

# Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 11. April 2017

8 Anwesende, Moderation: Thomas M., Protokoll: Susanne T.

## **Tagesordnung:**

1. Berichte aus Moabiter Häusern
2. Katharina Mayer – Möglichkeiten der Zusammenarbeit
3. Milieuschutz; Zweckentfremdungsverbot etc.
4. Aktivitäten: Infostand, Flugblatt
5. Verschiedenes

## **1) Berichte aus Moabiter Häusern**

### Beusselstraße 52

Vor kurzem kam die Feuerwehr mit mehreren Fahrzeugen, weil Rauchentwicklung aus dem 4.OG gemeldet worden war. Es war jedoch ein Fehlalarm. Im Rahmen dieses Einsatzes wurde der Mieter Zeuge, dass im 5. OG (Dachgeschoss, für das es noch keinen abschließenden Brandschutzprüfbericht gibt) jetzt 10 Betten stehen, nicht mehr 8, wie früher mal festgestellt. Kürzlich war im EG, das in den letzten 5 Jahren zehnmal umgebaut wurde, die Tür eingetreten.

Es wird vereinbart, zur Beusselstr. 52 eine Anfrage für die BVV zu formulieren.

Außerdem gibt es Kündigungen wegen angeblicher Mietrückstände. Mieter sollen (wegen Verwalterwechsel) beweisen, dass sie die Nebenkosten für 2015 bezahlt haben. Es könnte sich aber auch um Mietminderungen wegen Mängeln handeln.

### Beusselstraße 48

László H. berichtet, dass auch hier viele Bautrupps aus anderen Ländern gearbeitet haben, die direkt dort gewohnt haben.

### Rostocker Straße 17

Beim Kiezspaziergang im Sept. 2016 hatte ein Mieter über die desolate Situation berichtet, die Töpferwerkstatt aus dem HH ist im Nov. ausgezogen, er selbst Ende März 2017. Es sind nur noch 2 Alt-Mieterinnen im Haus. Im Winter 2016/17 war ständiger Heizungsausfall zu beklagen, auch das Wasser wurde häufig abgestellt oder es kam durch die Decke. Bei einer 80jährigen Mieterin haben als Klempner verkleidete Diebe sämtlichen Schmuck gestohlen. Auch eine neue Eigentumswohnung war von dem Wasserrohrbruch betroffen. <https://moabit.-crowdmap.com/reports/view/230>

### Birkenstraße 31

Nachdem hier 2014 Bauarbeiten an der Fassade stattfanden, wird aktuell im Hinterhof ein neues Hinterhaus gebaut. Diese Nachverdichtung bewirkt, dass ein kleiner geschlossener Hinterhof entsteht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/189>

### Bremerstraße 60

Hier werden 2 Dachgeschosswohnungen aufgestockt. Das Haus ist Baujahr 1957.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/431>

### Stromstraße 36

Hier wurde von Medici Living (<http://www.medici-living-group.com/de/ueber-uns>) in den letzten Monaten ein Neubau auf dem früheren Parkplatz als Anbau an die Brandwand der Ayasofya Moschee errichtet, der als Luxus WG beworben wurde. Es sind 45 Zimmer (in 9 Wohnungen), je 10-13 qm groß, möbliert und komplett ausgestattet, mit oder ohne Balkon, Preise zwischen 489 und 539 Euro (lt. folgender Webseite, lt. anderer Info bis 630 Euro). Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsküche und -räume, verschiedene Events und eine

spezielle App (<https://goquarters.com/o/berlin> ).

Verschiedene weiterführende Links hier: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/452>

Ab 20. April sollte das Haus bezogen werden.

Im Vorderhaus der Stromstraße 36, ein (ehemaliger?) Sozialwohnungsbau befindet sich eine Wohnung von Medici Living, die schon länger als WG-Wohnung vermietet wird, wie auch in der Bandelstraße 8, Dreysesstraße 12, Alt-Moabit 62-63 und anderen Häusern im Wedding und anderen Berliner Bezirken (insgesamt 1.000 Whg.). Mit diesem Geschäftsmodell hat die Firma bereits viel Geld verdient, Umsatzsteigerung 2015/16 um mehr als 30%. Die Wohnungen sind bei der Zweckentfremdungsstelle gemeldet. Im Milieuschutzgebiet Birkenstraße wurde das Bezirksamt darauf hingewiesen, dass es nicht sein darf, dass solche gewerblichen Mieter/Vermieter die Wohnungen bei Umwandlung kaufen können (Umwandlung Bandel 7-9, 45 Whg.). Zusätzlich wurde beim Bezirk angefragt, ob die Stromstraße 36 noch ein Sozialwohnungsbau ist und ob diese Art der Vermietung dort zulässig ist.

### Diskussion über möblierte Wohnungen

Es entwickelt sich eine Diskussion über den Mietmarkt für möblierte Wohnungen. Jürgen D. berichtet, dass 3 Wohnungen (eine, die leer stand, und die beiden neu ausgebauten Dachgeschosse) in der Bremer Straße 51 nur möbliert vermietet werden, z.B. 1.800 Euro im Dach mit 4.000 Euro Kautions.

Dieser Markt ist völlig unreguliert. Von allen Wohnungsangeboten in Berlin sind bereits 23% möblierte Whg., in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg 37,4%, berichtet Rainer B. (Zahlen aus dem Wohnungsmarktbericht der BerlinHyp von Oktober 2016). Das betrifft nicht nur kleine Appartements, sondern bis zu 4-Zimmer-Whg. Rainer B. habe die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Roland, darauf angesprochen, die es abgelehnt habe sich darum zu kümmern. Mittlerweile sei das Problem aber bei Senatorin Lompscher angekommen. Rainer Wild vom Berliner Mieterverein (BMV) erklärte, dass man Mietspiegelwerte für Möblierung schaffen solle.

Die meisten Anwesenden unterstützen diese **Forderung des BMV wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale für Möblierung in den Mietspiegel (Spanneneinordnung) mit aufzunehmen**, während einige eine neue Gesetzgebung fordern, die die Umwandlung von normalen Mietwohnungen in möblierte Wohnungen verhindert. Es gibt Skepsis, ob letzteres erfolgversprechend sein könne, angesichts der aktuellen Probleme mit dem **Zweckentfremdungsverbot**. An das Bundesverfassungsgericht wurde allerdings nur der Teil des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit überwiesen, der die **Rückwirkungsklausel** betrifft. Dabei geht es nur um die Wohnungen, die schon vor dem Erlass des Gesetzes Ferienwohnungen waren. Die Apartment Allianz klagt gegen das Gesetz (<http://www.apartmentallianz.net/>) und hat bis auf die Rückwirkungsklausel die Klagen verloren.

## **2) Katharina Mayer (BVV, Linke-Fraktion) – Möglichkeiten der Zusammenarbeit**

Sie hat an der FU Geographie studiert (Bachelor), danach 2 Masterstudien begonnen und abgebrochen, jetzt ist sie an der FH Potsdam, Master-Studiengang „Urbane Zukunft“. Es gibt viele kritische Studenten dort. Seit der Wahl im Herbst 2016 ist sie für die Linke Mitglied in der BVV und im Stadtentwicklungsausschuss. Sie stellt jetzt schon ernüchtert fest, dass es schwer ist in der BVV viel zu bewegen. Sie möchte außerparlamentarische Gruppen stärken, u.a. ist sie aktiv in der Berliner Mietergemeinschaft im Wedding, die sich einmal im Monat trifft. Es folgt eine Vorstellungsrunde der Anwesenden.

Nach den Konfliktlinien in der BVV beim Thema Stadtentwicklung gefragt, sagt sie, dass sich Stadtrat Gothe für eine Konfliktlösung mit der Gesobau, die sich nicht an die Verordnungen mieten im Milieuschutzgebiet halten will, einsetzt. Die Grünen wollen den Katalog der zu genehmigenden oder nicht zu genehmigenden Baumaßnahmen im Milieuschutzgebiet stärker

einsetzen.

Es wird vereinbart in Kontakt zu bleiben und Katharina Mayer in die Koordinierungsliste aufzunehmen. Als erstes sind BVV-Anfragen zum Leerstand (Susanne T. schickt eine Liste zu) und zur Beusselstraße 52 geplant. Weiterhin soll der Umgang des Bezirksamts mit dem Milieuschutz und weiteren Themen der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung beobachtet und wenn nötig, eingegriffen werden.

### 3) Milieuschutz

Es gibt einen Antrag von Linke und Grünen zum **Sozialplanverfahren** in Milieuschutzgebieten (Drs. 0331/V), der in der Mai-BVV abgestimmt wird.

(<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=7883> )

Die im letzten Protokoll erwähnte große Anfrage (Drs. 0132/V) zum **Umwandlungsgeschehen in Milieuschutzgebieten**, Vorkaufsrecht und Verhältnis von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Teilungserklärungen und tatsächlichen Umwandlungen wurde von Herrn Klette mündlich beantwortet. Aus der Erinnerung so: Es gibt über 300 Umwandlungen seitdem 2015 die Umwandlungsverordnung in Kraft trat. Das ist eine rasante Steigerung, ganz besonders stark in den Nachbargebieten von Milieuschutzgebieten. Herr Lange erklärte, dass der Ausnahmetatbestand – die Umwandlung muss genehmigt werden, wenn der Verkäufer sich verpflichtet 7 Jahre lang nur an Mieter zu verkaufen – ein großes Problem sei. Hierzu ergänzt Katharina M., dass als Mieter auch gelte, wenn der Mieter im Haus wohnt und nicht direkt seine Wohnung, sondern eine Wohnung im Haus kauft.

Dass der Schutz vor Eigenbedarfskündigung sich durch die Regelung Milieuschutz von 10 auf 7 Jahre verkürzt, ist eine richtige Panne.

### 4) Aktivitäten - Infostand

László H. bringt einen neu layouteten Flugblattentwurf mit. Dort heißt es nach unserem alten Text, dass in den Milieuschutzgebieten Umwandlungen in Eigentumswohnungen „ausgeschlossen“ seien, das ist falsch und muss geändert werden, in „erschwert“. Weitere Änderungen „energetische Sanierung“ in Anführungszeichen und, wo es reinpasst, männliche und weibliche Form (Mieterinnen und Mieter) werden eingefügt. Er bringt 200 Expl. zum Infostand am 22.4. ab 10:30 Uhr Turm-/Ecke Oldenburger Straße mit.

Das **neue Flugblatt „Tipps gegen Spekulanten“** jetzt auf der Webseite: [http://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2017/04/Flugblatt\\_2017\\_RTgG\\_neu.pdf](http://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2017/04/Flugblatt_2017_RTgG_neu.pdf)

Susanne T. holt die Aufrufe zur Organize-Demo, die dort verteilt werden, ab.

Ein neues **Milieuschutz-Flugblatt** gibt es (noch) nicht.

### 5) Verschiedenes

Die Klage gegen Mieter der **Kopenhagener Straße 46** wurde nach 4 Jahren mit vielen Prozessen wegen formeller Unwirksamkeit abgewiesen (die Modernisierungsankündigung war nicht 3 Monate vorher eingegangen, 1 Tag fehlte). Mehr Infos hier:

<https://kopenhagener.wordpress.com/2017/04/12/halsabschneider/>

Die aktuelle **Kooperationsvereinbarung** des Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde in der Koordinierungsliste verschickt, für eine Diskussion blieb keine Zeit. Auf die Pressemitteilung des BMV wurde hingewiesen, der die Vereinbarung grundsätzlich unterstützt, aber konkrete weitere Schritte fordert:

<http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1708.htm>

Im **Schultheiss-Quartier** soll ein weiteres Hotel gebaut werden, dass nach der Verabschiedung eines neuen B-Plans dann in Wohnungen umgewandelt wird mit einem Anteil Sozialwohnungen nach dem kooperativen Baulandmodell.

