

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

26. Februar 2021

**Soziale Erhaltungsverordnung „Alt-Lietzow“  
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch  
(BauGB)**

**Begründung**

**A. Anlass**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin (2018-2030) geht mittelfristig von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Gesamtstadt aus. Die hierdurch zu erwartende Wohnungsnachfrage wird sich auch weiterhin im Stadtraum innerhalb der Ringbahn niederschlagen. Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird zwar ein geringer Bevölkerungszuwachs von knapp 2.000 Menschen bis 2025 prognostiziert. Allerdings ist der für den Bezirk in der mittleren Variante auf Basis der Einwohner\*innenzahl von 2018 prognostizierte Anstieg bis 2020 bereits im Jahr 2019 um knapp 1.400 Menschen überschritten worden. Daher kann ein deutlich höherer Anstieg der Einwohner\*innenzahl vermutet werden, als prognostiziert. Die seit mehreren Jahren anhaltende angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge deutlich gestiegener Wohnungsmieten in den Innenstadtbezirken, so auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, wird sich damit weiter verschärfen. Trotz der Mietenbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB ist anzunehmen, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen künftig zunehmend Schwierigkeiten haben werden, die deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge der forcierten Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik zu tragen.

Neben den individuellen Folgen für die betroffenen Bevölkerungsgruppen sind für den Bezirk auch nachteilige städtebaulichen Folgen zu erwarten. In den citynahen, von Wohnnutzungen geprägten Quartieren des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich über Jahre eine Bevölkerung etabliert, die auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen ist. Es besteht daher die Gefahr, dass die vorhandenen, auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zugeschnittenen, Infrastruktureinrichtungen, fehlausgelastet sind (entweder nicht mehr ausgelastet und damit sogar funktionslos oder die sich verschärfende Überauslastung zügige Ersatzbauten notwendig macht). Weiterhin bestehende Infrastruktureinrichtungen müssten mit hohem finanziellen Aufwand angepasst, verändert oder erweitert werden. Darüber hinaus bestehen kaum Flächenreserven für den Neubau von Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmen einer Vorprüfung aller Wohngebiete bzw. Planungsräume innerhalb des S-Bahnringes, den Wohnquartieren um den Rüdeshheimer Platz sowie den Wohnsiedlungen im Charlottenburger Norden (vgl. Grobscreening Charlottenburg-Wilmersdorf, LPG 2020) wurden zwei Verdachtsgebiete sowie fünf Beobachtungsgebiete identifiziert, in welchem die grundlegenden Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung bestehen,

um nachteilige städtebaulichen Folgen der demografischen und sozialstrukturellen Entwicklungen für die vorhandene Stadt- und Infrastruktur zu vermeiden.

Auf Basis dieser sekundärstatistischen Befunde wurde nun im Rahmen einer Vertiefenden Untersuchung geprüft, bewertet und abgeschätzt, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass bzw. die Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für die identifizierten Wohnquartiere im Verdachtsgebiet Alt-Lietzow/Karl-August-Platz sowie für das Beobachtungsgebiet Jungfernheide vorliegen. Des Weiteren wurde für die bestehenden Erhaltungsgebiete Gierkeplatz und Mierendorff-Insel geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen weiterhin bestehen (vgl. S.T.E.R.N. GmbH 2021).

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat zugleich am 01.09.2020 einen Aufstellungsbeschluss mit der Bezeichnung „Alt-Lietzow/Karl-August-Platz“ (ortsüblich bekannt gemacht am 11. September 2020 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 38, S. 4785-4786) sowie einen Aufstellungsbeschluss mit der Bezeichnung „Jungfernheide“ (ortsüblich bekannt gemacht am 11. September 2020 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 38, S. 4787-4788) gefasst, der die Gebiete Alt-Lietzow, Richard-Wagner-Straße, Karl-August-Platz sowie das Gebiet Jungfernheide umfasst.

In dem von der S.T.E.R.N. GmbH erstellten Gutachten im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zur Prüfung der Voraussetzungen

- für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Untersuchungsgebiete Alt-Lietzow, Richard-Wagner-Straße, Karl-August-Platz des Verdachtsgebiets Alt-Lietzow/Karl-August-Platz und für das als Beobachtungsgebiet identifizierte Untersuchungsgebiet Jungfernheide sowie
- für die Fortführung bzw. Aufhebung Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Erhaltungsgebiete Mierendorff-Insel und Gierkeplatz

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen:

- Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand,
- Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und
- Verdrängungsgefahr sowie auch vorliegender Verdrängungsdruck auf die vorhandene Wohnbevölkerung durch Aufwertungen im Wohnungsbestand
- sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen

zur Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Alt-Lietzow vorliegen (zur genauen Abgrenzung siehe Kapitel F. „Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung“).

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards bzw. des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen und der Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Im Folgenden werden die erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen für das gleichnamige

festzulegende Erhaltungsgebiet begründet.

## **B. Ausgangslage**

Das Erhaltungsgebiet Alt-Lietzow befindet sich im Ortsteil Charlottenburg, zwischen den Erhaltungsgebieten Merendorff-Insel im Norden und Gierkeplatz sowie dem untersuchten Gebiet Richard-Wagner-Straße im Süden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich die Spree und das Schloss Charlottenburg. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet von der Spree im Norden, der Abbestraße im Osten, der Otto-Suhr-Allee im Süden sowie der Straße Luisenplatz im Westen. Das Gebiet Alt-Lietzow erstreckt sich in der Bezirksregion Otto-Suhr-Allee über die Planungsräume Alt-Lietzow und Ernst-Reuter-Platz, wobei letzterer deutlich über das Erhaltungsgebiet hinausreicht.

Das Gebiet, in dem 11.796 Einwohner\*innen leben (EMR, Stand: 31.12.2019), ist ca. 56 Hektar groß und zeichnet sich durch seinen sehr attraktiven Wohncharakter mit Wasserlage im Nordteil aus. Das Zentrum des Gebiets bildet der gleichnamige Platz mit der Evangelischen Kirche Alt-Lietzow.

Hinsichtlich der Wohnbebauung handelt es sich um ein sehr heterogenes Gebiet. Während in der Nähe der Otto-Suhr-Allee der Großteil der Wohnblöcke zwischen den 1950er und 1980er Jahren entstanden ist (ca. 56 % des Bestandes im Gebiet), sind die meisten Wohngebäude in Spreenähe um die gründerzeitliche Jahrhundertwende erbaut (ca. 32 % des Bestandes im Gebiet). Eine teilweise offene Blockrandbebauung dominiert in der städtebaulichen Struktur, bis auf einen kleinen Teil Zeilenbauten zwischen Warburgzeile und Loschmidtstraße. Vereinzelt gibt es Gebäudebestände der Zwischenkriegszeit (ca. 8 %) und Neubauten nach 1990 (ca. 4 %). Insbesondere abseits der Otto-Suhr-Allee und in der Nähe zur Spree handelt es sich um ein ruhiges und attraktives Wohnquartier mit sanierten Altbaubeständen. Rund um das Zentrum Alt-Lietzow befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen. Der gemischte Gewerbebesatz ist geprägt durch kleinteiliges Gewerbe der Gastronomie, Kleingewerbe der Kultur- und Kreativwirtschaft und geringen Leerstand.

Die Eigentümer\*innenstruktur des Gebiets Alt-Lietzow ist durch Wohnungen in privater Verfügbarkeit geprägt (86 %). Vor allem im östlichen Bereich existieren jedoch auch Bestände kommunaler Wohnungsunternehmen bzw. Genossenschaften (ca. 15 % des Bestandes im Gebiet). Der Bestand im Besitz privater Wohnungsunternehmen umfasst knapp 32 % der Wohnungen. Über fast 18 % des Wohnungsbestandes des Gebiets können private Hauseigentümer\*innen verfügen. Von dem Gesamtwohnungsbestand wurde zudem bereits ca. 19 % in Einzeleigentum umgewandelt, der nahezu gänzlich von den Wohnungseigentümer\*innen selbst genutzt wird (17 %).

Der Bestand weist einen gemischten Wohnungsspiegel mit einem hohen Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen von 53 % auf. Der Anteil großer, familiengerechter Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern beträgt lediglich 5 % des Gesamtbestandes.

