



Protokollauszug

aus der

32. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion

vom 28.03.2023

öffentlich

Top 5 Vorstellung der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung zur Umsetzung des Beschlusses 20/SVV/0441 - Soziale Erhaltungssatzung

Herr Drescher (LPG mbH) stellt anhand einer Präsentation die Ergebnisse der Untersuchung vor. Er stellt die Kenndaten der Haushaltsbefragung vor und geht dann auf die beiden Teilgebiete innerhalb des Untersuchungsgebietes ein und stellt wesentliche Kennzahlen vor. Er stellt die Empfehlungen vor und gibt dann Erläuterungen zu Erhaltungszielen und negativen städtebaulichen Folgen.

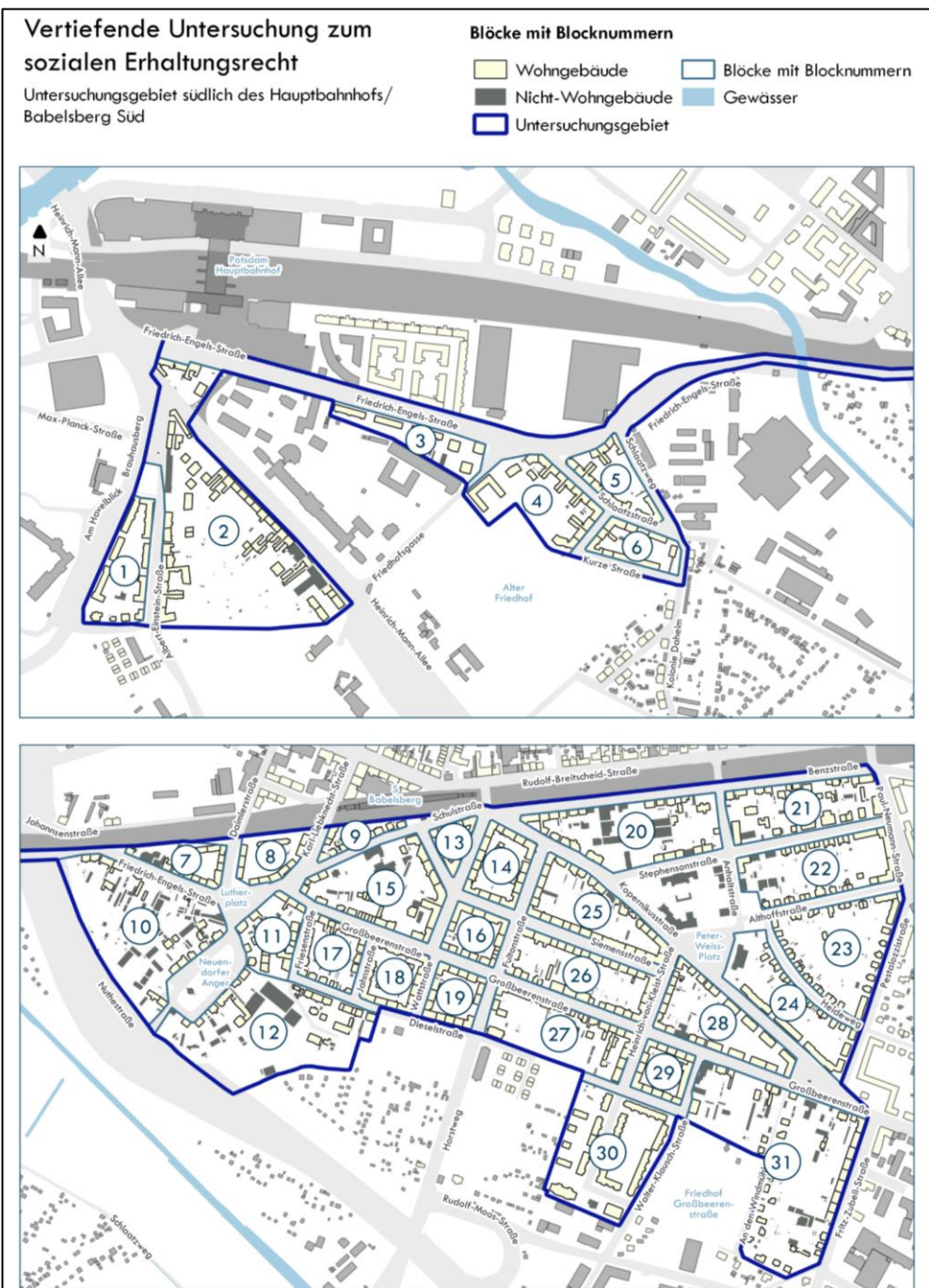
Anschließend beantworten Herr Jekel und Herr Drescher Nachfragen der Ausschussmitglieder. Auf Nachfrage teilt Herr Jekel mit, dass geplant ist, zur Stadtverordnetenversammlung im Juni 2023 die Satzung vorzulegen. Zusammen mit der Satzung wird auch das Gutachten fertig, dass dann zur Verfügung gestellt werden kann.

Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung

Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion
der Stadtverordnetenversammlung Potsdam, 28.03.23

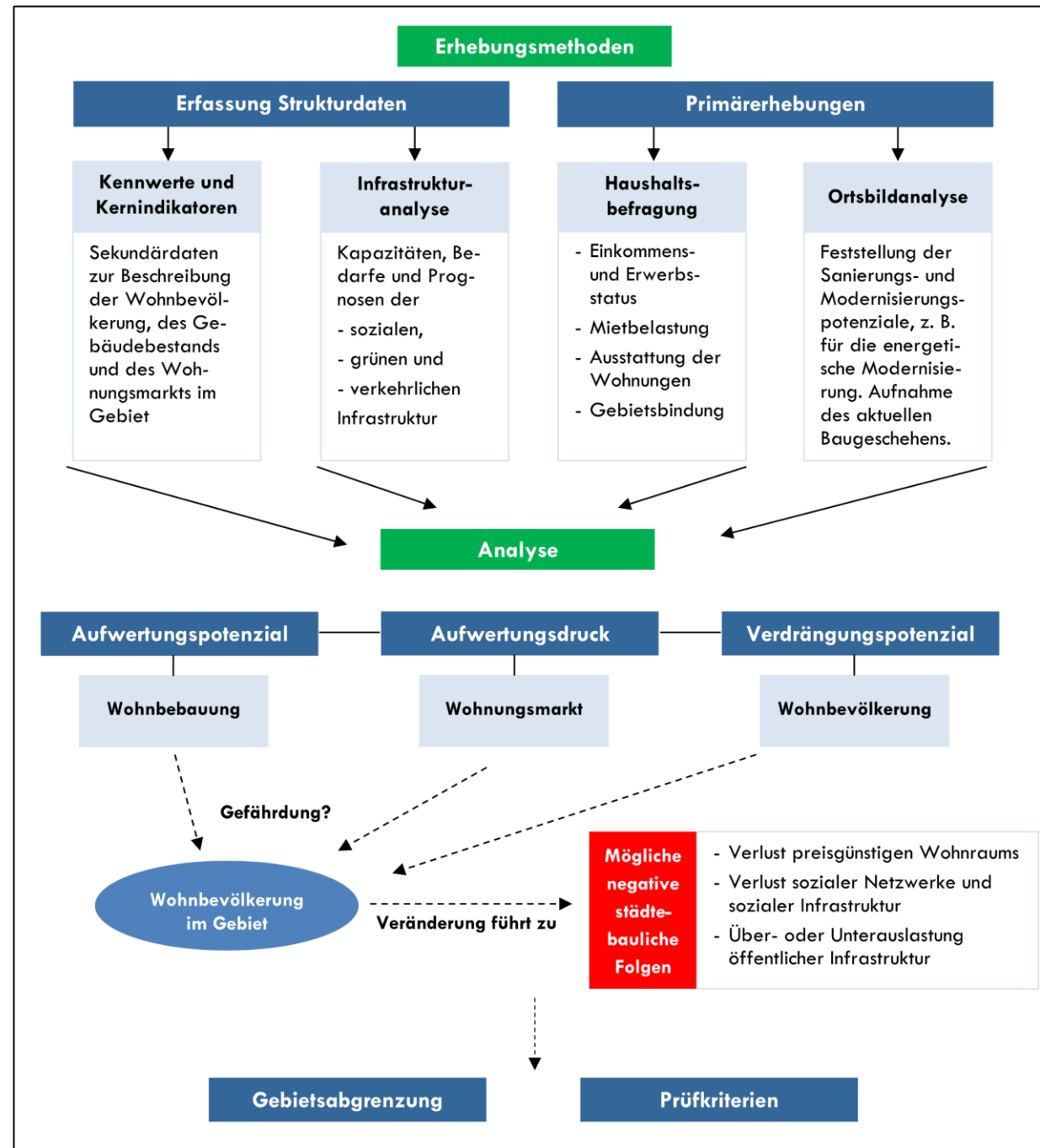


Untersuchungs- gebiet: Südlich des Potsdamer Hbf. / Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Untersuchungs- aufbau



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Untersuchungsgebiet südl. des Potsdamer Hbf. / Babelsberg Süd	4.855	1.379	28,4 %	1.346*

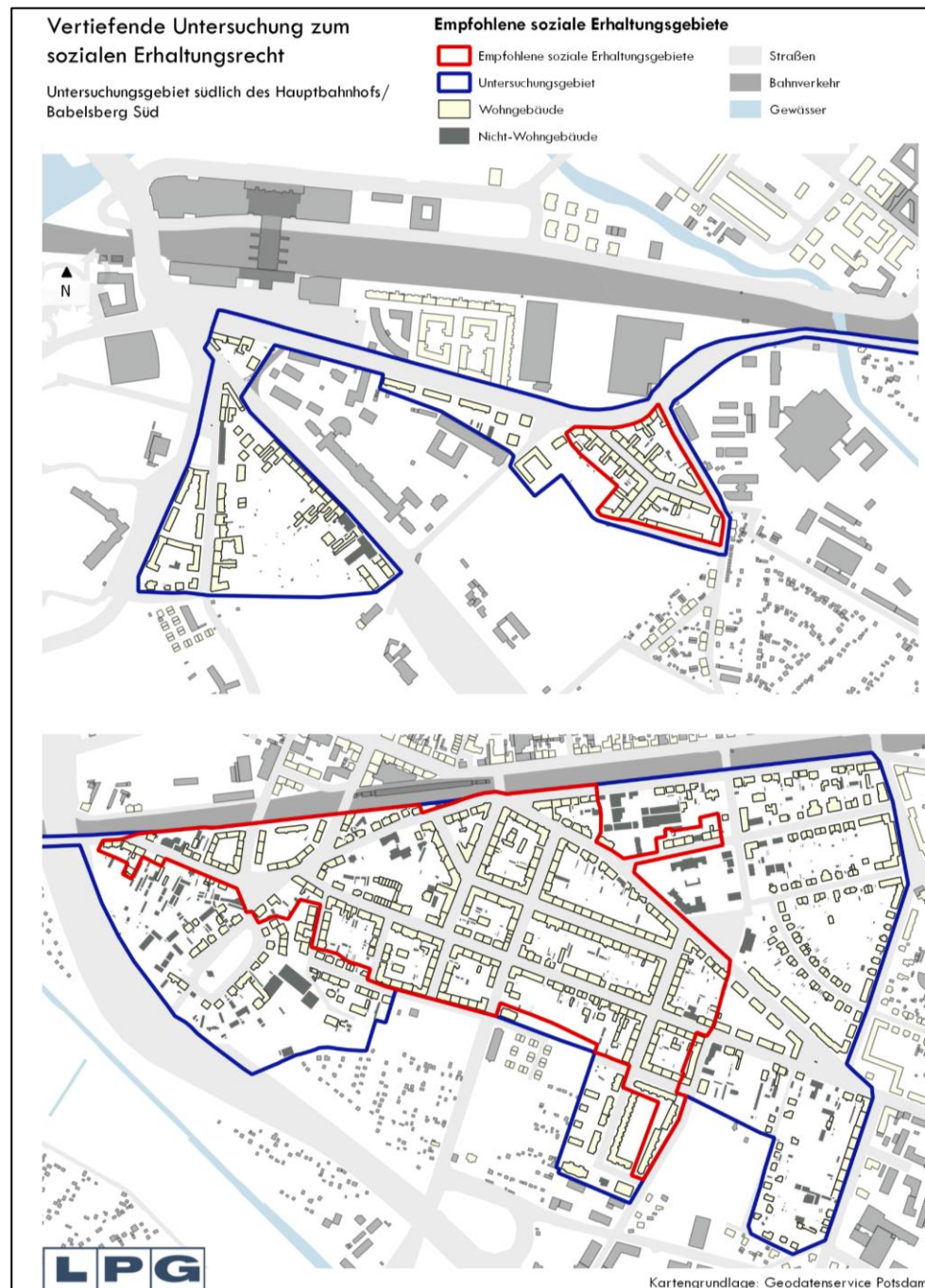
Quelle: LPG mbH; * Einige Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren

- Vergleich mit der Sekundärstatistik zeigt eine hohe Übereinstimmung hinsichtlich:
 - Anteil der Bevölkerung nach Wohnblöcken
 - Altersstruktur
 - Herkunft
- der ermittelte Datensatz ermöglicht die repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Gebiets- abgrenzung

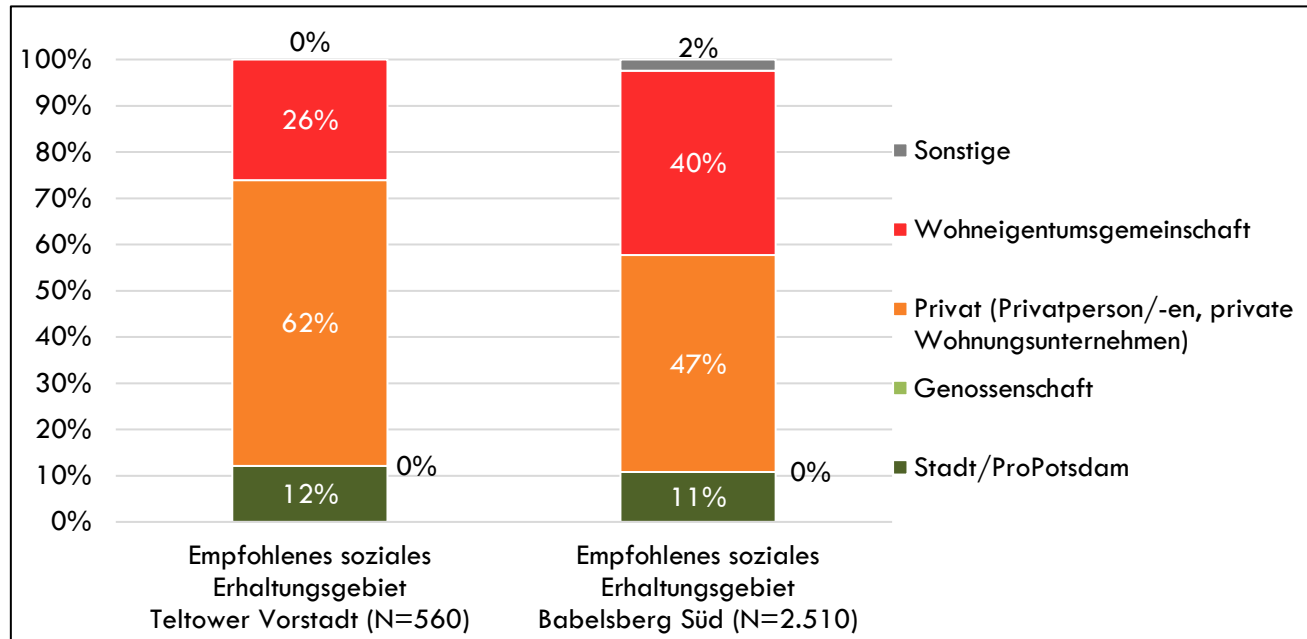
Im Ergebnis erfüllen zwei
Teilgebiete die Anforderungen
für eine soziale
Erhaltungssatzung:

- Teltower Vorstadt Nord
- Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Eigentumsverhältnisse (Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden)



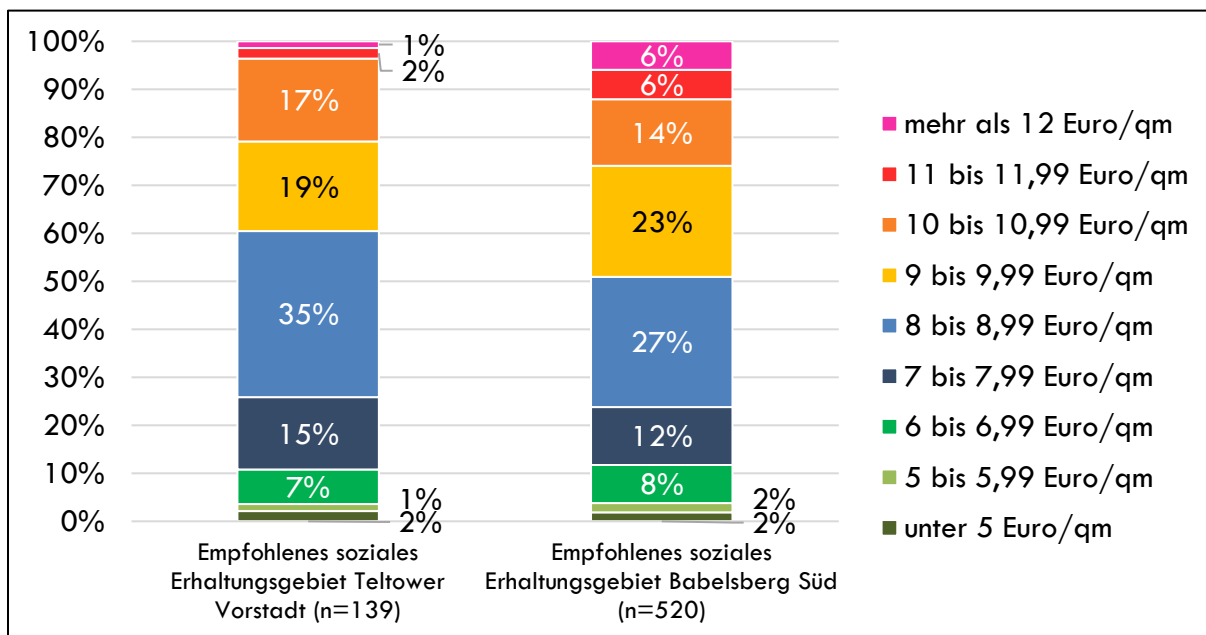
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Ausstattungsmerkmale (Auswahl)

Ausgewählte Ausstattungsmerkmale	Empfohlene soziale Erhaltungsgebiete	
	Teltower Vorstadt Nord (n=185)	Babelsberg Süd (n=682)
einfache Ausstattung im Badezimmer ¹	79 %	75 %
gehobene Ausstattung im Badezimmer ²	20 %	24 %
Fußbodenheizung	2 %	8 %
Einfachverglasung	12 %	9 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	3 %	4 %
Balkon o. ä. mit bis zu 3,8 qm Grundfläche	52 %	48 %
Balkon o. ä. mit mehr als 3,8 qm Grundfläche	21 %	22 %
weiterer Balkon o. ä.	5 %	7 %
Aufzug	24 %	17 %
überw. hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %	25 %
Gegensprechanlage mit Kamera	5 %	3 %
energiesparende Heizungsanlage	2 %	3 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	26 %	26 %

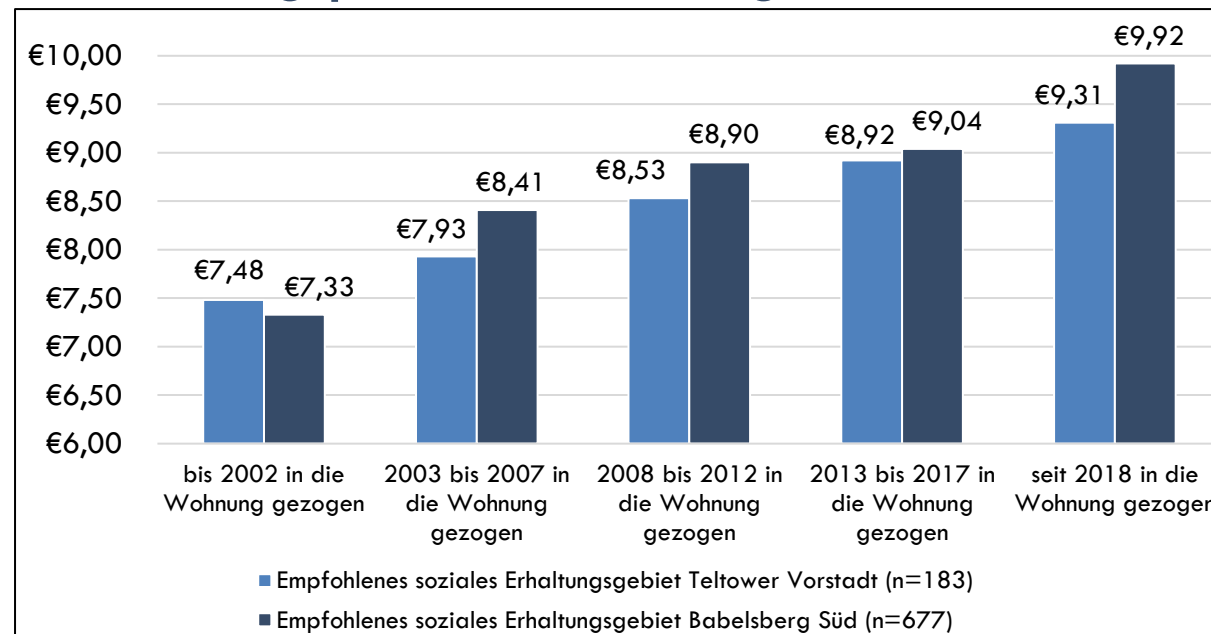
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; ¹: Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne; ²: >80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.

Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

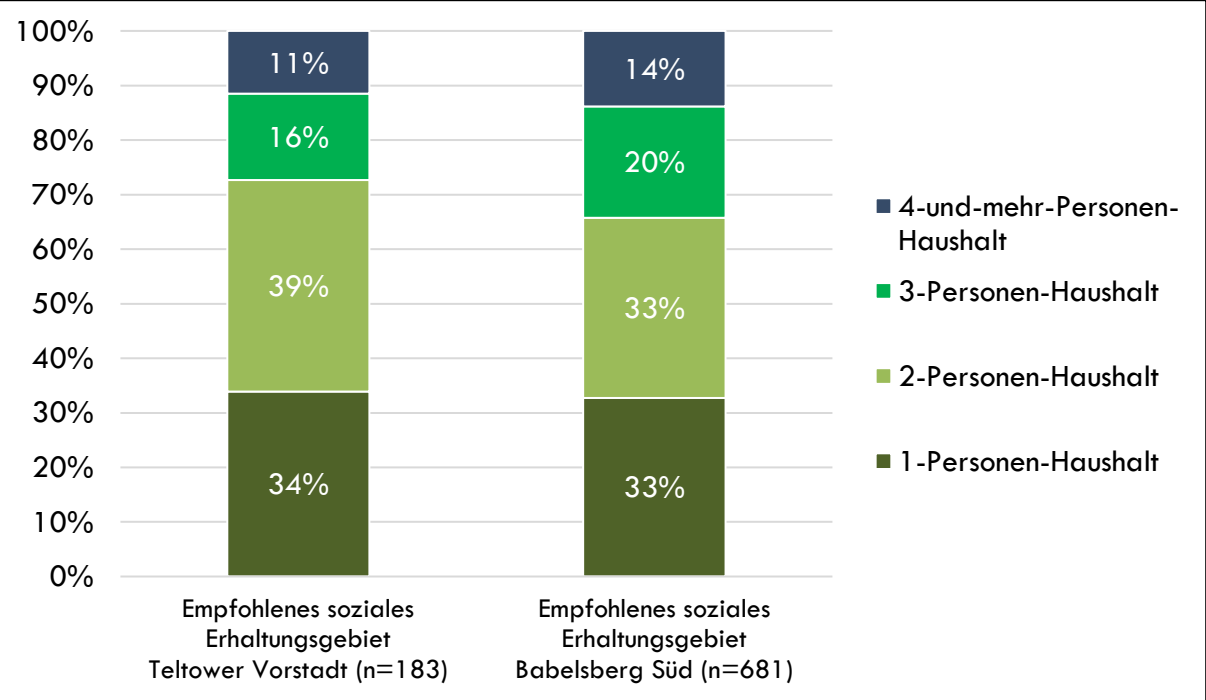
Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

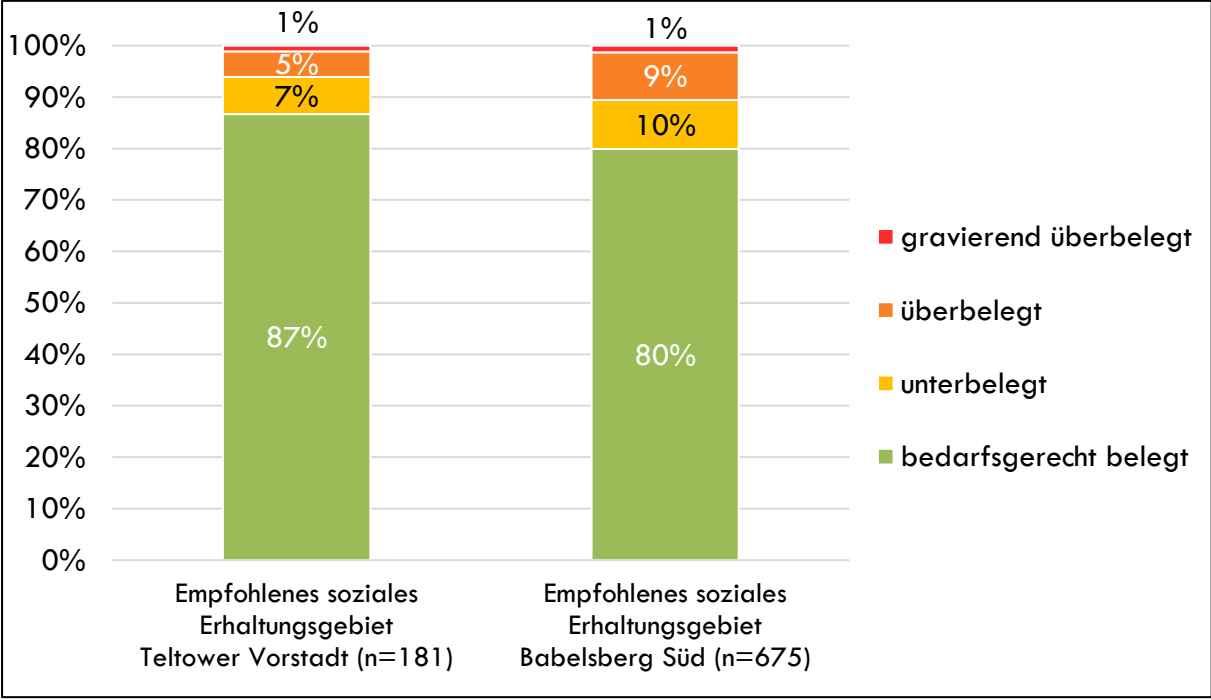
- Anteil der Haushalte mit Mieterhöhung in den letzten fünf Jahren: 61% bzw. 44%

Haushaltsgröße



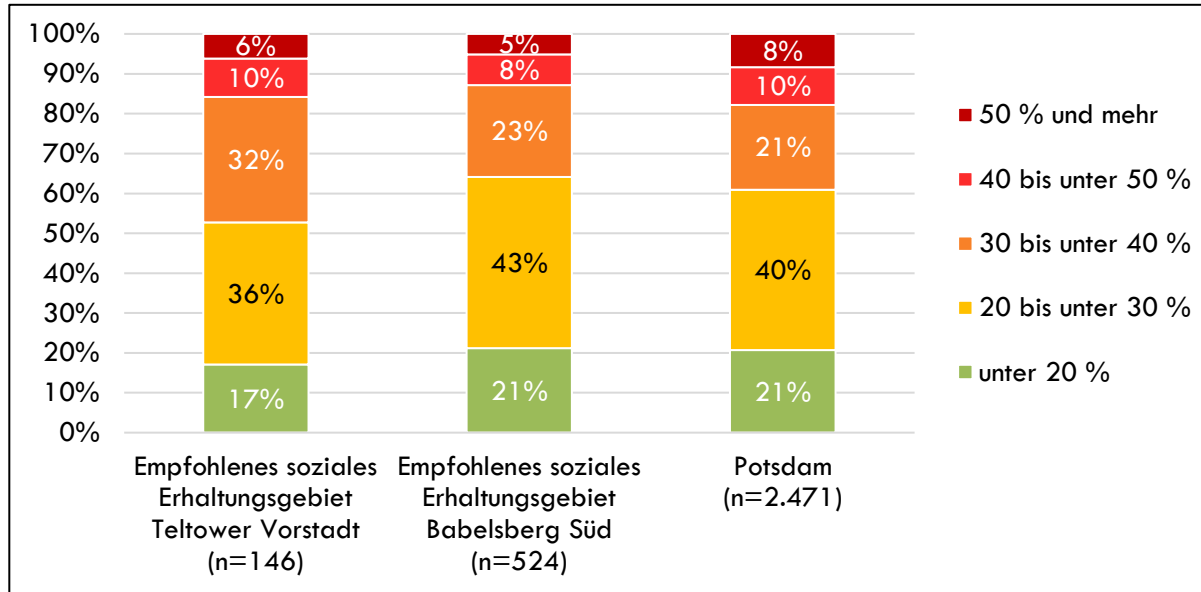
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Warmmietbelastung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

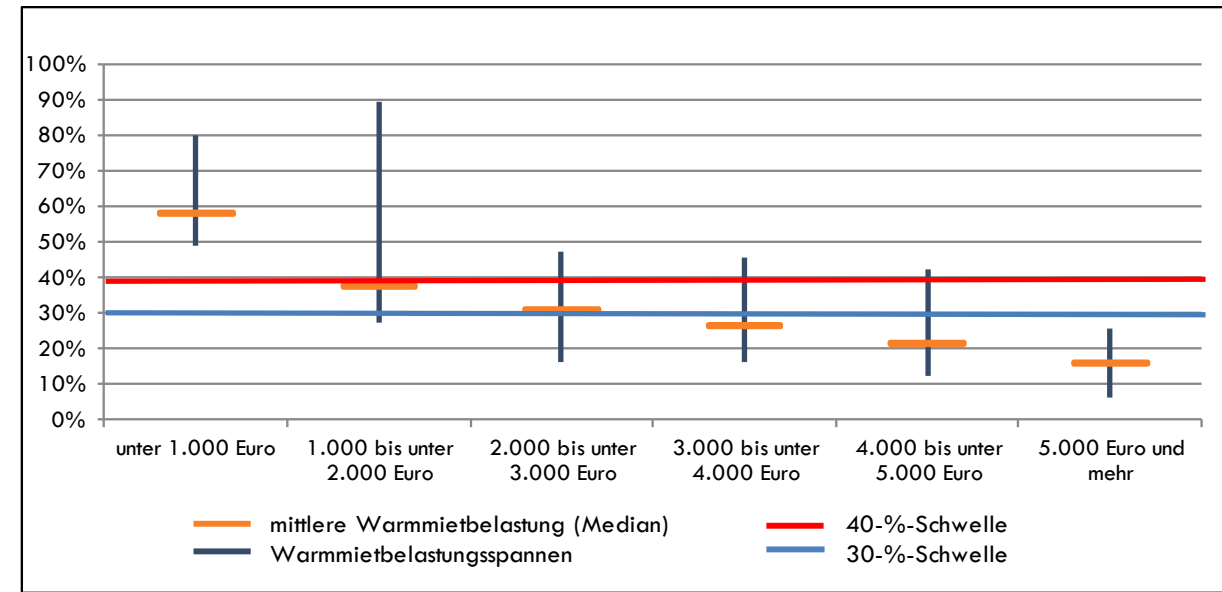
■ Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 33 %:

- Teltower Vorstadt Nord: 34 %
- Babelsberg Süd: 30 %
- Potsdam: 27 %

■ Eine hohe Warmmietbelastung haben insbesondere Alleinstehende im Alter über 64 Jahre und Alleinerziehende

■ 12 % bzw. 9 % der Haushalte sind einkommensarm

Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Fazit und Empfehlung

- **Aufwertungspotenzial**
 - großes Potenzial zum An- und Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale im noch günstigen Mietwohnungsbestand sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- **Aufwertungsdruck**
 - hoher Anteil von Haushalten von Mieterhöhungen betroffen
 - ggf. zweite Sanierungswelle
- **Verdrängungspotenzial**
 - Übereinstimmung Wohnungsangebot und Bevölkerung
 - hoher Anteil von Haushalten mit Kindern
 - verdrängungsgefährdete Haushalte und hohe Warmmietbelastung
 - Nutzung von sozialen Infrastruktureinrichtungen durch verdrängungsgefährdete Haushalte
- **Festsetzung von zwei sozialen Erhaltungsgebieten**

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd

- **Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung**
 - Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen
 - bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen gewährleisten
- **Verlust günstigen Mietwohnraums in zentraler städtischer Lage**
 - Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen
 - Vermeidung von Folgeinvestitionen zur Schaffung günstigen Mietwohnraums an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

Teltower Vorstadt Nord

- **Aufwertung des Wohnungsbestands im Zuge der Entwicklungsimpulse in der Umgebung**
- Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden

Babelsberg Süd

- **Veränderte Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur**
- Zur Sicherung der Sanierungserfolge und der eingesetzten Städtebaufördermittel ist der flankierende Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung sinnvoll, um das Wirkungsgefüge zwischen Bewohnerschaft, Gebietsinfrastruktur und Wohnbestand zu erhalten.

Umwandlungsverordnung

- Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber die Landesregierungen, für die Grundstücke in sozialen Erhaltungsgebieten durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die **Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum** gemäß § 1 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, **nicht ohne Genehmigung erfolgen** darf.
- Eine solche Rechtsgrundlage liegt im Land Brandenburg nicht vor.

Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team:

Adresse:

Telefon:

E-Mail:

Webseite:

Roland Schröder, Sören Drescher

Gaudystraße 12

10437 Berlin

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

office@lpgmbh.de

www.lpgmbh.de