Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

Datum: 22.06.2020
Tel.: 44600

Bezirksamtsvorlage Nr. 1145
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **23.06.2020**

1. <u>Gegenstand der Vorlage:</u>

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Waldenserstr. 9 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Waldstraße“

2. <u>Berichterstatter/in:</u>

Bezirksstadtrat Gothe

3. <u>Beschlussentwurf:</u>

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Waldenserstraße 9 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Waldstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Waldenserstraße 9 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Waldenserstraße 9 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
   a) Personalrat: nein
   b) Frauenvertretung: nein
   c) Schwerbehindertenvertretung: nein
   d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Waldenserstraße 9 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 58 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 55 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete von 24 % der vermieteten Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete um mehr als 10 %. Über die Hälfte der Nettokaltmieten der vermieteten Wohnungen im Objekt (27 von 51 WE, 4 WE leer) übersteigt noch nicht die anhand des Berliner Mietspiegels ermittelte Miete um mehr als 10 %. Es stehen momentan vier Wohnungen leer.
- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Modernisierung durch Austausch der Fenster und Anbringen einer Wärmedämmung, Einrichtung einer zentralen Warmwasserversorgung, Einbau hochwertiger Böden; Modernisierung von Bädern; Anbau von Aufzügen und Balkonen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch daraus, dass der Käufer des Grundstücks keinerlei Reaktion auf das Angebot des Abschlusses einer Abwendungsvereinbarung zeigte. Das Anhörungsschreiben nebst Abwendungsvereinbarung wurde am 26.05.2020 per Post (Eingang PZU am 28.05.2020) und zusätzlich per E-Mail an Herrn Einar Skjerven versandt. Die im Anhörungsschreiben angegebene Rückmeldefrist (17.06.2020) ist zwischenzeitlich ohne Reaktion verstrichen.
- Es sind auch aufgrund der über den Erwerber vorliegenden Informationen erhaltungswidrige Entwicklungen durch den Verkauf des Grundstücks zu befürchten. Insbesondere ist zu befürchten, dass Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen aus Wertsteigerungssinteressen der Investoren und Anleger vorgenommen werden. So wird beispielsweise Einar Skjerven auf der Homepage der Heimstaden damit zitiert, dass Investoreninteressen nicht durch eine „Vielzahl an gesetzlichen Restriktionen“ und „eine unübersichtliche politische Situation in Berlin“ zu stoppen seien. Auch ist laut Skjerven erklärtes Ziel, Investoren zu helfen „erhebliche Wertsteigerungspotenzial über den Investmentzeitraum zu heben.“ Auch ein Zitat des stellvertretenden CEO von Heimstaden, Magnus Nordholm (vgl. Pressemeldung Skjerven Group vom 13.07.2018) zeigt, dass die Immobilienankäufe in Berlin aufgrund wachsender Immobilienpreise in erster Linie als eine „gute Basis für rentable Investments“ gesehen werde. Auch aus der Darstellung einzelner Projekte der Skjerven Group (vgl. z.B. Pressemitteilung zu „Beautique-Apartments“ mit 281 Eigentumswohnungen als „Mikro-Apartments“) heraus wird deutlich, dass der Investor in erster Linie Anleger orientiert agiert. Ein in 2017 von der Berliner Woche veröffentlichter Artikel bestärkt diesen Eindruck dadurch, dass Bestandsmieter darauf aufmerksam machen, dass Ihre Interessen und Rechte bei Modernisierungen und den Umbaumaßnahmen zu den „Beautique-Apartments“ missachtet wurden. Ein weiterer Presseartikel aus dem Jahre 2015 (Tagesspiegel

vom 19.01.2015) verdeutlicht zudem die grundsätzliche Ablehnung Einar Skjervens gegenüber Umwandlungsverboten und dem Milieuschutz im Allgemeinen.

- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Waldstraße Straße ein Schutz vor der Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Da dieser Schutz durch den Ausnahmetatbestand nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB in der Praxis regelmäßig umgangen wird, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet zusätzlich gerechtfertigt.

5. <u>Rechtsgrundlage:</u>

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 27a BauGB.

6. <u>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</u>

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

   Keine

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

   Keine

7. <u>Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:</u>

Keine

8. <u>Behindertenrelevante Auswirkungen:</u>

Keine

9. <u>Integrationsrelevante Auswirkungen:</u>

Keine

10. <u>Sozialraumrelevante Auswirkungen:</u>

Keine

11. <u>Mitzeichnung(en):</u>

Keine

Bezirksstadtrat Gothe