

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	03.12.2018
<b>Ott, Stephan</b>	Weitergabe an BA:	06.12.2018
<b>Fraktion der SPD</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	20.12.2018
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	07.01.2019
<b>Abt. Bauen, Planen und Facility Management</b>		

---

## **Geplanter Verkauf von ca. 100 Wohnungen in der Gubener Straße im Ortsteil Friedrichshain**

Ihre schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

**1. Welche konkreten Informationen liegen dem Bezirksamt zum Verkauf von rund 100 Wohnungen in der Gubener Straße 11, 12, 13 a-d vor?**

Aus Informationen von Anwohnern ist seit Mitte November 2018 bekannt, dass Wohnungen in der Gubener Straße 11, 12, 13 a-d verkauft werden sollen. Offenbar wurde ein Vorort-Verkaufsbüro eingerichtet.

**2. Welche Chancen sieht das Bezirksamt den geplanten Verkauf dieser Wohnungen zu verhindern?**

Eine Verhinderung des Verkaufs dieser Wohnungen ist rechtlich nicht möglich. Mit Erlass der Umwandlungsverordnung in Berlin im März 2015 ist die Aufteilung in Einzeleigentum in sozialen Erhaltungsgebieten nur noch unter bestimmten Umständen zulässig. Das Erhaltungsgebiet Weberwiese, in dem sich diese Wohnungen befinden, wurde erst mit Wirkung vom 23.07.2016 förmlich festgelegt. Eine Aufteilung in Einzeleigentum fand bei diesen Gebäuden schon vor Juli 2016 statt. Entsprechende Eintragungen in die Grundbuchblätter zur Teilung stammen bereits von Anfang August 2015 und damit vor der Festsetzung des Erhaltungsgebietes. Einzelne Wohnungen wurden bereits an Einzeleigentümer verkauft. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen schließt auch die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk aus, so dass ein Verkauf von Wohnungen ohne erhaltungsrechtliche Einschränkungen möglich ist.

**3. Welche konkreten Maßnahmen unternimmt, bzw. plant das Bezirksamt, um die betroffenen Mieter\*innen zu schützen?**

Die Mieter\*innen in der Gubener Straße 11, 12, 13 a-d werden nochmals schriftlich auf die Möglichkeit der kostenlosen Mieterberatung durch die Mieterberatungsgesellschaft ASUM GmbH hingewiesen. Diese berät und unterstützt die Mieter\*innen im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, z. B. wenn Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, bei Modernisierungsankündigungen oder angekündigten Mieterhöhungen. Es kann auch eine kostenlose Anwaltssprechstunde durch einen Mietrechtsanwalt in Anspruch genommen werden.

#### **4. Wieso hilft der Milieuschutz in diesem Gebiet nicht?**

Wie unter 2. beschrieben, kann der Milieuschutz die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur dann verhindern oder einschränken, wenn die Aufteilung in Einzeleigentum mit beantragter Grundbucheintragung erst nach Erlass der Umwandlungsverordnung und förmlicher Festlegung eines Erhaltungsgebietes erfolgt ist.

Im sozialen Erhaltungsgebiet wird zudem Einfluss genommen auf den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Indem Maßnahmen nicht genehmigt werden, die über den heute üblichen Standard hinausgehen, kann indirekt Einfluss auf die Miethöhe nach einer Modernisierung genommen werden. Dies gilt auch für Maßnahmen in Eigentumswohnungen.

Werden lediglich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, ist dies genehmigungsfrei, da diese nicht auf die Miete umgelegt werden. Für die Wohnungen in der Gubener Straße wurden seit Festlegung des sozialen Erhaltungsgebietes im August 2016 keine Genehmigungsanträge auf Modernisierung gestellt.

Hohe Mieten resultieren leider oft aus einer Neuvermietung nach Mieterwechsel, ohne dass die Wohnungen modernisiert wurden. Hier bedarf es nachhaltigerer Instrumente der Bundesgesetzgebung, wie z. B. eine Verschärfung der sog. Mietpreisbremse bei Neuvermietung.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt  
Bezirksstadtrat