

1. Bauprojekt/ Stadtquartier Schwiebuserstraße/Friesenstraße

2011 gebauter Wohnblock mit etwa 250 Wohneinheiten in Eigentum, zwischen Schwiebuser Straße und Friesenstraße entlang bis zum Columbiadamm, bis zu sieben Stockwerke hoch, ohne Unterbrechung, eine homogene Wand aus Zement und Glas. Das Karee umfasst einen parzellierten Innenhof mit einem Kinderspielplatz für einen Teil der Bewohnerkinder.

Das Grundstück wurde in elf verschiedene Baugrundstücke parzelliert und verschiedenen Baugruppen zum Verkauf angeboten. Mitglieder der Baugemeinschaften in der Schwiebuser Straße mussten mindestens 2.200 Euro/m² zum Erwerb des Eigentums aufbringen.

Es gibt drei Baugemeinschaften und ein Haus in Genossenschaft. Daneben entstanden luxuriöse Terrassenwohnungen, die stufenweise wie eine Treppe bis zur Traufhöhe ansteigen. Die kleinen Wohnungen, Maisonetten und Penthäuser sind ab 217.000 Euro (2021?) zu haben, die größeren für bis zu 500.000 Euro.

Z.B. wurde 2014 am Columbiadamm das Bauprojekt „Neue Freiheit“ mit 63 Eigentumswohnungen verwirklicht. Die Firma Ziegert verkaufte die Wohnungen für bis zu 4.540 Euro den Quadratmeter.

Riesige Bäume und eine Schrebergartenkolonie fielen dem Projekt zum Opfer. In diesen Gärten traf sich die Nachbarschaft, im Sommer waren hier ein Sammelplatz der Kinderläden aus der Nachbarschaft. Viele von den Pächtern verstanden das Gelände eher als einen öffentlichen Garten, und nicht als eingezäuntes Privatgrundstück.



Foto: WGK 2021; Friesische Straße Ecke Schwiebuser



Foto:

WGK 2021;

Kopfgebäude am Columbiadamm.

Aus:

Kreuzberger Chronik

vom September 2011

- Ausgabe 130

Kahlschlag Kreuzberg (1): Baugrube Schwiebusser Straße

von Hans W. Korfmann

Es gibt Straßen, da sieht Kreuzberg aus wie in den Achtzigerjahren. Da treffen sich die Bewohner morgens beim Milchholen, gehen barfuß die Treppen hinunter auf die Straße, um Zigaretten zu holen, haben alte Sofas im Hof und Blumen in verbeulten Bleheimern. Die Hauswände sehen aus wie Leinwände und die Bäume sind auf dem Dach. Die meisten dieser Straßen liegen nördlich des Landwehrkanals. Dort, wo viele ehemals besetzte Häuser in Genossenschaften überführt und dem freien Markt der Immobilienhändler entzogen wurden.

Schätzungsweise die Hälfte jener, die damals Genossenschaften gründeten, wohnen noch heute in ihren Häusern. Das ist eine Quote, die deutlich für das Genossenschaftsmodell spricht, welches nichts mit den pseudoalternativen Genossenschaften gemein hat, die heute sogar auf den Bussen der BVG großflächig um



Foto: Dieter Peters

Kundschaft werben: den »Wohnungsbaugenossenschaften«. Sie sind nichts anderes als Gruppierungen kleiner Investoren zum Zweck eines gemeinsamen Bauvorhabens. Und nicht immer bleibt es bei einem Häuschen.

Derzeit werden in Kreuzberg mehrere Großbauvorhaben verwirklicht. Während das Viktoriaquartier mit seinen großen Wohnblöcken schon weitgehend fertiggestellt ist und die Bewohner bereits allabendlich die Polizei rufen, weil der Biergarten im Viktoriapark mit seinen Sonnenschirmen, Hollywoodschaukeln und Holzbänken in den Prospekten der Immobilienverkäufer zwar hübsch, in der Realität aber viel zu laut ist, sind andere Problemzonen gerade erst am Wachsen. Hinter den modischen Bauzäunen mit ihren bunten Computeranimationen vom behaglichen Leben werden Erdmassen verschoben, Bäume gefällt, Betonriegel aufgetürmt. Der Handel mit Eigentumswohnungen ist ein so ertragreiches Geschäft, dass nicht nur einzelne Häuser, sondern ganze Viertel in rasanter Geschwindigkeit in den Berliner Himmel wachsen. So wie an der Möckernstraße, nun auch zwischen der Schwiebusser Straße und dem Columbiadamm.

Wo einst Stallungen und eine Pferdeklarinik, später Schrebergärten und kleine Autowerkstätten lagen, entsteht derzeit ein Wohnblock mit etwa 250 Wohneinheiten, der sich die Schwiebusser Straße und die Friesenstraße entlang bis zum Columbiadamm hinzieht, bis zu sieben Stockwerke hoch, ohne Unterbrechung, eine homogene Wand aus Zement und Glas. Um die neuen Bewohner vor der Musik aus der Columbiahalle zu schützen, wird zudem eine weitere, 11 Meter hohe Schallschutzwand errichtet, in deren Schatten kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Der Eingriff ins Stadtbild ist gewaltig. Denn auch bei dem vermeintlich alternativen Bau geht es um finanzielle Effizienz. Riesige Bäume und eine Schrebergartenkolonie fielen dem Projekt bereits zum Opfer. »Wir haben erhalten, was erhalten werden konnte«, sagt eine der Investorinnen, die gern etwas für die Rettung der Gärten getan hätte. »Doch wer soll das bezahlen?« Der Bund, dem die Grünflächen gehörten, hatte sie deshalb zunächst auch gar nicht im Angebot. Doch während der laufenden Verhandlungen nutzte er die Gelegenheit, sich aus der Verantwortung zu stehlen.

Der Schwarze Peter liegt nun bei den Käufern. Zu ihnen gehört Barbara Rolfes-Poneß. Sie sagt, sie hätte sich »um die Schrebergärtner bemüht«, doch die sehen das anders: »Wir haben keinen Ersatz bekommen, sondern eine finanzielle Entschädigung. Das war eine Geste, mehr nicht.« Der Schaden sei weit größer, als die Geste deutlich macht, »in diesen Gärten traf sich die Nachbarschaft, im Sommer waren hier lauter Kinderläden. Viele von den Pächtern verstanden das hier eher als einen öffentlichen Garten, und nicht als eingezäuntes Privatgrundstück.« Dieser Gemeinschaftsgeist dürfte jenen, die die Scholle jetzt beackern, gänzlich fehlen: Um das letzte verbliebene Grün in der Mitte entsteht ein unüberwindlicher Riegel aus Beton.



