

Protokoll

1. Sitzung Milieuschutzbeirat Neukölln

Sitzungstermin: Dienstag, 22.01.2019
Sitzungsbeginn: 17.00 Uhr
Sitzungsende: 19.00 Uhr
Ort und Raum: Rathaus Neukölln, Puschkin-Zimmer (A105)
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste

Mitarbeitende der Verwaltung:

Hr. Biedermann	StadtSozBüD Dez
Hr. Groth	Stadt L
Hr. Dathe	StadtSozBüD Dez Presse
Hr. Türk	Stapl a
Fr. Bothe	Stapl a8
Fr. Burkhardt	Stapl a9

Zu TOP 1 Begrüßung

Herr Bezirksstadtrat Biedermann begrüßt die Mitglieder des Milieuschutzbeirates und die Vertreter*innen der Verwaltung herzlich zur ersten Sitzung des Neuköllner Milieuschutzbeirates – dem ersten Gremium dieser Art. Er fragt, ob die Einladung allen zugegangen sei oder es Probleme gegeben habe. Das scheint nicht der Fall zu sein.

Eigentlich hatte auch eine der Neuköllner AfD-Fraktionen Vertreter in den Beirat entsandt, erklärt Herr Biedermann. Allerdings habe jene Fraktion mittlerweile den Fraktionsstatus verloren und damit auch die Mitgliedschaft in diesem Beirat.

Zu TOP 2 Vorstellung

Es folgt eine Vorstellungsrunde aller Anwesenden (siehe Anwesenheitsliste).

Zu TOP 3 Aufgaben des Beirates

Herr Biedermann spricht über die Einführung von Milieuschutzgebieten in Neukölln. Genehmigungskriterien gibt es seit der Einrichtung von Milieuschutzgebieten 2016. Nach ca. einem Jahr folgte eine Fortschreibung mit den Erfahrungen, die das Bezirksamt in der Genehmigungspraxis gesammelt hatte.

Gleichzeitig hätte es von Beginn an Verärgerung und Verwunderung über die Genehmigungskriterien gegeben – natürlich von Seiten der Antragsteller*innen, aber auch von Mieter*innen. Der Beirat könne als Versuch verstanden werden, für mehr Transparenz in der Weiterentwicklung und für eine Begleitung der Weiterentwicklung der Genehmigungskriterien zu sorgen. Der Ausschuss könne das in dieser Intensität nicht leisten. Herr Biedermann fragt nach den Wünschen der Mitglieder, wie die Aufgaben des Beirates gestaltet werden könnten.

Herr Anker hätte gern die Möglichkeit, alle Themen und Fragestellungen hier zu debattieren und dem Bezirksamt Ratschläge zu unterbreiten: von der Einrichtung von Milieuschutzgebieten bzw. deren Entlassung bis zum Vorkaufsrecht. Man solle sich die Chance offen halten, Themen in dieser Breite zu diskutieren. Herr Laumann schließt sich dieser Sichtweise an.

Herr Biedermann hält fest, dass unterschiedliche Themen diskutiert werden könnten, möchte aber auch klar stellen, dass neue Gebiete natürlich nicht einfach so eingerichtet würden. Zudem halte er es nicht für zielführend, Einzelfälle zu diskutieren, außer sie eigneten sich als Beispiel für ein prinzipielles Problem.

Frau Fuhrmann würde gern auch über das Thema Umstrukturierungsverordnung sprechen. Das werde in der Zukunft ja zweifelsohne ein Thema sein, das in der Verwaltung sicher auch mehr Personal brauche.

Herr Biedermann fasst seine Sichtweise auf den Beirat so zusammen, dass er zu verschiedenen Themen bei der Abwägung und der Kompromissbildung helfen könne.

Zu TOP 4 Überblick aktuelle Genehmigungspraxis

Herr Türk – Gruppenleiter Projekte/ Planungen/ Stadterneuerung/ Milieuschutz – stellt kurz die Neuköllner Genehmigungskriterien und ihre Entwicklung vor. Neukölln sei mit dem Thema Milieuschutz sehr spät dran gewesen, weshalb man sich an den Kriterien der anderen Bezirke und an der vorhandenen Rechtsprechung habe orientieren können. Die hiesigen Kriterien bildeten das ab, was die Rechtsprechung hergebe. Neukölln habe aber das Thema Grundrissänderung neu in die Debatte gebracht, was früher v. a. auf besonders große Wohnungen ausgerichtet gewesen sei. Betrachte man aber z. B. die Grundrissveränderung bei Bädern, so erlebe man häufig, dass die Maßnahmen viel aufwändiger ausfielen, als sie zunächst aussähen. Am Ende bleibe eine leere Hülle, die man neu aufbauen könne.

Die kleinen Eigentümer – fährt Herr Türk fort – seien nicht die eigentlichen Ziele der Genehmigungskriterien, sondern eher die großen Akteure, die sich durch eine bestimmte Praxis auszeichneten. Gleichzeitig müssten die Kriterien natürlich für alle gleichermaßen gelten. Man bemesse die Grundrissveränderung nach der Erforderlichkeit für einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und auch in ein Schlauchbad passe alles hinein, was zu einem solchen Ausstattungsstandard gehöre. Die Haushaltsbefragungen haben außerdem gezeigt, dass sich nur 3 – 5 Prozent der Menschen von einem Schlauchbad gestört fühlten.

Neben der Wohnungszusammenlegung sei auch die Wohnungsteilung problematisch, so Herr Türk. Denn es gebe durchaus Versuche, so viele Wohnungen wie nur möglich in ein Wohnhaus zu bekommen, wodurch dann sehr kleine und sehr teure Wohnungen entstünden. Abbezahle Altbauwohnungen seien hingegen der günstigste Wohnraum überhaupt.

Energetische Modernisierungen seien auch deswegen im Fokus, weil diese oft als Vehikel für umlagefähige Maßnahmen genutzt würden, die dauerhaft die Mieten steigerten. Auf der anderen Seite argumentierten Eigentümer*innen immer damit, von geringeren Reparaturkosten würden auch die Mieter*innen profitieren. Die Klimadebatte überlagere das ganze Thema natürlich zusätzlich. Dies betreffe auch das Thema Austausch von Gasetagenheizungen durch

Fernwärme. Hier argumentieren Eigentümer damit, dass die Mieter Nebenkosten einsparen würden, weil Wartungs- und Reparaturkosten entfielen.

Frau Beccard möchte festgehalten wissen, dass Reparaturkosten mitnichten an Mieter*innen weitergegeben würden. Herr Türk nimmt das zur Kenntnis und entgegnet, Eigentümer*innen würden das aber immer als Argument für neue Heizungen vortragen. Herr Knauer glaubt schon an Mittel und Wege, wie bestimmte Eigentümer*innen entsprechende Kosten an die Mieter*innen weitergeben würden. Momentan arbeite man im Bezirksamt jedenfalls intensiv an einer neuen Genehmigungspraxis für Heizungsmodernisierungen, erläutert Herr Türk.

Bei Genehmigungskriterien zu Loggien und Balkonen unterscheidet sich die Neuköllner Praxis nicht von der anderer Bezirke, sagt Herr Türk und kommt zum Thema Luxusmodernisierung. Hier könne man einiges Widerstreben auf der Seite der Antragsteller*innen erkennen. Man sei dort häufig nicht bereit, die entsprechenden Informationen über die verbauten Möbel und Elemente anzugeben, obwohl dies zur Prüfung benötigt werde.

Punkt 8 in den Neuköllner Kriterien spiele keine große Rolle, weil man den Zwang zur Zumietung von Stellplatzanlagen eigentlich noch in keinem Fall gesehen habe. Beim Abriss von Wohnraum und der Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe verhalte es sich ähnlich, zumal beides auch von der Zweckentfremdungsverbotsverordnung erfasst werde, erklärt Herr Türk weiter.

Die Maßnahmen mit überdurchschnittlicher Verdrängungsgefahr hätten dem Bezirk den Vorwurf eingebracht, damit ein Joker-Genehmigungskriterium eingeführt zu haben, berichtet Herr Türk. Gleichzeitig gebe es nun mal Maßnahmen, die sich extra ausgedacht würden und die man einfangen müsse. Um ein Beispiel zu nennen, erzählt Herr Türk vom geplanten Anbau einer Spindel-treppe.

Herr Türk beschließt seine Ausführungen mit der Feststellung, der Bezirk gebe sich diese Kriterien selbst, es sei seine Interpretation vieler unbestimmter Rechtsbegriffe und ziele auf Maßnahmen, die für Verdrängung sorgen. Der Punkt 11 verdeutliche die grundsätzliche Offenheit dieses Katalogs.

Im Anschluss an Herrn Türks Vorstellung der Kriterien entspinnt sich eine Diskussion. Herr Anker beginnt mit einem Hinweis zum Thema Zusammenlegung von Wohnungen. In Neukölln gebe es eine hohe Zahl kleiner Wohnungen, die einen hohen Durchlauf von Mieter*innen hätten. Gleichzeitig lebten viele Familien in viel zu kleinen Wohnungen. Hier sollte aus verschiedenen Gründen über eine Veränderung der Praxis nachdenken. Frau Beccard schließt sich diesen Ausführungen an. Wenn Mieter*innen und Vermieter*innen sich einig darin seien, müsse das ermöglicht werden. Herr Knauer unterstützt das mit einem Beispiel aus dem eigenen Bestand. Man würde Familien gern andere Lösungen

anbieten, aber der Milieuschutz stehe im Weg. Es gehe ihnen doch nicht um Loftwohnungen, sondern um simple Vergrößerung.

Frau Klitzing gibt zu bedenken, dass der Milieuschutz die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützen solle und nicht genau die vorhandene Bevölkerung. Aber natürlich erkenne man hieran ein großes Problem des Milieuschutzes. Frau Beccard sieht den Konflikt schon auch, aber es zögen doch nicht Leute mit den gleichen Bedürfnissen nach, für die die entsprechende Infrastruktur bereits bestehe.

Herr Groth – Amtsleiter Stadtentwicklungsamt – kann die Argumente alle sehr gut nachvollziehen. Der Milieuschutz komme aus dem Städtebau, sei kein Mietrecht und habe deswegen auch nicht primär die individuellen Mieter*innen im Blick. Es müsse die Wohnungsstruktur im Grundsatz erhalten bleiben. Natürlich sei es lebensfremd davon auszugehen, es zögen die gleichen Menschen nach, aber wenn die Struktur gleich bleibe, spräche schon einiges dafür, dass die Bevölkerung sich nicht komplett verändere. Ausnahmeregelungen könne man trotzdem prüfen.

Herr Türk möchte auch noch drei Dinge anmerken. Für jedes Gebiet habe man Voruntersuchungen anfertigen lassen und darin auch die Wohnungsstruktur angeschaut. Bisher habe darin kein Problem gelegen, weil man umgezogen sei, wenn sich die Bedürfnisse änderten. Jetzt könnte man nicht mehr einfach umziehen und möchte die Wohnung den eigenen Bedürfnissen anpassen. Zweitens sieht auch Herr Türk die Zielkonflikte, aber die müsse man vielleicht einfach aushalten und sich fragen, ob man mit Ausnahmen wirklich der Mehrheit helfe. Neu zuziehende Familien hätten es sicherlich weniger schwer als alteingesessene Neuköllner Familien. Ersteren würde man dann die Möglichkeit geben herzukommen und Wohnungen zusammen zu legen. Letzteren sei dadurch nicht geholfen. Außerdem würden sich Wohnungszusammenlegungen praktisch meist doch nicht so minimal im Aufwand darstellen, weil z.B. die meisten Familien keine zwei Küchen bräuchten.

Herr Laumann glaubt auch, dass das vorhandene Angebot an Wohnraum seine Berechtigung habe, ihn störten aber die vielen Microapartments, wodurch man mit wenig Aufwand viel Geld verdienen wolle. Auf diesen Flächen solle man lieber für Familien bauen. Außerdem spricht Herr Laumann den Punkt Dachgeschossausbau mit Fördermitteln an. Frau Beccard fühlt sich von der Aussage, man wolle mit wenig Aufwand viel Geld verdienen angegriffen. Man müsse immer daran denken, dass die Projekte refinanziert werden müssten. Nicht die Angebotsmieten verhinderten Umzüge, sondern das geringe Angebot überhaupt.

Frau Vuynovich kommt zurück auf das Thema Zusammenlegung von Wohnraum. Ein Auszug führe doch unter den gegebenen Bedingungen zu einer komplett anderen Milieuzusammensetzung. Vielleicht könne man nach Umbau im Bestand oder vor Neuvermietung differenzieren. Herr Laumann findet das gut.

Vielleicht knüpfe man eine Genehmigung auch ans wirtschaftliche Ergebnis eines Gebäudes. Am Ende dürfe eben nur die schwarze Null stehen. Frau Beccard sieht Schwierigkeiten das zu definieren. Herr Biedermann sieht auch eine starke Fehlallokation von Wohnraum z. B. im Reuterkiez. Viele Wohnungen seien stark überbelegt, viele aber auch unterbelegt. Man nehme die angesprochenen Themen und Ideen aber mit.

Herr Berg moniert, dass in der Praxis Modernisierung und Instandsetzung häufig vermischt würden. Viele Vermieter*innen investierten ewig nichts in die Häuser und dann werde auf Kosten der Mieter*innen modernisiert. Die Frage der korrekten Abrechnung sei eine Frage der individuellen Auseinandersetzung, so Herr Biedermann. Mit der bezirklichen Mieterberatung lege man die Hürde für Hilfe schon so gering wie möglich.

Frau Beccard bemerkt, der Milieuschutz verhindere die Aufnahme von Fördermitteln z. B. bei Energie- und Lärmmaßnahmen. Herr Biedermann kennt das Problem. Die maßgeblichen Zeitpunkte im Förderverfahren und im Genehmigungsverfahren seien sehr unterschiedlich. Man nehme das mit auf in den Themenspeicher. Es müsse aber eben auch nachgewiesen werden, dass die Maßnahme mit Förderung tatsächlich geringere Kosten für die Mieter*innen verursache, als die andere Maßnahme ohne Förderung, entgegnet Herr Türk.

Herr Werle fragt nach Zahlen zu den verschiedenen Antragsarten. Die könne man angeben, meint Herr Türk. Grundrisse und energetische Modernisierungen machten das Hauptgeschäft aus. Herr Werle möchte außerdem noch wissen, ob denn immer die Mieterberatung eingeschaltet werde. Herr Türk erklärt, man verschicke immer eine Anhörung an die Mieter*innen, nachdem das Verfahren schon mit den Eigentümer*innen besprochen worden sei. Man müsse ein Verfahren entwickeln, das Mieter*innen mit einbeziehe und ihnen aufzeige, wo sie sich mit Hinweisen und bei Härtefällen wenden könnten. Herr Groth ergänzt, die Mieterberatung werde nicht automatisch informiert. Man schalte sie ein, wenn man glaube, etwas laufe schief oder könne schief laufen, verdeutlicht Herr Biedermann.

Frau Fuhrmann interessiert sich für die konkrete Arbeitsweise im Amt. Wie arbeite man die Kriterien ab, wie schematisch funktioniere das und wie gut könne man bewerten. Herr Türk glaubt, die Begründung der Kriterien liefere eigentlich einen ganz guten Eindruck von der Arbeit, aber es komme auch immer sehr auf das konkrete Vorhaben an. Man schaue sich aber natürlich die Grundrisse und die Pläne an, die Lage der Stränge und überlege auch gemeinsam und tausche sich aus. Ersten frage man dann nach der Erforderlichkeit der Maßnahmen und nach dem zeitgemäßen Ausstattungstandard. Herr Groth weist auf den sehr hohen Arbeitsaufwand hin, der bei einer genauen Prüfung entstehe. Besonders der Kommunikationsaufwand sei sehr groß. Man brauche definitiv mehr Personal in diesem Bereich und arbeite nach Kosten- und Leistungsrechnung nicht kostendeckend.

Herr Anker würde sich in einer der nächsten Sitzungen über Informationen aus anderen Städten freuen. Es passiere ja nicht nur in Berlin etwas im Bereich Milieuschutz bzw. Vorkaufsrecht. Möglicherweise könne man etwas von den Vorstößen in anderen Kommunen und den Reaktionen der Gerichte darauf lernen.

Herr Berg spricht ein anderes Problem an. Das Zivilrecht und die Mieterberatung seien sicherlich wichtig, aber es fehle den Anwält*innen häufig die technische Expertise, um Sachverhalte richtig einschätzen zu können. Man erwarte mehr Unterstützung durch das Bezirksamt. Herr Laumann wünscht sich in diesem Zusammenhang eine Einladung des Energieberaters des Bezirksamts in einer der nächsten Sitzungen des Milieuschutzbeirates. Frau Beccard schließt sich diesem Wunsch an.

Frau Vuynovich spricht das Anhörungsschreiben an, dass alle Mieter*innen vom Bezirksamt erhalten, wenn Modernisierungen anstehen. Dieses sei nicht gerade einladend formuliert. Vielleicht könne man hier zusammen mit der Mieterberatung etwas ändern. Herr Türk kann das nachvollziehen, aber man möchte die Mieter*innen nicht überlasten und nicht den Eindruck erwecken, die Mieter*innen hätten unbegrenzt Einfluss. Herr Groth ergänzt, dass selbst das Wort Anhörung gesetzlich vorgegeben sei und dabei handele es sich nicht mal wirklich um eine Anhörung – Grundsätzliches passiere an diesem Punkt nämlich meist eigentlich nicht mehr, da in der Anhörung nur noch die Punkte enthalten seien, die vom Bezirksamt als genehmigungsfähig angesehen werden. Die Anhörung diene letztlich dazu, die vorliegenden Informationen abzugleichen (z.B. für den Fall, dass eine Heizungsanlage erst kürzlich erneuert worden sei). An Herrn Berg gerichtet zum Thema Instandsetzung und technischem Sachverstand antwortet Herr Groth, man besitze im Bezirksamt das entsprechende Know-How leider auch nicht. Das Auseinanderhalten von Modernisierung und Instandsetzung gehöre nicht zur Prüfung im Milieuschutz.

Zu TOP 5/6/7 Verständigung über die Arbeitsweise des Beirates

Diskussion/Themensammlung

Ausblick/Nächste Sitzung

Die Diskussion hatte die eigentlich vorgesehenen Tagesordnungspunkte 5, 6 und 7 gleich mit aufgenommen und zum Teil auch schon geklärt.

Herr Biedermann fand die erste Sitzung sehr spannend und man habe viele interessante Themen angesprochen. Bei der Menge an Themen sei der ursprünglich vorgesehene halbjährliche Sitzungsturnus aus seiner Sicht zu selten. Der Vorschlag sich quartalsweise zu treffen, stößt auf allgemeine Zustimmung. Als Zeitraum wird die erste April-Hälfte festgelegt.

Herr Werle würde gern die bereits angesprochenen statistischen Daten vor der Sitzung geschickt bekommen und plädiert auch für eine Themenöffnung bezüglich Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen. Herr Knauer berichtet, seine Genossenschaft würde beim Vorkaufsrecht nicht zum Zuge kommen, weil die Preise einfach zu hoch lägen und man ordentlich mit den Geldern der Genoss*innen umgehen müsse.

Herr Biedermann ist damit einverstanden, die Themenbreite des Beirates so weit zu fassen und man könne die entsprechenden Dinge dann auch vorstellen. Herr Laumann würde sich freuen, wenn das Thema Heizung auf der Tagesordnung stehen könnte. Herr Biedermann glaubt, man bekomme das hin. Frau Kaden spricht sich in diesem Zusammenhang dafür aus, auch auf die konkreten Folgen für die Mieter*innen zu schauen. Herr Werle bittet noch einmal darum, dass die Daten rechtzeitig verschickt werden und man Fragen auch im Vorhinein an Herrn Dathe schicken könne.

Ende der Sitzung: 19.00 Uhr

Christopher Dathe
Protokollführung