

## Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 12. Januar 2021 - Online

13 Anwesende, Moderation: Niña, Protokoll: Susanne T.

### Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Meldung von möblierten Apartments Orbis wegen Mietendeckel
3. Wollen wir die Mieter\*innen-Initiative „Warum SPD?“ unterstützen? - <https://warum-spd.de/>
4. Planung von Aktivitäten: Schwerpunkt Zweckentfremdung für 2021 / DW enteignen
5. Verschiedenes und Termine

### 0) Vorstellungsrunde

#### 1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe (am Schluss des Treffens)

##### Alt-Moabit 73

Haus wurde vor ca. 1 Jahr verkauft, mehrere Mietparteien haben sich rauskaufen lassen, langjähriges Gewerbe wurde gekündigt, Bauarbeiten stehen bevor. Wohnungen werden als Eigentumswohnungen verkauft. Informationen zu Eigenbedarfskündigungen und zu Hilfe bei Bauarbeiten werden angefragt, z.B. wenn Sicherheitsbestimmungen nicht eingehalten werden. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit und der teilweise schwierigen Verständigung konnten die Fragen nicht ausführlich beantwortet werden. Das geschieht im Nachgang per Mail. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/924>  
Straßenliste der zuständigen Mitarbeiterinnen der Bau- und Wohnungsaufsicht hier: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/bauaufsicht-strassenliste-20201110.pdf>

##### Calvinstraße 21

(zuletzt Juli-Prot.) Das Einloggen zum heutigen Treffen hat nicht geklappt. Der Nervenkrieg ging weiter, mit sehr lauten Bauarbeiten. Die Einschränkung der Bauzeiten wurde in der Regel nicht eingehalten. Eine Begehung durch die Bauaufsicht im September hat nichts gebracht, denn zu der Zeit war es gerade ruhiger. Bericht im RBB von Sept. 2020:

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2020/09/berlin-moabit-calvinstrasse-wohnen-sanierung-mieter-streit-brief-mueller.html>

Mittlerweile sind die Bauarbeiten nicht mehr so laut, jetzt Innenausbau. Zurzeit werden die Fenster in den Wohnungen eingesetzt, danach wird wohl der Durchzug enden. Nur noch eine Wohnung ist von Altmietern bewohnt. Nachdem bereits im Juni zwei Mieterparteien Umsetzwohnungen in der Nähe akzeptiert haben, ist im Herbst eine weitere Mieterin vorübergehend in den Wedding umgezogen. Es gibt eine Räumungsklage des Vermieters wegen Äußerungen des Mieters in der Abendschau (Bauarbeiten in der Pandemie), Gerichtstermin ist am 18.2.2021. Einige Tage danach haben die Mieter nach drei Absagen den 4. Termin beim Regierenden Bürgermeister Müller. Terrial will das Haus aufstocken, das ist jedoch nicht möglich, solange die Mieter dort wohnen, denn die Klage auf Duldung der Modernisierung wurde beim Gerichtstermin am 4.6.2020 zurückgezogen (s. Kommentar 119: <https://moabitonline.de/14047#comment-38010>) und im MieterMagazin: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0620/calvinstrasse-21-fristlose-kuendigung-wegen-kritik-im-fernsehen-062011b.htm> .

##### Paulstraße 23

(zuletzt Sept.-Prot.) Hier werden Eigentumswohnungen verkauft und von den Einzeleigentümern umgebaut. Die Belastung durch die Bauarbeiten (kein Abstand, keine Masken, oft keine Schutzmaßnahmen) hat gerade etwas nachgelassen. Zurzeit macht es keinen Sinn gegen den Leerstand vorzugehen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

##### Perleberger Straße 9 + Stephanstraße 66

(zuletzt Dez.-Prot) Mieter\*innen konnten Abwendungsvereinbarung einsehen, die beinhaltet, dass die Umwandlung für 20 Jahre ausgeschlossen ist (wenn das Milieuschutzgebiet nicht vorher aufgehoben wird). Weiteres wurde noch nicht überprüft. Die leerstehende Wohnung wurde noch von der Allod Hausverwaltung wieder vermietet, die HV wusste noch nichts von dem Verkauf des Hauses.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/932>

##### Perleberger Straße 13

(zuletzt Nov.-Prot.) Die Bauarbeiten, über die im Nov. berichtet wurde, haben nur 2-3 Tage gedauert.

Unbekannt ist, ob die Genehmigungen für den Leerstand (bisher bis Ende 2020) verlängert wurden oder werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/88>

#### Stephanstraße 62

(zuletzt Dez.-Prot.) Ende des Jahres ist die Anzeige aus den Postbank-Immobilien schon wieder verschwunden, über den Grund kann nur spekuliert werden. Verkauft? War das nur ein Test? Die Maklerin V. Frankfurth war noch am 25.12.20 im Haus und hat an diesem Tag den Dachboden besichtigt. Sie gibt bei Gesprächen mit Mieterinnen ganz verschiedene Informationen, angeblich sei sie selbst am Dachgeschoss interessiert. Die Verkaufsanzeige hat Unruhe und Unsicherheit bei den Mietern hervorgerufen, aber auch Kampflust. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/941>

#### Waldstraße 43

(zuletzt Dez.-Prot.) Es gibt aus dem Haus die Anfrage an den RTgG, was gegen Überbelegung von vermieteten Eigentumswohnungen unternommen werden kann. Wir versuchen noch genau heraus zu finden, um was für Beschwerden es sich handelt und ob das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ansprechbar wäre. *Nachtrag*: Einraumwohnungen sind vermutlich zu teuer an Familien vermietet, die jedoch ihre prekäre Situation nicht ändern können. Die Mülltonnen reichen nicht aus.

Außerdem gibt es Mängel im Bad. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/175>

Für Instandhaltungsmängel in der Wohnung ist die Wohnungsaufsicht zuständig, für die Straßen M-Z Frau Peukert – Tel. 9018 45883 (Info: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.158992.php> )

### **Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten – noch keine neuen im Netz**

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind wegen Krankheit nur bis August 2020 Online gestellt.

Erasmusstraße 14 – Neubau von Geschäftshaus mit Kita im 1. OG

Rathenower Straße 57 – Nutzungsänderung von Gewerbe im EG zu Wohnen und Gewerbe

Alt-Moabit 73 – Umbau von 2 Büroeinheiten zu einem Büro (alle drei Nov. 20)

Wullenweberstraße 7 – Aufstockung des 6geschossigen Gebäudes um 1 Vollgeschoss mit 2 Wohnungen (Dez. 20)

### **2) Meldung möblierte Apartments von Orbis**

Die Firma Orbis vermietet in ganz Berlin auch jetzt nach dem Mietendeckel noch teure möblierte Apartments. Den Anzeigen ist nicht zu entnehmen, dass ein besonderer Service damit verbunden ist. Die zurzeit angebotenen 10 Apartments sind in 3 Moabiter Häusern: Alt-Moabit 37 (4), Beusselstraße 36 (1) und Erasmusstraße 17 (5). 1 – 2 Zimmer, Preise knapp 1.000 – 1.250 Euro, ein großes (78 m<sup>2</sup> im EG) ca. 1568 Euro. Die Apartments wurden mit der gesamten Linkliste beim Bezirksamt gemeldet. Rückantwort, dass weitergeleitet wurde. Hier noch telefonisch nachfragen.

<https://www.orbis-apartments.de/> Man kann nach Bezirken suchen. Am 13.1. sind nur noch 4 Apartments im Angebot in Moabit, 16 Angebote in Mitte und 7 Angebote im Wedding.

Wir wollen weiter recherchieren und dem Bezirksamt weitere Angebote nennen. Außerdem werden G. und Mi. sich als Mietinteressenten melden und versuchen weiteres herauszubekommen.

Wenn wir weitere Informationen erhalten, können wir Anfragen in der BVV anregen.

Info: Möblierte Apartments unterliegen dem Mietendeckel, das wurde von der ehemaligen Senatorin so kommuniziert. Es scheint jedoch eine Unsicherheit darin zu liegen, dass Möblierung im Gesetz gar nicht erwähnt wird. Viele Portale vermieten weiterhin weit über der Höchstmiete des Mietendeckels.

Andere weisen irgendwelche Serviceleistungen extra aus, die aber mitgebucht werden müssen, wie z.B. bei dieser Wedding Wohnung: <https://www.belong-living.com/listing/wedding/g35u29/> (ehemals Berlin Aspire) – Monthly Rent 255, Operating Costs 179, Monthly Service Fee 368.

Oder die Möbel werden von einer anderen Firma vermietet usw. (diese Thema wird von der Senatsverwaltung angesprochen), der Vermieter-Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Mietendeckel Fragen und Antworten Senatsverwaltung, Nr. 3: <https://mietendeckel.berlin.de/faq/>

### **3) Wollen wir die Mieter\*innen-Initiative „Warum SPD?“ unterstützen?**

Die Anfrage von Mieterinitiativen zur Unterstützung dieser Aktion: <https://warum-spd.de/> kam einige Zeit vor dem Treffen. Anlass war die Berufung von Volker Härtig als neuer Vorstand der AÖR Wohnraumversorgung Berlin und der Streit in der Koalition sowie zwischen Finanz- und Stadtentwicklungssenator dazu. Die Fragen, die an die SPD gestellt werden, sind im Sinne des Mieterschutzes

breit vertretbar. Da die Aktion bereits online gegangen ist und auch eine Kundgebung vor dem Roten Rathaus stattgefunden hat, ist es kein dringendes Thema.