Circa jede fünfte Wohnung (21 %) des Gebiets verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung, d. h. komplett ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie z.B. Einbauküche, modernes Bad oder moderne Fenster oder einen zweiten Balkon. Der überwiegende Teil der Wohnungen (85 %) verfügt über eine einfache Badausstattung und 14 % der Wohnungen verfügen weder über einen Balkon noch über einen Aufzug. Nur etwa 18 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit einer Fassadendämmung und in lediglich 0,2 % der Gebäude werden regenerative Energien (Solaranlage und/oder Photovoltaik) genutzt.

Ca. 35 % der befragten Haushalte haben Modernisierungswünsche, die sich jedoch auf einzelne Merkmale, wie Fenstererneuerung, Verbesserung der Sanitärausstattung und Schallschutzmaßnahmen beziehen.

Die Haushalte des Gebiets sind mit einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von gut 45 m<sup>2</sup> pro Person unter quantitativen Aspekten gut bis sehr gut mit Wohnraum versorgt. Die Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen pro Haushalt und liegt damit leicht über dem Bezirks- und gesamtstädtischem Niveau (Bezirk: 1,7 Personen/Haushalt, Berlin: 1,8 Personen/Haushalt).

Das Niveau der Netto-Kaltmieten im Gebiet (Stichtag Januar 2020) beträgt im Median 7,51 €/m<sup>2</sup>, wobei die Miethöhe nach Ausstattungs-, Baualter- und Wohnflächenklassen (analog dem Berliner Mietspiegel) in den Baualterklassen nur relativ gering variiert.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten fünf Jahre in dem Gebiet liegt mit knapp 8 % über dem Bezirkswert (5 %) und ist damit auch höher als im Durchschnitt von Berlin (knapp 6 %). Die Bewohnerschaft zeichnet sich im Vergleich zum Bezirk durch einen geringfügig höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter (66 %; Bezirk: 64 %) und einen entsprechend geringeren Anteil an Senior\*innen über 65 Jahre (21 %; Bezirk: 23 %) bei gleichen Anteilen an unter 18-jährigen (13 %) aus.

Der Anteil an Einwohner\*innen nicht-deutscher Nationalität und an Deutschen mit Migrationshintergrund im Gebiet beträgt ca. 47 % und liegt damit über dem Bezirkswert (ca. 43 %). Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2019 im Gebiet Alt-Lietzow folgte bezüglich der Herkunft der Einwohner\*innen dem Trend im Bezirk und Berlin gesamt: einem Rückgang der deutschen Bevölkerung um 4,5 %-Punkte steht ein Zuwachs um knapp 2 %-Punkte an Deutschen mit Migrationshintergrund und um knapp 3 %-Punkte an Personen mit nicht-deutscher Nationalität gegenüber.

In den letzten fünf Jahren hat sich die Altersstruktur im Gebiet verjüngt und folgt damit nicht den demografischen Trends der übergeordneten Räume: überdurchschnittlich gestiegene Anteile an Kindern (+0,6 %-Punkte unter 6 Jahren, Bezirk und Berlin: +0,4 %-Punkte), aber leicht zurückgegangene Anteile an Jugendlichen bis 18 Jahren (-0,1 %-Punkte 6 bis 18 Jahren; Bezirk: +0,1 %-Punkte, Berlin: +0,6 %-Punkte) sowie an Senior\*innenanteilen (-0,2 %-Punkte, Bezirk: +0,7 %-Punkte, Berlin: +0,8 %-Punkte). Im Gebiet wohnen bei leicht geringeren Anteilen an Kleinhaushalten (ein bis zwei Personen) auch etwas weniger Haushalte mit Kindern (17 %) wie im Bezirk bzw. der Gesamtstadt insgesamt (Bezirk: 19 %, Berlin: 24 %).

Trotz des etwas höheren Anteils an Bevölkerung im Erwerbsalter liegt die Erwerbsquote (Anteil der Erwerbspersonen an den 15- bis 65-Jährigen) im Gebiet mit 69 % deutlich unter dem Bezirk (80 %). Zugleich verfügt die Gebietsbevölkerung mit einem medianen Äquivalenzeinkommen (nach OECD bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Netto-Einkommen) von 2.000 € auch über eine etwas höhere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als die Berliner Bevölkerung (1.673 €, Vergleichswert für den Bezirk ist nicht verfügbar). Somit liegt der Anteil der Haushalte, die nur über ein niedriges Einkommen verfügen auch niedriger als in Berlin: Im Gebiet Alt-Lietzow können knapp 13 % der Haushalte nur über ein medianes Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze für Berlin (unterhalb 60% des medianen Äquivalenzeinkommens von Berlin gesamt) verfügen. Auch beziehen 7 % der Haushalte öffentliche Leistungen zum Lebensunterhalt.

Das Gebiet Alt-Lietzow weist insgesamt eine, bezogen auf den Bezirk, relativ durchschnittliche

soziodemografische Struktur und Entwicklung auf. Unterschiede mit geringer Ausprägung bestehen lediglich in einem höheren Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter und einer etwas besseren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Haushalte.

Die Wohnbevölkerung findet in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung in dem Gebiet einen, bezüglich des Wohnungsspiegels, der Ausstattung und des Mietpreises, bedarfsgerechten Wohnungsbestand, wobei die Mietbelastung bereits relativ hoch ist.

Im Gebiet gibt es mehrere große öffentliche Standorte von Kultur-, Bildungs- und Jugendeinrichtungen sowie der Kirche. Dazu zählen im Einzelnen:

- elf Kindertagesstätten, davon fünf Einrichtungen mit mehr als 40 Plätzen und sechs Einrichtungen mit weniger als 40 Plätzen; eine weitere Kindertagesstätte mit mehr als 40 Plätzen befindet sich in Planung,
- eine öffentlichen und eine private Grundschule, eine private Gemeinschaftsschule, sowie eine private Oberschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt,
- eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung und eine Bibliothek,
- vier öffentliche Grünflächen,
- vier Spielplätze,
- sowie mehrere Sportstätten.

Im Verflechtungsbereich des Gebiets gibt es darüber hinaus einige weitere Kindertagesstätten, Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Grün-, Naherholungs- und Sportflächen.

Die zahlreichen Infrastrukturangebote des Gebiets und dessen näherer Umgebung werden von den Haushalten intensiv genutzt. So nutzten knapp 70 % aller Anwohner\*innen regelmäßig drei oder mehr Infrastrukturangebote im Gebiet. Weitere 10 % nutzen zumindest ein oder zwei Einrichtungen. Rund 93 % der Haushalte schätzen drei oder mehr Infrastrukturangebote zudem als wichtig ein.

Das Infrastrukturangebot des Gebiets, insbesondere die Grundschulversorgung und die Kindertagesbetreuung sowie die Grün- und Freiflächenversorgung, sind auf die spezifische Bedarfslage der derzeitigen Bevölkerung abgestellt. Bereits jetzt steht die Infrastruktur in dem Gebiet in einigen Bereichen – insbesondere was die Anzahl an Kitaplätzen und Grundschulplätzen sowie die Versorgung mit Grünflächen anbelangt – jedoch an der Kapazitätsgrenze, so dass vor allem bei weiterem Zuwachs der (Klein-)Kinderzahlen die Infrastruktur noch stärker belastet wird.

### **C. Erwartete städtebauliche Entwicklung**

Aus gutachterlicher Sicht ist festzustellen, dass ohne die geplante Erhaltungsverordnung in der Zukunft erhebliche Aufwertungen des vorhandenen Wohnungsbestandes zu erwarten wären. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu bewirken.

### **Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand**

In der augenscheinlichen Erfassung und Bewertung des Gebäudebestands wurde festgestellt, dass sich der größte Teil, sowohl der gründerzeitlichen Altbauten als auch der Zwischenkriegs-

und Nachkriegsbauten, in einem mittleren bis guten Unterhaltungszustand befinden. Es zeigen sich aber auch noch Bestände in einem eher schlechten baulichen Zustand einschließlich Leerstand. Modernisierungspotential besteht neben energetischen Maßnahmen und dem Aufzugs- oder Balkonanbau auch im Dachgeschossausbau.

Etwa 85 % der Wohnungen des Gebiets haben noch eine einfache Sanitärausstattung und 92 % eine Sammelheizung, mehr als die Hälfte der Wohnungen verfügt über kein oder maximal ein wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal (des Mietspiegels 2019). Weitere ca. 3 % des Wohnungsbestands des Gebiets hat noch keine zeitgemäße Ausstattung, d.h. ohne Innen-WC oder ohne Sammelheizung. 60 % der Wohnungen werden durch einen Aufzug erschlossen. 94 % der Wohnungen haben noch keine energiesparende Ausstattung, 82 % der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne Fassadendämmung und nur knapp 0,2 % der Wohnungen in Gebäuden mit regenerativen Energiesystemen.

Das durchschnittliche Bestandsmietniveau der Wohnungen ist mit 7,51 €/m<sup>2</sup> netto-kalt noch relativ günstig, sodass sich eine erhebliche Differenz zum Durchschnitt der aktuell verlangten Mieten bei Neuvermietung von 21,67 €/m<sup>2</sup> netto-kalt (oberes Marktsegment, CBRE 2020) ergibt. Für 48 % der Wohnungen ergeben sich aus der Differenz zu den Bestandsmieten mittlere und für weitere 49 % erhebliche Anreize für bauliche Investitionen.

Die mögliche Realisierung der Aufwertungspotenziale konzentriert sich auf den Wohnungsbestand privater Hauseigentümer\*innen oder privater Wohnungsgesellschaften, der in dem Gebiet mit ca. 6.200 Einheiten 86 % des gesamten Wohnungsbestands, d. h. ca. 5.300 Wohnungen umfasst.

Die Möglichkeiten zu baulichen Aufwertungen der Wohnungsbestände des Gebiets und damit einer (weiteren) Anhebung der Ausstattungsstandards für wirtschaftlich leistungsfähige Mietinteressent\*innen bestehen insbesondere in:

- kostenaufwendigen, mietumlagefähigen Wertverbesserungen vorrangig in ca. 21 % der Wohnungen (ca. 1.300 WE), die derzeit nur über eine „einfache“ Ausstattung verfügen (ohne modernes Bad, Einbauküche, Aufzug etc.) sowie in 3 % der Wohnungen (ca. 190 WE), die bislang keinen zeitgemäßen Standard haben durch:
  - Verbesserung der Sanitärausstattung insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen oder hochwertiger Badausstattung,
  - energetische Gebäudesanierung, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgeht,
  - Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen,
- der Zusammenlegung von Klein und Kleinstwohnungen (1- und 2- Zimmer-Wohnungen), die derzeit 53 % des Gesamtwohnungsbestands umfassen, zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschossausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten,
- der Teilung von Großwohnungen (4- und mehr- Zimmer-Wohnungen), die derzeit 16 % des Gesamtwohnungsbestands umfassen, zu attraktiven Mikro-Appartements/ Studios.
- dem Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ der 1950er-1980er Jahre und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,

- der Umnutzung von Gebäuden zu Lasten preiswerter Wohnungsbestände.

Derzeit sind in dem Gebiet ca. 37 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial, das bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen häufig im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird und mit der Gefahr des Verlustes preiswerter Mietwohnungen, zugunsten höherwertiger Eigentumswohnungen einhergeht.

### **Aufwertungsdruck auf das Gebiet**

Bei dem in der Nähe der City-West und dem Schloss Charlottenburg gelegenen Gebiet Alt-Lietzow handelt es sich um ein zentral gelegenes Wohngebiet in zugleich ruhiger, attraktiver Wohnlage entlang des Spreeufers. Verkehrlich erschlossen ist das Gebiet durch die Verkehrsachsen Otto-Suhr-Allee, Cauerstraße, Luisenplatz sowie durch den U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz und verschiedene Buslinien in hoher Taktung.

Anhaltspunkte für die Ausschöpfung der im Wohnungsbestand vorhandenen Aufwertungspotenziale bestehen u.a. im Umfang der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungstätigkeiten. So haben ca. 30 %, also knapp ein Drittel der Haushalte, die schon mindestens fünf Jahre in ihrer Wohnung leben, angegeben, dass in ihrer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden. Zudem kann angenommen werden, dass darüber hinaus in einer Vielzahl leergezogener Wohnungen umfassende Modernisierungen vor Neuvermietungen vorgenommen wurden.

Die von Berlin Hyp & CBRE (Wohnungsmarktreport Berlin 2020) veröffentlichten mittleren Angebotsmieten des unteren Marktsegments im Gebiet Alt-Lietzow sind zwischen 2015 und 2020 um ca. 15 % angestiegen und weisen damit eine höhere Progression als im Bezirk insgesamt (7 %) auf. Deutlich zeigt sich das gestiegene Mietniveau in den Bestandsmieten der Mieter\*innen jüngeren Zuzugsdatums (unter fünf Jahren Wohndauer), die im Vergleich zur Stamm-Mieterschaft (Wohndauer mehr als 20 Jahre) 54 %, d. h. gut die Hälfte höhere Kosten für die Nettokaltmiete aufbringen müssen.

Auch die wohnungswirtschaftlichen Parameter Umwandlungs- und Kaufvolumen der letzten neun Jahre zeigen einen zunehmenden Aufwertungsdruck auf das Gebiet. Der Anteil der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Planungsraum Alt-Lietzow zwischen 2010 und 2018 liegt bei 8 % des Wohnungsbestandes von 2009 und damit auf Niveau des Bezirksdurchschnitts und 1 %-Punkte über dem Berliner Durchschnitt. Das Volumen des Grundstücksverkehrs bezogen auf Eigentumswohnungen ist ein bedeutender Indikator für die Attraktivität von Wohnquartieren. Dieses liegt in dem vorgenannten Zeitraum mit einem Anteil von etwa 15 % veräußerten Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand von 2009 im Planungsraum Alt-Lietzow 4 %-Punkte über dem Bezirksdurchschnitt und damit ist damit mehr als doppelt so hoch wie der Berliner Wert (knapp 7 %).

Zur Abschätzung der weiteren Entwicklung des Aufwertungsdrucks auf den Wohnungsbestand des Gebietes sind darüber hinaus auch kurz- bis mittelfristig absehbare Entwicklungen, im Gebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld zu berücksichtigen. Auch wenn kaum noch Potentiale zur Nachverdichtung und für größere Entwicklungsvorhaben vorhanden sind, so strahlt das Gebiet aufgrund seiner stadträumlichen Lage für Investoren jene Attraktivität aus, alle Möglichkeiten der hochpreisigen Nachverdichtung auch auszuschöpfen.

## Verdrängungsgefährdung und Verdrängungsdruck auf die Wohnbevölkerung

Im Zusammenhang mit der bereits seit einigen Jahren bestehenden und sich voraussichtlich mittelfristig fortsetzenden und intensivierten baulichen und städtebaulichen Aufwertung des Gebiets lässt sich anhand folgender sozialstruktureller Kennzahlen nachzeichnen, dass soziale Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur bereits stattgefunden haben und somit ein Verdrängungsdruck vorliegt:

- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit sind anhand des Anstiegs der Haushaltsäquivalenzeinkommen von Haushalten jüngeren Zuzugszeitraums erkennbar. Entsprechend ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der neuen Haushalte mit einem um 13 % höheren Äquivalenzeinkommen deutlich besser als bei der Stammbevölkerung.
- Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten Bevölkerungsgruppen zeigt sich eine Abnahme statusniedrigerer Haushalte: eine überdurchschnittliche Abnahme der Anteile an Arbeitslosen (-3,5 %-Punkte, Bezirk: -3,3 %-Punkte, Berlin: -3,1 %-Punkte) sowie der Kinderarmut (-8 %-Punkte, Bezirk: -2 %-Punkte, Berlin: -4 %-Punkte) sowie auch in der unterdurchschnittlichen Zunahme der Anteile an Deutschen mit Migrationshintergrund und an ausländischen Haushalten (5 %-Punkte, Bezirk: 6 %-Punkte, Berlin: 7 %-Punkte).

Aufgrund der bestehenden Aufwertungspotenziale in dem Gebiet und dem nachhaltigen und tendenziell steigenden Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand ist zu befürchten, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet zu Lasten einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen weiter verändern wird. Daraus müssen weitere nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährden.

Aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der zu erwartenden baulichen und städtebaulichen Entwicklung sind überschlägig gut 16 % der Bewohner\*innen in hohem Maße und weitere ca. 30 % der Bewohner\*innen in mittlerem Maße von einer Verdrängung bedroht. Dies sind insbesondere folgende Bevölkerungsteile:

- **die Stammbevölkerung** mit einer Wohndauer von zehn Jahren und mehr. Diese Teile der Bewohner\*innen (ca. 40 % der Haushalte) zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Erwerbsquote sowie höhere Anteile an Senior\*innenhaushalten aus. Teile dieser Haushalte werden aus persönlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sein, die von einer Verteuerung durch die Umlage von Modernisierungskosten oder Veränderung des Wohnraums u.a. durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen erzwungenen Umzüge innerhalb des vertrauten Sozialraums oder Anpassungen des Haushaltsbudgets vorzunehmen.
- **Erwerbslose und Bezieher\*innen von Transfereinkommen.** Diese gut 7 % der erwerbsfähigen Bevölkerung sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu zahlen, da die Miete für die Wohnung nur bis zu einer bestimmten Grenze übernommen wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. Denn dann wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet



preisgünstiger, in der Wohnungsgröße passender Wohnraum geschaffen werden müsste. Darüber hinaus sind die in diesen Haushalten lebenden Kinder auf die im Gebiet geschaffene öffentlich finanzierte Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen.

- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben**, so dass ihr Spielraum für weitere Kostensteigerungen erschöpft ist. So haben im Gebiet Alt-Lietzow bereits 18 % der Haushalte eine Mietbelastung, bezogen auf den Anteil der Netto-Kaltmiete am Nettoeinkommen der Haushalte von 30 % und mehr. Darüber hinaus sind von aufwertungsbedingten Wohnkostensteigerungen nicht nur sozioökonomisch schwächere Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung betroffen. Dies gilt vor allem für die Haushalte mit Kindern (ca. 17 %), die in geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, müsste diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden.
- **Haushalte unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze.** Bei steigenden Mieten als Folge von Modernisierungsmaßnahmen sind Bewohner\*innen mit Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (13 % der Haushalte) besonders von Verdrängung bedroht, da sie kaum Möglichkeiten haben durch Umschichtungen der Ausgaben steigende Mieten aufzufangen. Für diese Haushalte müsste dann an anderen Stellen im Stadtgebiet zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen bzw. bereitgestellt werden. Für die in diesen Haushalten lebenden Kinder und Jugendlichen müsste darüber hinaus eine entsprechende Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen) geschaffen werden, da dieser Personenkreis in besonderem Maße auf die öffentlich finanzierten Angebote angewiesen ist. Auch sind Haushalte unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze nicht in der Lage, eine fehlende Infrastruktur durch Inanspruchnahme privat finanzierter Angebote auszugleichen.

#### **D. Städtebauliche Folgen der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Festlegungserfordernisse**

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden (städte-)baulichen Entwicklung des Gebiets müssen bei einem Verzicht auf eine Erhaltungsverordnung folgende städtebaulichen Fehlentwicklungen befürchtet werden:

##### Ersatzinvestitionen durch Fehlbelastung der Gebietsinfrastruktur

Die im Gebiet vorhandene Infrastruktur entspricht der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die verschiedenen Einrichtungen der Kindertagesbetreuung, die zwei Grundschulen und zwei weiterführenden Schulen, die Angebote der Stadtteilarbeit sowie die öffentlichen Grünflächen und Spielplätze decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. In der Haushaltsbefragung wurde zudem festgestellt, dass im Gebiet Alt-Lietzow die lokalen Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur intensiv genutzt und für außerordentlich wichtig erachtet werden. Bereits jetzt stehen einige Bereiche hinsichtlich der Versorgungslage vor großen Herausforderungen. Eine mit der

Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.

So beträgt der Anteil an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren, die in besonderem Maße auf das räumliche Infrastrukturangebot angewiesen sind, laut aktueller Haushaltsbefragung im Gebiet knapp 17 %. Bei einem weiteren aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug von jüngeren, einkommensstärkeren Familienhaushalten kann davon ausgegangen werden, dass die bereits jetzt zumeist stark ausgelasteten sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet den ansteigenden Nachfragedruck nicht mehr bewältigen können.

Zur Vermeidung der dann erforderlichen Anpassungskosten sowie von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

### Verlust leistbaren Wohnraums

Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 19. Mai 2020 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt und der Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen (durchschnittlicher Anstieg von 33 % der monatlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den letzten 6 Jahren<sup>1</sup>) stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung, sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Gebiet Alt-Lietzow ist die durchschnittliche Mietbelastungsquote im Vergleich aller im Rahmen der Vertiefenden Untersuchung 2021 betrachteten Gebiete am höchsten. D. h. deutlich mehr als die Hälfte aller befragten Haushalte haben eine mittlere bis hohe Mietbelastung. Somit müssen trotz überdurchschnittlicher Äquivalenzeinkommen der Haushalte im Gebiet (2.000 €) gut die Hälfte aller befragten Haushalte (51 %) von ihrem Haushaltseinkommen 20 % und mehr für die Nettokaltmiete aufbringen, 18% aller befragten Haushalte geben sogar 30 % und mehr ihres Einkommens für die Miete aus.

### Verstärkung von Segregationsprozessen und städtebauliche Nachteile für die Umgebung

Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Ca. 13 % der Haushalte leben unterhalb der Armutgefährdungsgrenze und sind somit der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppe zuzurechnen, die von einer Verteuerung des Wohnraums betroffen wären und somit zu sozialen Segregationsprozessen in anderen Quartieren beitragen. Im turnusmäßigen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der

---

<sup>1</sup> Das heißt ein Anstieg um 3,20€/m<sup>2</sup> je Monat für die Kaltmiete im Durchschnitt aller Marktsegmente im Zeitraum 2014 bis 2020, Quelle: CBRE/Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2014, S.21; Wohnmarktreport 2020, S. 34.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Untersuchungsgebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere in angrenzende randstädtische Wohnquartiere erwarten. Die im aktuellen MSS (2019) bestätigte „hohe Konstanz der räumlichen Verteilung von Gebieten mit sozial benachteiligten Einwohnerinnen und Einwohnern in Berlin“ (MSS 2019, S. 4<sup>2</sup>), die sich im nordwestlichen Berlin auch in den Ortsteilen Charlottenburg-Nord, Spandau und Falkenhagener Feld befinden, würde durch die beschriebenen Verdrängungsprozesse vermutlich verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum zusätzlich sozial überfordern und Folgekosten verursachen würde.

### Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen

Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Im Gebiet Alt-Lietzow sind ca. 40 % der Befragten der Stammbevölkerung zuzurechnen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben und somit die nachbarschaftlichen Beziehungen und Unterstützungsstrukturen über einen langen Zeitraum prägen. Mehr als die Hälfte dieser alteingesessenen Bewohner\*innen (ca. 22 %) lebt sogar mehr als 20 Jahre dort. Nahezu alle befragten Haushalte (93 %) bewerten die nachbarschaftlichen Beziehungen in ihrem Wohnquartier mit gut und sehr gut, was die Wichtigkeit dieser Netzwerke bestätigt. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere auswirken.

Auf der Grundlage der vorstehend zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist daher der Einsatz des städtebaulichen Instruments einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet Alt-Lietzow ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden.

## **E. Festlegungserfordernisse, Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung und Anwendungsleitlinie**

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist. Der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Eine weitere Entmischung würde dazu führen, dass das Ordnungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und in der Folge Anpassungen der Infrastrukturausstattung des Gebiets notwendig werden.

---

<sup>2</sup> SenStadtWohn (Hrsg.) 2019: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019. Kurzfassung. Berlin. (Abrufbar unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2019/MSS\\_Fortschreibung2019\\_Kurzfassung.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2019/MSS_Fortschreibung2019_Kurzfassung.pdf), Zugriff: 25.01.2021).

Ziel der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung der Verdrängung dieser Sozialgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen die

- Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumerersatz geschaffen werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohner\*innen, durch die das Land Berlin im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Mit der Erhaltung von günstigem und für breite Schichten der Bevölkerung leistbarem Wohnraum soll vermieden werden, dass für die verdrängten einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum und die entsprechende Wohnfolgeinfrastruktur geschaffen werden muss. Ziel ist es dabei auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete, in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Verordnungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen könnten zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet Alt-Lietzow führen, mit negativen Folgen für die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur.