

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 12. Dezember 2017

8 Anwesende, Moderation: László H., Protokoll: Susanne T.

### Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern
2. Nachbereitung der Veranstaltung zum Zweckentfremdungsverbot
3. Vorschläge für Gesetzesänderung
4. Aktivitäten
3. Verschiedenes, Termine

### 1) Berichte aus Häusern

#### Lübecker Straße 43

Anscheinend sei in der betreffenden Wohnung jemand eingezogen. Die Hausverwaltung wird zum 1.1.18 wechseln.

#### Bremer Straße 51

Fehler in der Betriebskostenabrechnung.

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

Verkauf an die Patrizia AG (von der luxemburgischen ML Anna). Mieter machten den B-Laden darauf aufmerksam. Entsprechende Anfrage beim Bezirk bewirkte Aufnahme in TOPs zum Stadtentwicklungsausschuss morgen, 13.12.17.

#### Wiciefstraße 11

Auf die Anfrage bei der Bauaufsicht, ob die Versiegelung eines bisher grünen Hofes beantragt und genehmigt werden müsse, kam Anfang Dezember diese Antwort: „gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die zusätzliche Versiegelung in diesem Sinne ist bauaufsichtlich verfahrensfrei. Verfahrensfrei ist auch die Errichtung nicht überdachter Stellplätze und nicht überdachter Abstellplätze für Fahrräder jeweils zu einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten. Die Vermietung/ Nutzung von Stellplätzen ist nicht in der Bauordnung geregelt, da nicht von öffentlichem Interesse.“ Da der anfragende Mieter heute nicht anwesend ist, wird Susanne T. versuchen, ihm die Nachricht über einen andern Mieter weiterzuleiten. Eine Antwort von den ebenfalls angefragten Mitarbeiter/innen im Milieuschutzgebiet ist (noch) nicht gekommen.

### 2) Nachbereitung der Veranstaltung zum Zweckentfremdungsverbot am 29.11.

Gut / gelungen:

- Briefkastenverteilung in allen Häusern (Ferienwhg./Leerstand) der Crowd Map außer in Moabit West, dort nur Haustüren beklebt (wg. fehlender Kopien und Zeit)
- Verteilung der Einladungen im öffentlichen Raum
- Förderung durch die Stadtteilkasse Moabit West für Filmdokumentation und Kopien (plus Förderung durch B-Laden für Kopien)
- Genug Teilnehmer\*innen erreicht (60-70)
- Relativ vernünftige Diskussionsatmosphäre
- Viele Reaktionen bei Facebook
- Info ist übergekommen: Bezirksamt bemüht sich im Rahmen der Möglichkeiten (zu wenig Personal), viele Fälle (mehr als 2.000 Verfahren, ca. 1.500 Widersprüche) in Bearbeitung
- Filmdokumentation: Einblendung der Fragen aus dem Publikum als Text – gut gelöst
- Pinnwände mit Häusern, allerdings wenig zusätzliche Infos gesammelt
- Getränke vom Moabiter Ratschlag in Kommission, Spenden haben Kosten ausgeglichen
- Viele Materialien wurden mitgenommen (10 Broschüren Andrej Holm, Flyer, Postkarten Crowd Map, Kopien der BVV-Anfrage und Antwort).

nicht so gelungen:

- Briefkastenverteilung wäre auch in Moabit West besser gewesen
- Viele Zettel im öffentlichen Raum wurden abgerissen, teilweise 3 mal am gleichen Ort geklebt

- Adressen- und Mailliste für Teilnehmer\*innen fehlte
- Zu lange Einleitung zum Gesetz und Gesetzesnovelle (15 Min., sollten besser nur 5-8 Min. sein), mehrere Rückmeldungen
- Info rübergekommen: wenig an den Wohnungsmarkt zurückgeführte Wohnungen (300), schwierige Umsetzung
- Sammlung Gesetzesänderungsvorschläge schwierig, zumal Gesetzesnovelle noch nicht allgemein öffentlich bekannt war

Das sollten wir besser machen:

- Mehr Geld für Kopien einplanen bei Förderung
- Kostenlose Kopiermöglichkeiten nutzen (Berliner Mietergemeinschaft, Asta TU)
- Auch auf kritische Reaktionen mit freundlicher Zuwendung eingehen

Die von Dr. Obermeyer bei der Veranstaltung zur Darstellung der Statistik benutzte Präsentation wird an die Koordinierungsgruppe des RTgG verschickt. Die Daten sind im Artikel über die Veranstaltung für die „ecke turmstraße“ verwendet (hier im Netz: <http://www.moabionline.de/30134> - mit Filmdokumentation von Matthias Coers). Filmdokumentation ist auch auf der WgM-Seite.

**Leerstandsanfrage BVV – Nachrecherche:** Noch recherchiert werden muss: **Dreysestraße 12 + Thomasiusstraße 15:** Susanne T. // **Bugenhagenstraße 9 + Turmstraße 62:** Eva S.

### 3) Vorschläge für Gesetzesänderung

Zur Gesetzesnovelle kursierte eine Vorlage in den Bezirken, die im April 2018 verabschiedet werden soll. László fragt bis zum nächsten Mal nach dem Stand. *Nachtrag:* Pressemitteilung der Senatorin [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv\\_volltext.shtml?arch\\_1712/nachricht6463.html](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1712/nachricht6463.html) vom 13.12.2017.

Bei der Veranstaltung und beim heutigen Treffen wurden einige Vorschläge für die Gesetzesänderung andiskutiert. Susanne T. stellt die Punkte zusammen, Eva S. erklärt sich bereit diese für das nächste Treffen zu verschriftlichen. Anmerkungen kursiv von Rainer B.

- Zwischenvermietung ermöglichen bei Leerstand, bei dem Sanierung geplant ist (*wäre bereits jetzt möglich in Form eines befristeten Mietvertrags*)
- bessere Informationen durch die Plattformbetreiber durchsetzen (*keine gesetzliche Frage auf Landesebene, tangiert Datenschutzbestimmungen*)
- praktische Einigung mit Plattformbetreibern (60 Tage / 40 Tage?) (*das liefe auf eine Legalisierung der gewerblichen Vermietung in fast allen Fällen hinaus, die durchschnittliche Belegung einer Ferienwohnung in Berlin beträgt 37 Tage*)
- Plattformbetreiber aufwendiger kontrollieren (nicht kooperieren) (*wie?*)
- Ausnahmen im Gesetz einschränken (*sehr wichtig! Vor allem die Leerstandsuldung bei zeitlich unbestimmter Modernisierungsankündigung und nach einem Verkauf*)
- dem Mangel an Wohnräumen für soziale Träger oder Räumen für Kindertagespflege entgegenwirken (*Trägerwohnungen werden bereits jetzt vom Zweckentfremdungsverbot ausgenommen*)
- Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdung zusammenfassen (Regelung wie in Hamburg).
- Bezirke sollten Wohnungen instand setzen und an den Markt bringen können (temporäre Enteignung / Treuhändermodell / Zwangsbewirtschaftung). Dafür brauchen sie finanzielle und personelle Ausstattung (wichtig bei Schrottimmobilien und spekulativem Leerstand mit Verfall) (*Zwangsbewirtschaftung mit Treuhänder ist in der Gesetzesnovelle vorgesehen*)
- die vorgesehene 60 Tage Regelung (wie ist sie zu beurteilen? da gibt es verschiedene Meinungen)
- Kurtaxe / City-Tax einführen, dann müssen offizielle Daten erhoben werden (*Die nicht gemeldeten Ferienwohnungen würde man damit auch nicht erfassen*)
- Register für gemeldete Ferienwohnungen (*möglich wäre so eine Art Zertifikat, auch damit jeder Nutzer weiß, ob es sich um ein legales oder ein illegales Angebot handelt. Man könnte jeden Anbieter verpflichten, dem Nutzer dieses Zertifikat vorzulegen und auch die Nutzer illegaler Angebote mit Bußgeldern belegen*)
- mehr Personal zum Verfolgen der Zweckentfremdung, das auch von sich aus auf Streife geht

- verbindliche Regelungen für möbliertes Wohnen (Möblierungsmietspiegel?) (*wäre Bundesrecht*)
- neue Regelungen für die gewerbliche WG-Vermietung (z.B. medici living) (*welche?*)
- Regelungen für Zweitwohnungen (neues Urteil sagt, können vermietet werden, wenn Wohnungsbesitzer 5-6 Wochen/Jahr in der Wohnung ist) (*Natürlich wäre es sinnvoll, die gewerbliche Nutzung von Zweitwohnungen in der Novelle zu untersagen. Nutzt aber nichts, wenn die Rechtsprechung in die andere Richtung geht*)

#### 4) Aktivitäten

Der RTgG will sich weiterhin intensiv mit der Zweckentfremdung von Wohnraum beschäftigen, für März 2018 ist ein Kiezspaziergang angedacht.

Eine Veranstaltung zu den Praktiken von Immobilien AGs am Beispiel Akelius wird zur Zeit nicht befürwortet. Susanne T. schickt eine aktualisierte Liste der Moabiter Akelius-Häuser an die Koordinierungsgruppe.

#### 5) Verschiedenes und Termine

**Brief an Senatorin Lompscher** von der Mieterinitiative Mani & May zum Erlassen einer Rechtsverordnung nach § 28 Wohnungsbindungsgesetz bis 31.12.17, für die bei verschiedenen stadtpolitischen Gruppen um Unterstützung gebeten wurde, wird von der Mehrheit der Anwesenden nicht unterstützt. Textvorschlag Kl. Anfrage zum Milieuschutz von Kathy M. wird befürwortet.

Verschiedene Moabiter Themen werden kurz andiskutiert: Schultheiss-Baustelle, Lichtverschmutzung, Trockengeräte // Schleichverkehr Lübecker Straße soll durch Umbau verhindert werden, gab am 2.12.17 einen Kiezspaziergang dazu // hohe Stickoxidkonzentration Kreuzung Stromstraße // Verdrängung von Gewerbe Turmstraße

Weitere Themen und Hinweise: Wohnungsgemeinnützigkeit // Kommunaler Wohnungsbau // Arbeitskreis Problemimmobilien // 40.000 Wohnunglose in Berlin in Einrichtungen untergebracht // 20 % geschütztes Marktsegment sind vorgeschrieben // <https://fragdenstaat.de/>

Veranstaltung der FAU am 15.12.17 zu Obdachlosenhass u. Sozialdarwinismus (Rainer geht hin)

Besuch aus Neukölln im B-Laden zu Hausbesitzer Conle (Rostocker Str. 25): 4.1.17, 15-18 Uhr

**Kassenstand des RTgG:** 10 Euro (Spende Jürgen D.)

*Der nächste RTgG*

wird am Dienstag, 9. Januar 2018, um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.