

Sind die Pläne für ein neues Charlottenburger Milieuschutzgebiet gescheitert? Stimmen aus der Bezirkspolitik. Ein Gutachterbüro rät dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf davon ab, die Wohnviertel am Amtsgerichtsplatz und um die Schloßstraße als Milieuschutzgebiet auszuweisen ([wir berichteten](#)). Zum gleichen Ergebnis waren andere Fachleute in einer ersten Untersuchung im Jahr 2020 gekommen. Laut beiden Studien besteht für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter nur eine geringe Verdrängungsgefahr, weil die Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch seien.

Wir haben Reaktionen aus der Bezirkspolitik gesammelt. Diese schwanken zwischen Katerstimmung in der grün-roten Zählergemeinschaft und einer Befriedigung der oppositionellen BVV-Fraktionen darüber, in ihrer Haltung bestätigt worden zu sein.

Der neue Baustadtrat Fabian Schmitz-Grethlein nennt die Situation „politisch superärgerlich“. Mit den Fraktionen und den Gutachter:innen des Büros [S·T·E·R·N](#) wolle er bald im BVV-Stadtentwicklungsausschuss „inhaltlich diskutieren“. Schmitz-Grethlein sieht eine Verdrängungsgefahr. Es sei aber „schwierig, gegen Gutachten zur Festsetzung des Milieuschutzgebiets zu anzukommen“. Juristisch „würden wir sofort in eine Falle laufen“, Hauseigentümer könnten klagen.

Alternativ hält es der Stadtrat für möglich, „die anderen Möglichkeiten zu nutzen“. Damit meint er beispielsweise die [Berliner Umwandlungsverordnung](#). Sie trat im Herbst 2021 in Kraft und gilt für Häuser mit mehr als fünf Wohnungen. Nur noch mit Ausnahmegenehmigungen dürfen Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

In drei Jahren sei außerdem eine neue Untersuchung am Amtsgerichtsplatz und in der Schloßstraße denkbar. Das Gutachterbüro habe dies ausdrücklich empfohlen. Der Zeitpunkt wäre auch passend, weil der seit Anfang 2020 geltende Milieuschutz rund um den nahen Klausenerplatz ohnehin nach fünf Jahren überprüft werden müsse.

Die SPD-Fraktion bezeichnet das Ergebnis des Gutachtens als „richtig bittere Nachricht“ für die Mieterschaft in dem Untersuchungsgebiet. „Alle, die dort wohnen, spüren, dass der Kiez sich verändert und dass Verdrängung, Luxussanierungen und Mietenexplosionen auch hier keinen Halt machen“, sagt Vorstandsmitglied **Nico Kaufmann**. „Wir müssen uns jetzt ganz genau anschauen, auf welcher Basis das Gutachten zum negativen Ergebnis gekommen ist und welche politischen Konsequenzen daraus folgen müssen.“

Die Grünen weisen darauf hin, dass es laut dem Gutachten einen „hohen Aufwertungsdruck“ und ein „hohes Aufwertungspotenzial“ in vielen der Häuser gebe. Dies könne zu steigenden Mieten führen, sagt der wohnungspolitische Sprecher **Jun Chen**. Ob das bisher erhoffte Milieuschutzgebiet noch eine Chance hat, lässt er offen. „Wir werden uns die ausgesprochene Empfehlung ansehen und Lösungswege diskutieren, um Mieter:innen vor Verdrängung zu schützen.“

Die Linken geben den Kampf nicht auf. Mieter:innen in den beiden Kiezen seien „dringend auf Milieuschutz angewiesen“, sagt der Sprecher für Stadtentwicklung in der BVV-Fraktion, **Rüdiger Deißler**. „Im Notfall“ müsse der Bezirk den Milieuschutz trotz der Gutachten umsetzen, er sei „rechtlich nicht daran gehindert“.

Eine „engmaschige Analyse“ der Ergebnisse fordert **Niklas Schenker**. Er ist der Sprecher für Mieten und Wohnen der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus und war zuvor Co-Fraktionschef in der BVV. Möglicherweise „erfüllen zumindest einzelne Teilgebiete die Voraussetzungen“ für Milieuschutz, sagt Schenker. Dem Bezirk stünden auch „weitere Instrumente wie eine städtebauliche Erhaltungsverordnung oder eine Umstrukturierungsverordnung“ zur Verfügung.

Eine Verschwendung von Steuergeldern prangert **Christoph Brzezinski** (CDU) an. In der BVV-Fraktion ist er der Sprecher für Stadtentwicklung, Wohnen und Mieten. Das Ergebnis des ersten Gutachtens habe den Grünen, der SPD und den Linken „politisch nicht gepasst“. Jetzt zeige sich die „Absurdität“ der zweiten Untersuchung, die „wenig überraschend“ zum selben Ergebnis geführt habe. Brzezinski ruft dazu auf, „den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht weiter in verantwortungsloser Art und Weise falsche Hoffnungen zu machen“.

Das „erneute Scheitern des Bezirksamts“ sei erwartbar gewesen, findet auch der FDP-Bezirksverordnete **Lucas Zeh**. „Die rechtlichen Voraussetzungen liegen schlicht nicht vor.“ Das Gutachten bestätige den „gesetzgeberischen Zweck“ des Milieuschutzes. „Während es Sozialdemokraten, Grünen und Linken um individuellen Mieterschutz geht, meint das Gesetz den städtebaulichen.“ Die zwei Wohnviertel seien von einer „Bevölkerungsschicht des Mittelstandes“ geprägt. Deshalb sehe die FDP-Fraktion „keine allzu großen Risiken“.

Milieuschutz schaffe ein „investitionsfeindliches Klima“, kritisiert Zeh. Der Ausbau von Dachgeschossen, energetische Sanierungen und der „sozialverträgliche Wohnungsbau“ würden wirtschaftlich sinnlos. Die Hoffnung auf mehr Mieterschutz sei „nicht überall zielführend“ und „steht oftmals auch der Berliner Mischung entgegen“.