

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 9. Februar 2021 - Online

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

Tagesordnung:

1. Vorstellungsrunde
2. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
3. Mietendeckel
4. DW & Co. enteignen
5. Zweckentfremdung
6. Vernetzung
7. Verschiedenes und Termine

1) Vorstellungsrunde

2) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Bredowstraße 5

Das Haus wurde im Milieuschutzgebiet verkauft, eine Abwendungsvereinbarung wurde vom Käufer unterschrieben. Mieter*innen können sich diese bei der Mieterberatung Prenzlauer Berg in der Krefelder Straße 1 a zeigen lassen (erst telefonisch melden).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/944>

Bundesratufer 12

(zuletzt Sept.-Prot.) Es gibt noch keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen, keine Teilungsgrundbücher. Für den geplanten Ausbau des DG macht das Umweltamt Auflagen, wann das geschieht, steht noch in den Sternen. Guter Zusammenhalt aller Mieter*innen, monatliche online-treffen.

Info: Anfrage beim Grundbuchamt war unproblematisch,. Kontaktdaten auf der Webseite des Grundbuchamts (<https://service.berlin.de/dienstleistung/326740/standort/329878/>), dann dort anrufen und eine Mail mit dem gescannten Mietvertrag und dem Personalausweis an den Sachbearbeiter schicken. Die Antwort kam per Post nach einigen Tagen.

Aktivitäten zur Zweckentfremdung siehe unter TOP 5)

Hinweis auf Frontal 21 Bericht zur Umwandlung in Eigentumswohnungen:

<https://www.zdf.de/politik/frontal-21/umwandlung-von-wohnungen-in-eigentum-100.html>

Zusätzlich positiver Bericht über Sozialarbeiter des Bezirksamts bei Hilfe für bei Obdachlosen.

Calvinstraße 21

(zuletzt Jan.-Prot.) Aufruf den Gerichtstermin am 18.2.2021 wegen der Räumungsklage (Äußerungen in der Abendschau) zu besuchen: 12 Uhr, Saal 2804, wurde **kurzfristig verschoben auf 27.4.2021**, 11 Uhr, Saal 2710. <https://moabitonline.de/14047>.

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Sept. 2020-Prot.) Der Leerstand wird regelmäßig beim Bezirksamt gemeldet (soll abgerissen werden, wartet auf Gerichtsentscheidung aus Charlottenburg, ob die Forderung Ersatzwohnraum für 7,92 € Miete zu schaffen Bestand hat). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Perleberger Straße 10 + Stephanstraße 65

Verkauf im Milieuschutzgebiet, Frist läuft seit Mitte Januar, Nachbarin des kürzlich verkauften Grundstücks nebenan will nachfragen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/946>

Stephanstraße 62

(zuletzt Jan.-Prot.) Immobilienanzeige nicht mehr online. Angeblich noch nicht verkauft, es gibt noch Verhandlungen mit Interessenten. Vermutung von Mieter*innen, dass das Dachgeschoss verkauft wird. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/941>

Info: Dach kann verkauft werden, Vorkauf betrifft nur ganze Häuser. Falls ein Aufzug angebaut wird, dann können die Kosten in Mittes Milieuschutzgebieten nicht auf Mieter*innen umgelegt werden, wenn er nicht barrierefrei ist, weil er auf halber Treppe endet. Beispiel: Bau eines Aufzuges, der ohne Halt zum Dachgeschoss fährt.

Stromstraße 44

Verkauft im Milieuschutzgebiet, nachdem es Baugenehmigungen für Dach und Anbau an eine Brandwand erlaubt wurde. Frist läuft nicht mehr lange, **Nachtrag:** kein Vorkauf, keine Abwendung, sog. „Dritte“ standen wohl nicht zur Verfügung. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/696>

Turmstraße 11

Das Haus mit dem EC-Automat vor der Eingangstür. Wurde 2018 schon verkauft, jetzt wieder (Milieuschutzgebiet), Frist der Vorkaufsrechtsprüfung läuft noch nicht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/592>

Wilsnacker Straße 20

Verkauf im Milieuschutzgebiet, Frist läuft nicht mehr lange.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/945>

Aufruf an Teilnehmer*innen die Flugblätter des RTgG bei Verkauf im Milieuschutzgebiet in den Häusern in der jeweiligen Nähe zu verteilen.

Nachtrag: Der Berliner Mieterverein hat nach der Mailinfo seine Mitglieder in diesen Häusern angeschrieben und eine Online Mieterversammlung angeboten. Auf Nachfrage hieß es, dass es leider keine Rückmeldungen von Mieter*innen gab.

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt bis Januar 2021 online und zum großen Teil für die Crowd Map ausgewertet.

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.

Aus der Januar-Liste 2021: Turmstraße 82 (Umbau Arztpraxis in 3 Wohnungen 1. OG) = ADO/Adler, Birkenstraße 13 a (Dachgeschossausbau), Gotzkowskystraße 1 (Aufstockung Ärztehaus und Büros)

3) Mietendeckel

Info Mietendeckel BA Mitte

Vorlage zur Kenntnisnahme von Mitte 2020 zum Mietendeckel, http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksamt/beschluesse-des-bezirksamts/2020/1146_ba_vorlage_bericht_mietendeckel2020_drs-2362_v-docx.pdf

Webseite BA Mitte: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/bereich-wohnen/>

Auf der BA-Webseite ist zurzeit nur ein Link zu einem Flyer der Senatsverwaltung und der Hinweis auf die Mailadresse für den digitalen Antrag.

E-Mail: mietendeckel@ba-mitte.berlin.de

Auf der Senatsseite gibt es 3 Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Mietendeckel:

- Anzeige einer überhöhten Miete: <https://service.berlin.de/dienstleistung/330040/>
- Durchsetzung der Auskunftspflicht einer Vermieterin oder eines Vermieters: <https://service.berlin.de/dienstleistung/329277/>
- Feststellung und Durchsetzung der zulässigen Miethöhe: <https://service.berlin.de/dienstleistung/329274/>

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

Senatsverwaltung meldet, dass Mietendeckel wirkt, denn es seien nur wenige Beschwerden angekommen. Das Problem jedoch ist, dass die meisten Vermieter das Geld nachfordern werden, wenn die Absenkung nach Mietendeckel vor dem Verfassungsgericht scheitert. RBB-Bericht zur Umgehung des Mietendeckels: <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/02/vermieter-mietendeckel-miete-berlin-umgehung.html>

Meldung möblierte Apartments von Orbis ans Bezirksamt Mitte

Am 11.1. antwortete der Referent von Frau Reiser, dass die Meldung an die zuständigen Mitarbeiter*innen weitergeleitet wurde. Wir fragten nach, wer das ist, Ergebnis: der Fachbereich Mietendeckel (s. oben). Nach Durchsicht des Textes mit der Aufzählung der notwendigen Unterlagen (<https://service.berlin.de/dienstleistung/329274/standort/122282/>) fragten wir an, ob wir das richtig verstehen, dass Mieter*innen von möblierten Apartments die Mietpreisüberhöhung selbst anzeigen müssen, denn dann würden weitere Meldungen von uns ins Leere laufen.

Antwort: „tatsächlich ist es die Auffassung des Fachbereichs Mietendeckel, dass nicht die Anzeige

eines überteuerten Angebots, sondern nur die Vermietung gegen den Mietendeckel verstößt. Von wem die Anzeige kommt ist dabei nicht relevant. Wir prüfen intern aktuell, ob diese Rechtsauffassung zutreffend ist. Soweit ich das überblicken kann, scheint das aber nachvollziehbar.

Denn auch die Schattenmieten gelten ja als "legal" - insofern könnte ein Vermieter "legal" ein Angebot für 15€/qm online stellen (weil er von der BGB-Miete ausgeht), dieses aber nur für z.B. 7€/qm vermieten (Mietendeckel-Miete) und sich im Mietvertrag eine teurere Miete absichern, falls der Deckel gekippt wird. Das ist eine unzufriedenstellende Situation, deshalb möchten wir das rechtlich klären, wie das genau zu verstehen ist.“

Wenn das tatsächlich so gehandhabt wird, können wir uns Anzeigen sparen. Wir wollen statt dessen versuchen über uns bekannte Mieter*innen der Häuser die Mieter*innen solcher Apartments in den Häusern direkt auf den Mietendeckel ansprechen.

Recherche zu Orbis (G.)

Mailkontakt ergab nur sehr unverbindliche Antwort aus Zürich, obwohl in der Anfrage der Mietendeckel nicht erwähnt worden war. Er hatte schon 2019 zu Orbis recherchiert, einige Apartments scheinen nicht mehr von Orbis vermietet zu werden, ganz sicher aber noch: Erasmusstraße 17 (4), Stephanstraße 1 (mind. 1), Alt-Moabit 37. Bei Birkenstraße 12 weist das Klingelschild „SF DG WE-34“ auch auf temporäre Vermietung hin.

Anmerkung S.: hier wäre **Anfrage bei bekannten Mieter*innen** sinnvoll, in der Erasmusstr. 13 wurden vor einiger Zeit im Dachgeschoss 3 Gewerbeeinheiten ausgebaut, auch Birkenstr. 12 ist neues Dachgeschoss. Dann fallen sie nicht unter den Mietendeckel. Anfrage Alt-Moabit 37 Mieter*innen ansprechen.

Recherche Wohnungsangebote Moabit Januar 2021 in Bezug auf Mietendeckel (G.)

1 Whg. (0,7%) WBS – Miete o.k.

116 Whg. (81,5%) Neubauten (Mietendeckel gilt nicht)

8 Whg. (5,5%) mit Schattenmiete

10 Whg. (6,8%) mit nicht ausreichenden Daten, bzw. widersprüchlichen Angaben, wahrscheinlich nicht konform mit Mietendeckel

8 Whg. (5,5%) bei denen der Mietendeckel ignoriert wird.

Evtl. soll versucht werden über die BVV Klarheit zum Mietendeckelverfahren zu erhalten.

Genossenschaftsklage gegen Mietendeckel und Stellungnahme kritischer Genossenschaftler*innen

Nach den Presseartikeln über die Verfassungs-Klage von 4 Berliner Genossenschaften gegen den Mietendeckel (Charlottenburger Baugenossenschaft, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow und Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor), gibt es Kritik der Mietervereine.

<https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/genossenschaften-klagen/>

gab es eine kritische Stellungnahme von Genossenschaftler*innen, die verschickt worden war:

<https://www.genossenschaftler-innen.de/2021/02/03/stellungnahme-zur-verfassungsklage-von-vier-berliner-wohnungsgenossenschaften-gegen-den-mietendeckel/> und weiterer Link zu Rücklagen der 1892 eG.

Gute Zusammenfassung der Argumente der kritischen Genossenschaftler*innen:

<https://www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/genossenschaften-gegen-mietendeckel/>

Die Klage wirft kein gutes Licht auf die Unternehmenspolitik der Genossenschaften. In der Diskussion wird festgestellt, dass die kritischen Genossenschaftler*innen keinen großen Einfluss innerhalb ihrer Organisationen haben.

Neue Gesetzesinitiative

R. informiert über eine Initiative ein neues Preisrechtsgesetz zur Wohnraumbewirtschaftung und Kontrolle auf Landesebene (Berlin) auf den Weg zu bringen, da der Mietendeckel ausdrücklich befristet ist. Das wird zurzeit debattiert.

4) DW & Co. enteignen

Bericht H. über das gut organisierte Moabiter Kiezteam, viele junge Leute dabei (Verwirrung über Walhalla-Kneipe), Flyer, die auf Bezirks zugeschnitten sind, werden verteilt. Viele Infostände geplant. Unterstützung von Naturfreunden und Gewerkschaften. Außenbezirke sollen miteinbezogen werden. Viele SPD-Mitglieder unterstützen das Volksbegehren. Stop-Heimstaden-Initiative schlägt Transparente an den Häusern vor. **Unterschriftensammlung bis 25. Juni.**

Infos über das Sammelstartwochenende 26.-28.2. wurden verschickt. Es gibt eine Karte, in die manchmal auch kurzfristig Infostände der Kiezteams eingetragen werden:

<https://www.dwenteignen.de/unterschreiben/>

Dauerhafte Orte in Moabit zum Unterschreiben: Arema + Birken Eck, U-Bhf. Birkenstraße, mo – so 9-23 Uhr, Mustaf Karaça Zeitungsshop, Odenburger Str. 4a, mo-so 8-22 Uhr, Dorotheenstädtische Buchhandlung, Turmstr. 5, mo-fr 9:30-19, sa 9:30-14 Uhr, JVB, Turmstr. 10 (keine Zeiten angegeben), B-Laden, Lehrter Str. 30, mo + do 15-18 Uhr. Und Infostände.

Wir werden beim nächsten Treffen **unsere Infostände** verabreden (6 Personen haben sich gemeldet).

5) Zweckentfremdung

Einwohneranfrage zu Accentro-Häusern wurde am 28.1.2021 gestellt: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=10380>

Stadträtin Reiser beantwortete die Fragen 1+2 damit, dass Leerstand kein Kavaliersdelikt sei und erklärte den Ablauf des Zweckentfremdungsverfahrens. Leerstand ab 3 Monate, gibt Genehmigungen auch für Modernisierung oder Instandsetzung, ansonsten Wiederzuführung in den Wohnungsmarkt. Zur Frage 3 wurde geantwortet, dass die Flotow 1 / Bachstraße 6 der degewo gehöre (Anm. das ist kaum möglich, es gibt das Verkaufsschild an der Flotow 1, siehe Foto in der Crowd Map:

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/915>).

Zum Bundesratufer 12 gab es noch keine Antwort. Die Zusammenarbeit mit F. Bertermann und K. Schmidberger ist gut.

Hinweis auf Onlinetreffen zur Wohnungspolitik - Klaus Mindrup, Caren Lay und Lisa Paus mit Accentro-Spezifika, <https://lisa-paus.de/termine/webinar-wohneninberlin/> Nachtrag: Zusammensetzung der Diskutierenden hat sich geändert.

Katastrophale Räumung der Obdachlosen in der Rummelsburger Bucht mit Hinweis auf Kälte. Hotels für Obdachlose als Zwischenlösung ist Initiative der Sozialsenatorin Breitenbach.

Pressemitteilung des BA zur Habersaathstraße nach dem Scheitern des Vergleichs:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1050818.php>

Wie ist der letzte Satz zu verstehen? "Die Verhandlungen werden nun fortgesetzt." Die Vergleichsverhandlungen oder die Gerichtsverhandlungen?

Nachfrage zur aktuellen Situation in der Perleberger Straße 13 notwendig (Genehmigung war bis Ende 2020).

Siehe oben Orbis Apartments betrifft Zweckentfremdung und Mietendeckel.

6) Vernetzung

Bericht über Veröffentlichungen und Aktionen von Mietenwahnsinn Nord (Wedding + Moabit):

https://miwa.noblogs.org/post/2021/01/24/leerstand_in_mitte1/

<https://miwa.noblogs.org/unser-interview-im-mieterecho/>

7) Verschiedenes und Termine

Senatsverwaltung veröffentlichte im Nov. 2020 Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_2011/nachricht6984.html

Online-Treffen

für das 1. Mal hat es gut funktioniert. Gute Moderation, mehr Disziplin ist nötig. Teilweise schlecht verständlich, es darf immer nur 1 Person sprechen, Mikros ausschalten, Videos nur für die Vorstellungsrunde einschalten. Bitte Chat benutzen: Melden: *, Zustimmung: +, Ablehnung: -.

Für nächstes Treffen rechtzeitig vorher den Link verschicken mit einer Anleitung (3 Sätze verfasst R.), dass es einfach ist teilzunehmen.

Kassenstand: 80,90 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 9. März 2021 wieder Online.