

Wohnen & Mieten im Badstraßenkiez (und angrenzenden Quartieren)

13.11.2020 16.00 – 18.00 Uhr via Zoom

Einladene: Stadtteilkoordinationen Brunnenstraße Nord (Jochen Uhländer) und Osloer Straße (Maike Janssen)

Teilnehmende: Ephraim Gothe (BA Mitte); Julia Kunze (BA Mitte); Reinhard Hinz (BA Mitte); Jana Koch (BA Mitte); Ralf Kersten (QM Badstraße); Magdalena Loda (QM Badstraße); Recep Aydinlar (QM Soldiner); Birgit Köhler (BA Mitte); Phillip Möller (Berliner Mietergemeinschaft); Jennifer Petzold (BA Mitte); Simon Stolz (Quartiersrat Badstraße); Jon Rohrbach (BA Mitte); Sonja Kirschning (STK + Brunnenstraße Nord); Viola Majdandzic;

Einführung: Zuerst erläutert Simon Stolz (Quartiersrat aus dem QM Badstraße und Initiator dieser Veranstaltung) die Motivation hinter dieser Veranstaltung: Der Badstraßenkiez ist einer der ärmsten Kieze, kein Milieuschutzgebiet, aber durch eine sehr attraktive Lage gekennzeichnet. Viele Anwohnende haben Angst, dass die Mietpreise weiter steigen und sie sich das Wohnen im Badstraßenkiez nicht mehr leisten können. **Stellvertretend für die Anwohnenden fragt der Quartiersrat, welche Möglichkeiten der Bezirk hat (und ergreifen wird), um die Mieterschaft vor Verdrängung zu schützen und erhofft sich von der Veranstaltung einen Blick in die Zukunft.**

1. Teil: Inputs der Referierenden:

Julia Kunze, Sozialraumkoordinatorin im Amt für Soziales:

- siehe Präsentation
- Erfahrung zeigt leider, dass sich Menschen mit Mietschulden oftmals zu spät Hilfe, z.B. durch Schuldnerberatungen, suchen, die drohende Wohnungslosigkeit ist in diesen Fällen nur noch schwer bzw. nicht mehr zu verhindern
- **WICHTIG:** Betroffene sollen sich direkt bei den Schuldnerberatungsstellen melden. Für den Badstraßenkiez ist die nächste Anlaufstelle hier: AWO Schuldner- und Insolvenzberatung, Badstraße 33.
- Weitere Stellen sind hier zu finden: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/schuldner-und-insolvenzberatung/>

Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit:

- seit 2011 starker Bevölkerungszuwachs
- aber wenig neue Wohnungen
- zudem starkes Umwandlungsgeschehen von Miet- zu Eigentumswohnungen

die Vermieterschaft im Bezirk Mitte:

- 15% städt. Wohnungsbau (gesobau, degewo, WBM etc.)
- 10% Genossenschaften
- insgesamt: 25% Gemeinwohl, damit liege Mitte im stadtweiten Durchschnitt

- Bei Eigentum: hoher Anteil von Zweitwohnsitzen

die Mieter:innenschaft im Bezirk Mitte:

- 70% der Wohnungen sind unter 6 Euro pro qm (netto)
- geht aber bis zu 12 Euro pro qm (neu sanierte Wohnungen sind deutlich teurer)
- viele geben mehr als 30% ihres Nettoeinkommens für Wohnen aus
- 40% Prozent der Kinder sind von Kinderarmut betroffen
- 40% wohnen im Milieuschutz

Hoffnung, dass sich Mietendeckel positiv auf die weitere Entwicklung des Mietspiegels auswirkt, es gibt aber noch keine Studien dazu

Info: Alle 4 Jahre werden 4 Milliarden Euro für Bedarfsgemeinschaften (ALG, Wohngeld etc.) ausgegeben, 90 % der Vermieter:innen sind privat (so ergibt sich eine Umverteilung der Steuergelder)

Wohnungsbau:

- Es wird aktuell viel gebaut
- 10% von Baugesellschaften
- 90% private Eigentümer (hochpreisig)
- Mietwohnungen verschwinden durch Eigentum (2017 waren es noch 6.000 und 2018/2019 nur noch 3.000)
- Politik sucht noch nach einer Lösung
- Milieuschutz kann diesen Prozess um 7 Jahre verschieben

Reinhard Hinz, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung:

- siehe Präsentation
- Modernisierung führt zu Steigerung der Bodenwerte
- findet fast nur noch privat statt
- Sanierungsverwaltung muss aber zustimmen und versucht Bezahlbarkeit zu gewährleisten
- Gemeinde hat die Verpflichtung, die Lebensumstände der Betroffenen im Blick zu haben, damit die Umstände gemildert werden.

2. Teil: Diskussion

Sozialwohnungen, die aus der Sozialbindung fallen:

- Vorverkaufsrecht kann vom Bezirk nur in Anspruch genommen werden, für gemeinschaftliche Ziele, wie öffentliche Einrichtungen (so auch im Böttgerviertel)

Milieuschutz für den Badstraßenkiez:

- gibt es aktuell nicht
- die Ausweisung von Milieuschutzgebieten beruht auf vertiefenden Untersuchungen
- das Grouscreening dazu wurde bereits 2015 durchgeführt, darin enthaltene Zahlen sind teilweise noch älter
- das Gutachten, das 2017 veröffentlicht wurde, sieht keinen Milieuschutz für Badstraßenkiez vor
- die Instrumente Milieuschutz und Sanierung schließen sich nicht aus (Beispiel: rund um Müllerstraße oder Turmstraße)

Die Eigentumsstruktur des Badstraßenkiezes:

- ein paar vereinzelte Wohnungsbaugesellschaften (davon überwiegend degewo)
- Gartenstadt Atlantik: sozialorientierter Privatbesitzer
- großer Teil im Streubesitz
- neues Studentenwohnheim in der Jülicherstraße (Campus Viva GmbH)

Bezirksstadtrat Gothe stellt die Initiative „Häuser bewegen“ vor:

- diese geht auf Hausbesitzer*innen zu und klärt diese über soziale Käufer auf, arbeitet als guter Makler
- Ziel ist, dass zum Verkauf stehende Häuser in gemeinwohlorientierte Hände gehen
- Weitere Informationen: <https://haeuserbewegen.de/>

Schattenmieten:

- Phillip Möller (Berliner Mietergemeinschaft) fragt, wie damit politisch umgegangen wird, wenn der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht gekippt wird?
- welche Möglichkeiten gibt es, gegen sogenannte Schattenmieten (doppelter Mietvertrag: einer mietendeckelkonform, ein zweiter für den Fall, dass der Mietendeckel gekippt wird, mit entsprechend höherer Miete) vorzugehen?
- BzSt Gothe: Zurzeit gibt es noch keine konkreten Maßnahmen, aber es wird diskutiert
- Beispiel Pankow: Verbot von Schattenmieten und Bußgeld gegen Schattenmieten bei laufenden Verträgen, nicht bei Neuvermietung

Mieter:innenrechte:

- Information & Aufklärung (weiter) notwendig
- Bezirksamt bietet kostenlose Mieterberatung:
https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php#headline_1_1

Zweckentfremdung:

- Bei Verdacht auf Zweckentfremdung (bsp: Leerstand) direkt an Ramona Reiser melden: Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin Mitte, (030) 90 18 -2 37 00
- Bezirksamt ist auf Hinweise angewiesen

Verabredung am Ende der Sitzung:

- Der Badstraßenkiez soll nicht vergessen werden
- bestehende Institutionen stärken
- Aufklärung bei den Mieter*innen
- Hilfen für die Mieter*innen zur Umsetzung des Mietendeckels (falls er hält) und zur Durchsetzung von Mieter*innen-Rechten allgemein
- Zweckentfremdung konsequent aufspüren und ahnden
- Ggf. neue Instrumente durch BauGB-Novelle gegen Umwandlung
- Untersuchung für eine Ausweisung als Milieuschutz auf aktuellen Daten
- Ggf. in einem halben Jahr noch einmal zum Austausch zusammenkommen

Linksammlung:

Steckbriefe des Stadtplanungsausschuss mit allgemeinen Basisdaten, Aussagen über das Aufwertungspotenzial, den Aufwertungsdruck sowie das Verdrängungspotenzial:

Bezirksregion 31 Osloer Straße, Planungsraum 02 Gesundbrunnen auf Seite 165

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiU5dyIhftAhVCNOwKHW8RDAkQFjAAeqQIBxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.berlin.de%2Fba-mitte%2Fpolitik-und-verwaltung%2Faemter%2Fstadtentwicklungsamt%2Fstadtplanung%2Fstaedtebaufoerderung%2Ferhaltungsgebiete%2F15-02-19_steckbriefe_plr_stadtplanungsausschuss.pdf&usq=AOvVaw3_MiNJptKrglmkrZXdPz14

Soziale Erhaltungsgebiete in Mitte:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#zul%C3%A4ssig>

Anhänge:

Kartenmaterial des BA Mitte zum Badstraßenkiez und den dort vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften, Quartiersmanagementgebieten, Milieuschutzgebieten und potentiellen Bauflächen

Präsentationen von Julia Kunze und Reinhardt Hinz

Protokoll: Viola Majdandzic