



Ursprung: Mitteilung zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
17.01.2018	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Vorlage zur Beschlussfassung
Bezirksamt

Drucks. Nr: 0548/XX

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) über eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Schöneberger Süden", in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Bezirksamt bittet:

die **Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg und den **Entwurf der Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg zu beschließen.

BEGRÜNDUNG:

Dem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geht eine städtebauliche Untersuchung (aus dem Jahr 2017) voraus. Die Verordnungsbegründung basiert auf den Ergebnissen der "Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden" des Büros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Dezember 2017 (vgl. Anlage 2), im Weiterem nur kurz Untersuchung genannt.

I. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

Im Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden haben bereits umfangreiche Bevölkerungsveränderungen stattgefunden.

Die Einkommensverhältnisse und die Mieten sind jeweils deutlich überdurchschnittlich.

Kenntnis genommen:

überwiesen:

Es sind jedoch im relevanten Umfang (ca. 40%) Haushalte mit – am Berliner Durchschnitt gemessen – unterdurchschnittlichen Einkommen vorhanden. Damit gibt es in den Gebieten quantitativ ein Potenzial an verdrängungsgefährdeten Haushalte, dessen Verdrängung deutliche Strukturveränderungen bewirken können.

a.) Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau. Der Armenanteil ist geringer als im Berliner Durchschnitt.
- Der Migrantenanteil ist mit 37,5% im Vergleich zum Ortsteil Schöneberg unterdurchschnittlich.
- Das Einkommensniveau der Migranten ist geringer als das der Nichtmigranten, liegt aber immer noch deutlich über dem Berliner Durchschnitt.
- Die Wohnverhältnisse hinsichtlich Ausstattung, Wohnfläche und Belegung sind im Berliner Vergleich leicht überdurchschnittlich. Deutlich überdurchschnittlich ist der Wohnflächenverbrauch.
- Das Mietniveau übersteigt die Mittelwerte der einfachen und mittleren Wohnlage des Berliner Mietspiegels deutlich. Der Mittelwert des Mietniveaus wird bei den guten Wohnlagen nicht überstiegen.
- Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist für Berliner Innenstadtwohngebiete gut durchschnittlich.

b.) Veränderungsprozesse der letzten Jahre

- Das Gebiet weist eine deutliche Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur auf.
- In den letzten dreieinhalb Jahren sind überwiegend Haushalte mit einer ökonomischen Lage zugezogen, die nochmals über dem hohen Gebietsdurchschnitt liegt. Der Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen in dieser Gruppe ist ein Fünftel geringer als unter allen Haushalten.
- Die Zuwanderer haben eine stark von Gebiets- und städtischen Durchschnitt abweichend, einseitige Altersstruktur. Die mittleren Erwachsenenjahrgänge zwischen 27 und 45 Jahren haben mit 52% gegenüber 31 % einen weit überdurchschnittlichen Anteil
- Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern.
- Die gewachsene Attraktivität zeigt sich in einer Zunahme der Umwandlungsprozesse in Einzeleigentum.
- Die Investitionsneigung der Hauseigentümer im Gebiet ist hoch. Allein in den letzten dreieinhalb Jahren wurden in 17% des Wohnungsbestandes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

II. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Insgesamt besitzt das Gebiet Schöneberger Süden eine anhaltende hohe Attraktivität für einkommensstarke, junge Haushalte. Diese Anziehungskraft zeigt sich auch in der Zufriedenheit mit den Strukturmerkmalen des Gebiets und in den positiven Bewertungen durch alle Bevölkerungsgruppen.

Diese Situationsbeschreibung macht insgesamt deutlich, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Schöneberger Süden gegeben sind, da

a.) ein Aufwertungsspielraum besteht,

Im Gebiet Schöneberger Süden verfügen 3% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings hat es sich gezeigt, dass in den letzten Jahren in erheblichem Umfang - 17% der Wohnungen innerhalb von 3,5 Jahren – Modernisierungsinvestitionen vorgenommen wurden. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen hatte schon vorher eine Vollstandardausstattung. Das zeigt, dass auch über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert wird.

Schließlich fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad (32%), Doppelfenster in allen Räumen (55%), Balkone (46%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind in gut einem Drittel der Wohnungen im Gebiet vorhanden. Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard mit einem gehobenen Standard inzwischen auch im Altbau zur Regelausstattung und werden daher häufig eingebaut.

Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei Wohnungen, die Mieter mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter eine Gasanlagenheizung eingebaut haben. Diese Wohnungen machen 2% des Bestandes aus.

Schließlich liegt bisher nur ein geringer Teil (33 %) der Wohnungen in Gebäuden, die energetisch aufgerüstet wurden. Auch in diesen Gebäuden wurden bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen, so dass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Potenzial vorhanden ist.

Im Gebiet sind bereits 21 % der Wohnungen in Einzeleigentum aufgeteilt worden. 11 % der Wohnungen werden vom Eigentümer selbst bewohnt. Es besteht also noch ein sehr hohes Potenzial an Mietwohnungen, die in Einzeleigentum aufgeteilt werden können. Dies führt in der Regel zu deutlichen Strukturveränderungen in der Sozialstruktur.

Das Aufwertungspotenzial bestimmt sich nicht nur aus der vorhandenen Ausstattung und technischer Möglichkeiten, sondern wesentlich auch aus dem, was die nachfragenden Gruppen bereit und in der Lage sind, zu bezahlen. Aufgrund der hohen zahlungskräftigen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung ist im Gebiet ein großes Aufwertungspotenzial vorhanden.

b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,

Der Anteil von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen ist im Gebiet trotz des Zuzugs einkommensstärkerer Haushalte noch in einem relevanten Umfang vorhanden. 40 %, das sind ca. 5.200 Haushalte haben ein Einkommensniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts. 2.000 Haushalte liegen sogar unter der 75%-Grenze des Berliner Durchschnittseinkommens, haben also ein prekäres Einkommensniveau. Die Haushalte unter dem Berliner Durchschnitt haben bereits jetzt eine Bruttowarmmietbelastung von 40 % des Haushaltsnettoeinkommens, die mit prekärem Einkommen müssen bereits 46 % ihres Einkommens für die Warmmiete verwenden, obwohl sie jeweils deutlich unterdurchschnittliche Quadratmetermieten zahlen und eine unterdurchschnittlich große Wohnfläche nutzen. Mieten, die die zuwandernden Haushalte zahlen, können Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nicht tragen. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein erheblicher Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 40%) ist daher verdrängungsgefährdet.

c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist.

Der Aufwertungsdruck zeigt sich darin, dass die Zuwanderer in das Gebiet ein weit überdurchschnittliches Einkommen haben. Auch der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren lag sehr hoch.

Das Erstarren des Aufwertungsdrucks zeigt sich auch in der Mietentwicklung, die bei den Zuwanderern weit über den Werten des Berliner Mietspiegels liegen.

d.) Ergebnis

Im Gebiet gibt es in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale. Aufgewertete Wohnungen werden von einkommensstarken Haushalten stark nachgefragt. Das Einkommensniveau der Gebietshaushalte mit Berliner Durchschnittseinkommen reicht in der Regel nicht dazu aus, Mieten in aufgewerteten Wohnungen zu tragen.

Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 40%) bei Aufwertungsinvestitionen verdrängungsgefährdet sind.

III. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung.

Als Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht eingesetzt werden würde.

a.) Verlust preiswerten Wohnraums

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen. Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 54% aller Haushalte, das sind gut 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG liegt. Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg). Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 200.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen. Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

In der Untersuchung des Schöneberger Südens hat sich gezeigt, dass Modernisierungsinvestitionen über den zeitgemäßen Standard hinaus zu deutlichen Mieterhöhungen und zu Strukturveränderungen der Sozialstruktur führen. Auch die Umwandlung in Wohnungseinzeleigentum hat vergleichbare Auswirkungen.

Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus

Gebieten wie dem Gebiet Schöneberger Süden verdrängt werden könnten. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar. Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

b.) Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt

Im Gebiet Schöneberger Süden lebt eine gemischte Bevölkerung mit relevanten Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten.

Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es ... wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“

c.) Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur

Ein großer Teil der Bewohnerinnen und Bewohner ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen.

Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Schöneberger Süden enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem ist die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet sehr hoch.

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 24% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere 47% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass zwei Drittel aller Bewohnerinnen und Bewohner von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten. Bei den älteren Bewohnerinnen und Bewohner in den Nachkriegswohnungen sind die jeweiligen Werte noch höher.

Die vorgefundene Gebietsstruktur entspricht weiterhin den im §1 des BauGB angesprochenen ausgeglichenen Bevölkerungsstrukturen. Damit besteht die begründete Erwartung, dass eine Änderung der Bevölkerungsstruktur zumindest für

einen längeren Zeitraum dem Gebiet die Qualitätsmerkmale einer bewährten Bevölkerungsstruktur nehmen würde. Es erscheint daher als sinnvoll und geboten, die vorhandene Struktur zu erhalten.

d.) Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder

In den letzten Jahren hat die Einwohnerzahl im Gebiet zugenommen. Unter den Zuwanderern der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei über 50% der Bewohner, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30% der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen in den einkommensstarken Zuwanderern in modernisierte Bestände. Dies sind die Altersjahrgänge, in denen die Geburtenraten am höchsten sind. Es ist daher zu erwarten, dass der Anteil der Kinder weiter steigen wird. Bei einer Fortsetzung des Trends werden die Kapazitäten der Schulen und Kindertagesstätten innerhalb weniger Jahre nicht mehr ausreichen. Die Kapazitätsgrenze der Grundschulen ist bereits erreicht. Eine Ausweitung des Platzangebots würde somit zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur erfordern.

e.) Verstärkung der innerstädtischen Verkehrsprobleme

Das Teilgebiet Schöneberger Süden hat innerhalb des Bezirks und der Stadt eine zentrale Lage. Es verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So liegen direkt an das Gebiet angrenzend zwei S-Bahnhöfe und drei U-Bahnhöfe. Dies zeigt sich in der hohen Nutzungsintensität von 85% der Haushalte.

53% der Bewohner benutzen für ihre Wege den sogenannten Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 25% der Bewohnerinnen und Bewohner nutzen für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz den öffentlichen Nahverkehr.

Gleichzeitig verfügt das dicht bebaute Wohngebiet nur über wenige Kfz-Stellplätze. Aufgrund der dichten Bebauung befinden sich mit wenigen Ausnahmen Stellplätze nur auf öffentlichem Straßenland, das selbst bei dem geringen gegenwärtigen PKW-Besatz nicht ausreicht. So führt der ruhende Verkehr zu einer gravierenden Belastung des Wohngebiets und zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität.

Die Kapazität der das Gebiet berührenden Hauptverkehrsstraßen, die den privaten Verkehr aufnehmen müssen, ist während der Hauptverkehrszeiten bereits erschöpft. Aus diesen Gründen strebt die Berliner Verkehrsplanung eine stärkere Nutzung des ÖPNV bei gleichzeitiger Eindämmung der Benutzung des privaten Kfz an.

Die Bevölkerung im Gebiet unterschreitet den in Berlin durchschnittlich üblichen Besitz an PKWs mit ca. 76% deutlich.

Zusätzlich bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine weitere Erhöhung der Immissionsbelastung des Wohngebiets mit Schadstoffen und Lärm mit sich. Innenstadtnahe Wohngebiete haben aber bereits jetzt besonders hohe Belastungswerte, die häufig die Grenzwerte überschreiten.

Insgesamt sind also die negativen Auswirkungen einer möglichen Sozialstrukturveränderung auf die Verkehrsinfrastruktur, den städtebaulichen Charakter des Wohngebiets und die Umweltbelastung als gravierend einzuschätzen.

IV. Räumliche Abgrenzungen

Keine Reduktion bzw. Teilung des Untersuchungs- bzw. Verdachtsgebietes:

Wie oben dargestellt gibt es eine Spannweite hinsichtlich der soziostrukturellen Struktur innerhalb des Untersuchungsgebiets, die allerdings gradueller und nicht prinzipieller Natur ist. Sowohl die baulichen Aufwertungsprozesse und die dadurch ausgelösten soziostrukturellen Veränderungen als auch die städtebaulichen Probleme, die im Gebiet dadurch verursacht werden können, sind im

Gesamtuntersuchungsraum in ähnlicher Weise vorhanden, so dass sich kein anderer räumlicher Zuschnitt für ein zukünftiges soziales Erhaltungsgebiet empfiehlt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden jedoch die Grundstücke Belziger Straße 53 bis 53 c trotz ihrer Insellage untersucht und entsprechend mit in den Geltungsbereich des sozialen Erhaltungsgebietes mitaufgenommen.

V. Prüfkriterien bei der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung

Analog zu den bereits beschlossenen „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung“ werden für die soziale Erhaltungsverordnung für den Schöneberger Süden ebenfalls Prüfkriterien zur Anwendung kommen.

VI. Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13. März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Berlin, den 16.01.2018

Frau Schöttler, Angelika
Bezirksamt

Herr Oltmann, Jörn

Der Text der Anlagen zu dieser Drucksache ist sehr umfangreich und kann aus diesem Grund online als Anlage zur Drucksache eingesehen werden.

<http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/si010.asp>