

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 13. August 2019

9 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern oder ggf. Gewerbe (+ Recherche Baugenehmigungslisten)
2. Vorbereitung weiterer Aktivitäten,
z.B. Beteiligung an Kiezversammlung Wedding/Moabit, Fr. 16.8. 18 Uhr // Infostand Kiezfest
3. Berichte von Veranstaltungen (wenn noch Zeit ist)
4. Termine und Verschiedenes

1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

Beusselstraße 72-73

(zuletzt Juni-Prot.) Wassereinbruch in der Nr. 73, alle Mieter (u.a. Familien mit Kindern) mussten ins Hotel, weil die Decken heruntergekommen sind. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/721>
<https://www.bz-berlin.de/berlin/mitte/das-unwetter-hat-uns-obdachlos-gemacht> Nach Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Bauaufsicht gibt es in solchen Fällen keine automatische Information anderer Bezirksamtsabteilungen zur Unterstützung der Mieter.

Birkenstraße 44

Anfrage, ob bekannt ist, dass die Ferienwohnungen, die dort seit langem bestehen, genehmigt sind. Ist nicht bekannt, aber sie bestanden bereits vor dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Neue Anfrage wurde gestellt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/380>

Bremer Straße 75

Mietminderung wegen Gestank aus dem Gewerbe wurde 10% angesetzt, seit 8 Monaten, außerdem wurden die Nebenkosten 2017 beanstandet. Mieterschutzbund hat auf die Gefahr der fristgerechten Kündigung wegen Rückstand und das Prozessrisiko hingewiesen. Besser Feststellungsklage.

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Juni-Prot.) Vor einigen Tagen hing am Haus eine Platte mit der Ankündigung des Baus von 17 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage und Aufzug. Laut Platte: <https://www.wohnquadrat.berlin/>, aber auf der Bauprojektliste der Webseite ist es noch nicht drauf. Jetzt ist das Plakat schon wieder weg. Wie das allerdings mit der Baugenehmigung von Januar 2019 (Seite 4 der Liste) über „Errichtung, Schaffung von Ersatzwohnraum als Neubau mit Errichtung einer Tiefgarage“, was angeblich ca. 250 Whgn. zum Mietpreise von knapp unter 8 Euro sein sollten, übereinstimmen kann, muss noch herausgefunden werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Nachtrag: Bauamt hat korrigiert, Abriss 16 Wohnungen, Neubau 17 Wohnungen.

Essener Straße 20 A

Server der Hausverwaltung wurde entwendet und das den Mieter*innen zur Kenntnis gegeben. Der Gang zur Polizei brachte keinen Erfolg. Rat: man muss Anzeige erstatten, das geht auch über die Online-Wache: <https://www.internetwache-polizei-berlin.de/>

Havelberger Straße 15

(vgl. Aug.-Prot. 2018) Die Bauarbeiten für den Neubau im Hof (5 Wohnungen) haben offensichtlich begonnen. Vorderhaus (1960er Jahre) soll auch um 2 Etagen aufgestockt werden.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/162>

Havelberger Straße 26

(vgl. Aug.-Prot. 2018) Dachgeschossausbau ohne Aufzugsanbau ist voll im Gange. Die Treppenhäuser sind erstaunlich gut gegen Baustaub abgeschottet (das geht also!!), Architekturbüro sitzt in der Remise (ganz hinten). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/703>

Lübecker Straße 43

(zuletzt Juli-Prot.) Es wurde viel erreicht: Es wird ein Standgerüst für den Dachgeschossausbau aufgebaut, ohne Verdunkelung durch Planen, es wird keine Transporte über das Treppenhaus (Schmutz) geben, Wohnungen werden staubdicht versiegelt, wenn Arbeiten im Treppenhaus stattfinden. Es gibt Sondervereinbarungen mit den Mietern im 4. OG. Es soll keine Mieterhöhung geben, das will die Eigentümerin schriftlich geben, mutmaßlich soll auch der Aufzug nicht umgelegt werden. Anfang September soll ein Kran auf der Straße aufgestellt werden. Im Zuge der Maßnahmen werden auch alte Leitungen überprüft. Die Gartengestaltung soll mit einem Künstler vorgenommen werden. Es gab

sogar die Idee der Eigentümerin eine für alle nutzbare Dachterrasse zu bauen, was aber nicht genehmigt wurde. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

Paulstraße 23 / Flemingstraße 9

(zuletzt Juli-Prot.) Es wurde bei der Zweckentfremdung weitere Ferienvermietung gemeldet. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

Stephanstraße 57-59

Diese 3 Häuser fallen Ende des Jahres aus der Sozialbindung. Eigentümer ist seit 2016 die Deutsche Invest KG Kapitalverwertungsgesellschaft, Hausverwaltung EB Immobilien. Die Häuser wurden bereits 2005 modernisiert mit Balkonen und Aufzügen. Die Betriebskosten steigen stark, die Versicherung hat sich z.B. verdoppelt. Die Hausmeister sind Subunternehmen, teilweise 700 Euro Nachzahlungen. Es gab schon Widersprüche dagegen, aber keine Reaktion von der Verwaltung. Auch mit der früheren Verwaltung gab es schon Streit, z.B. wurden nur 3 Schlüssel für eine 4-Zimmer-Whg. zur Verfügung gestellt. Mieter*innen planen eine Hausversammlung.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/694>

Wilsnacker Straße 34

Die EB Group wollte im Juni 2018 einen voll renovierungsbedürftigen Laden teuer vermieten, was wohl nicht geklappt hat. Im Februar 2019 gab es eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung. Das ist schon umgesetzt, Schlüsseltresor an der Tür. Nebenan QM Moabit-Ost.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/641>

BERLIN ASPIRE (Firma in Deutschland) / **BERLIN ESTATE** (Firma in Israel)

Häuser in Moabit: Huttenstraße 71, Oldenburger Straße 28, Stephanstraße 52, Beusselstraße 8a+b, Kaiserin-Augusta-Allee 29

4 Aspire-Firmen wurden Ende Juli aus dem Handelsregister gelöscht, bzw. mit Aspire Real Estate GmbH verschmolzen. Webseiten von Berlin Aspire, Berlin Estate und dawn.re sind schon ein wenig länger "under construction", das heißt, es ist nix mehr drauf.

Gelöscht bzw. verschmolzen ist auch die Hausverwaltung BEARM (bei Interesse schaut Euch die Verflechtungen genauer an: <https://www.northdata.de/Bearm+GmbH>).

Neu im Geschäft (vielleicht auch nicht ganz so neu) sind die Jarosch Immobilien UG und die Urban Hausverwaltung UH GmbH & Co. KG als neue Hausverwaltungen, Häuser wurden an verschiedene HVs abgegeben. Die Urban Belong Living GmbH & Co. KG ist jetzt Anbieterin der möblierten Apartments (statt InBerlin Homes).

Als Hauptfirma ist jetzt die Grand Urban Immobilien Group (GUIG) im Geschäft. Geschäftsführer (Guy Ben Edelsburg, <https://www.northdata.de/Edelsburg,+Guy+Ben,+Berlin/m4b>) ist derselbe, der die letzten Monate Berlin Aspire managte und auch schon bei Gesprächen gesehen wurde. Beide Firmen sitzen zusammen am Kudamm und nicht mehr in der Friedrich- oder Behrensstraße.

Bereits seit dem 23. Februar war das Büro von Aspire in der Friedrichstraße auf Immoscout anioniert: <https://www.immobilienscout24.de/expose/109023100#/>

Und Wohnungen in den bereits bekannten Häusern werden erstmalig auf Immoscout angeboten von der GUIG: <https://www.immobilienscout24.de/anbieter/grand-urban-immobilien-group-guig-gmbh/a784903773e5aed7405977b>

Zur Erinnerung hier noch einmal die Berichterstattung der Berliner Zeitung:

<https://story.berliner-zeitung.de/category/aspire/> und rbb:

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/02/aspire-wohnungen-berlin-verkauf-israel-anleger-.html>

Zeigt die schlechte Presse vom Februar 2019 vielleicht jetzt Wirkung? Oder sind einige Kleinanleger in Israel hinter die Masche dieser Wohnungsverkäufe gestiegen?

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

Alt-Moabit 44

im nördlichen EG soll laut Juli 2019 Genehmigungsliste eine Herberge mit max. 10 Betten entstehen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/832>

Havelberger Straße 6

(zuletzt Feb.-Prot.) Bauantrag von Feb. 2019 zur Aufstockung und Neubau im Hof. Es ist ein sehr schöner grüner Hof, der von Mietern genutzt wird. Noch nicht in der Genehmigungsliste, kein Bauge-schehen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/784>

Rathenower Straße 38 / Quitzowstraße 127

Dachgeschossausbau, Aufzug und Balkonanbau. Laut Mieterauskunft werden die Kosten für die Aufzüge wegen Milieuschutz nicht auf die Mieter*innen umgelegt, aber Betriebskosten werden umgelegt. Ein Kran ist aufgestellt und sperrt die Straße. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/187>

Stromstraße 44

(vgl. Aug.-Prot. 2018) Hier gibt es eine Baugenehmigung für Dachgeschossausbau von April 2018 und einen Bauantrag für ein neues Haus im Hof (hier ist aber nur eine sehr kurze Brandwand) von Juli 2018. Der Vorgang scheint noch nicht abgeschlossen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/696>

Stromstraße 48

Baugenehmigung von Juli 2019 für einen Neubau von 20 Wohnungen im Hinterhof an der Brandwand und Umbau und Umnutzung von Gewerbe. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/820>

Dann gibt es auch noch jede Menge Grundstücke, die immer wieder in den Genehmigungslisten auftauchen, vermutlich wegen Umplanungen, in der Genehmigungsliste von Juli 2019, zum Beispiel: Alt-Moabit 101 A (EG Büro Umbau in Fahrradgarage + Büro), Beusselstraße 32 (Neubau), Ellen-Epstein-Straße (Produktions- und Lagerhalle), Essener Straße 23 (Neubau im Hof), Europaplatz 2 (Co-Working im 10. OG), Gotzkowskystraße 1 (Ärztelhaus), Jagowstraße 14 (Balkonanbau 4. OG + Umbau Whgn. 4. OG), Kaiserin-Augusta-Allee 101, (Beherbergungsstätte + künstlerisches Schaffen, 3 Nutzungsbereiche mit max. 39 Betten + Veranstaltungen mit max. 80 Besuchern), Wickefstraße 59 (extensives Gründach + Änderung Gauben).

Hinweise zu den **Bauantrags- und Genehmigungslisten in der Crowd Map Moabit** vgl. Juli-Protokoll. Die Jahreslisten sind noch nicht komplett übertragen. Die Listen sind hier zu finden: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Es lässt sich in den Listen aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

2) Vorbereitung weiterer Aktivitäten

Für die **Kiezversammlung Wedding / Moabit** am Fr. 16. August wurde in der Rundmailliste des Runden Tisches ein Aufruf gestartet, anschließend alle aktiven Häuser wurden einzeln per Mail angeschrieben und in bestimmten bedrohten Häusern, zu denen kein Mailkontakt besteht, Flyer verteilt. Rückmeldungen gibt es bis jetzt von: Paulstraße 23, Jagowstraße 35, Zwinglistraße 13, Rathenower Straße 23, Emdener Straße 23 (Text, den jemand anderes vorliest).

S. wird über die 94 Wohnungen der Klara-Franke-Straße 20, 24, 26 und 28 von Medici Living berichten. Eine Besichtigung dort soll ca. Mitte September stattfinden, Termin noch nicht bekannt.

Infostand beim Moabiter Kiezfest am Sa. 14.9., 12-18 Uhr

Es beteiligen sich Eva, Urda, Susanne, Shirley, Gerd (2. Schicht), Laszlo noch anfragen. 1. Schicht: 11:45 – 15:00 Uhr, 2. Schicht: 15 – 18 Uhr

3) Berichte von Veranstaltungen

entfallen

4) Verschiedenes und Termine

G. wird in die **Koordinierungsliste** aufgenommen.

Möbliertes Wohnen, Recherchen von G.:

<https://leben-und-wohnen-lassen.home.blog/2019/08/12/der-ansatz-war-zu-positiv/>

<https://leben-und-wohnen-lassen.home.blog/2019/08/13/moabit-repraesentativ/>

Akelius Dossier ist erschienen und wurde bei einer internen Veranstaltung mit Chr. Trautvetter vorgestellt. Druck- und Webfassung sind im Netz: <https://akelius-vernetzung.de/material/dossier/>
Die Firma agiert seit 2006 auf dem Berliner Wohnungsmarkt, der erste Manager von Akelius in Berlin war der Sohn von Bausenator Nagel.

DW (Deutsche Wohnen) wollte heute 3.000 Wohnungen in Berlin verkaufen, bundesweit sich von 6.000 Wohnungen trennen. Halbjahreszahlen: 280 Mio. nach Steuern.

Zum **DW enteignen Volksbegehren** will das Land Berlin das Verfassungsgericht anrufen (Dauer ca.

1 Jahr), Überlegung, ob das nicht sogar sinnvoll sein könnte, bevor es am Schluss gemacht wird. Fragwürdig, warum die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgenommen sind.

ZDF Film über börsennotierte Wohnungsunternehmen aus dem Ausland, Drehtermin Anfang Sept.

Gespräch des Runden Tisches mit Silke Gebel

Sie hat immer Freitags von 10-16 Uhr Zeit – Gerd, Urda und Susanne sind bereit sich mit ihr zu treffen, aber **nicht am 7.September**

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

Infostand beim Moabiter Kiezfest am Sa. 14.9., 12-18 Uhr

Kassenstand: 38,04 € abzüglich Kopien für Kiezversammlung 7,50 € = **neu 30,54 €**

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 10. September 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.