

Lisa-Marleen Buchholz, Rathenower Str. 59, 10559 Berlin

An
Bezirksamt Mitte von Berlin
Ephraim Gothe, Baustadtrat
Müllerstr. 146
13353 Berlin

27.01.2019

EILT !

**Ausübung des Vorkaufrechts im Milieuschutzgebiet „Birkenstraße“
für das Haus Rathenower Str. 59 in 10559 Berlin, offener Brief**

Sehr geehrter Herr Gothe,

wir, die Mieter des Hauses Rathenower Str. 59, sind wegen des beabsichtigten Verkaufs des Hauses zutiefst besorgt und fürchten um unsere bezahlbaren Wohnungen. Es ist wegen der kurzen Fristen (2 Monate) sehr schnelles Handeln erforderlich, deshalb bitten wir um sofortige Bearbeitung und zeitnahe Mitteilung des Sachstandes.

Es drohen vielen Menschen durch den Verkauf des Hauses der Verlust ihres bezahlbaren Wohnraums, ihrer sozialen Bindungen im Kiez und eine Verdrängung durch finanzstarke Investoren.

Gerne kommen wir auch mit Ihnen persönlich ins Gespräch.

Da dieses Schreiben auch an Andere aus Politik, Medien und Mieterschutzvereinen geht, möchten wir die Lage, sowie unsere Wünsche und Erwartungen etwas ausführlicher darlegen.

Die Situation in der Rathenower Straße 59

Das Haus in der Rathenower Straße 59 wurde 1958 erbaut. Es hat 6 Etagen, die über ein Treppenhaus bzw. den Fahrstuhl erreichbar sind. Zwölf der fünfzehn Wohnungen sind mit einem großen Balkon zum Innenhof ausgestattet. Auf dem Hof befinden sich die Mülltonnen und 6 PKW-Stellplätze. Der Innenhof ist begrünt. Jede Wohnung ist mit Bad und Küche ausgestattet. Alle Wohnungen werden über eine zentrale Heizung mit Wärme versorgt. Seitens der bisherigen sozial eingestellten Eigentümer wurden alle erforderlichen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen maßvoll durchgeführt, so dass ein niedriges Mietenniveau über die ganzen Jahrzehnte gehalten wurde.

Die Hausgemeinschaft ist bunt gemischt. Hier leben Alte und Junge, Deutsche und ausländische Mitbürger, Studierende, Alleinerziehende, Rentner, Singles, Paare und Familien mit Kindern. Wir gehen alle seit vielen Jahren friedlich und respektvoll mit einander um. Man hilft sich und achtet auf

einander. Trotz aller Unterschiede ist allen gemeinsam, dass jedem nur geringe finanzielle Möglichkeiten zur Verfügung stehen und wir auf niedrige, bezahlbare Mieten angewiesen sind.

Wir entsprechen also genau dem Klientel, das von Verdrängung durch Luxussanierung und extremen Mietsteigerungen bedroht ist. Um genau diese Verdrängung zu verhindern und den Kiez zu erhalten, wurden durch das Bezirksamt Mitte schon 2016 das Milieuschutzgebiet „Birkenstraße“ durch Verordnung eingerichtet.

Ausübung des Vorkaufrechts

Das Vorkaufsrecht kommt in Betracht, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Objekt liegt in einem sozialen Erhaltungsgebiet.
- Es liegt ein wirksamer Kaufvertrag vor.
- Es bestehen keine Ausschlussgründe.
- Es liegt eine positive städtebauliche Beurteilung vor, wonach das Objekt im Hinblick auf seine bauliche Struktur, seinem Ausstattungsstandard sowie seinem Gesamtzustand für die Bevölkerung des Erhaltungsgebietes als Wohnquartier erhalten werden soll.
- Es wurde eine Vereinbarung über die Verpflichtung mit einem vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Bezirk Mitte abgeschlossen.

Die Kriterien für die städtebauliche Beurteilung

Anhand der Voruntersuchungen zum Erlass der jeweiligen Erhaltungsverordnungen wird geprüft, weshalb der Verkauf dieses Gebäudes den Zielen der Erhaltungsverordnung zuwiderlaufen könnte. Hierbei kann im Sinne einer einheitlichen und objektiven Verwaltungspraxis bei der Bewertung zur Ausübung des Vorkaufsrechts folgender Kriterienkatalog herangezogen werden:

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.
3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.
5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbestand.
6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%.
7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.
8. Es sind milieuschutzrelevante Nutzungen vorhanden.
9. Es droht eine umfangreiche Aufwertung des Objekts (Modernisierungsanträge, schlechter Gebäudezustand)
10. Es droht eine Aufteilung zu Wohnungseigentum.

Ein Objekt eignet sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere, wenn die genannten Voraussetzungen in der Mehrzahl erfüllt sind. Je mehr der genannten Kriterien im Einzelfall zutreffen, desto eher kommt das Verkaufsobjekt für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Frage.

Die o.g. Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufrechts liegen gemäß der Richtlinien zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebiet) im Bezirk Mitte bis auf den Punkt 8 alle vor.

Der politische Wille

Von den politischen Parteien in Berlin wurden nun endlich die immer schneller steigenden Mieten und die damit verbundene Verdrängung finanziell schwächer gestellter Bürger als eine Bedrohung des sozialen Friedens erkannt und mit entsprechenden Erklärungen der politische Wille geäußert, mit verschiedenen Maßnahmen dieser Entwicklung zu begegnen. Dazu gehört u.a. die Bestimmung von sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten), die es den Kommunen ermöglicht in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht auszuüben.

In der „Vertiefenden Untersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Berlin Moabit“ wird als politischer Wille u.a. Folgendes ausgeführt:

„Das Land Berlin hat sich, aufgrund der aktuellen Veränderungen am Berliner Wohnungsmarkt und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum zum Ziel gesetzt, den steigenden Aufwertungs- und Verdrängungsdruck in den Berliner Wohngebieten zu lokalisieren und die betroffenen Wohngebiete mit ihrer sozial gemischten Bevölkerung mit entsprechenden städtebaulichen Instrumenten vor Verdrängung zu schützen.“

Oder aus der Berliner Morgenpost vom 11.01.2019:

„Berlin. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) möchte die Wohnungsbestände der früheren GSW vom umstrittenen Immobilienkonzern Deutsche Wohnen zurückkaufen. Das kündigte Müller am Freitag bei seiner Pressekonferenz zum Jahresauftakt an.“

Oder aus dem Landesbeschluss der SPD vom 18.01.2018:

*„Die Zeit ist gekommen, die Kontrolle zurückzugewinnen und Mieter*innen umfassend zu schützen.“*

SPD Berlin-Mitte, SPD-Baustadtrat Gothe geht voran, veröffentlicht am 21.11.2018:

*„Die SPD Mitte bekennt sich zu den von der rot-rot-grünen Regierungskoalition festgeschriebenen Zielen: Mieter*innen sollen vor Immobilienspekulation, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden. **Ephraim Gothe**, der für den Bezirk Mitte zuständige Stadtrat für Stadtentwicklung hat daher in den letzten Monaten zahlreiche neue Milieuschutzgebiete festgesetzt. ... Neben dem Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, ist es insbesondere das gesetzliche Vorkaufsrecht, das zugunsten der Mieter*innen wirkt. Liegen die Voraussetzungen vor, so übt der Bezirk dieses Recht zu Gunsten eines Dritten aus, meist einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft.“*

Die Linke erklärt sogar noch einen Schritt weiterzugehen „Die Linke will Wohnungen enteignen“, siehe Berliner Morgenpost vom 17.12.2018. Auf der Internetseite der Linken heißt es: „Zusammen - Gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung“

Interview mit Frau Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen) 2016 Stadtteilzeitung Dezember 2016: *„Wir brauchen mehr Milieuschutzgebiete – und wir sollten auch erwägen, wie- der mehr Sanierungsgebiete einzurichten. Denn durch das Sanierungsrecht gewinnt insbesondere das Vorkaufsrecht der Kommune und die Kaufpreisüberprüfung an Bedeutung, um Spekulation zu verhindern.“*

Bündnis 90/Die Grünen auf ihrer Website:

„12.04.18, News, WIDERSETZEN – das ist unsere Stadt!

*Wohnen ist ein Grundbedürfnis und das Recht auf angemessenen Wohnraum hat in Berlin Verfassungsrang. Aber seit Jahren steigen die Miet- und Wohnkosten dramatisch. Immer mehr Berliner*innen müssen einen immer größeren Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben und können sich immer weniger eine Wohnung leisten. Werner Graf, Katrin Schmidberger und Lisa Paus fordern einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik.“*

Es bleibt letztlich zu hoffen, dass die Parteien ihren politischen Willen nicht nur von einer imaginären Einrichtung „fordern“ sondern selbst umsetzen, denn sie bilden den Senat bzw. stellen den Bezirksbürgermeister und den zuständigen Baustadtrat.

Von politischer Seite wird die Ablehnung der Ausübung des Vorkaufrechts oft damit begründet, dass der Kaufpreis zu hoch sei und mit den bestehenden niedrigen Mieten deshalb keine ökonomische Bewirtschaftung des Miethauses möglich sei. Diese Argumentation darf nicht gelten, denn damit wäre grundsätzlich das Milieuschutzanliegen ad absurdum geführt. Investoren müssten nur den Kaufpreis hoch genug drücken, um die Ausübung des Vorkaufrechts im sozialen Erhaltungsgebiet regelmäßig zu verhindern. Außerdem geht es ja gerade um die Erhaltung günstigen Wohnraumes, also

bezahlbarer Mieten. Wenn niedrige Mieten im Verhältnis zum Kaufpreis aber die Ausübung des Vorkaufrechts verhindern, kämen nur noch Häuser mit hohen Mieten zur Ausübung des Vorkaufrechts in Betracht. Das kann wohl kaum der Weg sein, um Milieuschutz zu betreiben und bezahlbare Mieten zu erhalten.

Die kurzfristigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen hier zurückstehen, denn höhere Mieten und ein Ausgleich über entsprechende Wohngeldzuschüsse werden schließlich auch von Steuerzahler getragen. Auch wir als Mieter, erkennen natürlich die Notwendigkeit an, dass es auch zu moderaten Mietsteigerungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen kommen kann, um ein Haus wirtschaftlich betreiben zu können.

Schlussfolgerungen

Das Haus in der Rathenower Straße 59 erfüllt alle wesentlichen Kriterien zur Ausübung des Vorkaufrechts durch den Bezirk Mitte. Milieuschutz ist nicht durch regelmäßige Ausübung des Vorkaufrechts Rückkauf im Milieuschutzgebiet zu erreichen.

Nur durch den Kauf einzelner Objekte im Milieuschutzgebiet kann nach und nach tatsächlich ein Milieuschutz erreicht werden.

Die wirtschaftliche Lage Berlins ist so gut wie nie. Der Haushaltsüberschuss betrug im letzten Jahr 2400 Millionen (2,4 Milliarden). Wenn nicht jetzt, wann soll denn dann die Möglichkeit für die Ausübung des Vorkaufrechts möglich sein!

Der politische Wille ist von den Parteien der Entscheidungsträger im Bezirk und im Senat eindrücklich erklärt worden. Das Milieuschutzgebiet „Birkenstraße“ besteht seit 2016. Jetzt können die politisch Verantwortlichen beweisen, dass ihre Erklärungen nicht nur heiße Luft sind, sondern ein ernst gemeinter Handlungsauftrag. Wenn der politische Wille da ist, kann kreativ zum Wohle der Mieter und der Allgemeinheit gehandelt werden (siehe Karl-Marx-Alle – „gestreckter Erwerb“). Wir hoffen, dass die politisch Verantwortlichen auch bei weniger medial wirksamen Objekten engagiert tätig werden.

Die Rathenower Straße 59, die quasi alle Voraussetzung zur Ausübung des Vorkaufrechts erfüllt, stellt für uns gewissermaßen die Nagelprobe für die Glaubhaftigkeit der Politik dar.

Wir gehen davon aus, dass der Bezirk Mitte entsprechende organisatorische, rechtliche und personelle Voraussetzungen geschaffen hat, damit der sehr enge Zeitrahmen von nur 2 Monaten zur Ausübung des Vorkaufrechts eingehalten werden kann, da sonst die Einrichtung sozialer Erhaltungsgebiete kein Sinn machen würde.

Wir bitten daher, um eine zeitnahe Nennung eines zuständigen Sachbearbeiters, der Auskunft über die aktuelle Entwicklung und Entscheidungsfindung im Bezirk geben kann.

Einladung zum Hoffest

*Wir möchten hiermit alle Interessierten und Beteiligten in Politik, Vereinen und Medien sowie alle Anwohner im Kiez zu unserem Hoffest mit Live Musik am **9. Februar 2019** in der Zeit von **12 bis 15 Uhr** einladen. Lernen Sie uns und unser Haus kennen. Es ergeben sich hoffentlich viele Gespräche und Eindrücke, aus denen deutlich wird, dass dieses Haus nicht an Mietentreiber verkauft werden darf.*

Mit freundlichen Grüßen, die Mieter des Hauses Rathenower Str. 59

Lisa-Marleen Buchholz

Baba

Oumairat/Weinrich

Trabelsi

Kesenek

Bierstedt

Ihde

Kemal/Önal

Müller

Topaloglu

Yigit

Güney

Yigit

Kapella