Nach kurzer Diskussion wurde beschlossen, dass wir keine Entscheidung zur Unterstützung stellen. Einerseits wollen wir uns nicht in den Wahlkampf hineinziehen lassen, andererseits wäre eine Unterschrift des RTgG und WgM für die Sichtbarkeit unserer Initiative von Vorteil. Evtl. werden wir im nächsten Monat noch einmal darüber sprechen.

Wir beschließen, dass wir in Zukunft bei Anfragen nach Unterstützung von anderen Initiativen, diese vorher in der Koordinierungsgruppe jeweils mit Begründung verschicken.

#### **4) Planung von Aktivitäten: Schwerpunkt Zweckentfremdung für 2021 / DW enteignen**

Susanne berichtet von den Aktivitäten der Gruppe Mietenwahnsinn Nord (Wedding + Moabit), die sich mit Zweckentfremdung (Leerstand und Ferienwohnungen) beschäftigen und eine Kampagne planen. Beispiele sollen auf einer Webseite zusammengefasst werden, Leerstand immer wieder gemeldet und das Bezirksamt unter Druck gesetzt werden zu handeln. Beispielhäuser im Wedding: Stettiner Straße 38, Osloer Straße 116, Fehmarner Straße 22 u.a., Beispiel Perleberger Straße 50 ist gerade als ungeeignet aus der Liste gefallen, sodass wir die Perleberger Straße 13 wieder bearbeiten sollten.

Fotoaktion vor Stettiner und Osloer, Sa. 16.1.2021, 12 Uhr (+ Flugblätter an Türen der Nachbarhäuser)

Ab Ende Februar startet die 2. Sammelphase der Unterschriften DW enteignen (170.000 gültige in 4 Monaten), zeitgleich tagt das Kiezteam Moabit. 6 Personen (u.a. E., S., Ma., F.) melden sich zum Sammeln der Unterschriften, im B-Laden kann Info-Material und Unterschriftenlisten bereitgehalten werden. Infostand auf der Turmstraße ist angedacht.

Ma. hält den Kontakt zum Kiezteam Moabit von DW enteignen.

#### **5) Verschiedenes und Termine**

##### Mietpreisbremse in Moabit

Mieterin hat Prozess wegen Mietpreisbremse gewonnen, war sehr langwierig, Hausverwaltung wollte Miete des Vormieters nicht angeben, Klage nach Wechsel des Mietervereins mit Rechtsanwalt im April 2020 eingereicht, Gerichtsentscheidung im November. Mietreduktion von 11 Euro auf 7,80 Euro nettokalt. Das ist zwar immer noch mehr als der Mietspiegel, jedoch entsprechend der vorherigen Miete. Gerichtskostenentscheidung steht noch aus. Die Mieterin war mit ihrem Problem Anfang 2020 beim RTgG und bedankt sich für die Beratung und Ermutigung. Sie hat ihre Geschichte in einem Artikel bei WgM veröffentlicht: <https://wem-gehoert-moabit.de/2021/01-geschichte-einer-mietpreisbremse-in-berlin-moabit/> .

Information: Die Gesetze für Mietpreisbremse und Mietendeckel sind voneinander unabhängig, deshalb kann auch bei einer Klage wegen Mietpreisbremse nicht die Höchstmiete des Mietendeckels zugrunde gelegt werden, wie eine Teilnehmerin der Diskussion vermutete. Die Mietpreisbremse ist rechtssicher. Sie wurde für Berlin bis 31.5.2025 verlängert und gilt für Mieter\*innen, die ab dem 1.6.2015 neu in eine Wohnung eingezogen sind. (<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-169-die-mietpreisbremse-bei-wiedervermietung.htm>). Das Urteil zur Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels wird Mitte 2021 erwartet. (<https://mietendeckel.berlin.de/> )

##### Online-Treffen

für das 1. Mal hat es gut funktioniert. Gute Moderation, mehr Disziplin ist nötig. Teilweise schlecht verständlich, immer nur 1 Person sprechen, Mikros ausschalten, Videos nur für die Vorstellungsrunde.

Sammlung für Vergleichskosten Euro Cities AG ./.. Wem gehört Moabit (200 € Schadensersatz + 133 € Gerichtskosten) hat 370 € gebracht.

**Kassenstand:** 43,90 € + Rest der Spenden aus der o.g. Sammlung 37 € = **80,90 € Kassenstand neu**

**Der nächste RTgG: Dienstag, 9. Februar 2021, 19 Uhr, voraussichtlich wieder online.**