

Protokollauszug

aus der
65. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 27.06.2023

öffentlich

Top 3.8 Soziale Erhaltungssatzung "Teltower Vorstadt Nord"
23/SVV/0512
ungeändert beschlossen

Die Tagesordnungspunkte 3.8 und 3.9 werden gemeinsam behandelt.

Herr Schöder (Landesweite Planungsgesellschaft mbH) führt zur Untersuchung anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage im Ratsinformationssystem beigefügt wird, aus.

Herr Käske (Anwohnerinitiative „Teltower Vorstadt“) nimmt sein Rederecht wahr.

Die Ausschussmitglieder diskutieren kontrovers über die Wirksamkeit einer solchen Satzung.

Herr Tomczak als auch Herr Pfrogner halten die knappen Fristen für die Mieterschaft für problematisch. Das muss in der Umsetzung entsprechend beachtet und organisiert werden.

Frau Dr. Günther wünscht sich, bei Beschluss der Satzungen, eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Mieter- und EigentümerInnen.

Herr Schröder, Herr Nader (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration) und Herr Rubelt gehen auf die Nachfragen und Anmerkungen der Ausschussmitglieder ein. Der Vollzug der Erhaltungssatzungen liegt beim Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration (FB 39). Die dafür notwendigen Stellen sind noch zu schaffen.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Soziale Erhaltungssatzung „Teltower Vorstadt Nord“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (gemäß Anlagen 1 und 2).

Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und
Entwicklung des ländlichen Raumes der
Stadtverordnetenversammlung Potsdam, 27.06.23



Vorstellung: Die LPG mbH

■ Soziales Erhaltungsrecht

- Vertiefende Untersuchungen in über 58 Gebieten in den Städten Berlin, Freiburg, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Münster und Stuttgart
- sechs Grobscreenings für Berliner Bezirke und die Städte Leipzig und Tübingen
- 15 Nachuntersuchungen für soziale Erhaltungsgebiete in Berlin

■ Weitere Schwerpunktthemen

- Integrierte örtliche und überörtliche Entwicklungskonzepte
- Interkommunale Kooperation
- Wohnungswirtschaftliche Konzepte, einschließlich Portfolioanalyse
- Prozesssteuerung und Moderation, Programmbetreuung
- Quartierskonzepte und Projekte der Sozialen Stadt

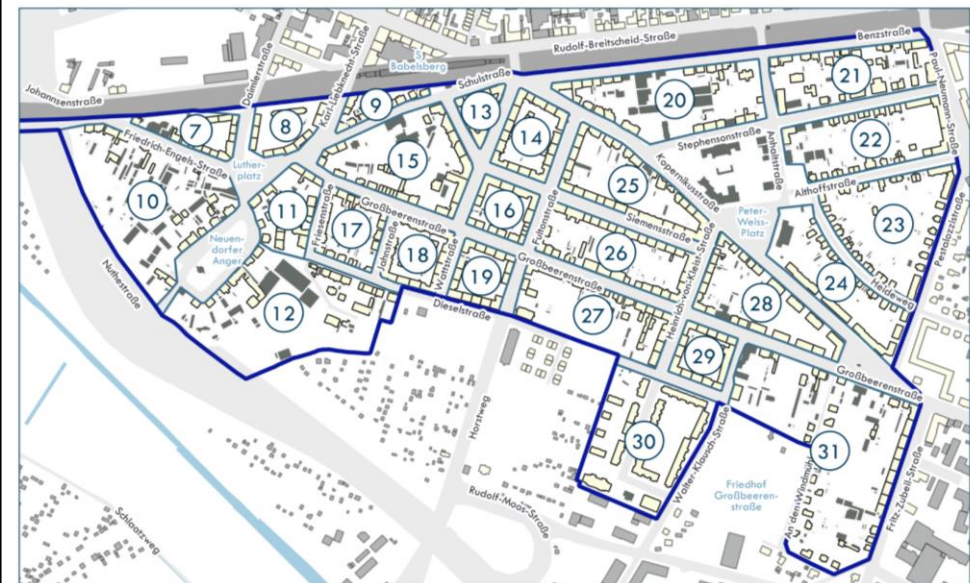
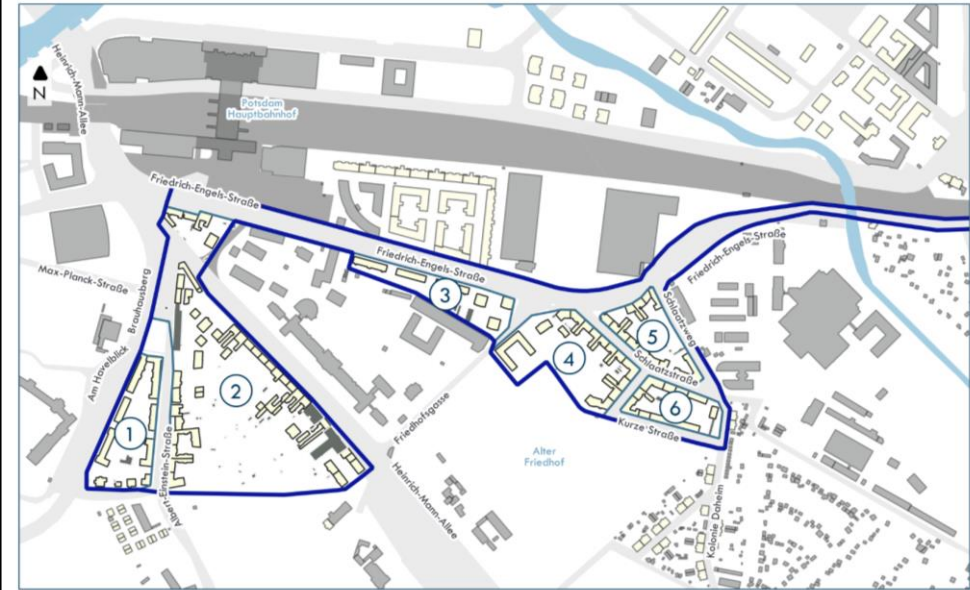
Untersuchungsgebiet: Südlich des Potsdamer Hbf./ Babelsberg Süd

Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

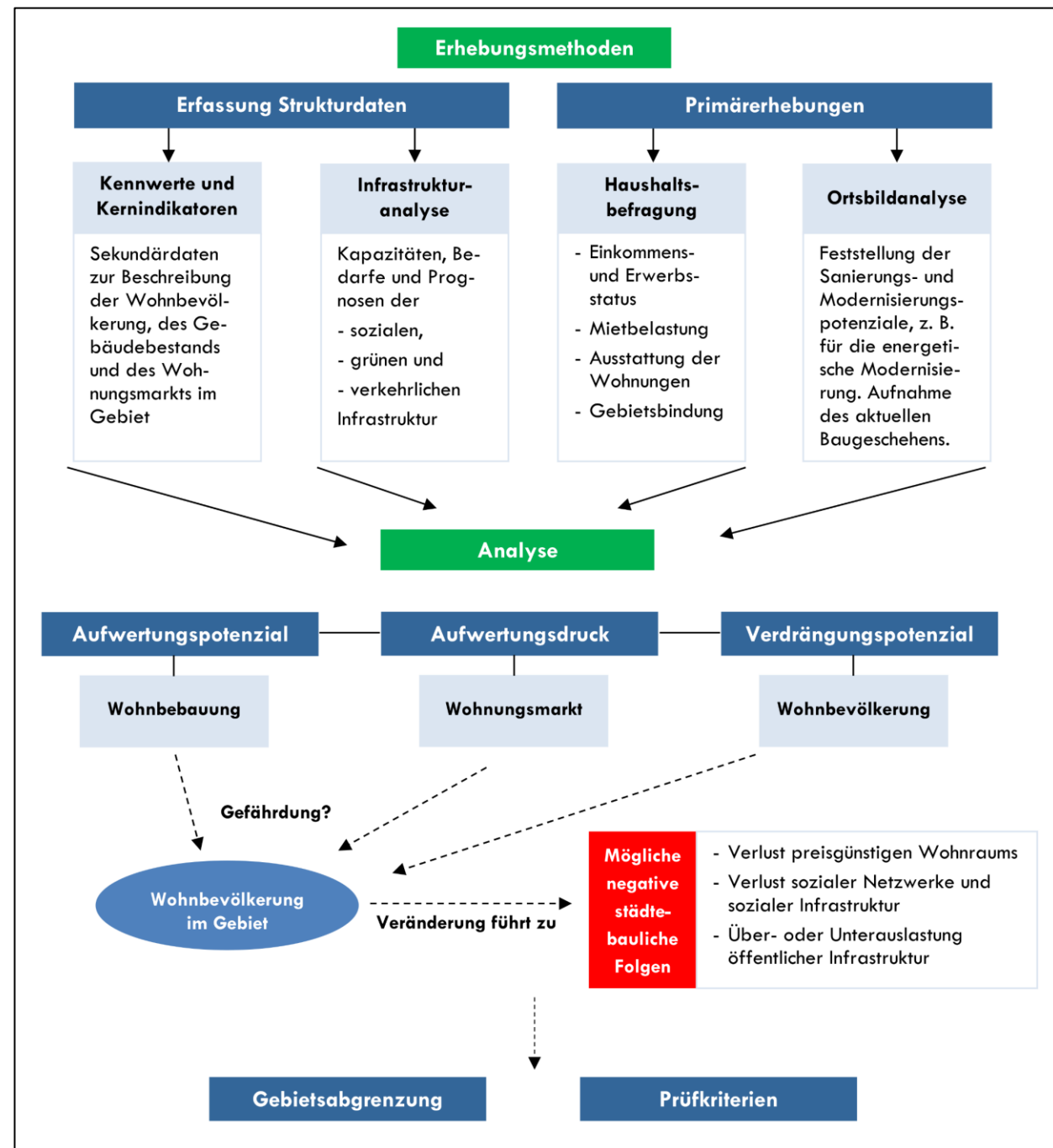
Vertiefende Untersuchung zum
sozialen Erhaltungsrecht
Untersuchungsgebiet südlich des Hauptbahnhofs/
Babelsberg Süd

Blöcke mit Blocknummern

- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Gewässer
- Blöcke mit Blocknummern
- Untersuchungsgebiet



Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Haushaltsbefragung

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

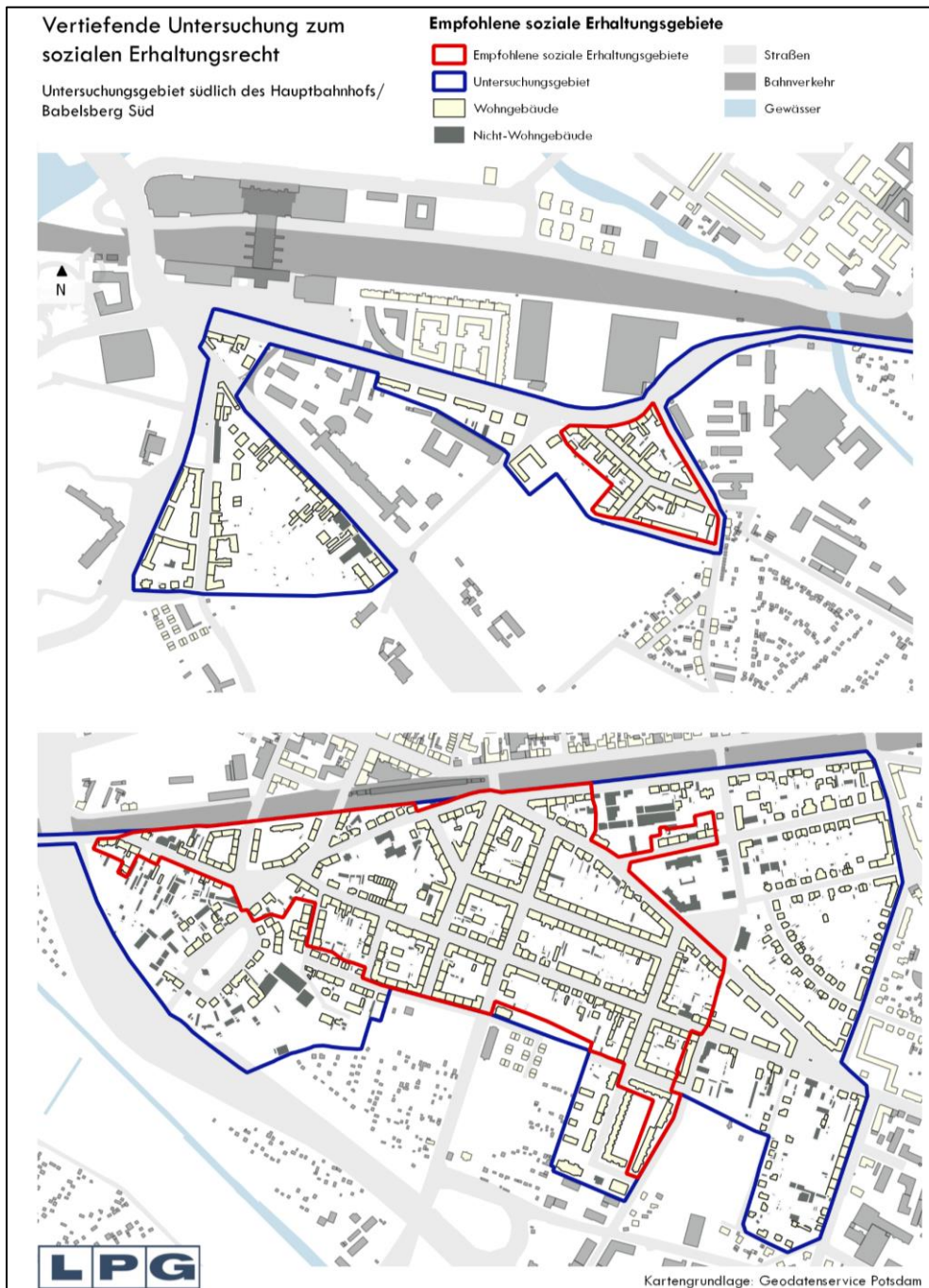
Quelle: LPG mbH; * Einige Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren

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

Gebietsabgrenzung

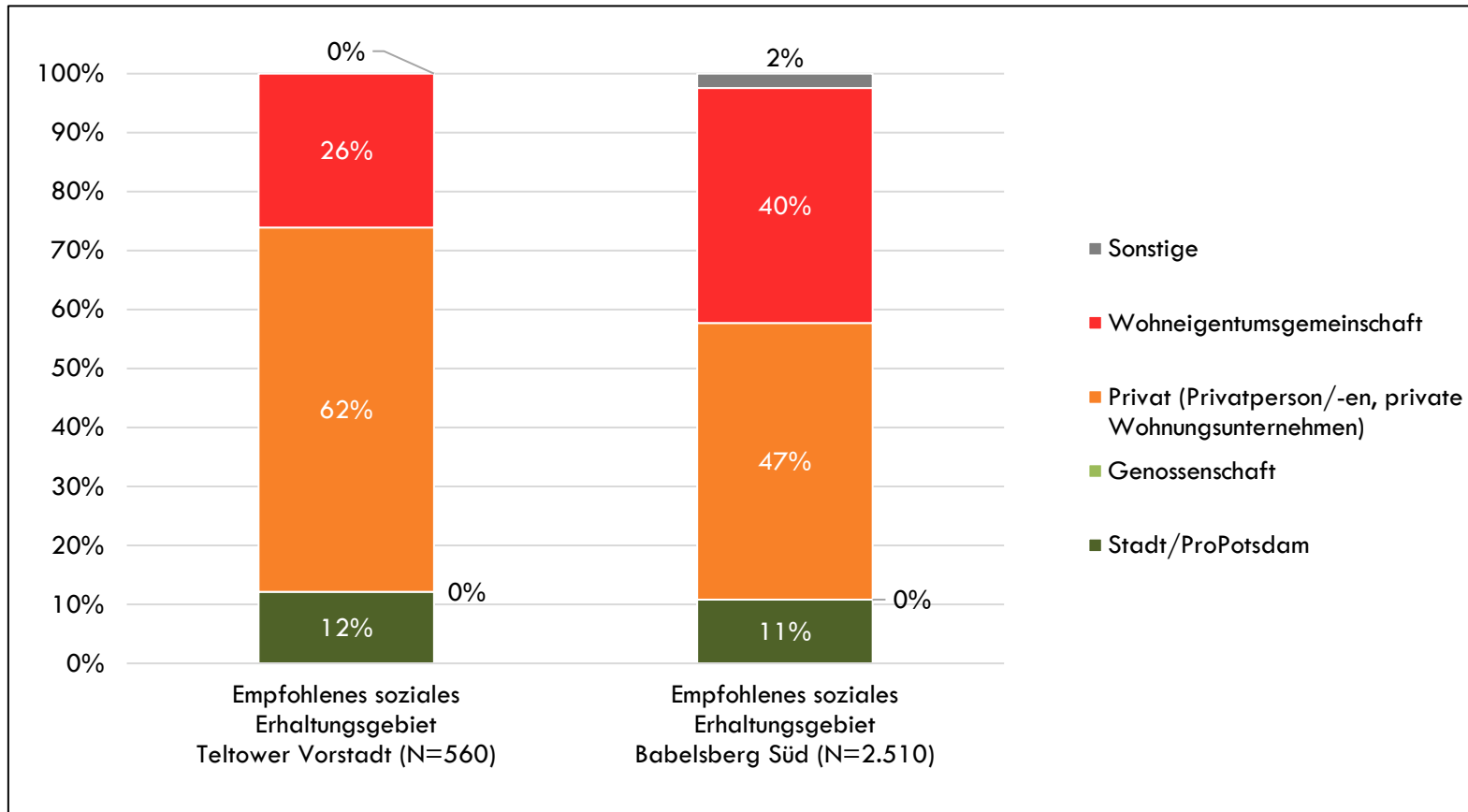
Im Ergebnis erfüllen zwei Teilgebiete die Anforderungen für eine soziale Erhaltungssatzung:

- Teltower Vorstadt Nord
- Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Eigentumsverhältnisse (Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden)



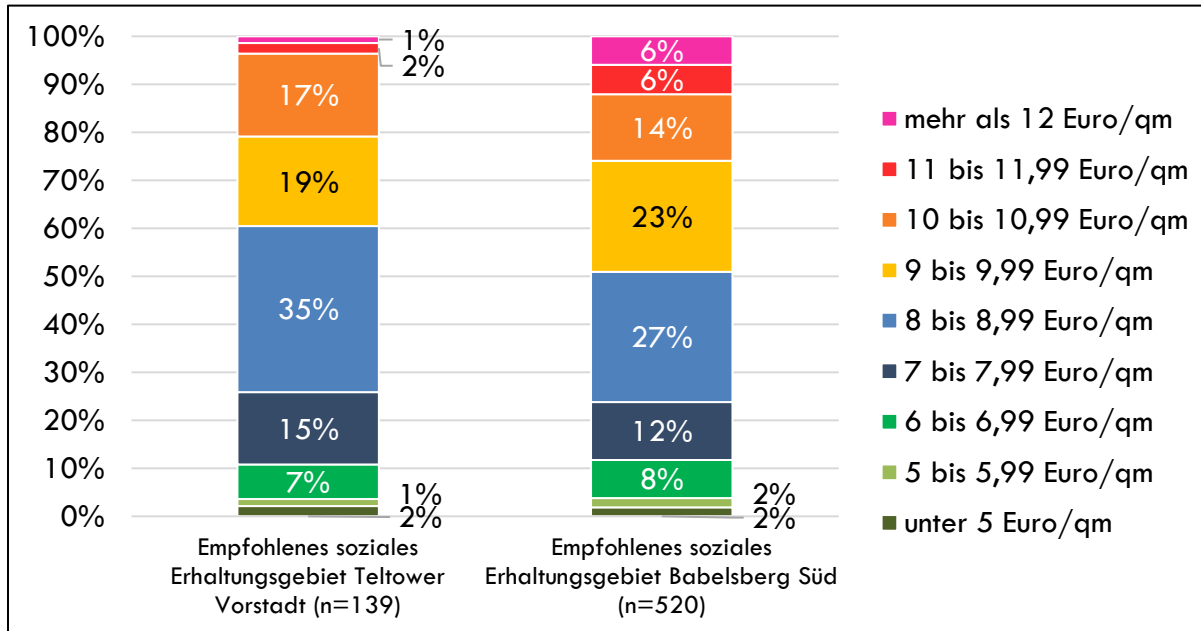
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich
Wohnen, Arbeit und Integration

Ausstattungsmerkmale (Auswahl)

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

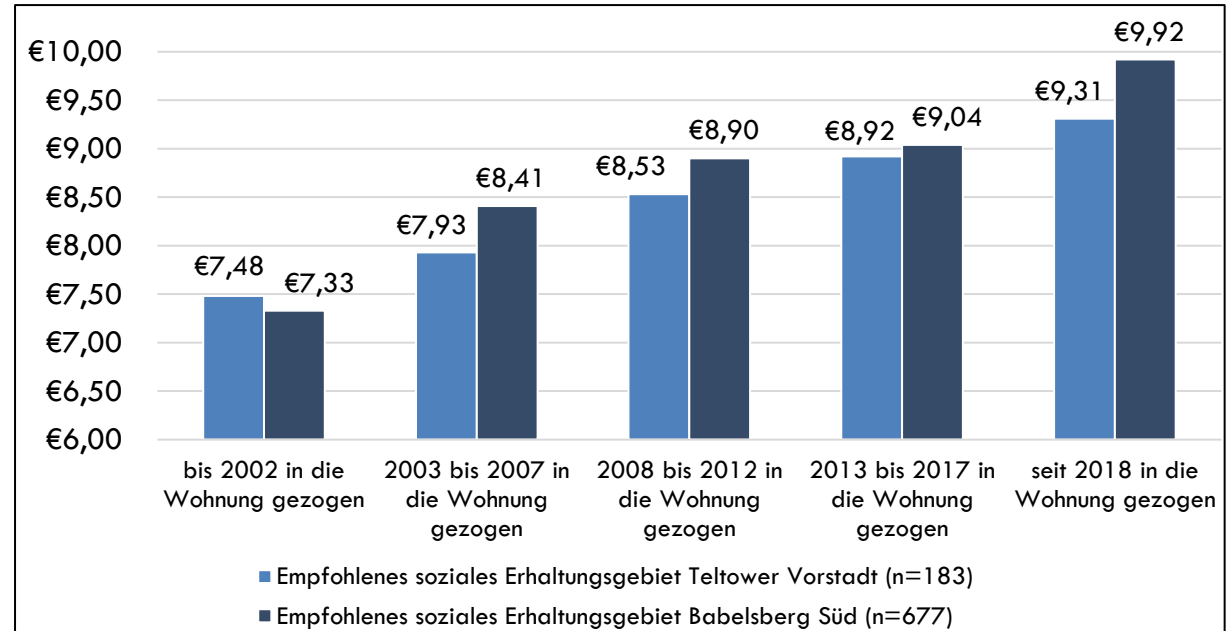
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; ¹: Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne; ²: >80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.

Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

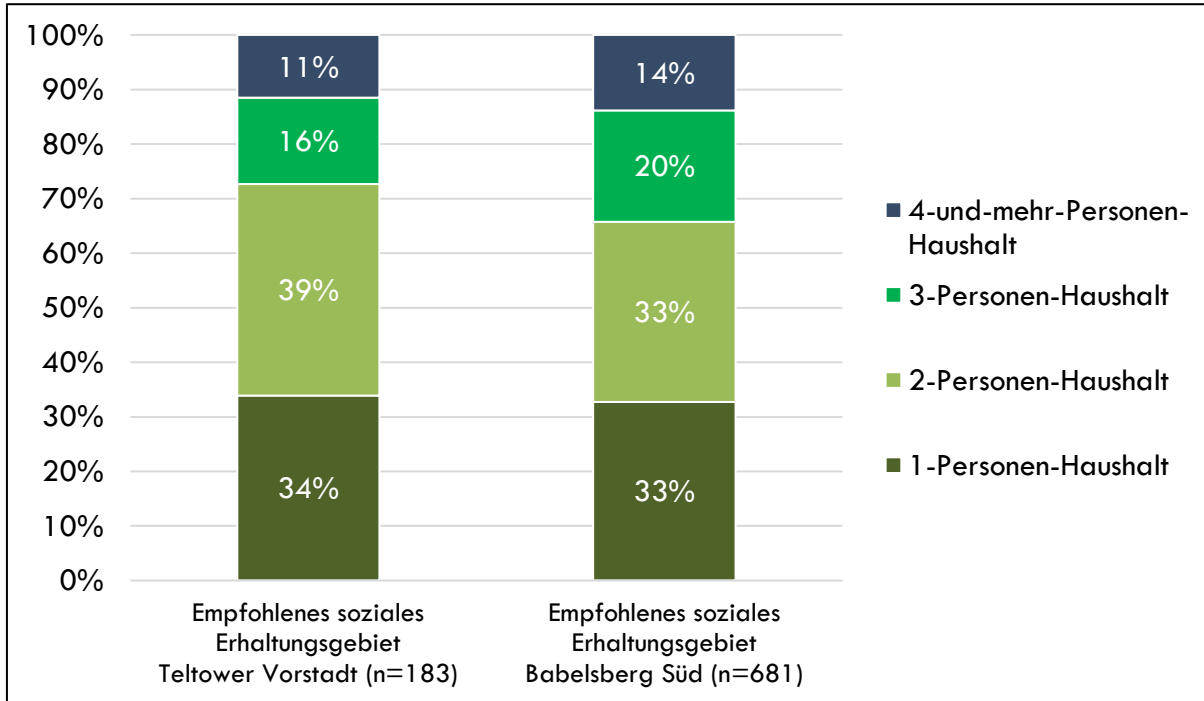
Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

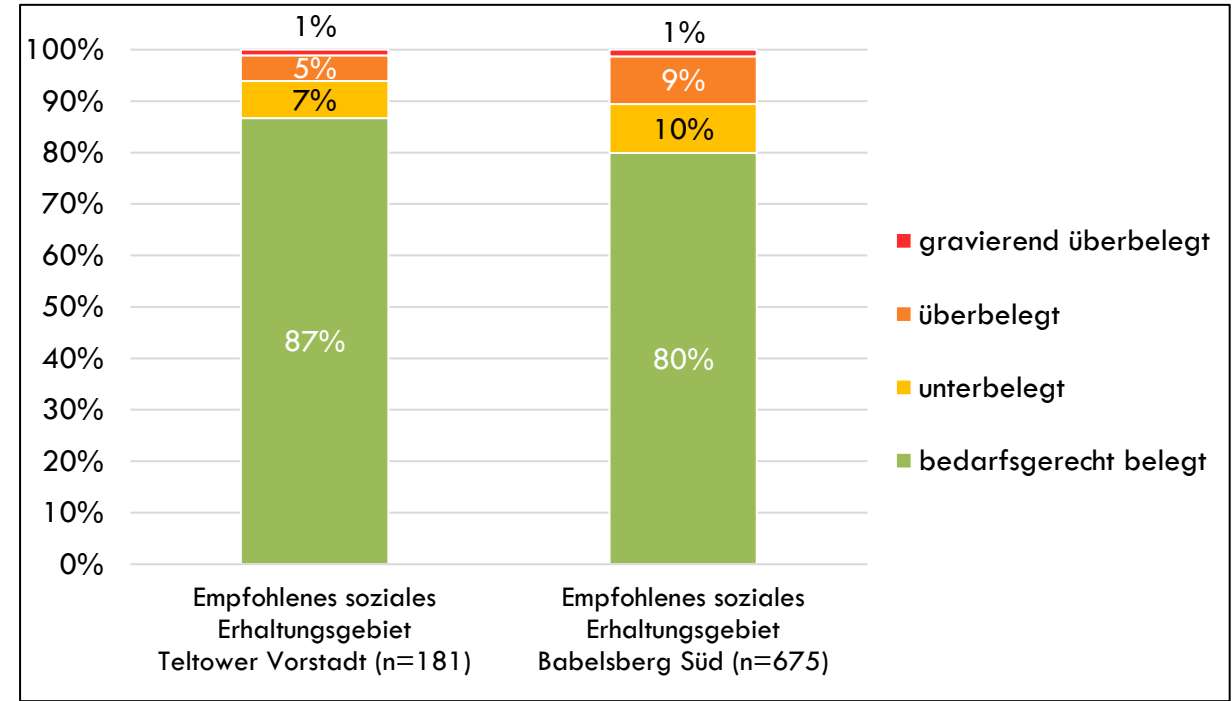
- Anteil der Haushalte mit Mieterhöhung in den letzten fünf Jahren: 61% bzw. 44%

Haushaltsgröße



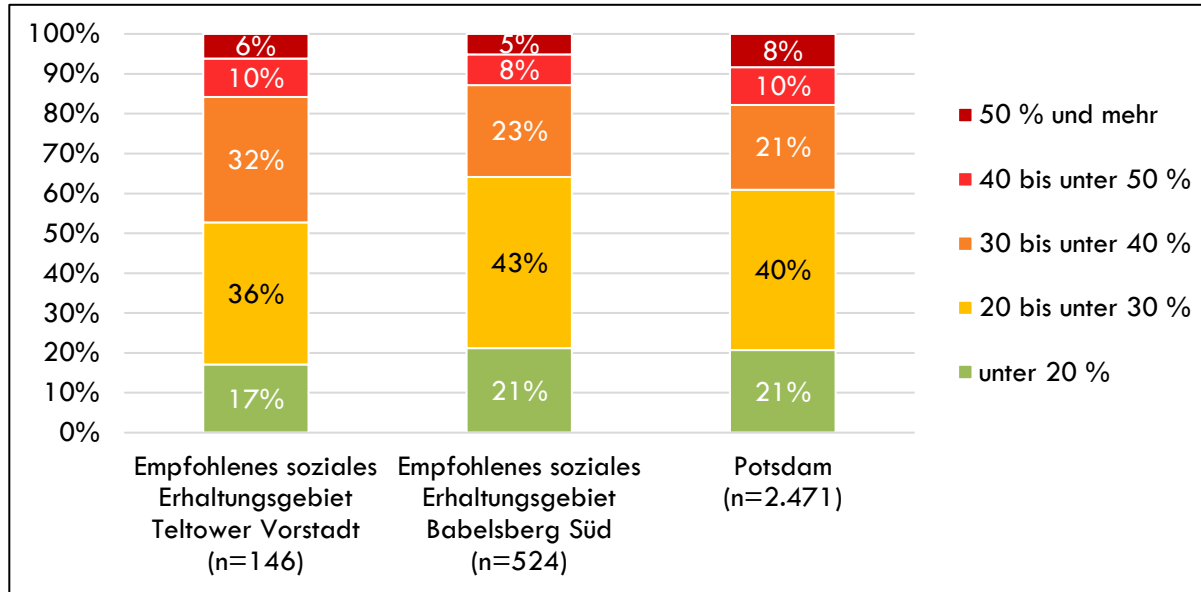
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Warmmietbelastung



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

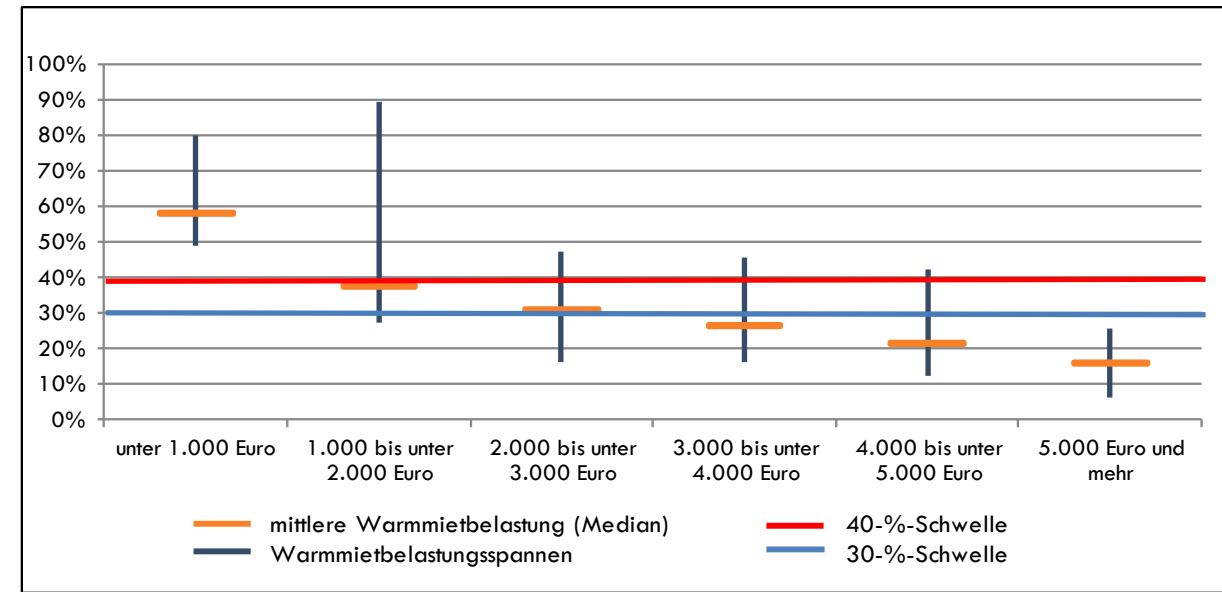
■ Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 33 %:

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

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

■ 12 % bzw. 9 % der Haushalte sind einkommensarm

Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Fazit und Empfehlung

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

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

Teltower Vorstadt Nord und Babelsberg Süd

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

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

Teltower Vorstadt Nord

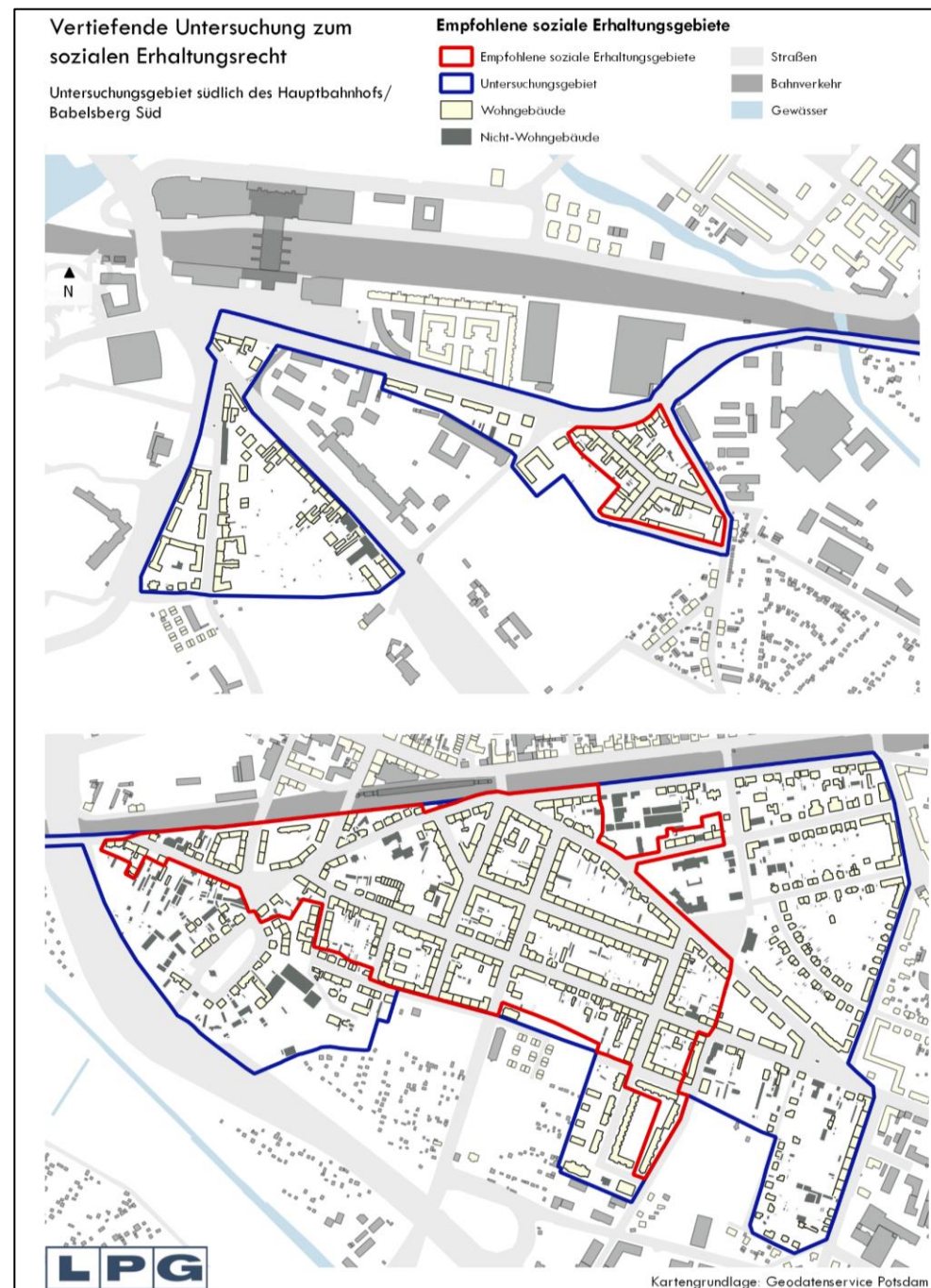
- **Aufwertung des Wohnungsbestands im Zuge der Entwicklungsimpulse in der Umgebung**
- Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden

Babelsberg Süd

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

Empfehlung für zwei soziale Erhaltungsgebiete

- Teltower Vorstadt Nord
- Babelsberg Süd



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team:

Adresse:

Telefon:

E-Mail:

Webseite:

Roland Schröder, Sören Drescher

Gaudystraße 12

10437 Berlin

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

office@lpgmbh.de

www.lpgmbh.de

Umwandlungsverordnung

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

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
Berlin	78	3
Dresden	0	2
Frankfurt am Main	15	0
Freiburg im Breisgau	3	1
Hamburg	16	0
Karlsruhe	1	0
Köln	4	1
Leipzig	7	2
Mainz	0	1
München	23	0
Münster	1	0
Stuttgart	4	0
Summe	154	10

Warum die Bevölkerungszusammensetzung sichern?

- § 1 Absatz 5 BauGB
 - **sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**
- § 1 Absatz 6 BauGB
 - **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
- Ziele sind
 - langzeitliche Stabilität, funktionierende Nachbarschaften, beständige Quartiere
 - Vermeidung von sozialen bzw. städtebaulichen Folgekosten
 - Sicherung bereits getätigter Investitionen in die Infrastruktur
 - Reduzierung von Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur
 - Vermeidung von (Fehl-)Investitionen

§ 172 BauGB Absatz 1 BauGB

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
- 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulicher Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

- Mit sozialen Erhaltungssatzungen soll eine befürchtete **Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung** verhindert werden.

Städtebauliche Gründe

- umfangreiche Aufwertungspotenziale
 - feststellbare Aufwertungsprozesse und hoher Aufwertungsdruck
 - Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung
 - Nachfragerechte Ausstattung mit Infrastrukturangeboten passt zur Zusammensetzung der Bevölkerung im Gebiet
-
- **negative städtebauliche Folgen werden befürchtet**
 - **Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und Infrastrukturausstattung erhalten**

Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

- keine Festlegung von Mietobergrenzen
- kein Schutz vor Modernisierungsumlage bei der Herstellung eines zeitgemäßen Standards
- nur begrenzter Schutz vor „normalen“ Mietsteigerungen
- Herstellung zeitgemäßer Standard
- wirtschaftliche Zumutbarkeit für Eigentümer*innen
- kein Einfluss auf Neubau(-vorhaben)
- keine Auswirkung auf Nicht-Wohngebäude
- **Instrument des besonderen Städtebaurechts:
Kein individueller Mieter:innenschutz!**

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

- zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für Maßnahmen
- erstmalige Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für verfahrensfreie Maßnahmen
- Einzelfallprüfung
- Versagung von Maßnahmen
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen im Genehmigungsverfahren
- Umwandlungsverordnung, wenn es eine Landesregelung gibt
- Nutzung des Vorkaufsrechts

Mögliche Versagung von Maßnahmen

- die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen
- Veränderung von Wohnungsgrundrissen
- der Anbau eines Erst- und/oder Zweitbalkons bzw. die Vergrößerung eines vorhandenen Balkons
- der Anbau eines (kostenintensiven) Aufzugs
- der Einbau eines zweiten Bades oder Toilette
- energetische Maßnahmen, die die Mindestanforderungen des GEG übersteigen
- die Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe
- die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Räumliche Abgrenzung des Gebiets

- Das Erhaltungsgebiet ist so abzugrenzen, dass das **Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets** erreicht werden kann
- Eine sachgerechte Gebietsabgrenzung ergibt sich insbesondere aus der **Konzentration von Gebäuden mit Bewohnerinnen und Bewohnern, die den Erlass der Satzung** rechtfertigen
- Die Gemeinde muss **keinen parzellen- bzw. grundstücksscharfen Nachweis** der Erhaltungswürdigkeit führen
- Die Gemeinde kann aus Gründen der Praktikabilität auch **geradlinige Grenzziehungen** vornehmen
- Für die Gültigkeit der Satzung ist es unerheblich, wenn im Gebiet einige Gebäude nicht im Sinne der festgelegten Erhaltungsziele erhaltenswert sind.

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- § 1 Absatz 5 BauGB
 - nachhaltige städtebauliche Entwicklung
 - **sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**
- § 1 Absatz 6 BauGB
 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
 - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Mit sozialen Erhaltungssatzungen soll in diesem Sinne eine befürchtete **Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung** verhindert werden.

§ 172 Absatz 4 BauGB

- ¹ In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus **besonderen städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll.
- ² **Sie ist zu erteilen**, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum **wirtschaftlich nicht mehr zumutbar** ist.
- **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch vom Eigentümer verlangt werden!**

§ 172 Absatz 4 BauGB weiter ...

³ Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

- 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des **zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,**
- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die **baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient, (...)**

Eingriff und Einfluss auf das Eigentum

- **präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt** greift nicht in die grundrechtlich geschützte Vermögensposition ein
- Genehmigungsvorbehalt konkretisiert damit die **Sozialpflichtigkeit des Eigentums**
- Eigentümer können ihr Eigentum weiter in der Art und Weise nutzen, wie sie dies vor dem Erlass der Erhaltungssatzung getan haben
- **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch vom Eigentümer verlangt werden!**