

Vertiefende Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Gebiet Schloßstraße/ Amtsgerichtsplatz

Beatrice Siegert & Wiebke Köker (S.T.E.R.N. GmbH)

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

Im Auftrag von:
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

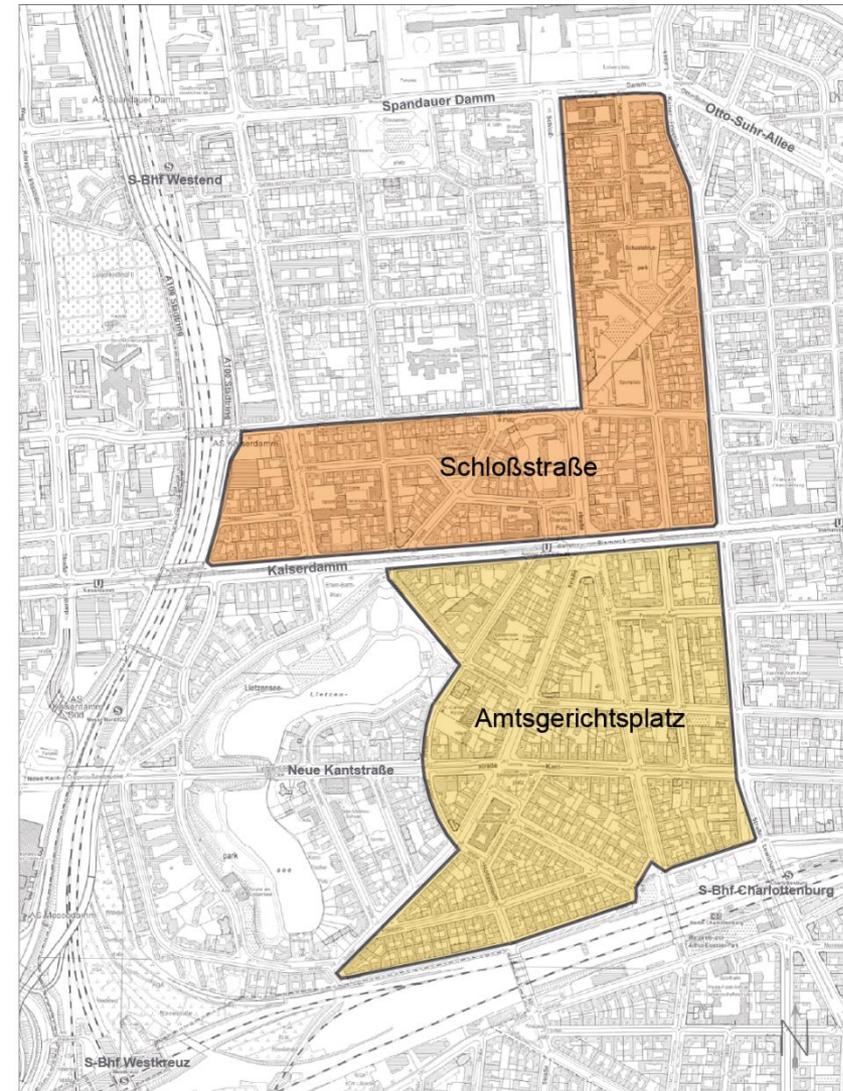


Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung

23.02.2022

Überblick des Untersuchungsgebiets

-  PLR Schloßstraße –
nördliches Untersuchungsgebiet
-  PLR Amtsgerichtsplatz -
südliches Untersuchungsgebiet



Untersuchungsbausteine

Haushaltsbefragung

Analyse Sekundärdaten

Vor-Ort Aufnahmen

Infrastruktur-Analyse

Voraussetzungen für eine Verordnung

- **Aufwertungspotential:** Möglichkeit einer Erhöhung des Wohnwerts durch bauliche Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Rückbau sowie Umwandlung in Eigentum
- **Aufwertungsdruck:** Anzeichen für Nutzung / Ausschöpfung des Aufwertungspotentials in den letzten Jahren
- **Verdrängungsgefahr:** Wahrscheinlichkeit, dass Teile der Bewohnerschaft aufgrund der Aufwertungen / Veränderungen das Gebiet verlassen müssen und Schutzwürdigkeit der Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung
- **Verdrängungsdruck:** Anzeichen für bereits vollzogene Veränderungsbewegungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („erfolgte Verdrängungsprozesse“)
- **Städtebauliche Folgewirkungen:** Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen, die bei einem Verzicht auf eine Erhaltungsverordnung aus einer Veränderung/Verdrängung der derzeitigen Bevölkerung resultieren würden

Voraussetzung	Prüfung	Indikatoren (Auswahl)
Aufwertungspotenzial	„Status“-Daten zum Gebäude-/ Wohnungsbestand	8 Leitindikatoren (u. Kontextindikatoren) Wohnungsgröße, Ausstattung/Zustand Wohnungen, Eigentümerstruktur
Verdrängungsgefährdung	„Status“-Daten zur soziodemographischen Struktur	6 Leitindikatoren Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Mietbelastung, u.a.
Verdrängungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung der soziodemographischen Struktur	5 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren soziale Entwicklung allgemein und ausgewählter Bevölkerungsgruppen
Aufwertungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	7 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeiten, Mietentwicklung, Modernisierungsspielraum
negative städtebauliche Folgen	„Status“-Daten zur Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung zur Bestimmung Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen	u.a. 6 Leitindikatoren Angaben zur Gebietsbindung, Wohndauer Infrastruktur ↔ Bewohnerschaft

Gebiet	Einwohner*innen	Haushalte & Verteilungsquote	Rücklauf	Rücklauf der Stichprobe %
Amtsgerichtsplatz	10.786	6.350 (100%)	1.298	20,4
Schloßstraße	12.142	6.000 (100%)	1.133	18,8
Gesamt	22.928	12.350	2.431	19,7

Repräsentanz

Die Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der EMR Daten (Stand 2020) ergab eine Empfehlung zur Gewichtung des Datensatzes nach Nationalität der Personen.

Zusammenfassung der Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

1/3

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	 „hoch“	Trotz bereits fortgeschrittenem Modernisierungsstand eignen sich große Teile des Wohnungsbestandes für: <ul style="list-style-type: none"> - Zusammenlegung von Klein-/Teilung von Großwohnungen - energetische Gebäudesanierung - Fahrstuhleinbau - starke Investitionsanreize für Aufwertungen des Bestands
Aufwertungs- druck	 „hoch“	Anhaltender hoher Aufwertungsdruck: <ul style="list-style-type: none"> - überdurchschnittliche Umwandlungs- und Verkaufszahlen - Modernisierungstätigkeiten und Modernisierungsspielraum - überdurchschnittliche Angebotsmietsteigerung

Zusammenfassung der Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

2/3

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Verdrängungsdruck	 „gering“	geringer Verdrängungsdruck: <ul style="list-style-type: none"> - unterproportionale Einwohner*innenentwicklung - leicht gestiegenes Äquivalenzeinkommen zuletzt zugezogener Bewohnerschaft - durchschnittliche Entwicklung der Anteile von Arbeitslosen und Migrant*innen
Verdrängungsgefährdung	 „eher gering“	überwiegend geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen, stattdessen: <ul style="list-style-type: none"> - hoher Anteil an Haushalten ohne Kind/er - hoher Anteil an Haushalten mit überdurchschnittlich hohem Äquivalenzeinkommen - Mietbelastung bei Mehrheit der Haushalte unter 20 % des Einkommens

Zusammenfassung der Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

3/3

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	 „eher gering“	Gebietsbindung der Wohnbevölkerung bewertet anhand: <ul style="list-style-type: none"> - geringem Umfang der Wohnbevölkerung, die auf vorhandene Infrastruktur angewiesen ist und eine hohe Nutzungsintensität aufweist - breiter Anteil der Befragten mit Umzugsabsichten, v.a. bei der Stammbevölkerung aber nicht - hohe Wohndauer der Haushalte im Gebiet
Städtebauliche Folgewirkungen	 „gering“	<u>Nicht</u> zu erwarten aufgrund: <ul style="list-style-type: none"> - ausgeglichenem Verhältnis zwischen der lokalen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung - akut verdrängungsgefährdete Wohnbevölkerung umfasst lediglich 16 % der Gebietsbevölkerung → auch bei einem aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug jüngerer, einkommensstärkerer Haushalte keine unmittelbaren nachteiligen städtebaulichen Folgen zu erwarten

Ergebnisse im Überblick

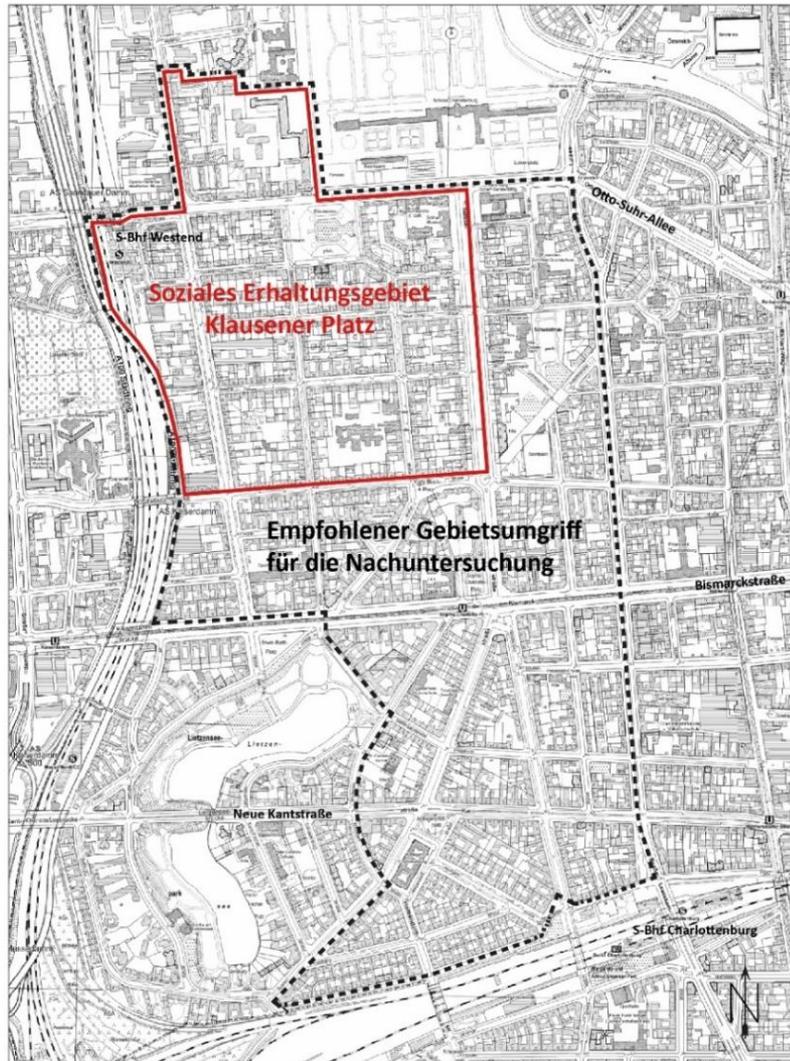
Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungspotenzial	hoch	- große Teile des Wohnungsbestandes eignen sich für Zusammenlegungen/Teilungen, Umwandlungen und energetische Gebäudesanierungen
Aufwertungsdruck	hoch	- hohe Umwandlungs- und Verkaufszahlen, rege Modernisierungs- und Neubautätigkeiten, auffällig große Bestands- und Angebotsmietsteigerungen
Verdrängungsdruck	gering	- Unterproportionale Einwohner*innenentwicklung - Durchschnitt. Abnahme Arbeitslosenquote - Steigerung Äquivalenzeinkommen
Verdrängungsgefährdung	gering	- geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen - Mietbelastung Mehrheitlich unter 20 % d. Einkommens
Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung	gering	- Keine besondere Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur oder hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbevölkerung
 zeitnah keine städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

Bewertung der Ergebnisse und Empfehlung

- **Relevantes Aufwertungspotenzial und hoher Aufwertungsdruck festgestellt**
- **Verdrängungsgefährdung oder eine ausgeprägte Gebietsbindung nur in geringem Umfang in der Gebietsbevölkerung nachweisbar**
 - Befunde der Erstuntersuchung wurden größtenteils bestätigt
 - Bei Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand werden die zu erwartenden Folgen für die Wohnbevölkerung zum derzeitigen Stand insgesamt nicht als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB auszulösen

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird keine Festlegung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet empfohlen.

