

# Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. Januar 2017

9 Anwesende, Moderation: Thomas M., Protokoll: Ewald Z.

## **Tagesordnung:**

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

### **1) Berichte aus den Häusern**

#### Beusselstr. 52

Ein Mieter teilt mit, in Sachen Bauaufsicht und Brandschutz habe er den Eindruck, dass sich das Bezirksamt Mitte fahrlässig einer Kontrolle der Brandschutzdokumente entziehe und diesen Komplex nicht mit der gebotenen Sorgfalt bearbeite. Die ihm auf entsprechende Hinweise zugesandte Antwort lasse für ihn in Anbetracht der ausweichenden Formulierung keinen anderen Schluss zu.

In all den Jahren, die die Baumaßnahme nun schon andauere, habe er folgende persönliche Erfahrung gemacht:

- a) beim Erstkontakt sei die Bauaufsicht freundlich und zugänglich: „Was können wir für Sie tun?“
- b) Werde es in der Folge konkret und „ernst“, sehe es schon ganz anders aus, weil wichtige Aufsichtsbereiche offenkundig an private Prüfinstitute (z.B. Brandschutz, Statik usw.) ausgelagert seien. Man könne sich des Eindrucks nicht erwehren, die öffentliche Bauaufsicht wolle mit Abgabe an die ausgelagerten Stellen selbst nichts mehr unternehmen.
- c) Nachfragen oder die Bitte um Stichprobenkontrolle würden ausweichend beantwortet.
- d) Zweifel seien berechtigt, ob eine Kontrolle überhaupt noch möglich wäre, denn es gebe Hinweise, dass im BA gar keine brauchbaren, belastbaren Unterlagen mehr existierten.

Die Anwesenden regen nach kurzer Diskussion an, der Mieter möge die geäußerten Zweifel nach Möglichkeit so gut es geht dokumentieren.

#### Berlichingenstr. 12

Susanne T. berichtet von dem vor dem Landgericht stattgefundenen Prozess in Sachen Räumungsklage der Eigentümer gegen den Wohnheimbetreiber "Gästehaus Moabit" und gegen 19 Bewohner. Der Gerichtssaal sei gut gefüllt gewesen mit Unterstützer\*innen und Presseleuten. Der Eindruck anderer Unterstützer sei gewesen, dass der Richter dem Anwalt und der Vertreterin der Eigentümer sehr zugewandt gewesen sei. Da nicht alle Bewohner vor Gericht erschienen seien, habe der Richter gegen die nicht Anwesenden ein Versäumnisurteil angekündigt. Sollten die Betroffenen nach Erhalt keinen Widerspruch dagegen einlegen, können sie anschließend wohl jederzeit geräumt werden. Unter anderem sei es bei dem Gerichtsverfahren darum gegangen, inwieweit sich die Bewohner auf ein eigenständiges Mietverhältnis berufen können. Der Richter habe angezweifelt, dass ein eigenständiges Mietverhältnis der Eigentümer mit den Bewohnern zustande gekommen sei, das nach Kündigung des Wohnheimbetreibers auf sie (die Eigentümer) übergegangen wäre ([§ 565 BGB](#)). Der Anwalt der Eigentümer habe ausgesagt, dass der Vertrag mit dem neuen Betreiber Gikon Bestand habe und dieser nunmehr keine Geflüchteten unterbringen wolle, sondern wohnungslose Menschen. Es sei angedacht, diese nicht wie bisher in Einzelzimmern, sondern in Mehrfachbelegung unterzubringen. Weiterhin sagte er, die Eigentümer hätten auf Gikon eingewirkt, die bisherigen Bewohner zu übernehmen, aber Gikon habe das abgelehnt.

Da keine Aussicht auf einen gerichtlichen Vergleich oder eine außergerichtliche Einigung gegeben gewesen sei, habe der Richter die Urteilsverkündung vertagt. Es sei angegeben worden, das Urteil werde am Dienstag, 24. Januar 2017 um 12 Uhr im Landgericht, Tegeler Weg 17-21 (Raum 142) verkündet. (Nachtrag: Termin auf 28.2., 10:30 Uhr verschoben, wird evtl. nochmal verschoben!)

