

# Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. Mai 2016

6 Anwesende, Moderation: Susanne T., Protokoll: Ewald Z.

## **Tagesordnung:**

1. Infos aus Moabiter Häusern
2. Milieuschutz (soziale Erhaltungssatzungen in Moabit und im Wedding)
3. Aktivitäten - Ausstellung „Kämpfende Hütten“ im ZK/U
4. Verschiedenes

## **1. Infos aus Moabiter Häusern**

### ***Beusselstraße 52***

Das Verbot, Ferienwohnungen illegal zu betreiben, wirke, so ein Mitstreiter, der in dem Haus wohnt. Er habe festgestellt, dass eine FeWo aufgegeben worden sei. Andere hingegen seien wohl noch in Betrieb bzw. an osteuropäische Arbeiter kurzzeitig vermietet.

### ***Bremerstraße 51***

Zwischenzeitlich sei eine schriftliche Modernisierungankündigung bei den Mietparteien eingegangen, die erste Maßnahmen für Juni 2016 ankündige. Die Mieterinnen und Mieter stünden zusammen und ließen sich aktuell rechtlich beraten, wie man sich am sinnvollsten verhalte. Der Sanierungsbedarf sei grundsätzlich nicht strittig, es komme aber auf die Art und den Umfang der geplanten Maßnahmen an. Bei Hausversammlungen tausche man sich darüber aus.

### ***Wickefstraße 22***

Eine Bewohnerin des Hauses berichtet, in dem Haus herrsche große Unruhe, da schriftlich, erst per Aushang im Hausaufgang, dann per individuell adressiertem Schreiben, eine energetische Sanierung angekündigt worden sei, die bereits in wenigen Wochen beginnen solle. Alles spreche dafür, sich wegen der Unterschreitung der gesetzlich vorgesehenen Frist zwischen Mitteilung der Ankündigung und Beginn der Maßnahmen mit rechtlichen Schritten (ggf. Erwirkung einer einstweiligen Anordnung) gegen diese zu wehren. Es sei Mieterberatung wahrgenommen und anwaltliche Vertretung in Anspruch genommen worden.

### ***Berlichingenstraße 12***

Mehr denn je sei der Unterstützerkreis für die Bewohner aktiv, so Susanne T., die für den RTgG dort arbeitet. Aktuell werde die Gründung eines Vereins betrieben, der die zentrale Plattform für sämtliche Aktivitäten bilden soll, damit die Bewohner weiterhin dort wohnen können. Sozialstadtrat von Dassel sei von der Betreiberfirma Berolina schriftlich dazu aufgefordert worden, für die Bewohner umgehend andere Wohnmöglichkeiten aufzutun. Vor diesem Hintergrund sei die Einschätzung der Rechtslage rund um das Haus (gewerbliche Mietsituation oder private) und die der einzelnen Bewohner (Grundlage des Wohnverhältnisses, Dauer, Perspektive) von zentraler Bedeutung. Hierzu gingen die Meinungen und Einschätzungen derzeit auseinander. Ungeachtet dessen seien die Bewohner individuell zum Glück derzeit noch nicht konkret unter Druck, indem eine Zwangsräumung drohe. Bei einem Grillnachmittag habe man sich gemeinsam Gedanken darüber gemacht, wie man in die Offensive gehen, und um das Haus kämpfen könne. Auftrieb habe hierbei der Besuch des Präsidenten des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbands, Peter Schneider, gegeben, der sich zu möglichen Kauf- und Trägeroptionen für das Haus geäußert habe. Für dieses Gespräch und alle weiteren Überlegungen sei es hilfreich gewesen, auf ein bautechnisches Gutachten zurückzugreifen, das eine einem Unterstützer nahe stehende, sachkundige Person erstellt habe. Dieses Renovierungsgutachten sehe einen Finanzbedarf von zirka 1 bis 1,2 Mio EUR vor. Dem Vernehmen nach, so Susanne T., gebe es zwischen dem neuen und alten

Betreiber Differenzen wegen der aktuellen Lage. Es sei durchgedrungen, dass der neue Mieter versuche, von dem Mietvertrag zurückzutreten. Diverse Faktoren spielten hierbei eine Rolle.

Am Mittwoch, 18. Mai 2016, werde es in der Reformationskirche RefoCommunity einen Informationsabend geben, zu dem alle Interessierte eingeladen sind, so auch die Teilnehmer\_innen am RTgG.

Die Anwesenden werden von Susanne T. auf Presseartikel und Kommentare hingewiesen, die auf dem WgM-Blog zu finden sind: <http://wem-gehoert-moabit.de/2016/01-zwangsräumung-von-33-wohnungslosen-maennern-aus-wohnheim-in-moabit-droht/>

### **Zwinglistraße 36**

Eine Mieterin berichtet, bereits im Herbst 2015 sei klageworden, dass das Haus voraussichtlich modernisiert werden würde, weil seit geraumer Zeit frei gewordene Wohnungen nicht mehr vermietet worden seien. Im Oktober 2015 habe die Hausverwaltung durch einen Hausaushang darum gebeten, einem „Mieterberater“ den Zutritt zu allen Räumlichkeiten der Wohnung zu gewähren, damit der technischen Bestand aufgenommen und notwendige Sanierungsmaßnahmen am Objekt und in den Einheiten bestimmt werden könnten. Bei dem Termin sei eifrig fotografiert worden und es seien viele Fragen zu den von der Mieterin gemachten Einbauten gestellt worden. Es sei angedeutet worden, es werde umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geben, die selbst eingebauten Küchen und Bäder würden unabhängig vom jetzigen Zustand und den investierten Kosten umgestaltet werden, so dass mit einer Steigerung der Miete zu rechnen sei. In den nachfolgenden Tagen habe es eine Wurfsendung in den Mieterbriefkästen und einen Hausaushang mit „Mietwohnungsangeboten im Umfeld“ gegeben.

Im Dezember 2015 sei dann schriftlich angekündigt worden, es werde umfangreiche Baumaßnahmen wie Fassadendämmung, Dachgeschossausbau, Einbau einer Zentralheizung, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Hofneugestaltung geben. Zugleich sei darauf hingewiesen worden, dass mit einer „sehr hohen Modernisierungumlage auf die aktuelle Miete“ gerechnet werden müsse. Unverhohlen sei empfohlen worden, „einen Auszug in Erwägung zu ziehen“, da die „Baustellenzeit ca. 1,5 Jahre“ betragen werde.

Zwischen Hauseingang und Treppenhausabsätzen hätten sodann zahlreiche Gespräche unter den verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohnern stattgefunden und es seien Treffen organisiert worden, um sich über die bislang gemachten Erfahrungen auszutauschen und die weitere Verfahrensweise zu besprechen. Im Februar 2016 habe der Mieterberater dann angekündigt, in Kürze werde eine konkrete Modernisierungsankündigung bei jedem Mieter eingehen. Das sei dann erst im April 2016 der Fall gewesen und eine Modernisierung für Anfang Juni 2016 angekündigt worden. Diese 24 Seiten umfassende Modernisierungsankündigung nebst diversen Anlagen, wie der Vollmacht des Eigentümers, eine zu unterzeichnende Zustimmungs- und Duldungserklärung sowie Bauzeichnungen, führe im konkreten Fall zu einer Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 418,39 EUR monatlich. Neben der bisherigen Betriebskostenpauschale kämen noch Vorauszahlungen für die Betriebskosten des neuen Aufzuges und die Heizkosten, die nunmehr nicht nur verbrauchsabhängig seien, hinzu, so dass die monatliche Mehrbelastung 530,39 EUR betrage.

Zwischenzeitlich habe man sich mietrechtlich beraten lassen und zur Kenntnis genommen, dass sich die ASUM GmbH eingeschaltet habe, um unter anderem zwischen den Mietparteien und dem Vermieter zu vermitteln. Dabei gehe es auch um einen Sozialplan für die verbliebenen Mietparteien. ASUM habe angedeutet, gerne bereit zu sein, Gespräche zu führen und Vereinbarungen zu treffen, es sei jedoch nicht auszuschließen, „dass die eine oder andere Träne fließen werde“.

Ausgehend von der Modernisierungsankündigung Mitte April 2016 sollten bereits Anfang Juni 2016 die ersten Arbeiten beginnen und unter anderem Gewerke am Dach angegangen werden. Offen sei, ob hierzu die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung vorliege. Die Anwesenden tauschen sich mit der Mieterin aus und bekräftigen, dass sie ihr bisheriges Vorgehen begrüßen, mit den eingeleiteten Schritten eine kritische Begleitung der Maßnahmen anzugehen.

## **2. Milieuschutz (soziale Erhaltungssatzungen in Moabit und im Wedding)**

Susanne T. teil mit, in der letzten Sitzung der BVV am 21. April 2016 seien die Festsetzungen einer jeweiligen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Gebiete „Birkenstraße“, „Waldstraße“, „Leopoldplatz“, „Sparrplatz“ und „Seestraße“ im Bezirk Mitte von Berlin von der BVV verabschiedet worden. Zudem sei beschlossen worden, unter Berücksichtigung gebietsspezifischer Mietspiegel, bestimmte inhaltliche Genehmigungskriterien bei der Festsetzung der Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für diese Gebiete zu berücksichtigen, im Amtsblatt zu veröffentlichen und zur Anwendung zu bringen. Der entsprechende Antrag der Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und die Linke mit den angesprochenen Details kann hier aufgerufen werden:

[http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/\\_tmp/tmp/45081036690813936/690813936/00131349/49-Anlagen/03/3\\_Version\\_vom\\_12\\_04\\_2016.pdf](http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/_tmp/tmp/45081036690813936/690813936/00131349/49-Anlagen/03/3_Version_vom_12_04_2016.pdf).

Darüber hinaus sei der Antrag der Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und der SPD einstimmig angenommen worden, das Bezirksamt zu ersuchen, sich gegenüber dem Senat von Berlin dafür einzusetzen, dass der Bezirk strukturell und finanziell durch die Errichtung eines berlinweiten Ankauffonds zur Ausübung des Vorkaufsrechts in die Lage versetzt werde, im Bedarfsfall den Ankauf von Grundstücken zur Sicherstellung der Ziele der Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu gewährleisten.

Es sei nun darauf zu achten, ob der Bezirk den Beschlüssen der BVV Rechnung trage, was kein Selbstläufer sei. Zwar seien Räumlichkeiten und mehr Personal beantragt, um der Maßnahme entsprechen zu können, aber es gebe noch weitere „Baustellen“ in dem Zusammenhang, wie die Ausschreibung der Beauftragung einer Agentur mit spezifischer Mieterberatung.

Die Anwesenden diskutieren den Sachstand und nehmen zur Kenntnis, dass die Ortsgruppe Wedding der Berliner Mietergemeinschaft am Donnerstag, 26. Mai 2016, zu dem Thema eine Veranstaltung durchführen wird. Es wird als unproblematisch angesehen, dass diese zeitgleich mit einer Veranstaltung des RTgG im Rahmen der Ausstellung „Kämpfende Hütten“ am selben Abend angesetzt ist.

## **3. Aktivitäten - Ausstellung „Kämpfende Hütten“ im ZK/U**

Ewald Z. teilt mit, bei der Abholung der Ausstellungstafeln habe es das Malheur gegeben, dass nicht alle Tafeln in dem eigentlichen Lagerraum im Bethanien verfügbar gewesen seien. Es sei deshalb nicht möglich gewesen, die gewünschte Anzahl an Tafeln nach Moabit zu holen. Die Ansprechpersonen im Team der Ausstellungsmacher hätten angekündigt, die noch fehlenden Tafeln direkt ins ZK/U zu bringen. Susanne T., Jürgen D., Thomas M. und Ewald Z. erklären sich bereit, für den Aufbau der Tafeln zur Verfügung zu stehen und vereinbaren, sich kurzfristig wegen der Details abzustimmen.

Die Anwesenden besprechen das anvisierte Begleitprogramm, die Öffnungszeiten der Ausstellung und die Betreuung dieser. Susanne T. wird gebeten, aus den Daten einen Plan zu erstellen und diesen über den Verteiler rumzugeben. Der Abbau der Tafeln soll zeitnah nach dem Ende der Ausstellung am Montag, 30. Mai 2016, nachmittags, erfolgen. Jürgen D.,

Thomas M. und Ewald Z. melden sich dafür. Ewald Z. teilt mit, zur Ausstellung werde es auch eine gegen Spende von drei EUR zu erwerbende Broschüre geben.

Susanne T. gibt an, ein größerer Teil der von ihr angesprochenen „Kämpfenden Hütten“ in Moabit hätten signalisiert, sich mit Tafeln in die Ausstellung einzubringen und diese direkt anzuliefern.

#### **4. Verschiedenes**

Die Anwesenden tauschen sich über anstehende Termine aus, die über verschiedene Plattformen und Vernetzungen mitgeteilt wurden. Wie üblich wird Susanne T. diese filtern und über den Verteiler versenden. Absprachen über die gemeinsame Wahrnehmung von Terminen werden nicht getroffen.

Der nächste RTgG wird am Dienstag, 14. Juni 2016, um 19 Uhr in der Kontaktstelle in der Lübecker Straße 19, in Moabit stattfinden.

Tagesordnung:

Aktuelles aus Moabiter Häusern

Auswertung der Ausstellung „Kämpfende Hütten“ im ZK/U

Beratung mit Hände weg vom Wedding

z.B. über die neue Kampagne „Wir wollen Wohnungen“ -

<http://wiwowo.zwangsraeumungsverhindern.org/>