



Ende der Sanierungsgebiete

... UND WAS SICH FÜR DEREN BEWOHNER VERÄNDERT

Stadtplan mitte moabit 2107

Seit Ende Januar sind der Moabiter Stephan- und der Beusselkiez keine Sanierungsgebiete mehr. Mit Beschluss des Abgeordnetenhauses wurde die Sanierungssatzung für beide Gebiete aufgehoben. Und weitere werden folgen: denn vor zwei Jahren hatte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die beschleunigte Abwicklung der Berliner Sanierungsgebiete entschieden. Auch in Prenzlauer Berg, Mitte und anderen Ostberliner Quartieren, in denen nach der Wende der größte Sanierungsbedarf bestanden hatte, werden die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in den nächsten Jahren aufgehoben: in Mitte (alt) betrifft das die Spandauer Vorstadt ab 1.1.2008 und die Rosenthaler Vorstadt ab 1.1.2009. Auch wenn noch nicht alle Wohnungen saniert sind und die Infrastruktur – also die Ausstattung mit Kitas, Spielplätzen, Grün- oder Sportflächen – noch Defizite aufweisen. Allerdings ist der Grad der Bautätigkeit in den einzelnen Gebieten sehr unterschiedlich: Während in Moabit beispielsweise Sanierung derzeit kaum ein Thema ist, spielt sie in den östlichen Bezirken durchaus noch eine Rolle. Brisant daran ist, dass sich in den noch unsanierten Beständen vor allem die Haushalte mit niedrigem Einkommen konzentrieren, die sich schon jetzt die Mieten in sanierten Häusern nicht leisten können.

Vor zwei Jahren hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den neuen »Leitsätzen zur Stadterneuerung« festgelegt, dass eine »wesentliche Gebietsverbesserung« im Sinne eines Sanierungszieles bereits erreicht sei, wenn auf 60% der Grundstücke des Gebiets Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bis dahin galten noch 70% als Richtwert. Die vorgezogene Aufhebung der Sanierungsgebiete bietet der Senatsverwaltung vor dem Hintergrund knapper Finanzen nicht nur die Möglichkeit, Geld einzusparen, das bislang in die sozialverträgliche Sanierungsdurchführung investiert wurde, sondern sogar noch ei-

ne Einnahmequelle: Denn bei der Aufhebung von Sanierungsgebieten kann das Land Berlin sogenannte Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern einfordern. Durch die Ausgleichsbeträge sollen die im Zuge der Sanierung entstandenen Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden. Der Ausgleichsbetrag ist also die Differenz zwischen dem Immobilienwert nach der Sanierung und dem Wert, den die Immobilie hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre, und wird in einem komplizierten Verfahren berechnet. Die so eingenommenen Gelder will das Land Berlin wieder in die Infrastruktur der Gebiete reinvestieren.

Was sich ändert

Doch was bedeutet die Aufhebung von Sanierungsgebieten konkret für deren Bewohner? Zunächst entfallen die besonderen Steuermöglichkeiten des Landes Berlin, wenn Eigentümer sanieren wollen – denn das »besondere Städtebaurecht« ist nicht mehr Rechtsgrundlage. Die zahlreichen Genehmigungsverfahren, die Investoren dabei durchlaufen mussten, entfallen weitgehend. Allerdings können sie auch keine steuerlichen Abschreibungen mehr geltend machen, wie es im Sanierungsgebiet möglich war. Durch den Wegfall der Genehmigungspraxis tritt der Bezirk bzw. das Land Berlin auch nicht mehr als Vermittler zwischen Mieter und Eigentümer auf, um Einvernehmen über die Sanierungsmaßnahmen herzustellen. Sanierungsbetroffene Mieter müssen sich also mit dem Vermieter selbst auseinandersetzen. Die Instrumente und finanziellen Mittel, mit denen der Bezirk bislang versuchen konnte, eine sozial verträgliche Sanierung zu sichern und soziale Härten für den Mieter abzufedern, gibt es nicht mehr: zum Beispiel Sozialplanverfahren, Umzugsbeihilfen, Entschädigungen, Här-

teausgleich in Form von Mietzuschüssen oder Umsetzwohnungen. Für Mieter gelten von nun an die normalen gesetzlichen und zivilrechtlichen Regelungen. Bei Sanierungen muss demnach die »Herstellung eines zeitgemäßen Standards« geduldet werden, im Zweifelsfall sollte man sich an Beratungsstellen wie den Mieterverein bzw. die Mietergemeinschaft wenden.

Die vom Bezirk finanzierte öffentliche und allgemeine Mieterberatung in den Gebieten wird ihre Tätigkeit voraussichtlich weitgehend beenden. Auch andere Gremien, die es so nur in Sanierungsgebieten gab, müssen dann ihre Arbeit in der bisherigen Form einstellen: ob Betroffenenvertretungen, Sanierungsbeauftragte oder Sanierungszeitungen (wie diese), die aus Sanierungsförderungsmitteln finanziert wurden. Diese Mittel stehen mit der Aufhebung der Sanierungssatzungen nicht mehr zur Verfügung. Ob und wie Formen der Bürgerbeteiligung dann weitergeführt werden, liegt nun in der Entscheidung der Bezirke und hängt auch von deren finanziellen Möglichkeiten ab.

Woran sich nichts ändert

Unberührt bleiben die bestehenden Mietverträge der Bewohner mit allen darin enthaltenen Regelungen, da es sich hierbei um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter handelt. Ebenso wenig ändert sich für Mieter in Häusern, die mit öffentlichen Fördermitteln saniert worden sind. Deren Verträge und Mietpreisbindungen basieren auf den meist sehr langfristigen Förderverträgen, die das Land Berlin vor der Sanierung mit den Eigentümern abgeschlossen hat. Und die gelten unabhängig von der Aufhebung von Sanierungsgebieten weiter. Mieter, die eine Mieterhöhungsankündigung von ihrem Vermieter erhalten, sollten also zunächst genau auf ihren Mietvertrag schauen.

Im Laufe des Sanierungsgeschehens haben die Bezirke außerdem Bebauungspläne entwickelt, die bestimmte Sanierungsziele und Nutzungen festschreiben. Diese haben auch nach Aufhebung der Gebiete Rechtsgültigkeit. Auf diese Weise können Grünflächen, Wohnanteile, infrastrukturelle Einrichtungen u.a. gesichert werden. Allerdings entfallen auch spezielle Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für Spielplätze, Grünflächen etc. in Sanierungsgebieten.

Die Sanierungsverwaltung des Bezirks Mitte wird die Anwohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer in den Gebieten mit einer eigens dafür erstellten Zeitung über die Resultate der Sanierung und die Folgen der Sanierungsentlassung informieren.

Ulrike Steglich