

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

8 Anwesende, entschuldigt: 2, Protokoll: N B, ergänzt durch S T.

### Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten
3. Berichte von Veranstaltungen:
4. Verschiedenes und Termine

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

#### Alt-Moabit 105

2016 Verdrängung von Obdachlosenheim mit 100 Menschen, danach bis 2019 Verdrängung der Gewerbemieter, zuletzt die Tischlerei. Jetzt ist die Luxusmodernisierung zu Büros angelaufen :

<https://www.loft-berlin.com/> , <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/418>

#### Jagowstraße 35

(zuletzt Okt.+Nov.-Prot.) Treffen zur Besprechung der Aktualisierung des Flugblatts hat mit VertreterInnen von RTgG und Mietern stattgefunden. Aus Sicht der Mieter muss in erster Linie weiterer Abriss und damit Schaffung von Fakten verhindert und eine Kommunikation auf Augenhöhe zwischen Eigentümern und Mieterschaft gefordert werden. Anhaltendes Misstrauen gegenüber dem Engagement der Bezirksverwaltung und der Bauaufsicht. Keine substantiell neuen Fakten. Hauptforderung für Flugblatt: „Sanierung statt Abriss“.

Die Heizungen funktionieren inzwischen in den bewohnten Wohnungen wieder, eine neue Pumpe wurde eingebaut. Allerdings werden die aktuell 17 leer stehenden Wohnungen nicht beheizt, da die Heizkörper dort demontiert wurden. In mindestens einer Wohnung stehen die Fenster offen, sodass auch umliegende Wohnungen auskühlen. Dieser Missstand wurde gemeldet, aber noch nicht behoben, da der Zugang zu dieser Wohnung durch die begonnenen (aber nicht fortgeführten) rabiatischen Entkernungsmaßnahmen erschwert und evtl. auch gefährlich ist. 8 der leeren Wohnungen wurden erst durch die Entkernung (Mai-August) unbewohnbar gemacht. Ein Strang ist komplett leer, man kann durch Löcher in den Decken schauen. Seit der Entkernung ist die Situation im Hof, den Fluren und Durchgang noch schlimmer geworden. Die Zuständigkeit ist aktuell unklar, weil der bisherige Architekt wegen schlechter Koordination von Genehmigungen und Bauarbeiten aus dem Verkehr gezogen wurde. Es gibt mindestens 3 Kündigungen und mindestens eine Abmahnung mit Drohung. Es gibt die Angst Mängel zu melden, Wasser im Seitenflügel. Balkensanierung im Bad wäre notwendig, dafür ist kein Auszug aus der Wohnung notwendig.

Teile der Mieterschaft sind grundsätzlich motiviert, an die neue Bezirksbürgermeisterin und / oder den Baustadtrat heranzutreten, um evtl. vorhandene „Windows of Opportunity“ vor den wiederholten Wahlen am 12.2.23 im Sinne des Hauses zu nutzen. Es besteht aber eine gewisse Lethargie und Hoffnung, dass Jian Omar im Abgeordnetenhaus weitere Initiativen starten könnte. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

#### Perleberger Straße 13:

(zuletzt Mai-Prot.) Es wird berichtet, dass im Haus viel gewerkelt wird und mehrere Wohnungen hergestellt wurden und noch werden. Sollten die Proteste und Anfragen wegen Leerstand jetzt doch dazu geführt haben, dass es keine Verlängerung der Anträge wegen Leerstand gibt?

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/88>

#### Rostocker Straße 43

(**neu**, letzte Infos war von 2017) Haus im Milieuschutzgebiet, früher Akelius, aktuell Heimstaden. Das DG ist unrenoviert und relativ teuer befristet im Rahmen eines 3-Jahresvertrages an eine WG vermietet, die Informationen sucht, ob der Vertrag entfristet werden könnte. Einige Mieter mit preiswerten Altverträgen im Haus. Genaue Absichten hinsichtlich Sanierung / Renovierung nach Auslaufen der Verträge unbekannt.

Besuch der Mieterberatung war für die Mieter unergiebig, da widersprüchliche Informationen. Empfehlung, die Listen der Bauanträge im Netz zu sichten (Nachtrag: S. hat bis Sept. 22 keinen Bauantrag gefunden), die Beratung zu Milieuschutz in der Krefelder Str. 1A in Anspruch zu nehmen

(Fr. Jurado-Schrotz, Tel. Do, 10-13 Uhr unter 030 – 44 33 81-23, persönlich Mo, 16-18 Uhr, <https://mieterberatungpb.de/sprechzeiten/mitte.html> ), da Renovierungen im Milieuschutz genau dargelegt und begründet werden müssen. Eine allgemein formulierte Befristung könnte unwirksam sein, da Gründe für Befristung genannt werden müssen. Hier die Formulierung im BGB zur Befristung: [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_575.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_575.html) , Haus in der CrowdMap: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/226>

#### Wiciefstraße 11

(zuletzt Sept.-Prot.) Nach Verkauf keine Neuigkeiten, nur moderate Mieterhöhung. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/619>

#### Wilhelmshavener Straße 23

(**neu**, bisher nur Bauantrag zum Dachausbau von Jan. 2020 bekannt, aber keine Genehmigung) Haus im Milieuschutzgebiet: KC3 Eigentümer (nicht im Netz gefunden), Ambelin Verwaltung, <https://www.ambelin.de/about/> )

Schlechter Erhaltungszustand und schlechter Kontakt zwischen Verwaltung und Mietern. Warmwasser war lange außer Betrieb, diverse Schikanen wie das Abstellen von Müllcontainern auf der Terrasse von Mietern, verwahter Keller, Ratten, Indexmiete. Jetzt kurzfristige Ankündigung einer umfassenden Strangsanierung (3 Treppenhäuser, mehrere Stränge) vom 9.1. – 18.2.23 soll Wasser nur stundenweise verfügbar sein, die Toiletten gar nicht benutzbar (Campingtoiletten angekündigt). Mieter im EG schwanken zwischen Auszug und Widerstand; Interesse an Mietminderung und ggf. Ersatzwohnraum. Präzise Nachfragen bei Verwaltung und beauftragten Firmen empfohlen, sowie bei der Mieterberatung Krefelder Straße 1A (Kontakt s.o.). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/972>

#### Elberfelder Straße 16 - neues Büro von Jian Omar (Grüne)

Das Gerücht, dass der Friseursalon in der Elberfelder Straße auf Grund von Mieterhöhungen schließen musste und jetzt das Abgeordnetenbüro da drin ist, stimmt so nicht. Bei twitter gab es eine Auseinandersetzung. Das Bundesratufer hatte kritisch nachgefragt.

Der Salon hat schon im letzten Jahr geschlossen, weil die Kundschaft in der Pandemie zurückgegangen ist. Nur eine Friseurin hatte an 2-3 Tagen einen Raum weiter genutzt für die verbliebene Kundschaft. Monate später ist der Laden ausgeschrieben worden und Mitte des Jahres hat der Abgeordnete ihn gemietet und sich dafür eingesetzt, dass die Friseurin einen anderen Raum im Haus zu bezahlbaren Konditionen bekommt. Dort frisiert sie weiter ihre Kunden, hinter dem Kiosk.

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

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind bis Oktober 2022 online, die letzten 3 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) Berichte von Veranstaltungen**

### **B. und R. berichten vom Hearing #8 im Abgeordnetenhaus „Abriss und Verdrängung: Leistbaren Wohnraum sichern, aber wie?“**

Auf Initiative des Ini-Forums (Initiativenforum Stadtpolitik Berlin) diskutierten auf dem Podium Vertreterinnen der regierenden Parteien (Ülker Radziwill SPD, Katrin Schmidberger Grüne, Katalin Gennburg Linke) mit Vertretern von Mieterverein, IG Habersaathstraße und MieterWerkStadt Charlottenburg.

Zunahme von sog. Verwertungskündigungen ist zu beobachten. Dafür engagieren Eigentümer einen allseits bekannten und immer denselben Sachverständigen namens Prof. Puchel (*evtl. Puche?*), der unter Anwendung veralteter Rechenmethoden stets zu dem gleichen Ergebnis kommt (die Bewohnbarkeit der Immobilie ist mit vertretbarem Aufwand nicht zu erhalten / wiederherzustellen). Wesentlicher Schwachpunkt der Rechenmethode ist die zugrunde gelegte Amortisationsdauer von nur 10 Jahren. Instandhaltung erfordert einen längerfristigen Blick und das Zweckentfremdungsgesetz müsste diesbezüglich ergänzt und verschärft werden.

In Mitte und Charlottenburg werden die meisten Häuser wg. angeblich unzumutbarer Erhaltung abgerissen. Z.B. wurde die Fasanenstr. 64, ein Nachkriegsbau, trotz voller Funktionsfähigkeit abgerissen, den Altmietern der Habersaathstraße werden 1.000 Euro pro qm Abfindung angeboten. Bezirksämter prüfen die Abrissgenehmigungen nicht mit eigenen Gutachten. Frank Bertermann sprach von 130 Häusern in Mitte, wo das Zweckentfremdungsverbotsgesetz nicht greift (*Anmerkung*: Aussage unklar, sind das 130 funktionsfähige Abrisskandidaten?)

Allmählich regt sich Widerstand seitens der Architektenkammer und der Gruppe „Architects for Future“. Abrissstop wird gefordert, auch wegen der Klimaschädlichkeit des Bauschutts. Die Vertreterinnen der Parteien erhoben relativ allgemeine Forderungen (Bau- und Wohnungsaufsicht stärken), SPD blieb blass im Vergleich zu links-grün. Der Mieterverein will sich jetzt für die Erhaltung der Habersaathstraße einsetzen.

Einladungstext zur Veranstaltung: <https://iniforum-berlin.de/2022/11/hearing-8-des-initiativenforums-stadtpolitik-berlin-am-7-dezember-2022/>

Protokoll liegt noch nicht vor. Wenn die Dokumentation erscheint, ist sie hier zu finden: <https://iniforum-berlin.de/hearings/>

### **3) Verschiedenes und Termine.**

Die Weiterfinanzierung des Ini-Forums für 2023 ist gesichert.

#### **Termine:**

Kundgebung: **Habersaathstraße dauerhaft sichern. Rückkauf jetzt!**

Vor der BVV am Do. 15. Dezember 16:30 Uhr, Rathaus Mitte, Karl-Marx-Allee

**1 Jahr obdachlose Bühne – Kundgebung gegen Obdachlosigkeit und strukturelle Gewalt** mit Reden und kulturellen Beiträgen, Fr. 16. Dezember, 17:30 Uhr, Maxplatz (nördlicher Leopoldplatz)

**Kassenstand:** 100,90 €

#### ***Der nächste RTgG***

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