

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 3. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2023)

zum Thema:

Milieuschutzgebiete für Berlin – Aktueller Stand 2023

und **Antwort** vom 22. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17246
vom 03. November 2023
über Milieuschutzgebiete für Berlin - Aktueller Stand 2023

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 1, 4, 6 und 7.

Frage 1:

Für welche Gebiete wurde seit dem 01.07.2020 eine soziale Erhaltungssatzung festgesetzt oder ein Aufstellungsbeschluss gefasst (bitte aufschlüsseln nach Bezirken unter Angabe des Festsetzungs- bzw. Beschlussdatums)?

Frage 2:

Wie viele Personen und Haushalte wohnen in diesen Gebieten und wie viele Wohnungen werden erfasst (bitte pro Gebiet und insgesamt für Berlin angeben)?

Antwort zu 1 und 2:

Seit dem 01.07.2020 wurden für 15 neue Gebiete soziale Erhaltungsverordnungen erlassen. Für drei Gebiete sind Aufstellungsbeschlüsse für eine soziale Erhaltungsverordnung in Kraft. Die angefragten Angaben sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bezirk Gesamtstadt	Gebietsname	Soziale Erhaltungsverordnung Datum Beschluss / Rechtskraft Datum Aufstellungsbeschluss (A)	Personen (Hauptwohnsitz)	Wohnungen (ohne Wohnheime)
			zum 31.12.2022	
Mitte	Müllerstraße Nord	18.11.2022 / 27.11.2022	16.861	8.920
	Badstraße		12.162	5.630
Friedrichshain-K.	Samariterviertel	02.02.2021 / 20.02.2021	17.110	9.286
Pankow	Danziger Straße Ost	20.07.2021 / 31.07.2021	4.719	2.763
Charlottenburg- Wilmerdorf	Jungfernheide	08.06.2021 / 23.06.2021	6.931	4.157
	Alt-Lietzow		8.798	4.803
	Richard-Wagner-Straße		4.557	2.689
	Karl-August-Platz		12.147	6.416
	Brabanter Platz	24.01.2023 / 19.03.2023	4.545	2.356
	Hochmeisterplatz		7.757	4.994
Tempelhof- Schöneberg	Mariendorf	14.02.2023 / 19.03.2023	21.558	11.698
	Wittenbergplatz		4.202	2.237
Neukölln	Gropiusstadt	03.11.2020 / 15.11.2020	24.209	12.618
Lichtenberg	Fanningerstraße	17.06.2021 / 18.08.2021	5.355	2.968
Reinickendorf	Scharnweberstraße/Klixstr	05.10.2021 / 30.10.2021	13.109	6.235
Steglitz-Zehlendorf	Feuerbachstraße	10.01.2023 (A)	9.349	5.227
	Gritznerstraße Nord		4.957	2.810
	Mittelstraße		5.912	3.316
Berlin			3.850.809	2.014.562

Frage 3:

Wie viele soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 2 BauGB gibt es demnach insgesamt für Berlin (Bitte Angabe Bezirke, Festsetzungs- bzw. Beschlussdatum und Angabe der Personenzahl und Wohnungsanzahl)?

Antwort zu 3:

In Berlin gibt es 78 soziale Erhaltungsgebiete. In den Gebieten gab es zum 31.12.2022 628.000 Wohnungen und es waren rund 1.169.000 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die angefragten Angaben sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bezirk	Gebietsname	Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit	Personen (Hauptwohnsitz)	Wohnungen (ohne Wohnheime)
			zum 31.12.2022	
Mitte	Sparrplatz	25.05.2016	16.983	8.018
	Leopoldplatz	25.05.2016	21.141	9.982
	Waldstraße	25.05.2016	22.474	11.594
	Birkenstraße	25.05.2016	24.799	12.748
	Seestraße	25.05.2016	15.519	8.039
	Kattegatstraße	19.09.2018	4.030	1.797
	Reinickendorfer Straße ¹	30.10.2021	13.160	6.052
	Humboldthain Nord-West	16.12.2018 / 30.10.2021	4.844	2.404
	Soldiner Straße	28.11.2018 / 30.10.2021	15.122	6.599
	Thomasiusstraße	16.12.2018	4.218	2.474
	Tiergarten-Süd	16.12.2018	9.801	4.459
	Alexanderplatzviertel	28.03.2019	5.069	2.969
	Müllerstraße Nord	27.11.2022	16.861	8.920
	Badstraße	27.11.2022	12.162	5.630
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße ²	19.03.2022	16.634	9.594
	Luisenstadt ³	30.07.2023	50.656	26.393
	Bergmannstraße Nord ⁴	19.03.2022	17.950	9.894
	Hornstraße	15.12.2004 / 31.01.2020	14.298	7.872
	Chamissoplatz	12.06.2005 / 17.05.2007	7.733	4.076
	Boxhagener Platz ⁵	24.04.2021	43.332	24.143
	Petersburger Straße	22.12.2013	24.322	13.441
	Weberwiese ⁶	19.03.2022	11.762	6.813
	Kreuzberg-Nord ⁷	30.07.2023	28.626	13.174
	Stralauer Kiez	10.07.2019	7.643	4.715
	Samariterviertel	20.02.2021	17.110	9.286
Pankow	Falkplatz	23.03.1997	10.200	5.852
	Arnimplatz	04.04.1999	15.967	9.213
	Humannplatz	05.11.2000 / 01.12.2017	14.567	8.735
	Ostseestraße/Grellstraße	03.04.2003	11.276	6.899
	Pankow Zentrum	17.03.2000 / 10.10.2013	17.045	8.897
	Teutoburger Platz	02.07.2014	12.274	6.741
	Kollwitzplatz	02.07.2014	15.999	9.060

Bezirk	Gebietsname	Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit	Personen (Hauptwohnsitz)	Wohnungen (ohne Wohnheime)
			zum 31.12.2022	
Pankow	Helmholtzplatz	02.07.2014	22.992	13.623
	Bötzowstraße	02.07.2014 / 01.12.2017	15.450	8.506
	Winsstraße	02.07.2014	17.608	9.892
	Pankow Süd	01.12.2017	7.619	4.327
	Langhansstraße	01.12.2017	18.227	10.163
	Komponistenviertel	01.12.2017	8.555	4.229
	Danziger Straße Ost	31.07.2021	4.719	2.763
Charlotten- burg- Wilmersdorf	Mierendorff-Insel	01.09.2018	14.826	8.327
	Gierkeplatz	01.09.2018	7.076	3.936
	Klausenerplatz	12.01.2020	12.079	6.410
	Jungfernheide	23.06.2021	6.931	4.157
	Alt-Lietzow	23.06.2021	8.798	4.803
	Richard-Wagner-Straße	23.06.2021	4.557	2.689
	Karl-August-Platz	23.06.2021	12.147	6.416
	Brabanter Platz	19.03.2023	4.545	2.356
	Hochmeisterplatz	19.03.2023	7.757	4.994
Spandau	Wilhelmstadt	04.07.2020	23.780	13.297
	Spandauer Neustadt	04.07.2020	19.736	9.628
Tempelhof- Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	11.09.2014	16.584	9.922
	Bautzener Straße	11.09.2014	6.057	3.276
	Kaiser-Wilhelm-Platz	11.09.2014 / 09.07.2016	5.455	2.884
	Schöneberger Insel	01.07.2015 / 25.09.2021	11.187	6.700
	Schöneberger Norden	11.03.2018 / 12.10.2018	24.979	13.495
	Schöneberger Süden	11.03.2018	26.091	14.179
	Tempelhof	08.04.2018	27.138	14.438
	Grazer Platz	12.10.2018	11.090	5.622
	Mariendorf	19.03.2023	21.558	11.698
	Wittenbergplatz	19.03.2023	4.202	2.237
Neukölln	Schillerpromenade	29.06.2016	22.298	12.344
	Reuterplatz	29.06.2016	19.032	10.680
	Flughafenstraße/Donaustraße	27.07.2016 / 28.03.2019	29.266	15.491
	Rixdorf	27.07.2016	22.580	11.655

Bezirk	Gebietsname	Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit	Personen (Hauptwohnsitz)	Wohnungen (ohne Wohnheime)
			zum 31.12.2022	
Neukölln	Körnerpark	27.07.2016 / 28.03.2019	20.353	10.132
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	06.08.2017	16.313	8.690
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	06.08.2017	20.228	10.781
	Germaniapromenade	04.03.2020	6.423	3.193
	Britz	04.03.2020	6.807	4.219
	Gropiusstadt	15.11.2020	24.209	12.618
Treptow-Köpenick	Alt-Treptow ⁸	27.05.2020	11.853	5.886
	Niederschöneweide ⁹	26.02.2023	6.477	4.378
	Oberschöneweide ¹⁰	26.02.2023	13.197	7.512
Lichtenberg	Kaskelstraße	22.07.2017	4.406	2.286
	Weitlingstraße	22.06.2018	18.282	10.464
	Fanningerstraße	18.08.2021	5.355	2.968
Reinickendorf	Letteplatz	30.12.2018	13.490	6.866
	Scharmweberstraße/Klixstraße	30.10.2021	13.109	6.235
Summe	78 Gebiete		1.168.998	627.848

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 27.07.1995 und aufgehoben am 30.07.2023

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

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

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

⁷ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 17.06.2017 und aufgehoben am 30.07.2023

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

⁹ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 12.05.2017 und aufgehoben am 26.02.2023

¹⁰ 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 12.05.2017 und aufgehoben am 26.02.2023

Frage 4:

Welche Bezirke haben seit 2020 sog. Grobscreenings zur Vorbereitung von Gebietsuntersuchungen für einen ganzen Bezirk oder Teilgebiete des Bezirks durchgeführt oder beabsichtigen dies in naher Zukunft? Welche Bezirke haben derzeit vorbereitende Untersuchungen für welche Gebiete in Auftrag gegeben?

Antwort zu 4:

Nach Angabe der Bezirke wurde seit dem Jahr 2020 im Bezirk Spandau ein Grobscreening und im Bezirk Mitte eine Teilfortschreibung des Grobscreenings aus dem Jahr 2014/2015 durchgeführt. Weitere Grobscreenings sind in naher Zukunft nicht geplant. Im Bezirk Pankow ist derzeit eine vertiefende Untersuchung für das Gebiet Weißer See beauftragt.

Frage 5:

Welche Bezirke haben vom Senat Mittel für welche Maßnahme zur Schaffung einer Sozialen Erhaltungssatzung bzw. von Milieuschutzgebieten seit 2020 (Bitte um Aufschlüsselung nach Bezirken und Finanzierungshöhe)?

Antwort zu 5:

Seit dem Jahr 2020 haben drei Bezirke Finanzmittel für die Vorbereitung und Überprüfung von sozialen Erhaltungsverordnungen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erhalten. Die angefragten Angaben sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bezirk	Jahr	Maßnahme	Mittel in Euro
Spandau	2022	Grobscreening	80.000
	2023	Vertiefende Untersuchungen (geplant ab 2024)	80.000
Tempelhof-Schöneberg	2020	Vertiefende Untersuchungen	65.000
	2023	Nachuntersuchungen für bestehende Gebiete	160.000
Neukölln	2023	Nachuntersuchungen für bestehende Gebiete	60.000

Frage 6:

Wie viele Personalstellen sind in den Bezirken jeweils für wie viele Gebiete tätig (Bitte Aufschlüsseln nach Bezirken und Besoldung/Einstufung Entgeltgruppen)?

Antwort zu 6:

Die Angaben der Bezirke sind in folgender Übersicht zusammengefasst.

Bezirk	Anzahl soziale Erhaltungsgebiete	Anzahl Personalstellen	Entgelt-/ Besoldungsgruppen
Mitte	14	7 Sachbearbeitende 1 Verwaltungsdienst 1 Gruppenleitung	6 x E 11 und 1 x E 12 A 10 E 13
Friedrichshain-Kreuzberg	11	-	3,5 x E 11 1 x E 12
Pankow	14	6 Sachbearbeitende 1 Gruppenleitung	E 11 E 12
Charlottenburg-Wilmersdorf	9	6 Sachbearbeitende 1 Gruppenleitung	E 11 E 13
Spandau	2	1,5	E 11
Steglitz-Zehlendorf	3 (geplant)	1	E 11
Tempelhof-Schöneberg	10	siehe unten zusätzliche Hinweise	
Neukölln	10	5	E 11
Treptow-Köpenick	3	2 (derzeit unbesetzt)	E 11
Lichtenberg	3	1	E 11
Reinickendorf	2	1 (derzeit unbesetzt)	E 11

Folgende Bezirke gaben zusätzliche Hinweise:

Charlottenburg-Wilmersdorf

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind insgesamt neun soziale Erhaltungsverordnungen festgesetzt. Die Gebiete sind nicht nach Mitarbeiter*innen aufgeteilt, sondern werden von allen bearbeitet. Die Mitarbeiter*innen sind sowohl für das soziale Erhaltungsrecht, das Vorkaufsrecht als auch die Planungsdurchführung zuständig. Letzteres auch teilweise außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten.

Tempelhof-Schöneberg

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfolgt für räumlich abgegrenzte Bereiche die erhaltungsrechtliche Beurteilung zusammen mit der allgemeinen planungsrechtlichen Beurteilung.

Frage 7:

Wer führt die Mieter*innenberatung in den betreffenden Bezirken mit welchem Stundenumfang und Auftragsvolumen durch?

Antwort zu 7:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

Mitte

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH führt die Mieter*innenberatung im Bezirk Mitte durch. Für die 14 sozialen Erhaltungsgebiete ergibt sich dabei ein vertraglicher Stundenumfang von ca. 5.000 Stunden mit einem Volumen von ca. 360.000 Euro pro Jahr.

Friedrichshain-Kreuzberg

Die reine Mieter*innenberatung an festen Tagen in den unterschiedlichen Beratungseinrichtungen des Bezirks wird in einem Jahresumfang von 1.924 Stunden und einem Auftragsvolumen von ca. 108.000 Euro von der asum GmbH durchgeführt. Daneben gibt es optional Mieterversammlungen, Rechtsberatung sowie Einzelfallhilfe für Mieter*innen mit einem jährlichen Umfang von 200 bis 600 Stunden (12.000 bis 35.000 Euro).

Pankow

Beauftragt mit den Leistungen einer Mieterberatung in den Milieuschutzgebieten in Pankow ist die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH. Die Abrechnung der Leistungen der Mieterberatung erfolgt leistungsbezogen und hängt von der jeweiligen Fallzahl an Anträgen auf Modernisierung oder Umwandlung / Vorkaufsrechtsausübungen ab.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Mieterberatung in Charlottenburg-Wilmersdorf wird durch Rechtsanwälte des Berliner Mietervereins und eine Rechtsanwältin durchgeführt. Im Rahmen der auftragsweisen Bewirtschaftung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stehen dem Bezirk im Jahr 2023 70.000 Euro zur Verausgabung zur Verfügung. Monatlich werden ca. 36 Beratungsstunden durch die Rechtsanwält*innen angeboten.

Spandau

Das Bezirksamt Spandau hat für erhaltungsrechtliche Fragestellungen der Mieter die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH beauftragt. Im Jahr 2023 beträgt der Leistungsumfang 946 Stunden mit einer Vergütung in Höhe von 48.000 Euro.

Steglitz-Zehlendorf

Da die Rechtsverordnungen noch nicht beschlossen sind, gibt es noch keine klassischen Antragsverfahren, sondern "nur" punktuelle Genehmigungen oder Zurückstellungen. Insofern findet auch noch keine institutionalisierte Begleitung durch eine Mieterberatung statt. Vorgesehen ist zukünftig die Inanspruchnahme der bezirklich eingerichteten Mietersprechstunden.

Tempelhof-Schöneberg

Zwar gibt es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine Mieter- und Sozialberatung. Anders als in anderen Bezirken stellt die erhaltungsrechtliche Beratung zum Milieuschutz jedoch nur einen geringen Teil der dortigen Arbeit dar.

Neukölln

Im Bezirk Neukölln wird die Mieterberatung in drei Losen vergeben, dementsprechend gibt es drei Teilgebiete: Teilgebiet 1 deckt die Milieuschutzgebiete Reuterplatz, Flughafenstraße, Schillerkiez ab. Die Beratungen werden von der Bietergemeinschaft der Rechtsanwälte Poschmann, Althoff, Fährle und Hölzel übernommen. In Teilgebiet 2 liegen die Milieuschutzgebiete Hertzbergplatz/Treptower Straße, Rixdorf, Silbersteinstraße/Glasower Straße, Germaniapromenade, Körnerpark. Teilgebiet 3 umfasst Süd-Neukölln. Dort befinden sich die Milieuschutzgebiete Britz und Gropiusstadt. Die Beratungen in den Teilgebieten 2 und 3 werden von der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH übernommen. Jedes Los umfasst jeweils acht Beratungsstunden pro Woche. Nach Bedarf können weitere Leistungen beauftragt werden wie Hausversammlungen, die Ausformulierung von Modernisierungsvereinbarungen oder aufsuchende Beratungen.

Treptow-Köpenick

Die Mieterberatung im Bezirk Treptow-Köpenick wird durchgeführt von der asum GmbH. Für die Beratung sind max. 260 Stunden im Jahr vorgesehen, mit einem Auftragsvolumen von 18.564 Euro.

Lichtenberg

Mit dieser Aufgabe ist in Lichtenberg die asum GmbH mit einem Umfang von 832 Stunden im Jahr und einem Auftragsvolumen von 59.400 Euro betraut.

Reinickendorf

Für das Gebiet Letteplatz ist die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH mit 487 Stunden und einer Vergütung von 33.972,12 Euro pro Jahr beauftragt.

Für das Gebiet Scharnweberstraße/Klixstraße ist die asum GmbH mit 719 Stunden und einer Vergütung von 51.336,60 Euro im Zeitraum 09.11.2022 bis 11.12.2023 beauftragt.

Frage 8:

Wie weit ist der Stand der AG Milieuschutz im Erarbeiten von einheitlichen Kriterien zur Anwendung der Gesetzeslage insbesondere bzgl. energetischer Sanierung und Barrierefreiheit?

Antwort zu 8:

Die Abstimmung zu den einheitlichen Kriterien für die Anwendung des § 172 Baugesetzbuch steht unmittelbar vor dem Abschluss. Die sechste und voraussichtlich letzte Sitzung der AG Milieuschutz ist am 22.11.2023 geplant.

Frage 9:

Welche „begleitende Fördermaßnahmen“ (siehe Koalitionsvertrag 2023-2026, S. 49) sind zur Reduktion von Belastungen der Mieter*innen bei vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen geplant und wie ist der aktuelle Erarbeitungsstand?

Antwort zu 9:

Um die dringend notwendigen energetischen Modernisierungen im Gebäudebereich umsetzen zu können und dies insbesondere im Hinblick auf eine geringstmögliche Belastung für Mieterinnen und Mieter, besteht seit März 2023 das Förderprogramm "Soziale Wohnraummodernisierung" (SWM). Das Programm fördert die energetische Modernisierung von bestehenden Mietwohngebäuden und sichert gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnraums durch die Vergabe von Zuschüssen sowie die Festlegung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme muss mindestens erstmals das energetische Niveau eines Effizienzhaus 85 erreicht werden. Für die über Zuschüsse geförderten Wohneinheiten werden Mietpreis- und Belegungsbindungen nach erfolgter energetischer Modernisierung festgelegt.

Ein neues Programm "Klima- und Mieterschutz" zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit von energetischen Sanierungen wird im Rahmen des zu errichtenden Sondervermögens "Klimaschutz, Resilienz und Transformation" geprüft.

Frage 10:

Inwiefern sieht der Senat den Bedarf nach einer Reform der Regelungen für Milieuschutzsatzungen auf Bundesebene? Welche Überlegungen und Handlungsschritte hat der Senat diesbezüglich getroffen?

Antwort zu 10:

Der Senat sieht derzeit keinen Bedarf für eine Reform der Regelungen des § 172 Baugesetzbuch.

Berlin, den 22.11.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen