

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

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

Tagesordnung:

1. Vorstellungsrunde
2. Unterschriftensammlung für DW & Co. enteignen – Infostände des RTgG
3. Zweckentfremdung
4. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
5. Verschiedenes und Termine

1) Vorstellungsrunde

entfällt, da nur bekannte Teilnehmer*innen und überschaubar, teilweise Probleme mit der Technik

2) Unterschriftensammlung für DW & Co. enteignen – Infostände des RtgG

Wir verabreden bei der Marktleitung (Heilandskirche und Hansaplatz) nachzufragen, ob wir einen Stand machen können. Und wollen uns regelmäßig Mittwochs 12-14 Uhr mit 2 – 4 Personen zum Sammeln treffen. R. besorgt Westen, S. besorgt weiteres Material. Info an Ron.

Nachtrag: Es gibt keine Erlaubnis direkt auf dem Markt zu sammeln. Wir müssen auf öffentliches Straßenland ausweichen. Es gab 3 Termine gegenüber der Heilandskirche.

M. und N. verabreden sich für Anfang April am Hansaplatz.

3) Zweckentfremdung

Es gibt das gute Beispiel, dass in der Bandelstraße wieder vermietet wurde. Man weiß nicht warum, vielleicht ist spekulativer Leerstand vielen jetzt zu heiß, evtl. ein Kollateralnutzen des Mietendeckels? Zweckentfremdungsaktionen von Mietenwahnsinn Nord (Wedding + Moabit) laufen weiter, teilweise mit Beteiligung von einzelnen von uns.

Um die Perleberger Straße 13 wollen wir uns wieder kümmern, da die Genehmigung Ende 2020 auslaufen sollte. Evtl. zuerst eine BVV-Anfrage.

Es wird die Frage gestellt, wie es jetzt mit Gewerbeleerstand aussieht und was gegen die kurzfristigen Gewerbemietverträge unternommen werden könnte. Einschätzung, dass in der jetzigen Pandemie-Situation nicht erkennbar ist, ob es sich um spekulativen Leerstand handelt oder Schließungen aufgrund der Krise. Da wird sich bis zu den Wahlen nichts ändern.

Frage nach Informationen, ob viele AirBNB Nutzungen aufgegeben wurden, da hat keiner Informationen.

Information: E. Skjerven hat vor kleinere private Hotels aufzukaufen für Mikroapartments. Das ist wenigstens keine Zweckentfremdung von Wohnraum.

4) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Bandelstraße 30 + 31

(zuletzt Nov. 2020-Prot.) Die Wohnungen in diesen Häusern sind alle vermietet, der Protest gegen den Leerstand hat sich doch gelohnt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/751/> ...und [/view/430](https://moabit.crowdmap.com/reports/view/430/)

Lübecker Straße 41

Verkauf im Milieuschutzgebiet, Vorkauf wird geprüft, noch kein Start der Frist, noch keine Sanierungsgenehmigung. https://moabit.crowdmap.com/reports/view/950

E.S. wollte unsere Flyer verteilen, Link:

https://wem-gehoert-moabit.de/wp-content/uploads/2021/03/Flugblatt_2021-03_Milieuschutz-Verkauf.pdf)

Rathenower Straße 23

(zuletzt Dez. 2020-Prot.) Den Mieter*innen wurde ein Gerüst am Hinterhaus und Seitenflügel angekündigt für Mitte März. Das Dach soll rückgebaut werden und ein Dachgeschoss aufgebaut. Der Verkauf hat viel Stress verursacht, ein älterer Mieter ist verstorben, zwei ältere Mieterinnen haben Herzinfarkte überlebt, eine davon, die ihren behinderten Mann pflegt, wird wohl nicht in der Wohnung bleiben können. https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491

Stephanstraße 62

(zuletzt Feb.-Prot.) Das Haus soll gestern (8.3.) verkauft worden sein an Frau R. aus Passau, eine kleine Immobilienfirma, die auch in München Immobilien hat. Mieter*innen wissen noch nicht, ob es

eine Abwendungserklärung gibt. Ob Dachausbau kommt, ist noch Spekulation. Mieter*innen haben Angst vor Brand, Wassereintrich oder Umwandlung in Eigentum. Sie wollen sich nach der Baugenehmigung erkundigen und planen eine kleine Mieterversammlung, die Mieten sind bis jetzt sehr günstig. Sie wollen sich nicht rauskaufen lassen.

Information, dass sie zunächst durch Milieuschutzgebiet geschützt sind, Aufzug kann nicht umgelegt werden, weil er nicht barrierefrei sein kann. Auch andere Modernisierungen sind gedeckelt. Sie sollten bei Frau Eckelt wegen Vorkauf Bezirk oder Abwendungsvereinbarung anfragen.

Frage, ob Versuche gibt Abwendungsvereinbarungen später zu unterlaufen. Info: die Bezirke sind da gut hinterher, es ist kein Fall, dass so etwas geklappt hat.

Turnstraße 11

(zuletzt Feb.-Prot.) noch keine Sanierungsgenehmigung, deshalb läuft Frist für Vorkauf noch nicht.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/592>

Waldstraße 43

(zuletzt Jan.-Prot.) Zur Eigenbedarfskündigung gab es kürzlich einen schriftlichen Hinweis des Gerichts, dass der Argumentation der Klägerin gefolgt werden, weil zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht klar war, dass die getrennte Ehefrau dort einziehen soll mit Hinweis auf Kosten der Berufung (Gericht lädt Zeugin (= Ehefrau) und Dolmetscherin ab). *Nachtrag*: Am 16.3. fand die Gerichtsverhandlung statt, die Eigenbedarfsklage wurde zurückgewiesen, die Mieterin hat gewonnen. Es lohnt sich, sich zu wehren. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/175>

Wilsnacker Straße 20

(zuletzt Feb.-Prot.) Frist für Vorkauf läuft Ende März aus.

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

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt bis Februar 2021 online, aber noch nicht komplett für die Crowd Map ausgewertet. Es gibt jetzt auch für 2020 Gesamtlisten.

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.

5) Verschiedenes und Termine

Senat beschließt Änderung Zweckentfremdungsverbot

<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1053462.php>

Info Mietspiegel wird fortgeschrieben

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/02/mietendeckel-berlin-vergleichsmieten-mietenspiegel-wohnungen.html>

Ortsgruppentreffen Heimstaden Mitte

soll für Infofragen aller Mieter*innen aus dem Gebiet geöffnet werden, immer am ersten Freitag im Monat um 18:30 Uhr, Link: <https://viko.iniforum-berlin.de/b/adm-v0h-n3d-zr2>

Problem mit Kauttionen bei Heimstaden

Bei mehreren Ex-GMRE-Häusern wurden Teile der Kauttion nicht übertragen. GMRE hatte kurzfristig eine neue Verwaltung Pandia eingesetzt, die rechtmäßige Mietminderungen von der Kauttion abgezogen, das konnte mit Hilfe von Anwälte*innen gestoppt werden. Aufruf an alle Heimstaden-Mieter*innen: überprüft eure Kauttionskonten bei Heimstaden.

Kundgebung Habersaathstraße, Di. 13.4. 14 Uhr vor dem Rathaus Tiergarten

https://wem-gehoert-moabit.de/termine/?event_id=792

Diskussion zum Hintergrund: Abriss wegen mangelnde Verwertbarkeit (Bundesrecht) wird laut Zweckentfremdungsverbotsgesetz nur genehmigt, wenn Ersatzwohnraum zum Mietpreis von 7,92 Euro neu gebaut wird. Dazu gab es einen Prozess vor dem Verwaltungsgericht, den das Bezirksamt Charlottenburg in erster Instanz verloren hat. Der Betrag von 7,92 Euro sei nicht nachvollziehbar hergeleitet, also schlechte Formulierung im Gesetz.

Das Bezirksamt Mitte wird jetzt im Fall der Habersaathstraße mit Unterstützung des Senats durch alle

Instanzen gehen. Das wird dann der Präzedenzfall. Aber es scheint nicht möglich, den Eigentümer zur Zwischennutzung zu zwingen. Das soll aber angesichts der Wohnungslosigkeit in Berlin erreicht werden.

Housing Action Day 2021: Demo vom Roten Rathaus zum Oranienplatz, Start Sa. 27.3. 12 Uhr
https://wem-gehoert-moabit.de/termine/?event_id=793 , <https://www.housing-action-day.net/>

Möckernkiez-Genossenschaft

Vorstand mahnt ab wegen „DW enteignen“ Transparenten, mit Protestaktion wurden Transpis an andere Genossenschaftsmieterinnen vergeben.

Befristung von Mietverträgen

wird schwieriger, z.B. bei Befristung wegen Eigenbedarf. Laut Info eines Anwalts wird genauer jetzt hingeschaut, ein Haltungswandel von Gerichten sei zu beobachten.

Akelius

will Bestand in Berlin verkaufen und massiv in Eigentumswohnungen umwandeln. Mieter*innen bereiten sich vor.

Online-Treffen der Akelius-Vernetzung wegen Share Deal Anzeige zum Steuerbetrug durch Cansel Kiziltepe gibt es keine Infos, weil die Steuerbehörde nicht im laufenden Verfahren berichtet. Info am Rande: Bei Agrarflächen gibt es den Versuch diese Deals mit neuem Gesetz zu verhindern.

Schattenmieten (Neuvermietung nach Mietendeckel)

das Bezirksamt Pankow hat Unterlassungserklärungen an Vermieter versandt mit Fristsetzung und Bußgeldandrohung, die in absehbarer Zeit vor Gericht landen werden. Wir wollen Stadträtin Reiser auffordern, das auch zu tun. Briefentwurf schreibt S.

77 beschlagnahmte Immobilien (u.a. Wohnungen in der Perleberger 50)

Solange die Beschlagnahme nicht rechtskräftig ist, gehen die Mieten weiter auf Konten der Eigentümer, z.B. ältere Dame im Libanon besitzt laut Grundbuch 18 Häuser. Da hat das Abschöpfungsgesetz eine Lücke. Jedoch ist die Verfügungsgewalt entzogen, es kann nicht weiterverkauft werden usw. Größtenteils handelt es sich um Einfamilienhäuser in Britz, Buckow, Rudow, der Verkehrswert ist relativ gering: 40-50 Mio.

Wurzel des Übels ist, dass die wirtschaftlich Berechtigten oft nicht nachvollziehbar sind wegen der Verschachtelung der Firmen. Es gibt Initiativen das zu ändern, allerdings geht es langsam (Transparency, Trautvetter). Das Transparenzregister in Deutschland ist schlecht, in andern Ländern funktioniert es besser, z.B. in Dänemark.

Nach Schätzungen werden jährlich bundesweit 20 Milliarden Euro illegal erworbenes Geld in Immobilien gesteckt.

Kassenstand: 80,90 € (alt) + 20 € von J.D. am 24.3.21 (Nachtrag) = **neu 100,90 €**

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 13. April 2021 um 19 Uhr – leider wieder Online.