

## 18. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Bettina Domer (SPD)

vom 09. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2020)

zum Thema:

**Vorbereitende Maßnahmen zum Milieuschutz in Spandau IV:  
Verdrängungstendenzen und Aufwertungen im Bestand während der  
Vorbereitungen zur Einführung von Milieuschutzgebieten seit 2019?**

und **Antwort** vom 04. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Mai 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23160

vom 09. April 2020

über Vorbereitende Maßnahmen zum Milieuschutz in Spandau IV:

Verdrängungstendenzen und Aufwertungen im Bestand während der Vorbereitungen zur Einführung von Milieuschutzgebieten seit 2019?

---

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 den Bezirk Spandau um Stellungnahme gebeten. Sie ist in die Antwort einbezogen.

Frage 1:

Wie viele Umwandlungen und wie viele Anträge auf Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in Spandau seit dem Januar 2019 bis jetzt? (Bitte aufschlüsseln nach der kleinsten verfügbaren Planungseinheit im Bezirk (PLR), wenn möglich unter Zuordnung der Planungseinheit zu den Ortsteilen.

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 01.01.2019 bis 17.04.2020 wurden im Bezirk Spandau 309 ehemalige Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

umgewandelte ehemalige Mietwohnungen in Spandau im Zeitraum 01.01.2019 bis 17.04.2020		
Ortsteil	Planungsraum	Anzahl Wohnungen
Spandau	Kurstraße	64
	Adamstraße	40
	Borkumer Straße	19
	Staakener Straße	24
Siemensstadt	Rohrdamm	2
Staaken	Döberitzer Weg	4
Kladow	Jägerallee	10
Hakenfelde	Golzstraße	10
	Amorbacher Weg	8
Wilhelmstadt	Maulbeerallee	16
	Adamstraße	112
Gesamt		309
Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte		

Nach Auskunft des Bezirks erfolgten zehn Antragstellungen auf Umwandlungen innerhalb der Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse für soziale Erhaltungsverordnungen für die Gebiete Altstadt/Neustadt und Wilhelmstadt im Zeitraum November 2019 bis 17.04.2020.

Anträge auf Umwandlung seit November 2019 bis 17.04.2020	
Planungsraum	Anzahl
Gebiet Altstadt/Neustadt	
Eckschanze	1
Kurstraße	2
Ackerstraße	1
Carl-Schurz-Straße	1
Gebiet Wilhelmstadt	
Borkumer Straße	-
Adamstraße	5

Frage 2:

Wie viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden seit dem Januar 2019 in Spandau beantragt und wie viele wurden davon genehmigt? (Bitte aufschlüsseln nach der kleinsten verfügbaren Planungseinheit im Bezirk (PLR), wenn möglich unter Zuordnung der Planungseinheit zu den Ortsteilen.

Antwort zu 2:

Nach Auskunft des Bezirks wurden seit dem Januar 2019 insgesamt 85 Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt. Davon wurden bisher 60 Anträge genehmigt.

Ortsteil	Anträge auf Abgeschlossenheit seit Januar 2019	davon bisher genehmigt
Hakenfelde	5	4
Falkenhagener Feld	10	8
Spandau	33	19
Wilhelmstadt	18	13
Haselhorst	1	1
Siemensstadt	3	2
Staaken	4	4
Gatow	6	5
Kladow	5	4
Gesamt	85	60

Für jedes Grundstück innerhalb der Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse für soziale Erhaltungsverordnungen, für welches ein Antrag auf Abgeschlossenheit gestellt wurde, wurde eine vorläufige Untersagung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgesprochen.

Frage 3:

Wie viele Umwandlungen und Anträge auf Umwandlungen entfallen davon auf die zukünftigen sozialen Erhaltungsgebiete Altstadt/Neustadt und Wilhelmstadt und wie wurden diese Umwandlungsanträge in diesen Gebieten vom Bezirksamt beschieden?

Antwort zu 3:

Siehe dazu die Beantwortung der Frage 1. Nach Auskunft des Bezirks wurden die zehn Anträge auf Umwandlung gemäß § 172 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch nach Einreichung einer Verpflichtungserklärung der Eigentümer sowie einer Mieterliste genehmigt.

Frage 4:

Wie viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen entfallen auf die zukünftigen sozialen Erhaltungsgebiete Altstadt/Neustadt und Wilhelmstadt und wie wurden die Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bezirksamt beschieden?

Antwort zu 4:

Nach Auskunft des Bezirks entfallen 38 von insgesamt 85 Anträgen auf Abgeschlossenheit seit Januar 2019 auf die Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse für soziale Erhaltungsverordnungen. Bisher wurden 29 dieser Anträge positiv beschieden.

Frage 5:

Falls diese Umwandlungen und Anträge auf Umwandlungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den zukünftigen Milieuschutzgebieten noch während der Vorbereitung der Einführung des Milieuschutzes in Spandau vom Bezirksamt genehmigt wurden, wie möchte der Bezirk hier zukünftig die angestammte Bevölkerung schützen?

Antwort zu 5:

Nach Auskunft des Bezirks arbeitet das Bezirksamt bezüglich der geplanten sozialen Erhaltungsverordnungen seit November 2019 mit dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Spandau zusammen. Wird seitens des Bezirksamtes eine vorläufige Untersagung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgesprochen, wird das Grundbuchamt unverzüglich darüber in Kenntnis gesetzt. Diese vorläufigen Untersagungen werden u.a. ausgesprochen, wenn ein Antrag auf Abgeschlossenheit gestellt wird. Das Grundbuchamt nimmt in den betreffenden Grundstücken keine Änderungen ohne Zustimmung des Bezirksamtes vor. Nach Beschluss der sozialen Erhaltungsverordnungen erfolgt eine Eintragung in allen betreffenden Grundbüchern über die Genehmigungspflicht.

Frage 6:

Wie sieht der Stand zur Einführung des Milieuschutzes aktuell in Spandau aus? (Bitte Zeiträume nennen)

Antwort zu 6:

Nach Auskunft des Bezirks sind die vertiefenden Untersuchungen voraussichtlich Mitte Mai 2020 abgeschlossen. Die sozialen Erhaltungsverordnungen könnten Ende Juni 2020 nach Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung in Kraft treten.

Frage 7:

Gibt es neben den beiden Gebieten weitere Gebiete im Bezirk, an denen aktuell Untersuchungen zur Vorbereitung der Einführung eines Milieuschutzes laufen?

Frage 8:

Falls ja, wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigungen hat es seit dem Januar 2019 bis jetzt in diesen weiteren potentiellen Milieuschutzgebieten gegeben?

Antwort zu 7 und 8:

Nach Auskunft des Bezirks ist das nicht der Fall. Es gibt jedoch vier Beobachtungsgebiete, in denen Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und der Verdrängungsgefährdung regelmäßig geprüft werden.

Frage 9:

In welchen Spandauer Ortsteilen gab es seit 2017 die meisten Umwandlungen und in welchen die wenigsten? (Bitte den prozentualen Anteil der umgewandelten Wohnungen nach Ortsteilen aufführen)

Antwort zu 9:

Für den Bezirk Spandau stellen sich Anzahl und Anteile der ehemaligen Mietwohnungen bezogen auf die Ortsteile, die seit dem Jahr 2017 durch Grundbuchumschreibungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, wie folgt dar:

umgewandelte ehemalige Mietwohnungen in Spandau im Zeitraum 01.01.2017 bis 17.04.2020		
Ortsteil	Anzahl Wohnungen	Anteil in %
Spandau	350	40,0
Siemensstadt	20	2,3
Staaken	178	20,3
Kladow	49	5,6
Hakenfelde	46	5,3
Wilhelmstadt	232	26,5
Gesamt	875	100,0

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die meisten Umwandlungen gab es im Ortsteil Spandau mit einem Anteil von 40 Prozent. Keine Umwandlungen gab es in den Ortsteilen Haselhorst, Gatow und Falkenhagener Feld.

Frage 10:

Gibt es aktuell Vorbereitungen im Bezirksamt, einen bezirklichen Versagungskatalog von baulichen Maßnahmen zu erstellen, mit dem ungewünschte bauliche Maßnahmen in künftigen Milieuschutzgebieten untersagt werden können?

Frage 11:

Falls dem so ist, welche Baumaßnahmen werden zukünftig in Milieuschutzgebieten voraussichtlich unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden?

Antwort zu 10 und 11:

Nach Auskunft des Bezirks wird es einen Kriterienkatalog geben. Ob dieser der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird oder wie beispielsweise im Bezirksamt Mitte nur für den internen Gebrauch genutzt wird, ist noch nicht abschließend geklärt.

Frage 12:

Wie viele Planstellen gibt es aktuell im Bezirksamt für die Umsetzung der zukünftigen Milieuschutzgebiete und die Erstellung der Abwendungsvereinbarungen bei der Wahrnehmung vom bezirklichen Vorkaufsrecht? (Bitte aufschlüsseln nach Vollzeitäquivalenten)

Frage 13:

Wie viele dieser Planstellen sind aktuell besetzt, wie viele sind davon aktuell ausgeschrieben, bei wie vielen Planstellen läuft das Stellenbesetzungsverfahren aktuell?

Frage 14:

Wie viele Stellen werden aus Sicht des Bezirks in Spandau voraussichtlich hierfür insgesamt benötigt?

Frage 15:

Hat der Bezirk die Vorkehrungen getroffen, um diese Stellen schaffen zu können, auch ohne zusätzliche Unterstützung des Landes?

Frage 16:

Falls nicht, welche Handlungskorridore gibt es, damit der Bezirk hierfür kurzfristig Unterstützung vom Land zu erhalten?

Antwort zu 12 bis 16:

Nach Auskunft des Bezirks ist derzeit eine Vollzeitstelle besetzt. Eine weitere Vollzeitstelle befindet sich im Ausschreibungs- und Auswahlverfahren. Ob und wieweit eine über diese Personalplanung hinausgehende Personalaufstockung erforderlich ist, kann derzeit noch nicht abschließend beantwortet werden und ist nach Festlegung der Verordnungen aus den zukünftigen Dienstbetrieb abzuleiten. Hierzu wird eine regelmäßige Überprüfung der personellen Ressourcen stattfinden. Fragen im Zusammenhang mit der Finanzierung sind dann im konkreten Bedarfsfall zu klären.

Berlin, den 04.05.2020

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen