

## Runder Tisch gegen Gentrifizierung am 12. Juli 2022

Di, 12.07.2022, 19 - 21 Uhr, Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff  
12 Teilnehmende, Protokoll: Rosa (Anm. N.)

### TOP:

1. **Bautätigkeiten Jagowstraße 35**
2. **Kaminentfernungen Paulstraße 23/Fläming 9**
3. **Warnung vor Entmietungsfirma „Pro Soluta“**
4. **Umwandlungsanträge und Abgeschlossenheitsbescheinigungen**
5. **Sonstiges**

Vorab: Unterschriftenliste für den Erhalt der Fischerpinne am Plötzensee wird herumgegeben.  
Offene Frage nach dem Stand Schwimmbad am Poststadion wird gestellt.

### 1. **Bautätigkeiten Jagowstraße 35**

- seit 2 Monaten Entkernung (möglich folgender Abriss?)
    - Wohnungen, die entkernt werden, standen schon länger leer
  - Bauanträge von 2018 wurden genehmigt, mittlerweile aber verfallen
  - Neuer Bauantrag ist in Bearbeitung
    - Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn wesentliche Bauten im Außenbereich nötig
    - Aufstockung und Tiefgarage geplant, müssen beantragt werden
  - liegt nicht im Milieuschutzgebiet
  - Amt soll Bauantrag genau anschauen, z.B. Balkone auf kleinem Raum
  - Bauherr wurde von SenUVK (Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) angehalten sich an Vorschriften (Lärm, Schmutz) zu halten, aber schafft vor Ort bauliche Tatsachen
  - 11 von 30 Wohnungen sind noch bewohnt
  - Leerstand der Wohnungen teilw. schon seit 10 Jahren
  - Antrag für Leerstandsgenehmigungen unvollständig, Unterlagen sollen bis 29. Juni 2022 nachgereicht werden
  - Anrecht auf Leerstandsgenehmigung, wenn erklärt wird, dass Leerstand beseitigt wird
    - sollte nach Genehmigung durch BA nachgeprüft/weiter verfolgt werden, ob Leerstand beseitigt wurde
    - Genehmigungen sollten befristet erteilt werden
    - Nachprüfung des Bauvorhabens nach z.B. sechs Monaten, sonst Amtsermittlung
  - Mängel nur unzureichend behoben, z.B. durch Bauschaum in Loch, aus dem Wasser kommt
  - Vor Ort werden Fakten geschaffen, während Genehmigung in Bearbeitung ist
  - Zurückhaltung vor unsicheren Handlungen durch BA, aus Angst vor Prozesskosten
  - Anzeige von informeller Arbeit bei Verantwortlichen (Verwaltung/Architekturbüro/Bauherr)
  - Zuständiger Abgeordneter (Grüne) für Jagowstraße: Jian Omar (Sprecher für Migration, Partizipation und Flucht & Sprecher für Städtepartnerschaften)
  - Auf Senatsebene Zuständige für Mieter\*innenschutz anfragen, mit Immissionsschutzverantwortlichen von SenUVK besteht bereits Kontakt: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/baulaermbroschuere/>
  - Jagowstraße 35 als Art **Präzedenzfall** für Moabit behandeln, ähnlich zur Habersaathstraße
- Fragen an BA und BVV:
- Wie kann es sein, dass schon vor Genehmigung gebaut wird?
  - Was darf noch alles ohne Antrag gemacht werden?
  - Warum wurden Wasserschäden nicht aufgenommen?
  - Wie können für leerstehende Wohnungen Mieter\*innenbeschwerden eingereicht werden, wenn die Schäden in diesen Wohnungen auch bewohnte Wohnungen betreffen?

- Welche bewohnten Wohnungen sind von den Missständen in den leerstehenden Wohnungen betroffen?
- Wer kann beim BA nochmal gezielt nachfragen und an welcher Stelle, außer kleiner Anfrage?
- Auf welcher Grundlage wird entkernt?
- Wie sieht die **Priorisierungsliste** (gem. Aussage von Philipp Möller) im BA aus?
  - Welche Gebäude/Leerstände/Zweckentfremdungen stehen da (oben) drauf?
  - Bitte um Transparenz
  - Überlegung, ob nicht einige wenige Fälle priorisiert und zu Ende verhandelt werden könnten, um Präzedenzfälle zu schaffen
- Sind die nachzureichenden Unterlagen vom Bauherr beim BA eingegangen?
  - Wenn ja, welche Unterlagen wurden vom Antragsteller nachgereicht bis 29.06.22?
- Ideen für kleine Anfragen:
  - Wie viele Stellen in der Zweckentfremdungsstelle sind unbesetzt?
  - Wie viel Budget steht zur Verfügung für Untersuchungen, für juristische Auseinandersetzungen?
- Mit welchen Instrumenten kann man gegen Zweckentfremdung und Leerstand vorgehen?
- Instrumente:
  - schriftliche Anfragen stellen
    - z.B. auch nach Zahl der Mitarbeiter\*innen fragen
  - Akteneinsicht fordern
    - Martha ist dran
  - Termin mit Stadtrat machen, Bürger\*innensprechstunde - **Anm.:** *Konkret sollte Bernd in Erfahrung bringen, wann es auf Stadtratsebene eine Sprechstunde gibt und dann -ggf. mit Unterstützung durch andere- dort auftreten.*
    - Anlass für öffentlichen Auftritt nutzen
  - Fälle konsequent und präzise verfolgen
  - Protokoll/Chronologie anlegen (aus Erfahrungen lernen für kommende Fälle):
    - Welche Schritte wurden gemacht?
    - Welche Ergebnisse haben wir erreicht?
    - Was war erfolgreich/weniger erfolgreich?

## 2. Kaminentfernungen Paulstraße 23/Fläming 9

- Kein Milieuschutz
- Verkauf geteilter Eigentumswohnungen an v.a. junge Familien – **Anm.:** *Die Wohnungen wurden nicht geteilt. Es gab zwar mal einen Antrag auf Grundrissveränderung, die aber nicht realisiert wurde. Es wurde auch nicht in erster Linie an junge Familien verkauft. Vielmehr handelt es sich bei denjenigen Neueigentümers, die jetzt selber eingezogen sind (4) um mehr oder weniger junge Familien. Der Rest sind sog. Kapitalanleger.*
- Schornsteinbedingungen haben sich geändert durch unkoordinierten Umbau der Einzelparteien und Überbeanspruchung der Kaminabgänge – **Anm.:** *Die Belegung der existierenden Schornsteine hat sich durch unkoordinierte Umbauten geändert und scheinbar haben nicht alle Eigentümer ihren Bedarf an Belegungen beim BSF kundgetan.*
  - Mangel an Schornsteinabgängen – **Anm.:** *Es gibt so viele, wie es immer gab*
  - Zuständiger Schornsteinfeger hat nicht (rechtzeitig) reagiert – **Anm.:** *Dafür gibt es keine Anhaltspunkte; vielmehr war er wohl nicht durchgehend eingebunden und Umbauten haben ohne Voranfrage stattgefunden. Irgendwann kam das dann raus und sorgte natürlich für Unmut beim BSF; es wurde aber kein Rückbau verlangt.*
- Alte Kachelöfen sollen jetzt stillgelegt werden – **Anm.:** *Stimmt so nicht. Die ehemaligen Mehrheitseigner, die noch Gewerberäume im EG halten und teilweise als Kurzzeithostel betreiben, haben versucht, mindestens einer Neueigentümerin ihren Kaminzugang abspenstig zu machen, die sich aber wehrt. Wie zuvor wurde versucht, Zutritt zu Wohnungen zu erhalten, in denen es noch Kaminöfen gibt und es wurde (wahrheitswidrig) behauptet, es gebe ein Verbot, diese zu betreiben.*

### 3. Warnung vor Entmietungsfirma „Pro Soluta“

- Firma fährt perfide Strategie für Mietkündigungen im Auftrag von Vermieter\*innen:
  - Firma bekommt von Eigentümer\*in Mieter\*innenakte
  - Observation der Mieter\*innen durch Mitarbeitende von „Pro Soluta“
  - Kontaktaufnahme mit Mieter\*innen unter fadenscheinigen Gründen, z.B. Ausmessung der Wohnung o.ä.
  - Meist ältere Mieter\*innen betroffen
  - Bisherige Erkenntnis: oftmals große Wohnungen, die oft noch preiswert sind
  - Firma schlägt Mieter\*innen Untermiete für große Wohnungen durch Student\*innen vor
  - Gibt sich kumpelhaft
  - Darauf folgt Kündigung des Mietvertrags wegen nicht genehmigter Untervermietung
  - Ob Untervermietung stattfindet, wird informell in Erfahrung gebracht durch Observation und Nachfrage bei Mieter\*innen durch einzelne Mitarbeitende der Firma
- Firma hat bereits zahlreiche Aufträge bekommen durch private Kontakte zu Hauseigentümer\*innen
- Betroffene Adressen (Auswahl bisher):
  - Waldstraße
  - Beusselstraße 16

### 4. Umwandlungsanträge und Abgeschlossenheitsbescheinigungen (A.B.)

- Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für Umwandlungen, es sind aber 2 verschiedene Verwaltungsakte, die verschiedene Personen vornehmen, Bauamt und Grundbuchamt.
- Wenn bauliche Verbindungen zu anderer Wohnung, also, wenn Unstimmigkeiten mit Grundrisszeichnung, kann nicht umgewandelt werden, weil dann keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden kann mit Bauzeichnung

**Ann:** Natürlich kann die A.B. nicht erteilt werden, wenn die A.B. fehlerhaft ist, d.h. die der Genehmigung zugrunde liegenden Pläne nicht mit der Realität übereinstimmen und wenn das auffällt. Praktisch heißt das aber nicht, dass das ganze Vorhaben gestorben wäre. Es muss neu vermessen werden, was mehr kostet und länger dauert. So war es auch in der Paul/Flemingstr. Die Unterlagen oder die Realität müssen dann nachgebessert werden und dann wird auch genehmigt. Wenn da aber natürlich Mieter, in der Wohnung wohnen, dann kann das nicht durchgezogen werden. Es scheint, dass die Aussage der Sachbearbeiterin sehr grundsätzlich interpretiert wird.

- 
- Baulandmobilisierungsgesetz:
  - 2/3 der Mieter\*innen müssen kaufen, damit Umwandlung genehmigt wird
  - Gesetz läuft nur noch 4 Jahre

### 5. Sonstiges / Termine

- grundsätzliches Problem von fachkundigen BVV Mitgliedern, wie bspw. Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen, die Informationen aus Ausschüssen informell für eigene berufliche Tätigkeiten nutzen
- Lobby-Control in der Politik wichtig, aber zu wenig

Zu Gast:

Taylan Kurt, Abgeordneter Grüne, Sprecher für Sozialpolitik und Armutsbekämpfung

- Wahlkreisbüro Oldenburger Straße 33 zusammen mit Hannah Steinmüller (Eröffnung September)

- Vorschlag: Hannah Steinmüller (Bundestagsabgeordnete, Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen) zum RTgG einladen

Nachtrag: F. hat Antworten zu den Fragen an SPD Politiker\*innen aus dem Juni-Protokoll (S. 3) geschickt.

Mathias Schulz zur Gültigkeit des Mietspiegels:

"Der aktuelle Mietspiegel 2021 gilt bis Mai 2023. Es ist aber aktuell absehbar, dass der neue Mietspiegel nicht zum Stichdatum erstellt werden wird, wir also auf eine Zeit ohne gültigen Mietspiegel zugehen."

Das beantwortet allerdings nicht die eigentliche Frage nach der gesetzlich erklärten Verbindlichkeit.

Annika Klose zum Baulandmobilisierungsgesetz:

"Wir freuen uns, dass die Umwandlungen in Berlin nahezu zum Erliegen gekommen sind. In der Tat ist die Regelung des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis 2025 befristet. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, die Regelungen des BauMobG zu entfristen. Für die Umsetzung wird sich die SPD-Fraktion in jedem Fall einsetzen. Zeitlich wird die große BauGB-Novelle eher in Richtung der zweiten Legislaturhälfte erfolgen."

Aufruf zum Prozessbesuch:

**Strafprozess Calvinstr. 21 - 20.7.2022 um 9:30 Uhr im Saal 3115 in der Kirchstraße**

**Kassenstand:** 100,90 €

### ***Der nächste RTgG***

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 9. August 2022 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.