

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 8. April 2024

4 Anwesende, 2 (nachträglich) entschuldigt, Protokoll: S.T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten: Infostand, Flyerverteilung
3. Berichte von Veranstaltungen: Gemeinsam gegen Eigenbedarf am 16.3., Prozessbegleitungen
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Bremer Straße 51

Eine Mietpartei hat die Mietpreisbremse über das Portal Conny angewandt (<https://conny.de/miete/mietpreisbremse>) und im Ergebnis 1600 Euro zurückbekommen. Die Ersparnis für die ersten 5 Monate erhält Conny bei Erfolg als Honorar. Der Prozess fand vor 3 Wochen statt und endete mit Vergleich. Die Miete wurde um 310 Euro monatlich gesenkt. Aktivität: Mieter*innen lassen sich von allen die ausziehen deren Mietvertrag geben als Nachweis für die vorherige Miete. Das sollte Schule machen!

Nachbar hat das Efeu entfernen lassen, sogar die Wurzeln ausgebuddelt. Das war nicht naturschutzrechtlich genehmigt, er muss zusätzlich zu einer Strafe nachpflanzen und 3 Spatzen-Nistkästen aufhängen.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/58>

Emdener Straße 51

(zuletzt Okt.2023-Prot.) Auch hier machen Mieter*innen neu Einziehende auf die Möglichkeit der Mietpreisbremse aufmerksam, aber die meisten wollen nichts machen, weil sie so froh sind, überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben. Es gab viele Mängel: Wasserschaden, defekte Klingelanlage, kein Licht im Keller, Hausverwaltung hat nicht reagiert. Deshalb wollen sie jetzt Kürzungen bei der Nebenkostenabrechnung. Aber von 20 Mietparteien machen nur 2 mit. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/836>

Jagowstraße 35

(zuletzt März-Prot.) Der Anwalt der Eigentümer Jotzo wird eine Begehung des Hauses machen, Termin Sa. 27. April, an diesem Tag ist eine öffentliche Aktion in Kooperation mit der Jagow 12 geplant.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

Rostocker Straße 50

(zuletzt Nov.2023-Prot.) Mieter*innen haben gestern (So) ihren Erfolg gegen Adler mit einem kleinen Hoffest, der Mieter*innengewerkschaft und Nachbar*innen gefeiert, zu dem auch über die WgM-Webseite eingeladen wurde. Sie organisieren jetzt die auch Adler gehörenden Nachbarhäuser in der Huttenstraße. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/490>

Sickingenstraße 2-3

Der Neubau im Hof ist nahezu fertig, ebenso wie die „Außenanlagen“, für die es nur noch wenig Platz gibt. Die Mini-Apartments werden von Habyt (haben auch Medici Living übernommen) vermietet - ebenso auch viele Wohnungen in den Vorder- und Hinterhäusern. Es gibt noch einige Altmmieter*innen, die uns informieren. Für diese ist die Hausverwaltung Egelhofer Immobilienbetreuung zuständig. Die Apartments im Neubau bestehen aus 1 Zimmer, Küche, Dusche. Auch in den leeren Wohnungen wurde viel umgebaut, z.B. im VH Nr. 2 in einer 50 qm Wohnung wurden alle Wände entfernt und neue Rigips-Wände errichtet. In 2 Zimmern gibt es jetzt 4 Betten, die Küche ist voll eingerichtet. Im VH Nr. 2 leben noch 7 Altmmieter*innen, im Hinterhaus 4. In der Nr. 3 gibt es noch mehr Altmmieter*innen. Dieses Haus gehörte früher einem polnischen Eigentümer. Die 3 Jahre Bauarbeiten waren herausfordernd für die Mieter*innen, die im Haus geblieben sind: Planken zu den Mülltonnen usw. Die Arbeiter waren nett, aber alles wurde schnell und billig gebaut, es gab keine Sicherheit für die Arbeiter. Es ist immer noch nicht alles fertig, z.B. ist auf der Kellertreppe das Geländer abgeschraubt, so dass Ältere nicht runter können. Auch jetzt noch werden Abfindungen geboten, z.B. 10.000 Euro für eine 45 qm Wohnung oder 16.000 für ein größere im HH.

Auf der Habyt-Webseite gibt es eine Pressemitteilung von Nov. 2023, mit der sie unter „Sickingenstraße 2-3: Wohngemeinschaft in Moabit“ für „196 komplett möblierte und ausgestattete Einheiten ... mit Wäscherei-Lounge, Innenhof, Gemeinschaftsraum ... in umweltfreundlicher Holzbauweise“ werben.

(Engl.: <https://www.habyt.com/de/press/habyt-expands-in-germany>), (Hier Angebote: <https://www.habyt.com/apartment/DE-01-477-028>)

Protestbrief an die Politik wäre gut. Gesetzesänderungen sind dringend notwendig, denn Wohnungen werden gebraucht - keine Apartments. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/934>

Thomasiusstraße 1

(zuletzt Feb.-Prot. unter PREIG) Gewerbemieter wurden gekündigt, bzw. nur bei hohen Mieterhöhungen eine Verlängerung angeboten, es gibt Gewerbe nicht nur im EG, Ärzte, Physiotherapie z.B.. In einer Wohnung war eine WG. Wohnung wurde ausgeräumt, Möbel standen auf der Straße. Mieter*innen haben jetzt doch den Wunsch sich zu treffen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1081>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis März 2024 online aber die letzten beiden Monate noch nicht komplett 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/stadtentwicklungsamts/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.

3) Nächste Aktivitäten

Flyerverteilung für die Mietendemo werden wir beim nächsten Treffen verabreden. Flyer und Plakate sind im B-Laden vorhanden.

Wie und ob wir Flyer in Häusern mit Bauantrag oder -genehmigung verteilen, muss neu diskutiert werden.

4) Berichte von Veranstaltungen

Vonovia Konferenz vom 22. und 23. März (BMV)

I.S berichtet von der Konferenz, die sehr informativ und gut besucht war und nicht nur für Vonovia-Mieter*innen interessant. Auch Mieterbund und Mietergewerkschaft waren dabei. Die Betriebskosten waren das Hauptthema, denn viele haben 1000 Euro (oder mehrere Tausend) als Nachzahlungsforderungen erhalten. Ganz praktische Hilfestellungen wurden gegeben: zum Einlegen der Einwendung, in den Häusern sollten sich Prüfungsgemeinschaften bilden. Bevor nicht die Belege eingesehen werden konnten, gilt ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273, Abs. 1 BGB. Dazu wurde motiviert.

Buchvorstellung zu christlichen Vermietern am 13. März im Kiezraum auf dem Dragonerareal Ralf Hutter: Der Hausherr gibt es, der Hausherr nimmt es. Profitgier und Verdrängung im christlichen Immobiliengeschäft

Kurzfassung des Berichts von T.M. Als Veranstalter des Abends trat eine (kämpferische) atheistische Gruppierung (IBKA, gegründet ca. 1976, <https://www.ibka.org/>) auf, deren Kernforderung die Streichung der Kirchensteuer bzw. die strikte Trennung von Kirche und Staat wie in Frankreich ist. Damit war auch die Grundstimmung des Abends im Raum vorgegeben.

Der Autor hat im Buch seine langjährigen Recherchen über das Geldanlegen der Kirchen (kath./prot.) in Vermietungsgeschäfte in ganz Deutschland zusammengetragen.

Ca. 40 % seines Buches ist der "Aachener SWG" gewidmet, die die Grundstücke der 6 katholischen Bistümer (Kontinuität seit dem Mittelalter) verwaltet. Nach dem 2. Weltkrieg oft Hilfsunterkünfte, Flüchtlingsbaracken, jetzt aber auch hochpreisige professionelle Vermietung. Irgend ein richtig böses Detail konnte bei der "Aachener" jedoch nirgends gesichtet werden. Der etwas bekanntere Fall Großbeerstraße17a in Kreuzberg, die die Aachener weitgehend leer stehend von einem privaten gekauft hatte, wurde diskutiert. Für ein Hausprojekt wurde eine Wohnung besetzt, die geräumt wurde und das Haus saniert zur Unterbringung von obdachlosen Frauen. In einigen Punkten war man erstaunt über das "hilflose" Agieren der kirchlichen Vermieter. Kommentar: ein Profi-Vermieter z.B. der "Deutschen Wohnen" hätte viel stringenter agiert. <https://taz.de/Besetzte-Wohnung-in-Kreuzberg/!5588506/> und <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1139890.aachener-siedlungs-und-wohnungsgesellschaft-christliche-immobilienaufwertung.html>

Es gibt viel kirchlichen Grundbesitz und im Immobiliensektor kann gut Geld gemacht werden, da der

Markt Mietsteigerungen erlaubt. Die Unternehmen sind in der Regel als GmbH organisiert (auch die weiteren vorgestellten kleineren kirchlichen Wohnungsunternehmen), eine GmbH muss Gewinne erwirtschaften. Ob auch eine alternative Organisationsform möglich wäre, wurde nicht diskutiert. Schließlich wurden noch zwei eher rührseelige Schicksalsgeschichten berichtet von einer Ordensgründung der Ursulinen in der Weimarer Zeit und Investor für ein Altersheim. Praktische Hinweise auf Organisationsstruktur der Aachener SWG und Namen von Verantwortliche wurden vermisst. Hier zur Aachener SWG eine informative Recherche (Stand der Zahlen 2016): <https://www.besetzen.org/informationen-zur-aachener-siedlungs-und-wohnungsgesellschaft-mbh/>

5) Verschiedenes und Termine

Zur **Veranstaltung der Heimstadenvernetzung** im Rahmen der Housing Action Days brachte eine solidarische Mieter*in aus Hamburg Grüße. Neben verschiedenen Redebeiträgen wurde über die Finanzprobleme des Investors berichtet und dass sie dazu übergehen Wohnungen in Eigentum umzuwandeln und zu verkaufen, sowie über die von der FDP in die Diskussion gebrachte Aktienrente informiert, die ein Dilemma bringen darstellen kann. Hohe Mieten bringen mehr Aktienrente, aber die Mieter*innen müssen sie tragen. Ausführlicher Beitrag auf der Webseite mit Anleitung für Mieter*innen und Fotos: <https://www.stopheimstaden.org/kundgebung-keine-kohle-fuer-heimstaden-co-2/>

B. hat Berliner Heft zur Europacity vor ihrer Abreise nach Irland zurückgegeben, sowie andere Informationsmaterialien.

Termine:

Zu verschiedenen Gerichtsverfahren wurde eingeladen (bereits vorbei).

Aktion vor der Jagowstraße 35 + 12, Sa. 27. April, 12-18 Uhr (Vorbereitungstreffen am 13. April)

Kassenstand: 60,00 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet am Dienstag, 14. Mai 2024 um 19 Uhr , im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b statt.