



Betreff:

öffentlich

Soziale Erhaltungssatzung "Babelsberg Süd"

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Erstellungsdatum: 22.05.2023

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.06.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

☐ Nein

☐ Ja, in folgende OBR:

☐ Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

☐ zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

☐

Nein

☐

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Klimaauswirkungen

☐ positiv ☐ negativ X ☐ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Begründung:

In Ausführung des Beschlusses vom 16.09.2020 (DS-Nr. 20/SVV/0441) soll nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd“ beschlossen werden. Das seinerzeitige „Untersuchungsgebiet“ wurde für die angemessene Durchführung der vertiefenden Untersuchung angepasst, siehe dazu Endbericht von April 2023 auf Seite 9f., Abbildung 2 (Anlage 3).

In Rede stehen demnach zwei -nicht aneinander grenzende- Teilbereiche aus dem Untersuchungsgebiet, die Erhaltungsgebiete „Teltower Vorstadt Nord“ und „Babelsberg Süd“. Vorliegend wird die soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd“ begründet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

§ 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6).

I. Allgemeines

Mit der Satzung soll im sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ 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 Wohnraumangebots 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 2022/23 im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam von der LPG Landesweiten Planungsgesellschaft mbH erstellte vertiefende Untersuchung zu einem möglichen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172

Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet „Südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd“ der Landeshauptstadt Potsdam.

In der vertiefenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung 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 „Babelsberg Süd“ (siehe Anlage ..), vorliegen.

II. Ausgangslage

Im Jahr 2020 wurde ein gesamtstädtisches Grobscreening für die 84 statistischen Bezirke der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt, um zu prüfen, ob Gebiete für die Festsetzung als soziale Erhaltungsgebiete grundsätzlich in Frage kommen.¹ Dem vorangegangen war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam zur Vorbereitung der Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Stadtgebiet südöstlich des Potsdamer Hauptbahnhofs.²

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW)), wovon weite Teile bereits einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Am östlichen Ende dieses Geländes befinden sich die denkmalgeschützten Wagenhallen, welche ertüchtigt und zusammen mit zwei Neubauten ein Technologiezentrum mit rund 1.000 Arbeitsplätzen bilden sollen. Hierfür investiert ein privater Investor mehr als 100 Mio. Euro.³ Der Baustart wurde auf Sommer 2023 verschoben.⁴ In einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Stadtverwaltung Potsdam benannte der Vertreter des Investors die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens und wies auf Nachfrage von Anwohnenden unter anderem darauf hin, dass sich durch die Umsetzung des Projektes die im Nahbereich vorzufindende Eigentums-, Sozial- und Mietstruktur grundsätzlich verändern würde.⁵ Diese Aussage lehnt sich an die vielfach propagierte und veröffentlichte Auffassung an, wonach Großprojekte und/oder die Errichtung von größeren Bürokomplexen durch private Investoren in räumlicher Nähe als „Anstoßgeber“ von Gentrifizierungsprozessen wirken können.⁶ Um den Effekten, die von den Planungen auf dem RAW-Gelände auf die umliegenden Bestandsquartiere ausgehen können, zu begegnen bzw. deren befürchtete Folgen wie die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung, der Aufteilung von Wohngebäuden in Eigentumswohnungen oder die Veränderung der Auslastung sozialer Infrastruktureinrichtungen abzumildern, sollte geprüft werden, ob für das Untersuchungsgebiet „Südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd“ eine soziale Erhaltungssatzung erlassen werden kann.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ befindet sich im gleichnamigen Statistischen Bezirk 531 Lutherplatz. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ wird im Norden durch die Bahntrasse und die Benzstraße, im Osten durch die Stephensonstraße, Kopernikusstraße und Walter-Klaus-Straße und im Süden durch die Heinrich-von-Kleist-Straße und Dieselstraße begrenzt und umfasst im Westen einen Teil der Wohnbebauung entlang der Friedrich-Engels-Straße.

¹ Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 20/SVV/0894. Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 20/SVV/0894.

² Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686.

³ Potsdamer Neueste Nachrichten, Baustart am RAW im nächsten Jahr, Artikel, 20.11.2021.

⁴ Tagesspiegel, Neues Digitalzentrum für Potsdam: RAW-Baustart auf Sommer 2023 verschoben, <https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/neues-digitalzentrum-fur-potsdam-raw-baustart-auf-sommer-2023-verschoben-8881405.html>, Zugriff am 28.02.2023.

⁵ Vgl. Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686.

⁶ Friedrichs, Jürgen: Gentrification. In: Hußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt.Sociologische Stichworte, Opladen, 2000, S. 57-66 (hier S. 62).

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ wohnten zum 31.12.2021 rund 4.500 Personen in 2.250 Haushalten.⁷ Die Altersgruppe der Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren ist mit 39 % anteilig am stärksten vertreten (Gesamtstadt: 26 %). Auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter unter 18 Jahren ist mit 24 % etwas höher als in der Gesamtstadt mit 18 %. Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist demnach mit einem Durchschnittsalter von rund 37 Jahren jünger als in der Gesamtstadt mit 42,5 Jahren.⁸

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist insbesondere durch Wohnbebauung geprägt, die vor dem Jahr 1919 in Blockrandbebauung errichtet wurde. Hinzu kommen Wohngebäude, die in den 1920er und 1930er Jahren sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden sowie wenige Neubauten. Wesentliche Bereiche des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets „Babelsberg Süd“ befanden sich im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd, im von 1993 bis 2021 festgesetzten Umgriff.

1. Aufwertungspotenzial

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

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist insbesondere durch Altbaubestand geprägt, der vor 1919 errichtet wurde. Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen. Der Wohnungsbestand ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler Lage versorgt werden können. Im Vergleich zur Gesamtstadt wird deutlich, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ ein höherer Anteil an kleinen Wohnungen vorhanden ist: So verfügen 43 % der Wohnungen über ein bis zwei Zimmer. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil 26 %. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ 72 Quadratmeter, in der Gesamtstadt sind es 76 Quadratmeter. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 80 % der Haushalte im Gebiet „Babelsberg Süd“ eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist. Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen rund 10 % der Wohnungen.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Nur rund 11 % der Wohnungen befinden sich im städtischen Eigentum. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ sind bereits rund 40 % der Wohnungen Eigentumswohnungen. Gemäß der geführten Expert:innengespräche wurde bestätigt, dass es in „Babelsberg Süd“ im Zuge des Sanierungsverfahrens zu einem starken Umwandlungsgeschehen gekommen ist. Der überwiegende Anteil der Eigentumswohnungen (rund 75 %) werden weiterhin vermietet. Rechnerisch besteht noch für 47 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen⁹ zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass noch 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.

⁷ Landeshauptstadt Potsdam, Einwohnermelderegister, 31.12.2021. Daten auf Ebene der statistischen Blöcke, nicht komplett deckungsgleich mit dem abgegrenzten Gebiet.

⁸ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Durchschnittsalter 31.12.2021.

⁹ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Auch die Ortsbildanalyse bestätigt die baulichen Aufwertungspotenziale im Hinblick auf die energetische Modernisierung von Fassaden.

64 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ 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 rund 9 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Gemäß Ortsbildanalyse weisen 17 % der Fassaden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ einen schadhafte oder mäßigen Erhaltungszustand auf. Dies kann kurz- oder mittelfristige Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten begründen.

Trotz des überwiegend einfachen Ausstattungszustands und des hohen Anteils an Wohnungsmängeln übersteigt das Niveau der Nettokaltmiete mit durchschnittlich 9,03 Euro pro Quadratmeter die Vergleichswerte der Bürgerumfrage 2021 (8,70 Euro pro Quadratmeter) und des Potsdamer Mietspiegels aus dem Jahr 2022 (7,18 Euro pro Quadratmeter). Rund ein Viertel der Haushalte hat noch eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet trägt damit in einem begrenzten Umfang noch zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum in einer zentralen städtischen Lage bei. Dies korrespondiert besonders mit dem Einzugsjahr in die Wohnung (vgl. Aufwertungsdruck). Nettokaltmieten von 10 Euro und mehr pro Quadratmeter umfassen im Gebiet „Babelsberg Süd“ nur rund ein Viertel der Haushalte.

2. Aufwertungsdruck

In der Analyseebene Aufwertungspotenzial wurde festgestellt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ bereits ein hohes Mietniveau im Vergleich zur Gesamtstadt besteht. Gemäß Einzugsjahr in die Wohnung ist das Mietniveau jedoch zu differenzieren: Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2003 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt noch unter 8,00 Euro pro Quadratmeter. Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Nettokaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, haben nur noch rund 15 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Rund die Hälfte der Haushalte, die seit 2018 in ihre Wohnung gezogen sind, haben stattdessen bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei rund 20 % sogar eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr pro Quadratmeter haben. Dies belegt zum einen, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind und zum anderen, dass bei Haushalten mit einem frühen Einzugsjahr in die Wohnung noch günstige Mieten vorhanden sind.

In den letzten fünf Jahren waren 44 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. In der Regel wurden die letzten Mieterhöhungen mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 10 % angestiegen. In Kombination mit der Wohnungsgröße kann dies Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.

Die Aussicht auf höhere Mieteinnahmen bietet Anreize für Eigentümer:innen, 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 Modernisierungsumlage 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. In den letzten fünf Jahren waren rund 15 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen. Überwiegend 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 43 % 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 „Babelsberg Süd“ anwendbar ist.

Der bereits hohe Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen im Gebiet „Babelsberg Süd“ belegt, dass die Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren genutzt wurden. Hinzu kommt ein Anstieg der Eigentümer:innen-Wechsel von Wohnungen und Wohngebäuden, was auf eine rege wohnungswirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Wohnstandorte schließen lässt. Vor dem Hintergrund gestiegener Grundstückspreise ist eine Refinanzierung nur durch höhere Mieteinnahmen oder die Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen möglich (vgl. die Ausführungen im Gutachten in Kapitel **Error! Reference source not found.**).

Zusammenfassend ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ ein in Teilen ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau im Wohnungsbestand, der vor einigen Jahren bezogen wurde, in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Verdrängungspotenzial) ist der günstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

3. Verdrängungspotenzial

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

Das Gebiet ist durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die Wohnbevölkerung ist im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Über 70 % der Personen sind unter 45 Jahre alt. In der Gesamtstadt sind es zum Vergleich 54 %. Der Anteil von 1-Personen-Haushalten ist mit rund 33 % höher als in der Gesamtstadt mit 23 %. Hervorzuheben ist zudem, dass mit 7 % ein höherer Anteil an Alleinerziehenden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnt als in der Gesamtstadt mit 4 %.

Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung ist Nachweis dafür, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. 80 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht. Der gesamtstädtische Vergleichswert von 66 % wird deutlich überschritten.

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 beträgt das durchschnittliche monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ 3.455 Euro. Damit wird das gesamtstädtische Einkommensniveau von 3.628 Euro unterschritten. Selbstnutzende Wohnungseigentümer:innen haben mit 4.239 Euro ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die zur Miete wohnen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen von 5.000 Euro und mehr deutlich geringer.

Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen berücksichtigt das Alter und die Haushaltsgröße und ermöglicht es, den Anteil armutsgefährdeter Haushalte zu ermitteln. Armutsgefährdete Haushalte sind besonders von steigenden Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte rund 14 %. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ sind rund 9 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. 56 % der armutsgefährdeten Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ haben bereits eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Ferner sind im Gebiet rund 17 % der Alleinerziehenden und 10 % der jungen Paare ohne Kind/er armutsgefährdet.

Gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam „bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten)

aufgewendet werden müssen“.¹⁰ Der Anteil der Haushalte, die bereits eine Warmmietbelastung von mehr als 33 % aufweisen, beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ 30 % und überschreitet den gesamtstädtischen Vergleichswert von 26,7 % gemäß der Bürgerumfrage 2021.¹¹ Somit wird ein überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung festgestellt. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind Alleinstehende unterschiedlichen Alters, Alleinerziehende sowie Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Haushalte betroffen. Bei den Paaren mit Kind/ern sind im Gebiet „Babelsberg Süd“ rund ein Fünftel bereits von einer hohen Warmmietbelastung von 30 % und mehr betroffen. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro sind im Median bereits von einer sehr hohen Warmmietbelastung von 40 % und mehr betroffen. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro befinden sich schon leicht über oder nah an der 30 %-Schwelle. In Kombination mit der Armutsgefährdung stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für verschiedene Haushaltstypen und Einkommensgruppen eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Die Haushaltsbefragung belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung und armutsgefährdete Haushalte sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst. Ein Wegzug dieser Haushalte wirkt sich negativ auf die vorhandenen informellen und nachbarschaftlichen Unterstützungsnetzwerke aus. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, geben neben der Wohnungsgröße Gründe wie Kündigung, Anmeldung von Eigenbedarf und steigende Wohnkosten an.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ leben Haushalte, die besonders verdrängungsgefährdet sind, 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 die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit geringem Einkommen: 9 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ sind armutsgefährdet. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Armutsgefährdete Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Haushalte mit Kindern: Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ leben anteilig mehr Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern als in der Gesamtstadt (37 % zu 29 %). Haushalte mit Kindern sind in ihrer ökonomischen Situation eingeschränkt. Dies belegt die sehr hohe Warmmietbelastung bei Alleinerziehenden (rund 50 %) und einem Teil der Paare mit Kind/ern (rund 30 %). Alleinerziehende weisen das geringste Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte leben somit (noch) teilweise in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums angewiesen.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Im Vergleich zur Gesamtstadt sind überdurchschnittlich viele Haushalte von einer hohen Warmmietbelastung mit 33 % und mehr betroffen. Davon betroffen sind verschiedene Haushaltstypen wie Alleinstehende – besonders ältere Alleinstehende im Alter über 65 Jahre – ältere Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften und in gewissem Umfang auch Haushalte mit Kindern. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensschwache Haushalte aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Personen im Alter über 65 Jahre: Der Anteil von Personen im Alter über 65 Jahre ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ geringer als in der Gesamtstadt. Diese

¹⁰ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S.21.

¹¹ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021.

Haushalte weisen ein geringes Äquivalenzeinkommen und eine bereits sehr hohe Warmmietbelastung auf, trotz einer zum Teil langen Wohndauer und im Vergleich günstigen Miete. Diese Haushalte sind daher 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 möglich ist.

4. Mögliche stadtstrukturelle Folgen

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante soziale Erhaltungssatzung 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 Erhaltungssatzung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“ bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungssatzung 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 Zusammensetzung der Haushalts- und Bewohner:innenstruktur zu bewahren.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung 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 „Babelsberg Süd“ 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 günstigen Mietwohnraums in zentraler städtischer Lage: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das Gebiet ist durch verschiedene Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen können, 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 Gentrifizierung und Segregation entgegenzuwirken.

- ➔ **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner:innen sowie der Eigentümer:innen sind dafür notwendig.

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

- ➔ **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner:innenstruktur. Die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die

bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.

Verlust der sozialen Mischung: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer attraktiven städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- Erhaltungsziel: Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommentypen 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.

Veränderte Wohnraumnachfrage und Infrastruktur: Die Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände zur Stärkung des Wohnstandortes „Babelsberg Süd“ waren zentrale Ziele des Sanierungsverfahrens, welches an den Bedarfen der lokalen Wohnbevölkerung ausgerichtet und unter Beteiligung dieser sozialverträglich und behutsam umgesetzt wurde.

- Erhaltungsziel: 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.

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 „Babelsberg Süd“ sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungssatzung 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.¹²

Anlagen:

Anlage 1, Satzungstext

Anlage 2, Karte mit dem Geltungsbereich

Anlage 3, Endbericht (Vertiefende Untersuchung der LPG mbH, von April 2023)

¹² vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Soziale Erhaltungssatzungen "Teltower Vorstadt Nord" und "Babelsberg Süd"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? ☐ Nein ☒ Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? ☒ Nein ☐ Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? ☒ Nein ☐ Ja ☐ Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. Bezeichnung: .
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu		80	400	400	400	400	1.680
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu		9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	48.500
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? ☐ Nein ☒ Ja
Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung von 1,0 Vollzeiteneinheiten verbunden.
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? ☒ Nein ☐ Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. ☐ Nein ☒ Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die vorliegende BV dient der Umsetzung einer Beschlusslage der SVV. Siehe zunächst Beschluss vom 11.09.2019 (DS-Nr. 19/SVV/0686). Die SVV hat mit Beschluss vom 16.09.2020 die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein näher bestimmtes Untersuchungsgebiet beschlossen, Ziffer 1 der DS-Nr. 20/SVV/0441. Mit gleichem Beschluss wurde eine „Detailuntersuchung“ beschlossen, sowie: einen „rechtssicheren Satzungsentwurf zum Beschluss vorzulegen“, Ziffer 3 aaO.

Entsprechend der Beschlusslage wurde verwaltungsintern im Jahre 2020 ein Grobscreening für die 84 statistischen Bezirke der LHP durchgeführt. Darauf aufbauend erfolge 2022/ 2023 eine „vertiefende Untersuchung“ durch einen Externen/ eine Auftragnehmerin zur Prüfung, ob und inwieweit die gesetzlichen Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung vorliegen.

Der entsprechende Endbericht liegt nun vor und ist der (jeweiligen) Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird für zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung bejaht. Diese Teilbereiche grenzen nicht aneinander und unterscheiden sich in ihrer jeweiligen Bevölkerungsstruktur, so dass die Aufteilung in 2 Satzungsgebiete - „Teltower Vorstadt Nord“ und „Babelsberg Süd“- erforderlich ist. Deren Vollzug (Beratung, Entscheidung über Anträge anhand der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 173 BauGB, etc.) umfasst dieselben Arbeitsschritte, aber doch in Teilen unterschiedliche Genehmigungskriterien; insofern ist er also einheitlich zu verorten.

Auch baugenehmigungspflichtige Vorhaben erfordern eine Prüfung anhand der sozialen Erhaltungssatzung, die entsprechende Stellungnahme gehört zum Satzungsvollzug. Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung fallen jedoch nur für nicht-baugenehmigungspflichtige Vorhaben an. Insofern mögen zunächst durchschnittlich 10 Fällen im Jahr gebührenpflichtig sein (durchschnittlich 40 €).

Ausgehend von vorliegenden Einschätzungen unter Berücksichtigung eingehender Benchmarking-Vergleiche, ergibt sich ein Wert von 1,0 VZÄ für die Aufgabenwahrnehmung des Satzungsvollzugs.

Dabei lag eine Gebietsgröße mit 10.000 Haushalten zugrunde. Vorliegend ist von einer Haushaltsanzahl von 2.750 („Teltower Vorstadt Nord“, 500 und „Babelsberg Süd“, 2.250) auszugehen. Gleichwohl stellt sich der besagte Wert auch hier als angemessen dar. Das Instrument einer „sozialen Erhaltungssatzung“ wird mit den in Rede stehenden beiden Satzungen in Potsdam erstmalig angewendet. Der zur Etablierung erforderliche arbeitsorganisatorische Aufwand ist also erhöht, analog z.B. zur Praxis in Leipzig wird es zu Beginn auch darum gehen, Potsdamer Wohn- und Ausstattungsstandards zu definieren und zweckgemäße Antragsformulare und Broschüren zu etablieren. Zudem geht es hier um 2 Satzungsgebiete, welche nicht umfassend, aber doch in Details die Anwendung unterschiedlicher Kriterien erfordern. Dies zieht Mehraufwand nach sich.

Aus fachlichen Gründen empfiehlt es sich, das in den Beschlussvorlagen erwähnte „gesamstädtische Grobscreening“ alle 2 Jahre fortzuschreiben. Vgl. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen> unter Stufe 1 (dort ist von „Voruntersuchung“ die Rede). Angesichts der auch bundesweit zu beobachtenden zunehmenden Verwendung des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung (erwähnt seien die wachsenden Städte Leipzig und Köln) wird in den nächsten Jahren auch in Potsdam mit weiteren sozialen Erhaltungsgebieten gerechnet werden müssen.

Anlagen:

- ☐ Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- ☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- ☐ Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Satzung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1
Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Babelsberg Süd“ in der
Landeshauptstadt Potsdam
(soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd“)

Vom _____.____.2023

Auf Grundlage 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6), jeweils in der am Tag der Beschlussfassung geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Babelsberg Süd“

Die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage „Geltungsbereich“) [DIN A3] mit einer schwarzen Linie eingegrenzte Gebiet „Babelsberg Süd“ in der Landeshauptstadt Potsdam. Diese Linie markiert die eingrenzenden Flurstücksgrenzen. Dabei gilt:

- der aus dem Flurstück 91/1 nach Norden hinausragende Gebäudeteil ist vom Geltungsbereich umfasst;
- soweit die Linie Flurstücke mit Straßen kreuzt, verläuft die Gerade zwischen den Eckpunkten der Flurstücke. Dies gilt für Friedrich-Engels-Straße (Flur 16/ Flurstück 66/1), Benzstraße (1/ 978), Stephensonstraße (1/ 1040), Kopernikusstraße (11/ 71), Großbeerenstraße (14/ 103), Dieselstraße (14/ 94), Heinrich-von-Kleist-Straße (14/ 91), Horstweg (14/ 24/1) und Friesenstraße (17/ 143) [Gemarkung Babelsberg; Angaben in Flur/ Flurstück].

Die Karte mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gegenstand der Satzung für das Erhaltungsgebiet „Babelsberg Süd“

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, sowie wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dient.

§ 3
Zuständigkeit

Die Durchführung der Satzung obliegt der Landeshauptstadt Potsdam.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5
Ausnahmen

§ 2 dieser Satzung 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. Die Landeshauptstadt Potsdam unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Satzung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 Absatz 1 dieser Satzung, hat er dies der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.

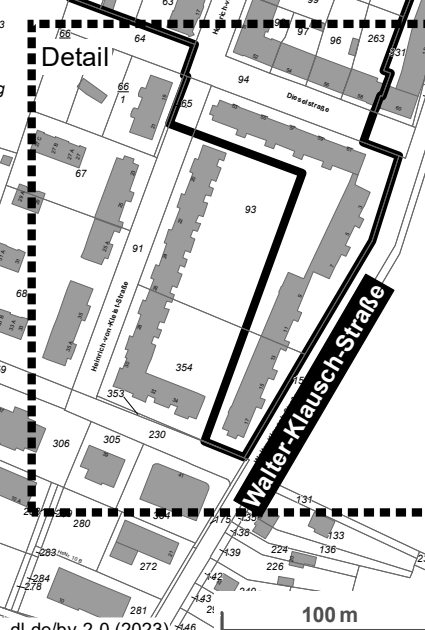
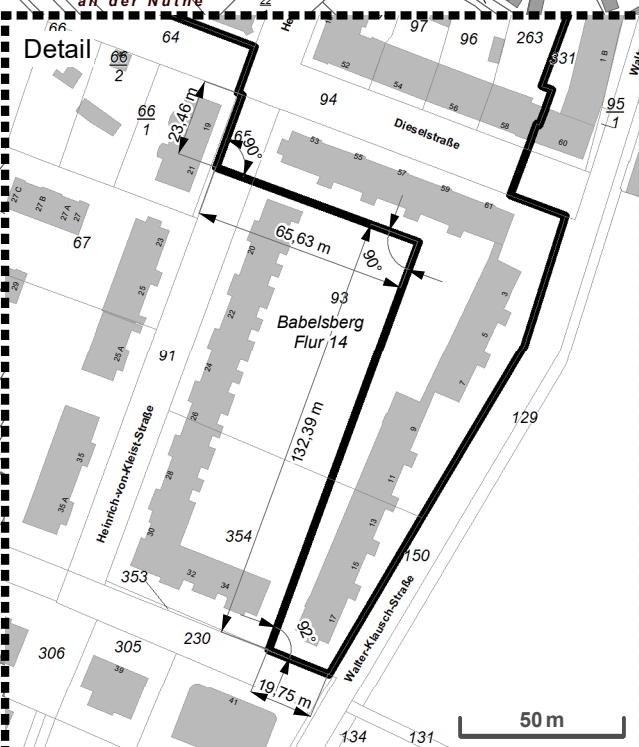
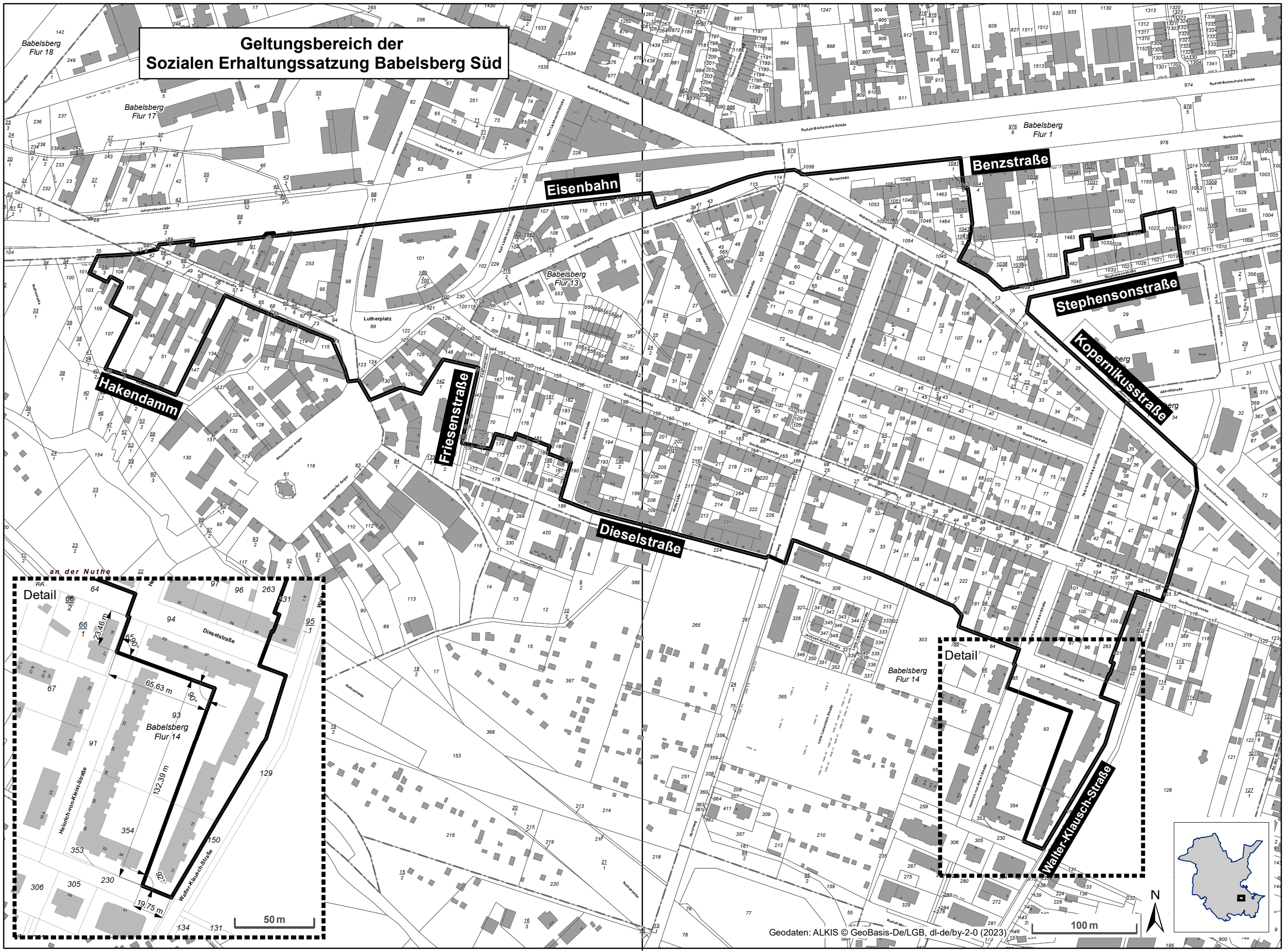
§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Potsdam, den

Oberbürgermeister
Mike Schubert

Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung Babelsberg Süd





**VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZU DEN ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN
EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172
ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMEN-
SETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET SÜDLICH
DES POTSDAMER HAUPTBAHNHOFS / BABELSBERG SÜD**



Auftraggeberin



Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Roland Schröder
Dipl.-Ing. Sören Drescher
B. Sc. Laura Geißinger
B. Sc. Lena Hach

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Winter 2022/23

Stand:

April 2023 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	7
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	8
1.3.1	Festlegung des Untersuchungsgebiets	9
1.3.2	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik	10
1.3.3	Infrastrukturanalyse	10
1.3.4	Haushaltsbefragung	11
1.4	Ortsbildanalyse	16
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	17
2.1	Gebietskulissen und aktuelle Planungen.....	19
2.2	Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur	23
3.	Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis.....	29
4.	Aufwertungspotenzial	34
4.1	Baujahr der Wohngebäude	34
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	36
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	37
4.4	Mietniveau.....	39
4.5	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	41
4.6	Ausstattungsmerkmale	50
4.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	56
5.	Aufwertungsdruck	59
5.1	Mietentwicklung	59
5.2	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.....	61
5.3	Eigentümer:innen-Wechsel und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	62
5.4	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	63
5.5	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	64
6.	Verdrängungspotenzial.....	66
6.1	Bevölkerungsentwicklung und Alterszusammensetzung.....	66
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	67
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	71
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	72
6.5	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	80
6.6	Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement.....	84
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	85
6.8	Pkw-Nutzung	88
6.9	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	89

7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	92
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs-----	97
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen-----	98
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts-----	101
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzungen -----	102
8.	Verzeichnisse	103
8.1	Abbildungsverzeichnis -----	103
8.2	Tabellenverzeichnis -----	105
8.3	Quellenverzeichnis -----	105
8.3.1	Literatur und Statistik-----	105
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen-----	107
8.3.3	Internet-----	108
Anhang 1:	Fragebogen.....	110

1. Einleitung

In den Großstädten Deutschlands hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind eine Folge der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuen Wohnungen. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer:innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die z. B. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen auf die Aufwertung von Bestandsimmobilien abzielen. Dadurch ist der Wohnraum der darin lebenden Mieter:innen zusätzlich gefährdet, weil Mietwohnraum verloren geht bzw. die Mietkosten steigen.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebiets-typische, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren; dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben muss. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter:innen ist kein direktes Schutzziel.¹ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“²

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.³ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus

¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

³ Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner:innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für das Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd wurde der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen vollzogen.

Auch die Landeshauptstadt Potsdam beschäftigt sich mit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Im Jahr 2020 wurde ein gesamtstädtisches Grobscreening für die 84 statistischen Bezirke der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt, um zu prüfen, ob Gebiete für die Festsetzung als soziale Erhaltungsgebiete grundsätzlich in Frage kommen.⁴ Auf der Grundlage des Grobscreenings wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam die Vorbereitung der Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung für das Stadtgebiet südöstlich des Potsdamer Hauptbahnhofs eingeleitet.⁵

Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch „gemischte Sozial-, Eigentums- und Mietstrukturen“ geprägt.⁶ Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW). Auf diesem Gelände soll ein Digitalzentrum mit 1.000 Arbeitsplätzen entstehen und 100 Mio. Euro durch einen Investor investiert werden.⁷ Der Baustart wurde auf Sommer 2023 verschoben.⁸ „In einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Stadtverwaltung Potsdam offerierte der Vertreter des bisher der Öffentlichkeit im Verborgenen gebliebenen Investors die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens: In Folge der Umsetzung des Projektes würde sich die Eigentums-, Sozial- und Mietstruktur grundsätzlich verändern.“⁹

Um den Effekten, die von den Planungen auf dem RAW-Gelände auf die umliegenden Bestandsquartiere ausgehen können, zu begegnen bzw. deren befürchtete Folgen wie die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung, der Aufteilung von Wohngebäuden in Eigentumswohnungen oder die Veränderung der Auslastung sozialer Infrastruktureinrichtungen abzumildern, ist zu prüfen, ob für das Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd eine soziale Erhaltungssatzung erlassen werden kann.

⁴ Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 20/SVV/0894.

⁵ Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686.

⁶ Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686.

⁷ Potsdamer Neueste Nachrichten, Baustart am RAW im nächsten Jahr, Artikel, 20.11.2021.

⁸ Tagesspiegel, Neues Digitalzentrum für Potsdam: RAW-Baustart auf Sommer 2023 verschoben, Internetquelle.

⁹ Vgl. Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

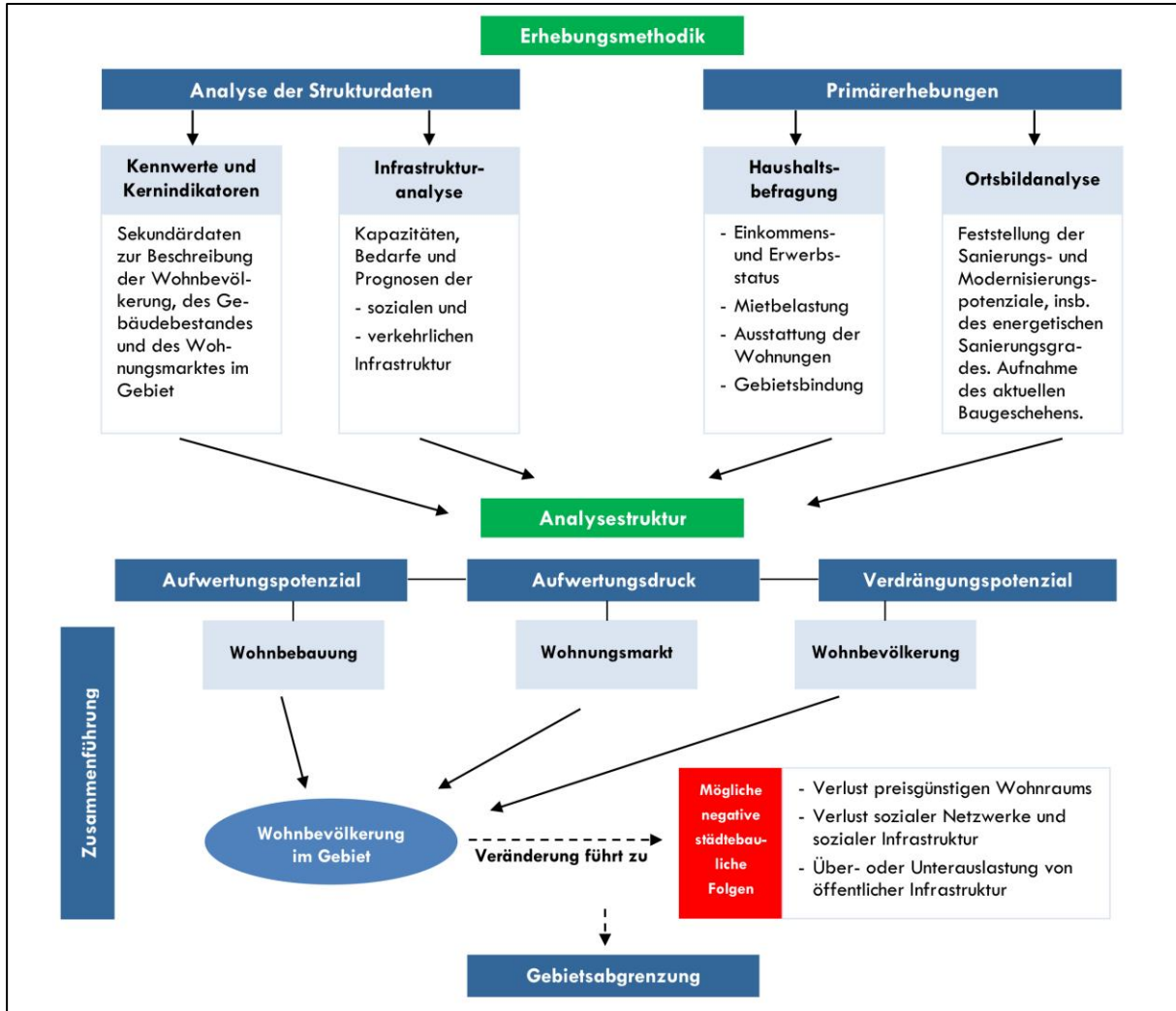
Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie sind potenzielle soziale Erhaltungsgebiete räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1.

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.

- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

1.3.1 Festlegung des Untersuchungsgebiets

Mit dem Beschluss 20/SVV/0441 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs beschlossen.¹⁰ In der Abbildung 2 ist dieser Gebietsumgriff dargestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 172 Absatz 2 BauGB und § 15 Absatz 1 BauGB.

Zu Auftragsbeginn wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets gemäß Aufstellungsbeschluss geprüft. Dazu wurden verschiedene Daten und Informationen wie die Baustruktur und das Baujahr der Wohngebäude, die Nutzung (Wohn- und Nicht-Wohngebäude), die Eigentumsverhältnisse und die Überlagerung mit anderen Rechtsbereichen wie dem Denkmalschutz verwendet. Geprüft wurde, ob in bestimmten Teilräumen des Untersuchungsgebiets die Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts absehbar nicht nachweisbar sein werden, da das soziale Erhaltungsrecht dort keine Wirkung entfaltet. Dazu gehören z. B. Bereiche, die nicht durch Wohnbebauung geprägt sind, sowie Grün- und Freiflächen, Gemeinbedarfsflächen, gewerblich und industriell genutzte Bereiche oder Sonderbauflächen. Dieses Vorgehen entspricht der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel. Im Ergebnis dieser Analyse wurde die Untersuchungskulisse verändert.

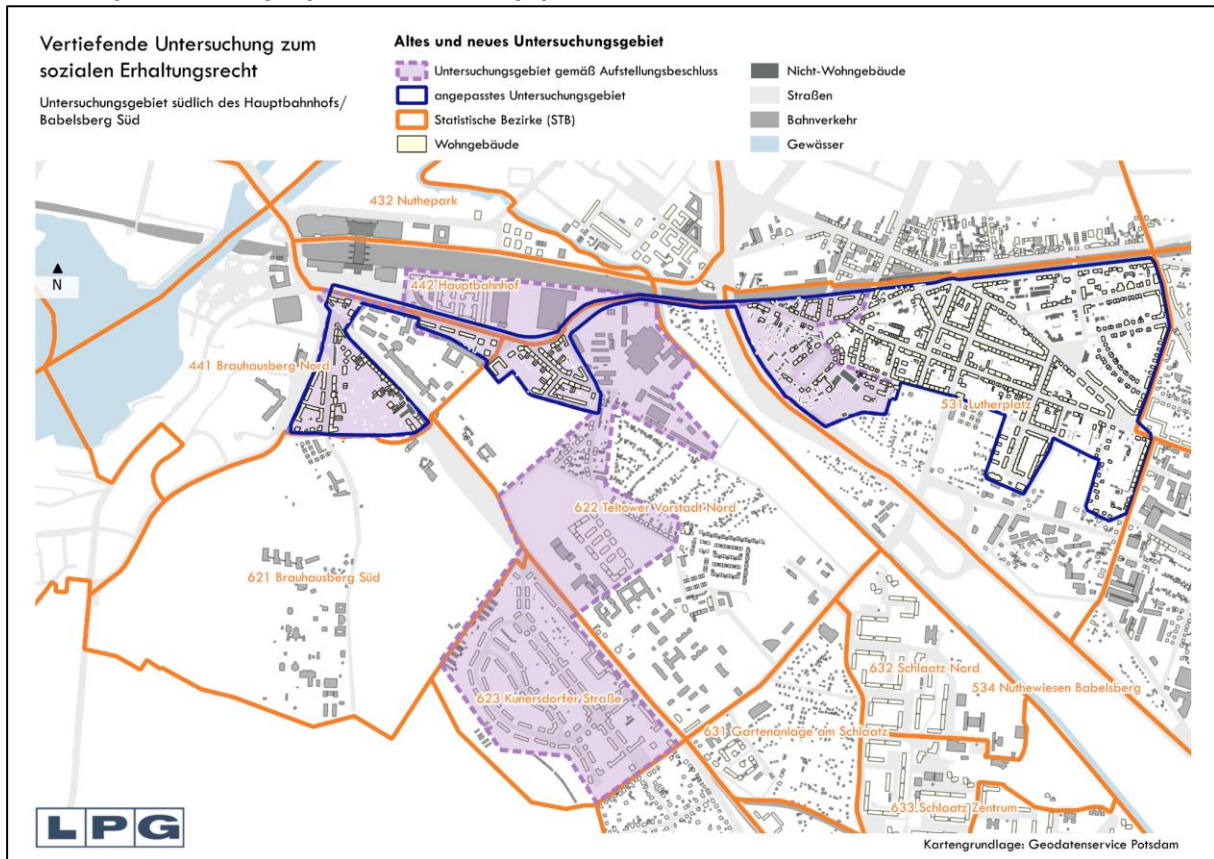
Die genossenschaftlichen Bestände im Statistischen Bezirk (STB) 623 Kunersdorfer Straße (vgl. Abbildung 2 und die Siedlung Daheim, die beide unter Denkmalschutz stehen sowie die dazwischenliegenden Flächen, die durch Gemeinbedarfsflächen geprägt sind und das kommunale Wohnungsneubauvorhaben der ProPotsdam im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ beinhalten, wurden aus der Kulisse herausgenommen. Für Nicht-Wohngebäude und Neubauten entfaltet das soziale Erhaltungsrecht keine Steuerungswirkung. Aufgrund der homogenen Eigentumsform und der beschränkten baulichen Aufwertungspotenziale ist nicht davon auszugehen, dass eine Aufwertung und/oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfolgen, in dessen Folge sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verändern würde. Darüber hinaus wurden die Wohnungsneubauten am Bahnhof (City-Quartier Semmelhaack) aufgrund nicht vorhandener baulicher Aufwertungspotenziale und die Flächen zwischen Nuthestraße und Schlaatzweg herausgenommen, die keine Wohnbebauung aufweisen.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Osten um den STB 531 Lutherplatz erweitert. Flächen, die nicht durch Wohnbebauung oder durch Neubauten geprägt sind, wurden nicht mit aufgenommen, sofern sich diese in Randlage befanden. Der Bahndamm im Norden des STB 531 stellt eine städtebauliche Zäsur zum

¹⁰ Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, Drucksache 20/SVV/0441, 16.09.2020.

nördlich angrenzenden STB 523 Weberplatz dar, sodass von einer zusätzlichen Erweiterung nach Norden abgesehen wurde. Das angepasste Untersuchungsgebiet ist in der Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Festlegung des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet. Abrundend wurden Gespräche mit dem Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Süd-Ost, der Sanierungsträgerin Stadtkontor GmbH und der Anwohner:innen-Initiative Teltower Vorstadt geführt.

1.3.3 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet anhand von Daten der Landeshauptstadt Potsdam betrachtet. Darüber hinaus wurde die „Integrierte Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP)“ der Landeshauptstadt Potsdam für die Bereiche, in denen sich das Untersuchungsgebiet befindet, einbezogen. Abgerundet wurden die Einschätzungen der Fachplanung durch die Haushaltsbefragung, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen erhoben wurden (vgl. Kapitel 6.6).

1.3.4 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen Ende September 2022 an alle 4.855 Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt, die anhand eines Adressdatenabzugs der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt werden konnten. Die anzuschreibenden Personen wurden anhand des Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Familienstand ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.¹¹

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten der Landeshauptstadt Potsdam und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit der Landeshauptstadt Potsdam oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. Neben der schriftlichen Beantwortung konnte der Fragebogen auch online ausgefüllt werden. Mittels eines kryptischen Codes konnte ausgeschlossen werden, dass Haushalte doppelt an der Befragung teilgenommen haben.

Im Rahmen des Anschreibens wurden alle angeschriebenen Haushalte zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Die Informationsveranstaltung fand am 11. Oktober 2022 im Spartacus (freiland Potsdam), Friedrich-Engels-Straße 22, 14473 Potsdam von 19:00 bis 20:30 Uhr statt. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde über folgende Themen informiert und mit den über 80 Teilnehmenden diskutiert:

- Darstellung der Ausgangslage und politischen Rahmenbedingungen
- Das soziale Erhaltungsrecht: Wirkungsweise, Ziele, Grenzen und Möglichkeiten
- Aufbau und Ziele der Untersuchung sowie der Befragung

Es bestand außerdem die Möglichkeit, vor Ort den ausgefüllten Fragebogen abzugeben. Daneben konnten die Teilnehmenden auf einer Karte Gebäude markieren, in denen Modernisierungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Mieterhöhungen angekündigt oder durchgeführt wurden.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren.

¹¹ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

Im Fragebogen selbst erhöhen zusätzliche Erklärungen und unmissverständliche Kategorienzuschnitte die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung.

Zum Abschluss der Untersuchung wurden am 30.03.2023 die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Spartacus (freiland Potsdam), Friedrich-Engels-Straße 22, 14473 Potsdam von 18:30 bis 20:00 Uhr unter Beteiligung des Oberbürgermeisters Herrn Schubert und der Beigeordneten für Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit Frau Meier vorgestellt. Rund 50 Personen nahmen an der Veranstaltung teil.

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den postalisch eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude im jeweiligen Bezugsgebiet, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt.

Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd erfolgte im September und Oktober 2022. Es wurden insgesamt 4.855 Haushalte angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden. In der Abbildung 3 sind das Untersuchungsgebiet und die Wohnblöcke dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet wurde ein Rücklauf von 28,4 % erreicht, wie aus der Tabelle 1 hervorgeht. Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,0324 erzielt.¹² Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
UG südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd	4.855	1.379*	28,4 %	1.346**

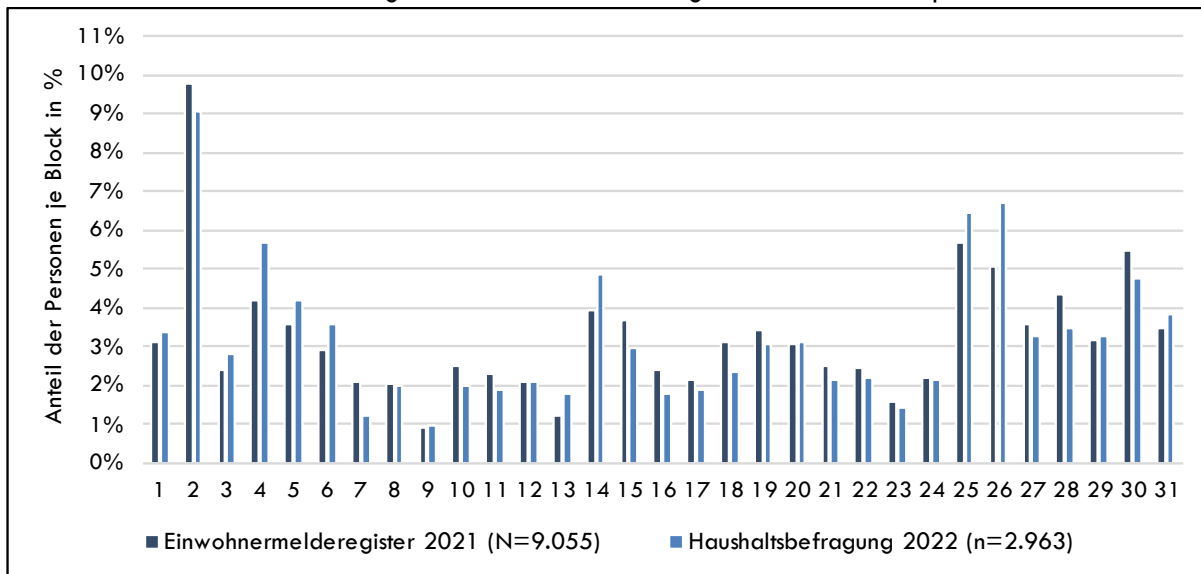
Quelle: LPG mbH; *1.003 postalisch (73 %), 376 online (27 %); **Einige Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke gebietsscharf für das Untersuchungsgebiet ausgewertet.

¹² Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.).

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner:innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Einwohnermelderegister und Haushaltsbefragung. Diese weist eine sehr hohe Übereinstimmung auf.

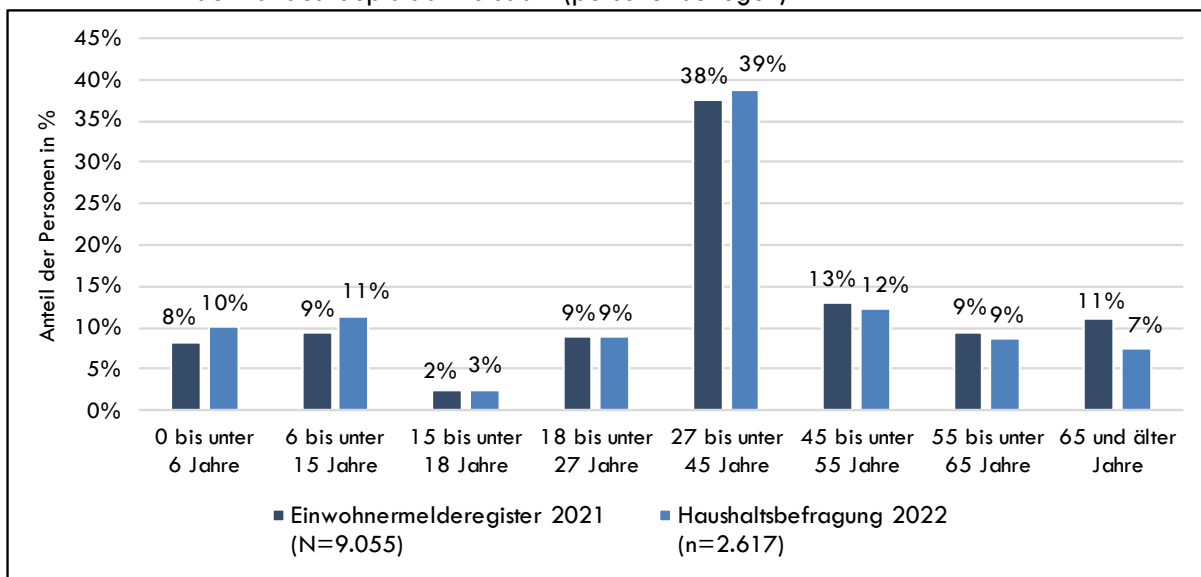
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2021

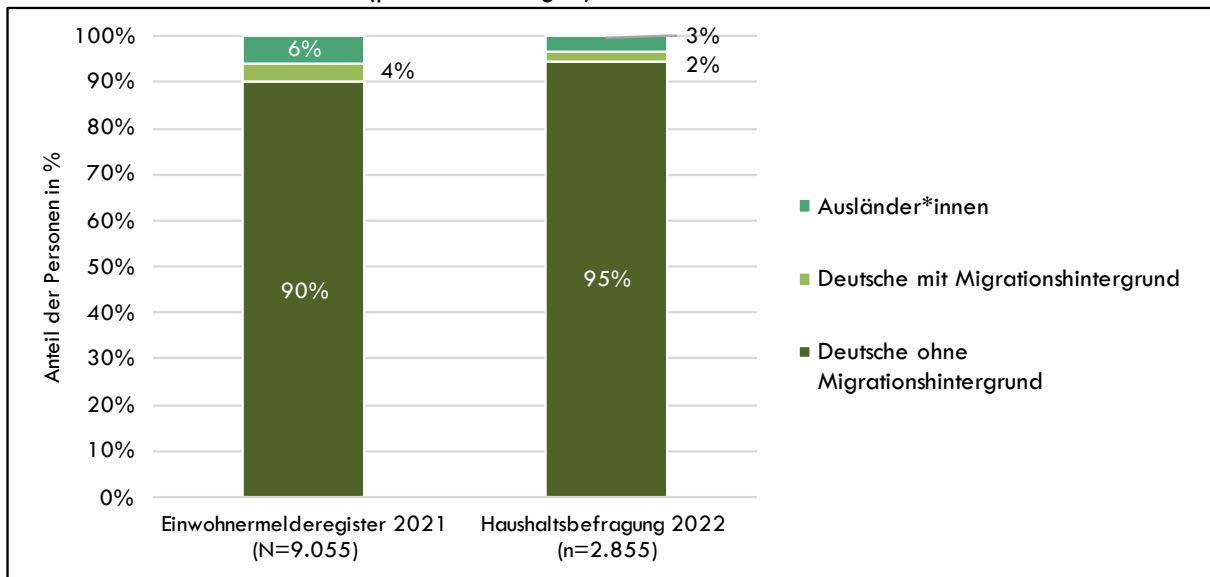
Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur und Herkunft der Personen weist ebenfalls eine sehr hohe Übereinstimmung mit den Daten des Einwohnermelderegister auf (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 6). Beide Parameter werden in der Haushaltsbefragung repräsentativ abgebildet.

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2021

Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2021

1.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Winter 2022/23 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Sanierungs- und Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten zum 31.12.2021 9.055 Personen.¹³ Insgesamt befinden sich rund 580 Wohngebäude im Untersuchungsgebiet, die rund 5.000 Wohnungen umfassen.¹⁴ Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich vom Brauhausberg im Westen bis zur Pestalozzistraße bzw. Fritz-Zubeil-Straße im Osten (vgl. Abbildung 7). Damit umfasst das Untersuchungsgebiet Wohnbebauung, die sich in drei statistischen Bezirken (vgl. Abbildung 7) befindet:

- 421 Brauhausberg Nord
- 622 Teltower Vorstadt Nord
- 531 Lutherplatz

Stadträumlich wird das Untersuchungsgebiet im Norden durch die Bahntrasse begrenzt. Innerhalb des Untersuchungsgebiets wird die zusammenhängende Wohnbebauung durch die Nuthe-Schnellstraße (L40) und westlich daran angrenzende Grün-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen unterbrochen. Somit umfasst das westliche Teilgebiet **südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs** die Wohnbebauung zwischen den Straßen Brauhausberg und Schlaatzweg. Die Wohnbebauung in diesem Bereich ist hinsichtlich der Struktur und des Baujahrs vielfältig: Die Siedlung am Brauhausberg im äußersten Westen entstand in den 1930er Jahren und steht unter Denkmalschutz. Auch die Gebäude der Kindl-Brauerei an der Albert-Einstein-Straße stehen unter Denkmalschutz. Die einzelnen Gebäudeteile wurden saniert und eine Wohnnutzung ermöglicht. Zudem wurden im Wohnblock zwischen Albert-Einstein-Straße und Heinrich-Mann-Allee Neubauten und Eigentums-Wohnanlagen geschaffen. Vereinzelt befinden sich gründerzeitliche Wohngebäude und Wohngebäude, die nach 1990 errichtet wurden, in diesem Bereich des Untersuchungsgebiets. Östlich grenzen daran verschiedene Ministerialbauten des Landes Brandenburg und der Alte Friedhof an, die den städtebaulichen Zusammenhang zur weiteren Wohnbebauung an der Friedrich-Engels-Straße und der Kurze Straße unterbrechen. Gegenüber dem Hauptbahnhof befindet sich Wohnbebauung, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde und sich im genossenschaftlichen Eigentum befindet. Die übrige Wohnbebauung zwischen Friedhofsgasse und Kolonie Daheim ist hingegen durch gründerzeitlichen Altbaubestand und heterogene Eigentumsverhältnisse geprägt.

Östlich der Nuthestraße umfasst das Untersuchungsgebiet **Babelsberg Süd** die Wohnbebauung des statistischen Bezirks Lutherplatz. Friedhofs- und Kleingartenanlagen grenzen dieses Gebiet im Süden ein. Südlich des Lutherplatzes befindet sich mit dem Neuendorfer Anger und der Alten Neuendorfer Kirche ein noch in Teilen erhaltenes Runddorf aus dem 14. Jahrhundert.¹⁵ Babelsberg Süd ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die vor 1945 errichtet wurde. Im Süden an der Heinrich-von Kleist-Straße wurden zwischen 2014 und 2016 zwölf Mehrfamilienhäuser mit 91 Wohnungen und zwölf Reihenhäuser durch ein privates Wohnungsunternehmen errichtet.¹⁶

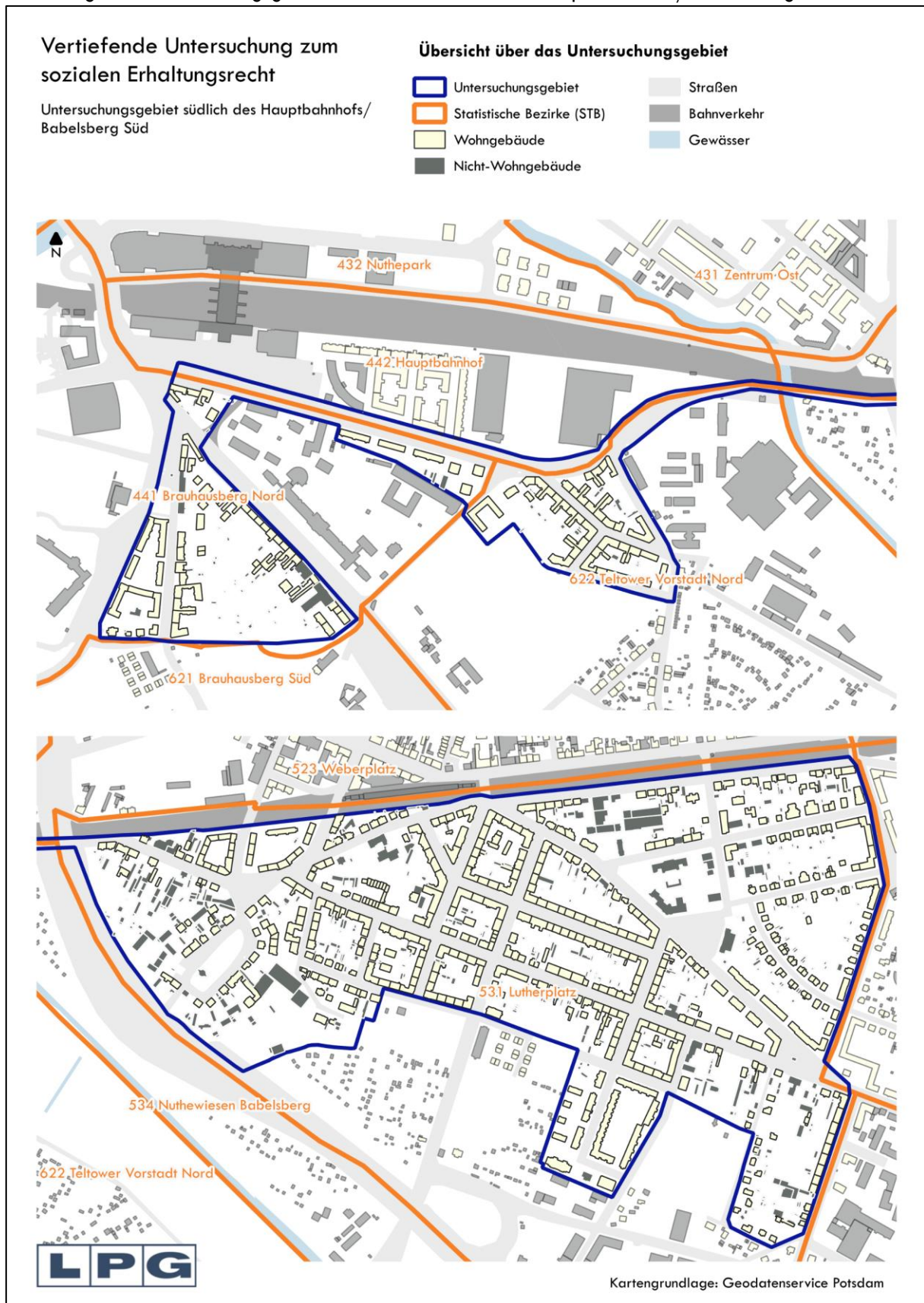
¹³ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, 31.12.2021.

¹⁴ Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

¹⁵ Landeshauptstadt Potsdam, Neuendorfer Anger, Internetquelle.

¹⁶ Tagesspiegel, PNN-Serie "Das neue Potsdam": Wohnhäuser Heinrich-von-Kleist- Straße: Der Hof als Müttertreffpunkt, Internetquelle.

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 8: Siedlung am Brauhausberg



Quelle: LPG mbH, LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

Abbildung 9: Altbau Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

Abbildung 10: Wohngebäude am Neuendorfer Anger



Quelle: LPG mbH, LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Abbildung 11: Wohnungsneubau Heinrich-von-Kleist-Straße



Quelle: LPG mbH, LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

2.1 Gebietskulissen und aktuelle Planungen

In der Abbildung 12 sind die gegenwärtig festgesetzten und aufgehobenen Gebietskulissen, festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (B-Plan) sowie Baudenkmale im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Mit Beschluss vom 06.11.1991 wurden für das Gebiet „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ die **Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 BauGB** festgesetzt und eine Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen eingeführt. Gemäß Begründung darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn:

- „die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur, einschl. der Hof- und Gartenräume in den bezeichneten Altstadtbereichen prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder

- die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Bewahrung der kleinteiligen Nutzungsstrukturen mit einem angemessenen Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung, erhalten werden soll.“¹⁷

Die beiden Satzungen zielen damit den Rückbau und die Nutzungsänderung ab, um die stadtbildprägende Gebäudesubstanz und die Wohnnutzung zu erhalten. Bezüge zur weiteren Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts – Änderung baulicher Anlagen im Hinblick auf die Ausstattung oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – werden nicht hergestellt.

Am 03.03.1993 wurde das **Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord und Süd“** gemäß § 142 Absatz 3 BauGB förmlich festgesetzt. Im Jahr 2001 kam es zu einer Neufestsetzung des Sanierungsgebiets „Babelsberg Süd“. Ende 2021 wurde die Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ teilweise aufgehoben.¹⁸ Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich seitdem nur noch der Schulstandort Stephensonstraße/Kopernikusstraße, der Peter-Weiss-Platz und benachbarte Freiflächen.

„Beiden Gebieten [Babelsberg Nord und Süd] gemeinsam war, dass Anfang der 1990er Jahre nach jahrzehntelanger Vernachlässigung erhebliche Missstände vorherrschten. Die Wohnungen wiesen zum überwiegenden Teil keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf, mitunter waren sie aufgrund vielfältiger Mängel nicht mehr bewohnbar. Wo die Bausubstanz verfallen oder bereits abgerissen war, lagen Grundstücke brach. Der öffentliche Raum mit seinen Straßen und Plätzen sowie die darunter liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen waren ebenfalls stark abgenutzt und erneuerungsbedürftig. Auch bei den öffentlichen Einrichtungen bestand durchweg erheblicher Handlungsbedarf.“¹⁹

Mit dem Sanierungsverfahren wurden daher insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- „Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalsbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist unter anderem durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).“²⁰

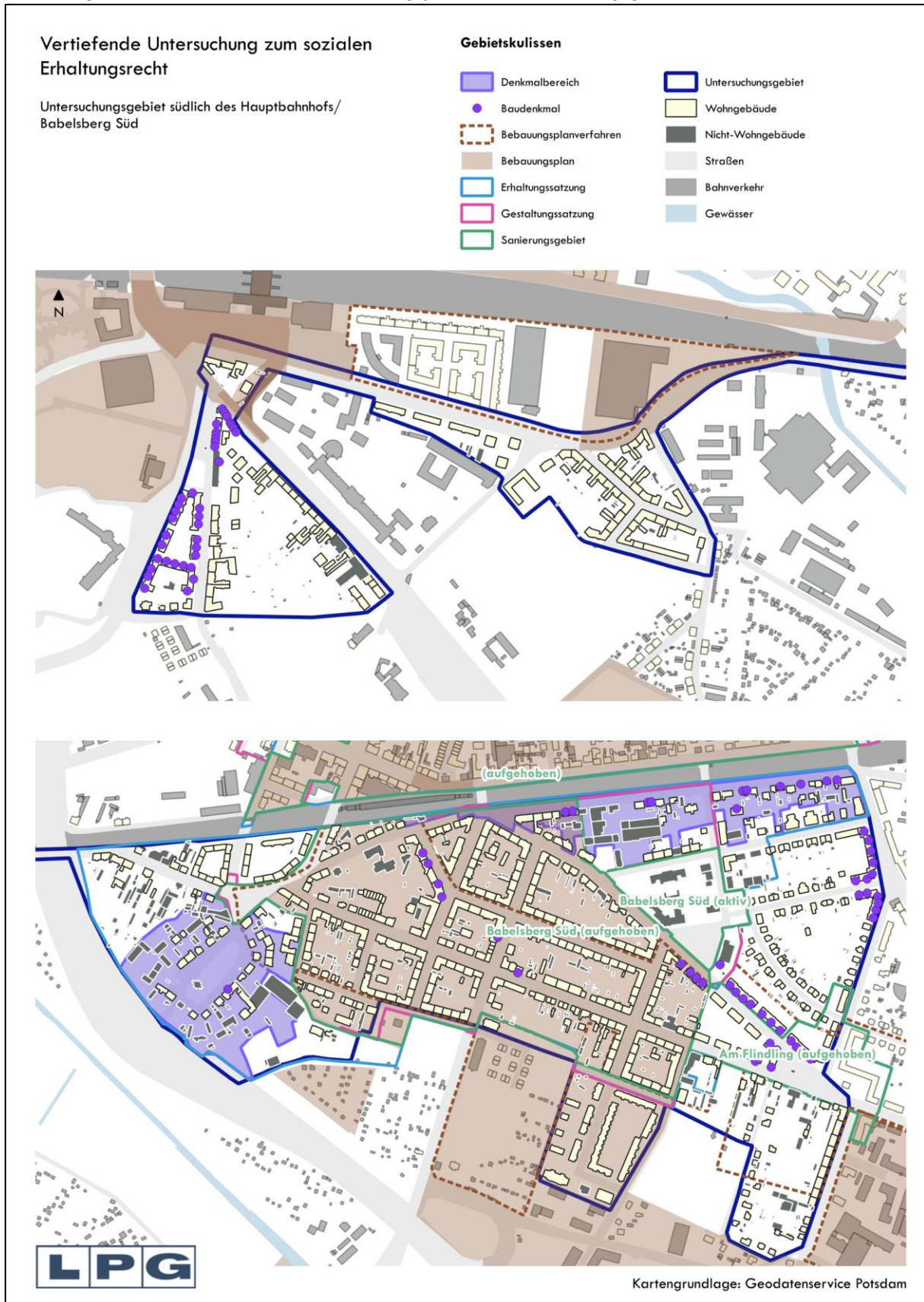
¹⁷ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Begründung der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ der Stadt Potsdam vom 10.08.1992.

¹⁸ Landeshauptstadt Potsdam, Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“, Internetquelle.

¹⁹ Vgl. Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam, 22. Bürgerinformation Sanierung in Babelsberg, 2021, S. 3.

²⁰ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“, Begründung, 2021, S. 21.

Abbildung 12: Gebietskulissen und Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



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

Schwerpunkte der Sanierung waren die umfassende Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere der Kitas und Schulen, die Erneuerung der Straßen und Plätze und die umfassende Sanierung des Gebäudebestands. „Der Bund, das Land Brandenburg und die Stadt Potsdam haben rd. 55,0 Mio. EUR in die Erneuerung der beiden Sanierungsgebiete investiert. Zudem haben sich zahlreiche Eigentümer durch die vorzeitige Zahlung von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen in Höhe von rd. 10,3 Mio. EUR an den Kosten der Sanierung beteiligt.“²¹ Für private Eigentümer:innen bestand die Möglichkeit, die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz steuerlich abzusetzen. Dies schuf Anreize zur Sanierung durch private Akteur:innen.

In weiten Teilen deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet Babelsberg Süd sind die Gebietskulissen der **Gestaltungssatzung**, deren Grundlagen im Jahr 1998 erarbeitet wurden, und des **Bebauungsplans** SAN B08 Babelsberg Süd vom 23.02.2021. Die Gestaltungssatzung unterstützte die im Jahr 1998 noch nicht präzise ausformulierten Sanierungsziele und stellt einen im Einklang mit dem Sanierungsverfahren stehenden gestalterischen Leitfaden für verschiedene von außen sichtbare Bauteile von Gebäuden dar. Dies umfasst auch das Verhältnis zum Denkmalschutz und den im Gebiet befindlichen **Baudenkmalen**. Mit dem B-Plan SAN B08 Babelsberg Süd werden folgende Ziele verfolgt:

- „Für die im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erreichten Ziele besteht die Gefahr, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht nachhaltig gesichert werden können. Dazu gehören in erster Linie eine Bebauung der Blockinnenbereiche sowie die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.
- Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebiets-typischen unbebauten Blockinnenbereiche, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 die Wohnnutzung gesichert werden.“²²

Gestaltungssatzung und B-Plan wirken sich somit auf die äußerliche Gestaltung der Gebäude, die planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung sowie die Erhaltung der städtebaulichen Struktur durch die Bewahrung der unbebauten Blockinnenbereiche aus.

Anfang 2011 wurde zudem die **Sanierungssatzung „Am Findling“** gemäß § 142 Absatz 1 BauGB förmlich festgelegt und zum Ende des Jahres 2022 aufgehoben.²³ Ab dem Jahr 2015 konnten Städtebaufördermittel des Landes aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Sanierung eingesetzt werden. Neben der Erneuerung des öffentlichen Raums stand die Sanierung der Gebäudesubstanz im Fokus. So wurde die Heidesiedlung durch die ProPotsdam GmbH denkmalgerecht und sozialverträglich erneuert, indem auch Fördermittel aus der Wohnraumförderung des Landes eingesetzt wurden.²⁴ „Durch den Einsatz von Fördermitteln unterliegen die Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung und es wird den Mietern ermöglicht, auch weiterhin in ihren dann modernisierten Wohnungen zu wohnen. So besteht die Chance, die gewachsenen Sozialstrukturen auch nach der Sanierung zu erhalten.“²⁵ Auch

²¹ Vgl. Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam, 22. Bürgerinformation Sanierung in Babelsberg, 2021, S. 3.

²² Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“, Begründung, 2021, S. 22.

²³ Landeshauptstadt Potsdam, Sanierungssatzung „Am Findling“, Internetquelle.

²⁴ Landeshauptstadt Potsdam, Bilanz und Ausblick für das Sanierungsgebiet „Am Findling“, Pressemitteilung Nr. 559 vom 07.09.2016.

²⁵ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Bilanz und Ausblick für das Sanierungsgebiet „Am Findling“, Pressemitteilung Nr. 559 vom 07.09.2016.

die Sanierung und Entwicklung eines Konzepts für das Heidehaus an der Großbeerenstraße (vgl. Kapitel 2.2) für eine öffentliche Nutzung als Nachbarschaftshaus wurde umgesetzt. Die Erfolge des Sanierungsverfahrens werden seit dem Jahr 2020 durch eine **städtebauliche Erhaltungssatzung** gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets abgesichert.²⁶ Der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene **Einzelbaudenkmäler** sowie die zwei **Denkmalbereiche** Nowawes – dieser umfasst nur einen kleinen Teilbereich von Babelsberg Süd – und das einstige Runddorf Neuendorfer Anger. Veränderungen an den Gebäuden sind nur unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange möglich. Dies betrifft auch die Siedlung am Brauhausberg, die komplett unter Denkmalschutz steht und in den Jahren 2017 bis 2021 denkmalgerecht saniert wurde (weitere Ausführungen dazu in Kapitel 3).

Ein festgesetzter **Bebauungsplan** umfasst das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW). Auf diesem Gelände soll ein Digitalzentrum mit 1.000 Arbeitsplätzen entstehen und 100 Mio. Euro durch einen Investor investiert werden. Der Baustart sollte bereits im Jahr 2022 erfolgen, wurde aber auf Sommer 2023 verschoben (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.1).²⁷

2.2 Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 13 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet und dargestellt. Im Untersuchungsgebiet und direkt daran angrenzend befinden sich zehn Standorte der Kindertagesbetreuung und Kindertagespflege. Den zentralen Schulstandort im Untersuchungsgebiet bilden die Goethe Grundschule und das Bertha-von-Suttner-Gymnasium an der Kopernikusstraße in Babelsberg Süd. Im Gebiet bzw. der Umgebung befinden sich fünf Spielplätze sowie verschiedene öffentliche Grünflächen wie der Peter-Weiss-Platz, der Neuendorfer Anger oder die Ausläufer des Brauhausbergs. In Babelsberg Süd kommt den begrünten Innenhöfen eine wichtige Bedeutung zu (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.2), da es wenige öffentliche Grünflächen im dicht bebauten Wohnquartier gibt.

In Babelsberg Süd befindet sich darüber hinaus mit dem **Heidehaus**, das sich in Trägerschaft des interlog e. V. befindet, das Nachbar:innenschafts- und Begegnungshaus. Das Heidehaus wurde im Sanierungsverfahren saniert. „Die Angebote des Hauses richten sich nach den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer:innen und sind offen gestaltbar. Das Heidehaus basiert also auf der Beteiligung interessierter Menschen, auf Ihren Ideen und gemeinsamer Gestaltung.“²⁸ Zum Programm gehören verschiedene generationsübergreifende Kurse und offenen Angebote wie ein Chor, ein Gitarrenkurs, Brettspielabende, Kreativ- und Kochgruppen und ein Nachbarschaftscafé zum Austausch. Die Angebote werden überwiegend durch Ehrenamtliche sichergestellt. Darüber hinaus wird auch das Bürger:innen Budget vor Ort betreut und Projekte zur Verschönerung des öffentlichen Raums oder für soziale, kulturelle oder sportliche Projekte von einer Jury ausgewählt.²⁹

²⁶ Landeshauptstadt Potsdam, Erhaltungssatzung „Am Findling“, Beschluss der Stadtverordneten vom 04.11.2020.

²⁷ Tagesspiegel, Neues Digitalzentrum für Potsdam: RAW-Baustart auf Sommer 2023 verschoben, Internetquelle.

²⁸ Vgl. interlog e.V., Heidehaus Babelsberg, Internetquelle.

²⁹ interlog e.V., Heidehaus Babelsberg, Internetquelle.

Im Bereich **Senioren** befindet sich die Alzheimer-Gesellschaft Brandenburg e. V. Selbsthilfe Demenz in der Stephensonstraße und die Sozialstation City (Hauskrankenpflege) in der Paul-Neumann-Straße. Nördlich der Bahntrasse befindet sich im Gebiet Babelsberg Nord die „Seniorenfreizeitstätte Weberhaus Babelsberg“ in der Karl-Liebkecht-Straße. Die Freizeitstätte bietet ein offenes Angebot der Seniorenarbeit, dazu gehören auch regelmäßige Freizeitangebote und Aktivitäten für Früh- und Vorruhestandrentner und Senioren. „Die Freizeitstätte versteht sich als Plattform für Kontakte, Kommunikation und Beratung. Ergänzende Angebote dienen der Entstehung und der Pflege sozialer Verbindungen. Die Angebote sind vielfältig und beinhalten unter anderem:

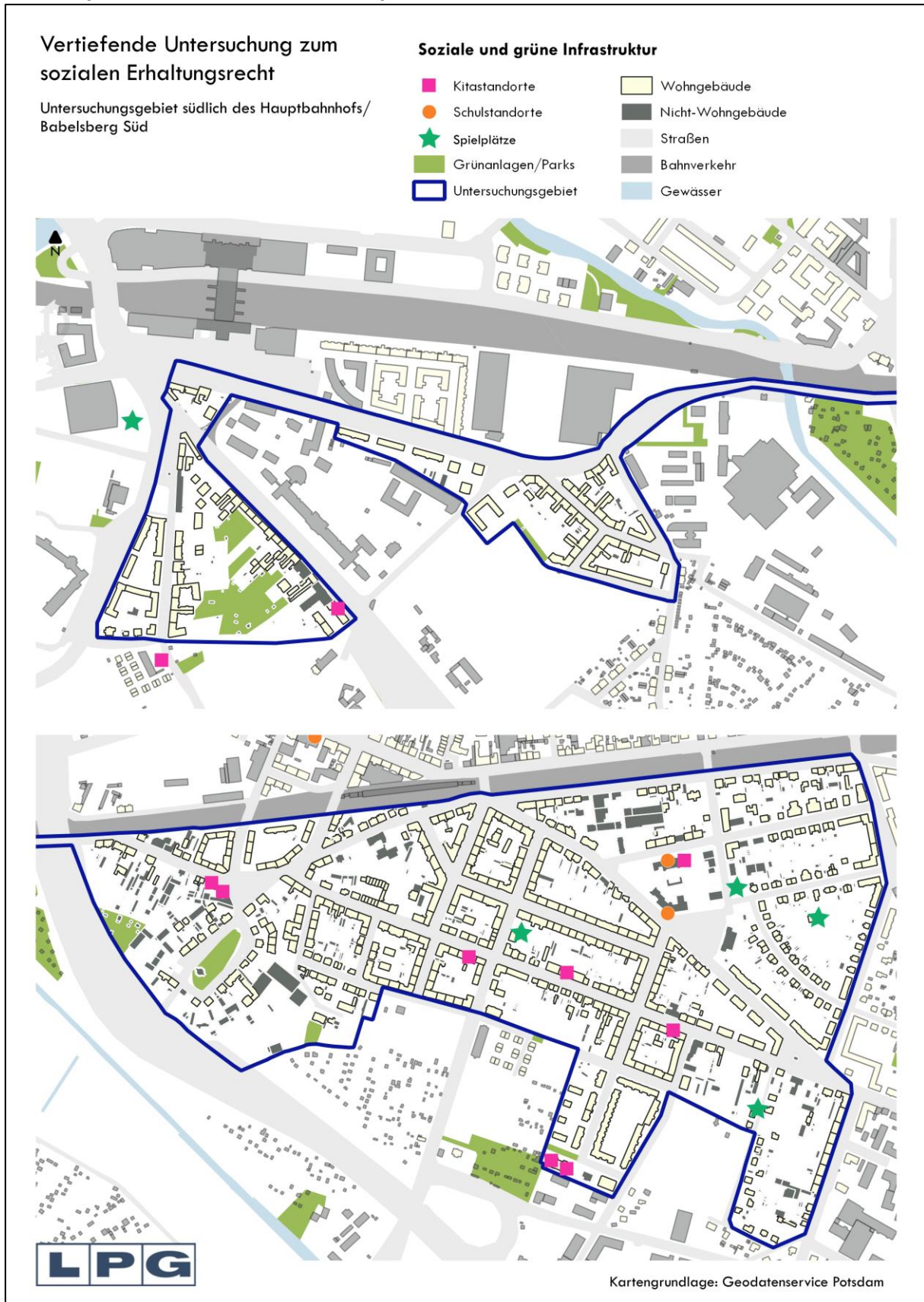
- Kulturelle, thematische Angebote und Vorträge, thematische Veranstaltungen: Diavorträge, Vorträge von Sozialstationen, Besichtigung von Altenheimen und betreutem Wohnen
- Organisation und Gestaltung von Ausflügen, gemeindliche Veranstaltungen
- Generationsübergreifende Arbeit, Beratung, auch für Angehörige
- Nutzungsangebote für gemeindliche Gruppen, Selbsthilfegruppen, Familienfeiern
- Altersgerechte Gymnastik, Teppichcurling und kreatives Gestalten; Gruppenarbeiten, wie Gedächtnistraining in Form von Quiznachmittagen, musikalische Nachmittage und Geburtstagsfeiern, kulinarische Nachmittage, literarische Nachmittage wie z. B. Sprache und Literatur“³⁰

Ebenfalls in Babelsberg Nord ist das AWO Kulturhaus Babelsberg beheimatet, an dessen Standort im ehemaligen Rathaus Nowawes Veranstaltungen, Projekte, Kurse und Workshops von verschiedenen Trägern angeboten werden. „Darüber hinaus besteht auch für Vereine, Initiativ- und Bürgergruppen sowie für Familien und Einzelpersonen die Möglichkeit Räume zu mieten und Veranstaltungen selbst organisiert durchzuführen.“³¹ Verschiedene Freizeit-, Kreativ-, Sprach- und Sportangebote und -kurse sowie Ausstellungen, Kulturveranstaltungen und Feste gehören zum festen Angebot des Kulturhauses.

³⁰ Landeshauptstadt Potsdam, Seniorenfreizeitstätte Weberhaus Babelsberg, Internetquelle.

³¹ Arbeiterwohlfahrt (AWO) Bezirksverband Potsdam e. V., Kulturhaus Babelsberg, Internetquelle.

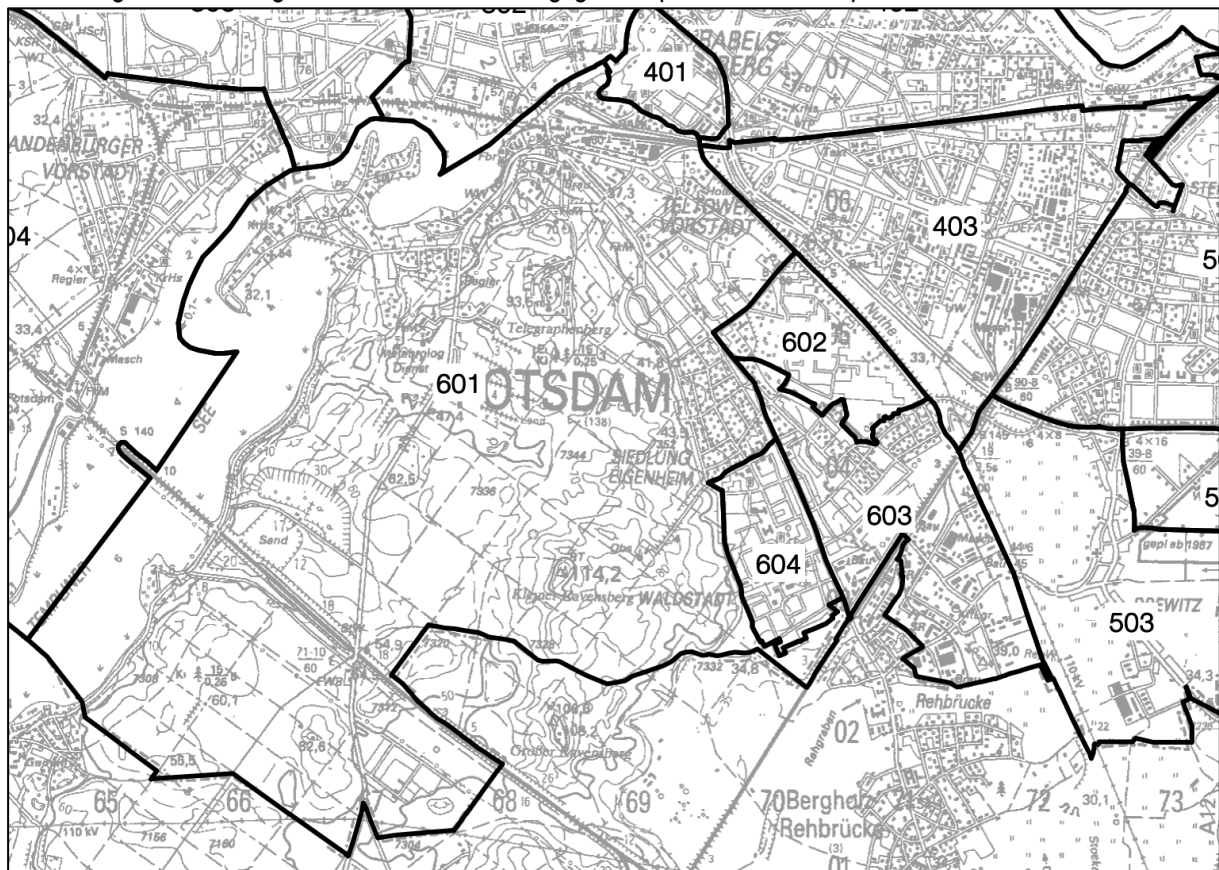
Abbildung 13: Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur



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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in den beiden Planungsräumen 601 - Hauptbahnhof ohne Nuthepark, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt und 403 - Babelsberg Süd (vgl. Abbildung 14). Die Ebene der Planungsräume ist die Planungsebene im Bereich der **Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung**. Beide Fachplanungen sind in der „Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026“ zusammengeführt. Die Planungsräume sind räumlich weiter ausgedehnt als der Bereich des Untersuchungsgebiets. In beiden Planungsräumen wird eine angespannte Versorgungslage festgestellt, die die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten erfordert wie nachfolgend beschrieben.

Abbildung 14: Planungsräume im Untersuchungsgebiet (Kartenausschnitt)



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Planungsräume der Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 01.01.2019

Kindertagesstättenentwicklungsplanung

Im Planungsraum 403 (vgl. Abbildung 14) besteht ein Wohnungsbaupotenzial von rund 700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Belegungszahlen im Bereich Krippe sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, dies gilt auch für den Bereich Kindergarten. Das Angebot in Krippe und Kindergarten umfasst 271 bzw. 301 Plätze. Bis zum Ende des Planungszeitraums im Jahr 2040 sollen sich die Kapazitäten auf jeweils 336 Plätze in Krippe und Kindergarten erhöhen.³² Folgender Bedarf wird in der IKSEP festgestellt: „Im Planungsraum 403 (Babelsberg Süd) besteht eine starke Unterversorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen. Im Krippenbereich besteht ein kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf von rund 50 Plätzen,

³² Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021, S. 188 ff.

im Kindergartenbereich von bis zu 300 Plätzen. Sofern geeignete Flächen identifiziert werden können, sind weitere Einrichtungen zur Bedarfsdeckung erforderlich. Sofern keine Flächen gefunden werden können, sollten in den angrenzenden Planungsräumen Plätze geschaffen werden.“³³

Im Planungsraum 601 besteht auf mehreren Standortflächen ein Wohnungsbaupotenzial von 180 Einfamilien- und rund 1.600 Mehrfamilienhäusern. Daraus resultiert ein prognostizierter Anstieg der Wohnbevölkerung im Planungsraum. Seit 2015 hat sich die Anzahl der Kinder in der Krippe im Planungsraum um 164 % erhöht. Aufgrund begrenzter Kapazitäten ist nur ein bedingtes weiteres Wachstum möglich. Auch im Bereich Kindergarten wird eine ähnliche Entwicklung festgestellt. Das Angebot in Krippe und Kindergarten umfasst 163 bzw. 366 Plätze. Bis zum Ende des Planungszeitraums im Jahr 2040 sollen sich die Kapazitäten auf 193 bzw. 462 Plätze in Krippe und Kindergarten erhöhen.³⁴ Folgender Handlungsbedarf wird im IKSEP formuliert: „Auch für den Planungsraum 601 (Hauptbahnhof ohne Nuthepark, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt) ist eine zusätzliche Kita für die bedarfsgerechte Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätze erforderlich.“³⁵

Schulentwicklungsplanung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich in Babelsberg Süd die Goethe-Grundschule und das Bertha-von-Suttner-Gymnasium. Die Goethe-Grundschule „verfügt über eine reguläre Kapazität von zwei Zügen und kann bei einer rechnerischen Klassenfrequenz von 25 Schüler/Klasse 50 Schüler pro Jahrgang bzw. insgesamt 300 Grundschüler versorgen. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wurde die Schule temporär mithilfe einer Modulanlage um einen Zug erweitert. Sie kann bei einer rechnerischen Klassenfrequenz von 25 Schüler/Klasse bis zum Schuljahr 2023/2024 75 Schüler pro Jahrgang versorgen.“³⁶

Folgende Maßnahmen werden in der IKSEP für den Planungsraum 403 und die Goethe-Grundschule formuliert: „Entsprechend Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.01.2018, Drucksache 18/SVV/0070, ist es geplant, in Babelsberg Süd eine dreizügige Grundschule zu errichten.“³⁷ Die Eröffnung der Schule ist für das Schuljahr 2023/24 vorgesehen. Bis zur Fertigstellung wurde die Goethe-Grundschule von zwei auf drei Züge erweitert.³⁸

Im Planungsraum 601 befindet sich keine öffentliche Grundschule. Aufgrund des bereits beschriebenen Wohnungsbaupotenzials und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (siehe Kindertagesstättenentwicklungsplanung) wird folgende Maßnahme im IKSEP für den Planungsraum 601 formuliert: „Bereits im Rahmen der regelmäßigen Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurde 2016 festgestellt, dass aufgrund der Bevölkerungszahlen und dem Fehlen einer Grundschule im Planungsraum 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt) die Errichtung einer dreizügigen Grundschule am Standort Heinrich-Mann-Allee zum Schuljahr 2022/2023 notwendig ist. Die Errichtung wurde durch die

³³ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021, S. 2.

³⁴ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021, S. 236 ff.

³⁵ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021, S. 2.

³⁶ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 139.

³⁷ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 5.

³⁸ Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 5.

Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2016, Drucksache 16/SVV/0016, beschlossen und durch das zuständige Ministerium für Bildung, Jugend und Sport mit Bescheid vom 13.02.2017 genehmigt. In den vergangenen Jahren haben sich die geplanten Wohnungsbauvorhaben weiter konkretisiert und wurden teilweise bereits fertiggestellt. Weitere Wohnungsbauvorhaben befinden sich aktuell in der Planung und Umsetzung. Im Ergebnis soll, aufgrund der weiterhin dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Planungsraum 601 und abweichend von der bisherigen Planung und der Genehmigung durch das Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, die Grundschule bereits zum Schuljahr 2021/2022 errichtet werden. Dies wird in einem ersten Schritt an einem Interimsstandort erfolgen.“³⁹ Dies ist bereits erfolgt, indem Container auf dem Interimsstandort errichtet und bezogen wurden. Zum Schuljahr 2025/2026 ist die Fortführung an den abschließenden Standort geplant.⁴⁰

³⁹ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 6.

⁴⁰ Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021, S. 6.

3. Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis

Die Auswertung der Haushaltsbefragung, der Ortsbildanalyse und der Sekundärdaten erfolgte in mehreren Phasen und kleinräumig auf Ebene der Wohnblöcke, indem die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen wurden. Im Ergebnis der Analyse sind in zwei Gebieten die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht (vgl. Abbildung 15) vorhanden:

- Empfohlenes soziale Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord
- Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd

In den beiden Gebieten konzentrieren sich die schützenswerte Wohnbevölkerung und das bauliche Aufwertungspotenzial. Zum 31.12.2021 lebten im Gebiet Teltower Vorstadt Nord rund 1.000 Personen in 500 Haushalten und im Gebiet Babelsberg Süd rund 4.500 Personen in 2.250 Haushalten.⁴¹ Für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd ist in den folgenden Kapiteln eine detaillierte Analyse aller Indikatoren dargestellt.

Auch für das restliche Untersuchungsgebiet wurden alle Indikatoren ausgewertet und analysiert. Im Ergebnis erfüllen die ausgeschlossenen Bereiche die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht nicht (vgl. Darstellung der Blöcke in Abbildung 3 auf Seite 14):

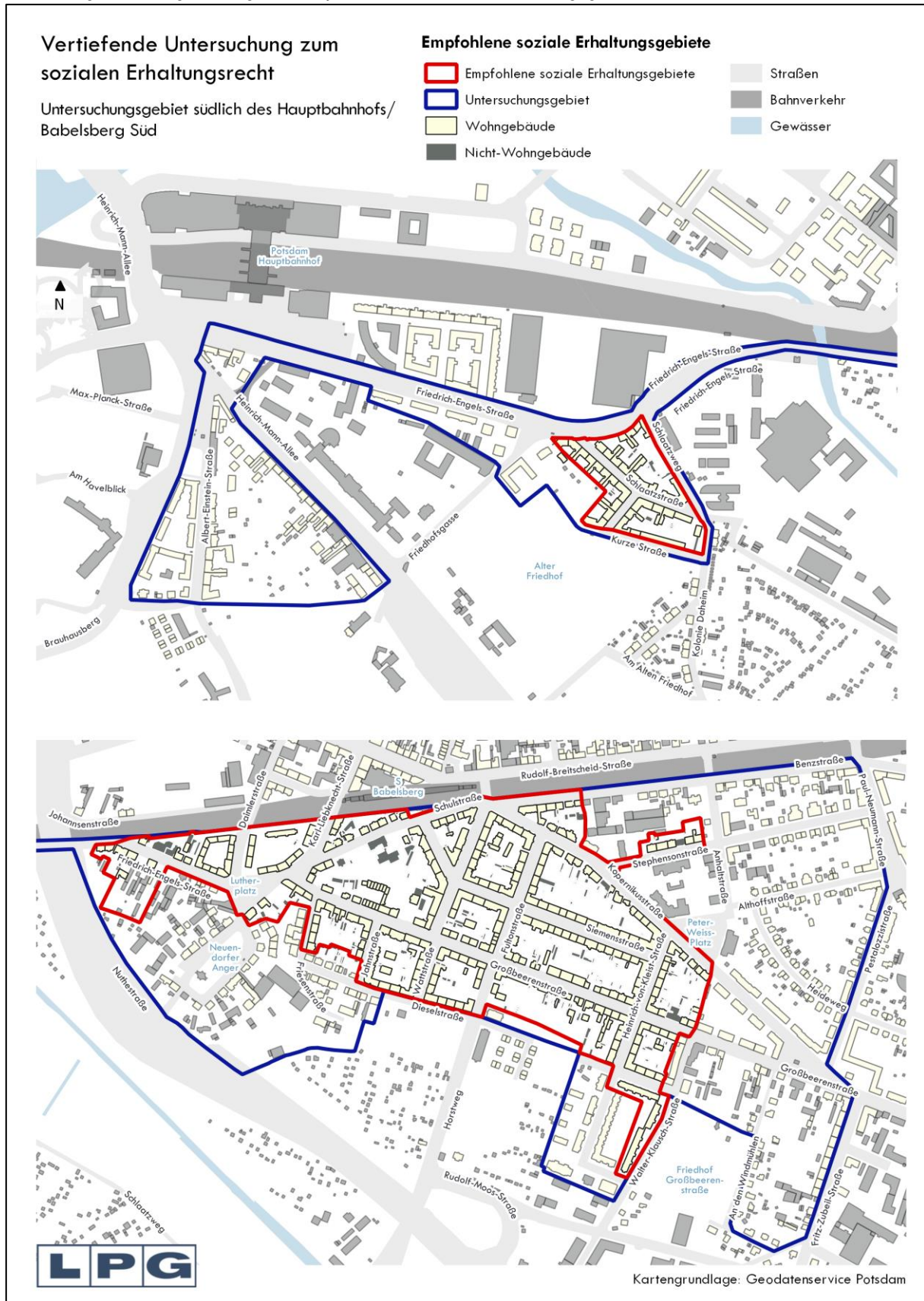
- Die Wohnbebauung im STB Brauhausberg Nord (Block 1) wurde in den Jahren 2017 bis 2021 umfassend unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen saniert. Dazu gehörte u. a. die Installation einer zentralen Wärmeversorgung, die Sanierung der Gebäudehülle, Hausanschlüsse, Elektroinstallationen und der Ver- und Entsorgungsleitungen. Von den 145 Wohnungen unterliegen 75 % einer Mietpreis- und Belegungsbindung.⁴² Durch den Einsatz von Fördermitteln werden Nettokaltmieten unterhalb des Potsdamer Mietspiegels (37,5 % unter 5,50 Euro pro Quadratmeter und 37,5 % bis 7,00 Euro pro Quadratmeter) angeboten.⁴³ Im Rahmen der Sanierung fand zudem ein umfangreiches Beteiligungsverfahren mit den Mieter:innen, der WerkStatt für Beteiligung und Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam statt. Bis auf weiteres bestehen keine baulichen Aufwertungspotenziale und kein Aufwertungsdruck. Am Standort wird günstiger Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitgestellt.

⁴¹ Landeshauptstadt Potsdam, Einwohnermelderegister, 31.12.2021. Daten auf Ebene der statistischen Blöcke, nicht komplett deckungsgleich mit dem abgegrenzten Gebiet.

⁴² ProPotsdam, Unsere aktuellen Sanierungsvorhaben, Internetquelle.

⁴³ ProPotsdam, Baustart am Brauhausberg, Internetquelle.

Abbildung 15: Abgrenzung der empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete



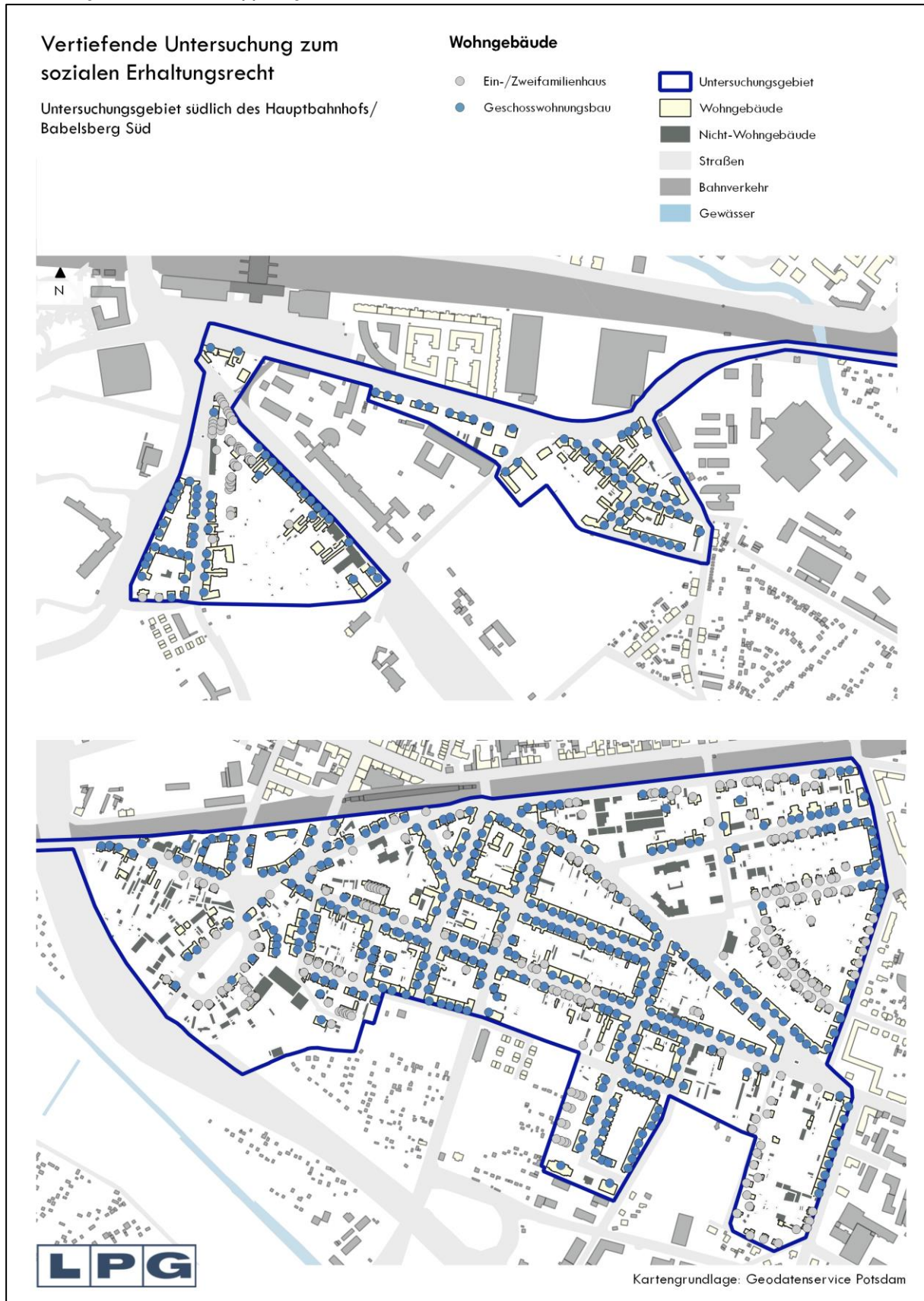
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

- Die Wohnbebauung im STB Brauhausberg Nord (Block 2) ist durch verschiedene Baustrukturen geprägt. Die Gebäude der Kindl-Brauerei an der Albert-Einstein-Straße stehen unter Denkmalschutz. Die einzelnen Gebäudeteile wurden saniert und eine Wohnnutzung ermöglicht. Zudem wurden im Wohnblock zwischen Albert-Einstein-Straße und Heinrich-Mann-Allee Neubauten und Eigentums-Wohnanlagen geschaffen. Vereinzelt befinden sich gründerzeitliche Wohngebäude und Wohngebäude, die nach 1990 errichtet wurden. Bauliche Aufwertungspotenziale bestehen nur an einzelnen Wohngebäuden. Insgesamt wurde ein höheres Ausstattungs- und Mietniveau sowie ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau als in den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebiets festgestellt. Die Wohnbebauung steht in keinem räumlichen Zusammenhang zum empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord.
- Die Wohnbebauung gegenüber des Potsdamer Hauptbahnhofs in der Friedrich-Engels-Straße (Block 3) befindet sich vorwiegend im genossenschaftlichen, aber auch kommunalen Eigentum. Der genossenschaftliche Bestand wurde in den 1950er Jahren errichtet, die drei einzelnstehenden Wohnhaus-Würfel in den 1970er Jahren. Hinzu kommt ein u-förmiges Wohngebäude im Block 4 in der Friedhofsgasse, das im Jahr 2015 errichtet wurde. Die Wohngebäude weisen kein bauliches Aufwertungspotenzial auf, sie sind in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand und mit einer Wärmedämmung und Balkonen ausgestattet. Die Wohnbevölkerung ist durch ein geringes Einkommensniveau gekennzeichnet. Das Mietniveau ist gering und trägt zur Versorgung dieser Wohnbevölkerung bei. Es besteht kein Aufwertungsdruck.
- In Babelsberg Süd wurden Teilbereiche herausgenommen, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser oder Nicht-Wohngebäude geprägt sind. Durch diese Bestände wird der städtebauliche Zusammenhang zu anderer Wohnbebauung unterbrochen. Dazu gehören z. B. weite Teile östlich der Anhaltstraße, am Heideweg, An den Windmühlen und der Dieselstraße sowie der Schulstandort Kopernikusstraße/Anhaltstraße, der Peter-Weiss-Platz und Bebauung am östlichen Ende der Großbeerenstraße. Auch die Wohnbebauung am Neuendorfer Anger gehört in Teilen dazu, hinzukommt die Überlagerung mit dem Denkmalbereich und die abweichende Baustruktur. Darüber hinaus wurde auch Wohnbebauung in Randlagen ausgeschlossen, die durch Neubauten geprägt ist und kein bauliches Aufwertungspotenzial aufweist. Dazu gehören die Wohnbebauung in der Walter-Klausch-Straße und im Süden an der Heinrich-von Kleist-Straße.⁴⁴ Die Wohnbebauung, die sich im Geltungsbereich des ehemaligen Sanierungsgebiets „Am Findling“ befindet, ist durch einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand und eine homogene Eigentumsform gekennzeichnet. Diese Wohnbebauung befindet sich zudem im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB.

Die nachfolgenden beiden Abbildungen stellen die Gebäudetypologie und das Aufwertungspotenzial am Beispiel des Fassadenzustands für das gesamte Untersuchungsgebiet dar.

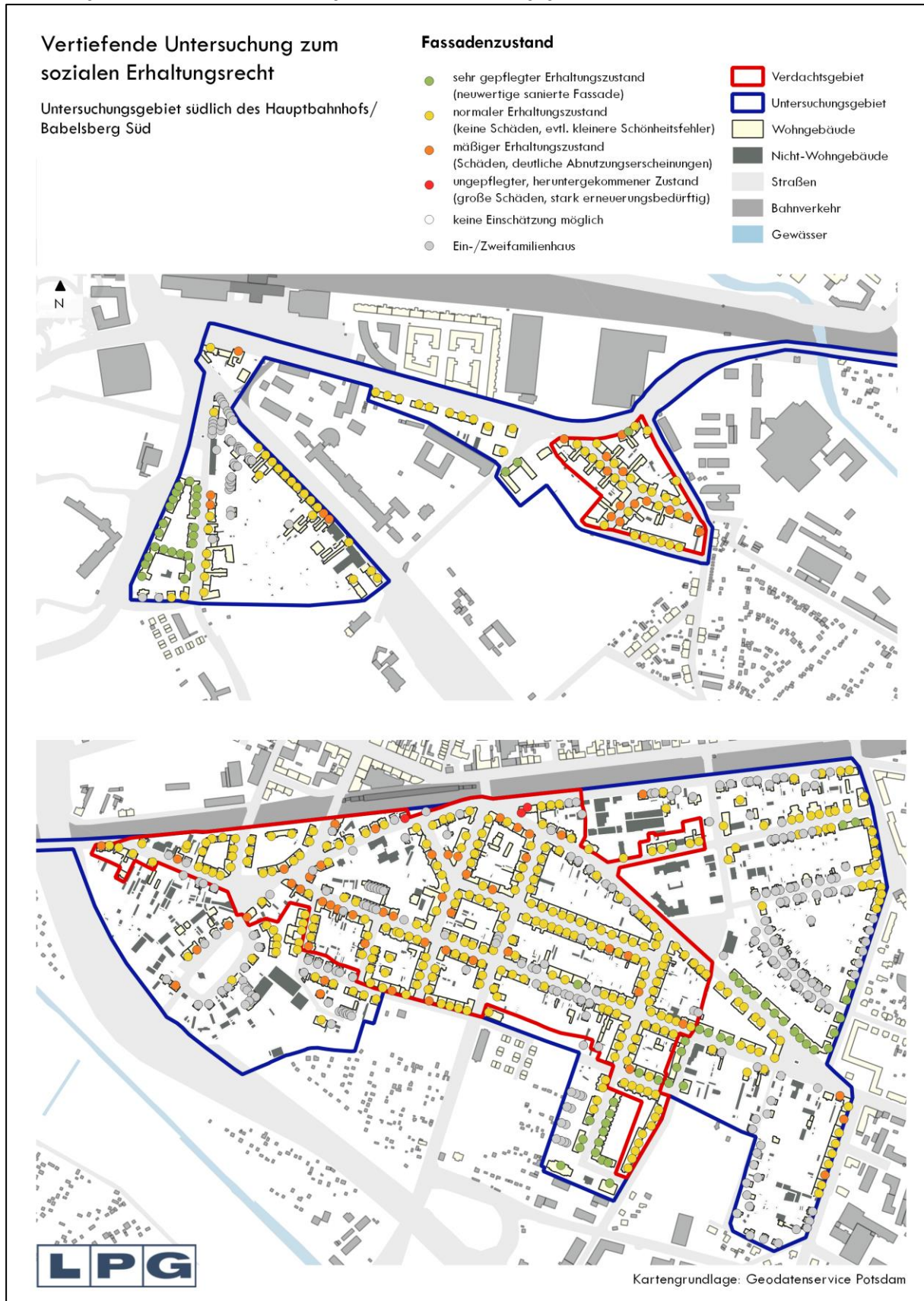
⁴⁴ Tagesspiegel, PNN-Serie "Das neue Potsdam": Wohnhäuser Heinrich-von-Kleist- Straße: Der Hof als Müttertreffpunkt, Internetquelle.

Abbildung 16: Gebäudetypologie



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration und LPG mbH, Ortsbildanalyse, Winter 2022/23

Abbildung 17: Fassadenzustand im gesamten Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Ortsbildanalyse, Winter 2022/23

4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohngebäude und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen, sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Baujahr der Wohngebäude

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (neben Neukölln z. B. in den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).⁴⁵

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor:innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und

⁴⁵ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer:innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Erhöhung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), so dass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner:innenstruktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Abbildung 18: Gründerzeitbebauung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

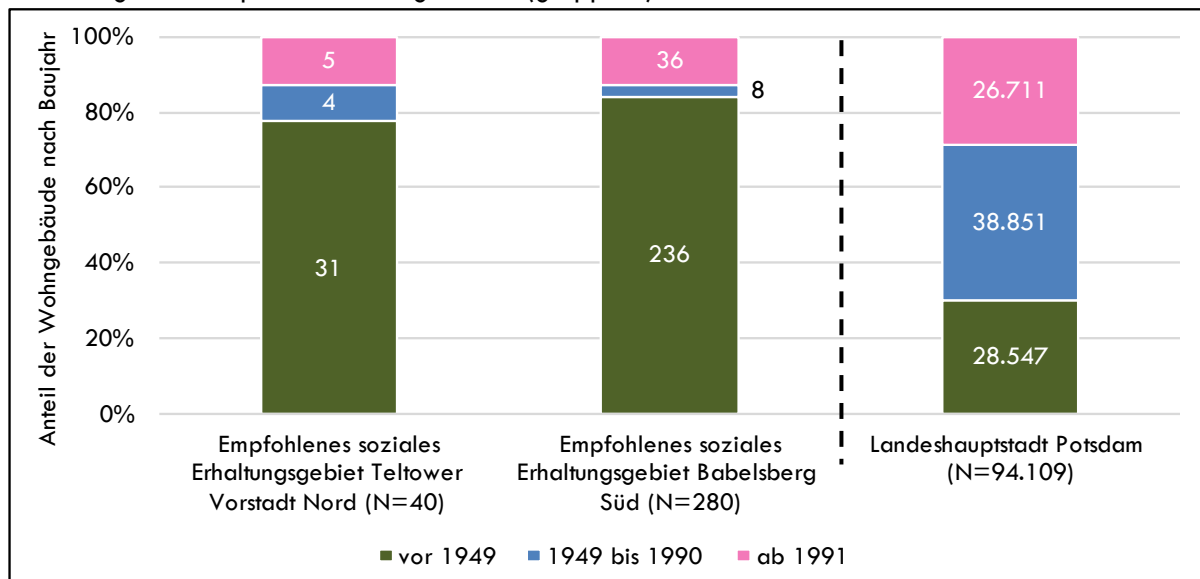
Abbildung 19: Wohnungsbau der 1920er Jahre



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch Wohnbestand geprägt, der vor dem Jahr 1949 entstanden ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist ein deutlicher Unterschied zu erkennen (vgl. Abbildung 20). Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 20: Baujahr der Wohngebäude (gruppiert)



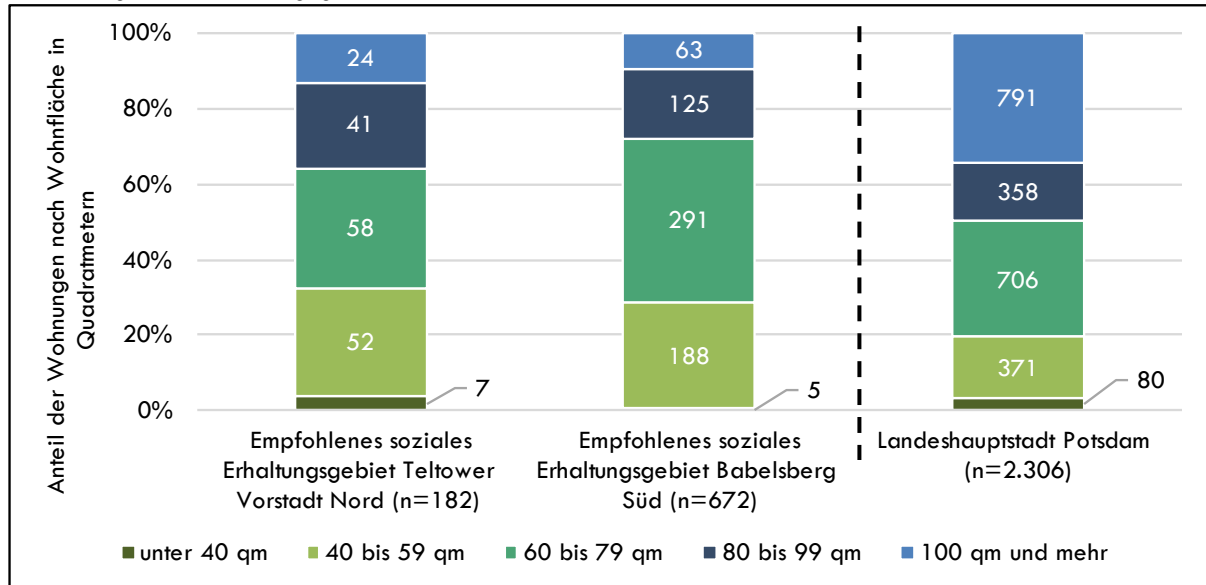
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse Winter 2022/23; Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt.

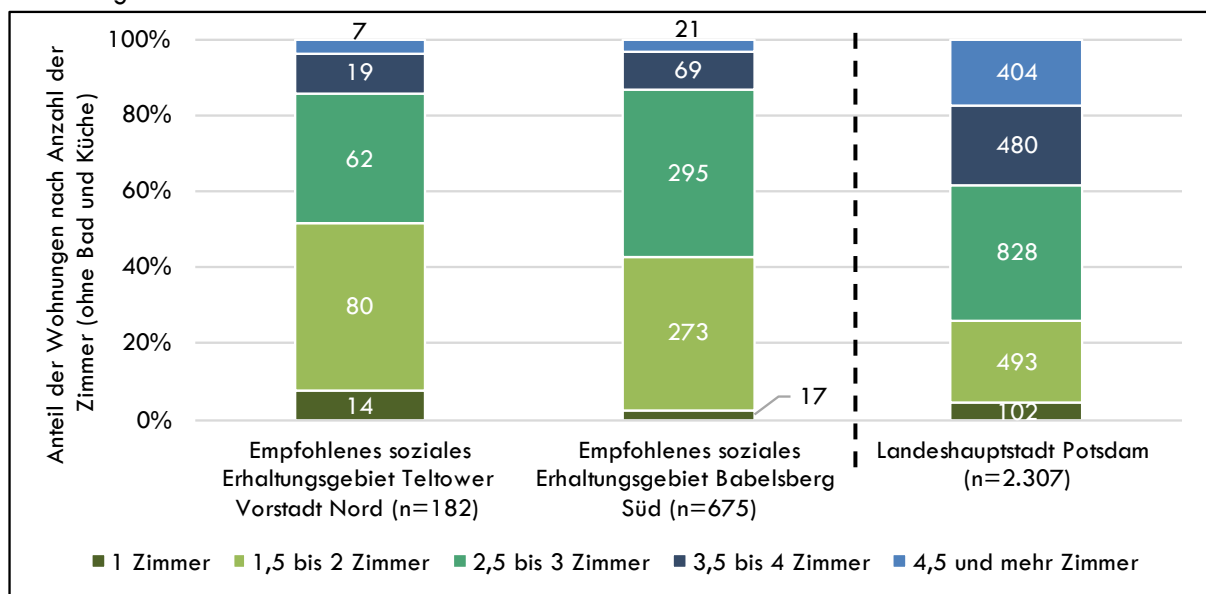
Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler Lage versorgt werden können. Im Vergleich zur Gesamtstadt wird deutlich, dass in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten ein höherer Anteil an kleinen Wohnungen vorhanden ist: Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord haben 52 % der Wohnungen ein bis zwei Zimmer. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd sind es 43 %. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil 26 %. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten jeweils 72 Quadratmeter, in der Gesamtstadt sind es 76 Quadratmeter.

Abbildung 21: Wohnungsgröße nach Wohnfläche in Quadratmetern



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

Abbildung 22: Zimmeranzahl



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

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie

„Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“⁴⁶ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁴⁷

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer:innen bestehen, den Mieter:innen zu kündigen – vorausgesetzt, die Mieter:innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.⁴⁸

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Wohngebäuden führen.

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. Darüber hinaus bietet auch der im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführte § 250 BauGB in Kombination mit § 201a BauGB „zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reglementieren, indem eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene verabschiedet wird. Beide Rechtsgrundlagen liegen im Land Brandenburg jedoch nicht vor.

Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind Mietwohnungsquartiere, da 95 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 91 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd gemäß

⁴⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

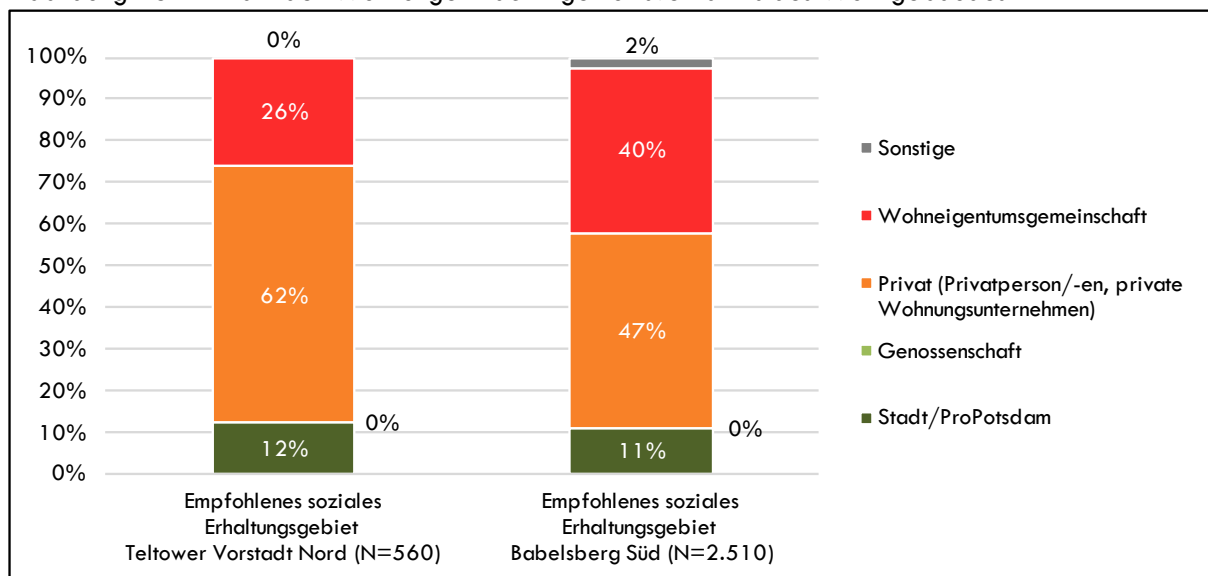
⁴⁷ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁴⁸ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löh, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Haushaltsbefragung zur Miete wohnen. Die Haushalte, die zur Miete wohnen haben zu rund 88 % in beiden Gebieten einen unbefristeten Mietvertrag. 4 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord bzw. 8 % der Haushalte in Babelsberg Süd haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag. Jeweils rund 2 % der Haushalte haben einen Zeitmietvertrag. Jeweils rund 3 % der Haushalte benötigen einen Wohnberechtigungsschein zur Anmietung der Wohnung. Ebenso hoch ist der Anteil der Haushalte, deren Miete anteilig vom Jobcenter/Sozialamt übernommen wird. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer:innen beträgt gemäß Haushaltsbefragung 5 % bzw. 9 %. Rund drei Viertel der Eigentumswohnungen werden weiterhin vermietet.

In der Abbildung 23 sind die Eigentumsverhältnisse gemäß der Sekundärstatistik dargestellt. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Dies umfasst Privatperson/-en und private Wohnungsunternehmen. Nur jeweils rund 10 % der Wohnungen befinden sich im städtischen Eigentum, genossenschaftlicher Wohnbestand ist nicht vorhanden. Gesamtstädtisch beträgt der Anteil der Wohnungen in kommunalem und genossenschaftlichem Eigentum 37 %. Dieser Anteil wird in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten somit deutlich unterschritten. 26 % der Wohnungen befinden sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord in Eigentumswohnungen. In Babelsberg Süd sind es 40 %. Gemäß der geführten Expert:innengespräche wurde bestätigt, dass es in Babelsberg Süd im Zuge des Sanierungsverfahrens zu einem starken Umwandlungsgeschehen gekommen ist. Sekundärdaten zum aktuellen Umwandlungsgeschehen liegen nicht vor, sodass keine Aussagen zur Entwicklung in den letzten Jahren getroffen werden können. Rechnerisch besteht im Gebiet Teltower Vorstadt Nord noch ein Umwandlungspotenzial von Miet- in Eigentumswohnungen von rund 62 % und in Babelsberg Süd von rund 47 %.

Abbildung 23: Anzahl der Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Wohngebäudes



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

4.4 Mietniveau

Die Betrachtung des Mietniveaus gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau

und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund sehr niedriger Zinsen in den letzten Jahren) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich. Zum Angebotsmietniveau liegen keine Daten vor. Für das Bestandsmietniveau kann auf den Potsdamer Mietspiegel und die Bürgerumfrage 2021 zurückgegriffen werden.

Bestandsmietniveau

Die durchschnittliche Bestandsmiete beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt 8,74 Euro pro Quadratmeter und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 9,03 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittlichen Bestandsmieten der beiden Gebiete überschreiten bereits die angegebenen Vergleichswerte, wie die Tabelle 2 veranschaulicht. Differenziert nach Baujahr der Wohngebäude (vgl. Tabelle 3) wird deutlich, dass insbesondere im Wohnungsbestand, der vor 1919 und zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, ein noch günstiges Nettokaltmietniveau im Gebiet Teltower Vorstadt Nord festgestellt wird. Im Gebiet Babelsberg Süd weist Wohnungsbestand, der zwischen 1919 und 1949 errichtet wurde, das geringste Mietniveau auf. In Neubauten wird das mit Abstand höchste Mietniveau erreicht.

Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

Gebiet	Median	Durchschnitt
Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord	8,77 Euro	8,74 Euro
Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd	8,97 Euro	9,03 Euro
Landeshauptstadt Potsdam – Mietspiegel 2022	-	7,18 Euro
Landeshauptstadt Potsdam – Bürgerumfrage 2021	-	8,70 Euro

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

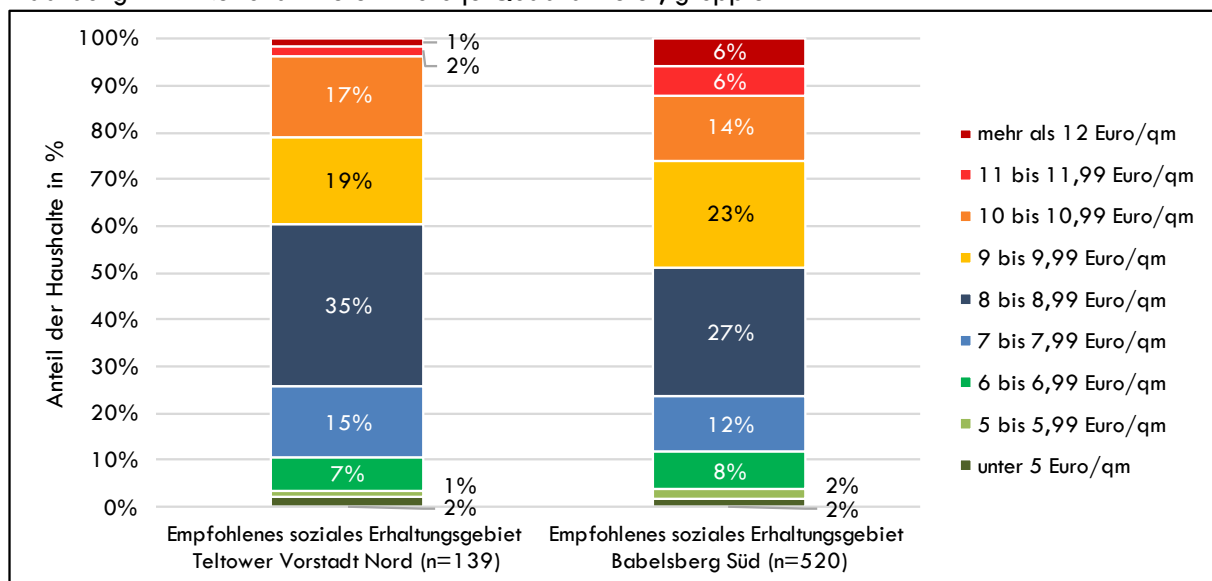
Tabelle 3: Durchschnittliches Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Baujahr der Wohngebäude

Baujahr der Wohngebäude	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet	
	Teltower Vorstadt Nord (n=107)	Babelsberg Süd (n=498)
Vor 1919	7,31 €	8,93 €
1919 bis 1949	8,23 €	8,56 €
1950 bis 1990	7,95 €	8,96 €
1991 bis 2010	8,82 €	9,12 €
2010 und später	10,78 €	10,79 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 24 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte hat noch eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Nettokaltmieten von 10 Euro und mehr pro Quadratmeter umfassen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord rund ein Fünftel der Haushalte und in Babelsberg Süd rund ein Viertel der Haushalte. Die Entwicklung des Mietniveaus gemäß des Einzugsjahrs in die Wohnung ist in Kapitel 5.1 dargestellt.

Abbildung 24: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.5 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Winter 2022/23 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude⁴⁹ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen.

⁴⁹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Insgesamt wurden 529 Aufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet erfasst. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord befinden sich 40 Wohngebäude und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 279 Wohngebäude. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord 33 % der Wohngebäude und in Babelsberg Süd 17 %. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Nur ein geringer Anteil ist jeweils sehr gepflegt. Anhand der Abbildung 25 wird deutlich, dass sich Wohngebäude mit Sanierungspotenzialen an den Fassaden jeweils über die beiden Gebiete verteilen.

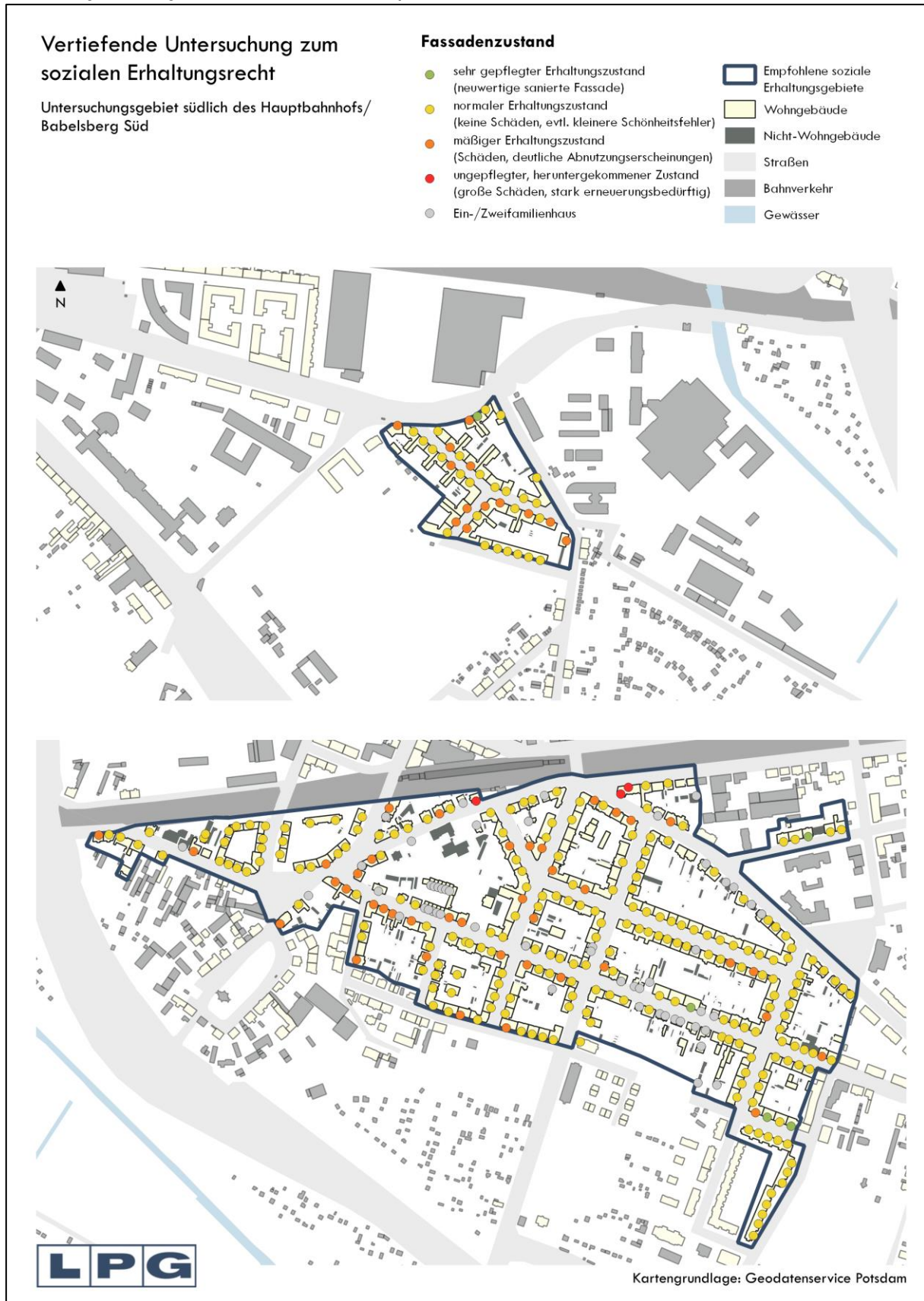
Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵⁰

Merkmal	Kategorien	Empfohlene soziale Erhaltungsgebiete	
		Teltower Vorstadt Nord (n=40)	Babelsberg Süd (n=279)
Fassaden-zustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	3 %	2 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	65 %	81 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	33 %	16 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0 %	1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	48 %	22 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	3 %	6 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	38 %	56 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	13 %	16 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse, Winter 2022/23; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

⁵⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 25: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, Winter 2022/23

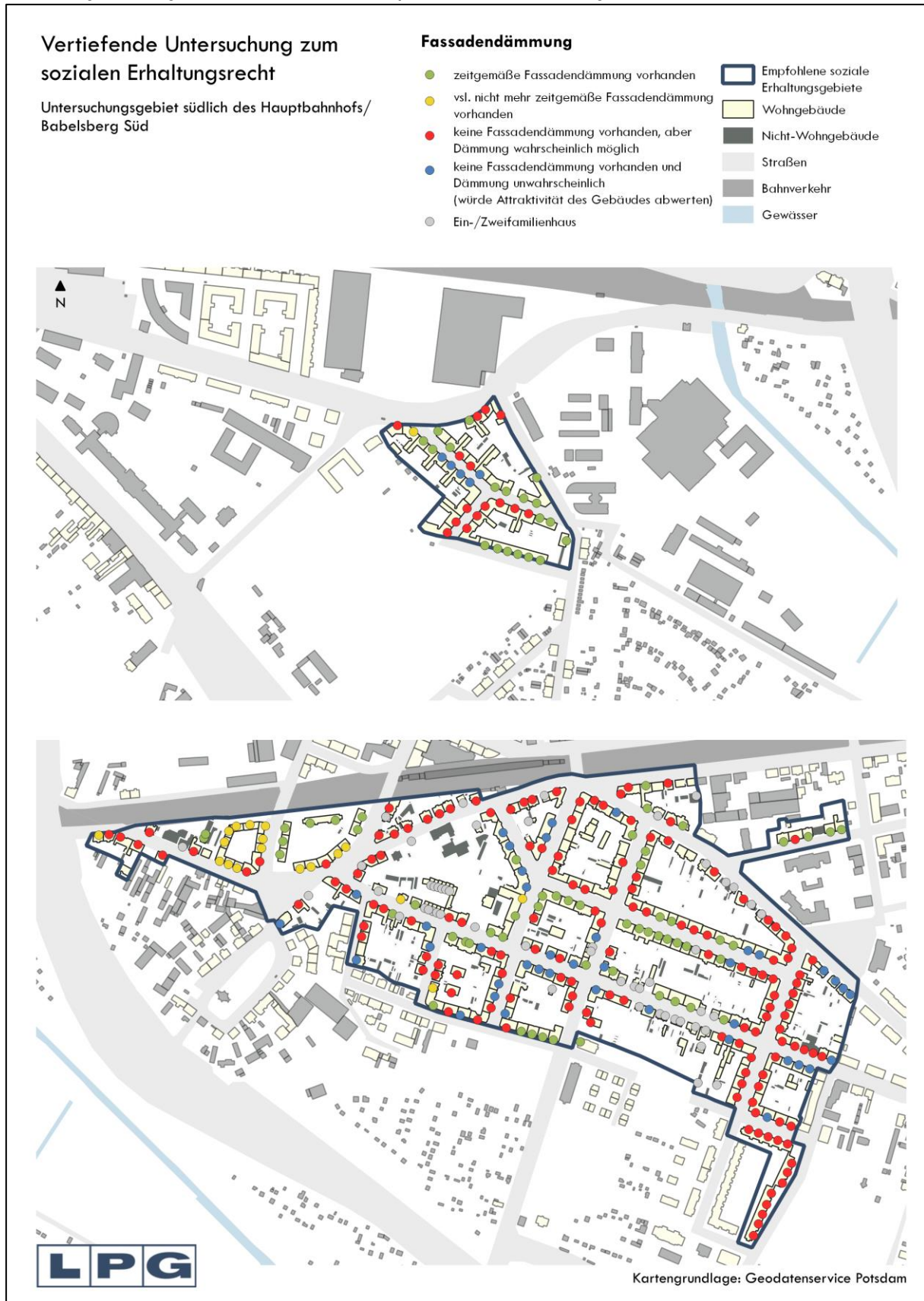
Abbildung 26: unsanierte, schadhafte Fassade



Quelle: LPG mbH, LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten besteht noch ein Potenzial für die Dämmung der Gebäudefassaden. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord beträgt das Potenzial 38 % und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 56 % der Wohngebäude. Die städtebauliche Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung können das festgestellte Potenzial ggf. weiter minimieren. Bei 13 % bzw. 16 % der Wohngebäude ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein.

Abbildung 27: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, Winter 2022/23

Gemäß Ortsbegehung weisen 8 % der Wohngebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und 10 % der Wohngebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster auf (vgl. Abbildung 28). Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höheres Potenzial ermittelt (vgl. nächstes Kapitel). Bei 5 % der Gebäude im Gebiet Babelsberg Süd ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter_innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer_innen ausgetauscht wurden.

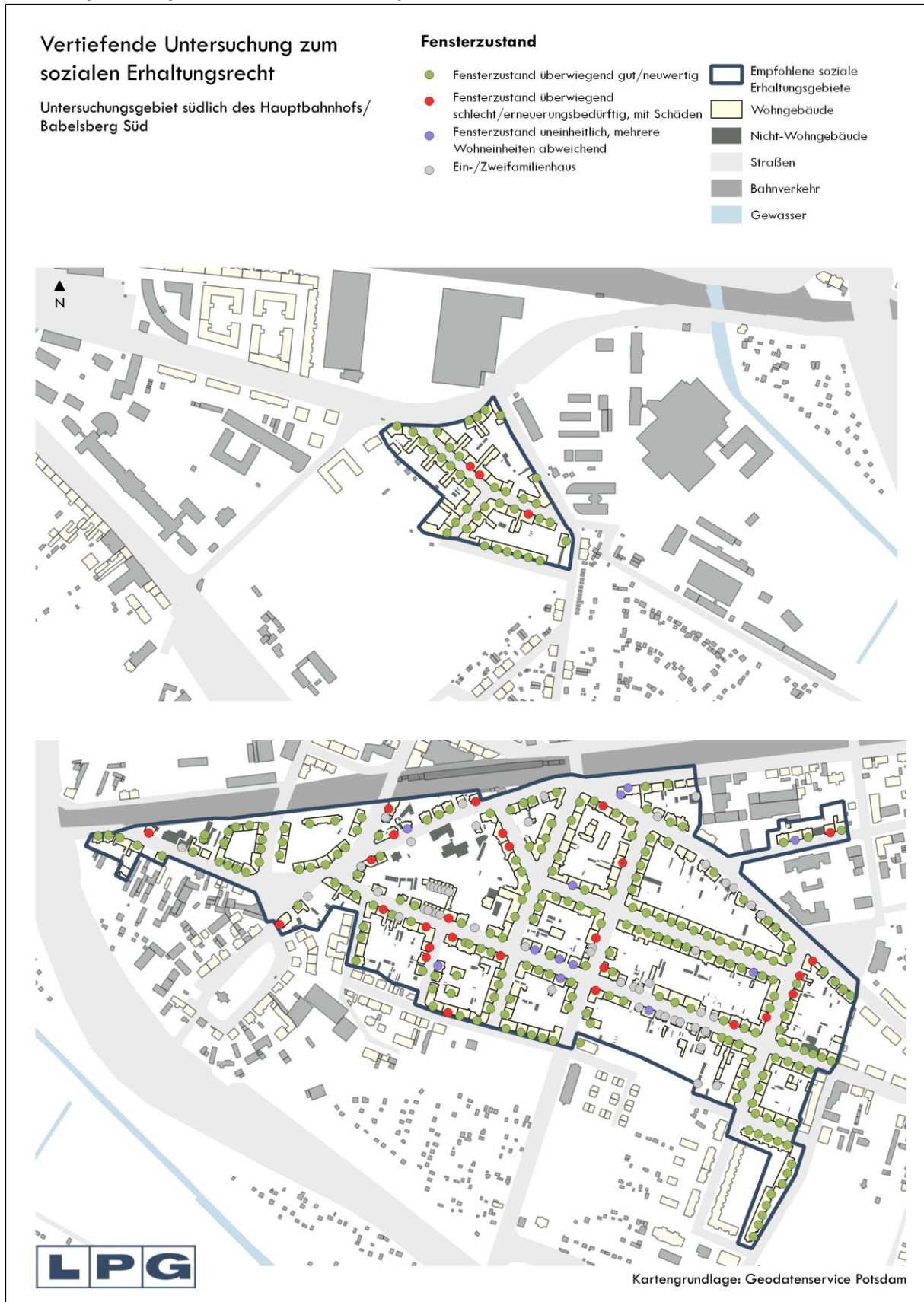
Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵¹

Merkmal	Kategorien		Empfohlene soziale Erhaltungsgebiete	
			Teltower Vorstadt Nord (n=40)	Babelsberg Süd (n=279)
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	55 %	71 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	0 %	< 1 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen im Dachraum	35 %	26 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	8 %	1 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		3 %	2 %
Ausbau-potenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		43 %	27 %
Fensterzu-stand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		93 %	85 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		8 %	10 %
	Fensterzustand uneinheitlich, mehrere Wohneinheiten abweichend		0 %	5 %
Aktuelle Bautätig-keit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		0 %	< 1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse, Winter 2022/23; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

⁵¹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 28: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fensterzustand



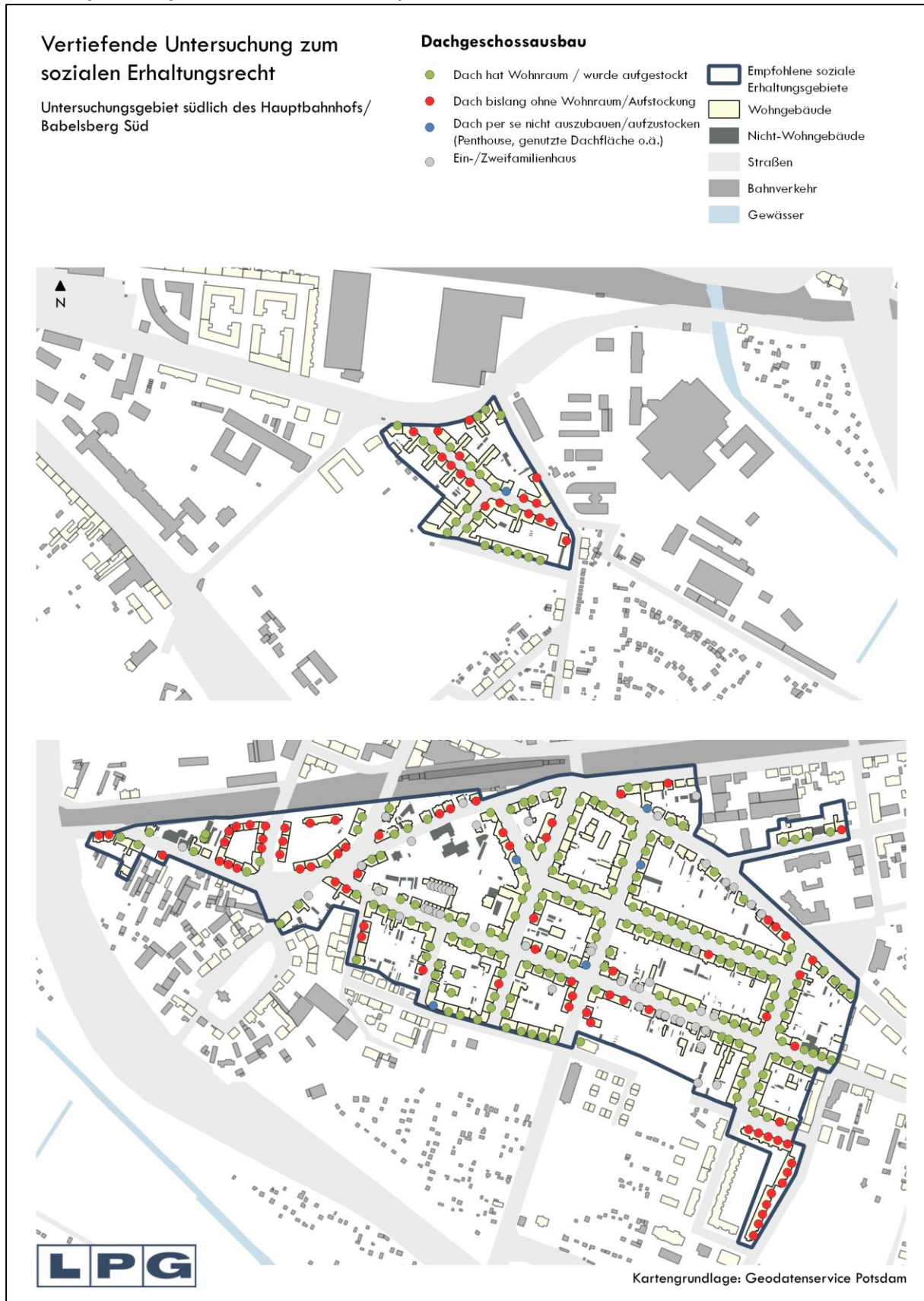
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, Winter 2022/23

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 55 % der Wohngebäude im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und bei rund 72 % der Wohngebäude im Gebiet Babelsberg Süd genutzt (vgl. Abbildung 29). Insbesondere im Gebiet Teltower Vorstadt Nord besteht demnach noch ein großes Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁵² des Gebäudes. Im Gebiet Babelsberg Süd gibt es zwei zusammenhängende Wohnbestände, die aufgrund ihres homogenen Erscheinungsbilds ein besonders hohes Potenzial aufweisen. Dies betrifft die Wohnbebauung im Bereich Friedrich-Engels-Straße/Daimlerstraße und Walter-Klausch-Straße/Dieselstraße. Ein einmal entwickeltes Konzept lässt sich hier leicht auf alle anderen Bauten desselben Typs übertragen, während bei Einzelbauten stets individuelle Entwürfe vonnöten sind.

⁵² umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 29: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, Winter 2022/23

4.6 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungssatzung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁵³

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.⁵⁴ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁵ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wurden die in der Tabelle 6 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und

⁵³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 52.

⁵⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁵ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale, die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁵⁶ Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁵⁷

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und einfach verglaste Fenster.

1 % der Wohnungen in beiden Gebieten sind mit Einzelöfen ausgestattet. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung. Dies ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, welche noch in 12 % bzw. 9 % der Wohnungen verbaut sind. Auch der sehr hohe Anteil an Zweifachisolierverglasungen und Kastendoppelfenstern mit 79 % bzw. 83 % kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ebenfalls ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch welche Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Dabei ist die energetische Sanierung zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zulässig. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird darüber hinaus Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich.

In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten besteht noch Potenzial zur energetischen Modernisierung durch das Austauschen von Fenstern hin zu Wärmeschutzverglasung. Sehr hohe Potenziale

⁵⁶ Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

⁵⁷ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

bestehen zudem noch bezüglich der Ausstattung der Wohngebäude mit energiesparenden Heizungsanlagen und Solaranlagen. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Bisher verfügt knapp über ein Drittel des Wohnungsbestands in beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, ein zusätzliches zweites Badezimmer oder über ein separates Gäste-WC. Einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse weisen bislang rund 70 % der Wohnungen in beiden Gebieten auf. Die vorhandenen Balkone haben überwiegend eine Größe von bis zu 3,8 Quadratmetern; es besteht Potenzial zur Vergrößerung. Zweitbalkone sind mit 5 % bzw. 7 % kaum vorhanden und nicht gebietstypisch. Auch Aufzüge, Fußbodenheizungen, Gegensprechanlagen mit Kamera oder hochwertige Bodenbeläge sind nicht gebietstypisch und umfassen teilweise nur einen geringen Anteil der Wohnungen.

Zusammengefasst bestehen noch große Potenziale zur energetischen Modernisierung und zum An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale, die durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts gesteuert werden können.

Tabelle 6: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet

Ausstattungsmerkmale	Empfohlene soziale Erhaltungsgebiete	
	Teltower Vorstadt Nord (n=185)	Babelsberg Süd (n=682)
Badezimmer		
Badezimmer ist max. 1m breit	9 %	7 %
einfache Ausstattung ¹	79 %	75 %
gehobene Ausstattung ²	20 %	24 %
zusätzliches zweites Badezimmer	3 %	4 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	1 %	10 %
Beheizung der Wohnung		
Heizkörper	95 %	93 %
Elektrospeicherofen	1 %	0 %
Fußbodenheizung	2 %	8 %
andere Einzelöfen	1 %	1 %
Erzeugung der Wärme		
zentral für das Gebäude	83 %	84 %
zentral für die Wohnung	10 %	10 %
Einzelöfen	2 %	1 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	17 %	15 %
zentrale Warmwasserversorgung	75 %	80 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	12 %	9 %
Zweifachverglasung	71 %	64 %
Kastendoppelfenster	8 %	19 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	3 %	4 %
Zusätzliche Ausstattungsmerkmale		
Balkon mit bis zu 3,8 Quadratmetern Grundfläche ³	52 %	48 %
Balkon mit mehr als 3,8 Quadratmetern Grundfläche ³	21 %	22 %
weitere/r Balkon	5 %	7 %
Garten zur exklusiven Nutzung	4 %	12 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon	15 %	15 %
überwiegend hochwertiger Boden	13 %	25 %
Einbauküche (vom Vermieter eingebaut)	42 %	41 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	88 %	84 %
Gegensprechanlage mit Kamera	5 %	3 %
Aufzug	24 %	17 %
Energetische Ausstattungsmerkmale		
Solaranlage	1 %	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	26 %	26 %
energiesparende Heizungsanlage ⁴	2 %	3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung; *: unter 5 Nennungen; ¹: Handwaschbecken ≤80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne; ²: Handwaschbecken >80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc. ³: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; ⁴: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird (höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen) und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt wird, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitels 4.3), werden rund drei Viertel der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer:innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Mietwohnungsmarkt kommen.

Für beide empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete zusammen ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 7 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie eine gehobene Ausstattung im Badezimmer, hochwertige Bodenbeläge oder einen großen sowie zusätzlichen Balkon aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 7: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

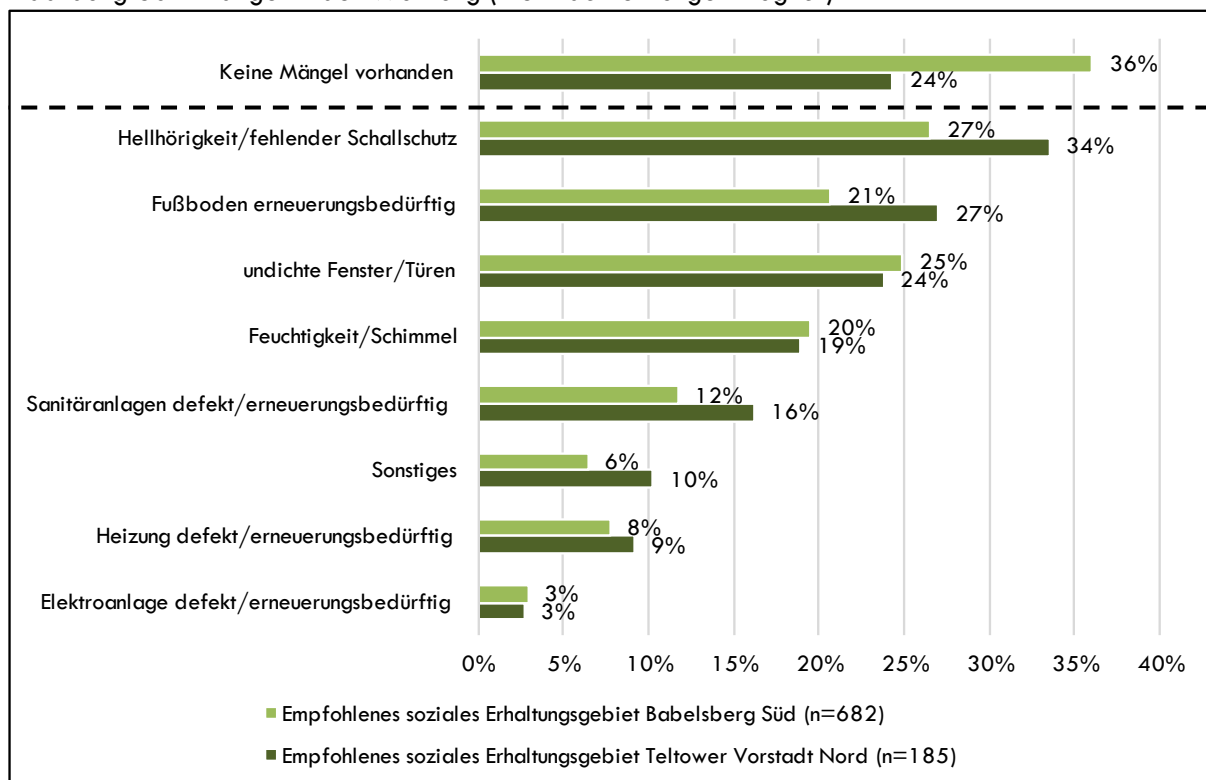
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=566)	(n=265)
einfache Ausstattung Badezimmer ²	81 %	65 %
gehobene Ausstattung Badezimmer ³	18 %	35 %
zusätzliches zweites Badezimmer	3 %	7 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	6 %	13 %
Einfachverglasung	11 %	7 %
Balkon ⁴ mit mehr als 3,8 Quadratmetern Grundfläche	18 %	32 %
weiterer Balkon ⁴	4 %	14 %
Aufzug	19 %	17 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	18 %	32 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %	7 %
energiesparende Heizungsanlage	3 %	4 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	36 %	52 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: Handwaschbecken ≤80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne; ³: Handwaschbecken >80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc. ⁴: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung fließt auch die Einschätzung der Bewohner:innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein (siehe Abbildung 30). 76 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und 64 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz, erneuerungsbedürftige Fußböden und undichte Fenster und/oder Türen. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit/Schimmel und defekte/erneuerungsbedürftige Sanitäreinrichtungen.

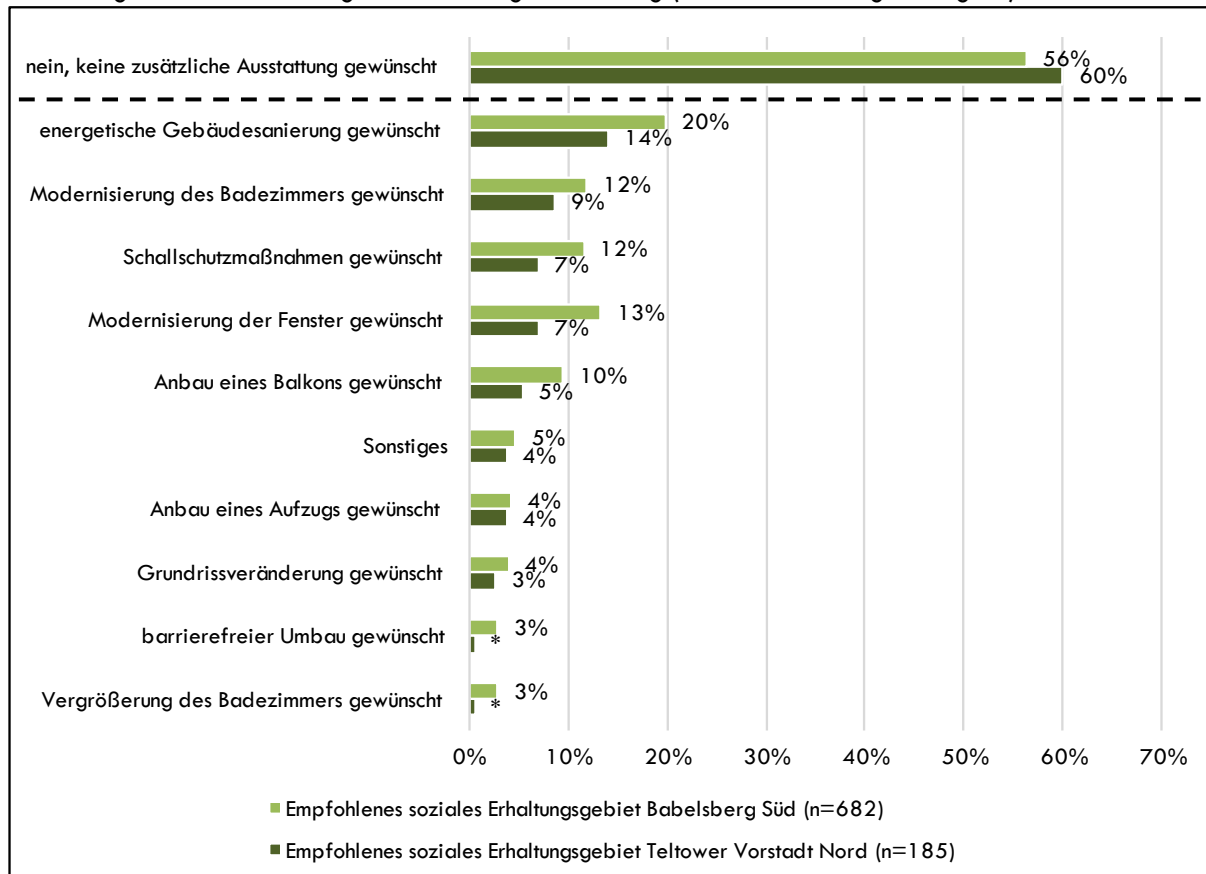
Abbildung 30: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In beiden Gebieten wünscht sich der überwiegende Anteil der Haushalte keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 31 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit für die Mieter:innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte – dargestellt. Die häufigsten Nennungen der Haushalte entfallen auf die energetische Gebäudesanierung, die Modernisierung des Badezimmers, Schallschutzmaßnahmen und die Modernisierung der Fenster. Nur wenige Haushalte wünschen sich einen Balkon, Aufzug, Grundrissveränderungen oder einen barrierefreien Umbau der Wohnung.

Abbildung 31: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd sind insbesondere durch Altbaubestand geprägt, der vor 1949 errichtet wurde. Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen. Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler Lage versorgt werden können. Im Vergleich zur Gesamtstadt wird deutlich, dass in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten ein höherer Anteil an kleinen Wohnungen vorhanden ist. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 87 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und bei 80 % der Haushalte in Babelsberg Süd eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2). Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen rund 12 % der Wohnungen.

Die Wohngebäude befinden sich in beiden Gebieten überwiegend im privaten Eigentum. Nur jeweils circa ein Zehntel der Wohnungen befinden sich im städtischen Eigentum. Im empfohlenen sozialen

Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord sind rund ein Viertel der Wohnungen Eigentumswohnungen, in Babelsberg Süd sind es bereits 40 %. Gemäß der geführten Expert:innengespräche wurde bestätigt, dass es in Babelsberg Süd im Zuge des Sanierungsverfahrens zu einem starken Umwandlungsgeschehen gekommen ist. Der überwiegende Anteil der Eigentumswohnungen (rund 75 %) werden weiterhin vermietet. Rechnerisch besteht noch für 62 % der Wohnungen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 47 % der Wohnungen im Gebiet Babelsberg Süd ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen⁵⁸ zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass in beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten 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. Auch die Ortsbildanalyse bestätigt die baulichen Aufwertungspotenziale im Hinblick auf die energetische Modernisierung von Fassaden.

76 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 64 % der Haushalte in Babelsberg Süd 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 1 bis 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und rund 10 % der Wohnungen in beiden Gebieten (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Gemäß Ortsbildanalyse weisen 33 % der Fassaden im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 17 % der Fassaden im Gebiet Babelsberg Süd einen schadhaften oder mäßigen Erhaltungszustand auf. Dies kann kurz- oder mittelfristige Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten begründen.

Trotz des überwiegend einfachen Ausstattungszustands und des hohen Anteils an Wohnungsmängeln übersteigt das Niveau der Nettokaltmiete in beiden Gebieten die Vergleichswerte der Bürgerumfrage 2021 und der Potsdamer Mietspiegels aus dem Jahr 2022. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte hat noch eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete tragen damit in einem begrenzten Umfang noch zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum in einer zentralen städtischen Lage bei. Dies korrespondiert besonders mit dem Einzugsjahr in die Wohnung (vgl. Kapitel 5.1). Nettokaltmieten von 10 Euro und mehr pro Quadratmeter umfassen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord rund ein Fünftel der Haushalte und in Babelsberg Süd rund ein Viertel der Haushalte.

In der Tabelle 8 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

⁵⁸ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Tabelle 8: Zusammengefasste Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet	
	Teltower Vorstadt Nord	Babelsberg Süd
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren	private Eigentumsformen dominieren
Mietniveau	Ø Nettokaltmiete 8,77 Euro, über dem Potsdamer Mietspiegelniveau von 2022; ein Viertel der Haushalte noch mit Miete unter 8 Euro je Quadratmeter → Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage	Ø Nettokaltmiete 9,03 Euro, über dem Potsdamer Mietspiegelniveau von 2022; ein Viertel der Haushalte noch mit Miete unter 8 Euro je Quadratmeter → Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage
Potenzial für Umwandlungen	Umwandlungspotenzial für rund 62 % der Wohnungen gegeben	Umwandlungspotenzial für rund 47 % der Wohnungen gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: - schadhafte/mäßige Fassaden (33 %) - Austausch einfach verglaster Fenster (12 %) - Einbau Sammelheizung (2 %) - 76 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an → Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial abzuleiten	Potenziale vorhanden: - schadhafte/mäßige Fassaden (17 %) - Austausch einfach verglaster Fenster (9 %) - Einbau Sammelheizung (2 %) - 64 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an → Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial abzuleiten
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	- gehobene Ausstattung im Badezimmer (79 %) - Fußbodenheizung (98 %) - Aufzug (76 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (99 % bzw. 97 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 3,8 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (79 % bzw. 95 %) - hochwertige Bodenbeläge (87 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (95 %)	- gehobene Ausstattung im Badezimmer (75 %) - Fußbodenheizung (92 %) - Aufzug (83 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (90 % bzw. 96 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 3,8 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (78 % bzw. 93 %) - hochwertige Bodenbeläge (75 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (97 %)
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Einbau dreifach verglaster Fenster oder gleichwertig, Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Einbau dreifach verglaster Fenster oder gleichwertig, Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

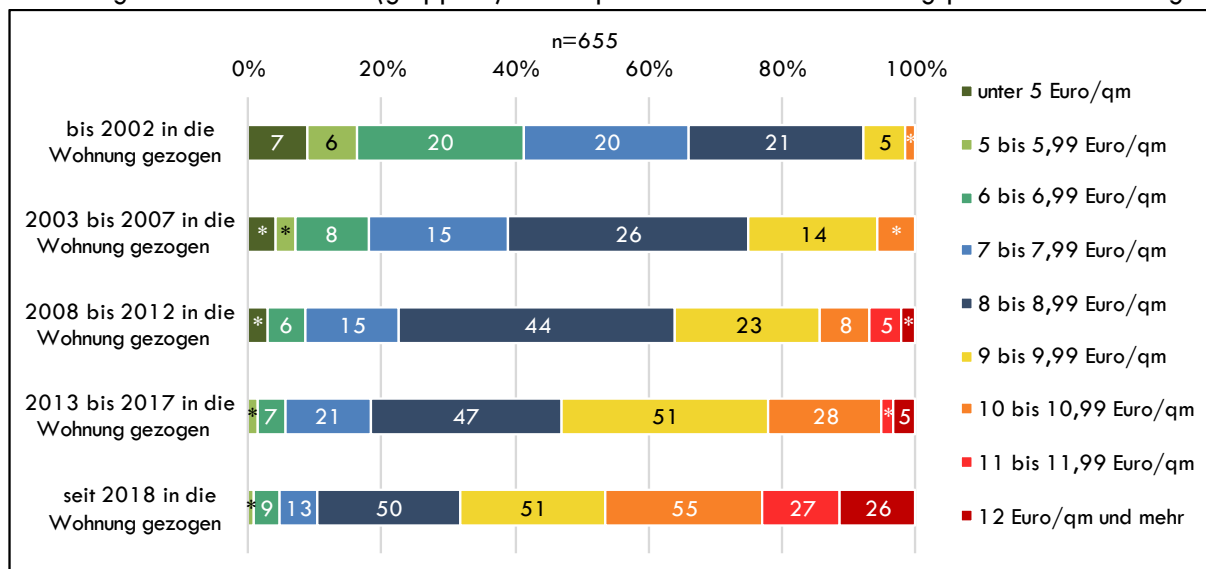
5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse durchgeführter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen, die wiederum Einfluss auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse haben, sind vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

5.1 Mietentwicklung

Die Abbildung 32 stellt die Bestandsmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung – zusammengefasst für beide empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete – dar. Deutlich wird, dass mit späterem Einzugsjahr der Anteil der Haushalte mit einer Nettokaltmiete von unter 8 Euro pro Quadratmeter geringer wird. Hingegen steigt der Anteil an Haushalten mit einer Nettokaltmiete von 10 Euro und mehr. Rund 50 % der Haushalte, die seit 2018 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter. Bei den bis 2017 in die Wohnung gezogenen Haushalten haben hingegen nur rund 20 % der Haushalte eine Miete von mehr als 10 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 32: Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

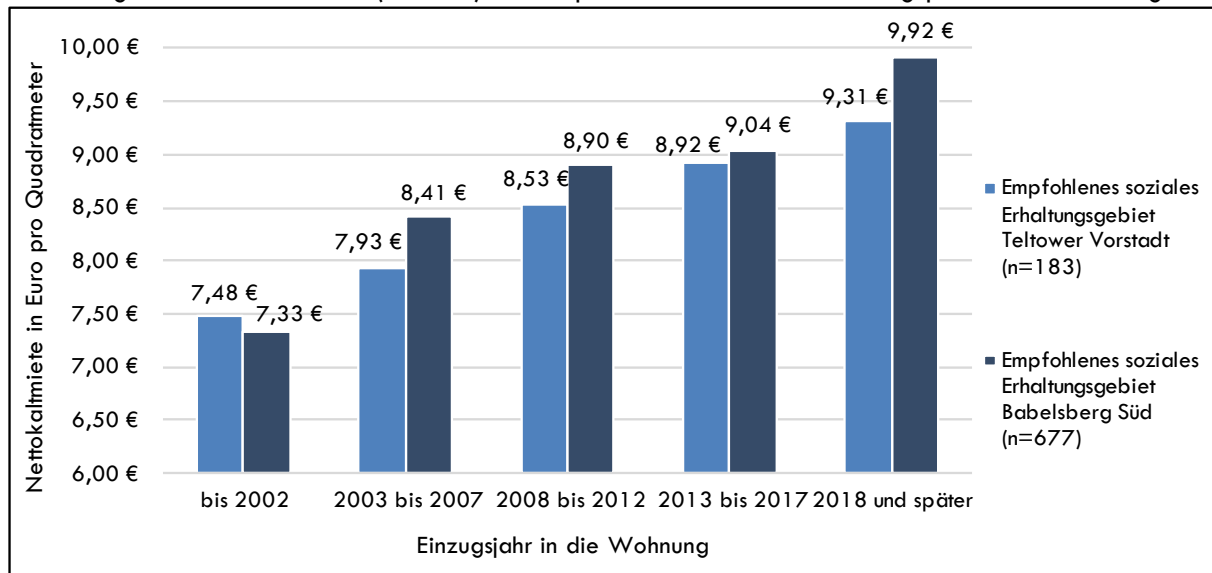


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Abbildung 33 stellt die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dar. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2003 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt in den beiden Gebieten noch unter 7,20 Euro pro Quadratmeter. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,38 Euro pro

Quadratmeter im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und bereits über 10 Euro pro Quadratmeter im Gebiet Babelsberg Süd. Mit späterem Einzugsjahr steigt die Nettokaltmiete immer weiter und im Vergleich zur vorherigen Zuzugsperiode stärker an. Dies belegt zum einen, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind und zum anderen, dass bei Haushalten mit einem frühen Einzugsjahr in die Wohnung noch günstige Mieten vorhanden sind.

Abbildung 33: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mieterhöhungen im Bestand

In den letzten fünf Jahren waren 61 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und 44 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Die Mieterhöhungen fielen unterschiedlich hoch aus. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten in beiden Gebieten im Höchstfall und Einzelfällen zu einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Umlage von 3,00 Euro pro Quadratmeter. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 8 % bzw. 0,62 Euro je Quadratmeter im Gebiet Teltower Vorstadt Nord angestiegen. Bei einer mittleren Wohnfläche von 72 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von rund 45 Euro bzw. im Jahr von rund 535 Euro. Im Gebiet Babelsberg Süd ist die durchschnittliche Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 10 % bzw. 0,73 Euro gestiegen. Bei einer mittleren Wohnfläche von ebenfalls 72 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von rund 53 Euro bzw. im Jahr von rund 630 Euro. Dies kann jeweils Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.

Die letzte Mieterhöhung der Haushalte wurde in 88 % der Fälle im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und in 77 % der Fälle im Gebiet Babelsberg Süd mit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet. Im Gebiet Babelsberg Süd folgen mit 10 % das Auslaufen von Sozialbindungen und mit 5 % Staffel- oder Indexmietverträge. Im Gebiet Teltower Vorstadt Nord umfassen andere Gründe nur einzelne Nennungen. Modernisierungsmaßnahmen wurden nur in Einzelfällen als Gründe für die letzte

Mietererhöhung in den letzten fünf Jahren aufgeführt. Im Gebiet Babelsberg Süd entfallen viele bauliche Maßnahmen auf den Zeitraum des Sanierungsverfahrens.

5.2 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen auf der Grundlage der Möglichkeit zur Umlage der entstandenen Kosten gemäß § 559 BGB in der Regel Mietpreiserhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein hohes Aufwertungsgeschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hier entfaltet das Eraltungsrecht eine Steuerungswirkung.

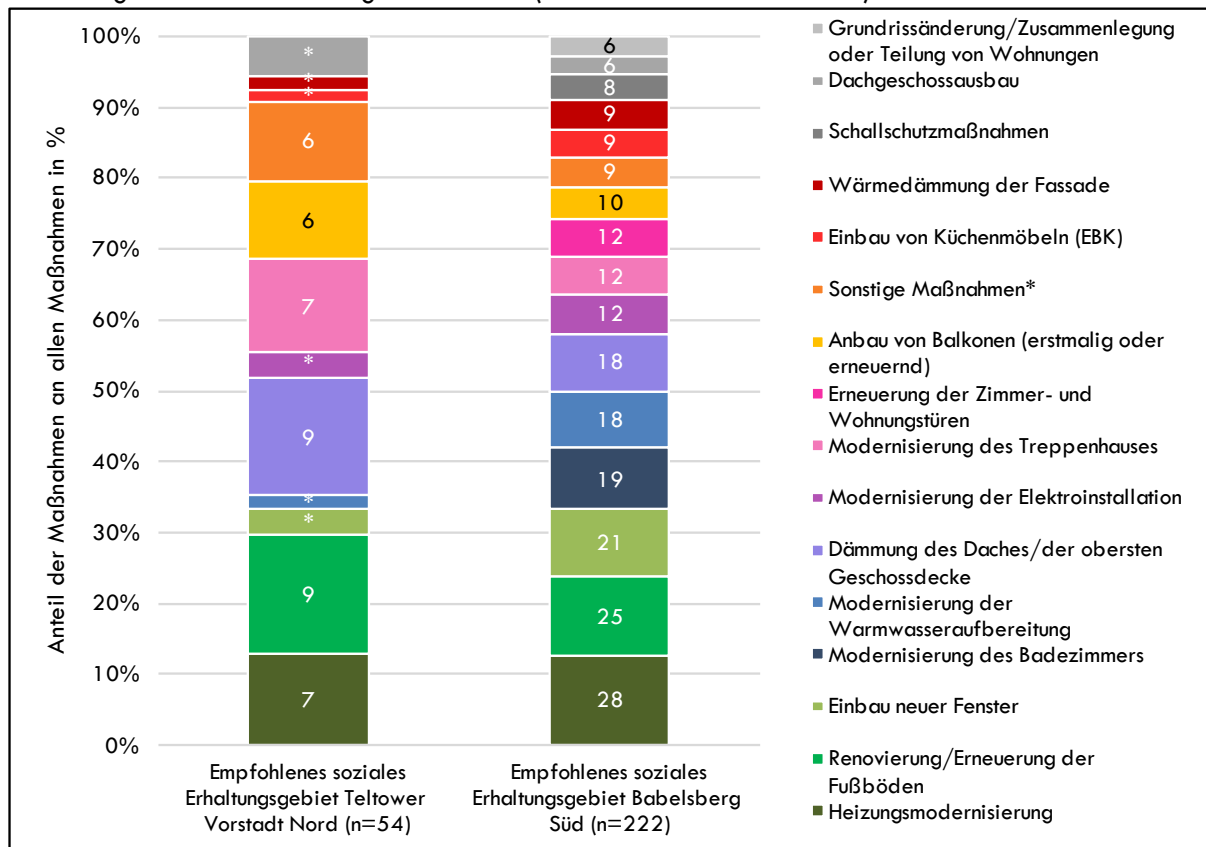
Modernisierungen

In der Haushaltsbefragung gaben 17 % der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord zur Miete wohnenden Haushalte an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude während der letzten fünf Jahre eine Modernisierung durchgeführt wurde. Im Gebiet Babelsberg Süd waren es 9 % der Haushalte. Je 2 % der Haushalte gaben in beiden Gebieten an, dass eine Modernisierung angekündigt, aber noch nicht durchgeführt wurde. Weitere 2 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 4 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd gaben an, dass sie als Erstbeziehende in die Wohnung nach erfolgter/abgeschlossener Modernisierung eingezogen sind. Zusammengefasst waren rund 21 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 15 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen. Trotz des abgeschlossenen Sanierungsverfahrens in Babelsberg Süd ist somit weiterhin eine bauliche Aktivität nachzuweisen, die einen hohen Aufwertungsdruck anzeigt. Erstbeziehende nach einer Modernisierung unterscheiden sich mit einem Netto-Haushaltseinkommen von 3.700 Euro und einer Nettokaltmiete von 9,15 Euro pro Quadratmeter deutlich von den Haushalten, die in den vergangenen fünf Jahren keine Modernisierung der Wohnung oder des Wohngebäudes erfahren haben (3.200 Euro, 8,96 Euro pro Quadratmeter).

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig und müssen von den Vermieter:innen getragen werden. Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Erhöhungen der Kaltmiete auf die Mieter:innen umgelegt werden. In der Abbildung 34 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecke, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 37 % der Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 43 % der Maßnahmen im Gebiet Babelsberg Süd. Darüber hinaus ist es zu Erneuerung von Fußböden, der Modernisierungen von Badezimmern, der Elektroinstallation und Treppenhäuser gekommen. Auch der Anbau oder die Erneuerung von Balkonen, Grundrissänderungen sowie die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen wurden durchgeführt. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Zugleich belegt die Vielfalt der durchgeführten Maßnahmen, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum zur Anwendung hätte kommen können, wenn die Gebiete bereits als soziale

Erhaltungsgebiete festgesetzt wären. Darüber hinaus wurde auch das noch bestehende Potenzial zum Dachgeschossausbau in beiden Gebieten zur Schaffung neuen Wohnraums genutzt.

Abbildung 34: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



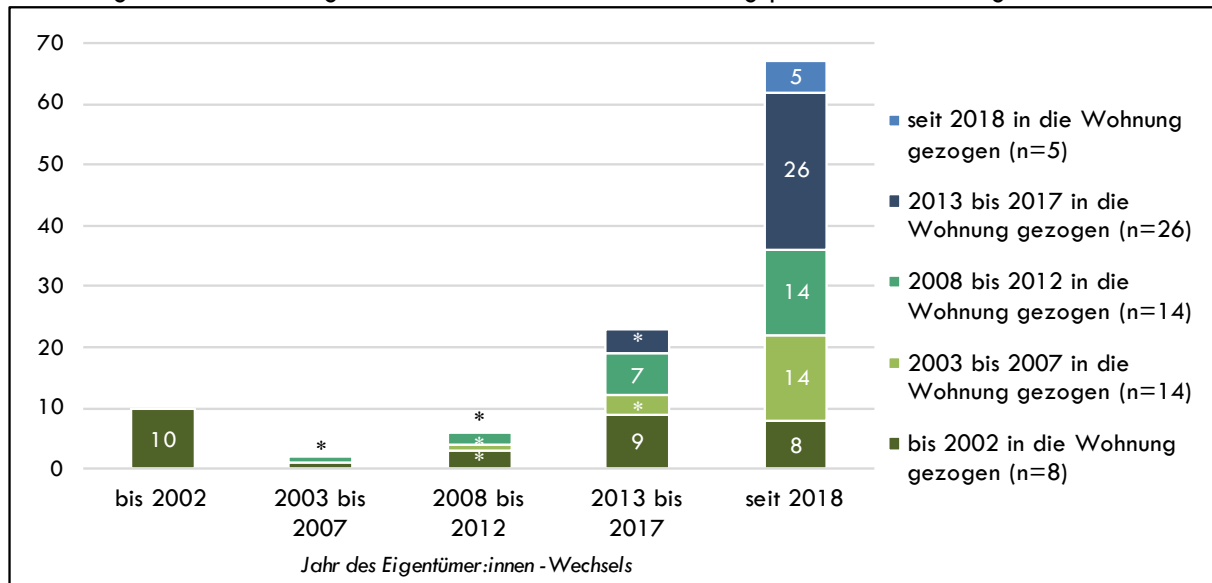
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit wenige Nennungen, u. a. erstmaliger Einbau Badezimmer, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung Aufzug, Teilung von Wohnungen

5.3 Eigentümer:innen-Wechsel und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Zur Anzahl der Verkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegen keine sekundärstatistischen Daten vor. Bei 8 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und bei 17 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd fand auf der Grundlage der Haushaltsbefragung während des Mietverhältnisses ein Eigentümer:innen-Wechsel der Wohnung oder des Wohnhauses statt. In der Abbildung 35 ist das Jahr des Eigentümer:innen-Wechsels im Bezug zum Einzugsjahr in die Wohnung gesetzt. Seit dem Jahr 2018 ist die Anzahl der Eigentümer:innen-Wechsel deutlich angestiegen. Die betrifft Haushalte, die bereits unterschiedlich lang in ihrer Wohnung leben.

Je Teilgebiet gaben rund 2 % der Haushalte an, dass ihre Wohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt bzw. die Umwandlung angekündigt wurde. Je rund 5 % der Haushalte waren sich darüber unsicher. Zu berücksichtigen ist hierbei der bereits hohe Umwandlungsgrad im Gebiet Babelsberg Süd (vgl. Kapitel 4.3) und die erfolgten Umwandlungen seit des Sanierungsverfahrens.

Abbildung 35: Jahr des Eigentümer:innen-Wechsels nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

5.4 Zweckentfremdung von Wohnraum

In der Landeshauptstadt Potsdam ist seit dem Jahr 2021 die Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP) festgesetzt. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. „Insbesondere ist dies der Fall, wenn Wohnraum:

- mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- mehr als insgesamt 8 Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird.
- länger als sechs Monate leer steht,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, oder
- beseitigt wird.⁵⁹

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer:innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer:innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

⁵⁹ Landeshauptstadt Potsdam, Zweckentfremdung, Internetquelle.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind jeweils 1 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 3 % im Gebiet Teltower Vorstadt Nord bzw. 7 % im Gebiet Babelsberg Süd ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁶⁰ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

5.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

In Kapitel 4 wurde festgestellt, dass in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten bereits ein hohes Mietniveau im Vergleich zur Gesamtstadt besteht. Gemäß Einzugsjahr in die Wohnung ist das Mietniveau jedoch zu differenzieren: Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2003 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt in den beiden Gebieten noch unter 7,20 Euro pro Quadratmeter. Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Nettokaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten gezogen sind, haben nur noch rund 15 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. Rund die Hälfte der Haushalte, die seit 2018 in ihre Wohnung gezogen sind, haben stattdessen bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei rund 20 % sogar eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr pro Quadratmeter haben. Dies belegt zum einen, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind und zum anderen, dass bei Haushalten mit einem frühen Einzugsjahr in die Wohnung noch günstige Mieten vorhanden sind.

In den letzten fünf Jahren waren 61 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und 44 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. In der Regel wurden die letzten Mieterhöhungen mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 8 bzw. 10 % angestiegen. In Kombination mit der Wohnungsgröße kann dies Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.

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 Modernisierungsumlage 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. In den letzten fünf Jahren waren rund 21 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 15 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen. Überwiegend 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 im Gebiet

⁶⁰ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

Teltower Vorstadt Nord und 43 % im Gebiet Babelsberg Süd. 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 in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten anwendbar ist.

Der bereits hohe Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen im Gebiet Babelsberg Süd belegt, dass die Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren genutzt wurden. Hinzu kommt ein Anstieg der Eigentümer:innen-Wechsel von Wohnungen und Wohngebäuden, was auf eine rege wohnungswirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Wohnstandorte schließen lässt. Vor dem Hintergrund gestiegener Grundstückspreise ist eine Refinanzierung nur durch höhere Mieteinnahmen oder die Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen möglich (vgl. die Ausführungen in Kapitel 4.3).

Zusammenfassend ist in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten ein in Teilen ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau im Wohnungsbestand, der vor einigen Jahren bezogen wurde, in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der günstige Mietwohnraum in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch wohnwert-erhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁶¹ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁶² Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁶³

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung und Alterszusammensetzung

Im Bezug auf das gesamte Untersuchungsgebiet ist die Bevölkerungszahl seit 2017 von 7.586 Personen auf 9.055 Personen angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von rund 19 %. Dies hängt auch mit dem neu geschaffenen Wohnraum zusammen und übertrifft die Entwicklung in der Gesamtstadt mit einem Anstieg von rund 6 % deutlich.⁶⁴

Wie in Kapitel 1.3.4 dargestellt, entspricht die im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung dem Einwohnermelderegister. In der Abbildung 36 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter unter 15 Jahren in den beiden

⁶¹ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

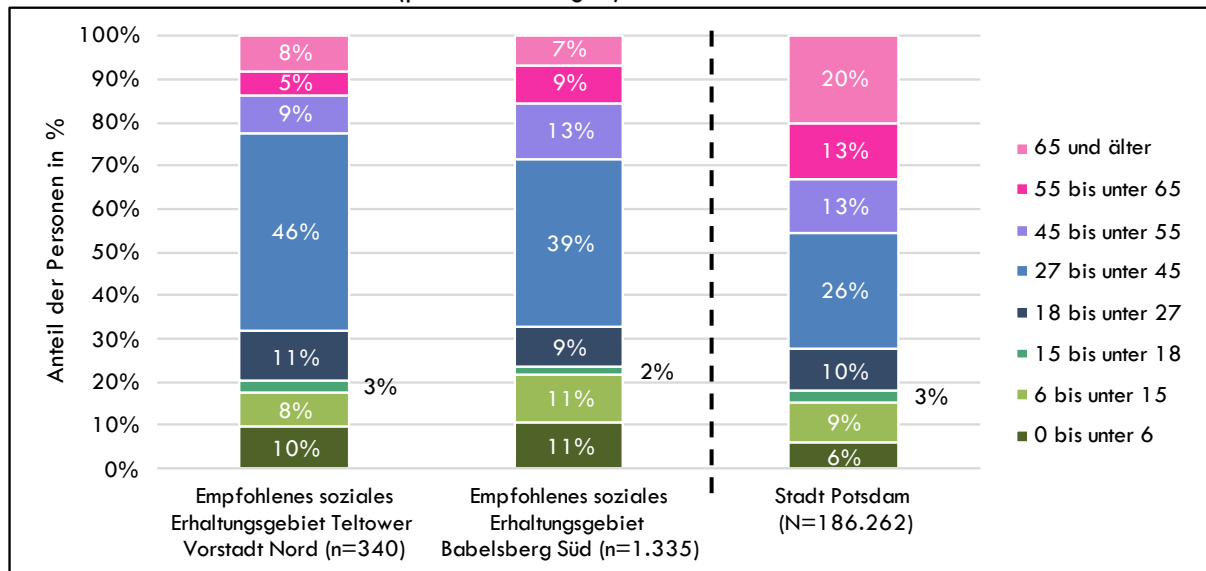
⁶² Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁶³ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁶⁴ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Einwohner mit Hauptwohnung.

empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten etwas höher und der Anteil der Personen im Alter über 54 Jahre geringer. Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind somit durch eine jüngere Wohnbevölkerung als in der Gesamtstadt geprägt: Das Durchschnittsalter beträgt 37,3 Jahre, in der Gesamtstadt 42,5 Jahre.⁶⁵

Abbildung 36: Alterszusammensetzung in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Einwohner mit Hauptwohnung zum 31.12.2022

6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

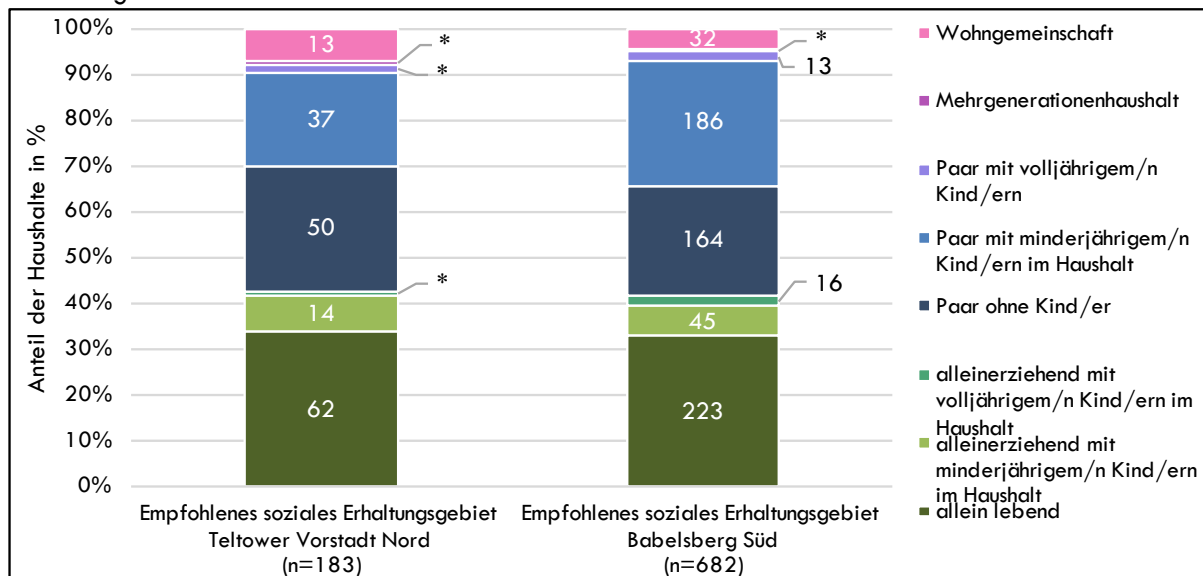
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 37 ist die Haushaltsform der Haushalte in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten dargestellt. Die größte Gruppe stellen jeweils Alleinlebende mit rund einem Drittel. Im Gebiet Teltower Vorstadt Nord folgen mit 27 % Paare ohne Kind/er und mit 20 % Paare mit Kind/ern. Im Gebiet Babelsberg Süd ist der Anteil von Paaren mit Kind/ern etwas höher als im Nachbargebiet und umfasst 27 %. Paare ohne Kind/er bilden rund ein Viertel der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd. Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt haben einen Anteil von 8 % im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und von 7 % im Gebiet Babelsberg Süd. In 28 % bzw. 34 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben einige Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 8 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 5 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd umfassen.

⁶⁵ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Durchschnittsalter 31.12.2021.

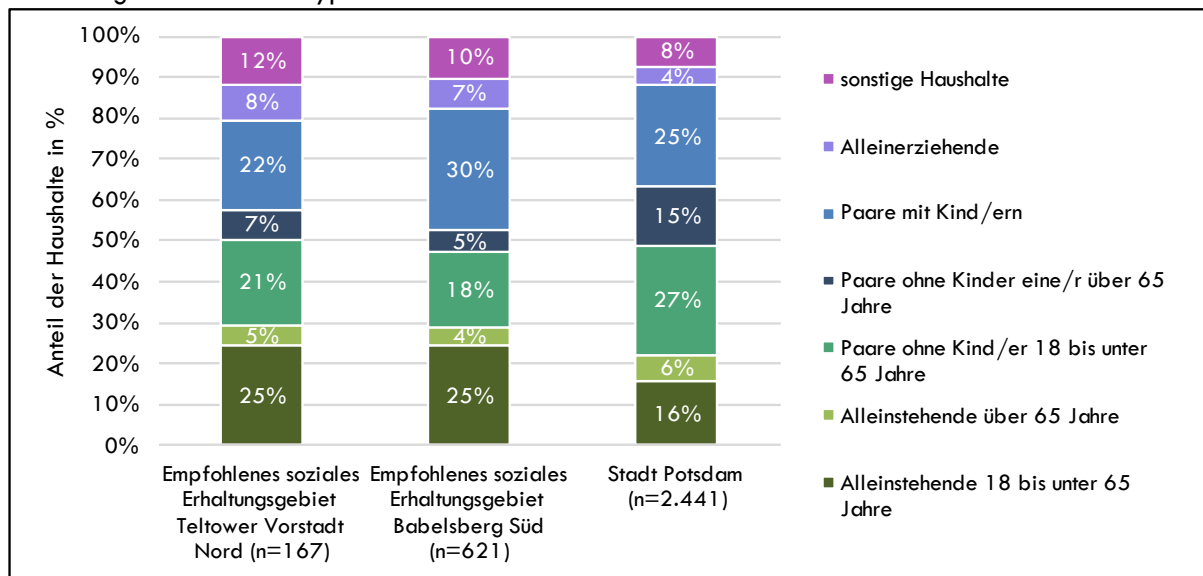
Abbildung 37: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 38 die Haushaltstypen in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt, die neben der Haushaltsform auch das Alter der Personen berücksichtigen. Dazu wurde die Klassifizierung der Landeshauptstadt Potsdam aus der Bürgerumfrage verwendet. Die Gruppen der Alleinstehenden und Paare ohne Kind/er sind vor allem durch Haushalte im Alter unter 65 Jahre geprägt. Bei den Paaren ohne Kind/er dominiert jeweils die Altersgruppe der 18- bis 44-Jährigen. Diese Haushalte befinden sich in der Familiengründungsphase. Im Vergleich zur Gesamtstadt wird deutlich, dass in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten je ein höherer Anteil von Alleinstehenden im Alter 18 bis 65 Jahre und Alleinerziehenden besteht. In Babelsberg Süd ist zudem ein höherer Anteil an Paaren mit Kind/ern als in der Gesamtstadt festzustellen. Im Bezug auf das Zuzugsjahr in die Wohnung wird deutlich, dass in den letzten beiden Zuzugsperioden – 2013 bis 2017 sowie 2018 und später – der Anteil der jüngeren Paare ohne Kind/er und der Anteil der Haushalte mit Kind/ern angestiegen ist.

Abbildung 38: Haushaltstyp

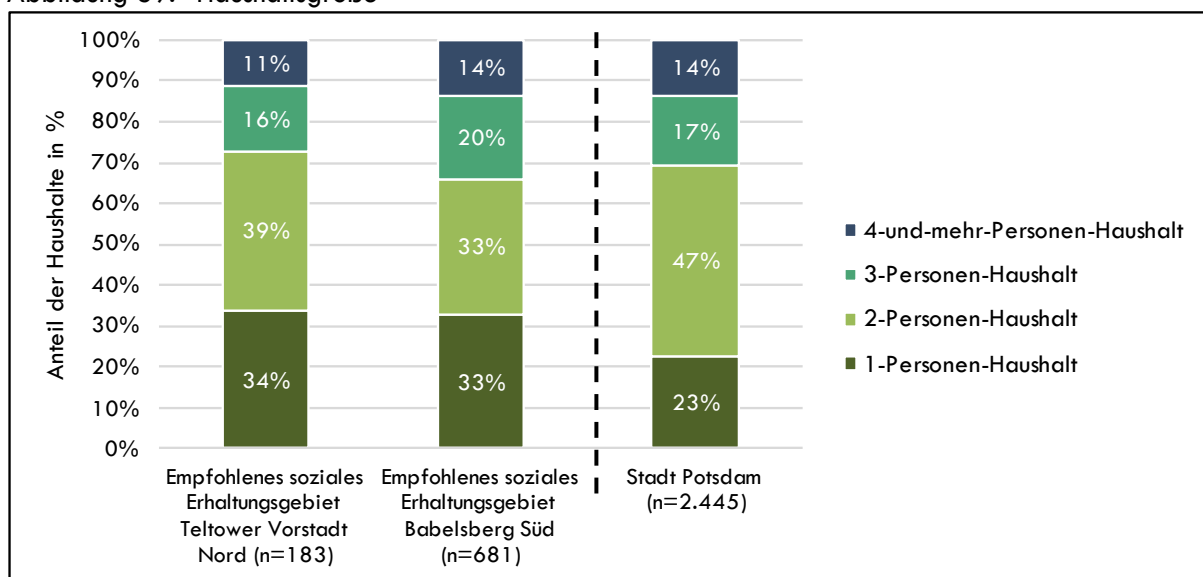


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen rund 73 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 66 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd, wie aus der Abbildung 39 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,1 Personen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 2,2 Personen im Gebiet Babelsberg Süd. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd wohnen rund ein Drittel der Bewohner:innen in Haushalten mit 3-und-mehr-Personen.

Abbildung 39: Haushaltsgröße

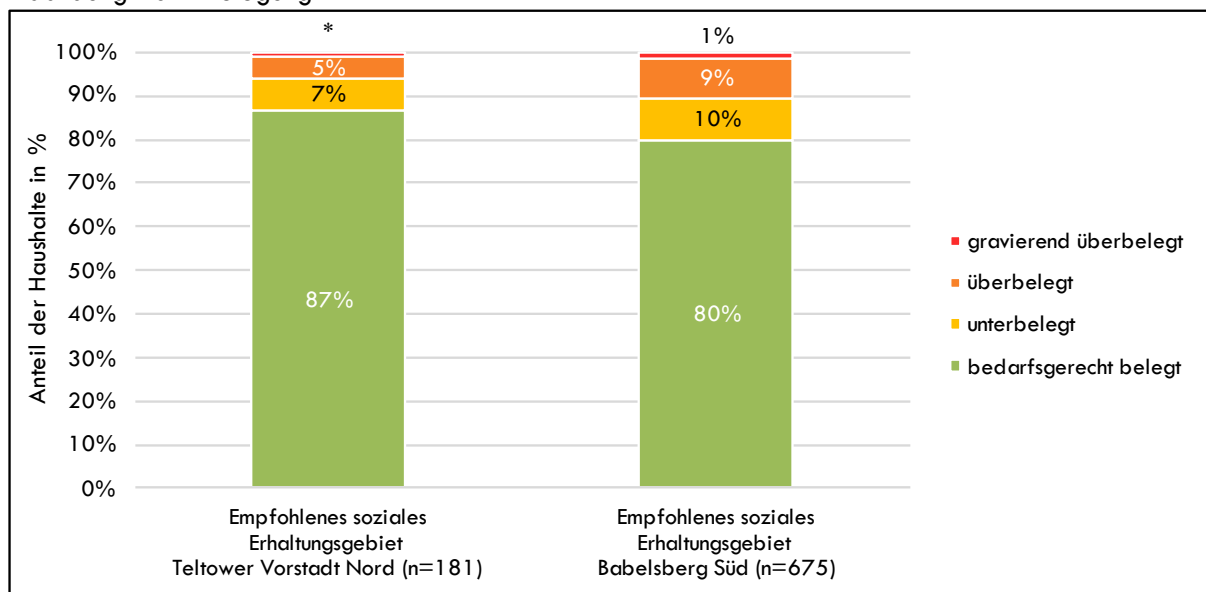


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In der Abbildung 40 ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung für die beiden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 40 dargestellt, sind die Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord zu 87 % und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 80 % bedarfsgerecht belegt. Aus gutachterlicher Sicht sind dies sehr hohe Werte. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Haushaltsgrößen in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten stimmt somit überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Gesamtstädtisch wird eine Quote von rund 66 % bedarfsgerecht belegter Wohnungen gemäß der Bürgerumfrage 2021 ermittelt.⁶⁶

Unter- und Überbelegungen lassen sich durch weitere Differenzierungen erklären. Haushalte, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen, belegen nur zu 78 % im Gebiet Teltower Vorstadt Nord bzw. zu 62 % im Gebiet Babelsberg Süd ihre Wohnung bedarfsgerecht; die Quote der Unterbelegung beträgt 22 % bzw. 28 %. Die Differenzierung nach Haushaltstyp belegt zudem, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare im Alter über 64 Jahre entfällt. Diese beiden Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen durch diese Haushalte ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Haushalte mit minderjährigen Kind/ern.

Abbildung 40: Belegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

⁶⁶ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021.

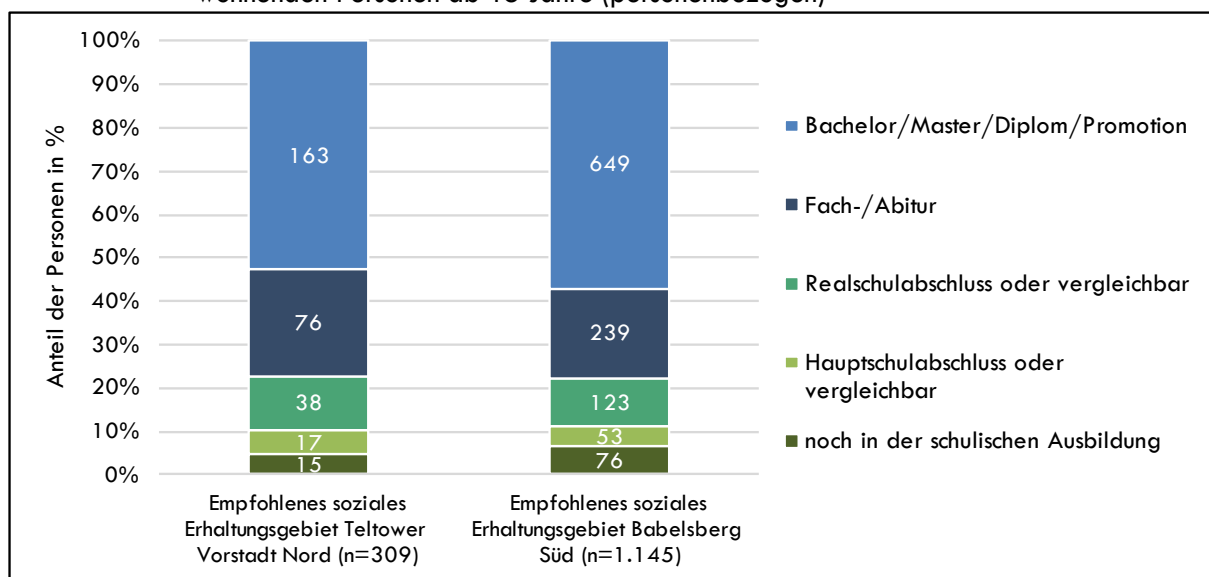
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedrigen vergüteten Berufen. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 41 dargestellt ist. Rund 53 % der Bewohner:innen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 57 % der Bewohner:innen ab 15 Jahren haben einen Hochschulabschluss erworben, weitere 25 % bzw. 21 % haben die (Fach-)Hochschulreife erreicht. 18 % bzw. 15 % der Personen ab 15 Jahren haben einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. Je rund 6 % befinden sich noch in der schulischen Ausbildung.

Abbildung 41: Höchster Bildungsabschluss der in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wohnenden Personen ab 15 Jahre (personenbezogen)

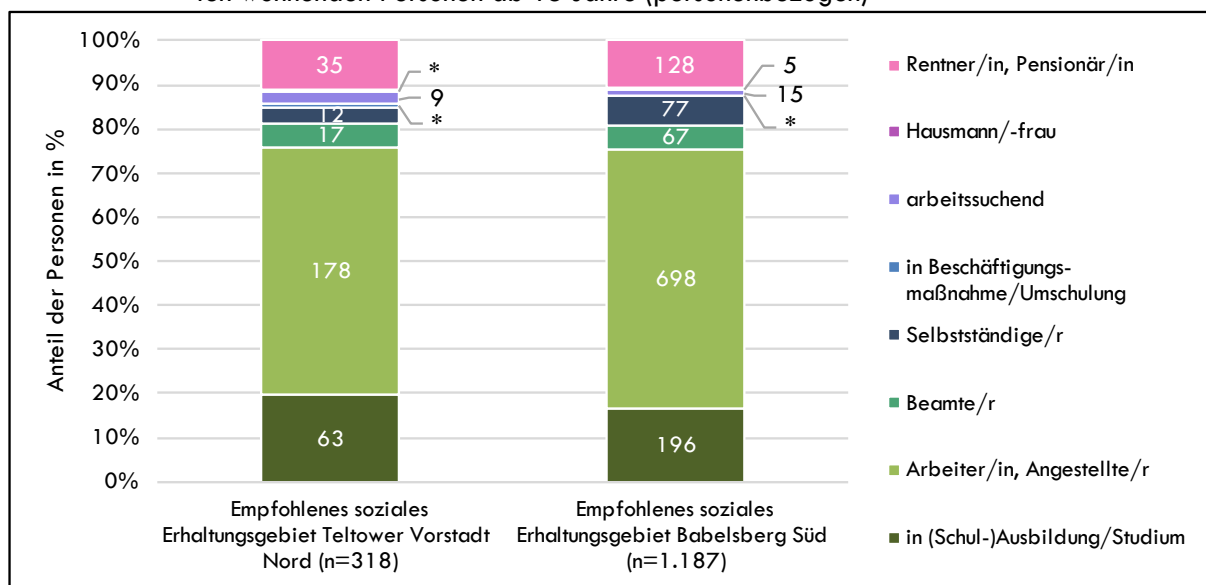


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 42 dargestellt. Jeweils rund ein Fünftel der Personen befindet sich noch in einer (schulischen) Ausbildung oder einem Studium. Rund 65 % der Personen im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 70 % der Personen im Gebiet Babelsberg Süd sind berufstätig. Jeweils rund 15 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, wobei den größten Anteil Personen in Rente oder Pension umfassen.

Abbildung 42: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wohnenden Personen ab 15 Jahre (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 beträgt das durchschnittliche monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt 3.168 Euro und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 3.455 Euro (jeweils Median). Der Vergleichswert der Gesamtstadt wird jeweils (leicht) unterschritten (vgl. Tabelle 9). Das durchschnittliche monatliche Netto-Haushaltseinkommen von selbstnutzenden Eigentümer:innen übersteigt das jeweilige Gebietsmittel deutlich: 4.425 Euro im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 4.239 Euro im Gebiet Babelsberg Süd.

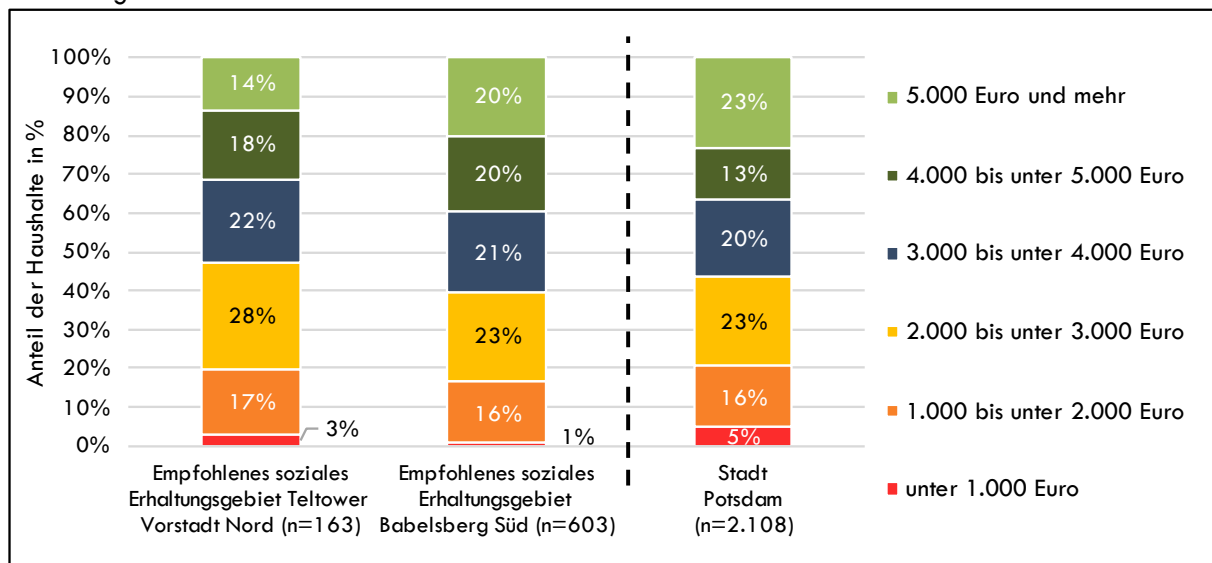
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen

	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet		Stadt Potsdam (n=2.471)
	Teltower Vorstadt Nord (n=185)	Babelsberg Süd (n=682)	
Median	3.000 Euro	3.371 Euro	3.000 Euro
Durchschnitt	3.168 Euro	3.455 Euro	3.628 Euro

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

In der Abbildung 43 ist die Verteilung der Einkommensklassen in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2022 mit den Vergleichswerten der Gesamtstadt gemäß der Bürgerumfrage 2021 gegenübergestellt. Der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt gesamtstädtisch rund 21 %. Das Gebiet Teltower Vorstadt liegt mit rund 20 % auf einem ähnlichen Niveau, im Gebiet Babelsberg Süd sind es mit rund 17 % etwas weniger Haushalte. Das Gebiet Teltower Vorstadt Nord ist durch eine große Gruppe von Haushalten mit einem mittleren Einkommen von unter 3.000 Euro geprägt. In Babelsberg Süd ist das Einkommensniveau, wie bereits beschrieben, etwas höher. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen von 5.000 Euro und mehr jedoch deutlich geringer.

Abbildung 43: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



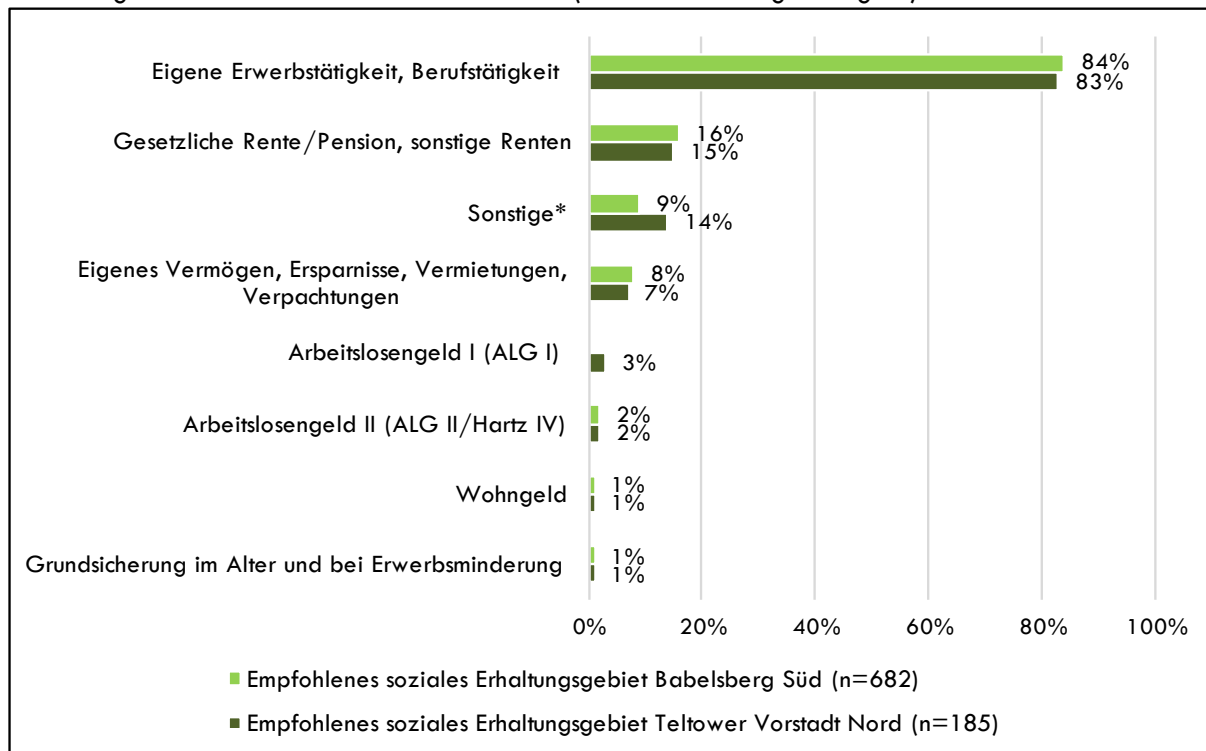
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

In der Abbildung 44 sind die Einkommensquellen der Haushalte in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 5 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 4 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁶⁷ Gesamtstädtisch beträgt der Vergleichswert 8 % gemäß der Bürgerumfrage 2021. Dieser

⁶⁷ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

beinhaltet aber auch BAföG.⁶⁸ Jeweils rund 15 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten jeweils etwas mehr als 80 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 44: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)

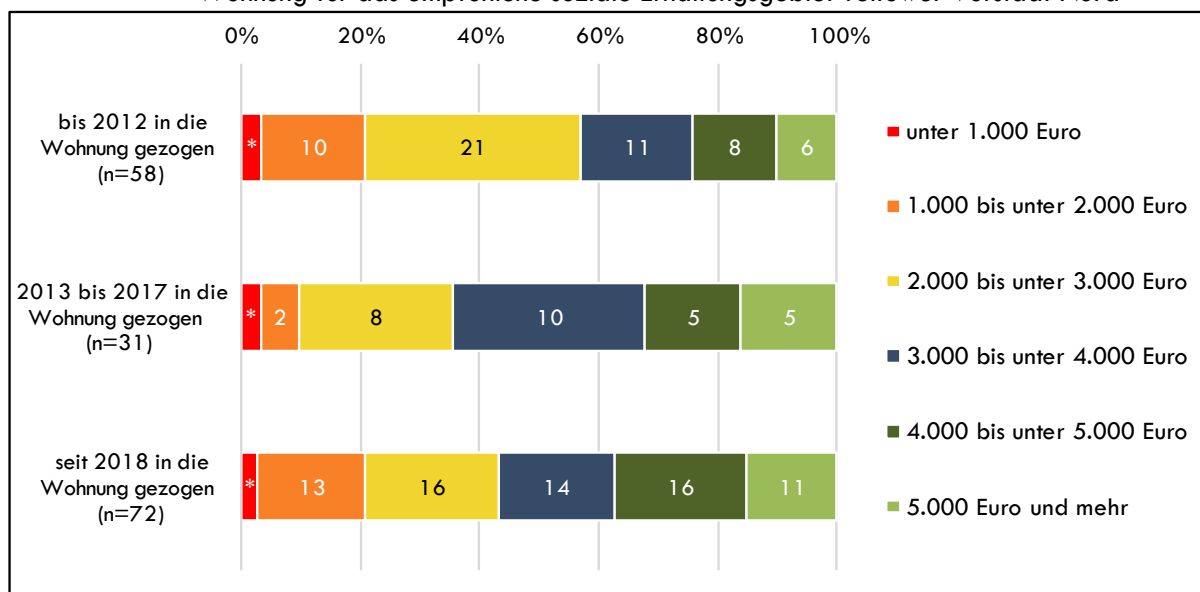


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Beispiele Sonstige: Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

In den nachfolgenden beiden Abbildungen ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord ist zu erkennen, dass sich der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen von 4.000 Euro und mehr mit späterem Zuzugsjahr erhöht hat. Gleichzeitig ist aber auch noch ein Zuzug von Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro in das Gebiet festzustellen. Dieser Zuzug ist relativ gering, aber weiterhin gegeben. Auch im Gebiet Babelsberg Süd beträgt der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro in der letzten Zuzugsperiode rund 20 %. Die oberen Einkommensgruppen betragen stabil rund 40 % der Haushalte.

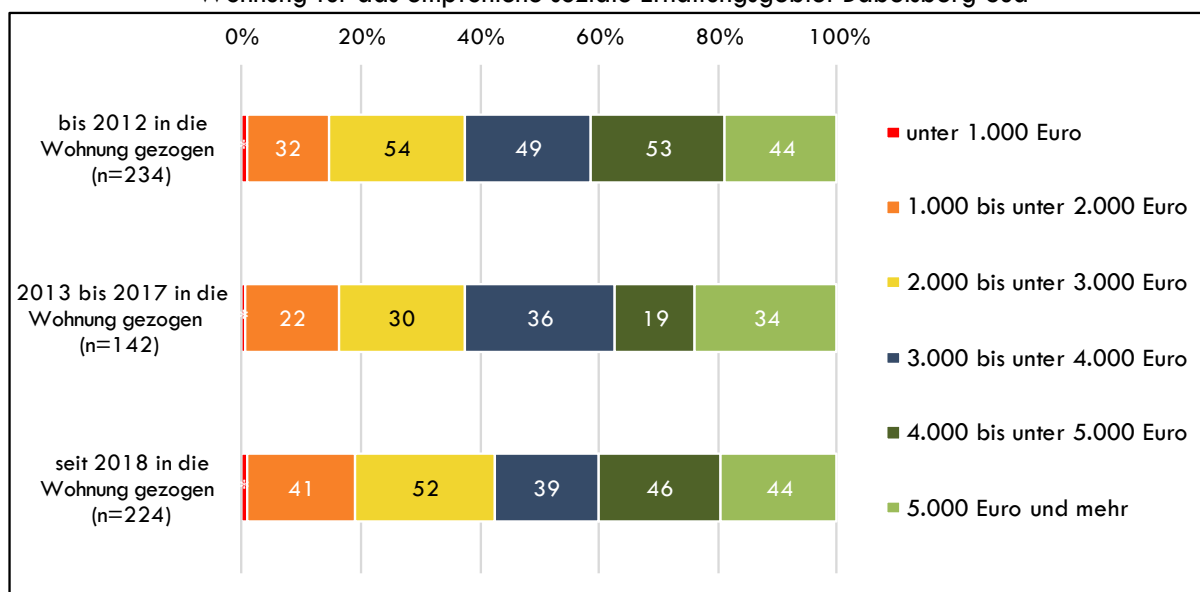
⁶⁸ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021. Zuschuss zum Lebensunterhalt beinhaltet folgende Leistungen: ALG I und II, Sozialgeld, Wohngeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Eingliederungshilfe, Hilfe zur Pflege, BAföG.

Abbildung 45: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 46: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Äquivalenzeinkommen und Armutsgefährdung

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁶⁹ Das Nettoäquivalenzeinkommen beträgt 2.117 Euro im Gebiet Teltower Vorstadt

⁶⁹ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem

Nord und 2.300 Euro im Gebiet Babelsberg Süd (jeweils Median). In der Gesamtstadt liegt das Nettoäquivalenzeinkommen bei 2.000 Euro im Median.⁷⁰ Das geringste Äquivalenzeinkommen weisen Alleinerziehende mit rund 1.600 Euro (beide Gebiete), ältere Paare ohne Kinder mit rund 1.500 Euro (Teltower Vorstadt Nord) und ältere Alleinstehende mit rund 1.800 Euro (Teltower Vorstadt Nord) auf.

Ausgehend vom Äquivalenzeinkommen kann der Anteil armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet werden. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt. Als Referenz dient das Nettoäquivalenzeinkommen der Stadt Potsdam von 2.000 Euro gemäß Bürgerumfrage 2021.⁷¹ Die Armutsgefährdungsgrenze beträgt demnach 1.200 Euro, was 60 % des gesamtstädtischen Nettoäquivalenzeinkommens entspricht. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Grenze gelten als armutsgefährdet. Armutsgefährdete Haushalte sind besonders von steigenden Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte rund 14 %.⁷² Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord sind rund 12 % und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd rund 9 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. 76 % der armutsgefährdeten Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 56 % der armutsgefährdeten Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd haben bereits eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. In den beiden sozialen Erhaltungsgebieten sind unterschiedliche Haushaltstypen armutsgefährdet. Im Gebiet Teltower Vorstadt Nord sind rund 25 % der Alleinstehenden armutsgefährdet – dies betrifft sowohl junge als auch ältere Alleinstehende. Im Gebiet Babelsberg Süd betrifft Armutsgefährdung insbesondere Alleinerziehende (17 %) und junge Paare ohne Kind/er (10 %). In beiden Gebieten sind jeweils rund ein Fünftel der Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte armutsgefährdet.

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet für die Miete aufwenden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁷³ Gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam „bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen“.⁷⁴

Der Anteil der Haushalte, die bereits eine Warmmietbelastung von mehr als 33 % aufweisen, beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord 34 % und im empfohlenen sozialen

Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁷⁰ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021, S. 25.

⁷¹ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021, S. 25.

⁷² Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021, S. 25.

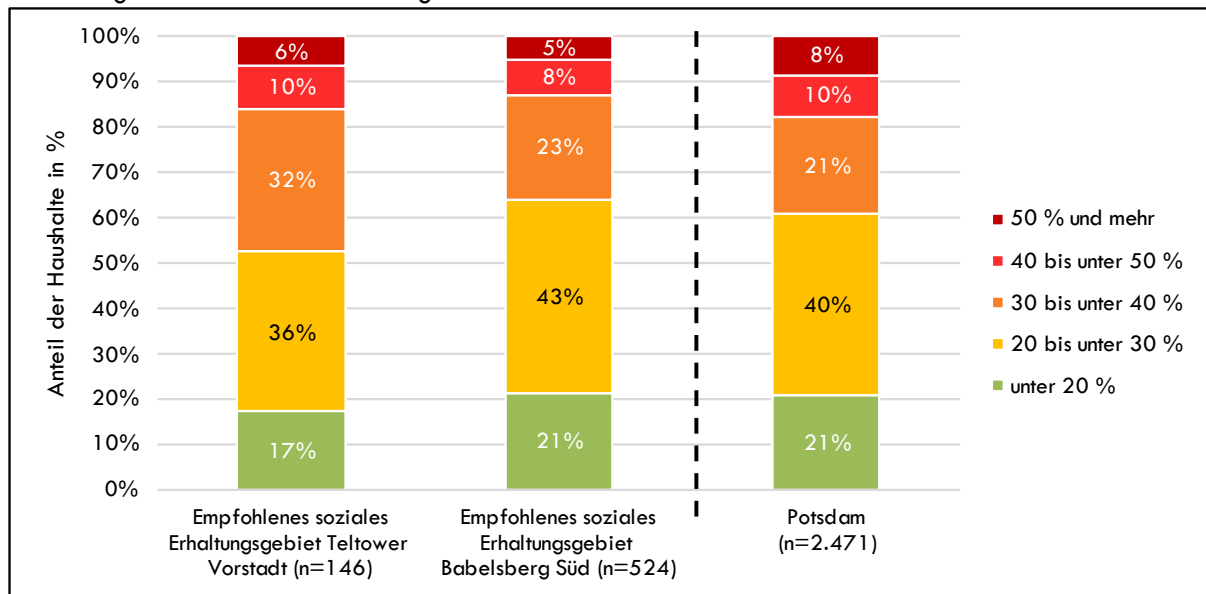
⁷³ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

⁷⁴ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S.21.

Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 30 %. Gesamtstädtisch beträgt der Anteil 26,7 % gemäß der Bürgerumfrage 2021.⁷⁵ In den beiden Gebieten wird somit ein überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung festgestellt.

In der Abbildung 47 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete im Vergleich zur Gesamtstadt dargestellt. Bereits 48 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 36 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 15 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 19 % im Gebiet Babelsberg Süd eine Warmmietbelastung zwischen 25 und 30 %. Diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 33 %-Schwelle übersteigen.

Abbildung 47: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens

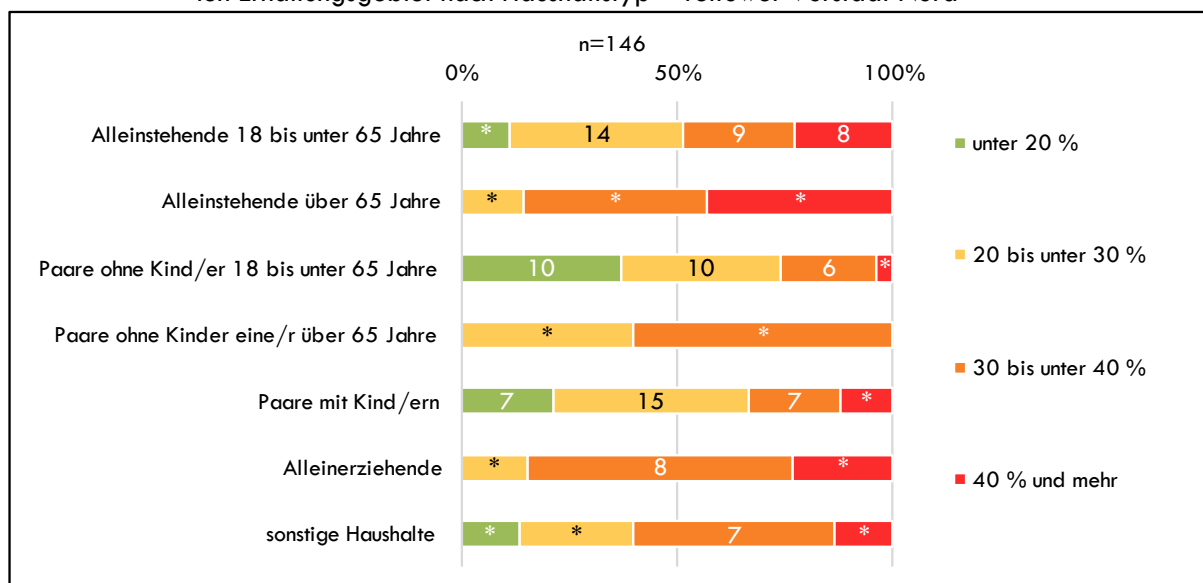


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten besonders Alleinstehende unterschiedlichen Alters, Alleinerziehende sowie sonstige Haushalte – Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Haushalte – betroffen, wie die nachfolgenden beiden Abbildungen belegen. Bei den Paaren mit Kind/ern sind im Gebiet Teltower Vorstadt Nord rund ein Drittel und im Gebiet Babelsberg Süd rund ein Fünftel bereits von einer hohen Warmmietbelastung von 30 % und mehr betroffen.

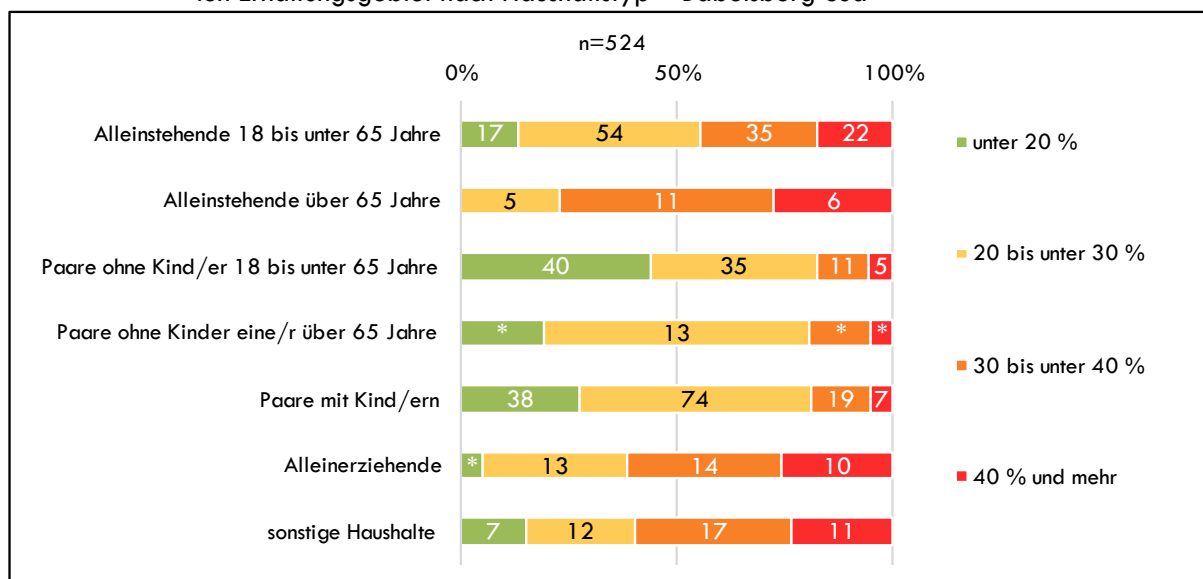
⁷⁵ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021.

Abbildung 48: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Haushaltstyp – Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

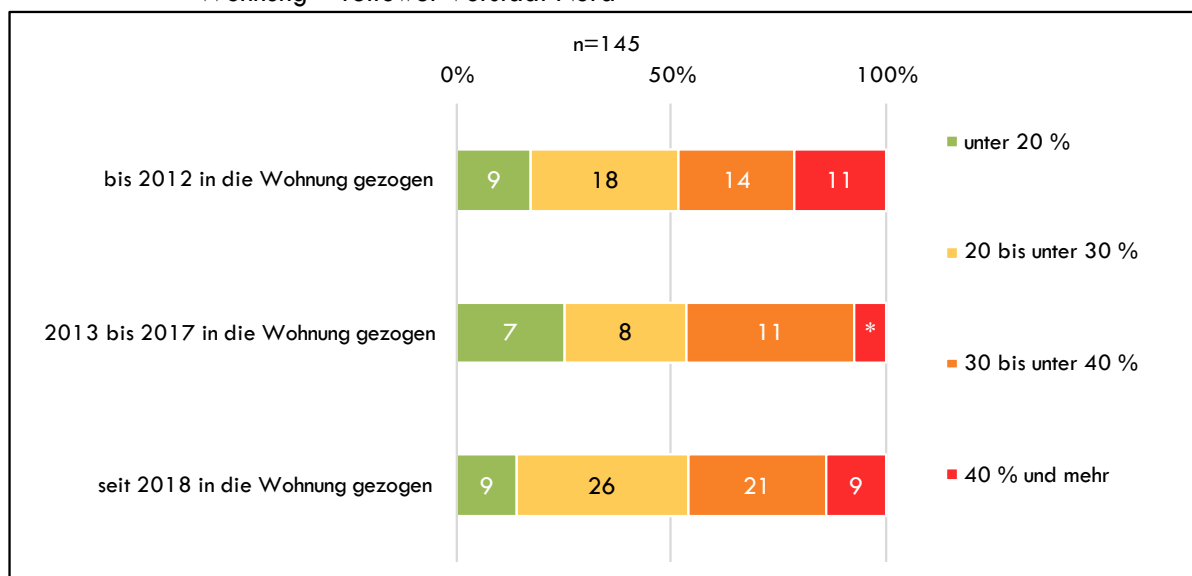
Abbildung 49: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Haushaltstyp – Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

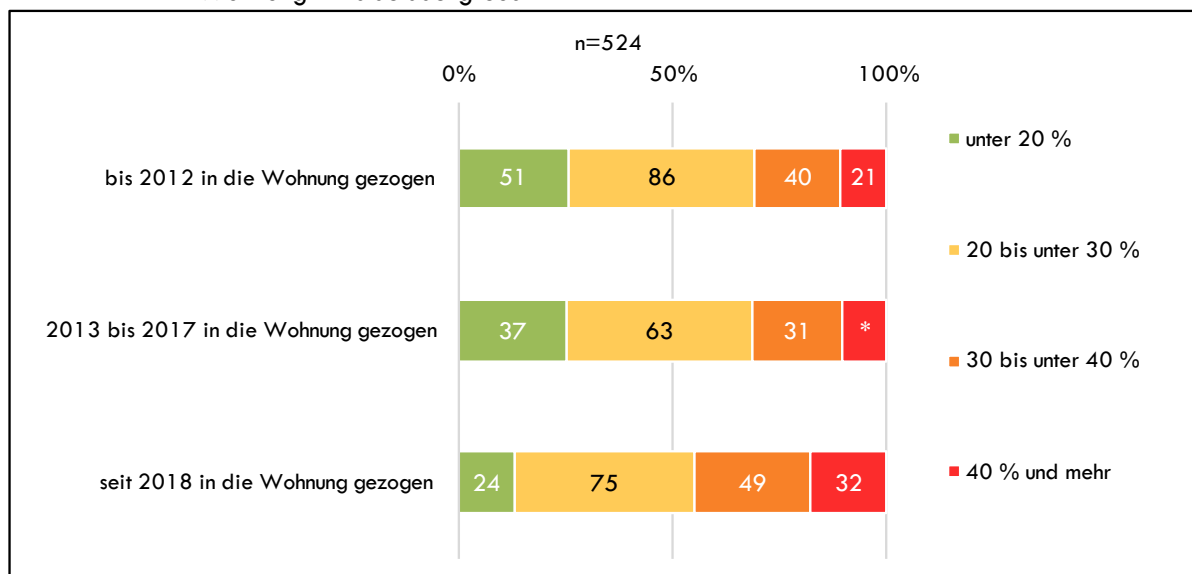
Unabhängig vom Einzugsjahr in die Wohnung beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr je Zuzugsperiode rund 50 %, wie in der Abbildung 50 dargestellt. Im Gebiet Babelsberg Süd ist der Anteil von Haushalten, die eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr aufweisen, in der jüngsten Zuzugsperiode am höchsten. Dies korrespondiert mit der Entwicklung der Nettokaltmiete (vgl. Kapitel 5.1). Die früher zugezogenen Haushalte weisen zu jeweils rund 30 % bereits eine hohe Warmmietbelastung auf.

Abbildung 50: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung – Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 51: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung – Babelsberg Süd



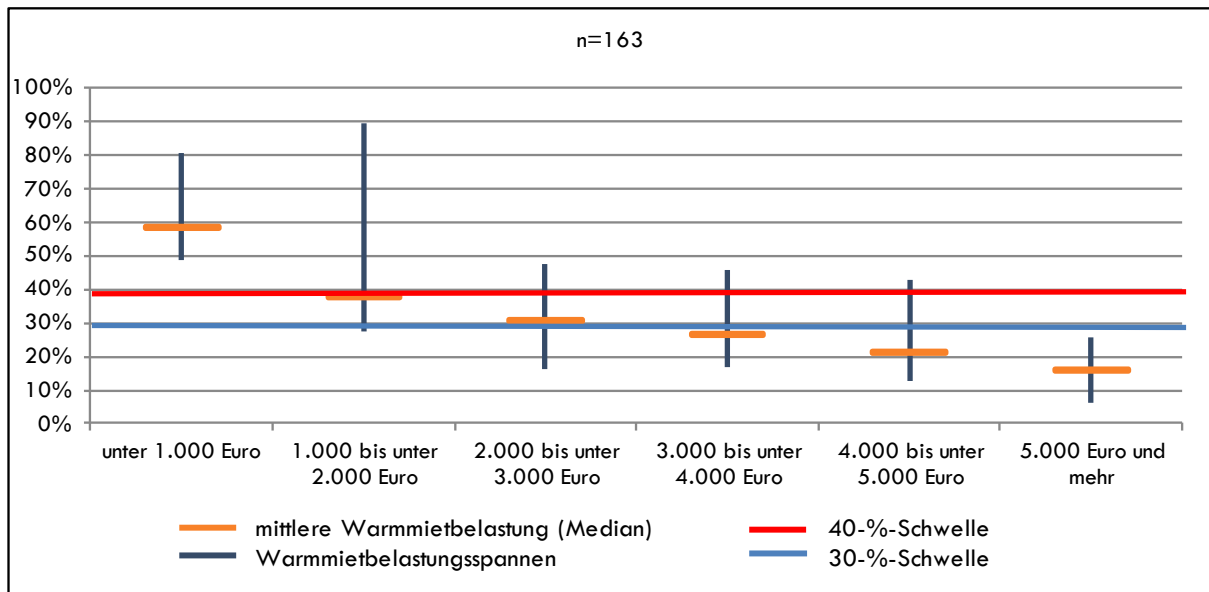
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Besonders Haushalte mit einem geringen Netto-Haushaltseinkommen sind bei Überschreitung der 30 %-Mietbelastungsschwelle stärker von finanziellen Problemen betroffen als Haushalte mit einem hohen Netto-Haushaltseinkommen.

In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten sind besonders Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro von einer bereits sehr hohen Warmmietbelastung von

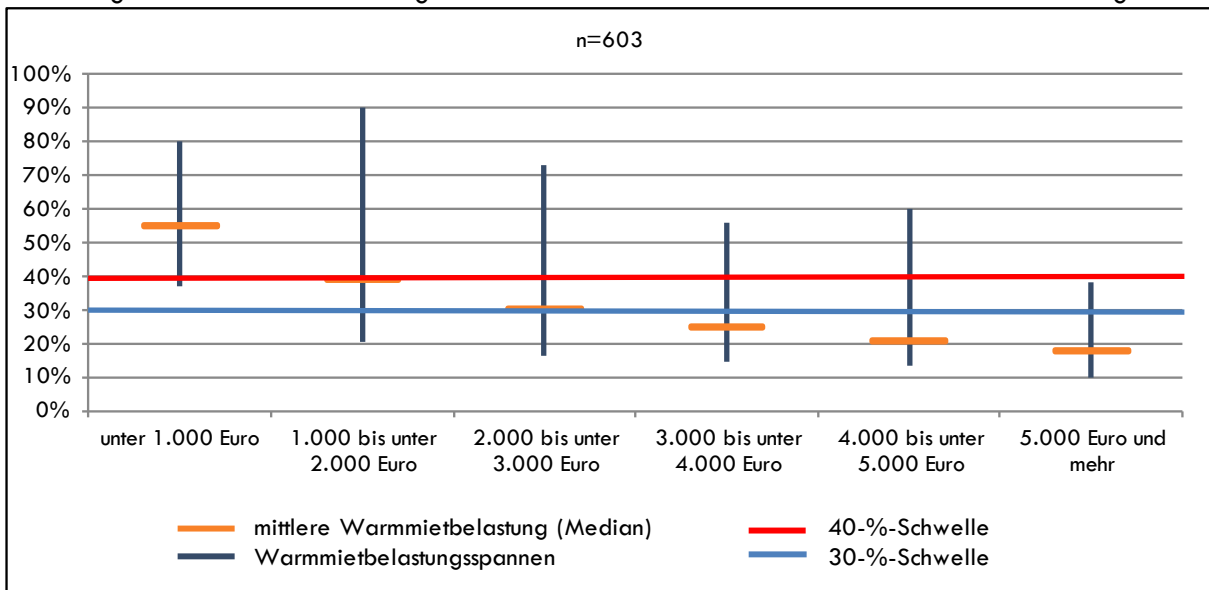
40 % und mehr betroffen. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro befinden sich schon leicht über oder nah an der 30 %-Schwelle.

Abbildung 52: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen – Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 53: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen – Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.5 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

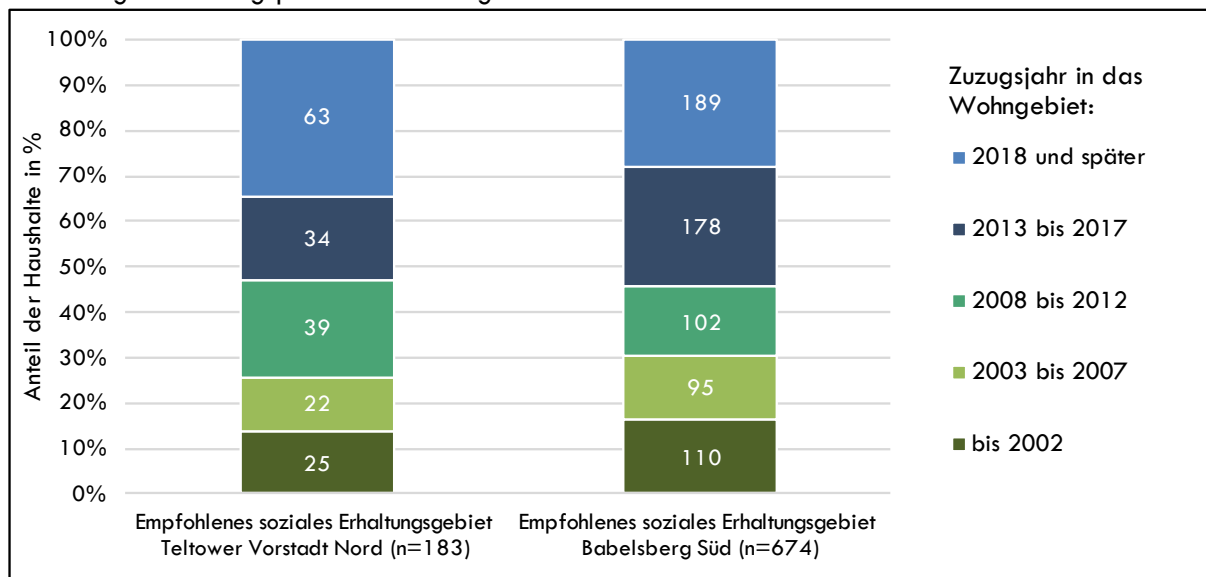
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen kann ein Indikator für ein funktionierendes Wohnquartier sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle

Unterstützungnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

Jeweils rund die Hälfte der Haushalte in beiden Gebieten wohnt bereits seit mehr als zehn Jahren im jeweiligen Wohngebiet (vgl. Abbildung 54). Durchschnittlich wohnen die Haushalte seit elf Jahren im jeweiligen. Auch die Wohndauer in der jetzigen Wohnung ist mit acht Jahren in Babelsberg Süd und neun Jahren im Gebiet Teltower Vorstadt Nord auf einem ähnlichen Niveau.

Abbildung 54: Zuzugsjahr in das Wohngebiet

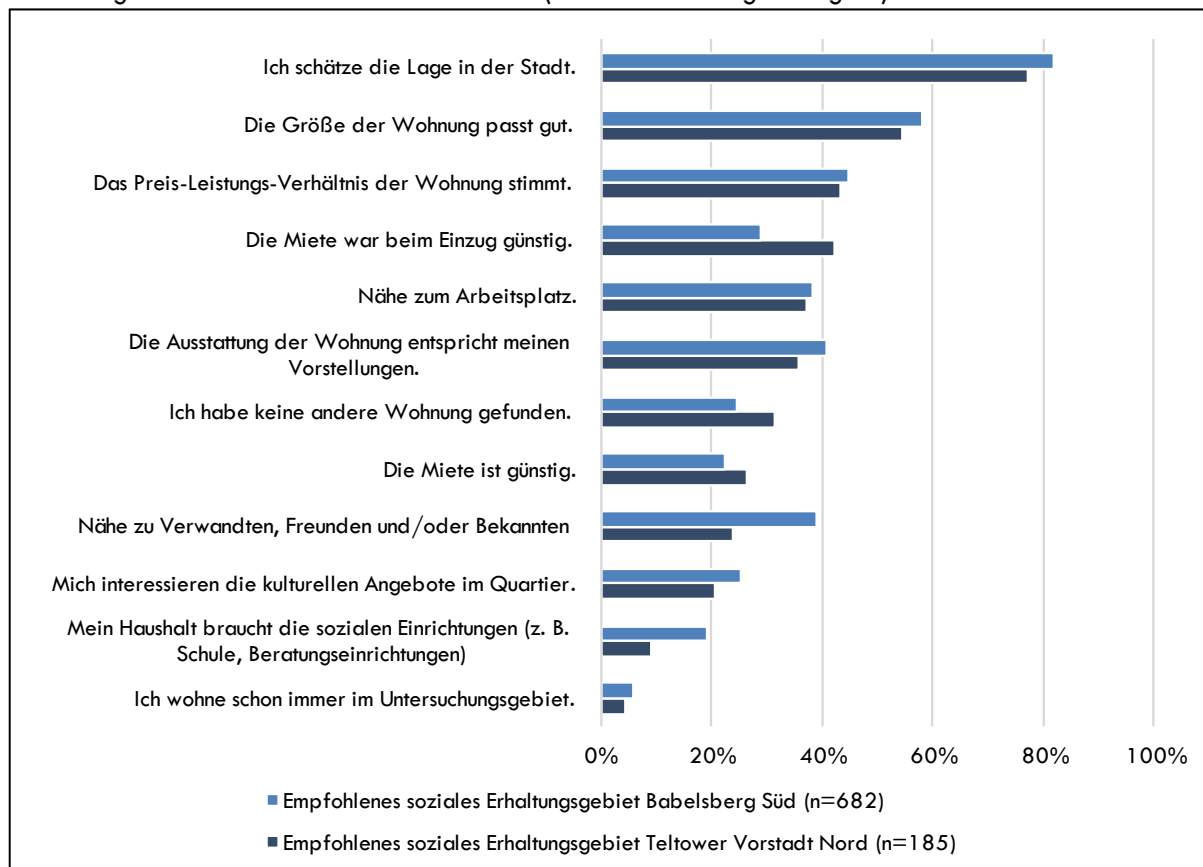


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 55 sind die Gründe für die Wohnungswahl für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte in beiden Gebieten die Lage in der Stadt und die Größe der Wohnung. Für jeweils rund 40 % der Haushalte stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis; dies korrespondiert eng mit der Warmmietbelastung der Haushalte. Unterschiedlich wird die Miete bei Einzug eingestuft: Dies traf für rund 40 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord zu, im Gebiet Babelsberg Süd für rund 30 %. Für rund 40 % entspricht die Ausstattung der Wohnung den Vorstellungen der Haushalte, dies korrespondiert mit der Frage nach zusätzlicher Ausstattung in Kapitel 4.6 und belegt die Zufriedenheit mit der Ausstattung. Die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten spielte vor allem im Gebiet Babelsberg Süd eine gewichtige Rolle bei der Wohnortwahl. Rund 20 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd und etwa 10 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord brauchen die sozialen Einrichtungen im Gebiet. Differenziert nach Haushaltstyp geben 53 % bzw. 65 % der Haushalte mit Kindern an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 55: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

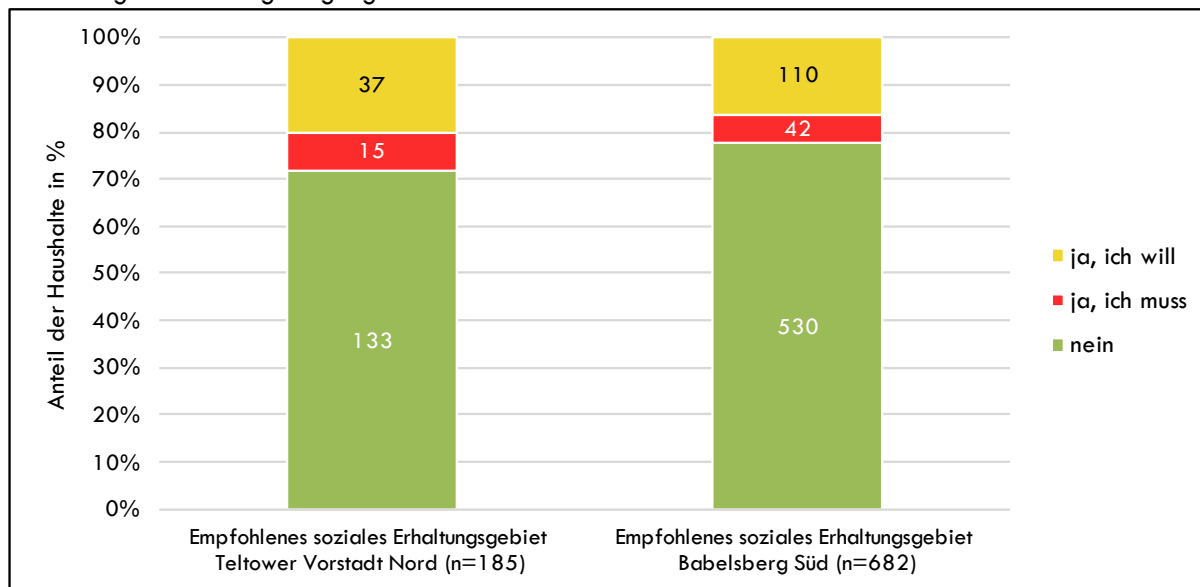


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Umzugsneigung

Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Rund 72 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 78 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd planen keinen Umzug bzw. wollen oder müssen nicht umziehen (vgl. Abbildung 56). Der Anteil der Haushalte, der angibt, unfreiwillig umziehen zu müssen, beträgt 8 % im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 6 % in Babelsberg Süd. Von den Haushalten, die umziehen wollen oder müssen, möchten rund 40 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und rund 60 % der Haushalte aus Babelsberg Süd innerhalb des jetzigen Wohngebiets oder des Stadtteils verbleiben.

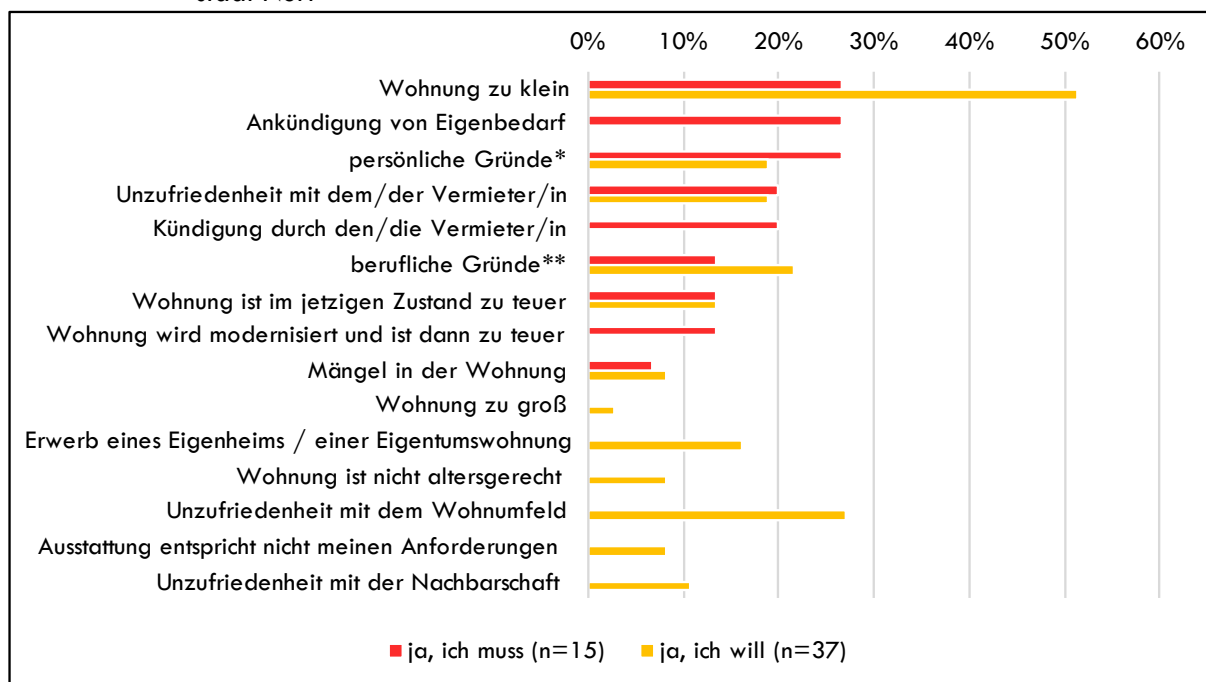
Abbildung 56: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

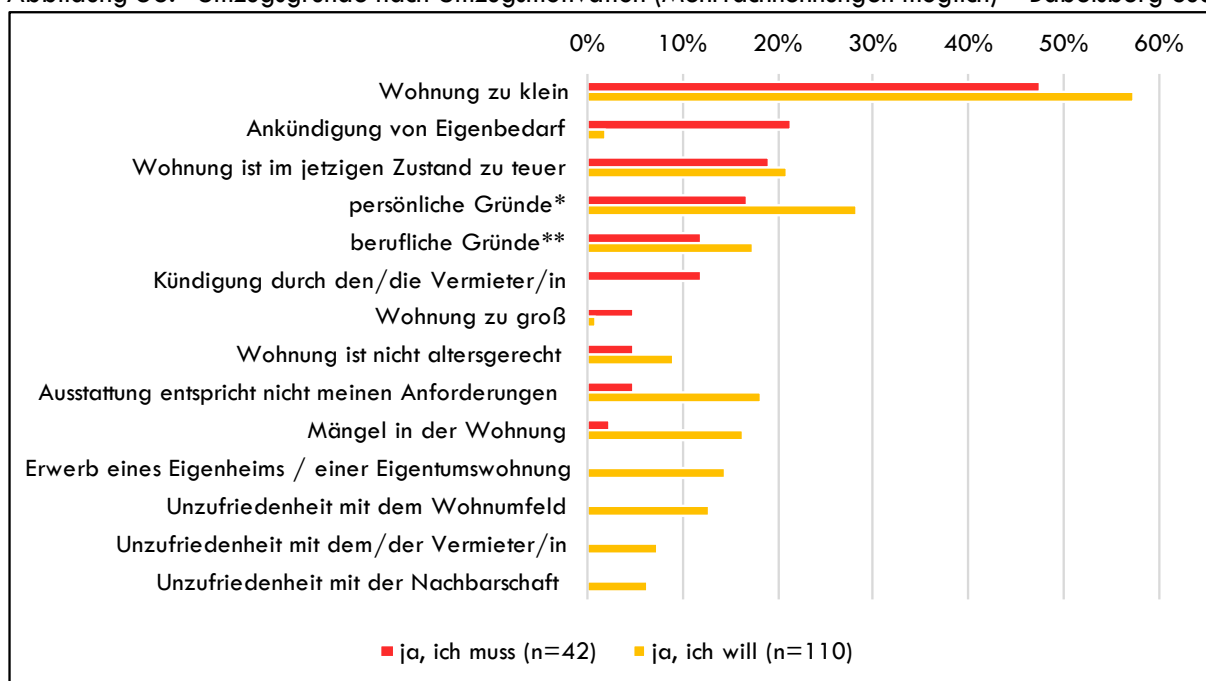
In den beiden nachfolgenden Abbildungen sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, ist die Wohnungsgröße der meistgenannte Umzugsgrund. Dies betrifft beide Gebiete. Die meisten Nennungen entfallen auf Haushalte, die ihre Wohnung gegenwärtig bedarfsgerecht belegen: 77 % im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 62 % im Gebiet Babelsberg Süd. Dies bedeutet, dass nur ein jeweils geringer Anteil der Nennung auf eine gegenwärtige Überbelegung zurückzuführen ist. Die Wohnungsgröße kann daher mit der Gruppe der Paare ohne Kind/er korrespondieren, die gegenwärtig bedarfsgerecht wohnen, aber ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen (vgl. Kapitel 6.2). Im Gebiet Teltower Vorstadt werden als weitere Gründe für einen unfreiwilligen Umzug die Ankündigung von Eigenbedarf bzw. die bereits erfolgte Kündigung der/des Vermieter:in und die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter:in genannt. Ebenso werden die gegenwärtige Miethöhe und der Umstand, dass die Wohnung modernisiert wird und danach zu teuer wird, genannt. Im Gebiet Babelsberg Süd umfassen die meistgenannten Gründe bei unfreiwilligen Umzügen ebenfalls die Ankündigung von Eigenbedarf und die gegenwärtig zu hohen Mietkosten, neben persönlichen und beruflichen Gründen.

Abbildung 57: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) – Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

Abbildung 58: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) – Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

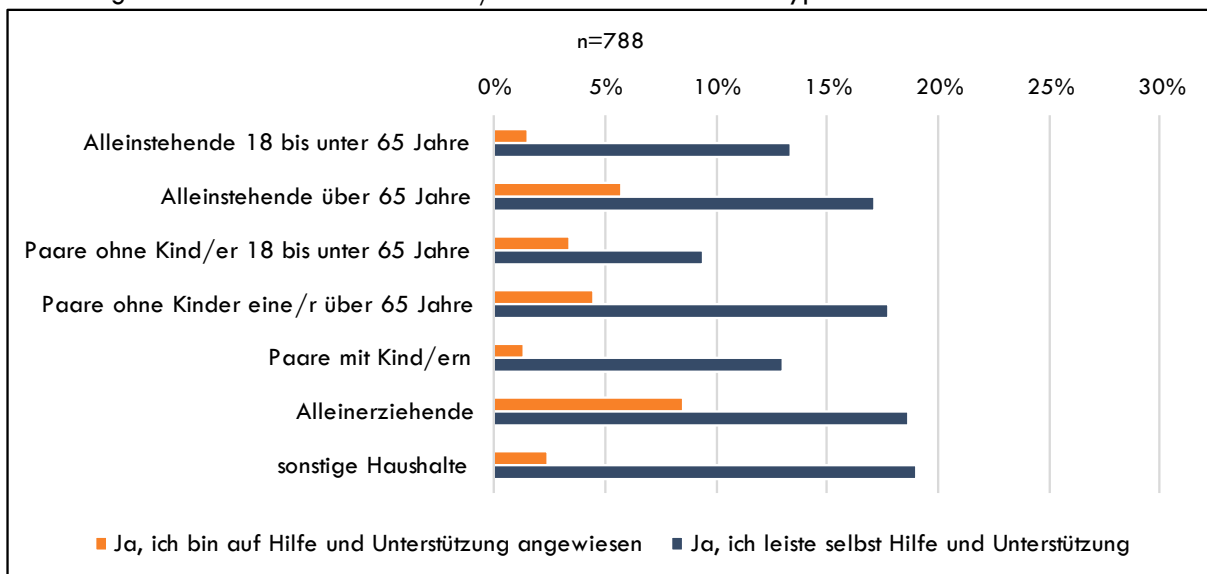
6.6 Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

4 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord und 3 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe

oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 18 bzw. 13 % der Haushalte in den beiden Gebieten leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Insgesamt 20 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 16 % der Haushalte in Babelsberg Süd leisten selbst Hilfe und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. In der Abbildung 59 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind Alleinerziehende und Alleinstehende im Alter über 65 Jahre besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen für das Gebiet Teltower Vorstadt Nord bzw. Babelsberg Süd belegt:

- 40 % bzw. 27 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 22 % bzw. 17 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 33 % und mehr haben und
- 19 % bzw. 16 % der armutsgefährdeten Haushalte.

Abbildung 59: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

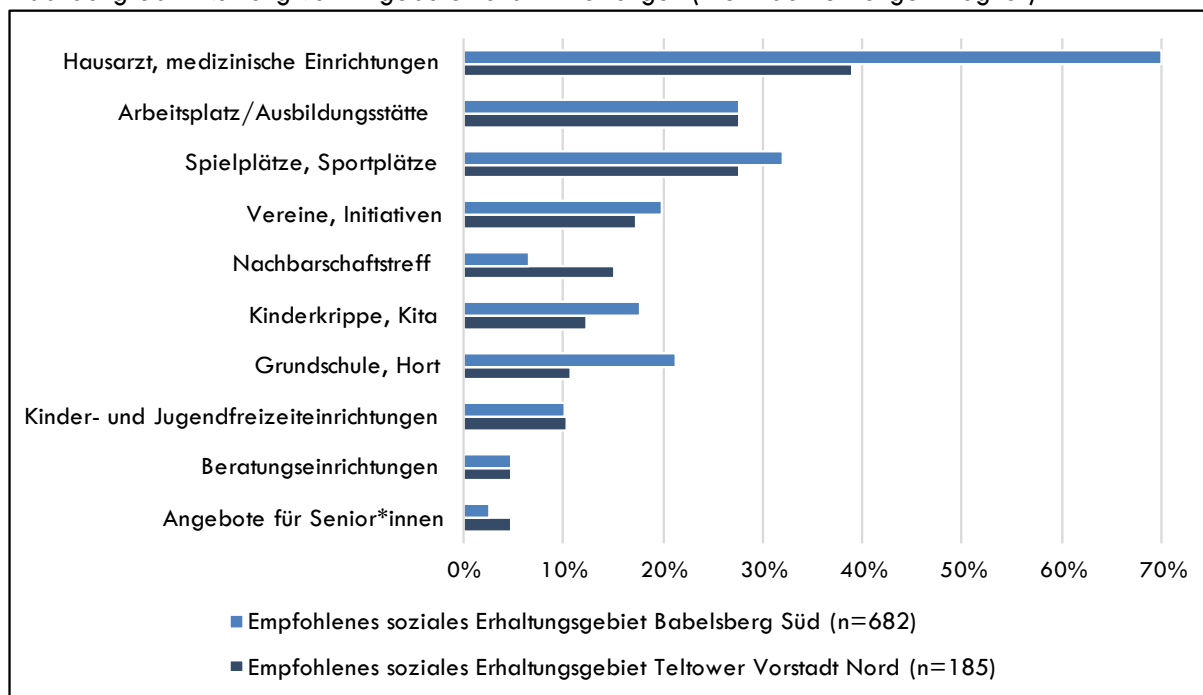
6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechenden Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte auf die verschiedenen Einrichtungen und Angebote in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten angewiesen ist, wird in der Abbildung 60 dargestellt.

Am häufigsten sind die Haushalte auf die medizinischen Einrichtungen angewiesen. Zudem haben jeweils rund 30 % der Haushalte ihren Arbeitsplatz bzw. ihre Ausbildungsstätte in direkter Nähe. Dies minimiert für diese Haushalte weite Anfahrtswege. Darüber hinaus wird auch eine hohe Angewiesenheit auf Spielplätze und Sportplätze festgestellt. Rund 20 % der Haushalte sind in Vereinen und/oder Initiativen in den beiden Gebieten engagiert. 15 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord nutzen Nachbarschaftstreffs. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische

Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 10 und der der Tabelle 11 sinnvoll ist.

Abbildung 60: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die nachfolgenden Tabellen stellen die zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen innerhalb des Wohngebiets dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior:innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Zudem werden unterstützende Angebote und Einrichtungen wie Nachbarschaftstreffs oder Beratungseinrichtungen von Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung oder Armutsgefährdung nachgefragt; stark ausgeprägt im Gebiet Teltower Vorstadt Nord. Zudem nutzen die armutsgefährdeten Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd auch kinderspezifische Einrichtungen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben.

Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen – Teltower Vorstadt Nord

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=51)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=20)	Haushalte mit Warmmietbe- lastung über 33 % (n=50)	Armutsgefähr- dete Haushalte (n=16)
Spielplätze, Sportplätze	78 %	5 %	30 %	13 %
Kinderkrippe, Kita	43 %	0 %	14 %	0 %
Grundschule, Hort	33 %	5 %	6 %	0 %
Kinder- und Jugendfreizeit- einrichtungen	29 %	0 %	16 %	0 %
Nachbarschaftstreff	18 %	10 %	22 %	13 %
Angebote für Senior:innen	2 %	30 %	6 %	6 %
Beratungseinrichtungen	6 %	5 %	12 %	6 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	41 %	60 %	42 %	38 %
Vereine, Initiativen	22 %	0 %	16 %	13 %
Arbeitsplatz/ Ausbildungsstätte	25 %	5 %	24 %	19 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen – Babelsberg Süd

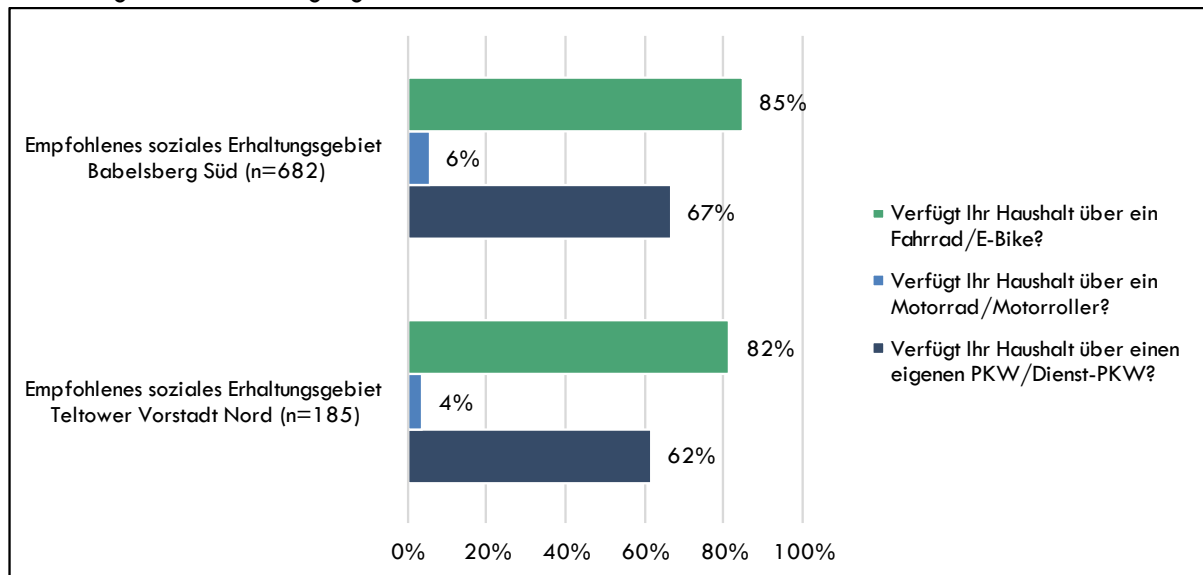
Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=231)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=60)	Haushalte mit Warmmietbe- lastung über 33 % (n=155)	Armutsgefähr- dete Haushalte (n=45)
Spielplätze, Sportplätze	77 %	3 %	25 %	20 %
Kinderkrippe, Kita	48 %	0 %	15 %	13 %
Grundschule, Hort	56 %	0 %	21 %	20 %
Kinder- und Jugendfreizeit- einrichtungen	26 %	0 %	9 %	11 %
Nachbarschaftstreff	7 %	3 %	9 %	13 %
Angebote für Senior:innen	0 %	13 %	3 %	0 %
Beratungseinrichtungen	4 %	5 %	5 %	7 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	73 %	82 %	71 %	62 %
Vereine, Initiativen	26 %	15 %	15 %	16 %
Arbeitsplatz/ Ausbildungsstätte	31 %	2 %	28 %	33 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.8 Pkw-Nutzung

Die in den Haushalten zur Verfügung stehenden Verkehrsmittel sind in der Abbildung 61 dargestellt. In jeweils über 80 % der Haushalte sind Fahrräder und/oder E-Bikes vorhanden. 62 % bzw. 67 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto.

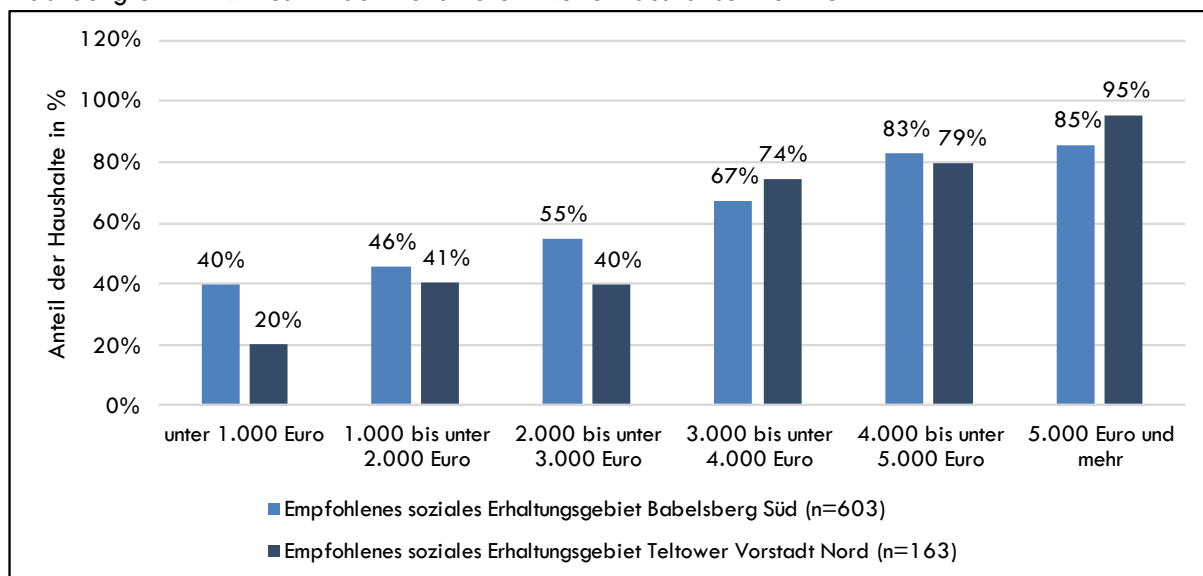
Abbildung 61: Zur Verfügung stehende Verkehrsmittel in den Haushalten



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 62 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad bei Haushalten mit höherem Einkommen deutlich höher ist. Bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten ist auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Gebiet auswirken.

Abbildung 62: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.9 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die Wohnbevölkerung in den beiden Gebieten ist im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine **jüngere Bewohnerschaft** gekennzeichnet: Insgesamt rund 70 % der Personen sind unter 45 Jahre alt. In der Gesamtstadt sind es zum Vergleich 54 %. Der Anteil von 1-Personen-Haushalten ist in den beiden Gebieten mit rund einem Drittel höher als in der Gesamtstadt mit 23 %. Besonders in Babelsberg Süd leben mit 30 % ein hoher Anteil an Paaren mit Kind/ern (Gesamtstadt: 25 %). Hervorzuheben ist zudem, dass in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten mit 7 % bzw. 8 % ein höherer Anteil an Alleinerziehenden wohnt als in der Gesamtstadt mit 4 %.

Die gegenwärtige **Wohnungsbelegung** gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung ist Nachweis dafür, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. 86 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 80 % der Haushalte in Babelsberg Süd belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht. Der gesamtstädtische Vergleichswert von 66 % wird in beiden Gebieten deutlich überschritten.

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 beträgt das durchschnittliche **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** in der Teltower Vorstadt Nord 3.168 Euro und in Babelsberg Süd 3.455 Euro. Damit wird das gesamtstädtische Einkommensniveau von 3.628 Euro unterschritten. Selbstnutzende Wohnungseigentümer:innen haben mit 4.425 Euro bzw. 4.239 Euro ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die zur Miete wohnen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen von 5.000 Euro und mehr deutlich geringer. Im Gebiet Teltower Vorstadt Nord hat sich der Anteil von Personen mit einem Einkommen von 4.000 Euro und mehr mit späterem Zuzugsjahr in die Wohnung erhöht. In Babelsberg Süd umfasst diese Einkommensgruppe stabil rund 40 % der Haushalte.

Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen berücksichtigt das Alter und die Haushaltsgröße und ermöglicht es, den Anteil armutsgefährdeter Haushalte zu ermitteln. **Armutsgefährdete Haushalte** sind besonders von steigenden Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte rund 14 %. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord sind rund 12 % und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd rund 9 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als armutsgefährdet einzustufen. 76 % der armutsgefährdeten Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 56 % der armutsgefährdeten Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd haben bereits eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. In den beiden sozialen Erhaltungsgebieten sind unterschiedliche Haushaltstypen armutsgefährdet. Im Gebiet Teltower Vorstadt Nord sind rund 25 % der Alleinstehenden armutsgefährdet – dies betrifft sowohl junge als auch ältere Alleinstehende. Im Gebiet Babelsberg Süd betrifft

Armutsgefährdung insbesondere Alleinerziehende (17 %) und junge Paare ohne Kind/er (10 %). In beiden Gebieten sind jeweils rund ein Fünftel der Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte armutsgefährdet.

Gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam „bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen“.⁷⁶ Der Anteil der Haushalte, die bereits eine **Warmmietbelastung** von mehr als 33 % aufweisen, beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord 34 % und im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd 30 %. Gesamtstädtisch beträgt der Anteil 26,7 % gemäß der Bürgerumfrage 2021.⁷⁷ In den beiden Gebieten wird somit ein überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung festgestellt. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten Alleinstehende unterschiedlichen Alters, Alleinerziehende sowie Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Haushalte betroffen. Bei den Paaren mit Kind/ern sind im Gebiet Teltower Vorstadt Nord rund ein Drittel und im Gebiet Babelsberg Süd rund ein Fünftel bereits von einer hohen Warmmietbelastung von 30 % und mehr betroffen. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders. In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten sind Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro von einer bereits sehr hohen Warmmietbelastung von 40 % und mehr betroffen. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro befinden sich schon leicht über oder nah an der 30 %-Schwelle. In Kombination mit der Armutsgefährdung stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für verschiedene Haushaltstypen und Einkommensgruppen eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Die Haushaltsbefragung belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die **zielgruppenspezifische Angewiesenheit** auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung und armutsgefährdete Haushalte sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst. Ein Wegzug dieser Haushalte wirkt sich negativ auf die vorhandenen informellen und nachbarschaftlichen Unterstützungsnetzwerke aus. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, geben neben der Wohnungsgröße Gründe wie Kündigung, Anmeldung von Eigenbedarf und steigende Wohnkosten an.

In beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten leben Haushalte, die besonders verdrängungsgefährdet sind, 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 die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit geringem Einkommen: 12 % der Haushalte im Gebiet Teltower Vorstadt Nord und 9 % der Haushalte im Gebiet Babelsberg Süd sind armutsgefährdet. Neben

⁷⁶ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S.21.

⁷⁷ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021.

den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Armutsgefährdete Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Haushalte mit Kindern: In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten leben anteilig mehr Alleinerziehende als in der Gesamtstadt. Im Gebiet Babelsberg Süd ist zudem ein höherer Anteil an Paaren mit Kind/ern festzustellen. Haushalte mit Kindern sind in ihrer ökonomischen Situation eingeschränkt. Dies belegt die sehr hohe Warmmietbelastung bei Alleinerziehenden (über 50 %) und einem Teil der Paare mit Kind/ern (zwischen 20 und 30 %). Alleinerziehende weisen jeweils das geringste Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte leben somit (noch) teilweise in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums angewiesen.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Im Vergleich zur Gesamtstadt sind in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten überdurchschnittlich viele Haushalte von einer hohen Warmmietbelastung mit über 33 % betroffen. Davon betroffen sind verschiedene Haushaltstypen wie Alleinstehende – besonders ältere Alleinstehende im Alter über 65 Jahre – ältere Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften und in gewissem Umfang auch Haushalte mit Kindern. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensschwache Haushalte aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Personen im Alter über 65 Jahre: Der Anteil von Personen im Alter über 65 Jahre ist in beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten geringer als in der Gesamtstadt. Diese Haushalte weisen ein geringes Äquivalenzeinkommen und eine bereits sehr hohe Warmmietbelastung auf, trotz einer zum Teil langen Wohndauer und im Vergleich günstigen Miete. Diese Haushalte sind daher 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 möglich ist.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd jeweils die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Die baulichen **Aufwertungspotenziale** umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht noch ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner:innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Die empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete tragen in Teilen noch zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum bei.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Es ist ein in Teilen ausgeprägter **Aufwertungsdruck** festzustellen. Dies belegen die durchgeführten Modernisierungen, die Entwicklung des Mietniveaus, erfolgte Mieterhöhungen und der Anstieg von Eigentümer:innen-Wechseln. In Kombination mit den baulichen Aufwertungspotenzialen und der soziodemografischen Zusammensetzung leitet sich daraus eine besondere Schutzwürdigkeit zur Erhaltung des Wohnungsbestands nach Art, Ausstattung, Größe und Mietkosten ab.

Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dieses begründet sich durch einen hohen Anteil an Haushalten, die bereits eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer attraktiven städtischen Lage führen wird. Davon sind bestimmte Haushalte besonders betroffen wie armutsgefährdete und einkommensschwache Haushalte, Haushalte mit Kindern und Ältere. Die Wohnungen in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten sind bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot oder der Verlust von günstigem Mietwohnraum resultieren (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die mögliche Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts für die beiden empfohlenen

sozialen Erhaltungsgebiete. Bei konkreten Daten/Prozentwerten beziehen sich die zuerst genannten auf das Gebiet Teltower Vorstadt Nord und die zweitgenannten auf das Gebiet Babelsberg Süd.

Tabelle 12: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁷⁸

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen; höherer Anteil kleiner Wohnungen als in der Gesamtstadt ➤ 87 % bzw. 80 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, der gesamtstädtische Vergleichswert wird deutlich übertroffen ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 62 % bzw. 47 % des Wohnungsbestands gegeben	■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Regulierung von: ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabrissen oder ■ der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, <u>sofern</u> auf Landesebene eine Umwandlungsverordnung erlassen wird
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale sowie Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	■ Wohnungsbestand durch Wohnbebauung bis 1949 geprägt ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung) ■ 33 % bzw. 17 % der Fassaden mit Schäden oder Erneuerungsbedarf ■ Potenzial für nachholende Sanierung: ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung ➤ Austausch einfachverglaster Fenster ➤ Einbau einer Sammelheizung ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: ➤ Fußbodenheizung ➤ gehobene Badezimmerausstattung mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander und zusätzliches zweites WC bzw. Gäste-WC ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera	■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁷⁸ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 13: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁷⁹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Miethöhe und -entwicklung	■ Anstieg der Bestandsmieten ■ hohes Mietniveau ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2007 bezogen wurden ■ 61 % bzw. 44 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen	■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Modernisierungen	■ rund 21 % bzw. 15 % der Haushalte waren direkt bzw. indirekt von baulichen Maßnahmen betroffen ➤ Modernisierungen belegen große Vielfalt wie Erneuerung Fenster, Modernisierungen von Badezimmern, energetische Maßnahmen, Dachgeschossausbau/Aufstockung, Anbau Balkone, Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen/-teilungen	■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Über die Begrenzung des Umfangs von Sanierungen kann die Wirkung der Mietpreisbremse (Einführung im Jahr 2021 durch das Land Brandenburg) unterstützt werden. ■ Optional kann eine Mieter:innenberatung den Mieter:innen bei Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung beratend zur Seite stehen
Eigentümer:innen-Wechsel und Wohnungsumwandlungen	■ 26 % bzw. 40 % der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, Umwandlungspotenzial wurde in den vergangenen Jahren genutzt ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 62 % bzw. 47 % des Wohnungsbestands gegeben ■ Anstieg der Eigentümer:innen-Wechsel von Wohnungen und Wohngebäuden belegen rege wohnungswirtschaftliche Dynamik und Attraktivität der Wohnstandorte	■ Bei gültiger Umwandlungsverordnung auf Landesebene (<u>derzeit nicht gegeben</u>): Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands
Zweckentfremdung	■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden	■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁷⁹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁸⁰

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	■ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform, Herkunft ■ höherer Anteil Alleinerziehende als in der Gesamtstadt; in Babelsberg Süd zudem hoher Anteil Haushalte mit Kindern ➤ Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße ■ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 12 % bzw. 9 % der Haushalte sind armutsgefährdet ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ■ 20 % bzw. 17 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ■ 34 % bzw. 33 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von 33 % und mehr, der gesamtstädtische Vergleichswert von 26,7 % wird übertroffen ➤ davon sind besonders betroffen: ➤ Alleinlebende unterschiedlichen Alters ➤ Alleinerziehende, tw. auch Paare mit Kind/ern ➤ Armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen	■ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ■ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ■ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ■ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Angewiesenheit Infrastruktur, nachbarschaftliche Hilfe	■ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ■ zielgruppenspezifisch hohe Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Unterstützung oder ehrenamtliches Engagement ➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind darauf angewiesen und/oder leisten selbst Hilfe und Unterstützung	

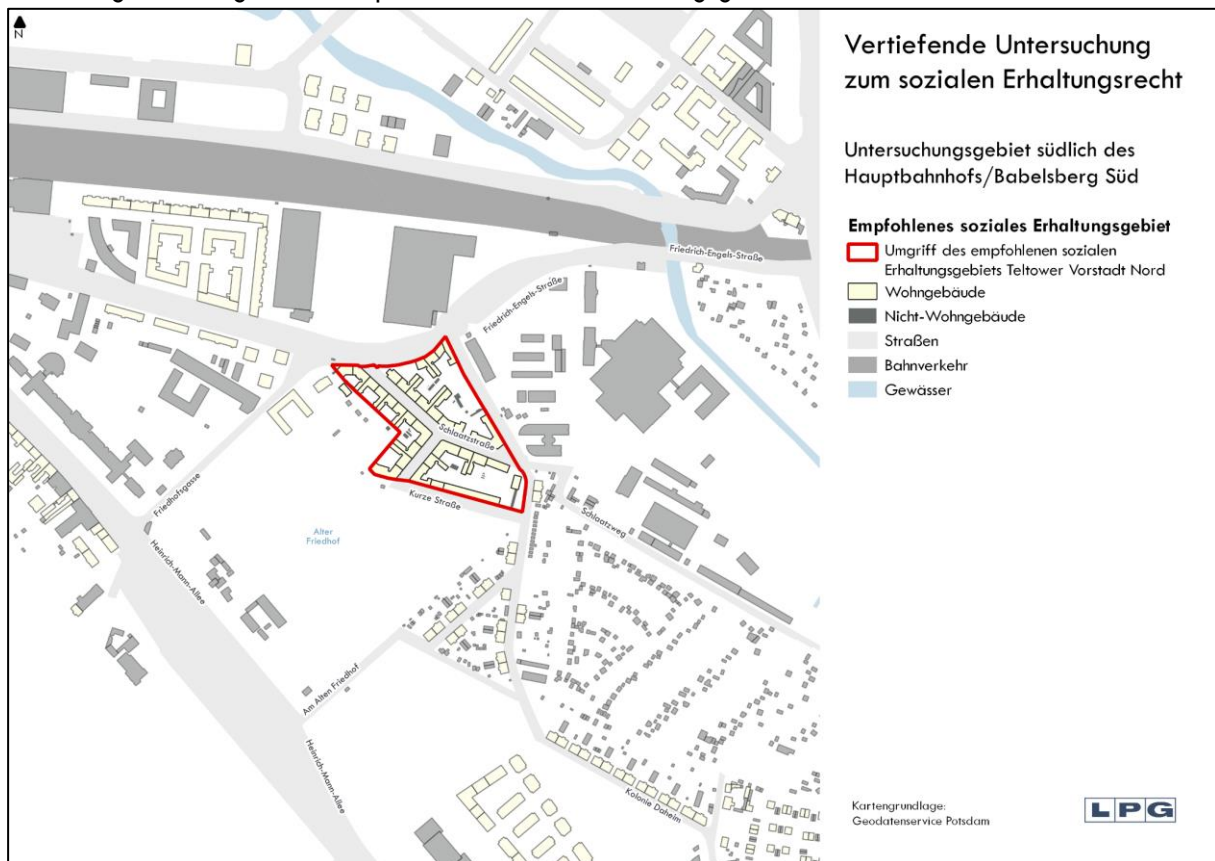
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁰ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung werden die in der Abbildung 63 und der Abbildung 64 dargestellten und flurstücksscharf abgegrenzten Gebiete für die Festsetzung als soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB empfohlen. Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁸¹ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁸² Mit der jeweils empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁸³ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁴, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulissen sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

Abbildung 63: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Teltower Vorstadt Nord



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

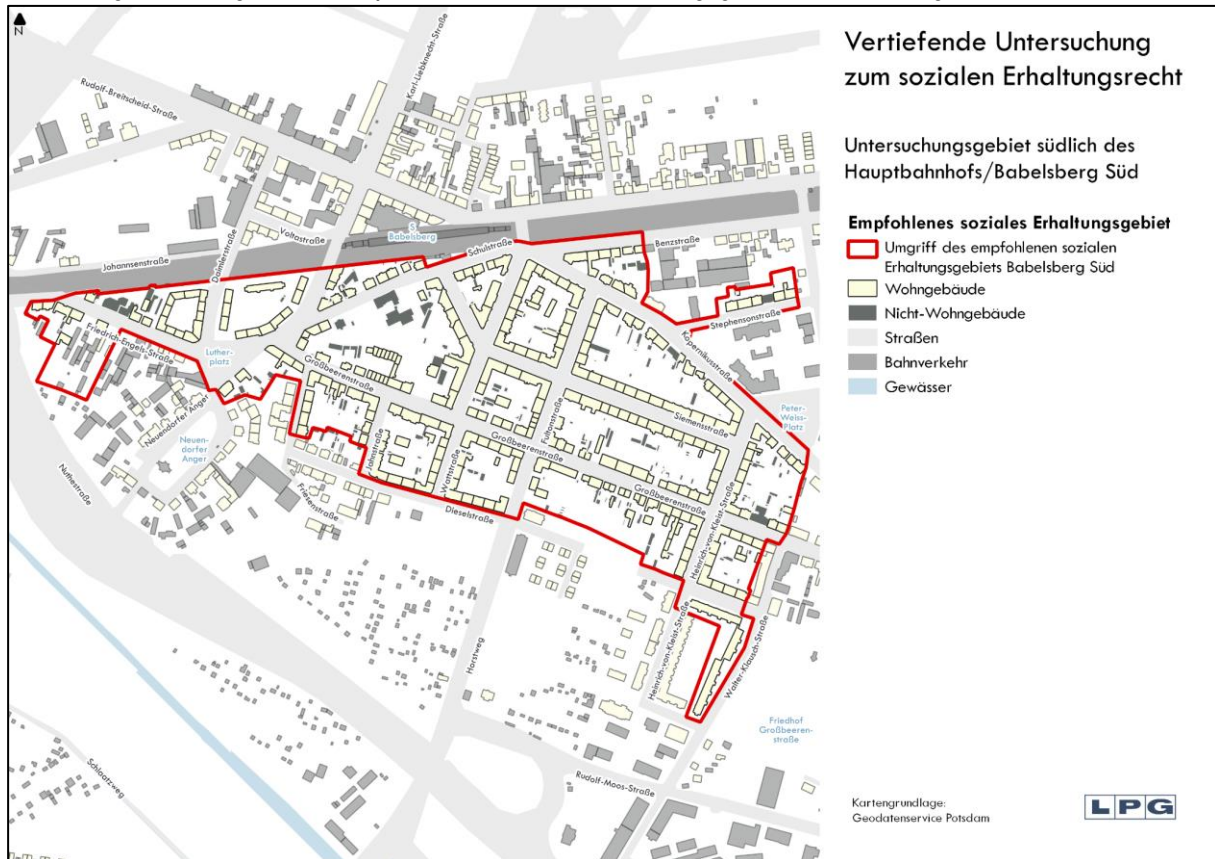
⁸¹ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁸² OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁸³ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁴ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Abbildung 64: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Im „Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam“ wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation u. a. aufgrund eines Anstiegs der Wohnbevölkerung, eines geringen Leerstands, eines erheblichen Bauüberhangs (genehmigte, aber nicht realisierte Neubau-Wohnungen), steigender Wohnkosten und Mieten sowie eine sinkende Fluktuationsrate konstatiert.⁸⁵ Es werden daran anknüpfend bestimmte Zielbereiche und Herausforderungen formuliert wie "Der Bestand muss qualitativ weiterentwickelt und bezahlbar erhalten werden", "Die Wohnraumversorgung bestimmter Haushaltstypen wird zunehmend zur Herausforderung", "Es besteht Handlungsbedarf aufgrund steigender Wohnkosten und Preise (v.a. Neu- und Wiedervermietungsmieten, Wohneigentum, Neben- und Betriebskosten, Modernisierungumlage)".⁸⁶ Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Potsdam 2035 ist das Thema „Wohnen“ eines von sechs Aktionsfeldern. Unter dem Entwicklungsziel „Wohnen in Potsdam soll im Jahr 2035 vielfältig, bezahlbar und integriert sein“ werden u. a. folgende Handlungsansätze formuliert⁸⁷:

- Erzeugung sozialen Miteinanders durch lokale und stadtteilübergreifende Mischung verschiedener Wohnraumangebote, damit Bekämpfung von Segregationserscheinungen

⁸⁵ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S. 7 ff.

⁸⁶ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015, S. 23 ff.

⁸⁷ Landeshauptstadt Potsdam, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035, Beschlussfassung, 2022, S. 103 f.

- Einsatz kommunaler Instrumente sowie kommunaler Miteleistungsanteile für Landes- und Bundesförderprogramme, um durch Erhalt und Neubau von bezahlbaren Wohnungen den Wohnungsmarkt zu entlasten

Der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd kann ein Baustein zur Zielerreichung der oben benannten Themen sein. Mit Hilfe der sozialen Erhaltungssatzung 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 sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Landesbauordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV),
- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für die empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust günstigen Mietwohnraums in zentraler städtischer Lage: Die empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete weisen gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Die Gebiete sind durch verschiedene 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 Gentrifizierung und Segregation entgegenzuwirken.

- ➔ Erhaltungsziel: Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner:innen sowie der Eigentümer:innen sind dafür notwendig.

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

- ➔ **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner:innenstruktur. Die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumbangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommentypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.

Verlust der sozialen Mischung: Die empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete sind durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer attraktiven städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommentypen 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.

Darüber hinaus bestehen für die beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete jeweils gebietsspezifische Herausforderungen. Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord wird eine weitere negative städtebauliche Folge erwartet und folgendes Erhaltungsziel aufgestellt:

Aufwertung des Wohnungsbestands im Zuge der Entwicklungsimpulse in der Umgebung: Die Nähe zum auf dem RAW-Gelände entstehenden Digitalzentrum mit 1.000 neuen Arbeitsplätzen kann zu Ausstrahleffekten auf das Umfeld führen. Durch die Ansiedlung eines solchen Großprojekts entstehen zusätzliche Bedarfe für Folgeinfrastrukturen wie Wohnraum für die dort Arbeitenden, Angebot von Gastronomie oder weiterem Gewerbe. Die aufgewertete städtische Lagegunst kann sich auch auf das Bestandsquartier Teltower Vorstadt Nord auswirken.

- ➔ **Erhaltungsziel:** Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden.

Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet wird eine weitere negative städtebauliche Folge erwartet und folgendes Erhaltungsziel aufgestellt:

Veränderte Wohnraumnachfrage und Infrastruktur: Die Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände zur Stärkung des Wohnstandortes Babelsberg Süd waren zentrale Ziele des Sanierungsverfahrens, welches an den Bedarfen der lokalen Wohnbevölkerung ausgerichtet und unter Beteiligung dieser sozialverträglich und behutsam umgesetzt wurde.

- ➔ **Erhaltungsziel:** 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.

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. In den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungssatzung 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.⁸⁸

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Nutzungsänderung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts steht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd nicht im Widerspruch zu bestehenden Instrumenten wie der Gestaltungssatzung, dem festgesetzten B-Plan oder dem Denkmalschutz. Die einzelnen Instrumente können sich ferner gegenseitig in ihrer Wirkung unterstützen und ergänzen.

Nicht durch die Landeshauptstadt Potsdam anwendbar ist bisher der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Dazu ist es erforderlich, dass das Land Brandenburg eine entsprechende Landesverordnung erlässt, eine sogenannte Umwandlungsverordnung. Erfahrungen aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass mit der

⁸⁸ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

zusätzlichen Anwendung der Umwandlungsverordnung der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts deutlich erhöht werden kann. Ggf. ist auch die Anwendung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes des § 250 BauGB im Sinne der Erreichung der Erhaltungsziele zu prüfen.

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzungen

Eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁸⁹ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁹⁰ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzungen in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁸⁹ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁹⁰ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Festlegung des Untersuchungsgebiets.....	10
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets.....	14
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam.....	15
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen)	15
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt Potsdam (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd ...	18
Abbildung 8:	Siedlung am Brauhausberg	19
Abbildung 9:	Altbau Teltower Vorstadt Nord.....	19
Abbildung 10:	Wohngebäude am Neuendorfer Anger	19
Abbildung 11:	Wohnungsneubau Heinrich-von-Kleist-Straße.....	19
Abbildung 12:	Gebietskulissen und Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	21
Abbildung 13:	Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur	25
Abbildung 14:	Planungsräume im Untersuchungsgebiet (Kartenausschnitt).....	26
Abbildung 15:	Abgrenzung der empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiete	30
Abbildung 16:	Gebäudetypologie	32
Abbildung 17:	Fassadenzustand im gesamten Untersuchungsgebiet	33
Abbildung 18:	Gründerzeitbebauung	35
Abbildung 19:	Wohnungsbau der 1920er Jahre	35
Abbildung 20:	Baujahr der Wohngebäude (gruppiert)	36
Abbildung 21:	Wohnungsgröße nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	37
Abbildung 22:	Zimmeranzahl	37
Abbildung 23:	Anzahl der Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Wohngebäudes.....	39
Abbildung 24:	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert.....	41
Abbildung 25:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	43
Abbildung 26:	unsanierte, schadhafte Fassade.....	44
Abbildung 27:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	45
Abbildung 28:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fensterzustand	47
Abbildung 29:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand.....	49
Abbildung 30:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)	55
Abbildung 31:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	56
Abbildung 32:	Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	59

Abbildung 33:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	60
Abbildung 34:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	62
Abbildung 35:	Jahr des Eigentümer:innen-Wechsels nach Einzugsjahr in die Wohnung	63
Abbildung 36:	Alterszusammensetzung in den empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt (personenbezogen)	67
Abbildung 37:	Haushaltsform	68
Abbildung 38:	Haushaltstyp	69
Abbildung 39:	Haushaltsgröße	69
Abbildung 40:	Belegung	70
Abbildung 41:	Höchster Bildungsabschluss der in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wohnenden Personen ab 15 Jahre (personenbezogen)	71
Abbildung 42:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der in den beiden empfohlenen sozialen Erhaltungsgebieten wohnenden Personen ab 15 Jahre (personenbezogen)	72
Abbildung 43:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	73
Abbildung 44:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	74
Abbildung 45:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Teltower Vorstadt Nord	75
Abbildung 46:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd ...	75
Abbildung 47:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	77
Abbildung 48:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Haushaltstyp – Teltower Vorstadt Nord	78
Abbildung 49:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Haushaltstyp – Babelsberg Süd	78
Abbildung 50:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung – Teltower Vorstadt Nord	79
Abbildung 51:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung – Babelsberg Süd	79
Abbildung 52:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen – Teltower Vorstadt Nord	80
Abbildung 53:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen – Babelsberg Süd	80
Abbildung 54:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet	81
Abbildung 55:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	82
Abbildung 56:	Umzugsneigung	83
Abbildung 57:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) – Teltower Vorstadt Norf	84
Abbildung 58:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) – Babelsberg Süd	84
Abbildung 59:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp	85
Abbildung 60:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	86
Abbildung 61:	Zur Verfügung stehende Verkehrsmittel in den Haushalten	88

Abbildung 62:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	88
Abbildung 63:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Teltower Vorstadt Nord.....	97
Abbildung 64:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Babelsberg Süd.....	98

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet	13
Tabelle 2:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	40
Tabelle 3:	Durchschnittliches Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Baujahr der Wohngebäude	41
Tabelle 4:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	42
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	46
Tabelle 6:	Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet	53
Tabelle 7:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung	54
Tabelle 8:	Zusammengefasste Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials.....	58
Tabelle 9:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen	73
Tabelle 10:	Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen – Teltower Vorstadt Nord	87
Tabelle 11:	Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen – Babelsberg Süd	87
Tabelle 12:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	94
Tabelle 13:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	95
Tabelle 14:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	96

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022

Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Groß-
städten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017

Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffs-
möglichkeiten, 2020

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auf-
lage, 2009

Landeshauptstadt Potsdam, Begründung der Erhaltungssatzung "Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger"
der Stadt Potsdam vom 10.08.1992

Landeshauptstadt Potsdam, Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015

Landeshauptstadt Potsdam, Bilanz und Ausblick für das Sanierungsgebiet "Am Findling", Pressemitteilung Nr. 559 vom 07.09.2016

Landeshauptstadt Potsdam, Erhaltungssatzung „Am Findling“, Beschluss der Stadtverordneten vom 04.11.2020

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021

Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“, Begründung, 2021

Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 1, 2021

Landeshauptstadt Potsdam, Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung (IKSEP) der Landeshauptstadt Potsdam 2021 bis 2026, Teil 2, 2021

Landeshauptstadt Potsdam, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035, Beschlussfassung, 2022

Landeshauptstadt Potsdam, Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2022

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Einwohner mit Hauptwohnung, verschiedene Datenstände

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Bürgerservice, Durchschnittsalter, verschiedene Datenstände

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019

Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012

Potsdamer Neueste Nachrichten, Baustart am RAW im nächsten Jahr, Artikel, 20.11.2021

Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam, 22. Bürgerinformation Sanierung in Babelsberg, 2021

Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, Drucksache 20/SVV/0441

Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 20/SVV/0894

Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs, 19/SVV/0686

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213

Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.3 Internet

Arbeiterwohlfahrt (AWO) Bezirksverband Potsdam e. V., Kulturhaus Babelsberg

<https://kulturhausbabelsberg.de/>

Zugriff am 28.03.2023

interlog e.V., Heidehaus Babelsberg,

<http://www.interlog-ev.net/>

Zugriff am 28.03.2023

Landeshauptstadt Potsdam, Neuendorfer Anger,

<https://www.potsdam.de/content/neuendorfer-anger-1>

Zugriff am 21.03.2023

Landeshauptstadt Potsdam, Sanierungssatzung "Babelsberg Süd",

<https://www.potsdam.de/sanierungssatzung-babelsberg-sued>

Zugriff am 15.03.2023

Landeshauptstadt Potsdam, Sanierungssatzung "Am Findling",

<https://www.potsdam.de/sanierungssatzung-am-findling>

Zugriff am 15.03.2023

Landeshauptstadt Potsdam, Seniorenfreizeitstätte Weberhaus Babelsberg,

<https://www.potsdam.de/seniorenfreizeitstaette-weberhaus-babelsberg>

Zugriff am 28.03.2023

Landeshauptstadt Potsdam, Zweckentfremdung,

<https://vv.potsdam.de/vv/produkte/173010100000028078.php>

Zugriff am 15.03.2023

ProPotsdam, Unsere aktuellen Sanierungsvorhaben,

<https://www.propotsdam.de/ziele-fuer-potsdam/unsere-bauprojekte-in-potsdam/bestandssanierung/>

Zugriff am 08.02.2023

ProPotsdam, Baustart am Brauhausberg,

<https://www.propotsdam.de/ueber-uns/pressebereich/pressemeldungen/pressemeldung/news/show/baustart-am-brauhausberg/>

Zugriff am 08.02.2023

Tagesspiegel, PNN-Serie "Das neue Potsdam": Wohnhäuser Heinrich-von-Kleist- Straße: Der Hof als Müttertreffpunkt,

<https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/der-hof-als-muttertreffpunkt-7150384.html>

Zugriff am 28.02.2023

Tagesspiegel, Neues Digitalzentrum für Potsdam: RAW-Baustart auf Sommer 2023 verschoben,
<https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/neues-digitalzentrum-fur-potsdam-raw-baustart-auf-sommer-2023-verschoben-8881405.html>

Zugriff am 28.02.2023

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet südlich des Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd



Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Bitte füllen Sie pro Haushalt nur einen Fragebogen aus.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- ☐ Kästchen zum Ankreuzen
☐ Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung vsl. im Frühjahr 2023 sachgerecht vernichtet. Die Datenschutzerklärung liegt dem Anschreiben bei.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/potsdam

Zugangscode:

Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - a. Straße _____
 - b. Blocknummer (1-31) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beigelegten Karte.*
2. In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
3. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
4. Welche Verkehrsmittel stehen dem Haushalt zur Verfügung?
 - ☐ eigener PKW/Dienst-PKW → Anzahl: _____
 - ☐ Motorrad/Motorroller → Anzahl: _____
 - ☐ Fahrrad/E-Bike → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

5. Warum leben Sie in dieser Wohnung bzw. im Untersuchungsgebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

☐ Die Miete ist günstig.	☐ Ich schätze die Lage in der Stadt.
☐ Die Miete war beim Einzug günstig.	☐ Die Wohnung liegt in der Nähe zu Verwandten, Freunden und Bekannten.
☐ Das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung stimmt.	☐ Die Wohnung liegt in der Nähe zum Arbeitsplatz.
☐ Ich habe keine andere Wohnung gefunden.	☐ Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
☐ Die Größe der Wohnung passt gut.	☐ Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
☐ Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.	
☐ Ich wohne schon immer im Untersuchungsgebiet.	
6. Auf welche der folgenden Einrichtungen und Angebote sind Sie im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit angewiesen?

☐ Spielplätze, Sportplätze	☐ Angebote für Senior/innen
☐ Kinderkrippe, Kita	☐ Beratungseinrichtungen
☐ Grundschule, Hort	☐ Hausarzt, medizinische Einrichtungen
☐ Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	☐ Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement
☐ Nachbarschaftstreff	☐ Arbeitsplatz/Ausbildungsstätte
7. Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in ihrem nahem Wohnumfeld?
 - ☐ Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
 - ☐ Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
 - ☐ Nein, keines der Genannten.

1 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Südlich des Hauptbahnhofs/Babelsberg Süd



Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

8. Wie groß ist Ihre Wohnung?

Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

a. Wohnfläche: _____ Quadratmeter

b. Anzahl Zimmer: _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.

9. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

☐ vor 1919

☐ zwischen 1950 und 1990

☐ nach 2010

☐ zwischen 1919 und 1949

☐ zwischen 1991 und 2010

☐ weiß nicht

10. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses?

☐ Ich bin **Mieter/in** wenn ja, dann geben Sie bitte den/die Vermieter/in der Wohnung an.

☐ kommunales Wohnungsunternehmen (GEWOBA/ProPotsdam)

☐ Genossenschaft

☐ private/r Hauseigentümer/in

☐ privates Wohnungsunternehmen

☐ private/r Wohnungseigentümer/in

☐ anderer Vermieter: _____

☐ Ich bin **Eigentümer/in der Wohnung** wenn ja, dann geben Sie an, ob Sie vorher zur Miete in dieser Wohnung gelebt haben.

Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ☐ ja ☐ nein

☐ Ich bin **Eigentümer/in des Wohnhauses** (Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus)

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 19.

☐ Sonstiges, und zwar: _____

11. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

☐ unbefristet

☐ Staffel-Mietvertrag

☐ Untermietvertrag

☐ Zeitmietvertrag (befristet)

☐ Index-Mietvertrag

☐ Sonstiger, und zwar: _____

12. Benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um diese Wohnung mieten zu können?

☐ ja

☐ früher ja, jetzt nicht mehr

☐ nein

☐ weiß nicht

13. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung?

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an. Falls Sie eine Gas-Etagenheizung haben, rechnen Sie bitte Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu, auch wenn diese nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.

Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) €

darin enthalten: Kaltmiete €

Betriebskosten €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser €

14. Wird Ihre Miete oder Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?

☐ nein ☐ ja, und zwar monatlich: _____ €

2 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Südlich des Hauptbahnhofs/Babelsberg Süd



15. Wie schätzen Sie die finanzielle Belastung Ihres Haushalts durch Wohnkosten, also Miete und Nebenkosten, in Ihrer Wohnung ein?

- ☐ geringe Belastung ☐ mittlere Belastung ☐ hohe Belastung

16. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude **innerhalb der letzten 5 Jahre** modernisiert?

- ☐ nein ☐ nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt ☐ Erstbezug nach Modernisierung
☐ ja

Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

An der Wohnung:

- ☐ erstmaliger Einbau eines Badezimmers
☐ Modernisierung des Badezimmers
☐ Einbau von Küchenmöbeln (EBK)
☐ Renovierung/Erneuerung der Fußböden
☐ Modernisierung des Badezimmers
☐ Einbau neuer Fenster
☐ Schallschutzmaßnahmen
☐ Heizungsmodernisierung
☐ Modernisierung der Warmwasseraufbereitung
☐ Modernisierung der Elektroinstallation
☐ Erneuerungen der Zimmer- und Wohnungstüren
☐ Zusammenlegung von Wohnungen
☐ Teilung von Wohnungen

Am Wohngebäude:

- ☐ Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd)
☐ Anbau/Einbau eines Aufzugs
☐ Dachgeschossausbau
☐ Modernisierung des Treppenhauses
☐ Wärmedämmung der Fassade
☐ Dämmung des Daches/der oberen Geschossdecke

Sonstige Maßnahmen wurden durchgeführt: _____

Wurden die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

- ☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

17. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete während Ihres Mietverhältnisses innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

- ☐ nein Weiter mit Frage 18.
☐ ja Wie hoch war die **Netto-Kaltmiete** vor der letzten Erhöhung? _____ €

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- ☐ Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete/Mietspiegel ☐ Auslaufen der Sozialbindung
☐ Staffel-/Indexmietvertrag ☐ Modernisierungsmaßnahmen
☐ anderer Grund, und zwar: _____

18. Gab es während Ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

- | | ja, im Jahr | nein | nein, aber angekündigt | weiß nicht |
|--|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a. Eigentümerwechsel | _____ ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung | _____ ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Fragebogen zur Wohnsituation: Südlich des Hauptbahnhofs/Babelsberg Süd



19. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? Bitte **Zutreffendes** ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	☐	☐
ist maximal 1 m breit	☐	☐
einfache Ausstattung (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche ODER Badewanne)	☐	☐
gehobene Ausstattung (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	☐	☐
zusätzliches zweites Badezimmer	☐	☐
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	☐	☐
b. Beheizung der Wohnung über		
Heizkörper	☐	☐
Elektrospeicheröfen	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐
andere Einzelöfen	☐	☐
c. Erzeugung der Wärme für die Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	☐	☐
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	☐	☐
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	☐	☐
d. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)...	☐	☐
zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐
e. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	☐	☐
Zweifachverglasung	☐	☐
Kastendoppelfenster	☐	☐
Dreifachverglasung oder gleichwertig	☐	☐
f. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 3,8 m² Grundfläche	☐	☐
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 3,8 m² Grundfläche ...	☐	☐
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	☐	☐
Garten zur exklusiven Nutzung	☐	☐
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o. Ä.	☐	☐
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	☐	☐
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	☐	☐
Gegensprechanlage ohne Kamera	☐	☐
Gegensprechanlage mit Kamera	☐	☐
Aufzug	☐	☐
g. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	☐	☐
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	☐	☐
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	☐	☐

4 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Südlich des Hauptbahnhofs/Babelsberg Süd



20. Ist Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus geeignet, um auch im Alter bzw. mit körperlichen Einschränkungen weiterhin dort leben zu können?

- ☐ ja, ohne größere bauliche Veränderungen ☐ nein, nur mit erheblichem baulichem Aufwand
☐ ja, mit geringem baulichem Aufwand

21. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel in Ihrer Wohnung, nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|---|
| ☐ keine | ☐ Fußboden erneuerungsbedürftig |
| ☐ Feuchtigkeit/Schimmel | ☐ Heizung defekt/erneuerungsbedürftig |
| ☐ undichte Fenster/Türen | ☐ Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz |
| ☐ Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig | ☐ Sonstiges: _____ |
| ☐ Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig | |

22. Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine leistbare **Mieterhöhung** verbunden sein sollte? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

☐ nein ☐ ja, und zwar:

- | | |
|---|---|
| ☐ Anbau eines Aufzugs | ☐ Grundrissveränderung |
| ☐ Modernisierung der Fenster | ☐ Modernisierung des Badezimmers |
| ☐ Schallschutzmaßnahmen | ☐ Vergrößerung des Badezimmers |
| ☐ energetische Gebäudesanierung
(z. B. Fassadendämmung oder Austausch der Heizungsanlage) | ☐ Anbau eines Balkons |
| | ☐ barrierefreier Umbau |
| | ☐ Sonstiges: _____ |

23. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb) | ☐ ja | ☐ nein | ☐ weiß nicht |
| b. länger als 3 Monate leerstehende Wohnung | ☐ ja | ☐ nein | ☐ weiß nicht |

24. Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus dem Untersuchungsgebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

☐ nein *Weiter mit Frage 25.*

☐ ja, ich muss ☐ ja, ich will

Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Setzen Sie ein Kreuz, wenn der jeweilige Grund für Ihren geplanten Umzug zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|--|
| ☐ Mängel in der Wohnung | ☐ Unzufriedenheit mit Vermieter/in |
| ☐ Wohnung ist zu klein | ☐ Kündigung durch Vermieter/in |
| ☐ Wohnung ist zu groß | ☐ Ankündigung von Eigenbedarf |
| ☐ Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung | ☐ Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer |
| ☐ Wohnung ist nicht altersgerecht | ☐ Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| ☐ berufliche Gründe
(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | ☐ Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| ☐ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | ☐ persönliche Gründe
(z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| | ☐ Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft |

Wohin werden Sie voraussichtlich ziehen? *Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.*

- | | |
|---|---|
| ☐ innerhalb des Untersuchungsgebiets | ☐ ins Potsdamer Umland |
| ☐ innerhalb des Stadtteils | ☐ nach Berlin |
| ☐ in einen anderen Potsdamer Stadtteil | ☐ weiß nicht |

5 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Südlich des Hauptbahnhofs/Babelsberg Süd



Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

25. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- ☐ allein lebend
☐ alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern
☐ alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern
☐ Paar ohne Kind/er
☐ Paar mit minderjährigem/n Kind/ern
☐ Paar mit volljährigem/n Kind/ern (im Haushalt)
☐ Mehrgenerationenhaushalt
☐ Wohngemeinschaft

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit **und** zum höchsten Bildungsabschluss aus.

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter <i>Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen.</i> →						
b. Staatsangehörigkeit						
deutsch ohne Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
deutsch mit Migrationshintergrund ..	☐	☐	☐	☐	☐	☐
andere Staatsangehörigkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. vorrangige Tätigkeit/ in (Schul-)Ausbildung/Studium	☐	☐	☐	☐	☐	☐
derzeitiger Beruf						
(ab 15 Jahre)						
Arbeiter/in, Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. höchster Bildungsabschluss						
(ab 15 Jahre)						
noch in der schulischen Ausbildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hauptschulabschluss (o. Ä.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Realschulabschluss (MSA)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fach-/Abitur	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Bachelor/Master/Diplom/Promotion	☐	☐	☐	☐	☐	☐

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten um diese Angabe, da sie von **hoher Bedeutung für die Untersuchung** ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den **durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen** im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

29. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

- ☐ Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
☐ Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
☐ Arbeitslosengeld I (ALG I)
☐ Arbeitslosengeld II (ALG II/Hartz IV)
☐ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
☐ Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
☐ Wohngeld
☐ Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie nur den ausgefüllten Fragebogen ohne Anschreiben mit dem beigelegten Rückumschlag bis zum 25.10.2022 **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.