

## **Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. März 2020 (mit Nachträgen bis Ende Mai 2020)**

8 Anwesende, 1 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

### **Tagesordnung:**

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Vorbereitung Aktion zur Zweckentfremdung
3. Kommende Aktivitäten: Infostände ? Mietenwahnsinndemo
4. Berichte von anderen Veranstaltungen
5. Recherche in Bauantrags- und Genehmigungslisten
6. Termine und Verschiedenes

### **1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe**

#### Bandelstraße 30/31:

(zuletzt Feb.-Prot.) Wohnungen stehen leer (Nr. 30: 2x1. Etg., Nr. 31: EG, 1. Etg, 2. Etg, 2x 3. Etg., 4. Etg.). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/430> u. .../751.

Nachträge von Mai: Kein Vorkauf des Hauses, weil keine Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung stand, auch keine Abwendungsvereinbarung.

Artikel dazu im MieterMagazin von Mai 2020: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0520/leerstand-bandelstrasse-30-31-weil-kein-gewinn-im-vorgesehenen-umfang-052007a.htm> und Berliner Woche vom 14.5.20 [https://www.berliner-woche.de/moabit/c-soziales/an-der-bandelstrasse-sind-acht-wohnungen-unvermietet\\_a266971](https://www.berliner-woche.de/moabit/c-soziales/an-der-bandelstrasse-sind-acht-wohnungen-unvermietet_a266971) .

Die 2. BVV-Anfrage wurde beantwortet, das ist aber leider nicht sehr ergiebig (auf Antwort vom 26.5.2020 klicken): <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3390>

#### Calvinstraße 21

(zuletzt Feb.-Prot.) Fortsetzung zum seit Anfang Aug. 2019 nicht funktionierenden Fahrstuhl, Urteil, dass er wiederhergestellt werden muss im Nov. 2019, bis dahin darf klagende Mietpartei 15% Bruttowarmmiete mindern. Dazu Berliner Woche vom 14. Feb. 2020:

[https://www.berliner-woche.de/moabit/c-bauen/mieter-der-calvinstrasse-21-erstreiten-vor-gericht-aufzugreparatur-trotzdem-geschieht-nichts\\_a252751](https://www.berliner-woche.de/moabit/c-bauen/mieter-der-calvinstrasse-21-erstreiten-vor-gericht-aufzugreparatur-trotzdem-geschieht-nichts_a252751) .

Nun zahlt der Vermieter mehrere Tausend Euro, Mieter sollen den Fahrstuhl selbst reparieren lassen. Diese holen eine bekannte Aufzugsfirma, die feststellt, dass sehr viele relevante Teile fachgerecht ausgebaut wurden und ohne Dokumentation nichts repariert werden kann. Zur Erinnerung, den Mietern war vom Vermieter „Sabotage am Aufzug“ vorgeworfen worden. Einzelheiten im ganz unten verlinkten MoabitOnline-Artikel.

Nachtrag: Die Gerichtsverhandlung zur Duldung der Modernisierung wurde verschoben. Außerdem wurden seit Anfang April die Bauarbeiten in den leerstehenden Wohnungen wieder aufgenommen.

Lärm und Staub für die hochbetagten und vorerkrankten Mieter\*innen, siehe zwei rbb-Berichte: [https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege\\_neu/2020/04/berlin-moabit-calvinstrasse-21-sanierung-modernisierung.html](https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege_neu/2020/04/berlin-moabit-calvinstrasse-21-sanierung-modernisierung.html) (vom 15. April 2020).

Der Film hier zu sehen: [https://www.youtube.com/watch?v=f\\_SbF33zvUg&feature=emb\\_logo](https://www.youtube.com/watch?v=f_SbF33zvUg&feature=emb_logo) .

Schließlich kam wenige Stunden nach einem Umsetzungsangebot eine fristlose Kündigung dazu wegen „schwerwiegender Vertragsverletzung, da versucht worden sei den Vermieter vor der Presse in ein schlechtes Licht zu rücken, wegen der Baumaßnahmen während der Pandemie - und das, nachdem der einstweiligen Verfügung gegen die Baumaßnahmen stattgegeben worden war:

[https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege\\_neu/2020/04/berlin-moabit-calvinstrasse-sanierung-kuendigung-mieter-streit.htm](https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege_neu/2020/04/berlin-moabit-calvinstrasse-sanierung-kuendigung-mieter-streit.htm) (vom 30. April 2020).

Doch das Bauamt hält sich bedeckt, die Mieter\*innen erhalten keine Unterstützung.

Ausführliche Infos mit allen Nachträgen: <https://moabitonline.de/14047>

#### Jagowstraße 18

(zuletzt Feb.-Prot.) Es gibt einen Wasserschaden, der repariert wird (bis in den 3. Stock). Das HH ist eingerüstet, es wurde aber nicht gedämmt nur die Fassade neu verputzt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/549>

### Lübecker Straße 43

(zuletzt Dez.2019-Prot.) Die Mieter\*innen haben erreicht, dass der Dachausbau transparent (Aushang Zeitplan, Kontaktdaten Ansprechpartner im Flur, regelmäßige Infos durch Vermieterin) und möglichst verträglich (gute Staubabdichtung im Treppenhaus, Material- und Bauarbeitertransport ausschließlich über Lift etc.) stattfindet. Auf Nachfragen wird sofort reagiert, ein sturmbedingter Wassereinbruch Anfang des Jahres wurde unverzüglich noch in der Nacht behoben. Aktuell läuft eine Mieter\*innen-Beteiligung zur Umgestaltung des Innenhofs; außerdem finden auf Initiative der Vermieterin in den Ladenwohnungen/im Keller regelmäßig Kunstperformances sowie Hausparties statt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

### Oldenburger Straße 38

(zuletzt Feb.-Prot.) Dachgeschossausbau startet ohne richtige Ankündigung, Baufirma mit Aushang nur 5 Tage vorher, vergessen Verkehrsschilder bei der Polizei zu beantragen. Kontakt Mieter mit Eigentümer, Forderung: vernünftige Ankündigung mit Zeitplan und Frist, Mietminderung während der Bauarbeiten. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/753>

### Perleberger Straße 13

(zuletzt Feb.-Prot.) Verschiedene Fehler in der Beantwortung der BVV-Anfrage werden aufgezählt, die leeren Wohnungen sind teilweise nicht richtig aufgelistet, Sanierung von Elektroleitungen nur in 2 Whgn., die neue Briefkastenanlage ist schon von 2014, Dielenböden wurden nur in 1 Whg. nach einem Wasserschaden erneuert, alle Maßnahmen, die für die Verlängerung der Leerstandsgenehmigung von 2017 angegeben wurden, wurden nicht durchgeführt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/88>

### Spenerstraße 4-5

(zuletzt Dez. 2019-Prot. / BVV-Anfragen) Von 56 Wohnungen steht ca. die Hälfte leer. Einige Whgn. wurden befristet vermietet, viele aber gewerblich an Handwerker, die ständig wechseln. Viel Dreck, Lärm, Müll aus dem Fenster usw.

**Vorkaufsrecht** wurde geprüft für folgende Häuser:

Paulstraße 14, Waldstraße 46, Waldstraße 57, Stromstraße 56, Bandelstraße 30-31, Stendaler Straße 9, Wilsnacker Straße 18 und 54, Zwinglistraße 10 (dort verteilt Eva T. unseren Flyer „Haus verkauft“)

**Abwendungsvereinbarungen** für: Perleberger Straße 11, Thomasiusstraße 15, Stephanstraße 7

**Nachtrag Ende Mai:** Vorkaufsrecht wird geprüft für Waldenserstraße 9, Birkenstraße 12 a, Siemensstraße 13-14, Abwendungserklärungen nur für Zwinglistraße 10, Stendaler Straße 9. **Kein Vorkauf!**

## **2) Vorbereitung Aktion zur Zweckentfremdung**

Anfrage wegen Kontakt Initiativen zur Stadträtin wollte Eva T. an K. Mayer (BVV) schreiben. Geplant waren Aktionen vor den Häusern, eine oder mehrere – aber alles musste abgesagt/bzw. verschoben werden:

Flugblätter mit Infos für Nachbarn – Infos für Presse → Rainer B.

wichtig Hausbesitzer und Hausverwaltung angeben (nach Möglichkeit)

