

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

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

Tagesordnung:

1. Recherche zur ADO für Immobilien AG der BMG
2. Aktuelles aus Moabiter Häusern und ggf. auch Gewerbe
3. Leerstand – wie weiter mit der Antwort zur BVV-Anfrage
4. Veranstaltung Akelius
5. Alternative Veranstaltung Zweckentfremdung
6. Berichte von Veranstaltungen, Aktivitäten
7. Verschiedenes, Termine

1) Recherche zur ADO für ImmobilienAG der BMG

Eva S. stellt ihre Recherche zur ADO vor, die sie nach Hinweisen in einigen Punkten noch überarbeiten wird. Sie wird am 12. Oktober an der Immobilien AG der BMG teilnehmen und Susanne T. zeitgleich an einer Veranstaltung der Schöneberger Gruppe der BMG zur Zweckentfremdung.

2) Berichte aus Häusern und ggf. Gewerbe (inkl. Meldung der Crowd Map und bei WgM)

Huttenstraße 72

Mieter berichten über eine Mieterhöhung nach Mietspiegel, 15%. Allerdings sehen sie Widerspruch zur Einordnung nach den Merkmalen, denn Vermieter (vertreten durch Helvetica HV) verlangt Miete über dem Mittelwert und droht mit Klage. Mitglieder des Runden Tisches berichten von Beispielen, wo Vermieter mit falscher Merkmaleinordnung gepokert hätten (z.B. Bochumer Str. 25, Klage nur 1 Tag vor Gerichtstermin zurückgezogen), und empfehlen vor Nichtzustimmung einen Fachmann die Spanneneinordnung nachrechnen zu lassen. Weitere Informationen über Klagen gegen den Mietspiegel werden ausgetauscht.

Außerdem gebe es 2 Ferienwohnungen, Mieter wollen sie bei Zweckentfremdung melden.

Beusselstraße 52

Für den Prozess wegen Mietminderung / Nebenkostenabrechnung (keine Räumungsklage) gäbe es einen 2. Termin, da Mieter keinen Vergleich akzeptierten. Die Dachwohnungen im VH seien leergezogen worden (Thomas Bröse mit Umzugshelfern). 3 ausgebaute Dachwhgn. stünden jetzt leer, als Grund werde fehlender Brandschutzprüfbericht, evtl. auch fehlender Trittschall, Ausbau ohne verantwortlichen Bauleiter vermutet. Mieter hätten die Bauaufsicht eingeschaltet, da zunächst, trotz Aushang, die Whgn. weiter genutzt worden waren. Mieter berichtet, dass er die 6 Jahre lange Modernisierung durch die ADN-Group als rechtsfreien Raum erlebt habe. Es bestehe Hoffnung, dass es mit dem neuen Eigentümer besser werde. Es müsse jedoch noch einiges organisiert werden, da der neue Eigentümer keinen Belegungsplan habe. Für 2 Whgn. fehlten immer noch die Briefkästen, die möblierte Vermietung laufe für mehrere Whgn. weiter.

Susanne T. hat aus den bisherigen RTgG-Protokollen die Informationen zur Beusselstr. 52 zusammengefasst. Thomas M. wird sie durchsehen und ggf. weiterleiten (Gothe / Petra W., Büro T. Schulze).

Lübecker Straße 43

Es wurde behauptet, dass der Rückbau stattgefunden habe, was augenscheinlich nicht der Fall sei. Im Gegenteil wurden Möbel geliefert. Zustand wurde der Mieterberatung Krefelder Straße berichtet.

Alt-Moabit 86:

Haus wurde nach 2014 von der Immeo gekauft. Zurzeit werde der Hof neu gemacht, aller Schutt ca. 1/2 Meter tief ausgegraben. Der Aushang ist von Ende August 2017, es sollte 4 Wochen dauern. Anfang Oktober werde lt. Aushang auch die Gasversorgung an einem Tag unterbrochen.

Beusselstraße 21:

Kernsanierung ist jetzt fast fertig, es wird neu vermietet! Keine Eigentumswohnungen, wenigstens etwas! Aber an der Haustür hängt ein etwas verstörender Zettel, der besagt, dass dort von Kriminellen Wohnungen vermietet wurden und es wird deutlich gemacht, wer derjenige ist, der hier vermieten kann. In einem zufälligen Gespräch mit dem Eigentümer, Herrn Skinner, bestätigte dieser den Inhalt des Zettels und stellte fest, dass die Polizei die Betrüger nicht finden könne.

Beusselstraße 25:

Wurde vor einiger Zeit wärme gedämmt und modernisiert, eine Remise steht/stand leer (kein Wohnraum), ein Laden wird neu vermietet, laut Aushang, etwas über 90 qm, ab 7 Euro netto-kalt.

Beusselstraße 38:

Haus wurde nach 2014 von der Immeo gekauft: 2 Hinterhäuser, 2 Höfe, im 1. Hof Parkplätze, viele Wohnungen, Putzschäden an den Fassaden, VH 4. Etage sieht leer aus, aber das kann auch täuschen.

Beusselstraße 70:

gehört GMRE, ein Laden wurde anscheinend vermietet: 42,5 qm für 619 Euro kalt, 679 warm, aber ohne Warmwasser, denn der Vermietungslink funktioniert nicht mehr:

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/515>

Birkenstraße 10:

Schon länger GMRE – nicht besonders gut in Schuss. Vermietung einer neu sanierten 3 Zimmer Wohnung, 93 qm, 1.035 Euro kalt, BK 129, HK 95, 1259 warm, ohne WW, offensichtlich erfolgreich, denn der Vermietungslink geht nicht mehr: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/447>

Jagowstraße 15 + 16:

Mieter berichteten der Initiative WgM, dass beide Häuser, die früher von der Acuria verwaltet wurden, Ende 2014 von Akelius gekauft worden seien. Frei werdende Wohnungen seien erstmal nicht wieder vermietet, sondern teilweise aufwändig modernisiert (auch Grundrissänderungen) und viel teurer wiedervermietet worden. Akelius habe versucht Mieter mit Abmahnungen loszuwerden (angeblich nicht genehmigtes Gewerbe), was nicht gelungen sei. Falsche Infos seien durch Handwerker weitergegeben worden. Einige Mieter seien angesichts der Bauankündigung ausgezogen. Die anderen hätten sich als Mietergemeinschaft zusammengetan.

Seit Ostern 2017 (18.4.) würden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen (!) durchgeführt. Der Hausflur wurde neu gemacht (Fußboden, Elektro), alle Türbeschläge einheitlich neu, aber sehr hässlich, neue Klingeln und Klingelanlage, einheitlicher Kabelanschluss, Holzfenster raus, Kunststofffenster mit Zwangsbelüftung rein! Das hätten aber nicht alle Mieter geduldet!

Seit Monaten steht ein Gerüst hinten und vorne, die Fenster sind mit Folien verklebt. Der Putz wurde abgeschlagen, die alte Wärmedämmung aus Styropor kam runter, sie war erst 12 Jahre alt. Die Balkone hätten zu Mitte Juli freigeräumt werden müssen, die Arbeiten fingen aber erst einen Monat später an, jetzt seien sie nicht mehr zu betreten, es gäbe keine Balkonbrüstungen. Es sei notwendig gewesen diese zu erneuern und die Fugen abzudichten, denn es habe Risse gegeben. Es werde auch noch eine neue Heizungsanlage eingebaut. Das Haus solle grau gestrichen werden, was einigen nicht gefällt. Aber Instandsetzung! Keine Modernisierung! Die Mieterhöhungen kämen durch die horrenden Mieten bei Neuvermietung zustande. Z. B sei beim Auszug der Mieter aus dem Dachgeschoss der Sohn nicht als Nachmieter akzeptiert worden, stattdessen werde es als Penthaus ausgebaut. 1 Whg. habe 1 Jahr nach Auszug leer gestanden, jetzt erst werde renoviert. Die Heizung sei erst zum 1.10. angestellt worden, was einige bemängeln. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen war für Ende September 2017 angekündigt, aber eine Nachbarin habe als neue Info: März 2018. Ein Mieter soll durch einen Subunternehmer beim Fenstereinbau bedroht worden sein.

Momentan wird gerade eine 4-Zimmer-Whg. mit 116 qm für 2.000 Euro angeboten, netto-kalt mehr als 15 Euro: <https://www.akelius.de/suche/wohnungen/osten/berlin/2.7502.9>

Jagowstraße 26:

Umfangreiche Modernisierung einer Wohnung im 4. OG, Hof und Durchgang voller Baumaterial.

Lübecker Straße 24:

GMRE – schlechte Instandhaltung, chaotischer Müllplatz, Hof komplett versiegelt. Es gibt im HH und Seitenflügel 2 Kellerwohnungen mit scheußlicher Fensterverhängung. Angesichts des Zustands wird mit unglaublichen Preisen vermietet: 49 qm für 547 Euro kalt, Betriebskosten 54, Heizkosten 28 (!), warm 629 Euro, ohne Warmwasser! Dazu eine (angeblich) WG-taugliche 3-Zimmerwohnung, 89 qm, 870 Euro kalt, BK 98, HK 51, 1019 warm, ohne WW, beide sind wohl weggegangen, denn die Vermietungslinks funktionieren nicht mehr: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/476> .

Huttenstraße 71:

Ein Nachbar habe über die Zweckentfremdung berichtet und ausführliche Informationen an die Initiative WgM und die Stadträtin Dr. Obermeyer bei ihrer Bürgersprechstunde gegeben, die versprach sich in ca. 4 Wochen zurückzumelden.

Calvinstraße 21:

Mieter hätten der Initiative WgM berichtet, dass sie sich zum Leerstand der unbewohnbar gemachten Wohnungen bei der Bürgersprechstunde von Dr. Obermeyer erkundigt hätten und sehr unzufrieden mit der Auskunft seien, dass nicht geklärt sei, ob es sich um „schützenswerten Wohnraum“ handele.

Deutsche Wohnen (Lehrter Straße 39, 39a, 40, 40a):

Vermieter habe eine angeblich anonyme Mieter-Umfrage gemacht, auf der aber Wohnungs-Nr. aufgedruckt waren. Diese Ecke sollten Mieter einfach abschneiden. Von Christel hat die Initiative WgM eine Kopie dieser Umfrage aus einem anderen Bezirk erhalten.

3) Leerstand – wie weiter mit der Antwort zur BVV-Anfrage?

Diskutiert werden zunächst die geplanten **Änderungen zum ZwVbG** (Zweckentfremdungsverbotsgesetz), die voraussichtlich im Frühjahr 2018 verabschiedet werden sollen. Die Zeit für genehmigungsfreien Leerstand soll auf 3 Monate verkürzt und die Begründung auf 5 abschließende Tatbestände begrenzt werden. Die Vermietung an Feriengäste an 60 Tagen im Jahr soll erlaubt werden, aber anzeigepflichtig sein, eine Auskunftspflicht von Internetplattformen ist geplant. Rainer B. wird sich mit den Vorschlägen genauer befassen und beim nächsten RTgG dazu berichten.

Susanne T. hat eine Liste zusammengestellt, mit den ursprünglichen Informationen zum Leerstand, den Antworten des Bezirksamts und möglichen Nachfragen. Gemeinsam mit Kathy M., die die Anfrage gestellt hat, wird erarbeitet, wie mit den einzelnen Häusern umgegangen werden soll. Bei den Bauarbeiterwohnungen müsste geklärt werden, welche Voraussetzungen es für *die gewerbliche Vermietung an Arbeitnehmende aus dem Ausland* gibt, ob das eine Zweckentfremdung darstellt oder nicht, ob es Mindestgrößen pro Person gibt usw. Dann müsste geklärt werden, ob tatsächlich nach einem Eigentümerwechsel die Frist von 1 Jahr Leerstand neu zu laufen beginnt, wenn modernisiert werden soll, bevor eine Genehmigung beantragt werden muss. Auch nach Ablauf einer Leerstandsgenehmigung muss noch ½ Jahr gewartet werden, bis wieder eine Leerstandsanzeige Sinn macht. Deshalb Wiederanfrage für die **Bandelstraße 30** und **Waldenserstraße 13** im **März 2018**, für die **Wickefstraße 9** im **August 2018**. Dort hatten Mieter berichtet, dass sie zum Auszug gedrängt worden seien und mehrere Wohnungen seit Jahren leer stünden. Der Vermieter hat eine Leerstandsgenehmigung bis 31.1.18 gem. **§ 3 ZwVbG**, d.h. bei Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder nicht erhaltenswertem Wohnraum.

Erläuterung in der Antwort: gem. **§ 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG** darf eine Wohnung 6 Monate leer stehen, ohne dass es einer Genehmigung bedarf, also z.B. nach jedem Mieterwechsel. Wenn eine Wohnung instandgesetzt werden soll oder saniert, dann ist erst dann ein Antrag erforderlich, wenn der Leerstand über 12 Monat dauert, gem. **§ 2 Abs. 2 Nr. 4 ZwVbG**.

Uns erscheint außerdem fraglich, ob es in Ordnung war, dass in der **Sickingenstraße 56-57/Ufnaustraße 10** viele Wohnungen leer standen, während 7 Jahre lang modernisiert wurde, ohne, dass jemals eine Leerstandsgenehmigung beantragt wurde. Da das aber jetzt fast vorbei ist, kann vermutlich nichts mehr genau belegt werden. In der **Rostocker Straße 25** wurde erst 4 Monate vor Ablauf der 2jährigen Leerstandsgenehmigung zur Sanierung mit derselben angefangen. Also wird sie vermutlich verlängert werden.

In der **Perleberger Straße 13** gibt es eine Leerstandsgenehmigung zur Sanierung, die wieder verlängert werden muss. Doch auch hier stehen nach Information von Mietern Wohnungen schon mehr als 10 Jahre leer und gebaut wurde immer nur im vermieteten Vorderhaus. Kürzlich wurde eine der leerstehenden Wohnungen entrümpelt. Kontakt Bezirksamts – Mieter wurde vermittelt.

Nachrecherchiert wird zur **Sickingenstraße 76a**: Petra L. // **Dreysestraße 12 + Thomasiusstraße 15**: Susanne T. // **Bugenhagenstraße 9 + Turmstraße 62**: Eva S.

Für uns unverständlich ist außerdem, dass es anscheinend keinen regelmäßigen Abgleich zwischen der Abt. für Zweckentfremdung und dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt gibt, wie sich an der Antwort für die Turmstraße 10/Wilsnackerstraße 66 ablesen lässt.

Hier nochmal der **Link zur Kleinen Anfrage** 0144/V: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2689>

4) Veranstaltung Akelius

Die Teilnehmenden des Vorbereitungsgesprächs waren nicht vom Format der Veranstaltung überzeugt, da Akelius sich innerhalb des gesetzlichen Rahmens bewege und nicht anders handele als andere

Immobilienfirmen auch. Der Mehrwert eines Kontakts von interessierten Mieter_innen aus 30 Moabiter Hausnummern sah die Mehrheit nicht. Daher wurde verabredet eine größere öffentliche Veranstaltung zu Akelius erst einmal zurückzustellen und stattdessen eine Mieterversammlung von Alt-Moabit 113 zu organisieren. Allerdings hat nach dem Treffen ein Mieter des Hauses abgewinkt, daran wäre außer ihm nur ein anderer Mieter interessiert, die anderen würden eine Modernisierungsankündigung abwarten wollen.

Eine aktualisierte Akelius-Häuserliste wurde verteilt. Die Kontaktdaten einer Wissenschaftlerin, die eine Arbeit über Akelius schreibt und sich zur Recherche gerade in Toronto befindet, wurden erfragt.

5) Alternative Veranstaltung Zweckentfremdung

Die Veranstaltung zum Thema Zweckentfremdung (Ferienwohnungen und Leerstand) wird beschlossen, Zeitraum ab Mitte November. Veranstalter ist der RTgG, evtl. gemeinsam mit WgM (**Bitte um Rückmeldung!**), das wurde noch nicht entschieden. Eine gemeinsame Veranstaltung mit der Weddinger Bezirksgruppe der BMG wird nicht für sinnvoll erachtet.

Einzelne Infos zum Thema:

- Beispiel Amsterdam – wie geht dort die Task Force vor (Arte-Beitrag)
- Beispiel Barcelona – Registrierung von Vermietern
- „Um möbliertes Wohnen kümmern wir uns nicht“ (Senatorin Lompscher)
- Landeseigenes Unternehmen Berlinovo vermietet fast 40% möbliert

Susanne T. vereinbart Termin mit Dr. Obermeyer und organisiert den Raum im Stadtschloss Moabit. Vorbereitungstreffen: 24. Oktober 2017, 19 Uhr, Kontaktstelle PflegeEngagement, Lübecker Str. 19

Nachtrag: Veranstaltungstermin: Mi. 29. November 2017, 18:30 Uhr, Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32b

