

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. Mai 2022

9 Anwesende, 2 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Aktivitäten: Infostände – neue Termine
3. Unterstützung Tegeler Straße – Bericht Treffen 6.5.
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Alt-Moabit 37

(zuletzt Okt.2020-Prot.) Weiterhin gewerbliches Wohnen, Airbnb, Bauarbeiterwohnungen, Dachgeschoss wird noch nicht ausgebaut, eine Wohnung soll für fast ½ Mio. € gekauft worden sein. Bisher sind wohl noch nicht so viele Wohnungen verkauft, Besuch im Grundbuchamt steht an.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/846>

Alt-Moabit 86

(zuletzt April-Prot.) Das Hotel wird saniert (Alt-Moabit 86A), bei Nr. 86, Haus daneben und neben U-Bhf. wurde saniert, der Hof wurde aufgegraben. In der Remise gibt es eine Kita, die den Essener Park mit nutzen kann. Haus gehört oder gehörte Covivio. Der Verdacht, der vor einiger Zeit durch Investitionsangebote aufkam, dass dort ein Hotel „Harrys homes“ entstehen soll, hat sich nicht bestätigt.

Denn die Sanierung ist fertig und es gibt keinen Standort in Berlin von: <https://www.harrys-home.com/>. Recherchiert wurde wohl Alt-Moabit 86B oder das Eckhaus zur Stromstraße, denn es hieß, sie wollen das Haus sanieren und der Supermarkt soll wieder rein. Weitere Klärung ist notwendig. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/499>

Beusselstraße 52

(zuletzt Dez.2021-Prot.) Anfrage wegen Zustimmung zu Zensus Wohnstätten, Brief von Vermieter erhalten, Mieter möchte wissen, was dort angegeben wird. Zur Nebenkostenabrechnung wird eine Rechnung der Dachrinnenreinigung verlangt und nicht vorgelegt. Seit ca. 10 Tagen halten sich keine Bauarbeiter mehr im Treppenhaus auf. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Bundesratufer 12

(zuletzt Sept.2021-Prot.) Accentro hat fast alle Wohnungen verkauft, ein schlecht isoliertes Dachgeschoss z.B. für 700.000 €. Die Mieterinnen wurden unter Druck gesetzt auf die Frist des Vorkaufrechts zu verzichten. Viele Mieter*innen haben tatsächlich für ca. 5000 bis 5500 €/qm selbst gekauft. Gibt auch GbR von Investoren oder Sohn einer Mieterin hat gekauft. Alte Ölheizung soll durch neue Gasheizung ersetzt werden, gegen Gasheizung wehren sich einige Käufer. Alte Hausverwaltung David & Kahlfeldt, jetzt DIM. Ein halbes Jahr funktionierte der Aufzug nicht, den eine schwerbehinderte Mieterin braucht, die Klage endete mit Zahlung der eingeklagten Mietminderung.

Die Entwicklung in Moabit ist bedrohlich, immer mehr Gentrifizierung, ein Mitarbeiter von einer Gaststätte im Kiez hat z.B. 2 Stunden Fahrzeit. Die Bauarbeiten nach dem dokumentierten Abriss der Dortmunder Straße 14 sind teilweise sehr laut, insbesondere bei Einbau der Punktfundamente. Der Abriss war möglicherweise nicht legal. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/848>

Hansa-Ufer 5

Jetzt Heimstaden. Nur noch 7 der kämpferischen Senior*innen leben im Haus (laut Information einer Mieterin im Okt. 2021). Es stehen viele Wohnungen leer (einige wurden schon 2018 gemeldet), keine Namensschilder, kein Licht. Vermutung Vorbereitung zum Dachausbau und Sanierung. Hier sollte mal wieder ein Leerstandsmeldung gemacht werden und vermutlich sind die Baugenehmigungen auch schon abgelaufen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/100> und <https://moabitonline.de/20454>

Jagowstraße 35

(zuletzt April-Prot.) Die BVV-Anfrage vom 18.3.22 ist bis zum 6.6.22 immer noch nicht beantwortet. Leerstand hält an, Nach der Begehung des Bauamts wurde im Durchgang das Loch in der Decke mit Bauschaum geschlossen. Angekündigt wurde Dachbodenentrümpelung und Ungezieferbekämpfung mit Steigeleiter. Aktivität ist oft nur vorgetäuscht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

Klarenbachstraße 12

(zuletzt Sept.2018-Prot.+ April-Prot. bei Leerstandanfrage) In diesem Haus mit jeder Menge

gewerblichen Wohnen, steht eine Wohnung im 2. OG links leer, Beantwortung der entsprechenden BVV-Anfrage: Leerstand war nicht bekannt, Amtsermittlungsverfahren werden eingeleitet.
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/705> , Anfrage: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3806>

Paulstraße 23

(zuletzt Okt.2021-Prot.) Erstaunlicherweise stellen Altmietler*innen fest, dass sich die Neueigentümer*innen wie Mieter*innen benehmen und ihr Eigentum nicht schützen. Sie sind mit sich selbst beschäftigt. Wohnungen wurden renoviert, aber Feuchtigkeit im Keller wird ignoriert. Aufklärung über WEG-Gesetz wird unternommen. Aufzug funktioniert nicht, Verwaltung macht nichts. Aber Fensterrenovierung wurde in einer vermieteten Eigentumswohnung zugestimmt.
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

Perleberger Straße 13

(zuletzt April-Prot.) Antwort auf BVV-Anfrage zum Leerstand leider nicht sehr aussagekräftig am 3.5. beantwortet, Inhalt kurz: Leerstandsgenehmigung galt bis Ende 2021, Kontakt mit Eigentümerin besteht, es sei noch nicht klar, ob ein Verlängerungsantrag gestellt wird, Begehung im April 2022, eine Mieterin hätte dabei stattfindende Bauarbeiten bestätigt (*Anm.*: heißt das, dass die Wohnungen selbst nicht begangen wurden?). Falls verlängert wird, müssten monatliche Baufortschritte nachgewiesen werden. Hier wäre eine Akteneinsicht durch BVV-Mitglied sinnvoll.
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/88> , Anfrage: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3803> .

Sickingenstraße 2-3

(zuletzt Dez. 2020-Prot.) Im Februar hatten wir Kontakt aufgenommen mit der Mieterin, die uns damals informierte und über das Bauprojekt (neues Gartenhaus) informiert, Webseite Investor: <https://berliner-jungens.de/projektentwicklung/berlin-moabit-s2-3/> . Daraus geht hervor, dass Co-Living-Wohnungen geplant sind, auch Souterrain-Wohnungen. Die gleichen Investoren haben bereits ein anderes Projekt mit Co-Living in der Müllerstraße 55A gebaut (<https://berliner-jungens.de/projektentwicklung/berlin-wedding-m55a/>). Informationen an die Mieterin per Brief geschickt, die sich für den Neubau von tenbrinke in der Beusselstraße interessiert, kommt dort allerdings nicht zum Zug, kein WBS und die anderen Wohnungen sind zu teuer. E. Mohren hat eine BVV-Anfrage gestellt, die kürzlich beantwortet wurde. Aber leider ist wenig dabei herausgekommen, wohl weil sich das Bauamt nicht für Preise von Wohnungen interessiert und auch nicht, ob es sich um Co-Living handelt. Anfrage: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3800>
Neue BVV-Anfrage wegen Leerstand ist noch beantwortet, im Gegenteil gab es eine Rüge vom Bezirksbürgermeister für arbeitsaufwendige Listen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3811>
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/934>

Wittstocker Straße 19

Das Haus wurde 2016 von Jakob Mähren gekauft und im Paket an die ADO weiterverkauft, jetzt Adler Group. Aktuell wurde die Umwandlung in Eigentumswohnungen beantragt und genehmigt, laut Schreiben der Mieterberatung. Antrag vor dem 7.10.2021, deshalb musste genehmigt werden mit dem sog. Ausnahmetatbestand, dass die ersten 7 Jahre nur an Mieter*innen verkauft werden darf. Der Keller ist mindestens seit 2003 feucht, Mieter*innen befürchten verdrängt zu werden. Heutige Kaufpreise dürften dem Zustand des Hauses nicht entsprechen. Sie haben 2014-17 die Umwandlung und Sanierung des Eckhauses Wittstocker 10 /Berlichingenstraße 18 erlebt, dort wohnen nur noch 3 der ursprünglichen Mietparteien, der damals hohe Preis von 1.700 € m² ist längst überholt. Etwhg. dort werden teuer vermietet. Kein Interesse von Mieter*innen am Kauf ihrer Wohnung, angesichts der Preise und des schlechten Zustands. Die neuen Eigentümer*innen müssen zusätzlich die Renovierungskosten tragen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/546>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind bis April 2022 online, aber nur bis März für die Crowd Map Moabit (<https://moabit.crowdmap.com>) ausgewertet.

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.

Genehmigungsliste März 22

Die bereits kürzlich hier aufgeführten Häuser werden nicht wiederholt.

Birkenstraße 44: Abbruch und Neubau von Balkonen, Lehrter Straße 57: Dachaufstockung zu Atelier.

Bauantragsliste April 22

Turmstraße 76-76A: Nachträglicher Antrag zur Nutzungsänderung Online-Supermarkt mit Lieferservice (Gorillas), Kruppstraße 14A: Nutzungsänderung zur Schule, Lehrter Straße 12: Umnutzung Bar und Konferenzräume 5. OG A&O-Hostel als Schulungsräume (ist schon längst umgesetzt)

Genehmigungsliste April 22

Stephanstraße 10: Dachgeschossausbau, Alt-Moabit 83A+B: Errichtung 2 Wohngebäude (fraglich ob Riegel oder jeweils an die Brandwände), Emdener Straße 38: Erneuerung Balkone Hinterhaus, Alt-Moabit 105: Errichtung, Änderung, Umbau Seitenflügel und Hinterhäuser sowie Aufstockung und Erneuerung des Dachgeschosses (*Nachtrag*: Nachbarin berichtete von aufgerissenem Hof)

2) Aktivitäten – Infostände

WgM-Flugblattverteilung: R. verteilt Jagowstraße 25/Ecke Alt-Moabit

Weitere Flugblattverteilung wird verschoben, für Häuser mit Baugenehmigungen u.a.

Vereinbarter **Infostand** am 28.5. 12-14 Uhr wurde verschoben wegen Enteignungskonferenz.

3) Unterstützung Mieter*innen in Tegeler Straße/Mettmannkiez

Bericht vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.4., Antrag zur Umstrukturierungssatzung wurde abgelehnt, Enthaltung Grüne und SPD, <https://moabitonline.de/36730/comment-page-2#comment-38756>, spannend wie BVV mit ablehnendem Votum umgehen wird.

Nachtrag: Hier eine Zusammenfassung wie die BVV am 19.5. mit den Anträgen und Anfragen umgegangen ist: <https://moabitonline.de/36730#comment-38800>, auch der nächste Kommentar ist interessant.

Berichtet wurde vom Mieter*innentreffen am 6.5., bei dem Kontakt zu einigen neuen Mieter*innen hergestellt werden konnte. Es gibt einen Mailverteiler. Im neuen Stichwort Bayer ist ein Bericht über die Tegeler Straße drin, das Heft ist aber noch nicht online: <http://www.stichwort-bayer.de/>.

Als Aktionen sind angedacht sind Filmvorführung Mietrebellen (evtl. 6.7.) und Vogelhausbau im Rahmen eines Kiezfestes.

Zur Zeit darf der Seitenflügel der Nr. 3 noch nicht abgerissen werden wegen brütender Vögel (Schwalben und Spatzen) bis September, ab November könnten dann wieder Fledermäuse in ihr Winterquartier einziehen.

Wie können wir die verunsicherten Bewohner*innen stärken? Denn eigentlich haben sie ja eine starke Position: Sie haben ihre Mietverträge und Bayer MUSS sich mit ihnen einigen. Es erscheint sehr unwahrscheinlich, dass Verwertungskündigungen vor Gericht durchgehen.

4) Verschiedenes und Termine

Kurze **Diskussion** über **Accentro** und **Adler Recherchen**, einer aus der Adler Group hat Accentro gegründet, die Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft begünstigt internationale Geldwäsche. Der wirtschaftlich berechnete steht nicht im Grundbuch, da kann eine GmbH stehen.

Viceroy Research hat 3 Reports zur Adler Group veröffentlicht (englisch): <https://viceroyresearch.org/>
Heute wurde bekannt, dass die Aggregate Holdings S.A. (hält relevante Anteile an der Adler AG) das Quartier Heidestraße bis Ende des Jahres verkaufen will.

<https://www.aggregateholdings.com/en/news/aggregate-holdings-s-a-announces-quartier-heidestrassen-structured-sale-process>

Bafin – Unterlagen und Berichte für Investoren sind öffentlich zugänglich.

Frank Bertermann wird Bürgerdeputierter für die Linke, es gibt jetzt Zustimmung der Grünen.

Klärung Co-Living, gewerbliches Wohnen und möblierte Apartments dringend nötig!!

Termine

zu denen aufgerufen wurde, sind bereits vorbei, wie Kiezradtour im Wedding zu Orten von Verdrängung und Widerstand am 22.5.

MiWa Nord Treffen: alle 2 Wochen Do. 19 Uhr,, Kiezhaus, Afrikanische Straße 74, nächstes Mal 16.6.

Kassenstand: 100,90 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 14. Juni 2022 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.