

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 3. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Juni 2024)

zum Thema:

Milieuschutz in Charlottenburg-Wilmersdorf

und **Antwort** vom 18. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19319
vom 3. Juni 2024
über Milieuschutz in Charlottenburg-Wilmersdorf

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 den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 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.

Frage 1:

Welche finanziellen Mittel stehen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren 2024 und 2025 zur Verfügung, um Untersuchungen bzgl. der Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten vorzunehmen?

Antwort zu 1:

Im Haushaltsplan des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf 2024/2025 sind im Titel 54010 - Dienstleistungen insgesamt 250.000 € vorgesehen. Aus diesem Haushaltstitel werden u.a. auch die Beauftragungen von erhaltungsrechtlichen Untersuchungen finanziert. Darüber hinaus kann der Senat auf Anfrage und nach Verfügbarkeit ggf. subsidiär Mittel zur Verfügung stellen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die aktuell im Bezirk geltende Haushaltssperre.

Frage 2:

Welche Untersuchungen sollen in den Jahren 2024 und 2025 voraussichtlich durchgeführt werden und wie stellt sich hierbei der Terminplan dar?

Antwort zu 2:

Im Jahr 2024 soll für das bestehende Erhaltungsgebiet Klausenerplatz geprüft werden, ob weiterhin die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen. Die Beauftragung soll vor der Sommerpause erfolgen, sodass mit Beginn des Monats September 2024 eine Haushaltsbefragung durchgeführt werden kann. Der Schlussbericht soll spätestens im ersten Quartal 2025 vorliegen. Im Jahr 2025 stehen Nachuntersuchungen für folgende Gebiete an: Gierkeplatz, Mierendorff-Insel, Jungfernheide, Karl-August-Platz, Alt-Lietzow und Richard-Wagner-Straße. Eine genaue Terminalschiene hierfür gibt es noch nicht.

Frage 3:

Wann wird die erneute Untersuchung für das Gebiet Klausenerplatz vorgenommen und wie viele Mittel sind hierfür vorgesehen? Welcher Bereich soll hierbei genau untersucht werden?

Antwort zu 3:

Bezüglich des Zeitpunktes der Untersuchung wird auf die Antwort auf Frage 2 verwiesen. Da die Ausschreibung aktuell noch läuft, kann keine Aussage dazu getroffen werden, wie viele Mittel nötig sind. Es soll eine Nachuntersuchung des bereits festgesetzten Gebietes stattfinden.

Frage 4

Wann ist voraussichtlich mit einer Veröffentlichung der Ergebnisse zu rechnen?

Antwort zu 4:

Die Ergebnisse sollen nach Fertigstellung des Untersuchungsberichtes veröffentlicht werden.

Frage 5:

Wird das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Geltungsdauer für das soziale Erhaltungsgebiet Klausenerplatz verlängern, sofern die Ergebnisse aus der geplanten Untersuchung dies nahelegen?

Antwort zu 5:

Sofern die Ergebnisse der Untersuchung des sozialen Erhaltungsgebietes Klausenerplatz die Voraussetzung für ein Fortbestehen der sozialen Erhaltungsverordnung begründen, wird das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die am 11.01.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) veröffentlichte Verordnung fortbestehen lassen. Eine tatsächliche Verlängerung der Geltungsdauer ist nicht notwendig, da eine soziale Erhaltungsverordnung grundsätzlich kein Ablaufdatum hat. Es ist allerdings aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung empfohlen, nach ca. fünf Jahren zu untersuchen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für bereits erlassene soziale Erhaltungsverordnungen weiterhin bestehen.

Frage 6:

Für welche aktuell geltenden Milieuschutzgebiete sollen voraussichtlich wann erneut Untersuchungen vorgenommen werden?

Antwort zu 6:

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen. Für die darüber hinaus festgesetzten Gebiete Brabanter Platz und Hochmeisterplatz stehen frühestens im Jahr 2027 Nachuntersuchungen an.

Frage 7:

In wie vielen Fällen wurde in den Jahren seit 2023 die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft und in wie vielen Fällen wurden bezogen auf wie viele Wohneinheiten das Vorkaufsrecht ausgeübt bzw. eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet?

Antwort zu 7:

In den Jahren seit 2023 wurde Stand 10.06.2024 in 24 Fällen die Ausübung des Vorkaufsrechtes geprüft. In keinem Fall wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Abwendungsvereinbarungen geschlossen, die sich auf insgesamt 33 Wohneinheiten auswirken.

Frage 8:

Wie viele Anträge auf Genehmigung der folgenden Maßnahmen sind in den einzelnen Jahren in den jeweiligen sozialen Erhaltungsgebieten seit 2021 eingegangen und wie wurden diese beschieden?

- a. Ersteinbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung,
- b. Ersteinbau eines Bades,
- c. Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen, Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen,
- d. verpflichtende energetische Sanierungen (Heizkesselerneuerung, Dämmung der obersten Geschosdecke)
- e. Dachgeschossausbau und Neubau (sofern er den baurechtlichen Bestimmungen entspricht),
- f. nicht erforderliche Grundrissänderungen,
- g. Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen,
- h. Anbau von Balkonen, Wintergärten, Loggien oder Terrassen mit mehr als 4 m² Grundfläche,
- i. Anbau von zweiten Balkonen, Wintergärten, Loggien oder Terrassen,
- j. Einbau eines zweiten WCs,
- k. aufwändige Bad-Sanierung.

Antwort zu 8 a:

Zum Ersteinbau von Zentralheizungen mit Warmwasserversorgung wird keine Statistik geführt.

Antwort zu 8 b:

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
3	5	5	2	3	5	5	2	-	-	-	-

Antwort zu 8 c:

Zur Beantragung von Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen, Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen wird keine Statistik geführt.

Antwort zu 8 d:

Zur Beantragung von einzelnen Maßnahmen der energetischen Sanierung wird keine Statistik geführt. Folgend sind die Maßnahmen insgesamt dargestellt.

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
24	28	55	14	20	22	51	13	4	6	4	-

Antwort zu 8 e:

Da sowohl der Dachgeschossausbau als auch der Neubau keinem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen, werden hierfür auch keine erhaltungsrechtlichen Genehmigungen erteilt. Ob einzelne erhaltungsrechtliche Genehmigungen (bspw. Aufzugsanbau) im Zusammenhang mit bspw. einem Antrag auf Dachgeschossausbau stehen, wird in der Statistik nicht erfasst.

Antwort zu 8 f:

In der Statistik wird nicht unterschieden zwischen erforderlichen und nicht erforderlichen Grundrissänderungen. Nicht erforderliche Grundrissänderungen werden aber im Grunde nie genehmigt, da es - wenn sie nicht erforderlich sind - keine Grundlage für eine Genehmigung gibt. Im Folgenden werden daher nur die Zahlen zu Grundrissänderungen allgemein aufgeführt.

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
12	19	11	5	7	15	10	4	5	4	1	-

Antwort zu 8 g:

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
2	1	2	-	-	-	2	-	2	1	-	-

Antwort zu 8 h:

In der Statistik wird nicht unterschieden zwischen Balkone etc. mit mehr oder weniger als 4 m² Grundfläche. In der Vergangenheit wurden Balkone etc. mit mehr als 4 m² aber grundsätzlich nicht genehmigt. Im Folgenden werden daher nur die Zahlen zum Anbau von Balkone etc. allgemein aufgeführt.

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
3	13	6	2	2	5	4	2	1	8	2	-

Antwort zu 8 i:

In der Statistik wird nicht unterschieden zwischen Erst- und Zweitbalkone. In der Vergangenheit wurden Zweitbalkone nicht genehmigt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 8 h verwiesen.

Antwort zu 8 j:

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
-	-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-

Antwort zu 8 k:

In der Statistik wird nicht unterschieden zwischen aufwändiger und nicht aufwändiger Badsanierung. Es ist auch unklar, wo genau die Grenze verläuft. Im Folgenden werden daher nur die Zahlen zu Badmodernisierungen allgemein aufgeführt.

Anträge				Genehmigt				Nicht genehmigt			
2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)	2021	2022	2023	2024 (10.6.)
57	54	62	18	45	50	57	14	12	4	5	1

Frage 9:

In wie vielen Fällen und in welchen sozialen Erhaltungsgebieten wurde seit Anfang 2021 eine energetische Modernisierung genehmigt, die oberhalb der baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen?

Antwort zu 9:

In der Statistik wird nicht unterschieden, ob bei einem Antrag auf energetische Modernisierung nur eine Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgt oder ob diese darüber hinaus geht. Es wird im Übrigen verwiesen auf die Antwort zu Frage 8 d.

Frage 10:

Wie stellt das Bezirksamt sicher, dass es hierbei nicht zu einer finanziellen Überlastung von Mieter*innen kommt?

Antwort zu 10:

Für Antragsteller gibt es zwei mögliche Wege, eine Genehmigung für eine energetische Sanierung zu erwirken, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgeht.

Zum Einen kann mittels Vergleichsangeboten nachgewiesen werden, dass das energetisch bessere Bauteil nicht teurer ist, als ein Bauteil, das lediglich den Mindestanforderungen

entspricht. Ist dies der Fall, entstehen für die Mieter keine höheren Umlagen, aber es entstehen höhere Einsparpotentiale, wodurch die Gesamtbelastung sinkt.

Zum Anderen haben Antragsteller die Möglichkeit, Fördermittel für die energetischen Sanierungen in Anspruch zu nehmen, wodurch die Modernisierungsumlagen für die Mieter sinken. Für eine Genehmigung darf diese Modernisierungsumlage dann nur höchstens genauso hoch sein, wie wenn nur bis zu den Mindestanforderungen (ohne Fördermittel) saniert werden würde. In diesen Fällen sind den Mietern Modernisierungsankündigungen spätestens drei Monate vor Baubeginn zu übergeben, die maximal die Mieten (Nettokaltmieten) in der Höhe nach Modernisierung enthalten, die im eingereichten Wohnungsbogen enthalten sind. Dem Bezirksamt sind Kopien der Modernisierungsankündigungen sowie auf Verlangen der Zustellungsnachweis einzureichen. Weiterhin sind dem Bezirksamt nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Abrechnungen der Modernisierungskosten und Umlagen auf die Bestandsmieter in Kopie einzureichen. Sollte die Fördersumme wider Erwarten nicht gewährt oder vom Eigentümer nicht in Anspruch genommen werden, darf die entstehende Differenz der Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden. All dies wird mittels Auflagen im Genehmigungsbescheid gesichert.

Frage 11:

Inwiefern versucht das Bezirksamt sicherzustellen, dass Eigentümer, die eine energetische Modernisierung in einem Milieuschutzgebiet vornehmen, Fördermittel in Anspruch nehmen?

Antwort zu 11:

Der Bezirk kann Eigentümer nicht dazu verpflichten, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Wenn Antragsteller zu den Mindestanforderungen des GEG sanieren wollen, haben Sie einen Anspruch auf Genehmigung. Der Bezirk kann lediglich im Rahmen der Bauberatung darauf hinwirken, dass Antragsteller die Option einer Förderung in Betracht ziehen. Wenn die Grundlage der erhaltungsrechtlichen Genehmigung jedoch die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist, sichert der Bezirk mittels entsprechender Auflagen, dass Mieterinnen und Mieter in jedem Fall nur die Modernisierungsumlagen zahlen, die bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln anfallen würden. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen.

Berlin, den 18.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen