

Hausporträt Karl-Kunger-Straße 19 und Bouchestraße 22/23 – eine Mieterschaft wehrt sich gegen österreichische Spekulanten

Wir erhielten Ende August eine, für die Eigentümerin Citec Immo Berlin GmbH typische, Modernisierungsankündigung durch den RA André Tessmer. In der 30-seitigen Ankündigung geht es um einige Instandhaltungsmaßnahmen und eine energetische Modernisierung der Fassade (Dämmung) sowie einen neuen Mülltonnenplatz. Die Umlage auf die Miete wird mit 11% berechnet.

Das Haus wurde (1909) etwa um die Jahrhundertwende (geschätzt) erbaut. Es umfasst drei Vorderhäuser und einen Seitenflügel mit ca. 50 Mietparteien und vier Gewerbeeinheiten, davon eine Arztpraxis.

Die Bewohnerschaft des Hauses ist sehr heterogen, es gibt viele WGs, einige Familien mit bis zu drei Kindern, viele Singles und Ältere – es gibt wenig Besserverdienende, und Menschen, die bspw. von Rente und Grundsicherung leben.

Bevor das Haus im Jahr 2012 von der Citec Immo Berlin GmbH gekauft wurde, war es durchgehend in Privatbesitz.

Zu DDR-Zeiten wurde das Haus nur notdürftig instandgesetzt. 1990 wurde die Fassade am Vorderhaus und die Dächer, noch mit öffentlichen Zuschüssen, als erstes Haus in Alt Treptow saniert. In den 1990er Jahren wurde von einigen Mietern über das „Mietermodernisierungsprogramm“ eigene Etagenheizungen, Bäder u.ä. modernisiert.

In den Wohnungen selbst wurde von den unterschiedlichen Eigentümern nur das notwendigste gemacht und von Baufirmen gepfuscht. Es gibt heruntergekommene Dielen, Ofen- und Gasheizung können parallel genutzt werden. Die aktuelle Hausverwaltung M. Mende Grundbesitz GmbH teilt den Mietern bei Einzug mit, dass die Kachelöfen für sie nicht existieren würden und der Mieter sich darum kümmern müsse oder die Kosten für einen Abriss tragen solle. Es gibt schlecht ausgestattete Badezimmer bzw. Duschkabinen in Speisekammern/Küchen ohne Heizung. Die Abwasserrohre sind verstopft, es stinkt in den Bädern. Die Elektrik einiger Wohnungen ist seit dem Bau nicht überholt worden, viele Leitungen liegen über Putz, es gab schon Brände in Sicherungskästen.

Die Mieten in unserem Haus haben sehr unterschiedliche Niveaus, je nach Alter der Mietverträge. Neuvermietungen der letzten 2 Jahre belaufen sich bereits auf 12 Euro/kalt m², andere zahlen die Hälfte. Neuvermietungen, die jetzt (2017) stattfinden liegen bei 15 Euro/kalt m².

Die Kinder-Buchhandlung Libelle, die 2016 eingezogen war, hat aufgrund der Entwicklungen bereits gekündigt und zieht zum 1. November 2017 einige Häuser weiter.

Hauseigentümer:

Citec Immo Berlin GmbH
(Bekannt von Friedelstraße 54 und anderen Kiezen)
etliche Adressen in Berlin, aber nie ein Briefkasten auffindbar

vertreten durch: RA André Tessmer (bekannt von Prozessen um die Friedelstraße 54 und Rigaer 94 – auch mit anderen Eigentümern)

Hausverwaltung:

M. Mende Grundbesitz GmbH

Sylvia Schönborn

Kurfürstendamm 61, 10707 Berlin