

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. September 2019

7 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Aktuelles aus Moabiter Häusern oder ggf. Gewerbe (+ Recherche Baugenehmigungslisten)
2. Vorbereitung weiterer Aktivitäten, u.a. Stand beim Moabiter Kiezfest am 14. September, Diskussion über Mietendeckel, 17.9. 20 Uhr, Aktion bei den TuMalWat-Tagen 26.-29. September?
3. Bericht vom Gespräch mit Senatorin Lompscher zu möbliertem Wohnen / Mietendeckel
4. Vorkaufsrecht in Moabiter Milieuschutzgebieten
5. Bericht von der Kiezversammlung Wedding/Moabit und evtl. weiteren Veranstaltungen
6. Termine und Verschiedenes

1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

Alt-Moabit 86a, Hotel Park Consul

Es gibt einen Betreiberwechsel, evtl. wird ein neuer Name kommen. Hinten zum Essener Park hin liegt ein 2geschossiger Gebäudeteil, der um 2 Etagen aufgestockt werden soll (Info Aktives Stadtzentrum Turmstraße). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/837>

Beusselstraße 52

(zuletzt Juli-Prot.) Mieter berichten, dass Befürchtungen aus der Vergangenheit sie jetzt eingeholt haben. Vor ca. 3 Wochen gab es das Gerücht, dass eine Wohnung verkauft worden sei, daher wurde diesbezüglich im Bezirksamt nachgeforscht. Das Ergebnis: vor 5 Jahren schon wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt. Diese wurde eine Woche vor dem amtlichen Baustopp ausgestellt und zwei Wochen vor dem Beginn der Zwangsverwaltung. Außerdem hatte den Antrag die falsche Firma gestellt, Eigentümer war die ADN II, die Bescheinigung ist auf die ADN IV GmbH ausgestellt. Baustopp und Zwangsverwaltung wurden später wieder aufgehoben und noch jahrelang weitergebaut. Dennoch sind die Dachgeschosse amtlich festgestellt nicht bewohnbar, da nicht fertig gebaut. Das ist im gleichen Computer der Bauaufsicht zu finden, wie die Abgeschlossenheitsbescheinigung für (noch) nicht existierende Wohnungen. Die Mieter sind empört. Ob es bereits Teilungsgrundbuchblätter gibt, muss noch überprüft werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Aug.-Prot.) Ein Verfahren in Charlottenburg mit vergleichbarer Situation (7,92 Euro Mietbegrenzung für Ersatzwohnraum, als Voraussetzung für die Abrissgenehmigung) hat das Bezirksamt in erster Instanz verloren. Dort sollen 30 Wohnungen abgerissen und 60 neu gebaut werden. Hier 16 abgerissen und 17 neu gebaut. Berufung ist noch möglich. Mehrere Presseartikel und PM der Justiz: <https://www.berlin.de/gerichte/verwaltungsgericht/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.841317.php>

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-zweckentfremdungsverbot-bezirksamt-muss-abriss-von-wohnungen-genehmigen/24949594.html>

<https://www.morgenpost.de/bezirke/charlottenburg-wilmersdorf/article226913547/Gericht-gestattet-Abriss-fuer-Eigentumswohnungen.html>

Huttenstraße 71

Mieter haben Einsicht genommen in die **Aktenführung bei der Zweckentfremdung** des Bezirksamts und entsetzt festgestellt, dass alle Mails mit vollem Inhalt und Mieternamen in den Akten sind, in die auch der gegnerische Anwalt Einsicht genommen hat. Es stellt sich die Frage, ob wir „anzeigende“ Mieter*innen warnen sollten.

Lübecker Straße 43

(zuletzt Aug.-Prot.) Der Dachausbau hat noch nicht begonnen, da es noch Diskussionsbedarf mit der Feuerwehr gibt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

Rathenower Straße 23

(zuletzt April-Prot.) K. berichtet. Er wohnt seit 1985 im Haus. Nach der Mieterversammlung mit dem Eigentümer war einige Monate Ruhe. Es ist dem Eigentümer nicht gelungen einen Mieter einer Dachgeschosswohnung, die abgerissen (und neu gebaut) werden soll mit Abfindung zum Auszug zu bewegen. Die Mieter*innen erfuhren Anfang August von der Mieterberatung, dass das Haus im Milieuschutzgebiet verkauft wurde und das Bezirksamt das Vorkaufsrecht prüft. Mieter*innen haben

den Bezirksbürgermeister bei seiner Bürgersprechstunde gesprochen, Transparente wurden gemalt, ein kurzer Film gedreht (weitere Infos: <https://moabitonline.de/33103>). Ein Artikel ist beim Tagesspiegel / Leute erschienen. 8 Wohnungen stehen leer (davon 5 oder 6 saniert). Für die zuletzt vermietete Wohnung mit einem 2 Jahresvertrag werden 12,87 €/m² Miete gefordert.

Am 5. September wurde eine Bürgeranfrage in der BVV gestellt mit Gelegenheit für ein Gespräch mit Baustadtrat Gothe. Die Fraktionsvorsitzender der Grünen im Abgeordnetenhaus, Silke Gebel, hat mit Mieter*innen gesprochen und ihre Unterstützung zugesagt. Bei der Gelegenheit wurde der Dachboden besichtigt. Hier könnten als Zwischennutzung Ateliers entstehen. Die Frist läuft Ende September ab. Es gibt Unterstützung durch die Politik, aber dennoch erweist sich der Milieuschutz und das speziell das Instrument Vorkaufsrecht als wenig wirksam angesichts der spekulativ überhöhten Verkaufspreise. Mietshäusersyndikat zieht für eigenes Engagement eine Grenze bei 2.500 €/m².

Die Spekulationssteuer müsste drastisch erhöht werden, ist eine der Forderungen.

Am Samstag, 28 September wird es im Rahmen des Ortstermins von 16-20 Uhr, Performances, Lesung, Musik und Film geben. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Siemensstraße 16

war zwar schon in der ADO-Häuserliste von 2018, aber jetzt erst in der Crowd Map eingetragen: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/825>

Auslaufen von Belegungsbindungen

In einer Liste von Förderobjekten (Häusern mit auslaufenden Belegungsbindungen) Stand 8/2019 sind erstaunlicherweise die Häuser in der Stephanstraße (Nr. 57-59), die im August beim RTgG-Treffen waren, sind nicht aufgeführt.

Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten (Juli + August teilw. noch nicht erfasst)

Alt-Moabit 50

Dachausbau zu 3 Wohnungen im April 2019 angeblich „genehmigungsfrei“ gestellt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/785>

Birkenstraße 30

Dachgeschossausbau und Aufzugsanbau dem Vernehmen nach mit falschen Antrag in der Bauantragsliste von Juli gestellt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/610>

Gotzkowskystraße 25

Bauantrag von April für neuen Seitenflügel im Hof. Dort ist ein wunderschöner weiträumiger Hof mit Kinderspielplatz zugänglich für Nr. 25 und Nr. 26. Die Gotzkowskystraße 26 wird von WGW verwaltet, die nicht nur in Moabit wegen Mieterverdrängung aufgefallen ist.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/818>

Paulstraße 27

Baugenehmigung von 2018 zu Erweiterung einer Wohnung im Souterrain des Quergebäudes. Scheint schon gebaut zu sein. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/816>

Reuchlinstraße 3

Baugenehmigung von Mai, Abriss von Büro, Lager, Werkstatt vorgesehen und Neubau von Beherbergungsgewerbe oder Büro, damit ist aber immer noch nicht geklärt, ob nur die Flachbauten abgerissen werden oder auch das Gebäude an der Brandwand. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/698>

Rostocker Straße 27

Neubau im Hinterhof laut Genehmigungsliste von Juli, angeblich sollen 15 Wohnungen entstehen, aber keine Tiefgarage und ca. 75 qm Grün mit Rasengittersteinen (!?).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/743>

Sickingenstraße 41

Laut Bauantragsliste von Mai ist der Neubau von 23 Wohnungen geplant, Abriss Gewerbe.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/821>

Stromstraße 44

Bauantrag von Juli 2018, beantragt war der Neubau von 13 Wohnungen ohne Tiefgaragenplätze und immer noch 300 m² Grünfläche, aber noch keine Genehmigung gefunden.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/696>

Ufnaustraße 7

Baugenehmigung von April für Nutzungsänderung EG in gewerbliche Beherbergung. Offensichtlich hat die EB Group den Laden nicht zum gewünschten Preis vermietet bekommen (wie Wilsnacker 34, dort Ferienwohnung). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/637>

Zu den **vielen Nutzungsänderungen von Gewerbe in gewerbliches Wohnen**, Ferienwohnung oder Beherbergungsgewerbe aus den letzten Monaten haben wir die Auskunft erhalten, dass das genehmigt werden muss, weil es sich um Gewerbe handelt. Also lässt sich in den Erdgeschossen nichts dagegen unternehmen.

Hinweise zu den Bauantrags- und Genehmigungslisten in der Crowd Map Moabit vgl. Juli-Protokoll. Die Jahreslisten sind noch nicht komplett übertragen. Die Listen sind hier zu finden:

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

Es lässt sich in den Listen aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

2) Vorbereitung weiterer Aktivitäten

Veranstaltung über gemeinwohlorientierte Vermieter am 12. September

ExRotaprint, geht die Rathenower 23 hin

Veranstaltung über PropTech am 12. September

geht S. hin

Stand beim Moabiter Kiezfest am 14. September

Die Schichten sind vergeben E. + S. 11:45-15 Uhr, Sh. + G. 15-18 Uhr, der Standplan wurde verschickt, Rathenower 23 kommt dazu

Diskussion über Mietendeckel, 17.9. 20 Uhr, Kiezhause Agnes Reinhold, Afrikanische Straße 74 G. geht hin.

Aktion bei den TuMalWat-Tagen 26.-29. September

haben wir leider keine Kapazitäten uns zu beteiligen.

3) Bericht vom Gespräch mit Senatorin Lompscher zu möbliertem Wohnen / Mietendeckel

G. hatte sich schon vor dreieinhalb Monaten zur Bürgersprechstunde angemeldet. Weil sowohl in dem ersten öffentlich gewordenen Entwurf des Mietendeckels als auch im Referentenentwurf möbliertes Wohnen mit geregelt werden soll, gingen ihm beim Gespräch leider die Argumente aus. Seine ursprüngliche Intention, dass die Aufschläge für Möblierung und weitere Nebenkosten transparent und nachvollziehbar offen gelegt werden müssen, sind durch folgenden Abschnitt, wenn er tatsächlich so umgesetzt wird, gegenstandslos geworden:

§3 Mietestopp, Abs. 4: „Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.“

https://stadtentwicklung.berlin.de/download/mietendeckel/Referentenentwurf_MietenWoG.pdf

Bezüglich des Geschäftsmodells von Medici Living stellte Lompscher fest, dass es rechtlich schwer angreifbar sei.

Daraufhin hat sich die **Diskussion** kurz dem „**Mietendeckel**“ zugewandt, den verschiedenen Reaktionen der Parteien und Rücktrittsforderungen selbst aus der Koalition. Den Änderungen des Referentenentwurfs, aus dem die Begrenzung von Eigenbedarfskündigungen raus ist und Mietsenkungen nur noch in besonderen Fällen möglich sein sollen. Insbesondere die 1,40 € Aufschlag durch Modernisierung innerhalb der letzten 14 Jahre ist problematisch.

E. erläuterte nachvollziehbar, warum Genossenschaften Probleme mit dem Mietendeckel haben, obwohl die öffentliche Kampagne der Berliner Wohnungsgenossenschaften als überzogen eingeschätzt wird (<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/mietendeckel>).

Ein grundsätzliches Problem bleibt, dass Vermieter „bestraft“ werden, die sich bisher sozial verhalten haben.

Nachtrag: Mittlerweile gibt es einen Mietendeckel-Rechner: <https://www.mietendeckelrechner.de/>

4) Vorkaufsrecht in Moabiter Milieuschutzgebieten

Ältere Vorkaufsfälle in Moabit

Rathenower Straße 50 ist nach Widerspruchsverfahren immer noch die Klage anhängig (Vorkauf WBM Feb. 2018)

Rathenower Straße 59 läuft Widerspruchsverfahren (Vorkauf März 2019)

Gotzkowskystraße 33 Vorkauf WBM März 2019

Waldstraße 37, Rostocker Straße 27, Wiciefstraße 62-63, Stromstraße 57, Rathenower Straße 54, Beusselstraße 68, Stephanstraße 9: kein Kontakt mit Mieter*innen, obwohl bei den meisten Häusern Infozettel verteilt wurden. Kein Vorkauf, denn „Dritte“ standen nicht zur Verfügung.

