

## **Milieuschutz für die Oranienburger Vorstadt**

### **Besser spät als nie**

Im Juli beschloss das Bezirksamt Mitte, die Oranienburger Vorstadt im Norden von (Alt-)Mitte unter Milieuschutz zu stellen. Es ist damit das zweite Gebiet im Altbezirk, in dem die Bewohner vor übermäßigen Mietsteigerungen und Verdrängung geschützt werden sollen. Diese Prozesse sind hier allerdings in den vergangenen Jahren schon weit fortgeschritten.

Die Oranienburger Vorstadt wird umgrenzt von der Chaussee-, Invaliden-, Berg- und Torstraße beziehungsweise Linienstraße und füllt damit die Lücke aus zwischen den beiden Sanierungsgebieten Spandauer und Rosenthaler Vorstadt sowie dem seit 1999 bestehenden Milieuschutzgebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt. In der Oranienburger Vorstadt gibt es rund 4000 Wohnungen. 5700 Einwohner leben hier. Gegenüber 1991 gab es einen Bevölkerungsrückgang von etwa 1100. Vor allem Familien sind weggezogen, während mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte zugezogen sind. Die Einkommen sind weit gestreut. Während der kurzen New-Economy-Blüte haben sich in der Chausseestraße mehrere Internet- und Werbefirmen angesiedelt, in deren Gefolge Ende der 90er Jahre viele sehr gut Verdienende in das Gebiet gezogen sind. Dachgeschosse wurden ausgebaut, Wohnräume zu Büros umgenutzt und Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Hinter den grauen Fassaden vieler Altbauten haben schon teure Modernisierungen stattgefunden, die die Mieten nach oben getrieben haben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt einer Erhebung des Büros für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS) zufolge bei 4,60 Euro pro Quadratmeter. Auch in den Plattenbauten, die in den 80er Jahren rund um die Torstraße entstanden, sind die Mietspiegel-Mittelwerte zum Teil deutlich überschritten. Durchschnittlich müssen die Mieter schon 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Wohnung aufbringen - viele stehen damit an der Grenze ihrer Mietzahlungsfähigkeit. Jeder zweite denkt über einen Wegzug nach, die Hälfte von ihnen würde jedoch gern im Kiez bleiben, wenn bezahlbare Wohnungen zu finden wären.

Obwohl die Wirksamkeit des Milieuschutzes von den Gerichten stark in Frage gestellt wird, versucht der Bezirk, auch Einkommenschwächeren das Bleiben zu ermöglichen. Das Verwaltungsgericht Berlin urteilte vor zwei Jahren, dass Modernisierungsmaßnahmen genehmigt werden müssen, wenn sie eine "durchschnittlich übliche Ausstattung" herstellen oder schon bei 50 Prozent der Wohnungen im Gebiet Standard sind. Der Bezirk Mitte wird deshalb in der Oranienburger Vorstadt alle Modernisierungen, die im normalen Maß bleiben, ohne Auflagen genehmigen. Nur wenn ein Eigentümer die Wohnungen mit Balkonen, Aufzügen, Einbauküchen oder anderen Einrichtungen ausstatten will, die im Berliner Mietspiegel als "Sondermerkmale" gelten, muss er in allen Wohnungen die Mietobergrenzen einhalten. Diese liegen im Altbau zwischen 5,24 und 5,84 Euro und in den Plattenbauten zwischen 4,00 und 5,14 Euro pro Quadratmeter nettokalt.

Hätte man diese Maßnahmen früher getroffen, wäre von der sozialen Struktur der Oranienburger Vorstadt noch mehr zu retten gewesen. Doch das äußerst pannenreiche und langwierige Verfahren bei der Friedrich-Wilhelm-Stadt hatte im Bezirksamt Mitte die Begeisterung für den Milieuschutz nachhaltig getrübt. Obwohl die Verdrängungsgefahr in den Altbaubereichen von Mitte deutlich war, wurde erst 2000 ein Gutachten für die Bereiche von Mitte-Nord in Auftrag gegeben, die nicht schon Sanierungsgebiet sind. Erst nach drei Jahren konnte für den Teilbereich Oranienburger Vorstadt die Milieuschutzsatzung nun in Kraft treten. Für das Gebiet um den Arkonaplatz wird die Situation als weniger dramatisch angesehen. Eine Milieuschutzsatzung für dieses Quartier wird es nach dem Willen des Sanierungsausschusses der BVV nicht geben.

Mieter Magazin Dezember 2003