

Beschluss der Stadtteilvertretung Turmstraße vom 17.11.2020

Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ausüben

Die Stadtteilvertretung Turmstraße fordert den Bezirk Mitte auf, für die in den Milieuschutzgebieten *Birkenstraße* und *Waldstraße* gelegenen sieben Häuser¹, Bestandteil der jüngsten Paketkäufe durch *Heimstaden Bostad AB*², das Vorkaufsrecht (Prüfungsfrist: 23.11.) auszuüben. Neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind dabei aktiv auch alle weiteren gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen (z. B. Genossenschaften, Stiftungen, Vereine, soziale Träger etc.) anzusprechen, die für einen Vorkauf infrage kommen.

Sollte sich im Prüfungsverfahren herausstellen, dass neue Zuschüsse des Landes Berlin erforderlich sind, die es einem interessierten gemeinwohlorientierten Käufer erst ermöglichen, die Grundstücke zu erwerben, so möge sich das Bezirksamt mit allen Mitteln gegenüber dem Senat dafür einsetzen, diese im Rahmen des SenFin-Nachtragshaushalts bereitzustellen.

Weiterhin fordert die Stadtteilvertretung den Bezirk Mitte angesichts des anstehenden Baulandmobilisierungsgesetzes dazu auf, für die langfristige Erleichterung der Vorkaufsrechtsausübung geeignete Strukturen – bspw. in Form einer umfassenden bezirkseigenen Datenbank über o. g. gemeinwohlorientierte Akteure – aufzubauen und somit entsprechende Interessenbekundungen von möglichst vielen im Namen des Gemeinwohls agierenden Akteuren einzuholen, sodass sich innerhalb der Prüfungsfristen passende Kaufinteressenten finden lassen.

Erläuterung und Begründung

Ebenso wie für die im *Sanierungsgebiet Turmstraße* stattfindenden Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen trägt der Bezirk Mitte die Verantwortung für die Erhaltung der Sozialstruktur in Moabit. Im vorliegenden Fall gilt es daher, den Kauf der genannten Wohnhäuser mittels Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern.

Bei dem Käufer handelt es sich um *Heimstaden Bostad AB*, einen Großinvestor, der innerhalb der letzten zwei Jahre in Berlin rund 5.400 Wohnungen im Wert von knapp 1,1 Milliarden Euro erworben hat und dessen Geschäftsmodell sehr häufig aus dem An- und teureren Verkauf sowie dem Luxussanieren und Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen besteht. Abwendungsvereinbarungen werden in der Regel nicht unterschrieben. Es ist daher naheliegend, dass der Kauf der Wohnhäuser langfristig die Verdrängung der derzeitigen Bewohnerschaft und die Umwandlung in erheblich kostspieligere Luxus- oder Eigentumswohnungen zur Folge haben wird.

Dies jedoch widerspricht der sozialen Erhaltungsverordnung, die Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung u. a. durch teure Modernisierungsmaßnahmen verhindern soll. Umso dringlicher ist es, das Vorkaufsrecht konsequent zur Anwendung zu bringen und hinsichtlich der Änderungen betr. BauGB die hierfür nötigen umfassenden Grundlagen zu schaffen.

¹ Birkenstr. 10, Bremer Str. 63 & 64, Emdener Str. 38 & 39, Lübecker Str. 24 und Stephanstr. 6

² berlinweit über 140 Häuser mit über 3.900 Wohnungen im Gesamtwert von knapp 830 Mio. €