

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 9. Juli 2019

9 Anwesende, 1 entschuldigt (G. ist krank), Protokoll: Susanne T.

### Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern oder ggf. Gewerbe (+ evtl. Recherche Baugenehmigungslisten)
2. Medici Living in der Klara-Franke-Straße – Diskussion zu möbliertem Wohnen
3. Vorbereitung weiterer Aktivitäten,  
z.B. Beteiligung an Kiezversammlung Wedding/Moabit, Fr. 16.8. 18 Uhr
4. Berichte von Veranstaltungen (wenn noch Zeit ist)
5. Termine und Verschiedenes

### 1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

#### Beusselstraße 52

(zuletzt Juni-Prot.) Im EG wird gebaut, es ist ein wüster Anblick. Ein Nachbar, der immer für das Haus gesorgt hat, ist schwer krank. Die Küche einer Wohnung im Hinterhaus ist ausgebrannt, die Familie vorübergehend ausgezogen. Es gibt viel Leerstand, viele Wohnungen werden renoviert. Es gab früher ca. 13 möblierte Whgn. für osteuropäische Arbeiter, jetzt nur noch 4. Diese werden jedoch intensiv genutzt. Es gibt deshalb viel Müll. Die alten 5 Bröse-Whgn. sind nicht mehr im Angebot. Aber es gibt vermutlich immer noch Zwischenmieter, es ist unklar wer. Selbst ein Verwalter der Aachener Siedlungsgesellschaft meinte, dass sie keinen klaren Überblick hätten. Beim letzten Kontakt wurde mitgeteilt, dass 6 Briefkästen zu viel sind, weil keiner Mietpartei zuortbar (möglicherweise fiktive Adressen). Die Namen wurden entfernt, aber 3 davon haben neue Namen.

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

#### Bremer Straße 75

(zuletzt Feb.-Prot.) Streit unter Mietern um Holzkeil. Neue Nebenkostenabrechnung und –erhöhung wird überprüft. Nebenkosten auch bisher nur unter Vorbehalt bezahlt und Mietminderung.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/547>

ADO-CEO Rabin Savion verlässt die Firma zu Ende Juli, weitere Vorstandsposten müssen Ende September neu besetzt werden. Nach der erfolgreichen ersten Stufe des Volksbegehrens „DW & Co. enteignen“ sind die Aktienkurse der ADO stark gefallen. Info hier:

<https://www.immobilienmanager.de/www.immobilienmanager.de/ado-properties-ploetzlich-ohne-vorstand/150/69191/>

#### Ellen-Epstein-Straße 10 oder 8

Hier wird eine sehr große Halle gebaut, Nachbar\*innen aus dem Stephankiez haben nachgefragt, was da genau reinkommt. Auf dem Briefkasten steht Sonafood und Bannufood. Die erste Firma kann man in Schöneberg finden: <http://sonafoodtraders.de/>. Wahrscheinlich Bauantrag vom März 2018 „Neubau eines Gebäudes mit Lager- und Verkaufsflächen (3.016,40 m<sup>2</sup>), Büros und einer Hausmeisterwohnung“ in der Nr. 10. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/814>

Es gibt einen weiteren Bauantrag für die Nr. 8 vom August 2018 „Neubau Betriebsstandort“, der auch für das Bauvorhaben infrage kommen könnte.

#### Essener Straße 20 A:

Mieterin hat Brief von der REC Hausverwaltung (Hansaviertel) erhalten, dass der Server, auf dem alle Infos und Zahlungen sind, gestohlen wurde. Ihr wird geraten, sich mit der Polizei in Verbindung zu setzen.

#### Lübecker Straße 43

(zuletzt Juni-Prot.) Morgen wird eine Info-Veranstaltung zu den Baumaßnahmen für die Mieter stattfinden. Dachausbau für 8 Wohnungen ist geplant. Steigeleitungen müssen hochgezogen werden und ein Aufzug wird angebaut. Neuerdings gibt es guten Kontakt zur Eigentümerin, die die Hausverwaltung angewiesen hat zu informieren. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

#### Oldenburger Straße 38

(zuletzt März-Prot.) Baugenehmigung für Dachausbau und Aufzug gibt es bereits seit Jan. 2019. Gerücht, dass Eigentümer verkaufen will.

#### Paulstraße 23 / Flemingstraße 9

Das Haus wurde von einem italienischen Fonds für 3,5 Mio gekauft, firmiert unter: Calvin-Palais –

Auriga – IBCI-Verwaltung mit 2 Standorten. Schon auf der Webseite war angekündigt worden zu entmieten (main activities: turn over of tenents). Es war der dritte Eigentümerwechsel. Die Apotheke musste zu Ende 2017 raus, sie war durchgängig seit 1891 hier ansässig (<http://www.moabitonline.de/30156> ). Jetzt sind alle Gewerberäume leer, auch eine frühere Arztpraxis in einer Wohnung. Wohnungen stehen ebenfalls leer, Mieter sind in Kontakt mit der Abt. Zweckentfremdung des Bezirksamts. Das ist sehr mühsam. Ein illegales Hostel konnte geschlossen werden, aber es scheint immer noch Ferienwohnungen zu geben. Instandhaltung ist nicht gut, Wohnungen wurden vermessen. Es gibt Abmahnungen aus nichtigen Gründen, z.B. wegen Fahrrädern oder rumliegenden Pizzakartons. Mietern wurden Abfindungen angeboten. Im Winter wurde der Austausch aller Gasetagenheizungen angekündigt, das Vorhaben jedoch fallengelassen, nachdem befragte Handwerker den guten Zustand der Heizungen bestätigten. Möglicherweise gibt es auch wieder Verkaufsabsichten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

Der RTgG informiert über Möglichkeit sich gegen rechtsmissbräuchliche Abmahnungen zu wehren, sowie zur Information über Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kontakt zur BVV für Nachfragen zum Leerstand.

#### Wiciefstraße 11

(zuletzt März-Prot.) Die Höfe sind jetzt baulich fertig gestellt, der 2. Hof ist voll versiegelt, alles leer. Es sollen wohl noch Fahrradständer installiert werden (= +Sondermerkmal im Mietspiegel). Es gibt 3 Flächen (ca. 2 x 2m) für neue Bäume, eine Fichte war umgefallen.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/619>

#### Wiciefstraße 42 / Waldstraße 41

Nach Information von Mietern eine neue Hausverwaltung seit Februar. Haus gehört Grand City Property, wurde auch von ihnen verwaltet, jetzt von LRC Property Management. 2 Läden gekündigt, einer ist schon leer. Erst wurde vermutet, dass das Haus verkauft wurde, aber es heißt, dass LRC auch andere Häuser für Grand City verwaltet, immer dann, wenn z.B. Entmietung ansteht. Unsere Flugblätter wurden in den Briefkästen verteilt. Laut Grundbuch gehört das Haus weiterhin Grand City, es ist auch noch nicht in Einzeleigentum aufgeteilt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/813>

### **Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten ist zur Zeit nicht vollständig.**

In der Crowd Map Moabit ist die Gesamtgenehmigungsliste für 2017 (insg. 60 Seiten) bei allen Moabiter Häusern unter Angabe der jeweiligen Seitenzahl verlinkt, allerdings wurde die Datei unter einem geringfügig veränderten Namen neu auf die Webseite der Bau- und Wohnungsaufsicht hochgeladen, noch nicht alle Links konnten verändert werden. Die Seitenzahlen sind unverändert. Die Listen sind hier zu finden:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Auch für 2018 sind die Monatslisten jetzt gelöscht und die Gesamtgenehmigungsliste für 2018 (81 Seiten) hochgeladen, die Links sind aber bisher nur zum kleinen Teil in der Crowd Map geändert. Es lässt sich hier aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter\*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

### **2) Medici Living in der Klara-Franke-Straße – Diskussion zu möbliertem Wohnen**

(vgl. Juni-Prot. Top 3). Das Protokoll der Betroffenenratssitzung vom 4. Juni mit 2 Vertretern von Medici Living ist jetzt abgestimmt, verabschiedet und hier zum Download:

[https://lehrter-strasse-berlin.net/dateien/BR-Lehrter\\_Protokolle/2019/BRL\\_Prot\\_2019-06-04.pdf](https://lehrter-strasse-berlin.net/dateien/BR-Lehrter_Protokolle/2019/BRL_Prot_2019-06-04.pdf)

Die Berliner Woche hat ein zweites Mal berichtet:

[https://www.berliner-woche.de/moabit/c-soziales/co-living-zimmer-an-der-lehrter-strasse-sorgen-fuer-besorgnis-im-kiez\\_a223123](https://www.berliner-woche.de/moabit/c-soziales/co-living-zimmer-an-der-lehrter-strasse-sorgen-fuer-besorgnis-im-kiez_a223123) .

Im Abendschaubetrag erklärt Mittes Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel im Gegensatz zu den bisherigen Aussagen auf BVV-Anfragen, dass er mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz dagegen vorgehen möchte (<https://youtu.be/DRV8cqTuhyM> ).

Daraufhin hat WgM die Listen der bereits in Moabit und Wedding existierenden Co-Living-Wohnungen von Medici Living (in Moabit 16 Whgn. mit 59 Zimmern, im Wedding 26 Whgn. mit 117 Zimmern) mit Adressen, Etage im Haus, Zimmeranzahl und mit den jeweiligen Zimmerpreisen als

Tabelle an ihn und die zuständige Stadträtin Ramona Reiser geschickt mit der Aufforderung jetzt sofort tätig zu werden.

Zu Medici Living in der Lehrter Straße siehe auch TOP 4 Berichte von Veranstaltungen.

Neue Statistik von G.: „Überschreiten der zulässigen Mieten nach Mietenspiegel Berlin 2019 für möblierte 1-Zi Wohnungen in Berlin-Moabit“

<https://leben-und-wohnen-lassen.home.blog/2019/06/10/da-kann-man-nichts-machen/>

Beantwortete **Anfrage im Berliner Abgeordnetenhaus zu möbliertem Wohnen:**

<http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/S18-19943.pdf>

### 3) Vorbereitung weiterer Aktivitäten

Häuser, in denen es Kämpfe gibt, werden per Mail eingeladen sich dort zu präsentieren. Häuser zu denen kein direkter Kontakt besteht durch Flyer in die Briefkästen.

### 4) Berichte von Veranstaltungen

Am 3. Juli fand im B-Laden eine **Mieterversammlung der Akelius-Vernetzung zum Mietendeckel** mit ca. 30-35 Personen statt. RA Poggemann informierte gab Ratschläge zum Verhalten bei Mieterhöhungen, die kurz vor dem 18. Juni ausgesprochen wurden. Das Gesetz wird vermutlich erst zu Januar 2020 verabschiedet sein. Was die geplante Rückwirkung betrifft, wird es darauf ankommen, wie die Formulierungen genau ausfallen. Wenn wirklich die Mieten, die am 18. Juni gültig waren, für den Mietendeckel gelten, dann können Mieter\*innen den Mieterhöhungen, die erst zu September gültig werden zustimmen und zahlen. Sie können dann später die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

Weitere **Diskussion zum Mietendeckel:** laut BMV sind ca. 60% der in der „Panikwoche“ ausgesprochenen Mieterhöhungen nicht korrekt, meist wegen Fristfehlern, innerhalb von 3 Jahren 15% bis zum gültigen Mietspiegelwert.

Beim **Tresen von Hände weg vom Wedding** zum Thema „Medici Living und Co-Living in Wedding und Moabit“ im Café Cralle am Do. 4. Juli, 20:15 Uhr waren ca. 25-30 Personen anwesend.

*Nachtrag:* Es gibt ein Audio (30 Min.): <https://archive.org/details/colivingberlin>

Dazu die Präsentation ansehen: <https://www.unverwertbar.org/wp-content/uploads/2019/07/ML-Quarters-Lehrter-20190704-web.pdf>

### 5) Verschiedenes und Termine

**ADO ohne Management**, siehe unter Bremer Straße 75.

**Urteilssammlung zum Mietspiegel:**

<https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Urteilssammlung-zum-Mietspiegel.pdf>

**Akelius** stattet häufig die Whgn. mit Wasch- und Spülmaschine aus, um höhere Mieten nehmen zu können.

Es gibt **keine Rückmeldung der Gewobag** auf die Nachfragen zu ihren Plänen mit den neu erworbenen Häusern in der Pritzwalker-, Turm- und Dreysesstraße.

**Diskussion über Gewerbe:** es ist der Eindruck entstanden, dass die Konzepte für Schultheiss-Quartier und Arminiusmarkthalle nicht aufgehen. Viel Leerstand bei Schultheiss, Markthalle fast nur noch als Event-Location. In der Ferienzeit waren Geflügeloase und Neulandfleischer teilweise geschlossen. Rosa Lisbert hatte gute Qualität, sind jetzt aber draußen, Unstimmigkeiten mit dem Hallenmanagement.

**Gerichtsverhandlung zur Modernisierungsduldung Calvinstraße 21**

am Di. 16. Juli, 10 Uhr, Amtsgericht Mitte, Littenstraße, Raum 1501

**Kiezversammlung Wedding / Moabit**

am Fr. 16. August, 18 Uhr in der PA 58, Prinzenallee 58, 2. Hof, anschließend Grillen

**Kassenstand:** 28,04 € + 10 € Spende = **neu 38,04 €**

**Der nächste RTgG**

wird am Dienstag, 13. August 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.