

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 14. November 2023

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

### Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten: VA zu Eigenbedarfskündigung 18.11., Flyerverteilung?
3. Berichte von Veranstaltungen: Hausversammlung Rostocker 50, Workshop Wem gehört mein Haus?
4. Verschiedenes und Termine

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

#### Alt-Moabit 109 / Thomasiusstraße 1

wurde im Laufe des Jahres von der PREIG AG gekauft, Optikerladen muss schließen. Mehr Infos: <https://moabitonline.de/40093> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1080>

#### Beusselstraße 43

Bericht einer Organisatorin der Gedenkaktion für Otilie Pohl am 2.12.23, 11 Uhr: Haus ist ganz leer, gab einen Zettel für die Wasserbetriebe (wegen Ablesung?) mit Tel.-Nr. am Haus. Anruf wegen Interesse an einer Wohnung. Info von dort: Eigentümer immer noch ADN Group, angeblich mit Sitz in Moskau, das Haus solle saniert werden, würde dann aber nicht vermietet, sondern für Bauarbeiterunterbringung genutzt werden. Die ursprüngliche Berliner Gedenktafel ist irgendwann nach 2012 verschwunden. **Idee:** vielleicht wäre eine Anfrage in der BVV sinnvoll, ob die Nutzung des Hauses Wohnen oder als Gewerbe ist. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/115>

#### Beusselstraße 52

(zuletzt Okt.-Prot.) Die Aachener Siedlungs- u. Wohnungsgesell. (<https://www.aachener-swg.de/>) hat im Haus kaum etwas geändert, immer noch Vermietung an Bauarbeiter in kleinen Wohnungen. Es tauchen teilweise immer noch Personen auf, die bereits im Umkreis der ADN Group aufgetaucht waren. Information, dass es Fonds gibt, in die investiert werden kann. <https://www.aachener-grund.de/fonds/wohnimmobilien-fonds/>, zum Haus <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

#### Bochumer Straße 19

Ebenfalls von PREIG AG gekauft. Es gibt eine berlinweite Mieter\*innenvernetzung, die in den Häusern auch schon Flyer verteilt haben. Hier die Karte: <https://map.wirbleibenalle.org/?layer=preis>  
Link zum Haus: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1081>

#### Jagowstraße 35

(zuletzt Okt.-Prot.) Bericht von Hausbegehung und Fachgespräch am 13.10. ist schriftlich vorhanden. Hier eine **Kurzfassung:** Teilgenommen haben Bürgermeisterin Remlinger, je 2 Mitarbeiter\*innen aus Zweckentfremdung und Stadtentwicklung, je 2 Politiker\*innen der Grünen und Linken, 3 Mieter\*innen, eine Unterstützerin. Baustadtrat Gothe hatte abgesagt, der Mieterverein rechnete daher mit Absage des Treffens.

**Begehung:** VH (noch 2 Mietparteien mit 6 Personen) seit langem zum ersten Mal geputzt, teilweise rutschig (Schmierseife?), Fotos zum Zustand der Wohnungen, bei sicherheitsrelevanten Themen wurden sie von der Bauaufsicht bestätigt. Dazu wird erklärt, dass das anonymisierte Gutachten ein Problem für die Bauaufsicht sei. Der RA der Eigentümer Jotzo aber erklärt hätte, dass der Schutt auf den dünnen Schalbrettern über der bewohnten Wohnung kurzfristig entfernt würde. HH (noch 7 bewohnte Wohnungen), Thema ist die nicht funktionierende Heizung, zu der es bereits im Frühjahr Schriftwechsel mit HV gab. Rückzahlung wegen zusätzlicher Heizkosten wegen der Kälte durch leere Wohnungen muss zivilrechtlich durchgesetzt werden.

**Infos aus Gespräch im Rathaus:** Baugenehmigung (Mitte/Ende Juli 2023) ist mit der zugehörigen Abrissgenehmigung (Anfang September) erteilt. Bauvorhaben: Abriss VH, Tiefgarage, Neubau VH. Wenn Bauvorhaben beginnt, ohne dass geklärt ist wie Mieter\*innen in ihre HH-Wohnungen kommen, kann Bezirksamt trotz Baugenehmigung gegen den Bau vorgehen. Verwertungskündigungen sind zu erwarten, das ist zivilrechtliche Auseinandersetzung. Leerstand ist seit Mitte September bis Ende 2024 genehmigt. Das kann mit Begründung verlängert werden, aber nicht, wenn einfach nur abgewartet wird. Es wird über das Problem der falschen Abgeschlossenheitsbescheinigung diskutiert (Maisonette-Wohnung, falsche qm-Angaben) kontrovers diskutiert. Die Wohnungsgrundbücher sind bereits ange-

legt, daher sei keine Kraftloserklärung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen möglich. Außerdem wurde kein Deckendurchbruch beantragt laut Bauakten. Mietrechtlich ist es eine Wohnung. Umgewandelt ist das Haus seit Januar 2021 (laut Grundbuchamt). Kontroverse Diskussion über Abrissgenehmigung und den evtl. Auflagen, denn im Zweckentfremdungsverbotsgesetz steht, dass die Herstellung von Ersatzwohnraum nur in Ausnahmefällen als Grund für Abriss gelten soll. Es gibt eine Frist von 1 Jahr zum Beginn des Abrisses und von 30 Monaten für die Herstellung des Ersatzwohnraums. Wenn es dann nicht fertig ist, wird eine Ausgleichsabgabe fällig. Bürgermeisterin Remlinger verweist wegen neuer Ausführungsvorschriften (wegen ungültiger Mietobergrenze für Ersatzwohnraum im Gesetz nach OVG-Urteil) an die Senatsverwaltung, insbesondere Stephan Machulik, Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz, der diese zeitnah angekündigt hätte. Zu dem Schutt und knickgefährdeten Wänden (wegen Herausreißen der Dielen) gibt es eine Anhörung. Wenn Eigentümer nicht reagiert, kann eine Anordnung ergehen und dann wäre es möglich eine Ersatzvornahme zu machen, die ausgeschrieben werden muss. Weitere Einzelheiten wurden diskutiert. Ergebnis: Mieter\*innen müssen ihre Rechte zivilrechtlich durchsetzen, was nicht leicht ist. Unterstützung des Bezirksamts gibt es dafür nicht.

Mieter\*innen stellen fest, dass es für sie sehr schwierig ist, ihre Rechte durchzusetzen trotz Unterstützung durch den Mieterverein. Die Heizung lief die ganze Zeit nicht, teilweise nur 13 Grad, die Wohnungsaufsicht musste Zwangsgelder androhen, Beauftragung der Reparaturfirma immer wieder verzögert. Das Problem der Deckendämmung (wegen Leerstand) wird nicht angegangen, sondern nur je 1 Radiator pro Wohnung gestellt. Erhöhte Stromkosten sind ungeklärt. **Hinweis:** mögliche einstweilige Verfügung wegen Dämmung und Schuttberg auf Schalbrettern prüfen.

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

#### Paulstraße 23

(zuletzt Aug.-Prot.) Wohnungen sind abverkauft. Im Haus gibt es Alt-Mieter\*innen, selbstnutzende sowie vermietende Eigentümer\*innen, Mehrheitseigentümer der Gewerberäume. Es gibt Feuchtigkeitsschäden im EG, Putzstücke fallen von der Fassade, die Polizei war deshalb da und Bauzäune sperren vor dem Haus den Gehweg ab. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

#### Rostocker Straße 50

(zuletzt Okt.-Prot.) Bei der Hausversammlung am 14.10. im Stadtschloss waren ca. 20 Personen (Unterstützer aus Politik, N. + S. von uns). Organisiert von der Ortsgruppe Moabit der Mieter\*innengewerkschaft, die sich am 2. + 4. Mittwoch im Monat 17 Uhr im JVB, Turmstraße 10 trifft. Im Vorfeld hat sich eine Aktivengruppe gegründet und Haustürgespräche organisiert. Es wurde berichtet, dass bisher die Erfahrung gemacht wurde, dass die Hausverwaltung nicht auf Mängel im Haus reagiert, allerdings teilweise auf Mängel in Wohnungen. Daher die Idee eines gemeinsamen Briefes und kollektiver Briefübergabe. Ideen für nächste Schritte wurden diskutiert. Der vorbereitete Brief mit Liste der zahlreichen Mängel an Adler wurde abgestimmt und nach weiteren Treffen persönlich übergeben. Diese Vorgehensweise war außerordentlich erfolgreich. Ein Bericht von Mieter\*innen mit Links wurde bereits über die Mailingliste [gentrifizierung] verschickt. Die Kommunikation läuft, erste Instandsetzungen gab es bereits 2 Tage nach Briefabgabe: Tor zum Hinterhof repariert, Keller aufgeräumt, Treppenhaus teilweise gestrichen, Aufzug geputzt, Sitzbänke im Hof repariert. Wir stellen fest, dass in den letzten Jahren dort Menschen eingezogen sind, die sich besser wehren können, als es früher der Fall war. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/490>

#### Turmstraße 11

(zuletzt Okt.-Prot.) Es gibt immer noch keine Antwort auf die Kleine Anfrage von Februar 2023 wegen ungenehmigter Baumaßnahmen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/592>

#### Wittstocker Straße 19

(zuletzt Okt.-Prot.) Die Heizung tropft. **Hinweis:** bei Mängelmeldungen ist eine Mail nicht beweiskräftig, am besten Brief per Einwurfeinschreiben. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/546>

#### Zwinglistraße 5 + 5A

Mieter\*innen bitten um Unterstützung. Das Haus (liegt im Milieuschutzgebiet) wurde verkauft an Immowert, eine Wiener Investfirma (<https://www.immowert.at/unternehmen/>). Sie planen ein Penthouse im Dach und Aufzug usw., aber es wurde noch keine Baugenehmigung beantragt. Eigentumswohnungen sollen verkauft werden, Whg. wurden ausgemessen, es gab Angebote für 10.000 (oder 20.000) Euro auszuziehen. Bei verschiedenen Mieter\*innen tritt der Makler, Robert Rahn

(<https://www.wilhelmwohnerwert.de/>) unterschiedlich auf, hat teilweise Druck gemacht oder einen Auflösungsvertrag geschickt, ohne dass es vereinbart war. Seit Mai wurde das Haus aktiv verwahrlost, kein Licht und keine Reinigung im Treppenhaus. Es gab Kontakt zu der Mieterberatung in der Krefelder Straße. Es gab eine Mieterversammlung, Mieter\*innen sind gut vernetzt auch in der Nachbarschaft. Allerdings gibt es nur einige, die organisieren. Mehrere Mietparteien haben Ersatzwohnungen angenommen und sind schon ausgezogen, teilweise wollten sie sich sowieso verkleinern oder vergrößern oder hatten Angst vor Baulärm.

Mieter\*innen haben sich an die Politik gewandt und einen Brief an Baustadtrat Gothe geschrieben. Gab Kontakt mit Grünen. Leerstand wurde gemeldet. Sie wünschen sich mehr Öffentlichkeit. Kontakte zu Journalist\*innen von Abendschau und Inforadio oder andere, die über Mietsachen schreiben bitte mitteilen.

**Hinweise:** 10 Jahre Schutz vor Eigenbedarfskündigung nach erstem Verkauf als Eigentumswohnung gilt für ganz Berlin. Aufzugskosten sind nicht umlagefähig, wenn dieser auf halber Treppe hält. Bei Gesprächen in den Wohnungen sollten immer Zeugen zugegen sein. Generell gilt nur auf schriftliche Kommunikation reagieren, nicht einfach reden. Beispiel der Kommunikation der Rostocker Straße 50 mit Adler über die Mieter\*innengewerkschaft. Hier gab es den Versuch der Kontaktaufnahme bereits. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1083>

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

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind zum Zeitpunkt des Treffens bis Oktober 2023 online und 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/stadtentwicklungsamts/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.

### **Ausgewählte Bauanträge August - Oktober 2023 (außer bereits in Genehmigungslisten s.u.)**

*August* | Wittstocker Straße 5: Dachausbau, Balkone, Aufzug (Vorbescheid) / Berlichingenstraße 6: Neubau (Vorbescheid) / Döberitzer Straße 2: 6geschossiger Gewerbe- und Büro-Neubau (16.900 qm Geschossfläche) + Tiefgarage / Europaplatz: Bürogebäude + Tiefgarage

*September* | Gotzkowskystraße 3: Gewerbe zu Wohnen (Heimstaden) / Gotzkowskystraße 24: Grundrissänderungen (nachträglicher Antrag, da muss massiver Umbau stattgefunden haben) / Rathenower Straße 5: Gewerbe zu 2 Ferienwohnungen / Emdener Straße 41: Neubau mit 60 WE (muss wohl umgeplant werden zu dicht) / Birkenstraße 30: Dachausbau, Aufzug (nochmal im Okt. als Änderung Antrag von 2019) / Reuchlinstraße 3: Neubau Hotel mit 572 Betten, Gaststätte, Tiefgarage + Unterfangung Fundament der Erasmusstr. 14 / Siegmonds Hof 17: Sanierung Studentenwohnheim sowie in verschiedenen Häusern Nutzungsänderungen im EG.

*Oktober* | Heidestraße 55: Treppenhaus für Umnutzung Gewerbe zu Wohnen im 1.-4. OG, PKW-Lift für vollautomatische Tiefgarage (Vorbescheid, war schon mal im Sept. drin) / Rathenower Straße 50: Dachausbau (der 1. Vorkauf in Mitte nach Jahren Streit vor Gericht nicht vorgekauft) / Rostocker Straße 37: Gewerbe zu Kita für 23 Kinder.

### **Ausgewählte Häuser in den Genehmigungslisten August – Oktober 2023**

*August* | Stephanstraße 11: Dachausbau / Claudiusstraße 8: Umbau / Beusselstraße 90: Umbau 2 Läden in 1 Wohnung (Covivio) / Lehrter Straße 68: Abriss und 3geschossiger Neubau für Eingangsbereich (Stadtmission)

*September* | Quitowstraße 103: Dachausbau, Aufzug (Vorbescheid) / Rostocker Straße 22: Dachausbau + Aufzug / Sickingenstraße 56: Dachabriss + -neubau mit 8 WE / Putlitzstraße 15: Neubau im Hof (vermutlich nicht an der Brandwand) 24 WE, 12 davon barrierefrei, keine Tiefgarage, Dachbegrünung, Photovoltaik auf dem Dach

*Oktober* | Kaiserin-Augusta-Allee 101: Neubauten / Alt-Moabit 104A: Dachausbau + Aufzug / Stephanstraße 47 + 52: Dachausbau

### **3) Nächste Aktivitäten**

Flyerverteilung bei Häusern mit Bauantrag oder -genehmigung wird verschoben. Hinweis auf Veranstaltung „Gemeinsam gegen Eigenbedarf“ am 18.11. im Kiezraum, Dragoner-Areal. Wir legen unser Flyer dort aus.

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

Hausversammlung Rostocker 50 (siehe oben unter Häusern)

Workshop Wem gehört mein Haus? N. berichtet, dass die Technik nicht wirklich funktioniert hat.

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

B. hat Berliner Heft zur Europacity.

Diskussion über verschiedene aktuelle Themen, wie falsche Mieterhöhungen von Heimstaden. Pressespiegel dazu: <https://www.stopheimstaden.org/presse/>

Krise der Immobilienbranche, Erklärung von Ertragswert und Buchwert. Vonovia hat selbst abgewertet. Bei Heimstaden, Adler u. a. wird über hohe Kreditquoten und Insolvenzgefahr geschrieben.

Echter Kommunaler Wohnungsbau würde nicht der Schuldenbremse unterliegen. Nur die Tochtergesellschaften landeseigener Wohnungsunternehmen dürfen Kredite aufnehmen.

Das Iniforum hat ein kleines Mietrechtshandbuch in 5 Sprachen zum Download bereitgestellt:

<https://iniforum-berlin.de/2023/11/neuerscheinung-das-kleine-handbuch-wohnen-und-mieten/#more-52026>

#### **Termine:**

Die Termine, auf die wir hingewiesen hatten, sind bereits vorbei.

**Kassenstand: 60,00 €**

#### ***Der nächste RTgG***

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 12. Dezember 2023 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.