

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. Dezember 2024

6 Anwesende, entschuldigt: 1, Protokoll: S.T.

Tagesordnung:

1. Gespräch mit der Mieter*innengewerkschaft über Zusammenarbeit
2. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
3. Nächste Aktivitäten
4. Berichte von Veranstaltungen
5. Verschiedenes und Termine

1) Gespräch mit der Mieter*innengewerkschaft Berlin (Ortsgruppe Moabit) über Zusammenarbeit

T. stellt die **Arbeitsweise der MGB** vor (mit einigen Nachfragen):

Ziel: Hausgemeinschaften in Häusern etablieren, je eine Aktivengruppe finden, (meist) in Häusern, wo schon jemand aktiv ist.

Bsp. Adler-Häuser: Rostocker Str. 50/52, Huttenstr. 6/7; Turmstraße 50 und weitere, Lehrter Str. 39 (degewo) und weitere geplant.

Organisierung: Aktivierung durch Haustürgespräche, an jeder Tür klingeln, nach 3-4 Treffen der Aktivengruppe die erste Hausversammlung, dabei Sammlung von Mängeln und Priorisierung der Themen.

Bsp. bei Covivio-Haus waren alle einig, dass die Taubenplage als erstes angegangen werden soll.

Manchmal auch nötig, Konflikte zwischen Mieter*innen zu moderieren.

Wenn Aktivitäten abflauen, ist das kein Problem.

Erfahrungen: 3-4 Aktive, 20% Mieter*innen mal treffen, 30% Mieter*innen unterschreiben was.

Aktivierung über Nebenkostenabrechnungen möglich, gibt niedrigschwelligen Zugang zu Rechtsberatung, alle aktiven Mitglieder sind schon jahrelang dabei, Prinzip der kleinen Schritte (geringster Widerstand), sich nicht selbst übernehmen.

Versammlungen z.B. in Höfen oder im Stadtschloss. Häuser mit Mieter*innen und Eigentümer*innen sind bisher nicht organisiert.

Kontakt/Treffen: Ortsgruppe Moabit: 2. + 4. Mittwoch im Monat, 17-19 Uhr, im JVB, Turmstr. 10, moabit@mg-berlin.org , <https://mg-berlin.org/vernetzungen/ortsgruppe-moabit/>

Es gibt Ortsgruppen in Pankow und Neukölln sowie weitere Vernetzungen, z.B. Erfolge im Apartment-Haus Q216 in Lichtenberg, hier Aktivitäten für Mietsenkungen, neue Wohnflächenberechnung und Mängelbeseitigung, Feb.-Okt. 2024: <https://mg-berlin.org/vernetzungen/q216/> ,

25 in Berlin verteilte Blazcko-Häuser mit teilgewerblichen Mietverträgen (2021-22): <https://mg-berlin.org/vernetzungen/blaczko-vernetzung/>

Mitgliederversammlung MGB 1 x Monat, gibt thematische AGs: Rechts AG, Öffentlichkeitsarbeit.

Runder Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit berichtet über die Entstehungsgeschichte und frühere Aktivitäten, Veranstaltungen, Kiezspaziergänge. Aktuell durch Mitgliederschwund nur monatliche Treffen mit Diskussionen über aktuelle Probleme in Häusern und Wohnungspolitik, Infotische, Flyerverteilung in ausgewählten Häusern, in denen Bauanträge gestellt wurden.

Verabredungen zur Zusammenarbeit:

Es gibt von RTgG-Mitgliedern Interesse an Organizing und evtl. gemeinsamen Flyer-Aktionen. Es wird verabredet in der Lehrter Straße sich an den MGB Haustürgesprächen zu beteiligen. Die Termine im Januar dafür wurden in der RTgG- Koordinierungsliste bereits verschickt.

Es gibt Interesse bei der MGB Leute mit rechtlichen Einzelproblemen zum RTgG zu schicken, da sie Mieter*innen nur kollektiv vertreten wollen. Außerdem wird Unterstützung bei der Wissensvermittlung und bei Recherche gewünscht. Das wird beides zugesagt.

2) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Jagowstraße 35

(zuletzt Nov.-Prot) gab Totalausfall der Heizung, Temperaturen von max. 13 Grad, Hausverwaltung reagiert nicht, auch ein Tag ohne Wasser, Hilferuf an Bauaufsicht und Stadtrat.

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

Lisa-Fittko-Straße 5, 7, 9, 11 usw

(zuletzt Nov.-Prot.) Der neue Tagesspiegel-Artikel von November wurde in der Koordinierungsgruppe versendet und beim Treffen verteilt. Teresa Roelcke hat über 1.000 Seiten interne Akten und Kommunikation der Verwaltung gesichtet (Informationsfreiheitsgesetz). Wichtigstes Ergebnis: die Verwaltung hat 2 Chancen verpasst die Sozialwohnungen abzuschließen. In den Vertrag wurde 2016 die Sicherung im Grundbuch nicht aufgenommen, obwohl es bereits 2013 Musterverträge gab, die das vorsahen (einen von 2015 konnte der Tsp. einsehen) und nicht erst 2018, wie Verwaltungsmitarbeiter im Nachhinein zunächst dachten. Möglicherweise hat ein externer Anwalt falsch beraten, denn es gibt Mails in denen er die Absicherung mit Vertragsstrafen (so wie es im Vertrag steht) vorgeschlagen hatte. Zweitens hätte die Senatsverwaltung darauf bestehen müssen, dass die Fördermittel für die 215 Sozialwohnungen in Anspruch genommen werden müssen, was mit einer Nachtragsvereinbarung aus 2021 (Senator Scheel) geändert wurde. Diese Vereinbarung wurde 10 Tage nach Weitergabe des Grundstücks der Quartier Heidestraße GmbH an ihre Tochtergesellschaft QH 2 Development GmbH und Co KG unterzeichnet. Der Artikel zitiert auch eine Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle von 2020 an die für den Vertrag zuständige Abteilung IIA, die nicht umgesetzt wurde. Bei Interesse an dem ganzen Text, bitte melden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1030> und <https://moabionline.de/41203> (mit Kommentaren).

Zwinglistraße 5 + 5A

(zuletzt Nov.-Prot.) Leider wurde der Brief an Gothe wegen der Abschaltung der Videoklingelanlage verwaltungsmäßig beantwortet. Im Milieuschutzgebiet ist das nicht erlaubt, auch wenn nicht auf die Miete umgelegt wird, deshalb die Abschaltung. Der Vermieter wurde zudem aufgefordert die Anlage wieder auszubauen und eine Klingelanlage ohne Video einzubauen. Auf die besondere Situation solange der Leerstand andauert, wurde nicht eingegangen. Auch bei der Antwort auf ein Schreiben des RTgG nicht. Auch Fernwärme wird in Milieuschutzgebieten nicht genehmigt, nur gesetzlich vorgeschriebene Energiemaßnahmen.

Es gibt aber keine Liste genehmigungsfähiger und nicht zu genehmigender Maßnahmen im Netz, sondern nur die Formulierung, dass nach dem Einzelfall entschieden wird, siehe dieser Link:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>
<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1083>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis November 2024 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 2024

Wilsnacker Str. 60: Nutzungsänderung EG in Ferienwohnung (ehem. Galerie + Wohnen, von Pears Global 2022 gekündigt), Lehrter Str. 57: EG in Ferienwohnung (unklar welches der Häuser), Ufnaustr. 9: Ferienwohnung in EG, Turmstr. 31: Neubau und Aufstockung

Ausgewählte Häuser in der Genehmigungsliste November 2024

Kaiserin-Augusta-Allee 101: Neubau mehrerer Gebäude (Gewerbe und Wohnen, früherer Antrag wurde nicht genehmigt, jetzt Infos: 7 Gebäude/Bauteile, 1 davon mit 1-3Zi-Whgn., 1 mit 80 1-Zi-Apartments), Kaiserin-Augusta-Allee 6: DG Ausbau für 3 Büros und 2 Aufzüge, Alt-Moabit 79: Neubau HH mit 29 Whgn., Bughagenstr. 9: Erweiterung Co-Working-Space in UG

3) Nächste Aktivitäten

Flyerverteilung: darüber wird voraussichtlich beim Januar-Treffen entschieden.

Nicht alle Häuser, die im Oktoberprotokoll gelistet sind, konnten verteilt werden, da unsere gedruckten farbigen Flyer im Stil von Bizim Kiez ausgegangen waren. Jetzt die Flyer fertig. **Kosten 134,87 Euro**
Anfang Januar Haustürgespräche mit der MGB in der Lehrter Straße (Koordinierungsgruppe).

4) Berichte von Veranstaltungen

Bericht von der Mietenwahnsinns-Aktivenkonferenz am 23.11 ist leider nicht möglich, da niemand der Anwesenden teilgenommen hat. Ca. 80 Teilnehmende, ein kurzer Bericht ist online:

<https://www.mietenwahnsinn.info/2024/bericht-vom-mietenpolitischer-ratschlag-23-11-2024/>

4 Themen wurden hauptsächlich diskutiert: bundesweiter Mietendeckel, öffentliche Wohnraumversorgung (LWUs, Bodenpolitik), Heizkosten/Nebenkosten(streik), Mieter:innen-Räte.

Ende Januar gibt es ein weiteres Treffen, s. Termine

Dafür den Reader mit Strategievorschlägen ansehen, der hier heruntergeladen werden kann:

<https://www.mietenwahnsinn.info/2024/wp-content/uploads/sites/10/2024/12/2024-11-23-mwb-ratschlag-reader-lang.pdf>

Veranstaltung „**Wem gehört Moabit?**“ am 14.11. der **Berliner Mietergemeinschaft** war mit ca. 40 Menschen sehr gut besucht. Die Themen sind wohl einigermaßen rübergekommen. Allerdings dominierte das Plenum, es blieb zu wenig Zeit für den Dialog mit dem Publikum.

Kurzer Bericht von der Online Veranstaltung am 1.12. zu **Entfristung von Mietverträgen** durch Heimstaden, die noch unter Akelius abgeschlossen wurden, Häuser in Neukölln und Moabit, sowie Treffen mit betroffenen Mieter*innen im Hansa-Ufer 5, deren Verträge bis zum 28.2.25 befristet sind.

Es gab eine Online Rechtsberatung am 9.12. von Stopheimstaden zu Baulärm und möglichen Minderungen, was in Moabit die Spenerstraße 36-38 und Alt-Moabit 113 betrifft, und wird eine weitere Beratung am Mo. 16.12. am Kottbusser Tor geben.

5) Verschiedenes und Termine

Verschiedene Moabiter*innen haben Mitglieder des Runden Tisches wegen dem Abendschaubeitrag und Inforadiobeiträge zur Verlängerung der Mietpreisbremse angesprochen und sich positiv geäußert.

Einschätzung Heimstaden – Probleme wegen notwendiger Umschuldung (neue Kredite) und Abwertung der Immobilien.

Zu Modernisierungsumlage bei Einbau von neuen Fenstern und Abzug des Instandhaltungsbedarfs gibt es ein neues BGH Urteil

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1120/bundesgerichtshof-vollzieht-kehrtwende-bei-modernisierungsumlage-112026.htm>.

Termine:

Aktivenkonferenz vom Mietenwahnsinns-Bündnis erneut am 25. Januar 2025, 13-18 Uhr im Kiezraum, Dragonerareal, Obentrautstraße

Kassenstand: -74,87 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet am Dienstag, 14. Januar 2025 um 19 Uhr, im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b statt.

Den Schlüssel für den Raum holt R. ab – 12-18 Uhr im Infobüro.