

Berlin, der 18. Januar 2024

Sehr geehrte Mitglieder des Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen,

am 25. Januar 2023 werden Ihnen, vertreten durch die Artprojekt Entwicklungen GmbH, die Abriss- und Neubaupläne der Investorengruppe um den Immobilieninvestor Ioannis Moraitis für das Quartier Hafenplatz vorgestellt.

Wir, die Mieter:innen am Hafenplatz und den weiteren betroffenen Gebäuden, möchten Ihnen daher vorab skizzieren, wie die aktuelle Lage der Bewohner:inne ist und welche Problemstellungen sich aus dem geplanten Projekt ergeben. Damit ist die Hoffnung verbunden, dass Sie die in Hochglanz vorgetragenen Entwürfe im Lichte der Realität betrachten können.

Unser Zuhause wurde in den frühen 1970er Jahren am Hafenplatz errichtet und bestand, bevor sie aus der Bindung fielen, hauptsächlich aus Sozialwohnungen. Aktuell leben viele Menschen am Hafenplatz 5-7 sowie in den auch vom Abriss bedrohten Häusern in der Köthener Str. 28-33 und Bernburger Str. 21. Es sind Menschen aus vielen verschiedenen Nationen, Urberliner:innen, Wahlberliner:innen, verschiedene Berufsgruppen, Alt und Jung. Nun soll es durch einen Totalabriss Platz für Gewerbe und größtenteils hochpreisige Luxuswohnungen machen. Aufgrund seiner Lage direkt neben dem U-Bahnhof Mendelssohn-Bartholdy-Park und fußläufig zum Potsdamer Platz, erscheint es aus Sicht der Investor:innen ideal für eine Aufwertung.

Die Investorengemeinschaft wird versuchen, Sie zu überzeugen, dass ein B-Plan-Aufstellungsverfahren in die Wege geleitet werden muss. In ihrer Präsentation werden Sie auch darauf abheben, dass die Bestandsmieter:innen mittels Sozialplan vor Verdrängung geschützt sind und mit der Umsetzung unterm Strich mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Beides ist falsch. **Und es liegt in Ihrer Hand, hier die Investor:innen zu konkreten Maßnahmen gegen Verdrängung und die Vernichtung günstigen Wohnraums zu verpflichten.** Im Folgenden gehen wir kurz darauf ein, weshalb die sozialpolitischen Versprechen der Investor:innen bisher hauptsächlich Augenwischerei sind.

### **Umgehung von Sozialverpflichtungen durch systematische Entmietung, Verfall und undurchsichtige Zuständigkeiten**

- Neuvermietungen erfolgen seit Jahren nur noch befristet. Die Vergabe von extrem kurzen Mietverträgen, teilweise von nur wenigen Monaten, zeigt, dass die Vermieter:innen nicht nur die Miete bei jedem Mieterwechsel erhöhen, sondern zudem vermeiden möchten, diesen Mieter:innen mittels Sozialplan

Ersatzwohnraum bereitstellen zu müssen. Da diese Vermietungspraxis nun schon lange anhält, gibt es unter uns einen hohen Anteil an Mieter:innen, die hier schon jahrelang wohnen und sich von Befristung zu Befristung hangeln (im Hafensplatz 5 etwa 87 %), aber bisher im Sozialplan nicht berücksichtigt werden.

- Um sich auch gegenüber Bestandsmieter:innen mit unbefristeten Verträgen aus der Verantwortung zu ziehen, fahren die Investor:innen unterschiedliche Strategien, etwa Verdrängung über unzulässige Nebenkostensteigerung, baulichen Verfall und undurchsichtige Zuständigkeiten:
  - Unzulässige Nebenkostensteigerung: Auch aufgrund der mangelhaften Wärmeisolierung sind Nebenkostenvorauszahlungen mit zuletzt monatlich teilweise 4,50 Euro pro Quadratmeter immer schon vergleichsweise hoch. Mit der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung 2021, so unsere Vermutung, wurde allerdings versucht, über diesen Hebel das Wohnen für viele der Altmmieter:innen so zu verteuern, dass diese umziehen, bevor sie in den Sozialplan aufgenommen werden müssen. Mit unhaltbaren und undurchsichtigen Posten wurde die Abrechnung so in die Höhe getrieben, dass sich dadurch für einige die Monatsmiete durch die gestiegenen Vorauszahlungen um etwa 300 Euro erhöhte. Auf den qualifizierten Widerspruch (s. Anlage) sind die Vermieter:innen uns bis heute Antwort schuldig. Und die ersten Nachbar:innen mussten bereits aufgrund der exorbitanten Kosten ausziehen.
  - Baulicher Verfall: Der Eigentümer lässt die Gebäude seit Jahren verfallen. Baumängel, die konstant Wasser und Feuchtigkeit in viele Wohnungen lassen und so zur Schimmelbildung führen, werden nicht behoben. Fahrstühle werden über Wochen nicht repariert, was insbesondere für die vielen älteren Bewohner:innen in den oberen Etagen ein echtes Problem darstellt. Auch dadurch steigt der Verdrängungsdruck seit Jahren.
  - Undurchsichtige Zuständigkeiten: Die vom Eigentümer beauftragte Hausverwaltung, Schön & Sever, hat Ende 2023 überraschend die Zuständigkeit aufgegeben, vermutlich aufgrund fehlender Zahlungen über mehrere Monate seitens der Investor:innen. Die neue Hausverwaltung hat bisher nicht die benötigten Unterlagen und keinen Überblick über die Objekte, ist oft nicht erreichbar und reagiert selten auf Meldungen zu Wasserschäden, defekten Fahrstühle, Ungezieferbefall und weitere Anliegen.

Geht die Erhöhung der Nebenkosten sowie der gewollte oder zumindest geduldete Verfall der Gebäude weiter, ist zu befürchten, dass viele Mieterinnen und Mieter den Hafensplatz verlassen müssen. Dies würde den Investor:innen ermöglichen, ohne Verpflichtungen gegenüber den Altmmieterinnen und -mietern den Luxusneubau anzugehen.

## **Weshalb mit dem Projekt in der jetzigen Planung bezahlbarer Wohnraum unterm Strich vernichtet wird**

In der Präsentation wird Ihnen vorgerechnet, dass mit der Projektumsetzung mehr geförderter Wohnraum entstehen wird. Doch sollten die Pläne so umgesetzt werden, wie den Mieter:innen am 10.01.2024 vorgestellt, wird **unterm Strich bezahlbarer Wohnraum massenhaft vernichtet**. Dies liegt daran, dass die derzeitigen Wohneinheiten (etwa 390) zwar zum größten Teil aus der Sozialbindung gefallen sind, dennoch mit Kaltmieten zwischen vier und acht Euro pro Quadratmeter eine wertvolle Ressource bezahlbaren Wohnraums darstellen. Die geplanten maximal 274 geförderten Wohneinheiten werden dies nicht auffangen können und legen zudem nahe, **dass die Investor:innen nie vorhatten wirklich alle Mieter:innen mit Ersatzwohnraum im geplanten Projekt zu versorgen**.

Dass sich die bisherigen Eigentümer:innen hauptsächlich Profitinteressen verfolgen und die Bereitstellung von Wohnraum höchstens als Mittel zum Zweck angesehen wird, verdeutlichen zwei Umstände. **Leerstand:** Insbesondere standen die Wohneinheiten des ehemaligen Studentenwohnheims lange Zeit leer und verfielen. Das Gebäude war aufgrund des langen Leerstands in einem schlechten Zustand, Wasserrohrbrüche gehörten zur Tagesordnung. Erst durch einen Deal mit dem Senat wohnen nun Geflüchtete hier. Aktuell stehen wieder Wohnungen in den Häusern leer; ein Skandal bedenkt man, wie viele Menschen aktuell eine Wohnung suchen. **Mietwucher:** In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Fällen unzulässiger Forderungen überhöhter Kaltmieten. Insbesondere nach dem Fall des Mietendeckels und vereinbarter Schattenmieten wurden hier seitens der Vermieter:innen aggressiv Kaltmieten weit über denen nach der Mietpreisbremse zulässigen eingetrieben. In mindestens einem Fall führte das zur direkten Verdrängung; weitere Fälle überhöhter Mietforderungen werden derzeit gerichtlich verhandelt. **Bekannte Verdrängungsakteure:** Mit der zentralen Rolle, die Ioannis Moraitis in der derzeitigen Eigentümerstruktur einnimmt, steht zu befürchten, dass sich die ihm nachgesagten<sup>1</sup> Verdrängungstaktiken auch in den Prozessen am Hafenplatz widerspiegeln.

---

<sup>1</sup> <https://www.bizim-kiez.de/blog/2021/11/05/ioannis-moraitis-hedera-bauwert-warnung/>

**Abriss überdenken: Kein Bebauungsplan ohne einen Sozialplan, der den Namen auch verdient! Eine Perspektive für die Bestandsmieterinnen und -mieter! Gegen die Vernichtung bezahlbaren Wohnraums!**

Wir bitten Sie daher, dem Aufstellungsbeschluss eines B-Planverfahrens nicht stattzugeben bis folgende Aspekte abgesichert sind:

- Dem bisherigen Gutachten, das Rück- und Neubau nahelegt, muss ein **unabhängiges und eigenständiges Gutachten** gegenübergestellt werden. Auch der städtebauliche Wert als einzigartiges Zeitzeugnis muss Berücksichtigung finden und es sollte evaluiert werden, wie lange die Gebäude bei verantwortlicher Instandhaltung noch als Wohnraum dienen können. Nur so wird sichergestellt, dass **kein unnötiger Abriss** erfolgt.
- Alle aktuellen Mieter:innen des betroffenen Areals, ob mit befristeten oder unbefristeten Mietverträgen, müssen im Sozialplan so berücksichtigt werden, dass sie auch im Fall von Abriss und Neubau vor Ort mit vergleichbaren Wohnungsgrößen und Mieten leben können. Nur dann geht von dem Projekt **keine direkte Verdrängung** aus.
- Die geförderten und bezahlbaren Wohneinheiten müssen in dem Fall so in den neuen Gebäuden angeordnet werden, dass sie nicht überdurchschnittlich stark von Gewerbenutzung, Lärm und Beschattung betroffen sind. Nur so kann man einen **Zweiklassen-Wohnkomplex verhindern**.
- Auch für die Nachbar:innen, die derzeit in der Geflüchtetenunterkunft auf dem Areal leben und deren Wohnraum in den derzeitigen Entwürfen keine Berücksichtigung finden, muss eine sozialverträgliche Alternative vor Ort gefunden werden. Nur so kann das Quartier, das "durchmischt" werden soll, tatsächlich seine **bestehende Vielfalt erhalten**.
- In den Jahren bis zum etwaigen Baubeginn und auch während des Baus müssen die noch bestehenden Gebäude betreut und gepflegt werden. Wir wollen **nicht im Verfall und Müll leben** müssen.

Wir, die Mieter:innenvernetzung Hafenplatz, bedanken uns für Ihren Einsatz und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

[mietvernetzungsus@gmail.com](mailto:mietvernetzungsus@gmail.com)