

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 8. Oktober 2019

7 Anwesende, 1 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern oder ggf. Gewerbe (+ Recherche Baugenehmigungslisten)
2. Vorbereitung weiterer Aktivitäten: Veranstaltung Zweckentfremdung, Infostand?
3. Bericht vom Infostand auf dem Moabiter Kiezfest, vom Diskussionsabend zum Mietendeckel, Mieter*innenversammlung Covivio und evtl. weiteren Veranstaltungen
4. Termine und Verschiedenes

1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

Alt-Moabit 80

(Info G.) Im neugebauten Seitenflügel werden die 24,26 m² kleinen Apartments für 727,80 Euro kalt angeboten: Angebot: <https://www.immobilienscout24.de/expose/113519345#/> . Mehr Infos in der Crowd Map Moabit: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/541> .

Berlichingenstraße 12

(zuletzt Okt. 2018-Prot.) Ein Jahr nach der kurzen Besetzung steht das Haus immer noch leer. Die Fenster im EG sind mit Ytong-Steinen zugemauert.

Beim Stadtteilplenum Moabit West im Sept. hat sich der Geschäftsführer der Firma Meso-Reisen GmbH vorgestellt. Sie haben Interesse das Gebäude zu kaufen für eigene Büros und wollen Raum für soziale Träger (Kita, Wohngruppen) anbieten. Es ist noch nichts entschieden. Mehr Infos:

<https://www.moabitwest.de/moabit-west/aktuelles/meldungen/ueber-das-stadtteilplenum-im-september-2019> , <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/296>

Beusselstraße 48

(Info Moabiter Kiezfest) Das Haus wurde von Akelius im Milieuschutzgebiet gekauft, die Abwendungsvereinbarung unterschrieben. Allerdings wird (laut Bezirksamt ganz legal) eine 1-Zimmer-Whg. mit 38 m² für 850 Euro warm neu vermietet. Das ist mehr als das doppelte, was Altmietern zahlen. Die Whg. wurde umgebaut, Dusche statt Badewanne, eine Waschmaschine reingestellt, damit sei es teilmöbliert. Vor 13 Jahren wurde das Haus schon komplett saniert. So bringt der ganze Milieuschutz nichts. Wir haben wegen Mietpreisbremse angefragt und die Info von wenigermiete.de zwei Mal im Haus ausgehängt. Sparpotential: über 5.000 Euro im Jahr. Eine weitere 1-Zi.-Whg. mit 42 m² wurde Mitte Sept. für 850 warm/760 € kalt (BK 60, HK 30 €) = 18,10 €/m² angeboten, sie ist schon weg. Leider kein Kontakt mehr zu Mieter*innen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/462> .

Beusselstraße 52

(zuletzt Sept.-Prot.) Zur fünf Jahre alten Abgeschlossenheitsbescheinigung siehe dort. Es gibt aber noch keine Teilungserklärung/Wohnungsgrundbücher. Recherchen haben ergeben, dass die ADN IV (Eigentümer Beusselstraße 43, Arbeiterlager) zu 100% im Besitz der ADN Investment Group mit Sitz in Zypern ist.

Vor ca. 4 Wochen wurde ein neuer Zaun zwischen der Beusselstr. 52 und 53 (Akelius-Haus) gebaut. Es ist unklar, wer das veranlasst hat. Vor Jahren gab es einen gemeinsamen Innenhof von 3 Häusern, es wird vermutet, dass er mit Fördermitteln des Senats begrünt wurde, aber die Beusselstr. 54 wurde schon vor Jahren abgegrenzt.

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft versucht die Herrschaft im Keller zurück zu gewinnen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Erasmusstraße 2

(Info G.) Hier werden von Accentro vermietete Wohnungen zum Kauf angeboten. Bei Vermietung ergeben sich selbst bei der nach Mietspiegel höchst möglichen Miete Renditen von 1,14 – 1,68%. Wenn Eigennutzer kaufen, besteht die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen (10 Jahre Schutzfrist bei erstmaligem Verkauf). Angebot: <https://www.wohnung-kaufen-moabit.de/wohnungen/> . Bisher hatten wir dieses Haus nur wegen Balkonanbau auf dem Schirm.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/736> .

Jagowstraße 27

(Info Moabiter Kiezfest) Das Haus wurde vor einiger Zeit wärmegeklärt. Mieter wünschten Klarheit

über den Eigentümer, unsere Recherche ergab, dass es einer UnterGmbH der Fortis Group gehört. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/538> .

Lübecker Straße 52

Vor der Hauseingangstür ist ein EC-Automat installiert, so dass nur noch ein Flügel der Haustür geöffnet werden kann. Eine Anfrage soll an die Bauaufsicht gestellt werden, ob das genehmigt ist (gleiche Situation in der Turmstraße 11). Foto in der „Ecke Turmstraße“ nov/dez 2019 (https://www.turmstrasse.de/ts-images/aktuelles/ecke_nr5-19-turm_web.pdf)

Oldenburger Straße 38

(zuletzt Juli-Prot.) Gerücht über Verkaufsabsichten hat sich bestätigt, es gibt Wohnungsbesichtigungen, die korrekt angekündigt wurden, 4 Termine. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/753>

Rathenower Straße 23

(zuletzt Sept.-Prot.) Vorkauf durch den Bezirk ist gescheitert (auch keine Abwendungsvereinbarung), trotz vielfältiger Aktivitäten und Unterstützung durch Politik auf Bezirks- und Senatsebene. Die Degewo hat zweimal geprüft und abgelehnt. Es ist ein Fehler im System, dass die Wohnungsbaugesellschaften nicht angewiesen werden können. Kaufpreis war 5,4 Mio. €. Neuer Eigentümer: Almafa Immobilien Neununddreißig GmbH unter dem Dach der Vermögensverwaltung Alma (Zypern), die für jedes Haus eine eigene GmbH gründen. An der gleichen Kurdammadresse residiert die ImmoMa Gesellschaft für ImmobilienMarketing mbH (<https://www.immomma.de/de/>), nach eigener Darstellung „Fondsmanager für Anleger aus dem Bereich Family & Friends“, Beratung zu Share Deals. Mehr Infos zum Scheitern des Vorkaufs: <https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/vorkauf-in-der-rathenower-strasse/>, sowie: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491> und <https://www.wem-gehoert.berlin/karte/> .

Waldstraße 42 + 42a

Die Vorkaufsfrist läuft am 25. Oktober ab. *Nachtrag*: Hier ist der Vorkauf durch die WBM gelungen. Möglicherweise hat das auch mit dem seit 40 Jahre dort ansässigen Kinderladen „Olle Burg“ zu tun, der gerade mit Hilfe von Fördermitteln der Senatsverwaltung umbaut. Info Pressemitteilung Bezirk: <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.857744.php> , <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/830> .

Wilhelmshavener Straße 68

Hier stehen eine Menge Wohnungen leer, nur noch wenige Klingelschilder mit Namen. Leerstand wurde aktuell dem Bezirksamt gemeldet. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/839> .

Weitere Berichte über teure Vermietungsangebote in Moabit wurden vorgestellt, aber nur in der Crowd Map eingetragen: Dachgeschoss Zwinglistraße 36 (Haus aus dem Mieter*innen vor Modernisierung verdrängt wurden), Zimmer von homefully Klara-Franke-Straße 16 (11 m², 620 €), Birkenstraße 10 (StadtHaus, ex-GMRE, 2 Zi, 66 m², 712 € kalt).

Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten

Invalidenstraße 59 (u.a. Aldi-Neubau)

Über den Bauantrag von Okt. 2018 und Genehmigungsliste März 2019 war bereits hier berichtet worden. Aktuell ist folgende Info aus dem Stadtentwicklungsausschuss vom 25.9.2019 unter Mitteilungen von Baustadtrat Gothe:

Die Entwicklung der ganzen Fläche des landeseigenen Grundstücks zwischen Invalidenstraße, Alt-Moabit, Straßenbahnaufstellfläche und Clara-Jaschke-Straße ist geplant. Nach Abriss des alten Landeslabor Berlin-Brandenburg sollen Büros für die Verwaltung, eine Oberschule und Wohnen entstehen, sowie der Polizeistandort erhalten werden (evtl. auch in neuem Gebäude). Das Grundstück von Aldi liegt in der Mitte. Weil der Bauantrag für ein Wohngebäude in Zeilenform gestellt wurde, gibt es dazu noch keine Einigung, da die Gebäudestellung zu ungünstig für die Gesamtplanung wäre. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/755> .

Kurze Diskussion zu Aldi- und Lidl-Aufstockungen für Wohnungsbau. 2018 wurden 2.000 Wohnungen über Aldi-Märkten angekündigt zu 6,50-10 €/m². Ob die beiden Projekte in Lichtenberg und der Silbersteinstraße in Neukölln fertig gestellt oder im Bau sind, ist nicht bekannt. 2 Artikel von 2018: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/warum-aldi-und-lidl-wohnungen-bauen-a-1211531.html>

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article173047336/Aldi-baut-Wohnungen-Der-Discounter-wird-jetzt-zum-Vermieter.html>

Wiciefstraße 10

Hier steht nur das Hinterhaus, es gibt einen Bauantrag (August-Liste) zum Lückenschluss vorne.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/838>

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

R. fragt für die Bezirksgruppe Wedding der Berliner Mietergemeinschaft an, ob sich der Runde Tisch an einer Veranstaltung zum Thema Zweckentfremdung in Mitte beteiligen will. Zweckentfremdung bei Ferienwohnungen, Leerstand und evtl. Co-Living. Zeitpunkt voraussichtlich Dezember. Ort: Stadtschloss oder Rathaus Tiergarten. Stadträtin Ramona Reiser soll Auskunft geben.

Nach kurzer Diskussion über die wenig effektive Bekämpfung von Zweckentfremdung durch das Bezirksamt sagen wir eine gemeinsame Veranstaltung zu.

Nachtrag: Vorbereitung beim nächsten Treffen am 12.11. Termin voraussichtlich Fr. 13.12., 17 oder 18 Uhr, Rathaus Tiergarten

3) Berichte von verschiedenen Veranstaltungen

Infostand beim Mobiter Kiezfest, 14. September

Viele gute Gespräche, Infos waren nachgefragt, kostenlose Broschüren wurden mitgenommen, neun Fragebögen zu Häusern ausgefüllt (s. oben unter Häuser).

Diskussion zum Mietendeckel, 17. September

G. war für den Runden Tisch bei der Veranstaltung, kann aber wegen Krankheit nicht berichten.

R. berichtet: ca. 30-40 Teilnehmer, die meisten wollten sich informieren. Infos von R. und dem wissenschaftlichen Mitarbeiter von Canan Bayram. Am gleichen Tag ist der Artikel in der taz erschienen: <https://taz.de/Umstrittenes-Gesetz-in-Berlin!/5627145/>

1. Mieter*innenversammlung Covivio, 1. Oktober

Ca. 60 Mieter*innen waren anwesend und berichteten von vielen verschiedenen Missständen. Einige aus den Häusern in der Lehrter Straße waren dabei, sie hatten kurz vorher die Mieterhöhungen wegen der energetischen Sanierung erhalten. Diese werden jetzt durch den Berliner Mieterverein überprüft (Belebensicht).

Sprechstunde im B-Laden für interessierte Covivio-Mieter*innen, Mo. 7. Oktober mit J.

Mietenwahnsinn-Demo, 3. Oktober

Ca. 4.000 Leute. Demo war zu kurzfristig angesetzt, konnte nach der großen Frühlingsdemo nur schlechter werden. Protest gegen die Verzögerung des Enteignen-Volksbegehrens und für einen wirk-samen Mietendeckel. Strategie ist nicht ganz aufgegangen.

4) Verschiedenes und Termine

ADO wurde von Adler AG übernommen

<https://www.finanzen.net/nachricht/aktien/millionen-transaktion-adler-real-estate-aktie-und-ado-titel-brechen-ein-adler-real-estate-kauft-ado-group-8021330> . In Moabit gibt es viele ADO-Häuser.

Gleichzeitig kauft Berlin 6.000 Wohnungen in Spandau und Reinickendorf von ADO zurück <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/6000-wohnungen-in-berlin-kollatz-verteidigt-rueckkauf---scharfe-kritik-von-opposition-33230720>

Gespräch des Runden Tisches mit Silke Gebel

sollte am Fr. 11. Oktober um 12 Uhr im B-Laden stattfinden. Wegen Krankheit ausgefallen.

Besichtigung Co-Living-Projekt Quarters, Klara-Franke-Straße 20, Fr. 18. Oktober 17 Uhr.

2. und 3. Mieter*innenversammlung Covivio

am 15. + 29. Oktober, jeweils 19 Uhr, Kiezhaus, Afrikanische Straße 74. Es soll ein offener Brief an Politik und andere geschrieben werden.

Solidarität bei Gericht – Eigenbedarfskündigung Moabit

Do. 31. Oktober, 10 Uhr, Amtsgericht Mitte, Littenstraße, Raum 2803. Infos zum Fall:

<https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2019/me-single/article/wo-soll-ich-denn-hin.html>

Große Mietenwahnsinn-Demo am 28. März 2020.

Kassenstand: 22,80 € + Spenden und Einnahme Buch Moabiter Kiezfest 18 € abzüglich Kopien Covivio Mobilisierung 15 € = **neu 25,80 €**

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 12. November 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.