

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 13. Dezember 2016

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

Tagesordnung:

1. Infos aus Moabiter Häusern
2. Milieuschutz (soziale Erhaltungssatzungen in Moabit)
3. Aktivitäten
4. Verschiedenes

1) Berichte aus den Häusern

Stephanstr. 26

Eine Mieterin und ein Mieter sind anwesend und berichten, es gibt Leerstand und es hätten Wohnungsbesichtigungen stattgefunden und sei durchgesickert, dass der dänische Investor Modernisierungen einschließlich Dachausbau und Fahrstuhlbringung beabsichtige. Eine schriftliche Ankündigung der beabsichtigten Maßnahmen sei bislang nicht erfolgt. Da das Haus im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung „Birkenstraße“ liegt, diskutieren die Anwesenden die sich dadurch ergebende Sach- und Rechtslage.

Berlichingenstr. 12

Susanne T. gibt unter Einbeziehung ihrer Berichterstattung auf „Wem gehört Moabit“ (<http://wem-gehört-moabit.de/2016/12-bericht-von-der-kundgebung-berlichingenstr-12-bleibt/>) und Bezugnahme auf diverse Medienberichte Hinweise zum aktuellen Sachstand. Um den Bewohnern in der angespannten Situation mehr Möglichkeiten der Selbsthilfe zu bieten, sei ein professioneller Werkzeugkoffer besorgt worden. Ihrer Bitte an die Anwesenden, die Anschaffung finanziell zu unterstützen, kommen diese bereitwillig nach und spenden 35,50 Euro.

Bandelstr. 8

Ein anwesender Mieter berichtet von häufigen Verkäufen. Seit 2003 habe er sechs bis sieben verschiedene Vermieter. Ursprüngliche Eigentümerin sei die Bewoge, das Haus also sozialer Wohnungsbau. Vermutlich illegale Ferienwohnungen seien angezeigt worden. Bei der Betriebskostenabrechnung würden wiederholt überhöhte Zahlen zu Grunde gelegt, weshalb bereits mehrere Prozesse gewonnen worden seien. Nunmehr stehe die Umwandlung der Wohnungen bevor. Ein Schreiben mit dem Ausnahmetatbestand, sieben Jahre nur an Mieter zu verkaufen (s. unten), habe er erhalten. Er besitze jedoch noch einen Mietvertrag der Bewoge, in dem die Kündigung wegen Umwandlung ausgeschlossen ist. Die Anwesenden diskutieren ergebnisoffen, wie auch die anderen Mieter geschützt werden können.

2) Vorstellung der Mieterberatung für die sozialen Erhaltungsgebiete Birkenstraße und Waldstraße in Moabit

Frau Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH (MPBG), Frau Anne Klitzing und Herr Christian Kehrt, beide Angestellte der MPBG, stellen sich den Anwesenden persönlich vor und stellen ihre Tätigkeit wie folgt dar.

Seit Oktober 2016 gibt es zwischen der MPBG und dem Bezirksamt einen zunächst auf ein Jahr befristeten Vertrag, die Mieterberatung in den beiden sozialen Erhaltungsgebieten in Moabit betreffend. Optional kann der Vertrag über 2017 hinaus bis ggf. 2021 verlängert werden.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat kurz vor Jahresmitte 2016 für ein abgegrenztes Gebiet rund um die Waldstraße und die Birkenstraße soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Die Verordnungen sind mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (Nr. 13 vom 24.5.2016) seit dem 25. Mai 2016 in Kraft. Grundsätzliches Ziel einer Erhaltungsverordnung ist es, den Wohnungsbestand mit seinem Umfeld, mithin seine sozialen, kulturellen und sonstigen Infrastruktur (z.B. Grünflächen) zu sichern und die Bevölkerung vor Verdrängung in Folge von Stadterneuerung zu schützen. Es soll verhindert werden, dass Bewoh-

nerinnen und Bewohner durch Modernisierungsmaßnahmen, durch Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen das Gebiet verlassen müssen (=Gentrifizierung). Wichtig ist Frau Geschäftsführerin Hoehne-Killewald, die Feststellung, dass eine soziale Erhaltungssatzung nicht darauf abzielt, notwendige, bauliche Maßnahmen zu verhindern, sondern sie lediglich unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden sollen. Jeder Rückbau, jede Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bedürfen vor Beginn der Maßnahme einer Genehmigung (siehe Anlage). Diese Pflicht zur Einholung einer Genehmigung besteht unbeschadet einer Freistellung von der Genehmigungspflicht entsprechender Maßnahmen im Bauordnungsrecht. Ebenfalls beim Bezirksamt zu beantragen sei die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In der Regel werde eine Genehmigung hierfür nur erteilt, wenn bestimmte Ausnahmegründe vorliegen. Frau Geschäftsführerin Hoehne-Killewald führt aus, „Soziale Erhaltungsverordnung“ bedeute für die Mieterinnen und Mieter, dass vor allem auf Vermieterseite Handlungsbedarf gegeben sei. Vermieter benötigten nämlich für Baumaßnahmen im Haus oder in der Wohnung der Mieterinnen und Mieter eine Genehmigung vom Stadtplanungsamt. Eine solche werde in der Regel erteilt, wenn der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung nicht überschritten wird und wenn für modernisierungsbedingte Mietsteigerungen die entsprechenden „Verordnungsmieten“ eingehalten werden. Diese sind gestaffelt nach Ausstattung und Größe der Wohnung und werden ähnlich dem Berliner Mietspiegel regelmäßig angepasst. Die Höhe und Rechtmäßigkeit dieser Mieten wurden durch den Fachbereich Stadtplanung im Rahmen umfangreicher Gutachten zu Begründung der Festlegung des sozialen Erhaltungsgebietes im Bezirksamt Mitte von Berlin geprüft.

Auf Zwischenfrage bestätigt Frau Geschäftsführerin Hoehne-Killewald, diese von ihr als „Verordnungsmieten“ bezeichnete Obergrenze könne auch als Ausrichtung an einem „gebietsspezifischen Mietspiegel“ bezeichnet werden.

Auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen benötigen Eigentümer eine Genehmigung. Diese kann unter anderem erteilt werden, wenn Eigentümer sich verpflichten, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren ab der Umwandlung nur an die Mieterinnen oder Mieter zu veräußern.

Auf eine weitere Zwischenfrage, ob der Zeitraum von sieben Jahren zu dem zehnjährigen Kündigungsschutz laut Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom Oktober 2013 hinzugerechnet werde, erklärt die Geschäftsführerin, das sei nicht der Fall, sondern die sieben Jahre fänden Anrechnung, so dass es bei einer Schutzfrist von maximal zehn Jahren bleibe.

Des Weiteren erläutert sie, unter Berücksichtigung des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Mitte (Drucksache 2695/IV vom 21. April 2016) unterlägen unter anderem folgende Maßnahmen der Prüfung:

die Änderung des Grundrisses, die Zusammenlegung von Wohnungen, der Abriss von Wohnraum, die Änderung der Nutzung von Wohnraum zu Gewerbe und umgekehrt, Maßnahmen zur Einsparung von Energie (z. B. Wärmedämmung an Fassaden), die Errichtung von Aufzügen, Balkonen, Loggien, Wintergärten, die Erneuerung von Fenstern sowie die Modernisierung von Bädern, der Heizung und der Elektroinstallation.

Der Vermieter muss Modernisierungsmaßnahmen drei Monate vor deren Beginn schriftlich ankündigen (§ 555c BGB). Die Ankündigung der Modernisierung muss enthalten:

Die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahmen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Wichtig ist Frau Hoehne-Killewald der Hinweis, sollte Mieterinnen oder Mietern eine **Modernisierungsvereinbarung** vom Vermieter angeboten werden, gelte es, sich zu informieren über Rechte und Pflichten, **bevor irgendetwas unterschrieben** werde. Gewähre man Handwerkern Zutritt zur Wohnung und lasse diese Bauarbeiten ausführen, werde das bereits als Duldung der Modernisierungsmaßnahmen eingestuft.

Die MPBG berate kostenlos zu Fragen geplanter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, über Umwandlungsvorgänge von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen im Sozialen Erhaltungs-

gebiet sowie über Rechte und Pflichten der Mieterinnen und Mieter bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Was die Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt angehe, könne sie bislang nur Positives berichten. Es fänden alle zwei Wochen gemeinsame Sitzungen statt, bei denen man sich über aktuelle Vorgänge austausche und Beratungen auswerte. Für die Zukunft wünsche sie sich, in einem möglichst frühen Stadium über Anträge der Eigentümer und ggf. Genehmigungen unterrichtet zu werden, als das momentan der Fall sei.

Als mögliche Unterstützungsoption durch den RTgG könne hier angesetzt und das **Bezirksamt regelmäßig über die Bezirksverordnetenversammlung um Auskunft über solche Anträge bzw. Genehmigungen** gebeten werden. So erhalte man einen auf Angaben amtlicher Seite basierenden Überblick, was sich in den sozialen Erhaltungsgebieten in Sachen Milieuschutz abspiele.

Auf ergänzende Frage teil die Geschäftsführerin mit, in den Beratungszeiten für die Gebiete Birkenstraße und Waldstraße in Moabit/Mitte, die Montags von 16:00 bis 18:00 Uhr und Donnerstags von 10:00 bis 12:00 Uhr im Vor-Ort-Büro Krefelder Straße 1a, 10555 Berlin stattfinden, könne sich jedwede Person über das Thema „Milieuschutz“ informieren. Eine vom Bezirksamt ursprünglich für November/Dezember 2016 angedachte Informationsveranstaltung vor Ort werde voraussichtlich erst im Januar 2017 stattfinden.

Schließlich verweist sie auf die Internetseite:

<http://mieterberatungpb.de/index.php/ueber-uns/beratung-soz-erhaltungsgebiete#sozerhaltungmitte>

Die am RTgG Teilnehmenden danken Frau Sylvia Hoehne-Killewald, Frau Anne Klitzing und Herrn Christian Kehrt sehr herzlich für ihre Vorstellung und die erteilten Auskünfte sowie gegebenen Hinweise. Man wünsche sich, den gegenseitigen Kontakt zu pflegen.

3) Aktivitäten

Die Anwesenden tauschen sich über den ursprünglichen Plan aus, Anfang Februar 2017 eine (eigene) Veranstaltung zum Milieuschutzthema unter Einbeziehung der neuen politischen Funktionsträger im Stadtteil (BA/BVV) vorzusehen. Sie begrüßen die Anregung, den Termin einstweilen zu verschieben und im Lichte der Erkenntnisse der vom Bezirksamt für Januar 2017 vorgesehenen Informationsveranstaltung beim RTgG am 14. Februar 2017 erneut über den Plan zu sprechen.

4) Verschiedenes

Susanne T. berichtet kurz über das Treffen am Montag, 5. Dezember 2016, in Kreuzberg zur Nachbereitung des mieten- und wohnungspolitischen Hearings nach der Berliner Abgeordnetenhauswahl. Zusammen mit Eva Maria K. (Hansa Ufer 5) und Roman C. (Calvinstr. 21) habe sie daran teilgenommen. Es seien schätzungsweise 70 Personen anwesend gewesen.

Sie arbeite in der AG „Ziele und Inhalte“ mit, die sich um eine Struktur für künftige Treffen und die Vernetzung bemühe. Am für Montag, 23. Januar 2017, anberaumten nächsten Plenum werde sie voraussichtlich teilnehmen und dann beim Februartreffen des RTgG darüber berichten.

Über weitere Veranstaltungen, Protestkundgebung B 12 und Wohnraum für Alle am 1.12., Plattform Nachwuchsarchitekten am 30.11., Milieuschutz BMG und Bürgerbeteiligung Hansaviertel am 10.12., die einzelne Mitglieder besucht haben kann aus Zeitgründen nicht mehr berichtet werden.

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 10. Januar 2017, um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.

Anlage:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Sechster Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde

bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174 Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.