

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katharina Senge (CDU)**

vom 13. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Dezember 2023)

zum Thema:

**Milieuschutz und Anwendung einzelner Kriterien in Berliner Bezirken**

und **Antwort** vom 22. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Dez. 2023)

Frau Abgeordnete Katharina Senge (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17610  
vom 13. Dezember 2023  
über Milieuschutz und Anwendung einzelner Kriterien in Berliner Bezirken

---

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 3, 4, 5, 6 und 7.

Frage 1:

Wie viele Milieuschutzgebiete gem. §172 Absatz 1, Satz 1, Nummer 2 des Baugesetzbuches gibt es, aufgeteilt nach Bezirken, in Berlin?

Antwort zu 1

In Berlin gibt es 78 soziale Erhaltungsgebiete, die sich wie folgend auf die Bezirke verteilen:

| Bezirk                     | Anzahl Gebiete | Bezirk               | Anzahl Gebiete |
|----------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Mitte                      | 14             | Tempelhof-Schöneberg | 10             |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | 11             | Neukölln             | 10             |
| Pankow                     | 14             | Treptow-Köpenick     | 3              |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 9              | Lichtenberg          | 3              |
| Spandau                    | 2              | Reinickendorf        | 2              |

Frage 2:

In welchem Jahr wurde die sogenannte Milieuschutzsatzung in welchem Gebiet durch die zuständige BVV beschlossen?

Antwort zu 2:

In der folgenden Übersicht sind die Rechtsverordnungen zur Festlegung der sozialen Erhaltungsgebiete mit dem Datum der Rechtskraft aufgeführt. In der Regel erfolgten die BVV-Beschlüsse zu den Rechtsverordnungen im selben Jahr.

| Bezirk                   | Gebietsname                         | Festlegung / letzte Änderung in Kraft seit |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| Mitte                    | Sparrplatz                          | 25.05.2016                                 |
|                          | Leopoldplatz                        | 25.05.2016                                 |
|                          | Waldstraße                          | 25.05.2016                                 |
|                          | Birkenstraße                        | 25.05.2016                                 |
|                          | Seestraße                           | 25.05.2016                                 |
|                          | Kattegatstraße                      | 19.09.2018                                 |
|                          | Reinickendorfer Straße <sup>1</sup> | 30.10.2021                                 |
|                          | Humboldthain Nord-West              | 16.12.2018 / 30.10.2021                    |
|                          | Soldiner Straße                     | 28.11.2018 / 30.10.2021                    |
|                          | Thomasiusstraße                     | 16.12.2018                                 |
|                          | Tiergarten-Süd                      | 16.12.2018                                 |
|                          | Alexanderplatzviertel               | 28.03.2019                                 |
|                          | Müllerstraße Nord                   | 27.11.2022                                 |
|                          | Badstraße                           | 27.11.2022                                 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | Graefestraße <sup>2</sup>           | 19.03.2022                                 |
|                          | Luisenstadt <sup>3</sup>            | 30.07.2023                                 |
|                          | Bergmannstraße Nord <sup>4</sup>    | 19.03.2022                                 |
|                          | Hornstraße                          | 15.12.2004 / 31.01.2020                    |
|                          | Chamissoplatz                       | 12.06.2005 / 17.05.2007                    |
|                          | Boxhagener Platz <sup>5</sup>       | 24.04.2021                                 |
|                          | Petersburger Straße                 | 22.12.2013                                 |
|                          | Weberwiese <sup>6</sup>             | 19.03.2022                                 |
|                          | Kreuzberg-Nord <sup>7</sup>         | 30.07.2023                                 |
|                          | Stralauer Kiez                      | 10.07.2019                                 |
|                          | Samariterviertel                    | 20.02.2021                                 |
| Pankow                   | Falkplatz                           | 23.03.1997                                 |
|                          | Arnimplatz                          | 04.04.1999                                 |
|                          | Humannplatz                         | 05.11.2000 / 01.12.2017                    |
|                          | Ostseestraße/Grellstraße            | 03.04.2003                                 |

|                               |                                   |                         |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                               | Pankow Zentrum                    | 17.03.2000 / 10.10.2013 |
|                               | Teutoburger Platz                 | 02.07.2014              |
|                               | Kollwitzplatz                     | 02.07.2014              |
|                               | Helmholtzplatz                    | 02.07.2014              |
|                               | Bötzowstraße                      | 02.07.2014 / 01.12.2017 |
|                               | Winsstraße                        | 02.07.2014              |
|                               | Pankow Süd                        | 01.12.2017              |
|                               | Langhansstraße                    | 01.12.2017              |
|                               | Komponistenviertel                | 01.12.2017              |
|                               | Danziger Straße Ost               | 31.07.2021              |
| Charlottenburg-<br>Wilmerdorf | Mierendorff-Insel                 | 01.09.2018              |
|                               | Gierkeplatz                       | 01.09.2018              |
|                               | Klausenerplatz                    | 12.01.2020              |
|                               | Jungfernheide                     | 23.06.2021              |
|                               | Alt-Lietzow                       | 23.06.2021              |
|                               | Richard-Wagner-Straße             | 23.06.2021              |
|                               | Karl-August-Platz                 | 23.06.2021              |
|                               | Brabanter Platz                   | 19.03.2023              |
|                               | Hochmeisterplatz                  | 19.03.2023              |
| Spandau                       | Wilhelmstadt                      | 04.07.2020              |
|                               | Spandauer Neustadt                | 04.07.2020              |
| Tempelhof-<br>Schöneberg      | Barbarossaplatz/Bayerischer Platz | 11.09.2014              |
|                               | Bautzener Straße                  | 11.09.2014              |
|                               | Kaiser-Wilhelm-Platz              | 11.09.2014 / 09.07.2016 |
|                               | Schöneberger Insel                | 01.07.2015 / 25.09.2021 |
|                               | Schöneberger Norden               | 11.03.2018 / 12.10.2018 |
|                               | Schöneberger Süden                | 11.03.2018              |
|                               | Tempelhof                         | 08.04.2018              |
|                               | Grazer Platz                      | 12.10.2018              |
|                               | Mariendorf                        | 19.03.2023              |
|                               | Wittenbergplatz                   | 19.03.2023              |
| Neukölln                      | Schillerpromenade                 | 29.06.2016              |
|                               | Reuterplatz                       | 29.06.2016              |
|                               | Flughafenstraße/Donastraße        | 27.07.2016 / 28.03.2019 |
|                               | Rixdorf                           | 27.07.2016              |
|                               | Körnerpark                        | 27.07.2016 / 28.03.2019 |
|                               | Silbersteinstraße/Glasower Straße | 06.08.2017              |
|                               | Hertzbergplatz/Treptower Straße   | 06.08.2017              |

|                  |                                |            |
|------------------|--------------------------------|------------|
|                  | Germaniapromenade              | 04.03.2020 |
|                  | Britz                          | 04.03.2020 |
|                  | Gropiusstadt                   | 15.11.2020 |
| Treptow-Köpenick | Alt-Treptow <sup>8</sup>       | 27.05.2020 |
|                  | Niederschöneweide <sup>9</sup> | 26.02.2023 |
|                  | Oberschöneweide <sup>10</sup>  | 26.02.2023 |
| Lichtenberg      | Kaskelstraße                   | 22.07.2017 |
|                  | Weitlingstraße                 | 22.06.2018 |
|                  | Fanningerstraße                | 18.08.2021 |
| Reinickendorf    | Letteplatz                     | 30.12.2018 |
|                  | Scharnweberstraße/Klixstraße   | 30.10.2021 |

<sup>1</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 19.09.2018 und aufgehoben am 30.10.2021

<sup>2</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 17.07.1995 und aufgehoben am 19.03.2022

<sup>3</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 27.07.1995 und aufgehoben am 30.07.2023

<sup>4</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 07.03.2002 und aufgehoben am 19.03.2022

<sup>5</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 16.04.1999 und aufgehoben am 24.04.2021

<sup>6</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 13.08.2016 und aufgehoben am 19.03.2022

<sup>7</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 17.06.2017 und aufgehoben am 30.07.2023

<sup>8</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 09.07.2016 und aufgehoben am 27.05.2020

<sup>9</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 12.05.2017 und aufgehoben am 26.02.2023

<sup>10</sup> 1. Gebietsfestlegung in Kraft am 12.05.2017 und aufgehoben am 26.02.2023

Frage 3:

Nach wie vielen Jahren findet im Durchschnitt eine Evaluation in Gebieten mit Milieuschutzsatzung statt?

Antwort zu 3:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

| Bezirk                     | Zeitraum in Jahren | Bezirk               | Zeitraum in Jahren   |
|----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Mitte                      | 5 bis 6            | Tempelhof-Schöneberg | 5                    |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | 4 bis 5            | Neukölln             | 5 bis 6              |
| Pankow                     | 5                  | Treptow-Köpenick     | 5                    |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 5                  | Lichtenberg          | 5                    |
| Spandau                    | bisher 3           | Reinickendorf        | bisher nicht erfolgt |

Frage 4:

Wie wird der Anbau von Erstbalkons in Milieuschutzgebieten in den einzelnen Bezirken gehandhabt?

- In welchen Bezirken ist der nachträgliche Anbau von Erstbalkons grundsätzlich ausgeschlossen?
- In welchen Bezirken ist der nachträgliche Anbau von Erstbalkons ausgeschlossen, wenn der Balkon unabhängig von der Größe, hinsichtlich der verwendeten Konstruktion oder Materialien besonders kostenträchtig ist?
- In welchen Bezirken werden Erstbalkons grundsätzlich genehmigt, wenn sie eine Fläche von unter 4qm haben und eine kostengünstige Konstruktion gewählt wird. Wo wird in diesem Zusammenhang die Kostenhöchstgrenze der Baumaßnahme in den Bezirken gesetzt?

Antwort zu 4:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

#### Mitte

Im Bezirk Mitte werden keine Balkone genehmigt.

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gegenwärtig wird dem Anbau von Balkonen zugestimmt, wenn diese eine Nutzfläche von höchstens vier Quadratmetern haben und nicht besonders kostenaufwändig sind. Die Kostenhöchstgrenze wird dabei auf Grundlage der eingereichten Baukosten stetig neu ermittelt.

#### Pankow

Erstbalkone werden gestattet. Da es sich in der Regel um aufgeständerte Balkone handelt, erfolgt keine Kostenprüfung.

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Laut aktuell gültigen bezirklichen Genehmigungskriterien ist der Anbau eines Erstbalkons mit weniger als vier Quadratmetern Grundfläche genehmigungsfähig, wenn er nicht besonders kostenaufwändig ist. Dies wurde in der Vergangenheit auch entsprechend so umgesetzt. Im Hinblick auf die derzeitige berlinweite Vereinheitlichung der Genehmigungspraxis werden zukünftig auch in Charlottenburg-Wilmersdorf keine Erstbalkone mehr genehmigt werden können. In den Bauberatungen werden bereits entsprechende Auskünfte erteilt. Eine Anpassung der Genehmigungskriterien erfolgt nach Abschluss des Vereinheitlichungsprozesses auf Landesebene (Erlass Ausführungsvorschrift).

#### Spandau

Die Fragestellungen 4a) und b) treffen nicht zu. Eine Kostenhöchstgrenze wird nicht gesetzt.

#### Tempelhof-Schöneberg

Der Anbau von Balkonen wird ausgeschlossen.

#### Neukölln

In Neukölln wird Variante c) angewandt. Die Kosten werden auf Plausibilität geprüft. Sind diese außerordentlich hoch, liegen in der Regel nicht erforderliche teure Ausstattungsmerkmale vor (z.B. Teakholzböden). Dann ist der Antrag zu überarbeiten. Eine feste Kostenhöchstgrenze gibt es nicht.

### Treptow-Köpenick

In Treptow-Köpenick werden Erstbalkone genehmigt, sofern sie vier Quadratmeter Fläche nicht überschreiten. Eine festgelegte Kostenhöchstgrenze gibt es nicht.

### Lichtenberg

Der Anbau von Erstbalkonen wird nicht grundsätzlich versagt, ist aber an Bedingungen geknüpft. Die Dimension darf vier Quadratmeter nicht überschreiten. Die Mieter müssen über die Mietumlagen im Rahmen der Schaffung vollumfänglich informiert sein und die aktive Zustimmung zum Balkonanbau muss vorliegen. Eine Kostenobergrenze der Maßnahmen ist nicht definiert.

### Reinickendorf

In den beiden Erhaltungsgebieten in Reinickendorf ist entsprechend der Genehmigungskriterien der nachträgliche Anbau von Erstbalkonen grundsätzlich ausgeschlossen, wenn diese entweder besonders kostenaufwändig sind oder eine Grundfläche von vier Quadratmeter überschreiten. Kostenhöchstgrenzen sind nicht geregelt und werden im Einzelfall entschieden.

Frage 5:

In welchen Bezirken wird der Einbau von Gegensprechanlagen mit Videobildübertragung in Milieuschutzgebieten grundsätzlich ausgeschlossen?

Frage 6:

In welchen Bezirken werden Gegensprechanlagen mit Videobildübertragung unter welchen Umständen genehmigt?

Antwort zu 5 und 6:

Nach Auskunft der Bezirke ist der Einbau von Gegensprechanlagen mit Videobildübertragung in den sozialen Erhaltungsgebieten aller Bezirke grundsätzlich ausgeschlossen.

Frage 7:

Nach welchen Kriterien wird in den einzelnen Bezirken der Einbau von hochwertigen Einbauküchen in Milieuschutzgebieten untersagt?

- a) Wie teuer darf eine Küche sein, damit sie noch genehmigungsfähig ist?
- b) Wird eine Höchstgrenze in Euro, oder ein Höchstbetrag von Euro je qm, dabei als Kriterium verwendet?
- c) Erfolgt eine unterschiedliche Behandlung von selbstgenutzten Eigentumswohnungen und vermieteten Wohnungen bei diesem Kriterium?

Antwort zu 7:

Die Bezirke machten folgende Angaben:

### Mitte

Einbauküchen sind Mobiliar und ändern nicht die bauliche Anlage. Sie sind demzufolge auch nicht erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtig im Bezirk Mitte.

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Einbauküchen unterliegen nur einem Genehmigungsvorbehalt, wenn beim Einbau in die Bausubstanz eingegriffen wird. Dies ist in der Regel nicht der Fall. Insofern wird diese Baumaßnahme auf Basis von Einzelfallbetrachtungen beurteilt.

#### Pankow

Einbauküchen werden als Möbel, daher nicht als bauliche Veränderung betrachtet und bedürfen damit keiner Beantragung.

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind Einbauküchen - für sich genommen - nicht Gegenstand der erhaltungsrechtlichen Bewertung, da sie als Möbelstücke keine bauliche Änderung darstellen. Dahingegen stellt die Vermietung einer möblierten Wohnung eine Nutzungsänderung dar, welche dazu geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu gefährden, sodass sich dadurch kein Genehmigungsanspruch ableiten lässt.

#### Spandau

Einbauküchen sind in Spandau genehmigungsfrei.

#### Tempelhof-Schöneberg

Es gibt keine Einschränkungen zum Einbau von Küchen, da es sich dabei nicht um eine bauliche Veränderung handelt.

#### Neukölln

Zu 7 a) + b): Einbauküchen sollen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandart nicht überschreiten. Dies wird anhand von Ausstattungsmerkmalen und Materialien geprüft, weil die Preise variieren können.

Zu 7 c): Nein, erstens können auch Eigentumswohnungen jederzeit vermietet werden, zweitens unterscheidet auch der Gesetzgeber nicht in Miet- und Eigentumswohnungen.

#### Treptow-Köpenick

Anträge für den Einbau von Einbauküchen sind in Treptow-Köpenick nicht bekannt. Allenfalls werden Anträge für Umbauten oder Renovierungen in den Küchen beantragt (neuer Fußboden, Malerarbeiten, etc.). Der Bezirk Treptow-Köpenick hat keine festgelegten Werte oder Höchstgrenzen für Küchen. Anträge für Wohnungsausstattungen sind jeweils Einzelfallentscheidungen. Bei Anträgen in Milieuschutzgebieten wird in Treptow-Köpenick grundsätzlich nicht zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden.

#### Lichtenberg

Im Bezirk Lichtenberg ist die Genehmigung von Einbauküchen ausgeschlossen. Diese übersteigen deutlich die Mindestanforderungen des Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz und



stellen ein wohnwerterhöhendes Küchenausstattungsmerkmal nach Berliner Mietspiegel dar. Die Nichtgenehmigungsfähigkeit im Bezirk Lichtenberg bezieht sich in erster Linie auf die Ausstattung von leerstehenden Wohneinheiten im Zuge von Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben vor Neuvermietung. Derartige Vorhaben von Bestandsmietern oder selbstnutzenden Eigentümern werden nicht weiter reglementiert.

#### Reinickendorf

In den beiden Erhaltungsgebieten in Reinickendorf ist entsprechend der Genehmigungskriterien der Einbau von hochwertigen Bad- und Küchenausstattungen ausgeschlossen. Kostenhöchstgrenzen sind nicht geregelt und werden im Einzelfall entschieden. Es erfolgt keine unterschiedliche Behandlung von selbstgenutzten Eigentumswohnungen und vermieteten Wohnungen bei diesem Kriterium.

Berlin, den 22.12.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen