

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 11. Juni 2019

7 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern oder ggf. Gewerbe (+ evtl. Recherche Baugenehmigungslisten)
2. Hoch- und Runterstufung der Wohnlagen in Moabit
3. Vorbereitung weiterer Aktivitäten
4. Berichte von Veranstaltungen (wenn noch Zeit ist)
5. Termine und Verschiedenes

1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

Beusselstraße 52

(zuletzt Feb.-Prot.) Bauarbeiten im EG, es wird alles herausgerissen, was für die Nutzung als Puff eingebaut worden war, wenn sie auch kaum stattgefunden hat. Alles wird entsorgt. Dafür gab es schon im Mai 2018 eine Baugenehmigung, wie auch für die Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen und für die Wiederherstellung einer Wohnungstrennwand. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Beusselstraße 72/3

(zuletzt Mai-Prot.) Es gibt jetzt aus dem Nachbarhaus die Initiative gegen die Baugenehmigung zu klagen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/721>

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Mai-Prot.) Durch Zufall wurde die letzte Mieterin beim Auszug angetroffen. Sie berichtet, dass die anderen sehr schnell ausgezogen sind. Sie habe eineinhalb Jahre einen Rechtsstreit geführt, wäre dann aber mit dem, was ihr geboten wurde, zufrieden gewesen, auch wenn sie lieber wohnen geblieben wäre. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Essener Straße 23

hier wurden/werden Eigentumswohnungen verkauft. Viele Mieter*innen sind recht schnell ausgezogen. Beim Vorbeigehen wollte G. mit jemand auf dem Balkon Kontakt aufnehmen, was misslang.

Jagowstraße 14

(vgl. Juni 2018-Prot.) Die Baustelle für das neue Hinterhaus (Lückenschluss) ist jetzt wesentlich ruhiger geworden. Sehr laut waren die Boden- und Fundamentarbeiten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/661>

Jagowstraße 15/16

(vgl. Juni 2018-Prot.) Akelius, bei Auszug wird immer umfassend modernisiert.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/255> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/254>

Jagowstraße 35

(zuletzt April-Prot.). Mieter*innen haben eine Antwort von der örtlichen SPD erhalten, die die Informationen zur Situation des Hauses an Stadtrat Gothe weitergegeben habe, um zu klären, ob der Bezirk etwas machen könne. Außerdem wird den Mieter*innen berichtet, dass sie ein Antwortschreiben von Herrn Wisser (Erstkäufer) erhalten habe, der geschrieben hätte, dass ihn das Haus, das er am 1.9.2017 gekauft habe, wegen der guten Lage und gleichzeitig sehr schlechten Zustands interessiert habe. Sanierungsarbeiten seien notwendig, die gravierende Mieterhöhungen zur Folge hätten. Er habe aber wegen gestiegener Baupreise und der Schwierigkeit Handwerker zu finden das Haus am 6.9.2018 wieder verkauft. Die neuen Besitzer würden es nicht aufteilen wollen, sondern im Bestand halten. Die Verkäufe sind, wie die Mieter*innen bereits früher berichtet hatten, wegen Hindernissen erst zu späteren Zeitpunkten tatsächlich vollzogen worden. Allerdings deckt sich der von Herrn Wisser in seinem Brief an die SPD genannte Zeitpunkt mit der Eintragung der Jagowstraße 35 Immobilienverwaltungs GmbH (2 Geschäftsführer, die eigentlich im Musikgeschäft tätig sind) ins Handelsregister. Diese Recherche wurde im Februar anlässlich der ersten Mietversammlung unternommen. Mieter haben in der Moabit Crowd Map (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>) ausführlich darüber informiert, dass das Haus erst Anfang April 2019 in den Besitz von Wisser übergegangen ist und am 1. Juni 2019 an die o.g. GmbH.

Die Mieter*innen waren auch bei der Bau- und Wohnungsaufsicht und der Stadtplanung, um herauszufinden, ob das Haus bereits aufgeteilt ist, hätten aber keine klare Antwort erhalten.

Information: Teilungserklärungen kann man nur im Grundbuch einsehen, beim Bezirksamt muss man

fragen, ob Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt wurden (diese sind Voraussetzung für die Begründung von Eigentumswohnungen).

Da teure Modernisierungen wie Aufzug- und Balkonanbau sowie Dachausbau genehmigt sind, befürchten sie die Umwandlung in Eigentumswohnungen und betonen, dass reine Sanierungsmaßnahmen die Mieten nicht extrem in die Höhe treiben.

Lübecker Straße 43

(zuletzt Mai-Prot.) Dachgeschossausbau genehmigt. Es gibt eine Ankündigung ab 16. Juni für Bauarbeiten von einer Woche, obwohl es hieß, im August werde angefangen. Mieter haben jetzt eine Aufforderung geschickt alle Baumaßnahmen für 2019 detailliert zu erklären, da sie ein Auskunftsrecht hätten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

Melanchthonstraße 14

Die Musikschule muss umziehen, weil sich die Miete vervierfachen sollte, tatsächlich wird bereits seit Jan. das Doppelte bezahlt. Dachgeschossausbau im April 2018 beantragt, Haus soll saniert werden. Hier steht der Fahrradladen schon mehrere Jahre leer. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/442>

Pritzwalker Straße 13-15

(zuletzt Mai-Prot.) Hier gibt es einen wunderschönen grünen Innenhof. Es stellt sich die Frage, ob auch bei der Gewobag die Gefahr der Nachverdichtung droht. MoabitOnline hat nach Informationen gefragt, aber keine Antwort erhalten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/806>

Spenerstraße 4 + 5

(zuletzt Jan.-Prot.) Kündigungsfrist der Verwertungskündigungen für die Giebelwohnungen in der Nr. 5 war der 31. Mai. An diesem Tag haben die Mieter*innen ein Fest gefeiert. Die Transparente hängen, weiterhin Leerstand. Sie bekommen Unterstützung u.a. von der IG Hab/Neue Heimat (Habersaathstraße 40-48). Den Hof, bzw. Grünfläche zwischen den Häusern, die die Eigentümer bebauen wollen, haben sie schön gestaltet. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/662>

Spenerstraße 36-38

Akelius baut hier jede freiwerdende Wohnung zu Apartments um. Lärm, Dreck und teure Mieten, ca. 19 € netto-kalt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/251>

Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten ist zur Zeit nicht vollständig.

In der Crowd Map Moabit ist die Gesamtgenehmigungsliste für 2017 (insg. 60 Seiten) bei allen Moabiter Häusern unter Angabe der jeweiligen Seitenzahl verlinkt, allerdings wurde die Datei unter einem geringfügig veränderten Namen neu auf die Webseite der Bau- und Wohnungsaufsicht hochgeladen, noch nicht alle Links konnten verändert werden. Die Seitenzahlen sind unverändert. Die Listen sind hier zu finden:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Auch für 2018 sind die Monatslisten jetzt gelöscht und die Gesamtgenehmigungsliste für 2018 (81 Seiten) hochgeladen, die Links sind aber bisher nur zum kleinen Teil in der Crowd Map geändert. Es lässt sich hier aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

2) Hoch- und Runterstufung der Wohnlagen in Moabit im Mietspiegel 2019

G. hat kurz nach dem Treffen im Mai bereits seine angekündigte Liste des **Vergleichs der Wohnlageneinstufungen für Mitte Mietspiegel 2017 und 2019** zur Verfügung gestellt (Link: <https://leben-und-wohnen-lassen.home.blog/2019/05/18/alles-ok-auf-dem-berliner-wohnungsmarkt/>)

Für Mitte gibt es 2/3 Höherstufungen und 1/3 Runterstufungen, für Moabit gibt es allerdings mehr **Runterstufungen**, die zum großen Teil auch sinnvoll erscheinen (in Klammer jeweils die neue Einstufung und evtl. Besonderheiten): Alt-Moabit 2-5 (mittel, JVA), Alt-Moabit 24 (mittel, Kirche), Bandelstraße (einfach), Bochumer Straße 1 (mittel), Dreysestraße (einfach), Elberfelder Straße 2-20 + 22-22c (mittel), Joseph-Hayden-Straße (mittel, Hansaviertel), Klopstockstraße 1-31 (mittel, Hansaviertel), Pritzwalker Straße 1-18 (einfach), Turmstraße 1-20a (einfach), Turmstraße 85a-87 (mittel, Spielplatz + Verwaltungsakademie), Turmstraße 91 (einfach, Gericht), Wilsnacker Straße 1 + 66 (einfach)

Hochgestuft wurden: Alt-Moabit 74b-75a + 90a-99 (mittel), Clara-Jaschke-Straße (mittel), Ella-Trebe-Straße (mittel), Essener Straße 32 (gut, das trifft für die Essener insgesamt zu, warum auch

immer, ansonsten südlich Alt-Moabit mittel), Europaplatz (mittel), John-Foster-Dullas-Allee (gut), Katharina-Paulus-Straße (mittel)

Einzig an der Hochstufung von Alt-Moabit 74a-75a regen sich Zweifel, da ist ein ehem. Sozialer Wohnungsbau der Eichmann Gruppe dabei.

Die Erfassung war nicht ganz einfach, da nicht auf eine Datenbank zurückgegriffen werden konnte.

Allerdings konnte festgestellt werden, dass auch bei Herabstufungen der Wohnlage, insbesondere von mittel zu einfach, was hier in Moabit in der Regel der Fall war, in einem Viertel der Mietspiegelfelder **höhere Mieten** trotz Herabstufung aufgerufen werden!!!

<https://leben-und-wohnen-lassen.home.blog/2019/05/23/lageaenderungen-im-berliner-mietenspiegel-2019/>

Diskussion zum Mietspiegel:

R. merkt an, dass bei der Vorstellung des Mietspiegels gesagt wurde, dass es 4% weniger einfache Wohnlagen gibt (früher 41% jetzt 37%) und ganze Kieze aufgewertet wurden. Davon sind gerade auch Milieuschutzgebiete stark betroffen, z. B. Der Graefekiez in Kreuzberg. Die Drohung der Vermieterverbände, den Mietspiegel nicht anzuerkennen, wenn es keine Höherstufungen gegeben hätte, stand im Raum. Jetzt haben sie ihn wenigstens anerkannt.

Die Beurteilungskriterien zur Einordnung in die Wohnlagen sind eher pseudoobjektiv und bilden eher nicht die Perspektive der Mieter ab.

Dass nur die Neuvermietungsrenten der letzten 4 Jahre einfließen, ist ein grundlegendes Problem.

3) Vorbereitung weiterer Aktivitäten

Medici Living in der Lehrter Straße

Bericht über die Betroffenenratssitzung mit Vertretern der Firma:

MieterEcho (<https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/medici-living.html>),

Neues Deutschland (Artikel nicht im Netz, jpg kann bei Interesse zugeschickt werden)

Die geplante Demo sagen wir zunächst ab. Bei weiteren Aktivitäten zu Co-Living wollen wir die BMG mit einbeziehen.

Antworten auf BVV-Anfragen:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=9459>

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=136805>

Nachtrag: Ein Journalist vom **Handelsblatt** hat ein Gespräch mit mehreren Mitgliedern des Runden Tisches geführt. Die **RBB-Abendschau** hat einen Bericht mit dem Bezirksbürgermeister gefilmt, der am **So. 7. Juli** gesendet werden soll.

HwvW-Tresen im Café Cralle am Do. 4. Juli, 20:15 Uhr

Regelungen zu möbliertem Wohnen wären dringend notwendig, bereits vor längerer Zeit hat die Berlin Hyp in ihrem Bericht festgestellt, dass von allen Neuvermietungsangeboten in Berlin bereits 27% möbliert sind. Jedoch hatte damals die Sprecherin der Senatsverwaltung für Wohnen erklärt, dass in dieser Legislaturperiode keine Regelungen zu erwarten seien.

Masterarbeit Moabit - Stadtentwicklung rund um Konsum von C.R.

Da vor der Reise nur noch der 17. Juni als Termin in Frage kommt, was sehr kurzfristig wäre, spricht sich die Mehrheit des Runden Tisches dafür aus die Veranstaltung ein halbes Jahr zu verschieben und dann in einem größeren Rahmen mit besserer Vorbereitung und mit E. Daten zur Infrastruktur für einen lebenswerten Kiez als kiezpolitischen Abend zu organisieren.

Nachtrag: Da C.R. bereit war, seine Arbeit zweimal vorzustellen, fand die Veranstaltung trotzdem in kleinem Rahmen organisiert vom B-Laden mit ca. 20 Teilnehmer*innen statt.

4) Berichte von Veranstaltungen

G. berichtet von der Veranstaltung zum Milieuschutz für die Thomasiusstraße (und Tiergarten Süd). Es waren wenige Leute da, die Informationen sind bei den einzelnen Häusern bereits enthalten.

5) Verschiedenes und Termine

Gerichtsverhandlung zur Modernisierungsduldung Calvinstraße 21

am Di 16. Juli, 10 Uhr, Amtsgericht Mitte, Littenstraße, Raum 1501

Kiezversammlung Wedding / Moabit

am Fr 16. August, 18 Uhr in der PA 58, Prinzenallee 58, 2. Hof, anschließend Grillen

E. wird ihre vergleichende **Untersuchung zur Infrastrukturversorgung** im August im Abgeordnetenhaus bei der SPD vorstellen.

Der mögliche geplante **Mietendeckel**, der die Mieten für 5 Jahre „einfrieren“ will, soll ein unbürokratisches Verfahren zur Mietpreissenkung vorsehen.

Es gab ein Treffen der Senatsverwaltung mit den Stadtentwicklungsstadträten der Bezirke, bei dem über **Vorschläge für Änderungen der kooperativen Baulandentwicklung** beraten werden sollte.

Kassenstand: - 12,16 € (+ ca. 12 € von Veranstaltung Nov. 2017), + Spenden beim Kiezspaziergang (4.5.) 20,20 € + Spende Jürgen D. (18.6.) 20 € = Kassenstand **neu 28,04 €**

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 9. Juli 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.