

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 13. Juli 2021

9 Anwesende, 1 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Gespräch mit Philipp Möller, Referent der Stadträtin (bis Okt.) Thema Zweckentfremdung
2. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
3. Ferienwohnung, Möblierte Apartments, gewerbliches Wohnen, Beherbergung – Begriffsbestimmung und Aktionsmöglichkeiten
4. Flugblatt für Mieter*innen möblierter Apartments
5. Verschiedenes und Termine

1) Gespräch mit Philipp Möller, Referent der Stadträtin R. Reiser Bereich Zweckentfremdung

P. Möller ist in der Redaktion des MieterEchos und hat seinen befristeten Vertrag bis Ende des Jahres. R. Reiser wird nicht wieder als Stadträtin antreten, möglicherweise aber Christoph Keller, der zurzeit Referent in Lichtenberg ist und auf Platz 1 der BVV-Liste der Linken.

Es ist geplant die **Ressorts im Bezirksamt neu** zuzuschneiden: Bürgerdienste und Soziale, Jugend und Gesundheit, usw.

Ein neues Bürgeramt ist in der Klosterstraße geplant.

Das **Wohnungsamt** ist als Fachbereich 3 vor 2 Monaten neu gegründet worden und umfasst sowohl Wohngeldamt, als auch die Zweckentfremdung (Organigramm Stand 1.7.2021:

https://www.berlin.de/ba-mitte/assets/organigramm/organigramm_des_bezirksamtes_mitte.pdf).

Neue Leitung: Frau Fleischer (Tel. 030 9018-34566), Stellvertretung: Frau Böer.

Frau Elser-Testrich, Leitung Zweckentfremdung, geht in Rente.

Zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz:

Zusammengefasste Kritik von Mitgliedern des Runden Tisches: Melder*innen von Zweckentfremdung sind nicht Teil des Verfahrens und werden nicht informiert. Das führt dazu, dass Menschen keine Lust mehr haben zu melden und Untätigkeit des Amtes erwarten. Das Amt kann nicht systematisch alle Fälle verfolgen, daher funktioniert das System nicht. Selbst bei spektakulären Fällen wurde von Seiten des Amtes nicht konsequent genug vorgegangen. Die Genehmigungen von Leerstand wegen Umbau oder Modernisierung werden unzureichend kontrolliert, so dass jahrelanger genehmigter Leerstand auftritt. Die Behauptungen von Eigentümer*innen über Bauarbeiten könnten mit Hilfe von meldenden Mieter*innen überprüft werden, daher ist es unverständlich, warum keine vertrauensvolle (und bei der Aktenführung geschützte) Zusammenarbeit stattfindet.

P. Möller erklärt, dass während der Pandemie keine Begehungen der Häuser stattgefunden haben, jetzt wurden diese wieder aufgenommen.

Im Falle von **Leerstandsgenehmigungen zur Modernisierung** ist seit kurzem in einigen Fällen eine engmaschigere Überprüfung der Baufortschritte vorgesehen, quartalsweise (Fall der Havelberger/Ecke Stendaler Straße, BVV-Anfragen der FDP, Perleberger Straße 13).

Eine interne Priorisierungsliste wurde erstellt, um bei bestimmten Fällen besser reagieren zu können.

N. fragt nach den **Kriterien für die Prioritätenliste**.

P. Möller: Zweckentfremdung ist Leerstand, Ferienwohnung, gewerbliches Wohnen, Abriss, Ausstellung von Registriernummern.

Oft dauert die Reaktion auf den Leerstand länger, weil Dokumente fehlen.

Antworten auf BVV-Anfragen oder Einwohneranfragen tragen dazu bei, dass genauer hingeschaut wird (Priorisierung).

Das Gesetz ist sehr komplex. Gegen jede Entscheidung des Bezirksamtes kann Widerspruch eingelegt und Klage eingereicht werden. Daher ziehen sich die Verfahren lange hin. Erst am Ende steht die Rückführung zu Wohnzwecken. Bei Klagen können Jahre vergehen. Amtsgerichte entscheiden häufig zu Gunsten der Eigentümer.

Es sind 3 bis 4 Stellen vakant. Es gibt ein hohes Anforderungsprofil (Verwaltungslehrgang, Juristen oder Verwaltungsstudiengang), Entscheidungen müssen rechtlich einwandfrei getroffen werden. Dennoch ist die Bezahlung in Mitte schlechter als z.B. in Neukölln (wo auch Politik-, Sozialwissenschaftler*innen oder Geograf*innen eingestellt werden) oder auf Senatsebene. Der Personalwechsel ist

aufgrund von Weggängen häufig. Es gibt die Hoffnung, dass sich das mit den Mitarbeiter*innen, die für den Mietendeckel eingestellt wurden, ändert, weil sie zur Zweckentfremdung wechseln sollen.

Abriss

Zum Abrissantrag der Habersaathstraße wird ein Musterprozess geführt. Es geht um die Mietobergrenze von 7,92 € bei Errichtung von Ersatzwohnraum, um Genehmigung für den Abriss zu erhalten. Dieser Prozess ist sehr wichtig, die Entscheidung muss abgewartet werden (Bsp. in Moabit: Dortmunder Straße 14).

R. berichtet von einer einzelnen Wohnung im Haus, die ausgebaut wurde und seit 2 Jahren leer steht. An der Klingel steht der Name des Hausbesitzers, er war jedoch noch nie da.

R. berichtet von einem Urteil zum „Anfangsverdacht der Ferienwohnung, die ohne Registriernummer mehr als 90 Tage im Jahr vermietet wurde“. Die Urteilsbegründung ist noch nicht da, das Rechtsamt muss das dann prüfen.

P. Möller berichtet über die **Novelle zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz**, die zurzeit diskutiert wird. Der Kompromiss, dass 90 Tage im Jahr vermietet werden darf und das nicht als Zweckentfremdung gilt, bleibt. Anmerkung aus dem RTgG: Vermietung bei Urlaub sollte erlaubt bleiben, meinen einige.

Die Treuhänderregelung sollte vereinfacht werden, das Verfahren ist sehr kompliziert. Wahrscheinlich soll das Zweckentfremdungsverbotsgesetz durch die Novelle auch auf gewerblich betriebene Ferienwohnungen ausgeweitet werden. Dieser Schritt ist jedoch rechtlich stark umstritten, denn das Gesetz zielt auf den WOHNraumschutz und nicht auf gewerbliche Angebote. Entscheidungen könnten dadurch rechtlich anfechtbar werden. Die Krux am Zweckentfremdungsverbotsgesetz ist die fehlende Datenlage und der schwierige Zugriff auf Vermieter, da Plattformen wie Airbnb dabei helfen die Identitäten zu verschleiern. Eine wirksame Kontrolle, ob Angebote legal d.h. über eine Registriernummer verfügen oder tatsächlich nur 90 Tage im Jahr vermietet werden, ist somit stark erschwert.

Kurze Diskussion, ob ein Wohnungskataster helfen könnte, es gibt mehrere Modelle dafür.

N. macht den Vorschlag bei geplanten Bauarbeiten Zwischennutzung (mit befristetem Mietvertrag) zu fordern und fragt, ob dazu im Amt das Verständnis fehlt oder der politische Mut. Sie hält die BVV-Anfragen wie bisher für eine Sackgasse und könnte sich vorstellen, dass es besser gelingt im Dialog mit der Verwaltung Leerlauf abzubauen. Eine Idee könnte sein, dass die Verwaltung uns Häuser nennt, bei denen wir zur Unterstützung recherchieren.

Abgrenzung Ferienwohnung, gewerbliche Vermietung, möblierte Apartments siehe TOP 3)

Informationen zu den **Nachfragen nach einzelnen Häusern** (Paul- u. Spenerstraße) siehe TOP 2)

2) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Beusselstraße 52

(zuletzt in den Protokollen vor 2020) 3 Bauarbeiterwohnungen und eine Ferienwhg. im Haus wurden bei der Zweckentfremdung gemeldet. Antwort: es gibt nicht genug Ansatzpunkte für gewerbliche Vermietung, wenn 4 Personen in 2 Zimmern wohnen und nur ein Name an der Klingel steht, das könnte auch normales Wohnen sein. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Hansa-Ufer 5

es gibt sehr viel Leerstand im Haus. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/100>

Paulstraße 23

(zuletzt Juni-Prot.) Hier werden Eigentumswohnungen verkauft, aber vor dem Verkauf nicht modernisiert und lange leer stehen gelassen. Mieter*innen haben immer wieder mit neuen Ansprechpartner*innen im Amt zu tun. Auf Nachfrage berichtet P. Möller, dass in diesem Haus ein spezielles Konstrukt bei den leerstehenden Eigentumswohnungen, die zum Verkauf stehen, angewendet wird. Die Abt. Zweckentfremdung ist an dem Fall dran, es gab verschiedene Amtsermittlungsverfahren, eine Anwaltskanzlei spielt eine Rolle. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/551>

Sickingenstraße 41

Neubau von 23 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, Bauherr: hedera Bauwert. Das sind die gleichen, die die Havelberger Straße 10-11 / Stendaler Straße 10 entmietet, teilweise leer stehen gelassen, danach an Bauarbeiter vermietet haben. Die Baustelle wird und wird nicht fertig. Mindestens

eine neue Wohnungseigentümerin konnte ihren Kauf rückabwickeln, weil die Wohnung nicht fertig wurde. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/821>

Spenerstraße 4 + 5

(zuletzt Dez. 20-Prot.) Für die Mieter*innen immer noch Psychoterror. Es scheint bisher nicht gelungen zu sein, dass die Abt. Zweckentfremdung die Mietverträge für augenscheinlich gewerblich vermietete Wohnungen (Bauarbeiter) auf natürliche Personen kontrollieren konnte. Mieter*innen werden auf der Straße gefragt, dass hier für 18 € Nacht Betten vermietet werden, da kann man doch von gewerblicher Vermietung ausgehen. Warum kann das nicht unterbunden werden, einerseits Ausbeutung von Arbeitern, andererseits dient die Zweckentfremdung der Gentrifizierung.

Der Plan, das neue Haus auf der freien Fläche (Spenerstraße 6) so zu bauen, dass die Fenster der Nr. 5 zugebaut werden, ist nicht durchgekommen. Es gab Verwertungskündigungen, die nicht zurückgenommen wurden, aber schon Jahre zurückliegen. Der umfassende Plan war Neubau im Garten und Lückenschluss sowie Umwandlung in Eigentumswohnungen. In der Zwischenzeit wurde das Milieuschutzgebiet Thomasiusstraße festgelegt.

Zu den Fenstern Information von P. Möller: Es findet keine Sachprüfung statt, wenn ein Architekt einen Plan einreicht und sich alles auf dem eigenen Grundstück befindet. Jedoch wurde bei der Genehmigung ein Verfahrensfehler gemacht, sodass sie zurückgeholt werden konnte.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/662> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/674>

Stromstraße 38

(zuletzt Juni-Prot.) Telefonat heute, Gewerbemieter hat den beantragten Räumungsschutz bekommen, d.h. die für den 18.7. angesetzte Zwangsäumng findet nicht statt. Die Räumung ist noch in Arbeit und soll Ende des Monats fertig sein. Er meldet sich, falls er Unterstützung braucht.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/966>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind jetzt bis Mai 2021 online, die letzten 2 Monate sind noch nicht komplett für die Crowd Map Moabit 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 Genehmigungsliste Mai:

Waldstraße 26

Vor 2 Jahren war Dachaufstockung in der Liste, jetzt Neubau eines Wohnhauses, das ist ein neuer Seitenflügel an der Brandwand zur Nr. 25. P. schaut nach, ob mit beidem schon begonnen wurde.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/716>

Sickingenstraße 2

Hier hatte sich schon vor längerer Zeit eine Mieterin bei uns gemeldet. „Dachaufstockung Vorderhäuser, Neubau Gartenhaus im Hinterhof, Anbau an Hinterhäuser, Dachausbau Hinterhäuser“ so steht es in der Liste. (GFZ 2,81, GRZ 0,56, 28 neue Wohnungen, davon 12 behindertengerecht, keine Tiefgarage, es wird begrünt, auch eine Brandwand und ein Spielplatz angelegt. Brandwandbebauung zur Nr. 4, es gibt Abstandsflächen). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/934>

Havelberger Straße 26

Hier gibt es mal wieder eine Änderung des Dachgeschossausbaus – der Baufortschritt ist augenscheinlich sehr langsam. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/703>

Lübecker Straße 1-2

Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Geschäftshauses, Nutzungsänderung von Post und Telekom zu Büronutzung, nur im EG + 1. OG weiterhin Postnutzung entlang der Lübecker Straße und Telekomnutzung im 2.+3. OG Turmstraße. Die Augustus Management und Architecture, die hier umbauen, gehören zur Arvantis Group von Alexander Samwer, der sich geschäftlich von seinen beiden Milliardärsbrüdern getrennt hat. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/685>

Aus Genehmigungsliste Juni:

Stendaler Straße 1

Neubau eines Apartment-/ und Geschäftshauses, 30 Whg., davon 15 behindertengerecht - Einzelheiten

zum Bauantrag siehe Mai-Protokoll, S. 1/2. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/953>
Wilsnacker Straße 62

Nutzungsänderung und Umbau einer Gewerbeeinheit in einen Beherbergungsbetrieb mit 10 Betten. Dabei handelt es sich vermutlich um den ehem. Bio-Laden Dolce Vita, der zweite Laden ist bereits als Beherbergungsbetrieb in Nutzung. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/425>

3) Ferienwohnung, Möblierte Apartments, gewerbliches Wohnen, Beherbergung – Begriffsbestimmung und Abgrenzung

P. Möller berichtet, dass die Abgrenzung nicht so einfach ist. Zur Unterscheidung von Wohnen und Gewerbe gehört z.B. eine Küchenzeile, Klingelschild mit Namen, Begründung von Häuslichkeit. Tageweise Vermietung als Ferienwohnung ist Zweckentfremdung, ab 3 Monaten gilt es als Wohnen. Er schickt uns einen Text mit den Definitionsmerkmalen Wohnen und gewerblich zu.

4) Flugblatt für Mieter*innen möblierter Apartments

Arbeitsgruppe für Flugblatt-Text: R. B. will Ro. kontaktieren.

5) Verschiedenes und Termine

Kurzbericht der Online-Veranstaltung Bezirkspolitischer Stammtisch zur Wohnungsbaupolitik in Mitte mit Christina Geib, WBM und Tarek Massalme, BVV-Kandidat Bü90/Grüne (15.6.)

N. hat teilgenommen, wenige Teilnehmer, Grüne sehr brav, kaum neue Fakten. Ausgangspunkt war das Versprechen, bis 2026 **900 neue Wohnungen in Mitte** zu bauen. Wohnungsbau-Projekte haben extrem lange Vorlaufzeiten von 7 Jahren oder mehr. Die Ursachen dafür **aus Sicht der WBM**:

- interne Zielkonflikte der Verwaltung (Bauen gegen Umwelt), gibt Bauanträge von 2019, die noch nicht beschieden wurden (Norm: 3 Monate Norm).
- Dachgeschoss-Ausbau wird überbewertet ist. Die Flächen-Potenziale liegen bei verkehrlich genutzten Flächen, die bei anderer Mobilitätspolitik nicht mehr benötigt würden, z.B. Parkplätze oder Riesenplätze wie der Platz der Vereinten Nationen.
- Viele Ansprüche des Landes an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Auch private Investoren werden für den Erhalt der sozialen Mischung gebraucht. Problematisch wird es in Wohnblocks schon bei über 25 % der Mieter*innen mit geringem Einkommen.
- Einstiegsmietten von 6,50 / 7 Euro und Deckelungen auf 10 Euro sind bei den gestiegenen Baukosten kaum zu realisieren, Förderung müsste umgestellt werden. Ziel: leistbare Warmmiete.
- Anstieg der Holzpreise bedeutet 15 - 20 % höhere Baupreise
- Ausbau von Wohnungen durch Mieter ist in den Förderbestimmungen nicht vorgesehen, ist von WBM geprüft worden;

Handlungsmöglichkeiten der WBM aus ihrer Sicht:

- Jedes Projekt wird auf Durchführbarkeit geprüft; seit die Baukosten so gestiegen sind, brauchen die Contractors Baustoffpreisgleitklauseln; erstaunlicherweise bieten kleinere Anbieter bei Sanierungen und Instandhaltungen aber manchmal Preise an, die unter den Kostenschätzungen der WBM liegen.
- WBM versucht in Einzelfällen Wohnungen zu 4 Euro / qm anzubieten; erstaunlicherweise wird die Härtefallklausel kaum genutzt (nur 12 x in 2020 angefragt bei über 1000 Vermietungen)
- WBM bietet auch barrierefreie Wohnungen an. Komischerweise werden auch die aber kaum nachgefragt. Ursachen unklar.
- aktuell ein Projekt mit Holzbau in Planung
- gemeinschaftliches Wohnen und Selbstausbau kann im freifinanzierten Bereich ermöglicht werden
- Rathenower 16: WBM wurde seit 2015 konsultiert und hat vieles eingebracht, hat viel Kontakt mit Bestandsmietern und sucht Ausweichmöglichkeiten; enge Abstimmung mit Bezirksamt und BIM
- Schwerpunkt der Debatte ist falsch gesetzt, sollte über den Teilabriss hinausgehen (Rathenower 16).

Blick nach vorn, von WBM an die Grünen gerichtete Message:

- Es wäre ein neuer gesellschaftlicher Konsens nötig, statt nur Widerstände aufzubauen, an einzelnen Standorten mal was ausprobieren
- Eines der Defizite ist, dass es (auch bei Grünen Akteuren) nur rudimentäre Vorstellungen von Mobilität gibt

- Aktuelles Beispiel zu einer ganzheitlichen Debatte: Nachnutzung Molkenmarkt; verschiedene Nutzergruppen, Gewerbe und Private einbeziehen

Bericht Filmveranstaltung Leo 2.7.21

Wem gehört die Stadt – Leftvision und Taste of Cement von Ziad Kalthoum, mit Redebeiträgen aus dem Wedding und von MiWa Nord vor den Filmen und anschließender Diskussion mit syrischem Filmemacher – war eine super Veranstaltung

<https://www.youtube.com/watch?v=AGJc3VMYoyk>

<https://www.tenk.ca/en/d/layovers/keeping-the-roof/taste-of-cement>

Digitaler Spaziergang zu Gentrifizierung im Wedding – hat vor Ort stattgefunden, ist aber auch im Netz: <https://www.unverwertbar.org/wohnen/2021/6438/>

Idee, dass wir dazu einladen und ihn nachverfolgen. Wurde nur berichtet und nichts entschieden.

Sold City

Aufruf zum mitmachen bei diesem Film. Verschiedenen Mieter*innen in Häuserkämpfen wurden angeschrieben. Wird Kinofilm, der erst Ende 2023 fertig ist, vielleicht auch erst Anfang 2024.

Nachtrag: gedreht wurde im Mittenmang Neubau mit Apartments und Co-Living, sowie Perleberger 13 (Leerstand). Weitere Dreharbeiten sind im September geplant.

Akelius

plant den Verkauf aller Bestände in Deutschland und Dänemark, sie wollen sich nur noch in USA engagieren.

Nachtrag: Der Runde Tisch hat die Petition der Akelius Mieter*innenvernetzung zur Re-Kommunalisierung der Berliner Häuser unterstützt.

<https://www.akelius-vernetzung.de/2021/07/20/wir-fordern-re-kommunalisierung-aller-berliner-akelius-haeuser/>

Hinweis auf Buch Hrsg. A. Holm: Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft, 16,80€.

<https://www.vsa-verlag.de/nc/buecher/detail/artikel/wohnen-zwischen-markt-staat-und-gesellschaft/>

Termine

Demo Mietenwahnsinn am 11.9.: <https://www.facebook.com/events/398309758267235>

Kundgebung 11.8., 11 Uhr, vor Senatsverwaltung für Finanzen, für mehr Mitbestimmung von Mieter*innen: <https://stadtvonunten.de/berliner-mieterinnenvertretungen-nebensache/>

Kassenstand: 100,90 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 10. August 2021 um 19 Uhr, im Stadtschloss Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b (je nach Wetter draußen oder drinnen)