

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 28. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2022)

zum Thema:

Milieuschutz in Berlin – aktueller Stand

und **Antwort** vom 13. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11393
vom 28.03.2022
über Milieuschutz in Berlin - aktueller Stand

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. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 2, 3, 8, 9, 11 und 12.

Frage 1:

Wie viele soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 2 BauGB gibt es in Berlin aktuell mit wie vielen Bewohnerinnen und Bewohnern aktuell (bitte aufschlüsseln nach Bezirken unter Angabe des Festsetzungs- bzw. Beschlussdatums)?

Antwort zu 1:

In Berlin gibt es derzeit 72 soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in denen 1.088.571 Personen zum 31.12.2020 mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren. In der folgenden Tabelle sind die Gebiete mit den angefragten Angaben aufgeführt.

Bezirk	Gebietsname	Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit	Personen zum 31.12.2020
Mitte	Sparrplatz	25.05.2016	16.639
	Leopoldplatz	25.05.2016	20.655
	Waldstraße	25.05.2016	21.860
	Birkenstraße	25.05.2016	24.664
	Seestraße	25.05.2016	15.544
	Kattegatstraße	19.09.2018	3.986
	Reinickendorfer Straße ¹	30.10.2021	13.186
	Humboldthain Nord-West	16.12.2018 / 30.10.2021	4.630
	Soldiner Straße	28.11.2018 / 30.10.2021	15.155
	Thomasiusstraße	16.12.2018	4.170
	Tiergarten-Süd	16.12.2018	9.147
	Alexanderplatzviertel	28.03.2019	5.021
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße ²	19.03.2022	16.177
	Luisenstadt	27.07.1995 / 28.07.2018	48.979
	Bergmannstraße Nord ³	19.03.2022	17.945
	Hornstraße	15.12.2004 / 31.01.2020	14.554
	Chamissoplatz	12.06.2005 / 17.05.2007	7.786
	Boxhagener Platz ⁴	24.04.2021	42.440
	Petersburger Straße	22.12.2013	24.002
	Weberwiese ⁵	19.03.2022	11.228
	Kreuzberg-Nord	17.06.2017 / 17.12.2017	28.501
	Stralauer Kiez	10.07.2019	7.497
	Samariterviertel	20.02.2021	16.998
Pankow	Falkplatz	23.03.1997	10.059
	Arnimplatz	04.04.1999	15.732
	Humannplatz	05.11.2000 / 01.12.2017	14.632
	Ostseestraße/Grellstraße	03.04.2003	11.088
	Pankow Zentrum	17.03.2000 / 10.10.2013	16.673
	Teutoburger Platz	02.07.2014	12.013
	Kollwitzplatz	02.07.2014	15.930
	Helmholtzplatz	02.07.2014	22.534
	Bötzowstraße	02.07.2014 / 01.12.2017	15.384
	Winsstraße	02.07.2014	17.572
	Pankow Süd	01.12.2017	7.553
	Langhansstraße	01.12.2017	17.766
	Komponistenviertel	01.12.2017	8.354
	Danziger Straße Ost	31.07.2021	4.063
Charlottenburg-Wilmersdorf	Mierendorff-Insel	01.09.2018	15.067
	Gierkeplatz	01.09.2018	7.186
	Klausenerplatz	12.01.2020	12.344
	Jungfernheide	23.06.2021	6.906
	Alt-Lietzow	23.06.2021	8.859
	Richard-Wagner-Straße	23.06.2021	4.681
	Karl-August-Platz	23.06.2021	12.121
Spandau	Wilhelmstadt	04.07.2020	23.376
	Spandauer Neustadt	04.07.2020	19.295

Bezirk	Gebietsname	Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit	Personen zum 31.12.2020
Tempelhof-Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	11.09.2014	16.582
	Bautzener Straße	11.09.2014	5.951
	Kaiser-Wilhelm-Platz	11.09.2014 / 09.07.2016	5.502
	Schöneberger Insel	01.07.2015 / 25.09.2021	11.340
	Schöneberger Norden	11.03.2018 / 12.10.2018	24.932
	Schöneberger Süden	11.03.2018	26.123
	Tempelhof	08.04.2018	27.070
	Grazer Platz	12.10.2018	11.242
Neukölln	Schillerpromenade	29.06.2016	22.394
	Reuterplatz	29.06.2016	19.200
	Flughafenstraße/Donauststraße	27.07.2016 / 28.03.2019	29.309
	Rixdorf	27.07.2016	22.906
	Körnerpark	27.07.2016 / 28.03.2019	20.326
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	06.08.2017	16.170
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	06.08.2017	20.312
	Germaniapromenade	04.03.2020	6.415
	Britz	04.03.2020	6.818
	Gropiusstadt	15.11.2020	24.009
Treptow-Köpenick	Alt-Treptow ⁶	27.05.2020	11.680
	Niederschöneweide	12.05.2017	5.123
	Oberschöneweide	12.05.2017	11.714
Lichtenberg	Kaskelstraße	22.07.2017	4.356
	Weitlingstraße	22.06.2018	17.467
	Fanningerstraße	18.08.2021	5.199
Reinickendorf	Letteplatz	30.12.2018	13.369
	Scharnweberstraße/Klixstraße	30.10.2021	13.110
Summe	72 Gebiete		1.088.571

Quelle: Personen über Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 19.09.2018 und aufgehoben am 30.10.2021

² 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 17.07.1995 und aufgehoben am 19.03.2022

³ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 07.03.2002 und aufgehoben am 19.03.2022

⁴ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 16.04.1999 und aufgehoben am 24.04.2021

⁵ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 13.08.2016 und aufgehoben am 19.03.2022

⁶ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 09.07.2016 und aufgehoben am 27.05.2020

Frage 2:

Für welche sozialen Erhaltungsgebiete gibt es aktuell Aufstellungsbeschlüsse und welche davon werden voraussichtlich festgesetzt? Wie viele Bewohnerinnen und Bewohner können hier jeweils zusätzlich mit einem besseren Schutz vor Verdrängung rechnen?

Antwort zu 2:

Nach Auskunft der Bezirke gibt es derzeit Aufstellungsbeschlüsse für vier Gebiete in zwei Bezirken. Sie sind in der folgenden Tabelle dargestellt. In den vier Gebieten waren 78.408 Personen mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2020 gemeldet.

Bezirk	Gebiete	Datum Aufstellungsbeschluss	Datum Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin	Personen zum 31.12.2020
Charlottenburg-Wilmersdorf	Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz	13.04.2021	30.04.2021	21.607
Tempelhof-Schöneberg	Friedenau	10.11.2020	20.11.2020	27.998
	Mariendorf			22.586
	Wittenbergplatz			6.217
Gesamt				78.408

Quelle: Personen über Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Ergebnis der Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden voraussichtlich nur für die Gebiete Mariendorf und Wittenbergplatz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Festlegungen als soziale Erhaltungsgebiete erfolgen. Die räumlichen Geltungsbereiche sollen in beiden Gebieten gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen angepasst werden. Insgesamt könnten ca. 26.100 Personen mit einem zusätzlichen Schutz vor Verdrängung rechnen.

Frage 3:

Für welche sozialen Erhaltungsgebiete laufen aktuell vorbereitende Untersuchungen bzw. sind solche vorgesehen?

Antwort zu 3:

In der folgenden Tabelle sind die Angaben der Bezirke zu laufenden und geplanten vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten zusammengefasst.

Bezirk	Untersuchungen zur Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten	
	laufende	mittelfristig geplant
Mitte	Müllerstraße Nord	
	Badstraße	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Wilmersdorf West	Wilmersdorf-Mitte
	Brabanter Platz	Wilmersdorf-Ost
Steglitz-Zehlendorf	Schloßstraße*	
	Markelstraße*	
	Mittelstraße*	
	Feuerbachstraße*	

* LOR-Planungsräume

Frage 4:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten durch die Bezirke zu befördern?

Antwort zu 4:

Die Bezirke haben in den letzten sieben Jahren eine umfassende Erweiterung der Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete vollzogen: So stieg die Anzahl der Gebiete von 22 im Jahr 2015 auf 72 im Jahr 2021. Zuzüglich zu den 50 neuen Gebieten wurden 14 bestehende soziale Erhaltungsgebiete erweitert.

Im Ergebnis wohnt heute 29 Prozent der Berliner Bevölkerung in sozialen Erhaltungsgebieten. Der Senat unterstützte diese Entwicklung und setzt dies in folgenden Bereichen fort:

- Grundsätzlich sind die Bezirke für soziale Erhaltungsgebiete zuständig und müssen auch die notwendigen Untersuchungen, die eine Erhaltungsverordnung begründen, durchführen. Sollten Bezirke nachweisen, dass eigene Mittel dafür nicht ausreichen und auch nicht umverteilt bzw. verstärkt werden können und dass ein fachlich nachvollziehbarer Bedarf besteht, kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen eigener verfügbarer Mittel finanzielle Unterstützung bieten.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt die Bezirke und deren beauftragten Gutachter zudem über die Bereitstellung von statistischen Daten im Rahmen von stadtweiten Monitorings zur Wohnungsmarktentwicklung sowie zur demographischen und sozialen Entwicklung.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat die asum GmbH beauftragt, mit enger Beteiligung der Bezirke einen Leitfaden für Untersuchungen zu den Anwendungsvoraussetzungen für soziale Erhaltungsverordnungen zu erarbeiten. Zielstellung des Leitfadens ist es, die Bezirke bei der rechtssicheren Anwendung des Instruments zu unterstützen. Die Erarbeitung soll in der ersten Jahreshälfte 2022 abgeschlossen werden.

Frage 5:

In welchen Bezirken sieht der Senat Nachbesserungsbedarf bei den Bezirken und inwiefern wird sich der Senat hier für mehr soziale Erhaltungsgebiete einsetzen?

Antworten zu 5:

Der Senat sieht derzeit keinen Nachbesserungsbedarf.

Frage 6:

In welchen Gebieten wurde neben der sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB ebenfalls eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB festgelegt und wie bewertet der Senat die Zusammenwirkung beider Maßnahmen?

Frage 7:

Trägt die Koppelung der beiden Instrumente zu einer Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei bzw. wirkt einem Verdrängungsprozess entgegen?

Antwort zu 6 und 7:

Die einzelnen Gebiete sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Derzeit haben 21 soziale Erhaltungsgebiete Überlagerungen mit städtebaulichen Erhaltungsgebieten. Bei elf Gebieten ist die Überlagerung nahezu komplett bzw. beträgt ca. 90 bis 100 Prozent.

Bezirk	soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Überlagerungen von städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB
Mitte	Birkenstraße, Alexanderplatzviertel
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße, Lusenstadt, Bergmannstraße Nord, Boxhagener Platz, Petersburger Straße, Weberwiese
Pankow	Humannplatz, Ostseestraße/Grellstraße, Teutoburger Platz, Helmholtzplatz, Langhansstraße, Komponistenviertel
Charlottenburg-Wilmersdorf	Gierkeplatz, Klausenerplatz
Tempelhof-Schöneberg	Schöneberger Norden
Neukölln	Schillerpromenade, Rixdorf
Treptow-Köpenick	Oberschöneweide
Lichtenberg	Kaskelstraße

Die beiden Typen von Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB verfolgen unterschiedliche Zielsetzungen. Bei der städtebaulichen Erhaltungsverordnung (Nr. 1) geht es um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Bei der sozialen Erhaltungsverordnung (Nr. 2) geht es um die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Wenn beide Zielsetzungen gleichermaßen verfolgt werden, ist eine Überlagerung beider Verordnungen in einem Gebiet zweckmäßig und findet Anwendung.