Geplanter Ablauf:

- verständliche kurze Information über das ZwVbG (Fewo/Leerstand) (Rainer B.)
- Erfahrungen aus der politischen und Verwaltungs-Praxis mit der Umsetzung des ZwVbG (Stadträtin Dr. Sandra Obermeyer)
- kurze Berichte/Erfahrungen von Mietern - nur Stichpunkte, keine langen Ausführungen (Sammlung auf Karten: bereits gemeldete Fälle / neue Fälle)
- Wie gehen andere Städte damit um - z.B. Amsterdamer Beispiel (Thomas/Eva?)
- Vorstellung der für 2018 geplanten Gesetzes-Novelle, Rainer B.
- Welche Vorschläge zur Gesetzesänderung haben wir? – (alle - ebenfalls Sammlung auf Karten)
- Moderation: Susanne T. und Eva S.

Arbeitsaufträge:

- Vorbereitung von Tafeln, Karteikarten, Stiften (Susanne)
- Auswertung Crowd Map und BVV-Anfrage zu Leerstand auf Tafeln (Susanne)
- Vorbereitung der Beiträge: ZwVbG, Amsterdam, evtl. Barcelona (alle)
- Flyergestaltung und Abstimmung über Koordinierungsgruppe (Eva)
- Kopieren der Flyer (bis spätestens 14. November)
- Flyerverteilung (Kneipen, Nachbarschaftstreffs, Kreuzungen, Straßenraum - Bestellung der jeweiligen Menge Flyer (alle – Bitte um Rückmeldung!))
- Internetinfo und Listenverschickung (Susanne)

6) Berichte von Veranstaltungen, Aktivitäten

Ewald Z. berichtet vom **Bezirksforum am 22. September**: es habe keine Vorstellungen der Initiativen untereinander gegeben, da 2 Präsentationen die meiste Zeit einnahmen. Stadtrat Gothe stellte die Infrastrukturmaßnahmen (Schule Kita, Sportflächen usw.) auch im Zusammenhang mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vor und Frau Patz-Drücke die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung. Es habe viele Nachfragen zur Fischerinsel, Nikolaiviertel und den Leitlinien gegeben. Ihm erscheint unklar, wie das Bezirksamt entscheidet, wer zu diesem Partizipationsgremium eingeladen wird. Überlegungen zu neuen Flüchtlingsstandorten in Mitte seien aus Zeitmangel nicht mehr zur Sprache gekommen. Sachbearbeiter für Bürgerbeteiligung sei Guido Boldt. **Nachtrag:** mittlerweile hat das Bezirksamt ein Protokoll des Treffens verschickt.

Ewald selbst war als Ansprechperson im Hansaviertel eingeladen. Dort solle die Agentur klären + lösen tätig werden.

Kathy M. berichtet vom **Stadtplanungsausschuss am 27. September** zum Thema **Milieuschutz**: In den ersten 16 Monaten seien 130 Anträge zu bearbeiten gewesen, allerdings habe das Bezirksamt von 100 Maßnahmen erst über die Bauanträge erfahren.

Das Vorkaufsrecht zugunsten des Bezirks sei noch nicht angewendet worden. In diesem Zusammenhang hat die BVV einen Antrag abgestimmt, dass alle Hausverkäufe in Gebieten, in denen das Vorkaufsrecht angewendet werden kann, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne bekannt gegeben werden sollen (<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8251>).

Verkäufe in Milieuschutzgebieten gab es 43. Von ca. 55.000 Wohneinheiten wurden 679 in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Durch die Mieterberatung seien bisher 3 Mieterversammlungen organisiert und 328 Haushalte beraten worden. Mehrsprachige Informationsflyer würden für nicht sinnvoll erachtet, die Erstellung sei schwierig, aber ein Flyer in leichter Sprache zum Milieuschutz sei in Arbeit.

Im Februar/März soll es einen Gutachterbericht zu den Beobachtungsgebieten geben.

Die Eigentümer orientieren sich an den Verordnungsmieten.

Zur **neuen Facebook-Seite** gibt es keine aktuellen Informationen.

7) Verschiedenes und Termine

Eva S. wird in Zukunft den Schlüssel der Kontaktstelle verwahren.

Eva S. regt an über die Außenwirkung des RTgG kritisch zu betrachten und das Profil zu schärfen.

Der nächste RTgG

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