

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 8. August 2017

Sieben Anwesende, Moderation: Urda J., Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern und ggf. auch Gewerbe
2. Milieuschutz
3. Berlin Aspire – Anlegerbetrug und Mieterschutz – Diskussion über WgM-Artikel und Flugblattaktion der Huttenstr.
4. Beteiligung am Kiezfest – Infomaterial – Flugblatt mit Bildern, Entwurf besprechen – Entwurf neue Facebook-Seite oder Facebook Mietenalarm in Moabit aufpeppen
5. Aktionen des Runden Tisches – evtl. Mieterversammlung Akelius
6. Ziele, Struktur des Runden Tisches – längerfristige Projekte
7. Verschiedenes, Termine

1) Berichte aus den Häusern und Gewerbe

Lübecker Straße 43

Eine Mieterin berichtet, einer WG im 4. OG, die in einer sanierten Wohnung ca. 800 € zahlte, sei unter dem Vorwand des Eigenbedarfs im März 2017 gekündigt worden. Die WG habe sich nicht dagegen zur Wehr gesetzt, sondern lediglich eine verlängerte Kündigungsfrist herausgeschlagen. Die Wohnung habe in 4 Einzelappartements umgewandelt werden sollen. Ohne den Mieterinnen und Mietern Staubschutz zu bieten, seien für die Leitungen 4 Löcher durch die Decke der darunter liegenden Wohnung geschlagen worden. Alles sei bereits bezugsfertig gewesen, als nach vergeblichen Anfragen bei Bauaufsicht und Zweckentfremdung schließlich die Mieterberatung in der Krefelder Straße kontaktiert worden sei. Dort sei sofort reagiert worden, denn im Milieuschutzgebiet sei derartiges nicht genehmigungsfähig. Das Bezirksamt habe zunächst eine Anhörung durchgeführt und sodann ein Nutzungsverbot ausgesprochen. Zum Teil müsse jetzt zurückgebaut werden.

Infos: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

Nachtrag: Es wird berichtet, dass die Auskunft (seitens des Bauleiters) über eine nur teilweise Rückbauanordnung der 4 Apartments sowie die angeblich wohlwollende Haltung des Bezirksamts zum Dachausbau sich als falsch herausgestellt hätten. Das Bezirksamt habe tatsächlich den vollständigen Rückbau angeordnet; lediglich eines der neuen WCs dürfe aus technischen Gründen bestehen bleiben. Auch gebe es kein „Wohlwollen“ des Bezirksamts bzgl. eines Dachausbaus. Vielmehr habe die Eigentümerin versucht, mit dem Bezirksamt zu handeln: nachträgliche Tolerierung des Umbaus gegen das Angebot, per Dachausbau zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die habe das Bezirksamt abgelehnt. Bis jetzt hätten allerdings noch keine Rückbauarbeiten stattgefunden; auch wären in der dritten Augustwoche Möbel für die Apartments angeliefert worden. Ob dies möglicherweise bedeute, dass die Eigentümerin die Apartments trotz Verbots vermieten will, sei unklar. Die MieterInnen des Hauses blieben wachsam .

Beusselstr. 52

Ein Mieter berichtet, das Dachgeschoss im HH sei seit etwa 2 ½ Wochen bezogen. Der Trittschall sei sehr störend. Erst vor ca. 3 Monaten (nach 5 Jahren und 4 Monaten Bautätigkeit) sei der Ausbau erneut gestartet worden. Laut Bauaufsicht habe sich der Bauleiter telefonisch Mitte April abgemeldet. Zwei Monate lang sei kein Kontakt zum Eigentümer/Bauträger herstellbar gewesen, weshalb ein Baustopp erwogen worden sei. Immer wieder, so der Mieter, habe er unter Berufung auf das Informationsfreiheitsgesetz Anfragen nach dem abschließenden Brandschutzprüfbericht gestellt. Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht (Hr. Bergner) von Mitte August 2017 sei der Baustopp zwischenzeitlich verfügt.

Die beiden Dachgeschosswohnungen im VH würden bereits 1 ½ Jahre genutzt, obwohl das ohne den abschließenden Brandschutz-Prüfbericht eigentlich nicht gehe. Die Firma LVV, hinter der Thomas Bröse stehe, betreibe die Vermietung bzw. Vermittlung (vermutlich dasselbe Geschäftsmodell Monteurzimmer in der Beusselstraße 43, link: <http://mein-monteurzimmer.de/103733/monteurzimmer/berlin-gemueltliche-unterkunft-berlin>). Bei einer Begegnung im Treppenhaus habe der Mieter einen Faustschlag abbekommen und Bröse daraufhin angezeigt.

Berlichingenstraße 12

Susanne T. berichtet, die Räumung sei für den 6. September geplant. Sie werde sich bemühen, einen Dolmetscher zu finden, um die dort illegal untergekommenen Geflüchteten zu warnen und ihnen den Sachstand zu erläutern (*Nachtrag*: hat 18.7. stattgefunden). In der BVV sei der Vorschlag gemacht worden, den Wohnungslosen leerstehende Räume in der Rathenower Str. 16 zur Verfügung zu stellen.

Reuchlinstraße 2 + 2a

Ein Susanne T. bekannter Mieter habe sich wider Erwarten nicht gemeldet. Es wird berichtet, Nico Wollenberg und Christian Ascan Jarck hätten die Häuser bereits Mitte Dezember 2016 gekauft. (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/481>)

Jürgen D. bringt einen Ausdruck der Webseite des „Lebrecht 23/62 e.V.“ Neukölln mit, einem Verein, der sich mit den Praktiken der Eigentümer beschäftigt hat (<https://lebrecht2362ev.jimdo.com/>).

Jagowstraße 15 + 16

Es wird berichtet, dass umfangreich eingerüstet sei. Dem Vernehmen nach stünden vermutlich Modernisierungsmaßnahmen, u.a. Stahlbalkone, an. Beide Häuser gehörten Akelius (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/255> , ... /view/254). In der Gegend herrsche bereits ein vergleichsweise hohes Mietniveau.

Beusselstraße 17

Das Haus wurde zwischenzeitlich verkauft, mehr Infos hier:

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/498>

Rathenower Straße 26

Das Haus wurde zum wiederholten Mal verkauft und gehört jetzt KauriCAB, die in der Europacity das sog. Riverside Projekt machen. Einem Remisen-Atelier ist es gelungen, die Räume trotz höheren Mietpreises zu behalten. Es finden Modernisierungsmaßnahmen statt und die Hoffassade wurde neu gemacht. (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/212>).

Wilhelmshavener Straße 24

Seit mehr als einem Jahr steht ein Gerüst mit Plane und Aufzug wegen Dachgeschossausbau. Ansonsten hat sich nichts am Aussehen des Hauses verändert. Warum, so fragt man sich, gibt es ein Jahr Stillstand beim Dachausbau? Eigentümer sind die ADO Properties. Eine 3 Zi. Whg. mit 93 qm wird derzeit für 1.049 kalt, 1.249 € warm (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/361>) angeboten. Die Eigentümer sind aus anderen Häusern (Huttenstr. 6-9, Rathenower 22 + 25) dafür bekannt, Instandhaltungsmaßnahmen in der Regel zu vernachlässigen.

Neubau Bugenhagenstraße 11 / Wilhelmshavener Straße 66

Der bisherige Hofeingang der Häuser Wilhelmshavener Straße 66 + 66a, der um die Ecke in der Bugenhagenstraße liegt, wird mit einem Neubau zugebaut. Eine Mieterin berichtet, dass die Häuser in der Wilhelmshavener, an denen auch ein Gerüst steht, schon wärmegeklämt seien und derzeit lediglich eine neue Zentralheizung, statt Gasetagen, eingebaut werde. Sie befürchte, dass es in Zukunft schwierig sein könne, die Räder auf den Hof zu bringen, wenn nicht im Neubau eine ebenerdige Durchfahrt vorgesehen werde, da Stufen vorhanden seien, die nur schwer zu überwinden seien. Susanne T. berichtet, sie habe sich beim BA nach der Genehmigung für den Neubau erkundigt, da diese in den Unterlagen der BVV gefehlt habe und auch bei der Bauaufsicht zunächst nicht gefunden worden sei. Vor diesem Hintergrund erwägen die Anwesenden eine öffentlichkeitswirksame Aktion des RTgG. *Nachtrag*: Auf erneute Nachfrage stellte sich heraus, dass das Bauvorhaben unter der Adresse Wilhelmshavener Straße 66 läuft.

Havelberger Straße 16 + 16a / Quitzowstraße 120

Mieter berichten, dass seit Februar massive Wassereinträge durch Dachgeschossausbau stattgefunden haben, wodurch einige Wohnungen bereits unbewohnbar seien. Die Abendschau des RBB habe darüber berichtet. Nunmehr stehe eine Begehung durch die Bauaufsicht an (ausführlicher Artikel siehe: <http://www.moabionline.de/29028>)

Tile-Wardenberg-Straße

Es wird berichtet, dass in vielen Häusern massiv modernisiert werde. Auch 2 Neubauten seien geplant. Eine genauere Recherche wird angeregt, zumal bereits einiges in der Crowd Map verfügbar sei.

Retro-nova, Wilsnacker Straße 62

Die Gewerbetreibenden haben ihren Showroom aufgegeben und ein Lager gemietet, so Susanne T. Der kleinere Laden in der Wilsnacker Straße 32 werde renoviert und in Kürze eröffnet. Trendcity Berlin

bierte den 124 m² großen Gewerberaum laut Aushang und Netz jetzt an für kalt 1.490 € und 1.820 € Warmmiete (<http://www.trendcity.de/immobilien/bueropraxis-buerohaus-in-berlin-mieten-tc794/>).

2) Milieuschutz (soziale Erhaltungsgebiete „Birkenstraße“ und „Waldstraße“ in Moabit)

Der Bericht vom Gespräch mit der Mieterberatung vom 22. Juni wird beim Treffen als Tischvorlage verteilt. Die Mieterberatung hat den Text, aber nicht die Liste der Häuser korrigiert. Es wird dazu aufgerufen, in den dort gelisteten Häusern das Flugblatt des RTgG zu verteilen.

3) Berlin Aspire – Anlegerbetrug und Mieterschutz – Diskussion über WgM-Artikel und Flugblattaktion der Huttenstr.

Nach kurzer Diskussion wird mit Mehrheit entschieden, dass der Runde Tisch gegen Gentrifizierung unter dem Artikel auf der „Wem gehört Moabit?“-Webseite „Wie kann aus Anlegerschutz Mieterschutz werden?“ gestrichen wird (<http://wem-gehoert-moabit.de/2017/07-wie-kann-aus-anlegerschutz-mieterschutz-werden/>). Hierbei handelt es sich um einen Bericht über die Anlegerschutz-Kanzlei Resch, die speziell zu Berlin Aspire/Berlin Estate Informationen für Anleger ins Netz gestellt hat. Die Argumentation ist, dass der Runde Tisch sich nicht mit Anlegerschutz beschäftigt. Allerdings weisen auch die betroffenen Aspire-Häuser Reichenberger 114 und Weser/Wildenbruchstr. auf die Veröffentlichungen der Kanzlei hin: <http://www.resch-rechtsanwaelte.de/anlegerschutz-aktuell/berlin-aspire-condo-berlin.html>

Ein Flugblatt zur Huttenstraße liegt noch nicht vor.

4) . Beteiligung am Kiezfest – Infomaterial – Flugblatt mit Bildern, Entwurf besprechen – Entwurf neue Facebook-Seite oder Facebook Mietenalarm in Moabit aufpeppen

Der **Stand** ist angemeldet. Allerdings hatten die Organisatoren bei der Initiative „Sie waren Nachbarn“ angefragt, ob diese bereit sei, ihren Stand mit einer anderen Initiative zu teilen und hatte den RTgG als eine von vier möglichen Gruppen genannt. Die Anwesenden beschließen, dass sie ungern mit der Initiative an einem Stand stehen wollen, da die Thematiken doch zu unterschiedlich seien. Notfalls komme ein eigener Tisch für das Kiezfest in Frage.

Laszlo H. legt das geringfügig veränderte **Bild-Flugblatt** von Bizim Kiez vor, das positiv aufgenommen wird. Es wird darum gebeten, die Erreichbarkeit über Tel. zu den Öffnungszeiten des B-Ladens zu ergänzen. Laszlo H. sagt zus, für das Kiezfest die entsprechende Auflage zu drucken und ggf. mit Ewald Z. ein Banner herstellen zu lassen.

Die Anwesenden entscheiden, dass nach dem Ende der Sommerferien eine **neue Facebook-Seite** für den Runden Tisch online gehen soll, die von Laszlo H. und Rainer B. bestückt wird. Dort sollen Mietenthemen erscheinen, von denen mindestens 50% aus Moabit stammen.

5. Aktionen des Runden Tisches – evtl. Mieterversammlung Akelius

Susanne T. teilt mit, unsere **Flugblätter „Tipps gegen Spekulanten“** seien in der Reuchlinstr. 2 + 2a (Briefschlitze), Wilhelmshavener Str. 66 + 66a (Briefkästen), Wilhelmshavener Str. 24 (hat nicht für alle Wohnungen gereicht), Alt-Moabit 46 (Dacharbeiten) verteilt worden.

Susanne T. schlägt vor im September/Oktobre eine **Mieterversammlung der Akelius-Häuser** in Moabit zu organisieren (Häuserliste 7/2017 wurde als Tischvorlage verteilt), bei der über die Praktiken dieses Immobilienunternehmens berichtet wird und Mieter*innen sich gegenseitig kennenlernen und austauschen können.

Das Haus Alt-Moabit 113 sei zum 1.8.2017 an Akelius verkauft worden. Es sehe von außen ziemlich heruntergekommen aus, jedoch seien die Wohnungen laut Mieteraussagen gut in Schuss. Auf dem Hof habe ein Mitarbeiter des Investors prophezeit, die Mieter würden das Haus in 2 Jahren nicht mehr wiedererkennen.

Die Angebotsmieten bei Akelius haben sich Recherchen Susanne T.'s zufolge in den letzten 2 Jahren enorm verteuert. Vor 1 ½ Jahren sind Netto-kalt-Mieten pro m² von 14-15 € als Spitzenwerte aufgefallen, jetzt wird in der Spenerstr. 36 bereits kalt für 18,50 €/m² vermietet, auch in der Essener Str. 3 kalt für 18,12 €/m². In der Bachstr. 5 etwas günstiger (15 €/m²) wegen Durchlauferhitzer vermutlich.

Nachtrag: Bisher gefundener Spitzenwert ist die Kaltmiete in der Lüneburger Str. 13 mit 23,34 €/m². (<https://www.akelius.de/suche/wohnungen/osten/berlin/list?region=Berlin-Tiergarten>)

Es wird angeregt, P. Möller von der Berliner Mietergemeinschaft zu der geplanten Veranstaltung einzuladen, der zurzeit im Wedding über große Immobilienunternehmen und deren Praxis recherchiert.

In Moabit wurden nicht nur von Akelius, sondern auch von weiteren großen Immobilienunternehmen wie z.B. **Ado-Properties** Häuser aufgekauft. Die **Immeo** hat in den letzten Jahren oft nach häufigen Eigentümerwechseln Häuser massiv zugekauft. Es wird angeregt, weiter zu recherchieren, da in der Crowd Map noch nicht alle eingetragen seien.

Es wird auch ein Kiezspaziergang nach den Sommerferien vorgeschlagen, allerdings noch ohne eine Route oder Termin zu benennen.

6. Ziele, Struktur des Runden Tisches – längerfristige Projekte

Entfällt aus Zeitgründen

7) Verschiedenes und Termine

Der Runde Tisch ist zur Teilnahme am Bezirksforum am 22. September 2017 im Roten Rathaus eingeladen. Es ist noch nicht entschieden, ob der RTgG daran teilnimmt und wer hinget.

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 12. September 2017, um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.