

Geht Mieterschutz auch ohne Milieuschutz? Die politische Debatte hält an. Die Wohnviertel um den Amtsgerichtsplatz und die Schloßstraße werden kein Milieuschutzgebiet. Das hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf [schon im April beschlossen](#). Nur die Linken stimmten für das „soziale Erhaltungsgebiet“. Die anderen Fraktionen beriefen sich auf zwei Gutachten, in denen Fachleute die Gefahr der Mieterverdrängung als „gering“ eingestuft haben. Wie können Mieterinnen und Mieter auf andere Weise geschützt werden? Dazu äußern sich alle BVV-Fraktionen im „Thema des Monats“ [auf der Webseite des Bezirks](#). Wir fassen die Stellungnahmen zusammen.

Jun Chen (Grüne) nennt es „sehr bedauerlich“, dass beide Gutachten keinen Milieuschutz empfehlen. Seine Fraktion habe sich „intensiv mit der Frage auseinandergesetzt“, ob die sogenannte Erhaltungsverordnung trotzdem rechtssicher begründet werden könnte – und ob dabei beispielsweise eine Verkleinerung des Gebiets helfen würde. Leider könnten die Ideen aber „nicht umgesetzt werden“. Abgesehen davon „reichen die vorhandenen Instrumente bei weitem nicht aus“. Nötig seien „umfassende Reformen“. Als Beispiel nennt Chen eine Bundesratsinitiative, mit der kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wiederhergestellt werden soll, nachdem das Bundesverwaltungsgericht die Regelung weitgehend gekippt hatte. Ein anderer „wichtiger Impuls“ sei ein Entschließungsantrag des Europäischen Parlaments, der die Mitgliedsstaaten an ihre Pflicht zur Regulierung des Immobilienmarkts erinnere.

Das Ziel der SPD-Fraktion laute weiterhin, Milieuschutzgebiete „überall dort zu erlassen, wo es rechtssicher möglich ist“, betont der Stadtentwicklungspolitiker **Nico Kaufmann**. Die Ergebnisse der Gutachten seien „bitter“. Denn auch um die Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz seien „viele Mieter:innen von Verdrängung bedroht“ und zahlten für die Miete mehr als 30 Prozent ihres Monatseinkommens. Der Bezirk und das Land Berlin müssten „alle übrigen Instrumente noch stärker nutzen“. Zum Beispiel sei es seit 2021 möglich, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in vielen Fällen zu verhindern. Und mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz könne man Leerstand bekämpfen, Hausabrisse verhindern oder „bezahlbaren Ersatzwohnraum“ verlangen. Darüber hinaus fordere auch die SPD-Fraktion „umfassende Reformen des Bau- und Mietrechts auf Bundesebene“.

Christoph Brzezinski (CDU) hält die Entscheidung gegen den Milieuschutz angesichts der „eindeutigen“ Gutachten für die „einzig richtige Entscheidung, auch wenn sie für einige Anwohner möglicherweise schwierig nachvollziehbar ist“. Die Erhaltungsverordnungen würden in Berlin zwar regelmäßig für den Mieterschutz angewandt, seien eigentlich aber ein „rein städtebauliches Instrument“. Von anderen Möglichkeiten werde „leider oftmals nicht in ausreichendem Maße Gebrauch gemacht“. Die CDU-Fraktion setze sich dafür ein, kostenlose Beratungsangebote für Mieterinnen und Mieter auszuweiten, die von einer Verdrängung bedroht sind. Außerdem weist auch Brzezinski auf die neue Umwandlungsverordnung hin, die eine Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen weitgehend unmöglich mache.

Johannes Heyne (FDP) ist sich mit der CDU einig darin, dass die Diskussion um Milieuschutz von einem „fehlerhaften Verständnis des § 172 BauGB geprägt ist“. Tatsächlich solle der Paragraph nur „Kommunen vor finanziellen Belastungen durch negative städtebauliche Entwicklungen schützen“. Abgesehen davon sei Milieuschutz ein schlechtes Instrument. Er „konserviert und lässt keinen Raum für Entwicklungen zu“. Heyne zitiert eine Familie aus dem Untersuchungsgebiet, die ihre Mietwohnung im Einvernehmen mit dem Eigentümer mit einem Dachgeschossausbau erweitern will: Dürfe man nicht genug Platz für die fünf Familienmitglieder schaffen, würde „unsere Möglichkeit, zu bleiben, bedroht“.

Rüdiger Deißler (Linke) argumentiert, die jüngste Untersuchung zeige eine Verdrängungsgefahr für mehr als 40 Prozent der Haushalte um den Amtsgerichtsplatz und die Schloßstraße. Wenn der Bezirk wegen juristischer Bedenken eine „politisch gewünschte und notwendige Maßnahme“ nicht umsetze, gleiche dies „Selbstmord aus Angst vor dem Tod“. Wegen der „mieter:innenunfreundlichen Bundesgesetze“ hätten Kommunen nur noch wenig Möglichkeiten, um Bewohnerinnen und Bewohner zu schützen. Die verbliebenen Mittel müssten „unbedingt genutzt werden“.