

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Hendrikje Klein (LINKE)

vom 23. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2020)

zum Thema:

Umsetzungsstand und Wirkung – Milieuschutz in der Victoriastadt und im Weitlingkiez in Lichtenberg

und **Antwort** vom 09. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Okt. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

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. 18/25030

vom 23.09.2020

über Umsetzungsstand und Wirkung - Milieuschutz in der Victoriastadt und im Weitlingkiez
in Lichtenberg

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft überwiegend Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1

Welche Genehmigungskriterien hat das Bezirksamt Lichtenberg für die zwei Lichtenberger Milieuschutzgebiete erlassen und wie bewertet der Senat diesen Kriterienkatalog?

Antwort zu 1:

Nach Angabe des Bezirks wurden die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Lichtenberg am 10. Juli 2018 im Rahmen der Bezirksamtssitzung beschlossen und haben seit Veröffentlichung im Amtsblatt am 31. August 2018 Rechtskraft. Die Prüfkriterien setzen fest, welche Bauvorhaben einer Anzeige- bzw. erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen und ob darüber hinaus bestimmte einzelne Maßnahmen und Vorhaben im Sinne der Zielumsetzung der erhaltungsrechtlichen Verordnung zulässig bzw. unzulässig sind. Diese sind entsprechend bei der Bearbeitung und Beurteilung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit von beantragten Vorhaben maßgebend.

Die Prüfkriterien sind öffentlich einsehbar unter:

<https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/artikel.280046.php>

Der Kriterienkatalog ist aus Sicht des Senats geeignet, die Ziele der Rechtsverordnungen im Zuge der Genehmigungspraxis zu sichern.

Frage 2

Wie viele Anträge auf Umwandlung, wie viele genehmigte Anträge auf Umwandlung und wie viele vollzogene Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten seit 2017 (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Objektadresse, Bewilligungsgründe und Jahr)?

Frage 3

Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden auf welcher Grundlage und mit welcher konkreten Begründung in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten abgelehnt (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Jahr, Objektadressen und Bewilligungsgründen)?

Antwort zu 2 und 3:

Die angefragten Angaben sind für beide Gebiete in der folgenden Übersicht zusammengefasst. In beiden Gebieten gab es keine Ablehnungen beantragter Umwandlungen. Angaben zu Objektadressen erfolgen aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht.

Alle Angaben: Anzahl der Wohnungen	2017	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Kaskelstraße (Rechtskraft 22.07.2017)				
Anträge auf Umwandlungen	34	39	7	28
genehmigte Anträge auf Umwandlungen	34	39	7	28
Bewilligung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	34	28	7	28
Bewilligung nach sonstigem Grund	-	11	-	-
vollzogene Umwandlungen	83	30	30	k.A.
Weitlingstraße (Rechtskraft 22.06.2018)				
Anträge auf Umwandlungen	-	8	67	71
genehmigte Anträge auf Umwandlungen	-	8	67	71
Bewilligung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	-	8	67	71
vollzogene Umwandlungen	359	151	185	k.A.

Frage 4

Wurden in den beiden betreffenden Milieuschutzgebieten seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung Anträge auf Umwandlungen auf Basis der so genannten Genehmigungsfiktion (BauGB) genehmigt, da die kurze Bearbeitungszeit von einem Monat (Verlängerungsoption 3 Monate mit Mitteilungspflicht an den Eigentümer) nicht eingehalten werden konnte, und wenn ja, in wie vielen Fällen (bitte auflisten nach Anzahl, Objekt und Jahr)?

Antwort zu 4:

Nein, das ist nach Angabe des Bezirks in keinem der bearbeiteten Vorgänge geschehen.

Frage 5

Welche Vorkaufsfälle in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten wurden bisher erfolgreich vollzogen (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Objektadressen, Datum und Wohnungseinheiten)?

Antwort zu 5:

Nach Angabe des Bezirks gab es im sozialen Erhaltungsgebiet Weitlingstraße einen Vorkaufsfall, der zugunsten Dritter ausgeübt wurde. Es handelt sich um ein Objekt mit 28 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten. Der Ausübungsbescheid wurde am 10.05.2019 zugestellt. Angaben zur Objektadresse erfolgen aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht.

Frage 6

Wo wurde das Vorkaufsrecht mit Abwendungsvereinbarungen in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten abgewendet (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Objektadressen, Datum, Wohneinheiten und Eigentümer)?

Antwort zu 6:

Nach Angaben des Bezirks gab es bisher drei Abwendungsvereinbarungen. Die Angaben sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst. Angaben zu Objektadressen und Eigentümern erfolgen aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht. In drei weiteren Verkaufsfällen wurde eine Abwendungsvereinbarung seitens der Käufer abgelehnt während gleichzeitig ein Vorkauf zugunsten Dritter nicht erfolgte, da die in Frage kommenden Dritten einen Erwerb des jeweiligen Objekts ablehnten.

Abwendungsvereinbarungen (§ 27 Abs. 1 BauGB) im Bezirk Lichtenberg		
Soziales Erhaltungsgebiet	Wohneinheiten	Vereinbarungsdatum
Weitlingstraße	14	18.03.2020
Kaskelstraße	23	02.08.2019
	9	05.04.2019

Frage 7

Wie viele Um- und Einbauten im Milieuschutzgebiet Victoriastadt und Weitlingkiez wurden bisher genehmigt und wie viele wurden bisher versagt? Welche Art der Umbauten sind diese (bitte aufschlüsseln nach der Typisierung der häufigen Aufwerter: Fahrstuhl, neue Balkone, energetische Sanierung, Sonstiges mit Beispielen)?

Antwort zu 7:

Die Angaben des Bezirks für Genehmigungen und Versagungen von baulichen Vorhaben und Nutzungsänderungen für beide sozialen Erhaltungsgebiete sind in folgender Übersicht

zusammengefasst. Weitere einzeln beantragte Maßnahmen waren zum Beispiel die Erneuerung der Heizungsanlagen im Objekt und die Erneuerung einzelner Fenster.

Beantragte Maßnahme	Genehmigungen	Versagungen	Teilver-sagungen
Modernisierung innerhalb von Wohneinheiten	32	1	8
Dachgeschossausbau oder Aufstockung	20	-	-
Dachgeschossausbau und Balkonanbau	2	-	-
Dachgeschossausbau und Aufzugsanbau	7	-	-
Dachgeschossausbau und Balkon- und Aufzugsanbau	1	-	-
Balkon- und Aufzugsanbau	4	-	-
Energetische Sanierungen / Wärmedämmung	3	-	-
Nutzungsänderung Gewerbe zu Gewerbe	8	-	-
Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnen	4	-	-

Frage 8

Welche Aussagen können auf Grundlage der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung über die Entwicklung der Eigentumsquote in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten gemacht werden im Vergleich der letzten 5 Jahre? Wie bewertet der Senat diese Entwicklung?

Antwort zu 8:

In der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der Eigentumsquote im Zeitraum 2015 bis 2018 für die beiden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Die Auswertung für das Jahr 2019 liegt noch nicht vor.

Eigentumsquote	2015	2016	2017	2018
Kaskelstraße	28,4%	38,0%	41,8%	42,8%
Weitlingstraße	15,0%	15,7%	19,9%	22,0%

Quelle: Fortschreibung Monitoring Anwendung Umwandlungsverordnung auf Basis des Zensus 2011

Die Eigentumsquote ist über Neubau und Umwandlung in beiden sozialen Erhaltungsgebieten in den Jahren 2015 bis 2018 deutlich gestiegen. Sie liegt im Gebiet Kaskelstraße nahezu doppelt so hoch wie im Gebiet Weitlingstraße. Auch der Anstieg zwischen den Jahren 2015 und 2018 war im Gebiet Kaskelstraße mit rund 14 gegenüber 7 Prozentpunkten doppelt so hoch.

Zu beachten ist, dass im Gebiet Kaskelstraße eine vergleichsweise hohe Anzahl an Eigentumswohnungen neu gebaut wurden (Neu-/Umbau seit 2011 = 283 Einheiten gegenüber Umwandlung = 204 Einheiten). Im Gebiet Weitlingstraße hat dagegen die Umwandlung den maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Eigentumsquote (Neu-/Umbau seit 2011 = 339 Einheiten gegenüber Umwandlung 698 Einheiten). Die dämpfenden Wirkungen der Umwandlungsverordnung auf die Entwicklung der Eigentumsquote sind für beide Gebiete aufgrund der kurzen Laufzeiten (Gebiete erst aktiv seit Mitte 2017 bzw. Mitte 2018) noch nicht ablesbar.

Frage 9

Welche Äußerungen sind im Rahmen der Anhörungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu genehmigungsfähigen Maßnahmen in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten bis heute vorgetragen worden? Welche Argumente wurden an der Richtigkeit der eingereichten Unterlagen vorgetragen und wie bewertet man diese?

Antwort zu 9:

Nach Auffassung des Bezirks bedürfen beantragte Maßnahmen, zu welchen die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen klare Vorgaben enthalten, keiner Anhörung der jeweiligen Bewohnerschaft. Die Anhörung von Bewohnern und Bewohnerinnen einzelner Objekte geschieht im Bezirk Lichtenberg insbesondere im Rahmen von erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, in welchen Vorhaben beantragt wurden, welche gemäß den rechtskräftigen Prüfkriterien einer Prüfung des Einzelfalles bedürfen. In der Genehmigungspraxis sind dies insbesondere Balkon- sowie Aufzugsanbauten. In diesem Falle wird zur genaueren Beurteilung der Sozialverträglichkeit eines Vorhabens durch vom Bezirksamt beauftragte Dritte die sozioökonomische Bestandsituation innerhalb der betroffenen Mieterschaft ermittelt sowie ein generelles Meinungsbild gegenüber dem Vorhaben gezeichnet. Die durch Dritte ermittelte Istsituation bildet die Grundlage für Einschätzungen und Empfehlungen zur Sozialverträglichkeit des Vorhabens und zur späteren Genehmigungsentscheidung durch die Behörde.

Frage 10

Wie wird die Einhaltung der aufgestellten Genehmigungskriterien, die zu einer Genehmigung führt, bei der Bauausführung vor Ort in den Wohnobjekten überprüft?

Antwort zu 10:

Die erteilten erhaltungsrechtlichen Genehmigungen werden stets mit der Auflage erteilt, dass die Fertigstellung des beantragten Vorhabens beim FB Stadtplanung anzuzeigen ist und eine Kontrolle vor Ort durch Angestellte des Bezirksamts oder beauftragte Dritte zu ermöglichen ist. Eine persönliche Kontrolle am Objekt erfolgt im Falle von unproblematischen Vorhaben stichprobenartig, jedoch stets, wenn die erteilte Genehmigung gesonderte Auflagen oder Teilversagungen enthielt.

Frage 11

Betrachtet die Genehmigungsbehörde die genehmigungspflichtigen Maßnahmen in Hinblick auf die künftige Miethöhe, um zu garantieren, dass das Ziel gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, erreicht wird; kann in dieser Betrachtung eine Verdoppelung der Miete untersagt werden, indem Maßnahmen nicht genehmigt werden?

Antwort zu 11:

Im Rahmen der Beurteilung einer erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit eines Antrags wird die konkrete Höhe der Bestandsmieten nicht betrachtet. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben hängt, gemäß den bereits erläuterten Prüfkriterien, von unterschiedlichen Kriterien ab.

Dies umfasst zum Beispiel folgende Gesichtspunkte:

- Schafft ein Vorhaben einen besonders hochwertigen Ausstattungsgrad, woraus sich eine hohe Umlagefähigkeit der Kosten auf die Bestands- sowie künftige Miete ergibt?
- Birgt die mietsteigernde Umlagefähigkeit von Maßnahmen eine Verdrängungsgefahr für die Bewohnerschaft, welche längerfristig die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflusst?
- Lässt sich aus einer beantragten Maßnahme eine negative zukünftige Vorbildwirkung ableiten?

Darüber hinaus sind in den Prüfkriterien konkrete Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale aufgeführt, welche einer besonders hochwertigen Wohnungsausstattung entsprechen und daher von vornherein nicht genehmigungsfähig sind.

Frage 12

Wie sind die weiteren Planungen des Senats, sich für eine Streichung oder Änderung des in §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB definierten Ausnahmetatbestands (Selbstverpflichtung des Eigentümers bei Kauf durch den Mieter) auf Bundesebene einzusetzen, um Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten zu unterbinden bzw. nur an langjährige Mieter*innen zu erlauben?

Antwort zu 12:

Das Land Berlin hat in den Jahren 2017, 2018 und 2019 Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands § 172 Abs. 4 S. 4 Nr. 6 BauGB an Bund und Länder gerichtet, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb. Der Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand 09.06.2020) eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) reagierte nicht auf die von Berlin und anderen Bundesländern geforderte ersatzlose Streichung der Regelung "Nr. 6". Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens setzt sich Berlin weiterhin für dessen ersatzlose Streichung ein.

Frage 13

Im Rahmen der Verbesserungen der Regelungsmöglichkeiten für den sozialen Wohnungsschutz wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft, ob die Umwandlungsverordnung nicht nur auf soziale Erhaltungsgebiete zu beschränken, sondern generell auf „angespannte Wohnungsmärkte“ auszuweiten ist: Wie sind diese Prüfungen ausgefallen und welche Handlungsoptionen sieht der Senat für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Verordnung?

Antwort zu 13:

Die Umwandlungsverordnung kann sich gemäß der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB nur auf Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beziehen. Ein erweiterter räumlicher Geltungsbereich der Verordnung, z.B. auf den festgestellten angespannten Wohnungsmarkt Berlin, ist nicht möglich. Der Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand 09.06.2020) eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) sieht die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor.

Ob die neue Regelung im Gesetzgebungsverfahren Bestand hat, ist offen, da sie umstritten ist. Das Anliegen hätte für das Land Berlin eine besondere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung und wird grundsätzlich befürwortet.

Berlin, den 9. Oktober 2020

In Vertretung

Wenke Christoph

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen