

## **Beschluss der Stadtteilvertretung Turmstraße vom 16.02.2021**

### **Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 4 BauGB ausüben**

Die Stadtteilvertretung Turmstraße fordert den Bezirk Mitte auf, für die im Milieuschutzgebiet *Birkenstraße* gelegenen fünf Häuser Stromstr. 44, Perleberger Str. 10, Stephanstr. 65, Turmstr. 11 und Wilsnacker Str. 20 – die beiden letztgenannten befinden sich zugleich im Sanierungsgebiet – gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 das Vorkaufsrecht auszuüben sowie den Vorkauf hinsichtlich einer möglichen Preislimitierung zu überprüfen.

Zudem sollte infolge der diesjährigen Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele durch die aktuell laufende Sozialstudie eine erweiterte Vorkaufsrechtsausübung im Sanierungsgebiet nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch den Einsatz revolvingierender Mittel aus den Einnahmen durch die vorzeitige Ablöse der Sanierungsausgleichsbeträge (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen) im Rahmen einer evtl. erforderlichen Bezuschussung ermöglicht werden.

Als potentielle Dritterwerber sind neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aktiv auch alle weiteren im Namen des Gemeinwohls agierenden Akteure (z. B. Genossenschaften, Stiftungen, Vereine, soziale Träger etc.) anzusprechen. Sollte sich im Prüfungsverfahren herausstellen, dass 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 bereitzustellen.

### **Erläuterung und Begründung**

Ebenso wie für die im *Sanierungsgebiet Turmstraße* stattfindenden Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen trägt der Bezirk Mitte die Verantwortung für den Erhalt der Sozialstruktur in Moabit. Es ist nicht auszuschließen, dass die betroffenen Mieter\*innen der genannten Gebäude durch Luxussanierung und/ oder Umwandlung in Eigentumswohnungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, in denen sie teilweise seit Generationen leben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist daher geboten, um entsprechend der sozialen Erhaltungsverordnung und der sozialen Sanierungsziele die Gebietsbevölkerung vor einer Verdrängung durch unzumutbare Mietbelastungen zu schützen und die Wohnfunktion des Sanierungsgebiets zu stärken. Umso dringlicher ist es, das Vorkaufsrecht künftig auch nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 konsequent zur Anwendung zu bringen und die Mittel aus sanierungsbedingten Einnahmen durch Bodenwertsteigerungen wieder direkt der Gebietsbevölkerung zugutekommen zu lassen.