Transparente, Ankündigung 1-2 Tage vorher, ca. 30 Personen, Kundgebung anmelden

Adressat ist Bezirksamt, Öffentlichkeit, Presse

Info an: Inforadio, Tagesspiegel, Berliner Zeitung, nd, usw., Berliner Woche, rbb Abendschau (Ute Barthel)

Beispielhäuser: Bandelstraße 30-31, Perleberger Straße 13, Paulstraße 23/Flemingstraße 9, Spenerstraße 4-5

**Nachtrag vom 16. Mai 2020 (Treffen in kleiner Runde draußen mit Abstand):**

An die Koordinierungsgruppe (20 Mitglieder, von denen 4 nicht aktiv angesprochen wurden, da sie nur passiv mitlesen) wurden der Auftrag gegeben jeweils ein Mitglied des BVV-Ausschusses für „Bürgerdienste und Wohnen“ (<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/au020.asp?AULFDNR=40>), bei dem Zweckentfremdung angesiedelt ist anzuschreiben oder mit ihm zu telefonieren und auf die Situation in unseren Moabiter Beispielhäusern anzusprechen, wozu leider nur sehr wenige Rückmeldungen vor dem Treffen kamen.

\* N. hatte, aber so kurzfristig, dass noch keine Rückmeldung möglich war, den Ausschussvorsitzenden O. Lemke (CDU), die stellvertretende Vorsitzende D. Ullrich (Grüne) sowie M. Konrad (Piraten)

angeschrieben. Außerdem bei der telefonischen Bürgersprechstunde von R. Reiser klargestellt, dass die leeren Wohnungen sofort bewohnbar sind, die Eigentümer keine großen Player, ein schneller Erfolg damit leicht möglich sei. Es gab bereits drei Begehungen von Mitarbeitenden der Abtlg. Zweckentfremdung und drei Anfragen in der BVV, die zeigen, dass das Verfahren sehr langsam vorangeht. Die Stadträtin hatte sich  $\frac{3}{4}$  Stunde Zeit genommen und erklärt, dass sie in der nächsten Dienstbesprechung auf das Haus eingehen wird.

\* Susanne hat telefonisch Kontakt mit W. Lehmann (Grüne) aufgenommen und insbesondere über die Bandelstraße 30-31 gesprochen. Er hat um weitere Infos zum Haus für eine erneute Anfrage in der BVV gebeten, die er aber – leider sehr allgemein gehalten – schon gestellt hatte, ohne sie vorher mit F. Bertermann abzusprechen, wie er mir gegenüber versicherte. Dies ist die oben beim Haus bereits verlinkte Antwort vom 26. Mai, aus der hervorgeht, dass wieder eine Fristverlängerung beantragt werden soll, die letzte lief bis 30. Juni 2019 (!), die Abteilung noch nicht klären konnte, welche Wohnungen vermietbar sind und der Außendienst bis 30. Mai 2020 wegen Corona nicht tätig wird. Es ist noch kein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Allerdings wird mit keinem Wort erwähnt, dass es einen neuen Eigentümer gibt. Es wurde auch nur nach dem Stand des Verfahrens gefragt und nicht danach, ob das Verfahren jetzt komplett von vorne aufgerollt werden müsse.

\* Shirley hat Mailkontakt mit S. Diedrich (Linke) aufgenommen, der sehr schnell geantwortet und auf den nächsten Ausschuss per Video-Konferenz am 27. Mai 2020 hingewiesen hat. Er hat die Hinweise zu den Moabiter Beispielhäusern an die Stadträtin weitergeleitet und erwartet Berichterstattung im Ausschuss. Er will eine regelmäßige TOP Berichterstattung zu Zweckentfremdung im Ausschuss anregen. Vor den Sommerferien gibt es noch einen Ausschuss am 25. Juni.

\* Initiative „Wem gehört Moabit?“ hat alle Ausschussmitglieder angeschrieben, aber noch bisher noch keine Antwort.

Diskussion zur Zweckentfremdung (16. Mai): Es gibt den Eindruck, als ob die Bezirke Charlottenburg und Pankow konsequenter bei Zweckentfremdung vorgehen.

