

Berliner Zeitung ▶ Berlin ▶ In Neukölln werden Altmmieter verdrängt, weil der Milieuschutz nicht funktioniert

In Neukölln werden Altmmieter verdrängt, weil der Milieuschutz nicht funktioniert

Von Isabelle Zirden

🕒 11.03.16, 07:22 Uhr



Vielleicht nicht immer schick, aber bei den Bewohnern und auch immer mehr Zugezogenen sehr beliebt – der Reuterkiez in Neukölln.

Foto: Markus Wächter

Hip, jung und teuer: Der Szenebezirk Nordneukölln hat schon lange mit drastisch steigenden Mieten zu kämpfen. Um die Verdrängung der alteingesessenen Bewohner zu verhindern, hat der Bezirk bereits im vergangenen Jahr eine Milieuschutzverordnung für den Reuter- und den Schillerkiez beschlossen. Ziel ist, die gewachsene soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten und Luxussanierungen zu verhindern. Jetzt soll auch der restliche Teil von Nordneukölln geprüft werden.

„Schuld ist der Baustadtrat“

„Traurig ist allerdings, dass der Milieuschutz de facto nicht richtig in Gang gekommen ist“, so Tom Küstner vom Neuköllner Mieten-Bündnis. Die Schuld

dafür sieht Küstner beim amtierenden Baustadtrat Thomas Blesing (SPD). Dieser setze den Milieuschutz und den vom Bezirksamt beschlossenen Maßnahmenkatalog nicht mit genügend Nachdruck um. Dabei seien die Verdrängung und die steigenden Mieten in Nordneukölln inzwischen bis in die Mittelschicht zu spüren, sagt Küstner. „Nur wenn die Mieter selbst mit Nachdruck gegen die anstehenden Luxussanierungen protestieren, tut der Bezirk etwas.“

Blesing wehrt sich: Zur effektiven Durchsetzung des Milieuschutzes fehle es vor allem an Personal. „Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) stand unter dem Vorbehalt, dass dafür zusätzliche Stellen geschaffen werden“, so der Baustadtrat. Zusätzliche drei Mitarbeiter seien im Neuköllner Bezirksamt vorgesehen, um die Umbau-Anträge der Hauseigentümer ausreichend zu prüfen. „Wenn wir einen Antrag wegen Luxussanierung ablehnen, müssen diese Entscheidungen im Zweifel auch gerichtsfest sein“, so Blesing. Zur Zeit gäbe es dafür keine personellen Kapazitäten. Die Stellen seien jedoch ausgeschrieben und voraussichtlich ab dem 1. Mai besetzt.

Damit in dieser Zeit durch Hauseigentümer keine Fakten geschaffen werden können, hat Blesing im Februar einen sogenannten Aufstellungsbeschluss erwirkt, mit dessen Veröffentlichung der Beschluss der BVV Gültigkeit besitzt. „Das bedeutet, dass alle Umbau- und Umwandlungsmaßnahmen, die bei uns beantragt werden, zur Zeit zurückgestellt werden“, so Blesing. Dies sei maximal für ein Jahr möglich. In dieser Zeit, so hofft er, habe er genügend Mitarbeiter, die die Anträge prüfen und darüber entscheiden können, ob es sich um Luxussanierungen handelt. „Man könnte also sagen, der Milieuschutz gilt seit Februar“, sagt Blesing.

Milieuschutz auch in Nord-Neukölln

Was genau unter Luxussanierungen fällt, die in den Milieuschutzgebieten nicht mehr genehmigt werden sollen, hat die Neuköllner BVV in zehn Punkten festgehalten.

Neben dem Schiller- und dem Reuterkiez soll die Notwendigkeit des Milieuschutzes jetzt auch für den gesamten Norden Neuköllns überprüft werden, so sieht es ein Beschluss der BVV vor. „Wir haben das Gebiet dafür in kleinere Bereiche unterteilt“, so Blesing. Im Laufe diesen und nächsten Jahres soll mit Hilfe einer Studie ermittelt werden, ob die Verdrängung von Altmietern auch hier ein Problem darstellt. Dem Mieten-Bündnis dauert auch das viel zu lange. „In dieser Zeit können die Wohnungseigentümer noch entspannt ihre Sanierungen und Umwandlungen durchführen“, sagt Küstner.

Den gesamten Neuköllner Norden unter Milieuschutz zu stellen, findet Baustadtrat Blesing schwierig. „Das sind Eingriffe ins Eigentum von Menschen, das in unserem Grundgesetz geschützt ist. Nicht alles sind große

Investoren von außen, viele wohnen ja selbst in ihren Wohnungen, die sie sanieren wollen“, so Blesing.

In ganz Berlin gibt es laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt inzwischen 22 von den Bezirken festgelegte Erhaltungsgebiete. Neben Neukölln fallen darunter Gebiete in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Martin Pallgen von der Senatsverwaltung: „Wir schätzen, dass rund 300.000 Personen zum Jahresende 2015 in den 22 Erhaltungsgebieten leben“.

Zehn Punkte, mit denen Neukölln Luxussanierungen verhindern will

Neukölln möchte Luxussanierungen verhindern. Darunter sind Vorhaben zu verstehen, auf die ein oder mehrere dieser zehn Kriterien zutreffen:

- 1** Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das wurde auf Landesebene beschlossen und gilt für alle Milieuschutzgebiete.
- 2** Grundrissänderungen von Wohnungen durch die Zusammenlegung von mehreren Zimmern zu einem großen.
- 3** Wohnungszusammenlegungen, d.h. aus mehreren nebeneinanderliegenden Wohnungen eine geräumige Wohnung zu bauen.
- 4** Kostenaufwendige Erstbalkone oder zusätzliche Balkone an kleineren Wohnungen sollen nicht genehmigt werden.

- 5** Der Einbau von besonders hochwertiger Gebäude- oder Wohnungseinrichtung, wie Kaminen, Fußbodenheizung oder Panoramafenstern.
- 6** Maßnahmen der Energieeinsparung, die die ENEV überschreiten
- 7** Besonders kostenaufwendige Aufzüge.
- 8** Kostenaufwendige Sanierung des Eingangsbereichs, z.B. mit Marmor.
- 9** Abriss von kompletten Wohngebäuden oder Teilen soll grundsätzlich nicht gewährt werden.
- 10** Neuschaffung von Stellplatzanlagen, wie Garagen.