



Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

14.10.2022

Stadtentwicklungsamt

Telefon: 6454

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 08.11.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

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

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt:

1. Der 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 Mariendorf“ (**Anlage 1**) wird beschlossen.
2. Die nachfolgende **BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme** für 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 Mariendorf“ (**Anlage 1**) wird der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

3. Die nachfolgende **BVV-Vorlage zur Beschlussfassung** mit dem Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf mit anliegender Karte des Geltungsbereichs (**Anlage 2**) wird der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Begründung:

Ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme sowie der BVV-Vorlage zur Beschlussfassung zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlage:

§§ 12, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Es entstehen Kosten für weitere Untersuchungen (z.B. alle etwa fünf Jahre notwendige empirische Untersuchungen bzgl. der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und des Weiterbestehens der Anwendungsvoraussetzungen) in noch nicht bekannter Höhe.

8. Mitzeichnung

keine

Der 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 Mariendorf“ und der Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf mit anliegender Karte des Geltungsbereichs haben in der Bezirksamtssitzung ausgelegen.

Angelika Schöttler

Bezirksstadträtin

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 Mariendorf“

- Anlage 2 Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf mit anliegender Karte des Geltungsbereichs

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drs.-Nr.: Nummer/XXI

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die **Soziale Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet **"Mariendorf"** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

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 Mariendorf“ (**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.

Durch eine im Jahr 2019 für den Ortsteil Mariendorf durchgeführte Voruntersuchung, ein sogenanntes "Grob screening", wurde ein Verdachtsgebiet ermittelt, für das eine vertiefende Untersuchung zur Anwendung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches empfohlen wurde. 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 "Mariendorf". 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 Mariendorf" (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 Mariendorf bestehen verschiedene bauliche und eigentumsrechtliche 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.

Teilweise sind Grundstücke minderausgenutzt; Abriss bestehenden Wohnraums und Neubau von teurem Wohnraum könnten einerseits zur höheren Ausnutzung der verfügbaren Fläche führen. Andererseits haben diese Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, insbesondere in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf besteht ein zum Teil großes Potenzial, insbesondere für den Anbau bzw. die Vergrößerung eines Erst- oder Zweitbalkons (5% der Wohnungen besitzen einen Zweitbalkon) sowie für die Errichtung eines Aufzugs; nur 25% der Wohnungen verfügen über einen Aufzug. Auch für den Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs und sonstiger hochwertiger Wohnungsausstattungsmerkmale besteht Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch bestehender (16% der Fenster sind einfachverglast) oder dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energiesparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur erstmaligen Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade (fast 50%). Besonders hoch ist mit 22% der Anteil an erneuerungsbedürftigen und schadhafte Fassaden, aus dem sich ein kurz- bis mittelfristiges Sanierungspotenzial ableiten lässt.

Die Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude und Wohnungen ist vielfältig. Insgesamt wird der lokale Wohnungsmarkt durch private Eigentumsformen dominiert. Ein Fünftel der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, die zu einem hohen Anteil selbstgenutzt sind. Daneben befinden sich rund 30% der Wohnungen im kommunalen und genossenschaftlichen

Eigentum. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt 50%. Die baulichen Aufwertungspotenziale konzentrieren sich vorrangig auf den privaten Wohnungsbestand.

Aufwertungsdruck

Unter Aufwertungsdruck versteht man das Vorhandensein von Anhaltspunkten, dass die vorhandenen Aufwertungspotenziale 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 sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf beträgt im Median 6,94 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 preisgünstigem Wohnraum bei. Dämpfend wirkt der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Die von der LPG mbH analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Bauliche Modernisierungen umfassten insbesondere die energetische Gebäudesanierung und den Austausch der Fenster, aber auch den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkon oder Aufzug. Die Bauanträge belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Bestand sowie Neubau.

Gemäß der Untersuchung der LPG mbH besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht einen kontinuierlichen Anstieg. Abgeschlossenheitsbescheinigungen haben den ausschließlichen Zweck, die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vorzubereiten. Insgesamt waren rund 6% 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 zum empfohlenen Gebiet gehörenden Planungsraum Eisenacher Straße festgestellt. Auch die Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ist mit rund 7% im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt erhöht.

Verdrängungspotenzial

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen Gebiet Mariendorf erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung 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.

Die Kennwerte zum Erwerbsleben übersteigen insbesondere im zum empfohlenen Gebiet gehörenden Planungsraum Rathausstraße die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. So übertrifft der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II, der Transferleistungsbezug nach SGB II und XII sowie die Kinder- und Altersarmut die Vergleichswerte zum Teil deutlich. Insbesondere die hohe Kinderarmut mit 38,1% ist im Vergleich zum Bezirk mit 27,6% und der Gesamtstadt mit 28,3% hervorzuheben. Gemäß der Haushaltsbefragung erhalten rund 14% der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 28%. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert mit 16,5% bzw. 15,6% deutlich übertroffen. Besonders Haushalte mit Kindern - Alleinerziehende zu rund 47% und Paare mit Kindern zu rund 64% - sind durch einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Auch ältere Paare sind zu 35% einkommensarm.

39% der Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf haben eine Warmmietbelastung von 30% oder mehr; bei 15% der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40%.

Die Wohnbevölkerung ist 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. Darüber hinaus stimmt das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe, Miete und der Anzahl der Zimmer mit den Haushaltsgrößen und der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung im Gebiet überein.

Einige Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf 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 bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen im empfohlenen Gebiet Mariendorf insbesondere einkommensarme und -schwache Haushalt sowie Haushalte mit Kindern und/oder einer langen Wohndauer.

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 Mariendorf 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 Mariendorf zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen können.

Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum: Der Gebäude- und Wohnungsbestand bietet gegenwärtig verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. 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 eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und des Wohnungsangebots: Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen geprägte Wohnstandort ist aufgrund seiner Lage und des noch günstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mietern mit günstigem Mietwohnraum bei. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Durch eine maßvolle und sozial behutsame Begleitung möglicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das noch ausgeglichene Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen im Gebiet erhalten werden.

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 Mariendorf“

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 08.11.2022

Jörn Oltmann

Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler

Bezirksstadträtin

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drs.-Nr.: Nummer/XXI

Vorlage zur Beschlussfassung

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

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

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf mit anliegender Karte des Geltungsbereichs wird beschlossen.
2. Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf nach Beschlussfassung durch die BVV als Rechtsverordnung zu erlassen und zu verkünden.

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.

Durch eine im Jahr 2019 für den Ortsteil Mariendorf durchgeführte Voruntersuchung, ein sogenanntes "Grobscreening", wurde ein Verdachtsgebiet ermittelt, für das eine vertiefende Untersuchung zur Anwendung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches empfohlen wurde. 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 "Mariendorf". 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 Mariendorf" (Anlage 2) 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 Mariendorf bestehen verschiedene bauliche und eigentumsrechtliche 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.

Teilweise sind Grundstücke minderausgenutzt; Abriss bestehenden Wohnraums und Neubau von teurem Wohnraum könnten einerseits zur höheren Ausnutzung der verfügbaren Fläche führen. Andererseits haben diese Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, insbesondere in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf besteht ein zum Teil großes Potenzial, insbesondere für den Anbau bzw. die Vergrößerung eines Erst- oder Zweitbalkons (5% der Wohnungen besitzen einen Zweitbalkon) sowie für die Errichtung eines Aufzugs; nur 25% der Wohnungen verfügen über einen Aufzug. Auch für den Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs und sonstiger hochwertiger Wohnungsausstattungsmerkmale besteht Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch bestehender (16% der Fenster sind einfachverglast) oder dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energiesparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur erstmaligen Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade (fast 50%). Besonders hoch ist mit 22% der Anteil an erneuerungsbedürftigen und schadhafte Fassaden, aus dem sich ein kurz- bis mittelfristiges Sanierungspotenzial ableiten lässt.

Die Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude und Wohnungen ist vielfältig. Insgesamt wird der lokale Wohnungsmarkt durch private Eigentumsformen dominiert. Ein Fünftel der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, die zu einem hohen Anteil selbstgenutzt sind. Daneben befinden sich rund 30% der Wohnungen im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt 50%. Die baulichen Aufwertungspotenziale konzentrieren sich vorrangig auf den privaten Wohnungsbestand.

Aufwertungsdruck

Unter Aufwertungsdruck versteht man das Vorhandensein von Anhaltspunkten, dass die vorhandenen Aufwertungspotenziale 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 sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf beträgt im Median 6,94 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 preisgünstigem Wohnraum bei. Dämpfend wirkt der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Die von der LPG mbH analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Bauliche Modernisierungen umfassten insbesondere die energetische Gebäudesanierung und den Austausch der Fenster, aber auch den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkon oder Aufzug. Die Bauanträge belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Bestand sowie Neubau.

Gemäß der Untersuchung der LPG mbH besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht einen kontinuierlichen Anstieg. Abgeschlossenheitsbescheinigungen haben den ausschließlichen Zweck, die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vorzubereiten. Insgesamt waren rund 6% 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 zum empfohlenen Gebiet gehörenden Planungsraum Eisenacher Straße festgestellt. Auch die Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ist mit rund 7% im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt erhöht.

Verdrängungspotenzial

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen Gebiet Mariendorf erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung 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.

Die Kennwerte zum Erwerbsleben übersteigen insbesondere im zum empfohlenen Gebiet gehörenden Planungsraum Rathausstraße die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. So übertrifft der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II, der Transferleistungsbezug nach SGB II und XII sowie die Kinder- und Altersarmut die Vergleichswerte zum Teil deutlich. Insbesondere die hohe Kinderarmut mit 38,1% ist im Vergleich zum Bezirk mit 27,6% und der Gesamtstadt mit 28,3% hervorzuheben. Gemäß der Haushaltsbefragung erhalten rund 14% der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 28%. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert mit 16,5% bzw. 15,6% deutlich übertroffen. Besonders Haushalte mit Kindern - Alleinerziehende zu rund

47% und Paare mit Kindern zu rund 64% - sind durch einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Auch ältere Paare sind zu 35% einkommensarm.

39% der Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf haben eine Warmmietbelastung von 30% oder mehr; bei 15% der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40%.

Die Wohnbevölkerung ist 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. Darüber hinaus stimmt das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe, Miete und der Anzahl der Zimmer mit den Haushaltsgrößen und der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung im Gebiet überein.

Einige Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf 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 bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen im empfohlenen Gebiet Mariendorf insbesondere einkommensarme und -schwache Haushalt sowie Haushalte mit Kindern und/oder einer langen Wohndauer.

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 Mariendorf 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 Mariendorf zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen können.

Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum: Der Gebäude- und Wohnungsbestand bietet gegenwärtig verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. 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 eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und des Wohnungsangebots: Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen geprägte Wohnstandort ist aufgrund seiner Lage und des noch günstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mietern mit günstigem Mietwohnraum bei. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Durch eine maßvolle und sozial behutsame Begleitung möglicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das noch ausgeglichene Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen im Gebiet erhalten werden.

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.

Umwandlungsverordnung

Mit dem Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Mariendorf gilt dort bis zum 12. März 2025 auch die Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB (UmwandV 2020, GVBl. v. 21. Februar 2020, S. 38). Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gilt bis zum 31.12.2025 allerdings die auf § 250 BauGB beruhende "Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB". Die UmwandV 2020 wurde bereits als Nachfolgeverordnung der UmwandV von 2015 inhaltlich identisch erneut erlassen, ein erneuter Erlass einer Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ist daher durchaus denkbar. Hingegen ist eine Verlängerung oder ein erneuter Erlass einer Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 250 BauGB aktuell nicht klar.

Für die zunächst unbefristete soziale Erhaltungsverordnung für den Bereich Mariendorf gilt bei einer Festsetzung daher für Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung nach der Umwand2020 bzw. einer Nachfolgeverordnung. Gebäude ab sechs Wohnungen bedürfen bis zum 31.12.2025 einer Genehmigung nach § 250 BauGB, anschließend voraussichtlich einer Genehmigung nach einer erneut zu erlassenden Umwandlungsverordnung auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.

Vorkaufsrechte

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung Mariendorf ergibt sich bei Veräußerung ungeteilter Grundstücke ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB, dessen Ausübung durch das Stadtentwicklungsamt geprüft wird. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 09.11.2021, 4 C 1/20 -juris) wurden jedoch strengere Maßstäbe an die Voraussetzungen der Ausübung von Vorkaufsrechten gelegt.

Hinweise und weiteres Verfahren

Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seiner Entscheidung zur Normenkontrolle für das soziale Erhaltungsgebiet „Grazer Platz“ (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - 2 A 21.19 -, juris) Anforderungen an den Erlass und die Verkündung einer sozialen

Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB formuliert. Daraus ergibt sich, dass der Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung bzw. die von ihr umfassten Grundstücke hinreichend lesbar sein müssen, etwa dass Straßennamen und Hausnummern erkennbar sind.

Da Bestandteil der sozialen Erhaltungsverordnung „Mariendorf“ eine Karte ist und der entsprechende Geltungsbereich sehr groß, ist es erforderlich, deren Verkündung dadurch zu ersetzen, dass sie beim Landesarchiv zur kostenfreien Ansicht niedergelegt wird (§ 1a Satz 1 RVVerkG BE).

Nachdem die Bezirksverordnetenversammlung den Beschluss der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf gefasst hat, wird diese der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB angezeigt. Sofern die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren aufgrund dringender Gesamtinteressen Berlins nicht an sich zieht (vgl. § 30 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB), wird die Verordnung durch das Bezirksamt erlassen und anschließend verkündet.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)
- Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bezirksverwaltungsgesetzes und anderer Gesetze vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982)

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 Mariendorf“
- Anlage 2 Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Mariendorf“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf mit anliegender Karte des Geltungsbereichs

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 08.11.2022

Jörn Oltmann

Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler

Bezirksstadträtin