In Prüfung war Mitte August das Vorkaufsrecht noch für Stromstraße 55/Bugenhagenstraße 1 (Fristablauf vermutlich gestern), Perleberger Straße 11 (Fristablauf Ende September, Flyer teilweise verteilt) und Waldstraße 42+42a (Frist war noch unklar, mit Olle Burg, dem Kinderladen, der dort 40 Jahre ansässig ist, Kontakt aufgenommen)

Abwendungsvereinbarungen nur für 3 Häuser: Emdener Straße 23, Dreysesstraße 6 und Beusselstraße 48 (Akelius).

Zur Rathenower Straße 23 siehe unter TOP 1) und TOP 6)

Es wird angeregt in der BVV eine Anfrage stellen zu lassen, wie die Durchschnittskaufpreise/m² in den Milieuschutzgebieten Mitte aussehen, am besten aufgeschlüsselt nach Gebiet und mit Angabe der niedrigsten und höchsten Kaufpreise.

5) Bericht von der Kiezversammlung Wedding/Moabit und evtl. weiteren Veranstaltungen

Bericht **Kiezversammlung Wedding / Moabit** am Fr 16. August

Es waren ca. 20 Häuser / Initiativen da, die sich vorgestellt haben und hinterher bei Essen und Getränken sich gegenseitig ausgetauscht haben.

Aus Moabit waren vertreten: Jagowstraße 35, Rathenower Straße 23, Emdener Straße 23 (mit Text), Medici Living in der Klara-Franke-Straße 20, 24, 26, 28 (94 Wohnungen). Dort sollte eine Besichtigung ca. Mitte September stattfinden. *Nachtrag*: wird am Fr. 18. Oktober, 16:30 oder 17 Uhr sein. Eine Kurzzusammenfassung der Kiezversammlung wird an die Koordinierungsgruppe verschickt und kann bei Interesse unter kontakt@wem-gehoert-moabit.de angefordert werden.

6) Verschiedenes und Termine

Rathenower 23 hatte beim Quartiersrat Moabit-Ost 500 € als „Kampfkasse“ beantragt, bewilligt wurden 160 € für Mobilisierungsaktionen, allerdings hat das Bezirksamt abgelehnt.

Auch die SeniorInnenvertretung hat Probleme mit Geld, wird berichtet.

Wegen der Berichterstattung über die R23 hat sowohl MoabitOnline als auch WgM eine Mail von „Dein guter Ruf“ (<https://www.deinguterruf.de/>) erhalten, mit der Aufforderung für deren Kunden Krossa (Partner von Köhnik, der einer der beiden Eigentümer der R23 ist, bei Pickens) die entsprechenden Artikel zu entfernen. Da jedoch Krossa in den Artikeln gar nicht erwähnt wurde, wurde eine Antwort geschrieben, dass dazu keine Veranlassung besteht.

Gespräch des RTgG mit Silke Gebel

findet statt am Freitag, den 11. Oktober um 12 Uhr im B-Laden, Lehrter Straße 27-30

1. Mieter*innenversammlung Covivio,

Di. 1. Oktober, 19 Uhr, Kiezhaus Agnes Reinhold, Afrikanische Straße 74

Demo „Richtig deckeln – dann enteignen“,

Do. 3. Oktober, 13 Uhr, Alexanderstraße 11, Haus des Lehrers

Gruppe einer zur Gründung **Mieter*innengewerkschaft**, jeden 1. Fr. im Monat abwechseln in Neukölln und Wedding, nächster Termin 4. Oktober

Kassenstand: 30,54 € abzüglich nochmal Kopien Kiezversammlung 4,60 € und Kopien Rathenower Straße 23 3,14 € = **neu 22,80 €**

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 8. Oktober 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.