



## **Begründung zum Einwohnerantrag**

### **„Milieuschutz für das Areal zwischen Pulsstraße und Kaiserdamm sowie Amtsgerichtsplatz“:**

Verdrängung von Mietern gehört in Berlin mittlerweile zum traurigen Alltag. Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich dabei zum Bezirk mit dem höchsten Gefährdungspotential entwickelt.

Modernisierungen werden zur Erhöhung der Mieterträge genutzt. Zwingen diese Erhöhungen die angestammte Mieterschaft zum Auszug, ist das insbesondere bei Eigentumswohnungen ein willkommener Nebeneffekt, weil eine bezugsfreie Eigentumswohnung teurer verkauft werden kann.

Der Bezirk hat - anders als andere Bezirke mit geringerem Druck - bis heute noch nicht vom Instrument des Milieuschutzes Gebrauch gemacht (sog. „Erhaltungssatzung“ nach § 172 Baugesetzbuch). Milieuschutz hat folgende Wirkungen:

- In einem Milieuschutzgebiet muss der Vermieter vor einem Abriss oder einer Modernisierung eine Genehmigung einholen. Das Bezirksamt kann die Genehmigung verweigern, wenn eine generell mieterverdrängende Wirkung dieser Modernisierung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Verbunden mit dem Genehmigungsvorbehalt für eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus der Berliner „Umwandlungsverordnung“ bedarf jede Umwandlung in einem Milieuschutzgebiet der Zustimmung des Bezirksamts.

Charlottenburg-Wilmersdorf hält durch diese Versäumnisse seit Jahren den ersten Rang bei der Zahl der Angebote an Eigentumswohnungen (zuletzt im Jahr 2015 mit 24.381 Angeboten, das sind 22% aller im gleichen Jahr in Berlin angebotenen 109.448 Eigentumswohnungen; Fundstelle: Jahresbericht der Investitionsbank Berlin - IBB - für das Jahr 2015, Seite 55). Damit verbunden ist auch ein Spitzenplatz bei den m<sup>2</sup>-Preisforderungen (2015 waren es im Schnitt 3.941 € bei einem Gesamtberliner Durchschnitt von 3.513 €).

Seit 2013 drängt die Bezirksverordnetenversammlung das Bezirksamt, sich um den Milieuschutz zu kümmern. Das Bezirksamt hat daraufhin weniger als ein Drittel der Charlottenburg-Wilmersdorfer Planungsareale untersuchen lassen und bereitet nun für zwei Gebiete eine Ausweisung als Milieuschutzgebiet vor; es handelt sich um die Mierendorff-Insel und das Gebiet Richard-Wagner-Straße.

Das Bezirksamt sah bislang keine Veranlassung, die restlichen Planungsräume des Bezirks untersuchen zu lassen. Auch eine Unterschützstellung von weiteren Gebieten, die nach vorliegenden Ergebnissen Anlass zu vertiefenden Untersuchungen geben, ist bisher nicht vorgesehen. In den von uns beschriebenen Gebieten ist der erhöhte Verdrängungsdruck besonders offensichtlich. Wir beschränken uns deshalb mit dem Antrag zunächst auf dieses zusammenhängende Gebiet.

*Zu weiteren Aspekten empfehlen wir die ‚Nachlese‘ zu einer Veranstaltung zum „Milieuschutz in Charlottenburg“ am 13. September 2016:*

[http://blog.klausenerplatz-kiez.de/archive/2016/09/22/wohnen\\_im\\_kiez](http://blog.klausenerplatz-kiez.de/archive/2016/09/22/wohnen_im_kiez)

Hinweis: Das im Antrag genannte Gebiet umfasst die Planungsräume „Schloßgarten“, „Klausenerplatz“, „Schloßstraße“ und „Amtsgerichtsplatz“. Detaillierte Lagepläne zu jedem Planungsraum können im Internet abgerufen werden unter <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>; die jeweilige Planungsraumkarte erreicht man dort über den Aufruf der Basiskarte „Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - Planungsräume“.