Empfehlung – Weiteres Vorgehen



- **erneute Untersuchung** des Gebiets in Zusammenhang mit Nachuntersuchung sozialen Erhaltungsgebiets Klausener Platz im Jahr 2025
- Durch **Umwandlungsverordnung** und **BauGB Novelle** wird mit Ergänzung des § 250 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorerst bis Ende 2025 berlinweit eingeschränkt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

S.T.E.R.N. GmbH

Wiebke Köker

koecker.wiebke@stern-berlin.de

030-44363641

Vertiefende Ergebnisfolien für die Diskussion

Ausgewählte Basisdaten im Vergleich

Merkmale	Untersuchungsgebiet	Bezirk	Berlin
Anzahl der Wohnungen	12.363	186.976	1.968.315
1-2 Zi. Wohnungen	42 %	24%	23%
Anteil städt. WU	2 %	7%	6%
Ø Miete m ² netto/kalt	8,00 €	k. A.	k. A.
Pers. unter 18 Jahren	13 %	13%	16%
Pers. über 65 Jahren	20 %	23%	19%
Haushalte m. Kindern	18%	19%	24%
Äquivalenzeinkommen	2.224 €	k. A.	1.673 €

Indikatorenanalyse: Ergebnisse Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial Amtsgerichtsplatz / Schloßstraße		Ausprägung in %	
		hoch	gering
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	 67,4	 32,6
Ap2	Ausstattung Heizungsart	 1,3	 98,7
Ap3	Ausstattung Sanitärausstattung	 4,9	 95,1
Ap4	Ausstattung Balkone	 26,4	 73,6
Ap5	Ausstattung Aufzüge	 64,5	 35,5
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	 73,5	 26,5
Ap7	Fassadendämmung	 86,5	 13,5
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	 93,8	 6,2
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (Standardisiert auf 100)		 55,0	 45,0

Indikatorenanalyse: Ergebnisse Aufwertungsdruck

Amtsgerichtsplatz/Schloßstraße: hoher Aufwertungsdruck

- Umwandlungs- und Verkaufszahlen deutlich über dem Berliner Durchschnitt
- Angebotsmietsteigerung im Berliner Vergleich überdurchschnittlich
- durchschnittliche Mietsteigerung nach Modernisierungen von 7 %
- über 90 % der Bestandsmieten mit Modernisierungsspielraum
- sehr attraktives Wohngebiet

Indikatorenanalyse: Ergebnisse Verdrängungsdruck

Amtsgerichtsplatz/Schloßstraße: geringer Verdrängungsdruck

- unterproportionale Einwohner*innen-Entwicklung
- Steigerung des Äquivalenzeinkommens der zugezogenen Bewohnerschaft im Vergleich zur Stammbevölkerung
- leicht unterdurchschnittliche Zunahme der Anteile von Migrant*innen
- durchschnittliche Abnahme an Arbeitslosen
- steigender Anteil Kinderarmut

Indikatorenanalyse: Ergebnisse Verdrängungsgefahr

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Schloßstraße / Amtsgerichtplatz		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	6,3	11,4	82,8
Vg2	Berufsbildungsabschluss	19,3	22,4	58,2
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	7,9	46,7	45,4
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	4,1	15,5	14,7
Vg5	Haushalte nach Herkunft	24,4	15,9	59,5
Vg6	Mietbelastung	24,4	31,6	44,1
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (Standardisiert auf 100)		16,3	26,5	57,1

Indikatorenanalyse: Ergebnisse Gebietsbindung

Indikatoren Gebietsbindung Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Nutzung der lokalen Infrastruktur	 16,8	 13,9	 69,3
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	 27,9		 72,1
Gb3	Angewiesenheit auf Fußläufigkeit der lokalen Infrastruktur	 31,5		 68,5
Gb4	Nachbarschaftliches Engagement & Angewiesenheit auf diese	 21,1		 78,9
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	 83,0		 17,0
Gb6	Wohndauer der Haushalte	 57,0	 18,6	 24,4
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		 36,6	 13,3	 50,1