

Milieuschutz im Wrangelkiez

Was ist Milieuschutz ?

Der Wrangelkiez ist, wie fast das ganze alte SO 36 oder der Graefekiez, ein sogenanntes Milieuschutzgebiet. In einem Milieuschutzgebiet sollen Veränderungen bei der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Verdrängung wenigstens verlangsamt werden. Grundlage dafür ist eine Satzung des Bezirksamts nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungsverordnung).

Der Schutz soll dadurch erreicht werden, **dass Eigentümer für die Änderung, die Nutzungsänderung, der Rückbau und die Errichtung baulicher Anlagen eine besondere Genehmigung brauchen**. In Kreuzberg sind z.B. Einbauküchen, ein zweites WC und großzügige Grundrisse in sanierten Wohnungen verboten. Außerdem der Einbau einer Fußbodenheizung, eines Innenkamins, die Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen. Wärmedämmmaßnahmen sind nur möglich, wenn Einsparungen nachgewiesen werden. Einzelheiten finden sich hier: „*Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung*“ [LINK zu Dokument](#)

Aber: Modernisierungen müssen grundsätzlich genehmigt werden, wenn dadurch der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ hergestellt wird. Etwa der Einbau einer Heizung in eine Wohnung mit Kohleöfen. So kann es trotz Milieuschutz zu Mieterhöhungen kommen.

Milieuschutz wirkt vor allem im Zusammenspiel mit anderen Maßnahmen und Gesetzen.

Mit der Milieuschutzsatzung und einem Beschluss des Bezirksamtes auf Grundlage des § 15 der Baunutzungsverordnung im Rücken kann das Bezirksamt auch die **Genehmigung für neue Gastronomiebetriebe in Wohngebieten ablehnen**. So kann verhindert werden, dass statt Bizim Bakkal ein Café oder Restaurant aufmacht.

Seit März 2015 gilt in Milieuschutzgebieten außerdem ein **Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**. Die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen muss jetzt durch das Bezirksamt genehmigt werden. Das entspricht de facto einem Verbot, weil es das Ziel ist, Umwandlungen zu verhindern. Wenn der Antrag auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum beim Grundbuchamt schon vor dem 3. März 2015 gestellt wurde, gilt das Verbot aber hierfür nicht. Für Bizim Bakkal und das Haus wurde der Antrag wohl leider schon vorher gestellt.

Siehe auch:

<http://www.berliner-zeitung.de/berlin/umwandlungsverbot-von-miet--in-eigentumswohnungen-so-will-der-senat-berliner-mieter-schuetzen,10809148,29548058.html?originalReferrer=>

Interessant für den Milieuschutz ist auch das *Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Verbot von Ferienwohnungen und Leerstand)*. Eine Wohnung darf nicht länger als sechs Monate leer stehen. Eine Ausnahme gibt es nur, wenn die Wohnung trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte. Die Voraussetzungen für den Ausnahmefall müssen aber von den Eigentümern nachgewiesen werden.

Siehe auch:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/

Der Milieuschutz ist also kein Allheilmittel gegen Mietsteigerungen, er kann Kündigungen und teure Neuvermietung nicht direkt verhindern. Er kann aber es aber für Eigentümer und potentielle Investoren schwierig und unattraktiv machen, den Weg von Entmietung, Verdrängung und Luxussanierung zu gehen.

Milieuschutz muss auch durchgesetzt werden. Das Bezirksamt hat dafür viel zu wenig Personal und kann nicht kontrollieren, ob Eigentümer Baumaßnahmen ohne Genehmigung durchziehen oder Wohnungen leer stehen lassen. Es ist darauf angewiesen, dass Mieter*innen selbst aktiv werden und Hinweise geben. Hier sind die **Kontaktaten für das Sachgebiet Milieuschutz im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg**:

AnsprechpartnerIn
Frau Stark
Teamkoordinatorin Milieuschutz
Telefon:(030) 90298 2242
Fax: (030) 90298 2385

siehe auch:

<http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz-im-bezirk-friedrichshain-kreuzberg-von-berlin-255990.php>