

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

8 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Recherche in Bauantrags- und Genehmigungslisten – Sept. / Okt. (noch nicht online)
3. Planung von Aktivitäten: Schwerpunkt Zweckentfremdung für 2021, gemeinsam mit Mietenwahnsinn65? / DW enteignen / Heimstaden-Vernetzung ?
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Birkenstraße 10

(zuletzt Nov.-Prot.) Heimstaden unterschreibt Abwendungsvereinbarungen für alle Häuser, die in Milieuschutzgebieten liegen (ca. 82). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/447>

Bremer Straße 63/64

(zuletzt Nov.-Prot.) s. Birkenstr. 10. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/927>

Bughnegenstraße 2, 4, 6 und Emdener Straße 2

(zuletzt Okt.-Prot.) Es wurde nicht vorgekauft, sonst hätte der Bezirk eine Pressemitteilung herausgegeben. Käufer: Christoph Gröner. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/920>

Emdener Straße 38 + 39

(zuletzt Nov.-Prot.) s. Birkenstr. 10. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/573> und ... /91.

Lübecker Straße 24

(zuletzt Nov.-Prot.) s. Birkenstr. 10. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/476>

Perleberger Straße 9 + Stephanstraße 66

Hausverkauf im Milieuschutzgebiet, beide Häuser liegen auf einem Grundstück. Die Perleberger 9 wurde von der Groth Gruppe 1984 als sozialer Wohnungsbau gebaut, die Stephan 66 ist ein Altbau, der 1954 wieder aufgebaut wurde. Mieter*innen fordern Vorkauf, Prüfung durch Bezirk läuft. Betroffen sind Langzeitmieter*innen, die teilweise schon 20 Jahre in der Wohnung leben, WBS mit besonderem Wohnbedarf (zuvor obdachlos), studentische WGs, jung und alt, Familien, Paare und Singles; kürzlich eingezogen oder schon länger da. Aus kurzen Gesprächen mit Kaufinteressenten im Oktober (zufällig im Haus getroffen), ist klar dass in der Stephan 66 erneut ein Dachgeschoss zum Luxusobjekt ausgebaut werden soll (siehe Stephanstraße 5: 2 Mio EUR Penthouse-Wohnung). Zudem wurde seit dem Frühjahr eine ebenfalls in der Stephan 66 frei gewordene Wohnung nicht neu vermietet, was auf Umwandlung hindeuten könnte. Erwerber laut Grundbuch: Jürgen Kaape Vermögensverwaltung, viele Unterfirmen mit Neubau von Eigentumswohnungen und möblierten Apartements. Abwendungsvereinbarung wurde unterzeichnet. Kontakt zur Mieterinitiative: stephan.perleberger@gmail.com . <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/932>

Perleberger Straße 50

(zuletzt Nov.-Prot.) Erneute ausführliche Anfrage in der BVV, *Nachtrag*: jetzt beantwortet. Leider keine wirklich neue Erkenntnis, wenn auch die Einzelheiten sehr detailliert dargelegt werden. Von den 33 Wohnungen sind 22 beschlagnahmt. Das Verfahren kann sich in die Länge ziehen. Die anderen Eigentümer*innen sind insolvent. Hausschwamm wurde schon Anfang der 2000er Jahre festgestellt, ein Gutachten von 2016 stellt weitere gravierende Mängel fest, weshalb das Haus als unbewohnbar gilt, deshalb keine Möglichkeit über Zweckentfremdung etwas zu erreichen. Im Hinterhaus gibt es z.B. keine Treppe mehr, die in die oberen Stockwerke führt. <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3554>

Rathenower Straße 23

(zuletzt Nov.-Prot.) Aufteilung wurde durch Bezirk genehmigt. Noch keine Antwort auf die Leerstandsanzeige von 8 Wohnugen <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Sickingenstraße 2 + 3

Hausverkauf, verschiedene Gerüchte, Dachaufstockung VH + HH und Neubau HH im Juli 2020 beantragt, aber noch nicht genehmigt. Kontakte Mieter mit Bauamt, Informationen ausgetauscht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/934>

Spenerstraße 4-6

(zuletzt Nov.-Prot.) Über Verhandlungen zwischen Bezirksamt und Investor über die Baumaßnahmen (wie stark verdichtet werden darf) war schon die Rede. Außerdem läuft noch ein Klageverfahren gegen das Bezirksamt wegen der Rücknahme des Negativtests aus 2018.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/662>

Stephanstraße 6

(zuletzt Nov.-Prot.) s. Birkenstr. 10. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/285>

Stephanstraße 62

Mieter*innen haben das Haus in den Postbank-Immobilien gefunden. Es wird laut Exposé für 2,96 Mio € angeboten. 20 Mietparteien, 80 Zimmer, kein guter Zustand, regnet im Dach durch, Keller sind nass, wurde lange nichts instandgesetzt und wenn, dann nur das nötigste. Viele Mieter*innen wohnen schon sehr lange dort. Jahresnettomiete 62.000 €, Kaufpreis entspricht dem 40fachen – sehr spekulativ. Im Exposé ist komischerweise die Fassade der Stephanstraße 6 abgebildet. Seitenflügel hat 1-2 Zi.-Whgn., Vorderhaus 3 Zi.-Whgn., 1 Whg. steht leer. Die Bäder wurden selbst saniert, es gibt 2-3 gute, alle anderen stammen aus den 1970er Jahren. 1944/45 gab es Bombenschäden, vermutlich mussten das 3. + 4. OG neu aufgebaut werden.

Mieter*innen haben Selbstkauf überlegt, direkt nebenan liegt die Nr. 61, lange sehr vernachlässigt (Eigentümer Herold) und dann kernsaniert. Dort wurden sehr teure Eigentumswohnungen verkauft.

Information des RTgG: Milieuschutz wird wegen Vorkauf erst aktiv, wenn das Haus verkauft ist, dann Prüfverfahren zum Vorkauf, Möglichkeit der Abwendungsvereinbarung. Da der Preis so hoch ist, dürfte es schwierig sein den erwarteten spekulativen Gewinn (durch Umwandlung oder Luxusmodernisierung) zu realisieren. Dennoch könnten langfristig orientierten Anleger dennoch Interesse haben. Ein Fahrstuhl ist im Milieuschutzgebiet nur dann umlagefähig, wenn er barrierefrei ist. Bei Altbauten geht das aber nur auf die halbe Treppe. Luxusmodernisierungen sind auch ausgeschlossen. Außerdem können nach dem Mietendeckel alle Modernisierungsmaßnahmen sowieso nur mit 1 €/m² umgelegt werden (Entscheidung zum Mietendeckel wird im Juni 2021 erwartet). Außerdem haben Mieter*innen 12 Jahre Schutz vor Eigenbedarfskündigung („... Um Mieter auch nach Ablauf der sieben Jahre vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs bzw. wegen Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung zu schützen, greift im Anschluss an die sieben Jahre eine auf 5 Jahre verkürzte Kündigungssperrfrist. Also: Wenn nach 7 Jahren ein Dritter die Wohnung kauft, weil der Mieter dies nicht getan hat oder tun konnte, ist der neue Eigentümer noch einmal fünf Jahre mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen.“) Aus Infoblatt Berliner Mieterverein: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-79-umwandlungsverordnung-die-20-wichtigsten-fragen-zu-umwandlungsverbot-genehmigungsvorbehalt-vorkaufsrecht.htm#15-Wie-ist-der-Mieterschutz-in-Milieuschutzgebieten-im-Vergleich-zum-Rest-der-Stadt> . Fazit: den Mieter*innen kann nicht viel passieren.

Waldstraße 43

(zuletzt Nov.-Prot.) *Nachtrag von Ende Dez. 2020:* der Vermieter geht in die Berufung. Er hatte die Eigenbedarfskündigung in erster Instanz verloren. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/175>

2) Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten – noch keine neuen im Netz

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind nur bis August 2020 Online gestellt. (*Nachtrag:* wegen langer Krankheit des zuständigen Bezirksamts-Mitarbeiters).

Gerhardtstraße 3:

Dachausbau in Genehmigungsliste Sept. 2020. Das Vorhaben wurde dem Vernehmen nach genehmigungsfrei gestellt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/936>

Jagowstraße 27

(zuletzt Okt. 2019) Dachgeschossausbau zu 2 Wohnungen in Okt. Liste genehmigt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/538>

Rostocker Straße 22

Dachgeschossaufstockung und Außenaufzug im Hof wurde erneut genehmigt laut Sept. Liste. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/613>

Turmstraße 21

Ausbau Dachgeschoss zu Büros im Seitenflügel und Vorderhaus genehmigt laut Okt. Liste. Treehouse

vermarktet Büros: <https://turm21.de/> . Etwas undurchsichtig, da ursprünglich Ausbau zu Wohnungen genehmigt, aber angeblich keine Nutzungsänderung. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/196>
Wilhelmshavener Straße 8

