

# **Protokoll**

der

## Konstituierenden Sitzung des Milieuschutzbeirats Charlottenburg-Wilmersdorf

Freitag 11.11.2022, 17:30 Uhr  
Minna-Cauer-Saal, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

### **KONSTITUIERENDE SITZUNG DES MILIEUSCHUTZBEIRATS CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF**

Rathaus Charlottenburg, Minna-Cauer-Saal  
11. November 2022



**BERLIN**



# Agenda

**01\_Begrüßung durch Herrn Bezirksstadtrat Schmitz-Grethlein**

**02\_Vorstellungsrunde aller Anwesenden**

**03\_Rückblick und Überblick der aktuellen Genehmigungspraxis**

**04\_Ausblick in die Zukunft und weitere Erhaltungsgebiete**

**05\_Verständigung über die Arbeitsweise des Beirates**

**Ende ca. 19.30 Uhr**



## 01

### **BEGRÜßUNG DURCH HERRN BEZIRKSSTADTRAT SCHMITZ-GRETHLEIN**

Begrüßung und Mitteilungen durch Stadtrat Herr Schmitz-Grethlein:

- Er erhofft sich durch den Milieuschutzbeirat einen besseren und beidseitigen Austausch zum Thema Milieuschutz zwischen den verschiedenen betroffenen Akteursgruppen.
- Der Beirat soll zweimal jährlich tagen.
- Der Milieuschutzbeirat soll u.a. als Forum für Fragen dienen, Themenvorschläge für bevorstehende Sitzungen werden gerne aufgenommen.

## 02

### VORSTELLUNGSRUNDE ALLER ANWESENDEN

- Kurzvorstellung
- Wen vertreten Sie?
- Was sind Ihre Erwartungen an den Beirat?
- Maximal 1 Minute

*Liste der Mitglieder siehe Anhang 1*

*TOP 2: Die Kurzvorstellung aller Anwesenden erfolgt mit einer Abfrage nach deren Erwartungen (hier zusammengefasstes Ergebnis, für Einzelbeiträge siehe Fotodokumentation im Anhang 2)*

- Die Erwartungen der Beiratsmitglieder sind breit gefächert. Es werden gute Diskussionen, ein besseres Verständnis über die internen Arbeitsabläufe im Bezirksamt, Forderungen nach einem besseren Mieter\*innen-, Klima- und „sozialem“ Schutz bis hin zu einer kritischen Betrachtung der Praxis des Milieuschutzes erwartet.
- Der Stadtrat dankt vorab für das Engagement und befürwortet den offenen Austausch.

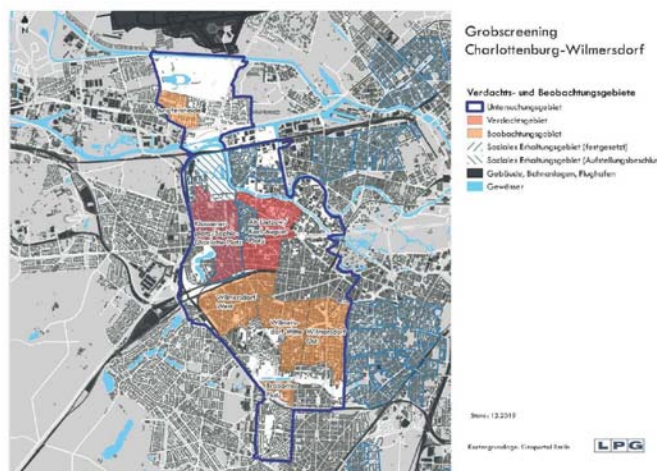


## 03

### RÜCKBLICK UND ÜBERBLICK DER AKTUELLEN GENEHMIGUNGSPRAXIS

- Milieuschutz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
- Grenzen und Möglichkeiten vom Milieuschutz
- Darstellung einer Antragsbearbeitung
- Statistik
- Aktuelle Herausforderungen

## Milieuschutz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

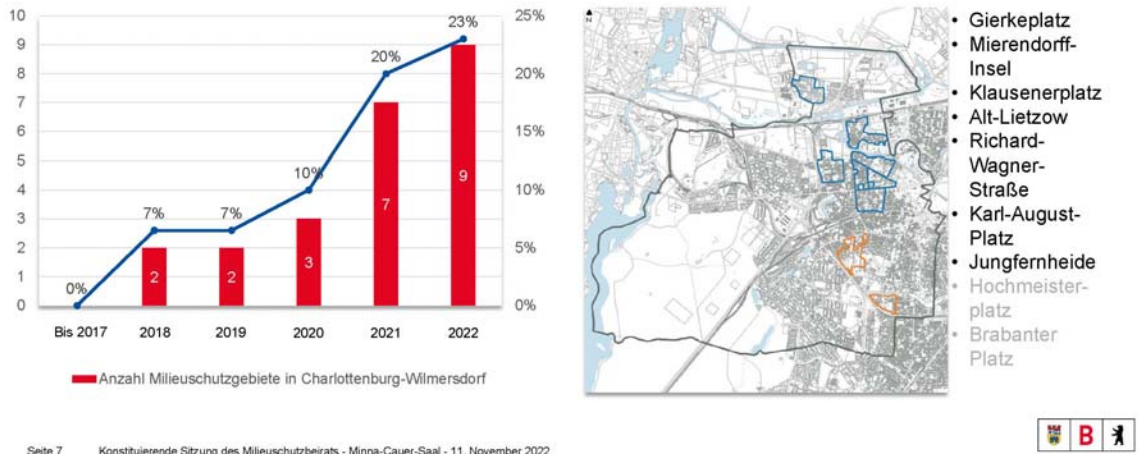


*TOP 3: Die Mitarbeiter\*innen des Stadtentwicklungsamts, Gruppe Milieuschutz, stellen in einem einführenden Kurzvortrag die Geschichte, die Inhalte, die Praxis sowie die Statistik zum Milieuschutz in Charlottenburg-Wilmersdorf vor:*

- Die Festsetzung erster Milieuschutzgebiete erfolgte 2018.
- Im Jahr 2019 wurden vom Planungsbüro LPG die Anwendungsvoraussetzungen für Milieuschutzgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf untersucht. Dabei wurden in den Gebieten das Aufwertungspotential, der Aufwertungsdruck, das Verdrängungspotenzial, der Verdrängungsdruck und die Gebietsbindung begutachtet. Aus der Untersuchung ergaben sich Verdachts- und Beobachtungsgebiete. Das Untersuchungsgebiet umfasste hauptsächlich die Flächen innerhalb des S-Bahn-Ringes sowie zwei kleinere Gebiete außerhalb des

Ringes im Norden und Süden (siehe Abb. Auf Präsentationsfolie S. 6; dunkelblaue Linie).

## Milieuschutz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



### Weiterführende vorgetragene Informationen:

- Der gesamte Prozess vom Beginn der Untersuchungen bis zur möglichen Festsetzung eines Gebietes dauert i.d.R. insgesamt neun bis zwölf Monate.
- Da der Verdacht sehr groß ist, dass die meisten Gebiete außerhalb des S-Bahn-Rings die Voraussetzungen nicht erfüllen, wurden vorrangig Gebiete mit Aussicht auf Festsetzung (innerhalb des S-Bahn-Rings) mit dem Gutachten zum Grobscreening untersucht. Ein Grobscreening zur Untersuchung weiterer Gebiete wäre möglich.
- Auf die Nachfrage, ob die Bodenpreisentwicklung ein Indikator im Grobscreening sei, wurde vereinbart die Indikatoren aus dem Grobscreening nachzureichen.  
*Siehe Anhang 3*

## Grenzen und Möglichkeiten vom Milieuschutz

### **Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen (§ 172 Abs. 4 BauGB)**

- Verhinderung von Luxusmodernisierung
- Einschränkung aller anderen Modernisierungen auf zeitgemäßen Ausstattungszustand
- Instandsetzung und –haltung weiterhin möglich, aber ggf. zu beantragen,

### **Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB**

- Gilt seit August 2021 berlinweit,
- Genehmigungsvorbehalt für Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum,

### **Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB**

- Prüfung über das Vorliegen der Voraussetzungen zur Ausübung zur Vorkaufrechts,
- Mögl. Ausgänge: Negativzeugnis, Abwendungsvereinbarung, Ausübung des Vorkaufrechts

Seite 8 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



## Grenzen und Möglichkeiten vom Milieuschutz

### **Mieter\*innenschutz im Milieuschutz**

- Milieuschutz als städtebauliches Instrument beschränkt,
- Milieuschutz ist kein individueller Mieter\*innenschutz,

### **Mieter\*innenschutz als Gesamtaufgabe**

- Komplexes Aufgabenfeld,
- Verschiedene Rechtsbereiche und Zuständigkeiten,
- Unterscheidung nach Öffentlichem und Privatem Recht
- Zusammenbringen und –wirken verschiedener Instrumente sowie Akteur\*innen erforderlich

Seite 9 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Bauliche Änderungen in oder an Wohngebäuden, der Rückbau von Wohngebäuden sowie Nutzungsänderungen von Wohnungen, die im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung durch das Bezirksamt. Dies gilt auch für Vorhaben, die gemäß Berliner Bauordnung genehmigungsfrei oder genehmigungsfreigestellt sind. Die Genehmigungspflicht umfasst somit auch wohnungsinterne Modernisierungs- und ggf. Instandsetzungsmaßnahmen wie etwa Badsanierungen oder den Austausch von Fenstern.



## Darstellung der Antragsbearbeitung

### 1. Antragseingang

- Beginn der Bearbeitungsfrist von 1 Monat
- i.d.R. ohne Möglichkeit der Fristverlängerung
- Ausnahme: komplexe Vorhaben

### 2. Prüfung auf Vollständigkeit

- Eingangsbestätigung
- Ggf. Nachforderungen

### 3. Erörterung gemäß § 173 Abs. 3 S. 1 BauGB

- Prüfung der Genehmigungsfähigkeit
- Ggf. Anpassung des Antrags durch Antragsteller

Bezirkamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Baustoff und Umwelt  
Stadtentwicklung

BERLIN

Antrag auf Genehmigung eines baulichen Vorhabens gemäß § 172 und § 173 BauGB in einer Wohneinheit

1. Lage des Vorhabensgrundstückes

2. Angaben zum/ Grundstücksanliegen/zu

3. Angaben zum/ Antragsteller/zu

Seite 10 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



## Darstellung der Antragsbearbeitung

### 4. Mieter\*innenanhörung gemäß § 173 Abs. 3 S. 2 BauGB

- Erfolgt über die „Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH“
- Anschreiben und Anhörung der betroffenen Mietparteien

### 5. Entscheidung

- Kein Ermessen
- Gebundene Entscheidungen bei Vorliegen der Tatbestandsmerkmale nach § 172 Abs. 4 BauGB



### 5a. Genehmigung

### 5b. Versagung

- Anhörung vor Versagung gemäß § 28 VwVfG

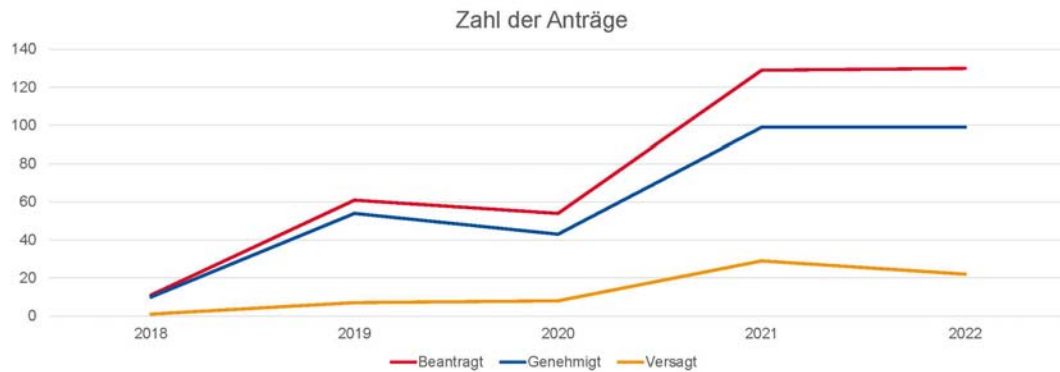
Seite 11 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



### Weiterführende vorgetragene Informationen:

- Beim Verstreichen der Frist ohne eine Genehmigung tritt die Genehmigungsfiktion ein. Eine Fiktion ist bislang noch in keinem Fall eingetreten.
- Das Anhörungsschreiben für Mieter\*innen wird auf Nachfrage hier mitgeliefert.  
*Siehe Anhang 4*
- Bei Antragsstellung müssen geeignete Fotos, Grundrisse, Kostenangebote etc. eingereicht werden. Unvollständige oder falsche Angaben fallen i.d.R. spätestens im Rahmen der Anhörung der Mieter\*innen auf. Nicht selten werden auch Ortsbegehungen durchgeführt, um die Sachverhalte genauer beurteilen zu können. Neben der erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist in vielen Fällen auch eine bauordnungsrechtliche und eine planungsrechtliche Genehmigung notwendig.

## Statistik – Zahl der Anträge



Seite 12 Konstituierende Sitzung des Milleuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Der Anstieg der Zahl der Anträge spiegelt nicht eine gestiegene Anzahl an Anträgen pro Gebäude wieder, sondern die Festsetzung weiterer Gebiete (2018: zwei Gebiete, bis einschl. November 2022: sieben Gebiete).
- Der Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen findet bei Vorhaben nur selten Anwendung.
- Bisher war noch keine Klage gegen Bescheide des Bezirks vor Gericht erfolgreich.
- Die Genehmigungsfiktion aufgrund von Fristablauf ist bisher im Bezirk nie eingetreten.



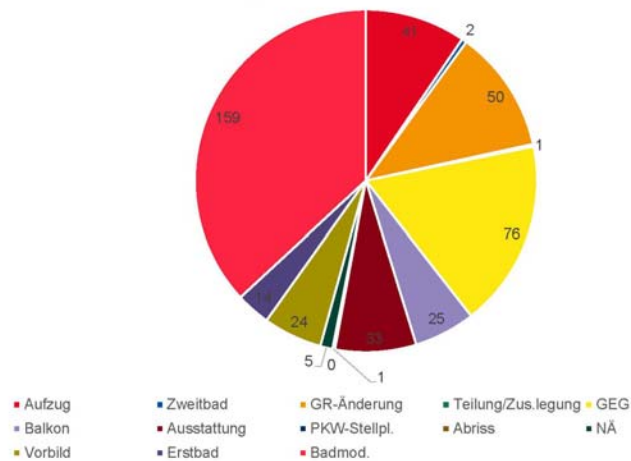
## Statistik – Zahl der Anträge



### Weiterführende vorgetragene Informationen:

- Anträge betreffen entweder Maßnahmen in einer Wohnung oder am gesamten Gebäude. Es wird die Frage gestellt, ob bei ähnlichen Sanierungsmaßnahmen in allen Wohnungen eines Gebäudes für jede Wohnung ein Antrag gestellt werden muss. Dies ist theoretisch der Fall. Es wäre jedoch vorstellbar in einem konkreten Fall hier eine für beide Seiten pragmatische Regelung zu finden. Allerdings gab es einen solchen Fall bisher noch nicht.
- Auf die Nachfrage, ob die Grafik auf die Zahl der Anträge pro Einwohner\*innen in dem Gebiet angepasst werden kann, werden folgende Angaben hiermit nachgereicht. *Siehe Anhang 5*

## Statistik – Art der Anträge



## Statistik - Verschiedenes

• Vorgekaufte Grundstücke seit 2018:	1	
• Abwendungsvereinbarungen seit 2018:		8 (davon 2 seit 09.11.2021)
• Ordnungswidrigkeitsverfahren:	48	
• Rückbauanordnungsverfahren:		18
• Widersprüche:	30	
• Mitarbeiter*innen:	8 VZÄ	
• Besetzungsgrad:	91,8 %	



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Von den acht Abwendungsvereinbarungen wird zurzeit eine beklagt.
- Die Einhaltung der Abwendungsvereinbarungen wird insoweit kontrolliert, als dass die Bewohner\*innen über den Abschluss einer solchen per Anschreiben informiert werden und sich bei entsprechenden Verstößen selbstständig beim Bezirksamt oder der beauftragten Mieterberatung melden können. Es wird von einzelnen Mitgliedern des Beirats angemerkt, dass dieses Angebot niedrigschwelliger gestaltet werden sollte.
- Für die Praxis des Vorkaufsrechts gibt es bislang keine Neuerungen in der Gesetzgebung oder Rechtsprechung.
- Etwaige Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Einzelfallprüfung berücksichtigt und bei Bedarf in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bearbeitet.

## Aktuelle Herausforderungen

- **Information von Mieter\*innen und Eigentümer\*innen über das Erhaltungsrecht**
- **Umgang mit Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen**
- **Umgang mit Barrierefreiheit**
- **Energetische Sanierung (Milieuschutz und Klimaschutz)**
- **Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten**

Seite 16 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Ein Austausch (zur aktuellen Genehmigungspraxis) mit den anderen Berliner Bezirken findet regelmäßig statt.
- Zum Thema Energetische Sanierung wird aufgrund des Umfangs nur verkürzt informiert.

## Energetische Sanierungen (Milieuschutz und Klimaschutz)

- **Antragspflichtig z. B. Modernisierung der Wärmedämmung der Hausfassade, Austausch von Heizungsanlagen, Austausch von Fenstern**
- **Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB ist erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, wenn die geplanten Maßnahmen der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen**
- **Maßnahmen, welche über diese Mindestanforderungen hinausgehen und somit bessere energetische Eigenschaften aufweisen, sind in der Regel nicht genehmigungsfähig**
- **Entwicklung einer Genehmigungspraxis im Ausgleich zwischen Klimaschutzzielen sowie dem Schutz der Mieter\*innen vor Verdrängung**

Seite 17 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



## Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten

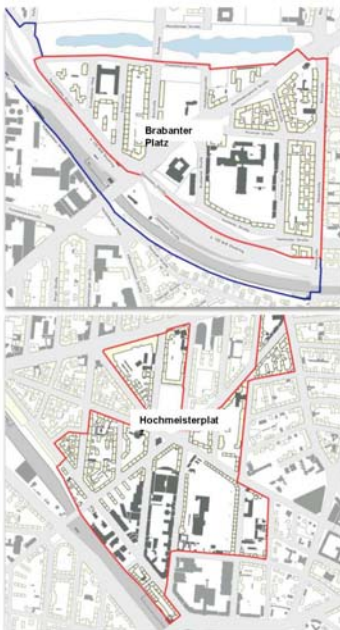
- Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB steht Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken
- Weitergehender Schutz der Mieter\*innen vor Verdrängung
- Zwei Möglichkeiten:
  - Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27 BauGB)
  - Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27a BauGB)
- Nur möglich unter bestimmten Bedingungen (§ 26 BauGB)
  - Nicht nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut oder genutzt
  - Bestehen von Missständen oder Mängeln
- Nachweis ist i. d. R. schwierig zu erbringen

Seite 18 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



### Weiterführende vorgetragene Informationen:

- Die Rechtslage hat sich deutschlandweit durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 1.20) vom 09. November 2021 verändert. Dadurch musste auch der Bezirk seine Vorkaufsrechtspraxis in Milieuschutzgebieten anpassen.
- Im Rahmen von Vorkaufsprüfungen unterstützt das Bezirksamt Mieter\*innenversammlungen. Trotz der im Moment sehr unwahrscheinlichen Ausübung des Vorkaufrechtes prüft das Stadtentwicklungsamt weiter jeden Fall und informiert die Mieter\*innen mithilfe der Mieterberatung.



## 04

### AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT UND WEITERE UNTERSUCHUNGEN

## Festsetzung Hochmeisterplatz und Brabanter Platz

- Vertiefende Untersuchung zu den Anwendungsvoraussetzungen abgeschlossen (Berichte zeitnah abrufbar unter [milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](https://milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de))
- Erste Befassung im Stadtentwicklungsausschuss am 09.11.2022
- Bürger\*innen-Veranstaltung am 15.11.2022
- Beschlussfassung in der BVV geplant für 15.12.2022
- Verkündung im GVBl und Festsetzung geplant für Beginn des Jahres 2023

Seite 20 Konstituierende Sitzung des Milieuschutzbeirats - Minna-Cauer-Saal - 11. November 2022



**Informationsveranstaltung**

zu den Sozialen Erhaltungsverordnungen  
„Brabanter Platz“ und „Hochmeisterplatz“

Wir laden alle Anwohner\*innen  
und Interessierte ein!

Informieren Sie sich über:

- Ergebnisse der vertiefenden  
Untersuchung
- Erläuterung zur Festlegung der  
Gebiete
- Überblick über die  
Milieuschutzverordnungen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir in diesem  
Bekanntmachungsgesetz auf Einzelfälle eingehen können.

In Anwesenheit von:  
Bezirksstadtrat F. Schmitz-Grethlein  
Fachbereich Stadtplanung  
Planungsbüro LPG  
Mieterberatung

**15. November 2022  
18:00 bis 19:30 Uhr**

**Aula der Katharina-  
Heinroth- Grundschule  
Münstersche Straße 16**

 Bezirksamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf **BERLIN** 

Abteilung Stadtentwicklung | Stadtentwicklung | Fachbereich Stadtplanung (1.LvL,PP)



*Nach einem Ausblick auf die aktuell in der Festsetzung befindlichen Gebiete Hochmeisterplatz und Brabanter Platz durch das Bezirksamt, stellen zwei Mitarbeiterinnen des Planungsbüros S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH das Vorgehen für eine weitere vertiefende Untersuchung für Gebiete in Wilmersdorf vor. Die zwei Mitarbeiterinnen stehen ferner für Rückfragen aus dem Beirat zur Verfügung.*

**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der  
Anwendungsvoraussetzungen nach  
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
in fünf Planungsräumen in Wilmersdorf**

Im Auftrag von:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung



Milieuschutzbeirat am 11. November 2022

**S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH**

- vom **Stadtentwicklungskonzept** bis zum **Quartiersverfahren**
- **vorbereitende Untersuchungen**
- **Vertiefende Untersuchungen und Gutachten zum § 172 Abs. 1 S. 1. Nr.2 BauGB**
- Wachstum und Nachhaltige Erneuerung, Lebendige Zentren und Quartiere, Sozialer Zusammenhalt, Städtebauliche Sanierungs- & Entwicklungsmaßnahmen
- **Organisation und Moderation** von Projektabläufen & komplexen Veranstaltungen
- **Projekt- & Prozesssteuerung**
- **Öffentlichkeitsarbeit, Aktivierung & Beteiligung** aller Akteure





## Bearbeitungsteam



**Beatrice Siegert**  
Dipl. Geographin,  
Geschäftsführerin

- Projektkoordination und Moderation
- Präsentation der Befunde und Moderation der Informationsveranstaltung und Ausschusstermine
- Bewertung und Einschätzung der Untersuchungsergebnisse



**Wiebke Köker**  
M.Sc. Stadt- u.  
Regionalplanung

- Projektleitung sowie Ansprechpartnerin für die Auftraggeberin
- die Koordination und Organisation des Teams
- Vorbereitung der Befragung und Durchführung der Auswertungsanalysen
- Dokumentation der Ergebnisse und Präsentation der Untersuchungsbefunde



**Stefan Schulz**  
M.A. Sozialwissenschaften

- Projektmitarbeiter
- Vorbereitung und Durchführung der Haushaltsbefragung
- Auswertung der Befragung mit SPSS
- Auswertung statistischen Datenmaterials
- Durchführung der leitfadengestützten Expert\*inneninterviews








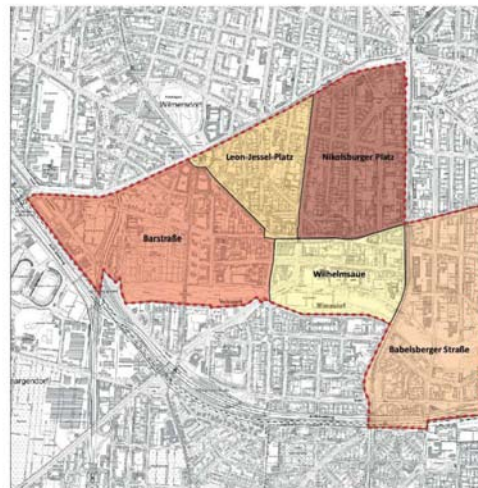
**Birte Alpen**  
B. Sc. Stadt- und  
Regionalplanung

- Studentische Projektmitarbeiterin
- Erstellung von Grafiken, Kartenmaterial
- Durchführung der Gebietsbegehungen
- Unterstützung bei der Datenanalyse und Plausibilitätsprüfung
- Unterstützung bei Informationsveranstaltung

## Untersuchungskulisse

### Fünf Planungsräume in Wilmersdorf:

-  PLR Nikolsburger Platz
-  PLR Leon-Jessel Platz
-  PLR Barstraße
-  PLR Wilhelmsäue
-  PLR Babelsberger Straße





## Bearbeitungskonzept - Untersuchungsbausteine



## Untersuchungsbaustein- Haushaltbefragung

### Besonderheiten:

- Neben analoger Haushaltsbefragung per Briefsendung auch Möglichkeit online an Befragung teilzunehmen
- Online Befragung ermöglicht Teilnahme in verschiedenen Sprachen: Englisch, Russisch, Kroatisch, Türkisch sowie Französisch
  - Teilnahme von unterrepräsentierten Gruppen soll hierdurch erhöht werden
- Bekanntmachung und Unterstützung der Haushaltsbefragung durch Informationsveranstaltung im Gebiet
  - Möglichkeit beim Ausfüllen der Fragebögen direkt Unterstützung in Anspruch zu nehmen

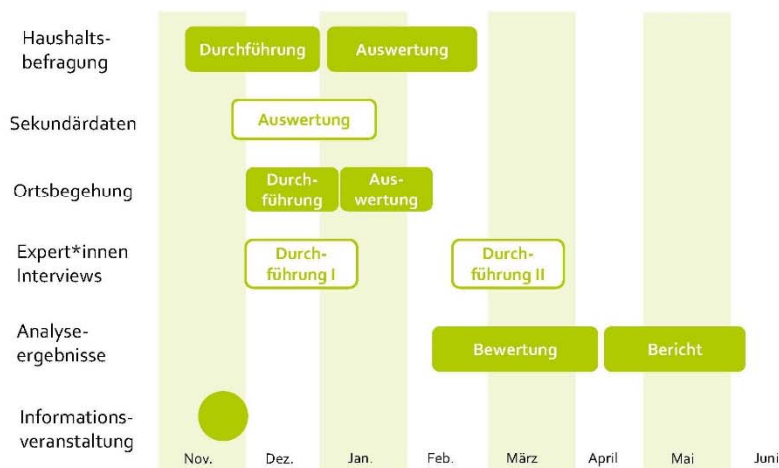


## Leitfadengestützte Expert\*innen Interviews

### Durchführung:

- Durchführung von bis zu fünf leitfadengestützten Expert\*innen Interviews in zwei Wellen als Gruppen- oder Einzelinterview:
  - 1. Welle: im Rahmen der Datenerhebung Ende 2022/ Anfang 2023
  - 2. Welle: im Rahmen der Datenauswertung 1. Quartal 2023
- Interviews mit Schlüsselpersonen mit gebietspezifischen Wissen zu sozialräumlichen Entwicklungen; u.a. lokale Bürger\*innenvereine, Genossenschaften etc.
- Interviews mit Schlüsselpersonen mit themenspezifischem Wissen , u.a. mit Fachgebietsmitarbeitenden

## Arbeits- und Prozessplan (2022/2023)



## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

### KONTAKT

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH  
milieuschutz@stern-berlin.de

Milieuschutzbeirat am 11. November 2022

### *Weiterführende vorgetragene Informationen zum Vortrag von S.T.E.R.N.:*

- Die Vertreter\*innen von S.T.E.R.N. rufen den Beirat auf, Expert\*innen für die Interviews der bevorstehenden Vertiefenden Untersuchung der Gebietskulisse Wilmersdorf-Zentrum-Süd vorzuschlagen (insbesondere werden lokale Akteur\*innen und Ansprechpartner\*innen aus den Bereichen Soziales, Freizeit, Kiez(-kultur), Netzwerker\*innen, etc. gesucht).
- Von den 18.000 Bewohner\*innen des Gebietes erhalten alle Haushalte Fragebögen (Vollerhebung). Der Rücklauf beträgt bei vergleichbaren Untersuchungen in i.d.R. 15-28%, was den Gütekriterien einer repräsentativen Befragung entspricht.
- I.d.R. sind Personen mit Migrationshintergrund oder ohne deutsche Staatsbürgerschaft unterrepräsentiert. Daher wird die Online-Befragung mehrsprachig gestaltet. Die arabische Sprache kann aufgrund der Komplexität, der Vielzahl an Dialekten und weil das gesamte Layout angepasst werden müsste nicht in die Online-Befragung integriert werden. Die Hoffnung ist aber, dass insbesondere durch die französische Sprache Bewohner\*innen mit Wurzeln in den Maghreb-Staaten erreicht werden können.

*Ergänzende Abbildungen: Die Gebietskulisse der bevorstehenden Vertiefenden Untersuchung von „Wilmersdorf-Zentrum-Süd“ nach Planungsräumen:*

Planungsraum Leon-Jessel Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Planungsraum Nikolsburger Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Planungsraum Barstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Planungsraum Wilhelmsaue



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



## Planungsraum Babelsberger Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



# 05

## VERSTÄNDIGUNG ÜBER DIE ARBEITSWEISE DES BEIRATES

## Arbeitsweise

- Über welche Themen wollen wir sprechen?
- Wie stellen Sie sich die Inhalte des Milieuschutzbeirates vor?
- Was sind offene Punkte?
- In welchem Format soll der Beirat tagen? (Schwerpunkte, Gastbeiträge, einzelne Themen mehr Geltung bringen ect.)



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Der Beirat besteht aus gewählten Mitgliedern und deren Vertreter\*innen. Die Wahlwiederholung im Land Berlin und in der Folge die mögliche Neuzusammensetzung der BVV hat darauf keinen Einfluss.
- Einzelne Mitglieder bekunden ihre Offenheit, bei der Gestaltung einer mehrsprachigen Mieter\*innen-Befragung zu helfen und Feedback geben zu können.
- Der Wunsch nach weiteren Expert\*innen-Vorträgen und der Besprechung von konkreten Fallkonstellationen (wiederkehrende Themen aus der Genehmigungspraxis) wurde mehrfach geäußert. Themenspezifische Nachfragen sollten aufgrund des Umfangs clusterhaft gesammelt und dann besprochen werden. Die Planung von themenspezifischen Sitzungen und das Einladen von Expert\*innen sind auf Wunsch möglich.
- Gewünscht werden sich zudem weiterführende Informationen zu den Stärken und Schwächen des Instrumentes Milieuschutz.
- Auch eine nähere Betrachtung der Genehmigungskriterien wird von einzelnen Mitgliedern als Themenwunsch angebracht.
- Ferner wird nach den städtebaulichen Vorstellungen des Bezirks gefragt.
- Eine neutrale Darstellung wird gewünscht.



## BA-Beschluss vom 07.06.2022, Beschluss Nr. 35

Das Bezirksamt beschließt, einen Milieuschutzbeirat zu bilden. Der Beirat zielt als Kommunikationsschnittstelle zwischen Verwaltung und verschiedenen Interessengruppen der Bürgerschaft auf einen Informationsaustausch und fungiert als Beratungsgremium zur Evaluierung und Weiterentwicklung der Genehmigungskriterien und -praxis des sozialen Erhaltungsrechts für alle bestehenden und künftigen sozialen Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Charlottenburg-Wilmersdorf. Das Besprechen oder Behandeln von Einzelfällen ist nicht Teil der Aufgaben und Befugnisse des Beirats. Der Beirat soll zwei Mal jährlich tagen.



### *Weiterführende vorgetragene Informationen:*

- Der nächste Sitzungstermin soll nach der Wiederholungswahl stattfinden (nach dem 12. Februar 2023).
  - Die Sitzung wird wieder gegen Abend, jedoch nicht an einem Freitag stattfinden. Der genaue Termin wird den Beiratsmitgliedern per E-Mail mitgeteilt.
- Die Tagesordnung wird drei Wochen im Voraus übermittelt.
- Die nächste Sitzung soll u.a. folgende Themen beinhalten:
  - Aktuelle Themen des Milieuschutzes
  - Platz für Themenvorschläge oder kleine Einzelfragen
  - Energetische Sanierungsmaßnahmen nach § 172 BauGB („Milieuschutz und Klimaschutz“)
- Das Protokoll wird (den Beiratsmitgliedern zugestellt und auf der Webseite des Stadtentwicklungsamts (Thema Milieuschutz) veröffentlicht, Rückfragen und Anmerkungen zum Protokoll können in der nächsten Sitzung besprochen werden.

**Vielen Dank.**



Die Teilnehmenden einigten sich darauf, dass  
**alle besprochenen Inhalte stets intern und vertraulich behandelt werden.**

Die Sitzung endet ohne weitere Nachfragen um 19:40.

Anhänge:

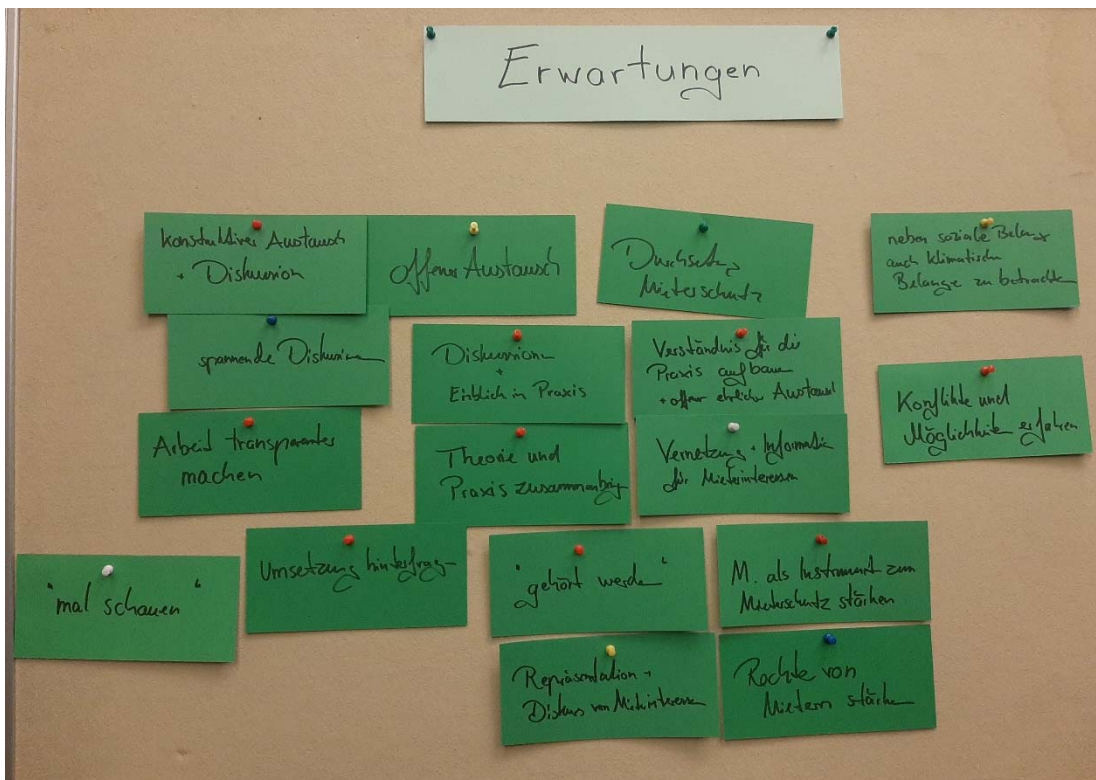
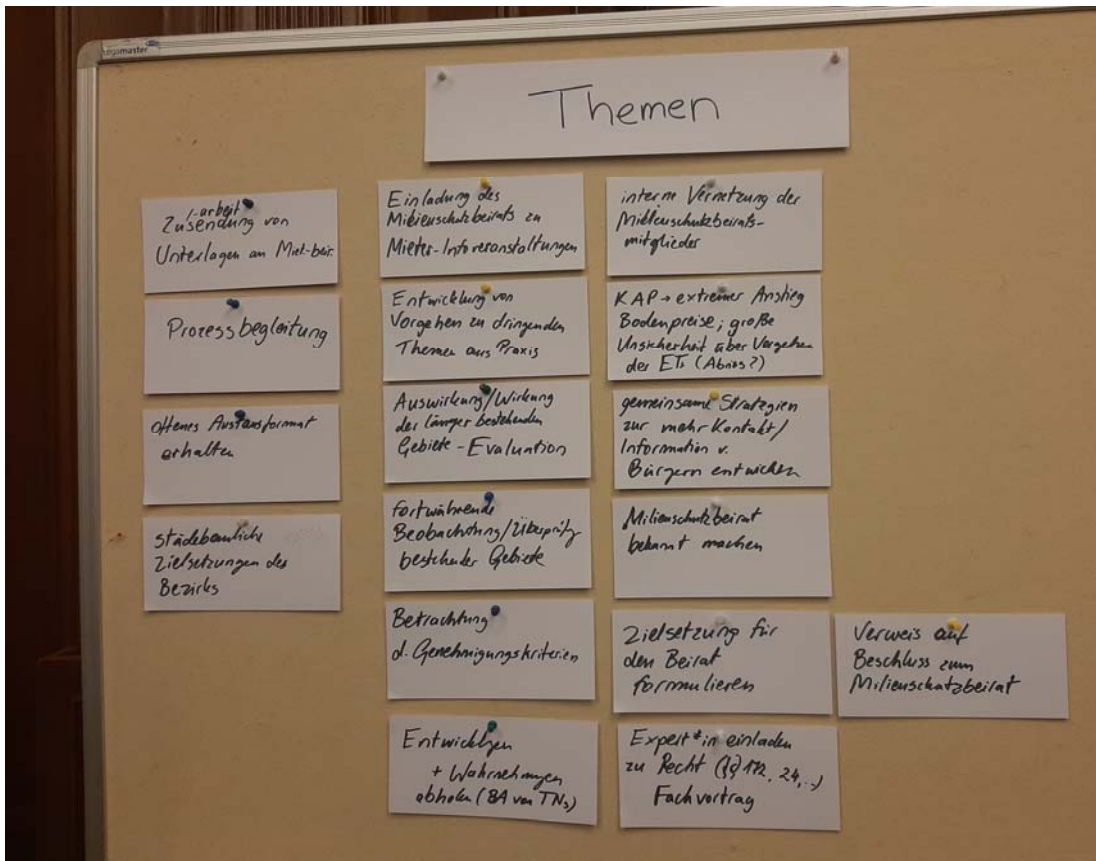
1. Liste der Mitglieder
2. Fotodokumentation der Vorstellungsrunde
3. Indikatoren des Grobscreenings
4. Anhörungsschreiben für Mieter\*innen
5. Grafik: Anzahl der Anträge pro Einwohner\*innen in dem Gebiet

## Anhang 1: Liste der Mitglieder

### Sitzung vom 11. November 2022

Vor- und Nachname
Bezirksamt
Stadtrat Herr Schmitz Grethlein
Stadt LdB 2 (Bezirksstadtratsbüro)
Stadt II D (Gruppe Milieuschutz)
Stadt II D 2 (Gruppe Milieuschutz)
Stadt II D 3 (Gruppe Milieuschutz)
Stadt II D 8 (Gruppe Milieuschutz)
Beiratsmitglieder
Klaus Helmerichs
Martin Hoffmann
Viola Dollinger-Rauch
Marie Schorlemmer
Thomas Niepelt
Daniel Tietze
Dennis Wendländer
Jasmin Dulic
Wibke Werner
Mario Hilgenfeld
Johanna Neumann
Carmen Schulze
Evelyn Rahm
Jun Chen
Claudia Spielberg
Christoph Brzezinski
Lucas Zeh
Johannes Heyne
Rüdiger Deißler
Gäste
Beatrice Siegert (S.T.E.R.N.)
Wiebke Köker (S.T.E.R.N.)

## Anhang 2: Fotodokumentation der Vorstellungsrunde



## Anhang 3: Indikatoren des Grobscreenings

Darstellung des Indikatorensets der Untersuchung zur Ermittlung von möglichen Verdachtsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB aufweisen (Grobscreening): Tabellen aus dem Endbericht der LPG, Januar 2020.

Tabelle 1: Übersicht Indikatorenset nach Analyseebene

Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungspotenzial	Veränderungsbewegungen
Angebotsmieten	Anteil Grundbuchumschreibungen	Anteil EinwohnerInnen unter 18 Jahre	Veränderung der prozentualen Anteile der Indikatoren des Verdrängungspotenzials in den vergangenen fünf Jahren
Anteil Sozialmietwohnungen	Anteil Wohnungsverkäufe	Anteil EinwohnerInnen über 65 Jahre	
Eigentumsstruktur	Entwicklung Angebotsmieten	Anteil Langzeitarbeitsloser mit Bezugszeit > 1 Jahr	
Anteil Kleinraumwohnungen unter 50 m <sup>2</sup>	Entwicklung Sozialmietwohnungen	Anteil Arbeitsloser SGB II/ SGB III unter 25 Jahre	
Wohnlage	Quote Bauanträge	Anteil nicht arbeitsloser EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen	
Kaufpreisniveau Wohneigentum	Baudynamik	Anteil EmpfängerInnen von Grundsicherung	
	Quote Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Anteil Menschen mit Migrationshintergrund	
		Anteil EinwohnerInnen mit Wohndauer mind. 10 Jahre	
		Durchschn. Kaufkraft je Haushalt/ Monat	
			Wanderungssaldo EinwohnerInnen unter 6 Jahre

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 2: Indikatoren zum Wohnungsbestand (Aufwertungspotenzial)

Indikator	Quelle	Datenstand	Bedeutung
Angebotsmieten	Immobilien-Scout/RegioKontext	31.12.2018	Je geringer die Angebotsmiete, desto mehr Steigerungspotenzial ist vorhanden
Kaufpreisniveau Wohneigentum	Investitionsbank Berlin (IBB)	31.12.2018	Je niedriger das Kaufpreisniveau, desto mehr Steigerungspotenzial ist vorhanden
Wohnlage	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat III	31.12.2017	Je niedriger die Einstufung die Wohnlage, desto höher ist das Potenzial für Mietsteigerungen
Kleinraumwohnungen	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011	09.05.2011	Je mehr Kleinraumwohnungen in einem Gebiet vorhanden, desto höher ist das Potenzial für Wohnungszusammenlegungen und somit zur Veränderung der Wohnungsstruktur
Eigentümerstruktur	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011	09.05.2011	Je mehr kommunale Wohnungsunternehmen desto weniger Verdrängungsgefahr für einkommenschwächere Haushalte
			Je mehr private Eigentümer desto mehr Potenzial für Mietanpassen an den freien Wohnungsmarkt
Sozialmietwohnungen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV A	31.12.2018	Je weniger Sozialmietwohnungen, umso mehr Potenzial für Mietanpassen an den freien Wohnungsmarkt

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 3: Immobilienwirtschaftliche/Entwicklungsindikatoren (Aufwertungsdruck)<sup>3</sup>

Indikator	Quelle	Zeitraum	Bedeutung
Entwicklung Angebotsmieten	IDN Immodaten bis 2012/13; ImmobilienScout 2013/14/GEWOS 2015; ImmobilienScout/RegioKontext	2012-2017	Je stärker die Mieten steigen, desto höher der Aufwertungsdruck
Grundbuchumschreibungen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV A	2015-2018	Je mehr Grundbuchumschreibungen es gibt, desto höher der Aufwertungsdruck
Wohnungsverkäufe			Je mehr Wohnungsverkäufe es gibt, desto höher der Aufwertungsdruck
Entwicklung Sozialwohnungen			Je weniger Sozialwohnungen, desto höher der Aufwertungsdruck
Auslaufen der Sozialbelegungsbindung	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV A	2019-2025	Je stärker der Rückgang der Sozialwohnungen, desto höher der Aufwertungsdruck
Quote Bauanträge	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten	2014-2018	Je mehr Bauanträge, desto höher der Aufwertungsdruck
Baudynamik			Je stärker die Baudynamik in den letzten zwei Jahren, desto höher der Aufwertungsdruck
Quote Abgeschlossenheitsbescheinigungen			Umso mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen, desto höher der Aufwertungsdruck

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Tabelle 4: Indikatoren Verdrängungspotenzial

Indikator	Quelle	Datenstand	Bedeutung
Anteil der Unter-18-Jährigen	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kommunalstatistik: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen und Migrationshintergrund	31.12.2018	Je höher der Anteil der jeweiligen Bevölkerungsgruppe, desto höher das Verdrängungspotenzial
Anteil der Über-65-Jährigen			
Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund			
Langzeitarbeitslosigkeit (Anteil der Langzeitarbeitslosen nach SGB II und III mit einer Bezugszeit von über einem Jahr)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017	31.12.2016	Je höher der Anteil der Arbeitslosen, desto höher das Verdrängungspotenzial
Jugendarbeitslosigkeit (Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III unter 25 Jahre)	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen		
Anteil der nicht arbeitslosen EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen (SGB II und XII)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017		Je höher der Anteil der EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen/ Grundsicherung, desto höher das Verdrängungspotenzial
Anteil EmpfängerInnen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen		
Wohndauer (EW mit min. 10 Jahren Wohndauer an selber Adresse)	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, EinwohnerInnen in Berlin in LOR-Planungsräumen nach Wohndauer	31.12.2017	Je höher der Anteil der EW mit einer hohen Wohndauer, desto höher die Verdrängungsgefahr
Durchschnittliche Kaufkraft pro Monat je Haushalt	CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport Berlin	31.12.2018	Je niedriger die Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung, desto höher das Verdrängungspotenzial

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 5: Indikatoren Veränderungsbewegungen

Indikator	Quelle	Zeitraum	Bedeutung
Veränderung des Anteils der Unter-18-Jährigen	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kommunalstatistik: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen und Migrationshintergrund	2011-2016	Je stärker die soziodemographischen Veränderungen sind, desto eher ist eine Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung festzustellen
Veränderung des Anteils der Über-65-Jährigen		2012-2017	
Veränderung des Anteils der Menschen mit Migrationshintergrund	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017	2010-2016	
Veränderung des Anteils der Langzeitarbeitslosen nach SGB II und III mit einer Bezugszeit von über einem Jahr	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	2011-2016	
Veränderung des Anteils Arbeitslose nach SGB II und SGB III unter 25 Jahre	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017	2010-2016	
Veränderung des Anteils der nicht arbeitslosen EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen (SGB II und XII)	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	2011-2016	
Veränderung des Anteils EmpfängerInnen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, EinwohnerInnen in Berlin in LOR-Planungsräumen nach Wohndauer	2012-2017	
Veränderung des Anteils der EW mit min. 10 Jahren Wohndauer an derselben Adresse	CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport Berlin	2014-2018	
Veränderung der durchschnittlichen Kaufkraft pro Monat je Haushalt			

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

## Anhang 4: Anhörungsschreiben für Mieter\*innen

# Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung



## Mieterberatung Charlottenburg- Wilmersdorf

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Otto-Suhr-Allee 100,  
Postfach Mieterberatungsgesellschaft, 10617 Berlin

An die Mieter\*innen  
des Hauses  
**Musterstr. 18**

**xxxxx** Berlin

### Sprechzeiten:

Montag, 10-12 Uhr: Rathaus Charlottenburg  
Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Dienstag, 16-18 Uhr: Haus am Mierendorffplatz  
Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin

Mittwoch, 16-18 Uhr: Telefonische Beratung  
unter der Tel.: 030 - 44 33 81-19

Frau Rahm  
Tel.: 030 - 44 33 81-105  
www.mieterberatungpb.de

Berlin, den **xx.xx.xxxx**

### Information zu beantragten Baumaßnahmen

Sehr geehrte Mieter\*innen,

durch den Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wurden wir als Mieterberatung beauftragt, Sie über folgenden Sachverhalt in Kenntnis zu setzen: Ihr Wohnhaus liegt im **sozialen Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel (Beispiel!)“**.

Für Ihr Haus wurde/n beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf folgende **Baumaßnahme/n** beantragt:

- **Instandsetzung und Modernisierung des Treppenhauses mit Fensteraustausch (Beispiel!)**

Vor der Entscheidung des Bezirksamts erhalten Sie mit diesem Schreiben Gelegenheit, sich im Rahmen der Anhörung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB bis zum **xx.xx.xxxx** zu äußern. Bitte nehmen Sie die Gelegenheit wahr, wenn bspw. berechtigte Zweifel an der Richtigkeit der vom Eigentümer eingereichten Unterlagen bestehen.

### Über die Entscheidung des Bezirksamts zum Antrag werden wir Sie schriftlich informieren.

Ebenso können Sie sich jederzeit an uns wenden, wenn Sie den Eindruck haben, dass andere oder mehr als die beantragten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Dem beigefügten **Informationsblatt** können Sie die Besonderheiten in den sozialen Erhaltungsgebieten und die Rechte und Pflichten der Mieter\*innen bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entnehmen.

Bei Rückfragen hierzu beraten wir Sie gerne und kostenfrei während unserer **Sprechzeiten**:

<b>Montag, 10-12 Uhr</b>	Rathaus Charlottenburg, Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin (ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske)
<b>Dienstag, 16-18 Uhr</b>	Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin (ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske)
<b>Mittwoch, 16-18 Uhr</b>	Telefonische Beratung unter 030/44 33 81-19

Für die **telefonische Beratung** rufen Sie uns bitte unter der Telefonnummer **030/44 33 81-19** an. Während der Sprechzeiten montags und dienstags sind wir nicht telefonisch erreichbar. Bitte hinterlassen Sie uns ggf. eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter. Wir rufen Sie dann zeitnah zurück.

*Bitte wenden!*

Aktuelle Informationen zu den Sprechzeiten finden Sie unter: [www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de).

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Rahm*

Kopie an            Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Anlagen           Informationsblatt, Flyer Soziale Erhaltungsgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Mieterberatung informiert die Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über das Genehmigungsverfahren.

# Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung



## Mieterberatung Charlottenburg- Wilmersdorf

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Otto-Suhr-Allee 100,  
Postfach Mieterberatungsgesellschaft, 10617 Berlin

An die Mieter\*innen  
des Hauses  
**Musterstr. 18**

**xxxxx** Berlin

Sprechzeiten:

Montag, 10-12 Uhr: Rathaus Charlottenburg  
Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Dienstag, 16-18 Uhr: Haus am Mierendorffplatz  
Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin

Mittwoch, 16-18 Uhr: Telefonische Beratung  
unter 030 - 44 33 81-19

Frau Rahm

Tel.: 030 - 44 33 81-105

[www.mieterberatungpb.de](http://www.mieterberatungpb.de)

Berlin, **xx.xx.xxxx**

### Erteilung einer Genehmigung

Sehr geehrte Mieter\*innen,

das Stadtentwicklungsamt/ Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat uns beauftragt, Sie bezugnehmend auf unser Schreiben vom **xx.xx.xxxx** über folgenden Sachverhalt in Kenntnis zu setzen:

**Eine Genehmigung zur Ausführung folgender Baumaßnahme/n wurde erteilt:**

- **Instandsetzung und Modernisierung des Treppenhauses mit Fensteraustausch (Beispiel!)**

Bei Rückfragen hierzu beraten wir Sie gerne und kostenfrei während unserer **Sprechzeiten**:

<b>Montag, 10-12 Uhr</b>	Rathaus Charlottenburg, Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin → ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske
<b>Dienstag, 16-18 Uhr</b>	Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin → ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske
<b>Mittwoch, 16-18 Uhr</b>	Telefonische Beratung unter 030/44 33 81-19

Für die **telefonische Beratung** rufen Sie uns bitte unter der Telefonnummer **030/44 33 81-19** an. Während der Sprechzeiten montags und dienstags sind wir nicht telefonisch erreichbar. Bitte hinterlassen Sie uns ggf. eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter. Wir rufen Sie dann zeitnah zurück.

Aktuelle Informationen zu den Sprechzeiten finden Sie unter: [www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de).

Ebenso können Sie sich jederzeit an uns wenden, wenn Sie den Eindruck haben, dass andere oder mehr als die beantragten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Rahm*

Kopie an            Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Die Mieterberatung informiert die Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über das Genehmigungsverfahren.

# Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung



## Mieterberatung Charlottenburg- Wilmersdorf

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Otto-Suhr-Allee 100,  
Postfach Mieterberatungsgesellschaft, 10617 Berlin

An die Mieter\*innen  
des Hauses  
**Musterstr. 18**  
**Xxxxx Berlin**

### Sprechzeiten:

Montag, 10-12 Uhr: Rathaus Charlottenburg  
Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Dienstag, 16-18 Uhr: Haus am Mierendorffplatz  
Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin

Mittwoch, 16-18 Uhr: Telefonische Beratung  
unter der Tel.: 030 - 44 33 81-19

Frau Rahm  
Tel.: 030 - 44 33 81-105  
[www.mieterberatungpb.de](http://www.mieterberatungpb.de)

Berlin, **xx.xx.xxxx**

### Grundstück: **Musterstr. 18, xxxxx Berlin** Prüfung zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Sehr geehrte Mieter\*innen des Hauses,

das Stadtentwicklungsamt/ Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf hat uns als Mieterberatung beauftragt, Sie über Folgendes in Kenntnis zu setzen:

**Beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin wurde beantragt, dem Verkauf des oben genannten Grundstücks zuzustimmen.** Da das Grundstück innerhalb des Sozialen Erhaltungsgebiets „**Mierendorff-Insel (Beispiel!)**“ liegt, besteht nach § 24 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht für den Bezirk. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 besteht ein Vorkaufsrecht nur, wenn das Grundstück gegenwärtig nicht entsprechend der sozialen Erhaltungsverordnung bebaut ist oder genutzt wird oder wenn es gravierende bauliche Missstände oder Mängel aufweist. Ist dies der Fall, kann der Bezirk das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter (in der Regel eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft) ausüben, um die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung zu sichern.

### **Derzeit prüft der Bezirk, ob die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes vorliegen.**

Dazu ist es erforderlich, einen Eindruck über den Zustand des Hauses zu erhalten. Zu diesem Zweck wurden wir als Mieterberatung beauftragt, eine Besichtigung des Hauses durchzuführen.

Bei Fragen zum bezirklichen Vorkaufsrecht sowie zum Thema Eigentümer- und Vermietetwechsel stehen wir Ihnen gerne während unserer Sprechzeiten zur Verfügung. Zudem würden wir uns freuen, wenn Sie uns **bis zum xx.xx.xxxx** Angaben zum Zustand des Hauses oder zur Ausstattung Ihrer Wohnung machen könnten.

Bitte kontaktieren Sie uns während unserer **Sprechzeiten:**

<b>Montag, 10-12 Uhr</b>	Rathaus Charlottenburg, Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin → ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske
<b>Dienstag, 16-18 Uhr</b>	Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin → ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske
<b>Mittwoch, 16-18 Uhr</b>	Telefonische Beratung unter 030/44 33 81-19

*Bitte wenden!*



Für die **telefonische Beratung** rufen Sie uns bitte unter der Telefonnummer **030/44 33 81-19** an. Während der Sprechzeiten montags und dienstags sind wir nicht telefonisch erreichbar. Bitte hinterlassen Sie uns ggf. eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter. Wir rufen Sie dann zeitnah zurück.

Per E-Mail erreichen Sie uns unter **team.charlottenburg-wilmersdorf@mieterberatungpb.de**.

Aktuelle Informationen zu den Sprechzeiten finden Sie unter: [www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de).

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen während der Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes keine konkreten Auskünfte zum Verfahrensstand erteilen können.

**In jedem Fall werden wir Sie nach Abschluss der Prüfung (in der Regel ca. 3 Monate) schriftlich über den Ausgang informieren.**

Wir bedanken uns schon jetzt für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Rahm*

Kopie an            Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Anlagen            Flyer Soziale Erhaltungsgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Mieterberatung informiert die Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über das Genehmigungsverfahren.

# Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt | Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Otto-Suhr-Allee 100,  
Postfach Mieterberatungsgesellschaft, 10617 Berlin

Mieterberatung  
Charlottenburg-  
Wilmersdorf

An die Mieter\*innen  
des Hauses  
**Musterstr. 14**

**xxxxx Berlin**

Sprechzeiten:

Montag, 10-12 Uhr: Rathaus Charlottenburg  
Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Dienstag, 16-18 Uhr: Haus am Mierendorffplatz  
Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin

Mittwoch, 16-18 Uhr: Telefonische Beratung  
unter 030 - 44 33 81-19

Frau Rahm  
Tel.: 030 - 44 33 81-105  
www.mieterberatungpb.de

Berlin, den **xx.xx.xxxx**

## **Grundstück: Musterstr. 14, xxxxx Berlin** **Prüfergebnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts: Negativzeugnis**

Sehr geehrte Mieter\*innen,

mit unserem Schreiben vom **xx.xx.xxxx** haben wir Sie darüber informiert, dass der Bezirk die Ausübung des Vorkaufsrechts für das oben genannte Grundstück (soziale Erhaltungsverordnung: „**Mierendorff-Insel (Beispiel!)**“) prüft. Wir als Mieterberatung wurden nun vom Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Fachbereich Stadtplanung beauftragt, Sie über den Ausgang dieser Prüfung in Kenntnis zu setzen.

Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 besteht ein Vorkaufsrecht nur, wenn das Grundstück gegenwärtig nicht entsprechend der sozialen Erhaltungsverordnung bebaut ist oder genutzt wird oder wenn es gravierende bauliche Missstände oder Mängel aufweist. Dies ist beim Grundstück **Musterstr. 14** nicht der Fall. Daher war das Bezirksamt dazu verpflichtet, dem Kaufinteressenten die **Erlaubnis zum Kauf des Grundstücks** zu erteilen.

Die Regelungen der **sozialen Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel (Beispiel!)“** (Milieuschutz) bleiben für das Grundstück jedoch weiterhin bestehen. In sozialen Erhaltungsgebieten müssen bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen und der Abriss oder Teilabriss von Wohnanlagen beim Bezirksamt beantragt werden. In den Genehmigungskriterien, die vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen wurden, ist festgelegt, welche Maßnahmen nicht genehmigt werden.

Diese Genehmigungskriterien und weitere Informationen zu den Rechten und Pflichten von Mieter\*innen bei Modernisierung finden Sie im beiliegenden **Informationsblatt**. Weitere Informationen zu den sozialen Erhaltungsgebieten finden Sie im **Internet** unter: [www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de).

Darüber hinaus gilt voraussichtlich bis zum 31.12.2025 die neue **Umwandlungsverordnung** nach § 250 BauGB zum Schutz von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für gesamt Berlin. Sie stellt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen unter einen „Genehmigungsvorbehalt“. Eine Genehmigung muss nur erteilt werden, wenn Eigentümer\*innen sich auf bestimmte Ausnahmetatbestände berufen können, wie z.B. wenn nachgewiesen werden kann, dass mindestens 2/3 der Mieter\*innen die Wohnungen zur eigenen Nutzung kaufen werden.

*Bitte wenden!*

Ausführlichere Informationen zur Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB finden Sie auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:  
[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/um\\_verordnung\\_p250/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/um_verordnung_p250/)

Sollten Sie Fragen hierzu oder zum Thema Eigentümer\*innen- und Vermieter\*innenwechsel haben, stehen wir Ihnen gerne während unserer **Sprechzeiten** zur Verfügung:

<b>Montag, 10-12 Uhr</b>	Rathaus Charlottenburg, Raum 123, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin (ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske)
<b>Dienstag, 16-18 Uhr</b>	Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin (ohne Voranmeldung, bitte tragen Sie eine FFP2-Maske)
<b>Mittwoch, 16-18 Uhr</b>	Telefonische Beratung unter 030/44 33 81-19

Für die **telefonische Beratung** rufen Sie uns bitte unter der Telefonnummer **030/44 33 81-19** an. Während der Sprechzeiten montags und dienstags sind wir nicht telefonisch erreichbar. Bitte hinterlassen Sie uns ggf. eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter. Wir rufen Sie dann zeitnah zurück.

Aktuelle Informationen zu den Sprechzeiten finden Sie unter: [www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de).

Bitte geben Sie uns Bescheid, falls Ihnen Modernisierungsmaßnahmen auf dem Grundstück auffallen oder angekündigt werden. Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Rahm*

Kopie an            Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Anlagen           Informationsblatt

Die Mieterberatung informiert die Mieter\*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über das Genehmigungsverfahren.

# **Rechte und Pflichten des Mieters bei Modernisierung und Informationen zu den Besonderheiten in den Sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

## **1) Warum ist der Unterschied zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen relevant?**

Im Gegensatz zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umgelegt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen (§ 555a BGB) sind Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Diese hat der Mieter zu dulden. Der Vermieter ist zu solchen Maßnahmen verpflichtet. Kosten dafür können nicht auf die Miete umgelegt werden.

Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b) hingegen sollen in erster Linie den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen und ihre Kosten können auf die Miete umgelegt werden (§ 559 BGB).

## **2) Was zählt als Modernisierungsmaßnahme und welche sind in Sozialen Erhaltungsgebieten zugelassen?**

Modernisierungsmaßnahmen sind laut § 555b BGB bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

In den Sozialen Erhaltungsgebieten von Charlottenburg-Wilmersdorf müssen bauliche Veränderungen vom Vermieter beim Bezirksamt beantragt werden. Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob die geplanten Maßnahmen mit den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung übereinstimmen. Dazu wurden Genehmigungskriterien vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf festgelegt (siehe Anhang).

## **3) Wie sind Modernisierungsmaßnahmen anzukündigen?**

Modernisierungsmaßnahmen sind spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c BGB). Die Modernisierungsankündigung muss enthalten:

- die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten
- den Hinweis auf den Härteeinwand (§ 555d Absatz 3 Satz 1 BGB)

Die ersten drei Anforderungen gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

Die Ankündigung muss von einem nachgewiesenermaßen Berechtigten (der bekannte Vermieter bzw. Grundbuchauszug oder Vollmacht des Vermieters bzw. Eigentümers) abgegeben werden.

## **4) In welchen Fällen muss ich als Mieter\*in eine Modernisierung nicht dulden?**

In der Regel hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden (§ 555d Absatz 1 BGB).

Eine Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude

sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Dies können sein:

- soziale Härten (z. B. hohes Alter, Gebrechlichkeit, Behinderungen)
- Härten durch die baulichen Folgen der Modernisierung (z.B. geänderter Wohnungszuschnitt zum Nachteil des Mieters)
- Härten wegen der vorzunehmenden Arbeiten (z.B. Fensteraustausch im Winter)
- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters

Eine finanzielle Härte bleibt bei der Duldungspflicht außer Betracht, ist aber bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen, mehr dazu unter Punkt 6.

Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Mieter, die aus Härtegründen eine Nichtduldung der Maßnahmen erwägen, sollten sich unbedingt anwaltlich beraten lassen.\*

## **5) Wie sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen geregelt?**

Für Modernisierungsmaßnahmen, die nach dem 01.01.2019 angekündigt wurden, gelten nach § 559 BGB in der Fassung des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18.12.2018 folgende Änderungen: Die jährliche Miete kann der Vermieter nach Modernisierungsmaßnahmen um 8% (statt wie bisher 11%) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Als zusätzliche Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gilt, abgesehen von Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB, eine Kappung bei 3 € pro m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Beträgt die monatliche Nettokaltmiete vor Zugang der Mieterhöhung weniger als 7 € pro m<sup>2</sup> darf sich die Miete um nicht mehr als 2 € pro m<sup>2</sup> erhöhen (§ 559 Abs. 3a BGB).

Besondere Regelungen gelten aufgrund des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften (degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM): Hier ist die Modernisierungsumlage auf maximal 6 % begrenzt und die Nettokaltmiete darf nach der Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen.

Das Mieterhöhungsverlangen ist grundsätzlich in Textform vorzulegen. Die Mieterhöhung muss auf Grundlage der Kosten berechnet und erläutert werden (Unterscheidung zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten!). Die Mieterhöhung darf erst nach Abschluss der Arbeiten dem Mieter zugehen. Sie wird wirksam ab Beginn des dritten Monats nach Zugang beim Mieter. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn:

- der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 BGB angekündigt hat oder
- die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

## **6) Kann ich aus finanziellen Gründen einen Einwand gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung erheben?**

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine finanzielle Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine finanzielle Härte ist anzunehmen, wenn die Bruttowarmmiete nach Modernisierung mehr als ca. ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Diese Härteregelung trifft nicht zu, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte. Sie trifft weiterhin nicht zu, wenn der Vermieter das mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz neu eingeführte vereinfachte Verfahren wählt (§559c Abs. 1 BGB).

Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Mieter, die aus Härtegründen einen Ausschluss der Mieterhöhung erwägen, sollten sich unbedingt anwaltlich beraten lassen.\*

## 7) Was empfiehlt die Mieterberatung?

- Die Überlegungsfrist sollte von den Mietern genutzt werden und erst nach intensiver Beratung und Überprüfung der vorliegenden Modernisierungsankündigung eine Duldungserklärung erfolgen. Bitte befragen Sie einen Anwalt, wenn der Vermieter Sie zu einer vorzeitigen Stellungnahme auffordert.\*
- Dem Vermieter sollte der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen (§ 555f BGB) vorgeschlagen werden. Darin werden Art, Umfang und Dauer der Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, die zu erwartende Miete benannt sowie der Anspruch auf Ersatzleistungen durch den Eigentümer geregelt (Mietminderung, Entschädigung mietereigener Einbauten, Aufwendungsersatz). Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ermöglicht es, die Erfordernisse der Mieter vertraglich abzusichern.
- Die Mieterberatung rät dringend, bei Verbleib in der Wohnung keine neuen Mietverträge abzuschließen. Alle Vereinbarungen sind Anlagen zum bestehenden Mietvertrag.

\* Das Bezirksamt bietet kostenlose mietrechtliche Beratung durch Rechtsanwält\*innen an!

## Anhang

---

### **Auszug aus dem Amtsblatt für Berlin, Nummer 38 / 21. September 2018**

#### **„Genehmigungskriterien für Maßnahmen in Gebieten mit sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf**

...

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2018 beschlossen, bei der Bearbeitung von Anträgen in Gebieten mit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen zu solchen Verordnungen in bewohnten wie leerstehenden Wohneinheiten folgende Genehmigungskriterien anzuwenden.

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau beziehungsweise Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
2. Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Ebenfalls der Einbau eines zweiten WCs, mit Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.
3. Grundrissänderungen oder das Entfernen nichttragender beziehungsweise nichtaussteifender Bauteile (Trennwände). Hierzu zählen insbesondere die Verringerung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfließen sind bereits vorhanden). Grundrissänderungen, die nachweislich zum Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades gemäß Nummer zwölf dienen, können zugelassen

werden. Hierbei sind Grundrissänderungen auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

4. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).
5. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen [bzw. Maßnahmen, die über die Bestimmungen des seit 01.11.2020 wirksamen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen, Anm. d. Verf.].
6. Anbau von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist. Die Versagung eines Erstbalkons kommt dann in Betracht, wenn er hinsichtlich der verwendeten Konstruktion oder Materialien besonders kostenaufwändig ist und/oder eine Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> überschreitet.
7. Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, Panoramafenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.
8. Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.
9. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.
10. Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe. Dies umfasst auch die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken (zum Beispiel im Rahmen einer Ferienwohnungsvermietung) sowie die Nutzungsänderung von Wohnraum in Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
11. Sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

Insbesondere folgende Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, bedarf jedoch einer näheren Prüfung im Einzelfall:

12. Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließen, wobei die Kriterien 3 und 7 zu beachten sind.“



## Statistik - Zahl der Anträge