In Einzelfällen kann der Schutz der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets indirekt auch den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung unterstützen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Anbau von Erstbalkonen mit Orientierung zum Straßenraum die städtebauliche Gestalt eines Gebiets beeinträchtigt und in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet versagt wird. Somit entstehen keine zusätzlichen Wohnkosten bzw. Verdrängungsgefahren. Für das gleiche Vorhaben gibt es u.U. in einem sozialen Erhaltungsgebiet eine Genehmigungspflicht, da der Anbau eines Erstbalkons der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen kann.

Frage 8.

Welche Prüfkriterien werden in den Bezirken bei Anträgen von Eigentümerinnen und Eigentümern angewendet?

Antwort zu 8:

In den Bezirken werden den örtlichen Erfordernissen angepasste Genehmigungskriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen angewendet. Die Genehmigungskriterien ersetzen jedoch nicht die vorhabenbezogene Einzelfallprüfung, sondern dienen in erster Linie einer einheitlichen Verwaltungspraxis.

Nahezu alle Bezirke haben die vom Bezirksamt beschlossenen Genehmigungskriterien im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Die Angaben zu den Veröffentlichungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Im Bezirk Reinickendorf wurden für jedes der beiden sozialen Erhaltungsgebiete Genehmigungskriterien beschlossen. Sie sind auf der Internetseite des Bezirks veröffentlicht. Im Bezirk Mitte finden die Prüfkriterien aus einem internen Genehmigungskriterienkatalog Anwendung, welcher fortlaufend evaluiert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst wird.

Bezirk	Genehmigungskriterien Datum Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin
Friedrichshain-Kreuzberg	18.05.2018
Pankow	03.08.2018
Charlottenburg- Wilmersdorf	21.09.2018
Spandau	29.01.2021
Tempelhof-Schöneberg	10.07.2020
Neukölln	17.11.2017 / 27.09.2019*
Treptow-Köpenick	03.01.2020
Lichtenberg	31.08.2018

* Kriterien für die Genehmigung von Wohnungskäufen nach § 172 Abs. 4 S. 4 BauGB

Frage 9:

Welche Planungsbüros wurden in Berlin seit 2018 durch die Bezirke für vorbereitende und gebietsspezifische Untersuchungen zur Vorbereitung des Erlasses einer sozialen Erhaltungssatzung beauftragt? In wie vielen Fällen wurde im Anschluss ein soziales Erhaltungsgebiet erlassen und in wie vielen Fällen war dies nicht der Fall?

Antwort zu 9:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

Mitte

Beauftragte Planungsbüros: LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh

Seit dem Jahr 2018 wurden im Ergebnis von vier Untersuchungen sieben soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Für zwei laufende Untersuchungen stehen die Ergebnisse aus.

Friedrichshain-Kreuzberg

Beauftragte Planungsbüros: asum GmbH, Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh

In sieben von sieben Fällen kam es im Ergebnis von Untersuchungen zu Festlegungen von sozialen Erhaltungsgebieten oder Erweiterungen bestehender Gebiete.

Pankow

Beauftragte Planungsbüros: Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh
Im Jahr 2017 wurden fünf Verdachtsgebiete untersucht. Im Ergebnis wurde eins der Gebiete nicht als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt. Für dieses Gebiet wurde im Jahr 2021 eine erneute Untersuchung durchgeführt. Es folgte die Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Beauftragte Planungsbüros: Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh, S.T.E.R.N. GmbH, LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Auf Grundlage eines ersten im Jahr 2015 erarbeiteten Grobscreenings wurden zwei soziale Erholungsgebiete im Jahr 2018 festgelegt. Das im Jahr 2019 erarbeitete Grobscreening führte zu keiner Gebietsfestlegung. Im Jahr 2019 erfolgten zudem Untersuchungen für zwei Gebiete.

Davon wurde ein Gebiet als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt. Für das zweite Gebiet erfolgte keine Festlegung. Im Jahr 2020 wurden für vier Gebiete Untersuchungen durchgeführt. Die vier Gebiete wurde im Jahr 2021 als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Im Jahr 2021 wurde ein Gebiet untersucht. Es wird wahrscheinlich nicht als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt. Derzeit laufen für zwei Gebiete Untersuchungen.

Spandau

Beauftragte Planungsbüros: Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh
Es erfolgten zwei Untersuchungen und Festlegungen von sozialen Erhaltungsgebieten.

Tempelhof-Schöneberg

Beauftragte Planungsbüros: drei unterschiedliche Büros

Es wurden vier untersuchte Gebiete als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt, drei bestehende soziale Erhaltungsgebiete bestätigt sowie ein Gebiet bestätigt und räumlich erweitert. Zwei von drei aktuell untersuchte Gebiete sollen wahrscheinlich räumlich verkleinert als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt werden. Das dritte Gebiet wird wahrscheinlich nicht festgelegt.

Neukölln

Beauftragte Planungsbüros: LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Alle zehn im Bezirk untersuchten Gebiete wurden als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.

Treptow-Köpenick

Beauftragte Planungsbüros: LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, S.T.E.R.N. GmbH

Es wurden Untersuchungen für ein bestehendes soziales Erhaltungsgebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Gebiet bestätigt und räumlich erweitert. Derzeit laufen Untersuchungen für zwei bestehende soziale Erhaltungsgebiete.

Lichtenberg

Beauftragte Planungsbüros: TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Es erfolgten Untersuchungen für zwei Gebiete. Beide Gebiete wurden als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.

Reinickendorf

Beauftragte Planungsbüros: LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, S.T.E.R.N. GmbH

Es erfolgten Untersuchungen für zwei Gebiete. Beide Gebiete wurden als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.

Frage 10:

Plant der Senat einheitliche Kriterien für die Untersuchung von Milieuschutzgebieten für die Bezirke vorzugeben?

Antwort zu 10:

Wie bei der Antwort zu 4 dargestellt, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die asum GmbH beauftragt, einen Leitfaden für Untersuchungen zu den Anwendungsvoraussetzungen für soziale Erhaltungsverordnungen in Berlin zu erarbeiten. Der Leitfaden wird geeignete Untersuchungsmethoden und -kriterien für die bezirkliche Anwendungspraxis thematisieren.

Frage 11:

Welche der folgenden Tatbestände wurde in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten jeweils jährlich seit 2017 beantragt und in wie vielen Fällen genehmigt?

- besonders hochwertige bauliche Aufwertungen (insbesondere Balkone, Aufzüge, Einbau zweite Bäder, Fußbodenheizung);
- Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen und andere nicht erforderliche Grundrissänderungen;
- Abrisse von Wohngebäuden;
- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen beantragt und in wie vielen Fällen
- Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe?

Antwort zu 11:

Eine vollständige Beantwortung der Frage kann auf Grundlage der Angaben der Bezirke nicht erfolgen. Nur in wenigen Bezirken liegen systematische Erhebungen zur Genehmigungspraxis vor. Wo dies nicht der Fall ist, ist nach Angabe der Bezirke die Bearbeitungszeit für die Anfrage zu kurz bemessen. Die folgenden Angaben der Bezirke wurden um Auswertungen des Monitorings zur Anwendung der

Umwandlungsverordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ergänzt. Für die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg stehen nur diese Angaben für die Antwort zur Verfügung.

Mitte

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Sparrplatz	7	7	3	3	2	2	9	9	4	4
Leopoldplatz	1	1	5	5	3	3	12	12	18	16
Waldstraße	6	6	7	7	3	3	12	12	23	23
Birkenstraße	12	12	3	3	4	4	24	24	16	15
Seestraße	5	5	1	1	1	1	12	12	5	5
Kattegatstraße			-	-	3	3	3	3	21	1
Reinickendorfer Straße 1			-	-	2	2	5	5	5	5
Humboldthain Nord-West			-	-	1	1	3	3	1	-
Soldiner Straße			-	-	3	3	5	5	5	5
Thomasiusstraße			-	-	-	-	3	3	1	1
Tiergarten-Süd			-	-	-	-	4	4	12	12
Alexanderplatzviertel					3	3	5	4	3	3

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSBW

Friedrichshain-Kreuzberg

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Graefestraße	4	4	2	2	5	5	14	14	6	5
Luisenstadt	15	14	14	14	16	16	31	31	34	30
Bergmannstraße-Nord	5	5	3	3	6	6	18	18	14	14
Hornstraße	2	2	2	2	5	5	10	10	14	12
Chamissoplatz	3	3	2	2	1	1	1	1	-	-
Boxhagener Platz	7	7	6	5	6	6	10	10	9	9
Petersburger Straße	5	5	7	7	10	10	21	21	14	12
Weberwiese	-	-	-	-	-	-	1	1	2	2
Kreuzberg Nord	-	-	-	-	2	2	3	3	4	4
Stralauer Kiez					-	-	5	5	5	5
Samariterviertel									10	9

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSBW

Pankow

	2017	2018	2019	2020	2021
Genehmigungen Personenaufzüge (Angabe Fälle)					
Falkplatz	4	7	1	1	5
Annimplatz	15	5	7	5	3
Humannplatz	5	5	3	-	6

Ostseestraße/Grellstraße	1	2	1	2	1
Pankow Zentrum	3	4	4	4	1
Teutoburger Platz	8	6	4	2	2
Kollwitzplatz	9	9	2	4	6
Helmholtzplatz	6	8	5	7	4
Bötzowstraße	8	3	5	2	4
Winsstraße	7	5	5	6	3
Pankow Süd	-	3	2	2	1
Langhansstraße	-	3	1	1	2
Komponistenviertel	-	3	3	-	1
Genehmigungen Grundrissänderungen / Zusammenlegungen i.V. mit Einbau Bad (Angabe Fälle)					
Falkplatz	13	6	4	-	4
Arnimplatz	6	5	1	1	3
Humannplatz	1	2	2	1	-
Pankow Zentrum	1	-	3	2	1
Teutoburger Platz	10	7	7	3	3
Kollwitzplatz	9	7	8	7	7
Helmholtzplatz	12	9	8	10	10
Bötzowstraße	2	4	1	1	1
Winsstraße	7	1	3	3	3
Pankow Süd	-	5	1	-	1
Langhansstraße	-	6	1	2	-
Komponistenviertel	-	2	-	-	1

Genehmigungen Nutzungsänderungen Wohnen in Gewerbe (Angabe Fälle)					
Falkplatz	-	-	-	-	1
Teutoburger Platz	-	-	-	-	1
Kollwitzplatz	1	-	-	2	-
Helmholtzplatz	-	-	1	-	1
Langhansstraße	-	-	-	-	1

Quelle: Bezirksamt Pankow

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Falkplatz	-	-	-	-	2	2	9	9	6	5
Arnimplatz	2	2	1	1	2	2	16	14	7	7
Humannplatz	3	2	2	2	1	1	7	7	3	3
Ostseestraße/Grellstraße	-	-	1	1	1	1	2	2	2	2
Pankow Zentrum	1	1	1	1	3	3	11	11	11	8
Teutoburger Platz	2	2	3	3	8	8	15	15	15	14
Kollwitzplatz	3	3	1	1	7	7	23	23	12	12
Helmholtzplatz	1	1	3	3	13	13	33	31	12	11
Bötzowstraße	-	-	2	2	3	3	7	7	7	5
Winsstraße	4	3	5	5	5	5	24	24	6	5
Pankow Süd	-	-	1	1	1	1	4	4	5	5
Langhansstraße	2	1	3	3	7	7	11	11	14	12
Komponistenviertel	-	-	3	3	2	2	4	4	3	3
Danziger Straße Ost									-	-

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSBW

Charlottenburg-Wilmersdorf

Vorhaben (Angabe der Fälle)	2018 (2 Gebiete)		2019 (2 Gebiete)		2020 (3 Gebiete)		2021 (7 Gebiete)	
	A	G	A	G	A	G	A	G
hochwertige bauliche Aufwertungen	8	8	9	5	9	8	26	9
Grundrissänderungen	-	-	5	-	1	-	6	-
Abrisse von Wohngebäuden	-	-	-	-	-	-	-	-
Nutzungsänderungen	1	1	-	-	1	-	1	1

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Mierendorff-Insel			-	-	3	3	2	2	4	4
Gierkeplatz			-	-	4	4	8	8	1	1
Klausenerplatz							4	4	2	2
Jungfernheide									-	-
Alt-Lietzow									3	3
Richard-Wagner-Straße									1	1
Karl-August-Platz									4	4

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSBW

Spandau

Es wurden sechs Anträge für den Anbau von Balkonen sowie drei Anträge für Aufzüge gestellt und genehmigt. Es erfolgten keine Antragstellungen für Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen oder anderer Grundrissänderungen sowie für den Abriss von Wohngebäuden.

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Wilhelmstadt							9	9	7	7
Spandauer Neustadt							15	15	9	9

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSBW

Tempelhof-Schöneberg

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	3	3	6	6	5	5	15	15	9	9
Bautzener Straße	1	1	3	3	2	2	1	1	4	4
Kaiser-Wilhelm-Platz	3	3	-	-	-	-	3	3	1	1
Schöneberger Insel	4	4	3	3	9	9	13	13	8	8

Schöneberger Norden		7	6	6	5	3	3	18	16
Schöneberger Süden		4	3	10	10	19	19	19	19
Tempelhof		4	3	11	10	8	8	8	6
Grazer Platz				3	3	8	8	7	6

A = Anträge G = Genehmigungen
Umwandlungsverordnung, SenSBW

Quelle: Monitoring zur Anwendung der

Neukölln

	Balkone		Aufzüge		Grundriss- änderung inkl. Einbau Bad		Zusammen- legung / Teilung		Abriss Wohngebäude inkl. Wohnungen		Nutzungs- änderung Wohnen in Gewerbe	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Reuterplatz	16	10	31	21	38	25	-	-	-	-	-	-
Schillerpromenade	12	7	15	6	52	37	2/3	0/0	1	1	2	-
Flughafenstraße/ Donaustraße	19	13	17	12	74	67	2/2	1/0	-	-	-	-
Körnerpark	3	2	11	8	33	23	-	-	-	-	1	-
Rixdorf	15	7	11	5	28	19	1	1	-	-	-	-
Hertzbergplatz / Treptower Straße	6	4	6	6	31	22	1	-	-	-	-	-
Silbersteinstraße/ Glasower Straße	10	7	10	8	20	19	-	-	1	1	-	-
Germaniapromenade	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Britz	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt	-	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-	-

A = Anträge G = Genehmigungen Quelle: Bezirksamt Neukölln

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Schillerpromenade	4	4	12	12	2	2	10	10	8	8
Reuterplatz	6	6	4	4	8	8	13	13	10	10
Flughafenstraße/Donaustraße	12	12	7	7	12	12	20	20	15	15
Rixdorf	10	10	8	8	4	4	17	17	13	13
Körnerpark	4	4	3	3	1	1	15	15	13	13
Silbersteinstraße/Glasower Straße	1	1	7	7	2	2	11	11	3	3
Hertzbergplatz/Treptower Straße	3	3	4	4	4	4	11	11	6	6
Germaniapromenade							2	2	1	1
Britz							-	-	-	-
Gropiusstadt							-	-	-	-

A = Anträge G = Genehmigungen
Umwandlungsverordnung, SenSBW

Quelle: Monitoring zur Anwendung der

Treptow-Köpenick

Im Gebiet Alt-Treptow wurde eine beantragte Grundrissänderung versagt und der Abriss eines Wohngebäudes in Verbindung mit der Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt.

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Alt-Treptow	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3
Niederschöneweide	-	-	-	-	1	1	4	4	2	2
Oberschöneweide	-	-	9	9	4	4	11	11	4	4

A = Anträge G = Genehmigungen
Quelle: Monitoring zur Anwendung der
Umwandlungsverordnung, SenSBW

Lichtenberg

In einem Fall im Gebiet Kaskelstraße und zwei Fällen im Gebiet Weitlingstraße wurde ein Balkonanbau genehmigt, nachdem der jeweilige Grundstückseigentümer sich vertraglich gegenüber Berlin verpflichtet hatte, die Kosten nicht auf die Bestandsmieter umzulegen. Die genehmigten Aufzugaubauten dienen ausschließlich der Erschließung von neu ausgebauten Dachgeschossen.

In zwei Fällen wurde die „Verschiebung eines Raumes“ in die Nachbarwohnung auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter genehmigt (Gebiet Weitlingstraße).

Im Gebiet Weitlingstraße wurde der Abriss von vier minderwertigen Einfamilienhäusern, die der jeweilige verkaufsbereite Grundstückseigentümer bewohnte, genehmigt. Auf den Grundstücken wurden Mehrfamilienhäuser mit deutlich mehr Wohnraum errichtet.

Es wurden drei Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe (Arztpraxen) im Gebiet Kaskelstraße auf Grund des akuten Ärztemangels genehmigt.

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Kaskelstraße	3	3	4	4	1	1	4	4	6	6
Weitlingstraße			5	5	3	3	15	15	11	11
Fanningerstraße									-	-

A = Anträge G = Genehmigungen
Umwandlungsverordnung, SenSBW

Quelle: Monitoring zur Anwendung der

Reinickendorf

Es erfolgten Antragstellungen für hochwertige bauliche Aufwertungen in fünf Fällen, für Grundrissänderungen in acht Fällen und für Abrisse von Wohngebäuden in zwei Fällen.

Umwandlungen (Angabe der Fälle)	2017		2018		2019		2020		2021	
	A	G	A	G	A	G	A	G	A	G
Letteplatz			-	-	3	3	2	2	5	5

Scharnweberstraße/Klixstraße		-	-
------------------------------	--	---	---

A = Anträge G = Genehmigungen
Umwandlungsverordnung, SenSBW

Quelle: Monitoring zur Anwendung der

Frage 12:

In wie vielen Fällen wurden in welchen sozialen Erhaltungsgebieten seit 2017 das kommunale Vorkaufsrecht ausgeübt und in welchen Fällen eine Abwendungsvereinbarung geschlossen (bitte jeweils unter Angabe der geschützten Wohneinheiten)?

Antwort zu 12:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vorkaufs- und Abwendungsfälle sowie die geschützten Wohnungen im Zeitraum 2015 bis einschließlich 2021 zusammengefasst. Hinsichtlich der Verteilung auf die sozialen Erhaltungsgebiete wird auf die jährlichen Fortschrittsberichte über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten an das Abgeordnetenhaus von Berlin verwiesen.

Bezirk	Vorkaufsfälle	Abwendungen	geschützte Wohnungen		
			Vorkauf	Abwendung	Gesamt
Mitte	12	79	434	1.911	2.345
Friedrichshain-Kreuzberg	31	91	740	1.973	2.713
Pankow	8	40	207	1.081	1.288
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	6	21	129	150
Spandau	-	3	-	35	35
Tempelhof-Schöneberg	8	61	194	1.736	1.930
Neukölln	20	84	751	2.313	3.064
Treptow-Köpenick	2	13	41	254	295
Lichtenberg	1	10	33	214	247
Reinickendorf	1	4	9	123	132
Summe	84*	391	2.430	9.769	12.199

* davon nach Kenntnis von SenSBW 82 Fälle rechtskräftig

Berlin, den 13.4.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen