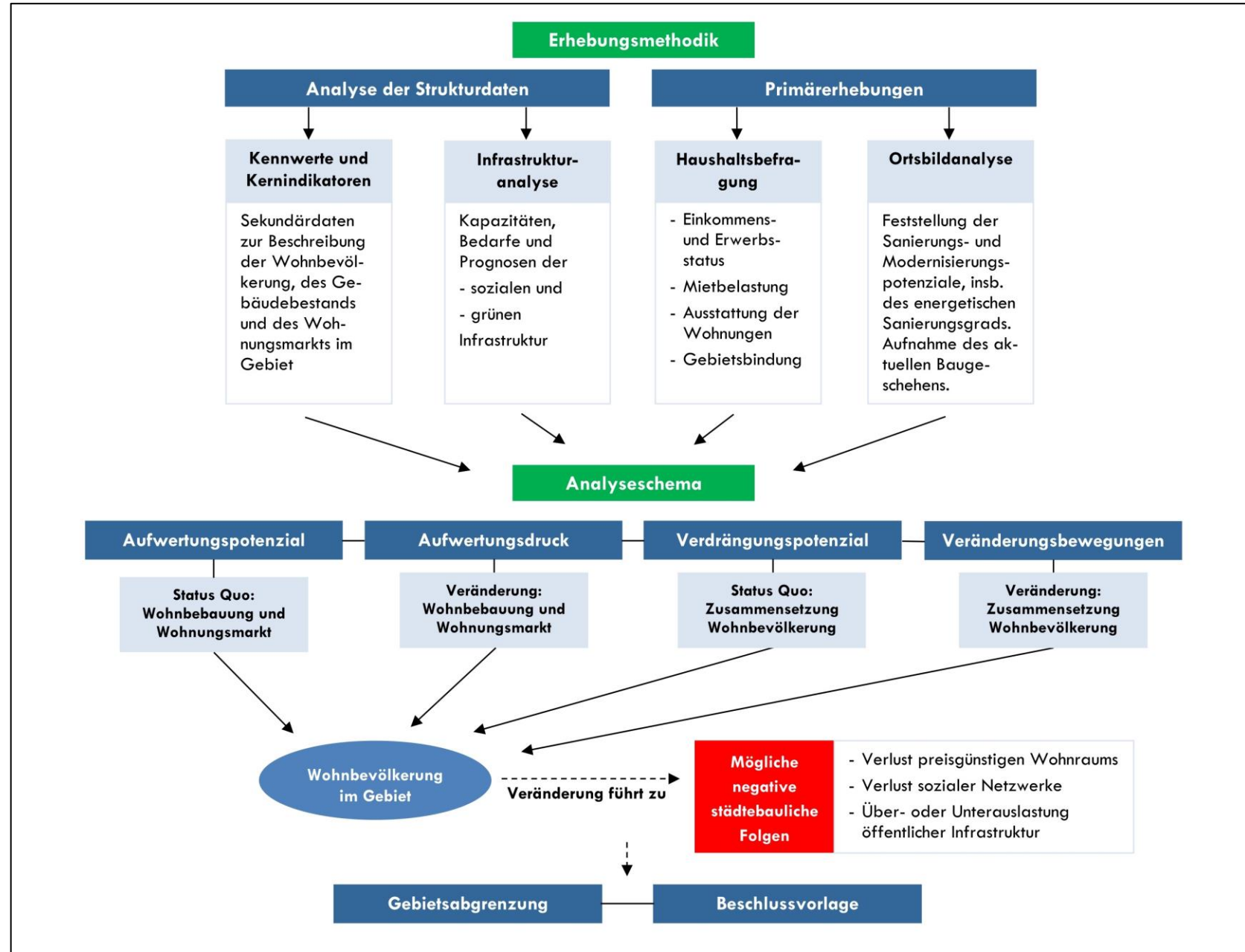


Vertiefende Untersuchung zu den Anwendungsvoraussetzungen für soziale Erhaltungsverordnungen in den Gebieten Brabanter Platz und Wilmersdorf West

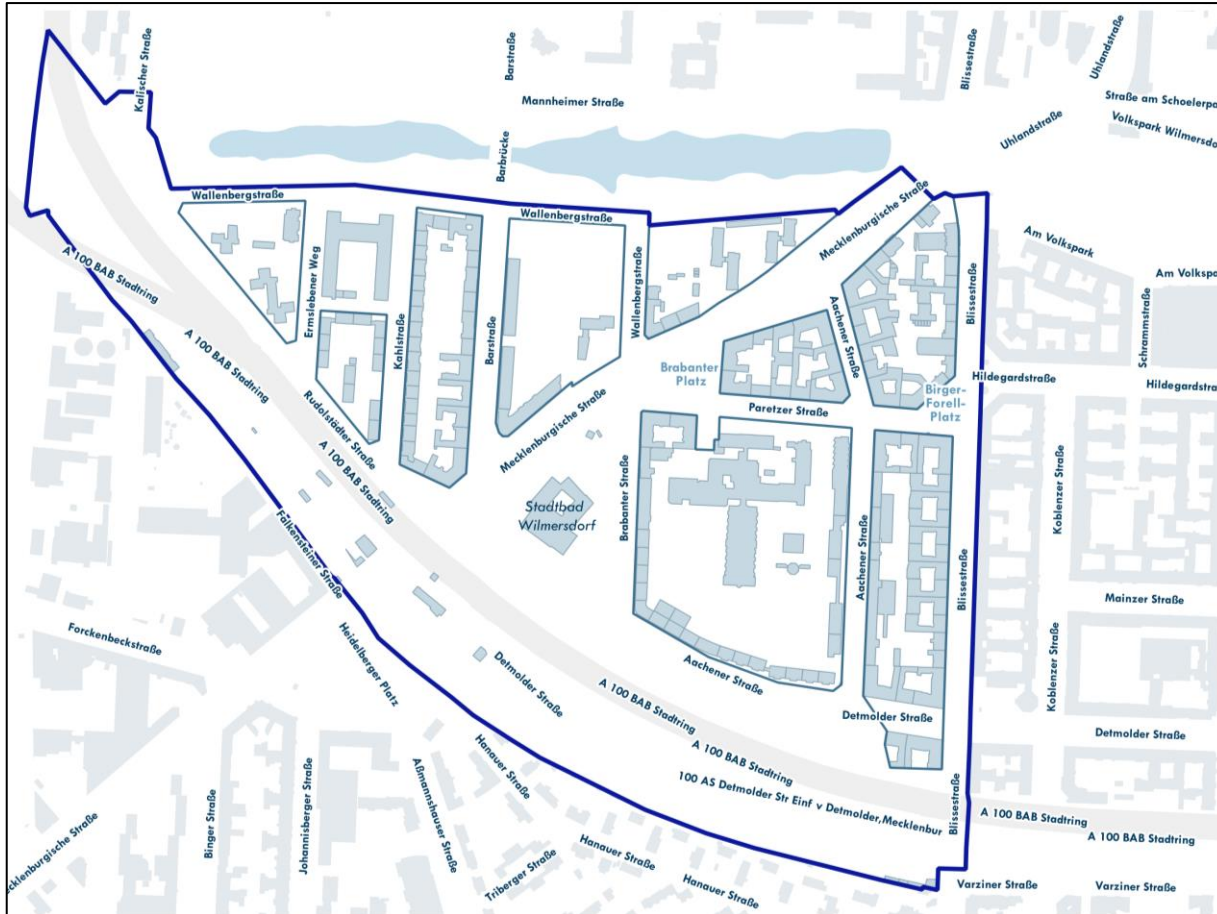
Ausschuss für Stadtentwicklung der
BVV Charlottenburg-Wilmersdorf am 09.11.2022



Untersuchungs- aufbau



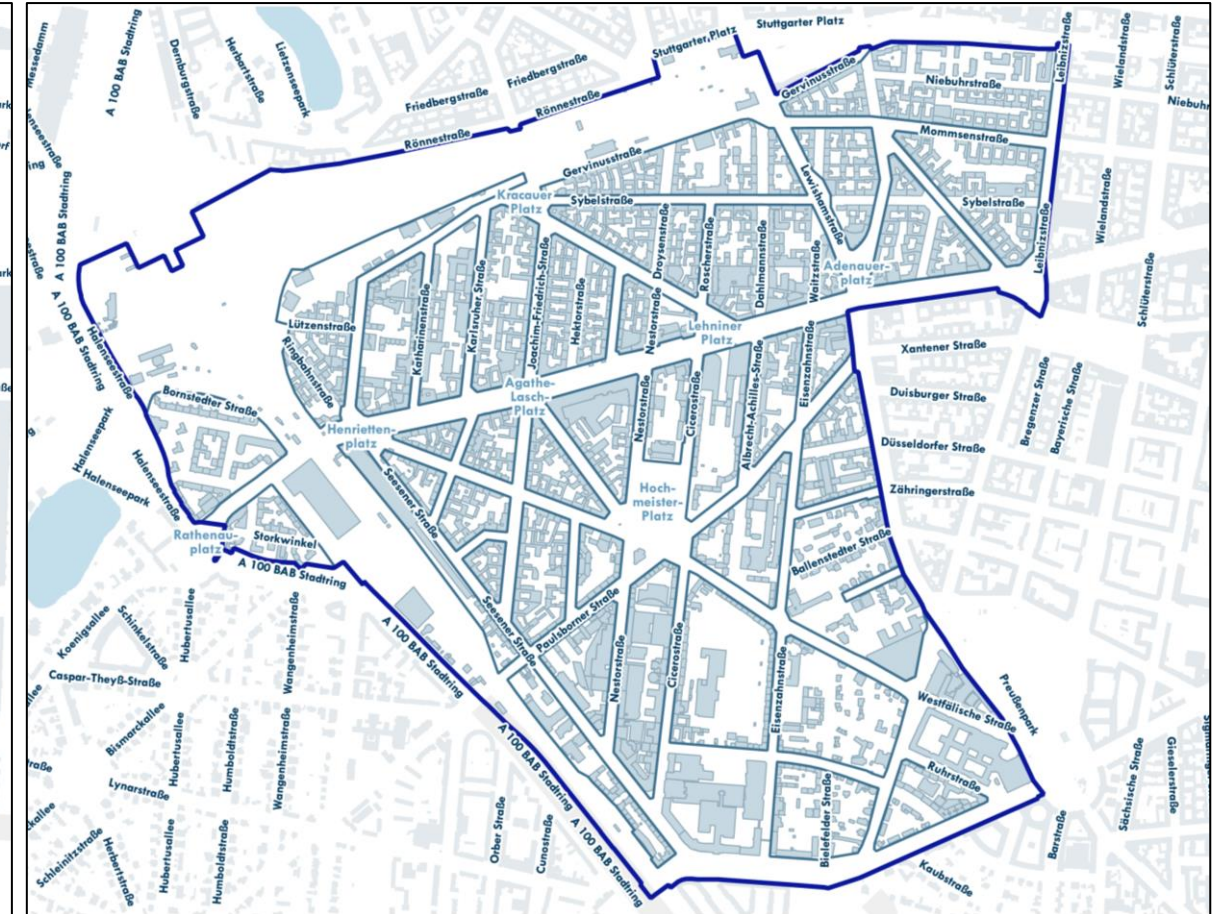
Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH; eigene Darstellung

4.436 Einwohner*innen
 2.334 Wohnungen
 167 Wohngebäude
 Stand: 31.12.2020

Wilmersdorf West



Quelle: LPG mbH; eigene Darstellung

33.703 Einwohner*innen
 18.853 Wohnungen
 1.260 Wohngebäude
 Stand: 31.12.2020

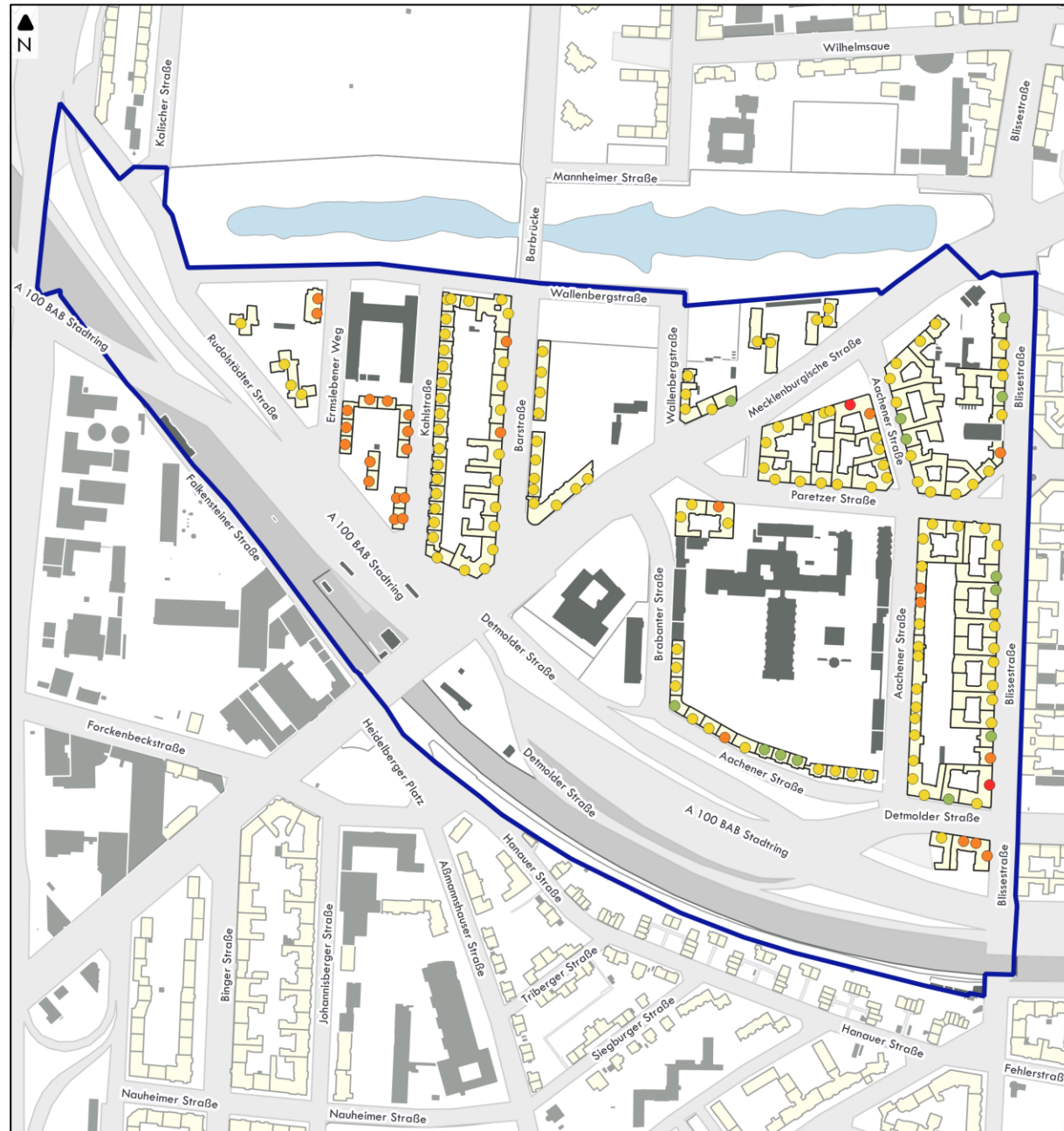
Kenndaten der Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Brabanter Platz	2.500	385	15,4 %	367*
Wilmersdorf West	7.000	1.670	23,9 %	1.649*

Quelle: LPG mbH; * Einige Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren

- Vergleich mit der Sekundärstatistik zeigt eine hohe Übereinstimmung hinsichtlich:
 - Anteil der Bevölkerung nach Wohnblöcken
 - Altersstruktur
 - Gebäudealter
- der ermittelte Datensatz ermöglicht die repräsentative Beschreibung der beiden Untersuchungsgebiete

Ortsbildanalyse: Fassaden- zustand



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmersdorf

Brabanter Platz

Fassadenzustand

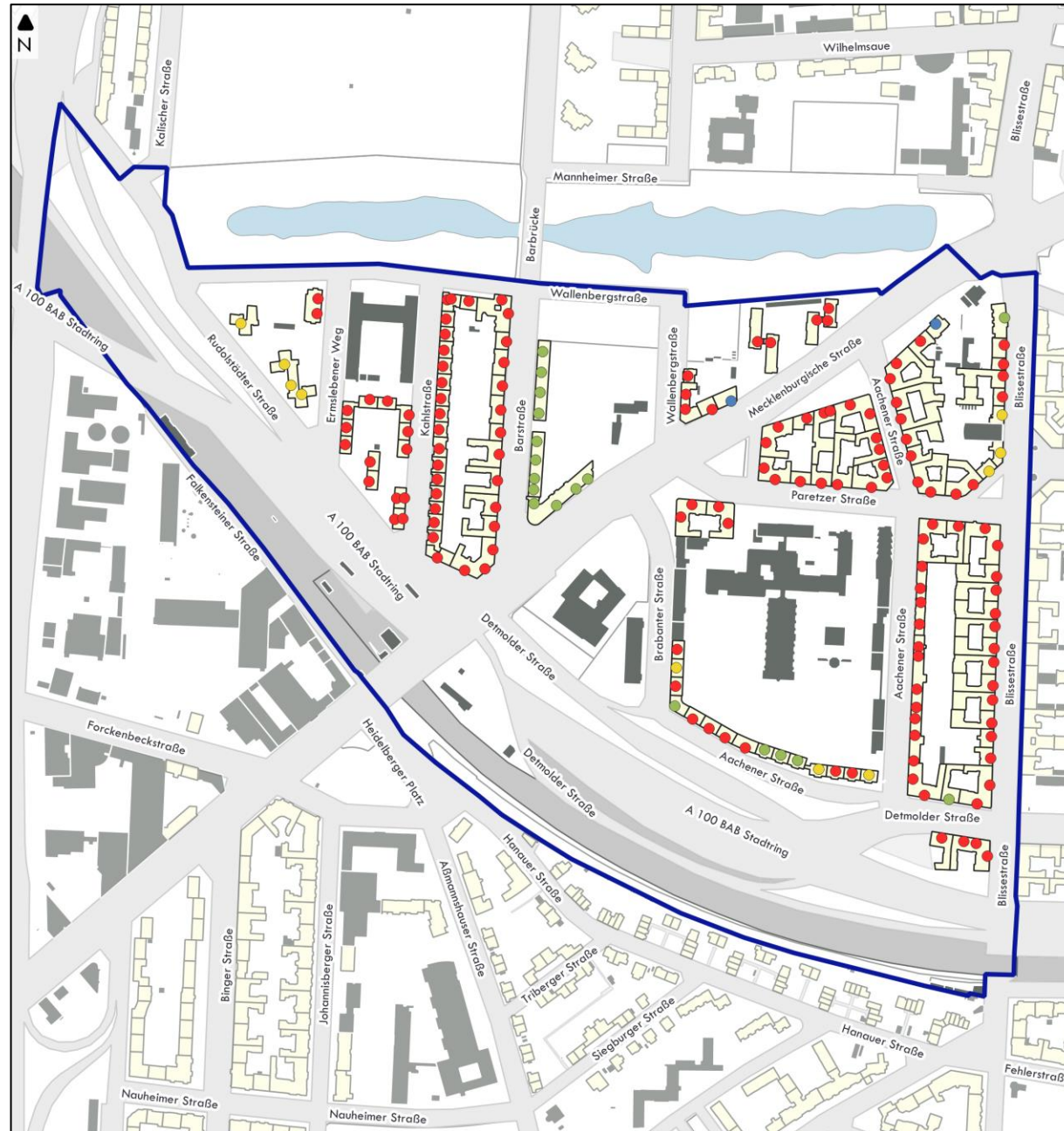
- sehr gepflegter Erhaltungszustand (neuwertige sanierte Fassade)
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)
- ungepflegter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)
- keine Einschätzung möglich

- Untersuchungsgebiet
- Bahnflächen
- Gewässer
- Straßen
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude

Kartengrundlage: Geoportal Berlin



Ortsbildanalyse: Fassaden- dämmung



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmersdorf

Brabanter Platz

Fassadendämmung

- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
- keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
- keine Einschätzung möglich

- ▭ Untersuchungsgebiet
- Bahnflächen
- Gewässer
- Straßen
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude

Kartengrundlage: Geoportail Berlin

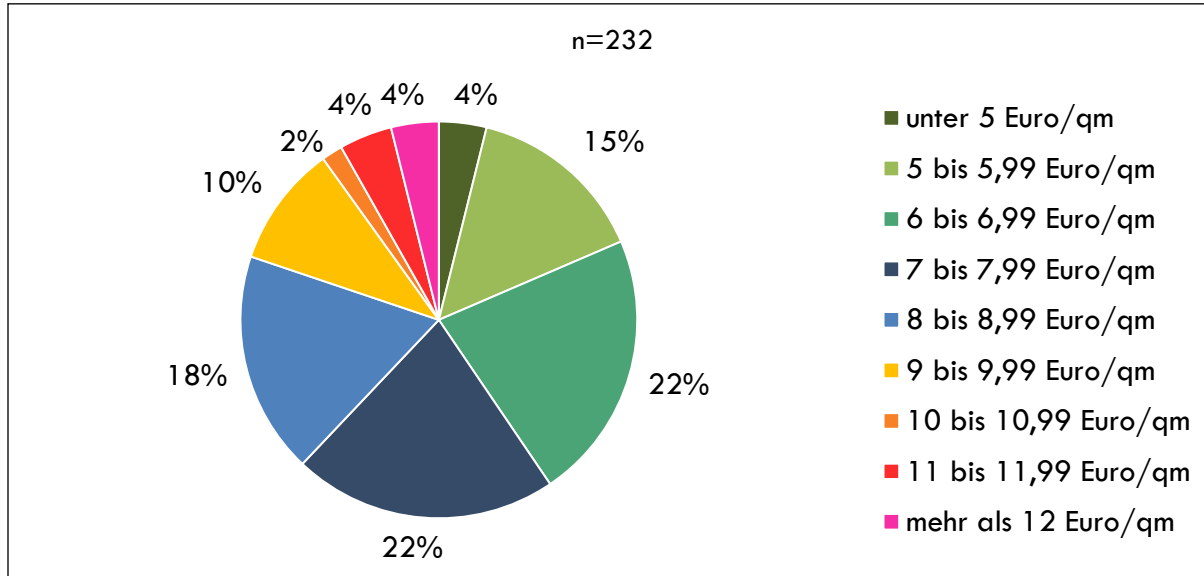


Ausstattung

Ausgewählte Ausstattungsmerkmale	Brabanter Platz
	(n=363)
einfache Ausstattung im Badezimmer ¹	77 %
gehobene Ausstattung im Badezimmer ²	21 %
Fußbodenheizung	2 %
Einfachverglasung	13 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	6 %
Balkon o. ä. mit bis zu 4 qm Grundfläche	68 %
Balkon o. ä. mit mehr als 4 qm Grundfläche	17 %
weiterer Balkon o. ä.	10 %
Aufzug	34 %
überw. hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	22 %
Gegensprechanlage mit Kamera	4 %
energiesparende Heizungsanlage	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	17 %

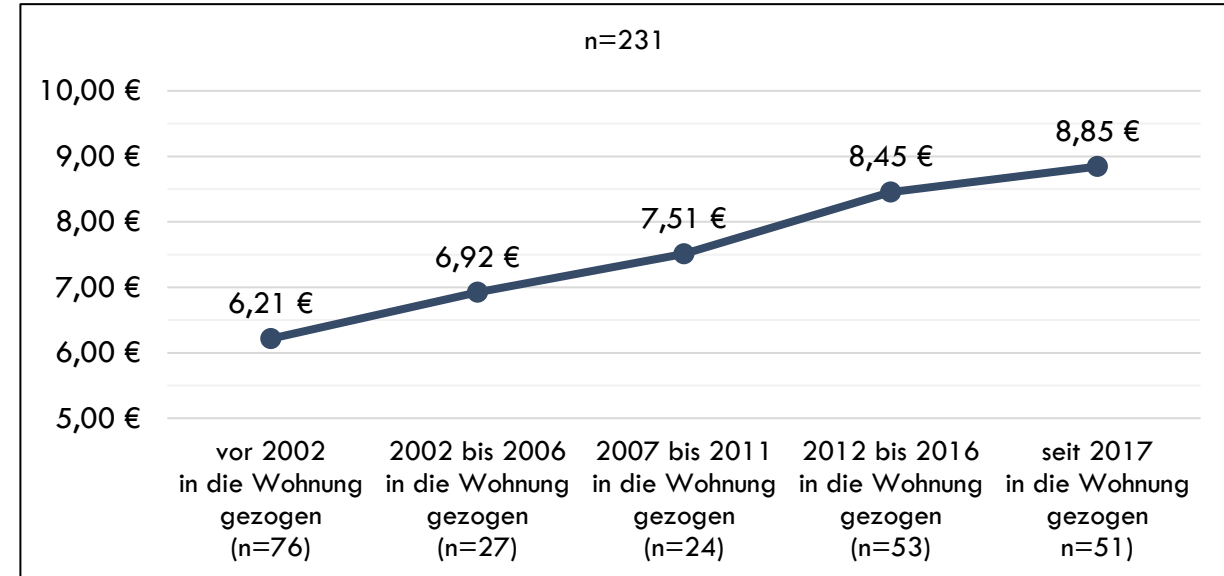
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; ¹: Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne; ²: >80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.

Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

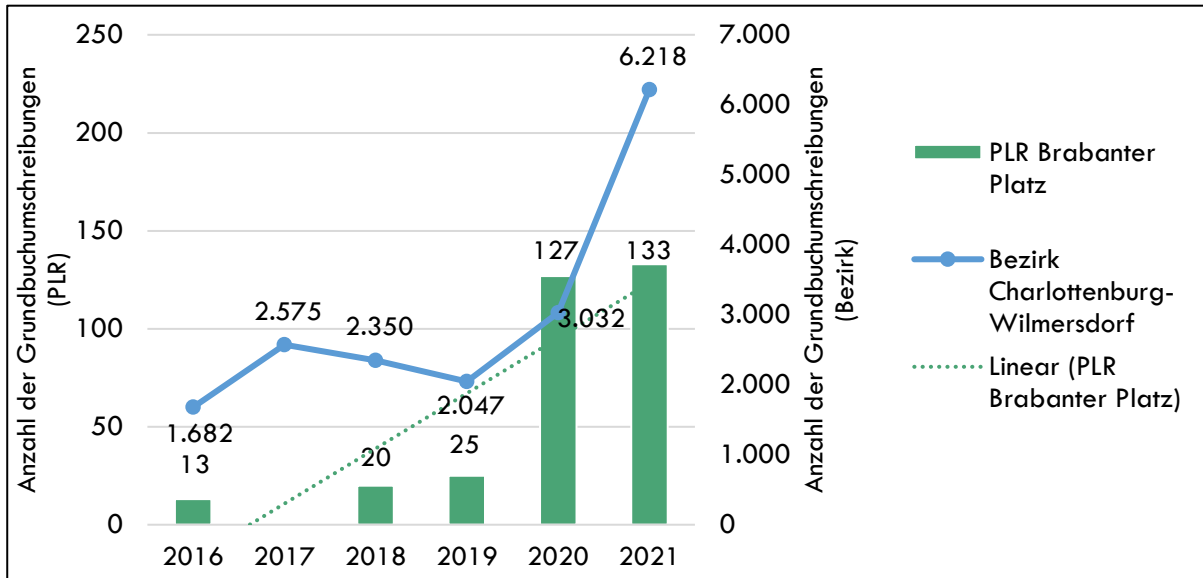
Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

- Bestandsmietniveau 2021: 7,46 Euro/qm (nettokalt)
 - Angebotsmietniveau 2021: 8,40 Euro/qm (nettokalt)
- zum Vergleich: Bezirk: 13,29 Euro/qm, Berlin: 10,55 Euro/qm

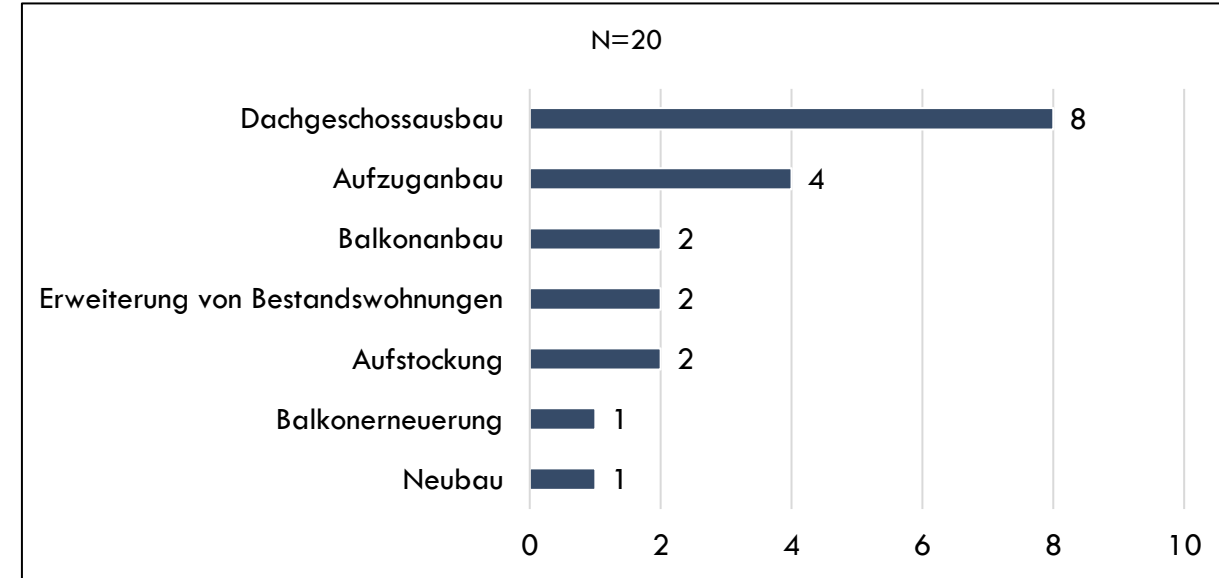
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zwischen 2016 und 2021



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV

- 318 Wohnungen in Eigentum umgewandelt = 13,6 % des Wohnungsbestands
- zum Vergleich: Bezirk: 9,8 %, Berlin: 5,3 %

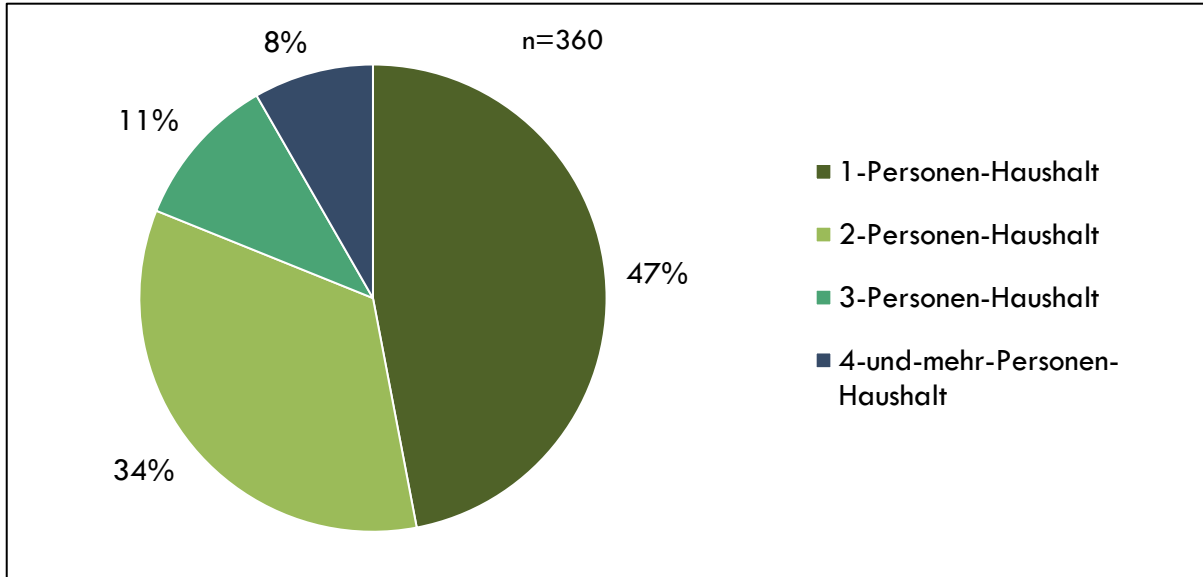
Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2021



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

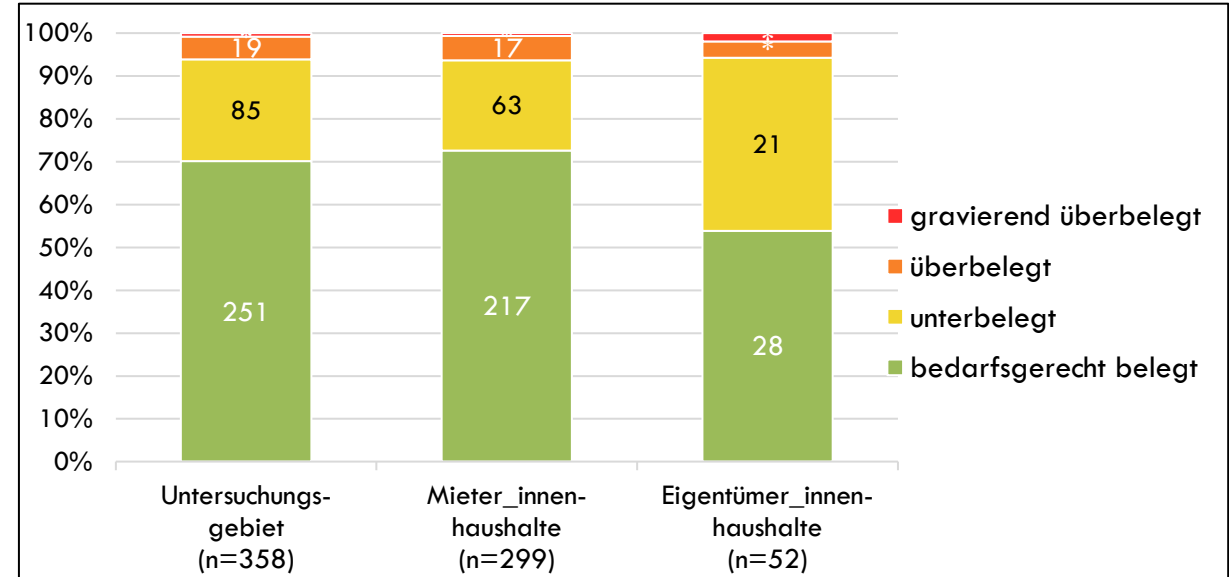
- 13 % der Wohngebäude von Bauanträgen betroffen

Haushaltsgröße



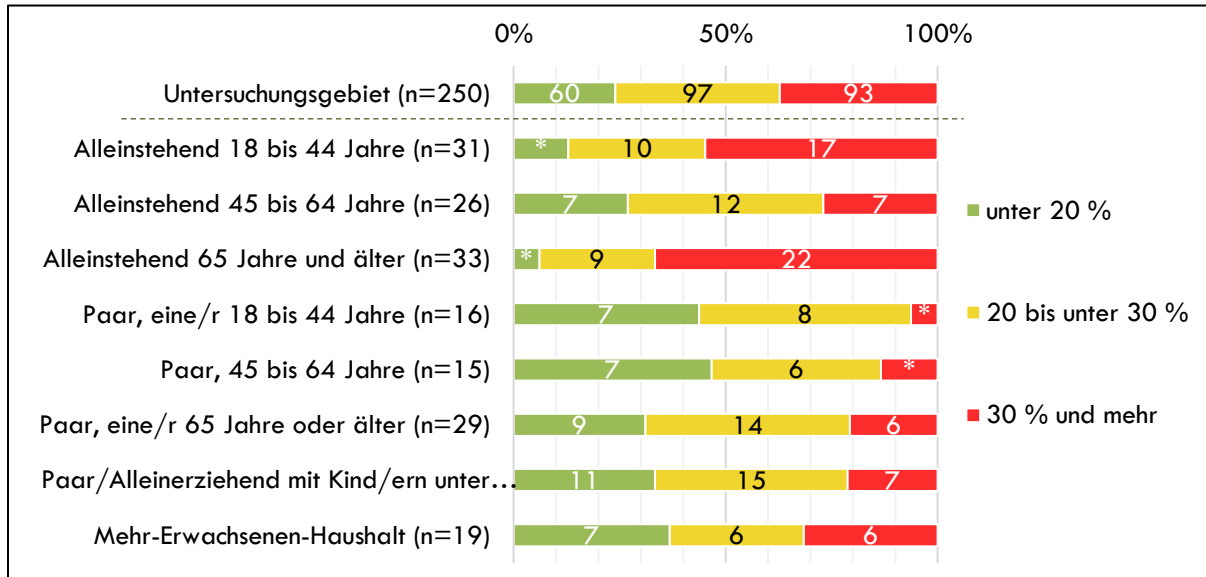
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Wohnungsbelegung



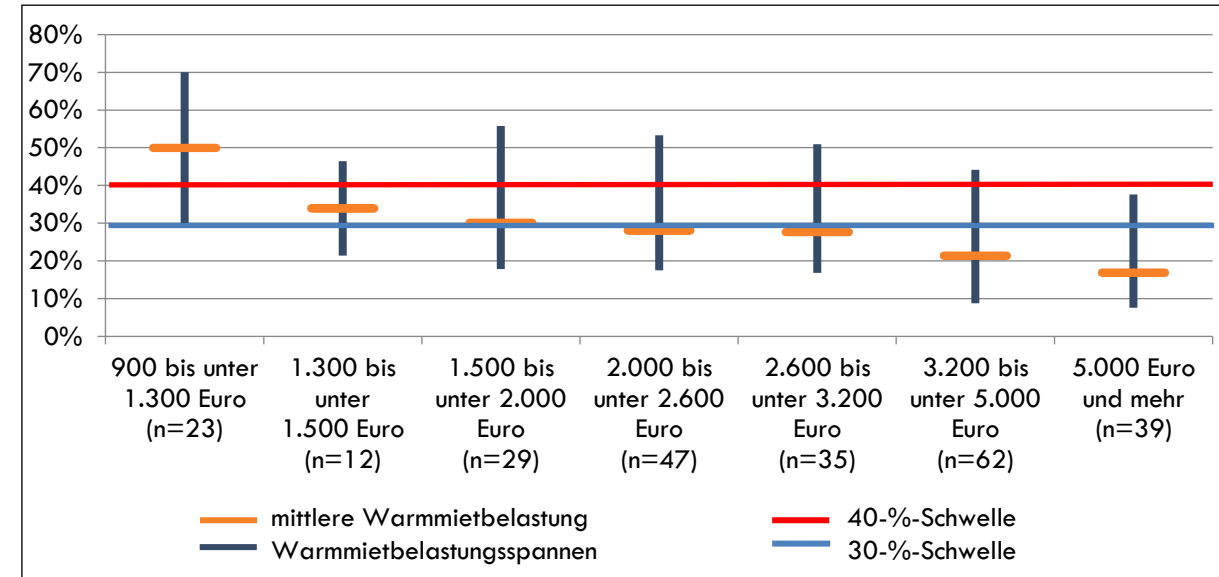
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Warmmietbelastung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



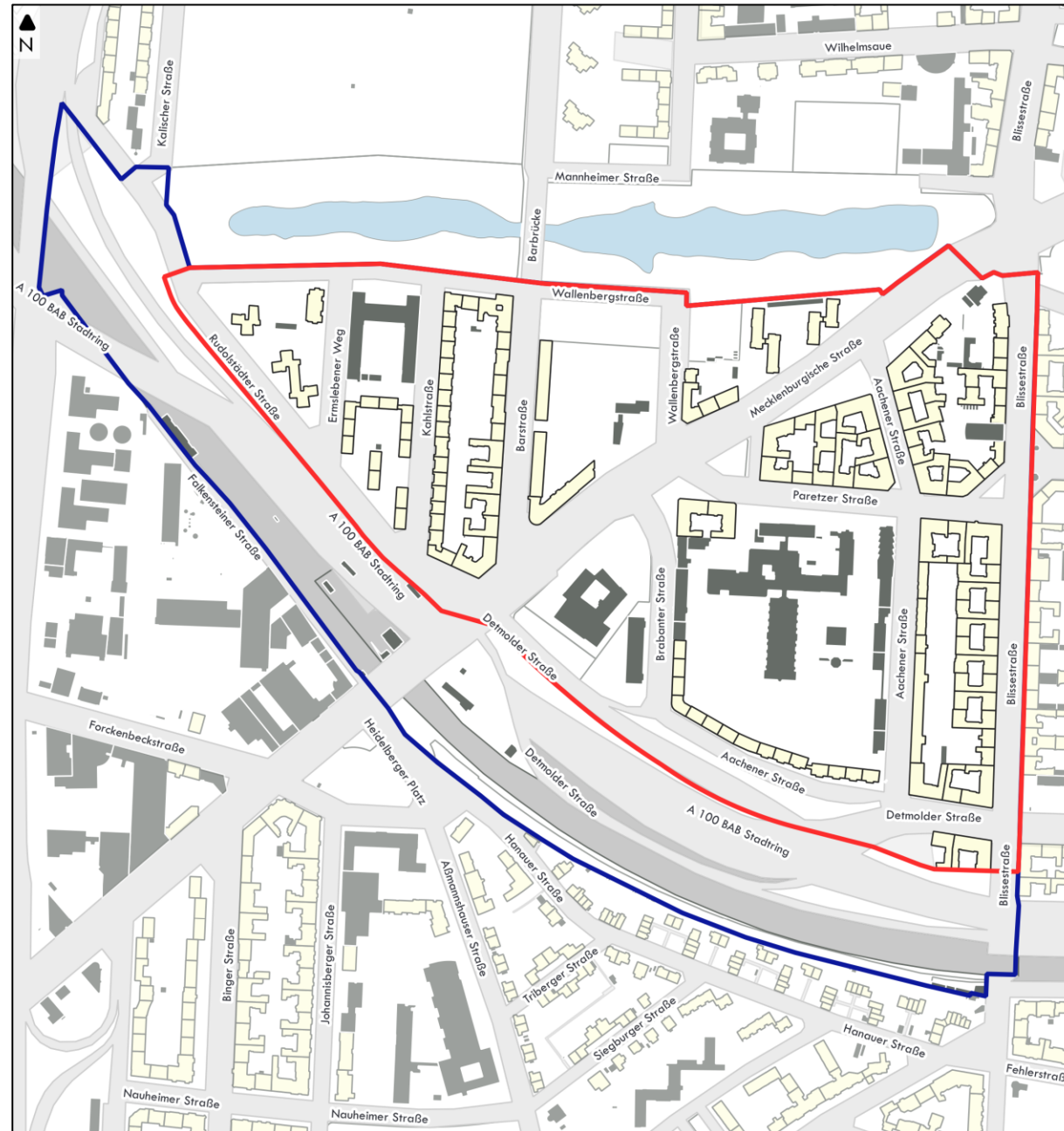
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

- 19 % der Haushalte sind einkommensarm (zum Vergleich: Bezirk: 16,1 %, Berlin: 17,8 %)
- ein besonders niedriges Äquivalenzeinkommen haben Alleinstehende im Alter über 64 Jahre, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte
- Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen besonders hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf

Fazit und Empfehlung

- **Aufwertungspotenzial**
 - großes Potenzial zum An- und Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale im noch günstigen Mietwohnungsbestand sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- **Aufwertungsdruck**
 - überdurchschnittlich hohe Umwandlungs- und Verkaufsquote von Eigentumswohnungen
 - bauliche Aufwertungspotenziale werden genutzt (rege Bautätigkeit)
- **Verdrängungspotenzial und Veränderungsbewegungen**
 - Übereinstimmung Wohnungsangebot und Bevölkerung
 - hohe Einkommensarmut und Warmmietbelastung
 - starker Anstieg des Einkommensniveaus
 - Nutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen durch verdrängungsgefährdete Haushalte
- **Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets**

Empfohlene Gebietskulisse



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmersdorf

Brabanter Platz

Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet

- Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets
- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnflächen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin



Mehrstufige Analyse:

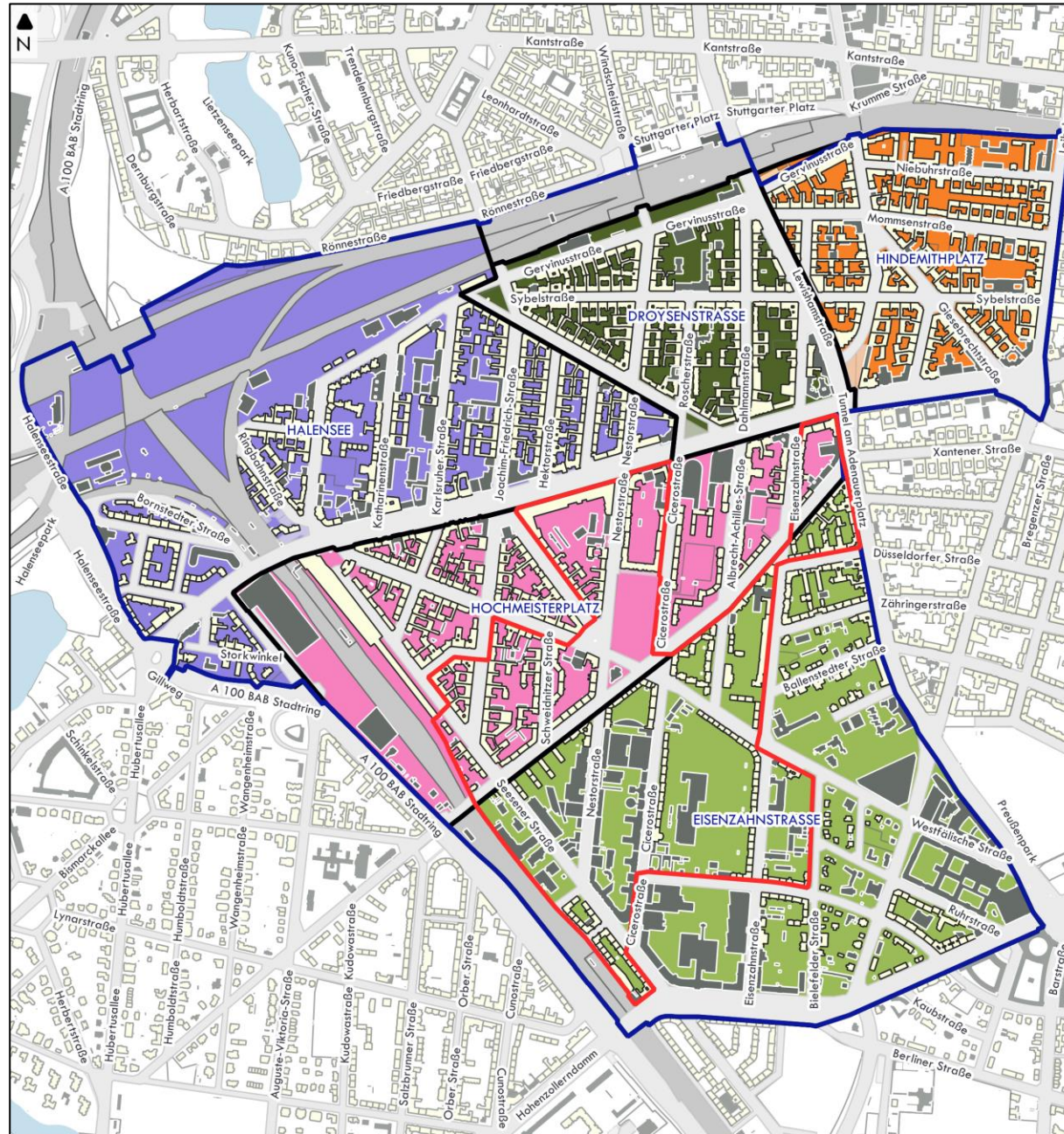


Gesamtgebiet

Planungsräume

Blöcke

Verdachtsgebiet



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmersdorf

Wilmersdorf West

Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet und Planungsräume

- Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets
- Untersuchungsgebiet
- PLR Droyßenstraße
- PLR Eisenbahnstraße
- PLR Halensee (neuer Zuschnitt)
- PLR Hindemithplatz
- PLR Hochmeisterplatz (neu)
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnflächen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin



Gegenüberstellung Indikatoren I

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=393)	Restliches Untersuchungsgebiet (n=1.229)
Mieter_in/Eigentümer_in	94 %/6 %	78 %/22 %
Wohnfläche in qm	69 qm	80 qm
Anzahl Zimmer	2,5 Zimmer	3 Zimmer
Bedarfsgerechte Wohnungsbelegung	76 %	62 %
Bestandsmiete	8,06 €	8,75 €

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=309)	Restliches Untersuchungsgebiet (N=951)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	14 %	30 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	75 %	64 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	10 %	6 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0 %	0 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf Grundlage der Ortsbildanalyse; aufgrund von Rundungen können die Ergebnisse ungleich 100 % sein

Gegenüberstellung Indikatoren II

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=393)	Restliches Untersuchungsgebiet (n=1.229)
Mieterhöhung letzte 5 Jahre	53 %	46 %
modernisierungsbedingte Mieterhöhungen	10 %	6 %
Modernisierung letzte 5 Jahre	9 %	8 %
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen	2.570 €	3.300 €
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen: unter 2.000 €	28 %	19 %
2.000 bis unter 3.200 €	39 %	29 %
3.200 Euro und mehr	33 %	52 %
Äquivalenzeinkommen	2.000 €	2.550 €
Einkommensarme Haushalte	24 %	14 %
Warmmietbelastung 30 % und mehr	50 %	45 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Fazit und Empfehlung I

Festsetzungsgründe für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“:

- Konzentration verdrängungsgefährdeter Wohnbevölkerung, hoher Anteil einkommensarmer Haushalte
- (noch) günstiges Mietniveau
- vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale
- hohes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Passgenauigkeit zwischen Wohnungsgröße und Haushaltsgröße
- soziodemografische und -ökonomische Veränderung der Bevölkerungsstruktur
- zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen
- **Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets**

Fazit und Empfehlung II

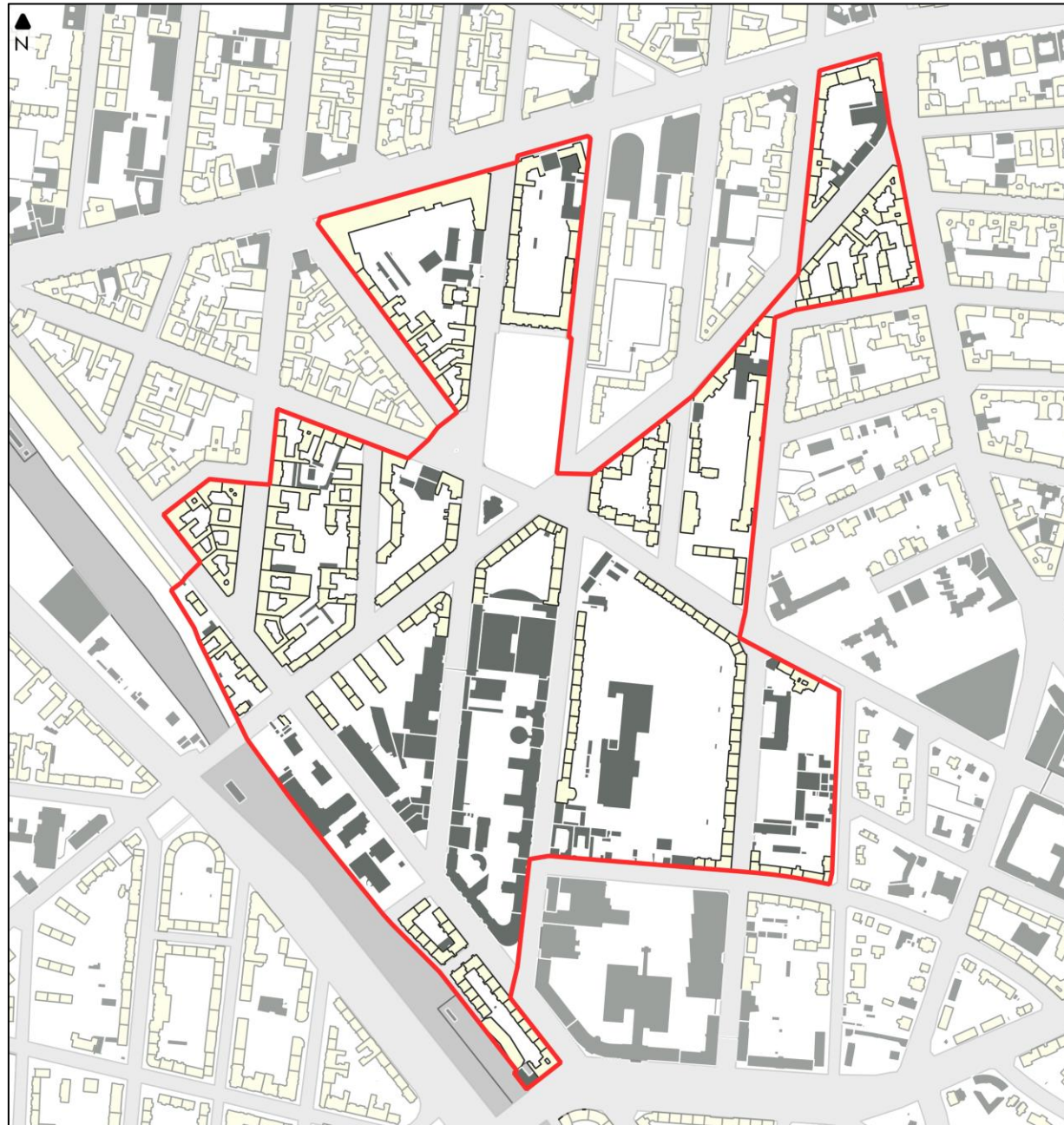
Ausschlussgründe für das restliche Untersuchungsgebiet

Allgemeine Ziele soziales Erhaltungsrecht	Restliches Untersuchungsgebiet
Erhaltung einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung	keine schutzwürdige bedarfsgerechte Wohnungsbelegung aufgrund hohen Wohnflächenverbrauchs und hohem Anteil unterbelegter Wohnungen
Erhaltung günstigen Mietwohnraums	Überdurchschnittlich hohes Angebots- und Bestandsmietniveau. Keine Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum. Teilräumlich hoher Anteil (selbstgenutzten) Wohneigentums.
Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	Wirtschaftlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit geringer Einkommensarmut sowie geringem Anteil von Leistungsbeziehenden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

- Keine Konzentration verdrängungsgefährdeter Haushalte
- Wirkungsgrad des städtebaulichen Instruments stark limitiert







Empfohlene Gebietskulisse



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmersdorf

Wilmersdorf West

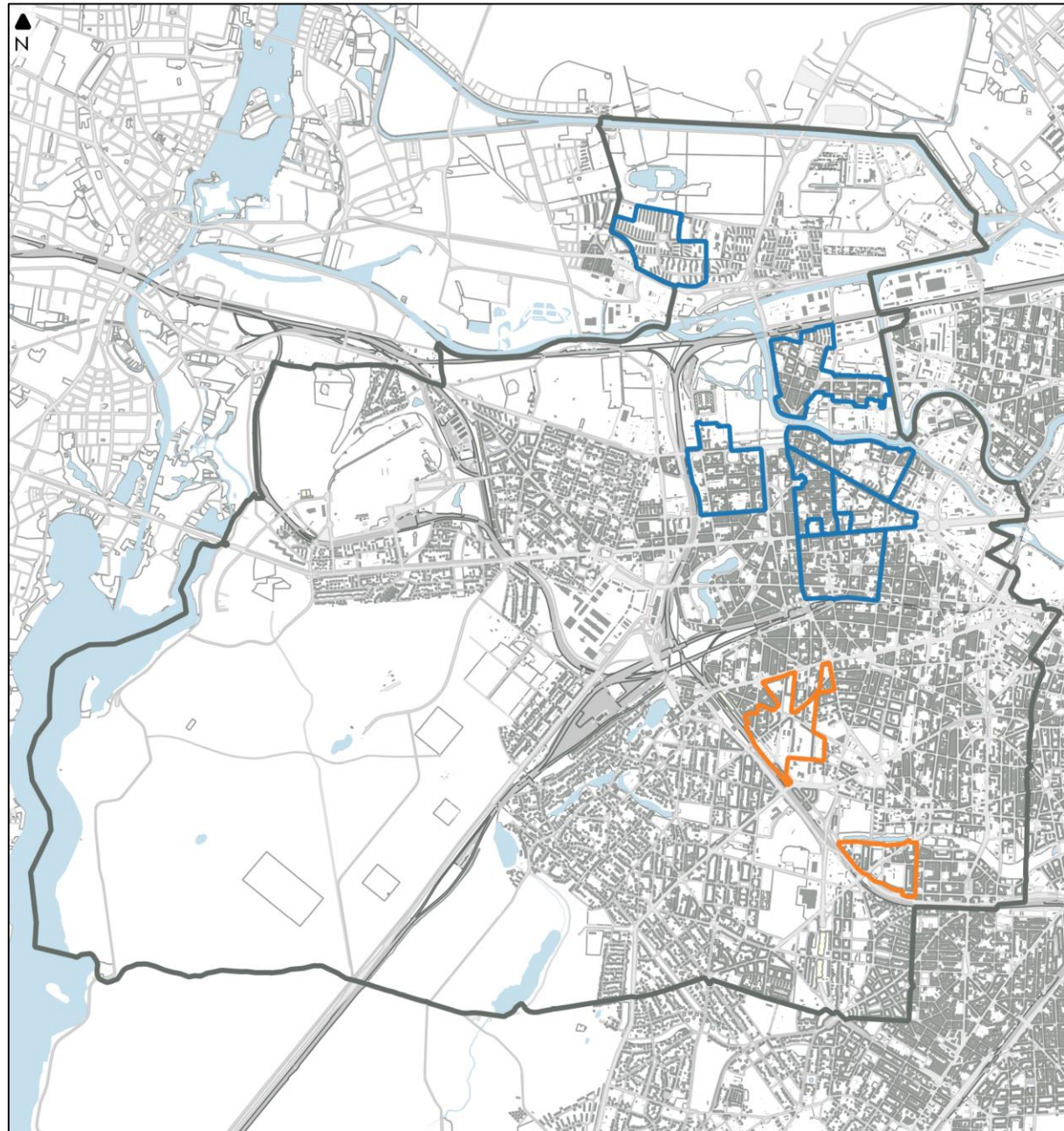
Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet

-  Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnflächen
-  Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin



Soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Charlottenburg- Wilmerdorf



Voruntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in Charlottenburg-Wilmerdorf

Bezirk Charlottenburg-Wilmerdorf

Bestehende und empfohlene soziale Erhaltungsgebiete

- bestehende soziale Erhaltungsgebiete
- empfohlene soziale Erhaltungsgebiete
- Bezirk Charlottenburg-Wilmerdorf
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnflächen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportail Berlin



Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team:

Adresse:

Telefon:

E-Mail:

Webseite:

Roland Schröder, Sören Drescher, Anna Borostowski

Gaudystraße 12

10437 Berlin

030-816 16 03 93 | 030-816 16 03 94

office@lpgmbh.de

www.lpgmbh.de

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

- **Verlust von günstigem Mietwohnraum:**
 - Ziel: Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie ggf. nach Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner_innen durch die bezirkliche Mieter_innenberatung sowie der Eigentümer_innen sind dafür sinnvoll.

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

- **Verlust einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung:**
 - Ziel: Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner_innenstruktur. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört insbesondere auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.
- **Verlust der sozialen Mischung:**
 - Ziel: Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei und ermöglicht die Aufrechterhaltung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind bzw. diese auch selbst leisten.

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

- **Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur:**
 - Ziel: Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner_innen abgestimmten sozialen Infrastruktur und Vermeidung zusätzlicher öffentlicher Investitionen.