

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 13. September 2022

7 Anwesende, 3 entschuldigt Protokoll: Petra L. (ergänzt: Susanne T.)

### Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Aktivitäten: Infostände? – Aufnahme von weiteren Personen in die Koordinierungsgruppe – Open Space (Büro für Bürgerbeteiligung) am 19.11.2022, Vorbereitungstreffen 20.9.
3. Tegeler Straße – Vernetzungstreffen 16.9., 17 Uhr
4. Berichte von Veranstaltungen
5. Verschiedenes und Termine

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

#### Bremerstraße 51

(zuletzt Juni-Prot.) Nach 3 ½ Jahren Sanierung wurde die leerstehende Wohnung vermietet. J. ist schon seit mindestens 2013 aktiv, seit das Haus an City Home, Nico Wollenberg, verkauft wurde, Verkäufe 2001, 2012, 2015, Umwandlung in Eigentumswohnungen wurde verhindert, keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/58>

#### Hansa-Ufer 5

(zuletzt Juni-Prot.) Kleine BVV-Anfrage wurde beantwortet: alle 22 leerstehenden Wohnungen sind wieder vermietet, die Baugenehmigungen (Freistellungen) von 2015 sind abgelaufen. 2018 gab es weitere Genehmigungen zum Einbau eines 2. Aufzugs und Nutzungsänderung von Altenwohnheim zu Wohnen, beides wurde umgesetzt.

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3839>

#### Heidestraße 45 und 53

Nachfrage zum Leerstand: in Heidestraße 45 wurden noch keine Negativatteste (das ist die Genehmigung für Abriss) erteilt. Dort wohnt auch noch ein Mieter. In der Heidestraße 53 wurden die leerstehenden 3 Wohnungen wieder vermietet.

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3836>

#### Jagowstraße 35

(zuletzt Aug.-Prot.) Im Haus ist gerade mal etwas Ruhe. Die Entkernung ist größtenteils abgeschlossen und die Baustelle ruht.

Mitte August hatte sich die Bauaufsicht angekündigt, die bisher nicht auf die zahlreichen Gefahrenmeldungen adäquat reagiert hatte. Der offizielle Grund des Besuchs laut Aushang war die "Besichtigung aller Wohnungen mit Mängeln". Es waren jedoch keine Wohnungsmängel gemeldet, nur Mängel der Baustelle (die nicht bearbeitet wurden). Ohne Ankündigung kamen neben den zwei Mitarbeitern vom Bauamt auch einer der Eigentümer, sein Vertreter und die zuständige Bearbeiterin der Hausverwaltung. Eine Mietpartei war in Vertretung anwesend.

Es sah danach aus, als ob in den Wohnungen Mängel gefunden werden sollten, die eine Sperrung der Wohnungen und einen Abriss ermöglichen könnten. Als ein solcher Grund wurde vor Ort von der Bauaufsicht schon mal die alte und nicht mehr fachgerechte Elektrik genannt, welche (Zitat) "doch sicherlich in allen Wohnungen anzutreffen" sei. Nur eine Bewohnerin ließ die die Besichtigungs-Gruppe in ihre Wohnung.

Es wurde auch nach Mängeln in der Wohnung der anwesenden Mietpartei gefragt und nach Wissen über Mängel in den anderen Wohnungen. Die 5-köpfige Gruppe, der die Mieter\*innen gegenüberstanden, wollte nicht über eine einvernehmliche Lösung, Mieterrechte und die unzumutbaren Zustände auf der Baustelle sprechen. Die Mieter\*innen wurden stattdessen gedrängt doch freiwillig auszuziehen, um die weiteren Bauarbeiten nicht zu behindern, es sei wünschenswert, wenn durch den Abriss und mehrstöckigen Neubau neuer Wohnraum entstehe. Den Mieter\*innen wurde in Aussicht gestellt, dass die Bauarbeiten sehr unangenehm und lange dauern würden. Gleichzeitig machte Hr. Fischer (einer der Eigentümer) klar, dass er besorgt sei um seinen Ruf. Darauf gründet sich die Hoffnung auf Gesprächsbereitschaft und eine friedliche Lösung mit den Mieter\*innen.

Es wurde ein Wechsel des Architekturbüros angekündigt, weil es viele Probleme und ein Eingreifen von drei Verwaltungen gegeben hat: Lagetsi (wegen fehlendem Arbeitsschutz und Schwarzarbeit), Na-

turschutzamt (wegen angekündigter Vernichtung von Vögel-Lebensraum und Nistplätzen durch Arbeiten im zweiten, kleinen Hinterhof, der ein von Menschen nicht betretenes Biotop ist – Schuttrutsche wurde untersagt wegen brütendem Eichelhäher) und Senat für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (wegen fehlender Maßnahmen zur Eindämmung von Staub- und Lärmbelastung). Hier war zusätzlich eine Sitzblockade von Mieter\*innen notwendig, die Auflage des Naturschutzamtes durchzusetzen.

Mieter\*innen sind enttäuscht, dass das Bauamt sich nicht um die Belastung durch die Baustelle kümmert und sogar Äußerungen gefallen seien, wie: „Man kann sich nicht an alle Gesetze halten.“ Bei diesem Gespräch haben Mieter\*innen zum ersten Mal davon gehört, dass ein Abrissantrag für das Vorderhaus, das seit einem Kriegsschaden nur aus EG und 2 Obergeschossen besteht (6 Einheiten, 2 sind bewohnt), gestellt wurde, was sie bisher nur vermutet hatten. Mittlerweile ist der Bauantrag in der Antragsliste von August 22 zu finden

(<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/bauantraege-august-2022.pdf> ).

Nachdem das Schreiben der Mieter\*innen an die Eigentümer von November 21 nicht beantwortet wurde, haben sie erneut geschrieben und ein moderiertes Gespräch mit dem Mieterverein und den Eigentümern angeregt. Als Lösungsvorschläge wünschen sie entweder Umsetzwohnungen während der Sanierung mit Rückkehrgarantie zum gleichen Mietpreis oder die Möglichkeit um die bewohnten Wohnungen herum zu sanieren.

Mieter\*innen gehen davon aus, dass das Biotop in dem nicht betretenen Hof und auch die Spatzen im Efeu auch nach Ende September (Ende der Brutzeit) weiter geschützt ist.

Kontakt mit Jian Omar, Abgeordneter von den Grünen, wurde aufgenommen. Er hat einen Brief an die Eigentümer geschickt.

Die Antwort auf eine Anfrage der Linken im Abgeordnetenhaus bringt nichts erhellendes, der Leerstand wurde genehmigt, ansonsten Hinweise auf verschiedene wenig eindeutige Paragraphen (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-12861.pdf> ).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

#### Rostocker Straße 38

Haus 1891 gebaut, Einzug von D. 2003, ca. 2009 Hausverkauf (an Citec) und Wechsel der Hausverwaltung (M. Mende, Kudamm), freiwerdende Wohnungen werden aufwendig saniert und teuer vermietet (ca. 1000-1200 Euro/90-95m<sup>2</sup>). Früher wohnten dort ältere Damen und ein älteres Paar, jetzt Wohngemeinschaften. Im vergangenen Herbst sollten die Fenster modernisiert werden, die Klage gegen die Duldung der Modernisierung wurde aus persönlichen Gründen (2 Gutachten) gewonnen. Aktuell 15 % Mieterhöhung, ist jetzt fast an der Mietspiegelobergrenze (von 4,50, jetzt 6,30 Grundmiete). Zukunfts und Existenzängste wegen baldiger Rente, Untervermietung als Ausweg (bei sinkenden Einkommen kann die Miete in geeigneten Wohnungen durch Untervermietung finanziert werden). Bericht über Eigentümer: <https://www.bmgev.de/mietercho/archiv/2011/me-single/article/ein-erfahrungsbericht-aus-der-libauer-strasse-in-friedrichshain/> . Es gab 2016 bereits eine Vernetzung von Citec-Häusern (z.B. Friedelstraße 54, Emser Straße 27):

<https://www.bmgev.de/de/mietercho/mietercho-online/citec/>

#### Sickingenstraße 2-3

BVV-Anfrage zu Leerstand beantwortet, wird nicht öffentlich beantwortet wegen Datenschutz, genauere Angaben zum Leerstand sind erwünscht. <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3811>

#### Waldstraße 43

(zuletzt März 21-Prot.) Schon sehr lange in Eigentumswohnungen umgewandelt, Kurzzeitvermietungen nehmen zu. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/175>

#### Wiciefstraße 11

(zuletzt Aug.-Prot.) Mieter\*innen haben noch keine Information über den Verkauf erhalten, Ratschlag: im Grundbuchamt nachfragen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/619>

#### GSE-Häuser in der Lehrter Straße und Alt-Moabit/Ecke Wilsnacker Straße

GSE ist Treuhänder des Landes Berlin und hat ausgerechnet jetzt in vielen Wohnungen 15% Mieterhöhungen geschickt. Versuch hier auf politischer Ebene gegen zu steuern, Mieterversammlung: Do. 29.9.22, 19 Uhr im B-Laden.

### **Häuser in Mitte: Chausseestraße 6**

Haus war staatlicher Wohnungsbau der DDR, später Rückübertragung, Kinder des Eigentümer lebten dort, Haus musste verkauft werden wegen Finanzierungsproblemen. Dort wohnen „einfache Mieter“ zu günstigen Preisen, z.B. 390 Euro für Dreiraumwohnung. Eigentümer versucht Mieter\*innen raus zu kaufen, gab Angebote bis zu 60.000 (?) für Auszug. Rentner\*innen und Arbeiter\*innen bleiben. Keine Instandhaltung, aber große Sanierungspläne. Bei Umwandlung in Eigentumswohnungen haben Mieter\*innen Vorkaufsrecht. Zurzeit können die Wohnungen nicht an Fremde verkauft werden. Es sind aber nicht alle Informationen bekannt. Eine Mieterversammlung mit Politiker\*innen der Linken und Grünen ist geplant.

Diskussion: Für Umwandlung in Eigentumswohnungen konnten die Abgeschlossenheitsbescheinigungen noch bis Oktober 21 gegeben werden. Es gibt evtl. die Möglichkeit, dass Eigentümer das Verbot der Umwandlung in Eigentum (Baulandmobilisierungsgesetz), wenn nicht 2/3 der Mieter\*innen selbst kaufen, durch den Verkauf von Hausanteilen umgehen.

### **Chausseestraße 32 und 53**

Beide Häuser stehen schon lange leer und sollen abgerissen werden. Es gibt eine neue Kleine Anfrage von Martha Kleedörfer (noch nicht beantwortet): <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3880>

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

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind bis August 2022 online, die letzten beiden Monate aber noch nicht 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.

### **2) Aktivitäten – Infostände**

Es wurden keine weiteren Termine für Infostände verabredet.

Aufnahme in die Koordinierungsgruppe des RTgG: Leo, Rosa, Katina, Bernd, Bettina.

Mails an [koordinierungsgruppe@wem-gehoert-moabit.de](mailto:koordinierungsgruppe@wem-gehoert-moabit.de) gehen an alle Mitglieder dieser Gruppe, alle sind berechtigt an alle zu schreiben

### **3) Unterstützung Mieter\*innen in Tegeler Straße**

Aufruf zum Vernetzungstreffen Fr. 16.9., 17 Uhr, vor den Häusern.

### **4) Berichte von Veranstaltungen**

#### **Auswertung Infostand Moabiter Kiezfest am 10.9.**

Der Stand war schlecht koordiniert. Eine Person fiel aus, so dass zum Abbau nur 1 Person eingeteilt war, die dann aufgrund von Arbeit viel später kam. Untereinander sollten bei Infoständen immer alle Kontaktdaten ausgetauscht werden.

Viele Gespräche am Infostand, Materialien wurden verteilt. Beobachtung aus Moabit: aktuell wird zunehmend beobachtet, dass Handwerkerunterkünfte geschaffen werden, das Bett soll ca. 400 Euro kosten.

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

Ein wichtiges Anliegen ist: das **Baulandmobilisierungsgesetz** (mit Umwandlungsverordnung) muss verlängert werden. Bürger müssten dafür kämpfen.

Gespräch über Erfolge, die hauptsächlich bei verhinderten Eigenbedarfskündigungen gemacht wurden.

**Termine:** Vernetzungstreffen Tegeler Straße, 16.9., 17 Uhr (S. war dort).

Open Space wird durch das bezirkliche Büro für Bürgerbeteiligung im November organisiert, dafür Vorbereitungstreffen am 20.9. 17 Uhr. L. nimmt daran teil.

Initiative ist mit vielen anderen Inis eingeladen zum **Sommerempfang** der Linken im James-Simon-Park, 16.9. 18-23 Uhr (L., S., P. waren da).

**Strafprozess Calvinstr. 21 – 26.10.2022 um 10:50 Uhr im Saal 3115 in der Kirchstraße**

**Kassenstand:** 100,90 €

***Der nächste RTgG***

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 11. Oktober 2022 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.