

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 12. Dezember 2023

5 Anwesende, 4 entschuldigt, Protokoll: S.T. (erst Ende Jan. 24 fertig)

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten: Flyerverteilung? Vernetzung mit anderen Moabiter Initiativen / Beteiligung Aktivitäten Mietenwahnsinn-Bündnis in 2024
3. Berichte von Veranstaltungen: Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigung am 18.11., Abriss verhindern am 23.11.
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Beusselstraße 43

(zuletzt Nov.-Prot.) Info von den Gedenkveranstaltung Otilie Pohl am 2.12.23: Es gibt eine Hausverwaltung, mit der die Polizei im Vorfeld wegen einer temporären Gedenktafel Kontakt hatte. T. berichtet, dass um den Monat Nov. 2023 das Haus (außer dem kleinen Laden) komplett leer stand. Es waren keine "Unterkunftsaktivitäten" mehr zu sehen. Das letzte (einzige) Licht könnte von der Reparatur-Truppe selbst stammen. Der über die Jahre in der Mauerkrone (4. Stock) gewachsene kleine Busch (geschätzt ca. 80 cm groß) ist jetzt entfernt. Die Frage, ob Deckenarbeiten (4. OG zum 5. OG) vorgenommen wurden, kann nur mit Blick von der Straße hoch nicht beantwortet werden. Es erhebt sich die Frage, welchen Status (Nutzung) das Haus eigentlich hat: Hotel, Arbeiterunterkünfte, Kurzzeitmieter, Appartements? Die vielen Namen auf den Briefkästen sprechen wohl gegen den Status eines „normalen“ Mietshauses. Die im Nov. vorgeschlagene Anfrage der BVV Mitte zum Haus, u.a. welche Nutzung Wohnen oder Gewerbe wurde als Mündliche Anfrage in der BVV gestellt: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=12160>, mit welchem Ergebnis? <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/115>

Beusselstraße 52

(zuletzt Nov.-Prot.) Eine Anfrage bei der Schornsteinfeger-Innung nach dem amtlich zuständigen Schornsteinfeger darf die Innung gegenüber Mieter*innen nicht beantworten (irgendwas mit Datenschutz). Eigentümer dagegen erhalten auf eine solche Frage eine Antwort. Es ging und geht um eine unklare Geruchsbelästigung (evtl. aus dem alten Schornstein) Die Schornsteinfeger-Innung verwies auf die Möglichkeit einen freischaffenden Schornsteinfeger zu beauftragen.

Um das Sterbedatum eines altvertrauten Mit-Mieters (im Haus) in Erfahrung zu bringen, darf bei einer Anfrage an das Berliner Einwohnermeldeamt das Sterbedatum „nur beim Nachweis eines berechtigten Interesses“ mitgeteilt werden (z.B. alte Geschäftsbeziehungen, Schuldforderungen). Liegt kein berechtigtes Interesse vor, darf das Einwohnermeldeamt nur mitteilen, ob der, dem die Anfrage gilt, noch lebt oder tot ist (keine Mitteilung des Sterbejahrs). Es wird auf neuere Datenschutzparagrafen verwiesen. Die Anfrage erfolgte auch hinsichtlich des fast drei Jahre andauernden Leerstandes seiner alten Wohnung, weil man nur dann von der Dauer des Leerstandes reden kann, wenn man das Sterbejahr kennt. Seit Dezember 2023 erfolgt jetzt die zweite Renovierungswelle für diese Wohnung.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Emdener Straße 57

Mieter ist vor ca. 20 Jahren eingezogen, da standen 50 Wohnungen leer von insgesamt ca. 60 Mietparteien. Hat Eigenbedarfskündigung, Räumungsprozess findet am 20.12., 9:30 Uhr im Saal 2805, Littenstraße 11-17 statt. Hat sich auf der Veranstaltung „Gemeinsam gegen Eigenbedarf“ am 18.11. informiert, ist durch BMV vertreten. Bespricht verschiedene Einzelheiten, Zeitraum des Verkaufs der Eigentumswohnung, persönliche Gründe für Eigenbedarf und Gründe für Härtefall. RTgG berichtet über Erfahrungen mit anderen Eigenbedarfskündigungen und Erfolgen von Mieter*innen, bietet Recherche an, z.B. North-Data.

Nachtrag: Viele Zuschauer*innen (ca. 20) blieben nach der Urteilsverkündung für Daniel aus der Habersaathstraße um 9 Uhr (Klage abgewiesen) und besuchten die o.g. Verhandlung zur Eigenbedarfskündigung. Es ist viel besser gelaufen, als erwartet. Nach der ergebnislosen Güteverhandlung, kümmerte sich der junge Richter um eine ausführliche Beweisaufnahme mit einer langen Befragung der Klägerin. Schließlich wurde nach 1,5 Stunden abgebrochen, da er entschied nach Befragung des 1. Zeugen (Ehemann der Eigentümerin) sich erst einmal über die Relevanz von bestimmten Formalien

Klarheit verschaffen zu wollen: Die 2 Eigentumswohnungen für die Ehefrau in Moabit für den Ehemann in Neukölln wurden im März 2022 gekauft, die Kündigung erhielt der Moabiter Mieter im September 2022 und der Ehemann zog im Oktober nach längerer Sanierung der Wohnung in seine Wohnung ein. Ein Lehrstück über die Wichtigkeit von Formalien und Fristen. Wichtig: wenn der Grund für eine Eigenbedarfskündigung wegfällt, dann müsste dem Mieter die Weiterführung des Mietverhältnisses angeboten werden und wenn dann wieder neue Gründe für die Eigenbedarfskündigung entstehen, eine neue Kündigung. Das will die Rechtsanwältin der Eigentümerin vorsorglich sofort machen, hat sie angekündigt. Ein weiterer Hinweis des Richters: es wird bestimmt notwendig werden medizinische Gutachten beizubringen (auf beiden Seiten) und die Klage wird bestimmt bis Juni 2024 noch nicht erledigt sein (der Zeitpunkt des Ablaufs des befristeten Mietvertrags der Eigentümerin). Außerdem gab er den Hinweis, dass diese Befristung möglicherweise nicht korrekt sein könnte. Wir dürfen gespannt sein, wie es weiter geht. Hinweis: niemals aufgeben! <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/66>
Gotzkowskystraße 24

(zuletzt Nov.-Prot., unter Bauanträge Aug.-Okt. 2023) In der Liste standen „Grundrissänderungen in vielen Wohnungen“. Die Recherche von B. ergab, dass das anscheinend ein bereits abgeschlossenes Bauvorhaben ist, keine Hinweise auf Leerstand, voll bewohnt, gute Instandhaltung.
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1090>

Jagowstraße 35

(zuletzt Nov.-Prot.) Es hat sich tatsächlich nichts getan. Zum Glück läuft die Heizung, was allerdings eher auf Mieter*innen-Selbsthilfe, als auf die Heizungsfirma, die sehr lange auf ein fehlendes Teil wartete, zurückzuführen ist. Es gibt viel Frust. B. Hat Schwierigkeiten einen Anwalt für die Durchsetzung der Dämmung der Decke (Kälte wegen Leerstand) zu finden. **Info:** Mängelbeseitigung einklagen mit 2 Wochen Frist, wenn auf die Mängelanzeige ein halbes Jahr nicht reagiert wird.

Bezüglich der Gefahrenmomente „fehlende Steifigkeit der Wände durch Dielenausbau“ und Schuttberg auf Schalbrettern über einer bewohnten Wohnung hat sich noch nichts getan, obwohl beide Probleme bei der Besichtigung und beim Gespräch mit dem Bezirksamt wichtige Punkte waren.

Genauerer Bericht zur Heizung vom 21.11. in diesem Kommentar: <https://wem-gehört-moabit.de/2023/07-jagow-35-abriss-verhindern-aber-was-koennen-wir-tun/#comment-4878>
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

Rathenower Straße 23

(zuletzt Okt.-Prot.) Die vom Gericht angeordnete Begehung mit dem Ziel der Einigung wegen der Räumungsklage fand Ende November statt. *Nachtrag:* Kurz vor Weihnachten wurde die Räumungsklage zurückgezogen, Kommentar dazu vom 24.12.: <https://moabitonline.de/37032#comment-39226> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Spener Straße 4 + 5

(zuletzt Aug.-Prot.) Im September wurde eine mündliche Anfrage in der BVV gestellt, zu Lärm, Verwahrlosung, Gesundheitsgefahren usw., die allerdings leider im Oktober sehr unergiebig beantwortet wurde, keine Überbelegung festgestellt, kein Müll, keine Ratten? (auf Antwort klicken): <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=12023>.

Vor kurzem hat S. eine der Mieter*innen getroffen, die von unerträglichem Kakkerlaken- und teilweise auch Rattenbefall berichtete. Es gibt Mülltonnen, die schon lange nicht abgeholt wurden. Die Vermietung von Bauarbeiter-Betten ist für die wenigen verbliebenen Mieter*innen eine große Belastung. Sie sind auf sich selbst gestellt, die Hausverwaltung mit Druck und Schreiben des Mietervereins zum Handeln aufzufordert. Ansonsten bleibt ihnen nur die Türen mit Klebeband abzukleben.

<https://moabitonline.de/31324> (mit Kommentaren) und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/662>

Turmstraße 11

(zuletzt Nov.-Prot.) Das ist jetzt die letzte Meldung, dass es gibt immer noch keine Antwort auf die Kleine Anfrage von Februar 2023 wegen ungenehmigter Baumaßnahmen gibt, hier ist wohl nichts mehr zu erwarten:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=3945> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/592>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis November 2023 online und 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.

Ausgewählte Bauanträge November 23

Beusselstraße 20: Änderung Genehmigungsfreistellung aus 2022, Errichtung von 2 Aufzügen / Beusselstraße 54: Errichtung Dachgeschoss mit 6 WE und Gemeinschaftsterrasse / Waldstraße 55: Umnutzung gewerbl. Wohnen zu Bistro / Thomasiusstraße 3: Anbau von Balkonen / Emdener Straße 23: Dachausbau und Errichtung eines Seitenflügels mit 7 WE und Büro / Alt-Moabit 73 A: Abriss und Neubau Dachgeschoss zum Wohnen + Außenaufzug

Ausgewählte Häuser in den Genehmigungslisten November 23

Döberitzer Straße 2: Neubau Gewerbe + Büro mit Tiefgarage (Geschossfläche ca. 16.900 m²) / Alt-Moabit 72: Dachausbau und 2 Außenaufzüge (Antrag von Juni 2021!) / Stendaler Straße 5: Umbau Fabrik für Wohnen, Arbeiten, Kultur (was es da eigentlich schon lange gab)

3) Nächste Aktivitäten

Flyerverteilung setzen wir zur Zeit noch aus, auch keine Infostände.

Vernetzung mit anderen Moabiter Initiativen

Es gab ein kurzfristig anberaumtes Treffen in der Refo Moabit mit Kiezteam Moabit von DW enteignen und Mieter*innengewerkschaft, zu dem der RTgG eingeladen war. S. hatte zugesagt, aber den Termin verpasst hat. Soll im Januar wiederholt werden.

Beteiligung Aktivitäten Mietenwahnsinn-Bündnis in 2024

Folgende Vorschläge wurden im Bündnis am 5.12. diskutiert:

- eine dezentrale Aktionswoche mit der European Action Coalition zwischen Ostern 2024 - 7.4.24 (Housing Action Days 2024)
 - eine große Mietendemo am Samstag, 1.6.2024, anlässlich des Tags der Immobilienwirtschaft (und der Europawahl) <https://zia-deutschland.de/ziaevents/tag-der-immobilienwirtschaft-2024/>
- Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) ist der größte deutsche Lobbyverband der Immo-Branche. Zum Tag der Immobilienwirtschaft kommen jedes Jahr Bundesminister/innen, Vorstandsvorsitzende, Parteivorsitzende und andere "Entscheider".

Eine Beteiligung an beiden Aktivitäten wird angestrebt, bisher aber noch nicht konkretisiert.

4) Berichte von Veranstaltungen

Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigung am 18.11., 14-18 Uhr

Gut organisierte Veranstaltung, ca. 200 Besucher*innen, viele Betroffene. Nach einer Einleitung wurde an 9 Thementischen diskutiert. Viele hilfreiche Informationen und Kontaktdaten der verschiedenen beteiligten Gruppen wurden verteilt, die Stufen des Verfahrens erklärt und Mut gemacht. Dort Erstkontakt mit dem Mieter aus der Emdener Straße.

Broschüre der Mieter*innen-Gewerkschaft zu Eigenbedarf und Wohnungsverkauf: <https://mg-berlin.org/eigenbedarf-und-wohnungsverkauf/> . Direkt zum pdf:

https://mg-berlin.org/wp-content/uploads/2023/10/eigenbedarf_druckdatei.pdf .

MieterEcho Nr. 436, Oktober 2023 zu Eigenbedarfskündigungen „Die Angst wohnt mit“

Online-Version: <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2023/mieterecho-436-oktober-2023/>

Zum pdf: https://www.bmgev.de/uploads/media/MieterEcho_Nr._436.pdf

Abriss verhindern am 23.11. - Bericht von N.

Teilnehmer: Anwalt des Berliner Mietervereins, Jagow 35 (von Abriss bedroht), Aktivist*innen des Anti-Abriss Bündnisses

Präsentation der Problematik: *Legal und administrativ*:

Abrisse von Wohngebäuden fallen unter das Zweckentfremdungsrecht. Das heißt, jeder Abriss muss genehmigt werden. Aktuell ist das Gesetz jedoch ein zahnloser Tiger und kann Abrisse kaum verhindern. Abrissgenehmigungen werden von Bezirksämtern unter Bezug auf uralte Urteile ohne Zögern erteilt, unabhängig davon, ob ein sog. Negativattest vorliegt (Wohnraum nicht schützenswert, Erhaltung für Eigentümer nicht zumutbar) und/oder welche Art von „Ersatzwohnraum geschaffen

wird (oder auch nicht). De facto werden weder Art, noch Größe, noch Standard, noch Preis oder Miete der entstehenden Neubauten überprüft noch die Voraussetzungen/Annahmen eingereicherter Negativatteste. Neue Mieter wissen nicht, ob sie in Ersatzwohnraum einziehen. Wenn Eigentums- statt Mietwohnungen gebaut werden, zieht die Mietpreisbremse für Neubauten nicht.

Oftmals liegen Bau- und Abrissgenehmigungen und die Zuständigkeit für Leerstand/Zweckentfremdung in unterschiedlichen Abteilungen und die Stadträte gehören unterschiedlichen Parteien an (Süd-CDU oder SPD / Grüne). Administratives Nebeneinander statt Kooperation sind die Folge. Bezirkliche Rechtsämter sind nicht sehr experimentierfreudig bei der Rettung von Bauruinen.

Schlupfloch 1: Die Erteilung der amtlichen Abrissgenehmigung ist nicht identisch mit der erfolgreichen Durchsetzung der Kündigung bestehender Mietverträge. Der Widerstand gegen die sog. Verwertungskündigungen ist durchaus möglich, kommt aber an Grenzen, wenn die Häuser objektiv unwohnbar werden (Jagow 35).

Schlupfloch 2: Sowohl Abriss- als auch Baugenehmigungen haben nur eine begrenzte Gültigkeit, können allerdings verlängert werden, wenn dies beantragt wird.

Ökologisch: Bei jedem Abriss geht die in Gebäuden gespeicherte graue Energie verloren. Energie, die für Bau, Herstellung und Transport aufgewendet wurde. Ein Neubau verschlingt wieder Unmengen Energie und Ressourcen und setzt große Mengen CO₂ frei. Es werden allein in Berlin rd. 800 Wohnungen p.a. abgerissen. Die ökologische Problematik ist in der aktuellen Bauordnung nicht berücksichtigt.

Sozial: Oft sind bewohnte Häuser von Abriss betroffen, deren Mieter:innen gekündigt werden, um anschließend an gleicher Stelle neue, kaum bezahlbare Wohnungen zu errichten. Zahlreiche Beispiele in Berlin zeigen, dass Gebäude vor allem abgerissen werden um die Profite von Eigentümer*innen zu erhöhen. Die Problematik besteht nicht nur im Bezirk Mitte, sondern z.B. auch in Charlottenburg-Wilmersdorf. Charlottenburg hat die meisten Verwertungskündigungen.

Forderungen an die Politik:

1. Ausführungsvorschriften für das Zweckentfremdungsverbotsgesetz von 2014 klarer fassen (einfacher als Gesetzesänderung), z.B. hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Abriss müsste grundsätzlich verboten sein mit wenigen Ausnahmen. Eine solche Initiative liegt beim Rat der Bürgermeister, die sich nicht einig sind.
2. Bezirke müssten Neubau strenger regulieren, sodass sich der Abriss zum Zweck des Neubaus nicht mehr rechnet. (müsste in der Bauordnung verankert werden, erfordert auch wieder Mehrheitsfähigkeit); es gab schon mal Anhörung im Stadtentwicklungsausschuss zum Lebenszykluskonzept, aber die Erfolgsaussichten sind gering (Frank Bertermann)
3. Verhängung von Bußgeldern gegen Eigentümer, die Mieter rauskeln nach Wirtschaftsstrafrecht §6.

Vorschläge an die Mieter*innen:

1. Auf Mängelbeseitigung klagen, um ggf. Miete rechtlich gesichert mindern zu können (immer Einzelverfahren für jeden Vertrag)

Neue Initiativen:

1. Abriss-Atlas von Architects for Future, gefährdete Gebäude können gemeldet werden (<https://abriss-atlas.de/> , <https://abrisssmoratorium.de/> , Offener Brief von 2022)
2. Initiative gegen den Abriss von Gewerberäumen, aktuell nahe Urania, landeseigenes Grundstück, mit Petition, <http://www.andersurania.org>
3. Das Audiokombinat hat die Habersaathstr. begleitet und das aufbereitet, einige Folgen sind schon online (www.haeuserkampf.de , eine Platte will bleiben, auch auf Spotify)
4. Vorschlag zur Rekommunalisierung der Habersaathstr.

5) Verschiedenes und Termine

Verschiedene Podcasts: Zur Habersaathstraße s. oben.

Podcast "Schöner Wohnen zur Wohnungsfrage"

<https://podcasters.spotify.com/pod/show/schoner-wohnen>

Teurer Wohnen - Podcast von Radio eins (die ersten Folgen sind nicht so neu)

https://www.radioeins.de/archiv/podcast/teurer_wohnen.html

Podcast des Initiativen-Forums "Wohnlage" in mehreren Folgen

<https://iniforum-berlin.de/2023/11/wohnlage-berlin-der-iniforum-podcast-mit-neuen-folgen/>

B. hat **Berliner Heft zur Europacity.**

Bei Zeit online gibt es einen **Atlas zum Vergleich der Stadtteile hinsichtlich Armut, überdurchschnittlichem Einkommen und Anteil der Akademiker**. Man kann die jeweilige Postleitzahl eintragen und sieht die Vergleichswerte (leider hinter Bezahlsperre).

10557 hat z.B. sowohl eine deutliche höhere Armutsquote als Berlin insgesamt als auch einen höheren Anteil an Gutverdienern und Akademikern, was die Heterogenität ganz gut zeigt.

<https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-12/armut-deutschland-verteilung-grossstaedte>

Die **Protokolle der vergangenen Runden Tische** sind jetzt wieder alle auf der Webseite verlinkt, nachdem die frühere Liste nach Umstellung auf eine neue PHP-Version nicht mehr zugänglich war:

<https://wem-gehoert-moabit.de/runder-tisch/>

Termine:

die bekannt gegebenen Termine sind bereits vorbei.

Kassenstand: 60,00 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 9. Januar 2024 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.