 6.000 – 7.000 Euro angeboten, wie am Spandauer Schifffahrtkanal, in der Lehrter oder Agricolastraße. Hier einige Beispiele (Details zu Neubauten auf Extrablatt):

Erstellungsjahr	Adresse	niedrigster Preis	höchster Preis	Quelle
2008 / 2009	Bundesratsufer 7-9a, Bochumer Str. 14	ca. 2.450 €	ca. 3.000 €	http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/europas-schoenste-alles-fassade/1098550.html
2010 / 2011	Dortmunder Str. 1-2	ca. 3.000 €	ca. 5.000 €	http://spreevilla.de
2010 / 2011	Werftstr. 2	ca. 2.800 €	5.200 €	http://werftstrasse2.ziegert-immobilien.de
2011 / 2013	Stephanstr. 61	2.100 €	2.850 €	http://www.moabitonline.de/6397
2014 (erste Angebote) / 2016 (Preiserhöhung)	Kaiserin-Augusta-Allee 28	2.100 € 2.800 €	4.000 € 5.300 €	http://www.kaa28.de
2014/2015	Rathenower Str. 14	3.000 €	4.500 €	http://www.stadtvilla-lindgruen.de
2014/2015/2016	Oldenburger Str. 42-43 (alle Whg. innen nicht saniert !)	2.100 € (Preisred. 2.000 €)	4.000 €	http://moalife.de
2015 / 2017	Invalidenstr. 50-51	4.900 €	6.900 €	http://www.kunstcampus.de/de
2015 /2017	Lehrter Str. 17	3.300 €	6.400 €	http://www.loftblick17.com/de/
2015 / 2016	Agricolastr. 23	3.500 €	5.400 € (Penthaus: 7.575 € !)	http://www.ncc.de/haeuser-und-wohnungen/suche/berlin-brandenburg/mitte/eigentumswohnungen-villa-agricola/

2. Mietpreise in Moabit bei Neuvermietung

Laut Recherche des Anfang 2015 erschienenen CBRE Wohnungsmarktreports Berlin, der sich auf Daten von 100.000 Wohnungsangeboten aus dem 1. – 3. Quartal 2014 stützt, lagen in den Postleitzahlgebieten 10551 und 10553 die Kaltmieten im Durchschnitt bei 8 – 9 €, in allen anderen Moabiter Postleitzahlgebieten zwischen 9 – 10 € bei Neuvermietung.

Aus dieser Zeit stammt auch die interaktive Karte in der Berliner Morgenpost, aus der per Eingabe der Postleitzahl die Mietsteigerung bei Neuvermietung von 2009 – 2014 im Durchschnitt angegeben wird:

<http://www.morgenpost.de/interaktiv/mieten/article136875377/So-stark-steigen-die-Mieten-in-Berlins-Kiezen.html?config=interactive>

Postleitzahlbezirk in Moabit	Steigerung Neuvermietungs-mieten 2009 - 2014
10551	61 %
10553	53%
10555	57%
10557 und 10559	54%

Eigene Recherchen der angebotenen Wohnungen im November 2015 und Januar 2016 ergaben ein weiter gefächertes Bild (bei verständlicherweise geringeren Fallzahlen = 57), das von 6,99 € bis 15,70 € Kaltmiete reicht. Eine besonders günstige Wohnung (Baujahr 1955) wurde auch für 5,40 € kalt angeboten. Ein Penthaus in der Rathenower Straße 14 wird sogar für 18,71 € angeboten und ein möbliertes WG-Zimmer für 29,23 €. Die meisten angebotenen Wohnungen lagen zwischen 10 und 13 €:

Kaltmiete: unter 10 €	10 € - 13 €	über 13 €
16	27	14

Gerade kleine Wohnungen sind oft besonders teuer, ebenso wie auch gut ausgestattete oder modernisierte große Wohnungen. Mehr Details auf Extrablatt (Liste aller 57 Whgn.). Besonders hohe Mieten wiesen die Wohnungsangebote von Akelius auf.

Es sind fast keine Wohnungen darunter, die für Transferempfänger*innen leistbar wären.

Die meisten Wohnungen, die angeboten werden, wurden laut Angabe der Vermieter vorher modernisiert, teilweise ist das durch Fotos glaubhaft dokumentiert. Es dürfte daher schwierig sein, sich auf die Mietpreisbremse zu berufen.

3. Das spezielle Problem der Kostenmieten

Bis Ende 2015 saßen Mieter*innen im Sozialen Wohnungsbau, deren Anschlussförderung im Jahr 2003 weggefallen ist, buchstäblich auf einer Zeitbombe – der „Kostenmiete“. Diese errechnet sich aus den ursprünglichen Baukosten und ist durch die IBB (Investitionsbank Berlin) festgelegt. Nicht selten betragen diese Kostenmieten, selbstverständlich netto-kalt, von 12 € bis 15 €/m². Die Kostenmieten gelten auch, wenn ein neuer Eigentümer das Haus z. B. bei einer Zwangversteigerung für einen wesentlich geringeren Betrag erworben hat, so dass die ursprünglich angesetzten „Kosten“, zu denen auch die Abzahlung der Kredite gehörte, gar nicht mehr entstehen. Viele Eigentümer haben die Kostenmieten, zum Teil sogar nur selektiv bei bestimmten Mieter*innen, zur Entmietung genutzt.

Beispielhäuser für Verdrängung auf Grund von Kostenmieten (auch wenn Eigentümer nicht immer die mögliche Höhe vollständig ausgenutzt haben) in Moabit sind die:

- Paulstr. 18,
- Perleberger Str. 47-49
- Turmstr. 68/68a.

Ein aktuelles Beispiel für Verdrängung durch Kostenmiete gibt es in der Koloniestraße im Wedding, bei der der Vermieter die Mieten von ca. 6 € auf ca. 12 €/m² verdoppelt hat. Allerdings geht hier das Bezirksamt Mitte davon aus, dass die Eigenschaft Sozialwohnung nicht mehr länger besteht und rät den Mieter*innen in den Wohnungen zu bleiben und die erhöhten Mieten nicht zu zahlen. Der Rechtsstreit kann sich allerdings mehrere Jahre hinziehen. Deshalb sind viele Mieter*innen verunsichert und ziehen trotzdem aus.

Weitere Häuser mit Kostenmieten, von denen Moabiter*innen bei Infoständen des Runden Tisches berichteten:

- Alt-Moabit 75/75a
- Huttenstr. 6-9
- Lehrter Str. 38 a+b, 39 - 40a, 43 - 44a, 48
- Lüneburger Str. 22
- Oldenburger Str. 32
- Perleberger Str. 66
- Rostocker Str. 4
- Stephanstr. 20-22

Geförderte Sozialwohnungen sind alle, für die ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird.

Seit 1. Januar 2016 gilt das neue Wohnraum-Versorgungs-Gesetz nach dem Mieter*innen Zuschüsse zur Miete beantragen können (weitere Informationen s. Flugblatt des Runden Tisches). Damit soll die Nettokaltmiete in Sozialwohnungen (auch solchen, die 2003 aus der Anschlussförderung gefallen sind) auf 25-30 % des Haushaltseinkommens gesenkt werden. Es gibt aber verschiedene Einschränkungen, wie „angemessene Wohnflächen“ je nach Haushaltsgröße und die Beschränkung des Zuschusses auf 2,50 €/m². Bei dem o.g. Beispiel aus der Koloniestraße würden dann 3,50 €/m² Erhöhung (von 6 €) bleiben. Für Haushalte von Geringverdienenden muss aber eine Begrenzung der Bruttomiete auf 30 % gefordert werden.

4. Modernisierung und energetische Sanierung

In den letzten Jahren sind in Moabit sehr viele Häuser modernisiert und energetisch saniert worden. Einen umfassenden Überblick über das Ausmaß kann der Runde Tisch nicht geben. Insbesondere bei vielen Neubauten aus den 1950er – 1980er Jahren wurden augenscheinlich die Fassaden energetisch saniert, d.h. mit Dämmplatten beklebt. Auf die Probleme dieser Art von Wärmedämmung werde ich hier nicht näher eingehen. Es wurde aber bereits ein Schwelbrand an einer Fassade gesehen.

Beim Runden Tisch sind nur solche Einzelfälle bekannt, bei denen Vermieter entweder besonders rabiat vorgegangen sind oder Mieter*innen sich gewehrt haben. Die Rechtsprechung erschwert es Mieter*innen sich gegen energetische Sanierung zu wehren, selbst wenn diese kaum Energieeinsparung bringt. Meist ist nur ein Aufschub möglich. Gegen Grundrissänderungen können Mieter*innen allerdings besser vorgehen. Juristisch muss immer der „Einzelfall“ betrachtet werden. Wichtig ist der Zusammenhalt einer Mietergemeinschaft, der oft nicht einfach zu erreichen ist, weil die Interessen der Einzelnen oft divergieren.

Beispiele für Modernisierung / energetische Sanierung sind (wenn gleichzeitig die Umwandlung in Eigentumswohnungen vorgenommen wurde, sind diese Häuser unter 5. zu finden):

Adresse	Baualter	Problembeschreibung	Ergebnis
Calvinstr. 21 http://www.moabitonline.de/14047	1960er	Entmietung: von 15 Mietparteien noch 6 im Haus, jahrelange Rechtsstreitigkeiten, Baulärm, zugemauerte Fenster	Mieter müssen umfassende Modernisierung nicht dulden (Landgericht), Nur sehr geringe Mietminderung anerkannt
Stephanstr. 46 / Havelberger Str. 12 http://wem-gehört-moabit.de/2014/02-stephanstrasse-46-havelberger-strasse-12/	Altbau	Leerstand, Aufstockung, Wärmedämmung Fassade, neue Fenster, Baulärm, Aufzug,	Einige müssen Maßnahmen dulden, verschiedene Prozesse laufen noch

5. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in Moabit kein neues Phänomen, sondern bereits seit Jahrzehnten zu beobachten. Einen Überblick der Mietwohnungen im Bestand gibt das Grob Screening zum Zwecke der Einführung von Milieuschutzgebieten der LPG mbH, das im Stadtteilplenum Moabit West im Februar 2015 vorgestellt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Differenz zu den Gesamtwohnungen in der Hauptsache Eigentumswohnungen sind.

Planungsraum	Whgn.	Mietwhgn.	Soz.whgn.	Umwandl. 2004-13	Verkauf 2004-13	Abgeschl. 2009-2014	Baugenehm. 2009-2014
Huttenkiez	1.910	1.576	0	79	128	94	9
Beusselkiez	3.380	2.688	121	0	166	95	7
Westhafen	89	61	0	0	0	0	0
Emdener Str.	10.032	7.610	80	417	1.162	531	41
Zwinglistr.	2.576	1.955	358	43	170	60	17

Elberfelder Str	6.448	4.291	458	281	668	388	36
Stephankiez	5.637	4.379	324	197	617	276	62
Heidestr.	622	518	322	0	9	44	6
Lübecker Str.	3.270	2.920	621	16	79	94	8
Thomasiustr.	3.496	2.303	265	112	417	262	42
Zillesiedlung	1.420	1.395	1.095	0	0	0	0
Lüneburger St	1.999	1.597	84	73	127	61	11
Gesamt:	40.879	31.293	3.728	1.218	3.543	1.905	239

Quelle: <http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete>

Einen so umfassenden Überblick hat der Runde Tisch naturgemäß nicht, sondern ihm sind hauptsächlich die Fälle bekannt, in denen Auseinandersetzungen mit Mieter*innen geführt wurden. In einigen Fällen ließ sich aber auch eine nach außen hin unauffällige erstaunlich schnelle Entmietung beobachten. Bei einigen dieser Häuser ist zusätzlich Leerstand und die Umwandlung in Ferienwohnungen zu beobachten, was z.B. bei Berlin Aspire/Berlin Estate wohl in der Hauptsache dazu dienen soll, einen besseren Preis für die Wohnungen zu generieren.

Beispiele für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Moabit sind:

Adresse	Entmietung	Kernsan- -ierung	Baumaßnahmen	Whg. unsaniert verkauft	akt. Mieter bekannt
Werftstr. 2	Ja	Ja	+ Aufstockung, Aufzug, Balkone	Nein	Nein
Stephanstr. 61	Nein	Ja	+ Aufstockung, Aufzug, Balkone	Nein	Nein
Oldenburger 42-43	Ja	Nein	Fassade, Heizung Balkone, Aufzug	Ja	Ja
Oldenburger Str. 2	Nein	Ja	+ Aufstockung, Balkone, Aufzug	Nein	Nein
Calvinstr. 20	Ja	Ja	+ Aufstockung, Balkone, Aufzug	Nein	Nein
Lehrter Str. 17	Ja-Gewerbe	Ja	+Aufstockung, Neubau, Balkone, Aufzug	Nein	Nein
Stephanstr. 5	Ja (nicht alle)	Nein	Fassade, Treppenh.	?	Nein
Stephanstr. 19	Ja (nicht alle)	Nein	Fassade, Treppenh. Stränge, Balkone	Ja	Nein
Perleberger Str. 52	Ja	Nein	Fassade, Stränge, Balkone, Aufzug	?	Nein
Stephanstr. 52	Teilw.	Nein	Keine wesentlichen	Ja	Ja
Oldenburger Str. 28	Teilw.	Nein	Keine wesentlichen	Ja	Ja
Rostocker Str. 17	Ja (nicht alle)	Nein	Noch in Arbeit	?	Ja
Waldenser Str. 15	Ja (fast alle)	Nein	Fassade, Probleme beim Dachausbau	?	Nein
Berlichingen Str. 18 / Wittstocker 10	Ja	Nein	Fassade, Aufzug, Treppenh., Stränge	Nein	Nein
Thomasiustr. 4	Teilw.	Nein	Fassade, Treppenh.	?	Nein
Thomasiustr. 24	Ja	Nein	War vorher saniert	?	Nein
Wiciefstr. 59	Ja	Nein	Balkone, Aufzug	?	Nein

6. Ferienwohnungen und Leerstand

Die Umwandlung von Ferienwohnungen in Mietwohnungen entzieht dem sowieso schon angespannten Wohnungsmarkt in Moabit viele früher bezahlbare Wohnungen, da Ferienwohnungen oft in nicht begehrten Lagen entstehen, in denen sich keine hohen Mieten erzielen lassen. Zusätzlich wird Gewerberaum als Ferienwohnung vermietet. Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung gilt seit Mai 2014. Sie enthält eine Übergangsfrist für angemeldete Ferienwohnungen bis Ende April Mai 2016. Das Bezirksamt hat nach eigener Aussage bereits zahlreiche Verfahren in die Wege geleitet, allerdings erweist sich die Verfolgung illegaler Ferienwohnungsvermietung als nicht einfach. Auch unbegründeter Leerstand, der länger als sechs Monate anhält, kann als Zweckentfremdung verfolgt werden. Eine besonders hohe Ferienwohnungsdichte in Moabit ist für die Rostocker Straße bekannt, wo es in den Hausnummer 26 allein acht Ferienwohnungen gibt und weitere in den Hausnummern 7, 8, 16, 19, 20 und 31.

Weitere Ferienwohnungen befinden sich u.a. in folgenden Häusern:

- Emdener Str. 30
- Huttenstr. 71
- Oldenburger Str. 28
- Stephanstr. 52
- Berlichingenstr. 4 und 5
- Gotzkowskystr. 14
- Beusselstr. 2 und 52
- Sickingenstr. 73
- Perleberger Str. 16
- Bandelstr. 3 und 4
- Lehrter Str. 52
- Calvinstr. 24
- Spenerstr. 31
- Stromstr. 24

In der Crowd Map Moabit sind weitere zu finden (bei Kategorien Ferienwohnung anklicken): <https://moabit.crowdmap.com>

Leerstand einzelner Wohnungen ist schwierig zu dokumentieren. Doch in folgenden Häusern stehen zum Teil seit sehr langer Zeit mehrere Wohnungen leer:

- Huttenstr. 71
- Perleberger Str. 13

7. Chaos Vermieter, unsachgemäße Bauarbeiten, unerreichbare Hausverwaltungen usw.

Auch dafür gibt es zahllose Beispiele in Moabit. Als erstes wäre GMRE (Emdener Str. 38, Stephanstr. 6) zu erwähnen. Mieter*innen beklagen regelmäßig schwere Erreichbarkeit, fehlende Instandsetzungsmaßnahmen usw.

Zwei weitere besonders krasse Fälle sind die Beusselstr. 52 und 43, in denen unsachgemäße Aufstockungsarbeiten zu Feuchtigkeitsschäden führten, beim Anbringen der Wärmedämmung die Sperrschicht „vergessen“ wurde oder über neu in die Wand eingebrachten Fenstern die Backsteine lose hängen, um nur einzelne Beispiele zu nennen. Mieter*innen haben sich bisher ohne wirklich durchschlagenden Erfolg an die Bauaufsicht gewandt, zwischenzeitlich wurden Baustopps verhängt, jedoch fühlt sich das Amt für viele Fragen nicht mehr zuständig, wie auch einer aktuellen Kleine Anfrage in der BVV zu entnehmen ist:

<http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2306>

Weitere Informationen in der Crowd Map Moabit: <https://moabit.crowdmap.com/>

Infoblatt: Runder Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit, Treffen jeden 2. Dienstag im Monat, um 19 Uhr, Ort bitte erfragen.

Kontakt: B-Laden, Lehrter Str. 27-30, Tel. 030 397 52 38, mo + do 15 – 18 Uhr

Email: kontakt@wem-gehoert-moabit.de, www.wem-gehoert-moabit.de