



Vertiefende Untersuchung zur sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Klausenerplatz

LPG mbH
Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Informationsveranstaltung
Rathaus Charlottenburg
14.01.2020

Aufbau

- Einführung zum Sozialen Erhaltungsrecht
- Untersuchungsmethodik
- Untersuchungsergebnisse
- Empfehlung

Einführung zum Sozialen Erhaltungsrecht

Baugesetzbuch: Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- § 1 Absatz 5 BauGB
 - nachhaltige städtebauliche Entwicklung
 - sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**
- § 1 Absatz 6 BauGB
 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
 - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
 - 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder**
 3. bei städtebaulicher Umstrukturierungen (Absatz 5)
- der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

§ 172 Absatz 4 BauGB

- ¹ In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus **besonderen städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll.
- ² **Sie ist zu erteilen**, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum **wirtschaftlich nicht mehr zumutbar** ist.
- **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch vom Eigentümer verlangt werden!**

§ 172 Absatz 4 BauGB weiter ...

³ Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

- 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des **zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,**
- 1 a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die **baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient, (...)**

Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

- keine Festlegung von Mietobergrenzen
- „normale“ Mieterhöhungen bleiben unberührt
- kein Schutz vor Modernisierungsumlage bei der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards
- kein Einfluss auf Neubau(-vorhaben)
- keine Auswirkung auf Nicht-Wohngebäude
- wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer
- **Instrument des besonderen Städtebaurechts:
Kein individueller Mieterschutz!**

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

- Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen, auch verfahrensfreie Maßnahmen
- Einzelfallprüfung
- Versagung von Maßnahmen
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen im Genehmigungsverfahren
- Anwendung Umwandlungsverordnung
- Nutzung des Vorkaufsrechts

Räumliche Abgrenzung des Gebiets

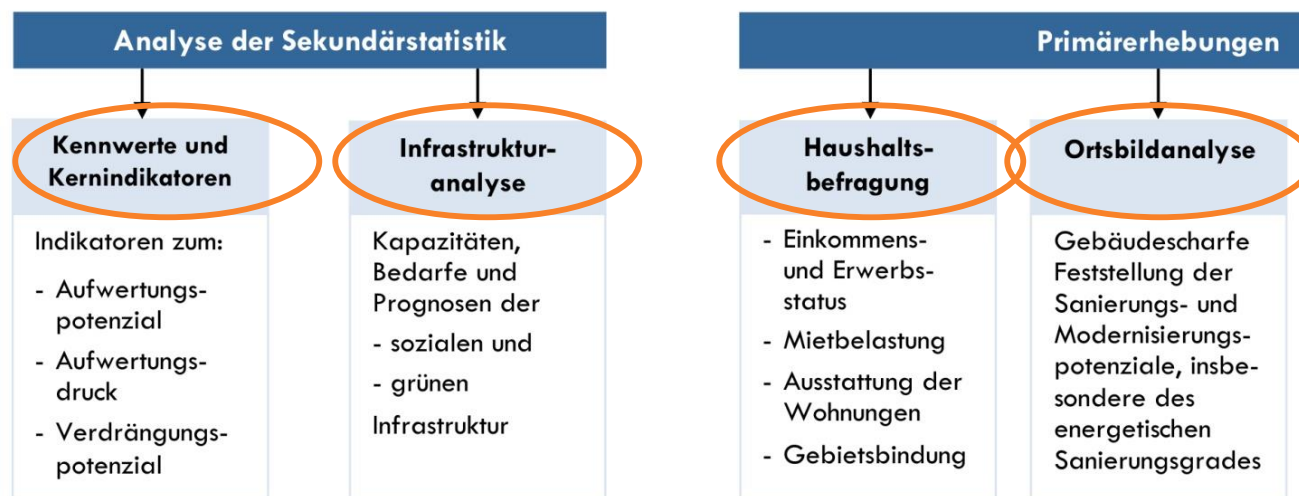
- Das Erhaltungsgebiet ist so abzugrenzen, dass das **Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets** erreicht werden kann
- Eine sachgerechte Gebietsabgrenzung ergibt sich insbesondere aus der **Konzentration von Gebäuden mit Bewohnerinnen und Bewohnern, die den Erlass der Satzung** rechtfertigen
- Die Gemeinde muss **keinen parzellen- bzw. grundstücksscharfen Nachweis** der Erhaltungswürdigkeit führen
- Die Gemeinde kann aus Gründen der Praktikabilität auch **geradlinige Grenzziehungen** vornehmen
- Für die Gültigkeit der Satzung ist es unerheblich, wenn im Gebiet einige Gebäude nicht im Sinne der festgelegten Erhaltungsziele erhaltenswert sind.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten

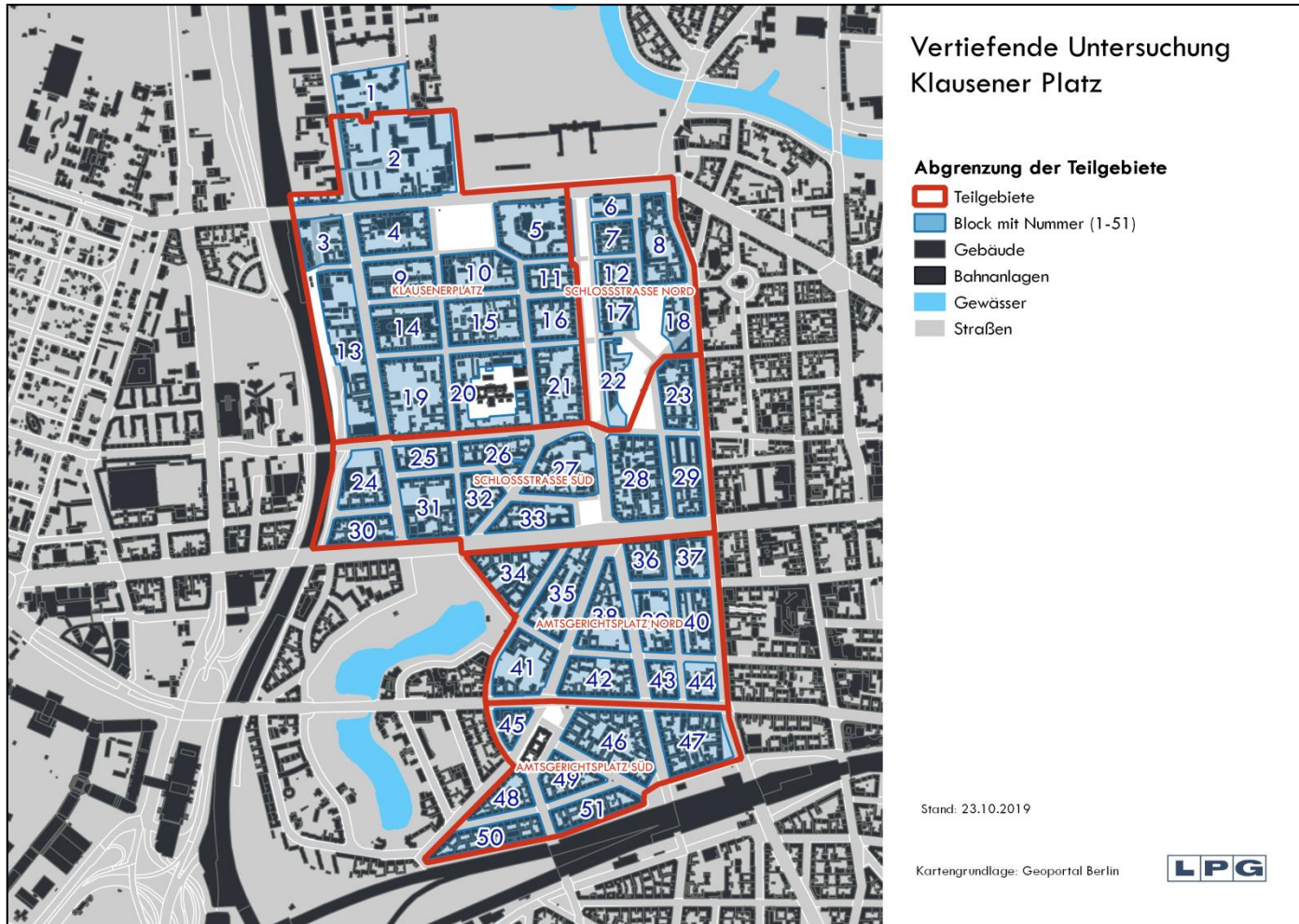
- umfangreiche Aufwertungspotenziale
 - feststellbare Aufwertungsprozesse und Aufwertungsdruck
 - Verdrängungsgefahr für die Gebietsbevölkerung
 - mögliche negative städtebauliche Folgen
- **Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und Infrastrukturausstattung**

Untersuchungsmethodik

Analysestruktur



Untersuchungsgebiet



Eigene Bearbeitung
nach SenStadtWohn,
FIS-Broker, Stadtstruktur

Haushaltsbefragung im September 2019

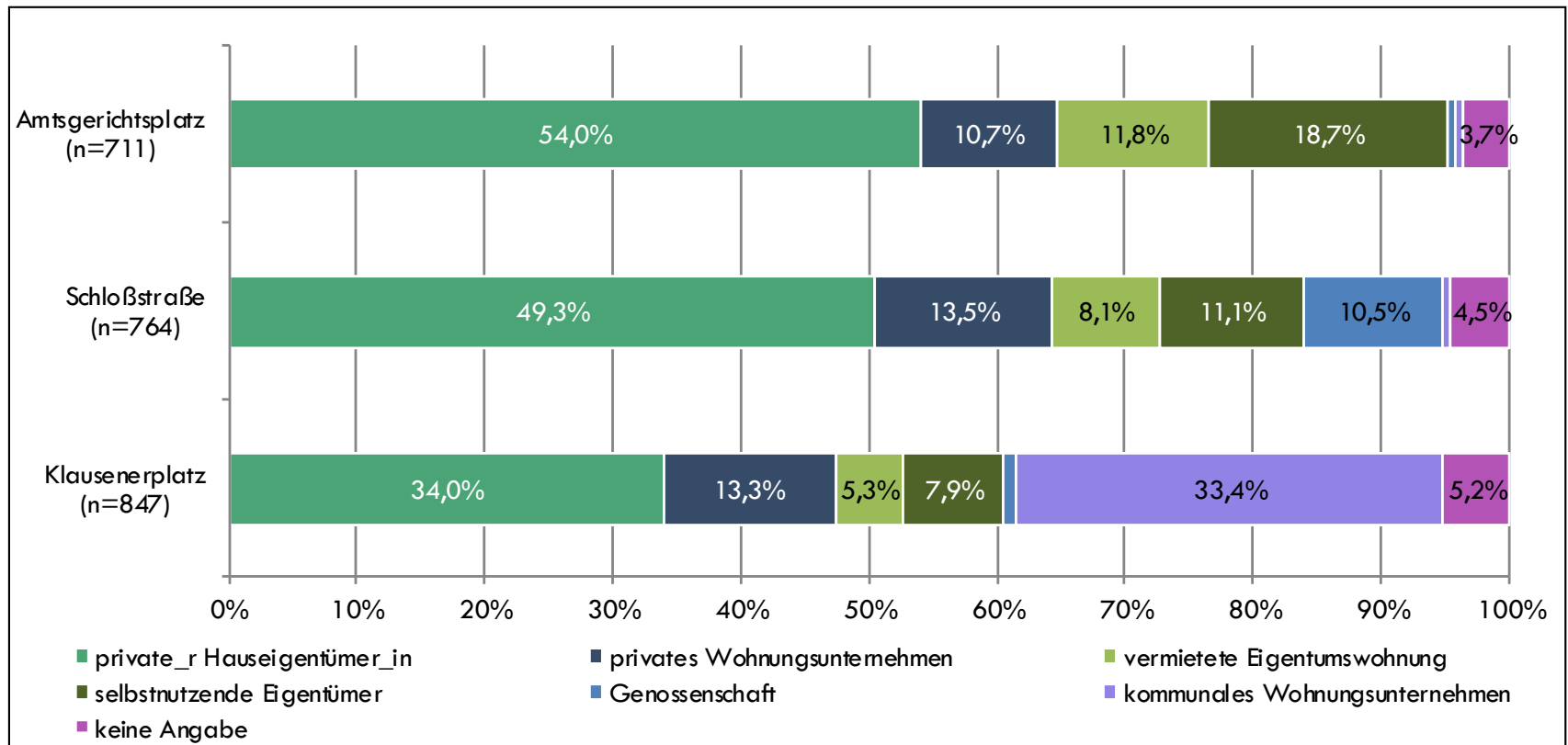
Planungsraum	Personen insgesamt	Haushalte insgesamt	Stichprobenziel (Fragebögen)	Rücklauf (Fragebögen)	Fehlertoleranz bei 99,0 % Wahrscheinlichkeit
Klausenerplatz/ Schlossgarten	13.700	8.151	633	897	0,042
Schloßstraße	10.976	6.920	626	746	0,046
Amtsgerichtsplatz	12.302	8.019	630	711	0,047
Summe	36.978	23.090	652	2.354	0,026

- 10.500 angeschriebene Haushalte
- 22,4 % Rücklauf - entspricht jedem 10. Haushalt

Untersuchungsergebnisse

Aufwertungspotenzial

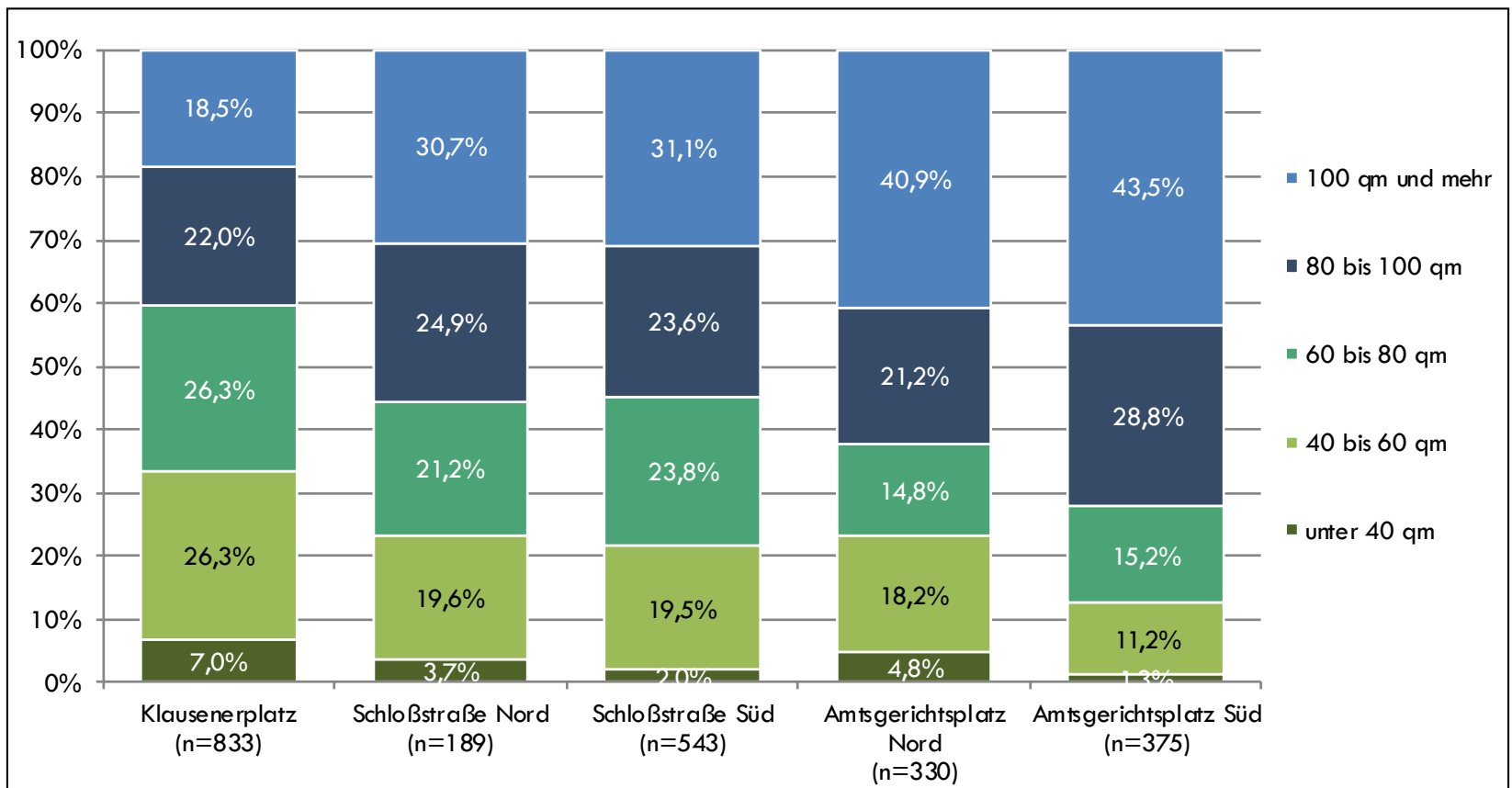
Eigentumsverhältnisse



Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Aufwertungspotenzial

Wohnungsgröße in qm



Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Aufwertungspotenzial

Gehobene Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Klausenerplatz	Schlossstraße	Amtsgerichtsplatz
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	13,3 %	17,4 %	23,2 %
Gäste-WC/Zweites WC	10,5 %	13,7 %	18,1 %
energieeinsparende Heizungsanlage	4,3 %	1,9 %	2,3 %
Fußbodenheizung	2,0 %	2,9 %	3,2 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse (< 4 qm)	38,3 %	47,6 %	53,6 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse (> 4 qm)	23,2 %	26,1 %	28,1 %
Hochwertiger Bodenbelag	12,5 %	22,3 %	33,1 %
Aufzug	19,1 %	25,9 %	30,0 %
Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	29,7 %	25,1 %	28,3 %
gedämmte Fassade	13,0 %	9,7 %	13,1 %

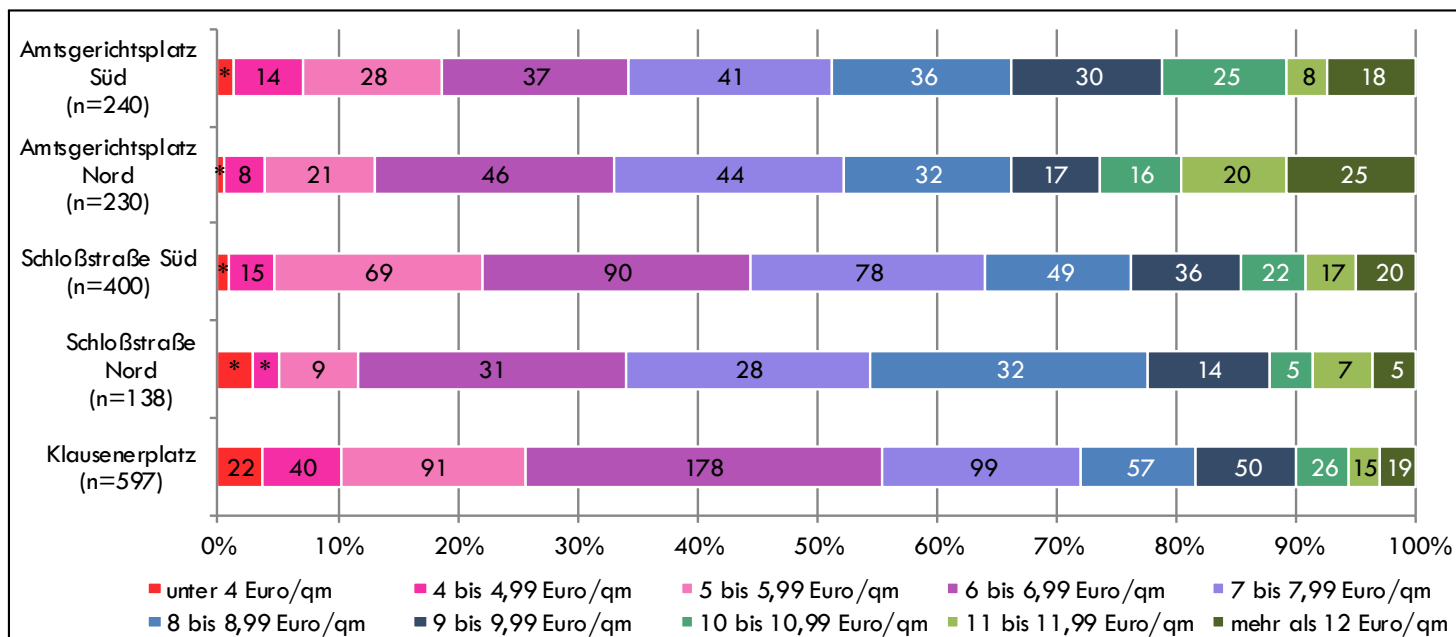
Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Aufwertungspotenzial Fazit

- Durchschnittliche Wohnungsgröße steigt vom Norden in den Süden des Gebiets
- Gehobene Ausstattungsmerkmale verstärkt in Teilgebieten Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz zu finden
- Potenzial vor allem im Gebiet Klausenerplatz vorhanden für
 - zusätzliche Ausstattungsmerkmale
 - Wohnungszusammenlegungen
 - energetische Modernisierungen

Aufwertungsdruck

Netto-Kaltmiete/qm
(Median, Teilgebiete)



Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Netto-Kaltmiete/qm nach Eigentümer
(Median)

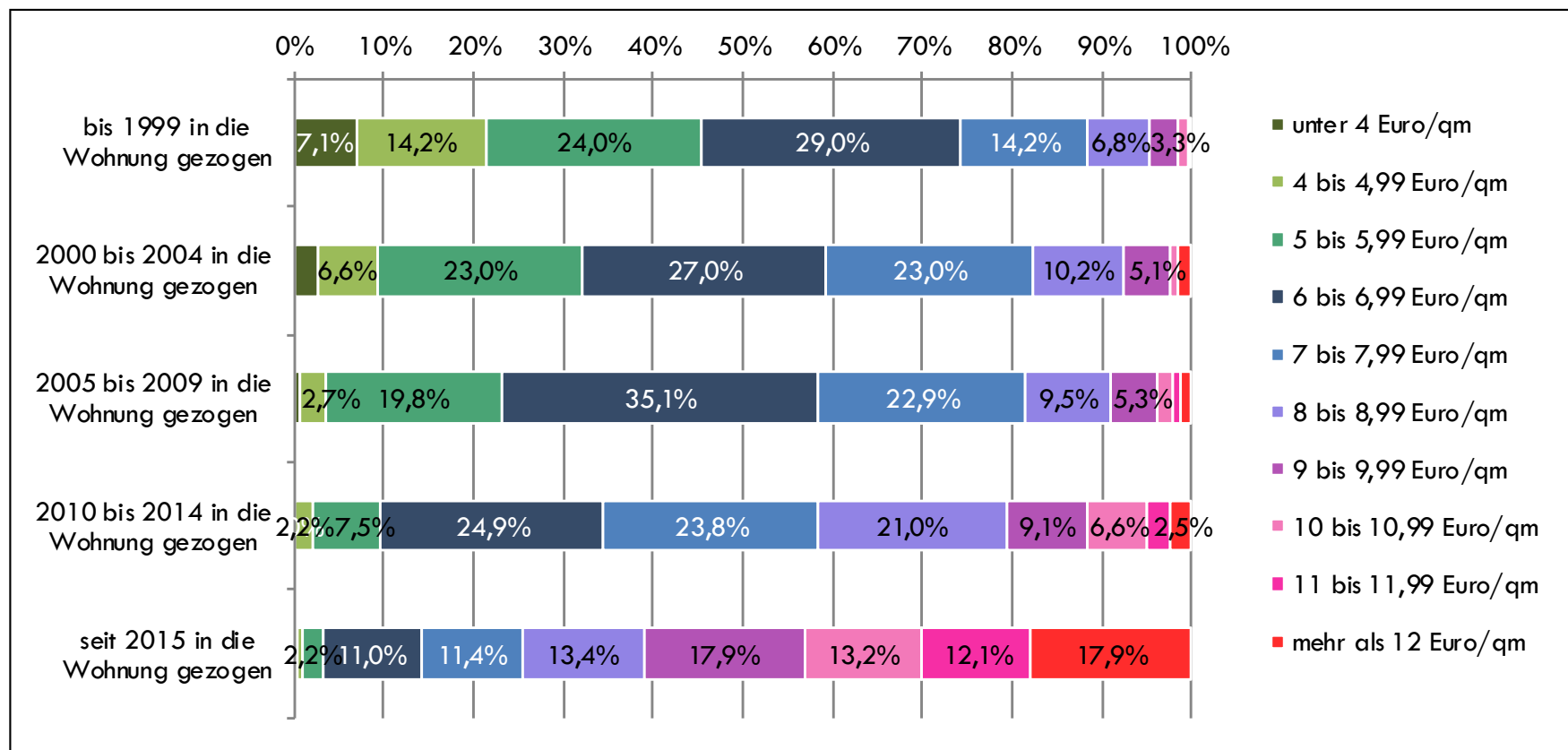
	Kommunales Wohnungsunternehmen	Genossenschaft	Priv. Wohnungsunternehmen	Priv. Hauseigentümer	Vermietetes Eigentum
Gesamtes Gebiet	6,38€	5,94 €	8,04€	7,49€	8,35€

Haushaltsbefragung LPG mbH, 2019

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Aufwertungsdruck

Entwicklung der Netto-Kaltmiete/qm nach Zuzugsjahr im gesamten Untersuchungsgebiet

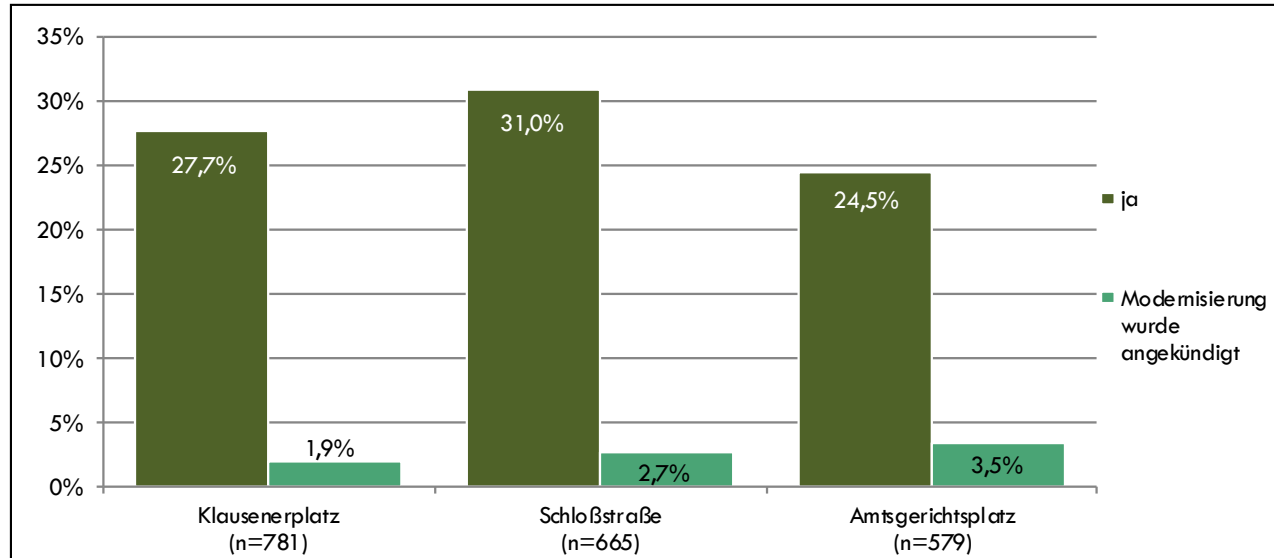


Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

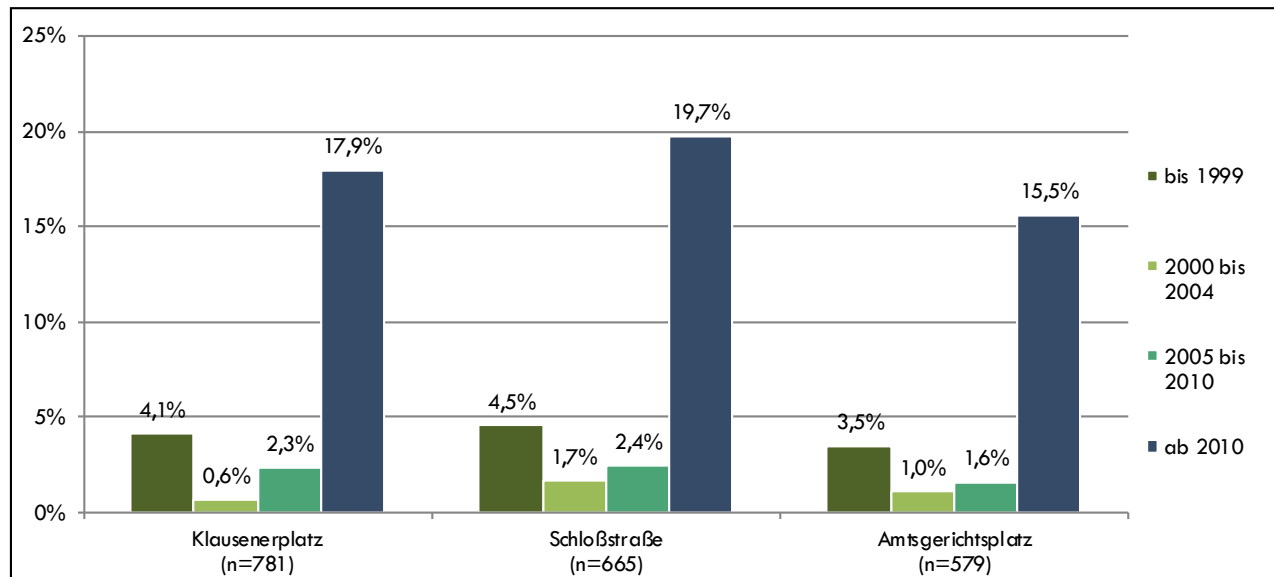
Aufwertungsdruck

Modernisierungen

Während des Mietverhältnisses



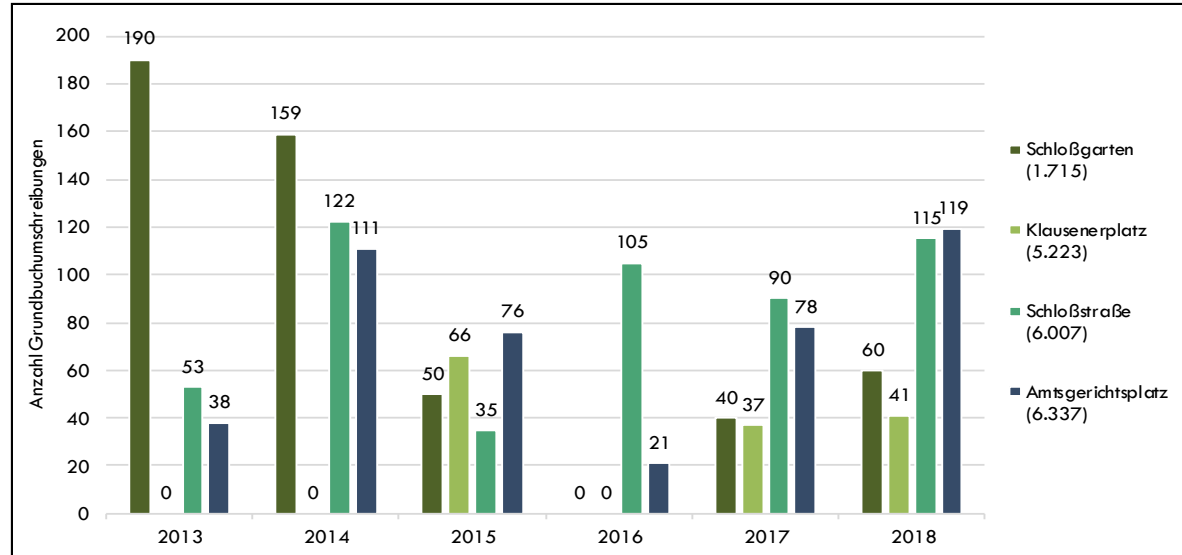
Zeitpunkt der Modernisierung



Aufwertungsdruck

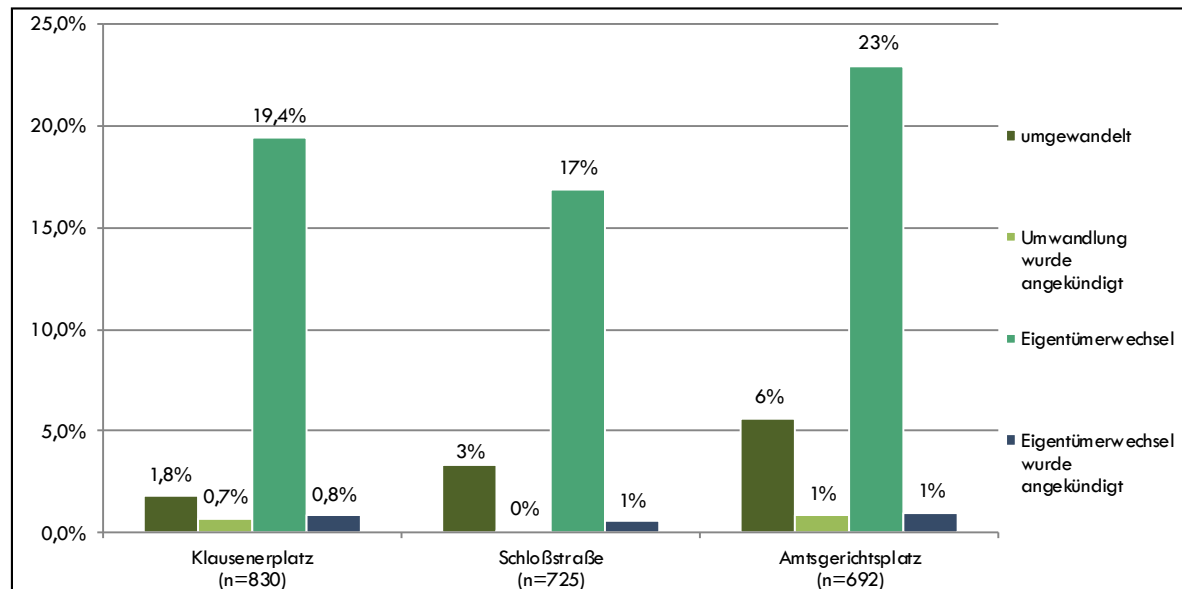
Wohnungsverkäufe (Planungsraum)

SenStadt, Referat IV A



Umwandlungen (Teilraum)

Haushaltsbefragung
LPG, 2019



Aufwertungsdruck Fazit

■ Mietentwicklung

- starker Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten
- Starker Rückgang von günstigem Wohnraum bis 6,99 Euro/qm

■ Umwandlungen und Verkäufe

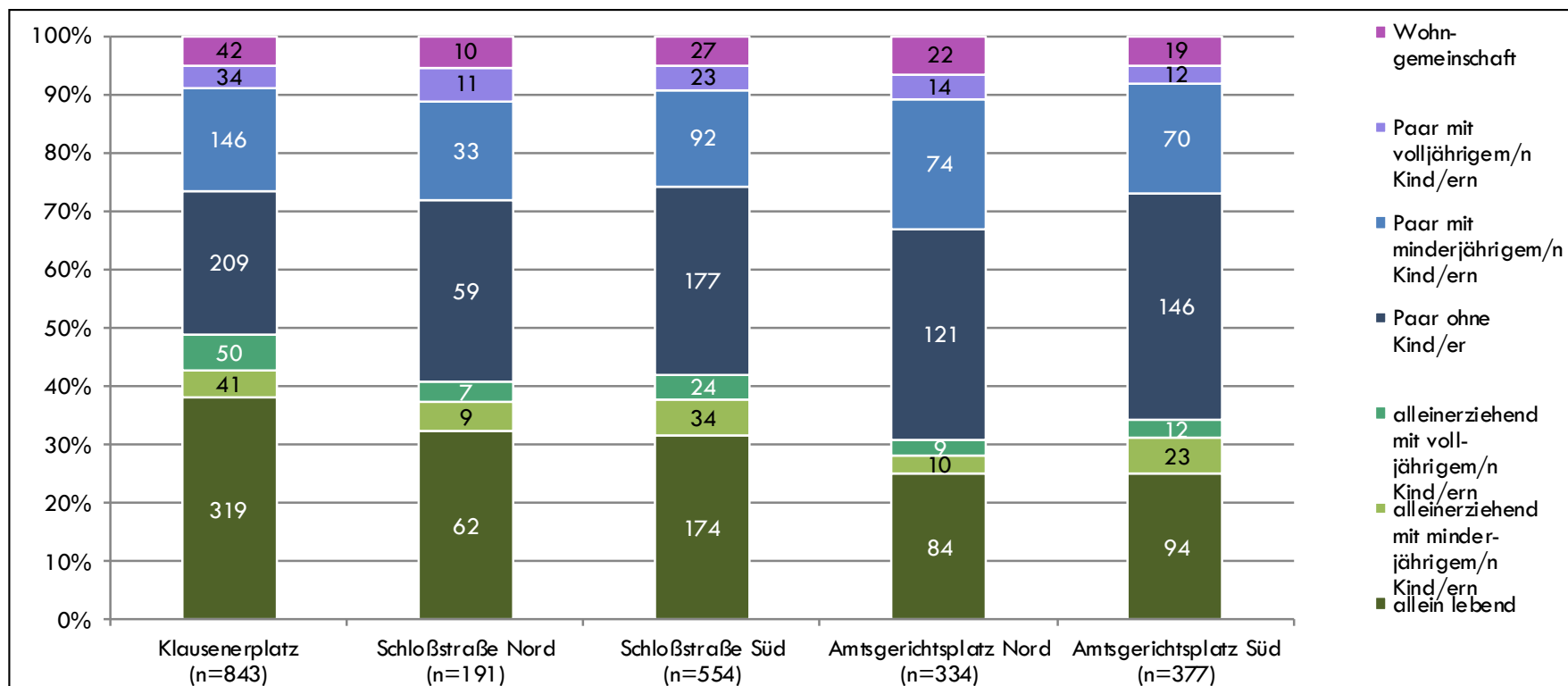
- Umwandelungsgeschehen und Wohnungsverkäufe sind zu hohen Anteilen feststellbar, Intensivierung seit 2015

■ Baumaßnahmen und Modernisierungen

- konstante Bautätigkeit im gesamten Gebiet – starke Zunahmen Modernisierungsarbeiten seit 2010
- Modernisierungsanreiz durch Modernisierungsumlage
- Ausstrahleffekte durch Neubau und Verdichtung im Bestand

Verdrängungspotenzial

Wohnform im Vergleich

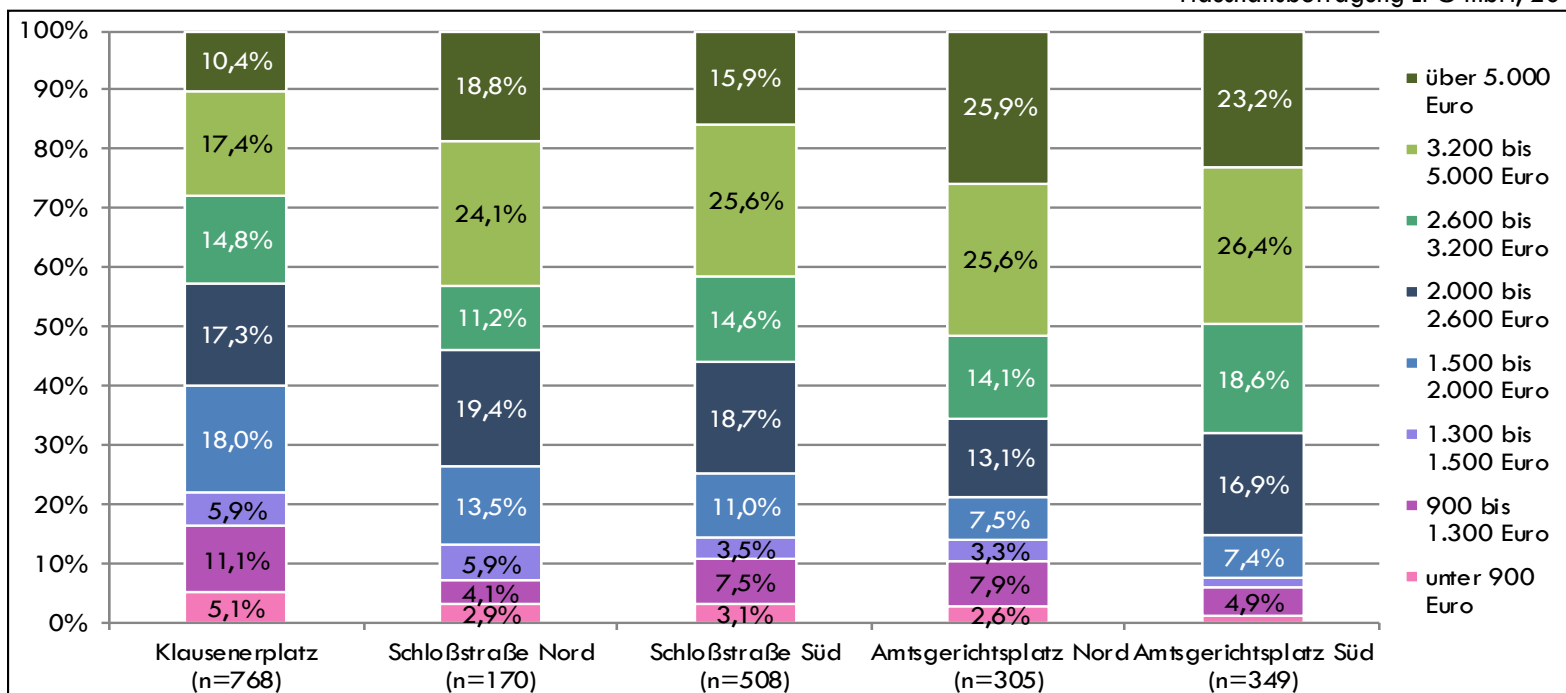


Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Verdrängungspotenzial

Monatliches Netto-Haushaltseinkommen

Haushaltsbefragung LPG mbH, 2019



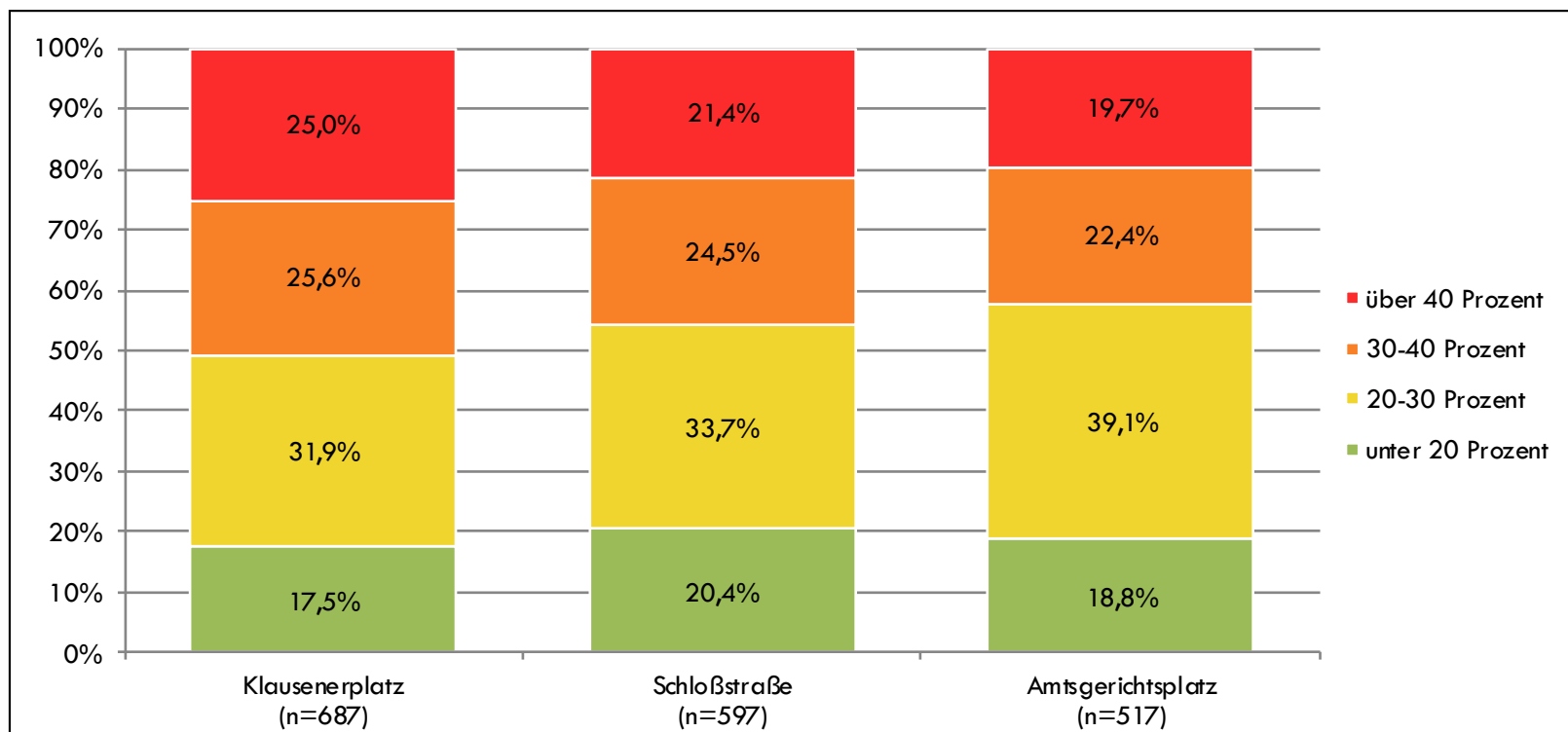
nach Haushaltsgröße (Median)

	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5-Personen und mehr
Klausenerplatz	1.600€	2.595 €	3.000€	3.700€	3.100€
Schlossstraße	1.900€	3.158€	3.500€	4.600€	5.370€
Amtsgerichtspratz	2.000€	3.500€	3.500€	5.000€	5.500€

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.
Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Verdrängungspotenzial

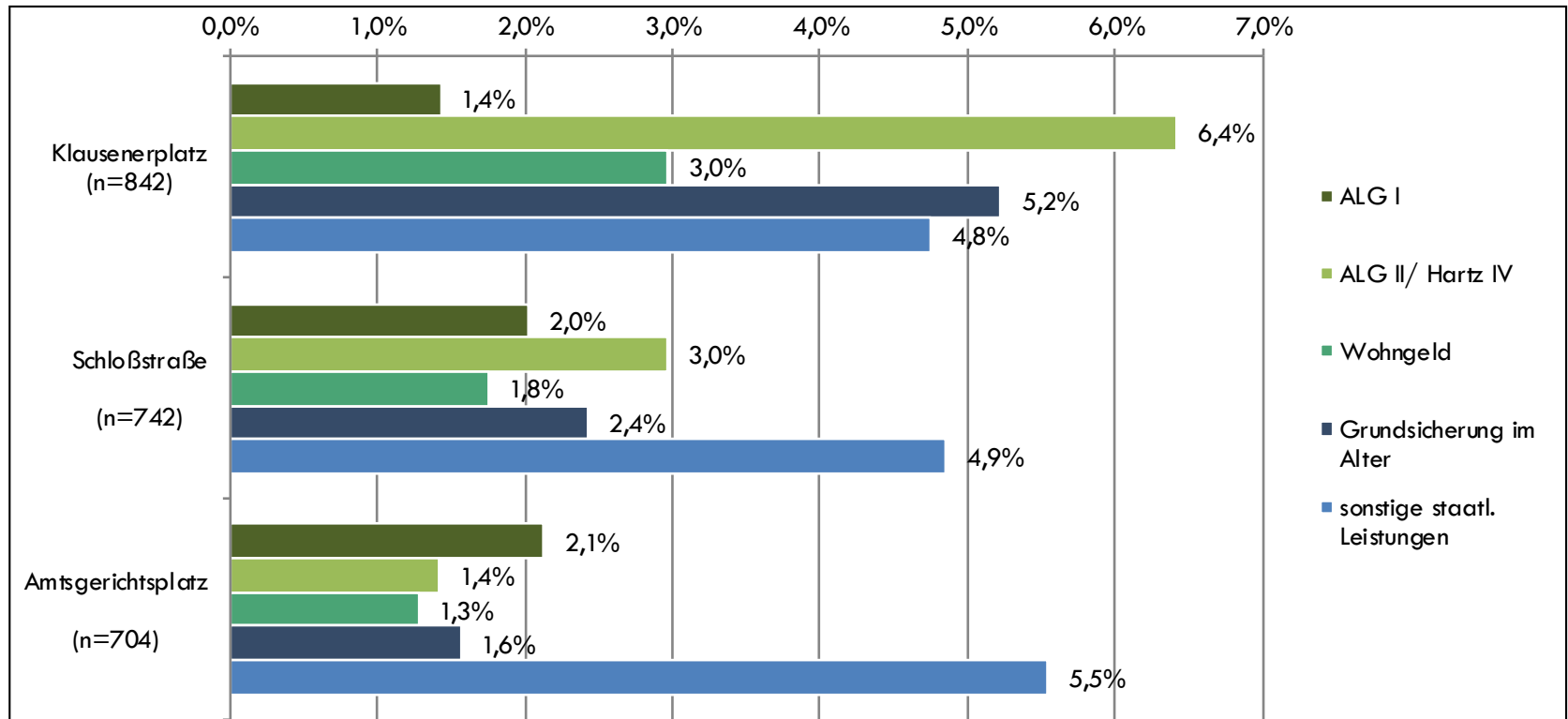
Warmmietbelastung



Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Verdrängungspotenzial

Zuschuss zum Lebensunterhalt



Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019

Verdrängungspotenziale Fazit

- Anteil EmpfängerInnen Zuschuss zum Lebensunterhalt ist im Gebiet Klausenerplatz doppelt so hoch wie im restlichen Untersuchungsgebiet
 - Einkommensniveau im Gebiet Klausenerplatz deutlich niedriger als im Gebiet Amtsgerichtsplatz
 - Warmmietbelastung am höchsten im Teilgebiet Klausenerplatz
- Verdrängungspotenzial ist besonders für das Teilgebiet Klausenerplatz feststellbar

