

## Den Kiez konservieren

Milieuschutzgebiete sollen verhindern, dass steigende Mieten die Bewohner aus ihren Vierteln verdrängen. In Berlin wird das Instrument offensiv eingesetzt, was heftige Kritik hervorruft – nicht nur von der Immobilienlobby

VON LARS KLAASSEN

Für manche ist die Grenze längst erreicht. Laut aktuellem Mietspiegel vom Mai 2017 sind die Mieten in Berlin in zwei Jahren um mehr als neun Prozent angestiegen. Für das teuerste Zehntel der Wohnungen werden in den drei Innenstadtbezirken im Mittel mehr als 15 Euro pro Quadratmeter verlangt. Rapide steigende Mieten verzeichnen auch andere deutsche Großstädte, dort ist jedoch meist die Kaufkraft höher.

Der Senat hat 2015 auf die steigende Mietbelastung mit einer Umwandlungsverordnung reagiert. Mit dieser maximal fünf Jahre geltenden Verordnung können die Bezirke sogenannte Milieuschutzgebiete einrichten. Immobilieneigentümer dürfen dort nicht ohne Weiteres mehr ein Mietshaus in Eigentumswohnungen aufteilen. Auch bestimmte Sanierungsmaßnahmen, etwa der Einbau eines Fahrstuhls, sind dann genehmigungspflichtig. So soll verhindert werden, dass teure Modernisierungen die Mieten weiter nach oben treiben und Bewohner aus ihren Vierteln verdrängt werden.

Die Berliner Bezirke haben in Milieuschutzgebieten zudem zur Bewahrung der Bevölkerungsstruktur ein Vorkaufsrecht. Dieses kann auch an „geeignete Dritte“ abgetreten werden (*siehe Interview*).

Bis Ende des Jahres 2016 hatten sieben der zwölf Berliner Bezirke zusammen 44 Milieuschutzgebiete eingerichtet, in denen etwa 700 000 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. „Derzeit laufen für 16 weitere Gebiete Untersuchungen. Wir gehen davon aus, dass sich in den nächsten zwölf Monaten die Zahl der Milieuschutzgebiete in Berlin auf deutlich über 50 erhöhen wird“, sagt Katrin Dietl, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Es sei anzunehmen, dass künftig 800 000 bis 900 000 Personen in der erweiterten Gebietskulisse leben werden. Der Bevölkerungsanteil in diesen Gebieten könne sich damit von derzeit 19 auf bis zu 24 Prozent der Gesamtbevölkerung erhöhen.

Die beträchtliche Ausweitung der Milieuschutzgebiete und die damit verbundenen Eingriffe der Bezirke stoßen in der Immobilienbranche auf scharfe Kritik – und nicht nur dort. „Der Berliner Senat und die Bezirke verkünden, ‚Luxussanierungen‘ verhindern zu wollen“, sagt Andreas Topp, Immobilienexperte der IHK Berlin. „Für Hauseigentümer ist aber nicht ersichtlich, was das bedeutet.“ Die Bezirke agierten

zudem unterschiedlich. „Das verunsichert Hauseigentümer, dabei braucht gerade die Baubranche langfristige Planungssicherheit.“

Eigentümer, die eine Immobilie in einem Milieuschutzgebiet sanieren wollen, sollten sich im Vorfeld informieren, welche Maßnahmen genehmigungspflichtig sind. Dazu rät Uwe Bottermann, Rechtsanwalt und Partner beim Rechtsberatungsunternehmen Bottermann Khorrani: „Milieuschutzgebiete waren eine Besonderheit. Das allgemeine Baurecht war ein verlässlicher Maßstab. Was demzufolge nicht genehmigt werden musste, konnte durchgeführt werden – das ist heute anders.“ Bottermann Khorrani berät unter anderem ausländische Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt. „Seit Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung entstehen überall neue Milieuschutzgebiete. Damit ist der rechtliche Rahmen innerhalb der Berliner Milieuschutzgebiete schlagartig zu einem gewichtigen Thema geworden.“

Dass der Milieuschutz „nicht ausschließlich investorenfeindlich“ wirke, sagt hingegen Nikolaus Ziegert, Geschäftsführer Ziegert Bank- und Immobilienconsulting. Zwar gebe es starke Einschränkungen, was Umbaumaßnahmen und eine eventuelle Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard angehe. „Aber wer sich eine Eigentumswohnung in einem Milieuschutzgebiet sichern kann, darf durch die Verknappung weiteren Angebots auf ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial hoffen.“ Jacopo Mingazzini kritisiert: „Die Genehmigungspflicht für Sanierungsmaßnahmen hemmt die Initiative der Eigentümer und konterkariert das Ziel, Wohnungsbestände energetisch zu ertüchtigen.“ Der Accentro-Geschäftsführer kritisiert zudem das Vorkaufsrecht der Berliner Bezirke: „Die öffentliche Hand wendet große Summen auf, um einzelne Objekte im Bestand zu erwerben, statt mit diesem Geld neuen Wohnraum zu schaffen.“

Das Landgericht Berlin hatte im April 2017 einer Klage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gegen das Vorkaufsrecht des Bezirks Tempelhof-Schöneberg stattgegeben. Der beabsichtigte Verkauf von Wohnungen des Bundes an einen privaten Investor sei nicht zu einem spekulativ hohen Preis erfolgt, wie der Bezirk unterstellt habe. Es reiche für ein Vorkaufsrecht nicht aus, dass das Haus im Milieuschutzgebiet liege. Der Senat legte im vergangenen November Berufung ein und kündigte an, einen Musterprozess zu schaffen, um die Kriterien für einen Vorverkauf zu präzisieren.

Nicht das Gesetz selbst, sondern dessen konkrete Anwendung in Berlin sieht Jan-Oliver Meding, Geschäftsführender Gesellschafter des Hamburger Architekturbüros MPP Meding Plan + Projekt GmbH, kritisch: „In Hamburg haben wir viele ehemalige Schmuddelflecken wie zum Beispiel in Altona, die sich in den vergangenen Jahren zu architektonischen Schmuckkästchen entwickelt haben.“ Dies sei gerade jenen Menschen zu verdanken, die mit ihrem Gestaltungswillen das Viertel vorangebracht hätten. „Mit einem strikten Milieuschutz wäre das nicht möglich gewesen“, meint Meding.

„Städte wie München, Hamburg oder Frankfurt am Main sind bereits weitgehend gentrifiziert“, sagt hingegen Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds (DMB). Diese Entwicklung, verbunden mit der Verdrängung finanziell schwächerer Einwohner, versuche eine offensive Wohnungspolitik in Berlin schon im Vorfeld zumindest abzubremsen. Sowohl der DMB als auch die Berliner

Mietergemeinschaft (BMG) sehen im Milieuschutz nur einen Baustein für eine noch ausstehende wohnungs- und mietenpolitische Gesamtstrategie. „Zahlreiche Einschränkungen und Ausnahmen machen das Instrument in seiner jetzigen Form weitgehend wirkungslos“, sagt Philipp Möller, der sich bei der BMG dem Thema widmet.

Der Senat zeigt sich trotz der vielstimmigen Kritik zuversichtlich: Der offensive Einsatz des Milieuschutzes samt Vorkaufsrecht sei erklärtes Ziel der Landespolitik, es würden „Bundesratsinitiativen gestartet, um die bundesgesetzlichen Regelungen für den Milieu- und den Mieterschutz zu verbessern“.

### **Für Eigentümer kann ein Milieuschutzgebiet auch Vorteile bringen**

---

DIZdigital: Alle Rechte vorbehalten - Süddeutsche Zeitung GmbH, München  
Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über [www.sz-content.de](http://www.sz-content.de)

A74440481  
syndication

---