



Die Mieter des Hauses Matternstraße 4 haben begonnen sich gegen den Verkauf des Hauses an einen Luxemburger Spekulanten zu wehren. Von vielen Balkonen hängen Transparente herunter.

Haus Matternstraße 4 in 10249 Friedrichshain

Das Haus Matternstraße 4 soll an die Luxemburger Firma Albert Immo S.a.r.l. für 5,1 Millionen € verkauft werden. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2800.- €.

Das Haus hat 33 Wohnungen. Davon haben:

- 3 Wohnungen mehr als 2 Zimmer,
- 14 Wohnungen 2 Zimmer und
- 16 Wohnungen 1 Zimmer.

Dem entspricht die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft. Etwa 1/3 sind Studenten, Arbeitslosengeld- bzw. Grundsicherungsempfänger, haben prekäre Arbeitsverhältnisse oder verdienen kaum mehr als € 1000.- netto.

In den letzten 27 Jahren haben die Mieter durch Eigenleistungen dazu beigetragen, die Mieten im Haus günstig zu halten.

- Viele haben mit dem Modernisierungsprogramm des Landes Anfang der 1990er Jahre Gasetagenheizungen einbauen lassen.

Einige Modernisierungsverträge sind heute noch gültig.

- Sie haben Renovierungen auf eigene Kosten durchgeführt und so den Vermieter von Kosten entlastet, der im Gegenzug auf Mieterhöhungen verzichtet hat.
- Die 2008 verstorbene Mutter des jetzigen Verkäufers hat das Vermietungsgeschäft auch als soziale Aufgabe betrachtet.

Aufgrund der günstigen Mieten im Haus ergibt sich für den Spekulanten eine Rendite von 2,8 % - viel zu wenig aus seiner Sicht! Im sozialen Erhaltungsgebiet „Petersburger Platz“ aber sind wohnwertsteigende Maßnahmen nicht erlaubt. Daher muss der Spekulant versuchen das Haus leer zu bekommen, weil er nur dann einen ordentlichen Gewinn erzielen kann.

Was aber ist eine sozialverträgliche Miete? Alle sollen bleiben können! - ist ein wichtiger Grundsatz der sozialen Stadtentwicklung. Als Maßstab kann hierbei die Kaltmiete herangezogen werden,

die für Grundsicherungs- und ALG-II-Empfänger gilt. Die Wohnaufwändungsverordnung nennt 5,71 € pro qm in einfacher Wohnlage für 1 Person.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt im Haus aber bereits bei 6,43 € (inkl. BK 8,01 €). Eine spekulative Erhöhung der Mieten im Rahmen des Mietspiegels und eine energetische Fassaden- und Fenster-sanierung aber würde die Mieten noch einmal um etwa 1,50 € je qm steigen lassen.

Die Folgen des Verkaufs eines Hauses an einen Finanzspekulanten sind hinreichend bekannt. Entmietung und Verdrängung sind die Voraussetzung für Gentrifizierung. Ein Haus, das an einen Spekulanten verkauft wird, bleibt für immer Spekulationsobjekt, weil der Daseinszweck des Spekulanten die Spekulation und nicht das Wohnen als Daseinsvorsorge ist.

Der Kaufpreis des Hauses von 5,1 Millionen € steht in einem Missverhältnis zur Jahreskaltmiete von 145.000.- € und ergibt einen Kaltmietenfaktor von über 35. Das ist vor allem darin begründet, dass der Verkaufspreis rein spekulativ ist, weil er auf steigende Preise im Handel mit Häusern setzt und keinen wirklichen Bezug zu Mieteinnahmen hat.

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte, die das Haus im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk kaufen könnte, hat jedoch auch die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu wahren. Bei einem Kaltmietenfaktor von über 26 kauft sie nicht.

Wenn nunmehr die günstigen Mieten im Verhältnis zu einem hohen Verkaufspreis zu einem ungünstigen Kaltmietenfaktor führen, der es einer Wohnungsgesellschaft nicht sinnvoll erscheinen lässt,

das Haus zu kaufen, dann sind die Grundsätze des sozialen Erhaltungsgebietes auf den Kopf gestellt. Aber genau die soziale Verträglichkeit der Mieten-Entwicklung ist Grundlage der sozialen Erhaltungsgebiete. Will man die Spekulation mit Wohnraum verhindern, dann muss man zwangsläufig auch zu einem höheren Kaltmietenfaktor kaufen.



Deshalb möchten wir, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von seinem Vorkaufsrecht zugunsten der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) Gebrauch macht.

Bitte helfen Sie den Verkauf an einen Spekulanten zu verhindern:

- ✓ Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.
- ✓ Mitfinanzierung des Kaufpreises durch die Finanzverwaltung im Rahmen einer Basis-korrektur von 1,3 Mill. €.
- ✓ Kauf des Hauses durch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte zu einem Kaltmietenfaktor auch höher als 26.
- ✓ Einbeziehung der Mieterschaft.

Alle Daten im Überblick

Matternstr. 4 in 10249 Berlin / Baujahr: ca. 1905
Google Maps 52.521489, 13.452612
33 Wohnungen und 1 Gewerberaum 30 qm (Büro)

3 Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern
14 Wohnungen mit 2 Zimmern
16 Wohnungen mit 1 Zimmer

Alle Wohnungen sind renoviert und haben eine Gasetagenheizung. Kein Dachausbau.

Monatsmiete: 12.000.- €
Jahresmiete: 144.000.- €
Wohnfläche: 1881 Quadratmeter
Kaltmiete je Quadratmeter durchschnittlich: 6,38 €
Miete inkl. Betriebskosten je qm durchschnittlich: 8,01 €
Verkaufspreis 5.100.000 €

Käufer (Vertrag vom 20.07.2017)
Albert Immo 5 s.a.r.l.Windhof in Luxemburg
UR W 262/2017