### **Krisensitzung des Unterstützer\*innen-Netzwerks der B12 am 5. April**

Es gibt Vandalismus sowie starke (auch gewalttätige) Konflikte untereinander im Haus. Soziale Betreuung ist notwendig. Es wurde ein Schreiben an Bürgermeister von Dassel verfasst, mit dem Angebot des Moabiter Ratschlags für eine stundenweise Sozialarbeiterstelle. Weiterhin befürworten einige die Beschlagnahme des Hauses nach ASOG. Der Räumungsprozess ist auf Mitte Juni verschoben worden.

### **Räumungen von Obdachlosenschlafplätzen**

Verschiedene Berichte, dass immer wieder geräumt wird, das Ergebnis aber nur die Verdrängung an andere Plätze ist oder neue Zelte an gleicher Stelle wieder errichtet werden. Beispiele an der Volkswagenbibliothek, auf DB-Gelände nördlich des Hauptbahnhofs.

Die Beantwortung einer Mündlichen Anfrage in der BVV zu den Kältehilfeunterkünften:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=7897>

Ewald Z. berichtet von der **Veranstaltung** am 20. März zu **Obdachlosigkeit in Moabit und Berlin** (<http://thomas-isenberg.info/wp-content/uploads/2017/02/Thomas-Isenberg-im-Dialog-Hilfen-Obdachlosigkeit-Maerz20.pdf>) Bei der dritten Veranstaltung der Reihe „im Dialog“ hätten diesmal nötige Verbesserungen der Hilfesysteme, die Versorgung und Betreuung, sowie die Wohnraumversorgung im Vordergrund der Diskussion gestanden. Die drei Referentinnen und der Referent hätten sehr offen und anschaulich über ihre Sicht der Dinge und die nur begrenzt wirksamen Abhilfemöglichkeiten gesprochen. Allzu viele Probleme seien strukturell bedingt und hingen mit der Situation in Europa, dem Auseinanderdriften der Gesellschaft (in Deutschland) und dem teilweisen Versagen (Wohnraumversorgung!) der Politik (in Berlin) zusammen. Das Podium habe MdA Isenberg, der die Veranstaltung moderierte, deutlich „reinen Wein“ eingeschenkt. Würden Obdachlose vom Hansaplatz oder andernorts aus Moabit verdrängt, werde nicht ein einziges Problem in dem Zusammenhang gelöst. Karen Holzinger, Fachbereichsleitung Wohnungslosenhilfe Berliner Stadtmission, habe das Konzept „Housing First“ angesprochen, das auch beim RTgG schon mal diskutiert worden sei. Nicht wenige Anwesende bei der Veranstaltung seien am Ende enttäuscht gewesen, dass sich MdA Isenberg in seinem Resumee nicht konkret zu Aussagen zur Situation am Hansaplatz habe hinreißen lassen, sondern sich ausschließlich als Moderator gegeben habe. Der Bürgerverein Hansaplatz habe auf Kritik von Ewald Z., sich nur um Kultur zu kümmern und keine sozialen Angebote zu machen, dahin gehend geäußert, dass die Vereinsatzung nichts anderes zulasse. Außerdem habe Ewald Z. beanstandet, dass die Gewerbetreibenden entgegen der Darstellung ihres Sprechers divergierende Interessen hätten und mitunter „gut“ von den Obdachlosen lebten.

Eine weitere Beratung über konkrete Hilfen soll ggf. beim Runden Tisch Hansaviertel (Einladung und Moderation Bezirksamt) stattfinden. Im aktuellen Magazin „Straßenfeger“ ist ein Artikel zum Konflikt am Hansaplatz erschienen, der die Kritik an der verkürzten Sicht des Bürgervereins und der Gewerbetreibenden allerdings weitgehend ausblendet.

### ***Der nächste RTgG***

wird am Dienstag, 9. Mai 2017, um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.