Rainer B. fragt bei einem Experten an, ob **bei Eigentümerwechsel** das komplette **Verfahren von Beginn an neu** aufgerollt werden muss. Die Antwort: es gibt verschiedene Sichtweisen und eine Arbeitsgruppe zwischen Senat und einzelnen Bezirken dazu.

Wir sollten noch mit dem neuen Referenten der Stadträtin ([niklas.schenker@ba-mitte.berlin.de](mailto:niklas.schenker@ba-mitte.berlin.de), Tel. 9108-23732), der bei unserer Veranstaltung im Dez. 2019 war, Kontakt aufnehmen.

Aktion möglich: Anfang Juni oder Anfang/Mitte August. Vorher öffentlichkeitswirksamer Blick in bewohnbare Wohnung, Kontaktaufnahme versuchen.

### 3) Kommende Aktivitäten: Gespräch Co-Living

Anfrage von Camilo Romero (ehemals Lübecker Straße 17, Bericht über Co-Living bei unserem Kiezspaziergang am 4. Mai 2019). Er beschäftigt sich weiter mit dem Thema und arbeitet an einem wissenschaftlichen Artikel zur Rolle von Bürgerinitiativen und Netzwerken zu Gentrifizierung und Co-Living. Er würde gerne mit einigen Aktiven sprechen, z. B. in einer Gruppendiskussion.

Das Gespräch soll nicht bei einem Runden Tisch stattfinden, sondern bei einem separaten Treffen. Termin wird über die Liste geschickt.

**Infostände, Mietenwahnsinnsdemo** sind erst einmal abgesagt.

### 4) Berichte von anderen Veranstaltungen

Kurzbericht der VA „Eigenbedarf kennt keine Kündigung am 28.2. Infos vom „Netzwerk 200 Häuser“ und „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ werden verteilt. Die Befürchtung wird geäußert, dass Eigentümer vermehrt umwandeln, um den Folgen des Mietendeckels zu entgehen.

### 5) Recherchen in Bauantrag- und Genehmigungslisten

Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt **bis einschließlich Januar 2020** 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.

**Umnutzung von Läden/Gastronomie in Ferienwohnung/Beherbergungsbetrieb** neu in Genehmigungsliste: Perleberger Straße 21, Kaiserin-Augusta-Allee 30 (2 Einheiten), Umnutzung Gewerbe zu Wohnzwecken: Rostocker Straße 18,

**Dachgeschossausbau oder -aufstockung** neu in Genehmigungsliste: Turmstraße 21, Birkenstraße 30 (+ 2 Aufzüge), Lehrter Straße 57-Haus 4.

#### **6) Verschiedenes und Termine**

Diskussion über **Mietendeckel**: viele Vermieter sind ausgesprochen kreativ, nehmen z.B. nur die zulässige Miete aber unter Vorbehalt, falls das Verfassungsgericht ihn kippt. Aber Dienstleistungen dürfen nicht an den Mietvertrag gekoppelt werden. Es ist unklar, was korrekt ist. Auf die Frage, was vermutlich gekippt werden könnte, wird die Absendung angesprochen.

Infos der Mietervereine:

<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm>

[https://www.bmgev.de/fileadmin/user\\_upload/Mietendeckel.pdf](https://www.bmgev.de/fileadmin/user_upload/Mietendeckel.pdf)

Fachgespräch im Bundestag für ein neues Mieterschutzgesetz. Die Grünen setzen sich für eine **Einschränkung der Eigenbedarfskündigung** ein und sogar Teile der CDU gehen da mit.

Terminankündigungen entfallen hier wegen Absagen.

**Kassenstand:** 12,90 € + 11 € = **neu 23,90 €**

#### ***Der nächste RTgG***

Die Termine im April und Mai mussten leider ausfallen. Am Samstag, 16. Mai gab es ein Treffen von einigen Aktiven draußen im Kleinen Tiergarten mit Abstand.

Anfrage für Dienstag, 9. Juni 2020 um 19 Uhr wurde an die Kontaktstelle PflegeEngagement, Lübecker Straße 19 gestellt. Dort sind noch keine Gruppentreffen möglich und wenn es wieder geöffnet werden sollte, dann maximal vier Personen. Deshalb wollen wir uns draußen treffen: Kleiner