

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Berlin braucht mehr „Soziale Erhaltungsgebiete“ – Mieterschutz stärken und Spekulation eindämmen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus hält die Eindämmung von Immobilienspekulation durch Umwandlungen, überteuerte Sanierungen, Wohnungszusammenlegungen und Ferienwohnungen für dringend geboten. Der Senat wird aufgefordert, die Bezirke, die zum Schutz der MieterInnen „Soziale Erhaltungsgebiete“ einführen wollen oder dies beabsichtigen zu prüfen, aktiv bei den dafür notwendigen Maßnahmen zu unterstützen.

Dazu soll der Senat gemeinsam mit den Bezirken durch Sozialstudien prüfen bzw. sie darin finanziell unterstützen, ob die Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch gegeben sind.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. April 2015 zu berichten.

Begründung:

Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt und die sozialräumliche Spaltung Berlins spitzt sich weiter zu. Während vor einigen Jahren noch bezahlbare Ausweichquartiere zur Verfügung standen, sind diese Fluktuationsreserven heute aufgebraucht. Zwar bleiben den Bezirken nur wenige Möglichkeiten, um diese Entwicklung zu stoppen. Umso wichtiger ist es aber, die vorhandenen Instrumente zu nutzen. Berlin braucht mehr Gebiete mit einer „Sozialen Erhaltungssatzung“.

Eine „Soziale Erhaltungssatzung“ ist ein städtebauliches Instrument, dessen Ziel es ist, die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten. Die Basis für dieses Instrument liegt in § 172 des Baugesetzbuches: *„Die Gemeinde kann [...] Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“* Das Instrument liegt in Berlin in der Zuständigkeit der Bezirke.

Wenn dieses Instrument gilt, müssen sich Eigentümer alle Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen genehmigen lassen, die über „den zeitgemäßen und durchschnittlichen Standard einer Wohnungsausstattung“ hinausgehen. Dazu gehört etwa die Zusammenlegung mehrerer kleiner Wohnungen zu einer großen. Mit diesen Einschränkungen sollen Luxussanierungen, die häufig Mietpreissteigerungen nach sich ziehen, verhindert werden. Ebenso können Nutzungsänderungen von einer Wohn- in eine Gewerbenutzung (z.B. als Ferienwohnung) untersagt werden. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann untersagt werden, sobald die sog. Umwandlungsverordnung auf Landesebene beschlossen ist.

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist der Nachweis eines überdurchschnittlichen Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials. Dazu müssen Studien und Informationen über das zu erhaltende Gebiet gesammelt und Gutachten über dessen städtebaulich prägnante Wirkung eingeholt werden. Hierfür wird zu Beginn seitens des zuständigen Bezirksamts ein Untersuchungsgebiet definiert. Das spätere Erhaltungsgebiet kann in seiner Ausdehnung kleiner als das untersuchte sein. Danach erfolgt die zweite Stufe, in der neben der statistischen Darstellung der städtebaulichen Analyse die Bewohner direkt anzusprechen sind. Dabei werden auch Stimmungen sowie subjektive Eindrücke gesammelt und in die Gesamtbeurteilung eingebracht. Wenn die Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass ein ausreichendes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial besteht, kann das Bezirksamt eine „Erhaltungssatzung“ erlassen, die sich in einzelnen Aspekten zwischen den Gebieten durchaus unterscheiden. Alle fünf Jahre müssen die Untersuchungen erneuert werden. Dies ist sehr kosten- und zeitintensiv.

Seit Jahren kommen „Soziale Erhaltungssatzungen“ großflächig in Pankow (derzeit zehn Gebiete) und Friedrichshain-Kreuzberg (derzeit acht Gebiete) zum Einsatz. Jüngst hat Tempelhof-Schöneberg drei Gebiete erlassen, in Mitte besteht eins. In weiteren Bezirken wird die Einführung geprüft, z.B. Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Mitte und Neukölln.

Der Senat muss seiner Verpflichtung, den Mieterschutz in Berlin auszubauen, gerecht werden und die Bezirke, die finanziell nicht in der Lage sind, bei der Einführung von „Sozialen Erhaltungssatzungen“ unterstützen.

Berlin, den 22. Januar 2015

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen