



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 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-Klausch-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 empfohlenen 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 Modernisierungumlage höhere Mietsteigerungen erzielen. Darum bemisst sich der Aufwertungsdruck neben der Mietentwicklung insbesondere an der Dynamik von durchgeführten baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. 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 Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei und ermöglicht die Aufrechterhaltung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind bzw. diese auch selbst leisten.

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.