

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Sebastian Schlüsselburg und Hendrikje Klein (LINKE)**

vom 24. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2018)

zum Thema:

**Entwicklung in Milieuschutzgebieten – Wie wirken Erhaltungssatzungen in Berlin? (II)**

und **Antwort** vom 6. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und  
Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15140

vom 24. Mai 2018

über Entwicklung in Milieuschutzgebieten - Wie wirken Erhaltungssatzungen in Berlin? (II)

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter mit sozialen Erhaltungsverordnungen um Stellungnahmen gebeten. Sie sind in die Antwort einbezogen.

Frage 1:

Wie stellte sich die Einwohnerzahl in den Milieuschutzgebieten jeweils am Tag des Inkrafttretens der Erhaltungssatzungen dar und wie stellt sie sich aktuell dar (bitte aufschlüsseln nach Bezirken und Kiezen sowie absolutem und relativem Bevölkerungssaldo pro Erhaltungsgebiet)?

Antwort zu 1

In der folgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für die derzeit bestehenden 45 sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Daten zum Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnungen (RVO) sind nach Auskunft des statistischen Landesamtes nicht verfügbar. Hilfsweise wurde daher auf den 31.12. des jeweiligen Vorjahres zurückgegriffen.

Bei den mit "(Ä Jahr)" gekennzeichneten Gebieten gab es in dem angegeben Jahr nach dem Inkrafttreten der RVO Änderungen bzw. Erweiterungen des Gebietszuschnitts. Um Vergleiche zu ermöglichen, bezieht sich die Personenzahl in der Spalte "vor RVO | Jahr" auf den erweiterten und heute gültigen Gebietszuschnitt.

Bezirk Soziales Erhaltungsgebiet	Personen zum 31.12.			Änderung Personenzahl	
	vor RVO   Jahr		2017	absolut	relativ
<b>Mitte</b>					
Sparrplatz	16.696	2015	16.917	221	1,3%
Leopoldplatz	20.782	2015	21.086	304	1,5%
Waldstraße	21.222	2015	21.971	749	3,5%
Birkenstraße	24.560	2015	25.264	704	2,9%
Seestraße	15.032	2015	15.891	859	5,7%
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>					
Graefestraße	k.A.	1994	15.569	-	-
Luisenstadt (Ä 2017)	k.A.	1994	46.894	-	-
Bergmannstraße Nord	11.852	2002	12.641	789	6,7%
Hornstraße	4.250	2003	4.869	619	14,6%
Chamissoplatz	7.766	2004	7.809	43	0,6%
Boxhagener Platz	9.018	1998	12.952	3.934	43,6%
Petersburger Straße	21.598	2012	23.417	1.819	8,4%
Weberwiese	5.035	2015	4.994	-41	-0,8%
Kreuzberg-Nord	28.317	2016	28.064	-253	-0,9%
<b>Pankow</b>					
Falkplatz	8.627	1996	9.961	1.334	15,5%
Arnimplatz	12.243	1998	15.029	2.786	22,8%
Humannplatz (Ä 2017)	12.696	1999	14.581	1.885	14,8%
Ostseestraße/Grellstraße	9.335	2002	10.906	1.571	16,8%
Pankow Zentrum (Ä 2013)	11.609	1999	16.545	4.936	42,5%
Teutoburger Platz	11.248	2013	11.594	346	3,1%
Kollwitzplatz	14.442	2013	15.674	1.232	8,5%
Helmholtzplatz	21.964	2013	22.670	706	3,2%
Bötzowstraße (Ä 2017)	14.562	2013	15.039	477	3,3%
Winsstraße	16.620	2013	17.490	870	5,2%
Pankow Süd	7.308	2016	7.298	-10	-0,1%
Langhansstraße	16.333	2016	16.897	564	3,5%
Komponistenviertel	8.011	2016	8.249	238	3,0%
<b>Tempelhof Schöneberg</b>					
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	15.789	2013	16.648	859	5,4%
Bautzener Straße	6.022	2013	6.273	251	4,2%
Kaiser-Wilhelm-Platz (Ä 2016)	5.540	2015	5.604	64	1,2%
Schöneberger Insel	10.319	2014	10.623	304	2,9%
Schöneberger Norden	25.369	2017	25.369	-	-
Schöneberger Süden	26.134	2017	26.134	-	-
Tempelhof	26.651	2017	26.651	-	-
<b>Neukölln</b>					
Schillerpromenade	23.193	2015	23.051	-142	-0,6%
Reuterplatz	19.599	2015	19.567	-32	-0,2%
Flughafenstraße/Donaustraße	30.135	2015	29.627	-508	-1,7%
Rixdorf	23.543	2015	23.921	378	1,6%
Körnerpark	13.747	2015	13.672	-75	-0,5%
Silbersteinstraße/Glasower Straße	15.560	2016	15.719	159	1,0%
Hertzbergplatz/Treptower Straße	20.372	2016	20.412	40	0,2%
<b>Treptow-Köpenick</b>					
Alt-Treptow	7.917	2015	8.236	319	4,0%
Niederschöneweide	4.673	2016	4.766	93	2,0%
Oberschöneweide	11.190	2016	11.637	447	4,0%
<b>Lichtenberg</b>					
Kaskelstraße	4.219	2016	4.288	69	1,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

## Frage 2:

Wie hat sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den Jahren 2016 bis 2017 in den Milieuschutzgebieten und im Vergleich dazu in den gleichen Bezirken außerhalb der Milieuschutzgebiete entwickelt?

## Antwort zu 2

In der folgenden Tabelle sind die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in 33 sozialen Erhaltungsgebieten in sechs Bezirken sowie in den verbleibenden Bezirksgebieten für das Jahr 2016 dargestellt. Die Auswertung für das Jahr 2017 mit 42 sozialen Erhaltungsgebieten in sieben Bezirken steht derzeit nicht zur Verfügung.

Umgewandelte Miet- in Eigentumswohnungen (Anzahl der Wohnungen)		2016
Mitte	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 5)	1.027
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	1.034
Friedrichshain-Kreuzberg	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 8)	1.400
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	1.872
Pankow	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 10)	831
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	668
Neukölln	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 5)	918
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	530
Tempelhof-Schöneberg	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 4)	490
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	699
Treptow-Köpenick	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 1)	85
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	610
Gesamt (6 Bezirke)	soziale Erhaltungsgebiete (Anzahl 33)	4.751
	Bezirksgebiet ohne soziale Erhaltungsgebiete	5.413

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte / SenSW IV C

Es wird darauf verwiesen, dass seit dem Jahr 2015 die Anwendung der Umwandlungsverordnung über ein Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet wird. Zum Monitoring gehört ein Berichtswesen, in dem umfassende Analysen zur Genehmigungspraxis und zur Entwicklung der Rahmenbedingungen dargestellt und Rückschlüsse zur Wirksamkeit des Instruments gezogen werden. Die Jahresberichte sind auf [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de) für Politik, Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit zugänglich und liegen für die Jahre 2015 und 2016 vor. Der Jahresbericht 2017 wird im Herbst 2018 fertiggestellt und veröffentlicht.

## Frage 3:

In wie vielen Fällen hat das Land Berlin in jeweils welchem Erhaltungsgebiet zu jeweils welchen Konditionen vom Instrument des kommunalen Vorkaufsrechtes im Jahr 2017 Gebrauch gemacht?

## Antwort zu 3

Im Jahr 2017 wurde berlinweit in zwölf Fällen von einem Vorkaufsrecht für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke Gebrauch gemacht: achtmal in Friedrichshain-Kreuzberg, dreimal in Neukölln und einmal in Pankow. Für die im Jahr 2017 durch die Ausübung von Vorkaufsrechten erworbenen Grundstücke sind Kaufpreise in Höhe von insgesamt 48.745.000 Euro angefallen. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis je Objekt von rund 4.000.000 Euro. In der folgenden Tabelle sind die zwölf Fälle den 42 sozialen Erhaltungsgebieten zum Stand 31.12.2017 zugeordnet.

<b>Bezirk</b> <b>Soziales Erhaltungsgebiet</b>	<b>ausgeübte</b> <b>Vorkaufsrechte</b> <b>im Jahr 2017</b>	<b>Bezirk</b> <b>Soziales Erhaltungsgebiet</b>	<b>ausgeübte</b> <b>Vorkaufsrechte</b> <b>im Jahr 2017</b>
Mitte		Bötzowstraße	-
Sparrplatz	-	Winsstraße	-
Leopoldplatz	-	Pankow Süd	-
Waldstraße	-	Langhansstraße	-
Birkenstraße	-	Komponistenviertel	-
Seestraße	-	Tempelhof Schöneberg	
Friedrichshain-Kreuzberg		Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	-
Graefestraße	-	Bautzener Straße	-
Luisenstadt	2	Kaiser-Wilhelm-Platz	-
Bergmannstraße Nord	2	Schöneberger Insel	-
Hornstraße	-	Neukölln	
Chamissoplatz	1	Schillerpromenade	-
Boxhagener Platz	-	Reuterplatz	1
Petersburger Straße	3	Flughafenstraße/Donaustraße	-
Weberwiese	-	Rixdorf	2
Kreuzberg-Nord	-	Körnerpark	-
Pankow		Silbersteinstraße/Glasower Straße	-
Falkplatz	-	Hertzbergplatz/Treptower Straße	-
Arnimplatz	-	Treptow-Köpenick	
Humannplatz	-	Alt-Treptow	-
Ostseestraße/Grellstraße	-	Niederschöneweide	-
Pankow Zentrum	-	Oberschöneweide	-
Teutoburger Platz	-	Lichtenberg	
Kollwitzplatz	1	Kaskelstraße	-
Helmholtzplatz	-	Gesamt	12

Frage 4:

Gegen welche der aktuell gültigen Erhaltungssatzungen wurden im Zeitraum vom 16.06.17 bis heute Rechtsmittel durch jeweils welchen Kläger bei welchem Gericht und mit jeweils welchem Ergebnis eingelegt (bitte aufschlüsseln nach Datum der Klageeingänge)?

Antwort zu 4

Nach Angabe von sechs der sieben Anwenderbezirke sowie dem Kenntnisstand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden für keine rechtskräftigen sozialen Erhaltungsverordnungen Rechtsmittel seit dem 16.06.2017 eingelegt.

Frage 5:

Gegen welche der versagten Genehmigungen oder ausgeübten Vorkaufsrechte wurden im Zeitraum vom 16.06.17 bis heute Rechtsmittel durch jeweils welchen Kläger bei welchem Gericht und mit jeweils welchem Ergebnis eingelegt (bitte aufschlüsseln nach Datum der Klageeingänge)?

Antwort zu 5

Die Angaben von fünf der sieben Anwenderbezirken zu den eingelegten Rechtsmitteln gegen Versagungen und ausgeübte Vorkaufsrechte seit dem 16.06.2017 sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Klageeingang	Kläger	Gericht	Klagegegenstand	Ergebnis
Friedrichshain-Kreuzberg		(nur Angaben in Bezug auf Vorkaufsrecht)		
k.A.	Käufer (Privatperson)	VG Berlin	Aufhebung des Ausübungsbescheids zum Vorkaufsrecht und Erteilung des Negativzeugnisses im sozialen Erhaltungsgebiet Luisenstadt	noch offen
k.A. (3 Verfahren)	2 Privateigentümer und Käufer (private Immobiliengesellschaft)	VG Berlin	Aufhebung des Ausübungsbescheids zum Vorkaufsrecht und Erteilung des Negativzeugnisses im sozialen Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord	Kläger zogen Klage zurück
k.A.	Käufer (private Immobiliengesellschaft)	VG Berlin	Aufhebung des Ausübungsbescheids zum Vorkaufsrecht und Erteilung des Negativzeugnisses im sozialen Erhaltungsgebiet Chamissoplatz	Urteil zugunsten des Bezirks
Pankow				
15.11.2017	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 13. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung für beantragte Grundrissänderungen im sozialen Erhaltungsgebiet Falkplatz	Urteil zugunsten des Bezirks
05.02.2018	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 13. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum im sozialen Erhaltungsgebiet Kollwitzplatz	noch offen
12.03.2018	Privateigentümer	VG Berlin 13. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung für beantragte Grundrissänderungen im sozialen Erhaltungsgebiet Helmholtzplatz	noch offen
Neukölln				
08.2017	Privateigentümer	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung zur Errichtung einer Dachterrasse im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf	Klage wurde abgewiesen
02.01.2018	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung zur Modernisierung von Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Körnerpark	noch offen
02.01.2018	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung zur Modernisierung von Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße	noch offen
02.01.2018	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung zur Modernisierung einer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße	noch offen
05.02.2018	Privateigentümer	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung der Versagung und Erteilung der Genehmigung für den Umbau einer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	Klage wurde abgewiesen
04.05.2018	private Immobiliengesellschaft	VG Berlin 19. Kammer	Aufhebung des Ausübungsbescheids zum Vorkaufsrecht im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf	noch offen
Treptow-Köpenick		keine Fälle		
Lichtenberg		keine Fälle (nur Angabe in Bezug auf Vorkaufsrecht)		

Frage 6:

Sind dem Senat Bestrebungen des Bezirkes Lichtenberg bekannt, weitere Milieuschutzgebiete einrichten zu wollen? Wenn ja, welche Gebiete sind das und mit welcher Begründung?

Antwort zu 6

Der Bezirk hat am 30. April 2018 den beabsichtigten Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße gemäß § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Begründet ist der beabsichtigte Erlass mit dem besonderen Schutzinteresse für die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung: Die demographische und soziale Struktur des Gebiets befindet sich in einem Veränderungsprozess zu jüngeren und einkommenstärkeren Haushalten. Es sind im Gebiet weitere Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale vorhanden, ein deutlicher Aufwertungsdruck gegeben sowie negative Auswirkungen für die städtebaulichen Strukturen des Gebiets bei einer weiteren Veränderung zu erkennen.

Weitere Vorbereitungen des Bezirks für Milieuschutzgebiete sind nicht bekannt.

Berlin, den 06.06.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen