

Wie wirken sich die Einführung von Milieuschutz und Umwandlungsverordnung auf Neukölln aus?

Posted on 18. August 2016 by FACETTEN-Magazin-Redaktion



Wer gestern zur Pressekonferenz kam, zu der die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Bezirk Neukölln eingeladen hatten, erhielt vorher noch etwas Nachhilfe bezüglich der **bezirkspolitischen**



Chronik der Ereignisse beim Milieuschutz.

Letzteres war ein Anliegen der [Neuköllner Grünen](#), die zwar keineswegs etwas dagegen haben, dass die **SPD ihr Herz für einen besseren Schutz der Mieter und gegen deren Verdrängung entdeckt** hat. Not amused sind sie allerdings, dass die Partei rund um Bezirksbürgermeisterin Giffey die Einführung des Milieuschutzes in Nord-Neuköllner Kiezen, der in der laufenden Legislaturperiode vor allem von der Opposition im Rathaus protegiert wurde, im Wahlkampf „als ihren Erfolg verkaufen will“. Den entscheidenden Impuls, erinnerten die Grünen in einer Presseerklärung, habe



schließlich eine [Unterschriftensammlung vom Mieten-bündnis Neukölln](#) gebracht: „**Nach und nach gab die Neuköllner SPD ihren Widerstand auf:** Im September 2015 wurde der Milieuschutz für den Reuterkiez beschlossen, im November 2015 folgte der Schiller-kiez.“ Seitdem votierte die Bezirksverordneten – gegen die Stimmen der CDU – für die Einrichtung von drei weiteren Milieuschutzgebieten im Norden des Bezirks.

Doch **was hat dieses wohnungspolitische Instrument bisher erreichen können?** Darüber wollten nun Berlins Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Prof. Dr. Engelbert



Lütke Daldrup (2. v. r.), der Neuköllner Baustadt-rat Thomas Blesing (r.) und Bezirksbürgermeisterin Dr. Franziska Giffey (2. v. l.) informieren.

Er als Sozialdemokrat hätte die **Umwandlungsver-ordnung**, die in der Hauptstadt die Mutation von Miet- in Eigentumswohnungen reglementiert, „gerne eher gehabt“, sagte Lütke Daldrup. Während ein 10-jähriger Kündigungsschutz für Mieter beim Verkauf ihrer Wohnungen bereits seit 2013 in Berlin greift, konnte erst im März 2015 das Gesetz beschlossen werden, das eine **gesonderte Situation in den Milieuschutzgebieten** schafft: Hier ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen **zwar nicht verboten, unterliegt aber der Genehmigungspflicht** durch den Bezirk. „Vorher“, so der Staatssekretär, „gab es in



ihnen eine überproportionale Steigerung der Um-wandlungen. Jetzt zeigt die Genehmigungspflicht erste Wirkungen.“ Waren es **im ersten Quartal 2015 noch 2.042 umgewandelte Wohnungen, sank die Zahl im letzten auf 787**. „Ich würde mir wünschen, dass das Umwandlungsverbot nicht zwingend mit dem Milieuschutz verknüpft ist“, formulierte Lütke Daldrup



eines seiner Ziele für die kommende Legislatur-periode.

„Die **Umwandlungsverordnung ist unser schärfstes Schwert**“, bestätigte auch Neuköllns Baustadtrat. Bis 2012 sei sogar im Reuterkiez, wo der Aufschwung des Bezirks begann, die Zahl der angestrebten Umwandlungen „unauffällig gewesen“, resümierte Thomas Blesing. Nur für rund 100 Wohnungen seien damals [Abgeschlossenheitsbescheinigungen](#) beantragt worden. Im Folgejahr – als die SPD/CDU-Zählergemeinschaft den Milieuschutz im nördlichen Teil des Bezirks noch für unnötig hielt – hatte sich die Quote bereits **um 300 Prozent**



gesteigert. Infolgedessen seien in den letzten fünf Jahren **im Reuterkiez 562 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt** worden, wobei allein die Ankündigung der Einführung des Milieuschutzes bei Immobilienbesitzern einen gehörigen Aktivismus provoziert habe. „Aber auch in den anderen Gebieten ist die **Zahl der Anträge seit 2013 exorbitant nach oben geschneilt**“, ergänzte Blesing.

Während inzwischen in fünf Neuköllner Kiezen die Verdrängung alteingesessener Mieter durch Umwandlungen und Luxusmodernisierungen mittels Milieuschutzsatzung verhindert werden kann, rollt die Welle ungebremst in andere Gebiete wie z. B. Treptower Straße Nord und Glasower Straße weiter, wo in diesem Jahr die Voruntersuchungen anlaufen. Weil, so die Grünen, die **„SPD und CDU sich weigern, die Kieze bereits jetzt zu schützen“**. Die von Grünen und Linken initiierte Beschlussempfehlung [„Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten“](#) wurde in der Juli-Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung abgelehnt, nachdem Baustadtrat Blesing bereits zwei Monate vorher eine Große Anfrage mit dem Titel [„Wie steht der Bezirk zum Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten“](#) mitgeteilt hatte, dass



es **keine Überlegungen** gebe, **es anzuwenden**. Andere Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg würden das Vorkaufsrecht längst aktiv anwenden, Neukölln verweigere sich selbst ersten Schritten, kritisiert Jochen Biedermann, der stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Grünen: **„Milieuschutz kann nur funktionieren, wenn der Bezirk alle rechtlichen Möglichkeiten auch nutzt**. Stattdessen zeigt sich hier einmal mehr die seit Jahren andauernde



Verweigerungs- und Verzögerungstaktik der SPD, wenn es um den Schutz von Mietern vor Verdrängung geht.“

Dass in Neukölln die Sorge „Können wir uns Wohnraum noch leisten?“ grassiert, bemerkt auch die Bezirksbürgermeisterin: „Wir erleben, dass **oftmals die angestammte Wohnbevölkerung verdrängt oder herausmodernisiert wird**. Um dem etwas entgegen-zusetzen, haben wir uns entschieden, das Instrument des Milieuschutzes zu nutzen.“ Die Entscheidung, gab Franziska Giffey zu, habe man sich im Bezirk nicht leicht gemacht, was jedoch **keinesfalls die Botschaft, jede Entwicklung aufzuhalten**, impliziere. Die massiven Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt würden vielmehr durch Angebot und Nachfrage gesteuert werden: „Der Bezirk hat nur begrenzt Einfluss auf sie.“

=ensa=