

Milieuschutzsatzung für das Gebiet Chamissoplatz

Das Gebiet Chamissoplatz ist seit 2005 ein „Soziales Erhaltungsgebiet“ in Friedrichshain-Kreuzberg. Rund 9.000 Menschen wohnen hier. Durch seine innerstädtische Lage, sein intaktes Stadtbild und seine sanierten Gründerzeit-Häuser ist der Kiez um den Chamissoplatz als Wohnquartier sehr begehrt und zieht nationale und internationale Investoren und Anleger an.

Seit mehreren Jahren steigt so der Druck auf den Mietwohnungs- und Grundstücksmarkt.

Teure Modernisierungen, hohe Mietforderungen bei Neuvermietung und das Ausschöpfen aller Mieterhöhungsmöglichkeiten schrauben das allgemeine Mietniveau in die Höhe. Von **2007 bis 2017 sind die Mieten in Kreuzberg um 316 % gestiegen**¹. Der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietungen in Berlin liegt 2018 bei 12,27 €/m², in Kreuzberg bei 14,53 € pro qm Wohnfläche². Im Gebiet Urbanstraße/Gneisenastraße sind die Grundstückspreise innerhalb von 10 Jahren um 821 %, von 380 € pro qm auf 3.500 € pro qm gestiegen³. Im Gebiet Chamissoplatz lagen allein die Bodenrichtwerte am 1.01.2018 bei 3.500 € pro qm⁴; innerhalb des letzten Jahres war dieser Anstieg besonders hoch. Zudem schreitet die Umwandlung von Wohnungen in Eigentum fort, wodurch diese vom Mietwohnungsmarkt verschwinden und die Mieter*innen nicht mehr vor Kündigungen geschützt sind (Eigenbedarf). Insgesamt verursachen diese Entwicklungen, dass zunehmend Alt-Mieter*innen unser Quartier verlassen müssen und wohlhabendere Kreise die Wohnungen „besetzen“.

Die Soziale Erhaltungsverordnung will die Bewohner*innen vor derartiger Verdrängung schützen. Dazu soll in diesen Gebieten ergänzend auch die Umwandlungsverordnung vom 14.03.2015 beitragen, die das Umwandeln von Miet- zu Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig macht.

Der Schutz gelingt nur zum Teil, z.B. durch Genehmigungsversagung von Luxusmodernisierungen oder die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk in Einzelfällen. Die Umwandlungsverordnung hat leider eine Vielzahl von Einschränkungen.

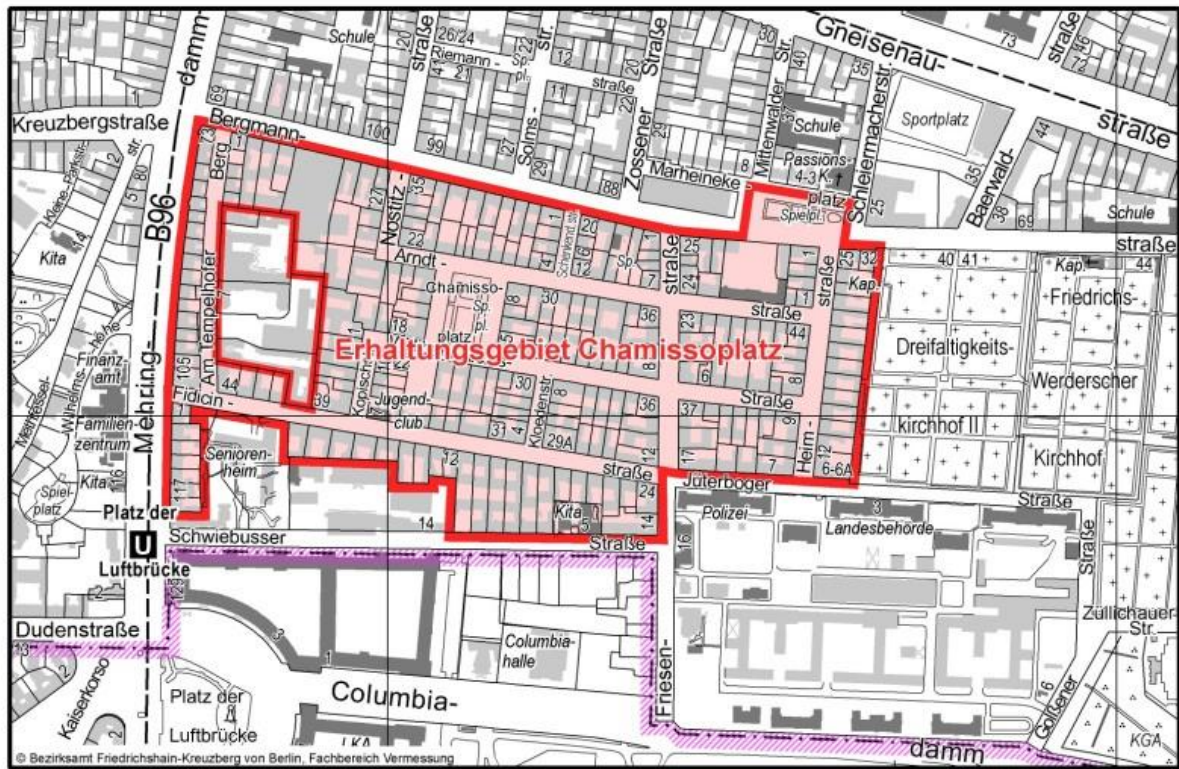
¹ <https://www.f-und-b.de/>

² <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Berlin/2825>

³ <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/03/bodenrichtwerte-berlin-grundstueckspreise.html>

⁴ <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris//>

Karte Erhaltungsgebiet Chamissoplatz (Bild: BA Friedrichshain-Kreuzberg)



Originalnr.: 2015/042

Text: Initiative Mieter*innen ein Gesicht geben