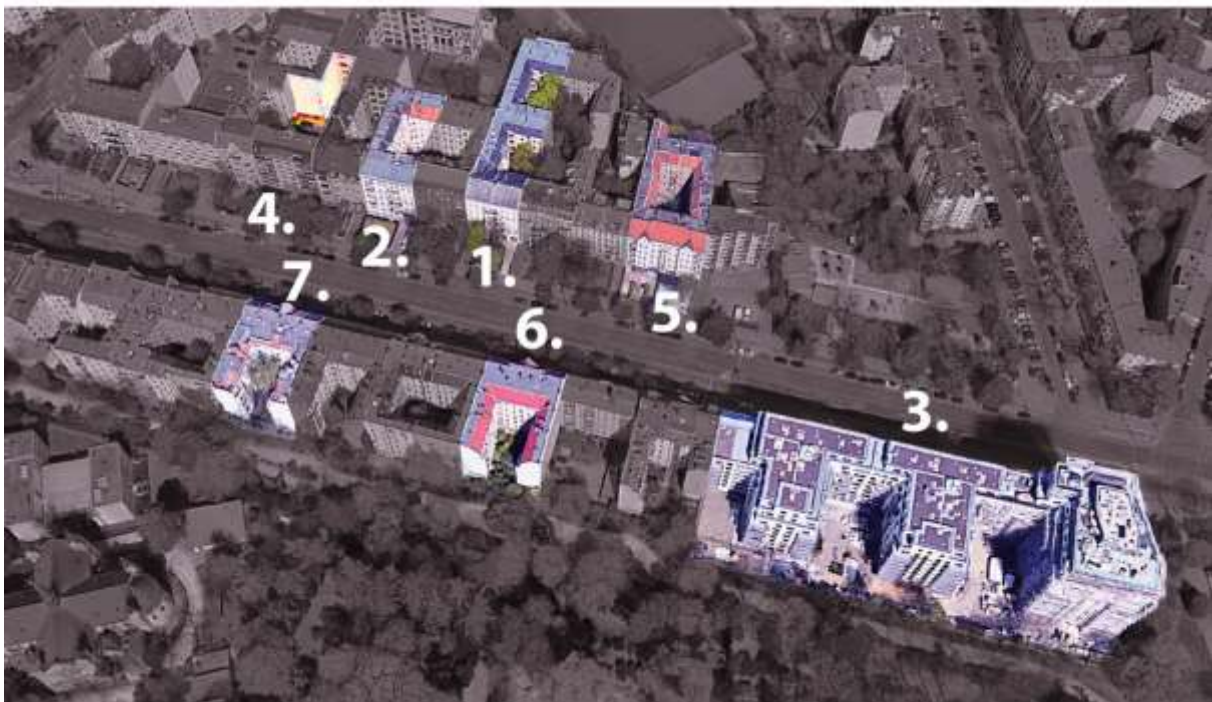


## Die Hasenheide ist jetzt Spekulationsgebiet!

Die laute, dauerbefahrene, vierspurige Straße, die eher nicht zum Flanieren einlädt und abends gern für PS starkes Schaufahren genutzt wird, ist ins Visier der Spekulanten geraten. Auf dem kurzen Straßenabschnitt zwischen Südstern und Eingang Volkspark Hasenheide sind in kurzer Zeit gleich mehrere Hinweise für die akute Bedrohung des sozialen Erhaltungsgebiets augenfällig.

Je nach Straßenseite gehört die Hasenheide zu Neukölln oder Friedrichshain-Kreuzberg. Deshalb müssen die Verwaltungen jetzt bezirksübergreifend handeln.



- 1** Für die **Hasenheide 50** hat der Bezirk im letzten Moment eine Abwendungsvereinbarung erwirkt. 46 Wohnungen hätte eine „[Revitalisierung durch Dach- und Loftausbauten](#)“ erwartet. So stellt der Käufer Christian Winkler, Winegg BER Realitäten GmbH seine Bauvorhaben explizit für erworbene Gründerzeitbauten dar. Er könne „Premiulagen finden und überall Luxus bieten“, in denen „im Kern stets eine langfristige Wertsteigerung steckt“ (ebda). Winkler war bis 2019 Geschäftsführer von Covivio Hathor, Teil von Berlins viertgrößtem Immobilienkonsortium, dessen gnadenlose Renditeorientierung durch Umwandlung von insgesamt 1.113 Wohnungen in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten jüngst in einer Kleinen Anfrage in der BVV durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bestätigt wurde. Die erste Erleichterung der Bewohner\*innen der Hasenheide 50 verblasst angesichts dieses Szenarios und bringt erneute Unsicherheit.

- 2** Für die **Hasenheide 52/53**, wurde das Vorkaufsrecht bis zur Frist nicht ausgeübt, sondern sich auf die zivilrechtliche Lösung verlassen: die Mieter\*innen bekamen zusätzliche Einzelverträge zu ihren Mietverträgen, die Dachgeschossausbauankündigung gleich inklusive. Erleichterung? Wohl kaum. Ein Blick auf das Gebaren vom Käufer Java Immobilien zeigt, dass sich deren Geschäftsführer Peyvand Jafari in einer Reihe mit modernen Projektentwicklern sieht. Diese [„identifizieren die problematischen – aber vielversprechenden – Immobilien, kaufen sie gezielt an und machen sie anschließend investmentfähig“](#). Für Immobilien im Bestanderarbeitet seine CREO Group „neue Nutzungs- und Vermarktungskonzepte, und auch Mietverträge werden geprüft oder nachverhandelt, um die rechtlichen Rahmenbedingungen vollständig zu erfüllen und das Objekt kaufmännisch zu optimieren“ (ebda). Auch sitzt Jafari im Aufsichtsrat der Fortis Group, deren [aggressive Renditeorientierung mit Mieterhöhungen von 316 Prozent Berliner Mieter\\*innen](#) schon 2019 zu spüren bekommen haben.
- 3** Die Bewocon wirbt für ihren Neubau, **Hasenheide 74-76B**, mit 210 modernen Mietwohnungen, die sich keine Kiezbewohner\*in leisten kann. In der Broschüre verkommt der Kiez zur Verkaufskulisse. Darin wird die Bergmannstraße mal eben schnell zum [„Kudamm Kreuzbergs“](#) und die Prinzessinnengärten und Markthalle 9 gleich mitverkauft, auch wenn sie ganz woanders liegen.
- 4** Die „Garden Lane 55“ im Hinterhof **Hasenheide 55**, erkennbar bis jetzt nur an der riesigen Schautafel im Vorgarten, soll Interessent\*innen für [„8 exklusive Eigentumswohnungen“](#) locken. Geworben wird wieder mit uns Kiezbewohner\*innen: [„Eingebettet von Graefekiez und Bergmannkiez“](#), bekannt „für bunte Kultur und ein Experimentierfeld für unterschiedliche Lebensmodelle“.
- 5** Die **Hasenheide 47**, Spekulationsobjekt mit ca. 35 Wohnungen, zieht [Majakit Berlin Grundstücks GmbH](#), Berlin seit 10 Jahren leer. David Fischer, Niederlassungsleiter bei einer der fünf großen Wohnungsunternehmen Grand City Property mischt kräftig mit. Das Haus wird aktiv dem Verfall preisgegeben. Eine Wohnung ist noch bewohnt im Vorderhaus, wohl wegen erneutem Druck vom Bezirksamt wurden die anderen von einem Bautrupps jetzt unbewohnbar gemacht. Dient die Zerstörung dem Umgehen der Mietpreisbremse, weil die Bauarbeiten zur Wiederherstellung jetzt Neubau-Maßstäbe erforderlich machen?  
Trotz der medialen und politischen Aufmerksamkeit durch die Aktionen der Hasenheide-Aktivist\*innen, ist das Haus für den Milieuschutz verloren.
- 6** Aus der bewohnten **Hasenheide 71**, ca. 12 Wohnungen, machte der neue Eigentümer Jakob Mähren 2019 „Wunderflats“ für 22.- €/qm. In einem Interview macht er keinen Hehl aus seiner Strategie, [„in damals unbeliebten Berliner Kiezen wie Neukölln oder Friedrichshain Mehrfamilienhäuser zu kaufen. Inzwischen sind diese Lagen schicke Szeneviertel und die Immobilien ein Vielfaches wert“](#).  
Wegen der „Zweifel und Ängste“, die das volatile Börsengeschäft mit sich bringe, ist er „ins Immobiliengeschäft gewechselt“ (ebda.). Die Ängste haben jetzt seine Mieter\*innen.

Bei seinen Investitionen hat Mähren die Deutsche Bank verlässlich an seiner Seite, dort ist er seit 2016 im Beirat. Da kann man schon mal für schlappe 200 Mio Euro in Berlin einkaufen gehen, wie gerade geschehen. Und zwar: [„trotz aller Regulierungen und Unsicherheiten \[...\] hier vor allem in Mietshäuser, Wohnanlagen und Grundstücke“](#). Auch hier wird er seinem eigenen Rat folgen: [„lieber befristet zu vermieten, um sich möglichst viel Flexibilität zu erhalten \[und\] nach dem Auslaufen des Mietvertrags die Wohnung eventuell leerstehend zu verkaufen“](#).

Mehr von Bewohner\*innen der 71 zur Geschichte ihres Hauses:  
<https://www.200haeuser.de/haeuser/hasenheide-71-kreuzberg/>

## 7

In der **Hasenheide 67** wurden 2019 von der [Accentro Real Estate AG die in Eigentum umgewandelten Wohnungen](#) verkauft und 2018 dafür vorher noch schnell saniert. Schon bekannt aus dem [Drama um Riemers Hofgarten](#), verkaufte die AG die vermieteten Wohnungen mit 4600.-/qm als Kapitalanlage. [Jetzt klagt sie gegen den Bezirk](#), der das Milieuschutzgebiet um dieses Areal erweitern will und damit das fortgesetzte spekulative Treiben der AG zu behindern droht: [„politische Interessen“](#) wittert sie.