

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 8. September 2020

9 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Auswertung der Aktion gegen Zweckentfremdung
3. Verschiedenes
4. Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Zunächst Vorstellungsrunde – hier sind nur neue Infos zu Häusern aufgenommen.

Bugenhagenstraße 2, 4, 6

Die Häuser wurden von Christoph Gröner gekauft. Der Bezirk prüft das Vorkaufsrecht, die Frist läuft am 30. September ab (*Nachtrag: Frist wurde „auf Wunsch des Käufers“ bis 30. November verlängert*). Es handelt sich um ca. 35 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten. Der Kaufpreis beträgt 10,6 Mio. €. Die Mieter*innen haben sich zusammengetan, am aktivsten einige aus der Nr. 2. Twitter, Webseite erstellt, Pressemitteilung und eine Demo am 29. August für den Vorkauf organisiert. Kontakt aufgenommen mit Bezirksverordneten, Fr. Eckelt (Milieuschutz), Baustadtrat Gothe, WgM, Mieterverein, Häuser bewegen u.a. Die Stadtteilvertretung Turmstraße hat einen Beschluss für den Vorkauf gefasst. Es wurde auch Kontakt mit Genossenschaften für den Vorkauf aufgenommen, da gibt es schon einige negative Antworten. Mieter*innen wollen die Bürgersprechstunde des Bezirksbürgermeisters am 16. September besuchen und am 17. September vor der Sitzung der BVV eine kleine Kundgebung organisieren.

Einige Infos z.B. über die Höhe der Zuschüsse des Senats werden ausgetauscht.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/920>

Bundesratufer 12

(zuletzt Juli-Prot.) Am 31. August fand ein Netzwerktreffen mit 4 Accentro-Häusern statt. Am 15. September ist ein weiteres Treffen mit Katrin Schmidberger (Grüne) geplant. Es gibt monatliche Treffen der Hausgemeinschaft. Unterstützung für Senior*innen, die sehr verunsichert sind, wird von der Hausgemeinschaft geleistet, Hilfe dabei ist erwünscht. Eine Postkarte wurde im Kiez verteilt. Die Wohnungen sollen – angeblich wegen Mängeln – vermessen werden. Das Architekturbüro ist laut Selbstauskunft auf der Homepage allerdings auf Wohnungsprivatisierung spezialisiert.

Info: Wenn ein Fahrstuhl eingebaut werden soll, dann müsste er Barrierefreiheit herstellen, damit er als Modernisierung umlagefähig auf alle Mieter*innen wird, ist die Tendenz der Rechtsprechung.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/848>

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Jan.-Prot.) Haus wurde entmietet, weil es abgerissen werden sollte. Jetzt werden in verschiedenen Wohnungen Bauarbeiter einquartiert, auch ein lukratives Geschäftsmodell.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Paulstraße 23/Flemingstraße 9

(zuletzt Aug.-Prot.) Die BVV-Anfrage wurde Ende August beantwortet. Wohnungen werden verkauft, dann wird erst die Eintragung ins Grundbuch abgewartet, erst nach 3 Monaten Leerstand nach dem Eigentümerwechsel liegt wieder rechtlich gesehen „Leerstand“ vor. Es gab Begehungen. Gewerbliche Nutzung einer Wohnung mit Mietvertrag konnte nicht rechtssicher nachgewiesen werden. „Offensichtlich die meisten Wohnungen verkauft“, steht da, aber in der Liste sind dann nur jeweils 4 Wohnungen pro Adresse:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3469> .

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551> .

