

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 11. Januar 2022

10 Anwesende, 3 entschuldigt, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Aktivitäten: Infostände, AG Jagow 35 usw.
3. Unterstützung Tegeler Straße
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Dortmunder Straße 14

(zuletzt Dez.-Prot.) Folgender Sachstand zum Haus wurde berichtet aus dem Stadtentwicklungsamt: Baugenehmigung für die Errichtung von Ersatzwohnraum als Neubau mit Tiefgarage verlängert bis 31.01.2022. Als Ersatzwohnraum soll Kompensation von abgerissenem Wohnraum sein. Die neuen Wohnungen sollen einzeln als Eigentumswohnungen verkauft werden. Wir fragen uns: Wie können Eigentumswohnungen den preiswerten Abriss ausgleichen?

Zweckentfremdung: Abrissanträge wurden im April 2021 genehmigt, bis 31. Mai 2022 befristet. Der angebotene Ersatzwohnraum wurde als angemessen betrachtet und genehmigt. Bis spätestens 30 Monate nach Eintritt der Zweckentfremdung (Abriss) soll der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die Nettokaltmiete des Ersatzwohnraumes darf 7,92 pro m² nicht übersteigen. Diese Auflage könnte wegfallen, wenn das OVG im Dezember (Anm: ist wohl verschoben?) gegen die 7,92 € entscheidet.

Ausgleichszahlungen sind pro Wohneinheit erhoben worden. Damals wurde pauschal der Höchstwert von 2.400€ pro m² festgelegt, was auch vom Eigentümer akzeptiert wurde. Für alle 17 Wohneinheiten beträgt die Ausgleichszahlung insgesamt 1.892.424,00 Euro.

Daraufhin haben sowohl Linke als auch die SPD schriftliche Anfragen in der BVV gestellt, die bis Ende Februar beantwortet werden sollen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3749> und <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3752> . <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/735>

Nachtrag: Im Zusammenhang mit **Abriss und Ersatzwohnraum** ist auch diese Einwohner*innen-Anfrage in der BVV zum **Rechtsverständnis** relevant, die am 25.1.22 schriftlich beantwortet wurde: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=11056>

Jagowstraße 35

(zuletzt Dez.-Prot.) Ende Nov. haben Mieter*innen einen Brief an die Eigentümer geschrieben und Instandsetzung angemahnt. Vor Weihnachten war der Heizöltank leer und 3 Tage keine Heizmöglichkeit. Info: 100% Mietminderung für die Tage möglich.

Anstehende Aufgaben: Leerstand, Wohnungsliste, Kontakt Bauaufsicht wegen Einsicht in Baugenehmigung, Kontakt Wohnungsaufsicht wegen Mängeln und Feuchtigkeitsschäden, Mängelliste, Mängelmeldung. Hausversammlung mit Berliner Mietergemeinschaft? Ersatzvornahme, wenn Mangel nicht innerhalb von Frist beseitigt wird. Nur mit anwaltlicher Beratung sinnvoll.

Es wurde eine AG aus 5 Personen gebildet für die anstehenden Aufgaben gebildet, Tel. und Mails ausgetauscht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

Info: bei Fenstermodernisierung von alten Fenstern muss die Lebenszeit von Fenstern von 40 Jahren berechnet werden. Was der Ersatz der Fenster kosten würde, darf nicht umgelegt werden, nur der Rest mit 8%. Das Urteil ist ca. ¾ Jahr alt. R. schickt das Urteil.

Wegen Schimmel (Amn.: dazu leider nichts gefunden), Eigenbedarfskündigungen, Schönheitsreparaturen, alter Mietvertrag gibt es auf dem Blog von Marek Schauer, Anwalt der Berliner Mietergemeinschaft ca. 20-30 Min. Erklärungsfilm: <https://mietrecht.tips/podcast/> und https://www.youtube.com/channel/UCMg483wAftOUJpzz_fhDtNQ

Infoschrift zur Mängelbeseitigung: <https://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften/#c225> und eine ältere Info (2016) zu Schimmel: <https://www.bmgev.de/de/mietrecht/fragen-und-antworten/detailansicht/article/schimmel-in-wohnungen/>

Oldenburger Straße 38

(zuletzt März 2020) Es wird berichtet, dass der neue Fahrstuhl wegen irgendwelcher Fehler nicht abgenommen wurde und nicht in Betrieb ist. Die 3 Dachwohnungen sind bezogen, Miete vermutlich über 20 Euro/m² kalt. Der Aufzug hat noch eine Station im 2 ½ Stockwerk, kann aber nicht auf die Mieter*innen der Bestandswohnungen umgelegt werden, da er keine Barrierefreiheit herstellt. Der Hausstrom in den Betriebskosten hat sich, vermutlich wegen der Baumaßnahmen verdoppelt. Das wird aber nicht akzeptiert.

Stephanstraße

Es wird berichtet, dass zwischen Havelberger und Perleberger Straße mehrere Häuser (4-5) eingerüstet sind, vermutlich Dachgeschossausbauten oder Fassade. Die Häufung ist auffällig.

Rathenower Straße 23

(zuletzt Dez.-Prot.) Tapeten wurden abgekratzt, Trockner standen nur kurz (ca. 2-3 Wochen), danach Heizlüfter. Nur die nassen Stellen werden neu tapeziert und gestrichen werden.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Rathenower Straße 50

Mieter*innen hatten wegen dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht vom 9.11.21 an Stadtrat Gothe geschrieben, weil der Widerspruch nach 3 Jahren immer noch nicht vor Gericht entschieden war. Sie haben die Antwort erhalten, dass das Vorkaufsrecht jetzt nicht mehr weiterverfolgt werden kann, sie sich aber bei Baumaßnahmen melden sollen, damit auf Milieuschutzauflagen geprüft werden könne. Bedauernder Zusatz durch den Stadtrat.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/582>

Es gibt einen Zusammenschluss von betroffenen Häusern für ein neues Vorkaufsrecht auf Bundesebene: <https://neues-vorkaufsrecht.jetzt/>

Stromstraße 20+21/Perleberger Straße 41

(zuletzt Dez.-Prot.) In der November-BVV wurde eine Einwohner*innen-Anfrage gestellt zum Verkauf der Häuser und Möglichkeiten die Mieter*innen zu schützen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=10958> . Diese wurde direkt beantwortet, aber wie sie beantwortet wurde, ist dem Allris-System leider nicht zu entnehmen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/754>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind – wie schon im letzten Protokoll - bis November 2021 online und auch für die Crowd Map Moabit (<https://moabit.crowdmap.com>) 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.

2) Aktivitäten – Infostände

Infostände: Zur Markthalle gibt es noch keine Antwort, eine schriftliche Anfrage an Schultheiß wurde noch nicht gestellt. Wir warten jetzt erst mal besseres Wetter für Infostände ab und nehmen sie dann wieder auf.

Ehem. DW und Vonovia-Häuser, die von der **Howoge** übernommen wurden, **Infoflugblatt für Mieter*innen wegen Mietermitbestimmung**. R. macht einen Entwurf und fragt vorher bei der Howoge an. S. schickt die Adressen an R.: Agricolastr. 17, 17A, 18 / Hansa-Ufer 2, 3 / Claire-Waldoff-Promenade 12, 14, 16, 18 / Seydlitzstr. 17, 17A, 17B, 17C / Claire-Waldoff-Promenade 16A, 16B, 16C, 14A, 14B, 14C / Otto-Dix-Straße 10, 12, 14, 16 / Perleberger Straße 4, 5

Nachtrag: Brief von Kotti-Mieter*innen an die Howoge (türkisch – deutsch)

<https://kottiundco.net/2022/01/17/offener-brief-an-unsere-neue-vermieterin-die-howoge/>

Einwohneranfragen in der BVV: Start mit **Jagow 35**, Text besprechen beim nächsten Treffen, Stichpunkte: Instandhaltung, Bauaufsicht, Strategie gegen Verfall von Häusern.

Wir wollen bei speziellen Häusern mit Anfragen drangleiben.

3) Unterstützung Mieter*innen in Tegeler Straße

Bisher ist nur bekannt, dass im Stadtentwicklungsausschuss Bayer seine Pläne vorstellen will. Bei

Protestterminen wird es Mail-Aufruf und twitter geben. <https://twitter.com/wemgehörtmoabit>
N. Schenker sieht Regelungsbedarf für „eingeschränkte Arbeitsgebiete“ nach Baunutzungsplan.
Aktuelle Entwicklung: <https://moabionline.de/36730> und Kommentare.

4) Verschiedenes und Termine

Habersaathstraße 40-48: Nach Besetzung im Dezember konnten Obdachlose in ca. 60 Wohnungen einziehen, nach schwierigem Hin und Her über Weihnachten. Brandschutz, gespendete Feuerlöscher und Rauchmelder wurden in eigener Regie installiert. Allerdings handelt es sich um eine Zwischenlösung, sicher bis April, längstens 1 ½ Jahre. Träger ist die Neue Chance, keine direkten Mietverträge, also auch nicht Housing First Konzept, was eigentlich vom Senat jetzt umgesetzt werden soll.

Nachtrag: Es gibt verschiedene Anträge in der BVV den Abriss der Häuser zu verhindern, bzw. Auflagen zu machen. Dieser (Linke und Grüne mit Änderungen) wurde von der BVV am 20.1.2022 beschlossen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=11038>

Online-Veranstaltung zum Vorkaufsrecht (Iniforum und BMV) vom 15.12.

N. berichtet: rege Beteiligung, gute Moderation von Rainer Wildt, aber noch wenig Perspektivisches zu Schwerpunkten für Aktionen. Gab eher juristische Aufarbeitung: dass die Formulierung im Baugesetz immer schon nicht sehr vorwärtsgerichtet war, dass die Richter sich für eine rein an der Grammatik des Textes ausgerichtete Interpretation entschieden haben, dass man nun das Gesetz vernünftig formulieren müsse, dass das dauern werde, weil ja das zuständige Ministerium erst mal gebildet werden müsse. Aber Canan Bayram will am Ball bleiben. Katrin Schmidtberger will erst mal abwarten, wann der Bund in die Puschen kommt und wem die FDP auf den Zehen stehen wird. Nur zuhörend waren z.B. Gabi Gottwald und Niklas Schenker dabei. Auch in München gibt es eine rege Szene um Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen und die Juristen sind sich noch nicht einig, welche der bereits geschlossenen Abwendungsvereinbarungen vielleicht ungültig sind oder aufgekündigt werden können. Positiv ist, dass die Bezirke relativ einfach die Genehmigung für die Umwandlung in ETW versagen kann, wenn man denn politisch will.

<https://iniforum-berlin.de/2021/12/veranstaltung-vorkaufsrecht-gerichtlich-gekippt-und-nun-am-15-dezember/>

Leerstandsmelder Berlin

ist seit längerer Zeit wieder aktiv. Es wurde die Frage gestellt, wer dahinter steht. R. will sich erkundigen.

Jedoch immer noch schwierig, Eigentümer oder Verwalter herauszufinden, z.B. bei Leerstand, da es kein Transparenzregister gibt.

Ru. würde gerne am Sa. 30.4. die **Walpurgisnacht**demo von Moabit nach Wedding zu machen, soll MiWa Nord vorgeschlagen werden.

Diskussion über **Unregelmäßigkeiten bei der Wahl**. Könnte in einigen Wahlbezirken Nachwahlen geben.

Termine

MiWa Nord Treffen 3.2. 19 Uhr Afrikanische Str. 74

Unterstützung vor Gericht

erster Gerichtstermin wegen Eigenbedarfskündigung: Di 8.2. um 13:15 Uhr, im Sitzungssaal 1502, 1. Etage, Littenstr. 12-17, 10179 Berlin

Demo und Veranstaltung

Von der Habersaathstraße zur „Obdachlose Bühne“ auf dem Maxplatz, Sa. 12.2. 13 Uhr

Kassenstand: 100,90 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 8. Februar 2022 um 19 Uhr, im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.