Foto: Dieter Peters

Vielleicht hat Barbara Rolfes-Poneß das alles nicht so gewollt. Die engagierte Stadtplanerin war einst in Mietervereinigungen organisiert und wurde 2005 damit beauftragt, auch den Einwanderern aus der Türkei die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens näher zu bringen, damit diese nach dem Verkauf der senatseigenen Häuser nicht auf der Straße standen. Auch jetzt, sagt Rolfes-Poneß, ginge es ihr darum, Wohnraum zu schaffen. Doch »die Zeiten haben sich geändert, seit dieses Schild dort am rostigen Zaun hing: Zu Verkaufen.«

Rolfes-Poneß wohnt ganz in der Nähe, sie hat dieses Schild immer wieder gesehen. 2009 hat sie gemeinsam mit drei anderen Kollegen – »alle aus Kreuzberg!« – das Gelände zwischen Columbiadamm und Schwiebusser Straße gekauft, bar bezahlt und das Bauprojekt SQF getauft – Stadtquartier Friesenstraße. Nur eine kleine Ecke am Columbiadamm fiel an einen anderen Investor, der das SQC ins Leben rief: das Stadtquartier Columbiadamm.

Rolfes-Poneß und ihre Kollegen haben den Boden in elf verschiedene Baugrundstücke parzelliert und verschiedenen Baugruppen zum Verkauf angeboten. »Ich hatte gehofft, dass sich einige echte Genossenschaften gründen würden, aber die Zeiten haben sich eben geändert. Die ganzen Förderungen für die Genossenschaftsgründungen sind weggefallen, und wenn man früher eine Einlage von 250 Euro pro Quadratmeter zahlte, sind es heute schon 500.« Hinzu kommt, dass es den jungen Leuten, die jetzt in ein derartiges Gemeinschaftsprojekt einsteigen, nicht mehr um einen sicheren Wohnsitz geht. Sie sind an Eigentum interessiert. Deshalb kommt das Genossenschaftsmodell für sie nicht in Frage. Sie wollen ihre

Wohnungen jederzeit wieder verkaufen können, wenn sie einen Job in München oder Shanghai bekommen. Und zwar zum Marktwert. »Bei den Genossenschaften bekämen sie nur jenen Betrag zurück, den sie einmal eingebracht haben. Meist noch unverzinst.«

Die Zeiten haben sich eben geändert. Die Stadtplanerin, die mit ihren Nachbarn 2002 selbst noch eine Genossenschaft gründete und ein Haus an der Schwiebusser Straße erwarb, steht am Fenster und blickt auf die Zementwände ihrer eigenen Baustelle gleich gegenüber. Es wird zunehmend schattiger in der Straße, auch in den Wohnungen ihrer Nachbarn und Freunde. Wo einst noch der Blick ins Grüne ging, stößt er jetzt auf die Betonwand. »Auch bei mir wird es dunkler. Der Unterschied ist: Ich habe auch Vorteile davon. Im Gegensatz zu den ganzen anderen.«

Sie wusste, dass sie sich Feinde machen würde mit dem Großprojekt. »Viele grüßen nicht mehr«, einer hat sie als »Spekulantenschwein« betitelt. Aber Rolfes-Poneß will kein Spekulantenschwein sein, »das ist ein reines Geschäft. Da steckt Arbeit drin. Wenn jeder, der Geschäfte macht, ein Schwein ist, dann hört's bei mir auf.«

Aber Geschäfte sind eben Geschäfte, und Sozialprojekte sind Sozialprojekte. Und auch, wenn Rolfes-Poneß eine alte Kreuzbergerin ist und immer wieder betont, dass sie das an keinem anderen Ort gemacht hätte »als hier in Kreuzberg vor meiner Wohnung«, behält die Sache einen bitteren Beigeschmack. Sie fügt hinzu: »Es gab ja hier eine starke Nachfrage nach diesen Wohnprojekten.« Sie weiß, dass auch dieses Argument schwach ist, die »Nachfrage« wäre auch für jeden anderen Bauunternehmer ein Motiv, und sie ergänzt: »Die Leute kamen ja zu mir. Ich wollte das für den Kiez machen! Das ist kein Ufo hier. Wir haben nicht in Scout 24 inseriert, die Interessenten kamen alle aus der Nachbarschaft. Da wurde in den Schulen und Kinderläden drüber gesprochen. Wir haben nicht einmal einen Vertrieb«. Andere sehen das anders: »Na wunderbar! Die braucht nicht mal einen Vertrieb, um ihre Wohnungen zu vertickern. Das läuft alles ganz von allein. Die lässt ein paar Kinder Bilder von einem Bagger auf der



Foto: Dieter Peters

Baustelle malen, klebt die an ihren Bauzaun, und schon wollen alle da einziehen. Ist doch Wahnsinn.«

Der Mann, der das sagt, sitzt im Restaurant Castel Montecroce und trinkt ein Bier in der Abendsonne. Bald wird er keine Sonne mehr auf der Terrasse haben. Die Sonne wird dann die Terrassen der neuen Eigenheimler bescheinen. Aber dem Biertrinker kann das egal sein. Er muss wahrscheinlich ohnehin bald ausziehen, sein Haus ist verkauft worden. An Investoren aus Dänemark. 18 Jahre wohnte er dort, und »wollte da eigentlich auch bleiben. Ich finde doch eh nichts mehr hier in der Gegend. Nicht für einen Preis, den ich zahlen kann.« Barbara Rolfes-Poneß weiß, was die anderen denken. Sie weiß auch, dass seit der Schließung des Flughafens die Quadratmeterpreise in den umliegenden Wohnvierteln nach oben geschwungen sind. Auch die Mitglieder der Baugemeinschaften in der Schwiebusser Straße müssen mindestens 2.200 Euro für das eigene 100x100 Zentimeter große Stück Eigentum bezahlen. »Hier im Viertel werden noch viele Begehrlichkeiten

entstehen«, sagt sie und denkt an das Kraftverkehrsamt mit seinen historischen Bauten gleich gegenüber. Auch das steht auf der Verkaufsliste. Die Gegend wird immer teurer, und immer rentabler.

Die zukünftigen Bewohner des Friesenquartiers stört das alles nicht. Sie haben Arbeit und Geld, sind jung und auch dynamisch. Die Baugruppen nennen sich »Friesbees GBR« oder »Bascet GBR« oder »7 up GBR«. Doch es sind nicht nur junge Einwandererfamilien, nicht lauter sportliche Väter, es sind tatsächlich auch einige alteingesessene Kreuzbergerinnen und Kreuzberger dabei. »Das ist interessant«, sagt Rolfes-Poneß, »dass sich immer mehr ältere Leute für diese Bauprojekte interessieren. Meistens sind es Frauen, die mal eine Lebensversicherung abgeschlossen und jetzt Geld übrig haben.« Für sie scheint eine eigene Wohnung in einem Haus mit jungen Leuten eine Alternative zur unsicheren Mietwohnung oder dem Altersheim zu sein.

Doch die heute 65jährigen mit ihren sicheren Renten und unangetasteten Sparbüchern sind nicht der Kreuzberger Durchschnitt. Ebenso undurchschnittlich sind die geplanten Wohnungen. Im Stadtquartier Columbiadamm entstehen luxuriöse Terrassenwohnungen, die stufenweise wie eine Treppe bis zur Traufhöhe ansteigen. Die kleinen Wohnungen, Maisonetten und Penthäuser sind ab 217.000 Euro zu haben, doch dem Investitionsvolumen sind kaum Grenzen gesetzt, die größeren Exemplare sind schon eine halbe Million teuer.

»Wir wollten etwas für den Kiez tun«, sagt Barbara Rolfes-Poneß. Aber sie sagt auch: »Die Zeiten haben sich eben geändert.« Und in diesen Zeiten entstehen eben keine dieser Wohnungen mehr, wie sie nach dem Krieg entstanden sind: Wohnungen für Menschen, die Wohnungen brauchten. In diesen Zeiten entstehen Wohnungen für Menschen, die alle eigentlich Wohnungen haben.

2. Stadtquartier Bautzenerstraße

Das Bauprojekt Bautzener Straße ist ein weiteres großes Neubau-Projekt in der Ecke zwischen Schöneberg und Kreuzberg.

Gegen die Proteste von Anwohner*innen und aus dem Stadtteil bebaut die Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG das Gelände mit sieben Häusern mit 300 Wohnungen, einer Kita und einer Ladenzeile. 80 Prozent der Wohnungen sind vermietet, 20 Prozent verkauft worden. 15 Prozent der Wohnungen werden staatlich gefördert und fallen damit für die nächsten 25 Jahre unter eine Mietpreisbindung.

Wieder wird hier ein Neubau hochgezogen, der für viele Menschen dieser Stadt wieder einmal nicht bezahlbar ist, der privaten Investoren große Gewinne einbringen und von den politischen Verantwortlichen abgesegnet und unterstützt wird.



Foto: Berliner Bauleiter: 22.08.2016 Ecke Yorckstraße/Bautzener Straße vor Baubeginn

Die neue Bebauung an der Bautzener Straße ist etwas anderes – kein Lückenschluss innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, sondern Klötze die ohne Sinn und Verstand (Durchlüftung?) in den historischen Freiraum des Bahngeländes gestellt wurden.

Und wer zieht in die neuen Wohnungen ein?

Die angebotenen Mietwohnungen sollen zwischen 14 und 17 € m² kosten, ein Teil wird als Eigentumswohnungen vermarktet. 15% der Wohnungen bzw. 10% der Fläche sollen als Sozialwohnungen angeboten werden. Wie diese Wohnungen vergeben werden, beschreibt

Barbara Dribbusch in der
taz vom 19. März 2018:



Visualisierung: Dr. Wolfgang Schroeder GmbH & Co KG ©Architektur-Urbanistik. Berlin (8.03.2016)

Foto unten: Berliner Bauleiter vom 3.08.2019 Yorckstraße/Ecke Bautzener



Bei dem privaten Immobilienunternehmen allod in Berlin plant man diese Wohnungsvergabe generalstabsmäßig. Für nur 45 öffentlich geförderte Wohnungen in einem großen Projekt in der Bautzener Straße in Berlin-Schöneberg wird die Firma eine spezielle Homepage nur kurz freischalten, damit sich InteressentInnen darüber bewerben können.

Man will die Wohnungsvergabe unbedingt transparent gestalten, heißt es bei der Geschäftsführung der allod. Jedem Vorwurf einer Mausehelei oder Diskriminierung möchte das Unternehmen vorbeugen.

Aber man wird die Homepage nach kurzer Zeit abschalten, denn es mache keinen Sinn, Tausende von Bewerbern zu frustrieren, heißt es.

Eine subventionierte Neubauwohnung, die rund 350 Euro warm für 40 Quadratmeter kostet, kommt in der Metropole einem Lottogewinn gleich. Zwei Drittel der Berliner haben von den Einkommensgrenzen her Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung. Aber auch im Projekt in der Bautzener Straße sind die Mehrzahl der neugebauten Wohnungen frei finanziert, dann kostet eine Singlewohnung 780 Euro warm. Nur ein kleiner Teil der Einpersonenhaushalte in Berlin kann sich das leisten.

Tagesspiegel: 25.08.2016

Projekt in Berlin-Schöneberg Baumarkt-Eigentümer

baut 300 Wohnungen

Der Eigentümer der Hellweg-Baumarktkette will Wohnungen bauen. Die Baugenehmigung für ein Grundstück in der Bautzener Straße wurde erteilt.

Thomas Loy

Der Hellweg-Eigentümer baut jetzt Wohnungen.



Foto: Kai-Uwe Heinrich

Semers plant Solaranlagen auf den Dächern

2400 Quadratmeter seines Grundstücks gibt Semer als Grünfläche an den Bezirk ab. Schöneberg-Tempelhofs Baustadträtin Sibyll Klotz (Grüne) legt Wert auf die Feststellung, dass der „Grad der Versiegelung“ nicht anwachsen werde. Die rumpeligen Gewerbeflächen früher und die gepflegten Neubaublöcke demnächst würden in diesem Punkt keinen Unterschied machen. Klotz verweist auf die wachsende Stadt, den dringenden Bedarf an Neubauwohnungen und das „städtebaulich und ökologisch anspruchsvolle“ Konzept.

Semer will ausschließlich Mietwohnungen bauen, davon 45 geförderte, also zum Mietpreis von 6,50 Euro pro Quadratmeter. Eine Kita soll entstehen, außerdem sind Flächen für kleine Geschäfte und Gewerbetreibende vorgesehen, nebst Supermarkt, einem „Vollsortimenter, kein Discounter“, versichert Stadträtin Klotz. Auch Bau-Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup lobt das Bauvorhaben als sozial und ökologisch bemerkenswert. Semers plant Solaranlagen auf den Dächern, die Strom für Wärmepumpen liefern. Außerdem werde die Abwärme der Abwasserleitungen nutzbar gemacht, wie das schon auf der anderen Seite der Yorckstraße auf dem Hellweg-Areal der Fall sei.

Normalerweise baut Reinhold Semer Baumärkte, jetzt eben mal 300 Mietwohnungen. Sollte er auf den Geschmack kommen, könnte er sich auch noch weitere Wohnungsbauprojekte vorstellen, sagt der Mehrheitseigentümer der Hellweg-Baumarktkette. Vorerst beschränkt sich Semer auf das Baugrundstück an der Bautzener Straße in Schöneberg, ehemaliges Bahngelände, das jahrzehntelang von kleinen Gewerbebetrieben genutzt wurde.

Die Baugenehmigung wurde jetzt erteilt, in zwei Jahren sollen die sieben Blöcke stehen. Sie öffnen sich jeweils zur Straße und den Bahnanlagen und ähneln in der Fassadenoptik den von der Groth Gruppe gebauten Siebengeschossern an der Flottwellstraße.

Die Planung war bis zuletzt umstritten. Anwohner forderten, das Areal zur Grünfläche zu erklären, quasi als westliche Erweiterung des Flaschenhals-Parkes. In der Umgebung würden schon jetzt tausende neue Wohnungen und Büroflächen gebaut. Ein Streit um die Frage, wie stark die Innenstadt verdichtet werden soll, der für die rund zwei Hektar große Fläche nun entschieden wurde.

Link: <https://www.architektur-urbanistik.berlin/index.php?threads/stadtquartier-bautzener-stra%C3%9Fe.187/>

3. Bauprojekt Möckernkiez

Möckernkiezgenossenschaft - für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

„Das moderne Stadtquartier am Rand des Gleisdreieck-Parks in Kreuzberg soll den Bau von 450 Wohnungen als ein einzigartiges Modellprojekt ermöglichen: Eine gemeinschaftliche und Generationen verbindende Wohnanlage, die ökologisch nachhaltig, barrierefrei, interkulturell und sozial integrativ ist.“

Dieses Genossenschaftsprojekt wurde von alternativen und linksliberalen Politiker*innen und stadtpolitischen Initiativen jahrelang als Aushängeschild für eine alternative Wohnform gegen die aktuelle Gentrifizierung proklamiert. Hier sollte langfristig bezahlbarer Wohnraum und Räume für soziale Projekte geschaffen werden. Aber die Realität ist eine andere:

Das Projekt stand lange Zeit vor dem Aus. Viele Genoss*innen der ersten Tage sind teilweise schon sehr früh frustriert ausgestiegen, schon lange ist klar, dass hier nur teure Wohnungen entstehen. Wer eine Wohnung in der Genoss*innenschaft mieten möchte, muss sich an den Errichtungskosten anteilig mit knapp 1000 Euro den Quadratmeter beteiligen.

Die Gewerbeinheit wurden inzwischen an einen Berlin-bekanntem Investor verkauft: An die „Otto Wulff GmbH“, die 1700 qm genossenschaftlichen Boden erhielt, um dort ein Hotel zu bauen und in einer Pressemitteilung vom künftigen Möckernkiez aus Bio-Supermarkt, einer Kita- und Jugendfreizeiteinrichtung, Büros sowie einer Flaniermeile mit Gastronomie und Hotel schwärmt. Der Investor ließ 2012 das Luxusapartmenthaus „The White“ an das Spreuefer bauen, mit Eigentumspreisen bis zu 600 Euro pro Quadratmeter.



Foto: WGK - 2019 Möckernkiez Kreuzung Yorckstraße-Möckernstraße



Foto: WGK / Umbau auf dem Areal der ehem. Postbank

4. Postscheckamt am Hallesches Ufer/Ecke Großbeerenstraße

Ein weiteres, ehemals öffentliches Areal, das für spekulative Zwecke privatisiert wurde. 2014 kaufte die CG Gruppe AG mit Christoph Gröner als Vorstand neben dem Postamt-Hochhaus auch das gesamte Gelände u.a. mit einem 2-geschossigen Flachbau und einem 6-geschossigen Gebäude, insgesamt beträgt die Fläche 25.172 m². Das Projekt wurde unter dem Namen **Hymat am Halleschen Ufer** angekündigt.

Hier sollten im Neubau bzw. Umbau 2 Gewerbe- und 5 Wohngebäude mit insgesamt 496 Wohnungen von

42-120 m² entstehen, die unter den Namen

Parkside Homes, Active Island, Smart Living, Home Base, City Block

vermarktet werden sollten. Die Mieten waren seinerzeit mit 10-16 € /m² angegeben. Als Bauzeit war März 2017 bis Dezember 2019 angesetzt. Ca. 281 Millionen Euro sollten investiert werden, davon allein 116 Millionen in das „**Vertical Village**“, den Xberg Tower der ehemaligen Postbank, der nach Umbau 380 Luxusapartments beherbergen sollte. Insgesamt 54.000 qm vermietbare Fläche sollte das ganze Areal umfassen.

Es kam zwischen dem Bezirk und der CG-Gruppe in der Folgezeit zu kontroversen Diskussionen. Mit der Hoheit des Bebauungsplans forderte der Bezirk einen größeren Anteil von „sozialem Wohnungsbau und den Bau einer Kita.“ Entscheidend war für die CG Gruppe AG aber die Gesamtkonzeption und die versprach ihr wohl eine unverzichtbare hohe Rendite.

Die CG Gruppe ist keine Unbekannte, eine ganz große der Branche. Sie bezeichnet sich selbst als ein bundesweit agierendes Projektentwicklungsunternehmen. 2016 hatten sie Großprojekte von einem Volumen von 1,8 Milliarden € in der Mache. Damals hatte sie vom Senat den Steglitzer Kreisel erworben, um dort Luxuseigentumswohnungen zu errichten. Auch in der Rigaerstraße in Friedrichshain erwarb 2016 die CG-Gruppe ein Areal, auf dem sie ein 37-Millionen-Euro-Projekt mit

insgesamt 133 Wohnungen erbaut. Kritiker*innen befürchten, dass der Kiez dort durch das Projekt weiter hochgepreist wird und die Bewohner durch das damit einhergehende steigende Mietniveau verdrängt werden.

Es kam dann 2018 zwischen dem Bezirk und der CG-Gruppe zu einer Einigung. Der Turm sollte eine Gewerbeimmobilie bleiben. Nach dem ursprünglichen Konzept waren auf dem Areal vor allem Wohnungen im Verhältnis 70 zu 30 Prozent Gewerbe geplant.

Das kommunale Wohnungsunternehmen Degewo kauft der CG-Gruppe die Grundstücke rund um den Turm ab, um dort 311 Mietwohnungen zu errichten. Der Kaufpreis bleibt vor der Öffentlichkeit geheim.



Foto: WGK - X-Berg Tower; das Gebäude im Vordergrund wurde inzwischen abgerissen (2020)

Dann nachzulesen in der

Berliner Morgenpost vom 13.1.2019.

Der bisherige Eigentümer des Postscheckamt-Areals am Halleschen Ufer in Kreuzberg, die CG Gruppe, verkauft seine Anteile. Wie Vorstand Jürgen Kutz der Berliner Morgenpost bestätigte, ist ein Teil der Übertragung bereits abgeschlossen. Neuer Eigentümer wird die Art-Invest mit Sitz in Köln.

Die Entscheidung des Unternehmens sei Folge der aktuellen Einigung mit dem Bezirk über die Nutzung. Wollte die CG Gruppe von Chef Christoph Gröner dort zunächst Gewerbe und Wohnungen realisieren, sollte es nach langen Verhandlungen zuletzt nur noch Gewerberaum sein, der bei der CG Gruppe verblieben wäre. Den Wohnanteil bestreitet den Plänen nach die landeseigene Degewo, die diese Flächen kauft. Mit dem Verkauf an die in Abschnitte des Projekts bereits einbezogene Art-Invest, so Kutz, gebe man das Projekt weiter an ein Unternehmen mit entsprechender Expertise für Gewerberaum.

Florian Schmidt (Grüne), Baustadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg, sagte: „Es ist gut, dass wir es nun mit einem Bestandhalter als Bauherren zu tun haben. Ich werde mich in Kürze das erste Mal mit Art-Invest treffen, um ihre Entwicklungsziele kennenzulernen.“ Bisher habe er mit dem Unternehmen gute Erfahrungen an einem anderem Standort gemacht.

Lothar Jösting-Schübler (Linke), Mitglied im Ausschuss für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, erklärte: „Wir hoffen, dass es mit dem neuen Investor Art-Invest möglich sein wird, auf dem Gelände starke kulturelle Nutzung und privates Gewerbe zu verbinden.“ Vorstand Kutz sagte: „Ich bin froh, dass es diese Lösung gibt, damit die erforderlichen Baumaßnahmen für Berlin und den Bezirk umgesetzt werden.“

Die Nachricht vom Weiterverkauf wurde im Bezirk mit Überraschung aufgenommen. Dass die CG Gruppe das Projekt aufgeben würde, hatten wenige erwartet. Lange hatte der Investor für eine Entwicklung nach eigenen Vorstellungen gekämpft. Ursprünglich waren auf dem Gelände am Halleschen Ufer verschiedene Formen von Wohnen mit nur zum Teil niedriger Nettokaltmiete und Gewerberaum vorgesehen gewesen. Bis Anfang 2018 war das Verhältnis 30 Prozent Gewerbe, 70 Prozent Wohnen. Dann plante die CG-Gruppe um. Es drohte der Verlust von 5000 Quadratmetern bezahlbaren Wohnraums. Der Bezirk bremste das Projekt aus.

CG-Chef Gröner ließ ein Protestplakat an sein Gebäude hängen, gegen das der Bezirk klagte, aber vor Gericht unterlag. Unter Vermittlung der Senatsbauverwaltung wurde verhandelt. Am Ende war der aktuelle Kompromiss gefunden, demzufolge das Flächenverhältnis bei 70 Prozent Gewerbe und Dienstleistung sowie 30 Prozent gefördertem Wohnen bei niedriger Miete liegt.

Es ist ein Skandal, dass die Preise für den Verkauf und Rückkauf eines öffentlichen Geländes nicht bekannt gegeben werden. Dennoch kann die Dimension des Geschäfts damals und heute in etwa umrissen werden anhand der Bodenrichtwerte für das Gelände in einem gemischten Gewerbe- und Wohngebiet. Die Preise werden jährlich von einer Expertengruppe als durchschnittliche Richtwerte ermittelt für unbebaute Grundstücke in Berlin. Sie sind also keine tatsächlichen Kauf- oder Verkaufspreise, können aber eine Orientierung dafür geben, wie sich die Verdichtung der Stadtflächen auf die Grundstückspreise auswirkt und welches Potential diese Entwicklung für Investoren wie die CG-Gruppe hat. Beim Erwerb durch die CG-Gruppe in 2014 hatte das Gesamtgrundstück einen Bodenrichtwert von über 25 Millionen Euro. In 2020, nach der Neuordnung der Bebauungspläne, hatte sich dieser Wert versiebenfacht auf über 176 Millionen Euro. Dieser Anstieg ist im letzten fünf Jahren im ganzen Bezirk FHXB festzustellen. (Quelle: BORIS; M₁ 3.0 für 1376 abgerufen im Februar 2021).



Foto: WGK -

Durchblick auf den X-Berg-Tower vom Quartier Hallesche Straße.

5. Stadtquartier Hallesche Strasse

Das neue Quartier zwischen Hallesche Straße, Möckern- und Stresemannstraße „in bester Lage in Kreuzberg“

Hier zeigt anschaulich, wie in Berlin, aber auch in anderen Städten, durch Verdichtung der Baumasse ein Maximum an vermarktbare Fläche herausgeholt wird. Zusätzlicher Beleg für hochprofitablen Wohnungsbau: überwiegend kleine Einheiten. Auf 15 400 Quadratmetern Grund entstehen 55 500 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche.

In dem Komplex entstanden sowohl 332 Miet- und Eigentumswohnungen in bis zu sieben Geschossen, als auch Büro- und Ladenflächen sowie eine Kindertagesstätte. An der nördlichen Spitze (Stresemann-/Ecke Möckernstraße) des nahezu dreieckigen Quartiers wurde ein neues Bürogebäude hochgezogen. Die Wohnprojekte sind in drei Breiche gegliedert: „Yours“ (161 Eigentumswohnungen), „Truly“ (46 für Mieter) und „Metronom“ (74 im Eigentum).

Es entstand zudem ein Neubau des Deutschen Bundeswehr Verbandes an der Stresemannstraße – direkt neben dem „Holiday Inn Express“. Daneben wurde ein Gebäude der Wohnbau GmbH, Bonn, mit sogenannter Mischnutzung – also Läden, Büros und 97 Mietwohnungen – gebaut.

Es entstanden überwiegend Zwei-Zimmer-Wohnungen in überschaubaren Größen von durchschnittlich 65 Quadratmetern. Die Balkone und Terrassen sind eher bescheiden geraten. Ein Hinweis auf die Nutzung der hochpreisigen Domizile? Bei Quadratmeterpreisen zwischen knapp 4000 und mehr als 6000 Euro beim Kauf sowie Mieten bis zu knapp 20 Euro pro Quadratmeter sind überdurchschnittliche Einkommen oder Vermögen bei Bewohnern nicht nur Voraussetzung, sondern offensichtlich auch vorhanden.

Verschiedene Unternehmen haben nahezu 200 Millionen Euro verbaut. Mit dabei war neben der federführenden Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH auch die Reggeborgh Investment & Management GmbH.

Artikel aus dem **Wirtschaftsmagazin Deal** 20.01.2017

Berliner Stadtquartier Hallesche Straße tritt in die finale Bauphase

Vor wenigen Tagen erfolgte der Baustart für den siebengeschossigen Gebäudekomplex für Mischnutzung auf den Grundstücken Stresemannstraße 61-63 im Berliner Ortsteil Kreuzberg. Der von der Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH in unmittelbare Nähe zum Potsdamer Platz entwickelte Neubau, wird 97 Mietwohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 6.125 Quadratmeter umfassen. Zukünftiger Eigentümer und Vermieter ist die Wohnbau GmbH aus Bonn. Die 2-4 Zimmer großen Einheiten werden gut 250 Berlinern modernen Wohnraum mit Balkon, Parkett und gehobener Ausstattung bieten. Im Erdgeschoss werden fünf Ladeneinheiten mit insgesamt 771 Quadratmeter sowie 102 Quadratmeter Nutzfläche für die Tagespflege von Kleinkindern entstehen. In der Tiefgarage befinden sich 36 PKW-Stellplätze.

Mit den derzeit auf dem Areal bereits im Bau befindlichen Wohnprojekten „YOURS“ (161 Einheiten) und „Metronom“ (74 Einheiten) entstehen in dem neuen Stadtquartier 332 neue Wohnungen in bester zentraler und historischer Lage in Berlin Kreuzberg, davon 189 in Eigentum und 143 zur Miete.

Neues Stadtquartier entsteht in der Tradition der frühen Moderne

Das Wohn- und Geschäftshaus ist Teil der Quartiersentwicklung Hallesche Straße, die im Dreieck zwischen Hallesche Straße, Stresemann- und Möckernstraße realisiert wird. An der Kreuzung Stresemann- / Ecke Möckernstraße wird Kondor Wessels das Gesamtquartier mit dem ersten, nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip gebauten Bürohaus in Berlin, vervollständigen. Auf weiteren Baufeldern werden in 2017 die Wohnprojekte „YOURS“ und „Metronom“ fertiggestellt sowie Ende 2018 das derzeit im Bau befindliche Verwaltungsgebäude für den Deutschen Bundeswehr-Verband. Eine Kita mit rund 70 Plätzen wird das neue Quartier ergänzen.

Der Architekt Tobias Nöfer fasst die Konzeption für das neu entstehende Quartier zusammen: „Zwischen dem modernen Potsdamer Platz, dem kiezigen Kreuzberg und der klassischen Friedrichstadt liegt das neue Quartier an der Schnittstelle der spannendsten Lagen Berlins. Durch die Urbanisierung dieses Grundstücks entsteht ein Lebensort besonderer Güte. Bei der Gestaltung des gesamten Blockinnenbereiches legten wir Wert darauf eine einheitliche aber doch vielfältige Anlage zu schaffen. Öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Raum sollen in kultivierter Art und Weise miteinander verbunden werden. Der klassische, sehr plastische Aufbau der Fassaden in hochwertiger und durchgängiger Materialität, die stadtbaukünstlerische Anordnung der Baukörper und die Qualität der Freiräume stehen in der Tradition des frühmodernen Städtebaus. Mit diesem Projekt erhält die Stadt ein modernes Beispiel für das in Berlin bewährte Thema des öffentlichen Blockinnenbereiches.“

So entsteht mit dem Quartier Hallesche Straße bis Anfang 2019 nahe dem Potsdamer Platz ein komplett neues städtisches Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen, Büros, Läden und einer Kindertagesstätte. Diese Kombination aus Wohnen und Gewerbe führt zu einer lebendigen innerstädtischen Mischung. Das Projektvolumen beträgt insgesamt rund 175 Millionen EUR.



Foto © Kondor Wessels

Die Projekte des Stadtquartiers im Einzelnen (vgl. Plan)

(1) Bürogebäude Möckern-, Ecke Stresemannstraße. Auf dem nördlichen Grundstück Möckern-, Ecke Stresemannstraße errichtet die Reggeborgh PE Deutschland GmbH & Co.KG (Reggeborgh PE) ein 7-geschossiges Bürogebäude. Es wird 14.500 Quadratmeter BGF umfassen, 64 PKW- und 140 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage bieten. Die Errichtung des Bürogebäudes wird inspiriert durch das Cradle to Cradle-Konzept (C2C). Außerdem soll das Gebäude nach DGNB-Gold-Standard zertifiziert werden. Baustart ist für 2017 vorgesehen.

(2) Wohn- und Geschäftshaus. Auf der angrenzenden Fläche in der Stresemannstraße 61-63 entwickelt die Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH einen Gebäudekomplex für Mischnutzung. Im Erdgeschoss sind 771 Quadratmeter Gewerbefläche geplant mit zusätzlich 102 Quadratmeter Nutzfläche für die Tagespflege von Kleinkindern. In den darüber liegenden Stockwerken werden auf circa 6.125 Quadratmeter Mietfläche 97 Wohnungen entstehen, 95% davon als 2-3 Zimmerwohnungen. Die Fertigstellung ist für Dezember 2018 vorgesehen. Zukünftiger Eigentümer des Objektes ist die Wohnbau GmbH aus Bonn. Deren Geschäftsführer Dipl.-Ing. Jens Bräutigam erklärt: „Wir freuen uns sehr, unseren Bestand mit diesem hochwertigen Objekt in hervorragender Lage weiter aufwerten zu können. Die Mischnutzung des Gebäudes fügt sich sehr gut in das neu entstehende Quartier ein.“

(3) Neubau Deutscher Bundeswehr Verband. Auf dem angrenzenden Grundstück in der Stresemannstraße 57-59 baut Kondor Wessels den Hauptsitz für den Deutschen Bundeswehr Verband e. V. Das Projekt hat der Verband Anfang Dezember 2015 von Kondor Wessels erworben. Auf sieben Etagen entstehen moderne Büroarbeitsplätze und Konferenzräume. Objektplaner ist das Büro Nöfer aus Berlin. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2018 geplant.

(4) Wohnprojekt „Metronom“. Bis zum Sommer 2017 werden auf einem Areal in der Halleschen Straße mit dem Projekt „Metronom“ vier Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 5.200 Quadratmeter errichtet. Sie werden 74 Eigentumswohnungen beherbergen. Die 2-4-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 und 144 Quadratmeter Fläche erfüllen die Anforderungen des KfW-55-Standards und werden mit Balkon oder Terrasse, Fußbodenheizung sowie Eichenparkett in den Wohn-, Schlaf- und Essräumen ausgestattet.

(5) Wohnprojekt „YOURS“. Ebenfalls in der Halleschen Straße errichtet Reggeborgh PE mit der Wohnanlage „YOURS“ insgesamt 161 Wohnungen. 115 davon werden als Eigentum verkauft, 46 werden in die Vermietung gehen. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen verfügen über durchschnittlich 68 Quadratmeter Fläche. Die komfortabel ausgestatteten Eigentumswohnungen entsprechen dem KfW-70-Standard und werden über Fußbodenheizungen mit Wärme versorgt.

(6) Die Kindertagesstätte. In der grünen Lage im Inneren des großen Areals wird eine Kindertagesstätte errichtet. Sie wird Platz bieten für rund 70 Kinder. Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2016, die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant. Betreiber ist der HVD Humanistische Verband Deutschlands – Landesverband Berlin-Brandenburg e. V.



Foto: WGK / Quartier Hallische Straße mit Blick auf den Neubau des Deutschen Bundeswehr Verbands.

Links:

<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/stadtquartier-hallesche-strasse-fast-wie-in-manhattan/19759208.html>

<https://www.deutsches-architekturforum.de/thread/7823-stadtquartier-hallesche-stra%C3%9Fe-kreuzberg-in-nutzung/?pageNo=5>

6. Fanny-Hensel-Siedlung

Ein eklatantes Beispiel wie aus bezahlbarem Wohnraum unbezahlbarer wird und so mit zu einem Motor der Verdrängung wird. Passiert ist dieses Beispiel zwar schon 2010, aber überall in der Stadt und im ganzen Land fallen ständig Wohnungen aus ihrer Sozialbindung raus und werden der privaten Spekulation geopfert. Ein Prozess, der politisch gewollt war und ist und abgesegnet wurde – von allen Parteien.



Foto: WGK 2021; Schöneberger Straße Ecke zum Hafenplatz.

2010 Tagesspiegel

Fanny-Hensel-Kiez Senat hilft Sozialmietern beim Umzug

Der Senat hat Kulanzregelungen für die von drastischen Mieterhöhungen betroffenen Bewohner der Fanny-Hensel-Siedlung unweit des Potsdamer Platzes ausgehandelt.

Nach Auskunft von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) wurde mit dem Vermieter vereinbart, das Sonderkündigungsrecht der Mieter nach der Erhöhung im März um 14 Tage zu verlängern. Auch die zweimonatige Frist zum Ausziehen sei um einen Monat verlängert worden. Denen, die sich die teilweise fast verdoppelten Mieten nicht mehr leisten können, wurden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Dege-wo und Gewobag 45 Ersatzwohnungen angeboten. Die Option auf Umzugskostenhilfe wurde um sechs Monate bis Mitte 2010 verlängert. Ansonsten gilt weiter die 2003 beschlossene Senatslinie, aus dem geförderten Wohnungsbau auszusteigen. Weitere Härtefallregeln könnten nach Ansicht von Junge-Reyer die Vermieter zu Preiserhöhungen verlocken, um die Zuschüsse einzustreichen. Nach Auskunft der Senatorin sind von stadtweit 28 000 Wohnungen bereits 16 000 aus der sogenannten Grundförderung herausgefallen – mit entsprechenden Folgen für die Mieter. Obs

Sozialer Wohnungsbau

Senat lässt Mieter im Regen stehen

Die von abenteuerlichen Mieterhöhungen betroffenen Sozialmieter in der Kreuzberger Fanny-Hensel-Siedlung erhalten vom Senat keine weitere Unterstützung. Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) kann in Mietsteigerungen auf bis zu 13 Euro pro Quadratmeter nettokalt keine besondere Härte erkennen. Auch die Bewohner anderer Häuser des Sozialen Wohnungsbaus dürfen nach dem Wegfall der Anschlussförderung bei horrenden Mietsteigerungen vom Senat kaum mehr als eine Umzugskostenbeihilfe erwarten.

Ende Februar hatte das Abgeordnetenhaus den Senat in einem dringlichen Antrag aufgefordert, zu prüfen, ob den Mietern der Fanny-Hensel-Siedlung Mietzuschüsse und Umzugsbeihilfen über die bisher geltenden Fristen hinaus gewährt werden können. Senatorin Junge-Reyer ließ sich bis zum 18. Mai Zeit. Das Ergebnis ihrer Überprüfung kommt unter der beschönigenden Überschrift daher: "Senat unterstützt Mieter der Fanny-Hensel-Siedlung bei der Wohnungssuche". Durch Verhandlungen mit dem Vermieter – so der Inhalt – habe der Senat erreicht, dass die Mieter eine 14 Tage längere Frist zur Wahrnehmung ihres Sonderkündigungsrechts erhalten haben und dass die zweimonatige Räumungsfrist um einen Monat verlängert wurde. Auf entsprechende Bitten haben städtische Wohnungsunternehmen den betroffenen Mietern 45 Ersatzwohnungen angeboten, die jedoch nicht angenommen wurden. Dass die angebotenen Wohnungen zu klein, zu weit weg und vor allem für die Sozialmieter zu teuer waren, erwähnt der Senatsbericht nicht.

Den Mietern das Bleiben in ihren Wohnungen zu ermöglichen, kommt für die Landesregierung indessen nicht in Frage: "Über die 2003 beschlossenen Maßnahmen hinaus stehen dem Senat keine weiteren Mittel zur Verfügung, die betroffenen Mieter in der Siedlung zu unterstützen", erklärt der Senat. "Ausnahmetatbestände oder besondere Härten, die eine dauerhafte Herabsubventionierung der Mieten rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden." Dies würde auch den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den Mietern anderer betroffener Wohnanlagen verletzen.

In der Bemerkung "Den Mietern der Siedlung in der Schöneberger Straße war das Auslaufen der Anschlussförderung seit 2005 bekannt" klingt zudem durch, dass die Mieter nach Meinung des Senats schon seit fünf Jahren hätten wissen müssen, welche Mietsteigerungen auf sie zukommen, und sich schon längst um eine andere Wohnung hätten kümmern können.