Dachausbau in Genehmigungsliste Sept. oder Okt. 2020. Dem Vernehmen nach wurde im falschen Verfahren beantragt, deshalb zurückgewiesen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/935>

3) Planung von Aktivitäten

Schwerpunkt für 2021: Zweckentfremdung

Konsens Orientierung auf Zweckentfremdung, Untätigkeit, Unfähigkeit, Unwillen im Bezirksamt. Enttäuschend für Bürger, die zur Meldung von Leerstand / Ferienwohnungen aufgerufen werden. In Pankow scheinen Bußgelder schneller verhängt zu werden. Gesetze müssen umgesetzt werden. Zusammenarbeit beim Thema Leerstand mit Mietenwahnsinn65. Am 10.12. Online-Treffen.

DW enteignen – Unterschriftensammlung

startet am 20.2.2021. Ein Kiezteam Moabit ist im Aufbau. Sammelstelle Emdener/Ecke Siemensstr. Sh. hat Kontakt aufgenommen, Rückmeldung kommt. Verschiedene Möglichkeiten, je nach Intensität: beim Kiezteam mitmachen oder nur bei der Unterschriftensammlung. Listen auslegen, abholen, Läden betreuen, Infostände (nur 2 Personen?). R. hat Plakate geklebt.

Nachtrag: Kiezteam Moabit trifft sich Online fast parallel zu unserem nächsten Runden Tisch, 18:30 Uhr. Bei Interesse hier anmelden: <https://www.dwenteignen.de/mitmachen/> .

Wahlkampf nutzen

Einwirken auf Programme und Überzeugungen, Recherche Direktkandidat*innen der beiden Moabiter Wahlkreise (EuropaCity ist noch ein dritter Wahlkreis).

Veranstaltung mit Direktkandidat*innen: August oder Juni?

Veranstaltung Thema Mietendeckel: Juni

4) Verschiedenes und Termine

Heimstaden

Am 23.11. erfolgte die Einigung zwischen Senat und Heimstaden. Für 82 Häuser in Milieuschutzgebieten wurden Abwendungsvereinbarungen erreicht. Diese beinhalten z.B. keine Umwandlung in Eigentumswohnungen für 20 Jahre, Modernisierungen nur umlagefähig bis zur Grenze von einer Nettokaltmiete, die 30% des Einkommens nicht überschreitet (für 10 Jahre). Mieter von bisher als Apartments vermieteten Wohnungen sollen reguläre Mietverträge erhalten. Allerdings kann jetzt mit Mietendeckel sowieso nur 1 €/m² Aufschlag für Modernisierung genommen werden.

Für weitere ca. 50 Häuser außerhalb von Milieuschutzgebieten laufen angeblich noch Verhandlungen über die Stillschweigen vereinbart wurde. Jedoch hat der Senat keinerlei Druckmittel. Es scheint, als ob Heimstaden damit rechnet, dass der Mietendeckel kippt.

Der aktive Kampf der Mieterinitiativen gegen Heimstaden hat viel bewirkt. Starke Online-Mobilisierung in der Breite, mehrsprachige Informationen. Der öffentliche Druck hat den Konzern dazu gebracht anders zu agieren. Ob dem Strategiewechsel zu trauen ist, wird sich jedoch erst herausstellen. Aber Heimstaden distanziert sich jetzt von Skjerven, dem Einkäufer. Während Skjerven in einem Interview in Norwegen mehrmals den von Kommunisten durchsetzten Berliner Senat angriff, tritt Heimstaden als seriöser Vermieter auf.

Vorkauf - Preise müssten gedeckelt werden. Vorkauf zum Ertragswert. Gerichtsentscheidung für Haus am Mehringdamm ist noch nicht in Sicht.

Habersaathstraße 40-48 - Der BVV-Beschluss hat keine bindende Wirkung.

Nachtrag: Verhandlungen BA – Investor, Umsetzwohnungen, Abriss und Neubau.

Nächstes Treffen Online - entweder über das Tool des Ini-Forums oder über Zoom (Angebot v. A.).

Crowd Map Moabit

kann gerade nicht verändert werden. André H. hat sich an den Anbieter gewandt, kann etwas dauern.

Gerichtsverfahren Euro Cities AG ./. Wem gehört Moabit wegen Stadtplan endete mit Vergleich: 200 € Schadensersatz + 133 € Gerichtskosten.

Kassenstand: 43,90 €

Der nächste RtgG - Nächster Runder Tisch findet am Dienstag, 12. Januar 2021 um 19 Uhr online.