

## **Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 11. April 2023**

8 Anwesende, 1 entschuldigt, Protokoll: S.T.

### **Tagesordnung:**

1. Gespräch mit Lynette zu ihrer Masterarbeit „Gentrifizierung in Moabit. Änderung der Bewohnerstrukturen“
2. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
3. Nächste Aktivitäten
4. Berichte von Veranstaltungen
5. Verschiedenes und Termine

### **1) Gespräch mit Lynette zu ihrer Masterarbeit „Gentrifizierung in Moabit. Änderung der Bewohnerstrukturen“ (Uni in London)**

Eigentlich sollte vorab ein Telefongespräch stattfinden. Das hat nicht geklappt. Sie interessiert sich dafür, wie Bewohner\*innen und Initiativ-Gruppen den Zuzug und die Rolle von Gentrifiern beurteilen und wie sich die Situation und das Lebensgefühl im Kiez ändert. Damit sollen die gängigen Gentrifizierungs-Theorien überprüft werden.

Einzelne Beispiele aus Häusern werden dargestellt: Wittstocker Straße 10, Eigentumswohnungen für ca. 4.000€/qm verkauft, nur noch einige wenige Altmietler\*innen, große Fluktuation, WGs oder Airbnb-Wohnungen.

Rathenower Straße 23, Enorme Preiserhöhung bei mehrmaligem Verkauf, ca. 3,5 Mio.€ / 5,5 Mio.€, trotz Dauerbaustelle wurden Whg. für 17,50 €/qm vermietet.

Paulstraße 23, Beobachtung seit 1986, Wasserrohrbrüche, wechselnde Hausverwaltung, Tod des Eigentümer, Sohn übernimmt, dann Pensionsfonds, Speymill, junge Investoren, Airbnb, Abverkauf auf Eigentumswohnungen dauerte 8 Jahre, Erwerber: ältere Menschen mit Geld, jüngere mit Geld und Familie, Leute lernen erst, wie es ist Eigentum zu haben.

Gibt sehr viele merkwürdige Immobilienangebote: z.B. ideales Zimmer – 1578€ oder Theaterwohnung Bellevue.

Diskussion über Berliner Besonderheiten: Mietenregulierung bis kurz vor dem Mauerfall, billige Innenstadtquartiere, waren für viele nicht interessant, Gastarbeiter. Mieter\*innen konnten selbst investieren und ihren Wohnstandard verbessern mit Einverständnis der Eigentümer, die Mieten blieben dabei stabil. Es gab auch ein Förderprogramm zur Mietermodernisierung.

Die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts startete hier relativ spät, deshalb hoher Nachholbedarf bei zunächst geringen Preisen, schon 30 Jahre vorher in Hamburg, München, Köln. In Berlin Verkauf kommunaler Wohnungen (da gibt es unterschiedliche Einschätzungen, wie viel das zur jetzigen Wohnungsnot beigetragen hat). Es geht um Spekulation, Investoren interessieren sich nur für die Rendite, Bsp. Pears Group. Alter Westberliner Filz war nicht wirklich besser.

Es ist sehr viel in Bewegung gekommen, früher wurde ständig umgezogen, das hat aufgehört, einkommensschwache Mieter\*innen können sich die Innenstadt mit mehr leisten. Gibt sogar Aussagen wie „Ihr habt lange genug hier gewohnt“. Verdrängung in Außenbezirke, aktuell bereits nach Brandenburg.

Die Gewerbestruktur verändert sich radikal, teilweise wird das ausgrenzend. Bsp. Weserstraße, aber auch Moabit, Fleischer, Bäcker, Friseur sind raus, überall Cafés und Galerien in leere Läden.

Problem ist die Finanzialisierung, Wohnraum wurde zur Ware gemacht.

Gegenwehr ist schwierig, Mieter\*innen müssen selbst aktiv werden, nicht nur bei der Mietpreisbremse. Gibt viele miese Tricks Mieter\*innen loszuwerden. Mitarbeiter Bauaufsicht erklärte, dass seit der Gesetzesänderung von 1995 sie nicht mehr viel durchsetzen können.

### **2) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe**

#### Beusselstraße 66

Baugenehmigung für Dachausbau im Feb.-Prot. Mieter meldet sich telefonisch (am 13.4.) aufgrund der Flyerverteilung (März-Prot.). Er bekam fast zeitgleich ein Schreiben der Hausverwaltung, dass wegen Bestandsaufnahme für Dachausbau eine Firma seine Wohnung besichtigen muss.

Tel. Information über gesetzliche Regelung für Besichtigungen, Terminvereinbarung, Fotografierverbot usw. weitergegeben.

Weiterhin berichtet er, dass der Eigentümer 2018 verstorben ist, das Haus verkauft wurde und seitdem Hachmann die Hausverwaltung hat. Offensichtlich wurde 2020 noch einmal verkauft, da der Bezirk das Vorkaufsrecht geprüft hat, aber keine Dritten zur Verfügung standen, das war dem Mieter aber nicht bekannt. Er berichtet, dass 2018 die Mieter erhöht wurde, danach noch einmal, dass seit 2018 alle Wohnungen, die leer werden, renoviert und neu vermietet werden. Deshalb ständig Baulärm im Haus. Es wurde schon in Eigentumswohnungen umgewandelt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/929>

#### Dortmunder Straße 10

(zuletzt März-Prot.) Mieter hat sich bei der Gruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ gemeldet, Weiterleitung. Mieter, der im B-Laden war hat sich nicht noch einmal gemeldet.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1052>

#### Jagowstraße 35

(zuletzt März-Prot.) Die Mieter\*innen haben Ende März eine Richtigstellung zu den sowohl in der BVV-Anfrage als auch im Abgeordnetenhaus aus ihrer Sicht falsch beantworteten Fragen verfasst. Sie ist hier hochgeladen: [https://moabionline.de/wp-content/uploads/2022/03/Abgh\\_SA19-14852\\_Richtigstellung-zur-Antwort\\_Jagow35.pdf](https://moabionline.de/wp-content/uploads/2022/03/Abgh_SA19-14852_Richtigstellung-zur-Antwort_Jagow35.pdf)

Tagesspiegel-Artikel vom 25.3. als Tischvorlage, wurde in der Koordinierungsgruppe verschickt. Online ist der Artikel leider hinter der Bezahlschranke: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/baustelle-als-druckmittel-wie-mieter-in-einem-berliner-wohnhaus-zermurbt-werden-9548606.html>

Anti-Abriss-Bustour ist erfolgreich gelaufen, mehr Aktivist\*innen als Journalist\*innen an Bord. Bericht im nd: <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1172218.wohnungsmarkt-wohnungsmarkt-in-berlin-bruetende-voegel-als-genossen.html>

rbb-Abendschaubericht ist in Aussicht. Geografie-Studierende haben eine Film gemacht, der die entkernten Wohnungen zeigt. Nachzahlung von Nebenkosten von 1.400 €, weil die Whg. von leeren Whgn. umgeben ist. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

#### Lehrter Straße / Seydlitzstraße

(zuletzt März-Prot.) Stadtmission berichtete am 4.4.23 beim Betroffenenrat, dass in den nächsten 5 Jahren keine großen Baumaßnahmen stattfinden. Jedoch gibt es einen Bauantrag für die Aufstockung des Eingangsgebäudes Lehrter Straße 68. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/734>

#### Oldenburger Straße 38

(zuletzt Okt. 2022-Prot.) Vermieter behauptet die Zerrüttung des Mietverhältnisses, 3 Versuche der Güteverhandlung sind bisher fehlgeschlagen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/753>

#### Rathenower Straße 23

(zuletzt Jan. 2022-Prot.) Die Wohnung mit 18 Regenwassereinbrüchen während des Abrisses des Dachs, 5 Stellen wurden nicht renoviert, der Rest auch nur nach langen Auseinandersetzungen. Klage hatte RA Solf erst an die falsche Firma gerichtet (ALMAFA GmbH, immoma.de, Götz Fluck). Die Richterin hat eine Begehung vorgenommen, bei der sie von einigen Schäden behauptete, dass sie nicht da seien. Außerdem könne nicht renoviert werden, weil die Wohnung zu voll sei (Bücher, Zeitschriften usw.). Im Urteil von Ende 2021 steht, sie würde vertragswidrig genutzt. Eine Frist zum ausräumen wurde gesetzt, diese war aber viel zu kurz um eingehalten werden zu können. Mietvertrag seit 1985. Mieter ist auf Rat des RA nicht in die 2. Instanz gegangen. Erfahrungsgemäß urteilt diese oft noch mieterfeindlicher. Für den aktuellen Prozess hat er einen neuen Anwalt genommen. Denn zum 15.2.23 hat der Mieter eine fristlose Kündigung erhalten und Gründonnerstag die Räumungsklage, Begründung „nicht vertragsgemäße Nutzung der Wohnung“.

Bei einer anderen von Regenwassereinbrüchen betroffenen Mieterin im 4. Stock HH wurde nichts renoviert.

Auf dem Sflg. (wie schon länger auf VH) wurde eine Gerüstüberdachung erstellt. Im März/April wurde das DG SF bis über das Vorderhaus abgebrochen (eine alte DG-Whg. noch nicht). Auf dem HH steht schon geraume Zeit ein Rohbau. Auch auf dem VH soll noch alles abgerissen werden. Entstehen soll 3 luxuriöse Wohnungen mit Dachterrassen, Fußbodenheizung und Aufzügen. Im Haus selbst wurde bisher nichts renoviert. Die Wohnungen sollen verkauft werden. Auch andere Mieter\*innen leiden unter der Dauerbaustelle, die Wohnungen sind durch das Gerüst stark verschattet, Lärm und Dreck von morgens bis spätnachmittags zermurbt. Während der Abrissarbeiten am DG wurde vorschriftswidrig nicht einmal eine geschützte Passage über den Hinterhof geschaffen, so dass größere

Stücke Schutt fünf Stockwerke tief auf den Hof fielen.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

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

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis März 2023 online und auch 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. Aktuell wurde jetzt für 2021 eine Gesamtliste erstellt, so dass die Links zu den Monatslisten ins Leere laufen.

**Ausgewählte Bauanträge März** | Kaiserin-Augusta-Allee 8: Vorbescheid Errichtung Gewerbeimmobilie / Heidestraße 46: Errichtung Bechstein-Campus (das ist der Altbau)

**Ausgewählte Genehmigungen März** | Essener Straße 24: Vorbescheid Nachverdichtung Neubau / Quitzwowstraße 103: Aufzug mit 3 Stationen im Zuge Dachausbau / Turmstraße 74: Vorbescheid Neubau zu Wohnzwecken / Beusselstraße 65: Aufstockung VH + Stfl. / Turmstraße 19: Dachausbau und Nutzungsänderung Casino zu Gaststätte / Wittstocker Straße 9: Anbau von 8 Balkonen (straßenseitig), komisch im Bauantrag waren es nur 3 Balkone / Agricolastraße 5: Dachgeschossausbau HH / Beusselstraße 37: Dachausbau und HHgestaltung / - Beussel 65 + 37 schon Flyer verteilt.

### **3) Nächste Aktivitäten**

**Flyerverteilung** weitermachen, wo noch nicht geschehen. Bitte besondere Auffälligkeiten (z.B. Leerstand, Instandhaltungsmängel) für die Rückmeldung im März aufschreiben, Gespräche mit Mieter\*innen führen wenn möglich. Es wurden keine neuen Häuser in die Liste aufgenommen, da es bis zum März-Treffen noch keine Rückmeldung gab (erst 2 Tage später).

**Moabit West (B.):** B. hat in den 4 Häusern (s. März-Protokoll) die Flyer verteilt

**Turmstraße:** Turmstraße 40: Aufstockung und Neubau / Turmstraße 51: Vorbescheid Neubau / Turmstraße 52: Neubau im HH, Dachausbau im Bestand / Turmstraße 39: Sanierung u. Außenanlagen (Rückmeldung R.: in 2 Häusern Flyer verteilt, aber weiß nicht mehr welche, evtl. nochmal machen?)

**Moabit Süd (N.):** wurde gleich nach dem letzten Treffen verteilt.

**Moabit Ost + Mitte (S.):** noch verteilen: Birkenstraße 12 A: Neubau im Hof / Putlitzstraße 12: Dachausbau / Siemensstraße 12-15: Neubau / Bredowstraße 6: Dachausbau, Aufzug / Quitzwowstraße 103: Aufzug

Über Infostand evtl. beim Kiezfest der Refo am 30.4. wird per Mail informiert, falls er stattfindet.

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

#### **Aktivitäten Housing Action Day (bzw. Woche)**

Auf der Mietendemo waren ca. 1.000 Personen. Eine Woche vorher Gewerkschafts Demo mit Mietenthema.

Die Mietenbewegung hat viele Niederlagen zu verkraften.

8 Veranstaltungen. Bei DW enteigenen im SO 36 ca. 120-130 Menschen.

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

#### **Info: Bei Zwangsversteigerungen gilt die Frist von 10 Jahren zur Eigenbedarfskündigung nicht!**

M. (Rostocker) ist heute nicht da. Wir warten auf das **Berliner Heft zur Europacity**. Weitergabe beim nächsten Treffen.

#### **Aufruf zu Terminen:**

Ausschuss für Soziale Stadt, Bürgerdienste und Wohnen 18.4., ab ca. 18:15 Uhr zur Jagow 35. 28.4.23, 18 Uhr im Abgeordnetenhaus: Wohnungspolitik nach der Wahl. Forderungen und Lösungsvorschläge aus dem Mietenpolitischen Dossier (Hearing Initiativenforum) wurde verschickt.

**Kassenstand:** 89,90 €

#### **Der nächste RTgG**

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 9. Mai 2023 um 19 Uhr, im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.