Immerhin nahm Ende Mai zum ersten Mal ein Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am Runden Tisch teil, der vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg schon im Februar einberufen worden ist, um die Probleme in der Fanny-Hensel-Siedlung zu klären. Ingeborg Junge-Reyer erklärte anschließend jedoch: "Der Runde Tisch im Fanny-Hensel-Kiez hilft den Mieterinnen und Mietern überhaupt nicht. Ich will nicht länger realitätsfern Probleme diskutieren, sondern konkrete Hilfe anbieten." Deshalb habe sie eine unabhängige Mieterberatung beauftragt, die bei der Suche nach geeigneten Ersatzwohnungen helfen soll.



Foto: WGK 2021; Bauteil Schöneberger Straße 5, Architekt: Josef Paul Kleihues

Das Konzept lässt auf sich warten

Die Fanny-Hensel-Siedlung ist allerdings längst kein Einzelfall. Der Senat hatte für Juni ein Mietenkonzept für den gesamten Sozialen Wohnungsbau angekündigt, das bei Redaktionsschluss jedoch noch ausstand. Vorgelegt wurde am 1. Juni aber ein Bericht, nach dem die Mieterhöhungen als Folge des Ausstiegs aus der Anschlussförderung im Jahr 2009 "weiterhin geringer als erwartet" ausgefallen seien. "Die Senatorin verhöhnt erneut von Obdachlosigkeit bedrohte Sozialmieter", kommentiert Sebastian Jung, Sprecher der Initiative "sozialmieter.de".

Jens Sethman in MieterMagazin 7+8/10

Fanny-Hensel-Siedlung in Kreuzberg:

**Die Bewohner fühlen sich von Senatorin Junge-Reyer
verhöhnt**

Zum Thema

Damokles-Schwert über 28.000 Wohnungen

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind bis zu 28.000 Berliner Sozialwohnungen der Baujahre nach 1987 betroffen. Nach dem Ende der Förderung dürfen die Eigentümer die Miete sofort auf die sogenannte Kostenmiete anheben, die meist zwischen 12 und 18 Euro pro Quadratmeter nettokalt beträgt. Für mehr als 16.000 Sozialwohnungen wurde die Anschlussförderung bisher verweigert. Hier sind jetzt exorbitante Mietsteigerungen möglich. Auf die Mieter der übrigen 11.000 Sozialwohnungen kommt dasselbe Problem in den nächsten drei Jahren zu (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 6/10, Seite 16: "Im freien Fall"). Im Herbst 2009 begannen einige Vermieter, diese Mieterhöhungsmöglichkeiten gezielt auszunutzen, um die Sozialmieter loszuwerden. Obwohl deutlich war, dass die bestehenden Härtefallregelungen den Mietern nichts nützen und schnelles Handeln nötig ist, hat der Senat immer noch kein Konzept vorgelegt, wie den Mietern das Bleiben in ihren Wohnungen ermöglicht werden kann.

js

Stand: 28.07.2010



Foto: WGK 2021;

Hafenplatz 1–3 Architekten: Georg Kohlmaier/Barna von Sartory

7. Zahlen für Kreuzberg/Friedrichshain

Anträge auf Abgeschlossenheitserklärung,

im Berliner Vergleich immer mit an der Spitze

Jahr	Anzahl der Anträge	Erteilte Bescheinigungen
2015	324	291
2016	222	216
2017	193	177
2018 (bis 31.10.)	107	70

Umwandlung in Eigentumswohnungen:

Im Jahr 2016 wurden berlinweit insgesamt 12. 980 Mietwohnungen durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das waren 4.351 Wohnungen oder rd. 25 % weniger als im Jahr 2015.

In Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt: 3.224 (2016?)

Kreuzberg-Nord: 316

Kreuzberg Süd: 704

Kreuzberg Ost: 324

Friedrichshain West: 724

Friedrichshain Ost: 1156

Entwicklung der Mietverhältnisse

Die Tabelle zeigt für Friedrichshain-Kreuzberg die Entwicklungen bei den

Räumungsklagen wegen Mietrückständen, die den Sozialen Wohnhilfen der Bezirke per gerichtlicher Mitteilungen übermittelt wurden. Ebenso die Terminfestsetzungen zur Zwangsvollstreckung, die die Berliner Gerichte meldeten, sowie die zwangsvollstreckten Räumungstitel.

Jahr	Räumungsklagen	Räumungstermine	Zwangsräumungen
2016	403	278	598
2017	435	314	591
2018 (1. Hj.)	199	129	146

Mietpreisentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg:

laut Mietspiegel

Monat	Kaltmiete pro m ²
Vor vier Jahren im August 2017	7,94 Euro - 25,61 Euro
Vor drei Jahren im August 2018	10,20 Euro - 24,66 Euro
Vor zwei Jahren im Juni 2019	10,56 Euro - 25,28 Euro
Vor zwei Jahren im Juli 2019	10,99 Euro - 25,28 Euro

(aktuellere Daten?)

Mietangebote für Neuvermietungen

lagen 2019 zwischen 13 und 17 Euro/m². Eine 100-Quadratmeter-Wohnung wird auf den Immobilienportalen inzwischen für durchschnittlich 1.300 Euro angeboten – Kaltmiete. Damit ist Friedrichshain-Kreuzberg in Sachen Angebotsmiete inzwischen der teuerste Berliner Bezirk.

Der **Wohnmarktreport** meldete für 2018 eine Durchschnittsmiete: 12 Euro/m².

Das bedeutete einen Anstieg um 7,9 % binnen Jahresfrist (bundesweit oder Kreuzberg?). Berlinweit liegt der Durchschnitt knapp unter 10 €/m². Wie schon in den letzten Jahren ist Friedrichshain-Kreuzberg trauriger Spitzenreiter bei der Miethöhe. Einwohner des Bezirks müssen 37,4 % ihres Einkommens für die Begleichung der Miete aufbringen, im Landesdurchschnitt sind es 29 %.

In Berlin ist die Zahl der **Sozialwohnungen** zuletzt gesunken. Zum Jahresende 2017 gab es rund 116.000 dieser geförderten Wohnungen und damit 21.208 weniger als noch ein Jahr zuvor - das entspricht einem Rückgang von mehr als 15 Prozent. Das geht aus jüngsten Zahlen hervor, die das Bundesinnenministerium an den Bundestag meldete und die der Nachrichtenagentur dpa vorliegen.

Bundesweit sank die Zahl der Sozialwohnungen um knapp 49.000 auf rund 1,2 Millionen. Zwei von fünf Sozialwohnungen, die innerhalb des angefragten Zeitraum wegfielen, entfielen also auf Berlin.

Die **Grundstückspreise sind von 2012 bis 2019** in Friedrichshain-Kreuz-

berg von 415 auf 3589 €/m² gestiegen. Das ist ein Plus von 764 %

Der Erwerb einer **Eigentumswohnung** kostete durchschnittlich 4.359 € pro m² Wohnfläche.