#### Bandelstr. 7-9

Ein anwesender Mieter berichtet von Ferienwohnungen oder WG-Zimmern von Medici Living in der

Bandelstr. 8, die viel Unruhe und erhöhte Betriebskosten verursachten. Außerdem seien aus den Häusern Bandelstr. 7-9 bereits 30 Altmietern verdrängt und stünden, wie bereits beim letzten RTgG berichtet, 45 Wohnungen vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen (mit dem im Milieuschutzgebiet notwendigen Ausnahmetatbestand in den ersten 7 Jahren nur an Mieter verkauft zu werden).

Es wird des Weiteren berichtet:

#### Bandelstr. 30

Nach dem Tod eines Verwandten stehe die Wohnung schon 3 Jahre leer. Im Haus befänden sich noch zwei weitere Wohnungen, die leer stünden.

#### Dreysestr. 12

Auch hier stünden mindestens drei Wohnungen leer. Die Anwesenden tauschen sich über die rechtlichen Grundlagen und Möglichkeiten des (weiteren) Vorgehens aus. Alle bekräftigen: Leerstand ist dem Bezirksamt (Zweckentfremdung) zu melden.

#### Wilsnacker Str. 62 und 63

In den ehemaligen Bewoge-Häusern in der Wilsnacker Str. seien Instandhaltungsmängel zu beklagen. Frei werdende Wohnungen würden teuer vermietet. Außerdem seien Ateliers über dem Kinderladen und der Vintage-Möbelladen gekündigt worden. (*Nachtrag*: beides wurde durch Telefonat bestätigt, allerdings konnten die Ateliers durch Akzeptieren einer höheren Miete erhalten bleiben. Auch der Kinderladen muss höhere Miete zahlen). Im Nachbarhaus sei den Mietern im Herbst 2016 der größte Teil der Gartenfläche im 2. Hinterhof durch Aufstellen eines Zauns unzugänglich gemacht worden, dieser Bereich sei jetzt nur noch vom Kinderladen des Nebenhauses zu nutzen, wie auch schon Jahre vorher, allerdings gemeinsam mit den Mietern.

#### Zur Kaiserin-Augusta-Allee 6

wird berichtet, dem zuletzt beim RTgG anwesenden Mieter aus einer früheren 5er-WG (mit Einzelverträgen für die Zimmer) sei zwischenzeitlich fristlos gekündigt worden. Dem Vernehmen nach werde er durch den Berliner Mieterverein vertreten.

#### Zur Stephanstr. 50

wird berichtet, das vor ca. 15 Jahren mit öffentlichen Mitteln sanierte Haus werde nach Ablauf der Bindungen nunmehr in Eigentumswohnungen umgewandelt. Mit viel Glück habe ein Jugendhilfeträger die dort befindlichen Trägerwohnungen kaufen können.

#### Zur Bredowstr. 6

wird berichtet, dass hier ist jetzt eine Modernisierungsankündigung für Strangsanierung, Dachsanierung und Wärmedämmung bei den Mieterinnen und Mietern eingetroffen sei.

#### Zur Oldenburger Str. 42-43

wird berichtet, es gebe reichlich Konflikte zwischen dem Projektentwickler und einigen der neuen Eigentümerinnen und Eigentümern.

#### Zur Emdener Str. 50

wird mitgeteilt, eine Mieterin habe nach Zwangsversteigerung ihrer Wohnung eine Kündigung erhalten. Es sei versucht worden, bei den Mieterorganisationen Informationen über den Erwerb herauszubekommen, der neue Eigentümer sei dort jedoch nicht bekannt.

#### Bremerstr. 51

Ein anwesender Mieter berichtet, die Bauarbeiten seien nach gutem Verlauf nun abgeschlossen: Strangsanierung, Balkonsanierung, Wärmedämmung an der hinteren Fassade. Er habe das Baugeschehen sicherheitshalber umfassend festgehalten und dokumentiert.

## **2) Milieuschutz (soziale Erhaltungssatzungen) in Moabit**

Die Anwesenden tauschen sich kurz über ihre Eindrücke von der neuen Mieterberatung aus, die sich im vorangegangenen RTgG am 13. Dezember 2016 persönlich vorgestellt hatte und bewerten das Kennenlernen als äußerst angenehm und positiv. Rainer B. hebt hervor, dass er sich in seiner anlässlich der Veranstaltung am 10. Dezember 2016 der BMG zu dem Thema geäußerten Einschätzung bestätigt fühle, dass u.a. die Anwendung eines gebietsspezifischen Mietspiegels dem Milieuschutz zu der erhofften Wirksamkeit ver helfe. Er stellt fest, dass von diesem Instrument in anderen Berliner

Milieuschutzgebieten so gut wie nichts bekannt bzw. diese mögliche Komponente nicht Gegenstand der Überlegungen sei. Er beabsichtige, hier in die Offensive zu gehen.

In Bezug auf Moabit diskutieren die Anwesenden mögliche Unterstützungsoptionen betroffener Mieterinnen und Mieter in den Gebieten durch den RTgG. Es herrscht Einvernehmen, möglichst engen Kontakt zur Mieterberatung anzustreben und ergänzend das Bezirksamt regelmäßig über die Bezirksverordnetenversammlung um Auskunft über Anträge bzw. Genehmigungen zu bitten. So erhalte man einen auf amtlichen Angaben basierenden Überblick, was sich in den sozialen Erhaltungsgebieten in Sachen Milieuschutz abspiele.

### **3) Aktivitäten**

Die Anwesenden bekräftigen ihren Plan, möglichst im Frühjahr 2017 eine Veranstaltung zum Milieuschutzthema unter Einbeziehung der neuen politischen Funktionsträger im Stadtteil (BA/BVV) vorzusehen. Da die im vorangegangenen RTgG angesprochene vom Bezirksamt ursprünglich für Januar 2017 vorgesehene Informationsveranstaltung wider Erwarten noch nicht terminiert ist, kommen sie überein, beim nächsten RTgG am 14. Februar 2017 erneut über den Plan zu sprechen. Nachtrag: die Veranstaltung findet am 9.2. um 19 Uhr in der Heilandskirche statt.

Susanne T. berichtet über die Anfrage von „Hände weg vom Wedding“, sich in die Vorbereitung der alljährlich am 30. April stattfindenden antikapitalistischen Demonstration einzubringen. Die Anwesenden kommen nach Auswertung der im Jahr 2016 gemachten Erfahrungen und in Anbetracht der aktuellen (u.a. personellen) Möglichkeiten überein, die Demonstration grundsätzlich zu unterstützen, sie zu gegebener Zeit in Moabit zu bewerben und an ihr teilzunehmen. Sie sehen allerdings davon ab, sich aktiv in die Vorbereitung einzubringen und bitten Susanne T. dies den Anfragenden mitzuteilen.

### **4) Verschiedenes**

Susanne T. teilt mit, es habe ein Treffen der AG „Ziele und Inhalte“ zur Vorbereitung des nächsten Plenums der *neuen Vernetzungsbemühungen* im Nachgang zu dem mieten- und wohnungspolitischen Hearing nach der Berliner Abgeordnetenhauswahl gegeben. Sie habe daran teilgenommen und werde sich voraussichtlich auch in das für Montag, 23. Januar 2017, anberaumte nächste Plenum einbringen. Gern werde sie beim Februartreffen des RTgG berichten.

[http://www.bizim-kiez.de/blog/2016/11/11/sich-gehoer-verschaffen-mieter\\_innen-besprechen-die-berliner-koalitionswilligen/](http://www.bizim-kiez.de/blog/2016/11/11/sich-gehoer-verschaffen-mieter_innen-besprechen-die-berliner-koalitionswilligen/) (Hinweis: Runterscrollen für Fortgang der Treffen)

Ewald Z. greift das Thema „Vernetzung“ auf und teilt mit, da seine Rolle als Delegierter des RTgG beim seinerzeitigen Mieten-VE schon seit längerer Zeit erledigt sei, werde er sich aus dem Verteiler abmelden. Das gelte ebenso für das Netzwerk für soziale Stadtentwicklung (NETS), bei dem er als Gast im Auftrag des RTgG aufgetreten sei und für die Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau (INKW), die er auf Anregung von Rainer B. aufgesucht habe. Ewald Z. gibt an, er werde sich künftig in seinem unmittelbaren Wohnumfeld im Hansaviertel einbringen, wo unter Leitung eines Architekturbüros Anregungen für eine zeitgemäße Gestaltung des Quartieres zusammengetragen würden. Fragen der Aufwertung und die mögliche Gefahr von Gentrifizierung spielten dabei ebenso eine Rolle wie der Umgang mit Obdachlosen und sie unterstützender Einrichtungen. Im Hinblick auf das Unterstützernetzwerk für die Berlichingenstr. 12 tangiere das Thema ggf. auch den RTgG.

*Der nächste RTgG*

wird am Dienstag, 14. Februar 2017, um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.