Ausgewählte Indikatoren im Vgl. Bezirk/Berlin

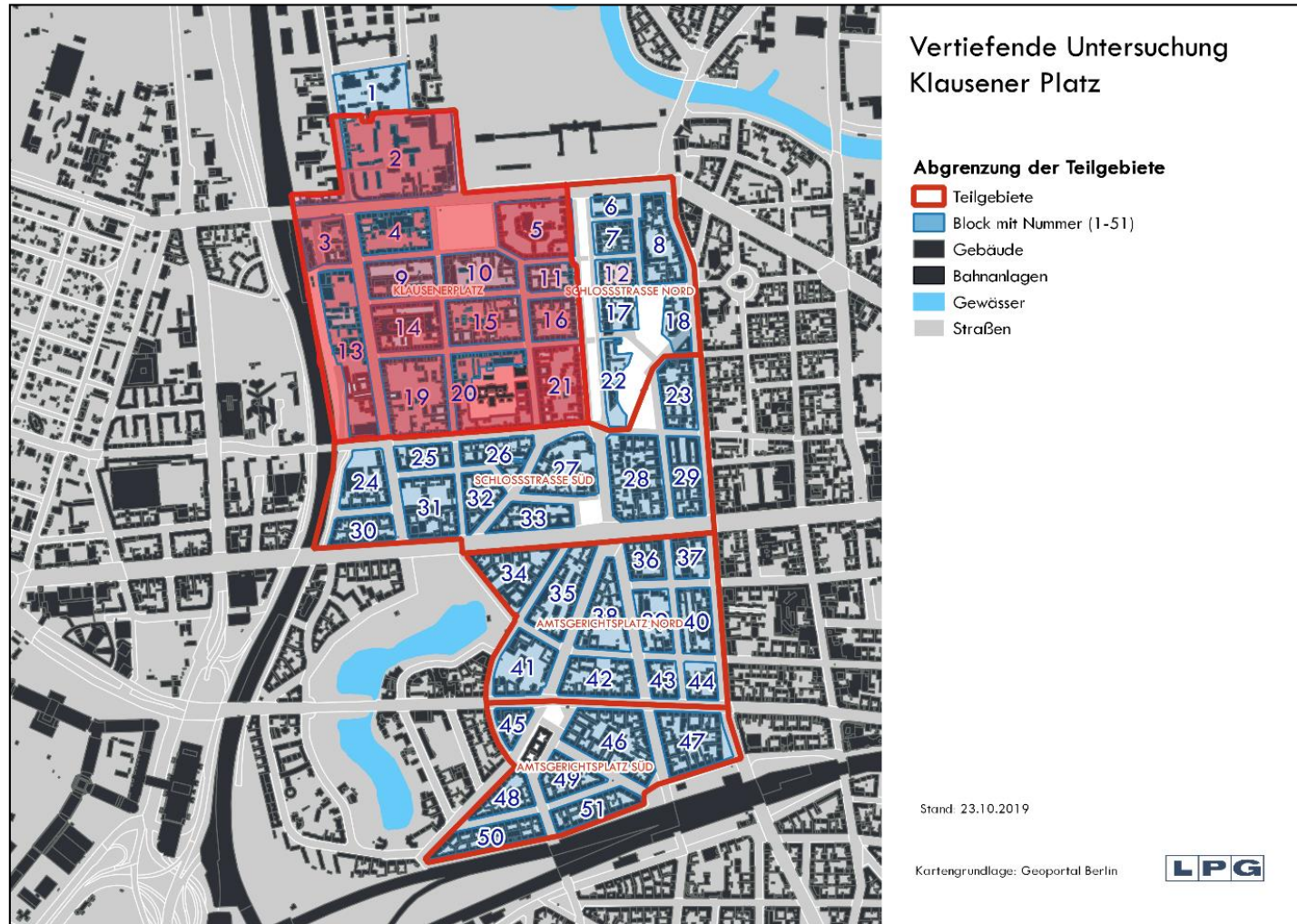
	Klausenerplatz	Schlossstraße Nord	Schlossstraße Süd	Amtsgerichtsplatz Nord	Amtsgerichtsplatz Süd	Bezirk CW	Berlin
Einkommen unter 1.500€	22%	12,9%	14,2%	13,8%	7,4%	29,9 %*	30,1 %*
Einkommen unter 2.000 €	40%	26,5%	25,2%	21,3%	14,9%	45,7 %*	47,2 %*
Warmmietbelastung über 30%	50,7%	43,5%	46,7%	46,3%	38,4%		
Warmmietbelastung über 40%	25%	20%	21,8%	22%	17,4%		
Mittelwert Haushaltseinkommen	2.776€	3.286€	3.210€	4.149€	3.765€		
Median Haushaltseinkommen	2.300€	3.000 €	2.950€	3.300€	3.128€	2.200 €*	2.100 €*
Arbeitslosengeld II	6,4%	2,1%	3,3%	1,2%	1,9%		
Grundsicherung im Alter	5,2%	2,1%	2,5%	1,2%	1,9%	7,4 %**	5,7 %**
Wohngeld	3,0%	0,5%	2,2%	1,5%	1,1%		
kommunale Wohnungsbestände	33,4%	0,0%	0,9%	3,0%	0,8%		

Daten der Haushaltsbefragung, September 2019; * AfS Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, Haushalte, Familien und Lebensformen, 31.12.2018; ** AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren, 31.12.2017

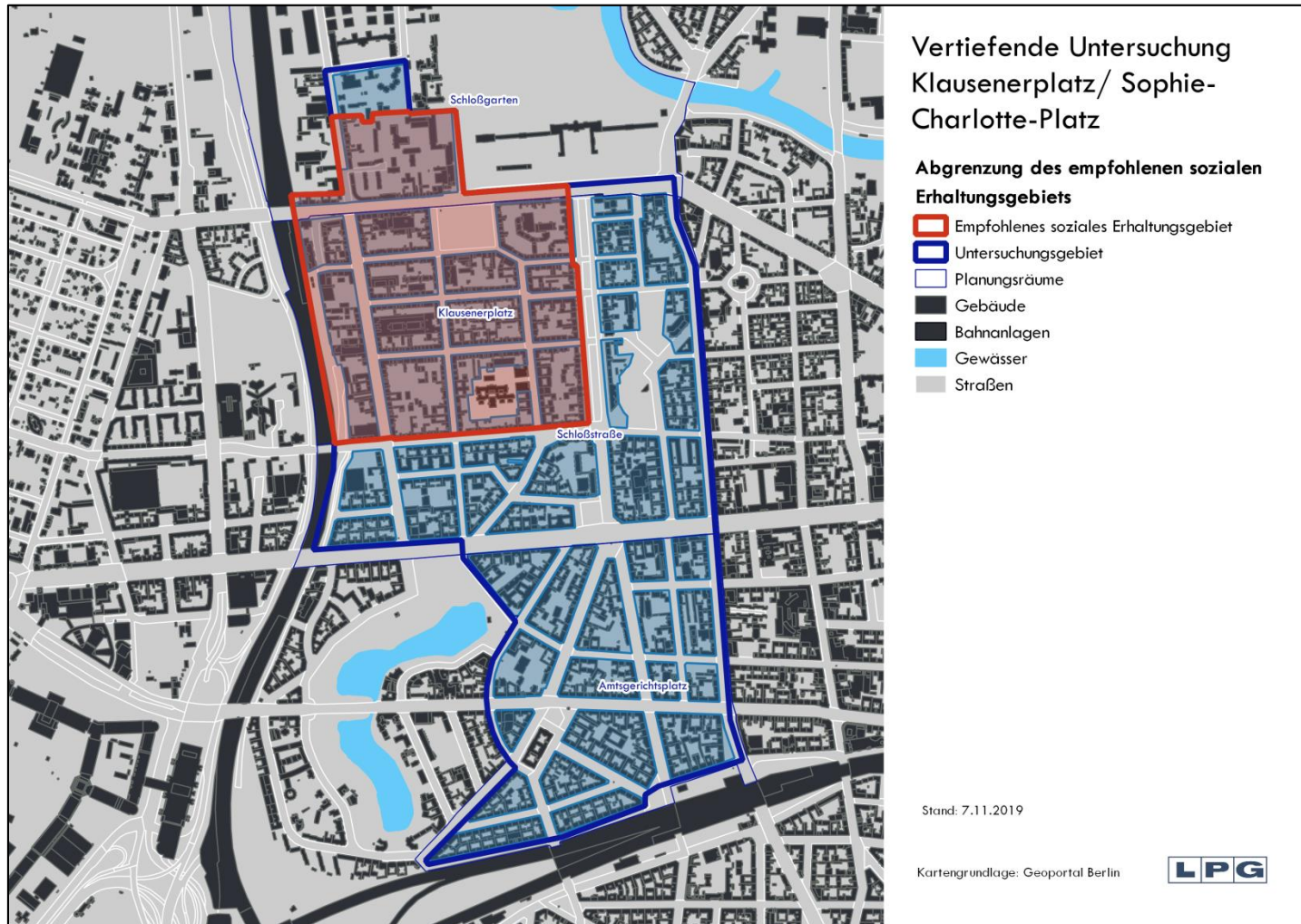
Gesamteinschätzung

- **Aufwertungspotenzial** im Gebiet Klausenerplatz vorhanden – hoher Anteil kleinere Wohnungen bei vgl. geringem Ausstattungsstandard
 - **Aufwertungsdruck** in gesamtem Untersuchungsgebiet nachweisbar, Intensivierung südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets
 - **Verdrängungspotenzial** nur im Gebiet Klausenerplatz nachweisbar, andere Gebiete befinden sich auf deutlich höherem Niveau – besonders im berlinweiten Vergleich
- **Fazit:** im **Gebiet Klausenerplatz** sind die **Anwendungsvoraussetzungen** in **allen drei Analyseebenen** für den **Erlas** einer **sozialen Erhaltungsverordnung** gegeben

Empfehlung: Gebietsabgrenzung



Empfehlung : Gebietsabgrenzung



Eigene Bearbeitung
nach SenStadtWohn,
FIS-Broker, Stadtstruktur

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

LPG mbH
Gaudystraße 12
10437 Berlin
Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
office@lpgmbh.de
www.lpgmbh.de