Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 19 / 27 260
Schriftliche Anfrage

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 7. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Oktober 2026)

zum Thema:

Modernisierung, Aufstockung, Verdrängung: Wenn Milieuschutz, Anhörungsrecht und Abwendungsvereinbarung ins Leere laufen – was wird aus den Mieter*innen der Maxgärten in Wedding und der Graefestraße 25 in Kreuzberg?

und **Antwort** vom 27. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Oktober 2026)

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. 19/27260
vom 7. Oktober 2026
über Modernisierung, Aufstockung, Verdrängung: Wenn Milieuschutz, Anhörungsrecht und Abwendungsvereinbarung ins Leere laufen – was wird aus den Mieter*innen der Maxgärten in Wedding und der Graefestraße 25 in Kreuzberg?

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Welche Kenntnis haben Bezirk und Senat über die Modernisierungsmaßnahmen im Wohnkomplex „Maxgärten“ (Reinickendorfer Straße 81 und 83 bis 87, Maxstraße 4 a bis i und k bis m, 13347 Berlin, rund 180 Haushalte), die das Bezirksamt Mitte nach Presseberichten Ende Januar 2026 genehmigt hat, und um welche Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen?

Antwort zu 1:
Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Der Bezirk Mitte hat durch Antragstellung und eigenem Bescheid Kenntnis von der Genehmigung. Mit Bescheid vom Januar 2026 wurden diverse energetische Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB genehmigt, um das

Gebäude an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anzupassen. Die erhaltungsrechtliche Genehmigung umfasst die Wärmedämmung der straßen- und hofseitigen Fassade sowie der Decken über Außenluft, den Austausch der Außentüren und aller Fenster (hof- und straßenseitig) sowie den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen. Die erteilte Genehmigung gilt unbefristet. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung der Maßnahmen (keine Bauverpflichtung). Sollten die Arbeiten umgesetzt werden, müssen vorab keine Baubeginns- oder Fertigstellungsanzeigen eingereicht werden.
Auf Vorschlag einer Gruppe aus der Mieterschaft der Maxgärten nimmt der für das Stadtentwicklungsamt zuständige Bezirksstadtrat zusammen mit dem Berliner Mieterverein an einem Runden Tische teil. Ziel ist der Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Mieterschaft, die Schaffung von Transparenz zum Sondierungsprozess, sowie das Ausloten von Mieterleichterungen unterhalb der im BGB definierten maximalen Mieterhöhung von 3 € / qm."

Frage 2:
Welche Mieterhöhungen sind nach Kenntnis des Bezirks bzw. Senats infolge dieser Maßnahmen angekündigt (bitte in Euro pro Monat, Euro pro Quadratmeter und Prozent), und wie bewertet der Senat eine Steigerung von rund 30 Prozent in einem sozialen Erhaltungsgebiet?

Antwort zu 2:
Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Dazu liegen keine Erkenntnisse vor. Es handelt sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit zwischen Mieter:innen und Vermieter."

Frage 3:
Wurden die Mieter*innen und sonstigen Nutzungsberechtigten vor Erteilung der Genehmigung nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB gehört, und falls nein: aus welchen Gründen?

Antwort zu 3:
Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Es erfolgte keine Anhörung der Mieter und Mieterinnen nach § 173 Abs. 3 S. 2 BauGB. Die vom Gesetzgeber nach § 22 Abs. 5 BauGB gesetzte Frist zur Entscheidung über eine Genehmigung wird durch die aktuellen Zustellungszeiten der zur Fristwahrung eingesetzten Postzustellungsurkunden real um mindestens eine Woche verkürzt. In dieser Zeit ist, insbesondere bei umfangreichen Anträgen und einer großen Zahl an Mieterinnen und Mietern, eine zielführende Anhörung der Mieter mit entsprechend angemessener Fristsetzung für Meldungen, nicht möglich. In anderen Bezirken wird dafür die Mieterberatung tätig. Bis zum Jahresende 2025 wurde im Bezirk Mitte ähnlich verfahren. Dem Bezirk Mitte steht diese Dienstleistung aufgrund eines Auflagenbeschlusses aus der BVV Mitte derzeit nicht zur Verfügung."

Frage 4:
Wie stellt der Senat sicher, dass die Bezirksämter die Anhörungspflicht nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verfahren nach § 172 Abs. 4 BauGB durchgängig beachten, in wie vielen der seit 2023 erteilten erhaltungsrechtlichen Genehmigungen wurde eine solche Anhörung durchgeführt, und existiert dazu eine Handreichung oder Verwaltungsvorschrift (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:
Die Bezirke haben die gesetzlichen Vorschriften des § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB anzuwenden. Eine Handreichung oder Verwaltungsvorschriften für die Durchführung einer Anhörung ist nicht erforderlich.
Nach Auskunft der Mehrheit der Bezirke erfolgt keine statistische Erfassung der Anhörungen. Seit dem Jahr 2023 erfolgten im Bezirk Pankow 597 Anhörungen, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 32 Anhörungen und im Bezirk Treptow-Köpenick 39 Anhörungen.

Frage 5:
Teilt der Senat die Auffassung, dass die soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch dem Schutz der individuellen Interessen der betroffenen Mieter*innen dient und damit drittschützende Wirkung entfalten kann, und wie begründet er seine Auffassung?

Antwort zu 5:
Ziel und Zweck einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist der Erhalt der Zusammensatzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Es handelt sich mithin um ein städtebauliches Rechtsinstrument und kein Instrument des unmittelbaren Mieterschutzes.

Frage 6:
Hält der Senat es für vereinbar mit dem Zweck des sozialen Erhaltungsrechts, dass Mieter*innen gegen erhaltungsrechtliche Genehmigungen, die unmittelbar zu ihrer Verdrängung führen können, derzeit faktisch kein gesicherter Rechtsschutz zur Verfügung steht, und welche Änderungen im BauGB hält er für erforderlich?

Antwort zu 6:
Dieser Ansatz wird als nicht vereinbar mit dem besonderen Städtebaurecht im Baugesetzbuch gesehen. Daher besteht ein Änderungsbedürfnis der bundesgesetzlichen Regelungen aus Senatssicht nicht.

Frage 7:
Wie viele Widersprüche Dritter gegen erhaltungsrechtliche Genehmigungen wurden seit 2020 in Berlin eingelegt, wie wurde über sie entschieden, und in wie vielen Fällen haben die Bezirksämter auf Antrag der Eigentümer*innen die sofortige Vollziehung nach § 80a Abs. 1 Nr. 1 VwGO angeordnet?

Antwort zu 7:
Seit dem Jahr 2020 wurden gemäß Angabe der Bezirke keine Widersprüche durch Dritte eingelegt. Es wurden ferner in keinem Fall auf Antrag der Eigentümer die sofortige Vollziehung nach § 80a Absatz 1 Nummer 1 Verwaltungsgerichtsordnung angeordnet. Nach Auskunft mehrerer Bezirke erfolgt auch keine gesonderte statistische Erfassung solcher Fälle.

Frage 8:
Vertritt der Senat die Auffassung, dass Maßnahmen, die lediglich einen Standard nach Anlage 7 zum GEG (§ 48 GEG) herstellen, unter die Mindestanforderungen im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB fallen, und wie bewertet er, dass auf diesem Weg auch nicht gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zwingend zu genehmigen sind?

Antwort zu 8:
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 29.07.2026 in das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) umbenannt. Die Anlage 7 zu § 36 GModG stellt eine Mindestanforderung im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB dar und bezieht sich auf Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen bei Änderung an bestehenden Gebäuden. Im Zuge von baulichen Änderungen können gesetzlich nicht vorgeschriebene Maßnahmen genehmigt werden, soweit sie Ziel und Zweck der sozialen Erhaltungsverordnung nicht gefährden.

Frage 9:
Prüfen die Bezirksämter im Genehmigungsverfahren nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB die Wirtschaftlichkeit der beantragten Maßnahmen, insbesondere ob die angestrebte energetische Einsparung mit geringerem Kostenaufwand erreichbar wäre und ob die veranschlagten Kosten üblichen Erfahrungswerten entsprechen? Falls nein: warum nicht?

Antwort zu 9:
Nein. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gehört nicht zum Prüfumfang für die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB.

Frage 10:
Führen die Bezirksämter Kostenkennwerte aus früheren Genehmigungsanträgen, mit denen sich überhöhte Kostenansätze erkennen ließen, und wenn nein, wird der Senat den Aufbau einer solchen Vergleichsgrundlage unterstützen?

Antwort zu 10:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg recherchiert Kostenkennwerte der häufig beantragten Baumaßnahmen und Ausstattungsgegenstände, um diese im Genehmigungsverfahren zu nutzen. Auch im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind durchschnittliche Kosten häufig beantragter Produkte bekannt. Alle Bezirke erfassen systematisch die Kosten für die Baukostenliste Aufzüge, die durch den Senat geführt und einmal jährlich ausgewertet wird. Im März 2026 hat der Senat den Bezirken die DBD-Baukosten-App zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung gestellt.

Frage 11:
Wie bewertet der Senat den Vorschlag, die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal im Erhaltungsrecht zu prüfen, wie es im sozialen Wohnungsbau bereits Standard ist, und welche Maßnahmen ergreift er, um eine solche Prüfpraxis in den Bezirken zu etablieren?

Antwort zu 11:
In den Genehmigungstatbeständen des § 172 Absatz 2 Nummer 1 sowie Nummer 1a BauGB ist die Wirtschaftlichkeit kein Prüfmerkmal. In § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB ist der Genehmigungstatbestand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit verankert.

Frage 12:
Wird im Genehmigungsverfahren geprüft, ob der Instandhaltungsanteil zutreffend abgezogen wurde? Die Mieterschaft der „Maxgärten“ befürchtet, dass Instandsetzungskosten in die Umlage eingerechnet wurden. Welche Möglichkeiten haben Mieter*innen und Bezirksämter, dies zu überprüfen, und unterstützt das Land solche Prüfungen finanziell oder durch Gutachten?

Antwort zu 12:
In den meisten Bezirken erfolgen Plausibilitätskontrollen zu den Kostenumlagen, wobei solche Angaben kein entscheidungserhebliches Prüfkriterium darstellen. Die Zulässigkeit von Mieterhöhungen sind abschließend im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und deren Prüfung den Zivilgerichten vorbehalten. Im Rahmen der Anhörung der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten nach § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB wird auf die offenen mietrechtlichen Beratungsangebote in den Bezirken verwiesen.

Frage 13:
Wie bewertet der Senat, dass die Kappungsgrenze des § 559 Abs. 3a BGB jeweils nur für sechs Jahre gilt und dadurch ein Anreiz entsteht, Modernisierungen in kleinere, jeweils möglichst kostenintensive Einzelmaßnahmen zu zerlegen, und hat er Kenntnis von solchen gestaffelten Vorhaben in Berliner Erhaltungsgebieten?

Antwort zu 13:
Die Regelung in § 559 Absatz 3a BGB, eingeführt durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019, stellt gegenüber der Vorgängersituation ohne Kappungsgrenze einen Fortschritt dar. Ohne eine zeitliche Komponente wären nach Ausschöpfen der Kappungsgrenze bis zum Mietvertragsende keinerlei Modernisierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel energetische Verbesserungen, die über eine Mieterhöhung finanziert werden müssen, umsetzbar. Strategien zur Aufteilung von Modernisierungsmaßnahmen unter Beachtung der Regelung in § 559 Absatz 3a BGB können nicht ausgeschlossen werden. Dem Senat sind entsprechende Fälle in den sozialen Erhaltungsgebieten bisher jedoch nicht bekannt geworden.

Frage 14:
Das Bezirksamt Mitte hat nach eigenen Angaben am 1. August 2025 einen Antrag auf umfassende Modernisierung abgelehnt und im Januar 2026 einzelne energetische Maßnahmen genehmigt. In wie vielen Fällen wurden seit 2022 in Berliner Erhaltungsgebieten abgelehnte Gesamtvorhaben anschließend als genehmigungsfähige Einzelmaßnahmen neu beantragt?

Antwort zu 14:
Nach Auskunft der Bezirke wird dazu keine Statistik geführt.

Frage 15:
Der Voreigentümer hatte 2021 eine Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirk Mitte unterzeichnet, die Modernisierungen mit erheblichen Mieterhöhungen für 20 Jahre ausschließen sollte. Warum ist diese beim Verkauf 2024 an die T2G PropCo 1 S.à r.l. nicht auf die Erwerberin übergegangen, und wie war sie rechtlich gesichert (schuldrechtlich, durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Vormerkung, Vertragsstrafe oder Weitergabeverpflichtung)?

Antwort zu 15:
Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Abwendungsvereinbarung wurde nicht auf den Rechtsnachfolger übertragen. Damit besteht keine Abwendungsvereinbarung mehr zwischen dem jetzigen Grundstückseigentümer und dem Land Berlin. Das stellt einen Verstoß gegen die Abwendungsvereinbarung dar, der aber nicht sanktioniert ist. Die Abwendungsvereinbarung hätte aber nichts an dem Umstand geändert, dass die Maßnahmen wie beantragt zu genehmigen sind."

Frage 16:
Wie viele Abwendungsvereinbarungen wurden seit 2015 in Berlin abgeschlossen, wie viele davon enthalten eine wirksame Rechtsnachfolgeklausel oder eine dingliche Sicherung, und in wie vielen Fällen ist eine Vereinbarung durch Weiterverkauf faktisch entfallen (bitte nach Bezirken und Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 16:
Hinsichtlich der Anzahl der abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen seit dem Jahr 2015 wird auf den jährlichen Bericht an das Abgeordnetenhaus Berlin über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten verwiesen (Drucksachen: 18/0972, 18/1914, 18/2649, 18/3638, 19/0363, 19/0953, h19-1640, h19-1640 A, h19-1640 B, h19-2778).

Eine Statistik zu den Inhalten der Abwendungsvereinbarungen liegt nicht vor. Nach Auskunft der Bezirke Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick enthielten alle Vereinbarungen eine Regelung zur Rechtsnachfolge und/oder zur dinglichen Sicherung. In diesen Bezirken ist zudem kein Fall bekannt, in dem eine Vereinbarung durch Weiterverkauf faktisch entfallen ist.

Frage 17:
Gibt es ein landesweit einheitliches Muster für Abwendungsvereinbarungen, und falls nein: warum nicht, und wird der Senat ein solches Muster mit verbindlicher Bindung des Rechtsnachfolgers erarbeiten?

Antwort zu 17:
Für die derzeitige Rechtslage gibt es ein abgestimmtes Muster für Abwendungsvereinbarungen, das eine Rechtsnachfolgeklausel enthält.

Frage 18:
Rund die Hälfte der Mietparteien der „Maxgärten" hat Härtefallanträge gestellt. Wie bewertet der Senat, dass die Prüfung von Härtefällen nach § 559 Abs. 4 BGB allein bei der Eigentümerin liegt, welche Kenntnis hat er über den Umgang mit diesen Anträgen, und welche unabhängige Unterstützung gibt es für die Betroffenen?

Antwort zu 18:
Die Regelungen in § 559 BGB sind privatrechtlicher Natur und regeln das Verhältnis zwischen den Mietvertragsparteien. Die Prüfung von Härtefällen nach § 559 Absatz 4 BGB obliegt den Vermietenden, da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Vertragsparteien handelt. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien, ob ein Härtefall vorliegt, können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Der Senat hat keine Kenntnis über den konkreten Umgang mit den Härtefallanträgen in den „Maxgärten". Den betroffenen Mieterinnen und Mietern steht jedoch die Möglichkeit offen, sich in den bezirklichen Mieterberatungen kostenlos beraten zu lassen, wenn Modernisierungsmaßnahmen angekündigt werden. Die Beratungsstellen können beim rechtskonformen Einlegen von Härtefällen durch Mieterinnen und Mieter und der Wahrung ihrer Rechte unterstützen.

Frage 19:
Welche kostenlose Mieter*innen- und Rechtsberatung steht den Haushalten in den „Maxgärten" zur Verfügung, mit welcher personellen und finanziellen Ausstattung, und hält der Senat diese für ausreichend (bitte Mittel für 2026 und 2027 angeben)?

Antwort zu 19:
Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Der Bezirk bietet eine Mieterberatung für ein einkommensschwache Bürger:innen an."

Für die offene Mieterberatung im Bezirk Mitte stehen in den Jahren 2026 und 2027 jeweils 105.000,00 Euro zur Verfügung. Die Sicheres Wohnen AöR, die seit Mitte des Jahres 2026 die bezirkliche Mieterberatung koordiniert, hat einen Konsultationsprozess in Gang gesetzt, um eine bedarfsgerechte und qualitativ vergleichbare Mieterberatung in allen Bezirken sicherzustellen. Daraus kann sich auch eine Erhöhung der Mittel für den Bezirk Mitte für das Jahr 2027 ergeben.

Frage 20:
Was ist dem Senat über die Eigentümerin T2G PropCo 1 S.à r.l. bekannt, insbesondere zu den wirtschaftlich Berechtigten, zur Konzernstruktur, zu weiteren Berliner Wohnungsbeständen dieser Gesellschaft oder verbundener Unternehmen und dazu, ob der Erwerb 2024 als Share Deal erfolgte?

Frage 21:
Nach hier vorliegenden Hinweisen gehört auch das Wohnhaus Graefestraße 25 in Kreuzberg, gelegen im sozialen Erhaltungsgebiet „Graefestraße", derselben Eigentümerin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft. Kann der Senat dies bestätigen, und welche weiteren Berliner Wohngebäude sind demselben Eigentümerkreis zuzuordnen (bitte nach Adresse, Bezirk, Zahl der Wohneinheiten und Erwerbsjahr aufschlüsseln)?

Antwort zu 20 und 21:
Der Senat hat dazu keine Erkenntnisse.

Frage 22:
Welche Kenntnis haben der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Senat über die für die Graefestraße 25 geplanten Maßnahmen, insbesondere welche Modernisierungsmaßnahmen sowie Dachaufstockung bzw. ein Neubau im Innenhof, welche Anträge liegen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg dazu vor (erhaltungsrechtlich, bauordnungsrechtlich, nach Baumschutzverordnung), und wie ist der jeweilige Verfahrensstand?

Antwort zu 22:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Erhaltungsrechtlich wurden energetische Maßnahmen gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB beantragt und genehmigt sowie der Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe. Weiterhin wurde eine positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme in einem Bauantragsverfahren für einen Vorbescheid zur Dachaufstockung und Neubau erteilt. Kosten und Umlagen werden in einem Vorbescheidverfahren nicht geprüft."

Frage 23:
Welche Mieterhöhungen sind für die Bestandsmieter*innen der Graefestraße 25 angekündigt oder zu erwarten, und wie viele Haushalte sind betroffen?

Antwort zu 23:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Die energetischen Maßnahmen sind umlagefähig. Es wurden durchschnittlich 1,70 €/m² Umlage im Antrag angegeben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird nach modernisierungsbedingter Umlage unter 9 € liegen, wobei der Großteil der Wohneinheiten bei unter 8 €/m² nach Modernisierungsumlage liegen wird. Es sind 18 Wohneinheiten betroffen."

Frage 24:
Wurden oder werden die Mieter*innen der Graefestraße 25 nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB angehört, und welche Möglichkeiten haben sie, sich in die laufenden Verfahren einzubringen?

Antwort zu 24:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Es haben bisher keine Mieter*innenanhörungen stattgefunden. Eine darüberhinausgehende förmliche Beteiligung der MieterInnen an den laufenden Genehmigungsverfahren ist gesetzlich nicht vorgesehen."

Frage 25:
Eine Dachaufstockung schafft neuen Wohnraum, dessen Kosten grundsätzlich nicht auf Bestandsmieter*innen umgelegt werden dürfen. Wie prüfen Bezirksamt und Senat, dass Kosten für Dachsanierung, Statik, Gerüst, Leitungsführung oder Aufzugseinbau nicht faktisch anteilig über die Modernisierungsumlage auf die Bestandsmiete abgewälzt werden, und welche Erkenntnisse liegen zu diesem Muster berlinweit vor?

Antwort zu 25:
Nach Angabe der Bezirke findet für den Dachgeschossausbau keine erhaltungsrechtliche Prüfung statt. Der Aufzugsanbau und die damit verbundenen Kosten und Umlagen werden gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB nach Vorgaben der Verwaltungsvorschriften VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete geprüft.

Frage 26:
Wie bewerten Bezirk und Senat die Belastungen, die eine Aufstockung im bewohnten Bestand für die Bestandsmieter*innen bedeutet (Bauzeit, Lärm, Gerüst, eingeschränkte Nutzbarkeit von Wohnung, Hof und Balkon), und in welchem Umfang fließen diese Belastungen in die erhaltungsrechtliche Abwägung ein?

Antwort zu 26:
Nach Angabe der Bezirke wird eine Nachverdichtung über Dachaufstockungen als positiv bewertet, wobei die Belastungen für die im Gebäude wohnenden Mieterinnen und Mieter möglichst zu minimieren sind. In der erhaltungsrechtlichen Beurteilung werden diese Belastungen mangels Rechtsgrundlage nicht berücksichtigt.

Frage 27:
Wie viele Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten wurden seit 2021 in Berliner sozialen Erhaltungsgebieten beantragt, genehmigt und abgelehnt (bitte nach Bezirken und Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 27:
In der Folgenden Übersicht sind die Angaben der Bezirke, die über eine verfügbare Statistik zur Fragestellung verfügen, zusammengefasst. Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 2021-2026.

Bezirk	genehmigt / positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme	versagt / negative erhaltungsrechtliche Stellungnahme
Friedrichshain-Kreuzberg	506	244
Pankow	148	4
Spandau	16	1
Treptow-Köpenick	14	-
Lichtenberg	34	-

Frage 28:
Wie viele Bäume welcher Art und welchen Stammumfangs sollen auf dem Grundstück Graefestraße 25 gefällt werden, ist ein Antrag nach der Berliner Baumschutzverordnung gestellt worden, wie wurde bzw. wird darüber entschieden, und welche Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen sind vorgesehen?

Antwort zu 28:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Es werden drei Birken im Bereich des geplanten Baukörpers gefällt, mit Stammumfang 95, 102 und 148 cm. Es wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 Baumschutzverordnung erteilt. Hier hat sich der Antragsteller für Ersatzpflanzungen entschieden. Es werden 4 Stück Birken (Betula pendula), Stammumfang min. 18cm gepflanzt. Die fachgerechte Ersatzpflanzung ist spätestens zum Abschluss der Baumaßnahme mit Fertigstellung der Außenanlagen durchzuführen. Dies auf demselben, hier zur Genehmigung benannten Grundstück.

Der angemessene und erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen richtet sich
1) hinsichtlich der Anzahl nach der Wüchsigkeit, der erreichbaren Lebensdauer und der ökologischen Wertigkeit der zu entfernenden Baumart (Anlage 1 / s. § 6 Abs.4 Satz 1 BaumSchVO)
   sowie
2) hinsichtlich der Gehölzsortierung nach dem Zustand des zu entfernenden Baumes (Anlage 1 Nr.3 in Verbindung mit Anlage 2 / s. § 6 Abs.4 Satz 2 BaumSchVO); Schäden oder Mängel sind dabei nur insoweit zu berücksichtigen, als diese auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind.“

Frage 29:
Wurde geprüft, ob durch die geplanten Fällungen und Bauarbeiten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden, insbesondere im Hinblick auf Brutvögel und Fledermausquartiere, und liegt dazu eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor?

Antwort zu 29:
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Das Umwelt- und Naturschutzamt hat folgende Hinweise und Auflagen erteilt:
Hinweise zum Artenschutz / Beseitigungsverbot: Gemäß § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG dürfen die hier aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt oder beschnitten werden.
Auf Antrag kann im Einzelfall gem. § 67 Abs.1 BNatSchG eine Befreiung von diesem Verbot gewährt werden.
Ganzjährig zulässig sind jedoch ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.

Trotz der hier erteilten Genehmigung ist zu beachten, dass gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen (Zugriffsverbot).

Vogelnester der meisten Freibrüter verlieren ihre Funktion nach der Brutsaison und können beseitigt werden, wenn sie nicht belegt sind. Dauerhaft geschützt sind aber die über mehrere Jahre genutzten Lebensstätten, wie z.B. Greifvogelnester, Reiher- und Saatkrähenkolonien sowie Baumhöhlen.
Auf Antrag kann im Einzelfall gemäß § 45 Abs. 7 Satz 4 bzw. 5 eine Ausnahme gewährt werden.

Es wird ausdrücklich empfohlen, die Maßnahme(n) mit einer ökologischen Baubegleitung durchführen zu lassen!“

Frage 30:
Wie bewertet der Senat den Verlust begrünter Innenhöfe und Altbaumbestände in dicht bebauten Kiezen wie dem Graefekiez mit Blick auf die Hitzevorsorge, und welche Instrumente stehen den Bezirken zur Verfügung, um Bäume und Höfe im Rahmen erhaltungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Verfahren wirksam zu schützen?

Antwort zu 30:
Der Verlust von Freiflächen und Bäumen in dichten Bebauungsstrukturen sollte nach Möglichkeit minimiert oder mit geeigneten örtlichen Kompensationen gekoppelt werden. Als Steuerungsinstrumente stehen den Bezirken das Bauplanungsrecht nach dem Baugesetzbuch, die Bauordnung für Berlin sowie das Umwelt- und Naturschutzrecht, wozu die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin zählt, zur Verfügung.

Frage 31:
Werden Fällgenehmigungen erteilt, bevor die zugrunde liegende Bau- bzw. erhaltungsrechtliche Genehmigung bestandskräftig ist, und wie bewerten Bezirke und Senat diese Praxis mit Blick auf die Schaffung vollendeter Tatsachen?

Antwort zu 31:
Nach Auskunft der Bezirke werden grundsätzlich keine Fällgenehmigungen erteilt, bevor die zugrunde liegende bau- bzw. erhaltungsrechtliche Genehmigung bestandskräftig ist. Abweichend davon wird in Ausnahmefällen eine Fällgenehmigung nach § 5 Absatz 5 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin erteilt, wenn die planungs- und erhaltungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens durch den zuständigen Fachbereich bestätigt wird.

Frage 32:
Wie stellt der Senat sicher, dass Bezirksämter bei Eigentümergesellschaften, die in mehreren Erhaltungsgebieten und Bezirken gleichzeitig Bestände bearbeiten, Erkenntnisse austauschen und Verfahren aufeinander abgestimmt bewerten, und gibt es dafür eine bezirksübergreifende Struktur?

Antwort zu 32:
Der Erfahrungsaustausch zwischen den Bezirken erfolgt in der bezirklich getragenen Arbeitsgemeinschaft (AG) soziale Erhaltungsverordnung. Der Senat ist ständiges Mitglied der AG.

Frage 33:
Welche Instrumente will der Senat schaffen, damit energetische Modernisierung in sozialen Erhaltungsgebieten nicht zur Verdrängung führt, insbesondere im Hinblick auf Sozialplanverfahren und Förderprogramme, die eine Umlage auf die Mieten begrenzen?

Antwort zu 33:
Regelungen für die Genehmigungspraxis des sozialen Erhaltungsrechts für energetische Maßnahmen sind in den Verwaltungsvorschriften VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete verankert und werden regelmäßig überprüft und wenn notwendig angepasst. Die Regelungen entsprechen der derzeitigen Rechtslage und ermöglichen den Einsatz von Förderprogrammen. Ein Sozialplanverfahren auf Grundlage von § 180 BauGB ist in sozialen Erhaltungsgebieten obligatorisch nicht anwendbar.

Frage 34:
Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 34:
Als Frist wurde der 16.10.2026 Dienstschluss festgelegt.

Berlin, den 27.10.2026

In Vertretung

Slotty
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen