

V o r l a g e  
zur Beschlussfassung  
für die Bezirksamtssitzung  
am 28.11.2023

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Gritznerstraße Nord“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff
3. Beschlussentwurf: Das Bezirksamt beschließt:
1. Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Gritznerstraße Nord“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz wird als Rechtsverordnung festgesetzt.
  2. Die Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu verkünden.
  3. Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
4. Begründung: siehe Anlage
5. Rechtsgrundlagen: § 172 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 15 BezVerwG  
§ 36 Abs. 2 b, c, Abs. 3 BezVerwG  
§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)
6. Finanzielle Auswirkungen: keine
7. Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung: keine spezifischen Auswirkungen
8. Veröffentlichung (BVV-BNr: 471/V): ja
9. An der Vorlage hat mitgewirkt: keiner

V o r l a g e  
zur Kenntnisnahme  
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Gritznerstraße Nord“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

-----  
Das Bezirksamt hat am 28.11.2023 beschlossen:

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Gritznerstraße Nord“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz als Rechtsverordnung festzusetzen und die Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu verkünden.

Auf die Anlagen wird verwiesen.

Maren Schellenberg  
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff  
Bezirksstadtrat

## **Soziale Erhaltungsverordnung „Gritznerstraße Nord“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

### **Begründung**

#### **I. Allgemeines**

Mit der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die städtebaulichen Ziele sind

1. die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnraumangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Grundlage für die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes bildet die im Jahr 2021/22 im Auftrag des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von der LPG Landesweiten Planungsgesellschaft mbH erstellte vertiefende Untersuchung zu einem möglichen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in den Planungsräumen Schloßstraße und Markelstraße des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

In der vertiefenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets – dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ – vorliegen.

#### **II. Ausgangslage**

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Jahr 2019 ein Grob screening zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete anhand von überwiegend sekundärstatistischem Datenmaterial erstellen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die vier Planungsräume Schloßstraße, Markelstraße, Mittelstraße und Feuerbachstraße mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten als Verdachtsgebiete für den möglichen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert. Gemäß dem Grob screening überlagern sich in den vier Planungsräumen begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale, eine hohe Dynamik bei den wohnungswirtschaftlichen Parametern wie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein zum Teil ausgeprägtes Verdrängungspotenzial. Damit wurde die erste Phase zur Festsetzung von sozialen Erhal-

tungsverordnungen durchgeführt. In einem zweiten Verfahrensschritt war im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen, die u. a. eine kleinräumige Haushaltsbefragung umfassen, zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht in den vier Verdachtsgebieten vorliegen. Damit wurde dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf entsprochen.<sup>1</sup>

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ umfasst Teile der Planungsräume Schloßstraße und Markelstraße und wird im Westen durch die Paulsenstraße sowie im Süden durch die Flemmingstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Gebietsgrenze entlang der Lepsiusstraße bis zur Bornstraße, folgt dieser nach Westen und knickt dann in die Kreuznacher Straße ab. Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Steglitz und gehört zur Bezirksregion Schloßstraße.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ wohnten zum 31.12.2021 rund 5.000 Personen. Die größten Altersgruppen sind die der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre und die der Personen im Alter über 65 Jahre mit 30 bzw. 18 %. Die Bevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 33 % im Gebiet zu 41 % im Bezirk – und der Anteil an Personen unter 45 Jahren mit 54 % größer ist als im Bezirk mit 46 %.<sup>2</sup>

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ ist insbesondere durch gründerzeitliche Blockbebauung und Bebauung der 1920er Jahre geprägt. Lückenbauten aus der Zeit zwischen 1950 und 1990 sind ebenso vorhanden, jedoch befinden sich nur wenige Neubauten im Gebiet.

## **1. Aufwertungspotenzial**

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ umfangreiche bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen geprägt. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ belegt. Der Wohnungsbestand hält unterschiedlich große Wohnungen bereit. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen (71 %) und Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 100 Quadratmetern und mehr Wohnfläche (79 %) gekennzeichnet. Vor allem

---

<sup>1</sup> Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf, Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs.Nr.1805/V.

<sup>2</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021.

für (sehr) kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und Wohnungen zwischen 40 bis 59 Quadratmetern besteht Potenzial zur Zusammenlegung. Diese beiden Wohnungsgrößenklassen machen zusammen 21 % im empfohlen sozialen Erhaltungsgebiet aus.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Nur circa ein Zehntel der Wohnungen befinden sich im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft. 25 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 36 % dieser Wohnungen werden allerdings weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer\*innen im Gebiet mit 16 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für 66 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen<sup>3</sup> zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet große bauliche Aufwertungspotenziale bestehen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Vor allem bei der energetischen Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen, der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen besteht die Möglichkeit, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen.

69 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 1 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 14 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Nettokaltmiete beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet im Median 8,11 Euro pro Quadratmeter. Damit wird das Berliner Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2021 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt zwar übertroffen, dennoch trägt das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei: Noch ein Fünftel der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter, insgesamt 47 % von unter 8,00 Euro je Quadratmeter. Etwas preisdämpfend wirkt sich der kommunale und insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, doch dieser umfasst nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands.

Die Angebotsmieten liegen in den Planungsräumen Schloßstraße und Markelstraße hingegen deutlich über dem Landes- und Bezirksschnitt. Im Jahr 2020 betrug die Angebotsmiete im Planungsraum Schloßstraße 13,78 Euro und im Planungsraum Markelstraße 11,85 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit 10,31 Euro pro Quadratmeter und der Wert von Berlin mit 10,14 Euro pro Quadratmeter deutlich überschritten.

Gleichzeitig bietet das günstige Bestandsmietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der

---

<sup>3</sup> Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

soziodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist der preisgünstige Mietwohnraum im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner\*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

## **2. Aufwertungsdruck**

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt einen hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst.

Auch wenn festgestellt wurde, dass im Untersuchungsgebiet (noch) eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum gewährleistet wird, lassen sich Veränderungen belegen: Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, haben nur noch 13 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. 55 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, zahlen bereits eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei 21 % sogar mehr als 12 Euro pro Quadratmeter zahlen. Bei den Haushalten, die vor 2011 zugezogen sind, ist eine Miete von mehr als 10 Euro noch die Ausnahme. Es bestehen große Unterschiede zwischen langjährigen Mieter\*innen und neu in das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung deutlich angestiegen ist.

Die Angebotsmiete bei Wiedervermietung ist in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebiets stärker gestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt und lag deutlich über diesen Vergleichswerten. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise deuten auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Bei 57 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet erfolgte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. 80 % der Mieterhöhungen wurde mit der ortsüblichen Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 11,7 % bzw. 0,79 Euro je Quadratmeter angestiegen.

Die Aussicht auf höhere Mieteinnahmen bietet Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen. Bei einer Modernisierung lassen sich zudem durch die Modernisierungumlage höhere Mietsteigerungen erzielen. Darum bemisst sich der Aufwertungsdruck neben der Mietentwicklung insbesondere an der Dynamik von durchgeführten baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. Während des Mietverhältnisses wurden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bei jedem vierten Haushalt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bei 3 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Die meisten Modernisierungen erfolgten in den letzten fünf Jahren. Auch anhand der Bauanträge lässt sich eine rege Bautätigkeit im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nachvollziehen. In vielen Fällen handelt es sich um erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, welche mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden könnten. Beispielsweise umfassen energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen zusammen 37 % der in der Haushaltsbefragung festgestellten Modernisierungsmaßnahmen. Anknüpfend an das festgestellte Aufwertungspotenzial besteht weiterhin ein großes Potenzial für die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet, sodass die Vielfalt der Maßnahmen belegt, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Instrumentarium im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet anwendbar ist.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In den Planungsräumen Schloßstraße und Markelstraße ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen den Jahren 2015 und 2020 konstant, im Planungsraum Schloßstraße dabei überdurchschnittlich hoch. Folglich wurden die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB ausgiebig genutzt.

Zusammenfassend ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen.

### **3. Verdrängungspotenzial**

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf durch eine etwas jüngere Bewohner\*innenschaft gekennzeichnet: Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist mit jeweils 30 % anteilig am stärksten vertreten. Insgesamt sind 54 % der Personen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind es zum Vergleich 46 %.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltsform und Haushaltsgröße sowie die Herkunft gekennzeichnet. Im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf leben im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet mehr Personen mit einem Migrationshintergrund: Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist um 4 %-Punkte und der Anteil der Ausländer\*innen um 2 %-Punkte größer als im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Aufgrund des Wohnungsschlüssels und der teilweise noch günstigen Bestandsmieten stimmt das Wohnungsangebot mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung weitgehend überein: 72 % der Wohnungen sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße bedarfsgerecht belegt. Ein Fünftel der Wohnungen sind jedoch unterbelegt, wobei der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen mit hoher Wohndauer in der Wohnung entfällt. Dies ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, was nicht zuletzt mit dem vergleichsweise günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen zusammenhängt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass der Planungsraum Schloßstraße in allen Kategorien die Vergleichswerte des Bezirks übersteigt, jedoch die Vergleichswerte der Stadt Berlin unterschreitet. Der Planungsraum Markelstraße ist nur hinsichtlich der Altersarmut auffällig. Weil das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ nur einen kleinen Teil der Planungsräume Schloßstraße und Markelstraße ausmacht, sind die Sekundärstatistiken auf Planungsebene nur bedingt aussagefähig für die Beurteilung der sozialen Situation im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.

Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass die Spanne der Nettohaushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet groß ist. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet um 18 Prozentpunkte erhöht im Vergleich mit der Gesamtstadt. Gleichzeitig beträgt jedoch der Anteil der einkommensarmen Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 23 %, was den Wert des Landes Berlin von 17,8 % und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von 17,2 % deutlich überschreitet. Besonders Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Zwei Drittel der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 42 % der einkommensarmen Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

38 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 10 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen unter 2.000 Euro besonders betroffen.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (74 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (61 %)

- Alleinstehend 18 bis 44 Jahre (51 %), besonders drastisch bei den Alleinstehenden unter 27
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (46 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist neben der zentralen Lage die Ausstattung der Wohnung, Nähe zu Verwandten, Freunden und/ oder Bekannten sowie die günstige Miete bei Einzug. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von großer Bedeutung. Einige Haushalte im Gebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

**Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre:** Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen und verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Die jungen Alleinstehenden sind auf kleine Wohnungen zu günstigen Mieten angewiesen. Dieses Wohnungsangebot stellt in zentraler Lage die Möglichkeit zum „Ankommen“ in Berlin, z. B. für Ausbildung oder Studium und die erste eigene Wohnung dar.

**Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer:** Das Einkommensniveau dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich, die Warmmietbelastung ist hoch. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf informelle Unterstützungsnetzwerke angewiesen. Im Vergleich zum Bezirk ist die Altersarmut in den Planungsräumen Schloßstraße und Markelstraße überdurchschnittlich hoch.

**Haushalte mit Kindern:** Die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 27 % der Alleinerziehenden und 52 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen.

**Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte:** 23 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

#### 4. Mögliche stadtstrukturelle Folgen

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu erwarten. Die sich aus dem bestehenden Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, durch Genehmigungsvorbehalte Einfluss auf die Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsform und Nutzung der Wohnungen zu nehmen und so die im Gebiet vorhandene Haushalts- und Bewohner\*innenstruktur zu bewahren.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen sowie sozioökonomischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

**Verlust von günstigem Mietwohnraum:** Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“ weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark genutzt. Das noch moderate Bestandsmietniveau in Teilen des Wohnungsbestands trägt zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte bei. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- 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 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.

**Verlust einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung:** Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

- 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 auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

**Verlust der sozialen Mischung:** Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung in einer innenstadtnahen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- 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.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und eine aus stadtplanerischer Sicht adäquate behutsame und

allmähliche Entwicklung zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Entwurf vom 28.07.2023

**Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Gritznerstraße Nord“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz**

Vom ..... 2023

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

**§ 1**

**Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Gritznerstraße Nord“**

(1) Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte mit einer blauen Linie eingegrenzte Gebiet „Gritznerstraße Nord“. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Verordnung.

(2) Das Original der anliegenden Karte ist beim Landesarchiv zur kostenfreien Ansicht niedergelegt. Das Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin enthält eine verkleinerte Fassung dieser Karte.

(3) Eine beglaubigte Kopie der Verordnung nebst anliegender Karte in Originalgröße kann ferner beim Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes zu den Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

**§ 2**

**Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet „Gritznerstraße Nord“**

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

**§ 3**

**Zuständigkeit**

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsgebiets „Gritznerstraße Nord“ gemäß § 1 dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 dieser Verordnung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

**§ 5**

**Ausnahmen**

§ 2 dieser Verordnung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

## **§ 6**

### **Verletzung von Vorschriften**

(1) Unbeachtlich wird eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

(2) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) wird für die Rechtswirksamkeit der Rechtsverordnungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

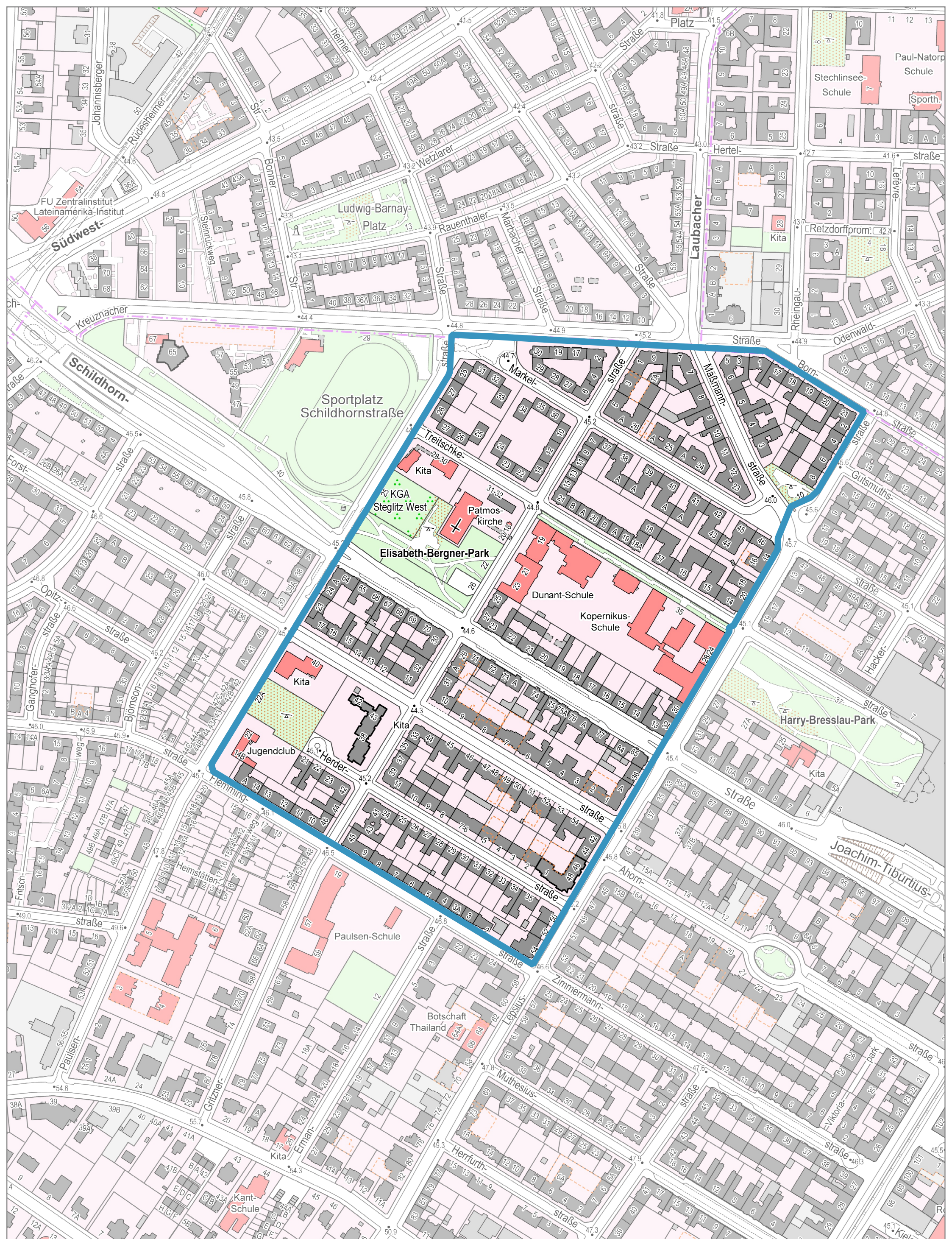
Berlin, den

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

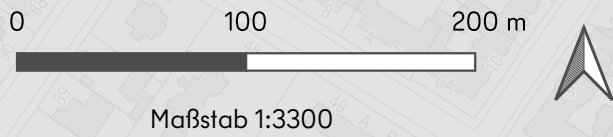
Maren Schellenberg  
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff  
Bezirksstadtrat

Anlage 1: Karte mit Geltungsbereich



**Soziales Erhaltungsgebiet**  
Gritznerstraße Nord



BA Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Vermessung und Kataster  
Karte von Berlin 1:5000, 2022