

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 14. Januar 2020

9 Anwesende, 1 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Auswertung der Veranstaltung zu Zweckentfremdung am 13.12.2019
3. Schlüsselverantwortlichkeit
4. Aktivitäten: Infostände / Beteiligung Kiezversammlung Wedding/Moabit usw.
5. Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten
6. Berichte von anderen Veranstaltungen
7. Termine und Verschiedenes

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Alt-Moabit 37

(zuletzt Dez.-Prot. - nur Link zur BVV-Anfrage wg. Leerstand) Umwandlung in Eigentumswohnungen schon 2015 und Leerstand von 4 Whgn. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/846>

Alt-Moabit 105

(zuletzt Nov.-Prot.) Covivio: Im Dezember sind die letzten gekündigten Gewerbetreibenden aus den Fabriketagen, zuletzt die Tischlerei ganz hinten ausgezogen. Es wird gebaut. Es gibt Abgeschlossenheitsbescheinigungen (notwendige Voraussetzung für die Umwandlung in Eigentumswohnungen). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/418>

Bandelstraße 30/31

J. berichtet erst waren es 2 leerstehende Wohnungen (vor 7 Jahren), jetzt stehen 7 leer, Genehmigung wegen Modernisierung, weil entsprechende Unterlagen eingereicht wurden. Es gibt keine Auskunft wegen Datenschutz. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/430> ... /751.

Bremer Straße 51

J. berichtet, dass das ganze Haus wieder ausgemessen wurde. Nach Auszug einer Familie stand eine große Wohnung ½ Jahr leer, dann haben Bauarbeiter alles rausgerissen, danach weiter Leerstand. Ging es darum die Whg. unbewohnbar zu machen? <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/58>

Bundesratsufer 12

Eigentümerwechsel und Reparaturstau. Es wurde Umwandlung befürchtet. Nach Hinweis auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurde nachgefragt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/848>

Dortmunder Straße 14

Es ist komplett entmietet und soll abgerissen und neugebaut werden. Dafür wird aber wohl die Berufung des entsprechenden Charlottenburger Falls (Ersatzwohnraum zu 7,92 €) abgewartet (dazu Links in der Crowd Map Moabit). Zurzeit kann eine Fernsehsimulation in mehreren Fenstern beobachtet werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Emdener Straße 51

Hohe Miete seit Einzug im Sommer 2018, Mieterschutzverein, Vermieter weigert sich über die Vormiete zu informieren. Es werden Tipps gegeben zu Mietpreisbremse und Mietendeckel. Infolinks: Mietspiegelabfrage: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>
Mietpreisbremse: https://www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Mietpreisbremse.pdf
Mietendeckel: <https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm>
Auskunftspflicht Vermieter: <https://deutschesmietrecht.de/mietvertrag/mietpreisbremse/551-mietpreisbremse-auskunftspflicht-vermieter.html> . <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/836>

Havelberger Straße 10-11 / Stendaler Straße 10

(zuletzt Dez.-Prot. – nur Link zur BVV-Anfrage wg. Leerstand) 2017 hatte ein Mieter berichtet, dass ein griechischer Investor die Mieter rauskaufen will, was zum Teil auch gelungen ist. Umgewandelt in Eigentumswhgn. war das Haus schon vor Einführung des Milieuschutzes. Kleinanleger wurden mit 5,5% Zinsen geködert. Seit ca. einem Jahr stockt der Bau, was sowohl auf der Baustelle zu sehen ist als auch auf der Projektwebseite: <https://backend.exporo.de/projekt/stephanplatz> . Der Antwort auf die BVV-Anfrage von Sept. ist zu entnehmen, dass trotz weitgehendem Leerstand keine Leerstandsgenehmigungen eingeholt wurden, dem Bauamt jedoch ist die Firma nicht auffällig und Informationen über ein Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft wegen Insolvenzverschleppung von Juni 2019 waren

nicht bekannt. Eine Liste der Vorgänge zu Bau- und Genehmigungsverfahren wegen Dachausbau, Aufzugs- und Balkonanbau u.a. ist angehängt: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3236> .

Weitere Einzelheiten in den vielen Kommentaren: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/444>

Oldenburger Straße 38

(zuletzt Nov.-Prot.) Allgemeinstrom von 400 auf 4.700 Euro gestiegen, es wurde „vergessen“ Sanierungsarbeiten rauszurechnen. Abrechnung wurde korrigiert. Andere Mieter werden informiert.

Paulstraße 23 / Flemingstraße 9:

(zuletzt Aug.-Prot., BVV-Anfrage zu Leerstand + Ferienwohnungen Dez.-Prot., neue Anfrage von Mitte Jan. 2020 läuft) Weiterhin viel Leerstand/Ferienwohnungen, von 24 Whgn. nur noch 9 vermietet. Bisher insgesamt drei Eigentümerwechsel (Immobilien-gesellschaften), aktuell Unklarheit über die Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten: Seit Jan. 20 soll eine neue Verwaltung zuständig sein, die bisher keine Ansprechpartner benannt oder Informationen verschickt hat. Mehrere Maklerfirmen (Engel & Vökers, Dahler & Co) sind angeblich beauftragt, die Wohnungen einzeln zu verkaufen. Es bestehen aber Zweifel an der Ernsthaftigkeit: Exposés voller Fehler. Mehrere Teilungserklärungen. Anfragen von Kaufinteressentin wurden von Eigentümern nicht beantwortet, Verhandlungen dann abgebrochen (Information wurde über Netzwerk an Mieterin weitergeleitet).

Stephanstraße 11

Hier wurde 2018 saniert. Es gab Verhandlungen wegen Aufzugs- und Balkonanbau (Milieuschutzgebiet), Bezirksamt konnte Verordnungsmieten durchsetzen, allerdings wurden laut Mieterinfo die leeren Wohnungen als Eigentumswhgn. verkauft. Es werden gerade 3 Whg. zu Preisen um 5.000 €/m² angeboten (allerdings nicht nur leere): <https://www.everestate.de/projects/f07d1770-6f65-11e8-8ea9-ef2d1226ed72> . <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/533>

Turmstraße 51

(zuletzt Dez.-Prot.) Der Eigentümer des Nebenhauses (Nr. 52) plant den Kauf. Er möchte gerne ein Wohnhaus im Blockinnenbereich bauen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/849>

Waldstraße 14

Hier gibt es Bauarbeiten, ein Gerüst steht. Wer weiß genauerers?

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/856>

Wilhelmshavener Straße 68

(zuletzt Okt.-Prot.) Der Leerstand hinten besteht schon lange, J. berichtet, dass Mieter rausgekauft werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/839>

Wilsnacker Straße 9 und 14

ebenfalls Bauarbeiten, Fassade oder mehr? <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/844> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/845>

Information über Umwandlung in Eigentumswohnungen

Folgende Häuser, die bisher noch nicht in der Crowd Map Moabit bekannt waren, sind - teilweise vermutlich schon länger - umgewandelt: Lübecker Straße 5, Pritzwalker Straße 6, Kirchstraße 16, Wiciefstraße 49.

2) Auswertung der Veranstaltung zu Zweckentfremdung am 13.12.2019

Vier der Anwesenden waren bei der Veranstaltung.

Positiv	Negativ
Verschiedene Sichtweisen dargestellt (aktivistisch, Verwaltung)	Wenig Teilnehmende, ca. 30 Personen
Stadträtin benennt offen die Schwierigkeiten	Nicht motivierend und Mut machend
Vorstellung des Modellfalls mit durchspielen der Verfahrensschritte und Zeiten inkl. Widerspruch- und Klageverfahren	

R. fragt, warum die die Berliner Bezirksämter nicht trauen Wohnungen zu beschlagnahmen, was laut Gesetz möglich ist. In Hamburg werden Treuhänder eingesetzt.

Nach ausführlicher Diskussion vereinbaren wir als **Vorschlag für das erste Treffen** der Initiativen mit der Stadträtin folgendes Vorgehen: exemplarisch sollen einige Häuser mit Leerstand und/oder Ferienwohnungen ausgewählt werden, vor denen wir dann Protestaktionen organisieren, begleitet mit Öffentlichkeitsarbeit. Ca. 4 Häuser mit Aktionen und Presse begleiten, z.B. Paul 23/Fleming 4, Birken 44, Spener 4+5, Bandel 30+31, Perleberger 13.

Für die Treffen mit der Stadträtin wäre es wichtig, dass Information über Genehmigungen von Leerstand bzw. Registrierung von Ferienwohnungen vorliegen, damit entschieden werden kann, ob Aktivitäten Sinn machen. Von uns wollen abwechselnd 2-3 Personen teilnehmen. Wir halten es für sinnvoll, wenn auch Mieter*innen aus den betroffenen Häusern eingeladen werden können.

Artikel im MieterEcho über unsere Veranstaltung: <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2020/mesingle/article/zweckentfremdungsverbot-ein-zahnloser-tiger/>

3) Schlüsselverantwortlichkeit E. übernimmt wieder den Schlüssel

4) Aktivitäten:

5) Recherchen in Bauantrag- und Genehmigungslisten

Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt bis einschließlich November 2019 für die Crowd Map Moabit ausgewertet. Auch die Jahreslisten 2017 und 2018 sind komplett ergänzt. 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.

Emdener Straße 34

In der Genehmigungsliste Sept. 2019 heißt es: Dachgeschossausbau.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/859>

Emdener Straße 41

Nutzungsänderung Laden zu Boardinghouse. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/864>

Lehrter Straße 53

Dachgeschossausbau laut Genehmigungsliste 2018. Das ist bereits umgesetzt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/863>

Levetzowstraße 16

Laut Genehmigungsliste 2018 sollten hier 2 Balkonanlagen angebaut werden. Wer da vorbeikommt könnte mal schauen, ob das schon gemacht ist. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/865>

Paulstraße 21 A

Balkon- und Aufzugsanbau in der Genehmigungsliste Nov. 2019.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/862>

Quitzwowstraße 23

Erweiterung der Lidl-Filiale laut Liste Sept. 2019. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/858>

Rathenower Straße 12

Das Dachgeschoss auf der Nordseite soll zu Büros ausgebaut werden laut Liste Sept. 2019. Die ehemalige Kaserne steht unter Denkmalschutz. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/861>

Spenerstraße 25

Ebenfalls in der Septemberliste Dachgeschossausbau. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/860>

Wittstocker Straße 2

Nutzungsänderung Gewerbe (östliche Seite) zu Wohnen/Unterkunft laut Liste August 2019.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/857>

6) Berichte von anderen Veranstaltungen

Entfällt wegen Zeitmangel.

7) Verschiedenes und Termine

L. schreibt eine Arbeit zu **Gentrifizierung, Gastronomie und Spätis** mit Beispielen aus Moabit. Wie wirkt sich die Gentrifizierung auf andere Formen von Gastronomie aus. E. hat eine vergleichende Untersuchung zur Infrastruktur in Moabit, Reuterkiez und Prenzlauer Berg (Helmholtz- und Kollwitzplatz) erarbeitet, sie und S. werden sich zu einem Extratermin mit L. treffen.

R. informiert, dass der Bundesrat auf Initiative Bayerns über die **Verschärfung des Wucherparagrafen** berät. Mieten die über 20% über dem Mietspiegel liegen, sollen als überhöht gelten. Bisher muss eine Notlage bewiesen werden, was oft schwierig ist.

R. berichtet, dass es seit den Diskussionen über den Mietendeckel mehr Kaufverträge gibt, die Klauseln für Rückzahlung enthalten, sollte dieser kommen. Früher war das 10-12 oder 14fache der Jahreskaltmiete üblich, jetzt in begehrten Berliner Lagen bis zum 40fachen. Das bedeutet, dass für eine Refinanzierung Verdrängung, Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen notwendig wird. G. gibt zu bedenken, dass in diese Renditerechnungen die heutigen Niedrigzinsen einfließen, so dass sich die Investition dennoch lohnen könnte.

Hinweis auf den Frontal 21 Bericht vom 17. Dezember über **Immobilien der Samwer Brüder**:

<https://www.zdf.de/politik/frontal-21/samwer-brueder-investieren-millionen-in-berliner-immobilien-100.html> .

Es ist nicht gelungen die beiden Filme aus dem **israelischen TV** zum **Geschäftsmodell Berlin Aspire** (mit den deutschen Untertiteln) auf eine Plattform hochzuladen, hier sind die Links zu den Originalen:

<https://13news.co.il/item/news/economics/economy/adi-kaizman-part-1-939759/> und <https://13news.co.il/item/news/economics/economy/apartment-in-little-beirut-940563/> .

2. Kiezversammlung Wedding/Moabit, 31. Januar 2020, 18 Uhr, mit Küfa, PA 58, Prinzenallee 58

Infoveranstaltung zu Umwandlung und Eigenbedarfskündigung Wedding/Moabit, 28. Februar 2020, 18 Uhr, mit Küfa, PA 58

Große Mietenwahnsinn-Demo am 28. März 2020.

Kassenstand: 7,90 € + 5 € Spende (E. bei der VA Zweckentfremdung) + 10 € (J. beim Treffen)
= **neu 12,90 €**

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 11. Februar 2020 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.