

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 14. August 2018

11 Anwesende (+ 2 entschuldigt), Protokoll: Susanne T.

### Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern und Recherche Baugenehmigungslisten
2. Nachverdichtung in Moabit
3. Aktivitäten des RTgG (Infostand, Flugblattverteilung, Koordinierungsgruppe, 2 Tage Wedding, Protest beim Wohngipfel)
4. Berichte von Veranstaltungen (wenn noch Zeit ist)
5. Termine und Verschiedenes

### 1) Berichte aus Häusern bzw. Gewerbe

#### Bremerstraße 75

(Zuletzt Juli-Prot., ADO-Haus) Es werden Rauchmelder eingebaut, Modernisierungsumlage 1 Euro muss lt. Mieterschutzbund bezahlt werden. Nebenkostenabrechnung ist gekommen, Vorauszahlung wird erhöht, Mieter wollen nach Beratung Einblick in die Rechnungen nehmen. Ca. 40% aller Nebenkostenabrechnungen sind falsch.

#### Beusselstraße 52

(zuletzt Juni-Prot., davor im März in der Verkaufsliste Milieuschutzgebiet, vorher häufige Erwähnung bis Okt. 2017) Es wurde eine Renovierung begonnen, Außentoilette abgerissen, im 3. OG HH nicht fortgesetzt. Das Auto des früheren Eigentümers wurde wieder vor dem Haus gesehen.

Aus den Genehmigungslisten geht hervor, dass im Mai 2018 die Umnutzung von Gewerbe in Wohnen und Wiederherstellung einer Wohnungstrennwand genehmigt wurde

(<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63> ).

#### Spenerstraße 6

(vgl. Juli-Prot.) Enttäuschende Reaktionen auf das Schreiben von WgM und Beantwortung der schriftl. Anfrage von Kathi Mayer (Text: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2946> ).

Hieraus ist ersichtlich, dass sich das Bauamt für nicht zuständig erklärt, wenn Fenster durch das Schließen der Baulücke zugemauert werden (wie bei der Calvinstraße 21). Laut Baurecht (Baunutzungsplan) habe der Eigentümer dort Baurecht, das sei die geltende Rechtsprechung. Der Eigentümer wolle aus 3 Wohnungen je Etage 2 Whg. machen mit innenliegenden Bädern. Außerdem werden alle Befreiungen und Überschreitungen durch den Neubau im Hof vom Bauamt als unproblematisch angesehen. In der BVV werden neue Nachfragen zu dieser Anfrage gestellt werden. Die Berliner Mietergemeinschaft unterstützt die Mieter\*innen, die sich natürlich gegen eine Grundrissänderung in ihren Wohnungen wehren können. *Nachtrag*: jetzt auch als Artikel bei WgM:

<https://wem-gehoert-moabit.de/2018/08-gibt-es-bald-wieder-zugemauerte-fenster-in-moabit/> .

#### Alt-Moabit 59-64

Vorkaufsrecht soll für Gewerbeensemble der EB-Group angewandt werden (<https://www.berliner-zeitung.de/berlin/unternehmen-besorgt-senat-nutzt-vorkaufsrecht-fuer-buerohaeser-30964492> ).

#### Alt-Moabit 80

(zuletzt Mai-Prot.) Im Neubau an der Brandwand entstehen 32 Mikroappartements. Gespräch mit Beteiligten am Bau (Bauherren?) auf der Baustelle, die auf die Wohnungsnot für Studenten verweisen.

#### Berlichingenstraße 14

Die Modernisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen scheint von langer Hand vorbereitet worden zu sein. Es sind nicht mehr viele Alt-Mieter im Haus (ca. 20 Personen). Viele Mieter hätten nur befristete Mietverträge gehabt. Viele Baumaßnahmen wie Ständerbalkone, Fassadensanierung, Hofgestaltung sind schon fast fertig. Das Dach ist nicht ausgebaut und auch keine Aufzüge. Die Mieter haben Informationsschreiben der Mieterberatung im Milieuschutzgebiet erhalten und fühlen sich ausreichend informiert und beraten. Unsere Flugblätter sollten wir lieber sparen. Ziegert vermarktet zurzeit 4 sehr unterschiedlich große Wohnungen (54, 72 und 114 m<sup>2</sup>) im Haus, die Preise liegen zwischen 4.350 und knapp über 5.000 Euro/m<sup>2</sup> (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/670> und <https://ziegert-immobilien.de/project/?identifizier=32665> ).

#### Beusselstraße 4

Es gibt eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen im Innenhof. Auf Anfrage bei der Mieterberatung für das Milieuschutzgebiet heißt es, dass die Mieter wegen anderer Maßnahmen angeschrieben wurden, aber noch kein erhaltungsrechtlicher Antrag für die Balkone gestellt worden sei. Die Baugenehmigung reicht nicht, Mieter sollten sich sofort melden, wenn mit dem Bau begonnen würde (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/663> ).

#### Bochumer Straße 17

(zuletzt Mai-Prot.) Eine schriftliche Anfrage zum Leerstand und den lange andauernden Bauarbeiten wurde beantwortet, Leerstandanzeigen gab es bisher nicht, Verfahren wurde jetzt eingeleitet, bei lang anhaltenden Baumaßnahmen hat die Bauaufsicht keinen Einfluss, erst seit dem 21. April 2018 könne die Dauer von Baugenehmigungen beschränkt werden (zum Text auf „Antwort“ klicken <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2925> ).

Die Idee bei der BVV anzuregen, dass nachgefragt wird, ob in Zukunft Auflagen gemacht werden, scheint wenig Erfolg versprechend. Laut Bauordnung kann der Bau 6 Jahre dauern, erst dann verfällt die Baugenehmigung.

#### Erasmusstraße 17 und Kaiserin-Augusta-Allee 29

(zur Erasmus 17 vgl. Juni-Prot.) 2 Häuser, die relativ neu der Berlin Estate / Berlin Aspire gehören. Es droht Umwandlung in ETW (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/538> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/690>). Kurze Diskussion über das bisherige Geschäftsmodell dieser Firmen und neue Kryptowährung (als Tischvorlage pdf der dawn.re-Webseite, das nicht mehr online ist).

*Nachtrag:* hier ein neues Werbevideo: <https://www.youtube.com/watch?v=dWNb2zzq3IE> und auch die Webseite wurde nach der Löschung der Infos jetzt wieder neu bestückt, allerdings nur 39 Berliner Häuser, statt 45 bei der Version von Ende Juni.

#### Havelberger Straße 8

Hier wurden in den vergangenen Jahren mehrmals Eigentumswohnungen verkauft bzw. versteigert. Es gibt eine Baugenehmigung für Aufstockung um ein Staffelgeschoss. Laut Info der Mieterberatung im Milieuschutzgebiet gilt Dachausbau als Neubau und ist erhaltungsrechtlich nicht relevant, die Mieter wurden jedoch angeschrieben, weil weitere Maßnahmen mit der Aufstockung mitgemacht werden sollen (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/104> ).

#### Jagowstraße 27

hier wird wärmedämmend (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/538> ).

#### Lübecker Straße 1 + 2

(vgl. Juli-Prot.) Info KoSP: das Grundstück wurde bereits 2006 von der Post verkauft, die seitdem nur noch Mieter war. 2011 wurde es nochmal verkauft an eine Immobilienholding mit Sitz in Brandenburg. Bis gestern waren noch keine Pläne bekannt, nun wurde mitgeteilt, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung eingegangen ist, geplant ist Büronutzung auf allen Etagen unter anteiliger Bestandsnutzung der Telekom. Es sind keine An- und Erweiterungsbauten geplant nur der Innenausbau (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/685> ).

#### Oldenburger Straße 35 und Perleberger Straße 10

sind jetzt auch von der ADO übernommen (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/679> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/647> ).

#### Rostocker Straße 11

Neubau im Hinterhof. Hier entsteht als Anbau an die Brandwand ein Haus (650 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit 6 Wohnungen (je Etage 1 Whg.), viele Balkone, Fluchtbalkon auf halber Treppe, Fotovoltaik auf dem Dach, keine Tiefgarage, sondern Hobbyraum und Kellerverschläge im Kellergeschoss (<http://www.scharmer-yu.com/index.php/projekte/wohnen/132-rostocker-str-berlin> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/446> ).

#### Turmstraße 23

Auf der freien Fläche soll ein Erweiterungsbau für die Staatsanwaltschaft entstehen, Pläne gibt es angeblich noch keine (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/686> ).

### Turmstraße 65 / Gotzkowskystraße 1

Info KoSP: hier gibt es einen Bauantrag zur Aufstockung des flachen Eckgebäudes zum 6-Geschosser mit Staffelgeschoss als Ärztehaus (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/713> ).

### Ufnaustraße 7

Ist bereits vor einiger Zeit aufgefallen, dass hier die EB-Group gekauft hat, laut Mieter vor ca. 1 Jahr. Bei allen freiwerdenden Wohnungen würden ca. 100 Euro Miete aufgeschlagen. Zurzeit ist eine 2-Zi-Whg. im Angebot für 11 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/637> ).

### Ufnaustraße 6

Umgewandelt in Eigentumswohnungen, Hofgestaltung, dichter Zaun zum Nachbarhaus (früher konnte man sich unterhalten). Mieter würden rausgekauft. Auch hier – wie Berlichingen 14 und Wiclef 9 – vermarktet Ziegert die Wohnungen. Ob der im Februar 2018 genehmigte Anbau von Balkonen schon geschehen ist, kann man von der Straße nicht sehen (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/691> ).

### Wiclefstraße 59

seit ca. 2 Monaten steht wieder ein Gerüst und es gibt Arbeiten am Dach (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/184> ).

### Wilhelmshavener Straße 25

Früheres Taekker-Haus, Dachgeschossausbau ist genehmigt, Aufzug darf nicht gebaut werden, die Mieterberatung ist in Kontakt mit einer Mietpartei, wegen beantragten erhaltungsrechtlichen Maßnahmen, die noch nicht genehmigt wurden. Fall Putz von der Fassade fällt, sollen sich die Mieter an die Bauaufsicht wenden (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/353> ).

## **Fortsetzung der Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten ab Januar 2017 (vgl. Mai-Protokoll)**

*Baugeschehen zu erkennen:*

### Stromstraße 44

Im April 2018 wurde der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken genehmigt, Gerüst steht (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/696> ).

*Baugeschehen (noch) nicht zu erkennen (evtl. nur vorsorglich beantragt, z.B. zum Verkauf der Baugenehmigung):*

### Alt-Moabit 104A

Ab 2015 hat hier David Borck Eigentumswohnungen verkauft, unsaniert zu horrenden Preisen, die gingen nicht so leicht weg. Jetzt gibt es eine Baugenehmigung von Mai 2018 für Dachgeschossausbau und Anbau von 2 Aufzügen (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/239> ).

### Claudiusstraße 3

Hier wurde im Mai 2018 eine Dachterrasse im nördlichen Seitenflügel genehmigt, wozu eine Ausnahme und Befreiung nach § 31 BauGB gegeben wurde (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/699> ).

### Emdener Straße 45

(vgl. Januar-Prot. Mähren in Moabit, Verkauf an Akelius) Hier wurde im Juni 2018 der Um- und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohneinheiten genehmigt, aber keine Einzelheiten zu Gebäudeteil erwähnt, Aufzug laut Mieterberatung nicht geplant (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/256> ).

### Havelberger Straße 15

Ein Wohnhaus aus dem Wiederaufbauprogramm soll um 2 Etagen (2 Maisonetten) aufgestockt und ein Aufzug angebaut werden, aber nicht nur das, im Hof ein Neubau mit 5 Wohnungen, alles im Mai 2018 genehmigt. Hier hatten sich 2014 Mieter\*innen gemeldet, weil sie ewig Miete mindern mussten ehe ihre maroden Fenster ausgetauscht wurden (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/162> ).

### Havelberger Straße 26

Hier wurde im Juni 2018 der Dachgeschossausbau genehmigt. Mehr ist nicht in der Liste, z.B. welche Gebäudeteile, wie viele Aufzüge usw. (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/703> ).

Gespräch mit Nachbar: Privateigentümerin hat vor ca. 10 Jahren verkauft, wäre aber als Vermieterin auch nicht besonders gut gewesen, hätte z.B. schlecht arbeitende Handwerker beschäftigt; seitdem schon mehrere Eigentümer.

*Nachtrag:* Anfrage bei der Mieterberatung hat ergeben, dass ihnen für dieses Haus bisher kein erhal-

tungsrechtlicher Vorgang vorliege. Bei reinen Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Fassadenanstrich) oder Neubau (auch Dachgeschossausbau) muss der Eigentümer keinen erhaltungsrechtlichen Antrag stellen. Anders ist es bei einem Aufzugsanbau, der muss beantragt und genehmigt werden. Bei einer weiteren Anfrage kam heraus, dass es keine Pflicht gibt für Dachgeschossausbau einen Aufzug zu bauen, nur bei 2stöckigem Dachausbau und selbst dann kann eine Befreiung beantragt werden.

#### Huttenstraße 33

Hotelneubau genehmigt, 7 Etagen, 261 Zimmer, 87 Tiefgaragenstellplätze, Restaurant und Tagungsräume (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/706>).

#### Huttenstraße 71

Für das Quergebäude dieses Berlin Aspire Hauses wurde im Juni 2018 der Dachausbau und Aufzugsanbau genehmigt (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/229>). Mieter 4. OG wurden informiert.

#### Jagowstraße 25

Im Juni 2018 wurde der Dachgeschossausbau, Aufzugsanbau und Balkone zum Innenhof genehmigt (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/704>). Hier wäre Hinweis mit (speziellem) Flugblatt gut.

#### Klarenbachstraße 12

Hier wurde im Juni 2018 der Umbau einer Gewerbeeinheit in 3 in sich abgeschlossene (!) Beherbergungsstätten (Apartments) genehmigt. Nicht in der Genehmigung, aber im Bauantrag ist die Bettenzahl angegeben: 4, 4, 6 Betten. Einen Monat vorher wurde ein Antrag auf jeweils 12 Betten gestellt. Wie wird das nachher kontrolliert? (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/705>) Nachfrage durch BVV anregen. Das Haus ist in extrem schlechtem Zustand, sehr verbaute Halbruine.

#### Lehrter Straße 54

Im Juni wurde die Nutzungsänderung im Vorderhaus, EG zu einer Beherbergungsstätte mit 10 Betten genehmigt. Hier steht zurzeit auch ein Gerüst, im letzten Jahr gab es einen Schaden am Dachüberstand, von dem Teile heruntergefallen sind (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/566>).

#### Lüneburger Straße 28

(vgl. Mai-Prot.) Es gibt zusätzlich eine Baugenehmigung für Änderung und Ausbau des Dachgeschosses und Abriss der Kegelbahn von Mai 2018 (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/614>). Laut Mieterkommentar ist in dem Haus sehr lange nichts instand gesetzt worden, weil es früher einer zerstrittenen Erbengemeinschaft gehörte.

#### Quitzwowstraße 124

Ein Haus, das schon lange wegen einer Ferienwohnung in der Crowd Map steht (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/141>). Im Dezember 2017 wurde die Umnutzung von Gewerbe in einen Beherbergungsbetrieb genehmigt und im April 2018 der Anbau von Balkonen.

#### Reuchlinstraße 3

Auf diesem Grundstück wurde im Mai 2018 der Neubau eines Beherbergungsbetriebs / Bürostandorts genehmigt (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/698>).

In der Crowd Map Moabit waren bisher die monatlichen Genehmigungslisten des Bezirksamts Mitte mit den jeweiligen Aktenzeichen verlinkt, da diese für 2017 jetzt gelöscht wurden, wird die Gesamtgenehmigungsliste für 2017 (insg. 60 Seiten) verlinkt mit der jeweiligen Seitenzahl, aber das ist noch nicht für alle Häuser korrigiert.

## **2) Nachverdichtung**

Es wird eine Veranstaltung zum Thema Nachverdichtung vorgeschlagen, da es in Moabit zurzeit außer dem Dachgeschossausbau auch eine Menge Projekte gibt, bei denen Höfe zugebaut werden (oder wurden). Selbst wenn diese Neubauten von der Dichte her teilweise akzeptiert werden könnten, zeigt das erst fertiggestellte Projekt, dass sehr hohe Mieten aufgerufen werden. Diese Wohnungen werden nicht gebraucht. Und dafür müssen Bestandsmieter Nachteile bei Belichtung, Belüftung und Grünverlust in Kauf nehmen.

Beispiele sind: Birkenstraße 31 (Mietangebote für 18,60 – 21 Euro /m<sup>2</sup> netto-kalt), Alt-Moabit 80, Essener Straße 23, 23a, Rostocker Straße 11, Havelberger Straße 15, Spenerstraße 10, 10a, 4 und 5.

Die Veranstaltung soll für den November geplant werden.

Hauptaspekt: Was wird für wen gebaut? Es entstehen Inseln der Miettreiberei. In jedem Bauvorhaben sollte ein Anteil von mind. 30% sozialem Wohnungsbau integriert werden, nicht erst ab einer Größenordnung von 150-200 Wohnungen. Steve R. klärt die Regelungen des kooperativen Baulandmodells.

Infrastruktur (Schulen, Kitas) usw. hat eine Belastungsgrenze.

Einigen ist es wichtig auch den ökologischen Aspekt der Verdichtung anzusprechen. Es entsteht eine kontroverse Diskussion, ob ökologische Forderungen in der Konsequenz mit Zuzugssperre einhergehen. Ein Teilnehmer schlägt die generelle Aufstockung auf 8 Geschosse vor. Aufstockung von Supermärkten sinnvoll.

Eingeladen werden soll jemand von der Senatsbauverwaltung, Aufzeigen von sozialverträglicher und ökologischer Nachverdichtung.

### **3) Aktivitäten (Infostand, Flugblattverteilung, Koordinierungsgruppe, 2 Tage Wedding, Protest beim Wohngipfel)**

Infostand am 1.9., 12-18 Uhr, weitere Absprachen per Mail.

Jagowstraße 27 – Shirley verteilt unsere Flugblätter

Perleberger Straße 10 + 17, Bredowstraße 44, Jonasstraße 7 – Eva verteilt unsere Flugblätter.

Shirley ist neues Mitglied der Koordinierungsgruppe,

2 Tage Wedding s. Termine,

Protest beim Wohngipfel wird von uns unterstützt.

### **4) Berichte von Veranstaltungen**

Susanne T. berichtet über das **Berufungsverfahren wegen Eigenbedarfskündigung** von Dr. Jürgen Rostock, der zwischenzeitlich verstorben ist. Die Annahme der Berufung wurde abgelehnt, obwohl die gleiche Richterin beim umgekehrten Fall (diejenige, für die Eigenbedarf beantragt war, ist gestorben) die Kündigung bestätigt wurde. Besserer Schutz für ältere Mieter\*innen wird gefordert. Mehr Infos: <https://www.bizim-kiez.de/blog/2018/07/15/eigenbedarfsklagen-gegen-alte-menschen-sind-lebensgefaehrlich/>

Eva S. berichtet über einen **Workshop zum Umbau der Lübecker Straße**, damit der Schleichverkehr zur Tiefgarage von Schultheiss abgehalten wird. Mehrere AGs haben Pläne erarbeitet. Alle hatten den Vorschlag unterstützt, die Straße an der Perleberger Straße zu schließen. Bäume sollen gepflanzt werden. Die ausgearbeiteten Vorschläge sollen den Bürger\*innen wieder vorgestellt werden. Auf dem Dach gibt es gigantische Klimaanlage.

### **5) Verschiedenes und Termine**

Teilnehmerin berichtet von **Akelius-Mieter\*innen-Vernetzung**, neuer Termin steht bevor.

Von der **ADO-Mieter\*innen-Vernetzung** ist zur Zeit wenig zu hören.

Urda J. spricht **neue Ideen zum Tausch von Wohnungen** an.

Thomas M. fragt nach öffentlichen **Informationen über Share Deals**. Diese sind nicht – wie auf der Sitzung erwähnt – aus den Grundbüchern abzulesen, da ja gerade nicht die Immobilien, sondern die Firmen verkauft werden. Infos anlässlich der Performance von Bizim Kiez:

<https://www.bizim-kiez.de/blog/2018/08/20/eroeffnung-des-share-dealer-salons-als-satirischer-nachbarschafts-comedy/>

Rainer B. informiert über den aktuellen **Bericht des Guachterausschusses**, z.B. extreme Steigerung der Preise für Mietshäuser im Wedding, in Mitte geringste Preisdifferenz zwischen leeren und bewohnten Eigentumswohnungen.

*Nachtrag:* Artikel jetzt im MieterEcho erschienen: <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/entfesselter-wohnungsmarkt-hilfloser-senat.html>

**Meile der Verdrängung** bei 2 Tage Wedding, Amsterdamer/ Ecke Malplaquetstraße:

**8.9. ab 15 Uhr** Erzählcafé – mit Mietern der Calvinstr. 21 + Perleberger Str. 29,

**9.9. ab 16 Uhr** Kiezdiskussion „Wir bleiben alle! Ja, aber wie?“

### **Der nächste RTgG**

wird am Dienstag, 11. September 2018 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.