„Milieuschutz“

ist ein Steuerungsinstrument des **besonderen Städtebaurechts** des Baugesetzbuches

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung (in Berlin Verordnung) Gebiete ausweisen, in denen **zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Beachte: Das soziale Erhaltungsrecht (Milieuschutz) ist ein Instrument der **städtebaulichen** Steuerung. **Milieuschutz ist kein Mieterschutz, sondern ein städtebaulich begründeter Gebietsschutz.**

Städtebauliches Ziel

- **Vermeidung** von durch bauliche Veränderungen induzierter gravierender **Veränderung der sozialen Zusammensetzung** der Wohnbevölkerung nach Alter, Einkommen, Ausbildung und Beruf, Familiengröße etc., die erhebliche negative Folgen für die Gemeinde haben würde, wie etwa die Entwertung der Investitionen in die öffentliche Infrastruktur im Gebiet, verbunden mit dem Erfordernis neuer Aufwendungen in anderen Teilen der Gemeinde.

Deshalb:

- Erhalt des bestehenden Wohnungsangebots (Wohnungsstruktur) mit den erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards;
- Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnraumangebot und Bedarf der Gebietsbevölkerung.

Voraussetzungen für den Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen

Voraussetzungen für die Festlegung sozialer Erhaltungsgebiete sind:
• **Aufwertungspotenzial:** Möglichkeit einer Erhöhung des Wohnwerts durch **bauliche** Maßnahmen = Ausstattung der Wohnungen, des Gebäudes (der Wohnnutzung zugeordnet); Veränderung der Wohnungsstruktur (Grundrissänderungen)

Indikatoren: Wohnungsbestand, Umwandlung/Verkauf, Wohnbevölkerung

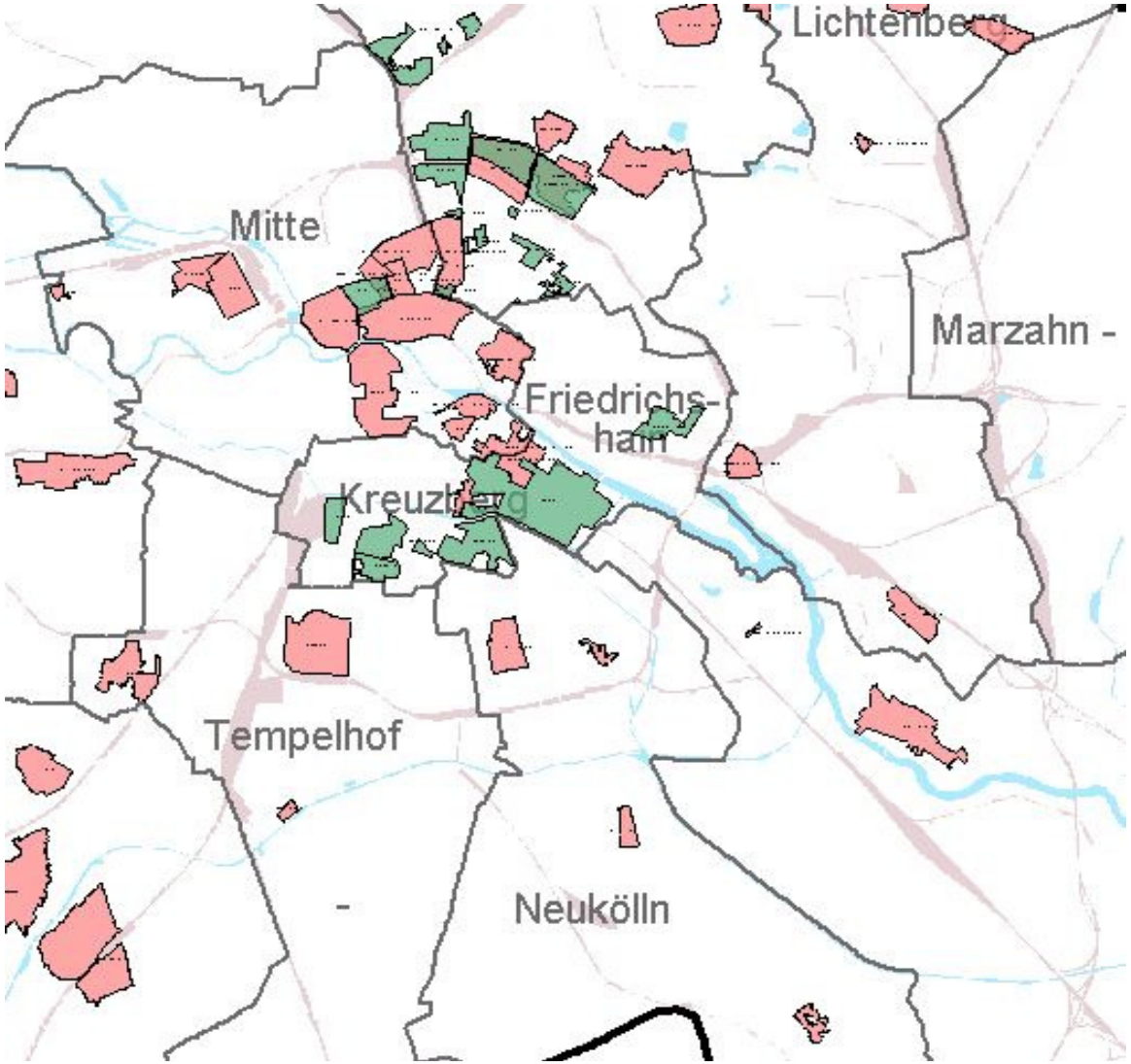
• **Aufwertungsdruck:** Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials

Indikatoren: Wohnungsschlüssel (Anzahl kleiner Wohnungen); Auslaufende Bindungen, niedriger Standard (Modernisierungspotenzial), Mietniveau, Wohnlageneinordnung.

• **Verdrängungspotenzial:** Teile der Gebietsbewohner bei Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials durch Mietentwicklung von Verdrängung aus dem Gebiet bedroht.

Indikatoren: Kinderzahl, Mietbelastungsquote, Armutsgefährdungsquote, Transferleistungsempfänger, Niveau der Haushaltseinkommen, Wohndauer.

Nachweis der Voraussetzung durch Gutachten;
Periodische Erneuerung des Nachweises der Voraussetzung



Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung - Milieuschutz
(§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

<u>Genehmigungserfordernis</u>
für bauliche Änderungen und für Nutzungsänderung, einschließlich Abriss.
Auch wenn diese ansonsten genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind.

<u>Genehmigungsanspruch,</u>
wenn „*die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient*“.
BauGB § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1.

Substandardwohnungen sind durch Milieuschutz nicht vor Modernisierung (Aufwertung) geschützt.
Zeitgemäß ist interpretierbar und veränderbar.

Personelle Ressourcen der Genehmigungsbehörde

Wirkung / Genehmigungspraxis

Genehmigungskriterien (Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg im Amtsblatt)

- Ausstattungsstandards begrenzen
orientieren am Mietspiegel, Variabilität

- Grundrissänderungen steuern

- Nutzungsänderung steuern

<u>Die wirksamste Instrumente finden in Berlin derzeit keine Anwendung</u>

- Vorkaufsrecht in Satzungsgebieten (fehlen Haushaltsvoraussetzungen)

- Umwandlungsverbot (in Berlin fehlt die gesetzliche Voraussetzung)

Beachte: Keine direkten Eingriffe in das privatrechtliche Mietverhältnis. Keine Bindung der Genehmigung an Mietpreise. Gerichtliches AUS für „Mietobergrenzen“ als Nebenbestimmung in erhaltungsrechtlicher Genehmigung.
Regelungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen oder Abwendungsvereinbarungen zum Schutz der Bestandsmieter sind nur in engem Rahmen rechtssicher möglich.

Pankow hat derzeit 11 Milieuschutzgebiete. Derzeit Untersuchung mit dem Ziel ihrer erheblichen Ausdehnung.
Dabei geht es vor allem um die Gebietskulisse der ehemaligen, jetzt hoch aufgewerteten Sanierungsgebiete.
http://www.berlin.de/ba-pankow/verwaltung/stadt/milieu.html

Zwischenergebnisse: Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale

Gebiet (Planungsraum)	**Aufwertungspotenziale** (Vorrangige Indikatoren)	**Verdrängungspotenziale** (Vorrangige Indikatoren)	**Gesamtbewertung** (standardisiert)
Helmholtzplatz	• Mietniveau • Zusammenlegung • Wegfall der Belegbindungen	• Arbeitslose mit Transferleistungen • hohe Mietbelastungsquote • Haushalte unterhalb der Armutsgrenze	**49,2**
Kollwitzplatz	• Wegfall der Belegbindung • Teilstandardwohnungen	• Haushalte unterhalb der Armutsgrenze • hohe Mietbelastungsquote • Haushalte mit hoher Wohndauer • Haushalte mit Kindern	**39,8**
Bötzowstraße	• Zusammenlegung • Wohnlage	• Haushalte mit hoher Wohndauer • Haushalte mit Kindern • Hohe Mietbelastungsquote	**37,9**
Teutoburger Platz	• Wohnlage • Teilstandardwohnungen	• Arbeitslose mit Transferleistungen	**37,3**
Winsstraße	• Teilstandardwohnungen	• Arbeitslose mit Transferleistungen	**35,9**

Fazit:

Milieuschutz ist kein Allheilmittel gegen soziale Verdrängung - aber mit sozialen Erhaltungssatzungen kann die Aufwertung/Verdrängung von Stadtteilen gedämpft werden;

kein Schutz von Substandard-Wohnverhältnissen für Haushalte mit niedrigen Einkommen.

verhindert überdurchschnittliche preistreibende Wohnungsausstattungen in Gebieten, in denen ein durchschnittlicher Standard bei einem relevanten Teil der Wohnungen neben bereits gehobenen und hochpreisigen Wohnungsausstattungen noch gegeben ist.

Wirksamkeit hängt von der Stringenz der Genehmigungspraxis ab;

Wirksamkeit würde bedeutsam erhöht durch **Umwandlungsverordnung** und **Ausübung** des Vorkaufsrechts der Gemeinde.