

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung
Tempelhof-Schöneberg von Berlin**



Ursprung: Mitteilung zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge:

Datum Gremium

08.11.2022 Bezirksamt

16.11.2022 Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**Mitteilung zur Kenntnisnahme
Bezirksamt**

Drucks. Nr:0419/XXI

**Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des
Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet "Wittenbergplatz" im Bezirk Tempelhof-
Schöneberg, Ortsteil Schöneberg**

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 den Untersuchungsbericht „Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Wittenbergplatz“ (**Anlage 1**) beschlossen.

Begründung

Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches ist der Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung in einem Gebiet, wenn eine Veränderung dieser Bevölkerungsstruktur negative städtebauliche Folgen erwarten lässt. Dies können etwa der Verlust von (noch) preiswertem Wohnraum oder die Über- und Unterausnutzung bzw. der daraus resultierende Abriss und Neubau von Infrastruktureinrichtungen, auch an anderer Stelle, aus Mitteln der öffentlichen Hand sein. Um einer durch bauliche Maßnahmen bedingten Verdrängung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet entgegenzuwirken, wird durch eine soziale Erhaltungsverordnung daher ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen (Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sowie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Umwandlung) eingeführt.

Bereits im Jahr 2012/2013 wurde in einem sogenannten "Grob screening" zur Ermittlung von Verdachtsgebieten für den Erlass von sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches das nun untersuchte Verdachtsgebiet "Wittenbergplatz" als ein Bereich mit einem hohen Verdrängungspotenzial identifiziert,

Abstimmungsergebnis:		
Kenntnis genommen:	abgelehnt:	überwiesen:

jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht für eine vertiefende Untersuchung empfohlen. In einem weiteren Grob screening von 2017 wurde dem jetzigen Verdachtsgebiet Wittenbergplatz eine reine Kerngebietsnutzung unterstellt, in dem Wohnnutzungen in der Regel planungsrechtlich nicht zulässig sind. Dies gilt zwar planungsrechtlich tatsächlich für einen Teil des Gebietes. Die reale Nutzung dieses Bereiches ist dennoch durch einen sehr hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt. Insbesondere gibt es im Verdachtsgebiet einen hohen Anteil an Wohnungen mit verhältnismäßig günstigen Mieten bzw. sozial gebundenen Wohnraum.

Aufgrund des über die letzten Jahre stetigen Bevölkerungszuwachses, des knapper werdenden Wohnraumangebots, der Inwertsetzungsstrategien von Grundstückseigentümern sowie drastischer Mietsteigerungen stellt das Verdachtsgebiet Wittenbergplatz einen Bereich dar, der aufgrund seiner Bewohner- und Mietenstruktur sehr anfällig für verdrängungsfördernde Maßnahmen, insbesondere Umwandlungen und (Luxus-) Modernisierungen ist. Daher erfolgte für diesen Bereich im Jahr 2021 durch das vom Stadtentwicklungsamt beauftragte Büro Landesweite Planungsgesellschaft mbH (LPG mbH) eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Wittenbergplatz". Danach empfiehlt LPG mbH die Festsetzung eines Teilbereichs des ursprünglich untersuchten Verdachtsgebiets als soziales Erhaltungsgebiet.

Ergebnisse der Untersuchung des Büros LPG mbH

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung des Büros LPG mbH vorgestellt. Die vollständige Untersuchung ist dem Abschlussbericht "Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Wittenbergplatz" (Anlage 1) zu entnehmen.

Im Zusammenspiel zwischen einem baulichen Aufwertungspotenzial, der Ausnutzung dieser Potenziale in der Vergangenheit (Aufwertungsdruck) sowie der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotenzial) müssen mögliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur negative städtebauliche Entwicklungen erwarten lassen, um den Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zu rechtfertigen.

Aufwertungspotenzial

Im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz bestehen verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, was Auswirkungen in Form von Verdrängung auf die Bewohnenden in den von Aufwertungsmaßnahmen betroffenen Wohnungsbeständen haben kann. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im empfohlenen Gebiet besteht.

Da im empfohlenen Gebiet überwiegend private Eigentumsformen zu finden sind und der Anteil an Eigentumswohnungen bisher gering ist, besteht hier ein erhebliches Umwandlungspotenzial von rund drei Viertel der Wohnungen.

In der Folge von Umwandlungen in Wohnungseigentum kommt es häufig zu baulichen Aufwertungsmaßnahmen. Für solche Maßnahmen besteht aber auch unabhängig von der Umwandlung ein hohes bauliches Aufwertungsopotenzial im empfohlenen Gebiet. Dieses Potenzial liegt insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung, etwa von ungedämmten Fassaden (69% der Gebäude) oder Fassaden mit veralteter Dämmung (19% der Gebäude) sowie nicht energieeffizienten Fenstern.

Aber auch für zusätzliche, über den Durchschnitt hinausgehende Ausstattungsmerkmale in den Wohnungen bestehen weitere Potenziale. So etwa besteht für 70% der Wohnungen Potenzial für größere bzw. Zweitbalkone. Auch für hochwertige Bodenbeläge oder Grundrissänderungen besteht weiteres Aufwertungsopotenzial. Insbesondere durch den hohen Anteil an kleinen Wohnungen, ca. 60% der Wohnungen sind 1-2-Zimmer-Wohnungen, besteht ein entsprechendes Potenzial für Aufwertungen, etwa zu Wohnungszusammenlegungen.

Aufwertungsdruck

Unter Aufwertungsdruck versteht man das Vorhandensein von Anhaltspunkten, dass die vorhandenen Aufwertungsopotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden. Hierzu zählt unter anderem die Feststellung gehäufter Bauanträge und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, soziostrukturelle Veränderungen der Wohnbevölkerung oder auch besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie die Entwicklung der Mieten.

Das Bestandsmietniveau im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz beträgt im Median 7,96 Euro je Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Gebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit vergleichsweise preisgünstigem Wohnraum in zentraler Lage bei. Insbesondere im Gebäudebestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, liegt die Bestandsmiete noch unter dem Gebietsmittel. Dies ist vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Die durch die LPG mbH analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungsopotenziale im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Rund 15% der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen. Diese umfassten insbesondere den Austausch der Fenster und die energetische Gebäudesanierung, aber auch Modernisierungen des Badezimmers sowie Strang- und Komplettsanierungen. 40% der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen führten zu einem Anstieg der Miete von 20% und mehr. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Die in den letzten Jahren durchgeführten umfassenden Modernisierungen von Gebäudekomplexen, die an das empfohlene Gebiet angrenzen, belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der

Ausschöpfung vorhandener Modernisierungspotenziale in dieser zentralen städtischen Lage.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die von der LPG mbH angestellte Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht, dass insbesondere im Jahr 2020 für eine hohe Anzahl an Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen haben den ausschließlichen Zweck, die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vorzubereiten. Insgesamt waren rund 9% des Gesamtwohnungsbestands im Gebiet von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen. Hinsichtlich der tatsächlichen Umwandlungen wird im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt eine überdurchschnittlich hohe Umwandlungsquote im Planungsraum Nollendorfplatz festgestellt (das empfohlene Gebiet umfasst einen Teilbereich des Planungsraums Nollendorfplatz). Auch die Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ist mit rund 5% im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt erhöht. Insgesamt wurde bei etwa einem Viertel der Haushalte die Wohnung oder das Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre verkauft.

Zusammenfassend wird im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz ein in Teilen stark ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt, der sich in stark ansteigenden Angebotsmieten, einer hohen Anzahl an Modernisierungen und einer hohen Anzahl an Wohneinheiten, für die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde, äußert. Insbesondere die umfassenden Modernisierungen an Gebäuden im nicht empfohlenen Teil des Untersuchungsgebiets weisen auf eine Aufwertungsdruckdynamik hin, die sich künftig auch im empfohlenen Gebiet verstärkt niederschlagen könnte. Dies würde die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage, die im empfohlenen Gebiet derzeit noch gewährleistet wird, gefährden.

Verdrängungspotenzial

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung zu verursachen. Dies lässt sich anhand der Analyse des Verdrängungspotenzials, also der im Gebiet lebenden Bevölkerung ableiten. Leitindikatoren sind dabei u.a. Alter, Einkommen, Herkunft, Mietbelastung, Familienstatus.

Hinsichtlich der Alterszusammensetzung ähnelt das empfohlene Gebiet dem Bezirk und der Gesamtstadt. Allerdings weist es einen dazu vergleichsweise deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Staatsangehörigkeit auf. Zwischen 2016 und 2020 hat das empfohlene Gebiet einen leichten Bevölkerungsrückgang erfahren, der sich insbesondere in einer sinkenden Anzahl von Kindern und Jugendlichen sowie Personen zwischen 27 und 44 Jahren ausdrückt. Demnach haben in den vergangenen Jahren v. a. Familien mit minderjährigen Kindern

das empfohlene Gebiet verlassen. Die Anzahl älterer Personen ab 65 Jahre hat sich dagegen geringfügig erhöht.

Im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ist das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz sehr stark durch 1- und 2-Personen-Haushalte geprägt, die insgesamt 87% der Haushalte im Gebiet ausmachen.

26% der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des empfohlenen Gebiets mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage.

61% der Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz haben eine Warmmietbelastung von 30% oder mehr; bei 27% der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40%. Neben der zentralen Lage des Gebiets ist das günstige Mietniveau einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz von großer Bedeutung.

Die Wohnbevölkerung ist, im Ergebnis der Haushaltsbefragung, durch gewachsene nachbarschaftliche Strukturen geprägt. Dazu trägt zum einen der Anteil an Haushalten bei, die bereits seit vielen Jahren im Gebiet wohnen, aber auch die intensiven nachbarschaftlichen Kontakte, die gegenseitige Unterstützung ermöglichen, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Die Wohnungen im empfohlenen Gebiet sind zu großen Teilen bedarfsgerecht belegt und stellen eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Dies verdeutlicht, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe und Miete mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung übereinstimmt.

Städtebauliche Folgen

Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz sind:

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit dem damit verbundenen Genehmigungsvorbehalt sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Wittenbergplatz zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen können.

Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Wittenbergplatz weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen

Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen können, steht demnach ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60m² bzw. mit 1- bis 2-Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil an Haushalten gemäß der Haushaltsgröße und sind im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt stärker vertreten. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung zeigt eine sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet: Das Gebiet 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 zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Veränderung, insbesondere Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen nach sich ziehen wie des Neubaus adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis.

Anlagen

- Anlage 1 Untersuchungsbericht „Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Wittenbergplatz“

Hinweis BVV-Büro: Der Text der Mitteilung zur Kenntnisnahme enthält eine umfangreiche Anlage und kann aus diesem Grund nicht in die Drucksache übernommen werden (siehe Anlage in Allris-online Anlage zur Drucksache).

Berlin, den 08.11.2022

Herr Oltmann, Jörn
Bezirksamt

Frau Schöttler, Angelika

