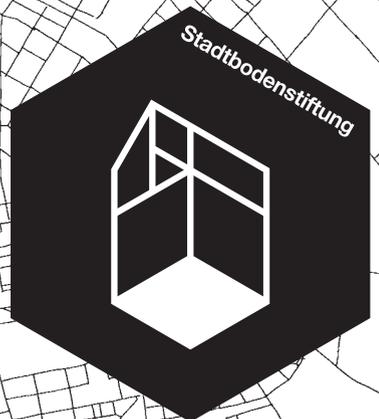


Gemeingut statt Leerstand

Material- sammlung



Gemeingut statt Leerstand

Ein Kooperationsprojekt der Stadtbodenstiftung

Projektleitung: Marieke Prey und Sabine Horlitz

Installation, Sound und Film: Teresa Hoffmann und Lena Kocutar

Grafik: Gunnar Bauer

Transkription: Karl Alexander Seidel

Dank an:

alle Beteiligten, die sich für uns Zeit genommen haben und mit uns ins Gespräch gekommen sind, an die Initiativen, Gruppen und Einzelpersonen, die sich gegen spekulativen Leerstand einsetzen, Informationen sammeln, aufarbeiten und Leerstand auf die politische Agenda setzen, an leerstandsmelder.de für die Dokumentation von Leerstand.

Das Projekt Gemeingut statt Leerstand wird gefördert durch:



Die Stadtbodenstiftung

ist eine zivilgesellschaftliche Bodenstiftung. Ihr Ziel ist es, städtischen Boden vom Markt zu nehmen, treuhänderisch zu verwalten und für bezahlbaren Wohnraum und nachbarschaftliche Nutzungen dauerhaft zu sichern.

kontakt@stadtbodenstiftung.de

www.stadtbodenstiftung.de

Stadtbodenstiftung, Gottschedstraße 4, 13357 Berlin

Berlin hat ein Mietenproblem: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum und günstigen Gewerbemieten. Dennoch stehen in der Stadt ganze Häuser leer. Auch wenn sich die Gründe dafür von Fall zu Fall unterscheiden, ist der oft jahrelange Leerstand symptomatisch für die derzeitige Immobilienspekulation. Hier wird sichtbar, dass immer mehr Wohn- und Gewerbeimmobilien vor allem zu Spekulationsobjekten geworden sind. Leerstand, Abriss und Neubau oder gewinnbringende Weiterveräußerung sind finanziell oftmals lukrativer als Einkünfte aus einer stabilen Vermietung. Der Umgang mit den Gebäuden und ihre Nutzung orientiert sich dabei meist nicht am Bedarf vor Ort, sondern an möglichen Profiterwartungen aus steigenden Immobilien- bzw. Bodenpreisen.

Das Projekt „Gemeingut statt Leerstand“ fragte, was dies für die Bewohner:innen der Stadt bedeutet und diskutierte gemeinsam Alternativen. An zwölf Standorten leerstehender Häuser kamen wir mit Anwohner:innen und Aktiven ins Gespräch, um aus diesen Erfahrungen für eine solidarische Stadtentwicklung zu lernen.

Dafür wurde eine mobile Soundinstallation entwickelt, die einerseits die Stimmen der Anwohner:innen aufzeichnete und andererseits die zusammengeschnittenen Gespräche von bereits besuchten Orten abspielte. So entstand ein berlinweiter Dialog über die Bedeutung von Leerstand, Entmietung und die Bedarfe an Wohn- und Gewerberäumen.

Aus den Stimmen entwickelten die Künstlerinnen Teresa Hoffmann und Lena Kocutar eine Audioinstallation sowie einen dokumentarischen Kurzfilm. Die Materialsammlung enthält die Flyer und Transkriptionen der zusammengeschnittenen Gespräche vor Ort.

Mehr Informationen zum Projekt, die Audiodateien zu den 12 Leerstandsorten und der dokumentarische Kurzfilm sind unter: www.stadtbodenstiftung.de/projekte/gemeingut-statt-leerstand zu finden.

1/12

Steglitz-Zehlendorf



Ehemaliges Schwesternwohnheim

Waltraudstraße 45, 14169 Berlin, 19.8.21 14 - 19 Uhr

Nutzung: Wohnhaus
Leerstandsquote: 90%
Leerstand seit: –
Eigentümerschaft: Privatinvestor

Bodenrichtwert: 1.900 €/m² | W 0,4
Größe Grundstück: 4.000 m²
Nutzfläche: 2.700 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 8,07 €/m²
 (2009/10) zu 11,63 €/m² (2020)

Besonderheit: Standhafte Mieter:innen kämpfen mit Unterstützung der Initiative „MieterInnen Südwest“ gegen den Abriss und für bezahlbares Wohnen in Dahlem.

Im Wohnhaus in der Waltraudstraße 45, das 1968 als Schwesternwohnheim erbaut und 2008 durch den Berliner Liegenschaftsfond an einen Investor veräußert wurde, stehen die meisten Wohnungen leer. Seit einem Brand 2016 ziehen viele Mieter:innen aus. Freiwerdende Wohnungen bleiben trotz Wohnungsknappheit und begehrter Lage im Grünen unvermietet. Verbleibende Mieter:innen berichten von belastenden Mietverhältnissen: defekten Heizungen, Schimmelbefall, Strom- und Wasserausfällen. Parallel stellte der Eigentümer einen Antrag auf Abriss und Neubau, dem aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet jedoch nicht stattgegeben wurde. Die Mieter:innen können so vorerst in ihren Wohnungen bleiben.

Eine Gruppe der im Haus verbliebenen Mieter:innen besucht uns an der Installation und berichtet von ihren Entmietungserfahrungen und wie sie sich erfolgreich dagegen gewehrt haben. Auch einige Mitglieder des Bezirksverbands der Linkspartei, die die Mieter:innen unterstützt haben, sowie eine Aktive der Initiative MieterInnen Südwest sind vor Ort.

(...) ähm, weil die uns einen Brief geschrieben haben, dass Löschwasser überall rein (läuft) und deshalb müssen wir abreißen.

Ja, da haben sie dick aufgetragen, das ist alles Quatsch. Da waren wir dann zusammen beim Anwalt.

Wir hatten da mal quasi die Mieterberatung für die Leute vorfinanziert (...) Ja, und dadurch habe ich aber wieder Hoffnung bekommen (...)

Das letzte Mal so richtig schön voll beleuchtet war es, wo der Brand war. Nachts um eins, als ich nach Hause gekommen bin und mit einem Bupp war es dunkel.

Und damals wars auch echt noch einfach voll bewohnt sozusagen. Ja. Das war komplett bewohnt. (...) und wir sind zu zehnt. Fast alleine in dem Riesenhaus da.

Und wann war der Brand?

Am 16. November. Nein 20. November - November 2016.

Danach erst sind die Leute ausgezogen. Der große Teil wurde rausgeschmissen.

Und ja, danach hat der Vermieter halt wirklich angefangen, zu entmieten.

(...) ich hab mich ja öfter mal angelegt, weil, erstmal weil er jeden Mieter unter Druck gesetzt hat. Gerade die Älteren. Nötigung kann man dazu sagen.

Na und die hoffen, dass man noch auszieht, wenn das solange dauert. Aber das werden sie nicht schaffen. Das werden sie auch nicht schaffen. Wir lassen uns nicht vertreiben.

Diese prekäre Situation, die hat mich fertiggemacht. Wenn es um solche Sachen geht, dann reißt man sich zusammen nicht? (...) der private Zwist, der zählt dann nicht mehr.

(19)74 bin ich da eingezogen im 7.Stock.

Ja, sie hat im 7. gewohnt, wo der Brand war. Und als Ersatzwohnung [hat sie] jetzt die in der 4. Etage. Und jetzt haben wir sie so weit, dass sie auch wieder in den 7. zieht.

Das heißt, die [Wohnung] ist jetzt renoviert worden oder so (...)?

Nee, soll! Soll!

Aber wann die anfangen und so, das steht alles noch in den Sternen. Das Wort „schnell“, das gibt ´s nicht im Lexikon.

Weil das mit dem Fahrstuhl war so, mal ging er, mal ging er nicht.

Das Ding ist, sie haben sich immer rausgeredet, die können den nicht reparieren, weil oben im 7. haben sie alles abgesperrt. Dann kam so ein Sicherheitsmann von einer Sicherheitsfirma.

Und dem haben wir das dann erklärt (...)

Und dann hab ich dann auch gesagt: „Na ja, ich bin auch zweimal stecken geblieben.“ Und dann meint er, er muss den sperren.

Na ja ok.

Dann meinte ich: „Ne das geht nicht und hier wohnen ältere Menschen. Wie stellen sie sich das vor? Und was passiert dann und wer bezahlt das?“ Und dann hat er so erklärt: „Na ja, das wäre vielleicht für ne Woche und die Kosten bekommen die.“

(...) und dann müssen sie den reparieren.

Ich meine OK, dann machen wir das und ich sag den Nachbarn Bescheid. Ich hab den Nachbarn Bescheid gesagt, hab auch gesagt: „Ich helfe euch beim Einkaufen und so weiter, geht klar.“

Die hat noch da oben gebadet und Wäsche aufgehängt.

Kann ich auch noch machen, ja. Hmm. Ich hab nämlich auch noch einen Schlüssel von der alten Wohnung.

Das ist ja dann in so Prozessen häufig so, dass so eine Vereinzelnung stattfindet, weil aus dieser Not heraus und aus der Angst, die Wohnung zu verlieren oder einfach zu spät zu sein, um eine gute Alternative zu finden, und damit haben sie euch ja auch geködert.

Die ganze Telefonleitung ist gekappt worden. Aus Wut, weil er nicht alle rausgekriegt hat. Weil wir nicht gemacht haben, was er wollte.

8

Und warum darf nicht abgerissen werden?

Wenn das Haus abgerissen wird, dann darf da nichts Neues entstehen, sondern es wird dem Park zurückgegeben. Also müssen sie ein paar Bäume pflanzen und die bringen ja keine Rendite, ne?

Da ist ja auch so ein Ding, dass der [Leerstand] überhaupt nicht statistisch erfasst wird. Also deswegen, ich glaub, die [Initiativen] sammeln das auch auf ihrer Webseite und dann kann man praktisch das, was man hat, beitragen und dadurch entsteht so eine Karte.

Dass der Bezirk das selbst in die Hand nehmen würde, also ich hätte doch ein Interesse als Bezirksamt zu wissen, wo was leer steht, um es dann eben auch zu verfolgen und zu ahnden etc.

(...) das ist etwas, das finde ich wirklich irre. Dass Politik und Verwaltung an der Stelle so versagen.

Überall Wohnungsnot. Und was? Da stehen so viele Häuser. Das heißt sich doch. Das ist doch so schizophren, das gibt es doch gar nicht. Hmm.

Und wenn gebaut wird, dann wird am Bedarf vorbei gebaut! Viel zu teuer.

Es ist wirklich widersinnig. Aber es hat viel mit Spekulation zu tun. Das ist ja das große Problem, dass mit Grund und Boden spekuliert wird.

Man ist ja mit jeder Faser des Herzens an die Wohnung gebunden irgendwie und das kriegt man nicht raus.



Ehemaliges Arbeiterwohnheim

Bornitzstraße 104, 10365 Berlin, 24.8.21 14-19 Uhr

ehem. Nutzung: Arbeiterwohnheim
Leerstandsquote: 100%
Leerstand seit: nicht bekannt
Eigentümerschaft: Privatpersonen

Bodenrichtwert: 200 €/m² | G
Größe Grundstück: 3.000 m²
Nutzfläche: 5.200 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 6,30 €/m² (2012) zu 10,40 €/m² (2021)

Besonderheit: Die Entwicklung des Gebäudes ist aufgrund von bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Erschließungs-, Abstandsflächen- und Brandschutzproblemen schwierig.

Das ehemalige Arbeiterwohnheim in der Bornitzstraße 104 ist Teil eines Ensembles bestehend aus zwei Sechsgeschossern zu beiden Seiten eines Flachbaus. Das in den 1970er Jahren errichtete Gebäude steht seit vielen Jahren leer und ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude befindet sich in einem Gewerbegebiet, in unmittelbarer Nähe zu Unterkünften für Geflüchtete und Obdachlose. Nach provisorischen Zwischennutzungen und einer im frühen Stadium abgebrochenen Sanierung war für den April 2020 ein Zwangsversteigerungstermin angesetzt, der jedoch (wahrscheinlich aufgrund der Coronapandemie) abgesagt wurde. Die weitere Zukunft des Gebäudes ist offen.

02/12

Lichtenberg

Bornitzstraße 104, 10365 Berlin

24.08.2021

An unserem Infostand entstehen eher kurze Gespräche mit Passant:innen. Bewohner:innen aus den angrenzenden Unterkünften - einer für Geflüchtete und einer für ehemals Wohnungslose -, sowie Nachbar:innen aus einem nahegelegenen Hausprojekt des Mietshäuser Syndikats und von angrenzendem Gewerbe, verweilen etwas länger auf ein Stück Kuchen.

(...) ich mein, das ist so meine Joggingstrecke hier. Immer durch diesen kleinen Gang und dann in die Herzberge und dann zurück. Deswegen weiß ich immer, was hier los ist. Und merke auch, wenn da mal neue Fenster eingesetzt wurden oder irgendwie ein Zaun steht, (...)

Der Zaun ist relativ neu, oder?

Seit einem Jahr. Weil sie da abreißen wollten und jetzt ist gar nichts passiert da. Alles wieder große Lüge. Obwohl wir auch richtig viel Geld hatten von der Obdachlosenhilfe und so weiter, um da was zu machen. Irgendwie scheitert das ja auch immer nicht an Geld sondern immer nur an Fläche und da, wo die Investoren noch drauf sitzen.

Das muss man halt mal so sagen, egal was dir die Leute so vorne rum so erzählen, weißte, dass sie noch nicht wissen, was sie machen wollen, also die, denen das seit zehn Jahren gehört, die wissen das ganz genau, dass das immer nur ne (...) dass die darauf warten, dass man hier wieder was machen kann.

(...) und das machen wir da gerade und wenn das mit dem Haus auch so geht, aber das glaube ich nicht weil, diese Family, die werden das irgendwie verwerten wollen, das haben die nicht umsonst seit zehn Jahren.

(...) das ist schon so mistig, dass das so kompliziert ist, herauszufinden, wer die Eigentümer sind. Ich meine neben dem, dass es dann natürlich noch diese Ratterketten gibt aber auch sonst.

10

11

Ich glaub sogar in New York kannst du es halt einfach so als jede Person anfragen, wem die Häuser gehören und musst nicht extra für 30 Euro so einen blöden Antrag stellen.

Voll.

(...) so Leute brauchen mehr Wohnungen und guck mal, das sind eins, zwei, drei, vier, fünf, sechs Etagen. Zum Beispiel zweihundert Personen bleiben hier oder dreihundert (...), hier ich glaube fünfhundert.

Fünfhundert?

Fünfhundert Leute.

Und wie viele Stockwerke?

Fünf.

Krass, und dann alle zu dritt zu viert im Zimmer.

Ja, Familien haben ein Zimmer. Und wenn du alleine bist oder mit anderen Leuten, ein Zimmer [für] drei Personen oder vier Personen. Ich sage, warum nicht zwei? Wir haben hier ein Zimmer, drei Personen, jede Person [zahlt] 900 Euro.

900 Euro?

900 Euro, ja!

Für ein Zimmer?

Für eine Person. Nein.

Doch, doch. Ich war hier ein Jahr, da hab ich gesagt: „Hey ich hab gefunden ein Zimmer für mich. 450.“

(...) „Nein, das geht nicht. Sie bleiben hier!“

Warum geht das nicht?

Warum, warum. Geht nicht. Ich habe Arbeit gefunden, sie sagen mir: „Nein, Arbeit nicht.“

Ich habe eine Schule gefunden, kannst du nicht zur Schule. Was soll ich machen? Schule machen? Nein, geht nicht! Aber alle denken wir sind krank, aber alle sind krank.



Leerstehendes Wohnhaus

Kantstraße 49, 10625 Berlin, 31.8.21 14 - 19 Uhr

ehem. Nutzung: Wohnhaus
Leerstandsquote: 100%
Leerstand seit: mind. seit 2015
Eigentümerschaft: GmbH einer Firmengruppe

Bodenrichtwert: 7.000 €/m² | W 2,5
Größe Grundstück: 1.015 m²
Nutzfläche: 1.100 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 7,54 €/m² (2009/10) zu 13,33 €/m² (2020)

Besonderheit: Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat derzeit die höchste Verkaufsquote an Wohnungen in ganz Berlin.

Das sechsgeschossige Wohnhaus in der Kantstraße 49, einer belebten Einkaufsstraße in guter Lage, bietet Platz für zwei Gewerbeeinheiten und ca. 15 Wohnungen. Das Gebäude steht seit mindestens sechs Jahren leer. Über die Geschichte des Leerstands oder die Absichten des Eigentümers ist wenig bekannt. Doch aus Anfragen der Linkspartei ergibt sich ein Bild: Es gab einen Antrag auf Abriss, der 2018 genehmigt wurde, dann passierte jedoch nichts. Ein eingeleitetes Amtsverfahren des Bezirks, damit die Wohnungen wieder vermietet würden, verlief im Leeren. Nach einem Eigentümerwechsel wurde ein neuer Antrag auf Abriss gestellt und Anfang 2020 ein Neubauvorhaben angemeldet. An der Situation vor Ort hat sich bis heute nichts geändert.

Viele Passant:innen wissen gut über die Geschichte des leerstehenden Hauses Bescheid. Ein Mitglied des Bezirksverbands der Linkspartei arbeitet schon lange zu Leerstand in Charlottenburg-Wilmersdorf und berichtet über die Entwicklungen im Bezirk. Zwei Aktive der Initiative MieterWerkStadt sind vorbeigekommen, um sich mit uns auszutauschen.

Und war hier mal was in letzter Zeit?

Nee. Nö.

Das sieht man ja, dass das schon lange leer steht, also von daher.

(...) mal eben ne Tischlerwerkstatt, man hatte das besonders am Herzen, weil ich mehrmals täglich daran vorbeigehe, ne? Wie das so ist in einer Nachbarschaft.

Die rechtliche Lage ist ganz grundlegend so, dass es dieses Zweckentfremdungsverbot-Gesetz¹ gibt, was eben sagt, dass, wenn du sechzig Wohnungen abreißt, musst du sechzig neue Wohnungen bauen zu 7,92 €/m².

Ist das eigentlich unterschiedlich, je nach Lage?

Nee, das gilt für ganz Berlin.

¹ Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 01. Mai 2014 in Kraft. Ziel ist, Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt. Mit der Gesetzesnovelle im Frühjahr 2018 erfolgte eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. So können nun Treuhänder eingesetzt werden, falls der Verfügungsberechtigte sich weigert, zweckentfremdeten Wohnraum (z.B. durch Leerstand) wieder für Wohnzwecke zu nutzen. Die jeweils gültige Fassung des Gesetzes ist hier nachzulesen: https://gesetze.berlin.de:443/perma?j=WoZwEntfrG_BE

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz fordert lediglich die Schaffung von Ersatzwohnraum zu „angemessenen Bedingungen“. In der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) wird eine Mietobergrenze für Ersatzwohnraum auf 7,92 €/m² netto kalt festgesetzt. Soll eine höhere Miete verlangt werden, werden die neu geschaffenen Wohnungen nicht als „Ersatzwohnraum“ anerkannt. Die jeweils gültige Verordnung ist hier nachzulesen: https://gesetze.berlin.de:443/perma?j=WoZwEntfrV_BE

Ok, es ist immer das gleiche egal ob Stadtrand oder (...)

Genau, das war ein relativ kompliziertes Verfahren, wie die in der Senatsverwaltung auf 7,92 €/m² gekommen sind. Irgendwie eine ungefähre Durchschnittsmiete, die sich so ungefähr im Durchschnitt geleistet werden kann. Die Eigentümerin dort [von einem anderen leerstehenden Haus in Charlottenburg] hat gegen diese 7,92 Euro geklagt, weil sie das eben nicht so richtig findet, dass sie da die 7,92 Euro-Wohnungen bauen soll und hat in erster Instanz vor dem Verwaltungsgericht Recht bekommen.²

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks in Charlottenburg, das mit einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1960 bebaut ist. Es umfasst dreißig Mietwohnungen und eine Wohnfläche von über 1300 m². Seit dem Jahr 2018 steht es leer. Anstelle dieses Bestandsgebäudes will die Klägerin einen Neubau mit mehr als sechzig Eigentumswohnungen und einer Fläche von über 3500 m² errichten. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf versagte ihr die hierfür nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erforderliche Abrissgenehmigung, weil die Neubauwohnungen für einen durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt unbezahlbar seien. Die sechste Kammer des Verwaltungsgerichts verpflichtete die Behörde, den Abriss zu genehmigen.

(...), und dann haben Land und Bezirk dagegen Revision eingelegt und das Verfahren geht jetzt weiter hoch vor das Oberverwaltungsgericht und es könnte eben sein, dass, wenn das dort gekippt wird, auch entsprechend diese Passage aus dem Gesetz gekippt [wird], was einfach bedeutet, dass du weiterhin alles mögliche abreißen kannst und es ist halt super lukrativ. Da, wo du halt noch ne wirklich niedrige Miete hast, die du mit normalem Mietrecht, sage ich mal, nicht extrem doll steigern kannst, kannst du alle 6 €/m² Wohnungen abreißen und 20 €/m² hinbauen, solange du die gleiche Anzahl von Wohnungen schaffst. Super lukrativ, sechzig Wohnungen abzureißen, um da achtzig Wohnungen hinzubauen, die du für 20 €/m² auch vermietet bekommst in Charlottenburg. Deswegen ist es echt ein total krasser Fall in Berlin, weil davon wahnsinnig viel abhängt.

² Mehr Infos zum Urteil, siehe Presseerklärung: <https://www.berlin.de/gerichte/verwaltungsgericht/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.841317.php>

2018 wurde diese Mietobergrenze eingeführt, weil beim Zweckentfremdungsverbot, das schon dazu geführt hat, dass es ne Reihe weniger Abrissanträge gegeben hat, weil das der Spekulation darauf am Ende ne höhere Miete zu kassieren, wenn ich einfach alles wahllos alles abreiße, einen Riegel vorgeschoben hat. Eigentlich ist das das Beste, was es gibt an diesem Gesetz. Wenn das fallen würde, hätte ich auf jeden Fall die Angst gerade mit dem Mietendeckel, wenn du halt im Bestand sozusagen die Mieten nicht mehr wahnsinnig doll erhöhen kannst - nicht mal mehr über Umwandlung in Eigentumswohnungen, weil das gestoppt ist - dann reißt du halt ab. Neubau ist eh völlig egal. Deswegen bräuchte es da, wenn das nicht funktioniert, eine bundesrechtliche Anpassung.

Es gibt ja gerade ganz viel hängende Fälle (...)

Voll, es gibt super viel hängende Fälle, wo das Bezirksamt auch sagt: „Das ist ein laufendes Verfahren, deswegen hat er [der Eigentümer] da gerade Rechtsschutz.“ Insofern gibt es eine ganze Reihe legalen Leerstands ohne sinnvolle Nutzung, weil alle auf dieses Urteil warten.

Ja, gerade in Mitte ist es echt ein Riesenthema. Also, ich glaub, da gibt es insgesamt 5.000 laufende Zweckentfremdungsverfahren, also wegen 5.000 Wohnungen. Ich würde mal sagen, bei der Hälfte davon geht es um Leerstand und mindestens eine Hälfte davon bezieht sich auf dieses Urteil, das ist wirklich ne ganze Reihe.

[Ein Passant erzählt von einer Verordnung, die bis 1999 in Berlin Geltung hatte.]

Steglitz-Zehlendorf hat ein Haus beschlagnahmt. Früher konnten wir Häuser beschlagnahmen in West-Berlin. Bis 1999 gab es die Verordnung, das hat die „Alternative Liste“ 1982 gemacht im Tiergarten, hingegangen mit Abendschauteam aufgeschlossen und sie sehen, ist leer, jetzt kriegt der Vermieter nochmal ein Schreiben (...)

(...), ach echt? Na, die Abendschau möchte ich aber mal sehen (...)

82!

Ja?

16

17

Und die Baustadträte (...) und ich habe es mir nochmal bestätigen lassen damals von der Künast, ich wusste nicht mehr, ob es Schöneberg oder Tiergarten war, sagt sie: „Nee, das war die aus Tiergarten.“ Die ist hingegangen und da ist der Wohnbesitz in staatliches Eigentum übergegangen. Das war nicht etwa Hr. Weizsäcker Mitglied des Zentralkomitees der sozialistischen Einheitspartei oder Hr. Lummer, das war die CDU.

(...) mal aufschreiben.

Das war die CDU. Weil wir diese Verordnung hatten, dass wir, jetzt weiß ich es nicht genau aber ich glaube, es waren sieben Monate (...)

Wenn eine Wohnung leer steht, dann beschlagnahme ich alle Wohnungen. Natürlich kriegt der Vermieter das Geld, aber wir haben das erstmal beschlagnahmt. Wir renovieren auf deine Kosten. So, das heißt, jetzt geht das. Weil wir eben Häuser in kommunalem, staatlichem Besitz hatten.

4/12

Pankow



Leerstehendes Wohnhaus

Raumer Straße 33, 10437 Berlin, 2.9.21 14 - 19 Uhr

ehem. Nutzung: Wohnhaus
Leerstandsquote: 95-100 %
Leerstand seit: 1990er Jahren
Eigentümerschaft: Privatperson

Bodenrichtwert: 6.000 €/m² | W 2,5
Größe Grundstück: 885 m²
Nutzfläche: 2.000 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 8,22 €/m²
 (2009/10) zu 12,97 €/m² (2020)

Besonderheit: Die lokale Nachbarschaftsinitiative drängt den Bezirk Pankow, gegen Eigentümer und Leerstand vorzugehen.

Die Raumerstraße 33 steht seit Jahrzehnten zu großen Teilen leer: Bereits 1995 soll es eine kurzzeitige Besetzung gegeben haben. 2003 verhängte der Bezirk Zwangsgelder wegen Teilleerstand. Seit 2016 wird versucht, über das Zweckentfremdungsverbot gegen den Leerstand vorzugehen. Bislang jedoch mit wenig Erfolg. Zunächst war der Eigentümer, der selbst im Haus gemeldet ist, nicht auffindbar. Als Zwangsgelder angedroht wurden, legte er Widerspruch ein. 2018 forderte die BVV, das Wohnhaus zu beschlagnahmen und treuhänderisch verwalten zu lassen. Der Eigentümer bestreitet den Leerstand, das Widerspruchsverfahren dauert an. Noch sind unter der Adresse vier Menschen gemeldet. Ob von diesen dort jemand tatsächlich wohnt, ist unklar.

04/12

Pankow

Raumer Straße 33, 10437 Berlin

02.09.2021

In der Straße voller Cafés und Restaurants erzählen uns Passant:innen und Anwohner:innen, was sie über das fast leerstehende Haus wissen. Eine Mietrechtsanwältin berichtet von den Bemühungen, die sie bereits mit anderen Aktiven aus der Nachbarschaft wegen des Leerstands dieses Gebäudes unternommen hat. Bewohner:innen der nahegelegenen Schönhauser Allee 69, die sich im Netzwerk 200 Häuser gegen Entmietung wehren, berichten von ihrer Auseinandersetzung mit dem dortigen Eigentümer.

Wie das immer so ist, also es fällt uns einmal im Jahr ein und ich gehe andauernd hier vorbei, aber das ist einfach so ärgerlich, dass das Bezirksamt immer wieder einknickt. Die letzte Nachricht war, das ist schon eine Weile her, dass sie halt diesen Bescheid nicht zustellen können. Man kommt da nicht rein und deshalb kommt man nicht an den Briefkasten und deshalb kann man den Zweckentfremdungsbescheid nicht zustellen.

(...) also man munkelt, dass diese Person, die da wohnt, dass das der Vermieter ist. 1990, da wohnten hier gerade noch die letzten Mieter:innen drinnen drin und (...)

(...) Strafverfahren gekriegt, dann waren wir auch beim Strafprozess und dann hat die aber auch irgendwann gesagt: „Jetzt reicht ´s“ und dann war das Haus auch zu sozusagen [leer].

Ah krass! Also da wohnt noch eine ältere Person, die Wäsche aufhängt?

Genau, die ja auch so ein paar Sachen in Ordnung macht irgendwie.

(...) wohnen Sie hier in der Nähe - und kriegen da was mit - oder auch nebenan? Ich war nämlich grad nebenan im Innenhof, da hatte mir ein Nachbar gesagt, dass da eine Familie oder diese 3 Personen, also der eine Mann, dem das vermutlich

20

21

gehört, seine Frau und sein Vater da wohnen und dass die das Haus praktisch alleine bewohnen.

(...) und ich wünsche mir statt einem leerstehendem Haus einen Swimmingpool auf dem Dach, da kann man einen Knopf drücken und dann fährt so eine Rutsche aus und eine Plane geht weg bei bei den Swimmingpools. Die Rutsche kann man beim Rutschen mit Wasser betreiben in ein anderes Swimmingpoolbecken auf dem Spielplatz und dieser Deckel geht dann auch auf und dann kann man rutschen. Tschüss.

Na ja, überall sagst du, wenn Kinder Mist bauen: „Kinder ihr habt Mist gebaut“, aber wenn Eigentümer von Häusern was machen... Das geht nicht. Dann muss man denen das wegnehmen. Ganz einfach.

[Eine Bewohnerin der Schönhauser Allee 69 berichtet.]

2016 wurde unser Haus verkauft. Dann hatten wir erst mal eine normale Mieterhöhung, da war eine Weile Ruhe. Und dann haben wir wie so viele andere Häuser drei Tage nach Weihnachten 2018 kurz vor der Gesetzesänderung unsere gut 1 cm dicke Modernisierungsankündigung bekommen.

Das Papier war 1 cm dick?

Ja.

(...) doppelseitig bedruckt, ne? Mit natürlich unglaublichen Zahlen und für mich stand da z. B. drin, dass ich 1019,68 Euro zusätzlich zu meiner Miete bezahlen soll. Also das wären plus 250 %. Also deswegen plus 250 %, weil wir wohnen in einem sehr vergessenen Restitutionshaus, wo es einen Investitionsstau bis in die 1960er Jahre gibt. Das heißt, es ist eine „Schrotthütte“ auf Deutsch.

Deswegen stand diese noch günstige Miete in einem fairen Verhältnis zu dem, wo man mit diesem Organismus „Altes Haus“ wohnt (...)

Ja, aber dann 1019,68 Euro auf einen Schlag dazuzahlen, ist natürlich ne harte Kiste.

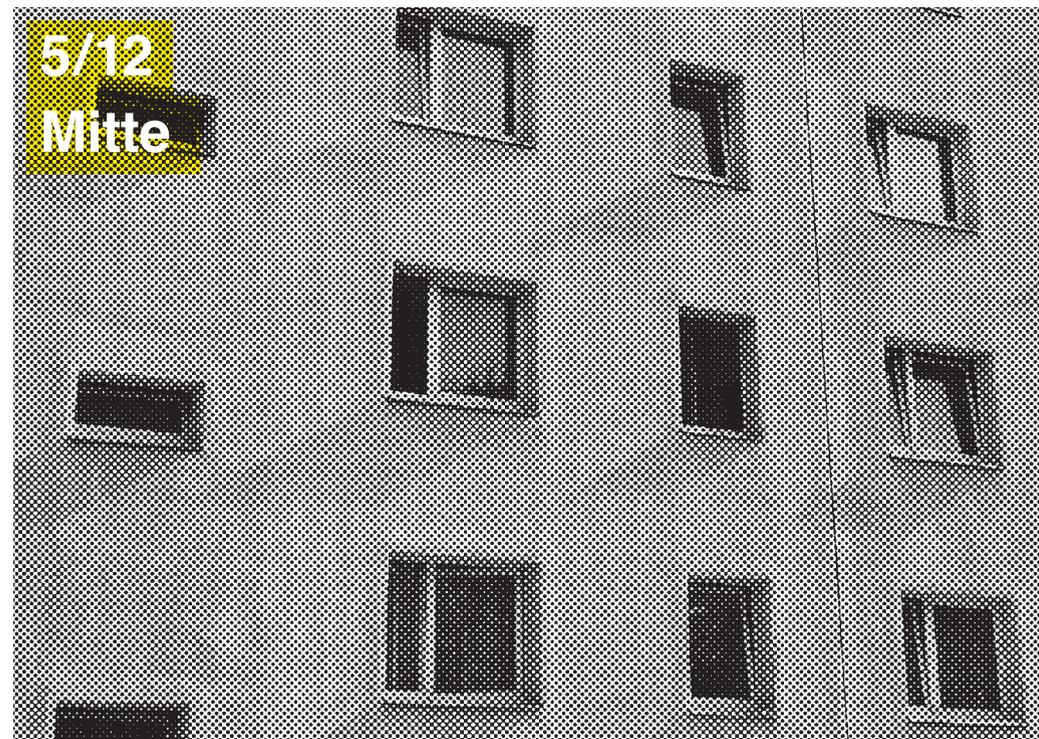
Mhm.

Und seitdem wehren wir uns dagegen.

Wie haben wir das angefangen? Also wir haben alle erst mal kurz die Schockstarre überwunden. Also bei uns ist alles ganz klassisch, wie das so ist. Wir sind Langzeitmieter, wir kannten uns größtenteils nicht. Ganz klassische Geschichte. Ich weiß gar nicht was jetzt so wirklich der erste Anfang war. Seitdem kennen wir uns, haben eine WhatsApp-Gruppe, treffen uns immer wieder im Hof und sind halt die Zwangsgemeinschaft, die wir sein müssen, und versuchen wie Pech und Schwefel zusammenzuhalten und versuchen, seit 2018 eine Modernisierungsvereinbarung auszuhandeln. Das Hauptding ist, also mal abgesehen von diesen unrealistischen Zahlen, die es natürlich gab, die natürlich verdrängen sollen, wir wurden natürlich auch alle verklagt (...).

Also wir kriegen seit 2018 mit voller Breitseite mit, wie das ist, wenn Wohnraum nur noch Ware ist. Unser Vermieter ist eine Briefkastenfirma auf Zypern und wir wehren uns gegen all das, was man so lesen kann, was so Sachen sind, die grad am Rande der Legalität gemacht werden in so einem Haus. Also wir hatten mal 12 Bäume im Hof, die wurden auf einen Sitz gefällt. Danach hatten wir ungefähr eineinhalb Jahre einen Sperrmüllhaufen im Hof, es wurde ein riesiger Stahlträger angeliefert - warum auch immer - es werden natürlich ständig die Briefkästen aufgebrochen.

All diese Geschichten, alles was man da so erlebt, wir versuchen aber eigentlich seit 2018 mit dieser anonymen Briefkastenfirma und ihren lustigen Geschäftsführern das hinzukriegen, dass die eine Modernisierung machen mit uns. Klar, es werden Luxuseigentumswohnungen werden, so viel ist klar. Aber diese Zeit sind wir noch Mieter, die sollen diese Modernisierung mit uns machen und nicht scheißegal auf uns oder sogar gegen uns.



Papageienplatte: Wohnblock in Entmietung

Habersaathstraße 40-48, 10115 Berlin, 10.9.2021 14 - 19 Uhr

Nutzung: Wohngebäude

Leerstandsquote: 90 %

Entmietung seit: 2009

Eigentümerschaft: GmbH einer Firmengruppe

Bodenrichtwert: 6.000 €/m² | W 2,5

Größe Grundstück: 2.500 m²

Nutzfläche: 5.100 m²

Mietentwicklung Ortsteil: 9,18 €/m² (2009/10) zu 16,35 €/m² (2020)

Besonderheit: Der Widerstand der Mieterinitiative durchkreuzt die Pläne des Investors und macht das Gebäude zum Präzedenzfall im Kampf für leistbaren Wohnraum.

Die fünf Wohnhäuser wurden 1984 für Mitarbeitende der Charité errichtet. 2006 werden sie vom Land Berlin für zwei Mio. Euro an Privatinvestoren verkauft und von diesen gut zehn Jahre später für das Zehnfache an die Arcadia Estates Firmengruppe. 2018 gibt es bereits eklatanten Leerstand. Der Eigentümer stellt einen Antrag auf Abriss, den der Bezirk durch den Widerstand der verbliebenen Mieter:innen nicht genehmigt. 2020 wird das Gebäude kurzzeitig von Aktivist:innen und Obdachlosen besetzt. Ein durch das Verwaltungsgericht angeregter Vergleich zwischen Investor und Bezirk, der einen Abriss und Neubau ermöglichen soll, wird vom Bezirk abgelehnt. Die Auseinandersetzung über stadtpolitische Prioritäten wird fortgesetzt.

05/12

Mitte

Habersaathstraße 40-48, 10115 Berlin

10.09.2021

Die Aktion in der Habersaathstraße wurde in enger Absprache mit der Interessengemeinschaft Habersaath geplant. Um Aufmerksamkeit auf den Fall zu lenken, planten wir hier eine Kundgebung und luden die Presse ein. Verschiedene politische Freund:innen der IG Habersaath sprechen beim Open Mike zu Leerstand.

[Daniel spricht für die Interessengemeinschaft Habersaath]

Ihr wollt ja alle wissen, was hier los ist. Das Verwaltungsverfahren, da kam dann Schwung in die Sache mit der neuen Anwaltskanzlei vom Ku'damm und das war dann - ich glaube sogar - zwischen Weihnachten und Neujahr. Im Januar [2021] gab es dann die BVV-Sitzung, da hat dann das Bezirksparlament von Berlin-Mitte mit großer Mehrheit abgelehnt diesem Vergleichsvorschlag zuzustimmen und hat dann eben der Stadträtin Ramona Reiser Rückendeckung gegeben, dass sie diesem Vergleich nicht zustimmt und dass man eben auf ein Urteil wartet.

Jetzt ist die Sache so... Wegen der Pandemie und auch wegen der Überlastung der Gerichte wird momentan immer noch gewartet auf den Termin der mündlichen Verhandlung - den wird es nämlich auch noch geben - wo alle Seiten angehört werden. „Alle Seiten“ hört sich ja so wichtig an... Das ist natürlich nur die Seite der Eigentümerin der „Arcadia“ und natürlich nur die Bezirksamtsseite. Die Mieter sind da weder beigeordnet noch Bestandteil des Verfahrens. Das wird dann quasi über die Köpfe der Mieter hinweg entschieden. Deswegen ist das gut, wenn in der BVV dann immer wieder Anfragen gestellt werden, wo dann gefragt wird: „Was ist der Stand der Dinge und wie sieht das aus? Was ist denn momentan los, wie gehts denn weiter und wo geht die Reise denn hin?“

Wann, ich frage euch, wann, ist uns eigentlich der Sinn von Wohnen verloren gegangen?

24

25

[Ramona Reiser, Bezirksstadträtin]

(...) praktisch sind wir wieder in dem alten Gerichtsverfahren. Wir warten auf die mündliche Verhandlung. Unsere Position ist klar. Hier geht es um schützenswerten Wohnraum, den wir auch so erhalten wollen, und wir werden nach geltendem Recht keine Abrissgenehmigung erteilen.

[Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin, erklärt „Graue Energie“]

Graue Energie heißt, alles, was hier in Ressourcen gebunden ist - seien es die Ziegel, die Wärmedämmung, die schon erwähnte PV-Anlage - [das] sind alles Ressourcen, die wir nicht wegschmeißen wollen. Wir wollen sie bewahren und wenn, dann wollen wir eine neue Umbaukultur fördern, aber nicht einen Abriss und dann stattdessen wieder alles neu aufbauen. Das ist nicht nachhaltig und deshalb ist das hier ein symbolischer Fall dafür, wie man intakten Wohnraum vernichtet.

Wir haben uns die Wohnungen auch teilweise wo möglich angeschaut. Die sind quasi bezugsfertig, sehr effiziente Grundrisse, die ostmodernen Plattenbauten haben alle sehr effiziente Grundrisse, die funktionieren prima.

Dieser Stand, den wir hier haben, der ist sogar ertüchtigt worden mit Wärmedämmung und PV-Anlage. Das ist keine große Energieschleuder und wenn man mal nach Ost-Berlin schaut, da sind viele solcher Plattenbauten. Da müssten wir viel abreißen, wenn das der Maßstab aller Dinge wäre. Also insofern würde ich mir wünschen, dass das Urteil dementsprechend positiv ausfällt, dass hier wieder sofort vermietet werden kann und wir uns nicht mehr weiter bei Demos treffen müssen.

[Nicole vom Wohnungslosenparlament und der Mieterpartei]

Hallo, ich bin die Nicole. Ich bin im Wohnungslosenparlament und wir haben jetzt dreimal schon eine Mahnwache gehalten am Roten Rathaus. Jedes Jahr sterben Menschen auf der Straße und da drüben stehen Cops, die beschützen eher Leerstand als Menschen, die auf der Straße sind. Das ist zum Kotzen. Ich weiß, ihr seid auch bloß Mieter, ihr habt bestimmt auch große Probleme, aber sorry, ey ehrlich...

Das hier ist beschlagnahmt worden, nicht besetzt worden. Beschlagnahmt, weil Menschen hier Zweckentfremdung begehen. Das müsste mal bestraft werden und nicht die Menschen, die auf der Straße leben.

[Biggi berichtet aus Kreuzberg]

So ein Großberliner Urgestein, wie man uns ja nennt, die in Berlin geboren sind und immer dort gewohnt haben und noch wohnen, die sind nicht mehr erwünscht. Da, wo ich wohne, ich sage nur „Markthalle 9“, da wird es ganz offen ausgesprochen. Wir Anwohner sind nicht mehr die gewünschte Zielgruppe der Zukunft. Mit anderen Worten, nur noch Einkäufe im hochpreisigen Segment, richtig luxuriöse Gaststätten und ich gehöre zum Bündnis „Zwangsräumung verhindern“. Dankeschön!

[Gerhard, Rentner aus Treptow]

Aber dann ist die Mieterbewegung losgegangen, vor meiner Tür quasi. Da habe ich gesagt: „Nee, jetzt 100 km weit wegziehen, nee, jetzt bleibe ich hier und leiste Widerstand.“

Seitdem habe ich mich der Mieterbewegung angeschlossen und halte das für eine ganz wichtige Bewegung, die wichtige soziale Fragen auf die Tagesordnung bringt und das wäre Sabotage und Desertieren, wenn ich jetzt 100 km weiter weggezogen wäre.

Schnell verkaufen, schnell Geld machen. Das geht, wenn man in den Urlaub fährt, also der Mieter und man in dieser Zeit die Wohnung räumt. Das wird mittlerweile wahrscheinlich unterschwellig von einigen Anwälten geraten. Anders kann ich mir das gar nicht erklären. Dass das geschieht, je wertvoller die Wohnungen werden, wenn sie leer stehen. Und das haben wir gerade, das ist eine Spekulationswelle. [Immer] schneller will der Vermieter seine Mieter loswerden.

[Thomas Lindlmaier erster wohnungsloser Kandidat für die Bundestagswahl, Mitglied der Mieterpartei]

Wenn dann nicht mehr nachweisbar ist, was du gehabt hast - wenn ein Blatt Papier nichts wert ist - und das ist in Deutschland so...

Sie lachen vielleicht, aber meine Liebesbriefe sind mir viel wert gewesen. Aber die wurden weggeschmissen. Meine Zeugnisse. Alles, woran mein Herz hängt, was nicht ersetzbar ist. Meine Möbel und meine anderen Sachen, das ist nicht so schlimm. Das kann man ersetzen. Aber da sind Dinge weggekommen, die unersetzlich sind.

[Eine Person, die bei der Besetzung letztes Jahr dabei war, setzt sich ein.]

Letztes Jahr hatten wir 53 Tote auf der Straße. Davon 26 Kältetote.

Sind wir alle tot. Also, ich möchte nicht auf der Straße sterben. Schönen Gruß an die Linke.

[Steffen vom Wohnungslosenparlament spricht]

Hallo. Ich bin der Steffen, auch im Wohnungslosenparlament und in der Mieterpartei. Ich wollte bloß sagen, dass es jeden ganz schnell treffen kann. Wenn Menschen denken, mich geht es nichts an... Doch. Wenn man mal Krach in der Ehe hat und eine Trennung ansteht. Wer will denn schon in derselben Wohnung bleiben, wenn es nur Streit gibt. Und da landet man ganz schnell auf der Straße oder in der Massenunterkunft.

[Fabi stellt sich vor, was es in der Habersaathstraße geben könnte.]

Das hätte jetzt schon ein Jahr lang passiert sein können, was wir uns gemeinsam mit Leuten überlegt haben, und zwar hätte es hier schon ein Jahr ein Nachbarschaftscafé gegeben, das selbst betrieben wäre, wo es günstiges Essen gegeben hätte. Es hätte jede Woche eine selbst betriebene Fahrradwerkstatt gegeben. Es hätte also wieder eine Chance auf eine Nachbarschaft in diesem ansonsten absolut Monster-Zombietoten Bezirk gegeben. Und darum geht es ja auch am Ende im Kampf um die Stadt. Es geht um lebenswerte Räume für alle. Darum, dass Menschen auch wieder gerne auf der Straße abhängen... das Leben wieder in die Stadt zurückzuholen.

6/12
Neukölln

Ehemaliges C&A Kaufhaus

Karl-Marx-Straße 97-99, 12043 Berlin, 17.9.21, 16 - 22 Uhr

Ehem. Nutzung: Gewerbe
Leerstandsquote: 100 %
Leerstand seit: 2012
Eigentümerschaft: GmbH

Bodenrichtwert: 3.000 €/m² | K1 4,5
Größe Grundstück: ca. 2.700 m²
Nutzfläche: ca. 9.000 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 5,39 €/m²
 (2009/10) zu 12,41 €/m² (2020)

Besonderheit: Seit 2011 Teil des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, wodurch der Bezirk Steuerungsmöglichkeiten bei der Entwicklung des Gebäudes erhält.

Das fünfstöckige Gebäude wurde 1953 vom Bekleidungskonzern C&A als Kaufhaus erbaut. 2012 wurde es geschlossen, als die Neuköllner C&A Filiale in die neue Shopping Mall gegenüber zog. Gut drei Jahre stand das Gebäude zunächst leer und wurde im Oktober 2015 von einem Investor gekauft. 2015 bis 2018 pachtete das Land Berlin das ehemalige Kaufhaus für die Unterbringung ca. 600 Geflüchteter. Seitdem steht es wieder leer, nur die Eingänge dienen Wohnungslosen als Obdach. Viel ist über die Nutzungspläne des Eigentümers nicht bekannt, Abriss und Neubau sowie eine Büronutzung sind im Gespräch. Die Initiative NION, eine Gruppe „Kreativer aus der Musik-, Kunst-, Tech- und Stadtentwicklungsszene“, ist an einer Nutzung des Gebäudes interessiert.

06/12

Neukölln

Karl-Marx-Straße 97-99, 12043 Berlin

17.09.2021

An der viel befahrenen Straßenecke ergeben sich eher kurze Gespräche mit Anwohner:innen. Zwei Mietaktivisten, die wir schon von früheren Terminen kennen, sind auch vor Ort, um uns zu unterstützen. Am späteren Abend findet noch ein kleines Konzert statt und eine Gruppe neuer Mitstreiter:innen der „Urbanen Liga“ kommen vorbei.

(...) es müsste sozusagen alles, was soziale Daseinsvorsorge bedeutet, raus aus der Spekulation halt.

Ja. Voll!

Ich meine, wir werden es nicht ändern oder hast du da Optimismus? Also den habe ich leider schon ganz lange -

- am 26. [Tag der Abstimmung über den Volksentscheid Deutsche Wohnen und Co enteignen!"] oder generell?

Nee, generell. Dass diese Welt sich irgendwie noch mit eurer Initiative noch rumreißen lässt... Ich glaube das ja nicht...

Gibt es denn überhaupt irgendwelche Möglichkeiten, dieses C&A Gebäude sinnvoll zu nutzen?

Ich glaub schon. Es gibt hier einen Mangel an Gesundheitseinrichtungen.

Das auf jeden Fall.

Das könnte man da ja total gut unterbringen. Ich glaube, da braucht es kreative Perspektiven.

Die Frage ist ja, wie kriegt man das aus der Hand des Investors raus. Ich bin mal gespannt, ob wir das am 26. endlich schaffen. Ich mag die Aussage Enteignung nicht, aber die Vergesellschaftung von „Deutsche Wohnen“ auf die Reihe zu kriegen, das wäre ja schonmal ein Schritt in die richtige Richtung. Also, ich sehe das an der „Adler Group“, die halten

30

31

so viele Wohnungen - gerade die Kleinstwohnungen - zurück oder sie bieten halt die sanierungsbedürftigen und planungsbedürftigen über Immoscout an für einen Preis, wo du dir dann denkst: „Mensch, Stopp.“

Das scheint in Berlin ja wirklich programmatisch zu sein, deswegen.

(...) was gerade der Karl-Marx-Kiez gebrauchen könnte, ob das jetzt interreligiöse oder interkulturelle Begegnungsorte sind oder Vereinsbereiche, dass sich Leute da was aufbauen können etc. Gesundheitsbereich definitiv auch. Glas-klar. Und Obdachlosen-Asyl wirst du hier wahrscheinlich nicht durchkriegen bei den Leuten, da wird ´s wieder Sturm von den Anwohnern geben. Trotzdem wir in Neukölln sind, aber es ist halt leider so.

(...) ja warum macht man nicht was rein?

Genau, weil hier floriert doch das Geschäft, oder?

Ich kann sagen warum! Weil nämlich für viele Leute der Erwerb von einer Immobilie nur eine Spekulation auf Wertzuwachs ist. Und dieser Wertzuwachs ist denen wichtiger als die Mieteinnahmen.

7/12 Tempelhof-Schöneberg



Geisterhaus Friedenau

Stubenrauchstraße 69 / Odenwaldstraße 1, 12161 Berlin, 18.9.21, 12-17 Uhr

Ehem. Nutzung: Wohnhaus
Leerstandsquote: 100 %
Leerstand seit: 2005
Eigentümerschaft: Privatperson

Bodenrichtwert: 4.500 €/m² | W2,0
Größe Grundstück: 1.000 m²
Nutzfläche: 1.600 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 6,93 €/m²
 (2009/10) zu 11,29 €/m² (2020)

Besonderheit: Die Nachbarschaftsinitiative Friedenau sorgt seit 2016 dafür, dass ganz Berlin den leerstehenden Altbau kennt, und treibt die Politik zum Handeln.

Der Leerstand des Jugendstilbaus ist berlinweit bekannt. Immer wieder versuchte der Bezirk, auf die Eigentümerin einzuwirken – schlug den Verkauf des Hauses an eine landeseigene Wohnungsgesellschaft vor, verhängte Bußgelder oder drohte mit Zwangsversteigerung. Seit 2019 steht zudem die Stiftung trias als mögliche Treuhänderin bereit. Stets reagierte die Eigentümerin im letzten Moment: beglich Schulden oder schaltete einen Anwalt ein. Dieser erklärte, ein Erhalt des Gebäudes sei unwirtschaftlich und es handele sich somit nicht um schutzwürdigen Wohnraum – eine Aussage, die nun gutachterlich geprüft wird. Die Nachbarschaftsinitiative kämpft weiter und repariert auch mal die Fenster, um den Regen draußen zu halten.

Vor dem leerstehenden Haus treffen wir Aktive der Nachbarschaftsinitiative Friedenau auf Kaffee und Kuchen. Auch ein paar Schüler:innen, die ein Konzert und eine Demo vor dem Leerstand organisieren wollen, die roten Floristen kommen zum Gespräch. In den Fenstern des Hauses hat die Initiative selbstgemalte Frauenporträts angebracht.

(...) und diese Bilder, sind das Personen, die mit dem Haus was zu tun haben?

Nein, das sind Fantasiefiguren...

(...) die eigentlich da drin wohnen würden sozusagen.

Hi, Hallo. Lange nicht gesehen! So wie sieht's aus mit dem Leerstand?

Es gibt ein Gutachten.

Was gibt's?

Ein Gutachten von einem Fachmann, ob das Haus noch zu retten ist oder nicht. Und wie teuer das ist, wenn man es saniert. Die Eigentümerin ist gezwungen worden, es in Auftrag zu geben... Hat sie aber nicht. Sie hat es lange verhindert und jetzt gibt es das.

Und hat sie sich den selber aussuchen können, den Typ der [das Gutachten erstellen soll]...

Ja, und sie rückt es nicht raus.

Also, das Gutachten ist nötig, um den Treuhänder einsetzen zu können.

Ja ja, es gibt unglaubliche Verwaltungsvorschriften, um ein Treuhänder einsetzen zu können. Und eine davon ist dieses Gutachten.

Aber, ich meine, dass sich da nix tut und die Stadt keine Möglichkeit hat... Ich kann es mir nicht vorstellen.

Der Baustadtrat hat ein Hobby, der ist neubauaffin.

„Das sind doch nur 16 Wohnungen“, sagt er.

Ich hab das Gefühl, er will sich einen Namen machen als „Neubauhengst“. ... da ist er ja in Berlin genau richtig.

Ich frage mich gerade... Ich kenne das Problem in Hamburg von einem Haus, wo ich früher gewohnt habe. Das hat sich aber auch zehn Jahre hingezogen bis es dann klar war, was man damit machen kann. Und darüber wunderte ich mich natürlich auch schon. Aber dann ist das offensichtlich an der Verwaltung...

(...) ja, dann sind wir wieder in diesem Ausreizen. Dann reizt du es aus, bis es zu irgendwelchen Zwangsvollstreckungen kommen würde, dann zahlst du das Bußgeld, dann ist der Fall erst mal wieder ad acta gelegt und dann geht es wieder von vorne los.

Mittlerweile können die Bußgelder bis zu 500.000 Euro hochgehen, wenn die ganze Zeit nichts passiert. Und dann besteht ja auch seit 2014 die Möglichkeit, eine Treuhänderschaft einzusetzen vom Bezirksamt. Aber dafür müssen erst mal alle diese anderen Schritte gegangen sein, es muss umfassend informiert worden sein und dadurch sind auch die Hürden für eine Treuhänderschaft noch mal höher. Also seit 2014 ist es möglich. Ein einziger Bezirk hat es bisher umgesetzt, das war in Pankow in der Meyerbeerstraße.

(...) doch lieber mal abwarten, dass der [Bezirk] irgendwann mal einen Treuhänder einsetzt, weil dann haben wir eine Chance mit dem Treuhänder ins Gespräch zu kommen und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt daraus zu machen. Das wäre doch schön, dafür wäre es doch auch gut geeignet.

Ja, ich meine, das sind ja auch noch riesige Wohnungen gerade.

Ja, das sind riesige Wohnungen, sechzehn riesengroße Wohnungen, die haben alle über 100...

... auch mit diesem schönen Vorplatz hier.

Also, das ist doch super, das soll ja mal so ein Nachbarschaftscafé werden, wo man dann alle mal trifft und mit denen quatscht...

Und wie ist deine Zuversicht, wie lange müsst ihr noch kämpfen, bis ihr es habt?

36

1-2 Jahre hoffe ich mal, aber wer weiß das. Das kann jeden Moment sein, dass dann der nächste Stadtrat sagt: „Oh, jetzt verkaufen wir das doch mal an den Höchstbietenden.“ Und dann ist es weg. Dann werden es Eigentumswohnungen und „Puff!“

(...) steht das da schon dran? Wir haben ja mal so getan, als ob es ein Café wäre, aber es war nie ein Café. Es war so ein normaler Kolonialwarenladen sagte man glaube ich am Anfang, ne?

Und auch mal eine Kneipe haben Nachbarn erzählt aber dann auch mehr Büros, kein Laden mehr.

In dem Verein sind 30 Mitglieder, so die Hälfte davon – und das sind überwiegend Frauen – im gehobenen Alter... wir machen diese Aktionen sozusagen. Es gibt auch Mitglieder, die uns nur fördern. Das ist das, was uns zusammenhält. Echt!

Die sind dann in das Haus und haben von zwei Balkonen Transparente heruntergelassen und haben ein Lied gesungen... quando quando... wann wird es so weit sein... Und dann sind die ungefähr eine Stunde da gewesen und wir hatten auch Unterstützung von Hausbesetzer:innen vor allen Dingen, auch Männer waren dabei aus der Friedrichshainer Gegend, die hatten mal Kontakt aufgenommen mit uns, haben uns auch gut beraten, wie man mit der Polizei umgeht. Und dann war die Polizei dann doch ziemlich schnell da, aber der Rest sind aktive Frauen. Es ist auch schon mal ein Mann dazugekommen. Wir haben auch nichts gegen Männer, ist ja nicht so gewesen, dass wir nicht auch Männer integriert hätten. Aber die, die auf unseren Treffen aufgetaucht sind, wussten immer ganz genau, was man jetzt machen muss... Die hörten sich überhaupt nicht an, was wir schon gemacht haben dieses typische „Man-splaining“. Wirklich. War absolut das. Die merkten dann auch, das kam nicht so an. Und dann sind sie wieder weg.



Ehemaliges Restaurant Entenkeller

Oranienburger Chaussee 45, 13465 Berlin, 28.9.21, 11-13 Uhr

Ehem. Nutzung: Ausflugslokal
Leerstandsquote: 100 %
Leerstand seit: 2012
Eigentümerschaft: unbekannt

Bodenrichtwert: 550 €/m² | W 0,3
Größe Grundstück: 1.000 m²
Nutzfläche: ca. 600 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 7,46 €/m²
(2009/10) zu 9,74 €/m² (2020)

Besonderheit: Ausflugslokal, Restaurant, Hotel, Pizzeria, Bar, Diskothek oder Kneipe – der prominente Bau im Norden Berlins hatte schon viel zu bieten.

Der 1926 in der Gartenstadt Frohnau errichtete Entenkeller war ein beliebtes Ausflugslokal und viele Jahre für lange Tanznächte und gute Gerichte berühmt. 2006 wurde der Betrieb jedoch eingestellt. 2013 wurde die Immobilie zwangsversteigert. Der neue Eigentümer plante einen Umbau mit Restaurant im Erdgeschoss und Wohnungen darüber. Drei Jahre später begannen erste Bauarbeiten. 2017 wurde ein Bauantrag gestellt, der eine Eröffnung der Gastronomie zum Ende des Jahres vorsah. Die Unterlagen blieben jedoch unvollständig und es wurde keine Genehmigung erteilt. Im Oktober 2020 berichtet der RBB von erneuten Verkaufsgesprächen. Zwei Monate später von einem Brand im Dachstuhl des Gebäudes. Seitdem ist es wieder ruhig um den Entenkeller.

Vor dem ehemaligen Entenkeller stehen wir an einer Schnellstraße. Immer wieder regnet es. Dennoch ergeben sich interessante Gespräche mit Passant:innen. Die Bedingungen für Tonaufnahmen sind jedoch so schlecht, dass wir darauf verzichten.

Anwohner:innen berichten uns, was sich in der Nachbarschaft über den Entenkeller erzählt wird. Alleine die Renovierung des Dachstuhls hätte 300.000 Euro gekostet. Zwischendurch wurde die Pizzeria Al Fungo von Angelo im Haus betrieben. Seitdem ist es leer. Es wird sich von mafiösen Geschäften und Geldwäsche in der Nachbarschaft erzählt. Vielleicht sind die Juwelen aus dem Dresdener Raub hier versteckt?

9/12

Treptow-Köpenick



Wohnhaus in Entmietung

Krüllsstraße 12, 12435 Berlin, 28.9.21, 16 - 18 Uhr

Nutzung: Wohngebäude

Leerstandsquote: 95 %

Entmietung seit: 2015

Eigentümerschaft: GmbH einer Firmengruppe

Bodenrichtwert: 2.800 €/m² | W 2,0

Größe Grundstück: 485 m²

Nutzfläche: 1.250 m²

Mietentwicklung Ortsteil: 6,00 €/m² (2009/10) zu 12,50 €/m² (2020)

Besonderheit: Das Firmengeflecht der Padovicz-Gruppe ist berlinweit für strikte Entmietungsstrategien, Immobilienspekulation und Verschleppungstaktiken bekannt.

Das fünfgeschossige Wohnhaus in Alt-Treptow steht seit sechs Jahren fast vollständig leer. Es befindet sich in einem schlechten Zustand. Mieter:innen berichten über Schimmelbefall. 2017 kündigte der Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen an. 2018 zog die vorletzte Mietpartei nach langem Rechtsstreit aus. Passiert ist bisher nichts. Anwohner:innen wandten sich wiederholt an den Bezirk, um auf den Leerstand aufmerksam zu machen. Dieser zeigt sich jedoch geduldig: Der Eigentümer stelle immer wieder unvollständige Bauanträge, die wegen fehlender Unterlagen nicht genehmigungsfähig seien. Ohne Baugenehmigungen, könne der Bauherr jedoch nicht sanieren, weshalb die Genehmigung für den Leerstand verlängert werden müsste...

Vor der Krüllsstraße sind wir mit dem Sozialbündnis Alt-Treptow, welches schon länger die Geschichte des leerstehenden Hauses verfolgt und versucht eine Neuvermietung zu erwirken, zu einer Gesprächsrunde verabredet.

(...) Zwei Wohnungen sind wohl noch bewohnt.

(...) und drängen darauf, dass das Haus saniert wird.

Man muss zu der Geschichte des Hauses sagen, der Eigentümer ist Herr Padovicz. Herr Padovicz ist ein stadtbekannter Immobilienspekulant, der zum Teil mit übelsten Methoden entmietet - was auch hier in der Krüllsstraße 12 passiert ist. Der Häuser über lange Zeit leer stehen lässt, der kein Interesse daran hat, Häuser zu sanieren, sondern sie als reine Spekulationsobjekte behandelt. Dieses Haus wurde 2016 das erste Mal vom Bezirksamt angeschrieben aufgrund des Verfalls des Hauses.

Der [Eigentümer] hat dann gar nicht darauf reagiert. Da hat ihm die Wohnungsaufsicht geschrieben, bis wann er denn das Haus in einen Zustand versetzt, in dem man drin wohnen kann. Und nicht wie jetzt, dass da Schimmel drin ist, dass da Wasser im Keller steht, keine Klingelanlagen an der Tür sind etc. Der Mann hat gar nicht geantwortet.

Das Bauamt hat ihn angeschrieben und jetzt hätte eigentlich die Wohnungsaufsicht tätig werden müssen, das ist aber ein anderes Amt. Das Bauamt hat aber nicht die Wohnungsaufsicht informiert, dass er sich nicht meldet. Und so hat das vor sich hingeschlummert. Zwei Ämter, die nicht miteinander kooperieren, haben ihm die Möglichkeit gegeben, überhaupt nicht zu reagieren. Aufgrund dieser Anzeigen hat er dann reagiert und hat eine Modernisierungsankündigung an die Mieter:innen des Hauses, an die verbliebenen vier Mietparteien, die noch drin waren, geschickt - der Rest war bereits entmietet - und hat Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen angekündigt, die zu einer Verdreifachung der Miete fast geführt hat (...). Das war natürlich auch als Druckmittel gedacht, um die letzten Mieter hier rauszutreiben.

Vier Mietparteien waren noch drin. Und es war auch dafür gedacht, dass eventuell einer der Mieter dagegen klagt, beziehungsweise die Modernisierungsankündigung nicht annimmt. Und dann der Eigentümer wieder klagt auf Annahme der Modernisierungsankündigung. Das verschafft dem Eigentümer dann wieder Zeit solange der Prozess läuft.

Der Druck auf die Mieter und Mieterinnen war so stark, dass zwei weitere ausgezogen sind (...)

Die, die verklagt worden ist, hat einen Vergleich erzielen können - das waren 10.000 Euro Abfindung. Und die hatte dann gesagt: „Ich kann den Prozess weiterführen, aber ich habe hier bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Wohnung angeboten bekommen. Das ist mir diesen ganzen Stress hier nicht mehr wert. Kein Mensch weiß, was am Schluss dabei rauskommt. Ich nehme lieber das sichere Angebot an und ziehe aus.“

Jetzt ist noch eine weitere Mietperson, die hat das Angebot angenommen, das ihr der Bezirk gemacht hat. Der Bezirk hat die Mieterberatung (...) eingesetzt, zu der man gehen konnte (...).

Diese Mieterberatung hat ein Kontingent an Wohnungen, das heißt, wenn man hier in einem Haus wohnt, was eigentlich nicht mehr bewohnbar ist vom Zustand her, dann kann diese Mieterberatung dich in eine der städtischen Wohnungen setzen lassen aufgrund der gesundheitlichen Belastung, die in diesem Haus vorhanden ist.

Ich bin keineswegs überzeugt davon, dass das Haus hier in drei Jahren tatsächlich saniert worden ist. Wenn aber diese Verfahren, die wir gerade gesehen haben, so lange laufen, kann ein städtischer Verwalter eingesetzt werden nach 10-12 Jahren Leerstand. Das heißt: Diese Verschärfung des Gesetzes war völlig praxisfern und ist Augenwischerei. Wenn wir hier in Berlin Leerstand verhindern wollen - und hier in Treptow-Köpenick haben wir an die 700 leerstehende Wohnungen. Da werden auch ein paar Wohnungen berechtigt leer stehen, weil die in der Sanierung sind, oder ein Sanierungsbedarf gestellt ist, aber wir gehen von mindestens 500 aus, die aus spekulativen Gründen leer stehen und denen wir mit der jetzigen Gesetzeslage nicht ankommen. Wenn wir also Leerstand verhindern wollen, müssen zwei Sachen geändert werden:

Das Zweckentfremdungsverbot muss verschärft werden und das Baurecht muss abgeändert werden. Es müssen viel stringentere Vorgaben sein, bis wann Bauanträge einmal genehmigungsfähig gestellt sein müssen.

Ja, bitte!

Wir haben ja auch schon mehrere Kiezspaziergänge und Kundgebungen organisiert. Eine auch fast genau hier vor der Tür vor mehreren Jahren, wo hier eine ganze Kundgebung also Demo gewesen ist. Es gibt einige Fälle hier, wo wir auch andere Sachen versucht haben.

42

10/12

Marzahn-Hellersdorf



Einkaufszentrum in Entmietung

Jan-Petersen-Straße 14, 12679 Berlin, 4.10.21, 16 - 18 Uhr

Nutzung: Gewerbe

Leerstandsquote: ca. 90 %

Entmietung seit: Anfang 2021

Eigentümerschaft: institutioneller Investor

Bodenrichtwert: 600 €/m² | W 1,0

Größe Grundstück: ca. 7.500 m²

Nutzfläche: ca. 4.000 m²

Mietentwicklung Ortsteil: 4,56 €/m² (2009/10) zu 7,62 €/m² (2020)

Besonderheit: Das Projekt BENN Blumberger Damm im Einkaufszentrum Carrée Marzahn unterstützt Anwohner:innen dabei, sich in die Gestaltung ihrer Nachbarschaft einzubringen.

Das zu 90 % leerstehende Einkaufszentrum Carrée Marzahn bot viele Jahre über 30 Fachgeschäften Platz für Verkauf und Gewerbe. Im Frühjahr 2020 wurde es für 17,6 Mio. Euro an einen Anbieter aus Luxemburg verkauft. Im August 2020 erteilte das Bezirksamt dem neuen Eigentümer einen positiven Bauvorbescheid für den Abriss des Einkaufszentrums und die Errichtung eines zehngeschossigen Neubaus mit 350 Wohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss. Aktuell sind nur noch drei Läden vermietet: eine Post, ein Nachbarschafts- und ein Geschenkartikelladen. Ihre Mietverträge wurden zu Ende des Jahres gekündigt. Bislang wurde noch kein Bauantrag gestellt. Wann mit Abriss und Neubau begonnen wird, ist derzeit offen.

10/12

Marzahn-Hellersdorf

Jan-Petersen-Straße 14, 12679 Berlin

04.09.2021

Wir treffen uns mit einer Mitarbeiterin von „BENN - Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“, einem vom Berliner Senat geförderten Programm, vor dem Carrée Marzahn. Später kommt noch eine Kollegin von ihr dazu.

Also die Leute haben irgendwie Angst, dass die Infrastruktur hier flöten geht, beziehungsweise wissen sie eben nicht, was dann kommt. Ob sozusagen in dem neuen Gebäude auch eine Apotheke ist oder auch eine Post oder nicht. Also das würden sie gerne wissen.

Die nächsten Orte, wo es dann Gewerberäume gibt, eine Apotheke, eine Post... Wie weit sind die weg?

Also jetzt aktuell ist es einfach ein Stück weiter und es ist eine ganz andere Richtung. Also, ich glaube, es kommt darauf an, in welchem der Häuser man wohnt. Bei einigen ist es vielleicht ein bisschen egal, aber bei anderen auch nicht, ne?

Die, die letzte Woche da war, hat sich speziell als ältere Frau davon betroffen gefühlt, weil man halt seine Wege so legt und plant und seine Abläufe hat. Deswegen wollte sie damit auch gerne an die Seniorenvertretung rantreten mit diesem Thema, was ich eine ganz gute Idee fand, weil das ja auch stimmt, dass die dadurch dann sehr benachteiligt sind.

Und wie lange seid ihr jetzt da drin?

Wir sind seit 3 Jahren hier.

Und wie seid ihr an die Räumlichkeiten gekommen?

Jetzt muss ich mich mal erinnern... Also, wir sind hier so rumgelaufen und haben gesehen, dass hier freie Räume sind, und wir haben halt auch ein Büro gesucht, was für uns Sinn macht. Wir sind ja ein Nachbarschaftsprojekt, kann man sagen,

44

45

oder -programm und das bezieht sich halt genau auf dieses Siedlungsgebiet. Es gab auch zwei Gemeinschaftsunterkünfte, in denen wir viel waren. Eine ist jetzt leergezogen und eine ist hier gleich, also ist es logistisch sehr günstig für uns, hier den Raum zu haben -

- können wir kurz was fragen? Wir suchen die Western Union. Ja, ja die ist da drin, man geht einfach rein dann nach links und dann da, wo Reisebüro steht.

Ok, danke sehr!

Ich dachte ja vielleicht sei die ja ausgezogen schon, die Western Union.

Ja muss man mal fragen. Also, die Post ist noch da.

Ach, die ist auch noch da, ok.

Das Reisebüro schließt gerade. Hoffen wir mal, dass die noch da sind.

Und habt ihr jetzt schon was anderes gefunden?

Nein, wir sind noch nicht ganz fündig geworden. Es stehen ein paar Räume zur Debatte, aber das ist gar nicht so einfach... Was ich grad gesagt hab mit dem Logistischen, also dass wir jetzt hier einen Raum haben, der Sinn macht, weil wir ja hier mit der Nachbarschaft direkt arbeiten oder in der Nachbarschaft arbeiten und eigentlich, also alles, was wir jetzt gefunden haben, ist ein Stück weiter weg.

Was sind so die Kernbereiche, in denen ihr Sachen macht?

Es geht darum Begegnungen zu schaffen zwischen Anwohner:innen und das versuchen wir über einzelne oder regelmäßige Veranstaltungen. Jetzt zum Beispiel mit dem Sprachtreff oder auch wenn eine der Nachbar:innen eine Idee hat, was sie oder er gerne machen würde, das sind teilweise Ausflüge oder Gruppentreffen, Fahrradkurse, so etwas haben wir hier gemacht. Oder ein bis zweimal im Jahr eine größere Veranstaltung, ein Nachbarschaftsfest... und Beteiligung. Also, eigentlich ist die Idee ja auch, dass Leute, so wie das jetzt auch mit dem Carrée eigentlich gelaufen ist, also da ist auch eine Gruppe von Nachbar:innen gekommen und hat gesagt:

wir wissen nicht was jetzt hier los ist und warum das hier abgerissen wird und dann haben wir denen auch geholfen, einen offenen Brief zu formulieren und an das Bezirksamt zu schicken. Also, darum geht es eigentlich auch: Einen Impuls aufzugreifen, wenn der kommt.

Wir haben auch Nachbarschaftsforen gemacht, wo dann Leute sagen konnten, was sie hier im Stadtteil vermissen oder besonders gut finden. Es ging viel um Grünflächen. Erstens ist das vielen Leuten sehr wichtig, die hier wohnen, weil die das so schätzen, dass es so viel Grün gibt. Andererseits das Gefühl, dass das nicht so gepflegt wird, also dass es zu wenig Mülleimer gibt im Bürgerpark beispielsweise oder [sie] den Eindruck hatten, das Grünflächenamt kommt eigentlich nie, um da was zu machen.

Und dann aber auch sowas wie Anonymität, haben viele gesagt, dass sie da eigentlich -

- Dankeschön, die Western Union ist hier nicht mehr.

Nee... schon weg? Ach ja, ok.

Nee nicht mehr, aber ist egal.

Oh, nein.

Schon zu gemacht, schon geschlossen?

Ja, jetzt nicht mehr, aber ich weiß nicht warum.

Ok.

Aber vielen Dank, ich wünsche euch einen schönen Tag.

Tschüss.

Und auf den offenen Brief, also wenn da jetzt Leute einen offenen Brief geschrieben haben - kam da irgendwas zurück, habt ihr da irgendwelche Infos bekommen, was da der Stand ist?

Nee. Also, es haben sich zwei Leute dahinter geklemmt aus dem Bezirksamt oder auch Politiker:innen aus dem Wahlkreis hier. Die haben versucht, den neuen Eigentümer zu kontaktieren, soweit ich weiß. Und sind da aber nicht weiter-

46

47

gekommen. Der Versuch war, den neuen Eigentümer einzuladen, dass er oder sie erzählen kann, was der Plan jetzt hier ist. Das war ja das, was die Leute [wollten]... genau.

Es gibt wohl eine Kontaktperson mittlerweile in Berlin, aber da geht ja ganz viel Energie erstmal drauf, jemanden ansprechen zu können.

Online findet man ja nur, dass es irgendwie ein institutioneller Anbieter aus Luxemburg ist. Also da weiß man erstmal nicht so viel... und dass die Pläne sind, hier ein großes Projekt hinzubauen, was mehrstöckig ist und Wohnraum bereitstellt.

Kann ja sein, dass das dann auch Leuten entgegenkommt, aber das ist ja ein bisschen so... keine Infos zu haben, das ist, glaube ich, was die Leute so blöd finden.

Weißt du, was die anderen Gewerbe oder Läden jetzt machen?

Teilweise ja. Also die Apotheke, die haben einen neuen Standort, die Schneiderin hat allerdings gesagt, dass das jetzt erstmal Jobverlust bedeutet.

Und wann habt ihr die Nachricht bekommen?

Das ist schon einige Monate her, also im März vielleicht?

Ist immer so krass, dass man mit Gewerbemietvertrag so viel schneller rausgeworfen werden kann.

11/12
Spandau



Stillgelegte Siemensbahn

Bahnhof Wernerwerke, Siemensdamm 54, 13629 Berlin, 6.10.21, 11 - 13 Uhr

Ehem. Nutzung: Infrastruktur
Leerstandsquote: 100 %
Entmietung seit: ca. 1980
Eigentümerschaft: öffentlich

Bodenrichtwert: 300 €/m² | G
Größe Grundstück: unbekannt
Nutzfläche: ca. 1.100 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 5,22 €/m²
 (2009/10) zu 8,65 €/m² (2020)

Besonderheit: Der Verfall der Siemensbahn ist Ausdruck von Desinvestition und zeigt das Auf und Ab einer Public Private Partnership.

Die Siemensbahn wurde 1927-1929 von der Firma Siemens & Halske erbaut, um einen schnellen Anschluss an die Firmenwerke zu gewährleisten. Sie verlief mit zwei Zwischenstopps zwischen den S-Bahnhöfen Jungfernheide und Gartenfeld. Nach dem Mauerbau wurde die Strecke (wie das gesamte West-Berliner S-Bahn-Netz) von der DDR-Staatsbahn betrieben. 1980 wurde die Siemensbahn im Zuge des Eisenbahnerstreiks stillgelegt. Seitdem verwildert die Strecke und die Bahnhofsgebäude stehen leer. Der Bahnhof Wernerwerk verfügte über eine kleine Bierstube und Ladenflächen. Seit die Siemens AG 2018 plant, einen Forschungscampus in der Gegend zu errichten, verspricht der Senat, die Strecke zu reaktivieren und ggf. zu erweitern.

11/12

Spandau

Bahnhof Werderwerk

Siemensdamm 54, 13629 Berlin

06.10.2021

Es ist laut und kalt am Siemensdamm. Wenige Menschen kommen zu Fuß an uns vorbei und bleiben nicht stehen. Also folgen wir dem Gleisbett auf den Spuren der ehemaligen Siemensbahn und erkunden die Spuren des historischen Orts, der von belebteren Zeiten erzählt.

50

12/12

Friedrichshain-Kreuzberg



Wohnhaus in Entmietung

Hasenheide 47, 10967 Berlin, 6.10.21, 16 - 18 Uhr

Ehem. Nutzung: Wohngebäude
Leerstandsquote: 95 %
Teilleerstand seit: ca. 2012
Eigentümerschaft: GmbH einer Firmengruppe

Bodenrichtwert: 4.500 €/m² | W 2,5
Größe Grundstück: 1.700 m²
Nutzfläche: ca. 3.400 m²
Mietentwicklung Ortsteil: 6,88 €/m² (2009/10) zu 14,41 €/m² (2020)

Besonderheit: Drei Mietparteien wehrten sich bis zuletzt gegen die Entmietung. Nun wurden ihnen Umsetzwohnungen und der Wiedereinzug nach zwei Jahren zugesichert.

Der ausladende Altbau mit Vorderhaus, Seitenhaus und Hinterhaus steht fast vollständig leer. Die verbliebenen Mieter:innen berichten, dass der Eigentümer vor über zehn Jahren begann, frei werdende Wohnungen zu entkernen und nicht mehr zu vermieten. Vor ca. vier Jahren folgte eine systematische Entmietung: Schäden am Dach, die schwere Wasserschäden zur Folge hatten, wurden mit Bezugnahme auf einen geplanten Dachgeschossausbau nicht repariert. Zudem wurde mit Abfindungen für den Auszug geworben. Dem Bezirksamt ist ein umfassender Leerstand seit 2014 bekannt. Der Eigentümer stellte immer wieder erfolgreich Sanierungsanträge, setzte diese aber nicht um. So blieb der Leerstand genehmigt. Inzwischen haben die Sanierungsarbeiten begonnen.

12/12

Friedrichshain-Kreuzberg

Hasenheide 47, 10967 Berlin

06.10.2021

Viele Anwohner:innen kommen an unserer Installation vorbei und bleiben stehen, um sich zu unterhalten. Ein paar Tage zuvor hatten wir außerdem die letzte noch im Haus verbliebene Mietpartei zu einem Gespräch in ihrer Wohnung getroffen.

[Das hier ist doch] das Haus mit dieser letzten Familie die auch, glaube ich, im RBB war.

Ja, genau, genau!

Die machen auch dieses Antragstellen, renovieren, dann nichts machen und dann vergehen zwei Jahre und dann wieder: einen Antrag stellen...

Genau und dann wieder warten und dann den Antrag nicht vollständig einreichen -

- und dann steht vielleicht ein Gerüst da, aber es passiert gar nichts.

Genau und jetzt gerade sind tatsächlich ein paar Leute da, die arbeiten, aber auch so völlig ohne richtige Ausrüstung... Einerseits gibt es keinen guten Arbeitsschutz und andererseits haben die auch nicht genügend Maschinen, als dass es wirklich eine effektive Sanierung ist.

Es gibt ja noch das Wohnungsaufsichtsgesetz, wonach die ja verpflichtet sind, die Wohnungen eigentlich in Stand zu halten. Das kommt nicht so oft zum Tragen auf Bezirksebene. In Mitte ist das Bauamt von Schimmel befallen, weshalb wir nicht in die Archive können. Also, solche Sachen, das ist wirklich absurd.

[Die letzten Mietparteien haben nach einem langem aufreibenden Prozess eine Umsatzwohnung gestellt bekommen, in die sie kommende Woche ziehen werden. Laut Vertrag können

52

53

sie nach zwei Jahren wieder in ihre sanierte Wohnung für die gleiche Miete zurückziehen.]

[Der Mieter berichtet:]

Viele sagen, die haben den Leerstand doch schon 2010/2014 angemeldet. Und dem Bezirksamt war es auch schon ewig bekannt, aber das ist dann im Sande verlaufen. Die haben Bauanträge gestellt. Die haben sie genehmigt bekommen. Dann haben sie die verfallen lassen, haben aber gar nicht gebaut sondern ...

Also wir vermuten, das hat etwas mit dem Milieuschutz zu tun. Weil das ist ja eigentlich ein Objekt, was Milieuschutz hat. Und durch diese Aktion haben sie es geschafft, dass sie den Milieuschutz umgehen können, weil sie machen jetzt Neubau.

Weil das dann nicht mehr [als die gleichen Wohnungen gilt]?

Weil sie die Grundrisse verändern. In allen Wohnungen, die Sie hier sehen, die jetzt leer sind, war dieses Eichenstaparkett und diese bleiverglasten Türen...

Ja, ist ja voll schön.

Ist alles auf dem Müll gelandet.

Oh Gott.

Alles weg. Ja, sie haben uns gesagt, wir müssen sofort ausziehen und haben nur 14 Tage Zeit und haben uns richtig krass Angst gemacht. Wenn wir nicht selber ausziehen, wird die Stadt uns auf die Straße setzen. Das Haus ist einsturzgefährdet. Da hat man einen Termin in der „Höhle des Löwen“ sag ich mal, so am Ku'Damm und... sowas habe ich noch nicht erlebt. Richtig Psychoterror. Meine Kinder wohnen alle hier in der Umgebung. Kommen mal auf einen Kaffee vorbei. Jetzt ziehen wir um nach Wedding. Wir werden sehen. Man ist ja auch hier zuhause.

Man ist ja eingemischt und so...

Man hat ja auch seine sozialen Kontakte in der Umgebung.