Turmstraße 21

Hier werden zurzeit teure Büros vermarktet von Treehouse (Moritz und Jakob Düttmann), die auch in der Lehrter Straße den Nettoparkplatz bebauen wollen. <https://turm21.de/>

Dies ist ein Beispiel wie sich innerhalb eines Bauprojekts (vermutlich auch mit einem erneuten Verkauf) die Vermarktungswünsche ändern und die Baugenehmigungen entsprechend „angepasst“

werden. 2014 wurde versucht teure Wohnungen zu verkaufen, 2017 waren in der Genehmigungsliste „11 Wohnungen plus Schule“ zu finden. Arbeiter, die den Innenausbau machten, bestätigten das. Ein Besucher einer Führung dort zum „Tag der Architektur“ 2018 erklärte, dass im EG Büros der Physiotherapieschule Prof. Vogeler bleiben sollen, die Schulräume im Seitenflügel. In den Etagen sollen 9 Wohnungen + 2 im Dachgeschoss entstehen. Eine Gemeinschaftsdachterrasse für die Whg. im 1. + 2. OG soll es geben. Bauherr wäre eine Baugruppe. Wegen Denkmalschutz sei kein Anbau von Balkonen möglich. Im Dezember 2019 wurde Dachgeschossausbau zu Büros genehmigt. Möglicherweise gibt es aber im Gebäudeteil an der Turmstraße weiterhin Wohnungen. Das Exposé zeigt – außer im EG – nur Büros im Seitenflügel: https://turm21.de/wp-content/uploads/2020/04/Turm21_NewSchool.pdf
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/196>

2) Auswertung Aktion gegen Zweckentfremdung Perleberger Straße 13

Die Aktion dauerte eine Stunde, Transparente vor dem Haus, 2 Redebeiträge. Es gab Widerspruch von Mieter*innen gegen die Darstellung des Leerstands. Trotz kurzfristiger Verteilung der Flugblätter (am Nachmittag vor der Aktion) war ein Baucontainer vor dem Haus aufgestellt worden und Bauarbeiter trugen Schutt hinaus. Dabei filmten sie sich und die Kundgebungsteilnehmer*innen demonstrativ. Es gab einige merkwürdige Diskussionen, z.B. erklärte der Vorarbeiter, der Vermieter sich würde bei Neuvermietung an den Mietspiegel halten. Pressearbeit nicht wirklich gelungen. Berichte erschienen im MieterEcho online und im nd.

Problematisch war, dass wir diese Aktion als Stellvertreter*innen durchgeführt haben. Es ist sinnvoller, wenn sich Mieter*innen mit Gesicht und Stimme daran beteiligen und als Ansprechpartner*innen für die Presse zur Verfügung stehen. Das ist jedoch schwierig, wenn es Befürchtungen gibt, dass Vermieter dann gegen sie vorgehen könnten.

Der RTgG wird das Thema Leerstand weiter verfolgen.

3) Verschiedenes

Vorkaufsrecht:

Diskussion über Finanzierungsmöglichkeiten für Genossenschaften, Auswirkungen des Mietendeckels und weitere Themen im Zusammenhang mit der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch Genossenschaften. Es gibt sehr unterschiedliche Meinungen. U.a. in der Beurteilung von Genossenschaften als Teil von gemeinwohlorientierten Unternehmen.

Als Beispiel für die Schwierigkeiten von Genossenschaften mit dem Mietendeckel wird angeführt, dass die „Weiberwirtschaft“ eine notwendige Sanierung ihres vermieteten Wohnhauses querfinanzieren muss.

Langjähriges Genossenschaftsmitglied J. erklärt, dass Genossenschaften für ihre Mitglieder wirtschaften, das könne bei einzelnen Genossenschaften durchaus so weit gehen, dass Mieten von Nichtgenossenschaftsmitgliedern höher sind, als diejenigen von Mitgliedern.

Kampagne von „Frag den Staat“: <https://fragdenstaat.de/abwendungsvereinbarungen> . Flugblatt für Häuser mit **Abwendungsvereinbarungen** werden verteilt. In Moabit sind das: Emdener Str. 23, Birkenstr. 30 + 12a, Dreysestr. 6, Beusselstr. 48, Stromstr. 55/Bugenhagenstr. 1, Perleberger Str. 11, Thomasiusstr. 15, Stephanstr. 7, Stendaler Str. 9, Zwinglistr. 10.

Es stellt sich die Frage, ob wir die Flugblätter in den Häusern verteilen wollen oder ob wir es so einschätzen, dass das überflüssig ist, weil in Mitte die Mieter*innen, laut Antwort auf eine BVV-Anfrage zu Abwendungsvereinbarungen der Deutschen Wohnen vom 3.9.20

(<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3470>) regelmäßig über die Inhalte informiert werden und die Vereinbarungen auch bei der Mieterberatung einsehen können. Der RTgG entscheidet sich gegen die zusätzliche Verteilung.

Flugblattverteilung bei im Milieuschutzgebiet verkauften Häusern: Emdener Straße 2 (R.B.), Beusselstraße 66 (E.S.). Für die Beusselstraße 68 ist es schon zu spät wegen Fristablauf. Das wichtigste ist, dass Mieter*innen sich Gehör verschaffen und in die Öffentlichkeit gehen.

Diskussion über Regelungen des Vorkaufsrecht und Praxis im Bezirk Mitte: als erste Ansprechpartner des Bezirks gelten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo und WBM. Bisher wurde erst ein Haus (Oldenburger Straße 3a + 3b) von einer Genossenschaft vorgekauft. Der Senat kann 10% (in Ausnahmefällen 15%) als Zuschuss zur Verfügung stellen. Bei den aktuell überhöhten

Kaufpreisen ist es oft schwierig. Mieter*innen bleibt nur 2 Monate Zeit um Öffentlichkeitsarbeit zu machen und die Forderung nach an politische Entscheidungsträger*innen heranzutragen.

Warum ein Projektentwickler wie Christoph Gröner, Steglitzer Kreisel, Postgiroamt Kreuzberg, jetzt normale Mietshäuser kauft (Bugenhagen 2, 4, 6, Emdener 2 und ein Haus im Wedding), kann keiner wirklich erklären. Möglicherweise Umstieg in ein neues Geschäftsmodell, da er Schwierigkeiten hat. Es könnte sein, dass auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen spekuliert wurde, wie es seit Entscheidung für den Mietendeckel stark zugenommen hat.

Umwandlung:

Bei **Verkauf und Umwandlung in Eigentumswohnungen** sind Mieter*innen nicht schutzlos, gegen Panik sollte argumentiert werden. Jedoch gibt es in der Rechtsprechung zunehmend viele Entscheidungen gegen Mieter*innen. Gute Informationen und Unterstützung geben die Initiativen:

<https://www.200haeuser.de/> , <https://www.200haeuser.de/informationen-glossar/> , bei der das Bundesratsufer 12 Mitglied ist, und Eigenbedarf kennt keine Kündigung: <http://wem-gehoert-kreuzberg.de/index.php/bleibe-n>

72.629 Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt in **Berlin** von **2015-2019** – Details der Abgeordnetenhausanfrage; große Rolle spielt der Passus im BauGB, dass bei Erklärung, dass in den ersten 7 Jahren nur an Mieter verkauft wird, die Umwandlung genehmigt werden muss, auch in Milieuschutzgebieten mit Umwandlungsverbot.

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-24196.pdf>

Das geplante **Umwandlungsverbot im Baulandlandmobilisierungsgesetz** wird angesprochen und als Fortschritt begrüßt.

Nachtrag: Es ist mittlerweile aus dem Gesetzesentwurf wieder gestrichen worden.

Modernisierung:

In einzelnen Fällen kann es hilfreich sein, sich mit dem Umwelt- und Naturschutzamt in Verbindung zu setzen, z.B. bei vorhandenen Nistplätzen in der Fassade oder bei Efeubewuchs. In der Koloniestraße 10 im Wedding gab es Hilfe von dieser Seite.

Recherche:

Accentro Firmengeflecht Malta, Paradise Papers, Bafin und Bundesanzeiger.

4) Termine

Eigenbedarfskündigung in der Waldstraße wird am Die. **13. Oktober** verhandelt: Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12 – 17, 10179 Berlin, Sitzungssaal 2805, 2. Etage, **10:30 Uhr**.
Kommt zur Unterstützung!

Kassenstand: 23,90 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 13. Oktober 2020 um 19 Uhr im Nachbarschaftstreff Stadtschloss Moabit, Rostocker Straße 32 b.
TOP 1) Das Ini-Forum stellt sich vor mit Diskussion (ca. 1 Stunde)