

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 14. September 2021

9 Anwesende, 2 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

### Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Abriss Tegeler Straße durch Bayer
3. Petition gegen Leerstand (2 Häuser im Wedding)
4. Zweckentfremdung in Moabit – u.a. möblierte Apartments
5. Verschiedenes und Termine

### 1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

#### Alt-Moabit 52 / Gotzkowskystraße 18 + 18 A

Verkauf im Milieuschutzgebiet Waldstraße, Mieter\*innen hatten sich organisiert und versucht, dass der Bezirk das Haus vorkauft. Es gibt einige möbliert vermietete Wohnungen. Kein Vorkauf! Keine Abwendungsvereinbarung! Dritte standen nicht zur Verfügung. Aufruf der Mieter\*innen:

<https://wem-gehoert-moabit.de/2021/06-wieder-ein-haus-das-um-den-vorkauf-kaempft/>

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/965>

#### Birkenstraße 12 A

Im Sommer 2020 wurde das Haus im Milieuschutzgebiet verkauft, eine Abwendungsvereinbarung wurde damals unterschrieben. Jetzt soll ein Hinterhaus mit Untergeschoss zwischen den Brandwänden im Hof gebaut werden, ein enger dunkler Hof entsteht. Info vom PerlenKiezfest.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/898>

#### Bundesratufer 12

(zuletzt Juni-Prot.) Infos aus dem Haus: der Aufzug wurde am 28.6. stillgelegt, seine Instandsetzung soll sich bis Mitte/Ende Nov. verzögern, eine Instandsetzungsklage wurde eingereicht. Seit 6.7. wird nicht weiter gebaut, eine „Aufwertung“ der Fassade im zweiten Hinterhof wird es nicht geben, das hat das Umwelt- und Naturschutzamt erfolgreich verhindert. Der Verkauf der Wohnungen verzögert sich, aufgerufen werden ca. 5.000 €/m<sup>2</sup>. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/848>

#### Calvinstraße 21

(zuletzt Mai-Prot.) Bauarbeiten gehen weiter, aber es gibt anscheinend keine milieuschutzrechtliche Genehmigung dafür. In der Baugenehmigungsliste von Juli waren Änderungen von alten genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben drin (s. Aug.-Prot.). Seit Anfang Sept. ist die letzte Partei ausgezogen nach Einigung über eine Abfindung. Sie dürfen jetzt nicht mehr über den Konflikt sprechen. Die Ignoranz nach 13 Jahre Kampf war nicht mehr auszuhalten (s. Artikel MieterMagazin 9-2021)

Es werden regelrechte Luxuswohnungen verkauft, dem Vernehmen nach für ca. 8.000 € pro Quadratmeter. Die 4 Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Einrichtung des Milieuschutzgebietes Thomasiusstraße noch bewohnt waren, unterliegen dauerhaft dem Milieuschutz, also sind vergrößerte Balkone, Fußbodenheizungen und anderes nicht zu genehmigen. Mal sehen, wie das Bezirksamt das tatsächlich durchsetzt. Schließlich ist der Aufzug schon vergrößert und verschiedene Bauarbeiten durchgeführt. Es heißt, dass Widerspruchs- oder schon Gerichtsverfahren anhängig sind.

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0921/calvinstrasse-21-der-schauplatz-einer-unendlichen-geschichte-092119.htm> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/33>

#### Gotzkowskystraße 17

Verkauf im Milieuschutzgebiet, Vorkauf wird geprüft. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/974>

#### Oldenburger Straße 32

2014 berichteten Mieter\*innen über massive Mieterhöhungen in diesem ehemaligen sozialen Wohnungsbau. Jetzt Verkauf im Milieuschutzgebiet, Vorkauf wird geprüft. R. B. verteilt unsere Infozettel zu Verkäufen im Milieuschutzgebiet, hier herunterladen: [https://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2017/02/Flugblatt\\_2021-09\\_Milieuschutz-Verkauf.pdf](https://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2017/02/Flugblatt_2021-09_Milieuschutz-Verkauf.pdf).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/79>

#### Perleberger 41 / Stromstraße 20 + 21

Nachdem es in den letzten Jahren seit 2018 um Baugenehmigungen für den freien Platz, früher Autohandel, ging, und es auch Leerstand gab, wird jetzt im Milieuschutzgebiet verkauft. Der Bezirk prüft den Vorkauf. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/754>

### Rathenower Straße 23

(zuletzt Aug.-Prot.) Aus den 7 Wassereintrüben in 2 Whg. im letzten Protokoll sind schon 16 in der am schlimmsten betroffenen Whg. geworden. Es scheinen insgesamt 3 Wohnungen betroffen zu sein, 2 im 4. OG, 1 im 3. OG (Wasser läuft an der Fassade runter und durch undichte Fenster). Es schimmelt, aber bisher keine professionelle Schimmelbekämpfung. Mieter\*innen müssen das einzeln durchfechten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

### Salzwedeler Straße 5

Haus im Milieuschutzgebiet verkauft, kein Vorkauf, keine Abwendungsvereinbarung, sog. Dritte standen nicht zur Verfügung. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/960>

### Waldstraße 31

Verkauf im Milieuschutzgebiet, Vorkauf wird geprüft.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/973>

### **Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten**

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt bis August 2021 online, mit der Auswertung bin ich aber einige Monate zurück (einzelne sind bereits in der Crowd Map Moabit).

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.

### **Aus Genehmigungsliste August:**

Waldstraße 55 + 55A: Nutzungsänderung Gewerbe Erdgeschoss in gewerbliches Wohnen (77m<sup>2</sup> mit 2 Schlafräumen und großer Wohnküche, 92 m<sup>2</sup> mit 3 Schlafräumen und Wohnküche, 31 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, eine Höchstanzahl von Personen wurde nicht genannt). Es dürfte sich also eher um Apartments und nicht Bauarbeiterunterkünfte handeln. Evtl. nachrecherchieren? Wer könnte das übernehmen?

## **2) Abriss Tegeler Straße durch Bayer**

Aktuell sollen die Häuser Tegeler Straße 2 – 5 abgerissen werden. Insgesamt erscheinen jedoch alle Häuser im sog. Mettmann-Kiez bedroht, die Tegeler 1-7 und Fennstraße 33+34. Sie gehören dem Bayer Konzern, der bereits nach jahrelangem Kampf 2016 Häuser auf der gegenüberliegenden Seite der Fennstraße abreißen ließ, obwohl zu diesem Zeitpunkt die Konzernzentrale dort in absehbarer Zeit nicht gebaut werden sollte. Die jetzt betroffenen Häuser liegen in einem sog. „beschränkten Arbeitsgebiet“ nach Baunutzungsplan von 1961, 2009 wurde ein B-Plan für Gewerbegebiet aufgestellt, der jedoch bis heute nicht weitergearbeitet wurde. Weitere Einzelheiten (Aussagen Stadträtin Reiser, BVV-Anfragen usw.) im MoabitOnline-Artikel: <https://moabitonline.de/36730> und den Kommentaren.

Bereits seit 10 Jahren werden die Wohnungen in den Häusern nicht weiter vermietet, die verbliebenen ca. 8 Mietparteien sind gekündigt (Verwertungskündigung). Im August hing ein Transparent, das aber wieder abgehängt wurde, Mieter\*innen fühlen sich unter Druck gesetzt. Bayer-Werkschutz kommt häufiger vorbei. Sie wollten nicht persönlich bei der Kundgebung und in der BVV auftreten.

Im Mai 21 hat Bayer das Bürohaus Sellerstraße 31 verkauft (Sale-and-Leaseback-Transaktion) an Quest Invest: <https://www.quest-investment.com/quest-investment-partners-und-axa-im-altserwerben-buerogebaeude-mit-15-000-m2-in-berlin-mitte/> .

Am 14.9. fand eine Kundgebung vor den Häusern statt. Sogar die international vernetzte Coordination gegen Bayergefahren (CBG) hat berichtet und ein Grußwort geschickt. Es waren ca. 70 Personen anwesend, viele aus verschiedenen mietenpolitischen Gruppen aus anderen Stadtteilen. Von der BVV wird ein Stopp des Abrisses, bzw. ein Sozialplan gefordert. Weitere Öffentlichkeit ist notwendig.

## **3) Petition gegen Leerstand (2 Häuser im Wedding)**

MiWa Nord, Stettiner Straße 38 und Osloer Straße 116, Forderungen sinnvolle Nutzung als Housing First Projekt bzw. für ein Frauenhausprojekt. Leerstand-Recherche hier:

[https://miwa.noblogs.org/post/2021/01/24/leerstand\\_recherche/](https://miwa.noblogs.org/post/2021/01/24/leerstand_recherche/) .

Link zur Petition: <https://www.openpetition.de/petition/online/leerstand-in-berlin-sinnvoll-nutzen>

Bei Open-Petition gibt es auch die Möglichkeit auf Papier zu unterschreiben, das kann dann hochgeladen werden.

#### **4) Zweckentfremdung in Moabit – u.a. möblierte Apartments**

Arbeitsgruppe für Flugblatt-Text hat sich noch nicht gefunden. Das Infoblatt zur Mietpreisbremse der Berliner Mietergemeinschaft, das wir verteilen wollten, ist gerade vergriffen. Antwort zu den verschiedenen Arten von Leerstand von Philip Möller kommt hier als Nachtrag:

Die Kolleg\*innen aus der Zweckentfremdungsabteilung haben die Anfrage noch nicht beantwortet. In seiner Masterarbeit hat er folgende Definition verwendet: *"Grundsätzlich kann beim Flexiblen Wohnen zwischen einer wohnwirtschaftlichen und einer gewerblichen Bewirtschaftung unterschieden werden. Wohnwirtschaftliche Konzepte haben eine Mindestmietdauer von drei Monaten und zielen in der Regel auf einen Aufenthalt von mehr als sechs Monaten ab. Zentral ist die Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung, die durch eine ausgestattete Küche, Bad, Rückzugsmöglichkeiten, Haustürklingel und eigenem Postfach sowie Schlüssel sichergestellt werden (vgl. Gregorius 2017: 14) und juristisch über den Begriff der „Häuslichkeit“ definiert ist (vgl. Ewer 2017: 29). Die Mieter\*innen schließen normale Mietverträge mit den Vermieter\*innen ab, die nach Ablauf der Mindestmietdauer über relativ kurze Kündigungszeiten (in der Regel ein Monat) verfügen (vgl. Gregorius 2017: 23). Eine gewerbliche Wohnungsbewirtschaftung hingegen zielt auf kürzere Aufenthalte und vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten, ohne dass die Gäste eine eigene Häuslichkeit entwickeln können (vgl. Ewer 2017: 30). Die Mieter\*innen schließen mit den Vermieter\*innen Beherbergungsverträge ohne Mindestmietdauer ab. Gewerbliche Co-Living Apartments wie etwa vom Anbieter rent24 ähneln sehr stark Hotels oder Hostels und können über Buchungsservices für Hotels angemietet werden."*

Es wird die dringliche Frage gestellt, wann eine Anzeige bei der Zweckentfremdung eine Chance auf Bearbeitung hat. Die Anfrage bezieht sich auf die Bettenvermietung in verschiedenen Wohnungen der Beusselstraße 52, bei der die Abtlg. antwortete, dass bei einer Belegung einer 2 Zimmer-Whg. mit 4 Personen kein ausreichender Verdacht auf Zweckentfremdung / gewerbliche Vermietung bestehe, der die Anforderung von Mietverträgen rechtfertige. Weitere Informationen könnten hilfreich sein. Aber welche Informationen können Mieter\*innen noch zusätzlich bringen, um den Verdacht auf gewerbliche Vermietung zu erhärten?

N. berichtet, wie schwierig es ist, wenn die Wohnungen verkauft werden, wie in der Paulstraße 23. Aber auch hier muss theoretisch Beschlagnahme und treuhänderische Verwaltung möglich sein.

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

N. kümmert sich um die Klärung der Hotelinvestition Alt-Moabit 86 oder 86A, sowie um die 86 B, bei der ein Transparent „Alt-Moabit 86B for Future“ hängt/hing unter einem mit dicken Balken abgestützten Balkon.

Wohnungskataster ist trotz Ankündigung nicht vorangekommen.

Gab einzelne Probleme bei Briefwahlunterlagen, bei denen der Abstimmungszettel für DW enteignet fehlte, ist aber kein Massenphänomen. Außerdem ist es auch ein sehr kleiner Zettel, der vielleicht sogar übersehen werden könnte.

Heute 14.9. wurde die Petition gegen den Abriss der Koloniestraße 10 an Kultursenator Lederer und Baustadtrat Gothe übergeben mit 11.800 Unterschriften.

Wahlkampf Giffey, die erklärt den Volksentscheid DW enteignet nicht umsetzen zu wollen.

Kauf von 14.750 Whgn. von Vonovia und DW durch Land Berlin für 2,46 Milliarden, teilweise sehr schlecht instandgehaltene Problem-Immobilien, fast alles vorher landeseigene Häuser. Das ganz wurde vom Finanzsenator Kollatz eingefädelt, am Parlament vorbei. Die Wohnungsbaugesellschaften müssen zahlen und dafür Schulden machen. Zu den Häusern in Moabit mehr im nächsten Monat.

Nachtrag:

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/ist-ihre-wohnung-verkauft-worden-der-check-diese-wohnungen-erhaelt-berlin-von-vonovia-und-deutsche-wohnen/27621956.html>

Stellungnahme Kotti & Co.

<https://kottiundco.net/2021/09/17/rekommunalisiert-ehrllich/>

## **Termine**

Mietenwahnsinn-Demo am Sa. 11.9. war sehr kraftvoll. Viele Gruppen waren sichtbar.

Sa. 18.9. 14 Uhr, Demo „Gemeinsam auf die Straße – Öffentlich statt privat“ vom Washingtonplatz zum Roten Rathaus: <https://gemeinsamaufdiestrasse.de/aufruf>

Wie bereits am 8.9. macht der RTgG vor dem 26.9. noch mehrere Infostände mit Werbung für „JA“ beim DW enteignen Volksentscheid, Turmstraße / Ecke Thusneldaallee. Nächster Termin, Fr. 17.9., 12-14 Uhr, Ro. besorgt die Flyer, S. die Kampagnenzeitungen. Weitere Termine werden telefonisch und per Mail abgestimmt.

**Kassenstand:** 100,90 €

### ***Der nächste RTgG***

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 12. Oktober 2021 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.