

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 9. Januar 2018

Elf Anwesende, Moderation: Rainer B., Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern
2. Zweckentfremdungsverbot – Diskussion der Gesetzesänderungsvorschläge
3. Kiezspaziergang und Aktivitäten
4. Berichte von Veranstaltungen
5. Verschiedenes, Termine

1) Berichte aus Häusern bzw. Gewerbe

Wiclfstraße 11

Mieter hat Nachricht des RTgG erhalten (s. Dez-Prot.) und berichtet, dass die Fläche des 2. Hofes nicht 30 m² sondern 320 m² groß sei, aber die Verwaltung nicht über ihre Absichten informiere. Angeblich sollen die Keller trockengelegt werden, aber es werde eine 30 cm starke Tragschicht eingebaut, sodass eine Nutzung als Parkplatz vermutet wird. Ihm wird geraten eine Zeichnung mit Maßen anzufertigen und Fotos zu machen und damit noch einmal zur Bauaufsicht zu gehen. Nachtrag: mündlich erklärte die zuständige Mitarbeiterin für Milieuschutz, dass Anträge auf Parkplätze nicht genehmigt würden, aber lediglich aufgrund eines Verdachts von Mietern nicht reagiert werden könne.

Turmstraße 24/Lübecker Straße 52

Es wird berichtet, dass es massive Schäden am Haus (Risse, Wasser im Keller, Türen und Fenster klemmen, Decke im Treppenhaus ist runtergekommen) durch die Schultheiss-Baustelle gäbe. Außerdem unzumutbare Belastungen durch Lärm, Flutlicht usw. Einige Mieter zahlten die Miete nur unter Vorbehalt und wollen eine Mietminderung erreichen. Eine psychologische Praxis habe ausziehen müssen. Vermieter ADO kümmere sich nicht ausreichend. Es wird geraten nach Kopien der Gutachten zur Beweissicherung zu fragen. Das ADO-Recherche-Papier von Eva Sch. wird an Mieter weitergeleitet.

Außerdem wird berichtet, dass eine bereits eingebaute Rolltreppe wieder herausgerissen worden sei. Die für Mai geplante Eröffnung sei auf Herbst 2018 verschoben.

Flemingstraße 10

Das Haus wurde verkauft (18 Mietparteien, 1 Gewerbe), seit Juni 2017 gibt es einen neuen Verwalter, alle Wohnungen seien vermessen worden. Bei Mieterhöhung seien nicht die richtigen Mietspiegelfelder angewandt worden. Mieter hofft auf baldige Ausweisung als Milieuschutzgebiet. RTgG kann dafür wenig Hoffnung machen und berichtet, dass zwar die sog. Beobachtungsgebiete neu untersucht werden sollen, jedoch möglicherweise nicht der Planungsraum Lüneburger Straße. Eine kleine Anfrage in der BVV zum Umgang mit den verschiedenen Planungsräumen wird gestellt, die Antwort steht noch aus: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2825> .

Flemingstraße 9 / Paulstraße 23

Seit kurz vor Weihnachten ist die Wissmann Apotheke geschlossen, die 127 Jahre dort im Eckladen war, mehr Infos: <http://www.moabionline.de/30156>
Zum Vermieter: <http://www.aurigaberlin.com/auriga/en/portfolio-articoli/paulstrasse-23-tiergarten/> , auf dessen Webseite heißt es tatsächlich unter main activities u.a.: „Turn over of tenants“

Wilsnacker Straße 62

Bioladen (mehr als 30 Jahre) kann bleiben nach langwierigen Verhandlungen.

Lehrter Straße 62-65, 56-56c, Kruppstraße 1 + 1a

Häuser wurden im August 2017 an die Patrizia AG verkauft (bereits 2008 von der Wohnbau an die luxemburgische ML Anna). Die 62-65 sind auf Erbbaugrundstücken der BImA (noch bis 2023), die anderen liegen im Milieuschutzgebiet Birkenstraße. Die Aussage von Baustadtrat Gothe beim Ausschuss für Stadtentwicklung am 13.12.17 war schwammig. Im Protokoll ist das so zu lesen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=126373> .

Auf Nachfrage bei der BVV am 21.12., wurde klar, dass der Bezirk nicht das Vorkaufsrecht in An-

spruch genommen hat, aber mit der BImA in Kontakt getreten sei, hier die Niederschrift: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=126570>

Auf Nachfrage erklärte Gothe in einer Mail vom 29.12.17, dass die Häuser schon im August 2017 verkauft worden seien und zu diesem Zeitpunkt noch kein Personal und keine Routine vorhanden gewesen sei (Text in Kürze im BRL-Protokoll Jan. 18). Erst mit den Aktivitäten der AmMa 65 (Amsterdamer/Ecke Malplaquetstraße), die von der Mähren AG gekauft wurde, habe der Bezirk sich um das Vorkaufsrecht bemüht und im Dezember einen Handlungsleitfaden verabschiedet.

Hier noch die Links zum Handlungsleitfaden Vorkaufsrecht der Senatsverwaltung (Juli 2017):

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf

und zum BA-Beschluss (Dezember 2017) zur Anwendung des Vorkaufsrechts mit 2 Anlagen:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8511>

Mähren in Moabit

Im Portfolio der Mähren AG sind zurzeit 5 Moabiter Häuser: Bremer Straße 75, Emdener Straße 29, Rostocker Straße 15, Wittstocker Straße 19, Jagowstraße 18. Bis auf die Jagow 18 liegen sie im Milieuschutzgebiet Waldstraße. Zwei sind bereits wieder weiterverkauft an die ADO. Es wird verabredet dort RTgG-Flugblätter zu verteilen.

Bereits vor Jahren wurde an der Emdener Straße 45 ein Werbeschild von Mähren entdeckt, das Haus gehörte später Akelius. Mähren kauft einzeln auf, schnürt Pakete und verkauft an Immobilien AGs, auch mit Share Deals, wie der Hausverein aus dem Wedding AmMa 65 dokumentiert hat. Er möchte Kontakt zu den Mietern aufnehmen.

2) Zweckentfremdungsverbot – Diskussion der Gesetzesänderungsvorschläge

Eva Sch. berichtet über ihre Recherchen und Diskussionen zum Thema:

Verschiedene Länder bzw. Städte haben ein Limit von 40-60 Tagen Ferienvermietung. Berlin schwebt etwas Ähnliches vor. Durchschnitt z. Z. 37 Tage (Rainer B.)

Wichtig ist die gewerbliche Ferienvermietung grundsätzlich zu untersagen, das betrifft juristische Personen und Privateigentümer, mit mehr als einer Wohnung.

Viele Städte kooperieren mit den Plattformen, eine solche Kooperation kann gestaltet werden, z.B. mit einer Sondersteuer für Wohnungsbau – dafür gibt es Musterverträge. Kontrolle ist wichtig. Auch die Plattformen können reglementiert werden, in New York z.B. liefert Airbnb alle Daten.

Was sollte erlaubt sein? Untervermietung (aber nicht mehr als 5% über Mietspiegel), wenn Mieter selbst verreist oder wegen Arbeit abwesend ist.

Strafrahmen bei Verstößen bis 50.000 Euro sollte konsequent ausgenutzt werden (bisher wurde keine Strafe über 3.000 Euro verhängt).

Weitere Einzelheiten schreibt Eva Sch. zusammen und verschickt sie mit Begründung an die Koordinierungsgruppe. Nach Korrektur wird das Papier anderen Stadtpolitischen Gruppen als Vorschlag des RTgG zur Kenntnis gegeben.

Auch die Umwandlung von Wohnungen in möblierte Einzelzimmer ist nicht akzeptabel, aber Bundesrecht. Weiterer Vorschlag: Mietspiegel für Möblierung.

Nachrecherche Leerstand:

Bugenhagenstraße 9 + Turmstraße 62: Eva Sch. hat mit Mietern gesprochen, die sich melden wollten.
Dreysestraße 12 + Thomasiusstraße 15: Susanne T. hat noch nichts erreicht.

3) Kiezspaziergang und Aktivitäten

Kiezspaziergang soll im März stattfinden. Es wird vorgeschlagen einen Kiezspaziergang in den Beobachtungsgebieten zum Milieuschutz als potentieller Erweiterungsgebiete zu machen, das wäre der Planungsraum Thomasiusstraße. Allerdings liegen einige Häuser, in denen gerade Aktivitäten stattfinden, im Planungsraum Lüneburger Straße.

Susanne T. schlägt vor die Rostocker Straße 25, die jahrelang leer stand, mit einzubeziehen oder eine separate Aktion dort zu organisieren.

Es ist notwendig, dass Kontakte zu Mieter*innen vorhanden sind, damit diese aus erster Hand

berichten können. Leider liegen entsprechende Häuser weit auseinander.
Weiterer Vorschlag: möblierte Wohnungen in den Kiezspaziergang mit einzubeziehen.

Umgang des Bezirks mit **Leerstand** soll weiter verfolgt werden (s. Top 4), BVV-Anträge.

Susanne T. schlägt **Druck des Bildflugblatts** in größerer Auflage vor, QR-Code wurde eingesetzt und das Layout etwas angepasst.

Flugblätterverteilung in den Häusern, auf die wir aufmerksam werden. Liste wird erstellt.

4) Berichte von Veranstaltungen

Bericht vom Stadtentwicklungsausschuss am 13.12.17:

Beide BVV-Anträge, mit denen das Bezirksamt aufgefordert wird Häuser in treuhänderische Verwaltung zu nehmen wurden einstimmig verabschiedet, kommen im Jan. Ausschuss Soziale Stadt, im Feb. in die BVV.

Calvinstr. 21: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8403>

Perleberger Straße 50: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8406>

5) Verschiedenes und Termine

Der einstimmige Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung vom 25.10.17 für eine „**1/2-Jahresstatistik Milieuschutzgebiete Mitte seit Festsetzung am 25.5.2016**“ wurde verteilt (da als Ausschuss-Beschluss nicht in den BVV-Unterlagen im Netz, vgl. Prot. Nov. 2017). Hierin ist festgelegt, dass regelmäßig im Januar und Juli Baustadtrat Gothe eine Übersicht über Antrags- und Genehmigungsvorgänge zur Verfügung stellt: über Bauanträge (Genehmigungen nach § 173 BauGB, mit positiven und negativen Bescheiden, unvollständig, in Bearbeitung, Widersprüche usw.), über Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (aufgeschlüsselt nach Gebieten, betroffenen Mietern), über Grundstücksverkäufe und Vorkaufsrecht).

Hinweis auf verschiedene Termine, siehe WgM-Webseite (bereits vorbei).

Mieten-Demo: Sa. 14.4.2018, in der Woche vorher Aktionswoche mit dezentralen Aktionen

4. Vorbereitungstreffen, Di. 6.2., 19 Uhr, Kiezanker 36, Cuvrystraße 13/14, Mobi auch auf der 5. Kiezversammlung am 6.3. im SO36.

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 13.2.2018 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.